

stavast 
PLUS

Lingedijk 37, Wadenoijen



€ 365.000 k.k.

Hoekwoning
Inhoud 290 m³
4 kamers
Gebouwd in 1956

RUIMTE OM TE WONEN



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Fotos	5 tm 11
Kenmerken	12
Kadastrale kaart	14
Opnamestaat	16 tm 34
Meer informatie	35

Beschrijving

Op een unieke plek gelegen hoekwoning met 3 slaapkamers, eigen oprit en diepe tuin op het zuiden te koop in Wadenoijen. Deze keurige woning ligt op een perceel van maar liefst 370 m2 eigen grond. Wie wil er nu niet zon uitzicht. Iedere ochtend genieten van de weilanden aan de overkant met de rivier De Linge. Dat is toch genieten.

De woning ligt erg gunstig op ca. 1 minuut lopen van een bushalte. Het station Passewaaij ligt op een fietsafstand van ca. 5 minuten. Wadenoijen beschikt over een basisschool. Deze is op loopafstand van de woning. Ook zit er een buurtsupermarkt op fietsloopafstand.

De overige boodschappen kunt u in het winkelcentrum Passewaaij of Westlede in Tiel doen. Deze liggen op ca. 8 minuten rijafstand. Voor alle overige boodschappen en voorzieningen kunt u in Tiel zelf terecht.

Indeling

Begane grond

Hal met rechts de toiletruimte en de trap naar de 1e verdieping. U loopt links de doorzonkamer binnen. Wat direct opvalt is het fantastische uitzicht aan de voorzijde op de Linge. De woonkamer heeft veel lichtinval vanwege de grote raampartij met terrasdeur naar het terras.

In de aparte keuken zit ook de toegang tot de royale kelder. U kunt ook via de keuken de tuin betreden.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers hebben een vaste kast. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het ruime balkon met fraai uitzicht.

De badkamer is voorzien van een douchegeedeelte met thermostaatkraan en een wastafel. Vanwege het raam kunt u er op een natuurlijke wijze ventileren.

Zolder

Via een vlizotrap komt u op de bergzolder. Hier hangt ook de CVinstallatie (Remeha HR combiketel, bouwjaar 2007).

Buitengedeelte

Er is een ruime voortuin met oprit. Hier kunt u meerdere autos parkeren. Naast de woning is een

berging met veranda gesitueerd.

De diepe achtertuin ligt op het zuiden. Er is een verhoogd terrasgedeelte en via een trap komt u in de dieper gelegen tuin met achterom. Hier staat bovendien een in steen opgetrokken berging en 2 houten bergingen.

Bijzonderheden

De woning betreft een voormalige huurwoning van Thius. Hierop zijn andere verkoopregels van toepassing.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

De gevels zijn nagesoleerd.

De CVketel is in 2007 geplaatst

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd.

Interesse in een bezichtiging?

Bel ons op 0345 596210 of mail naar info@stavastplus.nl.



Op een unieke plek gelegen hoekwoning met 3 slaapkamers, eigen oprit en diepe tuin op het zuiden te koop in Wadenoijen. Deze keurige woning ligt op een perceel van maar liefst 370 m2 eigen grond.



Woonkamer met zicht op het terras en de tuin.



Uitbouw

RUIMTE OM TE WONEN



Achteraanzicht van de woning.



Woonkamer voorzijde.



Uitzicht op de Linge

RUIMTE OM TE WONEN



Keuken met toegang tot de kelder.



Kelder



Slaapkamer 1

Deze bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een vaste kast.



Slaapkamer 2

Deze bevindt zich ook aan de achterzijde en beschikt ook over een vaste kast. Bovendien heeft u in deze slaapkamer toegang tot het balkon.



Balkon



Achteruitzicht vanaf de slaapkamer op de 1e verdieping.

RUIMTE OM TE WONEN



Slaapkamer 3

Deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt ook over een vaste kast.



De badkamer is voorzien van een douchegeedeelte met thermostaatkraan en een wastafel. Vanwege het raam kunt u er op een natuurlijke wijze ventileren



Via een vlizotrap komt u op de bergzolder. Hier hangt ook de CVinstallatie (Remeha HR combiketel, bouwjaar 2007).



Naast de woning is een berging met veranda gesitueerd.



Er is een verhoogd terrasgedeelte en via een trap komt u in de dieper gelegen tuin met achterom.



De diepe tuin ligt op het zuiden en is ook via een achterom bereikbaar.



Straatbeeld

Kenmerken

RUIMTE OM TE WONEN


Bijlage

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: avz



<p>12345</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wadenhoijen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 477</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2024. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

RUIMTE OM TE WONEN

Laan van Westroijen 6
4003 AZ Tiel
(0345) 59 62 10

Bijlage

Opnamestaat



25F002-LD37WDN

Lingedijk 37 Wadenooijen

Thursday, 09 January 2025

Vergroten woning Lingedijk 33 Wadenooijen

Laan van Westroijen 6
4003 AZ Tiel
(0345) 59 62 10

info@stavastplus.nl
www.stavastplus.nl

RUIMTE OM TE WONEN

Item 1

Locatie: Disclaimer

Issue Completed: Yes

OPDRACHTGEVER

Deze opname is uitgevoerd iov:

Stichting Thius

INLEIDING

Deze opname geeft de actuele toestand weer op de aangegeven datum. Een digitale versie van dit rapport is gedeponeerd in het iDepot van het Benelux-Bureau voor de Intellectuele Eigendom (BBIE). De opname is uitgevoerd conform de richtlijnen van het NIVRE.

GEBRUIK RAPPORTAGE

Door de rapportage te gebruiken stemt u in met deze disclaimer. Het is derden niet toegestaan deze rapportage anders dan ter kennisneming te interpreteren. Ongeautoriseerd of oneigenlijk gebruik: van deze rapportage of de inhoud daarvan kan een inbreuk op intellectuele rechten, regelgeving met betrekking tot privacy, publicatie en/of communicatie in de breedste zin van het woord opleveren. De uitgever is niet aansprakelijk voor schade die is of dreigt te worden toegebracht en voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met het gebruik van deze rapportage.

INHOUD

Ondanks onze zorg en aandacht is het mogelijk dat de inhoud van dit rapport onvolledig en/of onjuist is. De uitgever verschaft de inhoud van deze rapportage in de staat waarin deze zich feitelijk bevindt, zonder garantie of waarborg ten aanzien van de deugdelijkheid, geschikt voor een bepaald doel of anderszins.

VRIJWARING

U zal de uitgever, diens werknemers, vertegenwoordigers, licentiehouders, handelspartners en de auteur van deze disclaimer beschermen tegen en vrijwaren van

gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen, veroordelingen en dergelijke, inclusief de kosten voor rechtsbijstand, accountants, en dergelijke die door derden zijn ingesteld ten gevolge of gerelateerd aan uw gebruik van deze rapportage, uw inbreuk op welke wettelijke regeling dan ook of de rechten van derden.

VRAGEN

Vragen en opmerkingen met betrekking tot deze rapportage dienen door derden gericht te worden tot de opdrachtgever, en door de opdrachtgever schriftelijk tot de uitgever. Alle rechten voorbehouden.

OPNAME

Het object is door ons gedetailleerd nagelopen, de waargenomen gebreken zijn in het kort omschreven, onder vermelding van locatie, aard en eventueel de omvang, en zo mogelijk ondersteund door digitaal beeldmateriaal. Indien in een te inspecteren onderdeel/ruimte geen bouwkundige of andere relevante gebreken worden waargenomen, wordt volstaan met deze vermelding. Dit rapport bewijst de staat van het pand op datum van opname en kan bij (vermeende) schade worden geraadpleegd.

BEPERKINGEN OPNAME

De opname geschiedt in het algemeen zonder gebruikmaking van hulpmiddelen, zoals: instrumenten, ladders, steigers, grafequipment, en dergelijke. Vlieringen, kruipruimten en/of andere ruimten die niet door middel van vaste trappen en dergelijke bereikbaar zijn, worden standaard niet opgenomen. Ruimten die, om welke reden dan ook, een risico vormen voor de inspecteur worden uitgesloten van inspectie. Indien ruimten/onderdelen niet toegankelijk zijn of niet geïnspecteerd kunnen worden zal hiervan melding in het rapport worden gemaakt. De opname beperkt zich tot de zichtbare (onder)delen van de op te nemen objecten. De binnen en buiten objecten aanwezige en roerende goederen die de inspectie kunnen beperken, waaronder: meubilair, schilderijen, vloerbedekking, stellingen, planten, begroeiing en dergelijke, worden tijdens de opname niet verplaatst.

BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

Naden/scheuren ter plaatse van aansluitingen tussen: houtwerk onderling, hout- en steenachtige constructies, overgang van wanden op plafonds, plaatmaterialen onderling en dergelijke, worden als normaal voorkomende gebreken beschouwd en zijn derhalve niet altijd specifiek vermeld. Fijne scheurvorming in gestukadoorde en/of geschilderde plafonds wordt indien geconstateerd, wel beschreven doch niet altijd in detail op beeldmateriaal vastgelegd. Dit geldt tevens voor gebreken die duidelijk ten gevolge van ouderdom en/of achterstallig onderhoud zijn ontstaan. Gebreken dan wel

constructiefouten welke zich onder/achter vloer-, wand- en/of plafondafwerkingen bevinden vormen geen onderdeel van de opname. Er dient rekening mee te worden gehouden dat sommige gebreken, bijvoorbeeld scheuren of scheurtjes in licht pleisterwerk van wanden of plafonds, niet altijd zichtbaar zijn of opvallen: een en ander is sterk afhankelijk van de lichtsterkte en lichtval. Hetzelfde zou zich bij sommige gebreken in metselwerk kunnen voordoen, bijvoorbeeld in geval er sprake is van terugliggende voegen.

DEPONERING

Een digitale versie van dit rapport is gedeponeerd in het iDepot van het Benelux-Bureau voor de Intellectuele Eigendom (BBIE), waar het rapport voor 5 jaar zal worden opgeslagen en een digitaal bewijs van deponeren zal worden afgegeven.

REPRODUCTIE

Indien opdrachtgever, bewoner of andere partij een reproductie van het bewijs op cd-rom van het BBIE wil hebben dan kan dat tegen de te maken kosten.

DNR 2011

Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden is van toepassing de DNR 2011 (rechtsverhouding opdrachtgever adviseur), gedeponeerd op 21 juli 2011 ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 78/2011.

Antwerpen Bouwadvies
De Wielstraat 10
4112 JT Beusichem
S: www.antwerpenbouwadvies.nl
E: antwerpenbouwadvies@icloud.com
T: 0620-432718

Item 2

Locatie: Zolder

Scheur in doorgang door ontbreken latei-constructie



Item 3

Locatie: Overloop

Naad plafond /muur met plint boven kozijn





Item 4

Locatie: Grote slaapkamer voor
Scheur boven deurkozijn kast



Item 5

Locatie: Balkon
Steen gescheurd rechts naast deurkozijn

Item 6

Locatie: Balkon
Scheuren in betonrand bij de gootklossen





Item 7

Locatie: Balkon

Lood plaatselijk gescheurd



Item 8

Locatie: Achtergevel

Scheuren rondom raamkozijn



Item 9

Locatie: Keuken

Haarscheuren rondom haardplaat



Item 10

Locatie: Achtergevel Aanbouw

Dilatatie



Item 11

Locatie: Achtergevel

Dilatatie met aanbouw





Item 12

Locatie: Achtergevel

Scheur linker bovenhoek

Item 13

Locatie: Berging

Gecontroleerd

Item 14

Locatie: Houten Schuur

Gecontroleerd

Item 15

Locatie: Tuinhuis

Gecontroleerd

Item 16

Locatie: Stenen Schuur

Enkele scheuren en los stucwerk





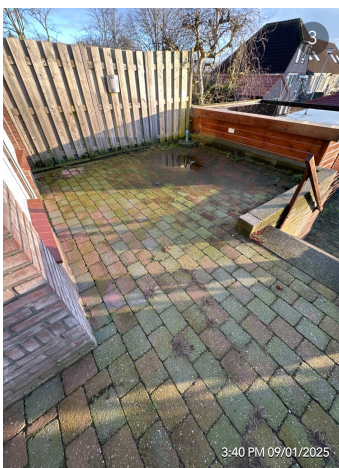
Item 17

Locatie: Stenen Scheur
Enkele stenen gescheurd



Item 18

Locatie: Terras
Overzichtsfoto's





Item 19

Locatie: Voorgevel

Scheur in stucwerk deurlijst



Item 20

Locatie: Voorgevel

Scheur links boven raamkozijn woonkamer



Item 21

Locatie: Voorgevel

Overzichtsfoto

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans van Antwerpen'.

Hans van Antwerpen

Antwerpen Bouwadvies Beusichem

Meer informatie?

De directe verkoop van de woning wordt begeleid door het verkoopteam van Stavast in samenwerking met Openkoop Makelaardij. Wil je meer informatie over dit object, of wil je een bezichtiging, neem dan rechtstreeks contact op met Stavast via telefoonnummer (0345) 59 62 10 of via email info@stavastplus.nl

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.