

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Kom binnen!

D.J. van Wijkstraat 28
Geldermalsen



153 m²



430 m²



6 kamers



D.J. van Wijkstraat 28 Geldermalsen

Aan de rand van het centrum van Geldermalsen staat deze vrijstaande, tot in de puntjes afgewerkte woning op een ruim perceel van 430 m². Een huis waar ruimte, comfort en kwaliteit mooi samenkomen. De woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en met zorg onderhouden, waardoor alles klopt: van de afwerking tot de indeling. Hier woon je vrijstaand, met volop privacy, rust en groen om je heen, én alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij.

INDELING

Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval op. De ruime woonkamer is sfeervol en open, met grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid, terwijl de vloerverwarming op de

begane grond zorgt voor een comfortabele en constante temperatuur, het hele jaar door. Via stijlvolle taatsdeuren is een extra ruimte bereikbaar, die perfect dienst kan doen als kantoor, hobbyruimte of speelkamer. Een fijne, flexibele toevoeging aan de leefruimte.

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl: praktisch ingedeeld, van alle gemakken voorzien en in direct contact met de woonkamer. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er op de begane grond een modern toilet en toegang tot een zeer nette, praktische kelder.

Omschrijving

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De ouderslaapkamer beschikt over vaste kastruimte en een eigen balkon. De badkamer is recent vernieuwd en voorzien van een inloopdouche. Er is bovendien een aparte toiletruimte. Alle (slaap) kamers in de woning zijn voorzien van airconditioning, waarbij elke ruimte afzonderlijk te bedienen is voor zowel koelen als verwarmen.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je nóg een slaapkamer, nóg een badkamer en volop bergruimte. Dankzij de praktische indeling is hier bovendien eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren. De brede kunststof dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht, waardoor ook deze verdieping volwaardig gebruikt kan worden.

BUITEN

Het perceel van 430 m² biedt volop ruimte rondom de woning. De tuin is diep en breed, waardoor je altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw vindt. Direct achter de woning ligt een terras en daarnaast is er een overkapping waar je beschut buiten kunt zitten, van het vroege voorjaar tot ver in het najaar. De buitenkeuken is voorzien van zowel warm als koud water, ideaal voor lange zomeravonden en gezellige diners buiten.

De oprit biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein (zowel aan de voorzijde als aan de zijkant van de woning) en de grote garage maakt het geheel compleet; ideaal voor hobby, opslag of extra parkeerruimte. In de garage is krachtstroom aanwezig. Vanuit de woning kijk je aan drie zijden uit op je eigen tuin, wat het gevoel van vrijstaand wonen versterkt.

LIGGING

De woning ligt op een bijzonder fijne plek aan de rand van het centrum van Geldermalsen: rustig wonen met alles dichtbij. Binnen enkele minuten lopen sta je in het gezellige dorpscentrum met een gevarieerd winkelaanbod, supermarkten, horeca en

terrassen. Ook basisscholen, middelbare scholen en diverse sportverenigingen bevinden zich op korte afstand.

Voor wie van groen en buiten zijn houdt, liggen de uiterwaarden van de Linge en mooie wandel- en fietsroutes vlakbij. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend: de A2 en A15 zijn snel te bereiken en het NS-station van Geldermalsen ligt op korte fietsafstand, met directe treinverbindingen richting Utrecht, Den Bosch en Tiel.

Hier woon je vrijstaand, ruim en comfortabel, met het dorpse leven om de hoek en de rest van Nederland binnen handbereik.

Kenmerken

LA
NA

Type woning	Vrijstaande woning
Gebruiksoppervlakte wonen	153 m ²
Perceeloppervlakte	430 m ²
Bouwjaar	1955
Slaapkamers	4
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water voorziening	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	C
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuintligging	Noord

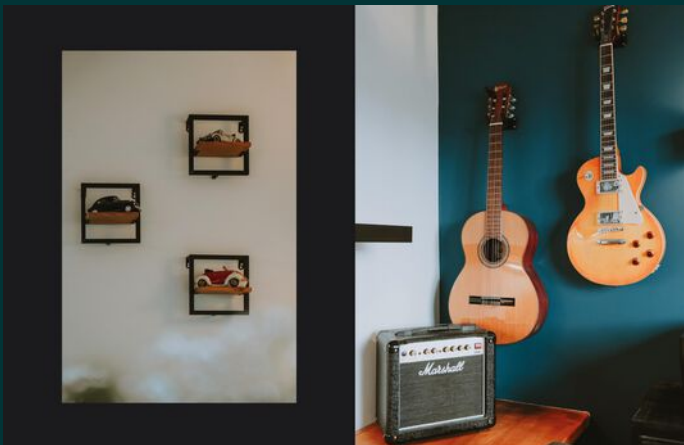






LA
NA





LA
NA









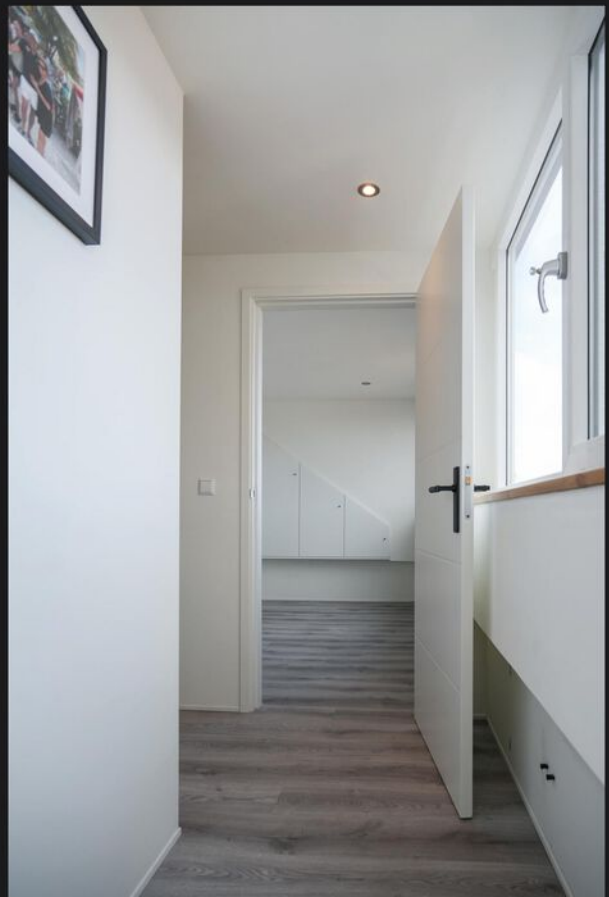


LA
NA



LA
NA





LA
NA









LA
NA













LA
NA





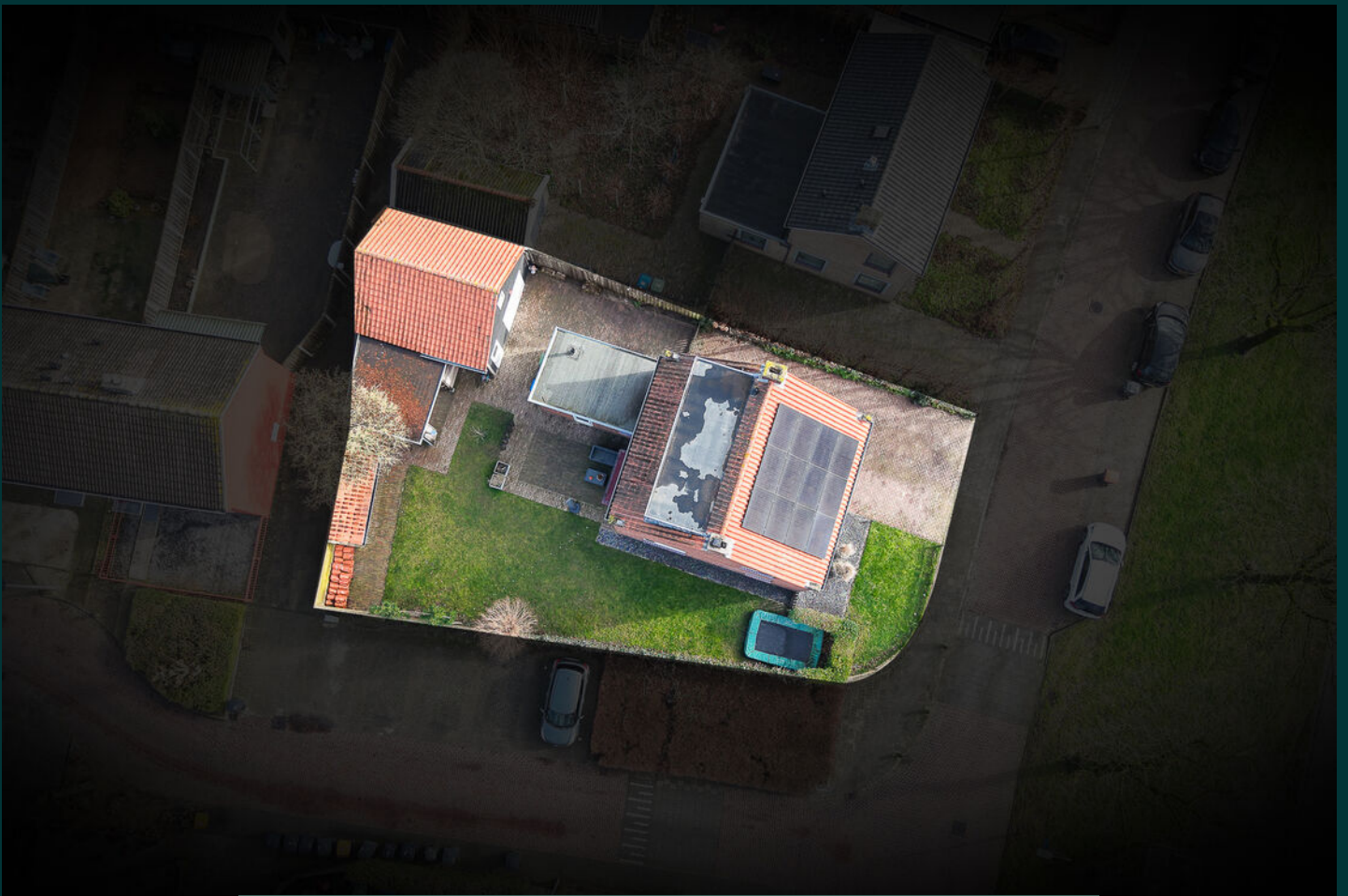
LA
NA





LA
NA



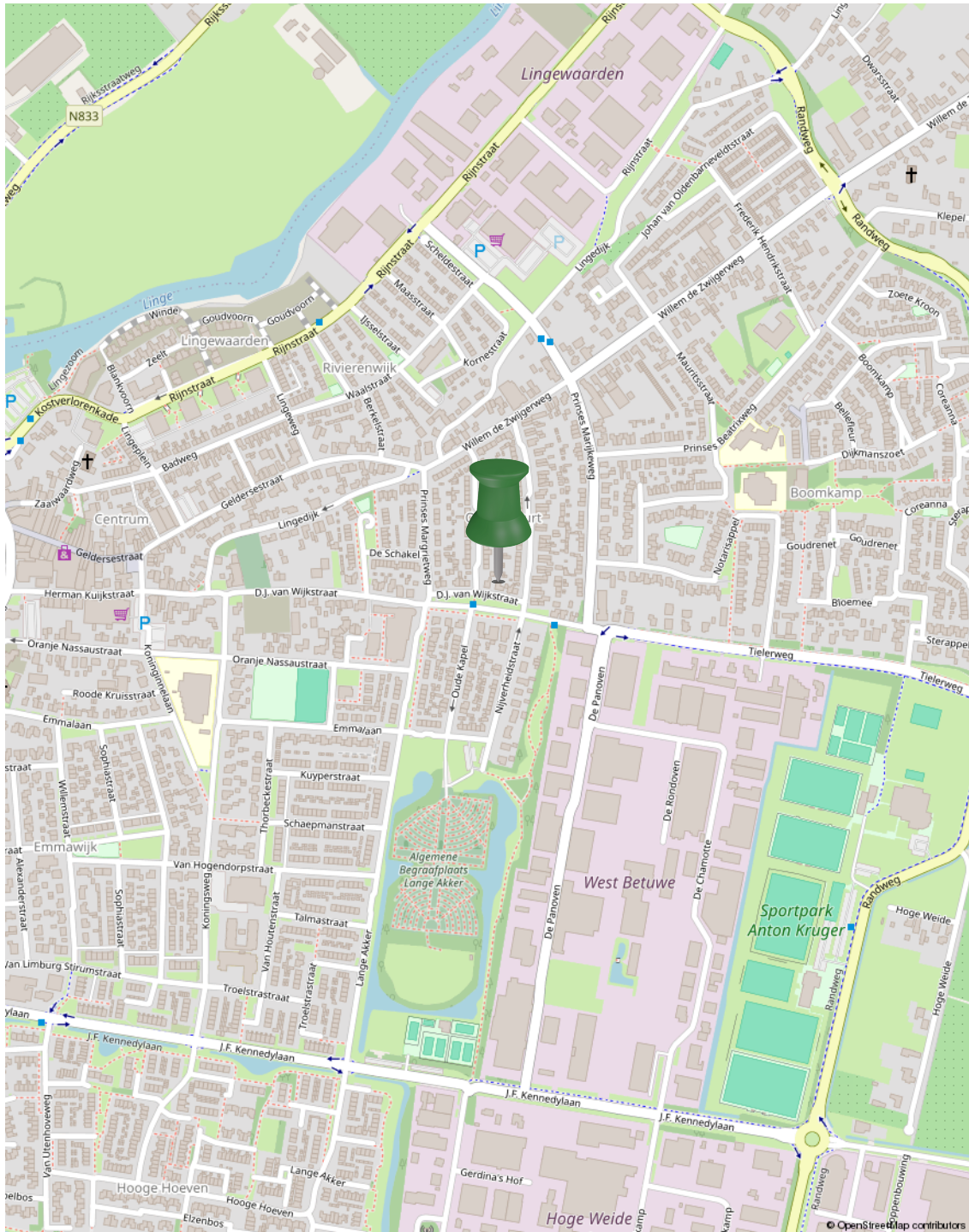




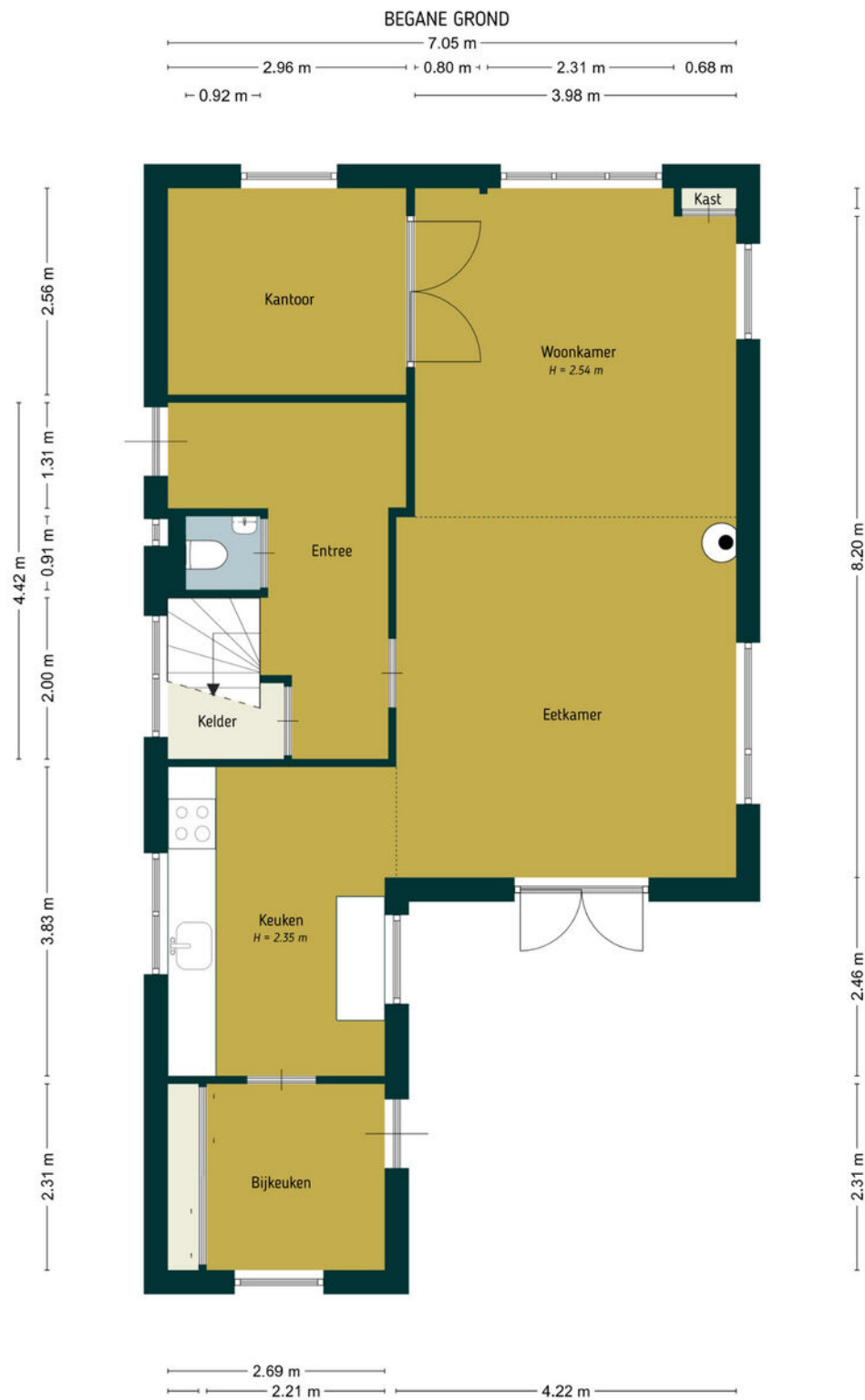


Locatie op de kaart

D.J. van Wijkstraat 28, 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

Begane grond

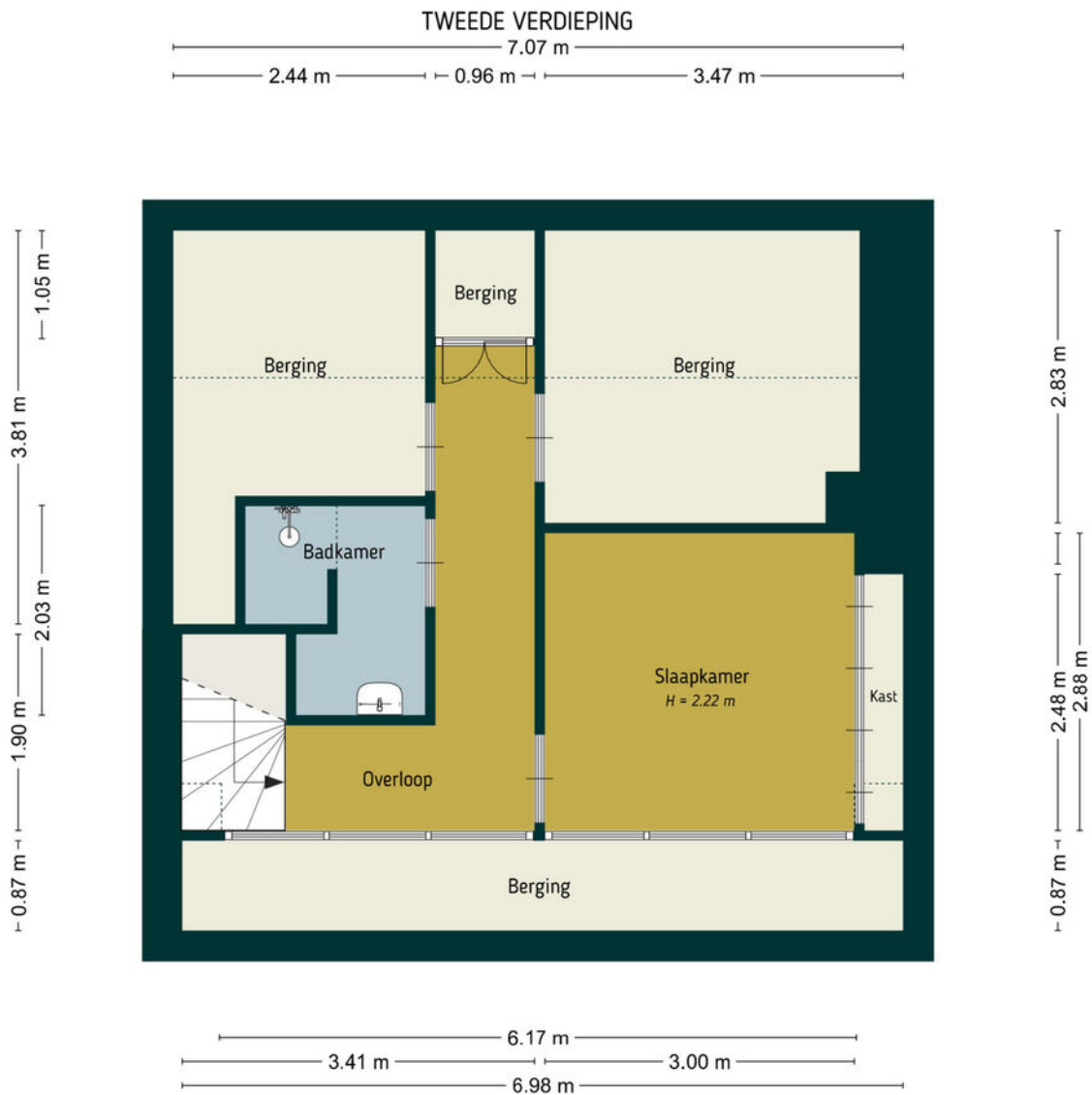
Plattegrond



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

Eerste 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

Tweede verdieping

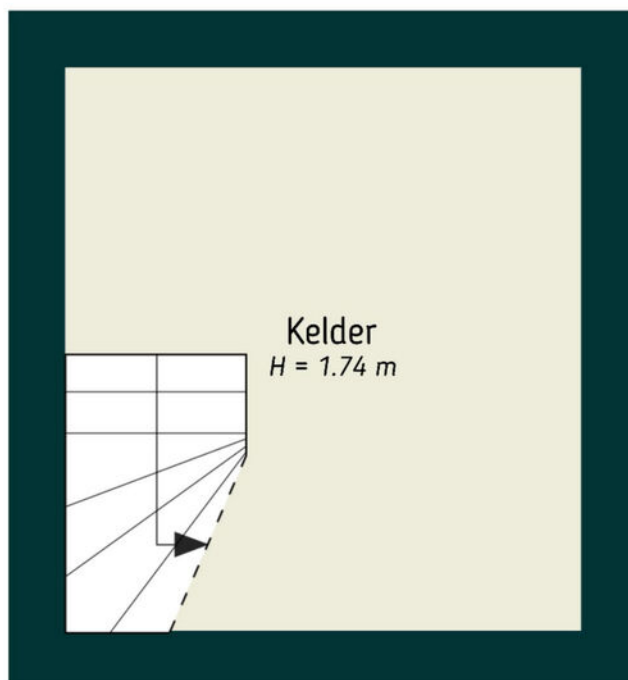
Plattegrond

LA
NA

KELDER

2.73 m

2.98 m



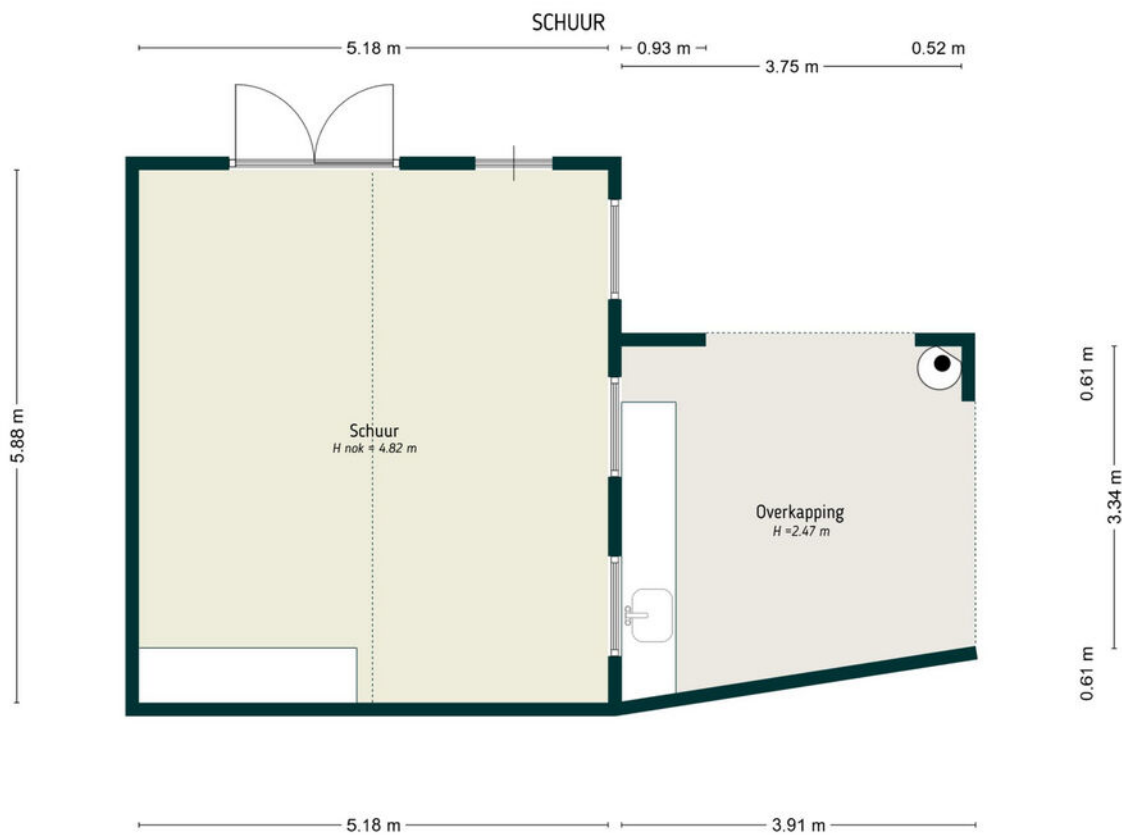
2.98 m

2.73 m

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

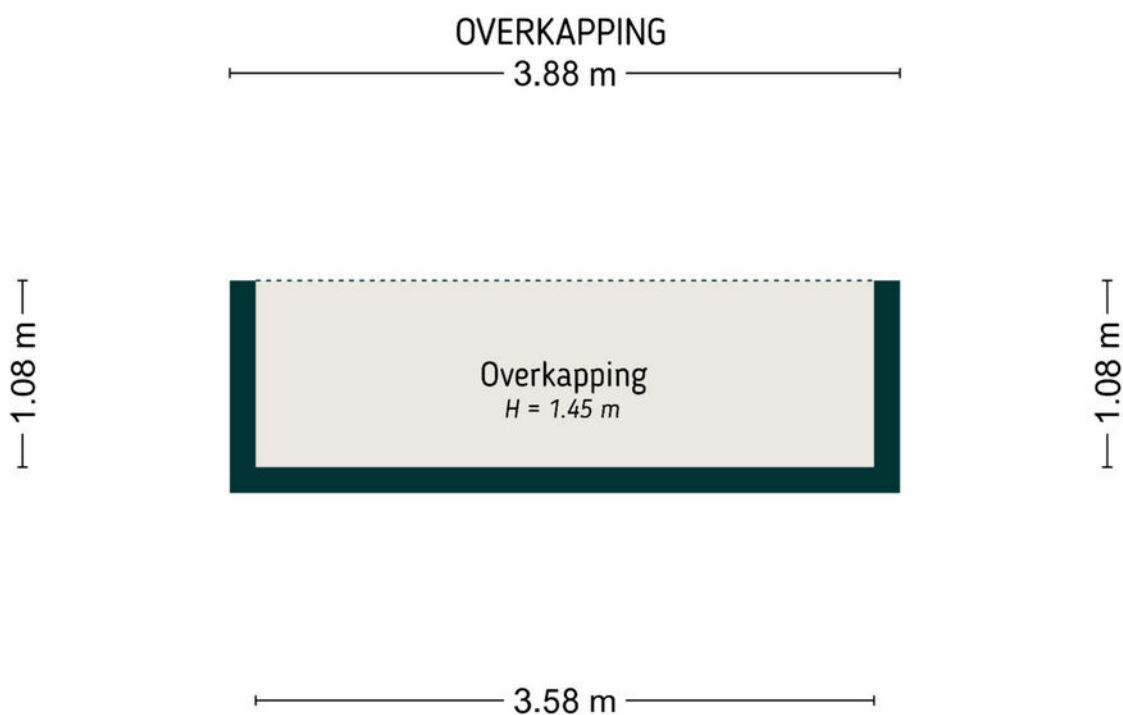


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Schuur en overkapping

Plattegrond

LA
NA

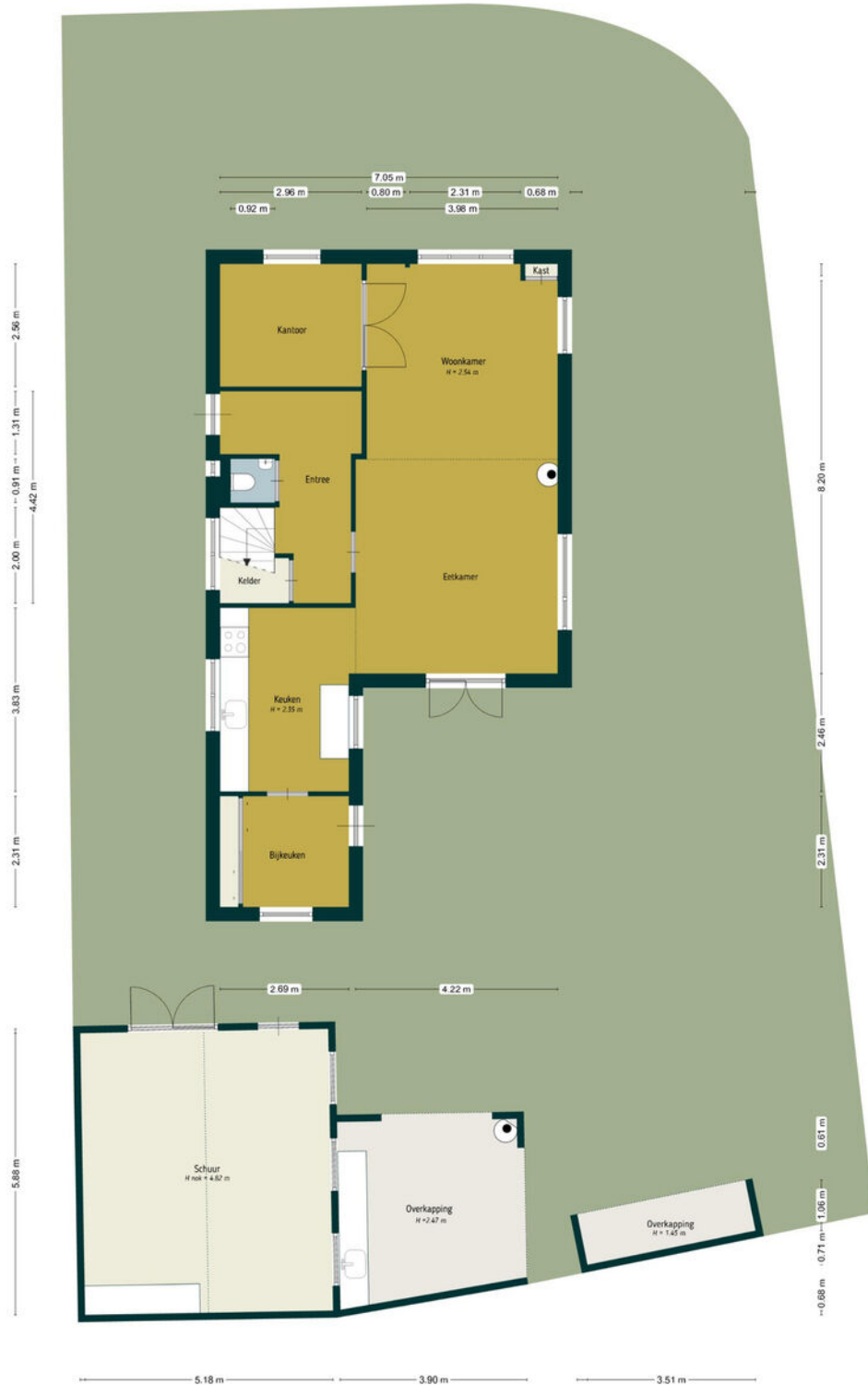


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Overkapping

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

Situatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DJ van Wijk 28



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Geldermalsen Sectie G Perceel 202	kadaster 
---	---	---	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten zolder	X		
- Inlegplanken 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Spiegels badkamers	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

LA
NA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Buurtinformatie

Buurtinformatie - West Betuwe / Geldermalsen West

LA
NA

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 10%

25 - 44: 18%

45 - 64: 26%

65+: 28%

Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 88%

Huur: 12%



52%



48%



1,4 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.

LA
NA

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

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 NREVT (en NREVT-gevalideerd). Zo zet je een goede stap in de richting van je nieuwe woonsituatie. En snel ook.

Verkoopindicatie

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!



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...

LANA

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, hypotheek 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 hypotheek en verduurzaming. Op naar de toekomst, met groen verstand...



Manuel de Croock

info@ask4benefits.nl

www.ask4benefits.nl/hypotheek

Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits
dat is voor elkaar!

Aantekeningen

[illegible]

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