

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Kom binnen!

Langstraat 1 a
Tricht



219 m²



9148 m²



8 kamers



Langstraat 1 a Tricht

Vrijstaand wonen met uitzicht, ruimte en mogelijkheden

Net buiten het dorp, aan de rand van Tricht, staat deze vrijstaande woning met een landelijke ligging en een riant perceel van ruim 9.000 m², deels ingericht als weiland. Hier ervaar je rust, vrijheid en groen om je heen, met tegelijkertijd de uitgebreide voorzieningen van Geldermalsen en de bereikbaarheid van openbaar vervoer en snelwegen op korte afstand.

De woning is gebouwd in 1973 en in de loop der jaren verbouwd, verduurzaamd en gemoderniseerd. Zo is er muur-, dak- en vloerisolatie aangebracht, overal HR++ glas geplaatst, 28 zonnepanelen geplaatst, en

beschikt het huis over energielabel B. Verwarming vindt plaats via een CV-installatie op gas, met aanvullende infraroodverwarming op de verdieping, in het kantoor en in de speelkamer. Daarnaast is er een warmtepompboiler aanwezig, die ter overname wordt aangeboden. De huidige bewoners maken bovendien graag gebruik van de sfeervolle houtkachel in de woonkamer, waardoor het op de koude dagen comfortabel warm is in huis én de stookkosten - in combinatie met de energieopwekking - laag blijven.

Het huis wordt al decennialang met zorg en plezier bewoond door de huidige eigenaar. In al die jaren zijn de verbouwingen, modernisering en verduurzamingsmaatregelen stuk voor stuk door hem

Omschrijving

gerealiseerd, altijd met oog voor kwaliteit en met liefde voor het huis én de plek. Nu is het moment gekomen om wat kleiner te gaan wonen, en daarmee komt deze unieke kans beschikbaar voor een nieuwe eigenaar die net zo van de ruimte en de landelijke ligging kan genieten.

Een bijzonder detail is dat het dak begin jaren '90 is opgehoogd, waardoor er extra ruimte op de verdieping is ontstaan. Daarbij maakt de indeling het mogelijk om zowel op de begane grond als op de verdieping te wonen: beide etages beschikken over slaapkamers en een badkamer.

INDELING

Begane grond

De entree aan de voorzijde geeft toegang tot een hal met toilet en badkamer (met douche en wastafel). Aan de voorzijde ligt de lichte woonkamer, met vrij uitzicht over de voortuin en de straat, en een houtkachel als sfeervol middelpunt. De keuken sluit hierop aan; deze is voorzien van een moderne keukenopstelling met apparatuur. Verder zijn er op de begane grond een "tussenkamer" en drie (slaap)kamers, waarvan er één momenteel als kantoor gebruikt wordt – ideaal voor ondernemers, thuiswerkers of een praktijk aan huis. Daarnaast is er een bijkeuken met aansluitingen voor witgoed.

Verdieping

Op de verdieping zijn nog eens twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig, voorzien van douche en wastafel. Daarnaast is er bergruimte en een vliering bereikbaar voor extra opslag. Dankzij de opbouw uit de jaren '90 is hier verrassend veel ruimte ontstaan. Via een tweede trapopgang is nóg een derde slaapkamer te bereiken, evenals een overloop en extra bergruimte.

BUITENRUIMTE, SCHUUR EN OPSTALLEN

Het perceel van ruim 9.000 m² biedt volop mogelijkheden! Rondom de woning vind je een keurig aangelegde tuin, achter de woning ligt een weiland en er zijn diverse opstallen die samen zorgen voor

een compleet buitenleven. De grote schuur van circa 145 m² leent zich uitstekend voor hobby's, opslag of kleinschalige bedrijvigheid. Dankzij de extra brede en zwaar aangelegde oprit is het terrein bovendien goed toegankelijk, ook voor zwaardere materieel. Verder vind je hier een dubbele carport, waar ruimte is voor caravan, aanhanger, een werkbus of auto's. Voor de gezellige momenten in de buitenlucht is er een houten bijgebouw met veranda, waar je beschut kunt genieten van het uitzicht op de tuin en het erf. Ook praktisch is gedacht: er zijn leidingen en een pomp aangelegd voor een sproeisysteem in de tuin. Voor wie graag dieren houdt, is er een kippenren en meer dan genoeg ruimte voor ander kleinvee. Het perceel heeft helemaal achterin een ontsluiting op de Weistraat. Het geheel maakt de buitenruimte zowel praktisch als sfeervol – een plek waar je kunt ontspannen, werken en genieten van het landelijke leven.

LIGGING

De woning ligt in het buitengebied van Tricht, op de hoek van de Langstraat en de Hooglandscheweg. Het dorp ligt direct aan de schilderachtige rivier de Linge en grenst aan het prachtige landgoed Mariënwaerdt, een geliefde plek voor wandelingen, fietstochten en recreatie in de natuur. Ondanks de landelijke ligging zijn voorzieningen snel bereikbaar: binnen vijf minuten fietsen ben je bij het NS-station Geldermalsen, en de snelwegen A2 en A15 liggen op korte afstand. Hierdoor zijn steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch, Rotterdam en Arnhem/Nijmegen vlot te bereiken.

SAMENGEVAT

Deze woning combineert de charme van landelijk wonen met moderne verduurzaming en praktische mogelijkheden. Met ruim 9.000 m² grond, een grote schuur, diverse bijgebouwen en de optie om gelijkvloers te wonen, biedt dit object vrijheid, ruimte en flexibiliteit op een plek waar natuur en bereikbaarheid hand in hand gaan.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Gebruiksoppervlakte wonen	219 m ²
Perceeloppervlakte	9148 m ²
Bouwjaar	1973
Slaapkamers	6
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel
Warm water voorziening	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	B
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuintligging	West
Schuur/berging	Aangebouwd steen

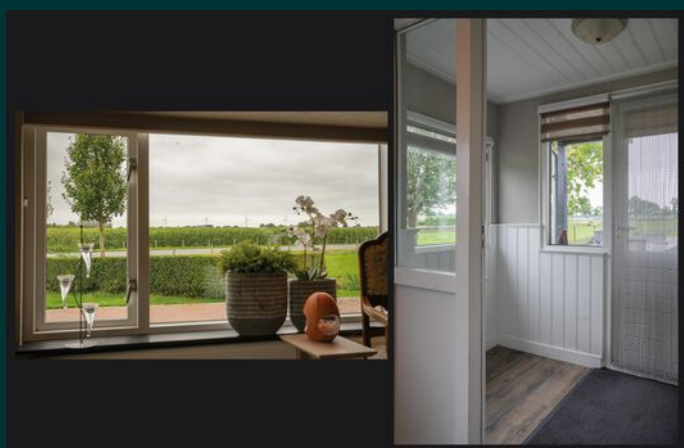


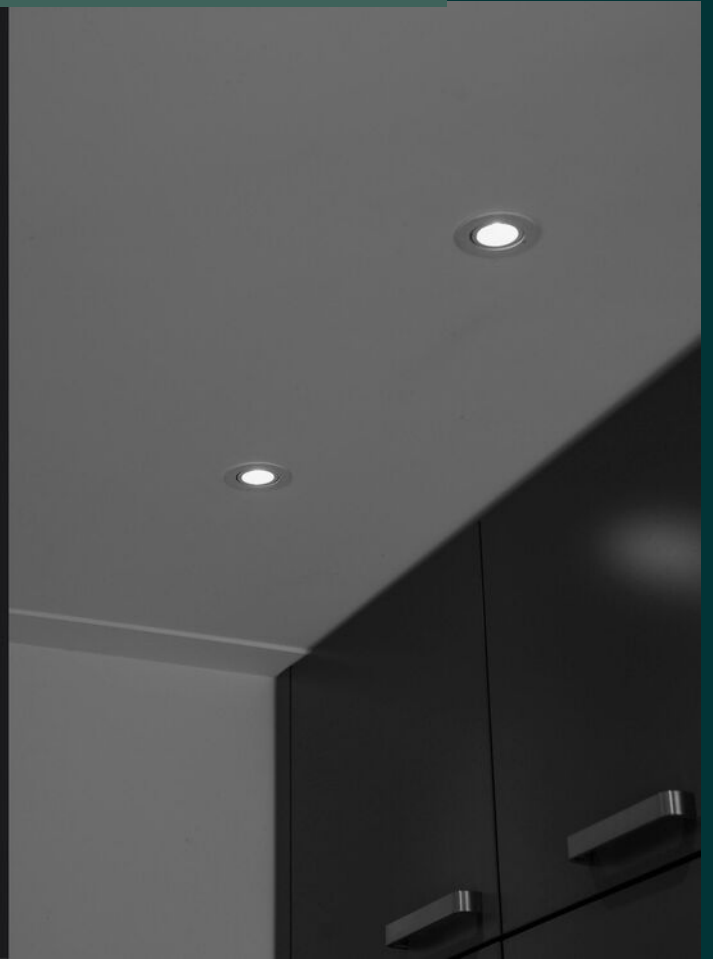






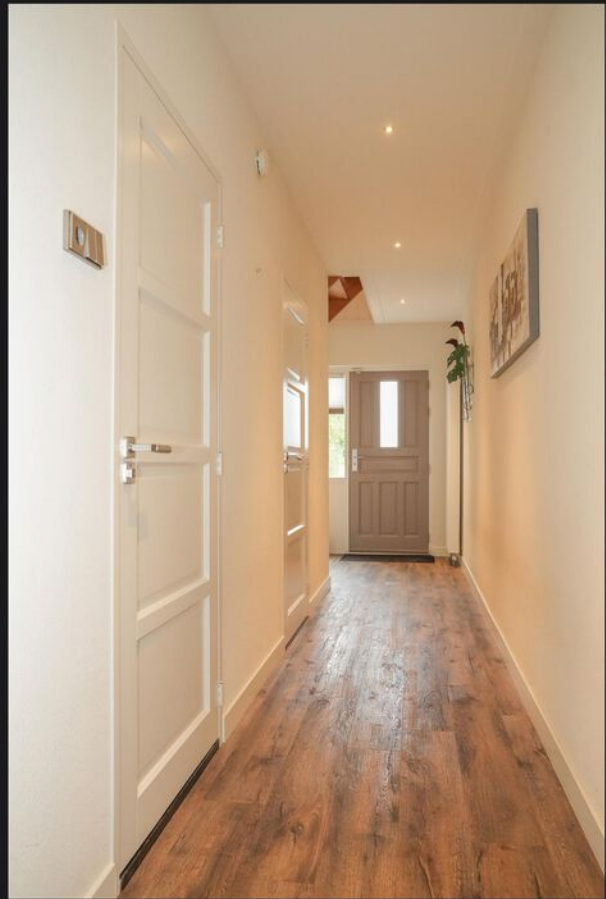
LA
NA





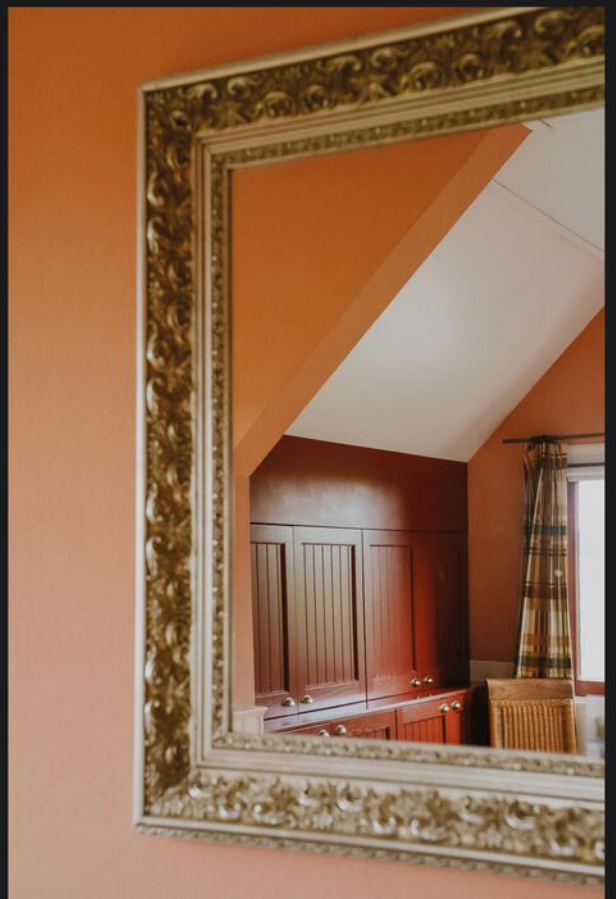
LA
NA





LA
NA



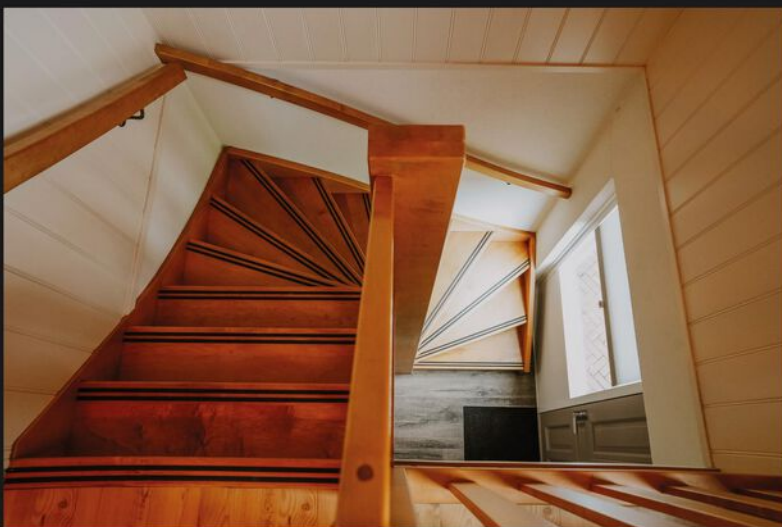


LA
NA









LA
NA

















LA
NA











LA
NA





LA
NA













LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA



Plattegrond



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

Begane grond

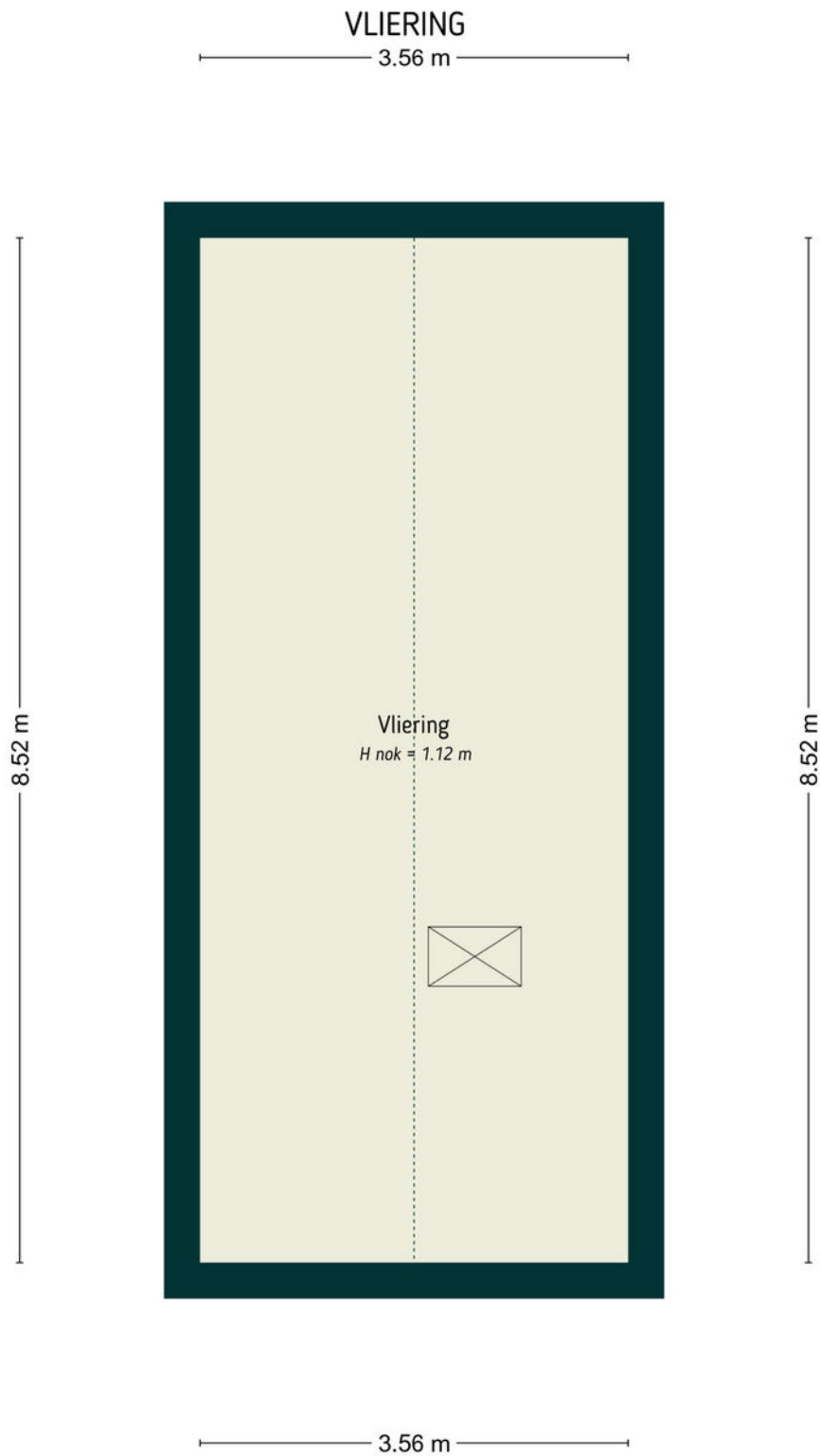
Plattegrond

LA
NA



1ste verdieping

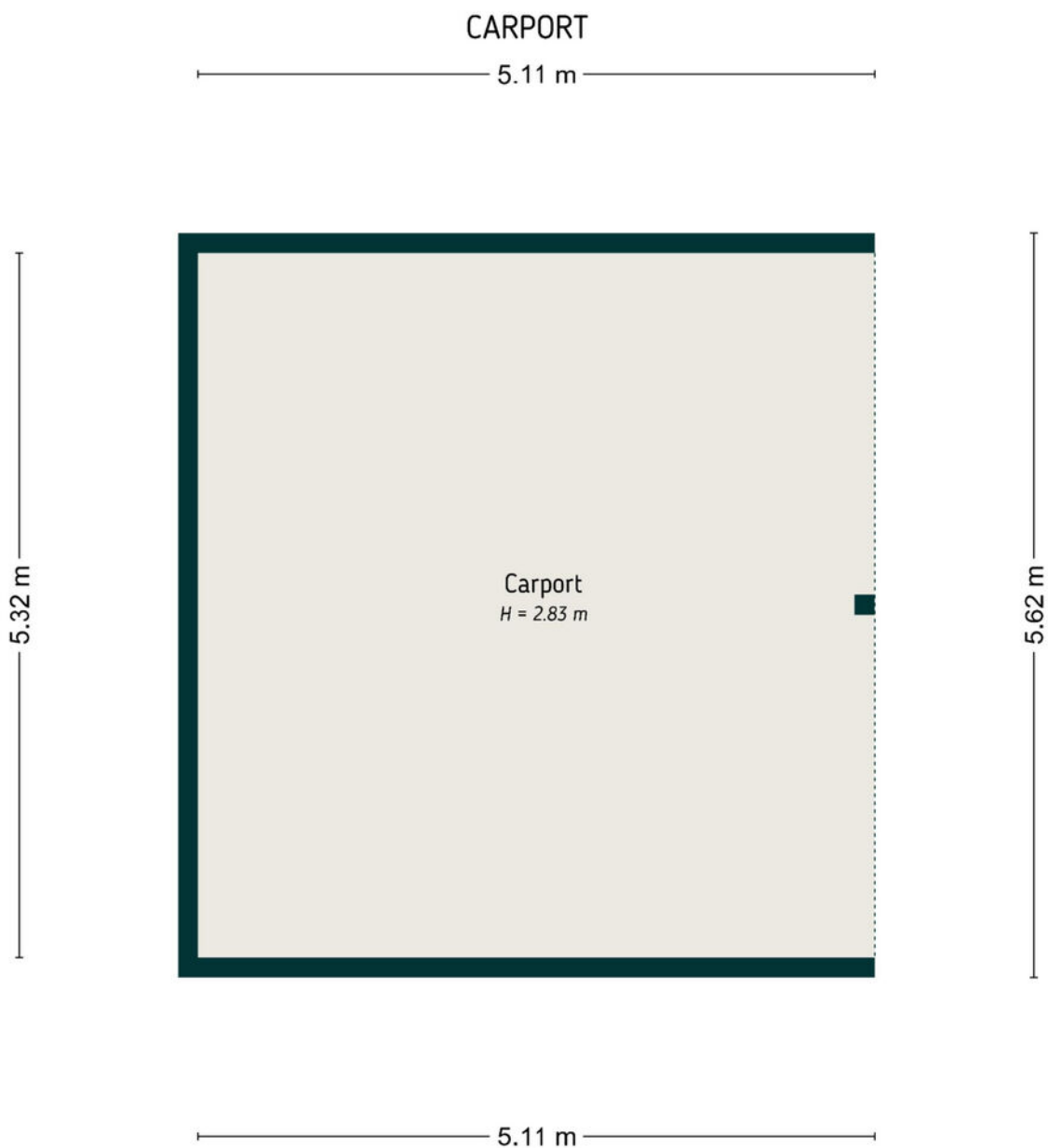
Plattegrond



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

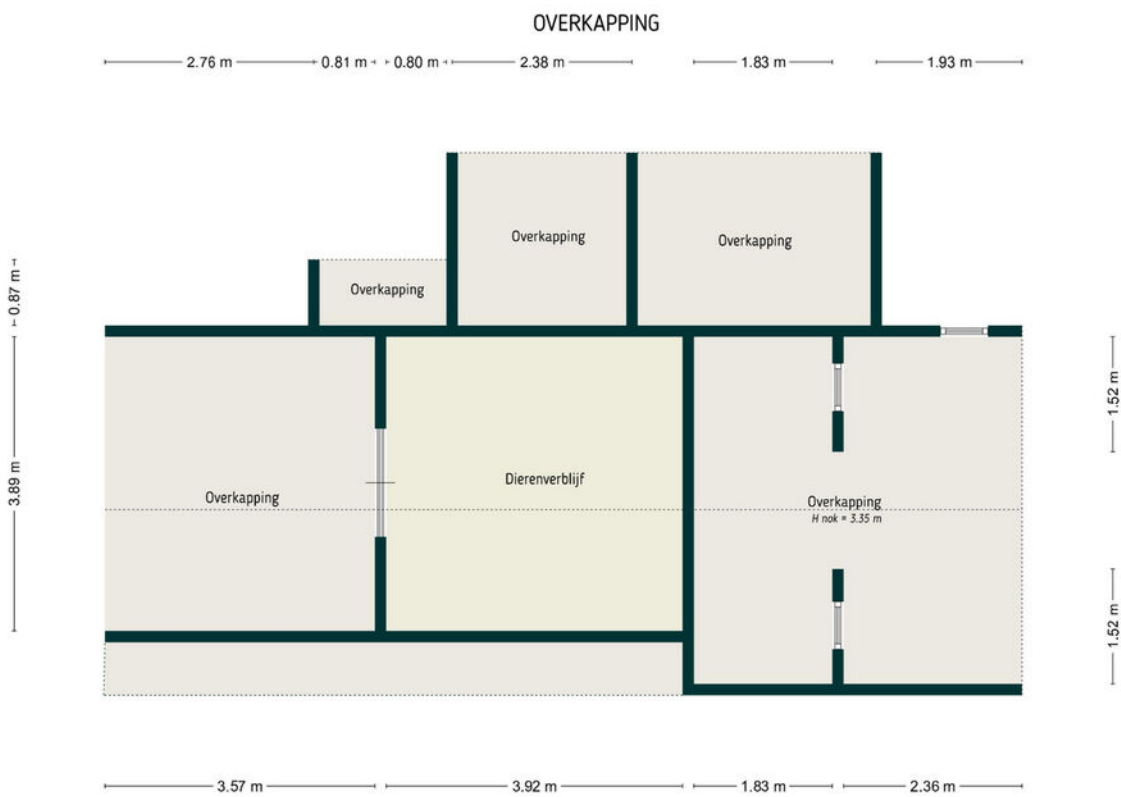
Plattegrond



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

Carport

Plattegrond

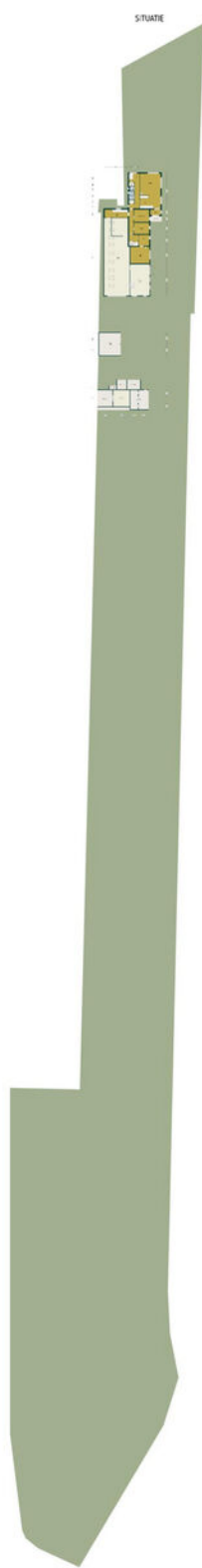


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Overkapping

Plattegrond

LA
NA

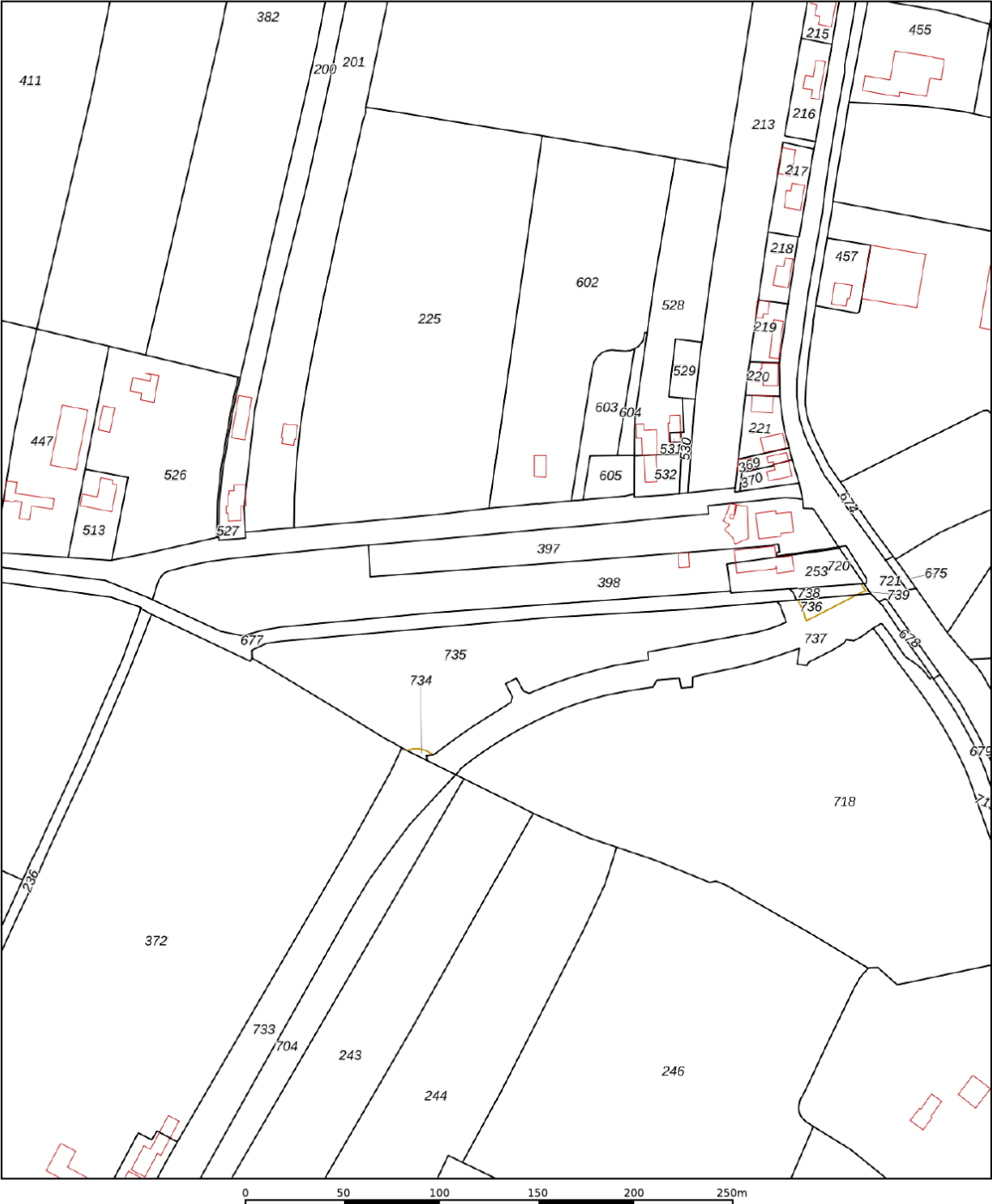


Situatietekening

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Langstraat 1a



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2600

Kadastrale gemeente Geldermalsen

Sectie I

Perceel 398

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 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		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonniere	X		
- Kantoor lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meubels			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Jaloezieën Luxaflex (isolerend)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Grote koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Infraroodspiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepompboiler			X
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

LA
NA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Sproei installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Diverse maaimachines			X
- Grote pomp tbv besproeiing weiland			X

Buurtinformatie

Buurtinformatie - West Betuwe / Tricht e.o.

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 15%

25 - 44: 15%

45 - 64: 37%

65+: 18%

Huishouden



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 91%

Huur: 9%



49%



51%



1,1 per huishouden

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