

TE KOOP



Den Boogert 6, Ochten

Vraagprijs € 325.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenstate 3
4043 KE Opheusden

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



WIJ WETEN VAN WONEN



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
114 m²

Perceeloppervlakte
151 m²

Inhoud
413 m³

Kadastrale aanduiding
Gemeente: Ochten
Sectie: F
Perceelnummer: 2027

Disclaimer
Tekst

Omschrijving

Super leuke, gezellige en ruime EENGEZINSWONING met grotendeels vernieuwde badkamer, gelegen aan een gezellig hofje met voldoende parkeergelegenheid voor de woning. Zoek jij nu een heel leuk huis in Ochten? Dan is dit echt iets voor jou! Neem snel contact op en kom een kijkje nemen, we laten je graag dit leuke huis zien! En.... Wie weet, woon jij dit jaar in deze leuke woning!

Je komt een ruim opgezette straat ingereeden met ruime afstand tussen de woning, een plein waar volop geparkeerd kan worden en een mooie combinatie van woningen die een leuke uitstraling hebben. Welkom bij den Boogert.

Bij binnenkomst in de hal zal je opvallen dat er voldoende ruimte in deze hal is. Mooi is de trapkast die zich aan het einde van de hal bevindt en met leuke deuren afgewerkt is. De keuken is mooi breed en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Er is aan weerszijde gebruik gemaakt om een keuken te plaatsen. Aan de ene zijde het spoel en kookgedeelte en aan de andere zijde ruimte voor de koelkast, extra opbergruimte en ook hier nog een stukje werkruimte zodat er bijvoorbeeld hier ook een leuke koffiehoek gemaakt kan worden.

De woning is echt breed! Dit merk je niet alleen in de keuken, ook de woonkamer is mooi breed opgezet, zo ontstaat er voldoende ruimte voor een eethoek en een zithoek, de openslaande tuindeuren zorgen er voor dat er toegang is tot de achtertuin. De grote raampartijen in zowel de woonkamer als ook in de keuken zorgen voor een prettige lichtinval.

Ruimte is er ook op de eerste verdieping, zo zijn er 3 mooie slaapkamers, allen van een mooi formaat. Twee grotere kamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde en nog een slaapkamer van normaal formaat. Dan is er nog de grotendeels vernieuwde badkamer. De badkamer is mooi ruim en voorzien van een nieuwe douche met douchewand, grotendeels nieuwe tegels als ook een mooi wastafelmeubel en een vaste kast. Er is ook een toilet aanwezig. Een fijne badkamer om lekker te genieten van een douche na een drukke werkdag!



De achtertuin is mooi omsloten en voorzien van schuttingen. In de tuin bevindt zich een stenen berging welke voorzien is van elektra, ideaal om hier van alles in op te bergen. Door middel van een poort is de achtertuin achterom te bereiken. Vind jij het heerlijk om in de zomerdag je eerste kopje koffie te drinken in het zonnetje of juist de dag af te sluiten met de laatste zonnestralen? Dat kan hier! Verder in de tuin treft je borders met beplanting en boompjes. De voortuin is aangelegd met een paadje, een terrasje waar je heerlijk de hele dag kan genieten van het zonnetje en haagjes en een boompje om zo privacy te creëren.

De ligging is mooi, in een gezellige woonwijk dichtbij de dagelijkse voorzieningen maar ook de uitvalswegen naar de omliggende dorpen en steden zijn snel en gemakkelijk te bereiken. Zo is de A15 heel goed bereikbaar en ben je zo in de grotere steden met alle voorzieningen. In het naastgelegen dorp Kesteren is het station. Wanneer je van wandelen en/of fietsen houdt woon je hier ook fantastisch. Je kan hier heerlijk struinen door het mooie uiterwaardengebied van rivier de Waal. Wanneer je juist dol op de bossen bent, is de Utrechtse Heuvelrug ook dichtbij om daar te genieten van het schitterende bosgebied.

Begane grond

Ontvangsthal met meterkast, toiletruimte met toilet en fonteintje, trapopgang naar eerste verdieping, trapkast en toegang tot de straatgerichte keuken. Keuken met inbouwkeuken en tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een ruime badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en vaste kast.

Tweede verdieping

Open ruimte met witgoedaansluitingen, dakramen, mechanische ventilatie en C.V. ketel en de mogelijkheid om hier (meerdere) slaapkamers te realiseren.

Algemeen

Bouwjaar 2002.

Perceeloppervlakte 151m².

De woning is voorzien van vloer-/dak en muurisolatie en dubbele beglazing.

Energielabel A, geldig tot 20-03-2027.

Verwarming door middel van een C.V. ketel op gas (Remeha)

Aanvaarding in overleg.



“Kom binnenkijken!”



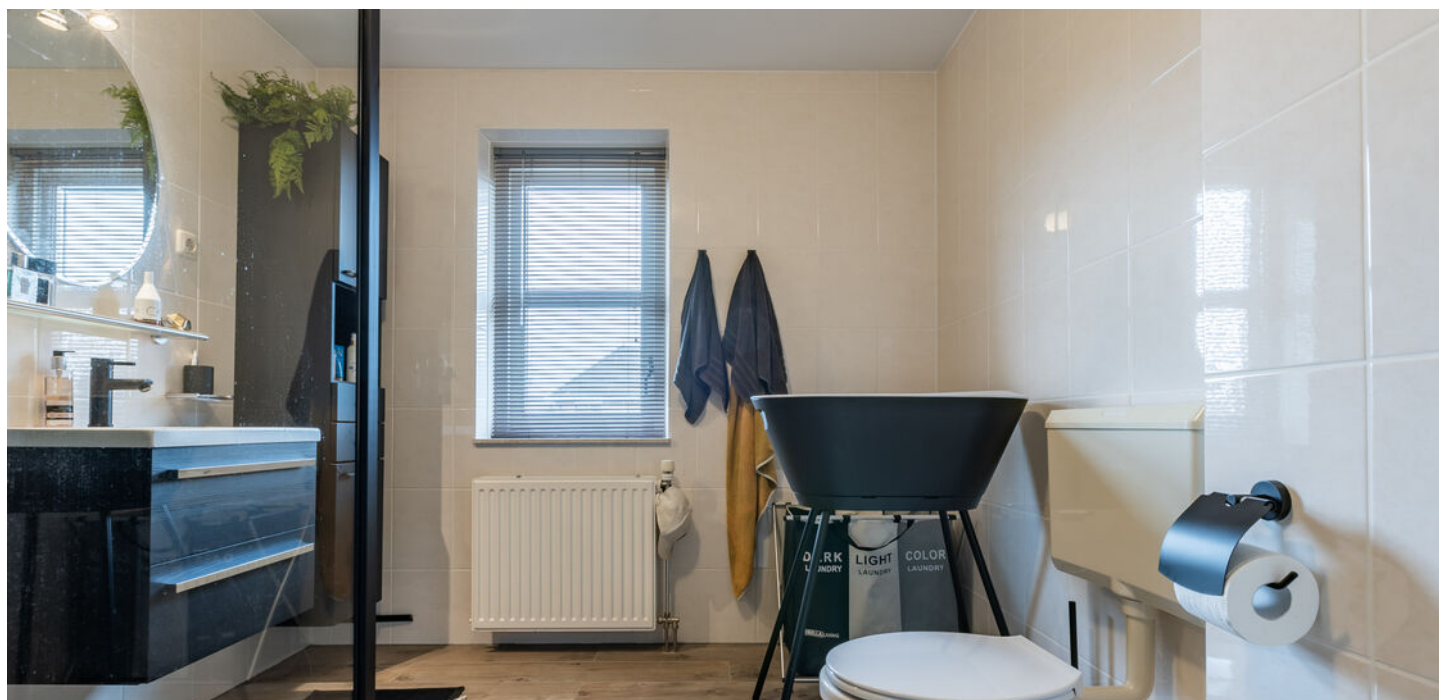








Een fijne badkamer om lekker te genieten van een douche na een drukke werkdag!







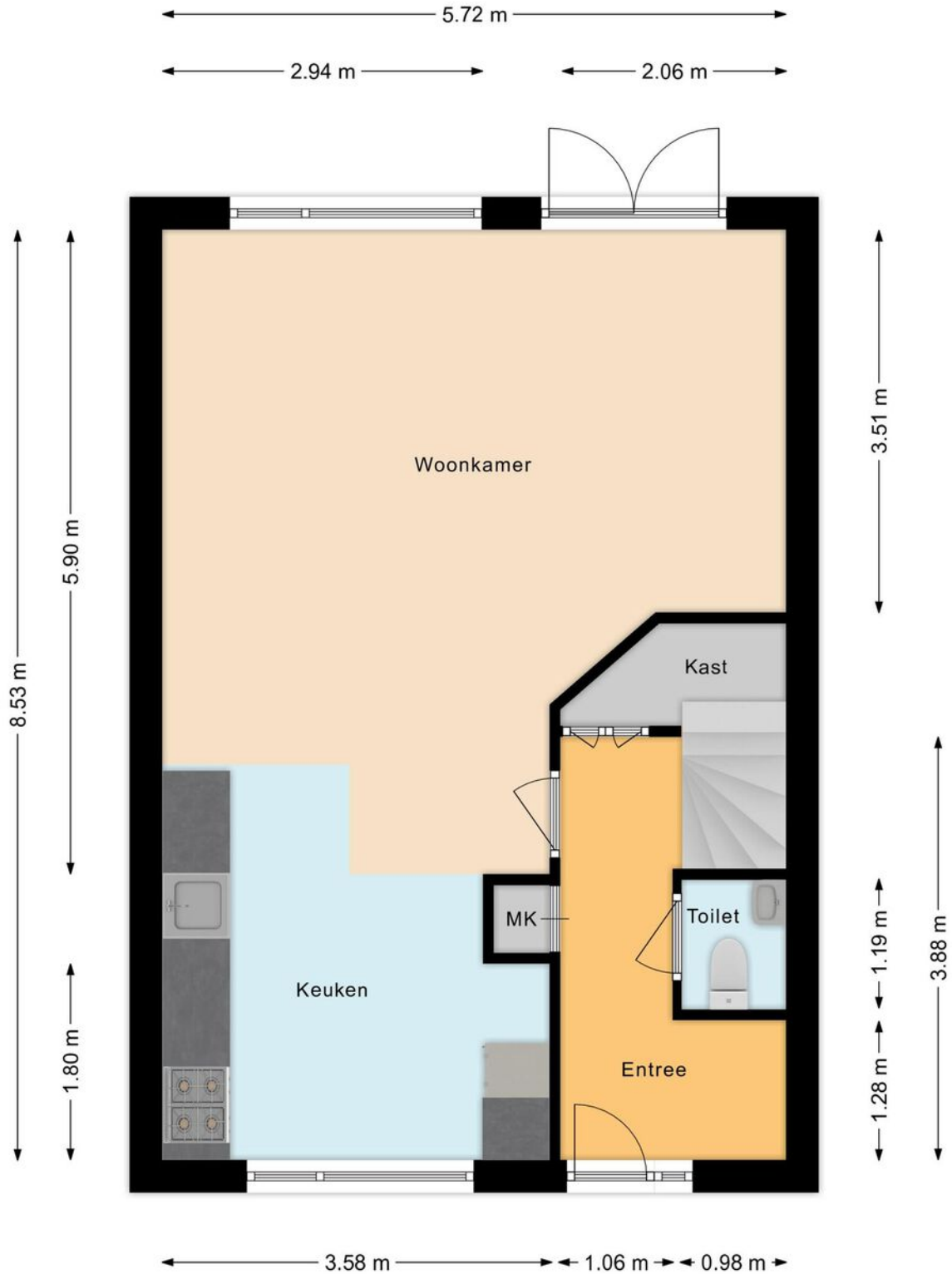






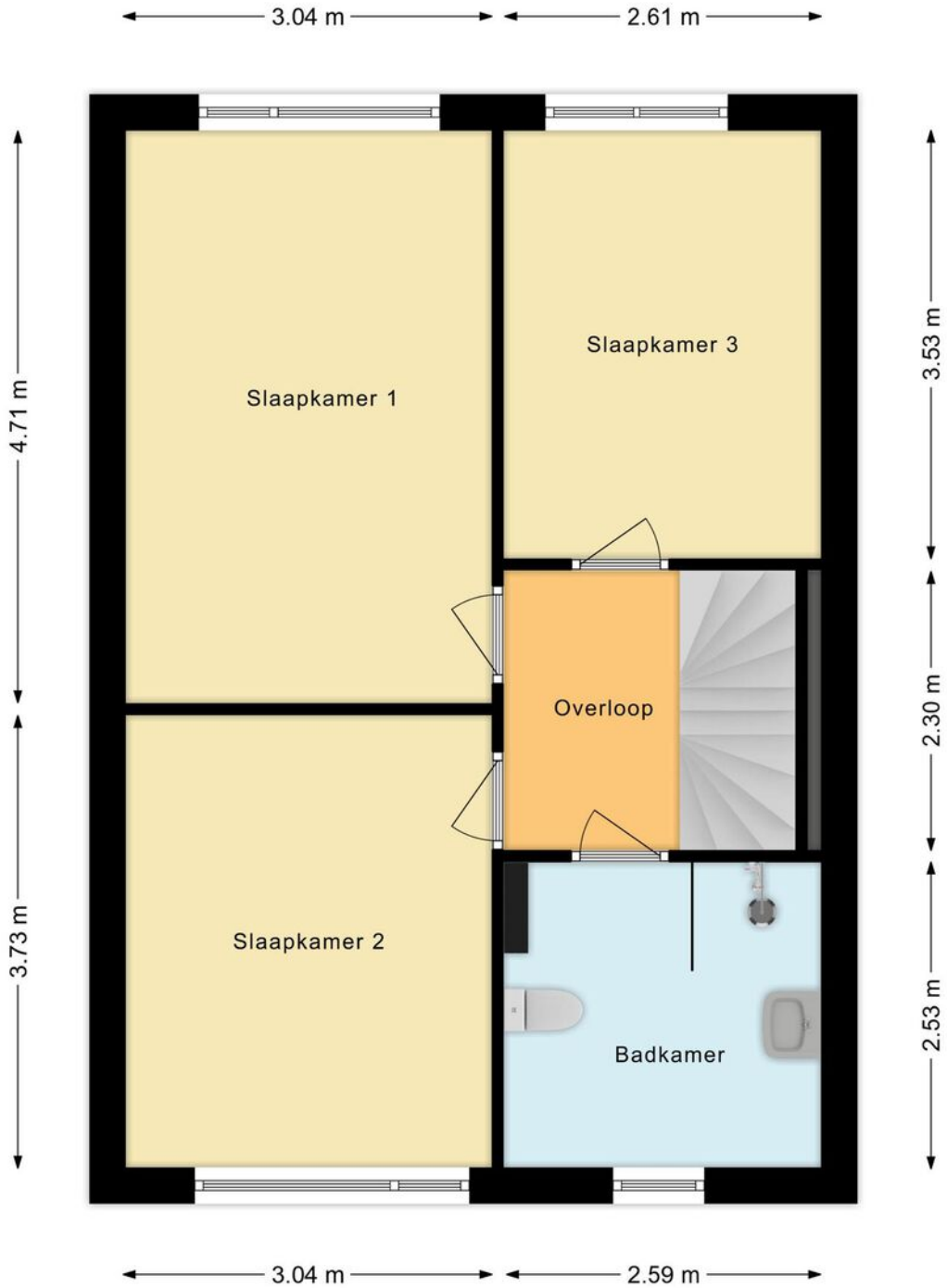
Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



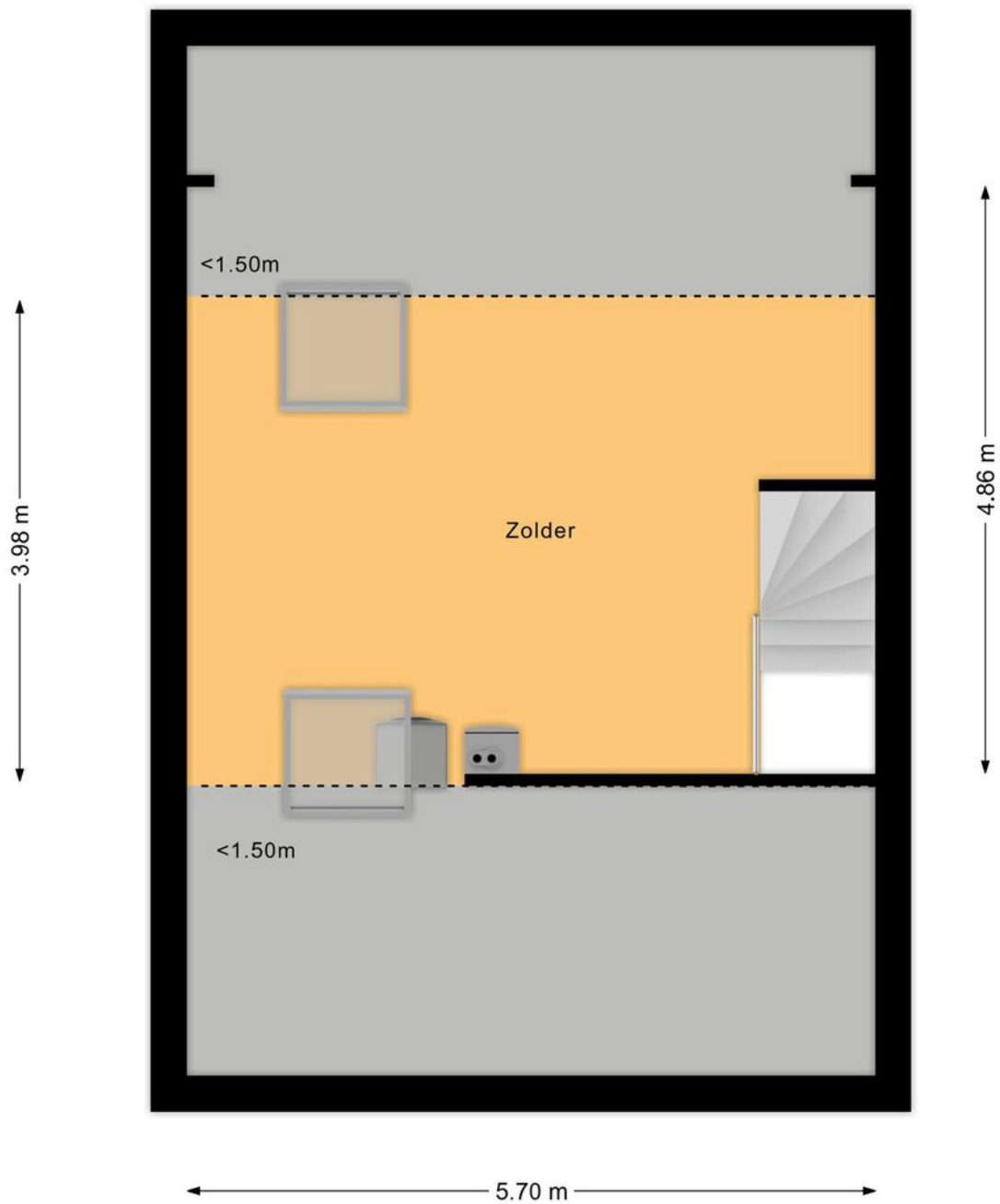
Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



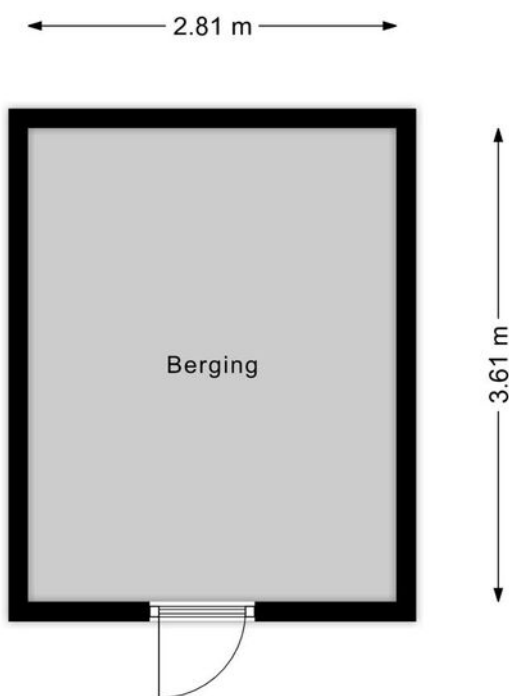
Plattegrond

Ontdek de...
Zolder



Plattegrond

Ontdek de...
Berging



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

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

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

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
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
Swaenstate 3
4043 KE Opheusden

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



WIJ WETEN VAN WONEN