

# LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



*Kom binnen!*

Laan 1940-1945 95  
Meteren



127 m<sup>2</sup>



225 m<sup>2</sup>



5 kamers



## Laan 1940-1945 95 Meteren

### **Ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit en garage in geliefde woonstraat van Meteren**

In een geliefde straat in de wijk Kalenberg staat deze architectonisch vormgegeven twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt over een eigen oprit, inpandige garage, zonnige tuin op het zuiden en verrassend ruime kamers. Een comfortabel gezinshuis op een fijne locatie, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

### **INDELING**

#### **Begane grond**

Je komt binnen in de hal met meterkast, garderoberuimte, toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de inpandige garage.

De woonkamer is voorzien van een visgraat parketvloer met vloerverwarming. Dankzij de brede raampartijen aan de voorzijde geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht. Er is volop plek voor een royale zithoek en de aanwezige gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

# Omschrijving

Aan de achterzijde bevinden zich de open keuken en de eethoek, met openslaande deuren naar de tuin. Een prettige plek om samen te koken, eten en genieten van het uitzicht op het groen. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat (recent vernieuwd), dubbele spoelbak, koel-/vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser (recent vernieuwd) en afzuigkap.

De inbandige garage is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over water, elektra en verwarming. De elektrische roldeur maakt het extra praktisch: vanaf de eigen oprit rijd je zo naar binnen.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer is voorzien van vaste kasten en is afgewerkt met vloerbedekking. De andere twee slaapkamers aan de achterzijde van het huis hebben een houten vloer.

De badkamer beschikt over een ligbad, douche en twee afzonderlijke wastafels. Voor extra comfort is het toilet separaat van de badkamer geplaatst.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping vormt een waardevolle uitbreiding van de woonruimte. Dankzij de twee dakkapellen is hier een royale en lichte verdieping ontstaan die voor diverse doeleinden geschikt is, zoals een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Daarnaast zijn er praktische knieschotten aanwezig voor extra bergruimte. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-installatie.

## Buitenruimte

De achtertuin ligt gunstig op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Een pergola met schaduwdoek zorgt op warme dagen voor een aangename plek in de schaduw. De tuin is verzorgd aangelegd met veel groen en biedt tevens toegang tot de garage.

## Wonen in Meteren

Meteren is een geliefd dorp met een prettig woonklimaat en goede voorzieningen. Scholen, een supermarkt en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Geldermalsen ligt om de hoek, met een uitgebreid winkelaanbod en een NS-station.

De ligging ten opzichte van de A15 en A2 is uitstekend, waardoor steden als Utrecht, Den Bosch en Rotterdam goed bereikbaar zijn. Hier woon je rustig en dorps, maar toch centraal in Nederland.

## Interesse?

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met garage, zonnige tuin en een centrale ligging? Dan nodigen wij je graag uit voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom.

# Kenmerken

<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2002
<b>Slaapkamers</b>	3
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel, gaskachels, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
<b>Warm water voorziening</b>	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
<b>Energie label</b>	B
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint
<b>Tuinligging</b>	Zuid
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen





LA  
NA



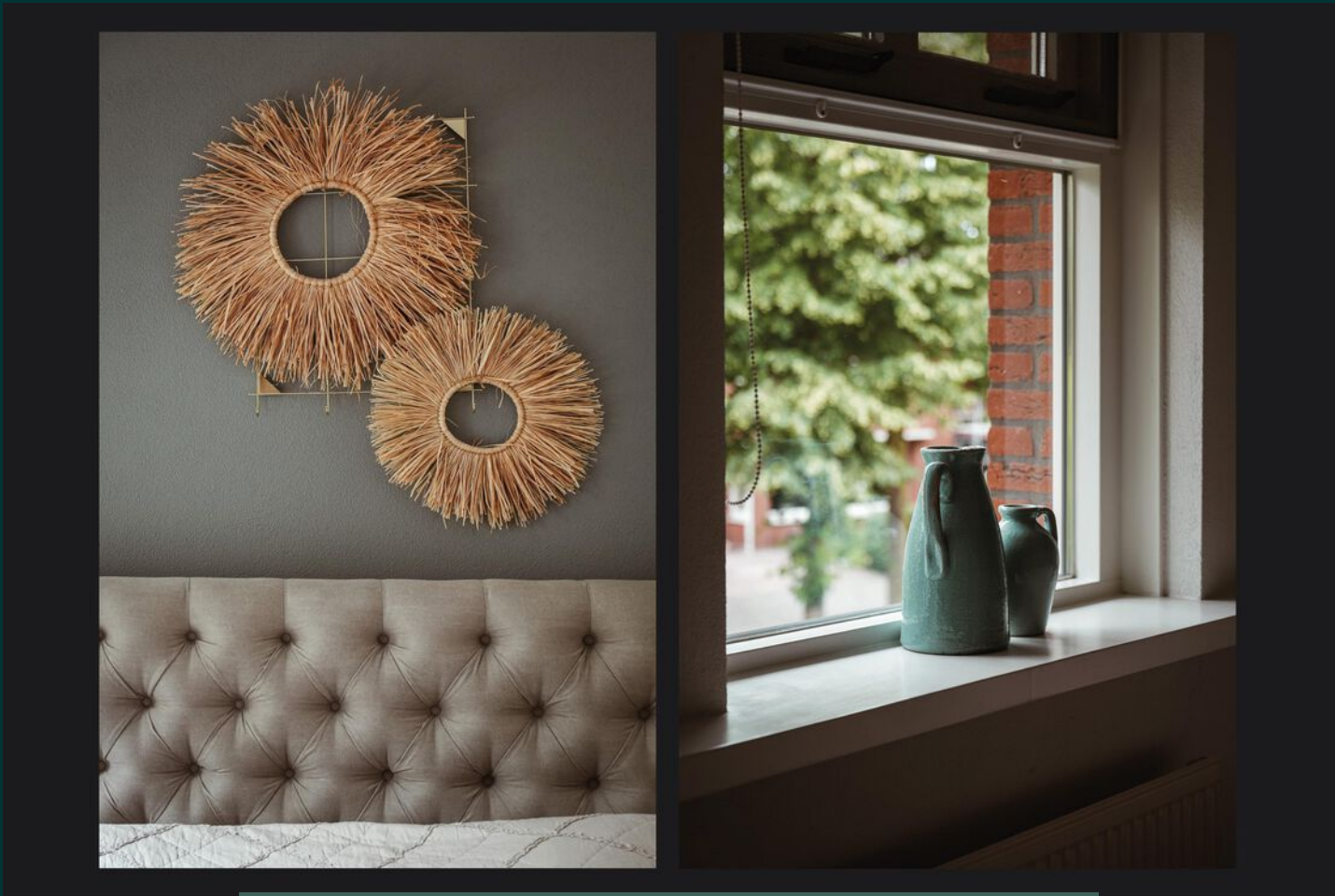




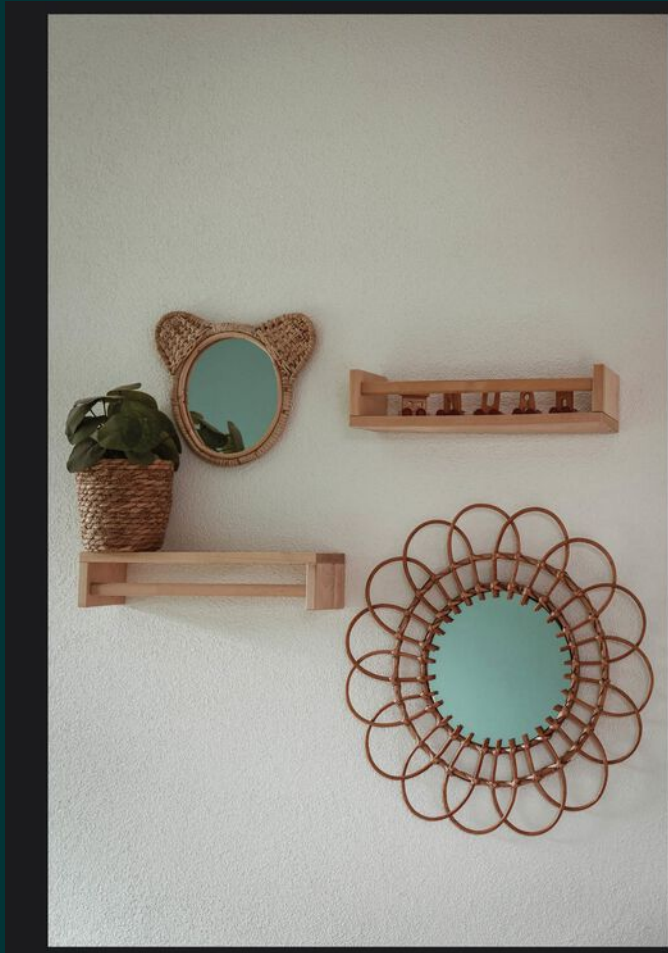


LA  
NA





LA  
NA









LA  
NA





LA  
NA

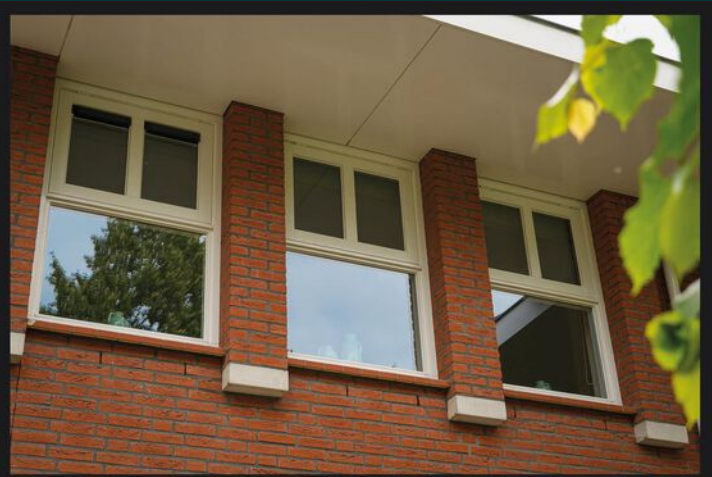








LA  
NA





LA  
NA





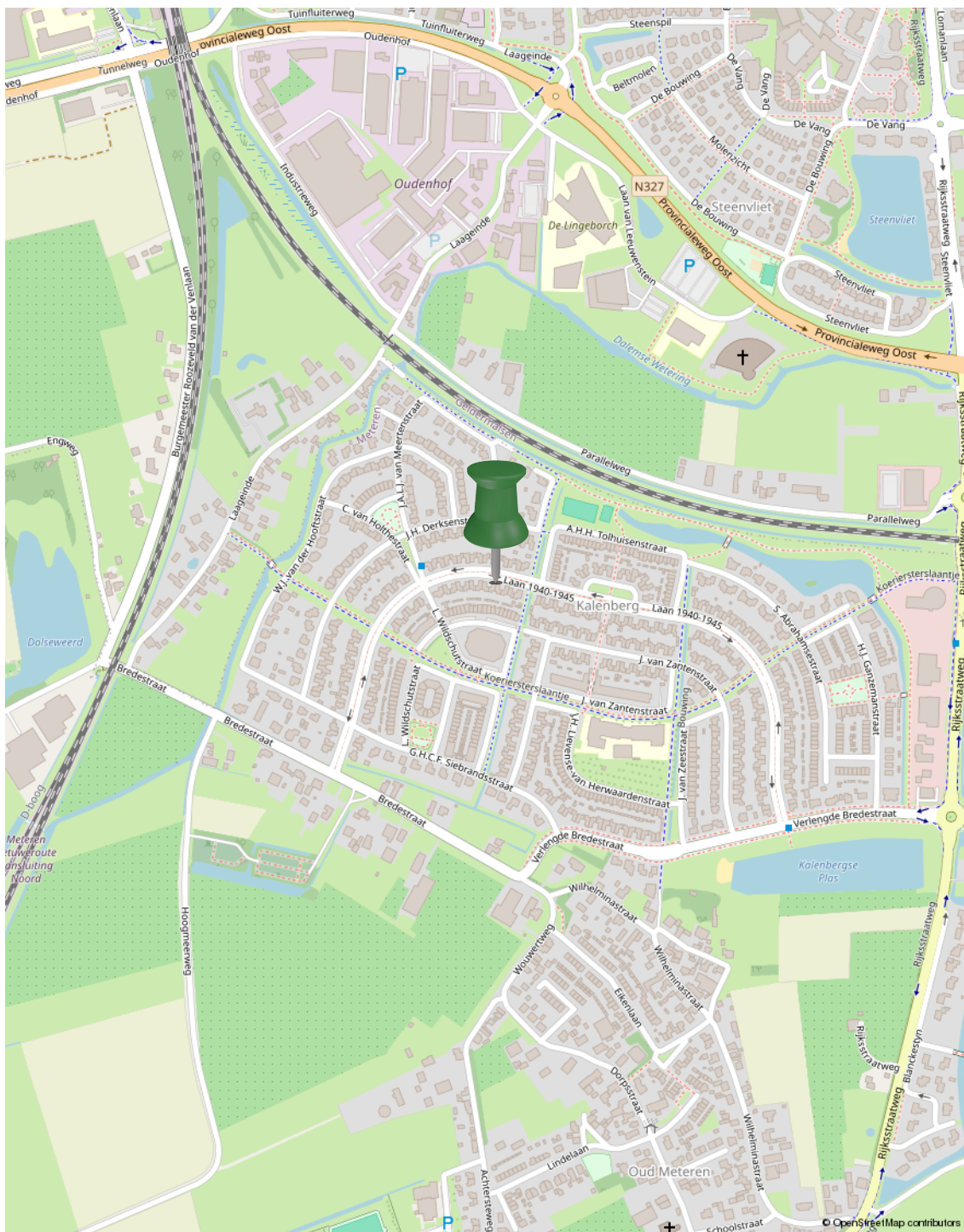
LA  
NA





# Locatie op de kaart

Laan 1940-1945 95, Meteren



# 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**

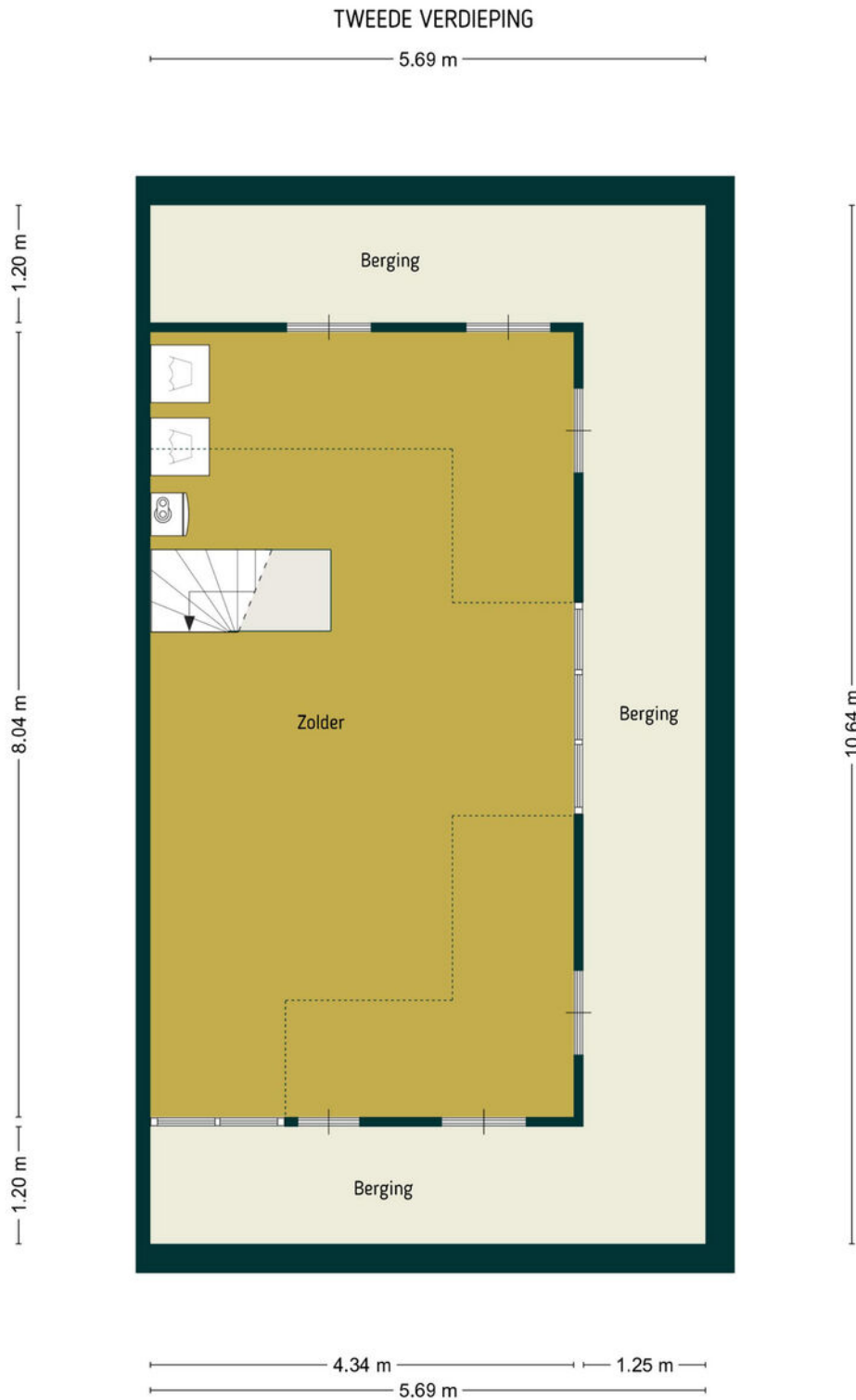
# Plattegrond



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



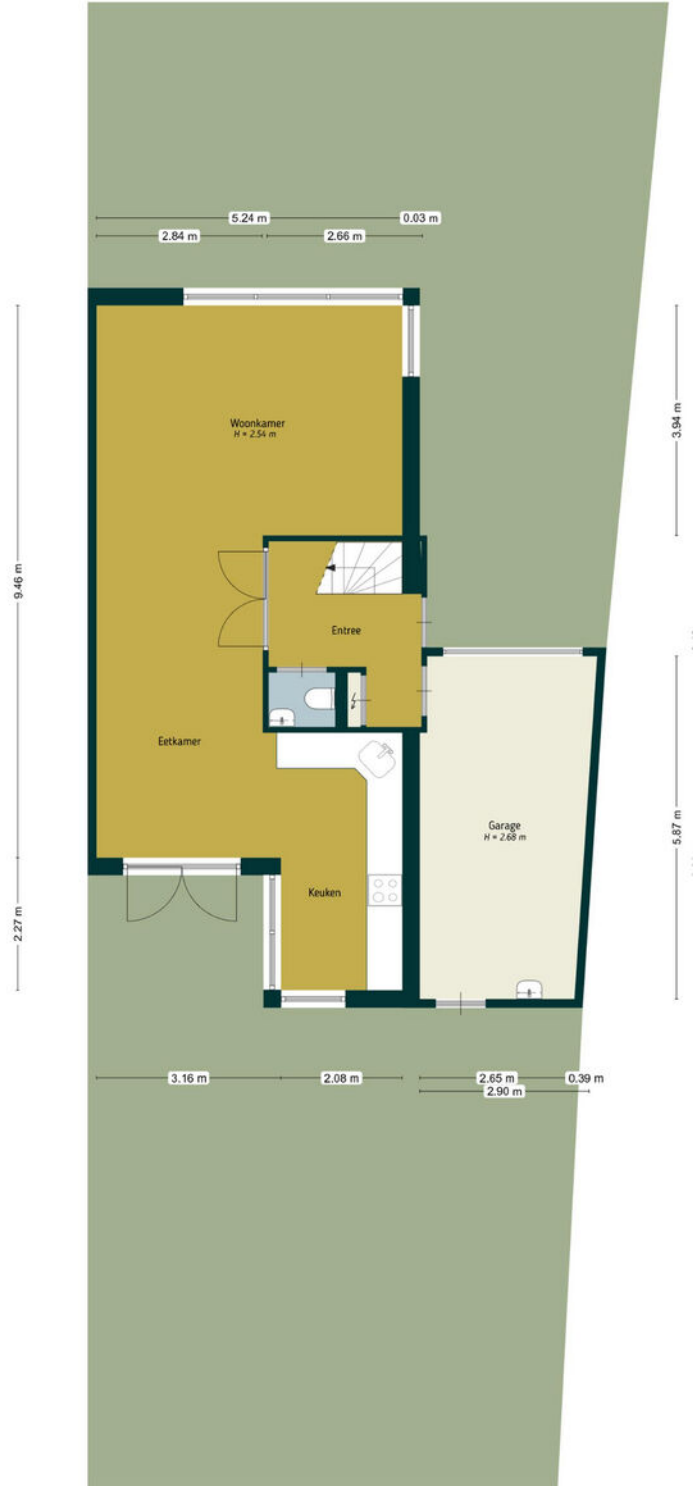
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl

## Tweede verdieping

# Plattegrond

LA  
NA

SITUATIE



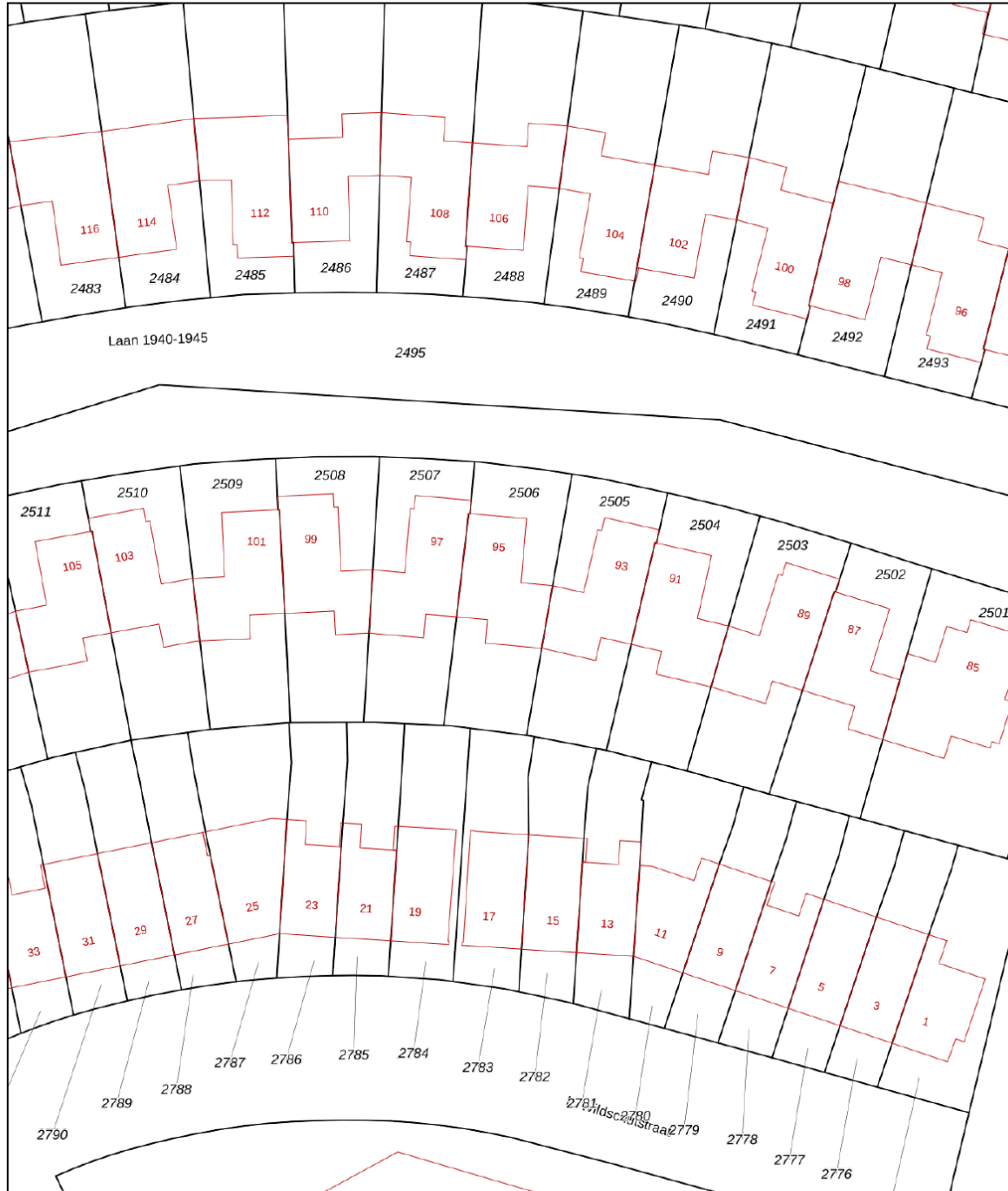
De plattegronden zijn door Maltipoo geproduceerd voor persoonlijke doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Maltipoo.nl


Situatie

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Laan 95



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geldermalsen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2506</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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duette woonkamer beneden			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Zeil zolder	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# Lijst van zaken

LANA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - West Betuwe / Meteren - Kalenberg

### Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 15%

25 - 44: 23%

45 - 64: 34%

65+: 12%

### Huishouden



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 47%

### Koop / huur



Koop: 83%

Huur: 17%



49%



51%



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