LANA
MAKELAARS & TAXATEURS



Kom binnen!

Dobbe 3
GELDERMALSEN

178 m²

345 m²

6 kamers

0345 76 26 26 | welkom@lana.nl | www.lana.nl



Dobbe 3
GELDERMALSEN

Riante twee-onder-een-kapwoning met vrij uitzicht op een toplocatie in Geldermalsen

Ruimte voor het hele gezin, een heerlijke groene tuin én vrij uitzicht over groen en water: Dobbe 3 heeft het allemaal. Deze royale twee-onder-een-kapwoning uit 2018 ligt in de jonge, ruim opgezette wijk Lingedonk en is helemaal klaar voor de toekomst. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een extra werk- of slaapkamer op de begane grond en volop mogelijkheden op zolder groeit deze woning moeiteloos mee met je gezin.

Ook beneden is verrassend veel ruimte. Bij de bouw is er bewust voor gekozen om de aanbouw (bedoeld als garage) direct als volwaardige werk- of slaapkamer uit te voeren. Aansluitend bevindt zich een bijkeuken met douche en wastafel. Ideaal voor thuiswerken, een speelkamer, logees of wonen en slapen op de begane grond.

De woning is modern afgewerkt, volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, een hybride warmtepomp en maar liefst 17 zonnepanelen. Tel daar de glazen serre, de diepe achtertuin, de veranda en de vrijstaande berging bij op en je hebt een huis waarin binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

BEGANE GROND
Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning.

Omschrijving

In de hal bevinden zich het toilet met fonteintje, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

De open keuken met eethoek ligt aan de voorzijde van het huis. Een heerlijke plek om de dag te beginnen, met vrij uitzicht over het groene plantsoen en de waterpartij schuin tegenover de woning. De moderne keukenopstelling is verrassend royaal en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een kokendwaterkraan, stoomoven en koel-vriescombinatie.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime zithoek. De sfeervolle gashaard vormt hier een warm middelpunt, terwijl de openslaande deuren en het zicht op de tuin zorgen voor veel licht en een prettige verbinding met buiten. De deuren geven toegang tot de afsluitbare glazen serre: een fijne extra leefruimte waar je al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar comfortabel zit.

Vanuit de woonkamer bereik je de extra kamer op de begane grond. Deze is geschikt als werk-, speel-, slaap- of logeerkamer. Aansluitend ligt de praktische bijkeuken met witgoedaansluiting, douche, wastafel en een deur naar de tuin. Door de aanwezige voorzieningen bieden deze ruimten een mooie basis voor een slaap- en badkamer op de begane grond.

De begane grond is verzorgd en eigentijds afgewerkt met stijlvolle binnendeuren en comfortabele vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING
Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van geïsoleerde solar zonwering. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en kijkt uit over het groen en het water. De twee slaapkamers aan de achterzijde profiteren van veel natuurlijke lichtinval en zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer beschikt over daglicht en is ingericht met een inloopdouche, een dubbele wastafel, een tweede toilet en een designradiator. Ook deze gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming .

TWEEDE VERDIEPING
Een vaste trap brengt je naar de royale tweede verdieping. Hier is volop ruimte om één of zelfs twee extra slaapkamers te realiseren. Het aanwezige dakraam en zijraam zorgen voor daglicht, terwijl de bergruimte achter de knieschotten ervoor zorgt dat koffers, kerstspullen en speelgoed netjes uit het zicht blijven.

Op deze verdieping bevindt zich ook de technische ruimte met de cv-installatie, warmtepomp met boiler, mechanische ventilatiebox en de omvormer van de zonnepanelen. De verdieping wordt verwarmd met radiatoren.

BUITEN
De brede en meer dan elf meter diepe achtertuin ligt op het oosten en is groen, sfeervol en verzorgd aangelegd. Dankzij de diepte van de tuin zijn er gedurende de dag verschillende fijne plekken in de zon én in de schaduw te vinden. De volwassen begroeiing en groene erfafscheiding zorgen bovendien voor veel privacy.

Direct aan de woning bevindt zich de afsluitbare glazen serre. Achter in de tuin staat een gezellige veranda, waar je heerlijk beschut kunt zitten. De pergola met schaduwdoek versterkt het groene karakter van de tuin. Aan de achtergevel is een zonnescherm geplaatst en ook de slaapkamers aan de achterzijde beschikken over solar zonwering.
In de tuin staat een vrijstaande berging van circa 18 m² met dubbele deuren: ideaal voor fietsen, gereedschap, tuinspullen of hobby's. De tuin beschikt daarnaast over een achterom en een buitenkraan. Ook aan de voorzijde is een buitenkraan aanwezig. Op de eigen oprit is plaats voor één auto.

Omschrijving

LA
NA

DUURZAAM EN COMFORTABEL
De woning is gebouwd in 2018, volledig geïsoleerd en beschikt over in 2017 afgegeven energielabel A. Het huis is daarna nóg verder verduurzaamd. De cv-installatie werkt samen met een hybride warmtepomp en op het dak liggen 17 zonnepanelen: zeven panelen uit 2018 en tien aanvullende panelen uit 2022. In combinatie met de vloerverwarming op de onderste twee woonlagen zorgt dit voor aangenaam en energiezuinig wooncomfort. Op de aanbouw ligt een sedumdak, en in de tuin is een grote regenton aanwezig.

WONEN IN LINGEDONK
Dobbe 3 ligt in Lingedonk, een ruim opgezette en kindvriendelijke wijk aan de westzijde van Geldermalsen. De wijk is relatief jong, maar heeft inmiddels precies genoeg tijd gehad om groen en volwassen te worden. Brede straten, waterpartijen, plantsoenen en speelruimte geven de buurt een rustige en prettige uitstraling.

Het NS-station, rivier de Linge en de Heemtuin liggen op loopafstand. Ook het gezellige centrum van Geldermalsen, supermarkten, basisscholen, middelbaar onderwijs, sportverenigingen en sportscholen zijn snel bereikbaar. Met de A15 en A2 op korte afstand woon je bovendien bijzonder centraal ten opzichte van onder meer Tiel, Gorinchem, 's-Hertogenbosch en Utrecht.

Dobbe 3 is zo'n woning waar je als gezin niet snel uit groeit. Veel leefruimte, maximaal vijf of zes slaapkamers, een fijne tuin, lage energielasten en een groene ligging vlak bij alle dagelijkse voorzieningen. Hier hoef je alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken.

Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Gebruiksoppervlakte wonen	178 m²
Perceeloppervlakte	345 m²
Bouwjaar	2018
Slaapkamers	4
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp, gashaard
Warm water voorziening	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, volledig geisoleerd
Energielabel	A
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuinligging	Oost
Schuur/berging	Vrijstaand hout











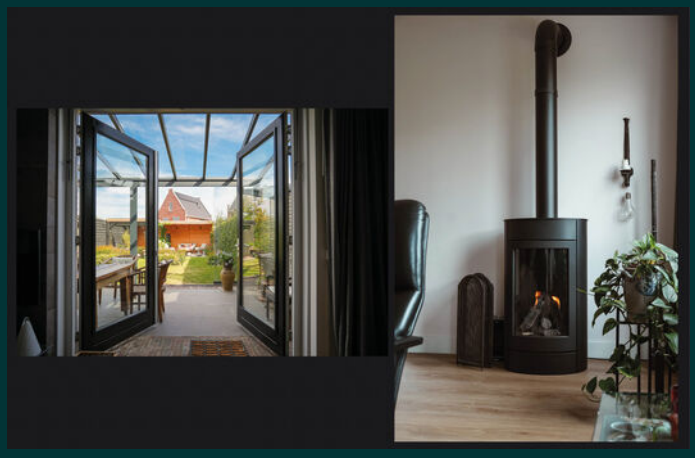


















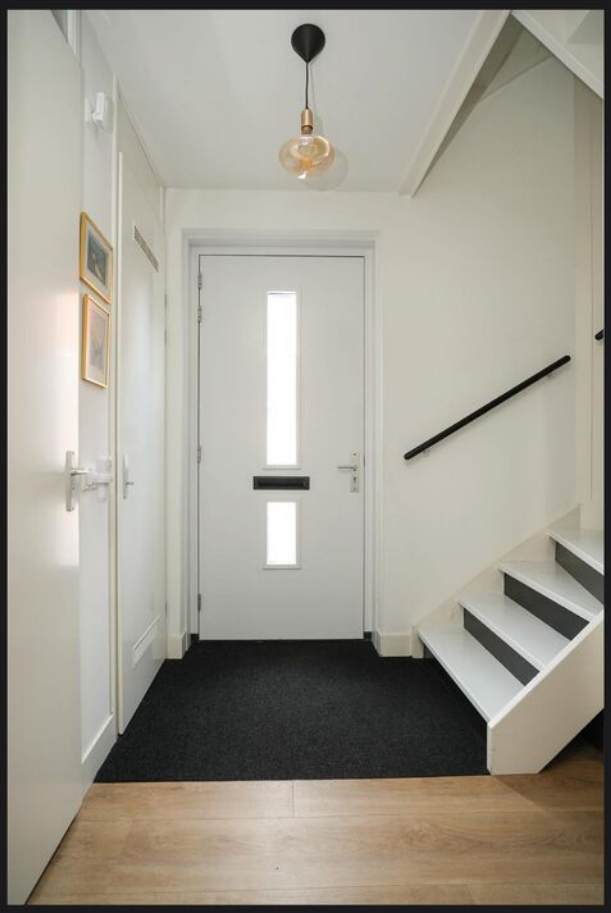




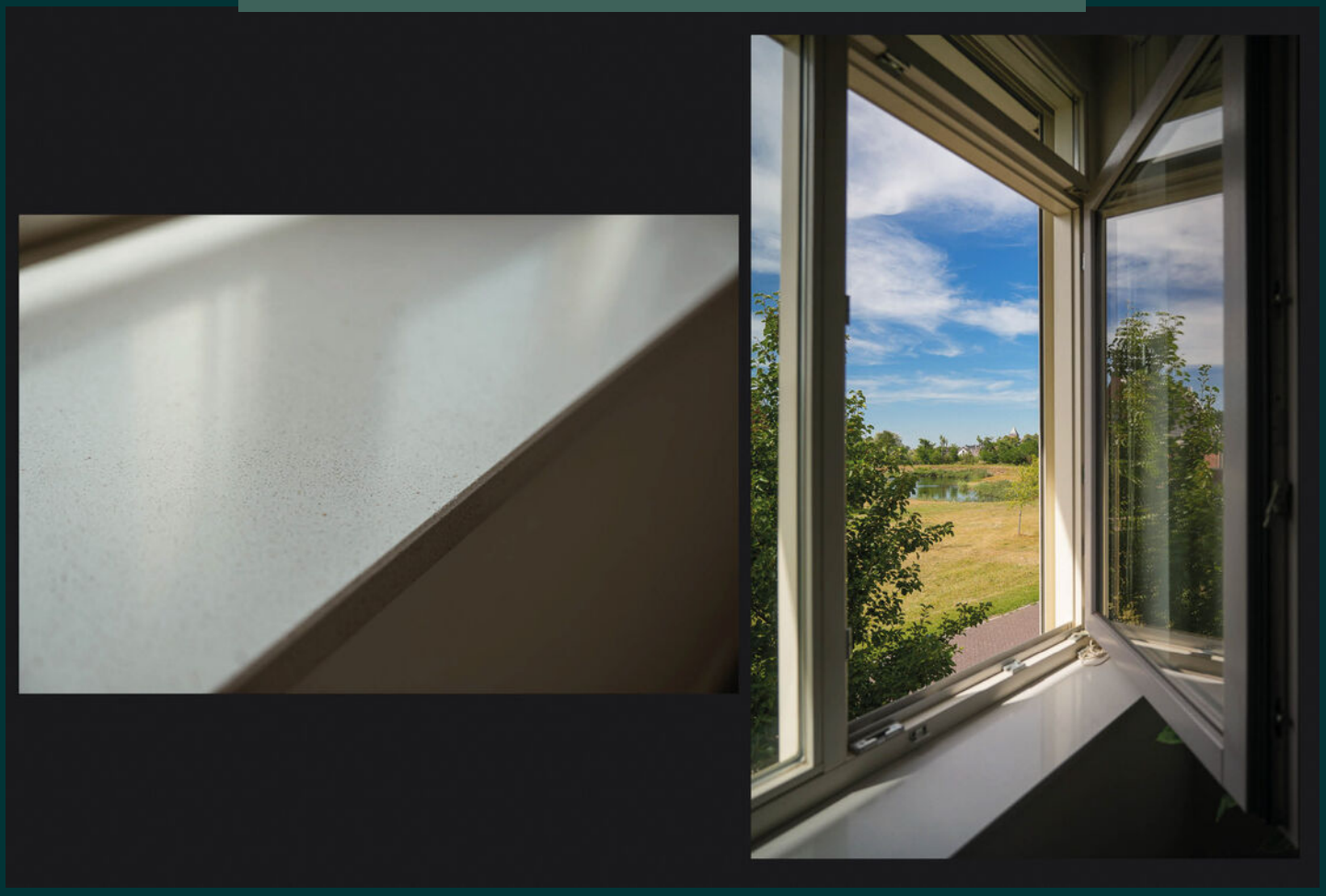


















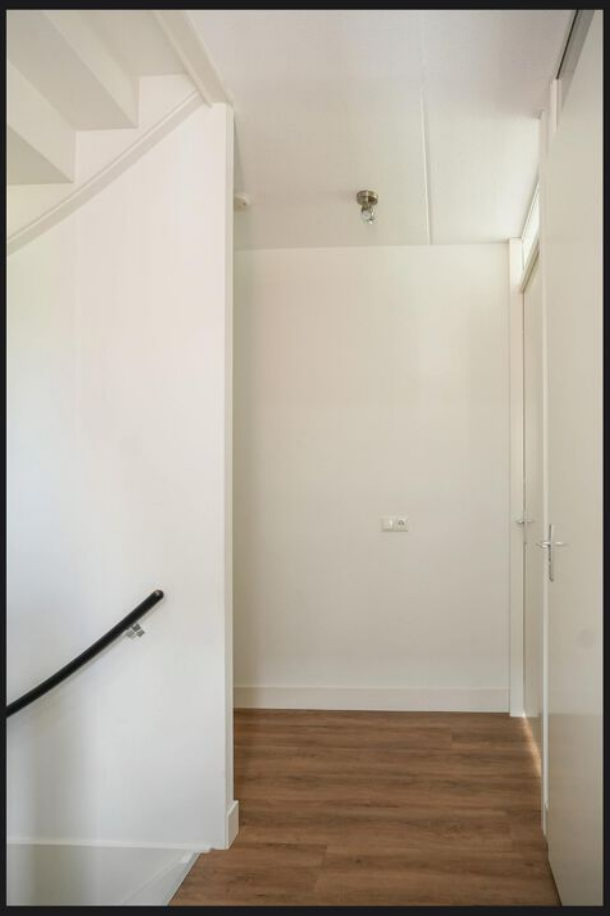



FIT BIKE



















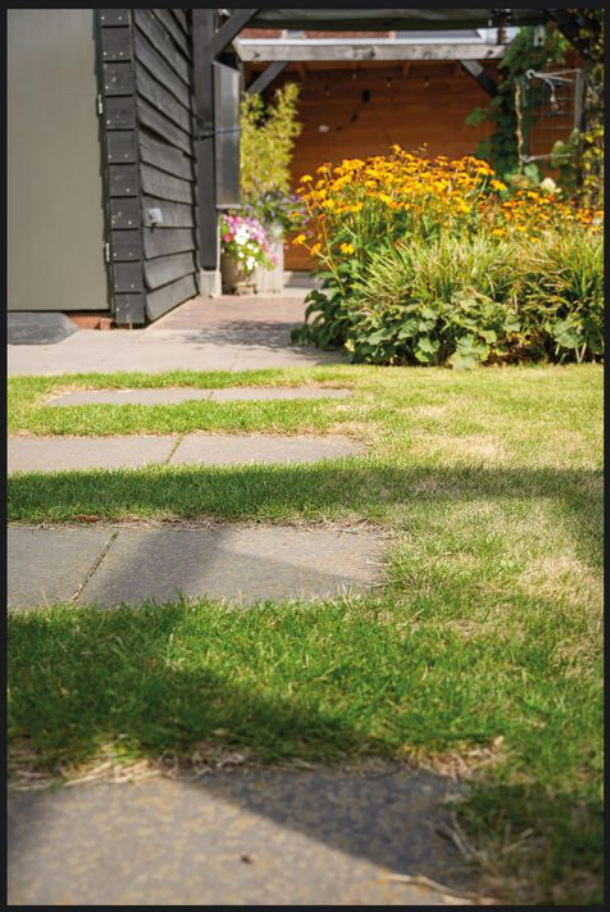

























Dobbe






3





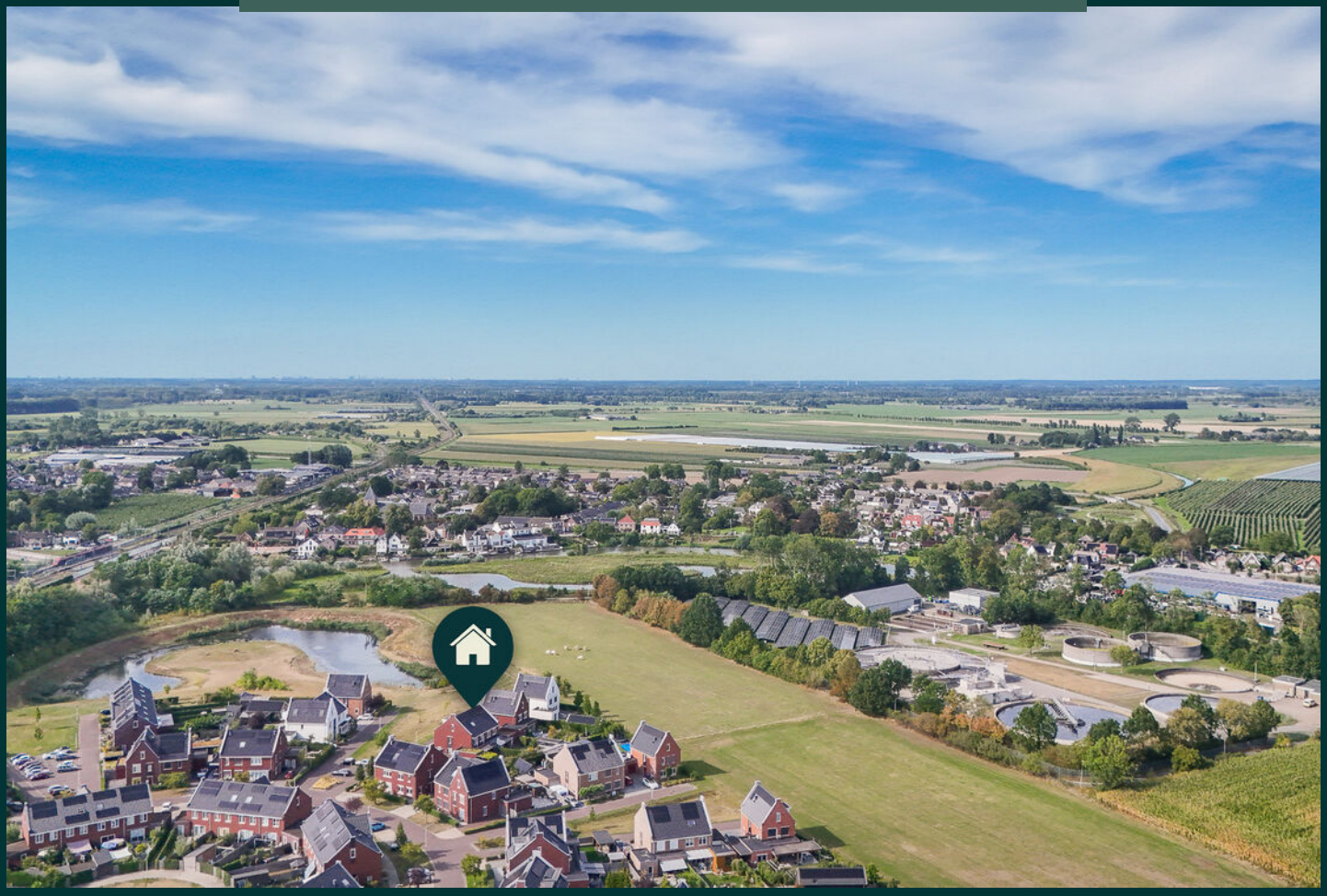








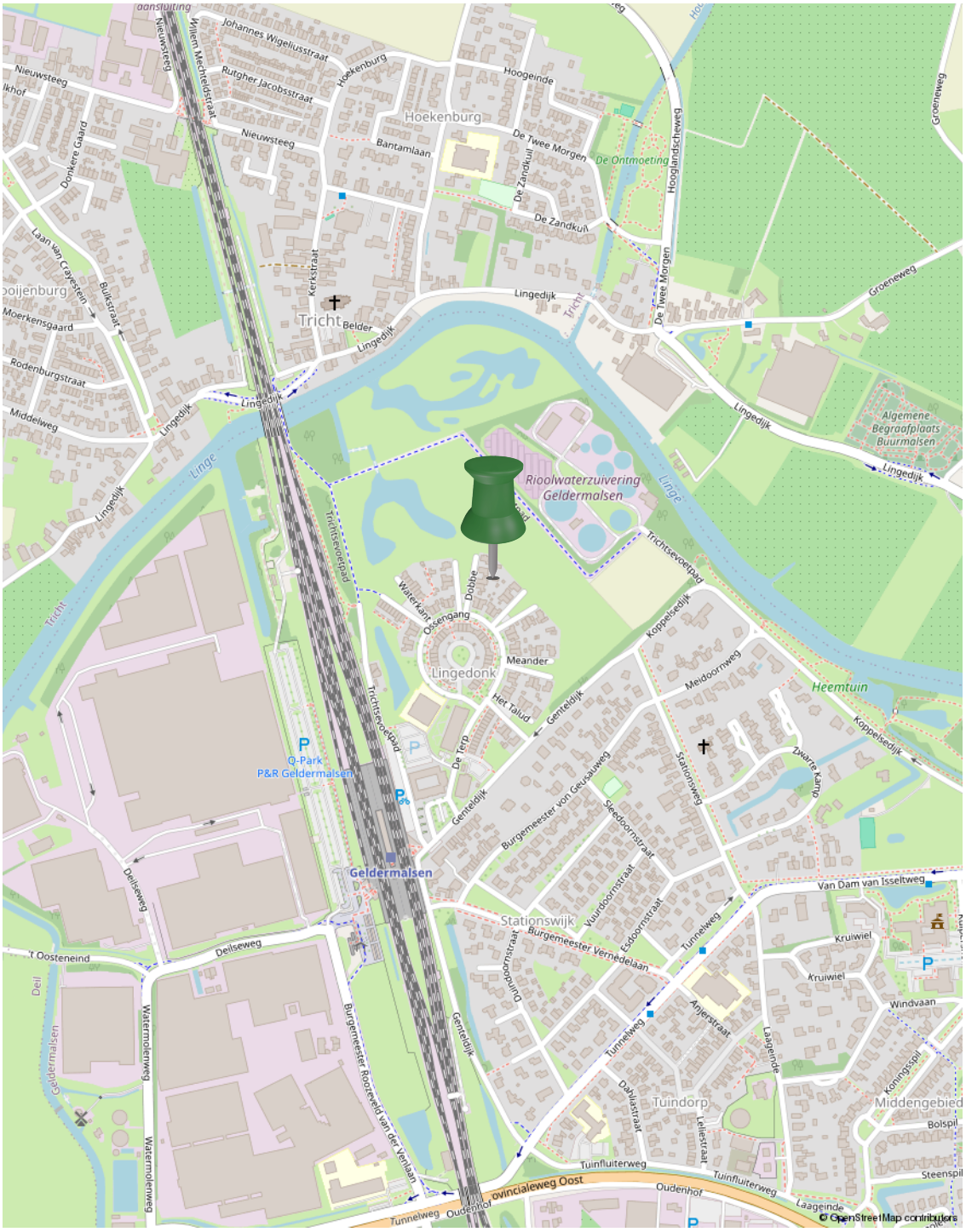






Locatie op de kaart

Dobbe 3, GELDERMALSEN



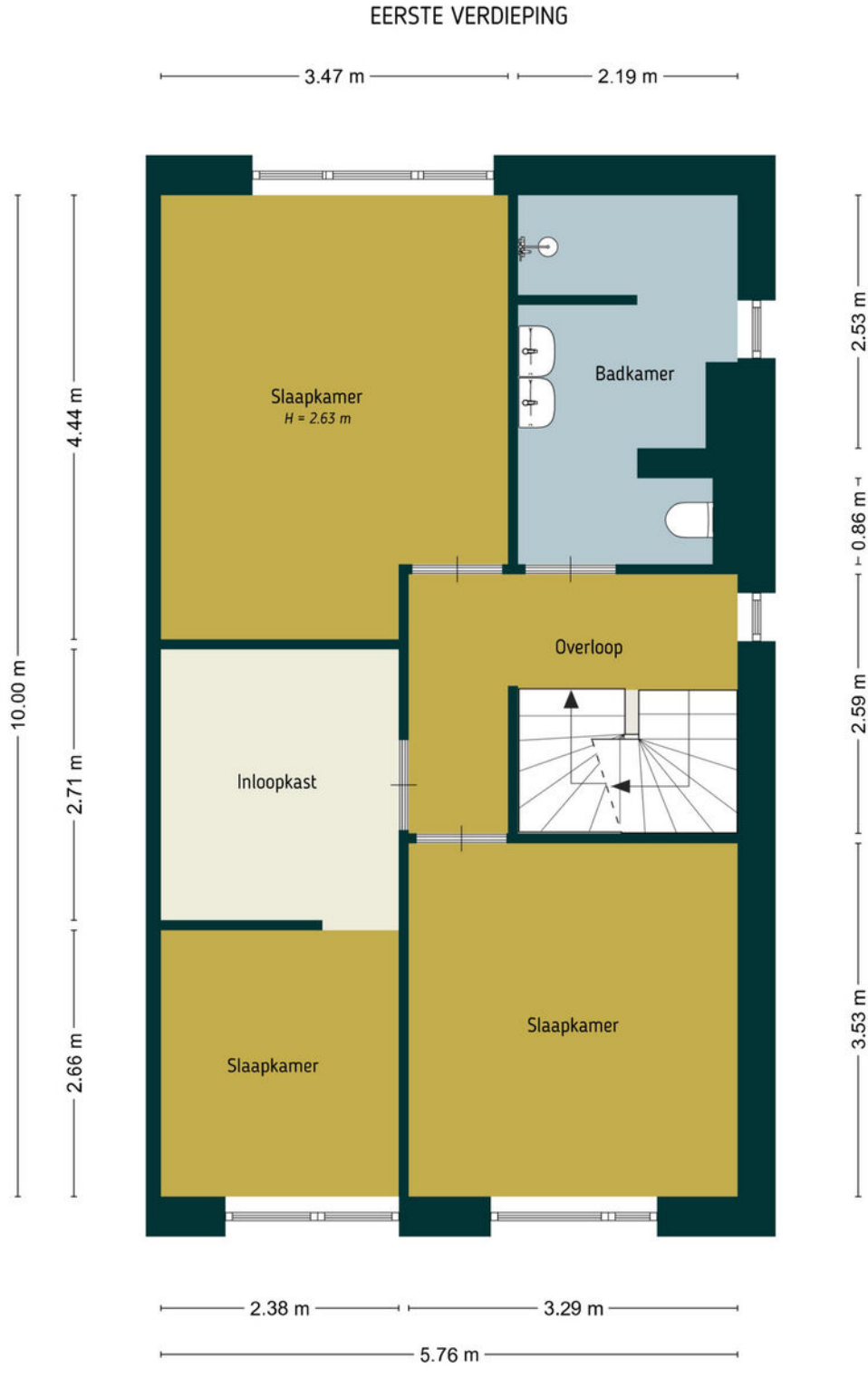
Plattegrond



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

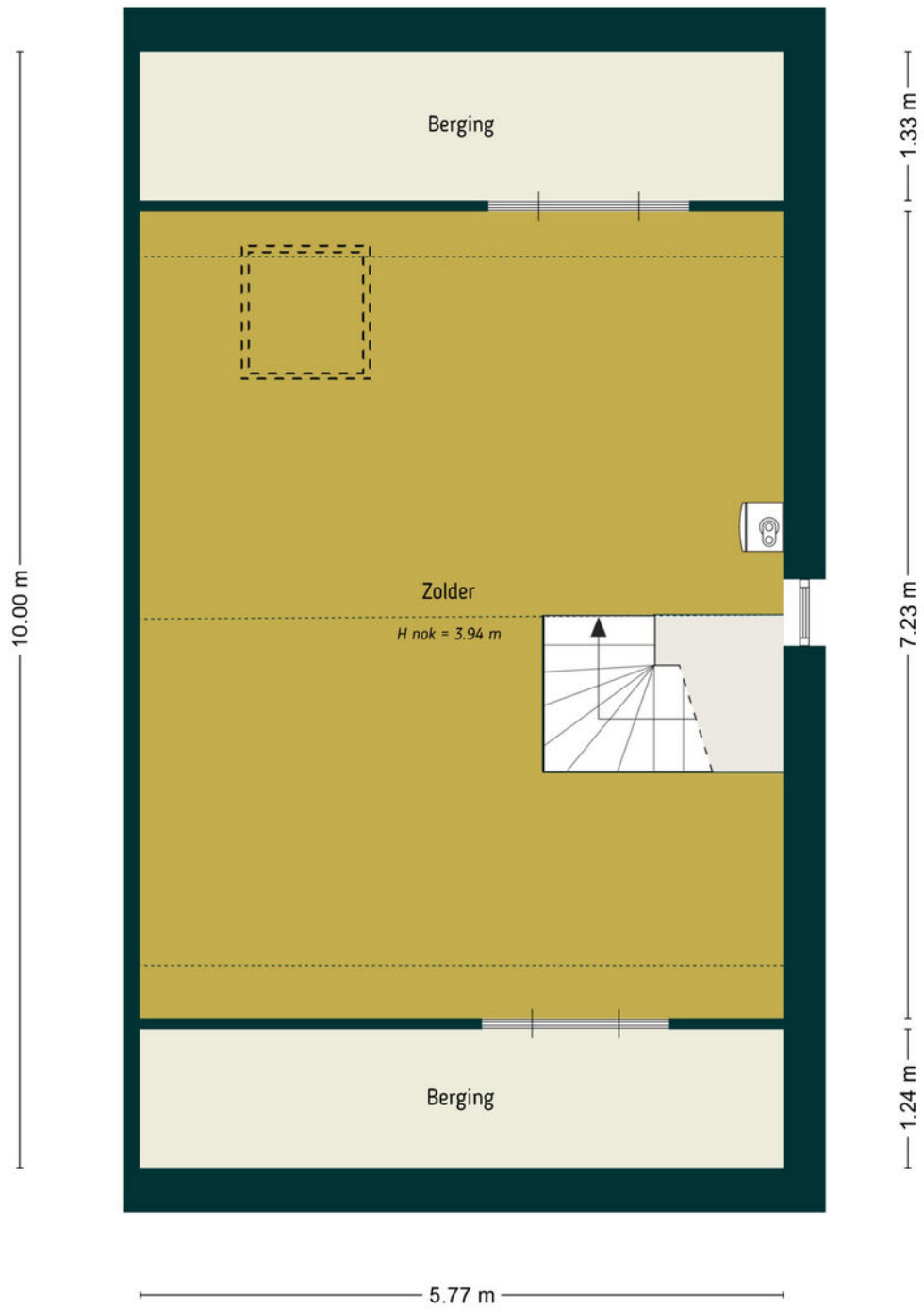


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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

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: Dobbe 3



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geldermalsen
Sectie	F
Perceel	2499

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stelling en hangkasten washok, losse kasten woon-, hobbykamer en zolder		X	
- Rössle rek washok en keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Messenrek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Scheerspiegel		X	
- Beugels	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Veranda	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinbewatering	X		
- Droogrek muur		X	

Buurtinformatie

Buurtinformatie - West Betuwe / Verspreide huizen Westzijde

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 14%

25 - 44: 27%

45 - 64: 28%

65+: 15%

Huishouden



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 49%

Huur: 51%

50%

50%

1,3 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 waardebepaling, 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 jóuw 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...



Manuel de Croock

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, hypotheken 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 hypotheken en verduurzaming.
Op naar de toekomst, met groen verstand...

info@ask4benefits.nl
www.ask4benefits.nl/hypotheken
Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits
dat is voor elkaar!

Aantekeningen

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