

# LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



**A.H.H. Tolhuisenstraat 51**  
**Meteren**

Vraagprijs € 459.000 k.k.



132 m<sup>2</sup>



200 m<sup>2</sup>



5 kamers



## A.H.H. Tolhuisenstraat 51

### Meteren

Aan de rand van de aantrekkelijke woonwijk "Kalenberg" staat deze uitgebouwde geschakelde hoekwoning. Dit huis is instap klaar: je vindt in dit huis een gezellige woonkeuken met relatief nieuwe keukenopstelling, een bijkeuken, 4 comfortabele slaapkamers, een splinternieuwe badkamer én een onderhoudsvrije tuin op het zuiden. Dit goed onderhouden woonhuis, gebouwd in 2000 en volledig geïsoleerd, beschikt over een extra ruimte begane grond door het betrekken van de voormalige garage bij de woning. Deze ruimte is omgetoverd tot een heerlijke woonkeuken en een praktische bijkeuken. Geniet aan de voorzijde van vrij uitzicht over een park met een speelveld en waterpartij!

#### INDELING

Begane grond: je betreedt de woning via de entree/hal met meterkast. De woonkamer heeft enerzijds uitzicht op de eigen tuin, maar biedt aan de voorzijde ook uitzicht op het speelveld. In de woonkamer vind je een trapkast en een royaal eet-/zitgedeelte op de plaats van de voormalige keuken. De trapgang en toiletruimte bereik je via een tussenhal, waar je ook één van de deuren naar de tuin vindt. De in 2019 geplaatste keukenopstelling staat in de voormalige garage: nu een fijne woonkeuken, met volop ruimte om te kokkerellen. De keukenopstelling is voorzien van een composiet aanrechtblad, inbouwspots, Quooker-kraan en diverse inbouwapparatuur.

# Omschrijving

De praktische bijkeuken (met witgoedaansluitingen en tuindeur) maakt het geheel compleet. Vanuit de bijkeuken is de tuin te bereiken. De begane grond is grotendeels afgewerkt met een plavuizen vloer; in de woonkamer en tussenhal is deze voorzien van vloerverwarming.

1ste verdieping: hier vind je een overloop en 3 slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer. De nieuwe badkamer (2022) is uitgerust met een douche met douchewand, een wastafelmeubel, hangend toilet en handdoekradiator.

2de verdieping: een vaste trap leidt naar de zolderverdieping met een overloop waar de opstelling van de CV-combiketel (2019) en unit van de mechanische ventilatie (2022) te vinden zijn. Hier vind je ook de 4de slaapkamer met 2 grote dakramen en extra bergruimte.

## TUIN

Aan de voorzijde vind je een keurige voortuin én een parkeerplek op eigen grond. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuiden, beschikt over een tuinhuis en heeft een achterom.

## ISOLATIE EN DUURZAAMHEID

De woning is vanuit de bouw prima geïsoleerd. Dat betekent dat er dak-, muur-, vloer- én glasisolatie aanwezig is. Daarnaast zijn er in 2023 zonnepanelen aangebracht, die ervoor zorgen dat de energierekening extra verlaagd wordt.

## LIGGING

Meteren biedt een centrale ligging met diverse voorzieningen binnen handbereik. Om de hoek vind je twee basisscholen en het multifunctionele centrum De Pluk. Met slechts 5 minuten rijden bereik je de rijkswegen A2 en A15, waardoor steden als Utrecht, Den Bosch, Rotterdam en Arnhem/Nijmegen prima bereikbaar zijn. Voor openbaar vervoer reizigers is het NS-station van Geldermalsen op fietsafstand te vinden, waardoor de bereikbaarheid nog verder wordt vergroot. Ontdek het levendige Geldermalsen met zijn uitgebreide winkel- en horeca-aanbod, allemaal op korte afstand van Meteren.

# Kenmerken

**Vraagprijs** € 459.000 k.k.

**Type woning** Hoekwoning

**Gebruiksoppervlakte wonen** 132 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** 200 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar** 2000

**Slaapkamers** 4

**Verwarming** C.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk

**Warm water voorziening** C.v.-ketel

**Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,  
dubbel glas, volledig geïsoleerd

**Energie label** A

**Tuin** Achtertuin, voortuin

**Tuinligging** Zuid

**Schuur/berging** Vrijstaand hout

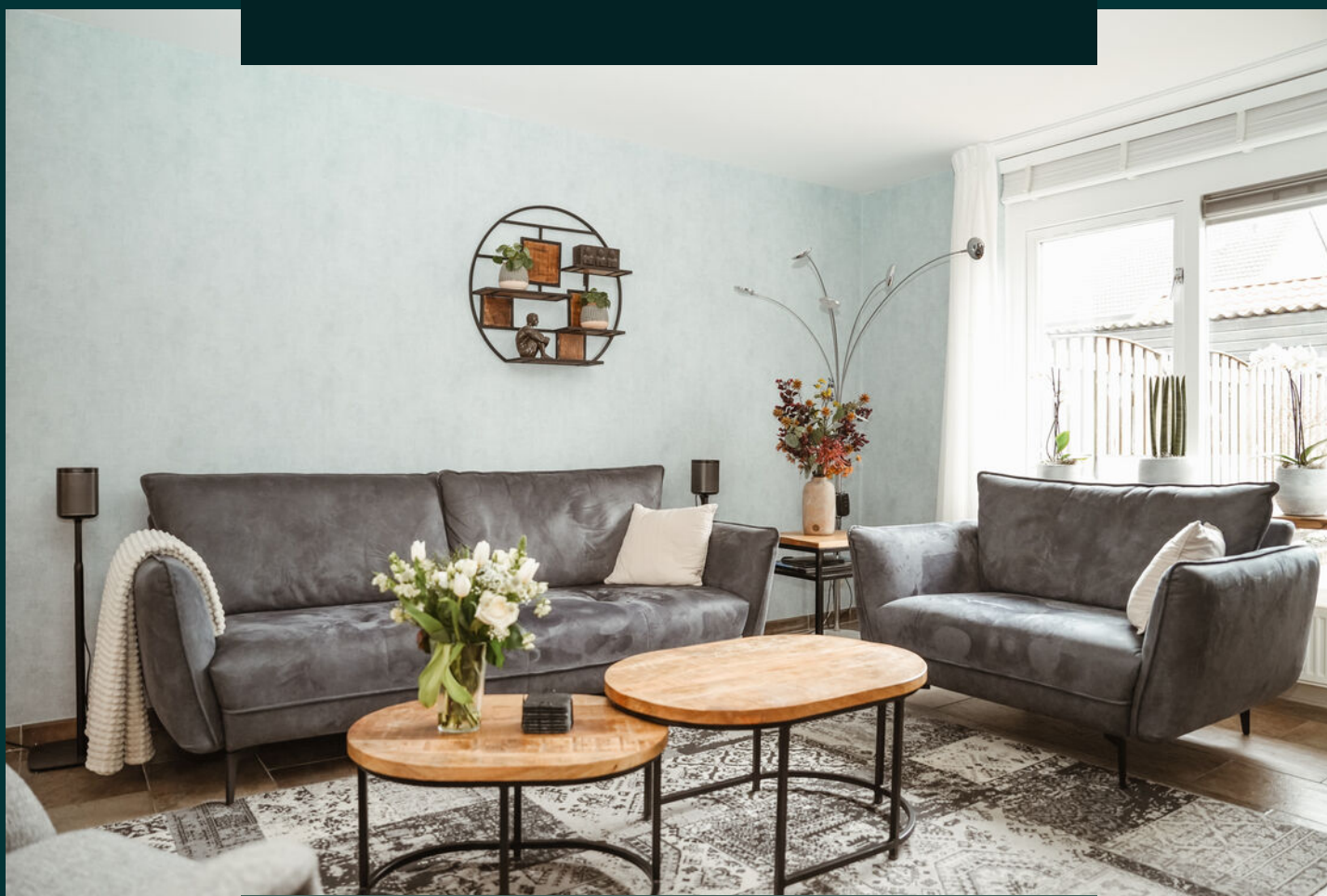
LA  
NA

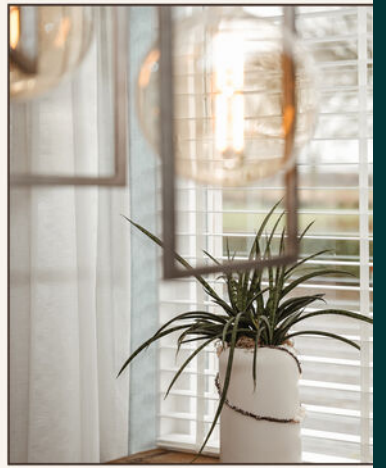






Royaal eet-/zitgedeelte





LA  
NA

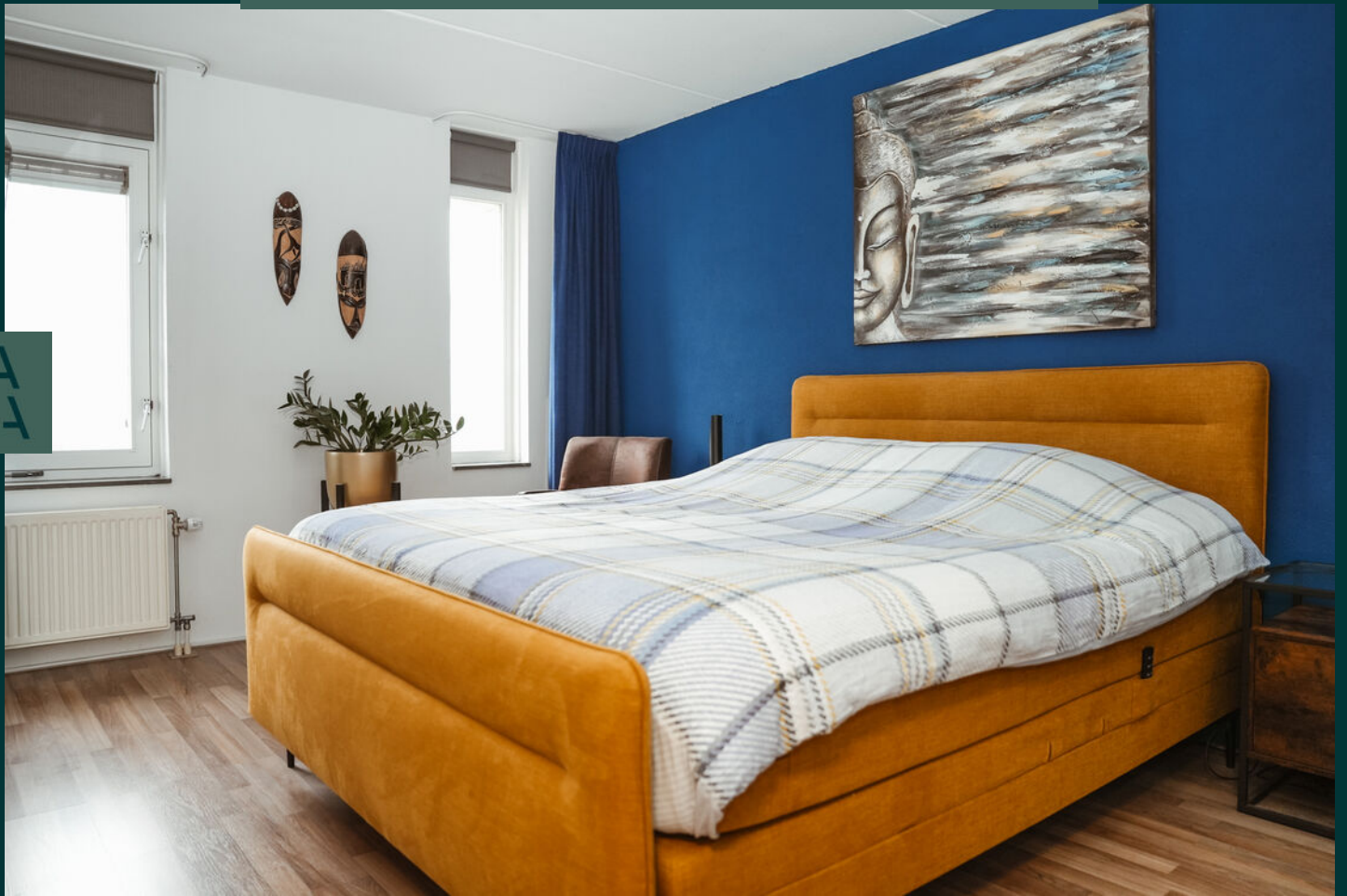












LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA







LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA





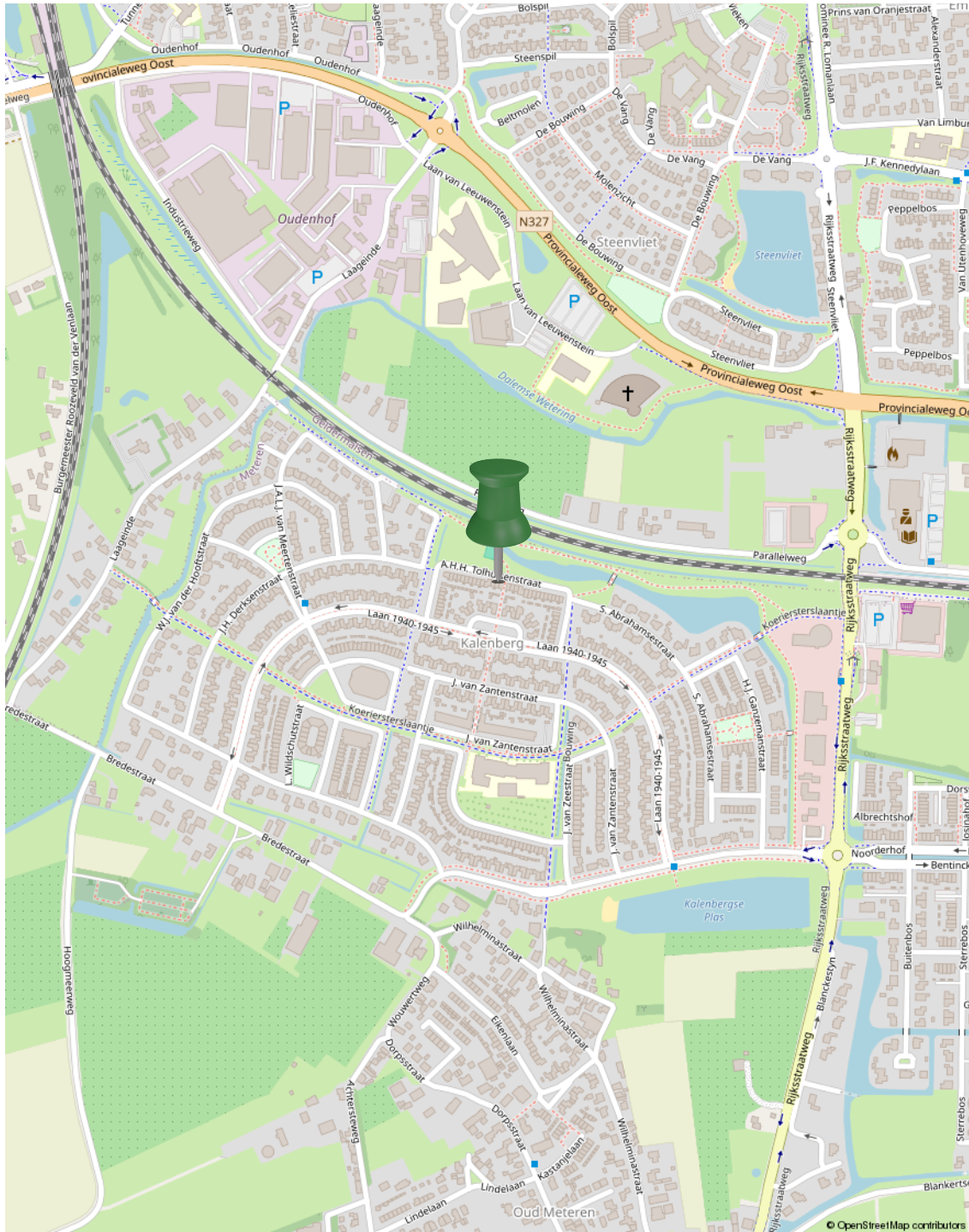


LA  
NA



# Locatie op de kaart

A.H.H. Tolhuisenstraat 51, Meteren

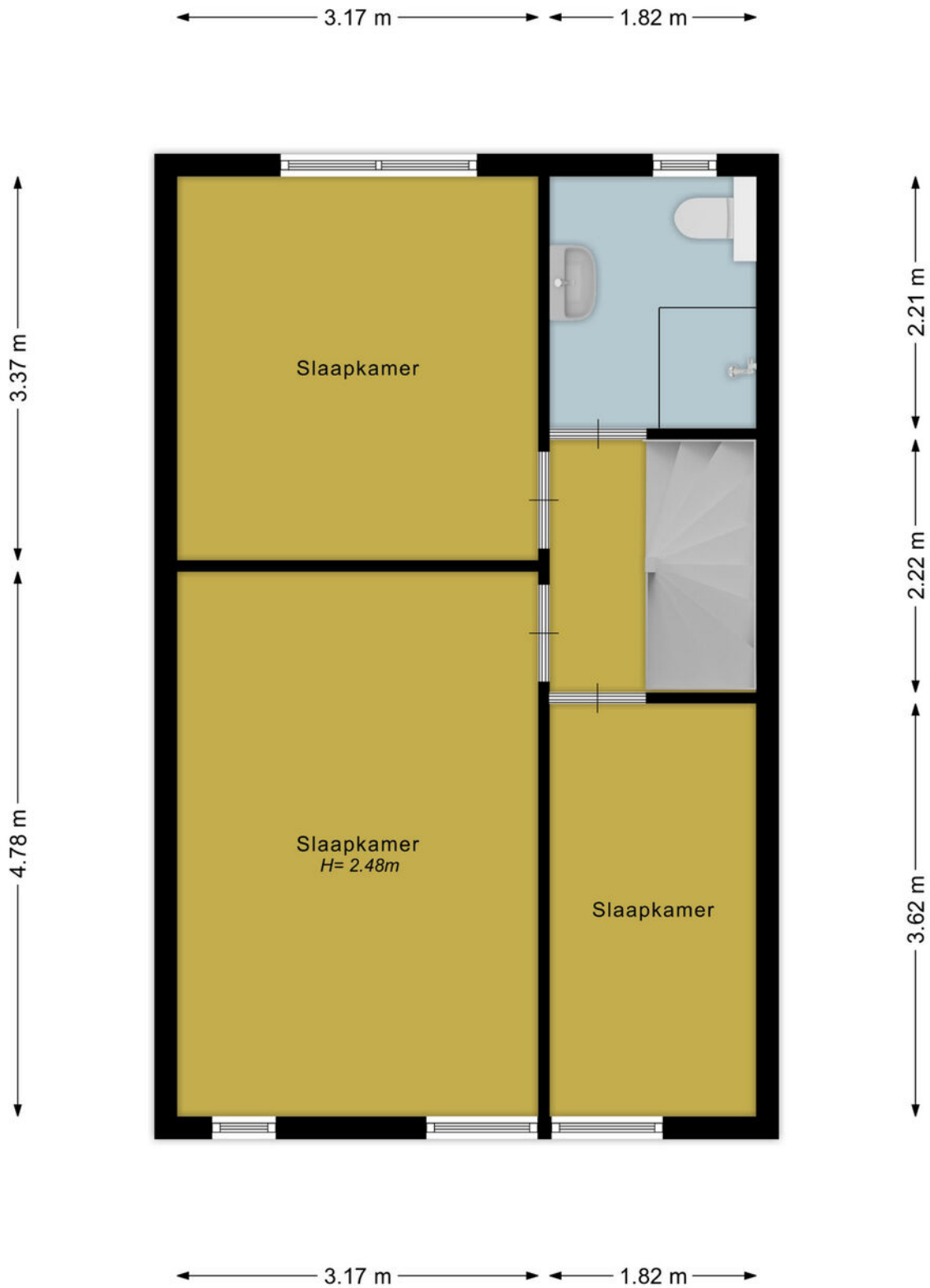


# Plattegrond



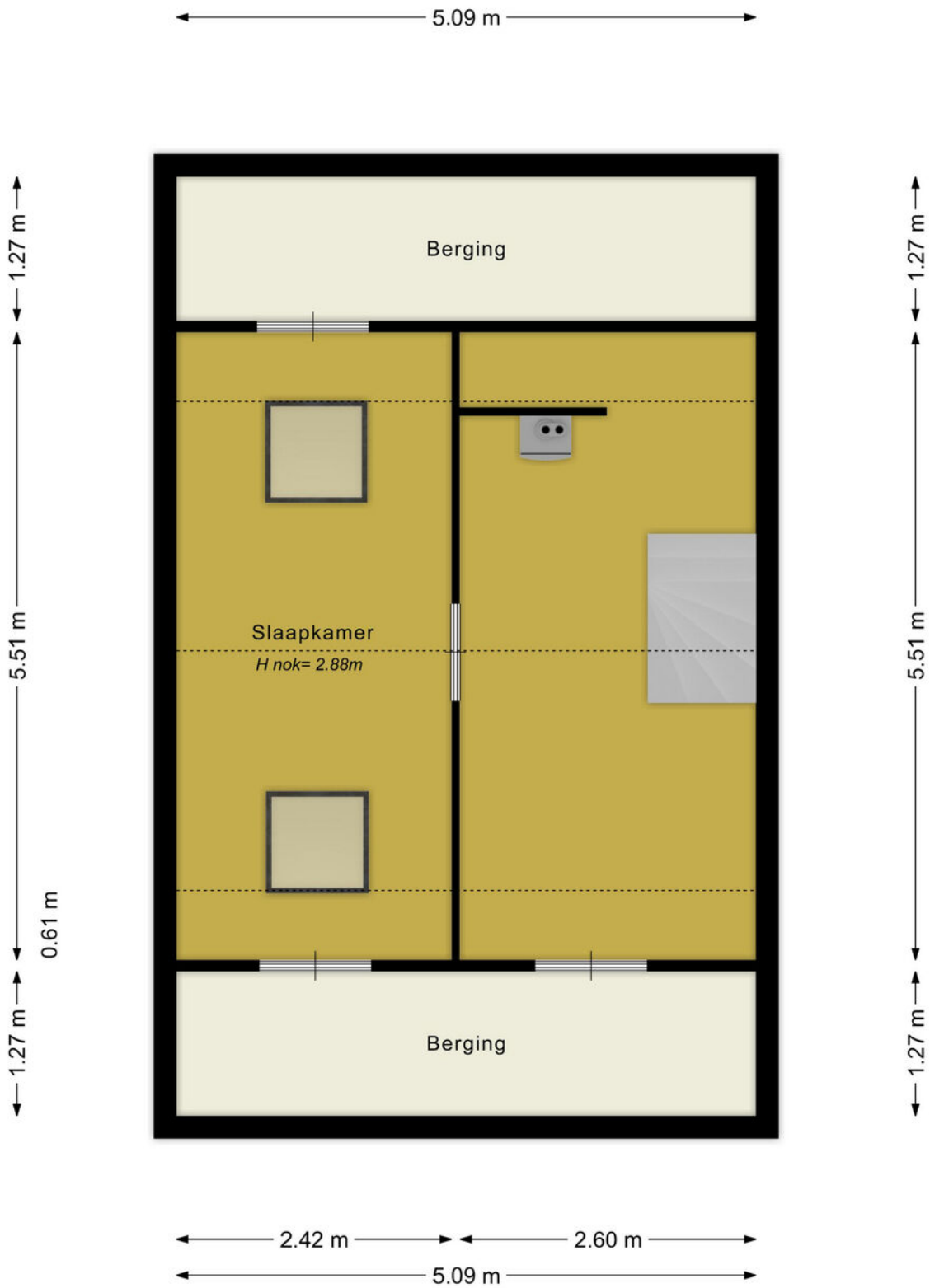
Begane grond

# Plattegrond



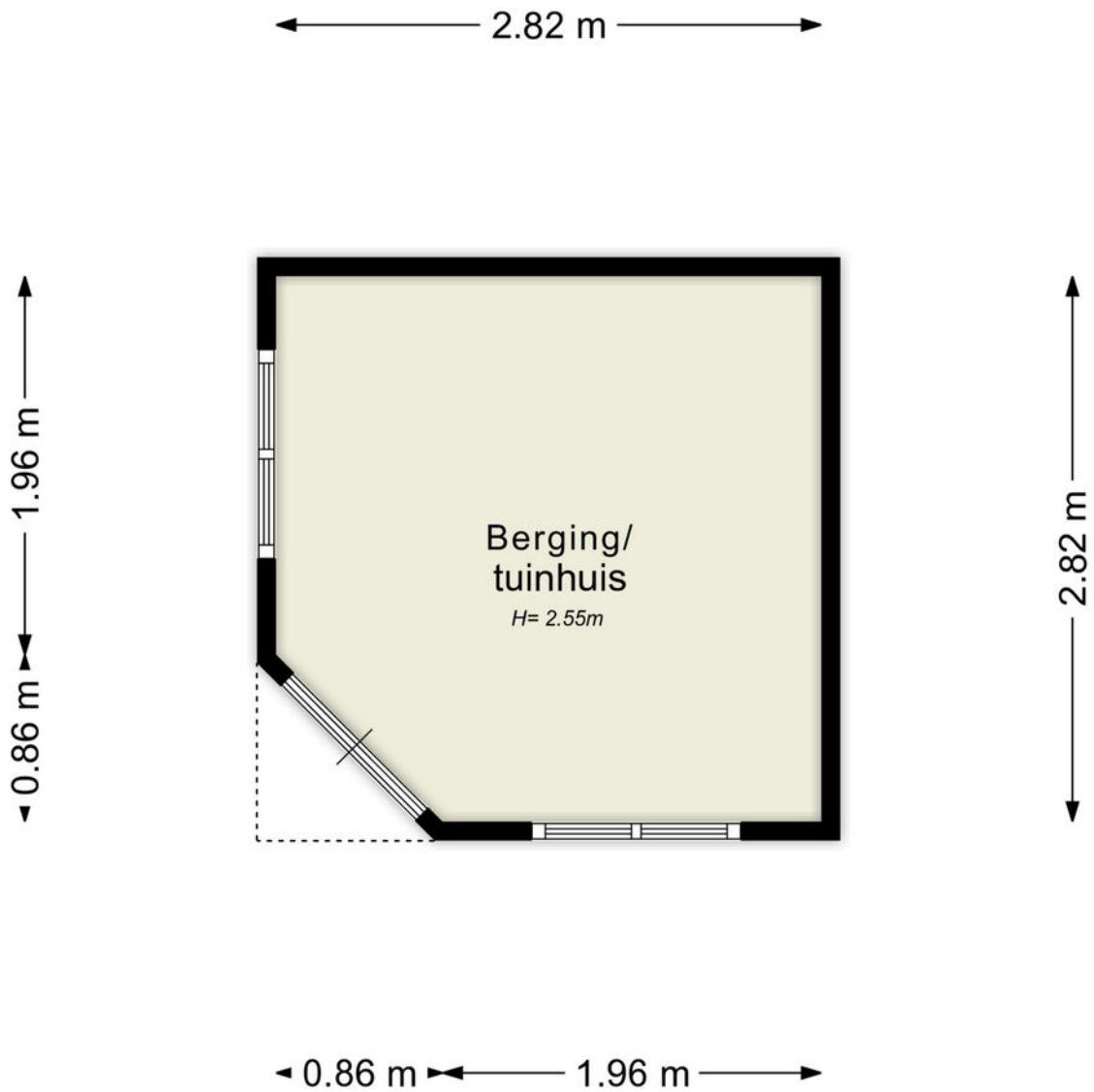
1ste verdieping

# Plattegrond



2de verdieping

# Plattegrond




Berging / tuinhuis

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geldermalsen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2110</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 november 2023  
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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamers/kantoor		X	
- keuken/bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plisse gordijnen op de deuren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- plank in keuken		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- spiegelkast boven wastafel, incl. verlichting en stopcontact	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
horren slaapkamers en douche	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten met beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Potten voortuin incl. plant	X		

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - West Betuwe / Meteren - Kalenberg

LANA

### Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 16%

25 - 44: 22%

45 - 64: 32%

65+: 11%

### Huishouden



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 50%

### Koop / huur



Koop: 83%

Huur: 17%



49%



51%



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 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

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.



### 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...

[info@ask4benefits.nl](mailto:info@ask4benefits.nl)

[www.ask4benefits.nl/hypotheek](http://www.ask4benefits.nl/hypotheek)

Parkweg 17, 4153 XK Beesd



Manuel de Croock

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