

TE KOOP



Achtmorgenstraat 12, Dodewaard

€ 299.500 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte

-

Perceeloppervlakte
202 m²

Inhoud
undefined m³

Kadastrale aanduiding

-

-

-

Milieuaspecten

-

Omschrijving

Echt een super mooi plekje! Stel je eens voor dat je vanuit je woonkamer zo over de landerijen heen kijkt en dat je in de tuin volop alle privacy hebt, dit en nog veel meer vind je hier bij deze **UITGEBOUWDE TUSSENWONING** met berging en tuinhuis. De woning is netjes afgewerkt en voorzien van AIRCO, heerlijk toch met die warme dagen? De airco die in het trapgat hangt zorgt er zo voor dat het de hele woning heerlijk koel wordt gehouden! Redenen genoeg om snel een kijkje te komen nemen!

De keuken is separaat van de woonkamer, dit zorgt er voor dat je vanuit je woonkamer niet direct in je keuken kijkt, het is een fijne diepe keuken zodat er ruimte voldoende is in de keuken. De inbouwkeuken voorziet in een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, spoelbak en mengkraan verder is er een losse koelkast, vaatwasmachine en een magnetron, je leest het al, je kan hier de heerlijkste maaltijden klaar maken!

Ideaal is de grote kastenwand die achter de keuken gemaakt is. Hierin bevinden zich de witgoedaansluitingen, heel praktisch, gelijk dichtbij de badkamer maar ook fijn in je keuken zodat je tussendoor even je was snel aan kan zetten en omdat de achterdeur gelijk dichtbij zit hang je het ook gelijk even heerlijk buiten. In deze kast is verder nog voldoende opbergruimte.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Doordat de woning op de begane grond is uitgebouwd is er een mooie badkamer op de begane grond gecreëerd met een fijn ligbad, een royaal wastafelmeubel én een designradiator. Deze badkamer is betegeld, ziet er netjes en mooi onderhouden uit.

De woonkamer is heerlijk zonnig! In de ochtend komt hier het zonnetje heerlijk binnen. Super fijn om zo in het voorjaar te genieten van je kopje koffie en de eerste zonnestraaltjes. De grote ramen zorgen er voor dat je echt een fijne en lichte woonkamer hebt. Aan de voorzijde heb je een mooie brede straat en kijk je ook van je af. Aan de achterzijde is dit helemaal gaaf, hier kijk je echt over de velden. In de woonkamer is er voldoende ruimte voor je eettafel maar ook een gezellige zithoek.

De eerste verdieping is recent nog weer opnieuw afgewerkt, dit kan je zeker zien. Alle drie de slaapkamers zijn stuk voor stuk mooi afgewerkt. Fijn zijn de vaste kasten die je hier op deze verdieping tegen komt. Erg praktisch is ook de voormalige badkamer, hier is een mooi wastafelmeubel gemaakt en een toilet gerealiseerd. Deze ruimte is ook fraai betegeld, een mooi geheel. De grote slaapkamer is echt ruim en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.







**Deze rijtjeswoning
gelegen in Dodewaard
met een perceel
oppervlakte van 202 m**





“Kom binnenkijken!”









Er is veel bergruimte in de woning aanwezig. Zo zijn er diverse vaste kasten maar is er ook de kelder waar je heerlijk van alles kan opbergen en de tweede verdieping die nu in gebruik is als bergruimte. Deze biedt ook echt veel ruimte en kan echt van alles kwijt. De vlizotrap zorgt er voor dat je hier gemakkelijk bij kan komen en je alles netjes op kan bergen.

De tuin is heerlijk diep! Zo fijn, door de ruimte kan je ook heerlijk hier je tijd door brengen met een grotere groep mensen. Het mooiste is natuurlijk dat je komende honderd meter gewoon geen achterburen hebt en je zo alle privacy hebt. Er is aan de woning een nette berging gebouwd welke voorzien is van elektra en er is achterin de tuin een vrijstaand houten tuinhuis, dit kan natuurlijk ook als tuinhuis gebruikt worden maar ook als extra berging. De tuin is netjes voorzien van sierstraatwerk zodat je hier heerlijk kunt vertoeven. Zie jij jezelf hier al zitten, genietend van het avondzonnetje?

De omgeving is echt mooi. Het betreft hier het buurtschap Wely dat onderdeel is van de plaats Dodewaard. Wanneer je straat uit wandelt of fietst kom je gelijk tussen de velden, zo heerlijk. Het rivierenlandschap van rivier de Waal is heel dichtbij, hier kan je schitterend langs de Waal fietsen en wandelen. In het dorp Dodewaard vind je de dagelijkse voorzieningen. Dodewaard staat zelf verder bekend om het rijke verenigingsleven dat er is. Vanaf dit plekje ben je ook snel in de omliggende dorpen waar je verdere voorzieningen kunt vinden.







Begane grond

Ontvangsthal met meterkast, toiletruimte met toilet, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de kelder en toegang tot de woonkamer. Royale woonkamer. Vanuit de ontvangsthal is ook de toegang naar de keuken met inbouwkeuken, vaste kastenwand met witgoed aansluitingen en toegang tot de badkamer. Vanuit de keuken is er ook de toegangsdeur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers waarvan 2 aan de achterzijde en de 3e aan de voorzijde net als de toiletruimte met wastafelmeubel. Vanaf de overloop is er de toegang tot de bergzolder door middel van een vlizotrap. In het trapgat bevindt zich de airco.

Tweede verdieping

Door middel van de vlizotrap kom je hier. Hier is voldoende opbergruimte en bevindt zich ook de C.V. ketel. Deze C.V. ketel is van 2019 en zorgt er voor dat woning verwarmd wordt.

Algemeen

De woning is gebouwd omstreeks 1960.

Er is grotendeels dubbele beglazing aanwezig.

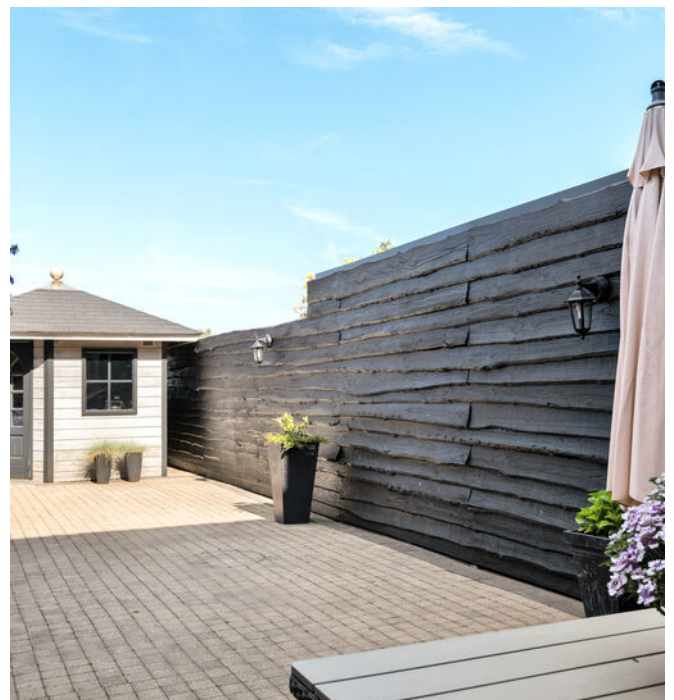
De kozijnen zijn bijna allemaal uitgevoerd in kunststof, ideaal, zo heb je weinig tot geen onderhoud!

De woning wordt netjes bewoond en onderhouden.

De woonkamer heeft zowel aan de voorzijde als achterzijde een screen.

De aanvaarding is in overleg.





> Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

> Kadaster

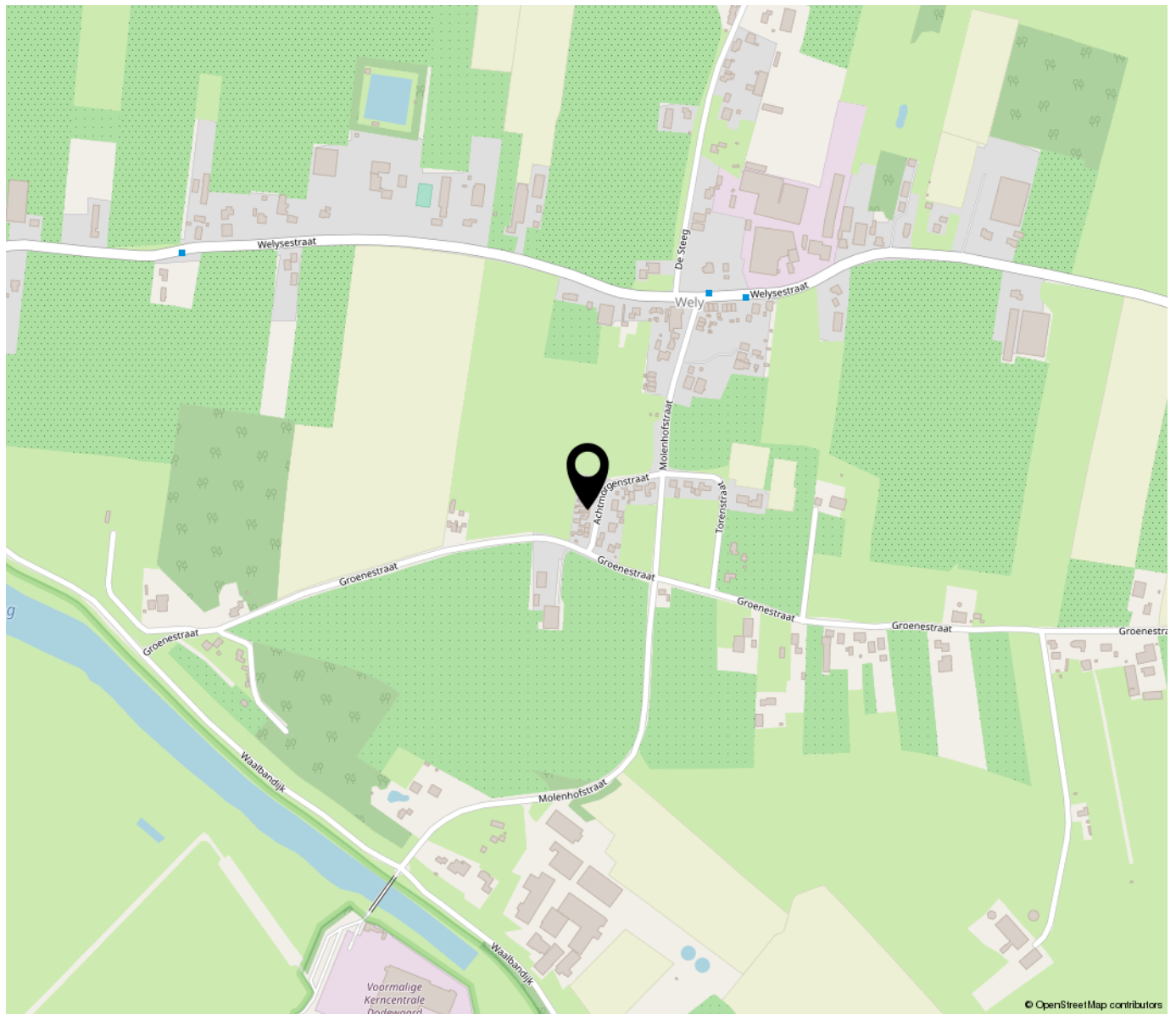
Ontdek het perceel...
van Achtmorgenstraat 12

Kadastrale kaart

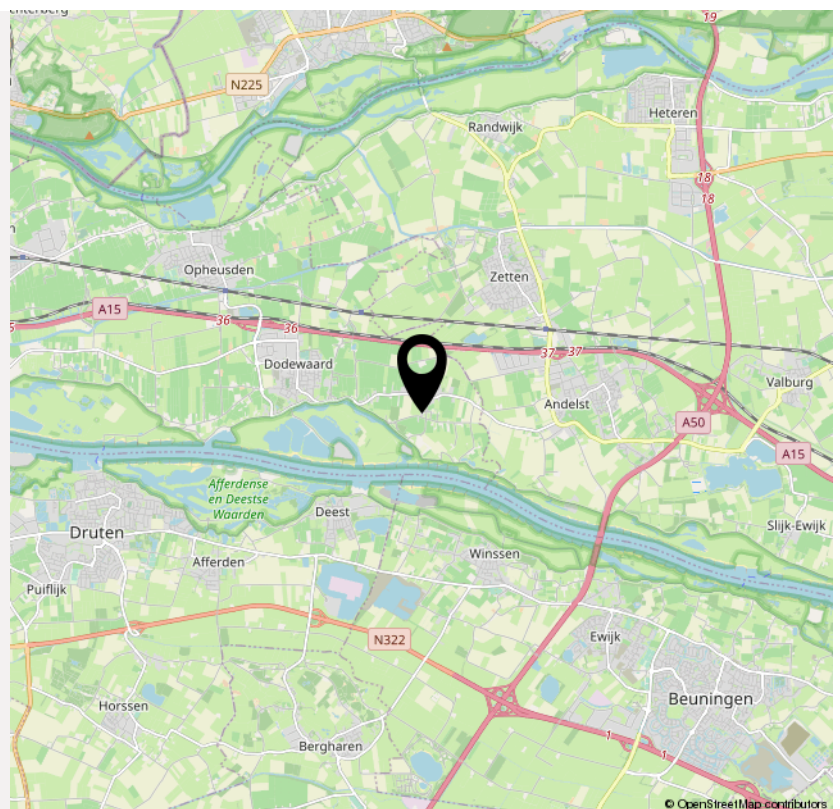
Uw referentie: Opheusden



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
	Huisnummer	Dodewaard		
	Vastgestelde kadastrale grens	D		
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1725	
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2022				
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.				



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



Extra informatie

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.



7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl

Website: www.joopvanmourik.nl





WIJ WETEN VAN WONEN

De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a
4033 AX Lienden
Tel.: 0344-602400

Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden
Tel.: 0488-442906

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Oudsmidsestraat 12
4033 AX Lienden

TEL. 0344-60 24 00
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN