

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Hogestraat 6
Zoelen



129 m²



600 m²



3 kamers



Hogestraat 6 Zoelen

Sommige huizen laten zich niet in één zin samenvatten. Hogestraat 6 is een vrijstaande woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een ruime verdieping met voorzolder en slaapkamer, een dubbele oprit, een garage, een berging én een multifunctionele aanbouw met eigen entree. Tel daar het verzorgde perceel van 600 m², de royale oprit en de veranda aan het water bij op en er ontstaat een huis waar je niet alleen nu, maar ook later prettig kunt blijven wonen.

De woning staat aan de rand van Zoelen, tegenover de speeltuin, en is door de jaren heen keurig onderhouden. Aan de voorzijde woon je aan de Hogestraat, terwijl aan de achterzijde juist het groen de hoofdrol speelt. Vanuit de veranda kijk je uit over

de watergang, met daarachter de boomgaard. Een plek waar de seizoenen vanzelf voor afwisseling zorgen.

BEGANE GROND

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. Vanuit de ruime hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

De woonkamer en eetkamer vormen samen een royale leefruimte met ramen aan twee zijden. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De keuken ligt direct naast de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische opstelling met diverse inbouwapparatuur. Een belangrijk pluspunt is de indeling aan de achterzijde.

Omschrijving

Hier bevinden zich een slaapkamer en een ruime badkamer met onder meer een ligbad, inloepdouche en een dubbele wastafel met meubel. Het toilet is afzonderlijk bereikbaar. Doordat alle noodzakelijke woonvoorzieningen op de begane grond aanwezig zijn, biedt het huis goede mogelijkheden voor gelijkvloers en toekomstgericht wonen.

Verder beschikt deze woonlaag over een praktische wasruimte en verschillende vaste kasten en bergruimten.

EEN EXTRA RUIMTE MET EEN EIGEN ENTREE

Aan de woning is een royale multifunctionele ruimte gebouwd, die voorheen in gebruik was als schoonheidssalon. Deze ruimte heeft een eigen toegang en is daarmee uitstekend te gebruiken zonder dat bezoekers door het woongedeelte hoeven. Dat maakt de aanbouw geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Denk aan een praktijk of kantoor aan huis, een atelier, hobbyruimte, sportruimte of een royale speelkamer. Ook wie geen bedrijf aan huis heeft, zal hier snel een passende invulling voor vinden. Een extra kamer blijkt in de praktijk zelden overbodige luxe.

EERSTE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de verdieping. Hier bevindt zich een ruime tweede slaapkamer met vaste kastruimte. De open ruimte op de overloop kan op verschillende manieren worden gebruikt, bijvoorbeeld als werkplek, leeshoek of aanvullende hobbyruimte. Aan weerszijden van de verdieping is bovendien veel bergruimte onder de schuine kap aanwezig. Ook de cv-installatie bevindt zich op deze verdieping.

EEN TUIN MET VERSCHILLENDE GEZICHTEN

Het perceel van 600 m² biedt meer buitenruimte dan je vanaf de straat misschien verwacht. Aan de zijkant ligt een verzorgde groene tuin met gazon, volwassen hagen en beplanting. Deze tuin geeft de woning lucht en afstand tot de naastgelegen bebouwing en biedt een fijne plek voor wie graag in het groen zit.

Aan beide zijden van de woning is een oprit aanwezig. Deze royale opritten zijn netjes bestraat en bieden parkeergelegenheid aan meerdere auto's. Ook rond de woning is volop ruimte, waardoor de garage, aanbouw en achtertuin goed bereikbaar zijn. De vrijstaande berging biedt plaats aan fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

De veranda is zonder twijfel de meest karakteristieke buitenplek. Deze ligt direct aan de achterzijde van de woning en vormt een beschutte verlenging van het huis. Dankzij het dak zit je hier ook prettig wanneer de zon even plaatsmaakt voor een bui. Vanuit de veranda kijk je uit over de watergang en de boomgaard daarachter. Eenden zwemmen voorbij en het groen verandert met de seizoenen. Bij de koffie in de ochtend, een maaltijd buiten of een lange zomeravond: dit is een plek waar je vanzelf wat langer blijft zitten.

WONEN IN ZOELLEN

Zoelen is een karakteristiek Betuws dorp met een rustige, landelijke sfeer. In het dorp zijn onder meer een basisschool, restaurant en cafetaria aanwezig. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, scholen, zorgvoorzieningen, sport en horeca ligt Tiel op korte afstand. Ook het historische stadje Buren is dichtbij. Met zijn oude stadsmuren, monumentale panden, winkels, terrassen en de bekende band met het Huis van Oranje is Buren een aantrekkelijke bestemming voor een wandeling of een middag op het terras. Aan de andere kant van het dorp ligt Landgoed Soelen met het gelijknamige kasteel en het Zoelense Bos. Het landgoed bestaat uit oude lanen, weilanden, boomgaarden en parkbos en is een prachtige omgeving om te wandelen. Zo woon je hier aan de rand van het dorp, met natuur en buitengebied altijd dichtbij.

De ligging is bovendien praktisch. Via de nabijgelegen A15 zijn onder meer Tiel, Arnhem, Nijmegen, Utrecht en Rotterdam goed bereikbaar. Ook de aansluiting op de A2 bij knooppunt Deil ligt op korte rijafstand. Voor treinverbindingen kun je terecht op station Tiel.

Kenmerken

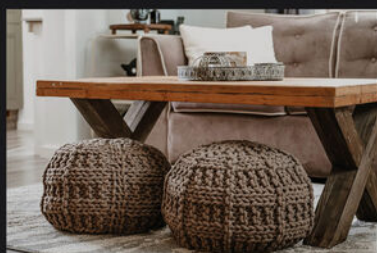
Type woning	Vrijstaande woning
Gebruiksoppervlakte wonen	129 m ²
Perceeloppervlakte	600 m ²
Bouwjaar	1920
Slaapkamers	2
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water voorziening	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie
Energie label	D
Tuin	Achtertuint, zijtuint
Tuinligging	Noordoost
Schuur/berging	Vrijstaand hout





LA
NA









LA
NA









LA
NA









LA
NA









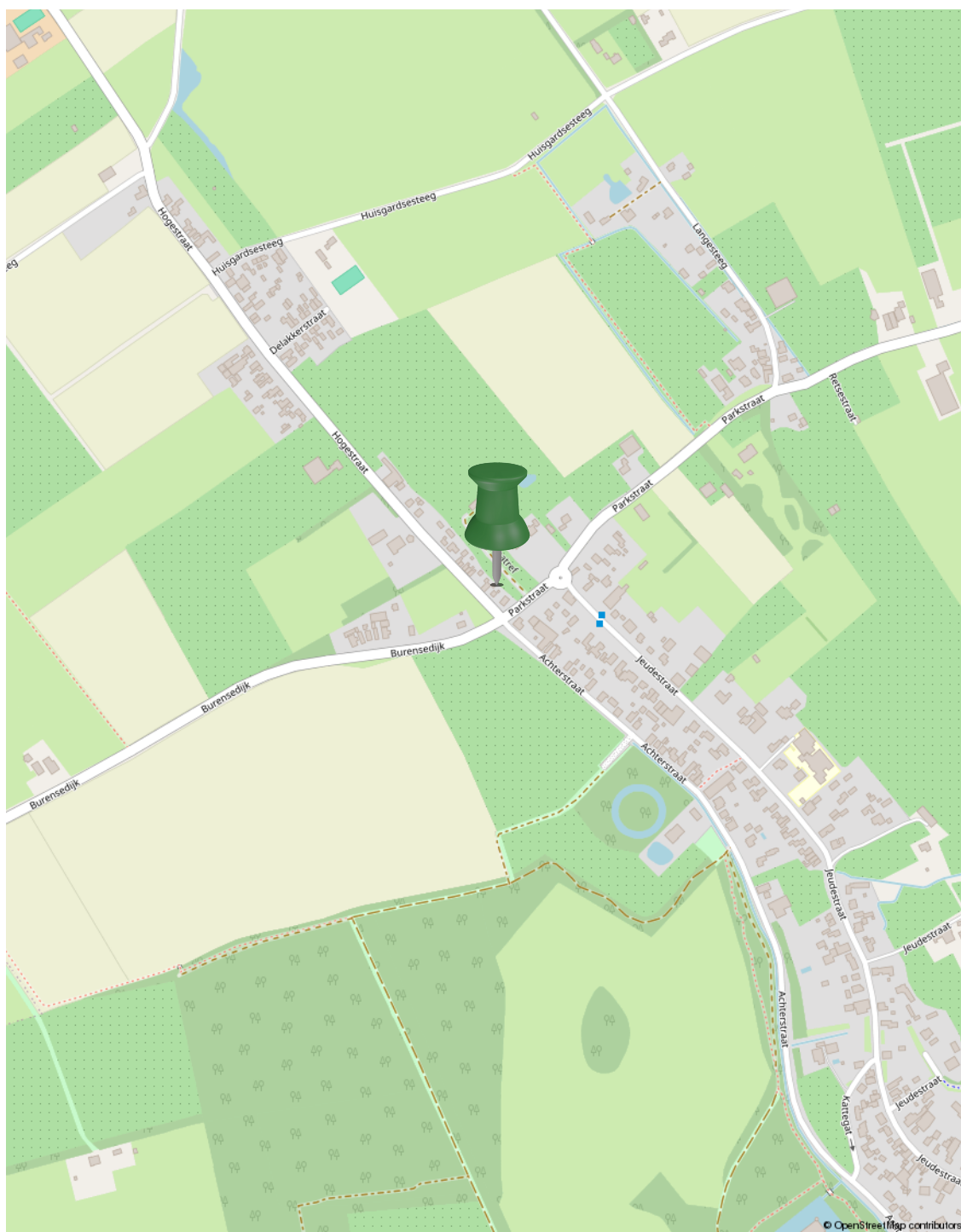






Locatie op de kaart

Hogestraat 6, Zoelen



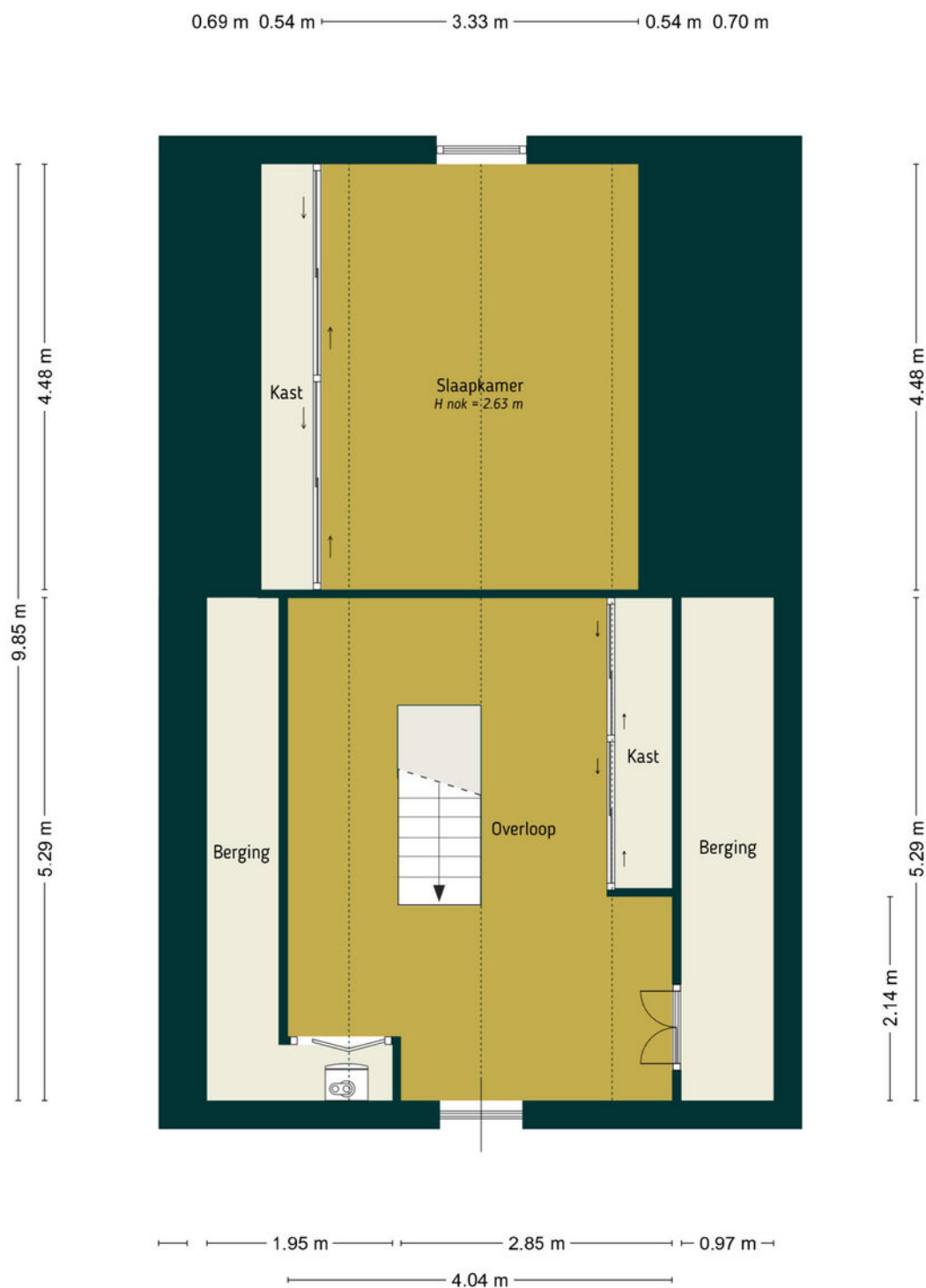
Plattegrond



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

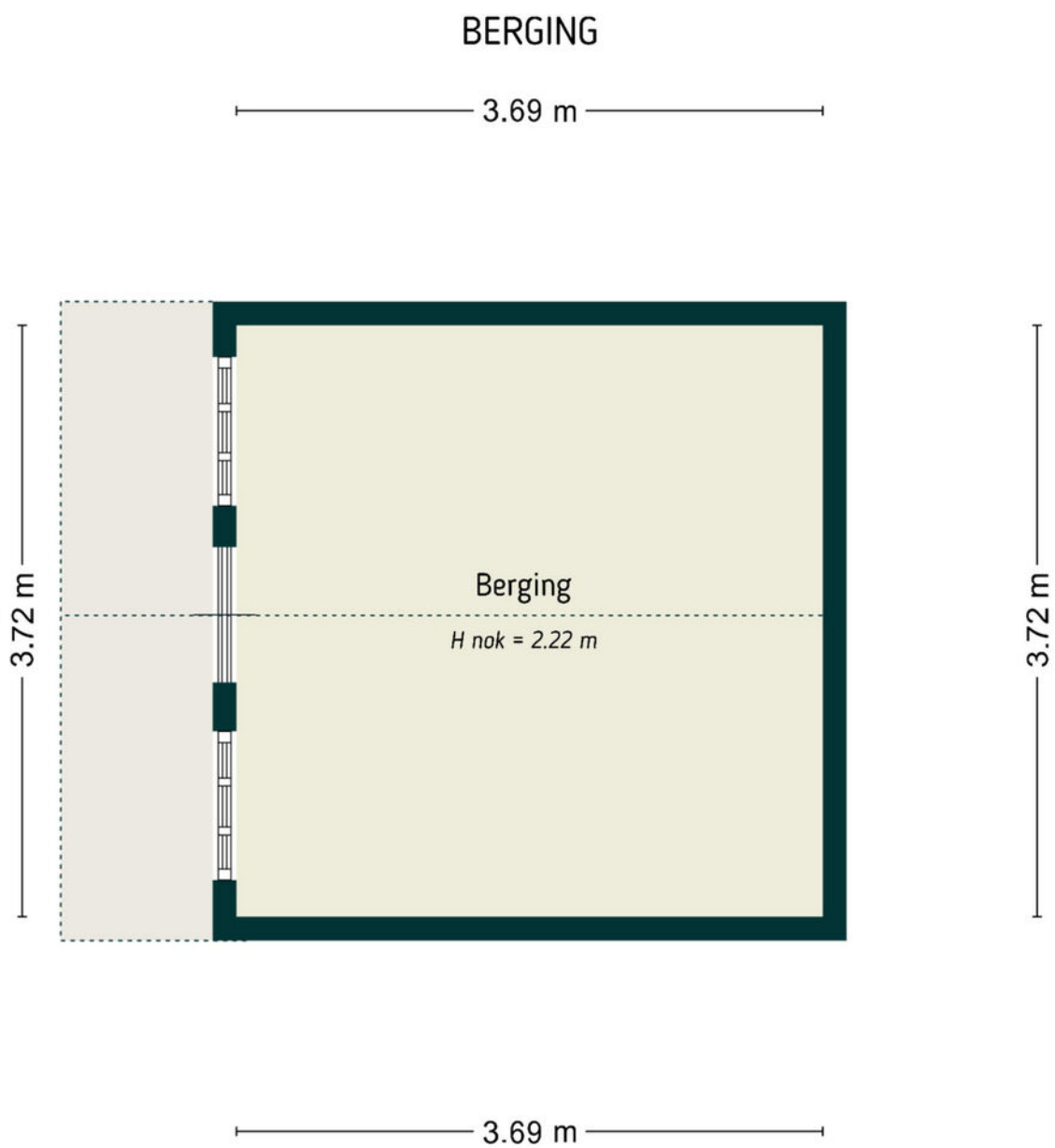
Plattegrond

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

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

Dimensions (m):

- Top: 3.52, 0.55, 2.07, 3.96, 6.17, 3.69
- Left: 0.33, 8.48, 0.71, 3.29, 1.29, 3.71, 1.64, 3.17, 2.38, 3.17, 1.38, 2.38, 3.17
- Right: 3.29, 1.93, 3.72, 3.72
- Bottom: 3.72, 3.34, 2.54, 1.62, 2.96, 4.03, 5.09
- Bottom Center: 6.17, 6.74

Room Details:

- Keuken
- Eetkamer
- Woonkamer 9 x 13.6 m
- Entree
- Hal
- Badkamer
- Slaapkamer
- Multifunctioneel ruimte 6 x 13.6 m
- Overlapping
- Garage 4 x 13.6 m
- Bijpoort 4.66 x 2.21 m

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hogestraat 6



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zoelen
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	425
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken en inbouwkasten	X		
- Kledingkast slaapkamer begane grond	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

LA
NA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- kruidenrek (hout)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- kastjes	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenbakken, potten en beelden		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Buren / Zoelen

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 8%

25 - 44: 20%

45 - 64: 32%

65+: 27%

Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 81%

Huur: 19%



49%



51%



1,5 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 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 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...

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

www.ask4benefits.nl/hypotheek

Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits
dat is voor elkaar!

Aantekeningen

[illegible]

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