

Waardenburg, Weerdenborch 12



Luxe en royale 2/1-kapwoning met loungetuin

Een mooi huis in de overtreffende trap !



Op een uitstekende locatie direct naast een groen plantsoen staat deze bijzonder luxe uitgevoerde 2/1-kapwoning met inpandige berging / garage en tuin op een perceel van 246 m². Het huis is gebouwd in 1997 en door de jaren heen aanzienlijk vergroot met een aanbouw met woonkeuken en met een extra dakopbouw met slaapkamer. Thans bedraagt de inhoud maar liefst 550 m³ en telt het woonoppervlak 150 m². Bovendien is het geheel op stijlvolle wijze gemoderniseerd met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen. De indrukwekkende loungetuin is stijlvol aangelegd met o.a. een prachtige veranda, een vijverpartij en diverse leuke zitplekken en borders. Wat een heerlijke relaxplek. Kom het ervaren!

Vraagprijs € 365.000,-- k.k.



Waardenburg

Waardenburg heeft circa 2.300 inwoners en is één van de dorpen van de gemeente West Betuwe. Het dorp heeft een gunstige geografische ligging tussen 's-Hertogenbosch en Utrecht. Door deze centrale ligging en de eigen oprit naar de A2 is Waardenburg een populaire woonplaats.

Ook het openbaar vervoer is goed geregeld; er zijn busverbindingen naar het NS-station van Zaltbommel, Geldermalsen en Gorinchem.



In Waardenburg vindt u 2 basisscholen en uitgebreide winkelveorzieningen, onder andere een grote Coop supermarkt, een warme bakker, ambachtelijke slager, bloemist, luxe kledingzaak, etcetera. Ook heeft het dorp sportvoorzieningen, zoals een voetbal-, tennis- en judovereniging.



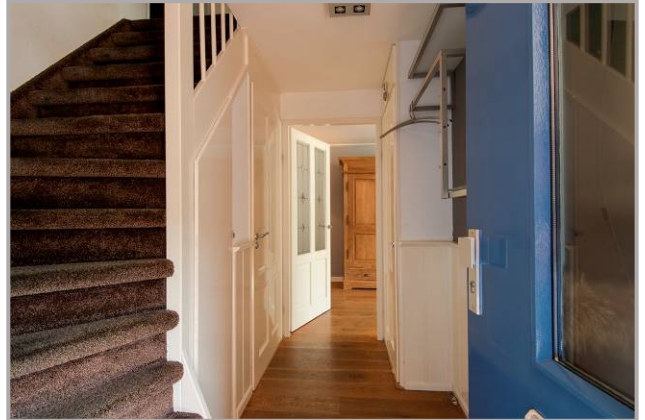
Bovendien kunt u in en rondom Waardenburg heerlijk recreëren en genieten. Aan de noordkant van het dorp ligt het poldergebied met panoramische vergezichten over de weilanden. Aan de zuidkant grenst het dorp aan de dijk en uiterwaarden van de levendige rivier de Waal. Vanuit het dorp kunt u heerlijk wandelen op de dijk en op Landgoed Neerijnen, dat één van de weinige grote landgoederen in het rivierengebied vormt. De uiterwaarden strekken zich over een afstand van 3 kilometer langs de Waal uit. Een zeer aantrekkelijk rivierenlandschap met een rijk

planten- en dierenleven. Vanaf de dijk heeft u een schitterend uitzicht op enerzijds de uiterwaarden en anderzijds het landgoed met bossen, kasteel Waardenburg en huis Neerijnen. Meer informatie over Waardenburg vindt u op internet op www.westbetuwe.nl en www.kasteelonline.nl



Indeling

Via de met klinkerbestrating verharde oprit bereikt u de entree aan de linkerkzijde van het huis. De modern vormgegeven voordeur biedt toegang tot de vriendelijke ontvangsthal. De spachtelputz wanden, het gladde stucwerk plafond en de mooie eikenhouten vloerdelen springen hier direct in het oog. In deze hal vindt u de trapopgang, trapkast, meterkast en de toiletruimte met fontein. Let ook op de stijlvolle paneeldeuren, die hier zijn toegepast.

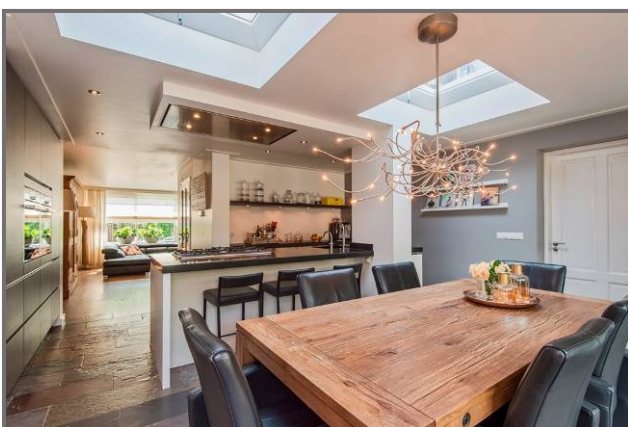


Een paneeldeur met glas-in-lood biedt toegang tot de sfeervolle living, die is gesitueerd aan de voorzijde van het huis. De eikenhouten vloerdelen zijn vanuit de hal doorgelegd naar dit vertrek, waardoor een mooie eenheid is ontstaan. De wanden en het plafond zijn voorzien van glad stuukwerk, waarbij langs het plafond strak lijstwerk aanwezig is. Als gevolg van de royale raampartij in de voorgevel heeft u een magnifieke lichtinval en een prettige betrokkenheid met buiten. In de zijgevel bevindt zich een 2^{de} raam hoog in de wand. Beide ramen zijn uitgevoerd met een hardstenen vensterbank en een rolluik. De kwalitatieve "Belfire" gashaard is een échte blikvanger en bovendien een uitstekende warmtebron. In de wand is een "blinde aansluiting" voor de flatscreen tv aanwezig.





Aan de achterzijde is het huis over de gehele breedte aanzienlijk uitgebreid. Hierdoor is een geweldige woonkeuken ontstaan met aan de tuinzijde hoge ramen en openslaande deuren. Bovendien zijn in het dakvlak een 2-tal lichtkoepels aangebracht. De keukenopstelling is bijzonder smaakvol en speels opgezet en bestaat uit 3 delen. Centraal vindt u het kookeiland met eetbar voorzien van een hardstenen blad en verzonken hardstenen gootsteen met mengkraan, quooker en zeepompje. Ook vindt u hier de vaatwasmachine. De strakke laden- en kastenfronten van dit eiland zijn uitgevoerd in wit. Blikvanger is de royale kastenwand in contrasterende donker houtmotief. Deze is uitgevoerd met een extra ruime heteluchtoven, een combi stoom-/heteluchtoven, warmhoudlade, koelkast en diverse laden en kastruimten. De 3^{de} opstelling bestaat uit een kolom zwevend gemonteerde wandkasten met daarboven een wandplank. Bovendien heeft u in deze keuken de mogelijkheid een royale eethoek te plaatsen, waarbij ook de “blinde” aansluiting in de wand voor een flatscreen tv niet is vergeten. Kortom, “een droom van een keuken”.





Vanuit de woonkeuken bereikt u de inpandige verwarmde berging/garage. Keurig afgewerkt met een antracietkleurige plavuizenvloer en een systeemplafond met tl-verlichting. In de voorgevel is een pui aanwezig met ramen en een extra brede toegangsdeur (voorzien van melkglas). In de achtergevel vindt u de achterentree naar de tuin. Langs driekwart van de lengte van de garage bevindt zich een schuifkastenwand met een surplus aan opbergruimte. Tevens is er een praktisch werkblad aan de wand bevestigd, waaraan u kunt klussen. Hieronder bevindt zich een waterkraan met warm en koud stromend water.

1^{ste} verdieping

Vanuit de hal bereikt u via de gestoffeerde trapopgang de royale overloop van de verdieping. Boven aangekomen zal de geweldige ruimte op deze woonlaag u direct opvallen. In 2004 heeft men door een dakopbouw een riante extra slaapkamer gerealiseerd.

Deze slaapkamer biedt een surplus aan ruimte en wordt middels een designwand verdeeld in zithoek en een slaapkamer. Allereerst bereiken we de zithoek. In het dakvlak prijken een 2-tal Velux-dakvensters en in het knieschot zijn praktische kastuimten gecreëerd. Het 2^{de} gedeelte is in gebruik als slaapkamer. De open dakpunt in combinatie met de dakkapel geven een riante woonbeleving. Daarnaast zorgen de dimbare inbouwspots ervoor, dat het geheel 's avonds sfeervol verlicht wordt. Onder de dakkapel zijn een aantal kastuimten gecreëerd. De temperatuur is te regelen via de aanwezige airconditioner.

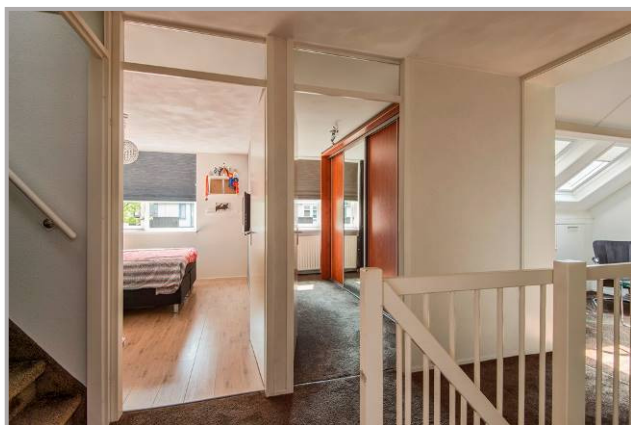




De 2^{de} eveneens ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het huis. De wanden zijn glad gestuukt, het plafond is voorzien van schuurwerk en op de vloer ligt laminaat. Het aanwezige raam is uitgevoerd met een rolhorsysteem en een plissé-rolgordijn.

De 3^{de} slaapkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en thans geheel ingericht als garderobekamer. U vindt hier over de nagenoeg de gehele lengte van het vertrek een zeer royale schuifkastenwand; deze blijft achter. Ook hier is het raam voorzien van een plissé-rolgordijn.

Slaapkamer 4 is gelegen aan de tuinzijde en is thans in gebruik als kantoorkamer. Op de vloer ligt laminaat, de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond is voorzien van schuurwerk. Er is een vaste kastruimte en ook hier is het raam voorzien van een plissé-rolgordijn.



De ruime badkamer is het toonbeeld van luxe en comfort. De moderne betegeling bestaat uit metallic bruine tegels gecombineerd met strakke witte tegels. De zeer complete sanitaire uitrusting bestaat uit een extra ruim ligbad met jetstreams. Een inloofdouche met regendouche en handdouche. Een luxe wastafelmeubel met 2 laden, spiegelkast en verlichting. Wat opvalt zijn de designvolle kranen van Axor, die overal zijn toegepast. Er is een wandcloset



en de verwarming wordt verzorgd door de designradiator en de verwarmingsbuizen, die onder de vloer zijn doorgelust. De inbouwspots in het schuurwerk plafond verspreiden een magnifieke verlichting. De mechanische ventilatie en het raam hoog in de wand (met rolhor) houden deze ruimte goed geventileerd.



2^{de} verdieping

Een vaste trapopgang brengt u naar de 2^{de} verdieping. Ook hier zijn de wanden voorzien van spachtelputz. Allereerst bereikt u hier de voorzolder met aansluiting voor de wasmachine en droger. Het Velux-dakvenster met rolhor en zonwerende screen zorgt voor daglicht en ventilatie. Achter het knieschot is bergruimte aanwezig en in de vaste kastruimte vindt u de opstelling van de CV-installatie.



Tenslotte bereikt u de royale 5^{de} slaapkamer. Op de vloer ligt tapijt in een antracietkleur. De muren en dakvlakken zijn strak en licht afgewerkt en geven het geheel een fris en ruimtelijk karakter. In de zijgevel bevindt zich een raam met handbedienbaar rolluik en in het dakvlak is een Velux-venster met verduisteringsgordijn en zonwerende screen aanwezig. De inloopkast is toegankelijk via louverdeurtjes en biedt een surplus aan opbergruimte. Bovendien is er achter het knieschot extra bergruimte aanwezig. De inbouwspots in de dakpunt zorgen tenslotte voor een uitstekende verlichting.



Buiten en Tuin

Zowel de voortuin als de oprit zijn onderhoudsvriendelijk ingericht met klinkerbestrating. De oprit kan ruimte bieden aan 2 auto's. Blikvangers zijn de twee markante leilinden. Door de ligging naast een ruim en groen plantsoen profiteert u van veel privacy.



De bijzonder mooi aangelegde loungetuin is dé plek om te onthaasten en bevat alle eigenschappen, die een eigenaar zich maar kan wensen. Privacy is gegarandeerd als gevolg van de strak vormgegeven antracietkleurige erfafscheiding, die deels van hout en deels van kunststof is. De sierbestrating van grote grijze tegels vormt een rustige basis. De borders met o.a. siergrassen en palmen zorgen voor het groene accent en geven deze tuin een mediterrane karakter. Tegen de garage is een weelderig groeiende klimhortensia aanwezig. Ook het element water is niet vergeten. Aan de rechterzijde van de tuin ligt een strak vormgegeven vijverpartij met hardstenen rand. Deze blijft achter inclusief koikarpers en pomp-/filterinstallatie. Bovendien is er een buitenkraan en zelfs een buitendouche aanwezig. Ideaal bijvoorbeeld als u zomers besluit een zwembad te plaatsen. De royaal bemeten veranda van douglashout biedt



een sfeervolle relexplek. De inbouwspots in het dakvlak zorgen er in combinatie met de tuinhaard c.q. barbecue voor dat u hier tot in de late uurtjes kunt vertoeven.





Naast een schaduwplek onder de veranda is er tegen de achtergevel van het huis een elektrisch bedienbaar uitval-zonneschermbaan aanwezig, die u indien gewenst kunt laten zakken.

Ook aan afwatering is gedacht; er zijn maar liefst 3 drains aanwezig in de bestrating.



Algemeen

Optimale isolatievoorzieningen; vloer-, dak-, muurisolatie en volledig dubbel glas. Verwarming en warmwater wordt verzorgd door de "Remeha" HR-combiketel, die in 2015 is geïnstalleerd. Het schilderwerk aan de buitenzijde is van 2016. De 1^{ste} verdieping is voorzien van airconditioning. Een huis met bijzonder veel luxe, woonkwaliteit en gemakken, die wij u graag laten ervaren middels een bezichtiging.



De pluspunten

- Veel luxe!
- Aanbouw achtergevel met luxe woonkeuken
- Sfeervolle woonkamer met gashaard
- Opbouw op de berging/garage met royale slaapkamer
- HR-combiketel van 2015
- Heerlijke loungetuin met veranda en vijver
- Gelegen naast een groen plantsoen
- Gunstig gelegen ten opzichte van autosnelweg A2 en A15

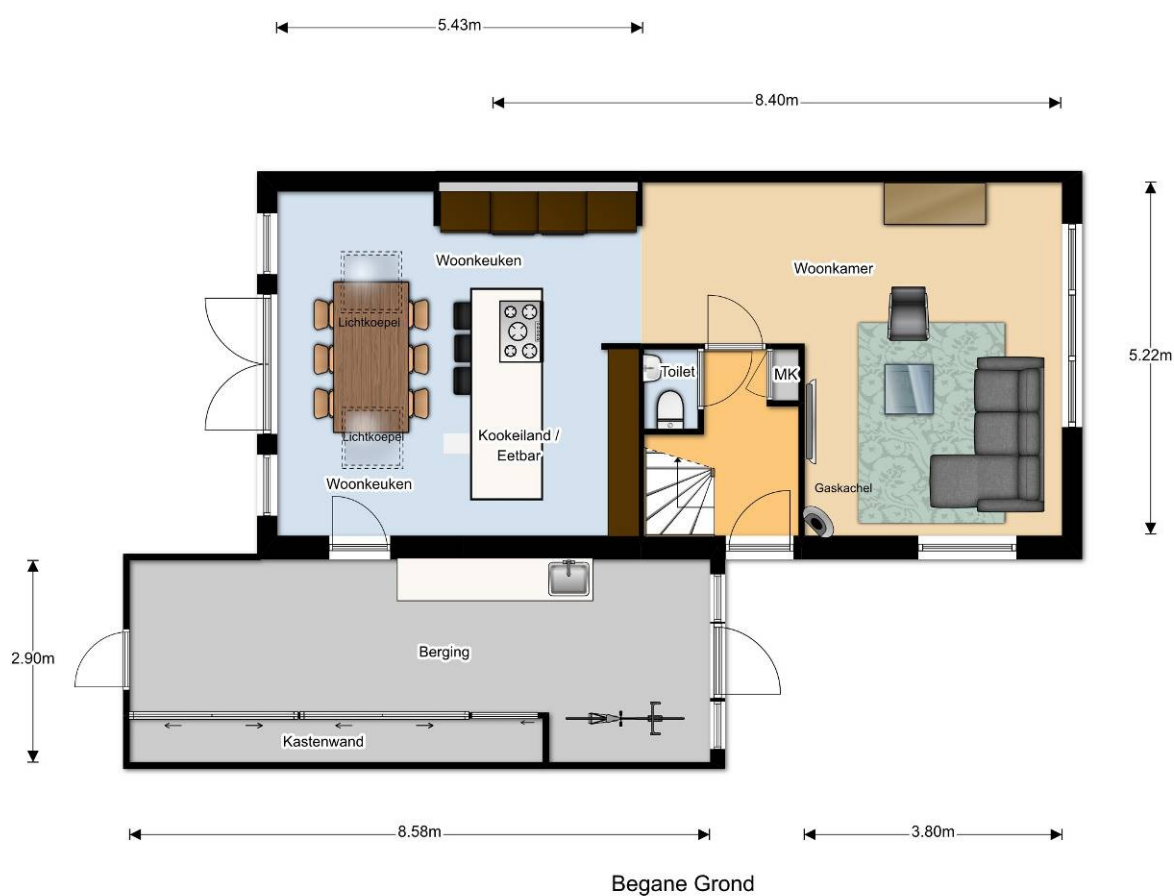
Afmetingen

Gebruiksoppervlakte wonen	:	150 m ²
Gebruiksoppervlakte interne berguimtes	:	20 m ²
Gebruiksoppervlakte externe berguimtes	:	6 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimten	:	0 m ²

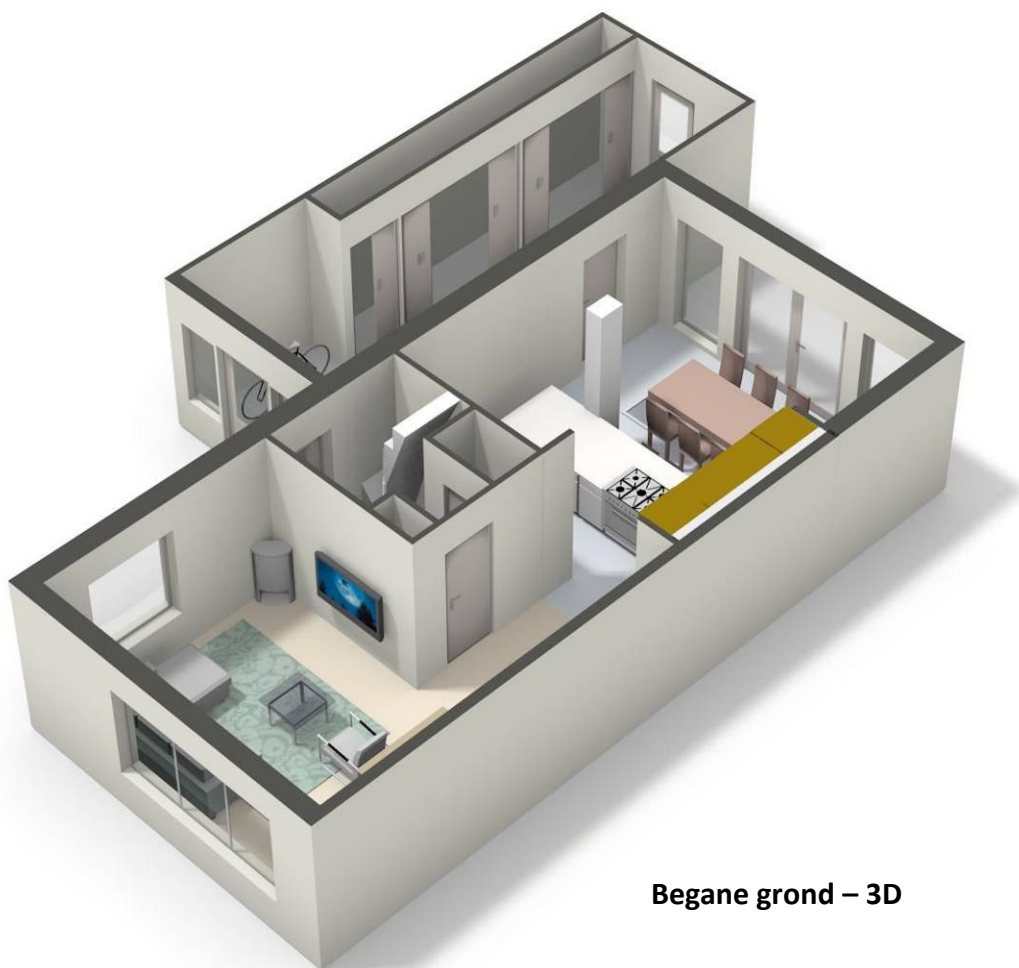
Bezoek aan de woning

Een bezoek aan deze woning is altijd vrijblijvend. Door het bezichtigen van de woning krijgt u de juiste indruk.

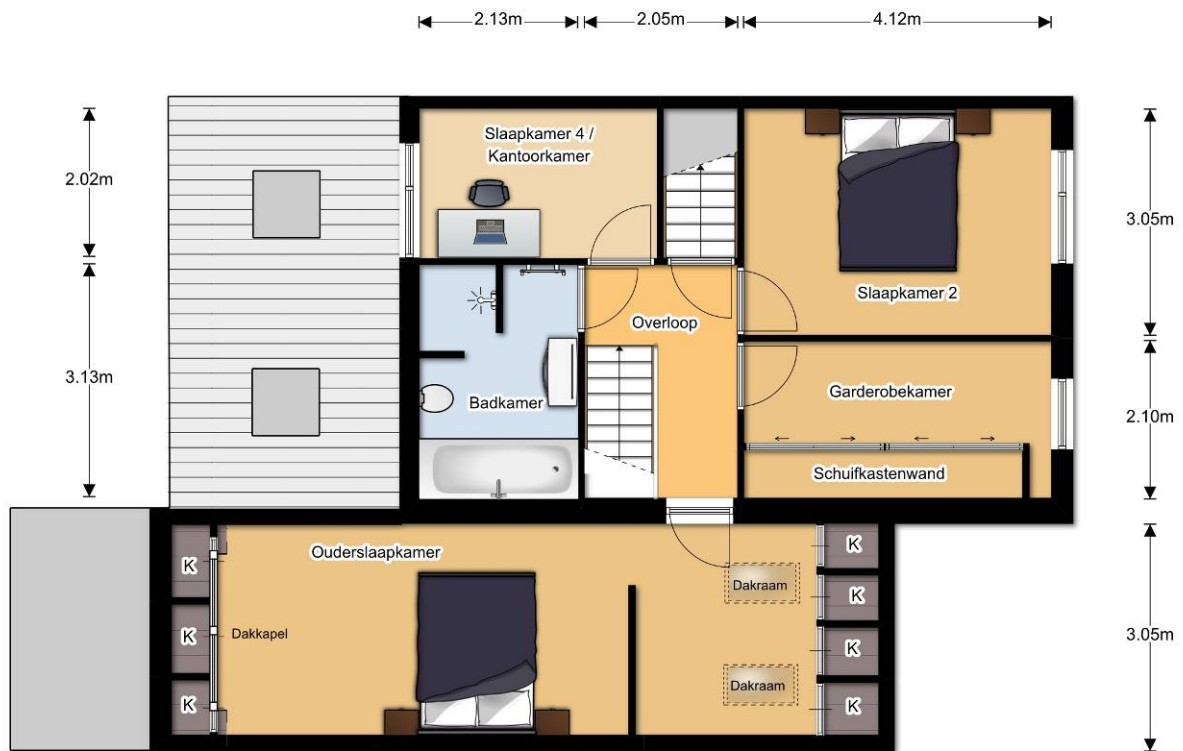
Deze informatie is met uiterste zorg samengesteld door Van Arendonk Makelaardij. Deze informatie kan slechts gezien worden als een impressie van de woning en is hiermee een uitnodiging tot onderhandelen. Mocht er ondanks de zeer zorgvuldige samenstelling van deze informatie gegevens vermeld worden welke niet juist zijn, of niet overeenkomen met de werkelijke situatie dan is Van Arendonk Makelaardij hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk. De vermelde afmetingen moeten gezien worden als "circa" maten.



Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



Begane grond – 3D



1e Verdieping

*Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.*



1^{ste} verdieping – 3D



2e Verdieping

*Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.*



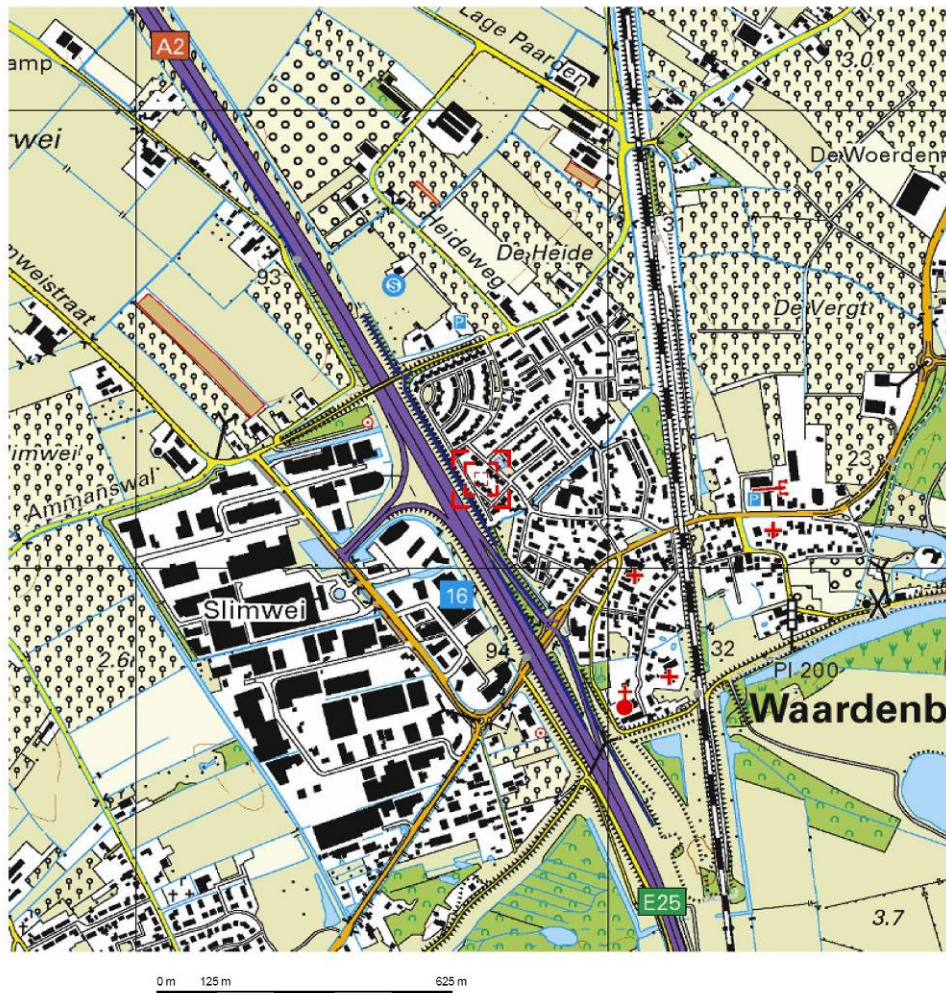
2^{de} verdieping – 3D

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Weerdenborch 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		WAARDENBURG
	Huisnummer	Sectie		W
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		679
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 6 november 2017				
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.				



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object **WAARDENBURG W 679**
Weerdenborch 12, 4181 DB **WAARDENBURG**
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meerspoor a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltranhalt a metro bovengronds b metro ondergronds HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m Schiel b c a schuifsluis b stuwen c loedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitweken e boomkweekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o doodmakend, begraaftplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlamppijp d telescoop a windmolen b waterradmolens c windmotor d windturbine a oliepompijninstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afsluiting hoogspanningsleiding met mast muur geluidsvering
--	---	--



Je wilt plezier hebben van je nieuwe woning. Dus zoek je ook de zekerheid van de juiste financiële keuzes.

‘Satter vond voor ons de beste hypotheek.
Ze werkten echt met ons mee.’

Satter kent de markt in deze omgeving als geen ander. Wij zijn specialist in hypotheeken, financieringen en verzekeringen. U krijgt maatwerk, afgestemd op uw persoonlijke situatie. In nauw overleg met u vinden wij precies de hypotheek of financiering die bij u past.

Op het gebied van verzekeringen is Satter een begrip. Er zijn zoveel mogelijkheden. Niet alleen voor uw huis maar ook voor alle andere verzekeringen. Wij denken mee, wij werken mee.

Wij werken mee.

SATER
ASSURANTIE 

Satter assurantien, Dreef 29, Haaften, T 0418 - 592211, E info@satterassurantien.nl, W www.satterassurantien.nl