



Hooge Hoeven 52

4191 MN Geldermalsen



Inleiding

Ruime, instapklare tussenwoning nabij het centrum van Geldermalsen

Op zoek naar een fijne gezinswoning in een rustige woonwijk dichtbij het centrum, openbaar vervoer en openbare voorzieningen, dan is dit misschien wel uw droomhuis. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1976 en door de huidige bewoners in 2020 uitgebreid en gemoderniseerd. Aan de voorzijde is een aanbouw gerealiseerd met hierin een moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en ook zijn er zonnepanelen geplaatst waardoor deze woning klaar gemaakt is voor de toekomstige bewoners.

De woning ligt centraal in een kindvriendelijke wijk in het dorp Geldermalsen in de gemeente West Betuwe. Met de snelwegen A2 en A15 binnen 5 autominuten ligt Geldermalsen centraal in het land en zijn steden als Den Bosch en Utrecht binnen het half uur te bereiken. Geldermalsen beschikt over een gezellige dorpskern met een ruim winkelaanbod. De woning ligt op fietsafstand van alle voorzieningen zoals sportverenigingen, het NS-station, winkels en scholen.

Geldermalsen ligt midden in de Betuwe waardoor u ook snel in het groen bent en kunt genieten van de Linge, uiterwaarden, weilanden en boomgaarden. Hier vindt u vrijheid en rust en toch bent u zo in de grote steden.



Begane grond

Bij binnenkomst door de voordeur, staat u in de royale hal met toegang tot het toilet (vernieuwd in 2020 en voorzien van een zwevend toilet), meterkast en de woonkamer. In de hal is ook de trapopgang naar de 1 etage.

Zowel de wanden als plafonds zijn voorzien van stuukwerk, op de grond ligt een houten vloerbedekking met uitzondering van de keuken waar tegels aanwezig zijn voorzien van vloerverwarming.

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is dus zuid georiënteerd. Hier is een toegangsdeur tot het achtergelegen terras en de tuin.

De moderne keuken ook vernieuwd in 2020 ligt in de aanbouw aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, afzuigkap, koelkast, 5-pits inductiekookplaat, oven en een Franke kokend waterkraan.



Eerst verdieping

Via de overloop op de 1e etage is er toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De masterbedroom en de badkamer liggen aan de voorzijde van de woning en aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De moderne badkamer is uitgerust met een douche, bad en een enkele wastafel met meubel.

Op de 1e etage zijn de wanden en plafonds voorzien van stuukwerk en is de vloer bekleed met laminaat.



Tweede verdieping

Met een vaste trap is de tweede etage te bereiken op de voorzolder bevinden zich de witgoed aansluitingen en de cv-opstelling (Remeha, 2011 in eigendom). Hier is nog een vierde slaapkamer met Veluxraam aanwezig. Onder de schuine zijden van het dakbeschot is extra bergruimte aanwezig. Dit is de enige verdieping in de woning die nog niet aangepakt is en door de nieuwe bewoners naar eigen inzicht afgewerkt kan worden.



Tuin en buitenom

De achtertuin is zuid gelegen waardoor er al vroeg van de zon genoten kan worden. Aan de achterzijde ligt een overkapping met berging wat een sfeervol uitzicht geeft vanuit de woonkamer. In de achtertuin is een toegang tot de achtergelegen straat aanwezig. Aan de voorzijde ligt een tweede berging en hier is een carport aanwezig met de mogelijkheid voor het parkeren van een auto op eigen terrein.



Bijzonderheden

- * instapklare gezinswoning met vier slaapkamers en een moderne badkamer;
- * cv-ketel (Remeha, 2011 in eigendom);
- * parkeergelegenheid op eigen terrein met carport;
- * gemoderniseerd in 2020;
- * energielabel C;
- * 9 zonnepanelen en een airco aanwezig.

Geïnteresseerd in deze gezellige gezinswoning, centraal in het dorp en in het land, maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij laten u graag kennismaken met deze woning tijdens een persoonlijke rondleiding.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Elektra	€ 25,-
Gas	€ 100,-
Water	€ 10,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	161 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
Inhoud	405 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6,8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18,9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Kenmerken

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta 28C
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

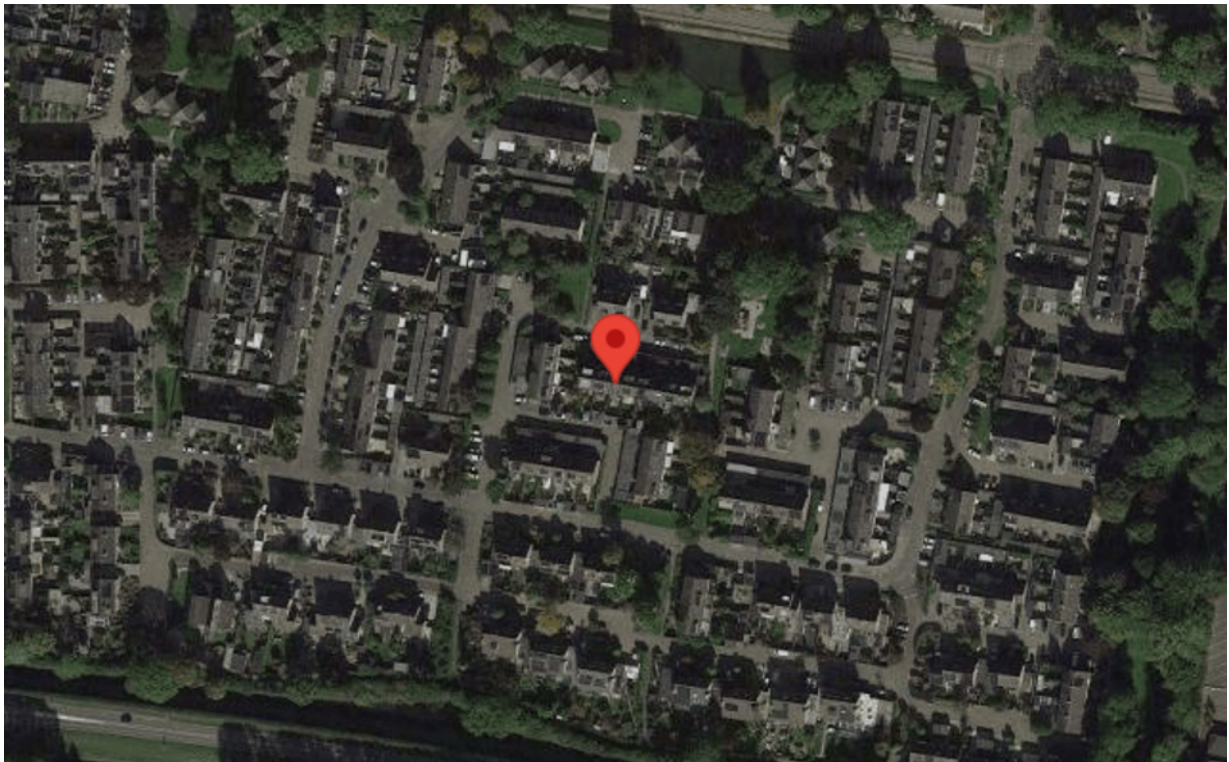
Uitrusting

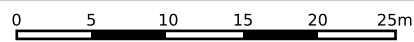
Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja


Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Google maps





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geldermalsen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1690</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

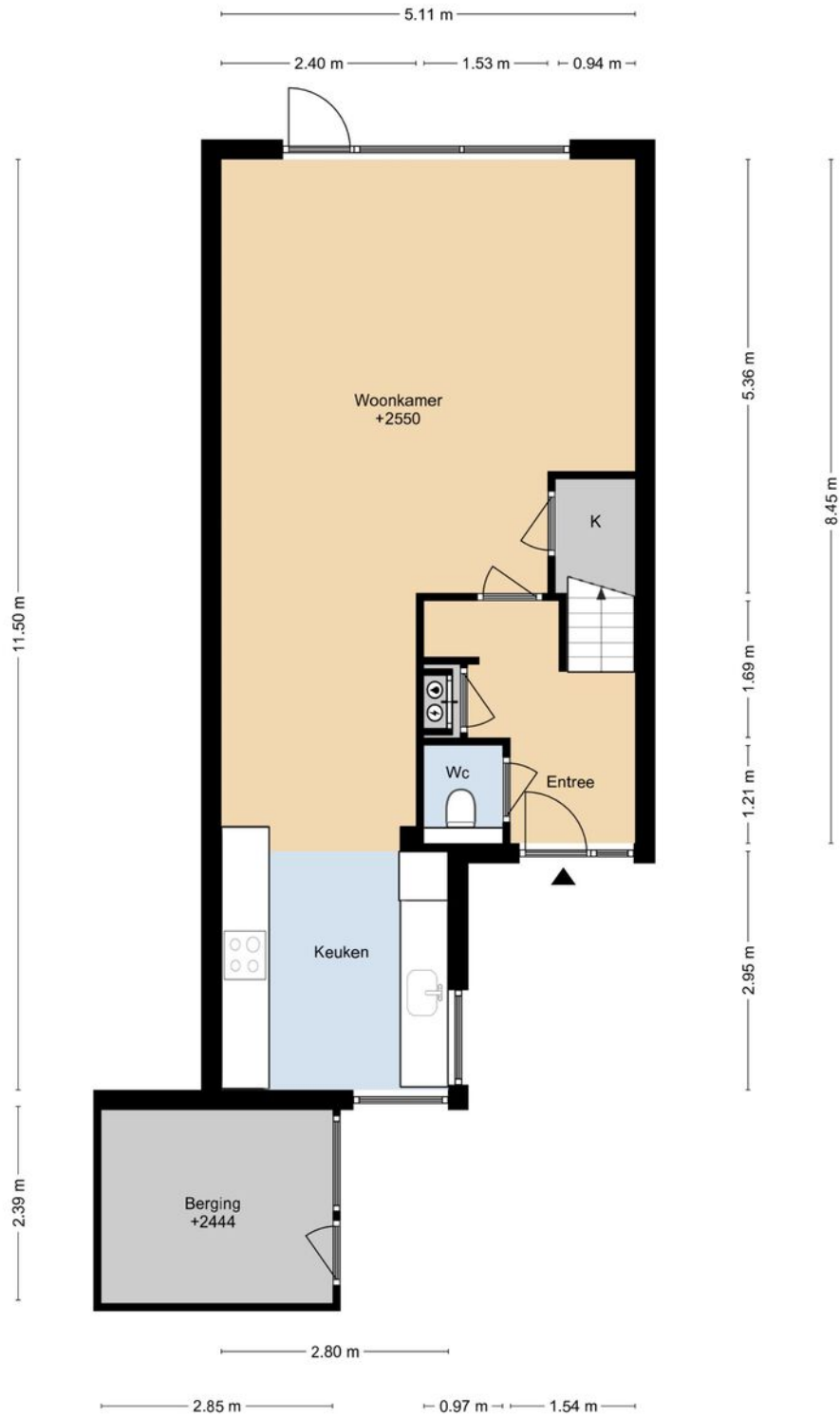
Tekeningen



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORGE
SAMENGESTELD EN ZIJN NIET TE VERANDEREN.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.GROENKUBUS.NL

Tekeningen

HOOGHE HOEVEN 52 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

HOOGHE HOEVEN 52 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

HOOGHE HOEVEN 52 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Foto's



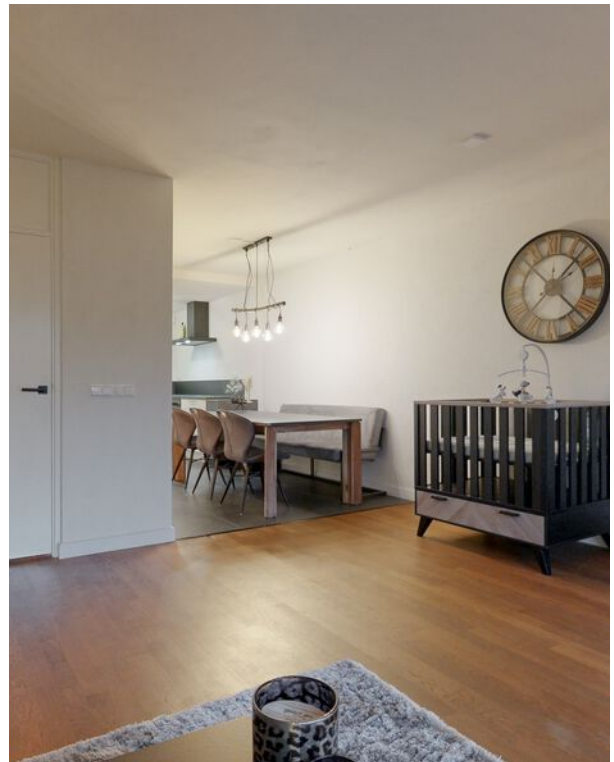
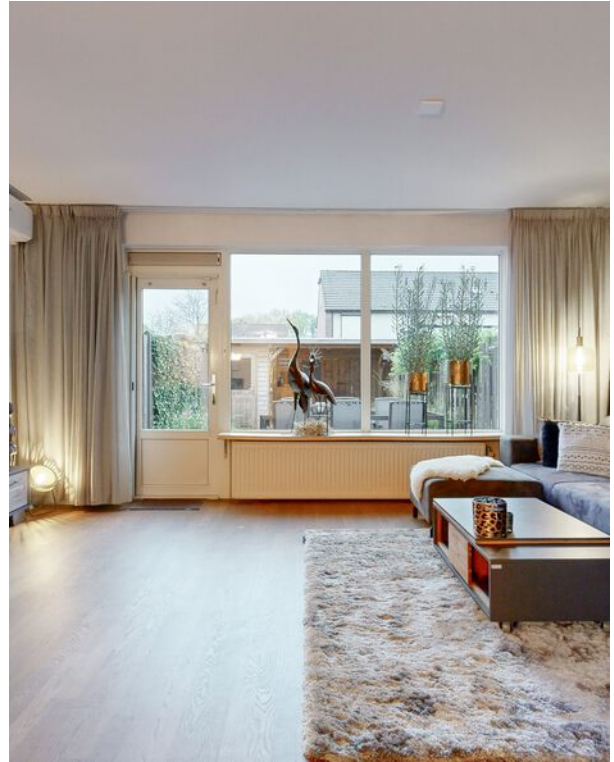
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Hooge Hoeven 52 Geldermalsen



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden."

VG Makelaardij
Roodseweg 11a
4156 AP Rumpst
0345-651635
info@vg-makelaardij.nl