



Waardenburg, Dokter van Wieringenstraat 43



2/1-kapwoning met garage

Ruim wonen aan een groen plantsoen!

Op een verkeersluwe woonlocatie aan de rand van de woonwijk staat deze royale 2/1-kapwoning met garage, oprit en tuinberging op een perceel van 218 m² grond. Gebouwd in 1988 met een inhoud van ca. 420 m³ en een woonoppervlak van 108 m². De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en gelegen op de zonnige zuidzijde. Het huis telt maar liefst 4 slaapkamers en biedt de mogelijkheid een 5^{de} kamer te realiseren. De garage is binnendoor bereikbaar en voorzien van verwarming, plafondisolatie en een geïsoleerde pui met deur in de voorgevel. De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van de A2 en de A15.

Vraagprijs : € 248.000,-- k.k.



VAN ARENDONK MAKELAARDIJ, Waaldijk 30, 4171 CE Herwijnen, Telefoon 0418 58 42 58, Fax 0418 58 42 55

E-mail info@vanarendonkmakelaardij.nl, Website www.vanarendonkmakelaardij.nl, Rabobank rek. 36.67.55.919, KvK Rivierenland nr. 11054522



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

Een sierbestrate oprit brengt u bij de overdekte entree. U komt binnen in de opvallend ruime hal. Deze hal kan ook wel de spil van het huis genoemd worden, aangezien u hier naast de toegang tot de woonkamer en de trapopgang ook de toegang tot de garage en de achterentree naar de tuin aantreft. In de hal vindt u de meterkast en de toiletruimte met fontein en ontluchtingsraam.



De royale en sfeervolle woonkamer is ruim van afmeting. De raampartijen in de voor- en zijgevel zorgen voor een magnifieke lichtinval en bieden een heerlijk en ruimtelijk uitzicht op de groenzone, die voor het huis ligt. De trapkast biedt een praktische opbergplaats voor uw proviandvoorraad.





De keuken staat via een toog in halfopen verbinding met de woonkamer. De L-vormige keukenopstelling is uitgevoerd in landelijke stijl en uitgerust met een 1,5 spoelbak, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasmachine, koelkast, kastencarroussel en diverse praktische laden en kastuimten. De 2 ramen boven het werkblad bieden uitzicht op de tuin. Ideaal om uw huisdieren of spelende kinderen tijdens het koken in het vizier te houden.



Teruggekomen in de hal bereikt u via een deur de garage. Door het aanbrengen van een geïsoleerde pui met toegangsdeur in de voorgevel, het isoleren van het plafond en de aanwezigheid van een radiator is deze garage omgevormd tot berging c.q. bijkeuken en een praktisch verlengstuk van het huis geworden. In de zijgevel bevindt zich bovendien een pui met raam en deur naar de achtertuin. In de garage vindt u de wasmachine-/drogeraansluiting.



1^{ste} verdieping

Vanuit de hal bereikt u via de gestoffeerde trapopgang de overloop van de verdieping; hieraan grenzen 3 slaapvertrekken en de badkamer. Zowel de overloop als de slaapvertrekken zijn voorzien van vloerbedekking. De royale ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het huis. De raampartij biedt een fijn uitzicht op het groene plantsoen. De royale vaste schuifkastenwand is uitgevoerd met verlichting en biedt een praktische opbergplaats voor uw garderobe.



Slaapkamer 2 is eveneens ruim van afmeting en gelegen aan de tuinzijde. De dakkapel geeft extra ruimte aan dit vertrek. Het raam is uitgevoerd met een elektrisch bedienbaar rolluik. Ook hier vindt u eenzelfde schuifkastenwand met verlichting.



De 3^{de} slaapkamer is gelegen aan de voorzijde. Het raam biedt een leuk uitzicht op het groene plantsoen.





De badkamer is geheel betegeld in een lichtgrijze kleurstelling. De sanitaire uitrusting bestaat uit een ligbad, een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel met spiegel, verlichting en bijpassende wandkast. Zowel het ligbad als de douchecabine zijn uitgerust met een thermostaatkraan. De dakkapel is uitgevoerd met een elektrisch bedienbaar rolluik.



2^{de} verdieping

De trapopgang naar de 2^{de} verdieping is afsluitbaar middels een deur. Zo gaat de warmte van de 1^{ste} verdieping niet verloren naar boven.

Door het plaatsen van systeemwanden is deze verdieping ingedeeld met een voorzolder, een 4^{de} slaapkamer en een bergkamer. Allereerst bereikt u de voorzolder, die op dit moment is ingericht als kantoor. Er is een radiator voor de verwarming, een raam voor de daglichttoetreding en een "Coolbuddy" airconditioner voor een aangenaam klimaat. Deze kan zowel koelen als verwarmen.



Slaapkamer 4 heeft een brede dakkapel, die dit tot een volwaardig slaapvertrek maakt. Onder de dakkapel zit een praktische bergruimte, die bereikbaar is via 2 schuifdeuren.

De bergkamer is door het plaatsen van een dakvenster eenvoudig om te vormen tot 5^{de} slaapkamer.



Buiten en Tuin

De voortuin is ingericht met een gevarieerde beplanting. De oprit is voorzien van klinkerbestrating en kan ruimte bieden aan meerdere auto's.



Aan de voorzijde van het perceel loopt de straat. Hier rijdt puur bestemmingsverkeer voor de 4 huizen die aan deze straat zijn gelegen. Het plantsoen is ingericht met hoofdzakelijk gras en wat bomen. Een ideale locatie voor uw kinderen om heerlijk buiten te spelen. Naast dit plantsoen bevinden zich een groot aantal openbare parkeerplaatsen.



De achtertuin kan met recht een heerlijke onderhoudsvriendelijke leefruimte genoemd worden. Als gevolg van de gunstige ligging op het zuiden kunt u hier maximaal van de zon genieten. Tegen de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonnescrm aanwezig, zodat u ook altijd een schaduwplek kunt creëren. De verdere inrichting bestaat uit sierlijke bestrating, een rondvormige border en een bolacacia. Er is een houten tuinberging, een overkapping voor de containers en de houten erfafscheiding zorgt voor privacy. Via de afsluitbare poort bereikt u het burenpad, dat u naar de openbare weg brengt.



Afmetingen

Gebruiksoppervlakte wonen	: 108 m ²
Gebruiksoppervlakte interne bergruimtes	: 18 m ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimtes	: 4 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimten	: 0 m ²



Algemeen

De vloeren van alle woonlagen in het huis zijn van beton. Optimale isolatievoorzieningen aanwezig; vloer-, dak-, spouwmuurisolatie en volledig dubbel glas. "Nefit Topline" CV-installatie van 2011. Draai-/kiepvensters in het gehele huis. Elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig ter plaatse van de zijgevel van de woonkamer en de achterzijde van de 1^{ste} verdieping. Airconditioner aanwezig op de 2^{de} verdieping. Voorzien van alarminstallatie. In 2018 is een nieuw bitumen dak aangebracht op de aanpandige berging. Elektrisch bedienbaar zonnescherf aan de achtergevel.

Energielabel

B

De pluspunten

- Alleen bestemmingsverkeer in de straat
- Ruim groen plantsoen aan de voorzijde
- Maar liefst 4 slaapkamers (5 mogelijk)
- Alarminstallatie aanwezig
- Berging vanuit het huis bereikbaar; voorzien van elektra en verwarming
- Nieuw bitumen dak op de berging (2018)
- Oprit voor meerdere auto's
- Diverse openbare parkeerplaatsen in de directe nabijheid
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden
- Gunstig gelegen ten opzichte van autosnelwegen A2 en A15

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.

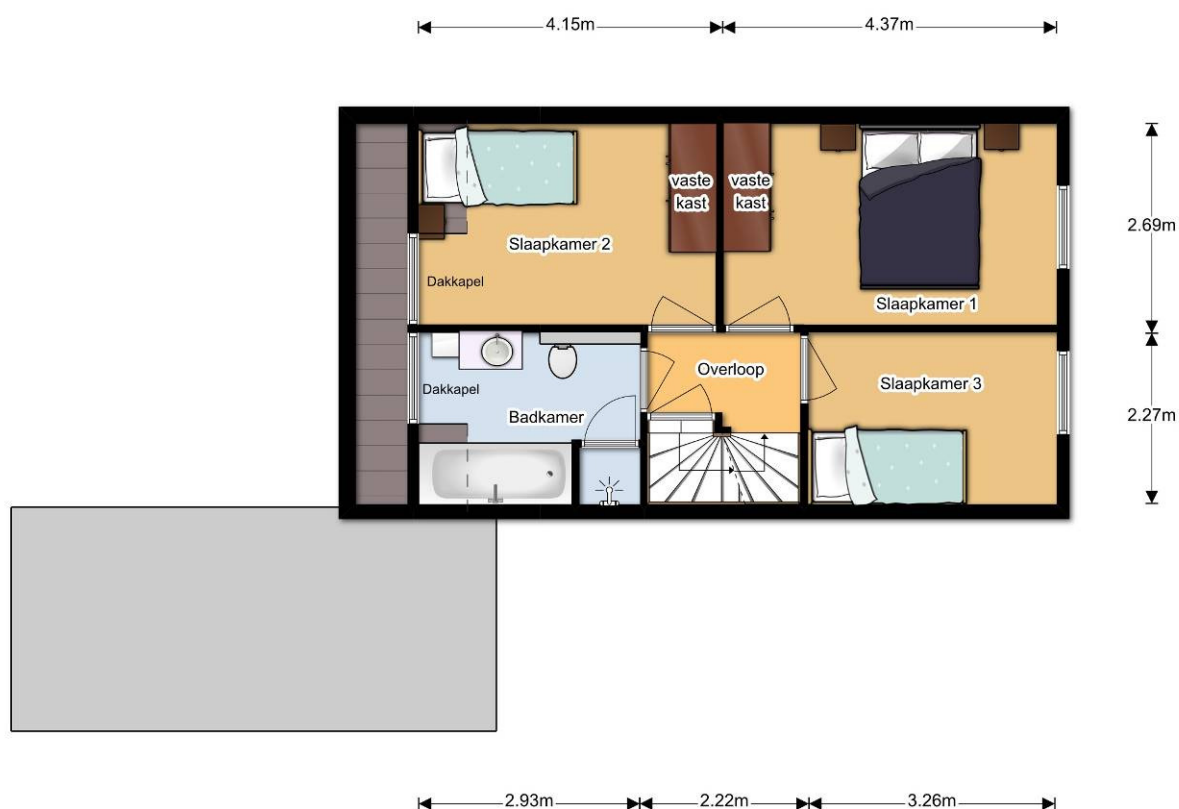


Begane Grond

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

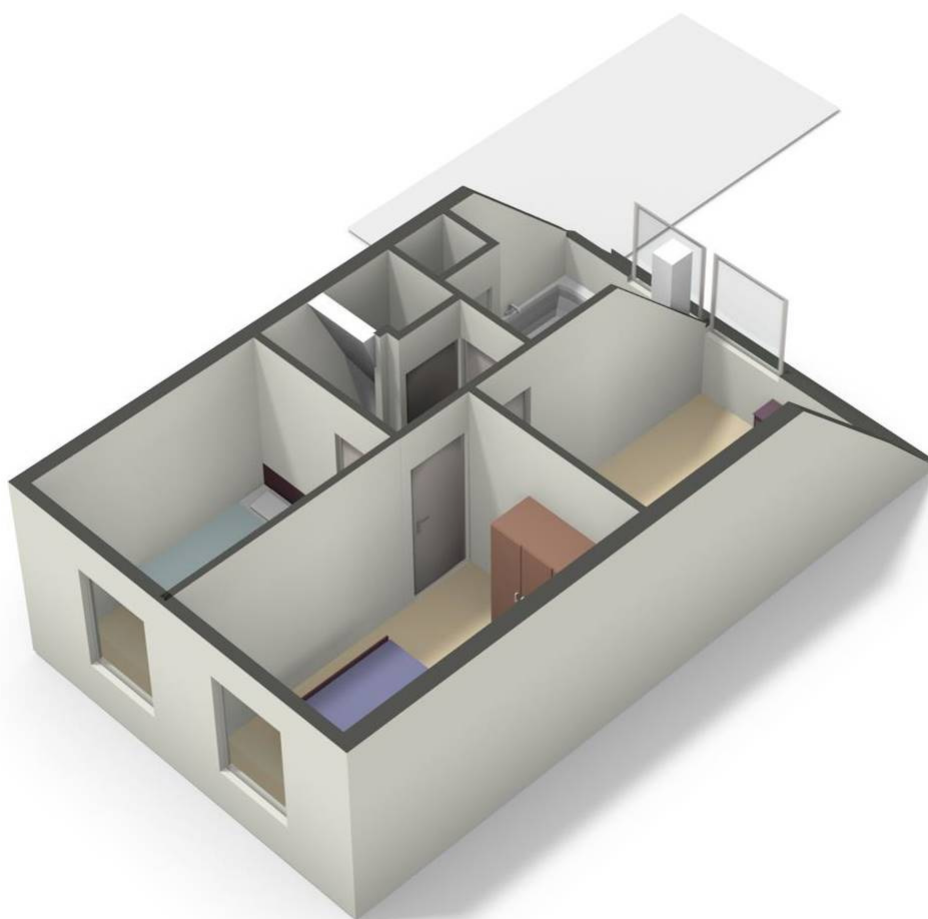


Begane grond – 3D



1e Verdieping

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

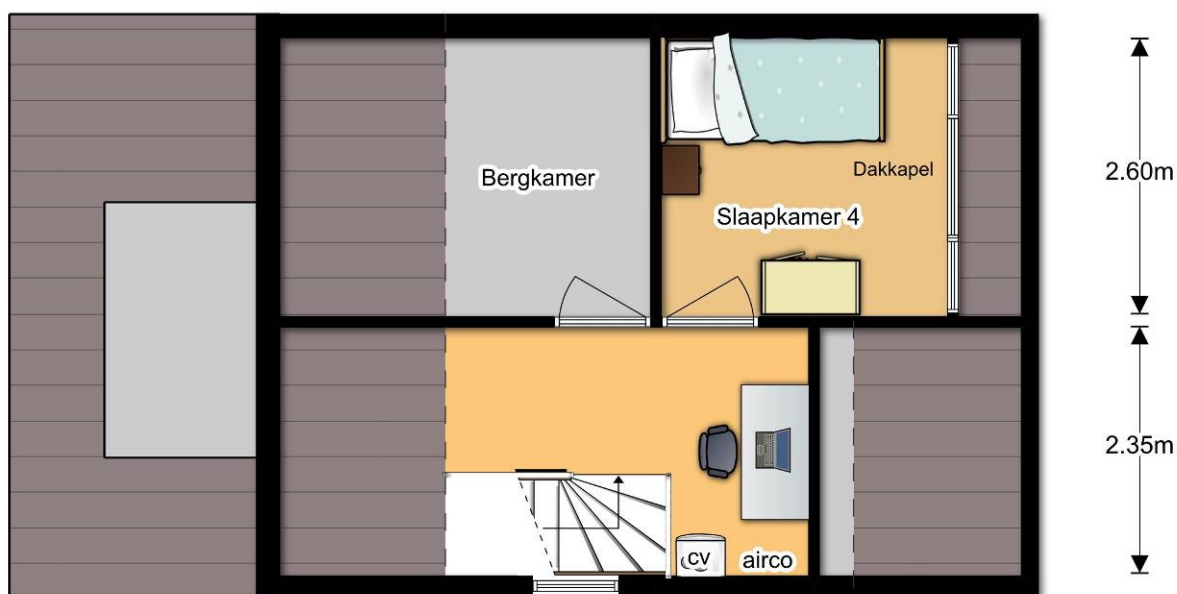


1^{ste} verdieping – 3D



gemeten tot de 1,50 m hoogtelijn -

1.93m 2.66m



gemeten tot de 1,50 m hoogtelijn -

3.82m

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^{ste} verdieping – 3D



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Dr v Wieringenstr 43



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Waardenburg
	Huisnummer	Soctie		X
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		688
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Y, 21 februari 2019 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.				

Omgevingskaart

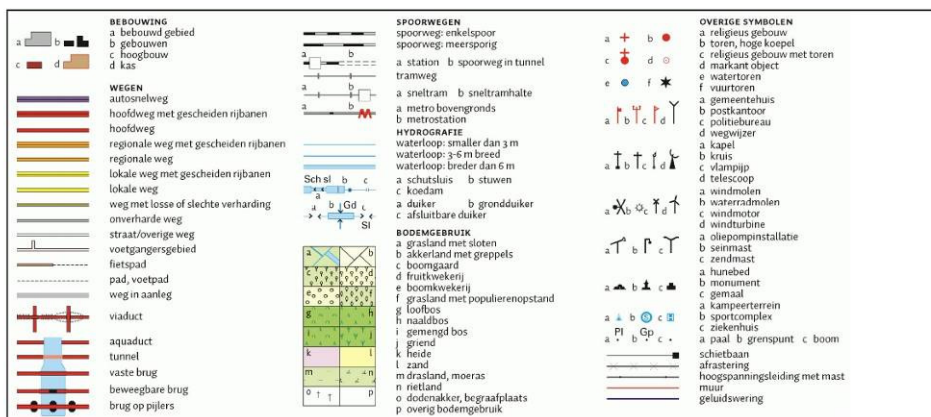
Klantreferentie: Dr v Wieringenstr 43



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Waardenburg X 688
Dokter van Wieringenstraat 43, 4181BT Waardenburg
CC-BY Kadaster.





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
ASSURANTIEN §