

# LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



*Kom binnen!*

Gasthuisstraat 9  
Waardenburg



177 m<sup>2</sup>



841 m<sup>2</sup>



5 kamers



## Gasthuisstraat 9 Waardenburg

Monumentale woonboerderij met energielabel A, rietdak en B&B – wonen met historie én comfort

Wonen in een gemeentelijk monument uit de 18e eeuw, met uitzicht op de molen en de Waaldijk – maar wél met energielabel A.

Dat is precies wat deze rietgedekte woonboerderij in Waardenburg zo bijzonder maakt. Hier komen historie, sfeer en modern wooncomfort samen op een manier die je zelden tegenkomt.

De boerderij ligt op een prachtige plek in het dorp, met vrij uitzicht over de landerijen richting de dijk en de karakteristieke korenmolen van Waardenburg. Deze molen bepaalt al eeuwen het landschap langs de Waal en geeft de omgeving een herkenbaar

historisch karakter. In de directe omgeving vind je bovendien Kasteel Waardenburg, het omliggende bos en mooie wandelroutes over de dijk. Rust, natuur en historie liggen hier letterlijk om de hoek, terwijl voorzieningen en de A2 snel bereikbaar zijn.

De karakteristieke hoofdwoning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 177 m<sup>2</sup>. Achter op het perceel staat een vrijstaand gastenverblijf van circa 40 m<sup>2</sup> dat momenteel succesvol in gebruik is als Bed & Breakfast. Daarnaast is er een houten schuur aanwezig, die in 2012 is gebouwd op de plek waar voorheen het bakhuis stond.

Wat deze woonboerderij extra bijzonder maakt, is de combinatie van authentieke elementen met een

# Omschrijving

hoog niveau van verduurzaming. Voor een vrijstaande monumentale woning zijn de energielasten opvallend laag. Het geheel is met veel zorg verbeterd en voorbereid op de toekomst, zonder dat het karakter verloren is gegaan.

## INDELING

Omdat de voordeur (die er nog wel is) niet meer actief gebruikt wordt, bevindt de entree zich aan de achterzijde van de woning, waar je binnenkomt in de keuken. Vanuit hier bereik je de ruime badkamer, voorzien van elektrische vloerverwarming. Naast de badkamer ligt een separate toiletruimte met witgoedaansluiting. De royale woon-/eetkamer vormt het hart van de woning en ademt sfeer dankzij het zichtbare gebint, de balkenconstructie en de houtkachel. Vanuit deze ruimte is de kelder bereikbaar, praktisch voor provisie of opslag. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee kamers, waaronder een gezellige zitkamer, met een prachtig vrij uitzicht op de molen en de landerijen richting de Waaldijk. Deze ruimtes zijn flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als werkkamer, speelkamer of zitkamer. De hal met voordeur wordt momenteel gebruikt als praktische bergruimte. Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met karakteristieke daklijnen. Hier is tevens de opstelling van de CV-installatie gesitueerd.

## VERDUURZAMING EN COMFORT

Bijzonder voor een gemeentelijk monument is het hoge niveau van verduurzaming. In de afgelopen jaren is de woning op diverse punten verbeterd en voorbereid op duurzaam wonen:

- energielabel A
- grotendeels muurisolatie aan de binnenzijde van de buitenmuren
- het rieten dak is in 2014 en 2018 in twee fases vernieuwd, geïsoleerd en uitgevoerd als schroefdak
- 21 zonnepanelen geplaatst op het bijgebouw (passend bij de monumentale status van het rieten dak)
- vernieuwde CV-installatie, voorbereid op

aansluiting van een warmtepomp

- nieuwe kozijnen met dubbel glas
- relatief lage stookkosten, passend bij het duurzame karakter van de woning

Hierdoor combineert de woning authentieke charme met hedendaags comfort – een zeldzame combinatie bij een vrijstaand monumentaal object.

## GASTENVERBLIJF / BED & BREAKFAST

Op het erf staat een vrijstaand gastenverblijf van circa 40 m<sup>2</sup>, momenteel succesvol in gebruik als Bed & Breakfast. Het verblijf beschikt over een eigen entree en een eigen deel van de tuin, waardoor privacy voor zowel bewoners als gasten gewaarborgd is. De indeling bestaat uit een woon-/slaapkamer, keuken, badkamer, technische ruimte, gevelkachel voor verwarming, elektrische bijverwarming en een boiler voor warm water. Een aantrekkelijke extra functie die mogelijkheden biedt voor gasten, werken aan huis of mantelzorg.

## BIJGEBOUWEN EN ERF

Op het perceel bevindt zich een hout schuur. Deze is in 2012 gebouwd op de plek waar oorspronkelijk het bakhuis stond. Het erf is verzorgd en bloemrijk aangelegd, en biedt volop ruimte en privacy.

## LIGGING

De ligging combineert het beste van twee werelden: landelijk wonen met uitzicht op de dijk en molen, maar toch midden in het dorp. In de directe omgeving liggen Kasteel Waardenburg, het bos en diverse wandelroutes langs de Waal. Waardenburg beschikt over dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt en slagerij. Dankzij de ligging nabij de A2 zijn steden als Utrecht, Zaltbommel, 's-Hertogenbosch en Nijmegen uitstekend bereikbaar.

Een karakteristiek monument met een verhaal, gecombineerd met comfort en duurzaamheid van nu. Een plek waar historie voelbaar is, maar waar je tegelijk zorgeloos woont.

# Kenmerken

<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	177 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	841 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1750
<b>Slaapkamers</b>	2
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel, open haard
<b>Warm water voorziening</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie
<b>Energie label</b>	A
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Schuur/berging</b>	Vrijstaand hout

LA  
NA







Gezellige zithamer, met een prachtig vrij uitzicht op de molen









LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA









LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA









LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA

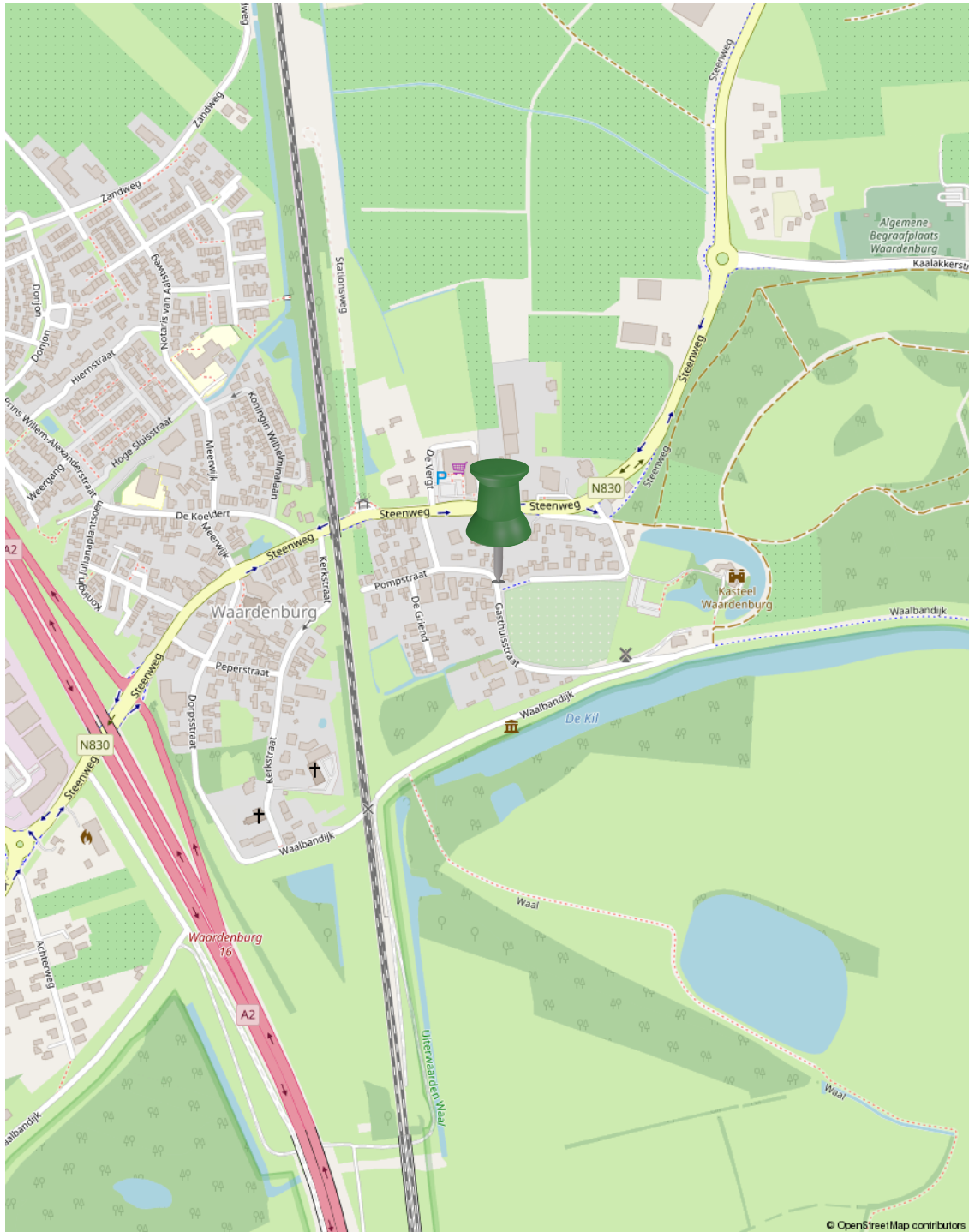




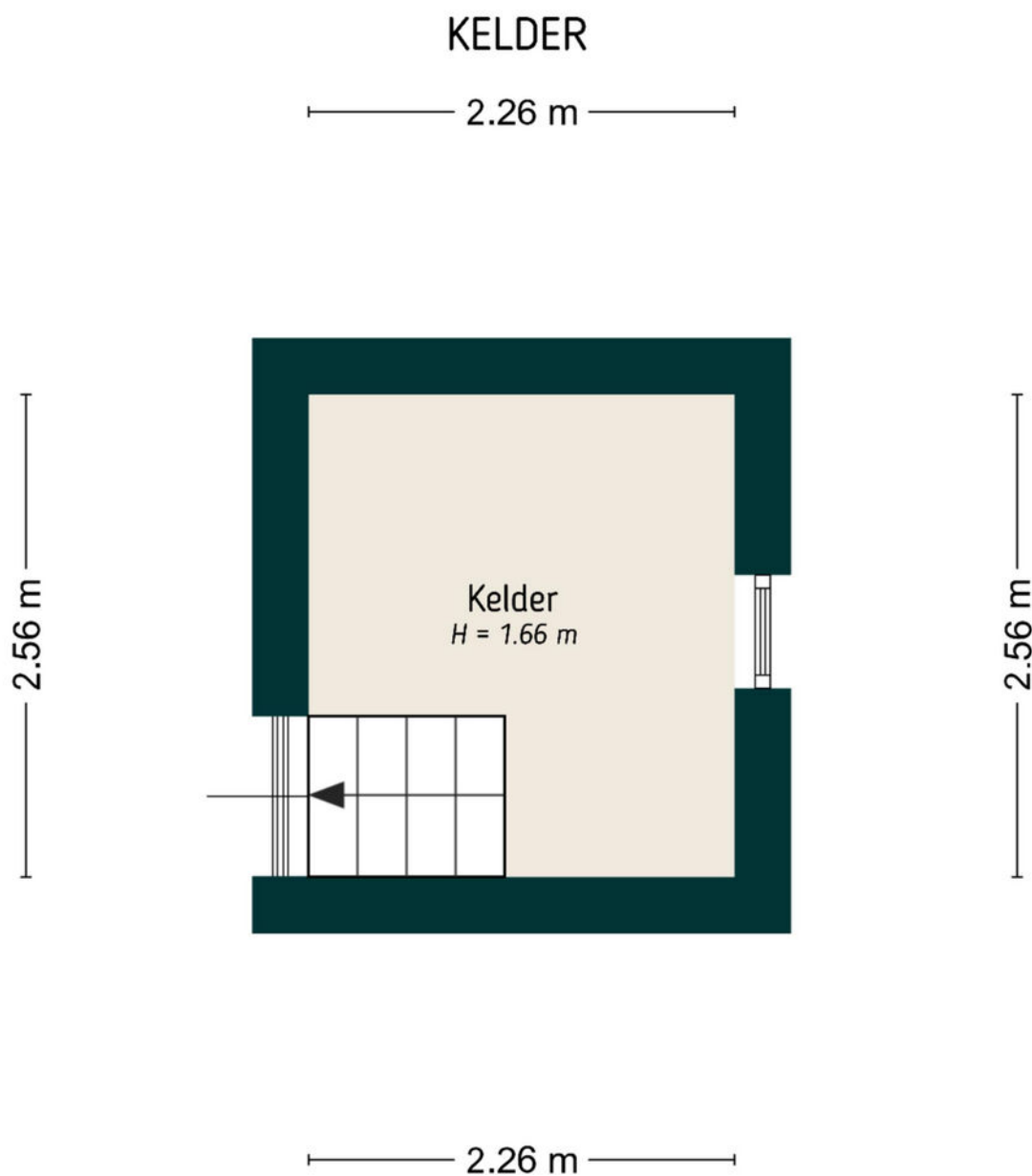
# Locatie op de kaart

LANA

Gasthuisstraat 9, Waardenburg



# 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

## BEGANE GROND

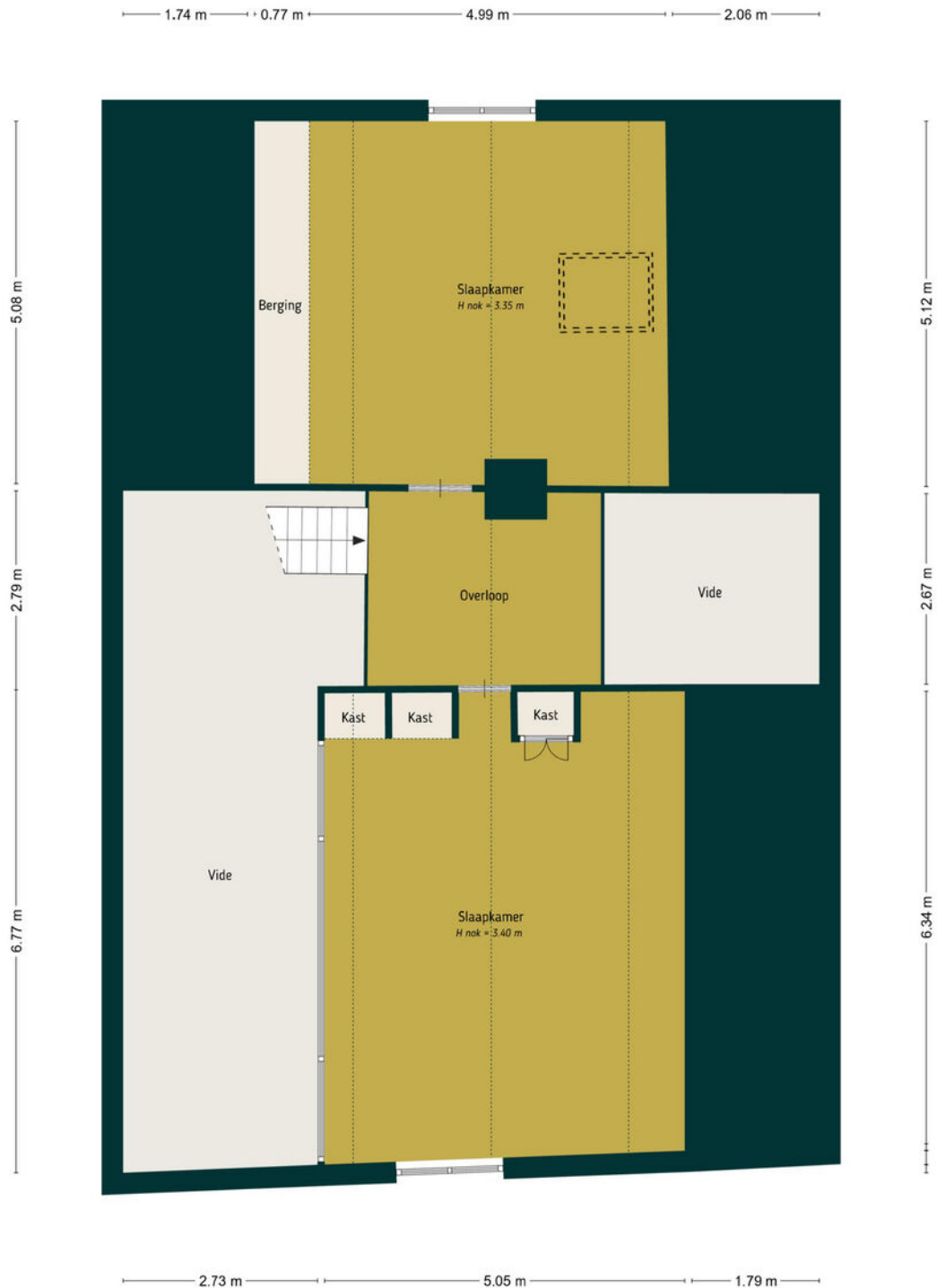


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Begane grond

# Plattegrond

## EERSTE VERDIEPING



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

## Verdieping

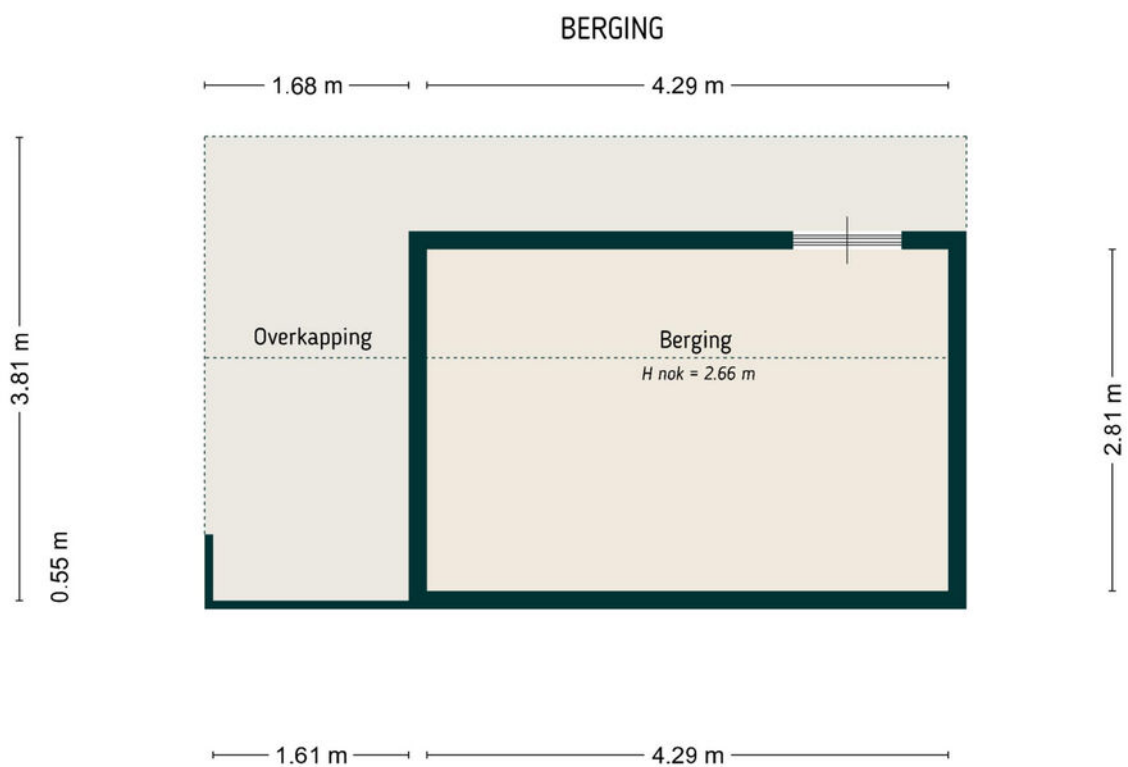
# Plattegrond



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

Bijgebouw

# 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

**Berging**




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gasthuisstraat 9



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Waardenburg</p> <p>Sectie: W</p> <p>Perceel: 60</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026  
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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regentonnen 3 stuks	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LANA

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - West Betuwe / Waardenburg

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 15%

25 - 44: 24%

45 - 64: 25%

65+: 16%

Huishouden



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 68%

Huur: 32%



48%



52%



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.

## 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 NRVT (en NWWI-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!



LANA



### 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 jôuw 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, 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](mailto:info@ask4benefits.nl)

[www.ask4benefits.nl/hypotheek](http://www.ask4benefits.nl/hypotheek)

Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits  
dat is voor elkaar!



# 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