

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Badweg 7
Geldermalsen



128 m²



470 m²



5 kamers



Badweg 7 Geldermalsen

Wat een leuke kans! Deze zeer nette en uitstekend onderhouden vrijstaande woning combineert karakter, comfort en verrassend veel ruimte. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 470 m² en op korte afstand van het centrum van Geldermalsen, geniet je hier van alle voorzieningen binnen handbereik, terwijl je profiteert van rust en privacy.

Binnen word je verwelkomd door een warme en sfeervolle ambiance. De gezellige woonkamer vormt een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl de dichte woonkeuken ook een heerlijke plek is om te verblijven.

De woning beschikt over drie slaapkamers en biedt daarnaast extra mogelijkheden.

De huidige eigenaren hadden namelijk plannen om een tweede badkamer te realiseren op de begane grond. Deze ruimte is al beschikbaar, maar de invulling laten zij graag over aan de nieuwe eigenaar. Een extra badkamer, slaapkamer, werkruimte, inloopkast of hobbykamer? De keuze is helemaal aan jou!

Ook de fraai afgewerkte zolderverdieping verdient aandacht. Deze wordt momenteel gebruikt als slaapruijnte en biedt een comfortabele en veelzijdige extra verdieping.

Buiten vind je een royale tuin met volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

Omschrijving

Daarnaast beschikt het perceel over een ruime schuur, ideaal voor opslag, hobby's of klussen. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en is bovendien uitstekend geschikt voor het parkeren van een bus, caravan of camper.

BEGANE GROND:

Entree, hal met de meterkast, riant toilet met urinoir en fonteintje en toegang tot de kelder. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer met houtkachel (ter overname) en eetgedeelte. Ter hoogte van het eetgedeelte is een lichtkoepel aanwezig. De lichtkoepel heeft elektrische zonwering en kan ook open. Aansluitend aan het eetgedeelte bevindt zich de ruimte die nog vrij in te vullen is. Verkoper wilde hier een tweede badkamer realiseren. Het leidingwerk voor een badkamer is aanwezig. Vanuit de woonkamer bereik je de dichte woonkeuken. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en Amerikaanse koelkast. In de keuken is nog een aansluiting aanwezig voor de wasmachine. Vanuit de keuken heb je toegang tot de hal met de achterentree.

1STE VERDIEPING:

Overloop met vaste kast en toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer heeft een inloopdouche, bubbelbad, dubbele wastafel met meubel en een toilet.

2DE VERDIEPING:

Via een vaste trap is de net afgewerkte zolder bereikbaar. Op de zolder bevinden zich de cv-ketel en nog een vaste kast. Momenteel wordt de zolder gebruikt als slaapruijnte.

TUIN:

De zonnige, groene achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt volop privacy en ruimte om heerlijk van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een fijne overkapping, waardoor je ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten.

De voormalige vogelvolière is momenteel niet meer in gebruik, maar kan met een kleine aanpassing uitstekend dienen als extra overkapping of praktische berging.

Daarnaast is er nog een ruime stenen schuur voorzien van een eigen meterkast, krachtstroom, aansluitingen voor wasmachine en droger én een elektrische roldeur. Een ideale ruimte voor hobbyisten, klussers of het stallen van voertuigen en materialen.

BIJZONDERHEDEN:

- De begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Alle kozijnen op de eerste verdieping zijn van kunststof, met triple glas en voorzien van rolluiken;
- Op de eerste en tweede verdieping is de vloer afgewerkt met een nette pvc-vloer;
- De zolder voldoet niet aan de minimale stahoogte van 2 meter. De zolder is daarom niet meegeteld voor de gebruiksoppervlakte wonen;
- De ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

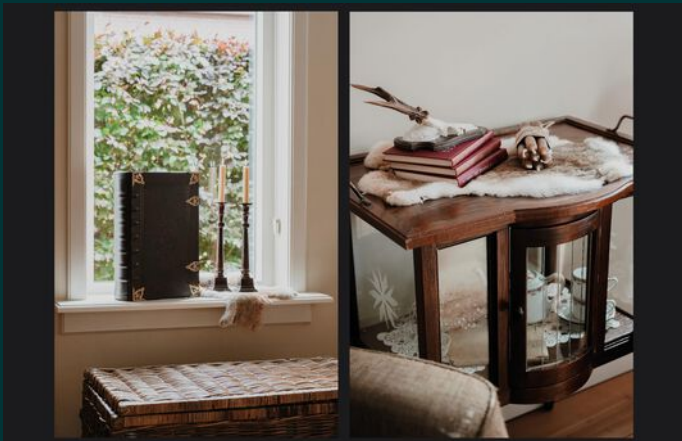
Kenmerken

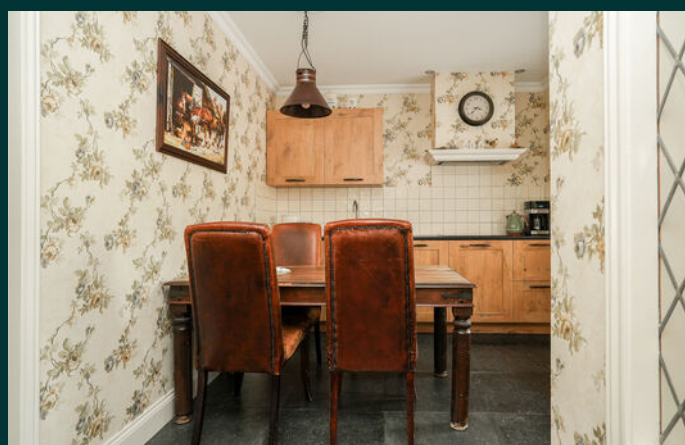
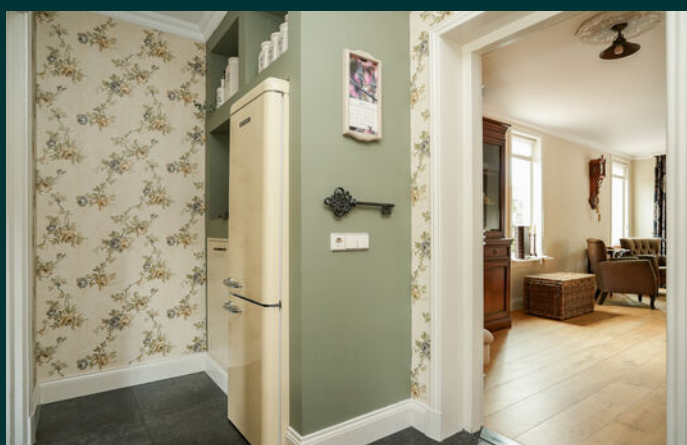
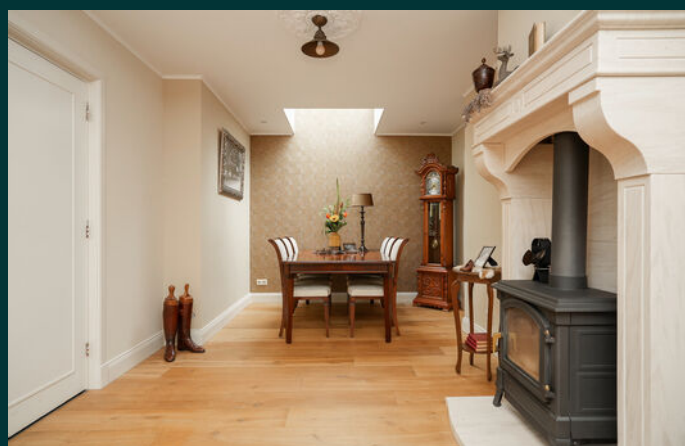
Type woning	Vrijstaande woning
Gebruiksoppervlakte wonen	128 m ²
Perceeloppervlakte	470 m ²
Bouwjaar	1934
Slaapkamers	3
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warm water voorziening	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie
Energie label	D
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuinligging	Zuid













LA
NA











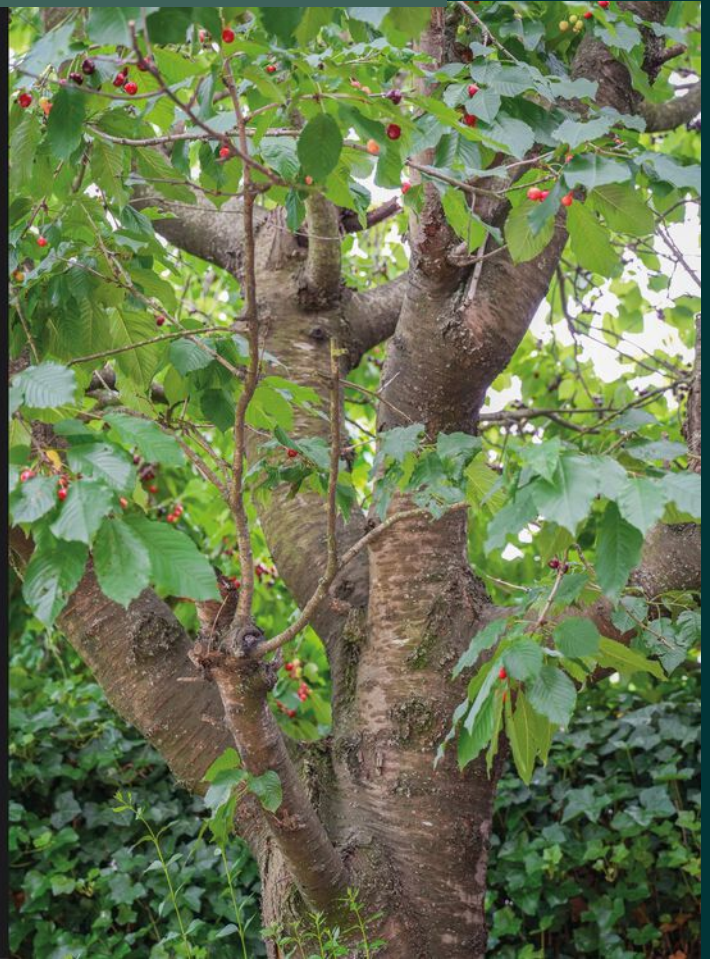


LA
NA













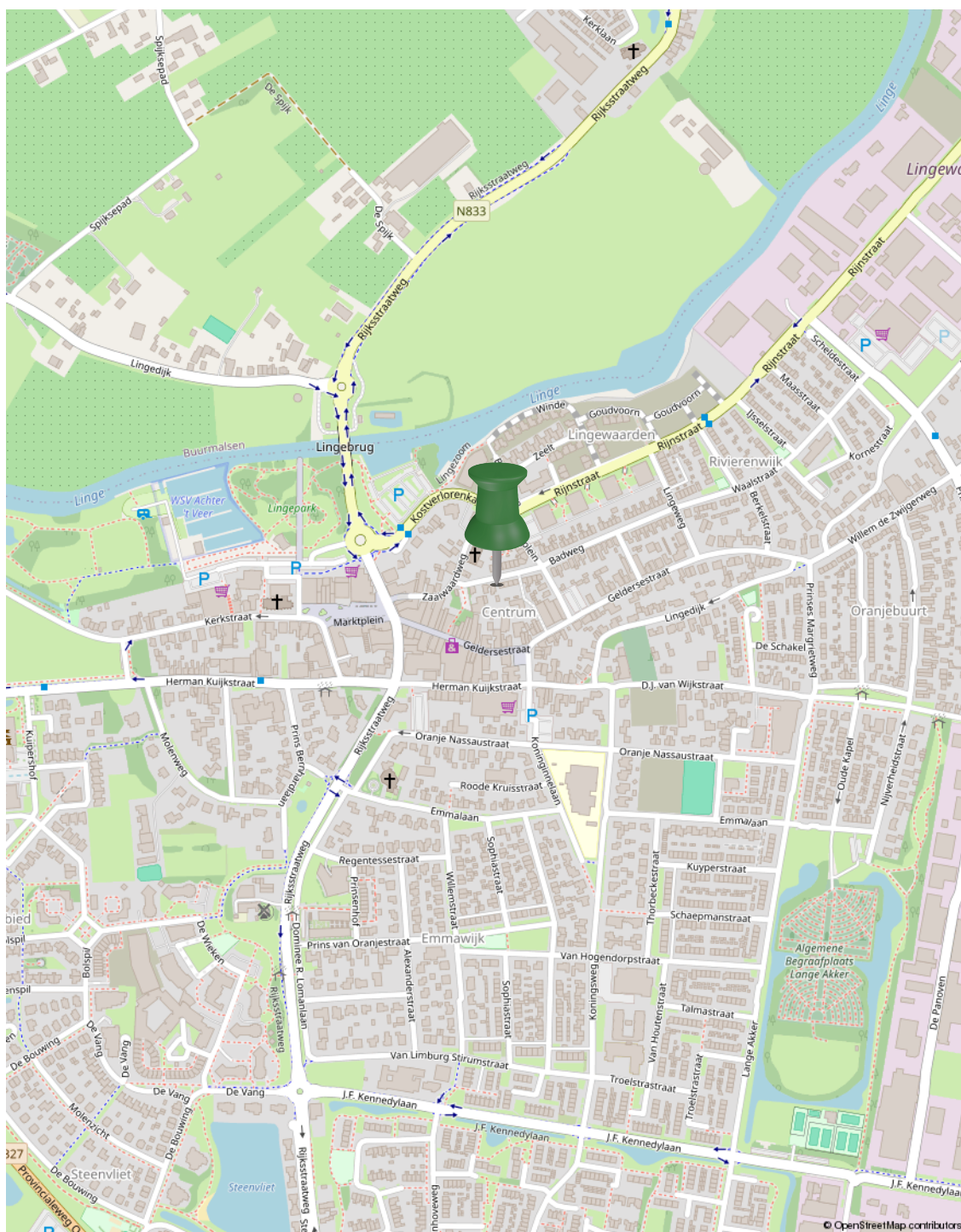






Locatie op de kaart

Badweg 7, Geldermalsen



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

Begane grond

Plattegrond

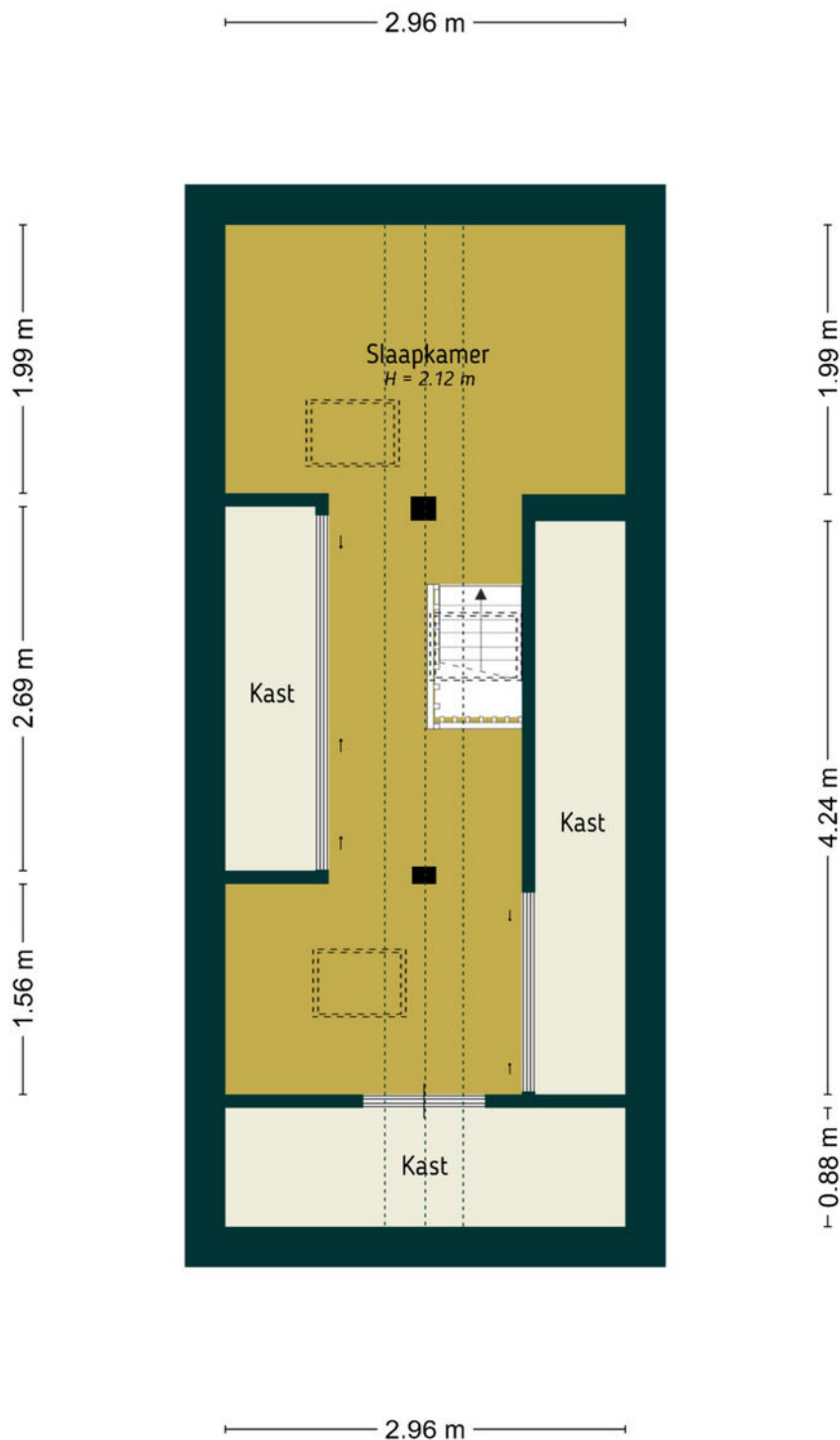


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Eerste verdieping

Plattegrond

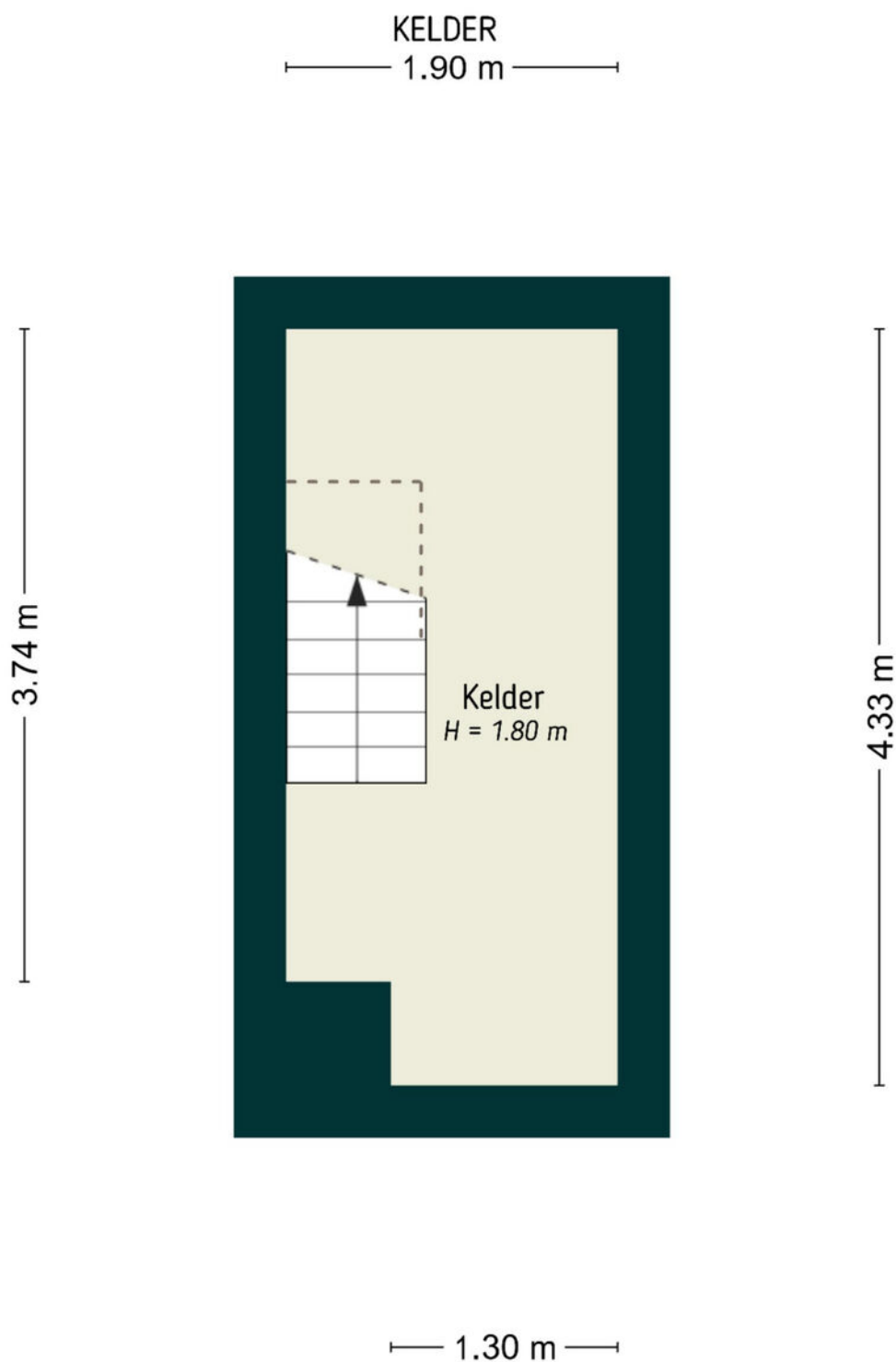
TWEEDE VERDIEPING



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

Tweede 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

Kelder

Plattegrond

LA
NA

SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltiplo geprojecteerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© Maltiplo.nl

Situatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Badweg 7



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Geldermalsen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	381
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 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

LA
NA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenblok schuur		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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Rozenstruiken 7 stuks		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Vogelhokken schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

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.

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...

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

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