

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Kom binnen!

Kerkstraat 34
Geldermalsen



116 m²



109 m²



4 kamers



Kerkstraat 34 Geldermalsen

Sommige plekken voelen meteen goed. Deze charmante drie-onder-één-kapwoning ligt pal naast de kerk, in het hart van Geldermalsen. De Kerkstraat is hier op z'n mooist: levendig, dorps en met alles wat je nodig hebt letterlijk om de hoek. De jachthaven, het marktplein, de Albert Heijn en fijne horeca? Je wandelt er zo naartoe.

De woning maakt deel uit van een voormalig notariskantoor dat in 2022 is getransformeerd naar twee woningen. Deze woning ligt aan de voorzijde van het geheel en is destijds casco opgeleverd aan de huidige eigenaar, die het huis vervolgens volledig heeft afgewerkt. Alles wat je binnen ziet, dateert dus van 2022. Dat merk je: het voelt fris, strak en instapklaar.

Begane grond:

Entree aan de voorzijde, hal met meterkast, moderne toiletruimte en trap naar de verdieping. Zodra je de woonkamer binnenloopt, valt direct op hoe ruim en licht deze ruimte is. De woonkamer kijkt uit op de Kerkstraat en de kerk en heeft openslaande deuren naar het terras aan de zijkant van de woning. De betonnen vloer is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een eikenhouten vloer in visgraat motief. Het stucwerk en schilderwerk zijn recent gedaan en keurig afgewerkt.

De keuken is pas enkele jaren oud en compleet uitgerust met een granieten blad en apparatuur, waaronder een mooi Smeg-fornuis,

Omschrijving

met aansluitend een praktische bijkeuken/inpandige berging met wastafel. Extra fijn: vanuit de woonkamer loop je zó de kelder in. Deze droge, degelijk gebouwde kelder met betonnen vloer heeft een prettige stahoogte en is dus ideaal voor opslag, een flinke voorraad wijn of alles wat je liever uit het zicht houdt.

Eerste verdieping:

Hier vind je drie slaapkamers: één royale slaapkamer aan de voorzijde, en twee kleinere kamers aan de zijkant van de woning. Er is bovendien een moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, een wastafelmeubel én een lichtkoepel die zorgt voor aangenaam daglicht. Het toilet vind je in de naastgelegen ruimte. Vanuit de royale slaapkamer is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra opslag.

BUITEN

De voorzijde van de woning ligt gunstig op het zuiden, terwijl het terras aan de zijkant is gesitueerd op het oosten – ideaal voor de ochtendzon. Hoewel er geen traditionele tuin is, kun je toch lekker buiten zitten aan de voorzijde en zijkant van de woning. De gestucte gevels geven het huis een mooie uitstraling; de gevels zijn bovendien voorzien van markiezen, die eenvoudig van binnenuit te bedienen zijn. Parkeren kan comfortabel op eigen terrein, met twee parkeerplaatsen tot je beschikking. De oprit en binnenplaats worden gedeeld en maken onderdeel uit van een mandelig terrein, dat dient als toegangs- en uitweg.

LIGGING

De woning staat midden in het dorp Geldermalsen, aan de karakteristieke Kerkstraat, pal naast de kerk. Een plek waar het dorpsleven voelbaar is en waar voorzieningen echt dichtbij zijn: winkels, supermarkten, horeca, het marktplaatsje en de jachthaven liggen op loopafstand. Tegelijkertijd woon je hier verrassend rustig, met een prettige dorps sfeer en veel dagelijkse reuring die juist voor levendigheid zorgt.

Geldermalsen heeft daarnaast een zeer centrale ligging in Nederland. Dankzij het NS-station met directe treinverbindingen richting onder andere Utrecht, 's-Hertogenbosch en Tiel, én de nabijheid van de A2 en A15, is de bereikbaarheid uitstekend. Steden als Utrecht, Den Bosch, Rotterdam en Arnhem/Nijmegen zijn snel en eenvoudig te bereiken, terwijl je thuis geniet van het comfort en de gemoedelijkheid van een dorp. Een fijne combinatie van centraal wonen en dorps leven.

ENERGIE EN INSTALLATIES

De woning heeft goede isolatievoorzieningen (o.a. vloer-, muur- en glasisolatie), een spaarpomp met CV-ketel en WTW-installatie, en is voorzien van energielabel C.

HANDIGE INFO

- Bij eerdere grote verbouwingen is de fundering verstevigd, wat zorgt voor een fijne, stabiele basis
- De scheidingsmuur met de achterburen is uitgevoerd in steen met een ankerloze spouw
- Buiten verdient het schilderwerk nog wat aandacht, binnen is het huis "aF"

Kenmerken

LA
NA

Type woning	Hoekwoning
Gebruiksoppervlakte wonen	116 m ²
Perceeloppervlakte	109 m ²
Bouwjaar	1900
Slaapkamers	3
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water voorziening	C.v.-ketel
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	C
Tuin	Voortuin, zijtuin
Tuinligging	Oost (zijtuin)





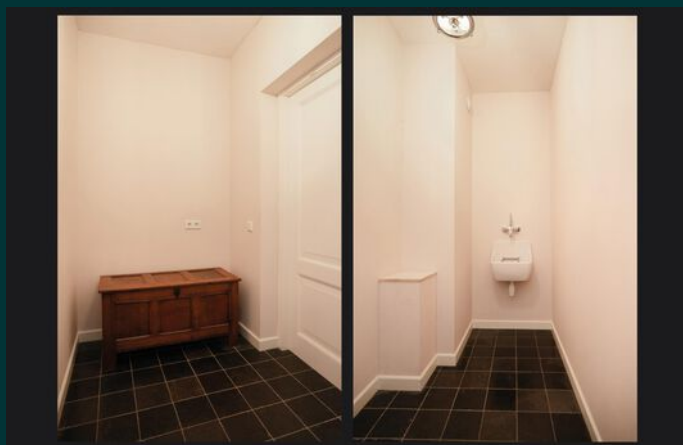
LA
NA



Ruime en lichte woonkamer

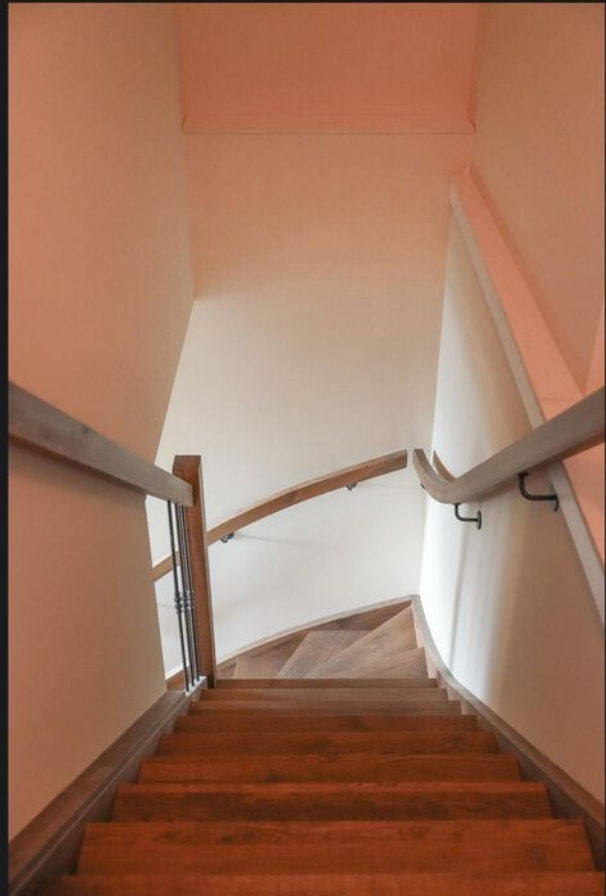
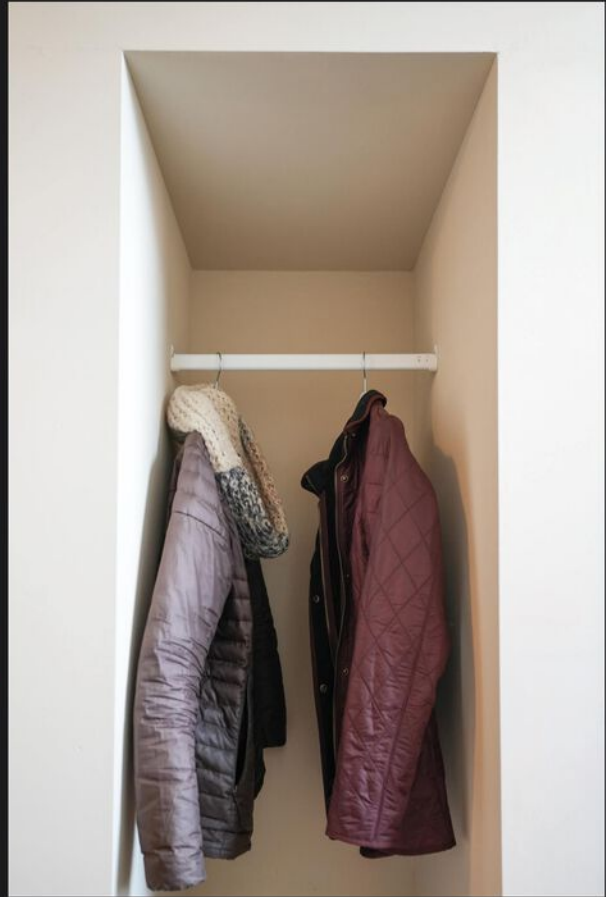












LA
NA





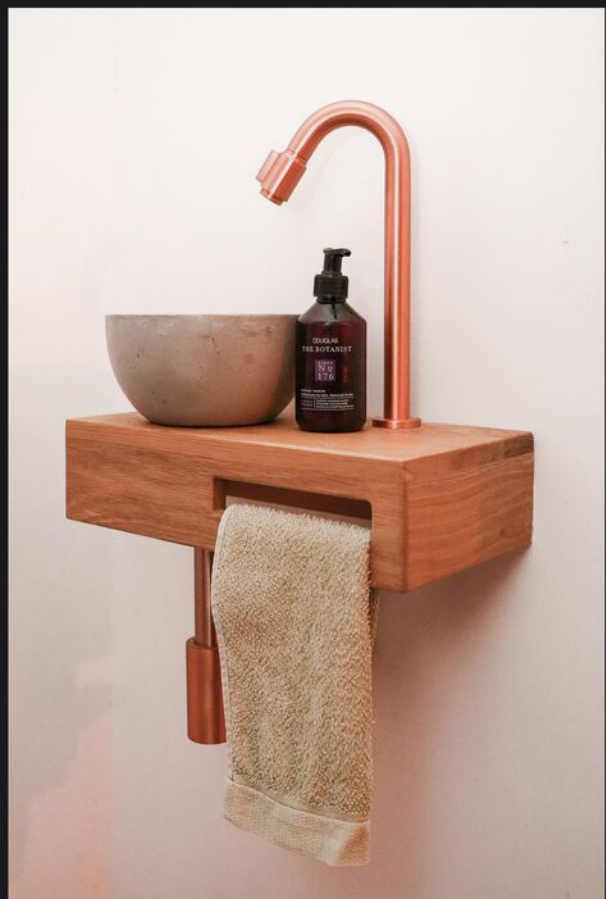
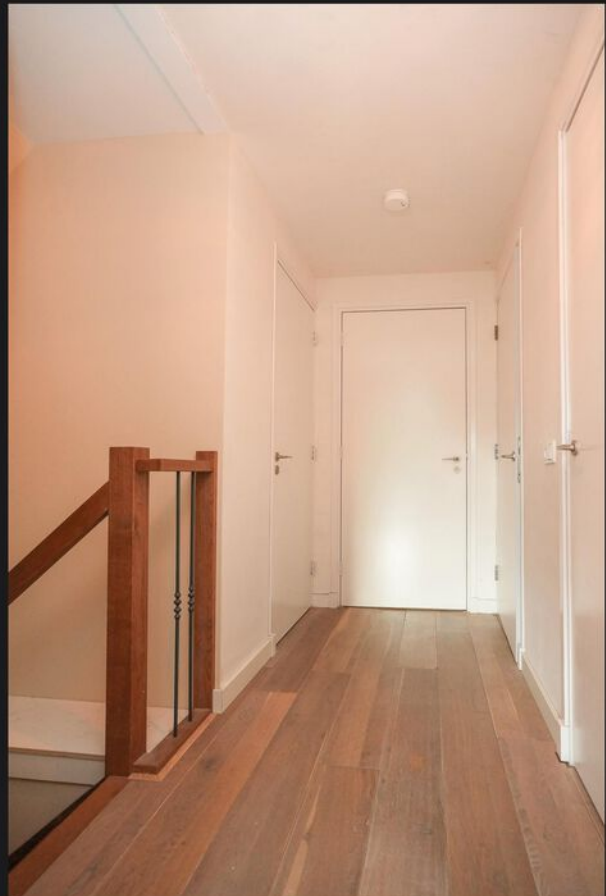
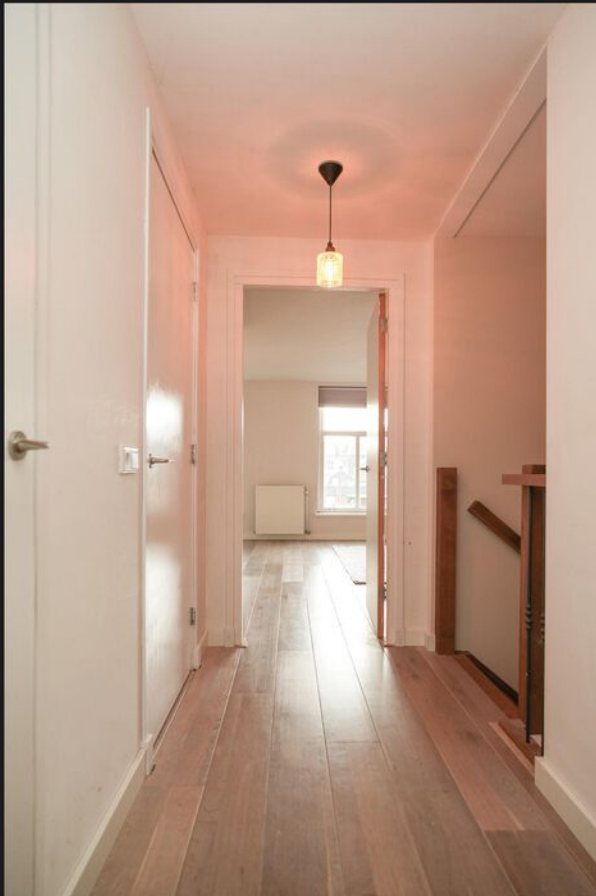














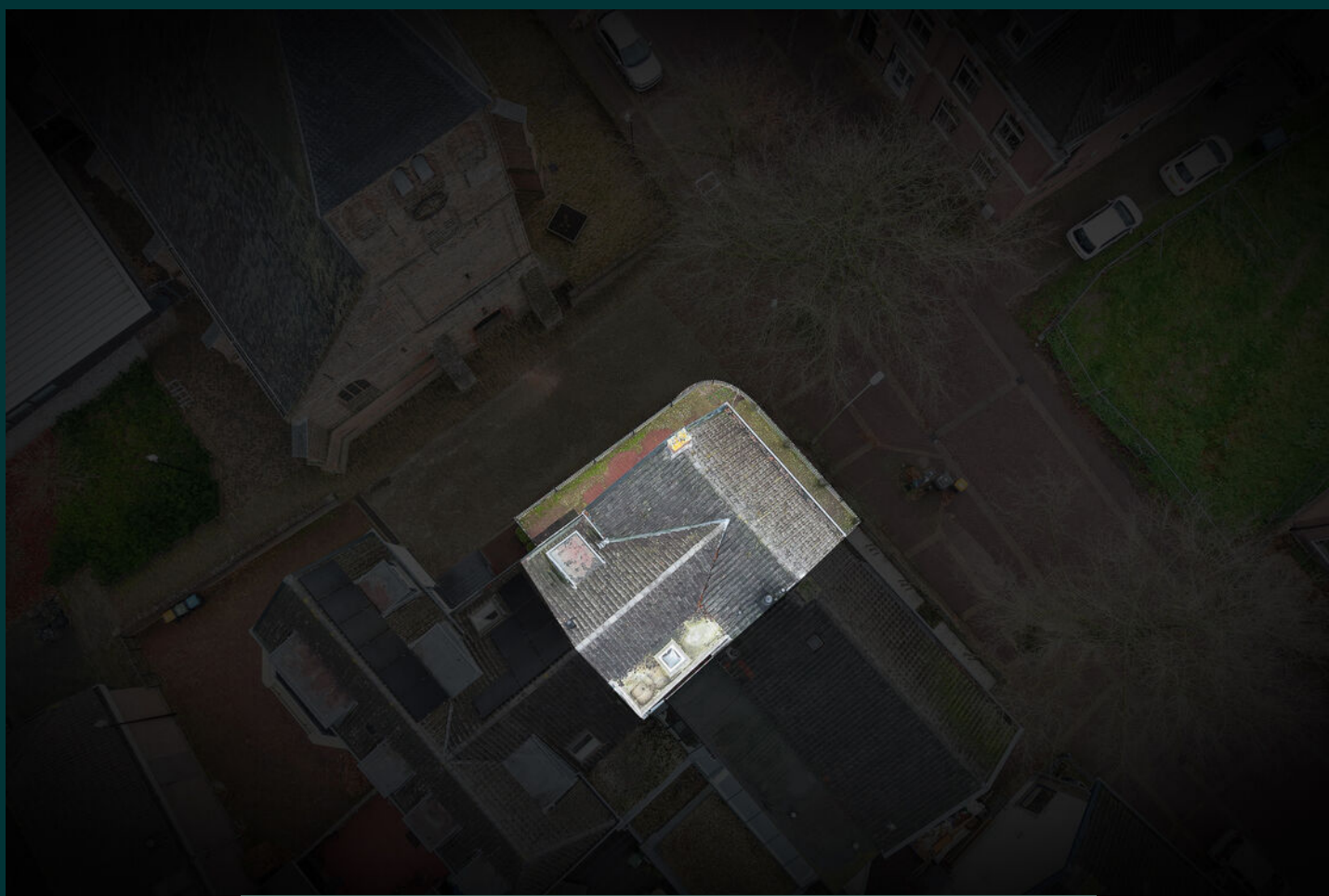










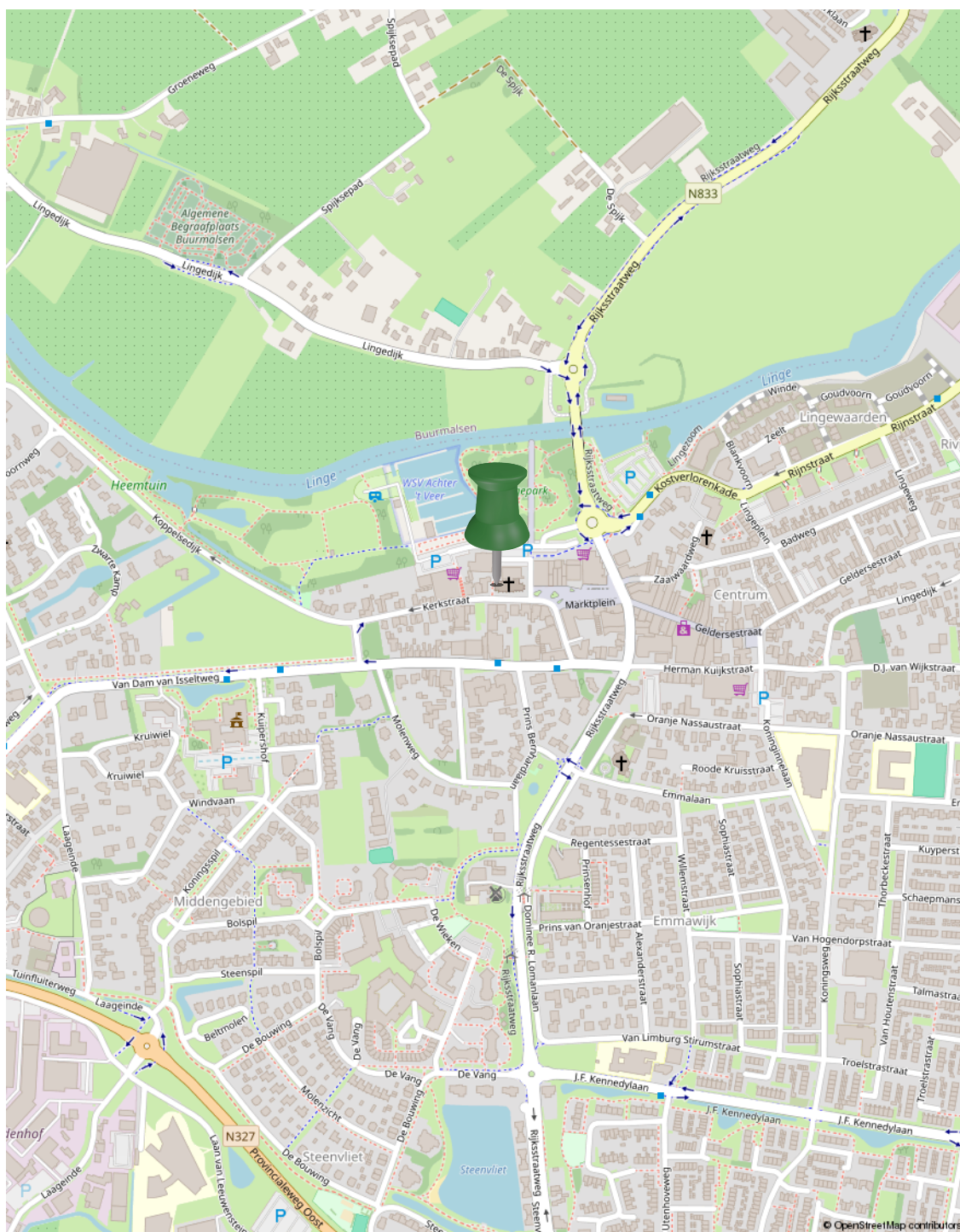




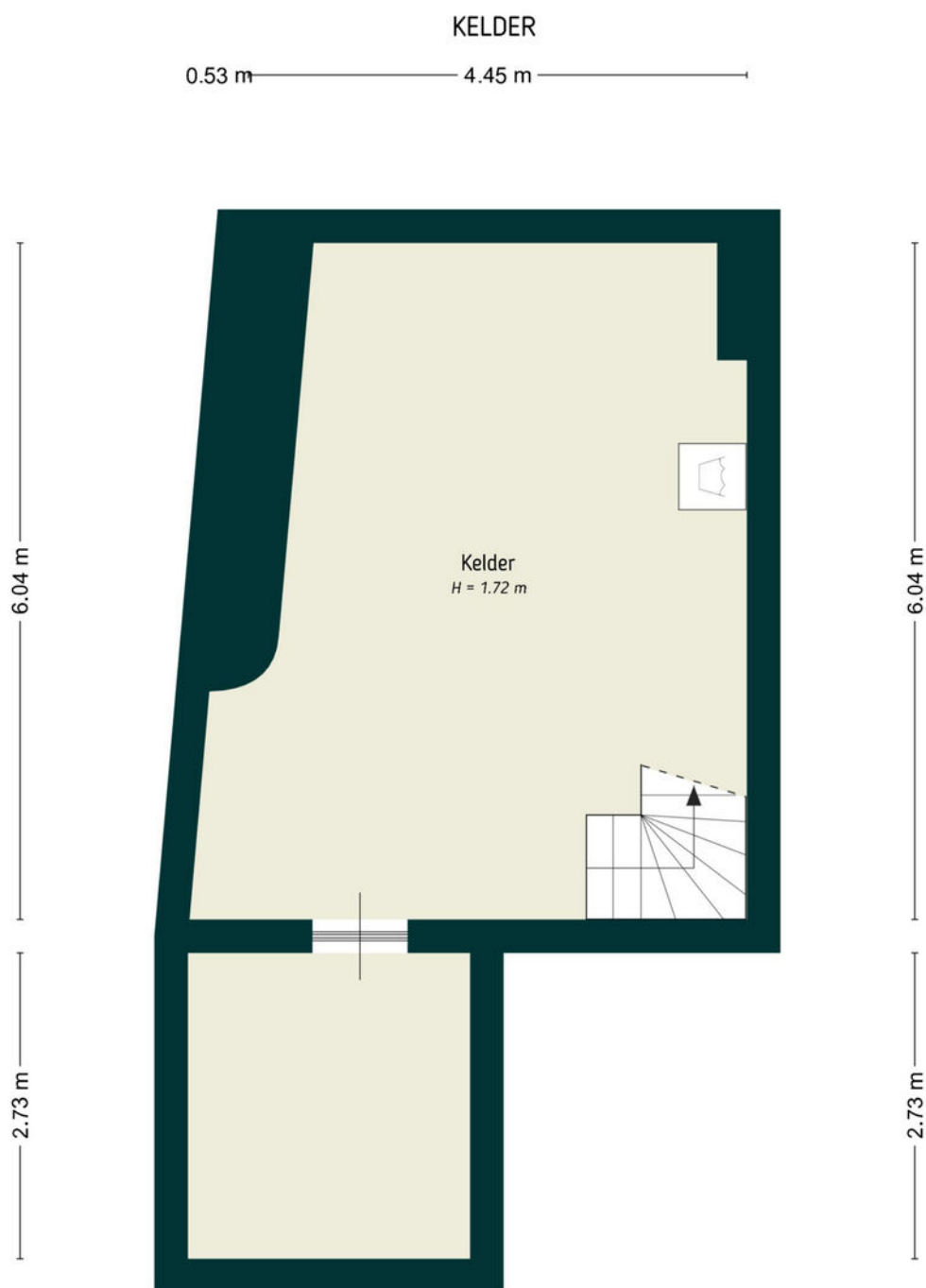


Locatie op de kaart

Kerkstraat 34, Geldermalsen



Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Kelder

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Begane grond

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

1ste verdieping

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Vliering

Plattegrond

SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Situatietekening

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 34



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Geldermalsen
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4086
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025
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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Lampen in bijkeuken, op overloop en in studeerkamer		X	
- Lampen in kelder en op zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast in woonkamer en wijnkastje in keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Reservetegels Belgisch hardsteen en Franse estrikken kunnen worden overgenomen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Ophangrails, rekje en gerei			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Teak kast in badkamer			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Dompelpomp kelder voor wasmachine			X
- Wasmachine Siemens WU14UT2ONL uit 2023 en filter schoongemaakt in voorjaar 2025			X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie 1ste verdieping	X		
- Radiatorventilator studeerkamer			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Buurtinformatie

Buurtinformatie - West Betuwe / Geldermalsen Centrum

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 24%

45 - 64: 24%

65+: 22%

Huishouden



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 35%

Koop / huur



Koop: 41%

Huur: 59%



51%



49%



1,0 per huishouden

Ons verhaal

Een huis kopen of verkopen is een bijzondere stap in je leven. Die zet je alleen als je helemaal overtuigd bent. Daar hoort een makelaar bij die je begrijpt. Die al je vragen beantwoordt. En die je helpt om het goede gevoel te vinden. Wij zijn die makelaar voor je.

Altijd voor een 10

Wij gaan altijd voor een tien: de allerbeste deal. Vaak betekent dat de hoogste verkoopopbrengst (of juist de laagste aankoopsom), maar daar houdt het bij ons niet op. Zo zijn ook een prettige samenwerking en fijne voorwaarden onmisbaar. Daarmee bezorgen we jou een glimlach – en onszelf dus ook.

Typisch LANA

Wat 'typisch LANA' is? Dat we vanaf het eerste moment naar je luisteren. Maar dan echt. Ook mag je bij ons rekenen op rust en ruimte. Waarom? Omdat een extra nachtje slapen vaak verstandiger is dan snel beslissen. Zo bouwen we samen aan het vertrouwen dat je écht de juiste stap zet.

We gaan ervoor

Uiteraard geven we je alle informatie die je nodig hebt om een goede beslissing te kunnen nemen. Daarna handelen we het liefste doelgericht. Hebben we helder waar jouw stip op de horizon ligt? Dan gaan we ervoor.

Ons team bestaat uit betrokken en ervaren Register Makelaars, Register Taxateurs, Assistent Makelaars, makelaar in opleiding en een officemanager. Benieuwd naar de personen achter de functies? Kom gerust langs (onze koffie is heerlijk).



Diensten

We zijn een fullservice makelaarskantoor. Welke makelaarsdienst je ook nodig hebt – we hebben de juiste specialist in huis.

Verkoop

Zoek je deskundige, persoonlijke begeleiding bij het verkopen van je woning? Dan helpen we je graag. Samen maken we een doordacht plan om je woning op de markt te brengen – en te verkopen. Goed, snel en tegen de beste prijs. Hebben we een koper gevonden? Dan maken we al het papierwerk voor je in orde. Minimale stress, maximaal resultaat!

Aankoop

Ben je op zoek naar een nieuwe woning, maar weet je niet waar je moet beginnen? Vertel ons waar je van droomt en wij gaan voor je op zoek. Als tussenpersoon, maar vooral als adviseur. We zoeken (en vinden) je woning én begeleiden je bij het aankoopproces – we zorgen dat dit gesmeerd verloopt. Kun jij intussen onbegrensd verliefd worden op je nieuwe droomwoning.

Taxatie

Wil je weten wat je woning waard is, maar dan zonder kosten te maken voor een uitgebreid taxatierapport? Dan is een vrijblijvende verkoopindicatie de perfecte optie. We komen bij je langs, bekijken je woning grondig en combineren dat met onze kennis van de lokale woningmarkt. Het resultaat: een doordacht advies, inclusief een betrouwbare inschatting van de verwachte opbrengst. Handig!

Verkoopindicatie

Ga je een huis kopen? Verbouwen? Verhuizen? Dan vraagt de bank of hypotheekadviseur vaak om een officieel taxatierapport. Wij verzorgen die taxatie graag voor je. Je ontvangt een gedetailleerde waardebeoordeling, opgesteld volgens de richtlijnen van NVM en NRV (en NWWI-gevalideerd). Zo zet je een goede stap in de richting van je nieuwe woonsituatie. En snel ook.



We zijn NVM-makelaar

Ons kantoor is een officieel NVM-makelaarskantoor. Dat betekent dat je altijd kunt rekenen op kwaliteit. De grote voordelen van een NVM-makelaar:

- ✓ **Altijd een actueel kennisniveau**
We kennen de markt en geven eerlijk advies
- ✓ **Werkwijze volgens NVM-erecode**
Jouw belangen als klant staan altijd voorop
- ✓ **Extra portie zekerheid**
Zoals garantie bij verborgen gebreken

Thuis in Rivierenland

We houden van Rivierenland. We werken hier niet alleen; we wonen, winkelen en ontspannen ook in onze mooie Betuwe. Daardoor kennen we de regio als onze broekzak. Van starterswoningen tot woonboerderijen en van nieuwbouwhuizen tot karakteristieke dijkwoningen – er is geen woning die we niet kennen. En dus vinden we ook j  uw toekomstige droomlocatie.

Vind je droomwoning

Bij LANA houden we van innovatie. Tenminste, als dat in jouw voordeel werkt. Neem COPAAN, waar je als woningzoeker meer huizen vindt dan je ooit had verwacht. En nog mooier: iedere woning past ook nog perfect bij jouw voorkeuren. Je nieuwe thuis is dichterbij dan je denkt!

Woning verhuren

Wil je je woning verhuren? Dan komt onze ervaring als NVM verhuurmakelaar uitstekend van pas. We maken een grondige inventarisatie en stippelen een doordachte strategie uit om jouw woning te presenteren op de woningmarkt. Huurder gevonden? Dan screenen we die eerst voor je (want je wilt alleen in zee gaan met een betrouwbare partij). Daarna helpen we je bij het papierwerk, zoals het opstellen van een goede huurovereenkomst.

LANA op social media

Zin om af en toe iets over ons te zien of te lezen? Volg ons dan via onze social mediakanalen. Hier vind je het laatste nieuws, interessante previews en ons actuele woningaanbod!

Voor onafhankelijk Hypotheekadvies

Ask4benefits, dat is voor elkaar...

We leven in dynamische tijden en dat geldt zeker op het gebied van het vinden en kopen of verkopen van vastgoed (een eigen huis). Huidige marktomstandigheden, beschikbaarheid, en financiële mogelijk- en onmogelijkheden zijn zomaar een paar onderwerpen waar jij het als potentiële koper of verkoper mee te maken kunt krijgen.

Daarnaast is het kopen van een huis, jouw eigen plekje, toch voor velen van ons een spannend avontuur.

En terecht natuurlijk... het is ook niet niks. 'Misschien is het wel de grootste aankoop uit je leven'. En dan wil je gewoon zekerheid. Je zoekt het beste, onafhankelijke, advies en de juiste informatie. Want zo ben je in staat om de verschillende mogelijkheden en opties te kunnen beoordelen en zo nodig te vergelijken.

Een aankoop van deze omvang heeft al snel impact op meerdere aspecten van jouw leven. Voor jou persoonlijk, voor een partner, een gezin, etc, etc.

Is het dan niet prettig dat je een adviseur vindt, die de markt en de spelregels op z'n duimpje kent.

Ask4benefits is zo'n baken van rust, kennis en persoonlijke aandacht. Bij alles waar jij als starter of huiseigenaar tegenaan kunt lopen, zullen wij je bijstaan. Wij adviseren en realiseren voor jou.

Het team van **Ask4benefits** bestaat uiteraard uit gediplomeerde, deskundige adviseurs met een transparante visie op, en kennis van, de huizenmarkt, hypotheke en verzekeringen. Waarbij zaken zoals milieu en verduurzaming tegenwoordig ook een aanzienlijke rol spelen. Dus eigenlijk faciliteren wij het broodnodige overzicht wat jij nodig hebt, om die "belangrijke" beslissing te kunnen nemen. Mede hierom zijn wij preferred supplier van LANA Makelaars & taxateurs in Geldermalsen.

Ask4benefits in het kort: Een financieel advieskantoor met deskundige adviseurs voor planning, begeleiding & bemiddeling op gebied van hypotheke en verduurzaming. Op naar de toekomst, met groen verstand...



Manuel de Croock

info@ask4benefits.nl

www.ask4benefits.nl/hypotheke

Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits
dat is voor elkaar!

Aantekeningen

LA
NA

Geïnteresseerd?



Heb je vragen of wil je meer weten?
Neem contact met ons op of kom gerust langs.
Onze koffie is heerlijk ;)

LANA
MAKELAARS & TAXATEURS

HERMAN KUIJKSTRAAT 44
4191 AK GELDERMALSEN

0345 76 26 26
WELKOM@LANA.NL
WWW.LANA.NL