

# LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



*Kom binnen!*

Waalstraat 10  
Geldermalsen



121 m<sup>2</sup>



130 m<sup>2</sup>



4 kamers



## Waalstraat 10 Geldermalsen

Welkom bij deze verrassend ruime & leuke eindwoning, gelegen op loopafstand van het gezellige centrum van Geldermalsen! Deze moderne woning uit 2011 combineert comfortabel wonen met een uitstekende energiezuinigheid dankzij energielabel A.

Binnen tref je een lichte en verzorgde woning met drie comfortabele slaapkamers. Daarnaast beschikt de woning over een royale zolderverdieping waar met gemak een vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte gerealiseerd kan worden. Ideaal voor gezinnen die behoefte hebben aan extra ruimte, nu of in de toekomst.

Ook buiten is het volop genieten. De gezellige achtertuin biedt een fijne plek om te ontspannen, te barbecueën of samen te komen met familie en vrienden. Extra bijzonder is de voortuin, waar de huidige bewoners een heerlijke plek hebben gecreëerd. Hier geniet je optimaal van zowel de ochtend- als middagzon, waardoor er altijd wel een fijn plekje in de zon te vinden is. Voor de kinderen is er een speeltuin om de hoek. Hoe fijn is dat!

Een extra pluspunt is het grote mandelig parkeerterrein dat achter de woning is gelegen, waardoor er altijd voldoende parkeergelegenheid is.

# Omschrijving

Kortom: een instapklare, energiezuinige woning met volop ruimte, een fijne sfeer en uitstekende mogelijkheden voor de toekomst. Een heerlijke plek om thuis te komen!

## BEGANE GROND:

Entree, hal met toilet en de meterkast. Vanuit de hal kom je in de woonkamer met trapkast en de keuken. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een 4-pitsgasfornuis, afzuigkap, oven, vriezer, koelkast en een vaatwasser.

Op de vloer ligt een nette tegelvloer met vloerverwarming en alle wanden zijn strak afgewerkt met stucwerk.

## 1STE VERDIEPING:

Ruime overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Alle slaapkamers hebben een internetaansluiting en de slaapkamers aan de voorzijde van de woning hebben elektrische rolluiken sinds 2024.

De vloer is afgewerkt met laminaat en alle wanden zijn strak afgewerkt met stucwerk.

## 2DE VERDIEPING:

Grote open zolder met dakkapel. Hier kun je met gemak nog een extra (slaap)kamer creëren. Op deze verdieping bevinden zich ook de wasmachine- en drogeraansluitingen, de cv-ketel en de mechanische ventilatie.

## BUITEN:

Er is een gezellige voortuin waar je heerlijk kunt genieten van de ochtend- en de middagzon. In de voortuin is een praktische plek ingericht voor je fietsen en de containers.

De verzorgde achtertuin heeft een extra brede achterom. Ideaal voor bijvoorbeeld je motor. In de tuin staat een houten berging. De tuin is onderhoudsvriendelijk en is een heerlijke plek om te genieten van de avondzon.

Aangrenzend aan de achtertuin bevindt zich het mandelig parkeerterrein. Samen met in totaal 15 huiseigenaren ben je eigenaar van dit terrein. Parkeren is hierdoor geen enkel probleem.

# Kenmerken

LANA

<b>Type woning</b>	Eindwoning
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2011
<b>Slaapkamers</b>	3
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>Warm water voorziening</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
<b>Energie label</b>	A
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint
<b>Tuinligging</b>	Noordwest
<b>Schuur/berging</b>	Vrijstaand hout





LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA





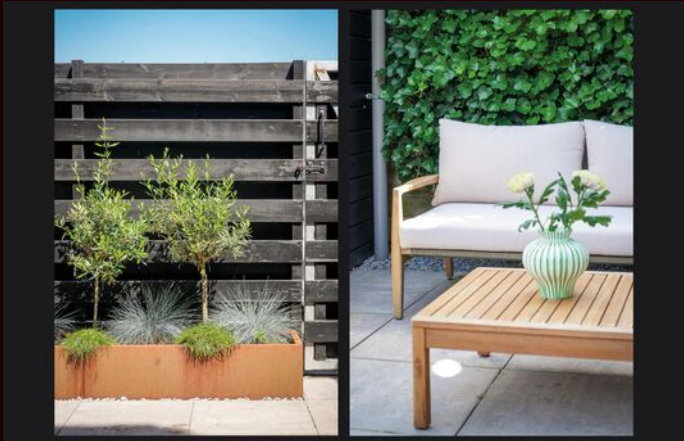
LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA



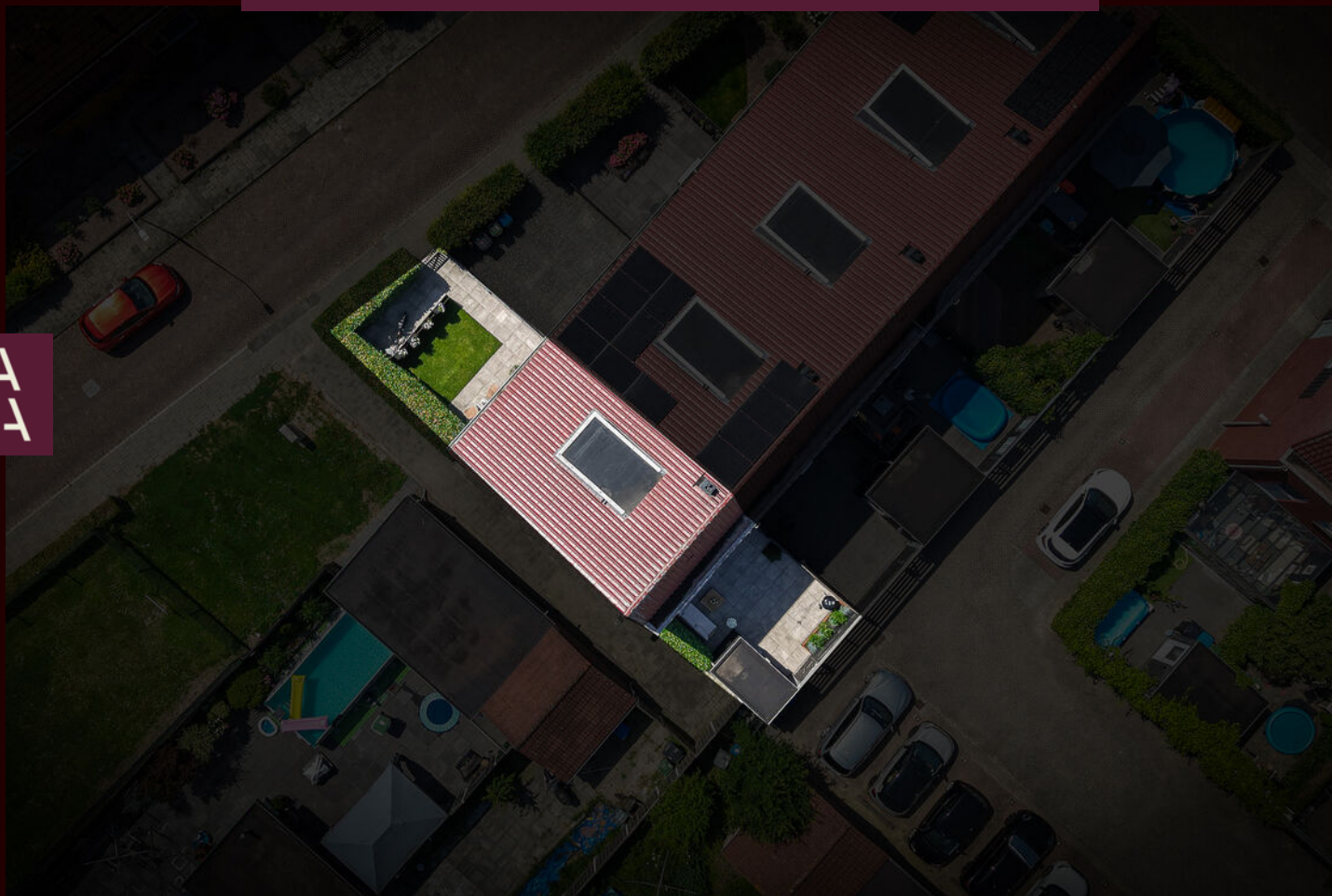


LA  
NA





LA  
NA

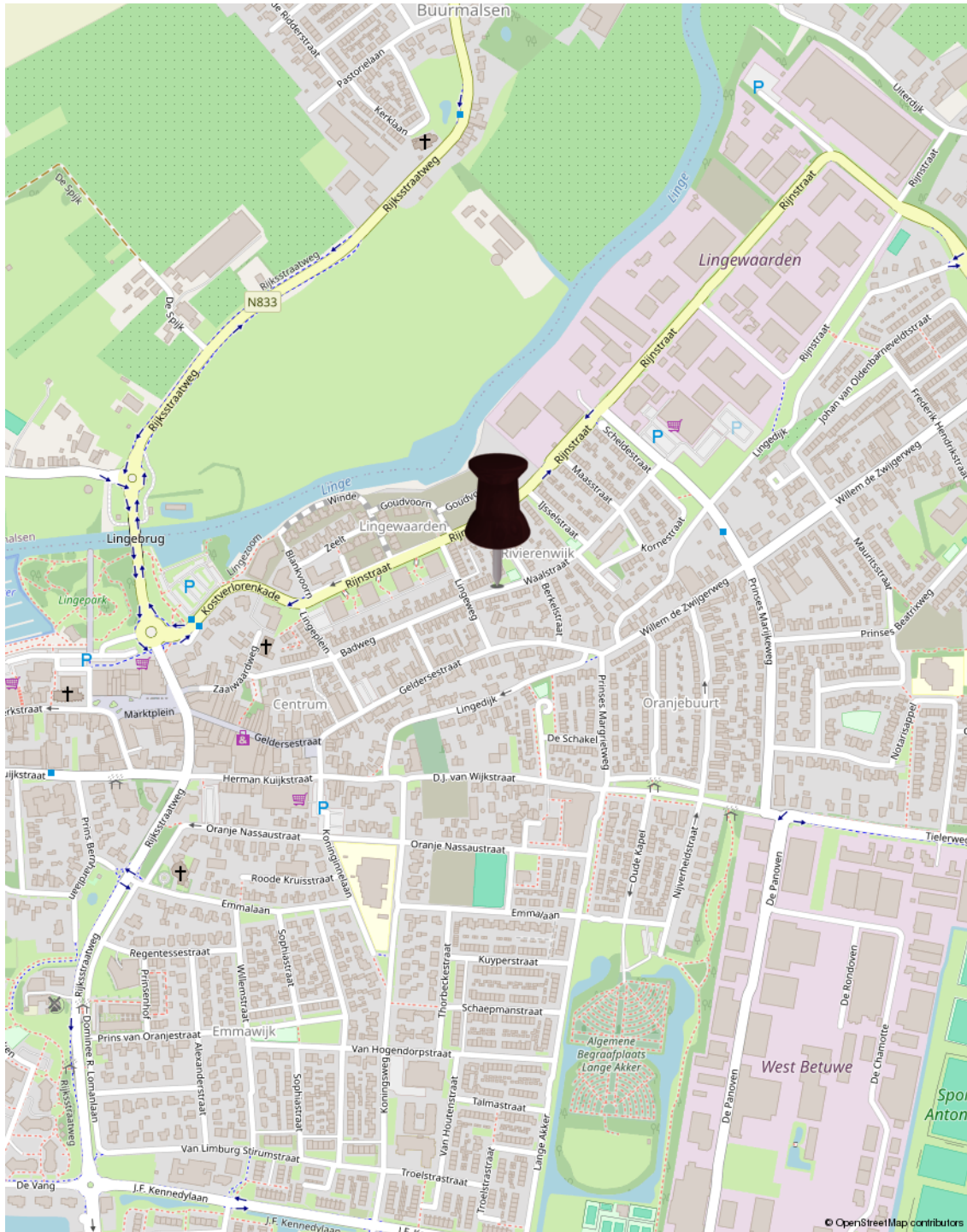




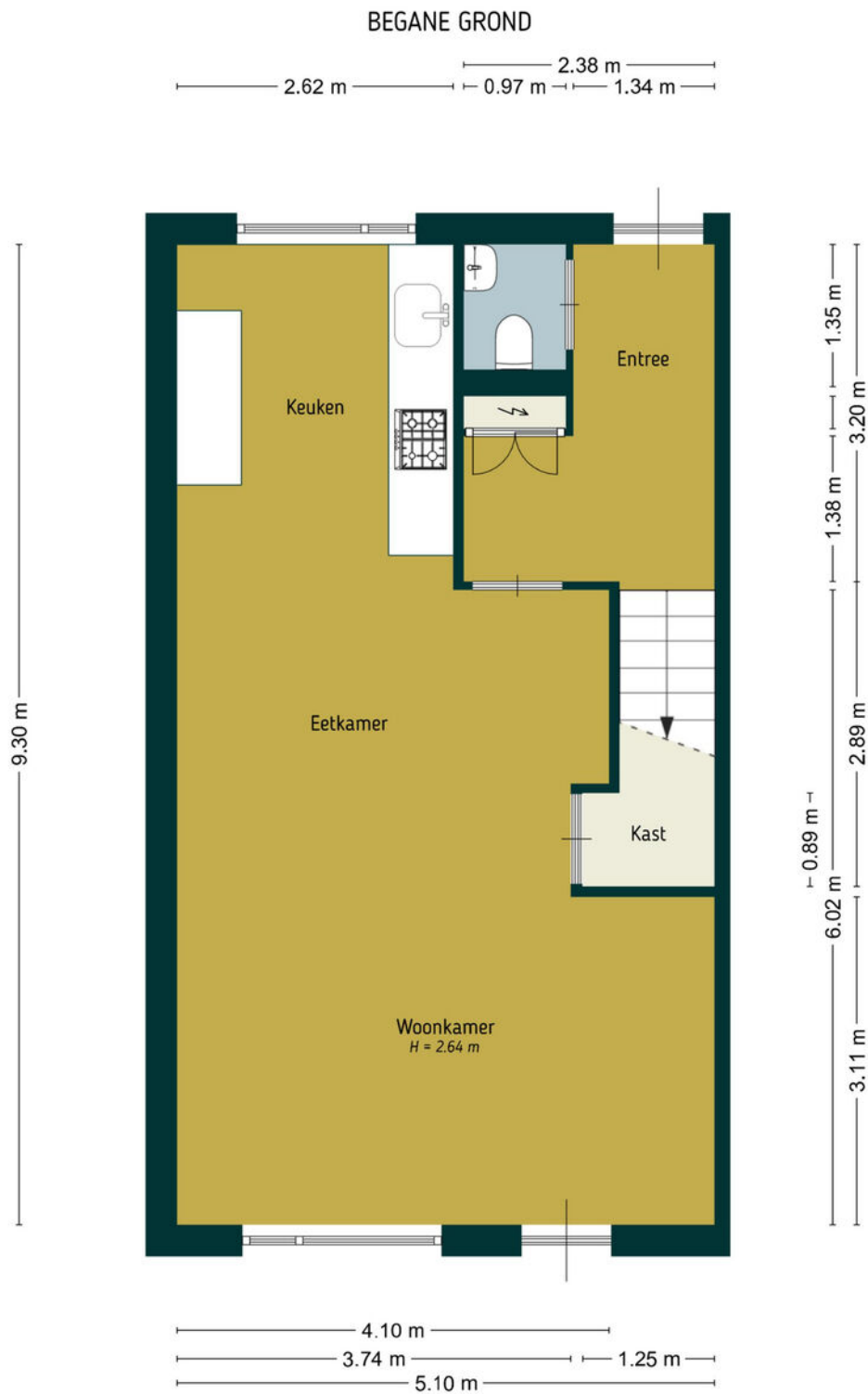
# Locatie op de kaart

LANA

Waalstraat 10, 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

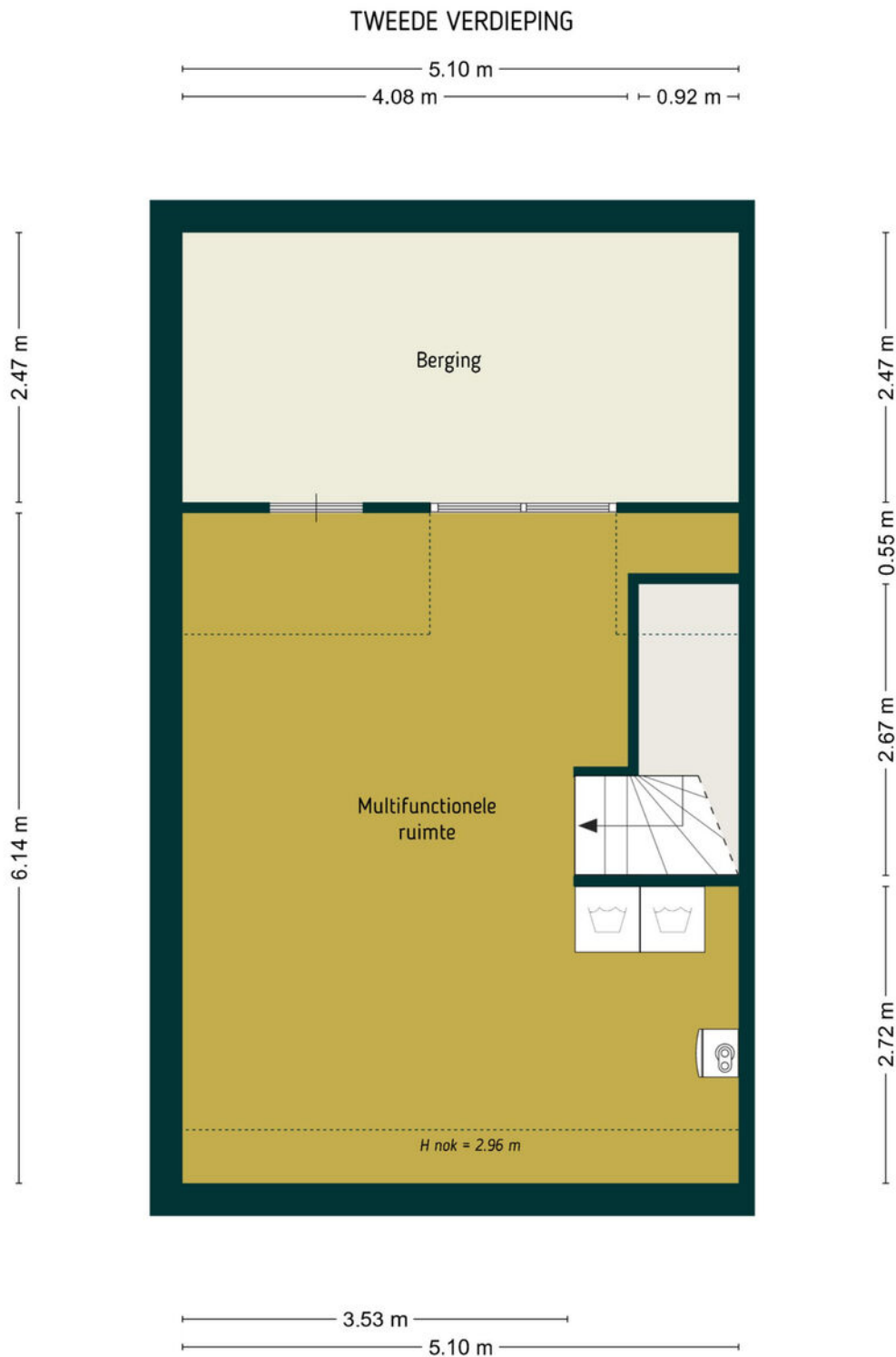
## EERSTE VERDIEPING



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

## Eerste verdieping

# Plattegrond

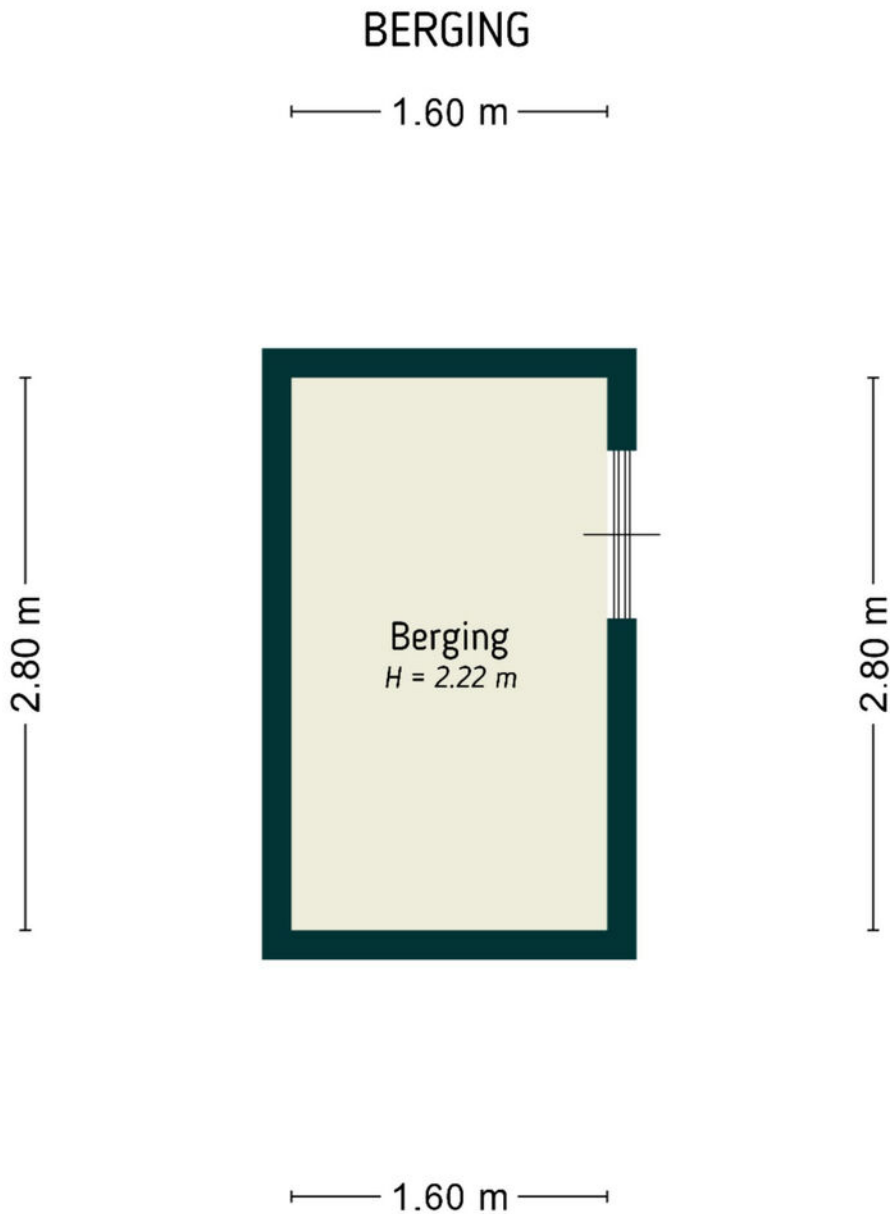


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

**Tweede verdieping**

# Plattegrond

LANA

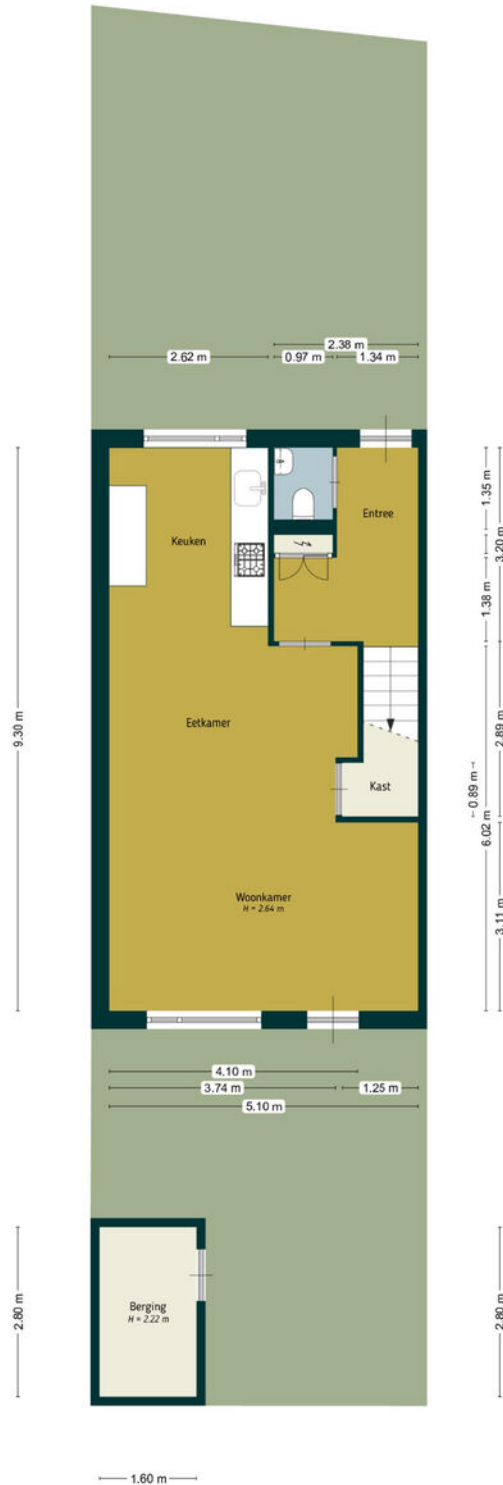


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

**Berging**

# Plattegrond

## SITUATIE



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

## Situatie

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waalstraat 10



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Geldermalsen

Sectie G

Perceel 3488

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-vriescombinatie losstaand		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

LANA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse Potten/Bakken met planten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Buitenverlichting Berging		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - West Betuwe / Geldermalsen Centrum

LANA

### 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.

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...

LANA

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