

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Kom binnen!

Roimond 2 B Buurmalsen

Vraagprijs € 750.000 k.k.



248 m²



712 m²



8 kamers



Roimond 2 B Buurmalsen

Welkom aan de Roimond in Buurmalsen, waar dit royale vrijstaande woonhuis in 1992 is gebouwd en sinds het voorjaar van 1993 bewoond wordt door de eerste bewoners. Het huis is met zorg onderhouden en goed geïsoleerd. Dit royale huis, met een gebruiksoppervlakte van bijna 250 m², is gebouwd voor dubbele bewoning en biedt daardoor vele gebruiksmogelijkheden. We vertellen je er alles over in onderstaande beschrijving. De plek waar deze comfortabele woning staat combineert wonen in het dorp met het gevoel van een landelijke ligging. De kavel is maar liefst 712 m² groot en ligt mooi rondom de woning, met een royale achtertuin en uitzicht over landelijk gebied.

Omdat dit huis gebouwd is voor dubbele bewoning, is het perfect voor mensen die wat extra ruimte wensen. Of je nou het wonen wilt combineren met mantelzorg, of je wilt juist wonen combineren met het hebben van een kantoor aan huis, een praktijk aan huis of een Bed & Breakfast: deze extra ruimte is er! De tweede woonruimte is gelegen onder hetzelfde dak, maar beschikt over een eigen, aparte entree.

Omschrijving

We nemen je graag mee door de beide woonruimten:

Woningdeel 1: Ruimte en gezelligheid

Je betreedt het eerste (tevens grootste) deel van de woning via de linker voordeur, waar je wordt verwelkomd in een ruime hal met toiletruimte en trap naar de verdieping. De sfeervolle woonkamer is gelegen aan de voorzijde van het huis; de ligging aan de zuidwestzijde maakt dit een heerlijk lichte kamer. De dichte keuken beschikt over een keurige hoek opgestelde keuken met bar en voorzieningen zoals een kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Het is een fijne plek om even knus te zitten tijdens het bereiden van het eten. Via de bijkeuken kom je in de grote berging met witgoedaansluitingen. Vanuit hier kun je (via de serre) zowel de oprit bereiken als (via de zijdeur) de tuin.

Een vaste trap leidt naar de bovenverdieping met maar liefst 4 slaapkamers en een nette badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet. Boven deze verdieping is ook nog een bergzolder, te bereiken middels een vlizotrap.

Woningdeel 2: Eigen ingang, ruimte voor iets "extra's"

Het tweede deel van de woning betreed je via de rechter voordeur. Hier vind je een entree met vaste trap naar de verdieping en toegang tot de toiletruimte en de andere vertrekken. Zo is er een woonkamer met een inzethaard en uitzicht op de voortuin, een aparte keuken met eenvoudige keukenopstelling, een badkamer met wastafel en inloopdouche, en een slaapkamer. Een aparte berging herbergt de CV-ketel en witgoedaansluitingen.

Buiten: Privacy en vrij uitzicht

De tuin is gelegen rondom de woning, waarbij het grootste deel is gelegen aan de achterzijde. Geniet van optimale privacy, gecombineerd met een vrij uitzicht, grenzend aan de weide van de directe burens. Dé perfecte plek om tot rust te komen na een drukke dag. Naast de woning, aan de kant van Woningdeel 2, is nog een voor- en zijtuin, compleet met tuinhuis. Aan de zijkant van Woningdeel 1 is een oprit met ruimte voor drie auto's.

Locatie: Landelijk wonen met stedelijk gemak binnen handbereik

De centrale ligging in Buurmalsen combineert een landelijke omgeving met nabijgelegen voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid naar steden als Utrecht, Den Bosch, Rotterdam of Nijmegen/Arnhem. Met 5-10 minuten rijden ben je op de A2 of A15. Treinreizen is ook eenvoudig; het station Geldermalsen met directe verbindingen naar Utrecht, Den Bosch, Tiel, en Dordrecht is op fietsafstand te vinden. Buurmalsen, hoewel een klein dorp, bevindt zich op steenworp afstand van Geldermalsen en het historische stadje Buren. Ook hier vind je volop winkelvoorzieningen en een aantrekkelijk horeca-aanbod.

Bijzonderheden: Duurzaamheid

Dit huis is oorspronkelijk gebouwd met goede isolatievoorzieningen. In 2023 zijn er 12 zonnepanelen toegevoegd, die zorgen voor een extra lage energierekening.

Ervaar het comfort, de ruimte en de veelzijdigheid van dit landelijk gelegen woonhuis!

Kenmerken

LANA

Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Type woning	Vrijstaande woning
Gebruiksoppervlakte wonen	248 m ²
Perceeloppervlakte	712 m ²
Bouwjaar	1993
Slaapkamers	6
Verwarming	C.v.-ketel, open haard
Warm water voorziening	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label	B
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuinligging	Noordoost
Schuur/berging	Inpandig



WONING DEEL 1



LA
NA



Ervaar het comfort, de ruimte en de
veelzijdigheid van dit woonhuis!



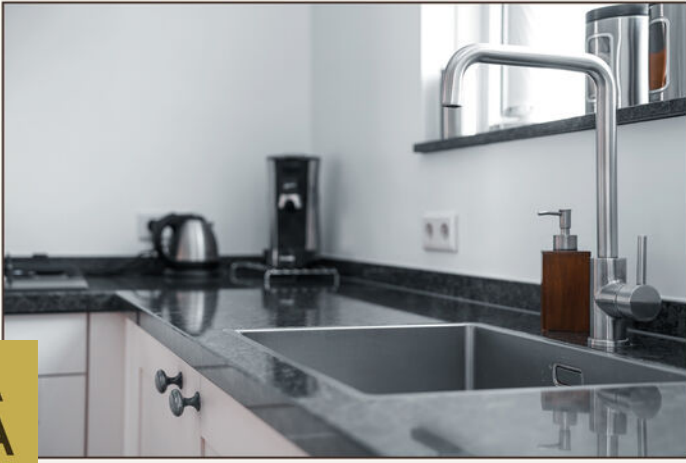


LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA

WONING DEEL 2





LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA





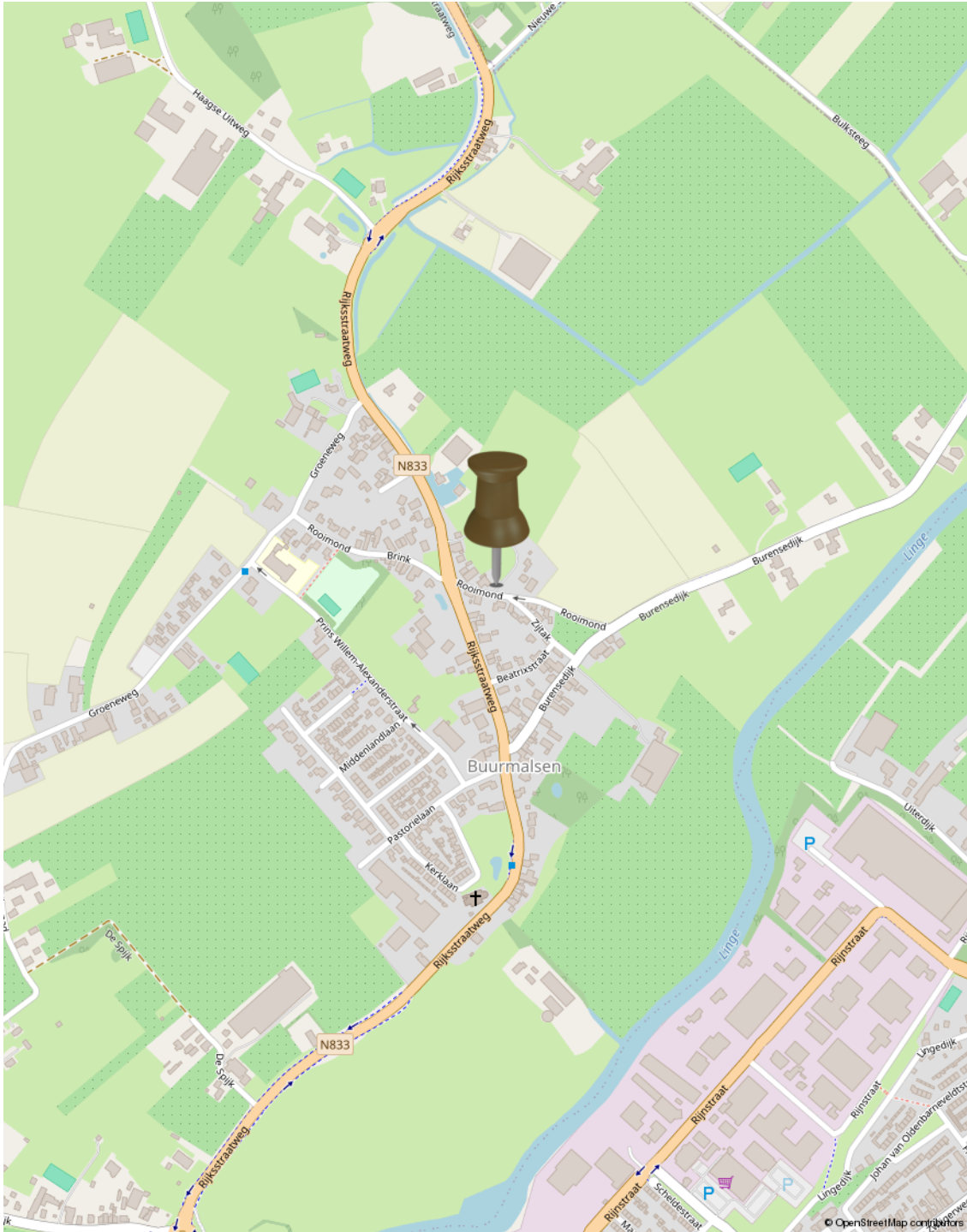
LA
NA





Locatie op de kaart

Roimond 2 B, Buurmalsen



Plattegrond



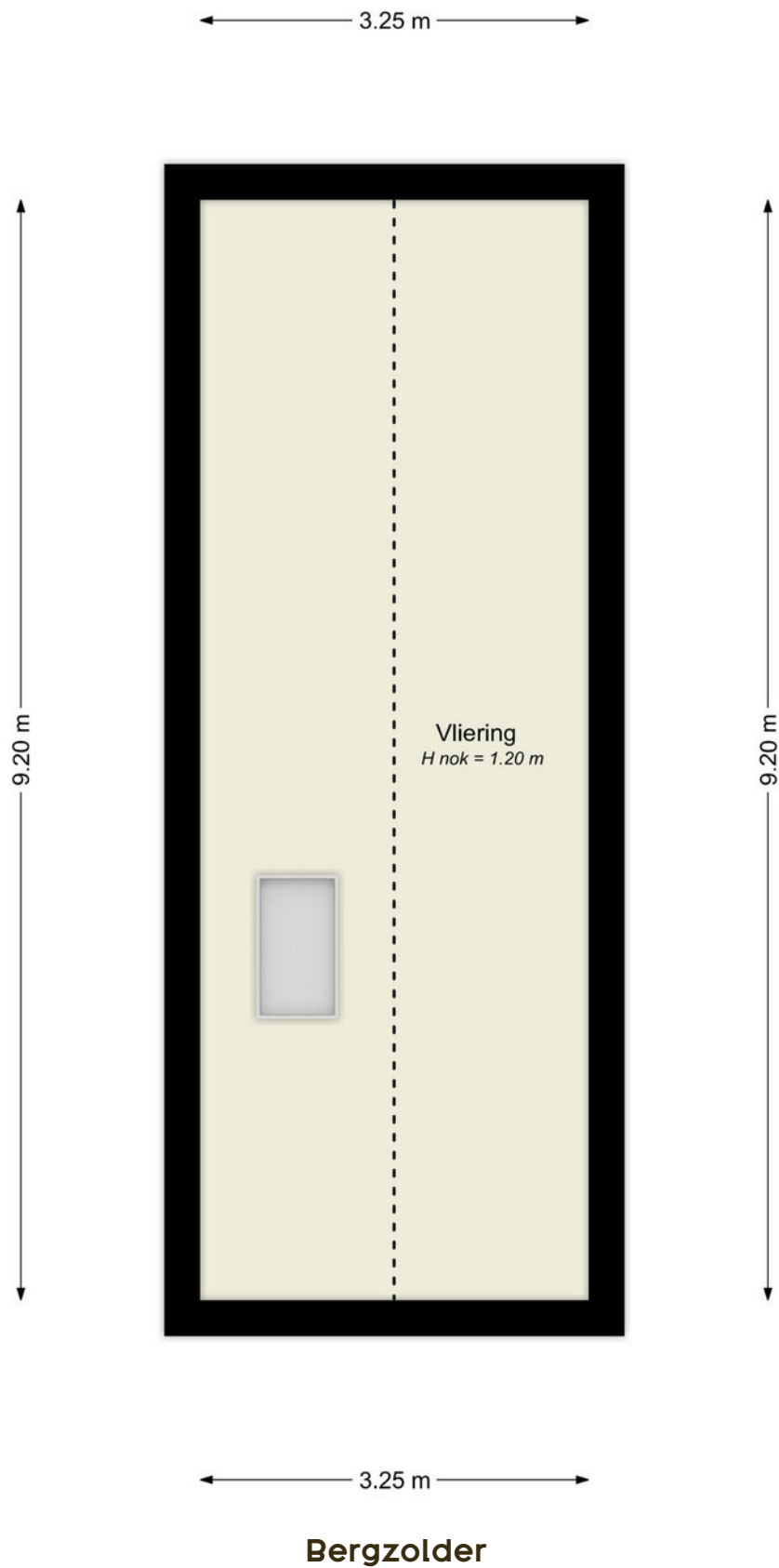
Begane grond

Plattegrond

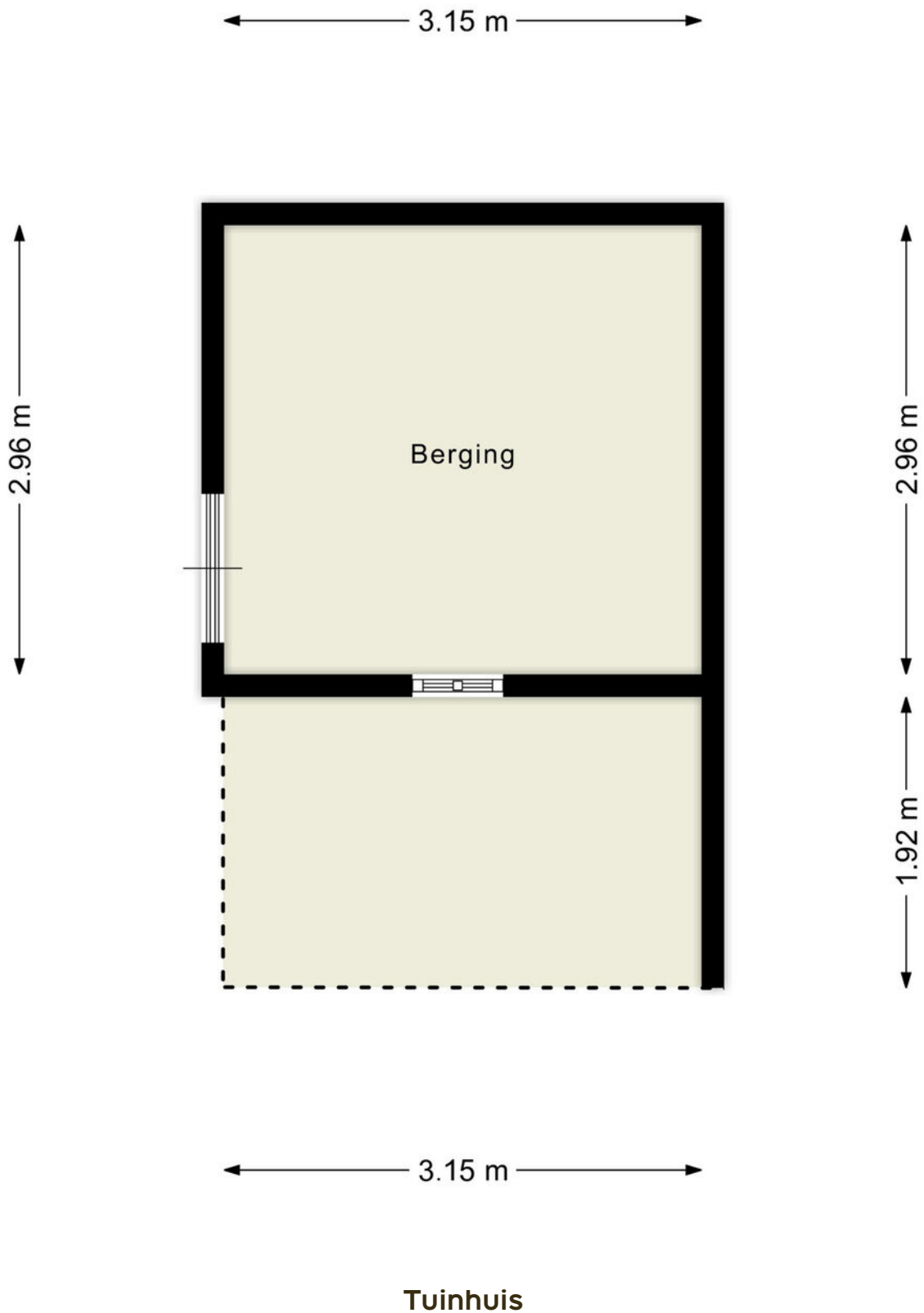


1ste Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



LA
NA

Lijst van zaken

LANA

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Bewakingscamera's		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen en plisé gordijnen	X		
- Gordijnroeden met inbetween		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Woongrind	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Werkbank met kraan (garage)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Glazen overkapping/carport	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LA
NA

Buurtinformatie

Buurtinformatie - West Betuwe / Buurmalsen

Leeftijd



- 0 - 14: 13%
- 15 - 24: 17%
- 25 - 44: 19%
- 45 - 64: 33%
- 65+: 19%

Huishouden



- Eenpersoons: 29%
- Zonder kinderen: 33%
- Met kinderen: 38%

Koop / huur



- Koop: 72%
- Huur: 28%



50%



50%



1,6 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.

LANA

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 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

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!

Verkoopindicatie

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.



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

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