

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



KOM BINNEN!

Burensedijk 39 41
Buurmalsen

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.



543 m²



472 m²



12 kamers



Burensedijk 39 41 Buurmalsen

Een prachtige combinatie van karakter, comfort en ruimte voor ondernemerschap!

Ben je op zoek naar een unieke woning, waar je comfortabel én centraal wonen kunt combineren met ondernemerschap? Dan is Burensedijk 39-41 in Buurmalsen precies wat je zoekt! Deze dijkwoning mét historisch schoolgebouw is in de afgelopen jaren volledig gerenoveerd, waarbij het huis van binnen opnieuw is opgebouwd, geïsoleerd en aangepast aan wat je heden ten dage verwacht van een comfortabel woonhuis. Dit alles is gebeurd met oog voor detail en kwaliteit, wat je ziet aan de luxe staat van afwerking. Dit huis is gelegen op een historische locatie aan de dijk,

in de kern van het dorp, op loopafstand van het centrum van Geldermalsen.

Wat dit huis uniek maakt, is de aanwezigheid van een historisch schoolgebouw achter de woning. Waar de kinderen uit Buurmalsen hier heel vroeger hun jonge levens begonnen in de schoolbanken, wordt nu een onderneming gedreven en gewerkt. De voormalige schoollokalen zijn op dit moment prachtige kantoorruimtes met hoge plafonds en hoge ramen. Oude elementen zijn bewaard gebleven, zoals de karakteristieke bordestrap en de hal met de kapstokhaken.

Omschrijving

We schetsen je graag een globaal beeld van wat je kunt verwachten, als je dit bijzondere object komt bezichtigen.

Het woonhuis:

Deze karakteristieke dijkwoning betreed je aan de zijkant, waar je via de voordeur binnenkomt in de hal met trap naar de verdieping. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde, voorzien van een sfeervolle houthaard en schuifdeuren naar de woonkeuken. Bij deze schuifdeuren vind je bovendien de trap naar de kelder onder het woonhuis. De woonkeuken is een heerlijke plek om te zitten, werken én natuurlijk om te koken. De zo goed als nieuwe keukenopstelling is van alle gemakken voorzien, inclusief een kookeiland. Vanuit de keuken loop je door naar de achter entree, waar tevens de bijkeuken en de toiletruimte te vinden zijn. Vanuit de bijkeuken kun je bovendien binnendoor naar de voormalige school.

De besloten achtertuin is toegankelijk vanuit een tweetal openslaande deuren; zowel vanuit de keuken als vanuit de achter entree. Hier kun je heerlijk buiten zitten: de tuin is gunstig gelegen op het (zuid)oosten.

Op de bovenverdieping zijn maar liefst 5 slaapkamers! Hier vind je bovendien een luxe en complete badkamer. De ruimten op deze verdieping zijn stuk voor stuk strak en hoogwaardig afgewerkt, net als op de begane grond. Verrassend is het grote dakterras, gelegen tussen het woonhuis en de voormalige school. Ook hier vind je een heerlijke plek om even buiten te zitten.

Vanaf de overloop is de zolderberging te bereiken via een luik met vlizotrap. Een praktische ruime bergzolder om spullen op te bergen!

Het schoolgebouw:

Dit unieke gebouw kun je op vele manieren inzetten. Je betreedt het gebouw via het woonhuis, of via de entree vanaf de oprit. Allereerst kom je binnen in de centrale hal, waar de authentieke trapopgang meteen in het oog springt. Je waant je hier in vroegere tijden; hier kwamen de kinderen binnen, hingen hun jassen op en vervolgden hun weg naar het klaslokaal. Met behoud van deze sfeer vind je hier nu heel andere functies: op de begane grond zijn twee grote kantoorruimten aanwezig. Beide ruimten beschikken over een trap naar de vide, waar ook nog gewerkt kan worden. Eén van de twee kamers beschikt over een pantry/keukenopstelling. Aan het eind van de centrale hal vind je bovendien een toiletruimte en berging.

Op de verdieping vind je een derde grote ruimte met keukenblok, moderne badkamer, een aparte toiletruimte én openslaande deuren naar het platte dak. Hier zou je prima nog een extra dakterras kunnen maken!

En als je dan denkt dat je er bent, dan heb je het mis! Via deze ruimte kun je klimmen naar de uitkijktoren. Wie kan nu zeggen dat 'ie een eigen uitkijktoren heeft? Na de oorlog hield men vanaf deze uitkijktoren de wijde omgeving in de gaten, en kon men het vliegverkeer van veraf aan zien komen. En als dat vliegverkeer "niet in de haak" was, dan werd de telefoonverbinding gebruikt om dit te melden aan de autoriteiten. Wie klimt er mee tijdens de bezichtiging?

Als kers op de taart is er nog een grote kelder, ingedeeld in twee compartimenten en te betreden vanuit de tuin. Deze ruimte is niet zomaar een kelder, maar kan uitstekend gebruikt worden als hobbyruimte. Het is dé plek om een gezellig feestje te organiseren.

Omschrijving

Dit voormalige schoolgebouw, een eyecatcher voor Buurmalsen, wordt nu gebruikt als kantoorruimte. Dat neemt niet weg dat er nog heel veel andere toepassingen denkbaar zijn. Denk aan een yoga-school, een wat grotere schoonheidssalon (of andere beauty salon), een particuliere zorginstelling, een coaching bureau ... de mogelijkheden zijn legio! Door de huidige eigenaar is een aanvraag gedaan om in de school drie appartementen te realiseren. De gemeente heeft deze aanvraag positief beoordeeld, waarbij de ruimten ook al hun eigen huisnummer hebben gekregen. Dit maakt het object nóg aantrekkelijker; de ondernemers en investeerders onder ons kunnen hier hun hart ophalen!

Het totale object is zorgvuldig geïsoleerd en aangepast aan de moderne normen, wat resulteert in een energiezuinige woning die klaar is voor de toekomst, gecombineerd met een uniek stukje geschiedenis met volop mogelijkheden. De sfeervolle details en de hoogwaardige afwerking geven deze woning karakter en comfort, en maken het een warme en gastvrije plek om thuis te komen.

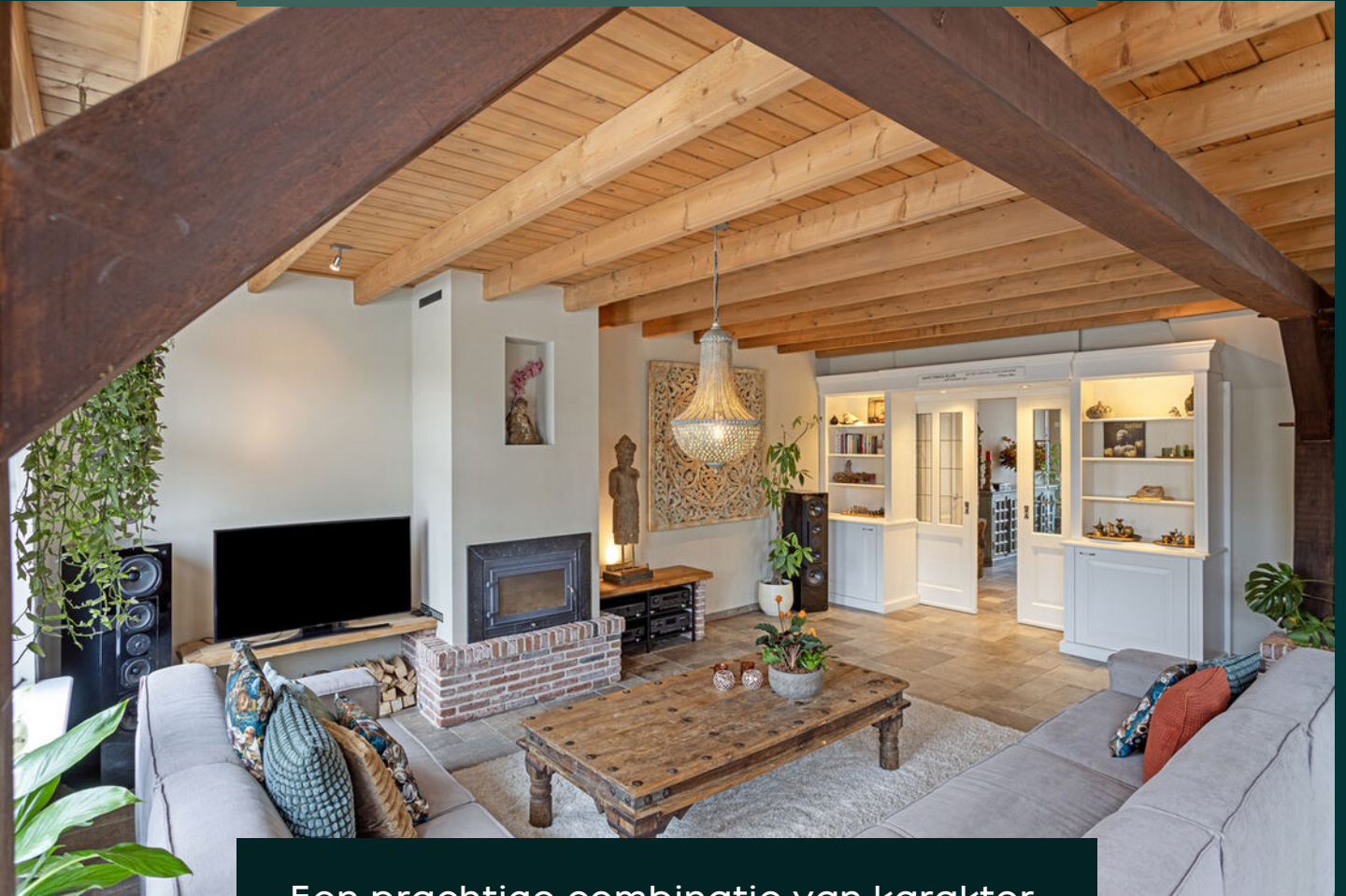
De locatie midden in Buurmalsen biedt een landelijke omgeving gecombineerd met het gemak van nabijgelegen voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid naar steden als Utrecht, Den Bosch, Rotterdam of Nijmegen/Arnhem. Je bent met een minuut op 5-10 rijden op de rijksweg A2 of A15. Treinen is prima te doen; het station Geldermalsen is gelegen op fietsafstand en heeft directe verbindingen naar Utrecht, Den Bosch, Tiel en Dordrecht. Hoewel Buurmalsen zelf een klein dorp is, is het gelegen op steenworp afstand van Geldermalsen en het historische stadje Buren.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.100.000 k.k.
Type woning	Vrijstaande woning
Gebruiksoppervlakte wonen	543 m ²
Perceeloppervlakte	472 m ²
Bouwjaar	1906-1930
Slaapkamers	5
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water voorziening	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Tuin	Achtertuint, zonneterras
Tuinligging	Zuidoost
Schuur/berging	Inpandig







Een prachtige combinatie van karakter,
comfort en ruimte



LA
NA

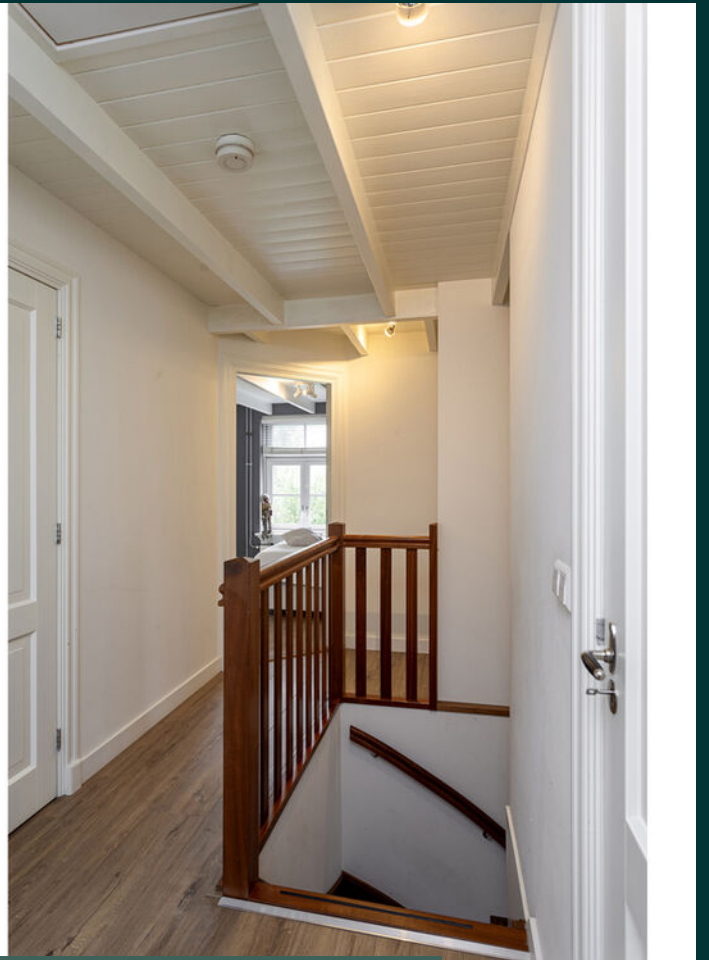






LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA

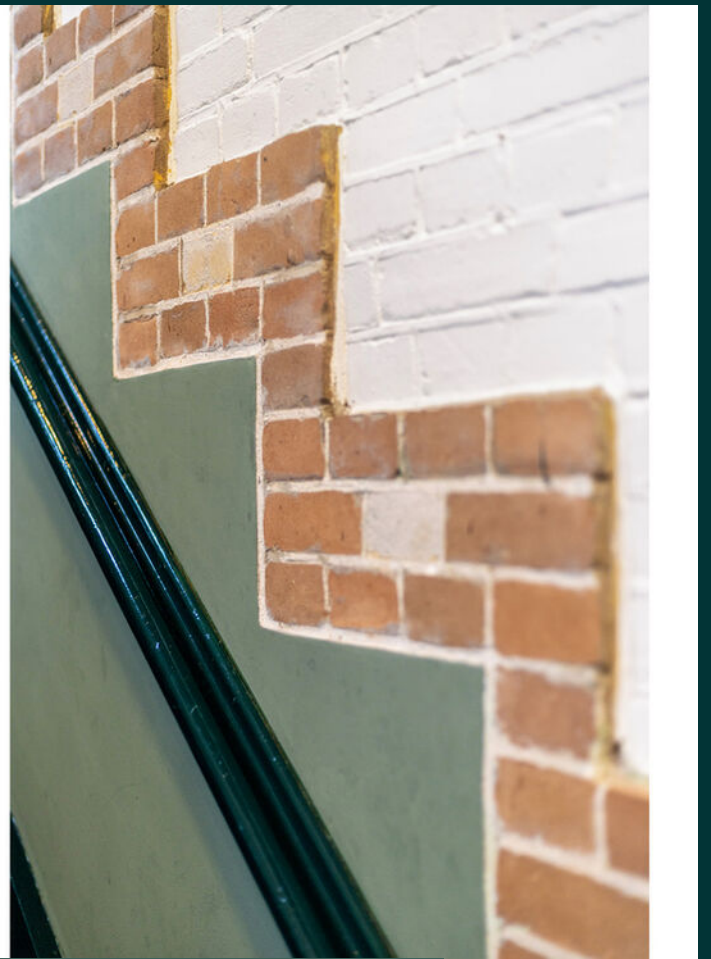






LA
NA





LA
NA

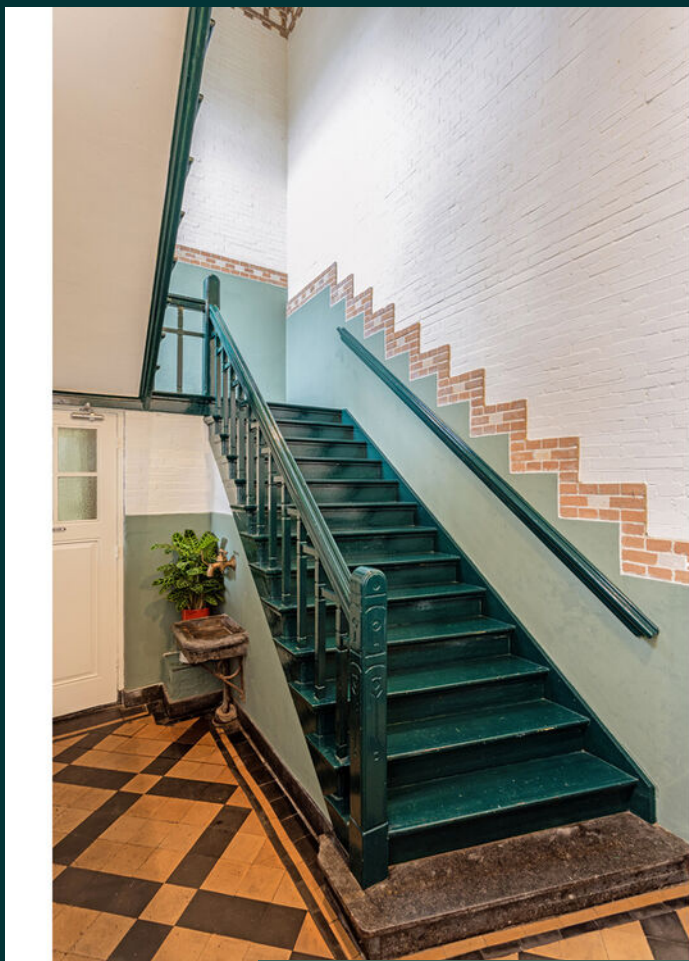








LA
NA



















LA
NA



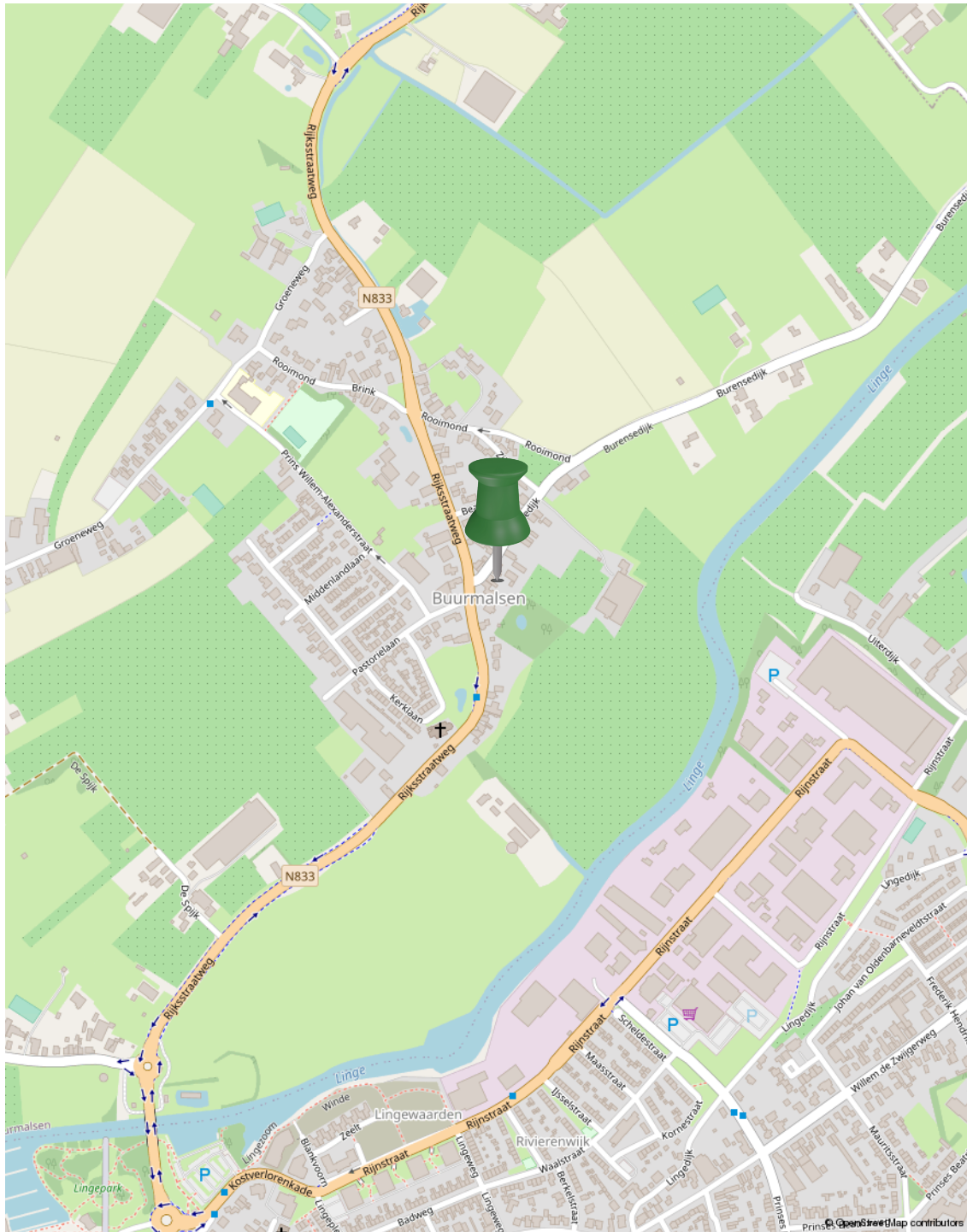


LA
NA

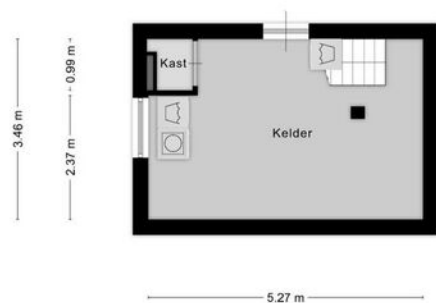


Locatie op de kaart

Burensedijk 39 41, Buurmalsen



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelders en hobbyruimte woonhuis en school

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond woonhuis en school

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond woonhuis

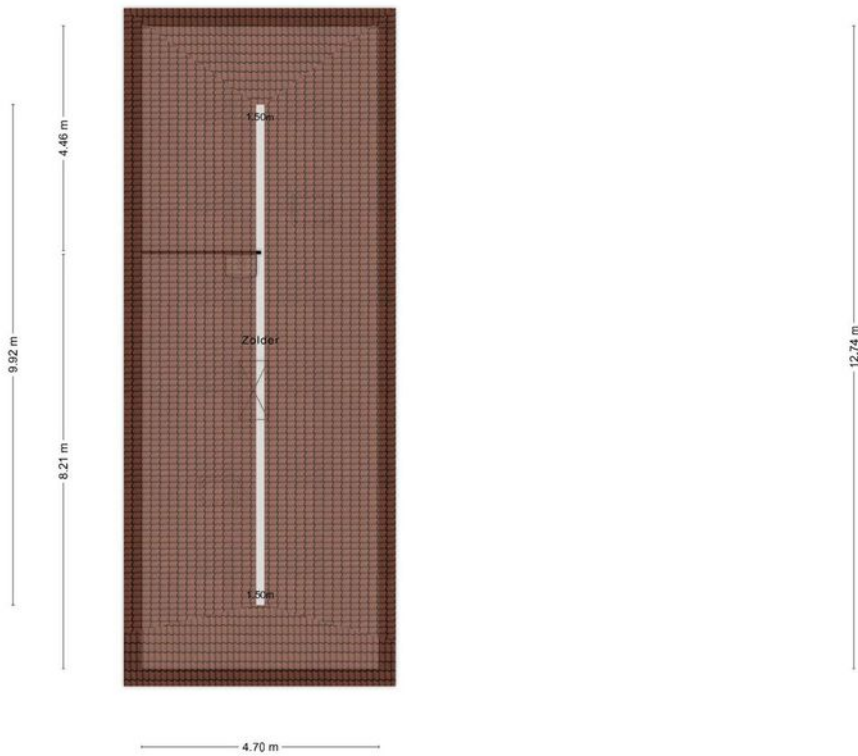
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping woonhuis en school

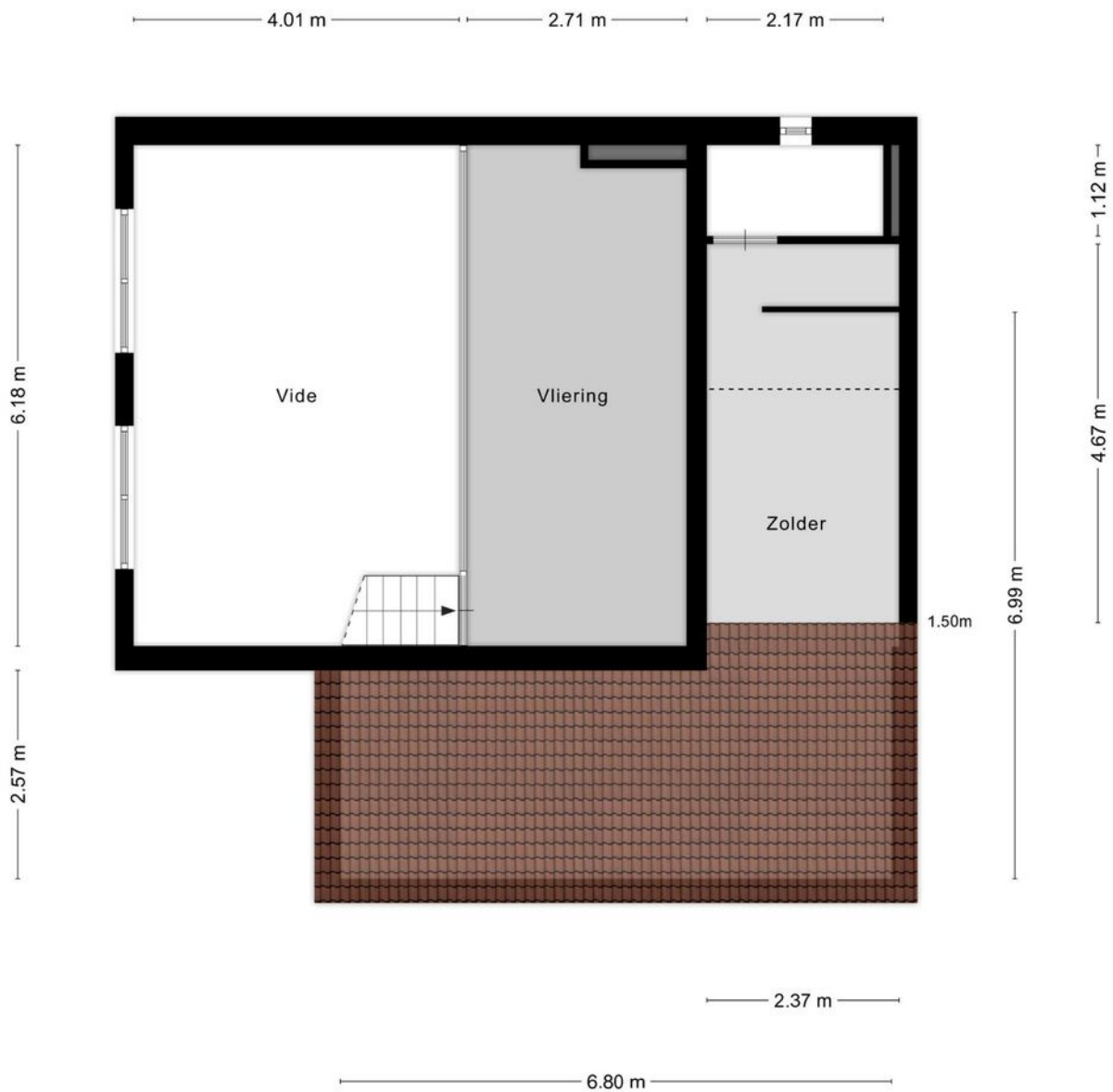
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping woonhuis en school

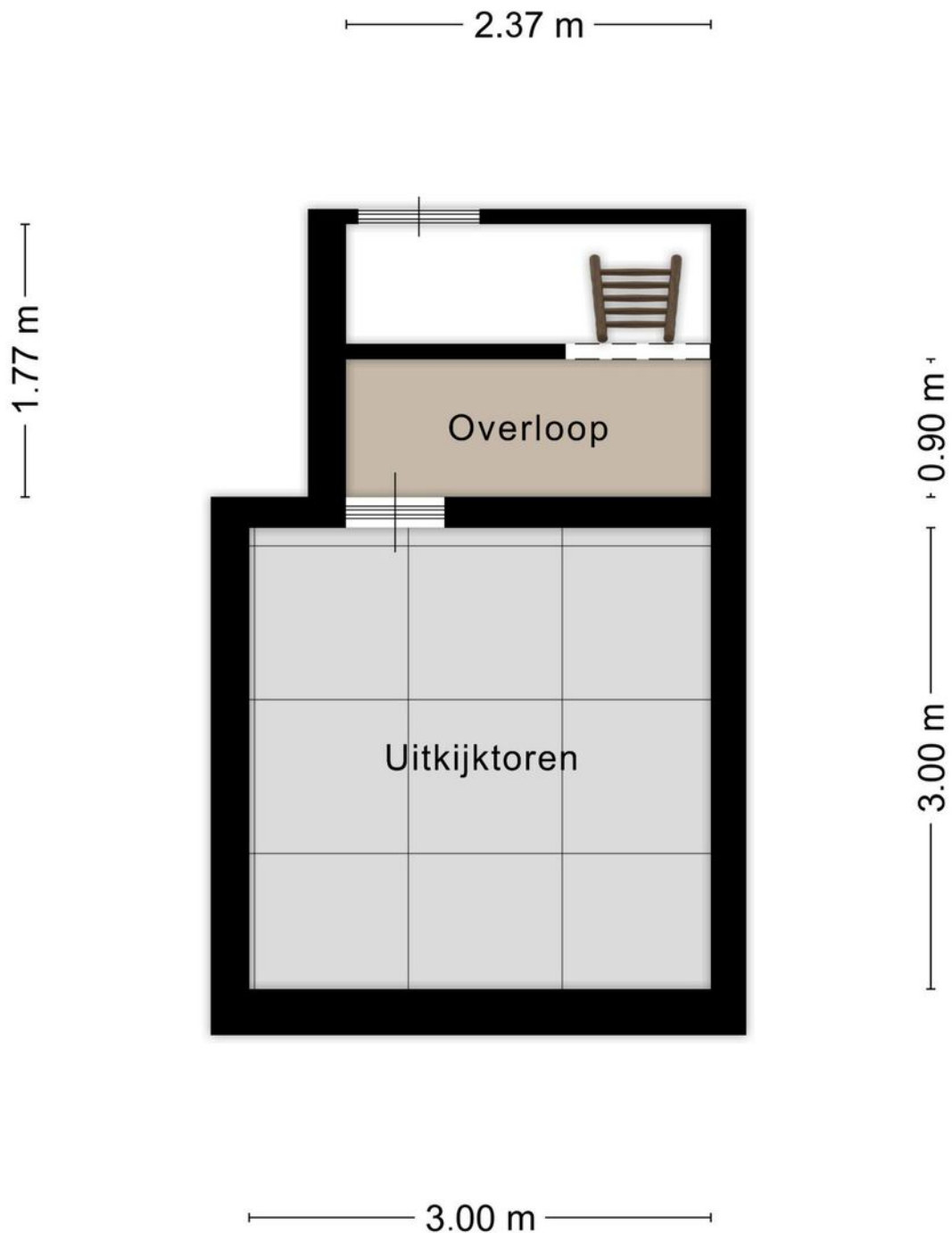
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Derde verdieping school

Plattegrond



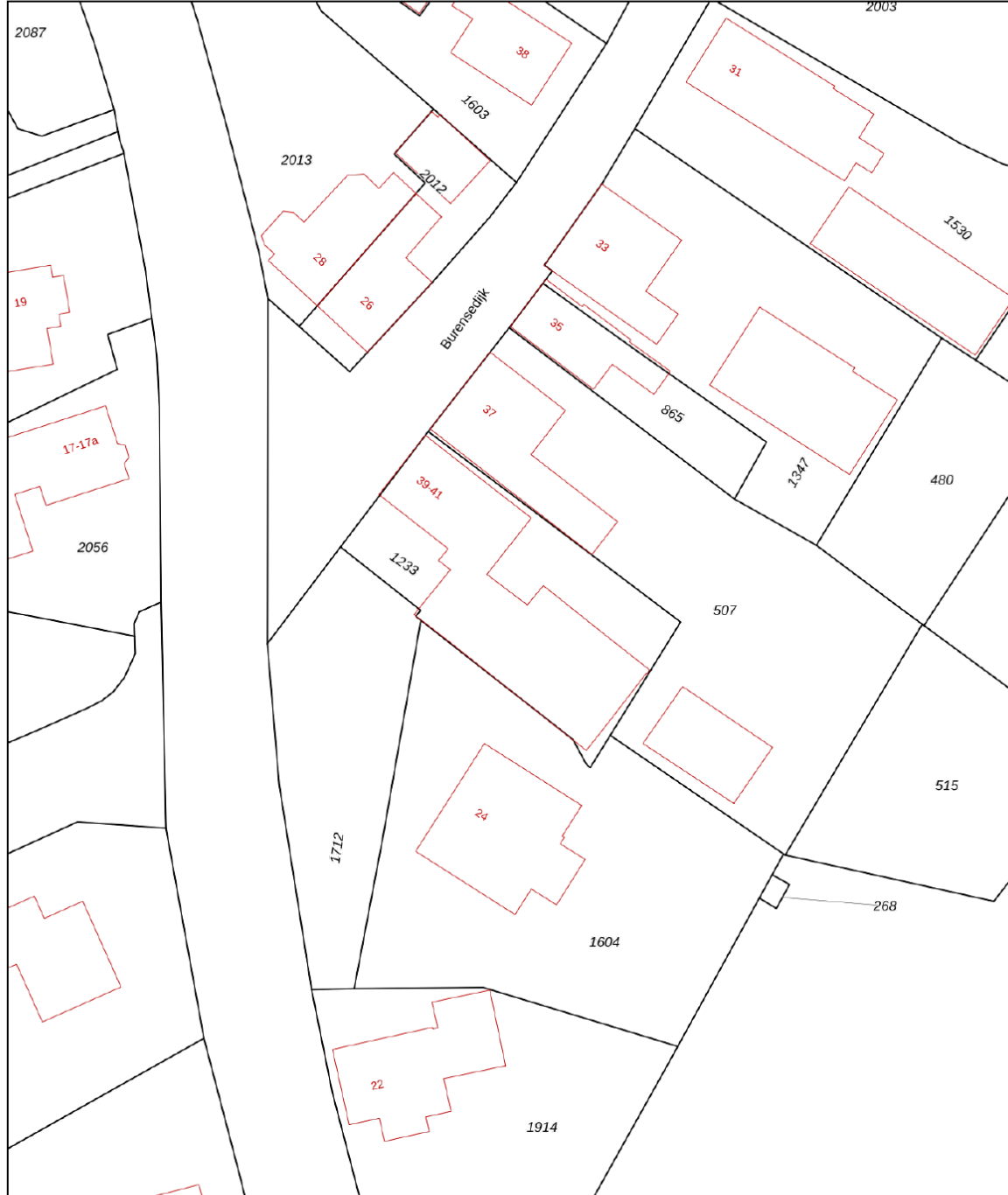
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Uitsijktoren

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Buurmalsen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1233</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juli 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

	Blijf achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijf achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfbomen voorkant huis, dakterras en tuin (totaal 6x)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Buurtinformatie

Buurtinformatie - West Betuwe / Buurmalsen

LANA

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.

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 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...

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

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