

TE KOOP



Swaenenstate 13, Opheusden

Vraagprijs € 465.000 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
bovenwoning

Woonoppervlakte
104 m²

Perceeloppervlakte
0 m²

Inhoud
380 m³

Kadastrale aanduiding
Gemeente± Opheusden
Sectie: C
Perceelnummer: 4245

Omschrijving

Midden in het dorp, een gezellig uitzicht én een mooie lichtinval zo aan de voorzijde van het mooie appartementengebouw "Swaenenstate". Een zeer royale woonkamer, 2 slaapkamers, prettige douche, mooie keuken en voorzien van comfort zoals airco en vloerverwarming en een eigen parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein, dit zijn enkele kenmerken die van toepassing zijn bij dit mooie, royale appartement.

Aan de voorzijde van het gebouw vindt u de ingang van dit appartement, een royale entree met trappen en een lift zodat u gemakkelijk op de eerste verdieping bij dit appartement komt. Het appartement heeft een terras aan de achterzijde, dit is afgesloten door middel van schuttingen maar biedt u de ruimte om hier heerlijk vrij te zitten, ook met een grotere groep mensen heeft u hier volop de ruimte. Hier is ook direct de berging die behoort bij dit appartement, hier kunt u van alles in opbergen. Ondanks deze berging is er ook nog een grote gezamenlijke ruimte op de begane grond waar u, uw fiets kunt parkeren.

Aan de voorzijde van het gebouw bevindt zich ook de grote woonkamer. Deze is echt heel ruim en biedt dan ook voldoende ruimte voor een grotere zithoek en eethoek. Aansluitend bevindt zich de keuken, deze is wel grotendeels afgesloten zodat er geen direct zicht is op en in de keuken. De keuken is voorzien van een inbouwkeuken met apparatuur zoals vaatwasmachine, oven, spoelbak met mengkraan, keramische kookplaat en veel kastruimte. De afzuigkap bevindt zich vanzelfsprekend boven de kookplaat echter dient u deze afzuigkap te vernieuwen.

In het appartement zelf is er een separate ruimte (bijkeuken) waar zich de witgoedaansluitingen bevinden als ook de C.V. ketel en hier is ook gelijk nog extra opbergruimte. De badkamer is voorzien van een grote inloopdouche en een groot wastafelmeubel met vaste kasten, deze inloopdouche biedt dan ook volop mogelijkheden om hier heerlijk te douchen. De badkamer is volledig betegeld en de kastruimte op deze badkamer zorgt er ook hier weer voor dat je hier van alles kwijt kan.

Fijn zijn de twee slaapkamers. Er is 1 zeer royale slaapkamer met airco en er is een tweede kamer, deze kamer heeft ook mooie afmetingen, deze kan als slaapkamer maar ook als logeerkamer, werkkamer, kledingkamer of



of hobbykamer gebruikt worden. In de grote slaapkamer is er ook ruimte voor een kast.

Tegenover de badkamer bevindt zich de toiletruimte welke voorzien is van een toilet. Het is fijn dat deze separaat is van de badkamer, dit betekent dat uw gasten geen gebruik hoeven te maken van uw badkamer. Achter deze toiletruimte bevindt zich dan ook de bijkeuken zoals die eerder al benoemd is.

Vanuit één lange hal zijn alle ruimten toegankelijk. Bij binnenkomst is er in de hal garderoberuimte en is ook de meterkast toegankelijk. Vanuit de hal is er ook de toegang naar de buitenruimte/ terras. Zoals al eerder vermeld is er een mooie lichtinval ook in de woonkamer, dit komt door de grote raampartijen en het Franse balkon. Dit Franse balkon kan ook geheel open gezet worden om even lekker fris te laten doorwaaien bijvoorbeeld.

Het parkeerterrein is afgesloten met een slagboom en hier is uw eigen parkeerplaats, zo kunt u altijd dichtbij en afgesloten parkeren. Dit appartement is het gemakkelijkst te bereiken door middel van de gezamenlijke entree aan de voorzijde echter is er nog een tweede entree, deze bevindt zich naast de ingang van de AH, ook door middel van deze entree is het mogelijk om met de lift op de eerste verdieping te komen en zo bij het appartement te komen.

De ligging is fijn, direct bij alle winkels maar ook zodanig gelegen dat je heerlijk en mooi kan wandelen in de nabije omgeving. Zo is het uiterwaardengebied prachtig en wanneer u het appartementengebouw uit loopt bevindt u zich snel in dit mooie, vrije gebied. U kunt in de nabije omgeving heerlijk wandelen en/of fietsen. Verder is er in het dorp eigenlijk alles aanwezig, er is een mooi voorzieningenaanbod maar ook het station met treinverbinding naar Arnhem en Tiel is hier vertegenwoordigd, de uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk te bereiken. De ligging is mooi in het midden van het land zodat ook de grotere steden goed en met een mooie aanrijdtijd goed te bereiken zijn. Verder is er een mooi aanbod aan verenigingen en kerken. U leest het al, een fijne plek om te wonen.

Indeling

Ontvangsthal met toegang tot de fietsruimte, trappenhuis en lift.

Eerste verdieping

Hal met toegang tot buitengedeelte vanwaar de appartementen te bereiken zijn.

Indeling appartement

Terras met deur naar hal. Grote hal met toegang tot meterkast, slaapkamers, badkamer, toiletruimte, bijkeukengedeelte en toegang tot de keuken en de zeer royale woonkamer.

Algemeen

Het bouwjaar van het appartement en het verdere gebouw is 2005.

De woning is geïsoleerd en voorzien van een energielabel A+.

De indeling is praktisch en het is een ruim appartement.

Er zijn 2 airco's aanwezig, 1 in de woonkamer en 1 in de slaapkamer.

Er is verwarming door middel van een C.V. ketel op gas (2022).

Er is een intercom met video.

Aan de voorzijde is een screen aanwezig.

Aan de achterzijde zijn er rolluiken.

In de meterkast is nóg een buitenkraan aanwezig zodat zo nodig er op het terras ook besproeit kan worden.

De aanvaarding is in overleg maar kan spoedig.



“Kom binnenkijken!”





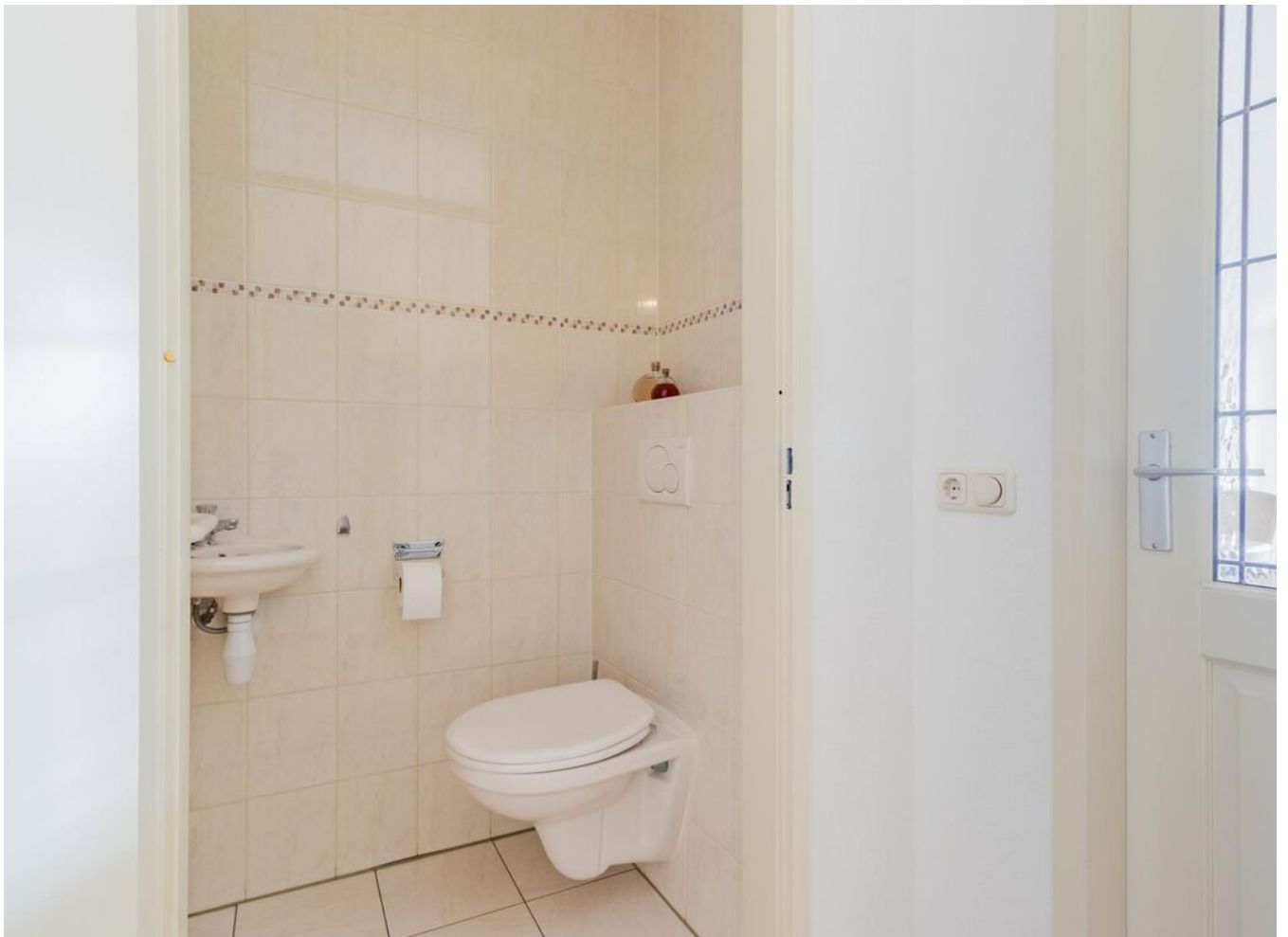












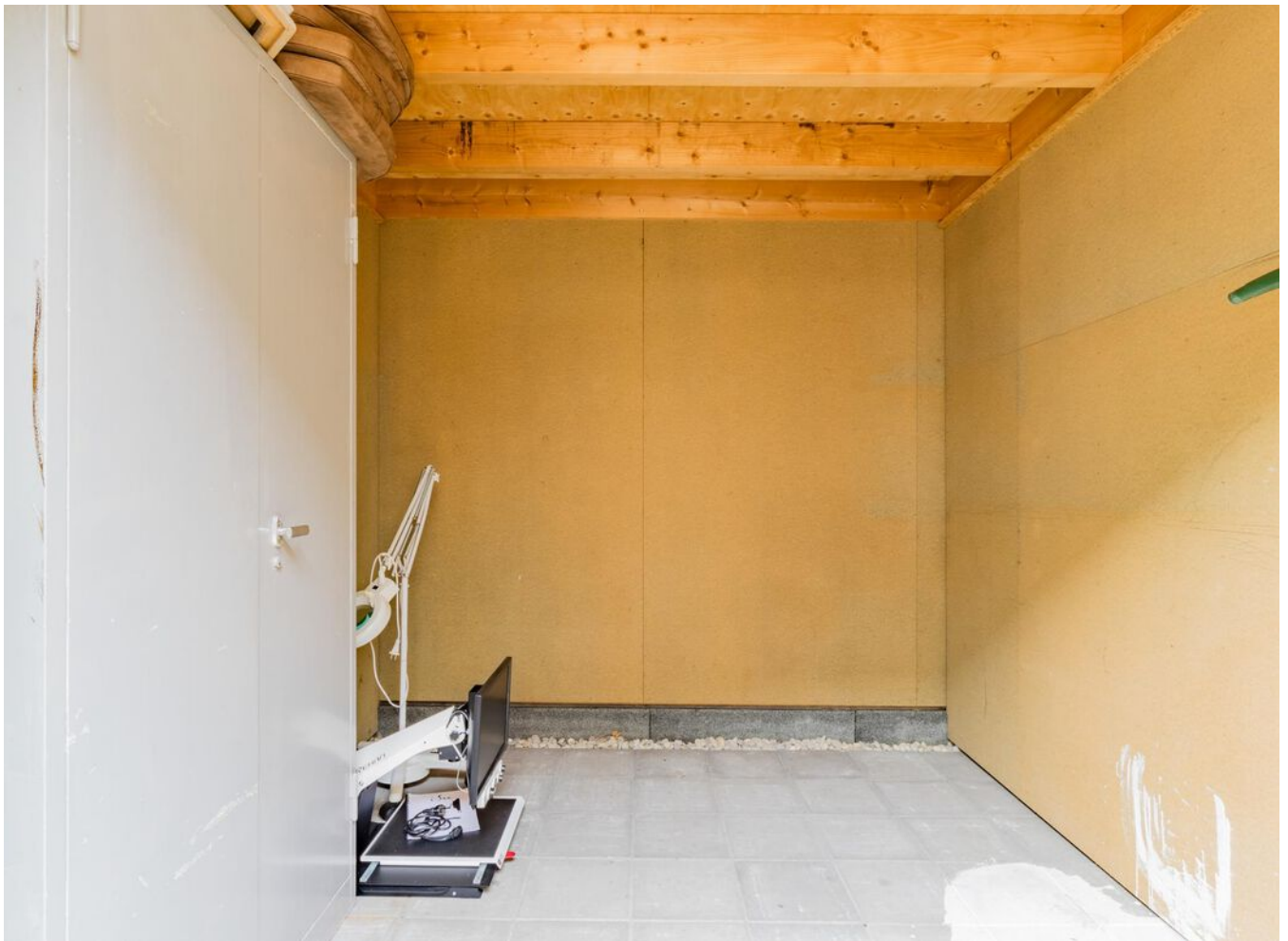






**Op het ruime terras
kunt u heerlijk vrij
zitten, ook met een
grotere groep mensen
heeft u hier volop de
ruimte**



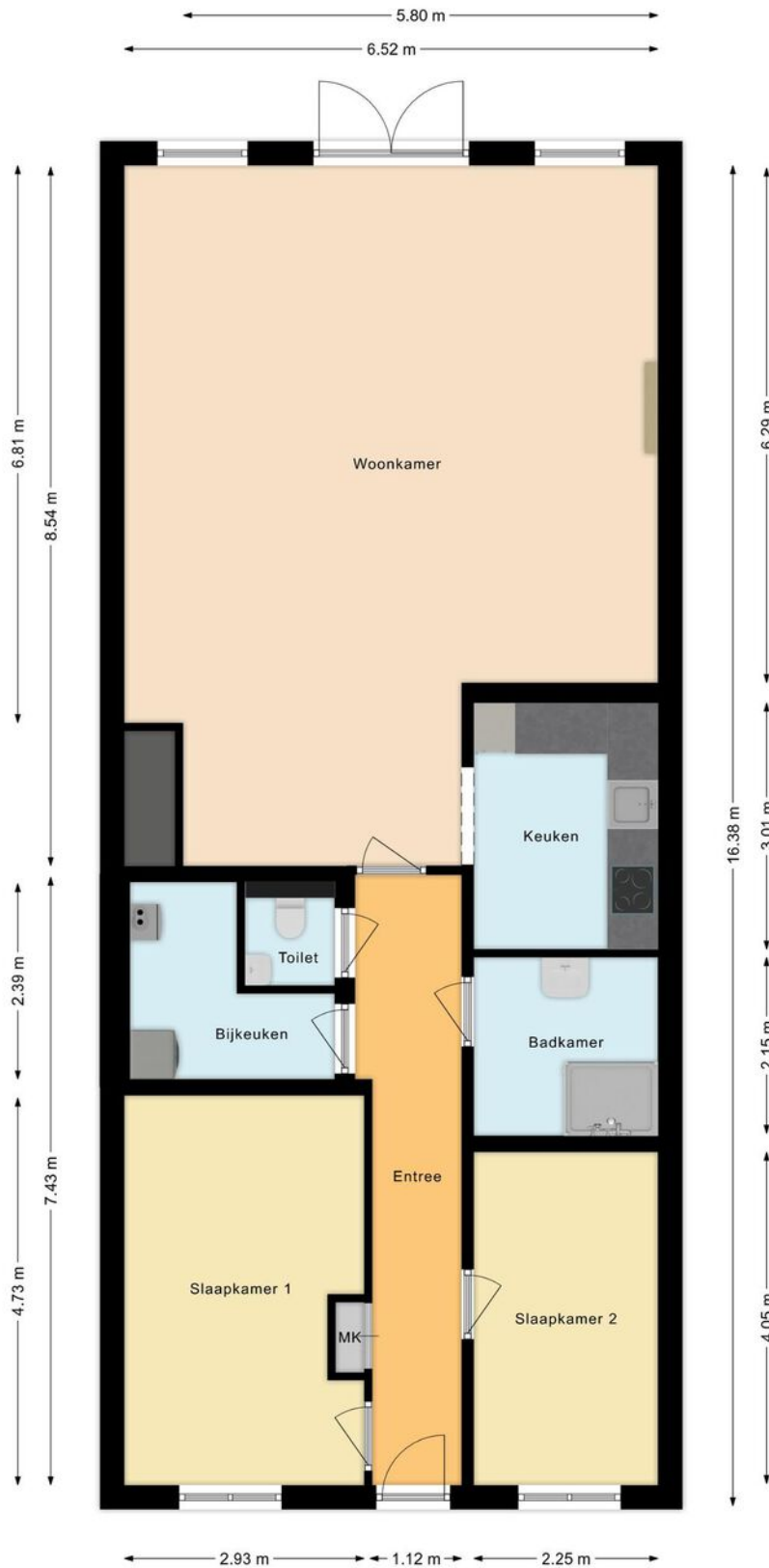






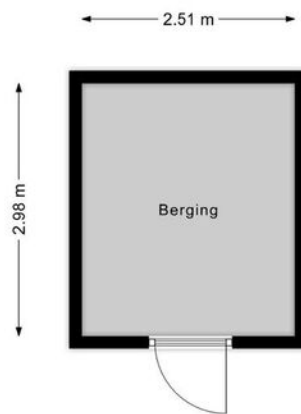
Plattegrond

Ontdek de...
Appartement



Plattegrond

Ontdek de...
Berging




Kadaster

Ontdek het perceel...
van Swaenenstate 13

Kadastrale kaart

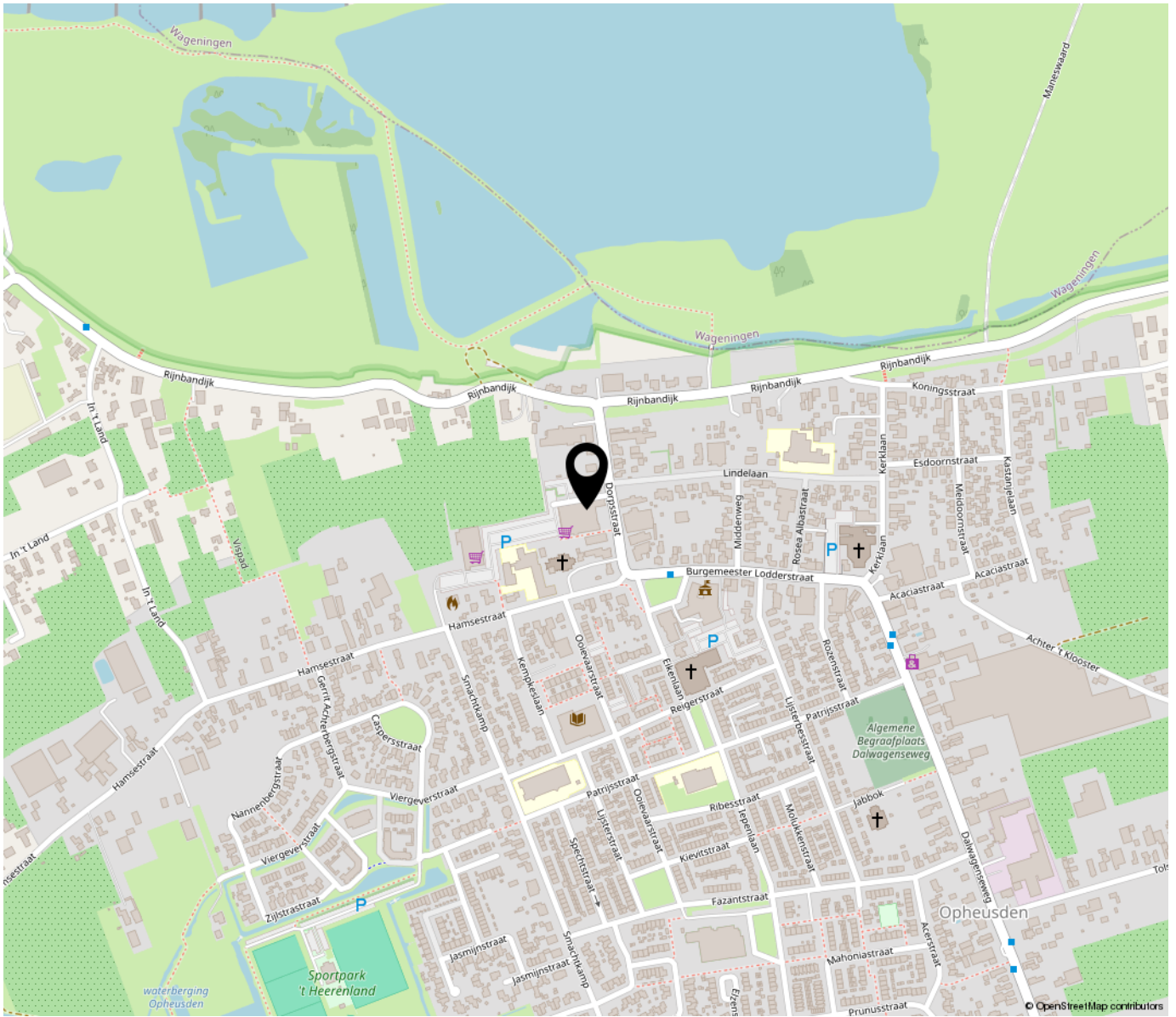
Uw referentie: swaenenstate 13



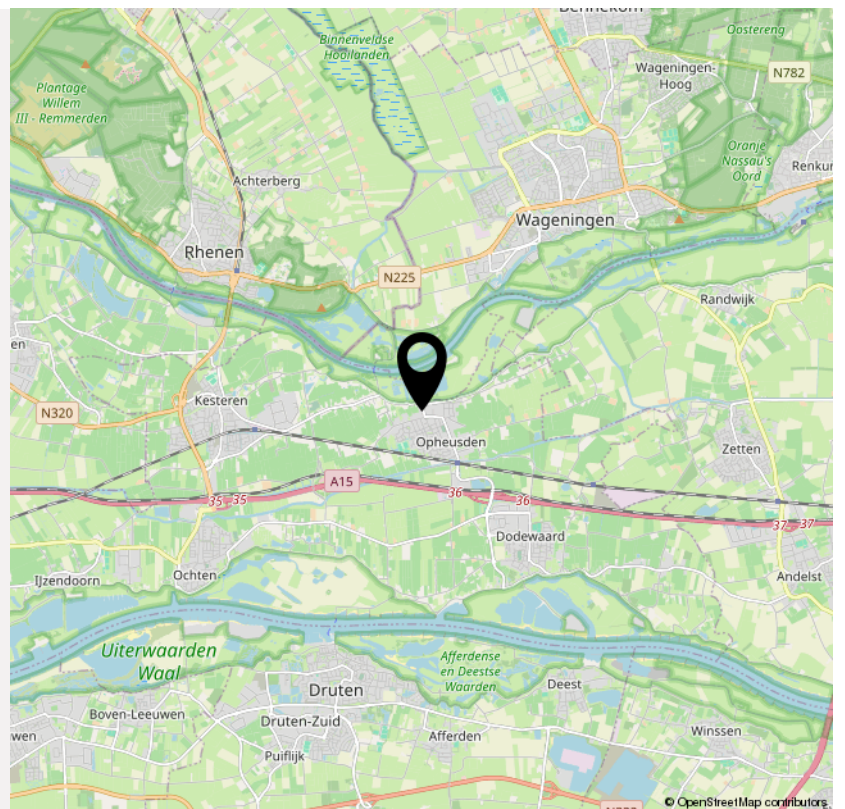
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Opheusden	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4540	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2024
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 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
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

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



WIJ WETEN VAN WONEN