

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Kom binnen!

Ossengang 23
Geldermalsen



170 m²



331 m²



6 kamers



Ossengang 23 Geldermalsen

Moderne, duurzame en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning uit 2018 met royale woonkeuken, vier slaapkamers en vrij uitzicht aan de rand van Lingedonk

Aan de rand van de jonge woonwijk Lingedonk, op loopafstand van station Geldermalsen, staat deze uitstekend onderhouden en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning uit 2018. Een woning waar ruimte, comfort en duurzaamheid op een prettige manier samenkomen. Met een royale woonkeuken, vier ruime slaapkamers, de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer, een in pandig bereikbare garage/berging én een fraai aangelegde tuin met nieuwe overkapping, biedt deze woning verrassend veel leefruimte voor een gezin dat nèt wat meer zoekt.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. Vanuit huis wandel je binnen enkele minuten naar de Heemtuin en de rivier de Linge. Het kenmerkende Lingelandschap begint hier letterlijk om de hoek. De combinatie van een moderne woonwijk, veel groen en uitstekende bereikbaarheid maakt dit een plek waar je iedere dag prettig thuis komt.

VERDUURZAMING

De woning beschikt sinds de bouw over energielabel A en is de afgelopen jaren verder verduurzaamd tot een gasloze woning. In 2022 zijn onder meer 14 extra zonnepanelen geplaatst (totaal 17 zonnepanelen), evenals een lucht-water warmtepomp en een 500 liter boiler voor de warmwatervoorziening.

Omschrijving

De gehele woning wordt verwarmd via vloerverwarming en kan daarnaast passief gekoeld worden via de vloer. Comfortabel wonen, lage energielasten en klaar voor de toekomst dus!

INDELING

BEGANE GROND

Via de entree aan de zijkant kom je binnen in de hal met toilet, meterkast en trapopgang. De indeling van de begane grond is doordacht en net even anders dan gebruikelijk. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkeuken, die werkelijk het hart van de woning vormt. Dankzij de flinke raampartijen valt hier veel daglicht naar binnen en is er volop ruimte voor een extra grote eettafel. De moderne keuken heeft een strakke uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, Quooker, vaatwasser en koelkast. Aan de tuinzijde ligt de sfeervolle woonkamer. Een fijne plek om je terug te trekken, terwijl de stijlvolle schuifdeuren tussen woonkamer en woonkeuken ervoor zorgen dat beide ruimtes desgewenst met elkaar verbonden blijven. Via de openslaande deuren stap je direct het terras en de tuin in. Vanuit de woning is bovendien de inpandige garage/berging bereikbaar. Hier bevinden zich een deel van de technische installaties en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De badkamer is modern uitgevoerd en biedt alle comfort die je mag verwachten. Deze beschikt over ruime inloopdouche, tweede toilet en een dubbele wastafel.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als één grote open ruimte met een Velux dakserre, die zorgt voor opvallend veel licht en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast is er een separate kamer aanwezig die momenteel dienstdoet als werkkamer. Door de

royale afmetingen zijn hier verschillende indelingsmogelijkheden denkbaar, waaronder het realiseren van een extra slaapkamer. Ook op deze verdieping bevindt zich een deel van de technische installatie en extra witgoed aansluiting.

BUITEN

De achtertuin is verzorgd aangelegd, aan zowel de zijkant als achterzijde van de woning, en biedt een fijne combinatie van zon, privacy en gebruiksgemak. Direct achter de woning ligt een ruim terras, met recent geplaatste berging, waar met gemak een grote eettafel past. De nieuwe overkapping vormt een heerlijke plek om tot laat buiten te zitten, ongeacht het seizoen. De tuin is overzichtelijk ingericht met gazon, borders en meerdere zitmogelijkheden. Achterin bevindt zich een praktische extra berging voor fietsen, tuinspullen of hobby's. Dankzij de ligging aan de rand van de wijk ervaar je hier een prettig gevoel van ruimte, terwijl alle voorzieningen dichtbij zijn.

OMGEVING

Lingedonk is één van de jongste woonwijken van Geldermalsen en staat bekend om haar ruime opzet, moderne architectuur en groene karakter. Vanuit de woning wandel je zo richting de Heemtuin en de rivier De Linge. Ook het centrum van Geldermalsen ligt op korte afstand, met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het station ligt op steenworp afstand. Hier woon je rustig, maar nooit afgelegen. Het open Betuwse landschap begint letterlijk om de hoek.

BEREIKBAARHEID

De ligging nabij station Geldermalsen maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor forenzen. Met directe treinverbindingen richting Utrecht, Den Bosch en Amsterdam reis je snel en comfortabel door het land. Ook met de auto is de bereikbaarheid uitstekend. De A2 en A15 liggen op slechts enkele minuten afstand, waardoor zowel de Randstad als Brabant en Arnhem uitstekend bereikbaar zijn.

Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Gebruiksoppervlakte wonen	170 m ²
Perceeloppervlakte	331 m ²
Bouwjaar	2018
Slaapkamers	4
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warm water voorziening	Elektrische boiler eigendom
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energie label	A
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuintligging	Noord
Schuur/berging	Vrijstaand hout



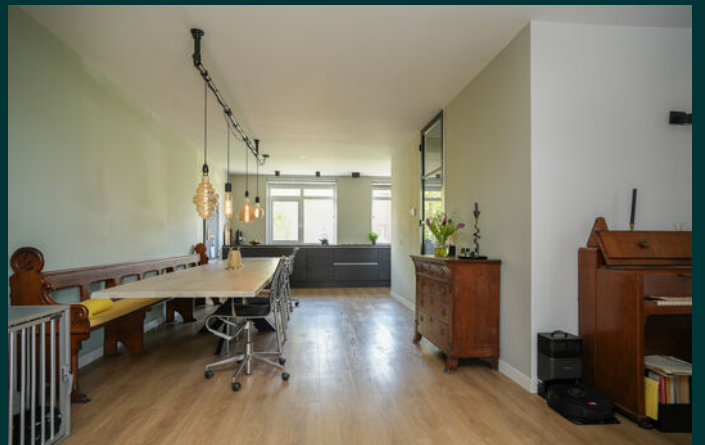
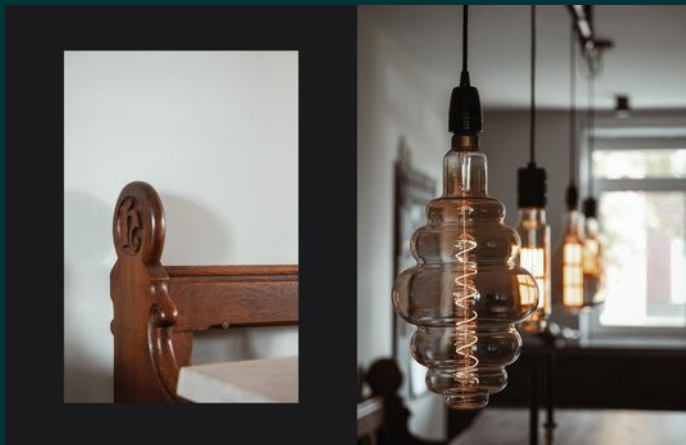




LA
NA









LA
NA





LA
NA





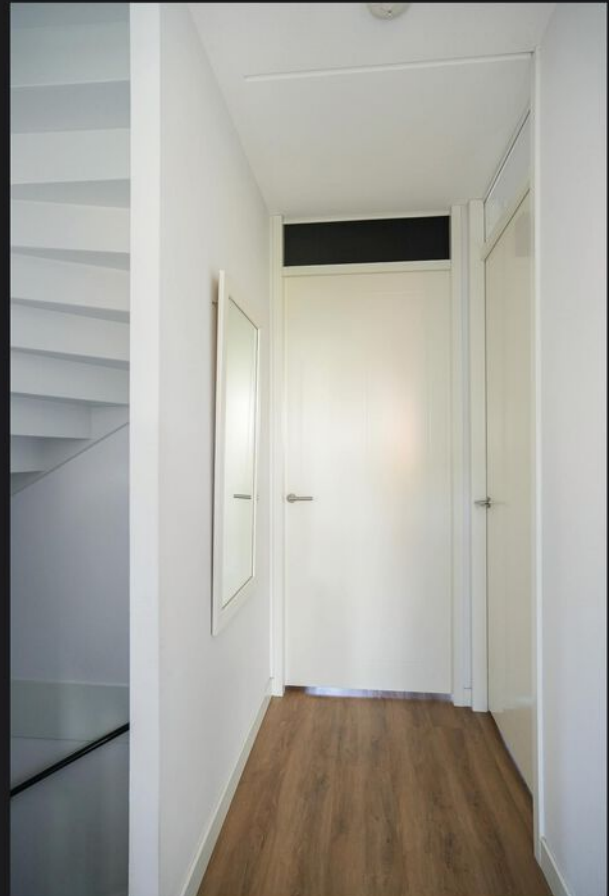
LA
NA







LA
NA









LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA











LA
NA





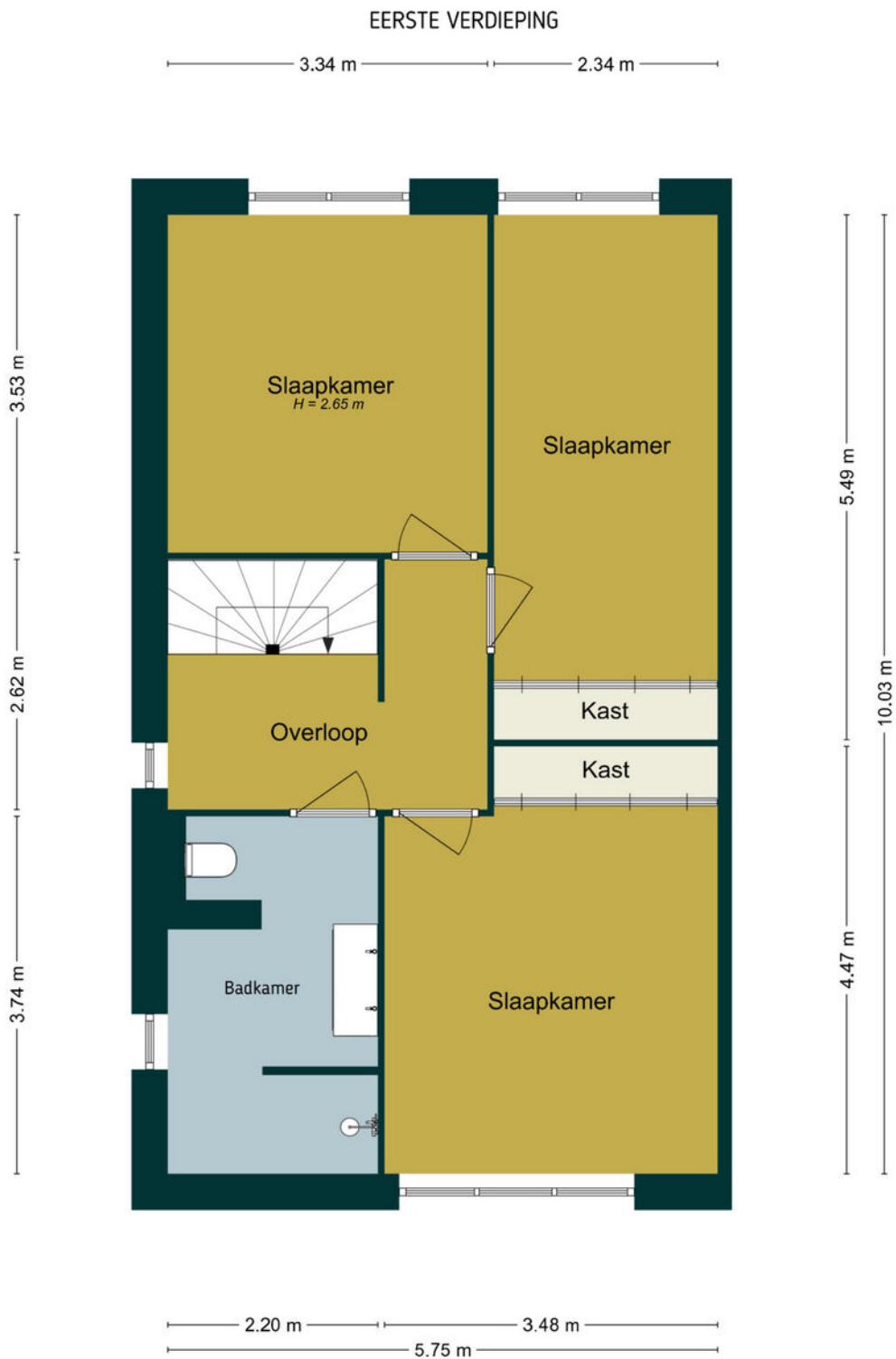
Plattegrond



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

Begane grond

Plattegrond

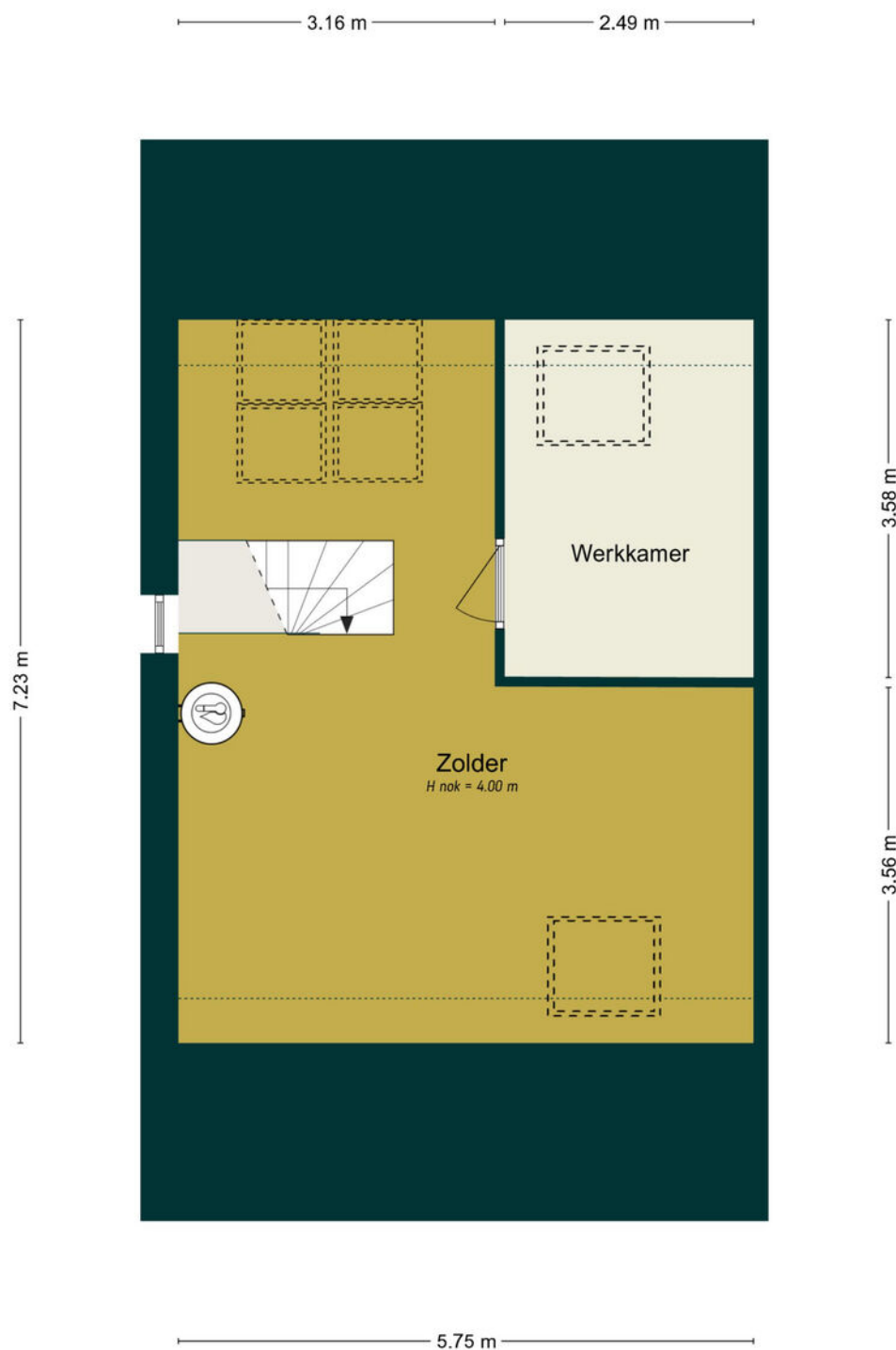


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

1ste verdieping

Plattegrond

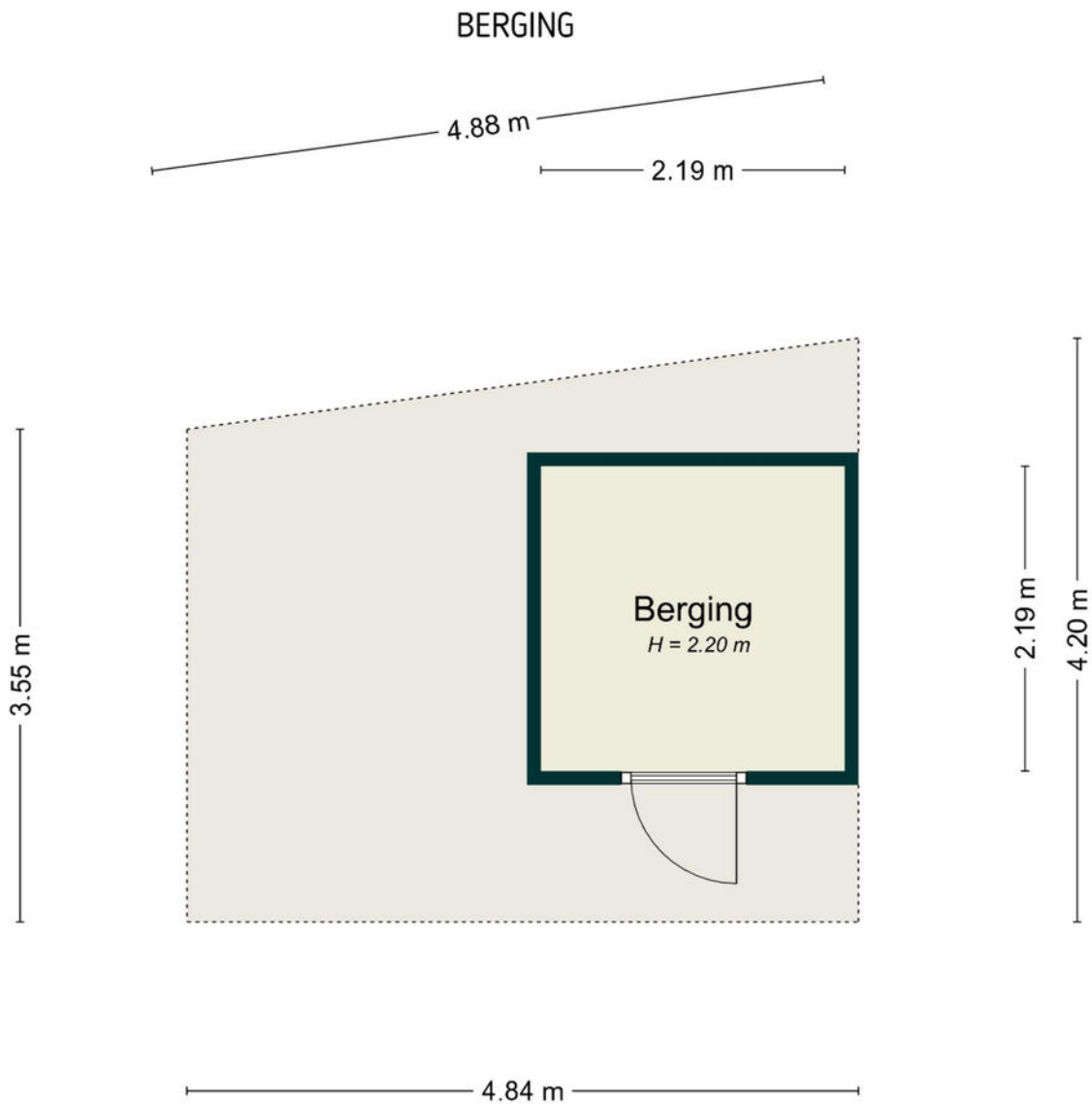
TWEEDE VERDIEPING



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

2de 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

Berging

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


Situatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ossengang 23



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geldermalsen Sectie F Perceel 2498</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenlampen		X	
- Hue systeem		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten wit slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast bijkeuken		X	
- Vriezer bijkeuken		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Waterontharder	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bewatering systeem		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuinverlichting borders		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Regenton		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Trampoline (BERG) met hoës			X
- Droogmolen houder	X		

Buurtinformatie

Buurtinformatie - West Betuwe / Geldermalsen West

LANA

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 17%

45 - 64: 27%

65+: 29%

Huishouden



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 88%

Huur: 12%



52%



48%



1,3 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 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!



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 ouw 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

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