Geldermalsen

Willem de Zwijgerweg 32



Prachtig vrijstaand woonhuis met garage, veel leefruimte, complete voorzieningen en een keurige afwerking. De woning is levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, energielabel A en uitstekend verduurzaamd met 18 zonnepanelen en een warmtepomp, een prachtige afsluitbare veranda/serre, een vrijstaande geïsoleerde en verwarmde garage met zolder en een woning die zeer compleet is qua afwerking en voorzieningen.

- Inhoud: circa 646 m³
- Inhoud garage: circa 156
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 169 m²

Een woning die zoveel meer te bieden heeft als de ingetogen voorgevel en het straatbeeld doen vermoeden. De woning is nabij de dorpskern van Geldermalsen gelegen met veel voorzieningen op fietsafstand en op 456 m² eigen grond met een heerlijk besloten tuin. Een comfortabel huis en in veel opzichten verrassend ..... locatie, perceel, grootte, voorzieningen, afwerking en de kwaliteit.

Vraagprijs:€ 875.000,-- k.k.

Algemene informatie

Het dorp Geldermalsen maakt deel uit van de gemeente West Betuwe die in 2019 is ontstaan vanuit een fusie tussen de gemeente Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Zoals de naam al aangeeft, ligt het gebied van de nieuwe gemeente in het uiterste westen van wat we nu als de Betuwe beschouwen. Van welke kant u Geldermalsen ook binnenkomt, het dorpscentrum nodigt uit voor een bezoekje. Het dorp kent een grote diversiteit in detailhandel. U vindt er de groenteman, de ambachtelijke slager, supermarkten en vestigingen van landelijke winkelketens. Daarbij zorgt een flink aantal particuliere ondernemers voor een divers winkelaanbod. Op vrijdag is de sfeervolle weekmarkt op het gerenoveerde Marktplein. Jonge kinderen kunnen veelal op de fiets of zelfs lopend naar de diverse basisscholen. De jeugd kan zich prima voorbereiden op een eventuele vervolgstudie bij de plaatselijke middelbare scholen en op meerdere middelbare scholen in de regio. Hiertoe wordt veelal gebruikt gemaakt van het NS-station van Geldermalsen waar intensieve treinverbindingen door het hele land plaats vinden. Als u kiest voor vervoer met de auto, dan kruisen de snelwegen A2 en A15 elkaar op korte afstand, waardoor bijvoorbeeld 's-Hertogenbosch en Utrecht binnen een half uur te bereiken zijn. In Geldermalsen zijn veel (sport)verenigingen actief terwijl het aanbod van culturele activiteiten groot is. In 2015 is het multifunctionele centrum De Pluk geopend waar u terecht kunt voor de bibliotheek, medische en culturele voorzieningen. Ook is daar het volwaardige filmtheater LingeFilm gevestigd. Verder vindt u in het dorp diverse kerkgenootschappen. Op de fiets of wandelend kunt u genieten van het mooie landschap dat bestaat uit weilanden, boomgaarden en vanzelfsprekend de Lingedijk die de Betuwe doorslingert. Kortom een leefomgeving, centraal in het land gelegen, waar het goed toeven en opgroeien is. De woning ligt aan de oostkant van het dorpscentrum, een goede woonlocatie met veel voorzieningen op korte (fiets)afstand. Het NS-station is op 10 minuten fietsen van de woning gelegen. En vanaf de woning fietst u in een paar minuten via de Geldersestraat naar het centrum en Marktplein van Geldermalsen met de vele winkels en gezelligheid.

Indeling begane grond

Entree / Centrale hal

- ruime en representatieve toegang tot de woning
- meterkast met complete nutsvoorzieningen en een glasvezelaansluiting
- trapopgang naar de eerste verdieping
- berging onder de trapopgang
- betegelde vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming

Toilet

- wandcloset en fontein
- modern uitgevoerd en fris betegeld in een lichte kleurstelling en met een speels accent

Woonkamer

- ruim 45 m² groot met een zitgedeelte aan de voorzijde over de volle breedte van de woning en een eetgedeelte aansluitend aan de keuken
- toegang tot de tuin via dubbel openslaande deuren en veel daglichttoetreding door de ramen rondom
- airconditioning
- betegelde vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming

Woonkeuken
- royale keukeninrichting in een hoogglans witte (dubbele) opstelling met een gemêleerd kunststof aanrechtblad, dubbele spoelbak en veel bergruimte waaronder praktische laden en een vitrine
- complete inbouwapparatuur bestaande uit een sfeervol gasfornuis (4-pits en een wokbrander) met twee ovens en een warmhoud lade, afzuigkap, close-in-boiler, grote SMEG koel-vriescombinatie, SMEG vaatwasmachine en een handige extra oven in het tweede aanrechtblok
- toegang tot de veranda/serre via dubbel openslaande deuren
- betegelde vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming

Bijkeuken / Berging
- toegankelijk vanaf de oprit of vanuit de centrale hal
- witgoedaansluiting
- opstelplaats waterontharder
- bergruimte
- laminaat vloerafwerking

Slaapkamer
- inloopkast
- airconditioning
- toegang tot de veranda/serre
- laminaat vloerafwerking

Badkamer
- voorzien van een groot lig(hoek)bad, een ruime douchecabine met thermostaatkraan, een badmeubel met wastafel en een tweede wandcloset
- modern uitgevoerd en fris betegeld in een lichte beige/witte kleurstelling en met een speels mozaïek accent

Veranda / Serre
- met bijna 30 m² een heerlijke plek voor feestjes of een gezellige zit
- prachtige verbinding tussen binnen en buiten mede dankzij de grote flexibele glazen wand
- airconditioning
- betegelde vloerafwerking

Indeling eerste verdieping

Overloop
- vide
- vlizotrap met toegang tot een vliering
- berging met opstelplaats hybride warmtepomp (2024)
- laminaat vloerafwerking

Tweede slaapkamer
- gevelraam met zicht op de voortuin en straat
- bergruimte achter knieschotten
- fraai en ruimtelijk hoog opgaand plafond
- laminaat vloerafwerking

Derde slaapkamer
- gevelraam met zicht op de achtertuin
- bergruimte achter knieschotten
- fraai en ruimtelijk hoog opgaand plafond
- pvc vloerafwerking

Werkkamer of vierde slaapkamer
- dakkapel
- airconditioning
- laminaat vloerafwerking

Indeling tweede verdieping

Vliering
- via een vlizotrap toegankelijk
- bergruimte

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 2008.
- Aan beide zijden van de woning is een oprit met plaats voor het parkeren van meerdere personenauto's. De oprit rechts leidt naar de voordeur en toegang tot de bijkeuken. De oprit links is afsluitbaar met een dubbele poort en biedt toegang tot de garage en de achtertuin. Beide opritten zijn voorzien van degelijk straatwerk.
- De achtertuin is leuk en onderhoudsvriendelijk aangelegd met degelijk straatwerk voor looppaden en terrassen, een speelgazon met kunstgras en gevarieerde passende beplanting.
- De vrijstaande garage is in spouw gebouwd (1994), geïsoleerd en voorzien van een zelfstandige cv-installatie, wateraansluiting en uiteraard elektriciteit. De garage is toegankelijk via dubbel openslaande deuren vanaf de oprit (voorzijde), via een loopdeur vanaf de oprit en vanuit de tuin en via dubbel openslaande deuren vanuit de tuin. De garage is bovendien voorzien van een flinke zolder die toegankelijk is via een vlizotrap en extra ruimte biedt als berging. De garage is een uitstekende ruimte voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's of het uitvoeren van kleine klussen.

Bijzonderheden

- De woning is in 1982 gebouwd, keurig onderhouden en in 2024 flink verduurzaamd en voorzien van een nieuwe afwerking en voorzieningen.
- De 18 zonnepanelen (installatiedatum 2024) zorgen voor een flinke reductie van de energiekosten en dragen bij aan het energielabel A (geldig tot 9 september 2036).
- Comfortabel en vrijstaand wonen in een karakteristieke woonomgeving op korte afstand van het dorpscentrum en verdere voorzieningen.
- Levensloopbestendig (slaapkamer en badkamer op de begane grond).
- Ruimte voor hobby's of ..... in de geïsoleerde en verwarmde garage.

- Bruto inhoud woning circa 646 m³
- Bruto inhoud garage circa 156 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 238 m²
- Bruto vloeroppervlak garage circa 70 m²
- Gebruiksoppervlak wonen circa 169 m²
- Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte circa 29 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte circa 41 m²

- Een zeer verzorgd en leuk woonhuis dat in veel opzichten verrast. Absoluut het bezichtigen waard!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 875.000,-- k.k.

VAN BRENK
MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen
TELEFOON (0345) 580335
INTERNET www.vanbrenk.nl
E-MAIL info@vanbrenk.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekening en/of schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.























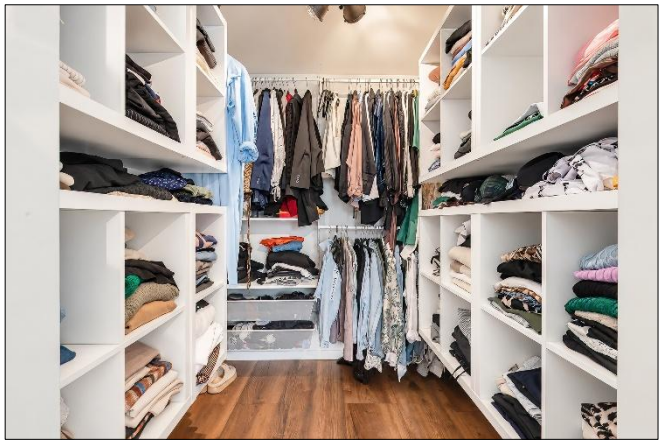














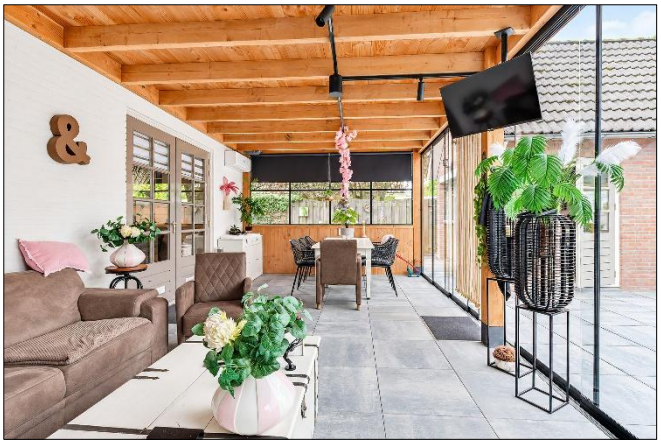






































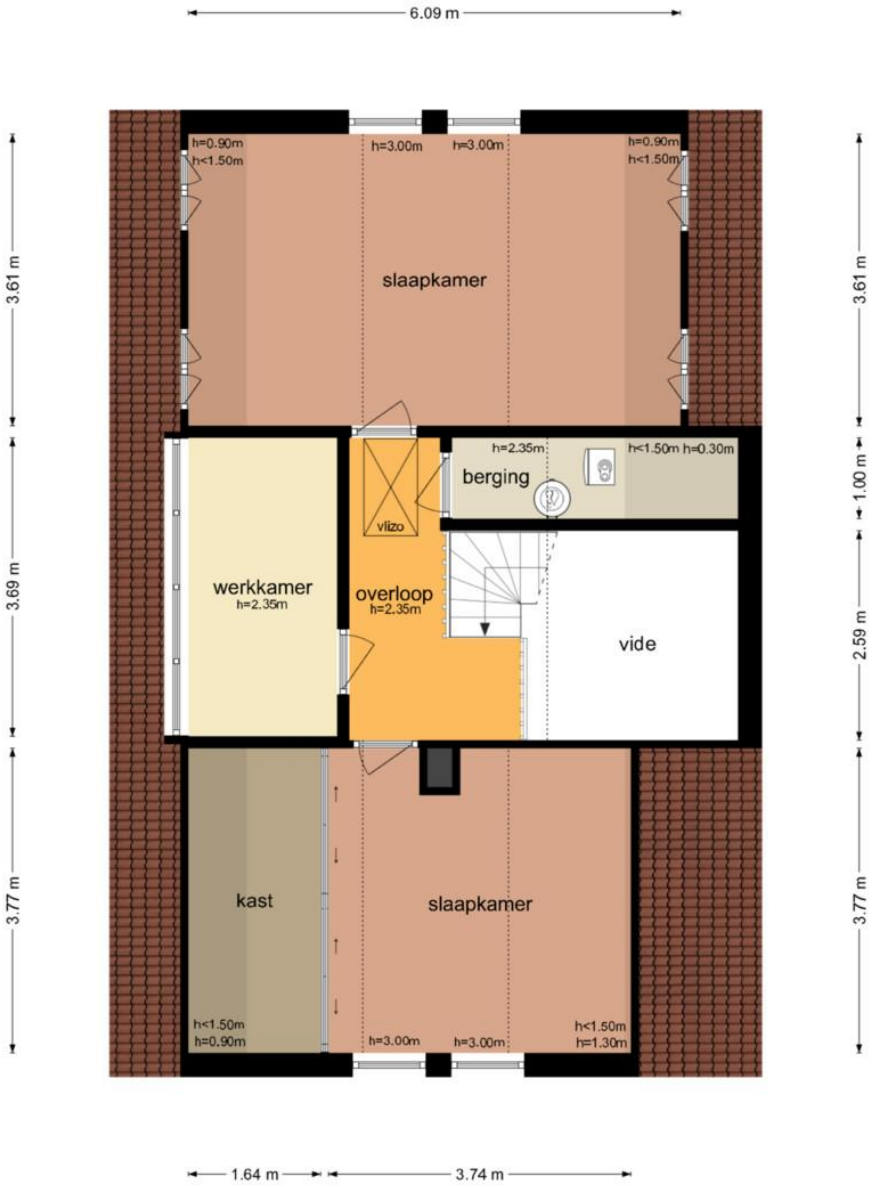


Willem de Zwijgerweg 32 - Geldermalsen
Begane Grond



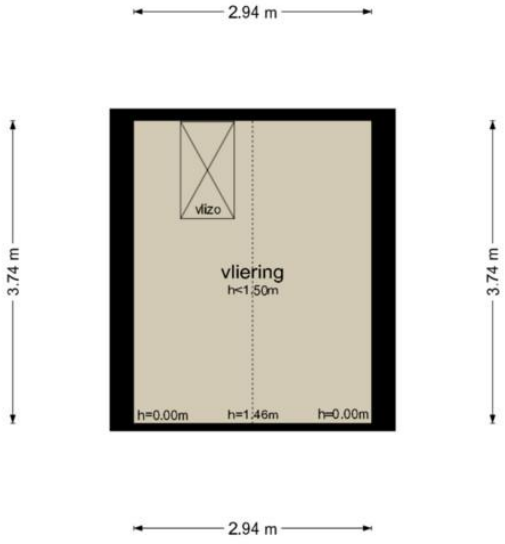
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Willem de Zwijgerweg 32 - Geldermalsen
Eerste Verdieping



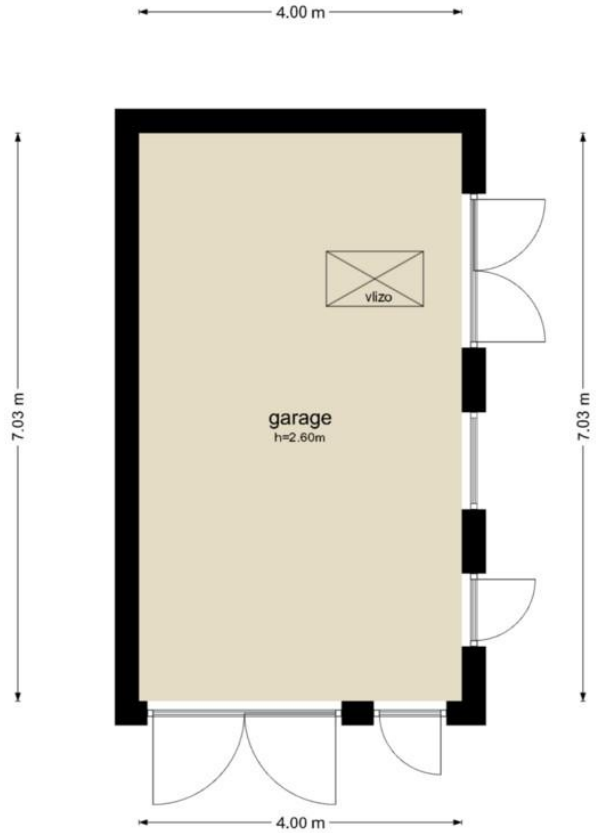
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Willem de Zwijgerweg 32 - Geldermalsen
Tweede Verdieping



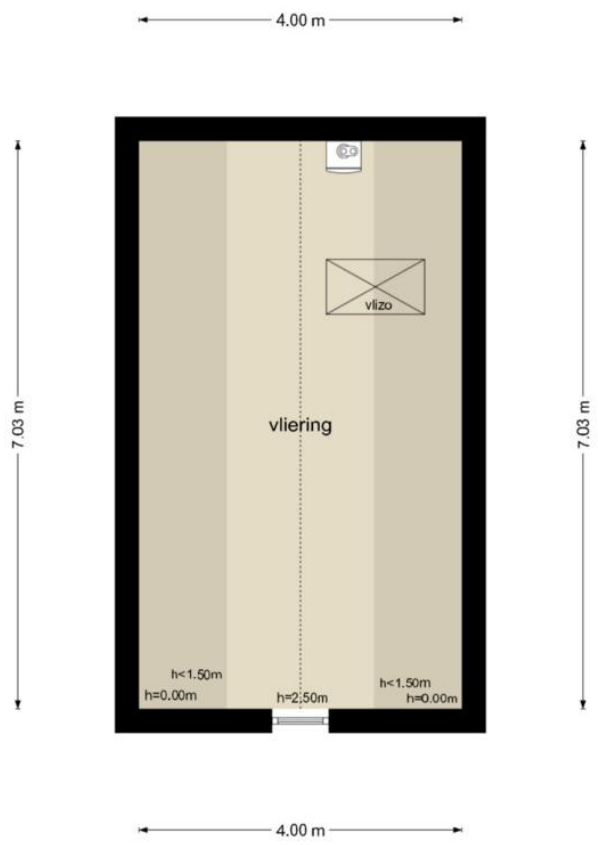
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Willem de Zwijgerweg 32 - Geldermalsen
Garage



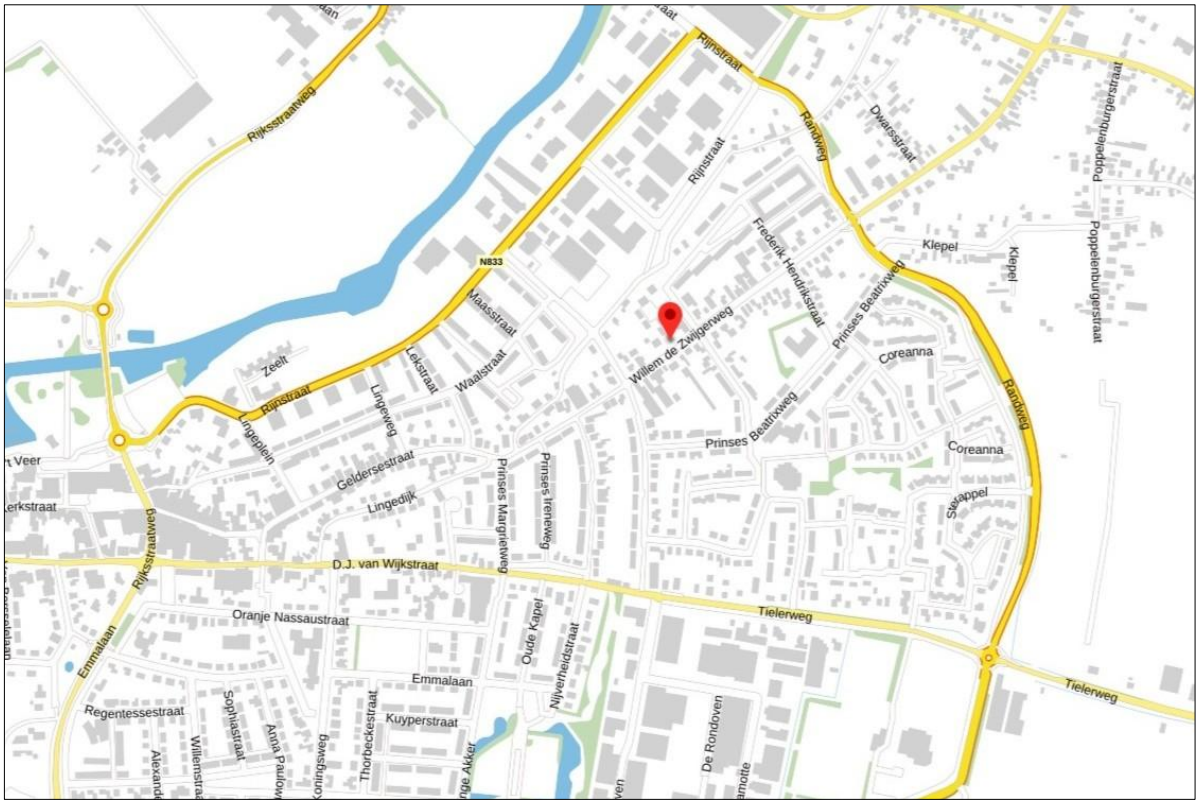
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

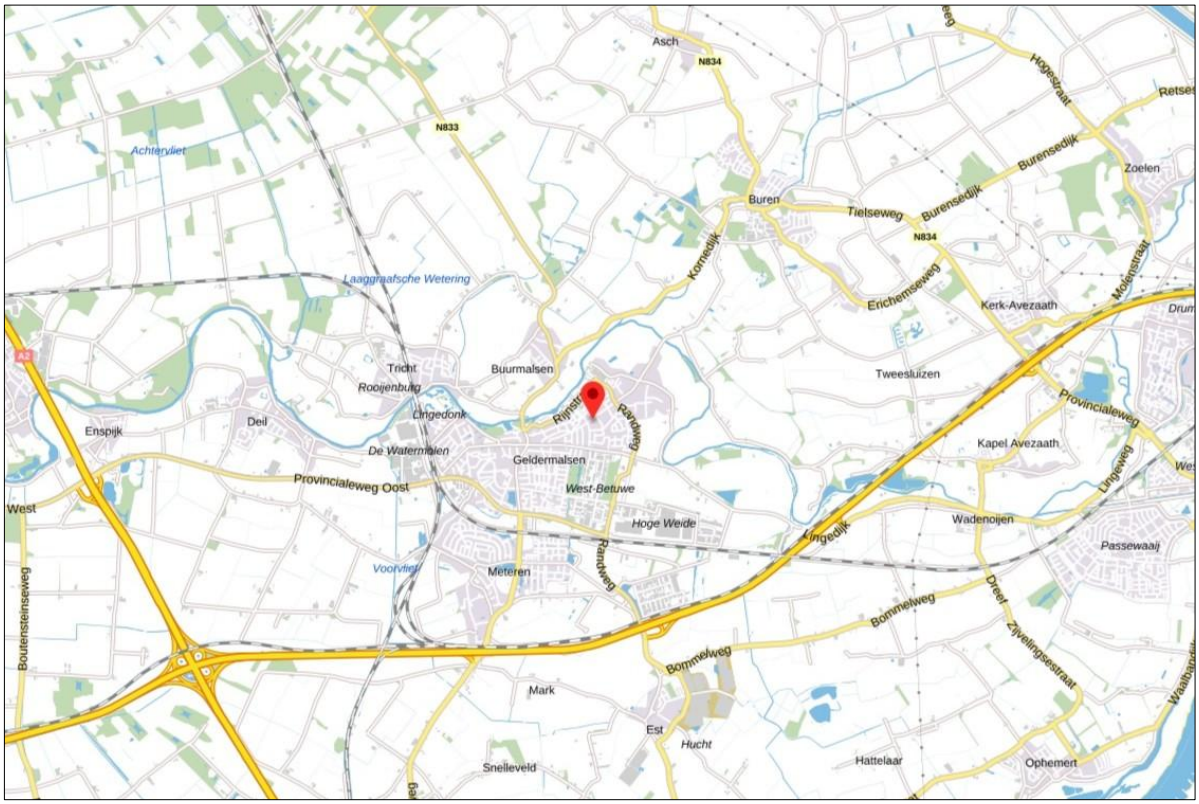
Willem de Zwijgerweg 32 - Geldermalsen
Garage-Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl


J. van Oldenbarneveldtstraat
22-30
20-26
18
16
14
12
10
8
6
4
2a
3308
36
2006
2005
2004
2003
2001
2002
2008
2007
1995
32
30
2
28
45
41
47a
47
49
51
53
3246
2952
0 5 10 15 20 25m


Rijkstraatweg
Rijnstraat
Randweg
Dwarsstraat
Poppelenburgerstraat
Klepel
Frederik Hendrikstraat
Prinses Beatrixweg
Coreanna
N833
Maasstraat
Willem de Zwijgerweg
Zeelt
Lekstraat
Waalstraat
Lingeplein
Lingerweg
Geldersestraat
Lingedijk
Prinses Margrietweg
Prinses Ireneweg
Sleappel
D.J. van Wijkstraat
Tielerweg
Oranje Nassaustraat
Emmalaan
Regentessestraat
Sophiastraat
Alexandrastraat
Willemstraat
Thorbeckestraat
Kuyperstraat
Oude Kapel
Nijverheidstraat
De Rondoven


Asch
N834
N833
Achtervliet
Laagpraafsche Wetering
Buren
Tielseweg
Burensedijk
Zoelen
Hogestraat
Kornedijk
Erichemseweg
Kerk-Avezaath
Molenstraat
Tricht
Rooijenburg
Buurmalsen
Tweesluizen
Provincialeweg
Enspijk
Deil
Lingedonk
De Watermolen
Geldermalsen
Kapel Avezaath
Provincialeweg Oost
West-Betuwe
Lingeweg
West
Hoge Weide
Wadenoijen
Lingedijk
Passewaaij
Voorvliet
Meteren
Randweg
Dreef
Bommelweg
Boutensteinseweg
Zijvelingsestraat
Mark
Est
Hucht
Hattelaar
Ophemert
Snelleveld

Voor alle duidelijkheid

Voorwaarden bij koop van een appartement en/of woning:

Koopakte	Conform NVM-Model.
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).
Hypotheek	Indien een hypotheekvoorbehoud wordt overeengekomen, dan is deze ontbindende voorwaarde geldig voor een periode van 6 weken (tenzij anders afgesproken).
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 7 weken (tenzij anders afgesproken) na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort groot 10 % van de koopsom.
Oplevering	In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/leidende erfdienstbaarheden kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Baten en lasten	Alle baten en lasten, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.
Ouderdomsclausule	Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.
Plattegronden	Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, de genoemde maten zijn circa-maten.