

# LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



## De Bouwing 36 Geldermalsen



178 m<sup>2</sup>



341 m<sup>2</sup>



6 kamers



## De Bouwing 36 Geldermalsen

Welkom in deze fraaie & duurzame villa, gelegen in de geliefde woonwijk De Steenvliet. Deze royale woning combineert ruimte, comfort en een praktische indeling, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen die op zoek zijn naar een heerlijk thuis. De woning is volledig geïsoleerd, heeft in totaal 15 zonnepalen en energielabel A.

De riante woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning en biedt dankzij de royale afmetingen volop mogelijkheden voor zowel ontspanning als gezellig samenzijn. Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte en de moderne keuken, die praktisch zijn ingericht en perfect aansluiten op het dagelijkse gezinsleven.

De villa beschikt over maar liefst vijf ruime slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor het hele gezin, een thuiswerkplek of een hobbykamer. De keuken en de badkamer zijn in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl, waardoor je direct kunt genieten van eigentijds comfort. Daarnaast is het buitenschilderwerk in 2022 uitgevoerd.

Ook aan praktische voorzieningen is gedacht. De garage met bergzolder is binnendoor bereikbaar en biedt naast parkeergelegenheid volop extra bergruimte.

# Omschrijving

## BEGANE GROND:

Entree, hal met toilet en de meterkast. Via de hal heb je toegang tot de garage, de woonkamer met eetgedeelte en de keuken. De riante woonkamer heeft een sfeervolle gashaard en veel raampartijen. Hierdoor is het een fijne en lichte ruimte. De moderne keuken is op maat gemaakt in 2021 en voorzien van alle gemakken. Zoals een inductiekookplaat met integraal afzuigstelsel, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een Quooker.

Op vloer ligt een massief Canadese houten vloer. De wanden en het plafond zijn strak afgewerkt met stucwerk. Alle buitendeuren zijn voorzien van anti-inbraaksloten.

De aansluitingen voor de wasmachine en de droger bevinden zich in de garage.

## 1STE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. De badkamer is vernieuwd in 2021 en beschikt over een dubbele inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Alle slaapkamers zijn zeer ruim. Twee slaapkamers hebben een Frans balkon en één daarvan heeft een inloopkast. Hoe fijn is dat!

De vloer is afgewerkt met een moderne gietvloer. Ook op deze verdieping zijn de wanden strak afgewerkt met stucwerk.

## 2DE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot de twee ruime slaapkamers. In één van de slaapkamers bevindt zich de cv-ketel. Deze is netjes weggewerkt achter het schot en niet in het zicht. Op de vloer ligt een laminaatvloer.

## BUITEN:

De buitenruimte van deze woning is verzorgd en praktisch ingericht. Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede eigen oprit met parkeergelegenheid voor maar liefst vier auto's. Tevens is er nog een laadpaal aanwezig. De gezellige achtertuin biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten, met meerdere

terrassen waar je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. Dankzij de aanwezige achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

## OMGEVING:

Villapark De Steenvliet is al jaren één van de meest geliefde woonwijken van Geldermalsen. De wijk staat bekend om haar ruime opzet, groene karakter en rustige woonomgeving. Hier woon je in een prettige, kindvriendelijke omgeving met veel speelruimte, brede straten en volop groen. Om de hoek ligt een grote speeltuin en ook recreatieplas De Steenvliet bevindt zich op korte afstand. Een heerlijke plek om te zwemmen, te vissen of op warme dagen gewoon even aan het water te ontspannen. Juist die combinatie van rustig wonen en recreatie dichtbij maakt deze wijk voor veel gezinnen extra aantrekkelijk.

Daarnaast zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij aanwezig. Winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen, restaurants en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de A2 en A15 zijn steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Tiel snel bereikbaar. Hier woon je rustig, comfortabel en centraal!

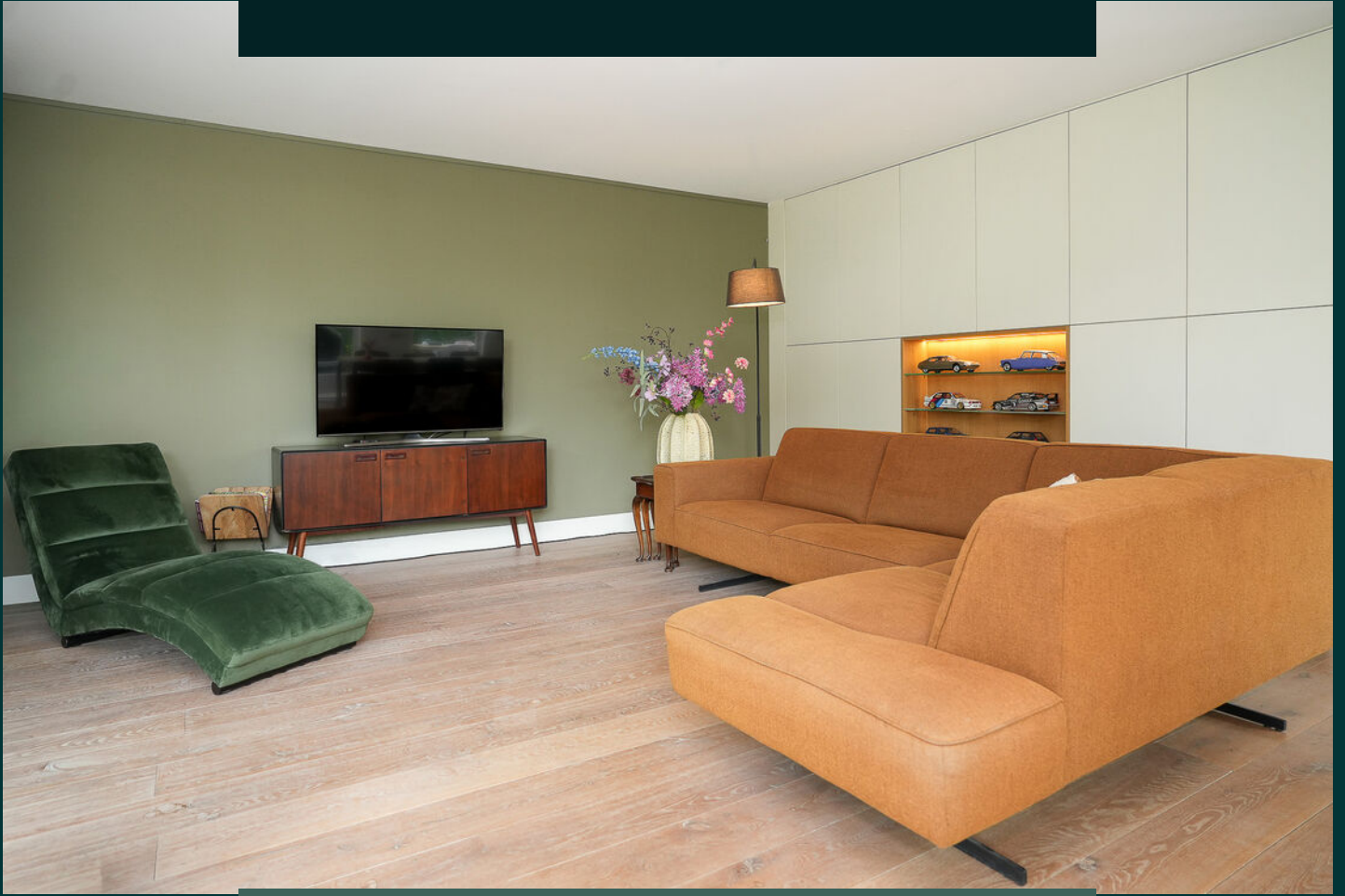
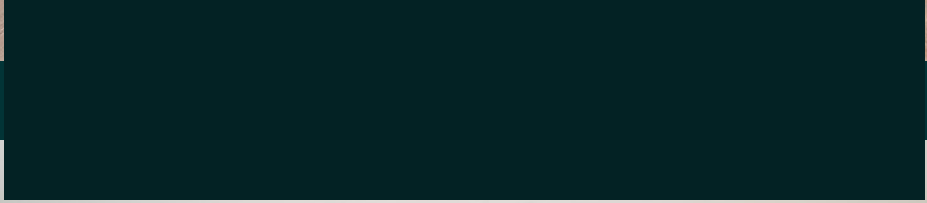
# Kenmerken

<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	178 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	341 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2004
<b>Slaapkamers</b>	5
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel, gashaard
<b>Warm water voorziening</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
<b>Energie label</b>	A
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Tuintligging</b>	Noordwest





LA  
NA









LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA







LA  
NA









LA  
NA





LA  
NA





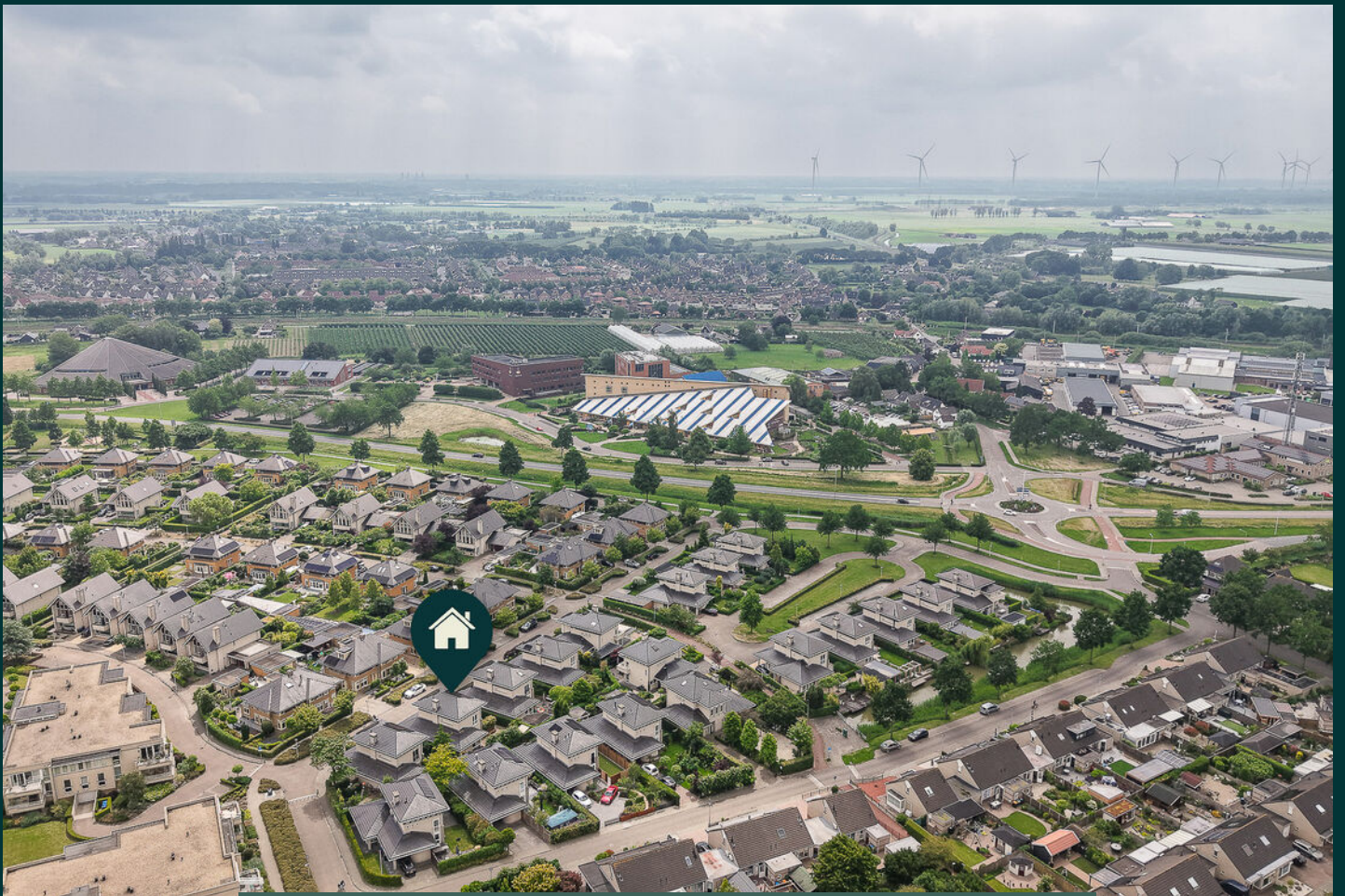
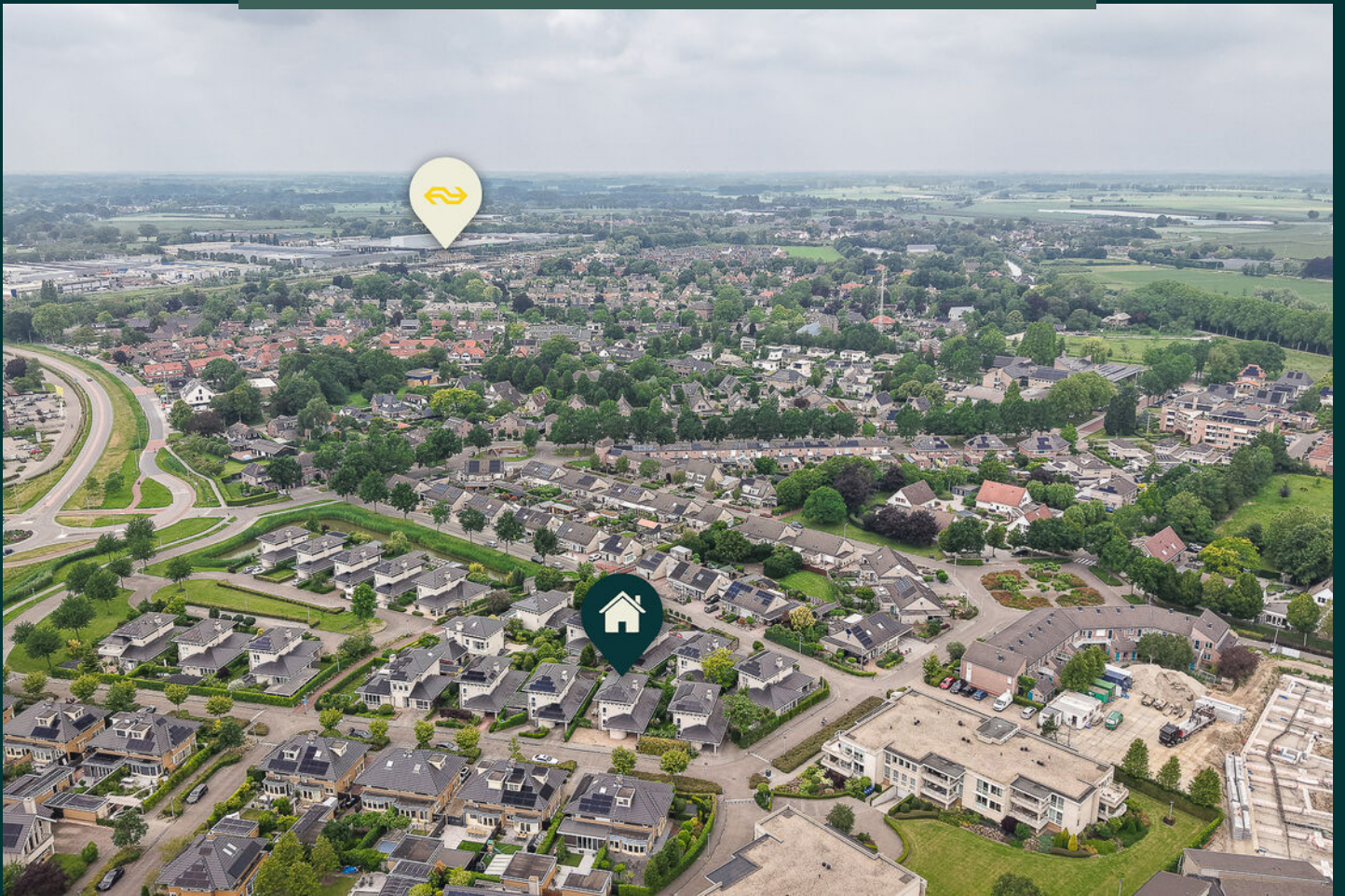
LA  
NA





LA  
NA





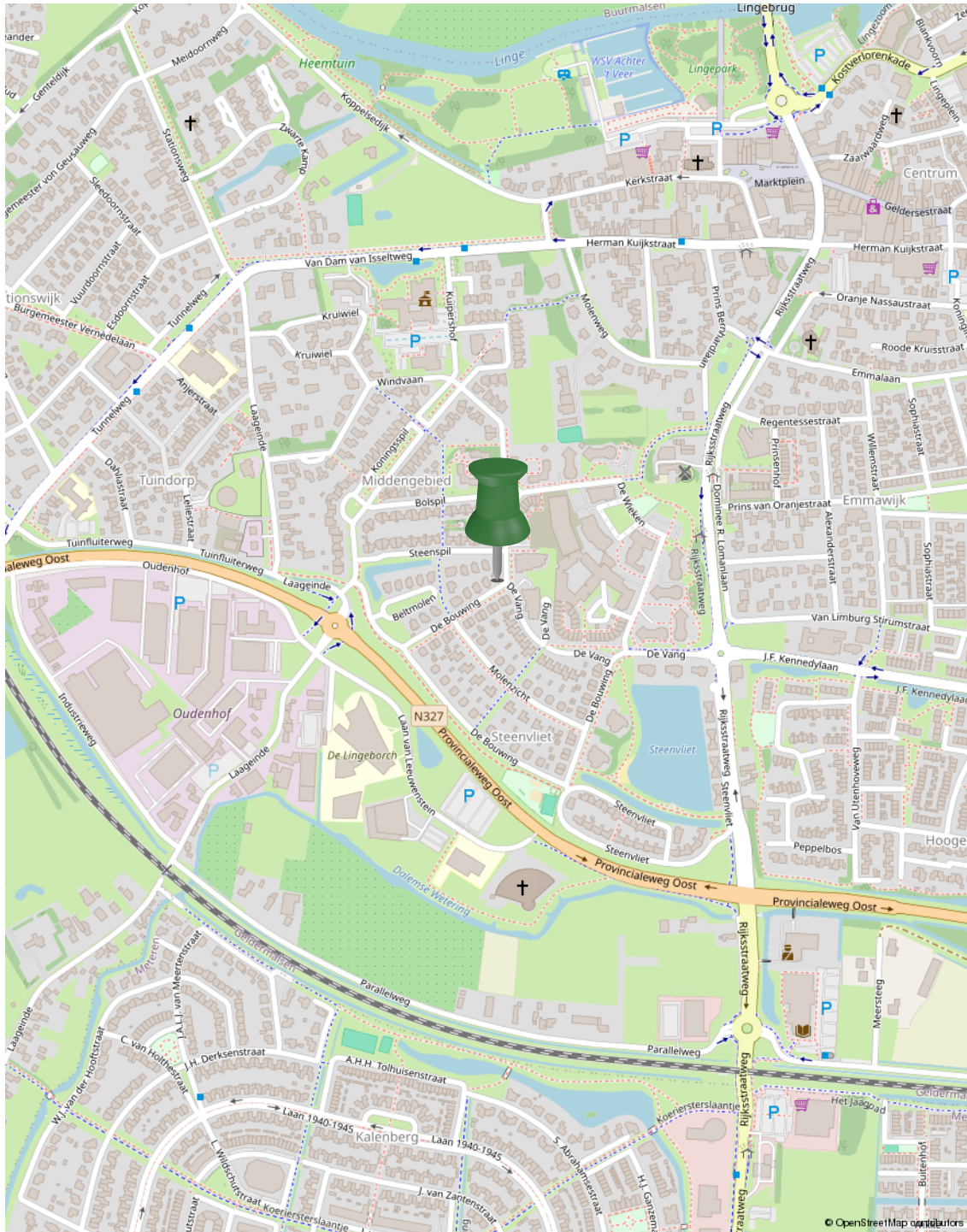


LA  
NA



# Locatie op de kaart

De Bouwing 36, Geldermalsen



# 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 Mallipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© mallipo.nl

Eerste verdieping

# Plattegrond

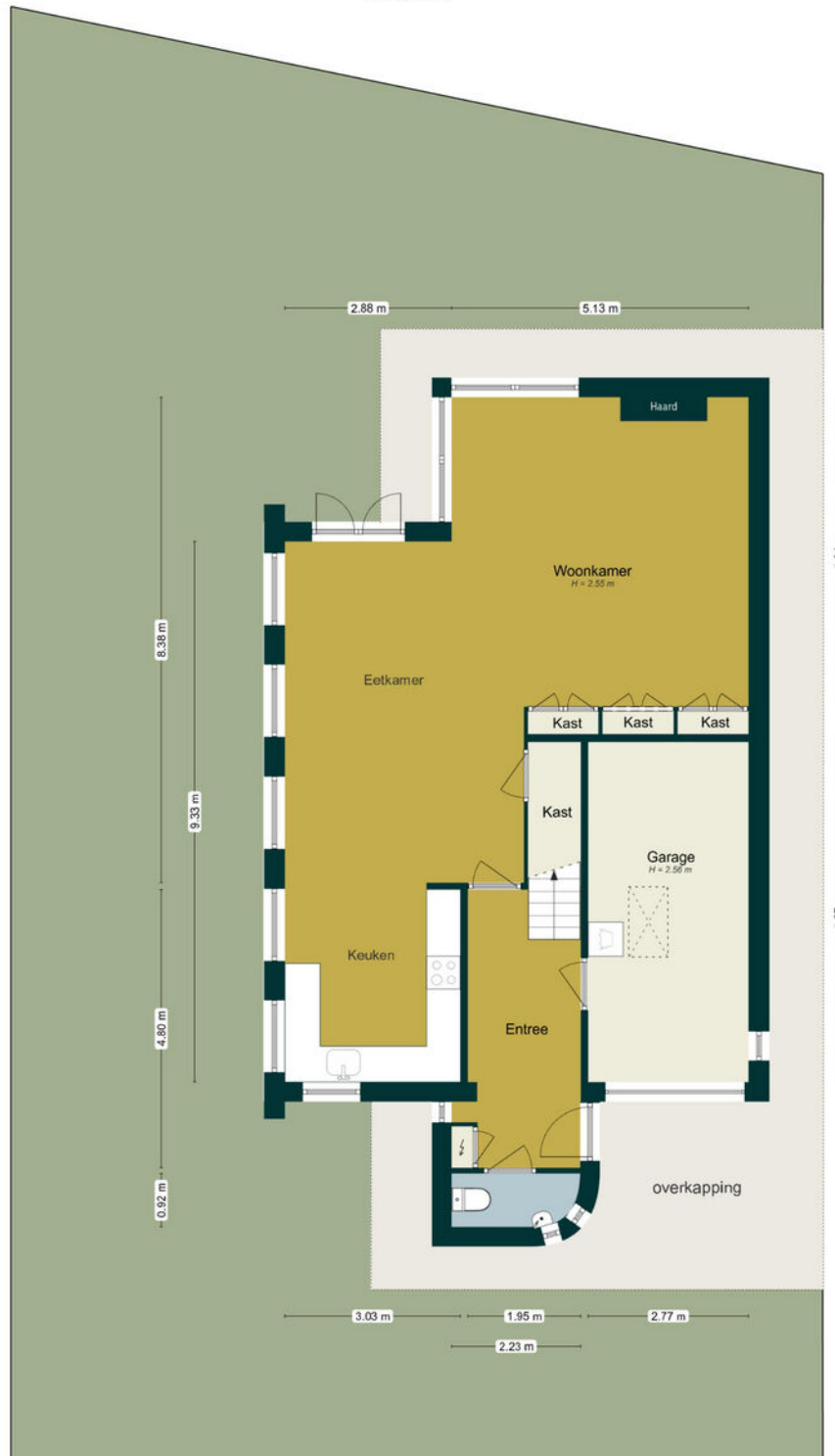


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

Tweede verdieping

# Plattegrond

## SITUATIE



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: De Bouwing 36



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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 2695</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		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

# Lijst van zaken

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

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - West Betuwe / Geldermalsen Middengebied

LANA

### Leeftijd



0 - 14: 9%

15 - 24: 12%

25 - 44: 13%

45 - 64: 27%

65+: 41%

### Huishouden



Eenpersoons: 41%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 24%

### Koop / huur



Koop: 70%

Huur: 30%



54%



46%



1,2 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](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