

TE KOOP



Benthuisenstraat 2, Ochten

Vraagprijs € 389.000 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



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Bouwaard
Eengezinswoning

Woonoppervlakte
113 m²

Perceeloppervlakte
244 m²

Inhoud
408 m³

Kadastrale aanduiding
Gemeente: **Ochten**
Sectie: **F**
Nummer: **2141**

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.

Omschrijving

Onlangs uitgebreid, vergroot, aan de binnenzijde geheel geschilderd en in stijl afgewerkt! Deze HOEKWONING met eigen OPRIT heeft een zeer royale tuin, er is namelijk een diepe achtertuin maar ook nog grond bijgekocht waardoor juist een extra brede tuin is ontstaan, dit is zo een woning waar je nu echt alle kanten mee op kan en vooral heel gelukkig van wordt! Zie jij of zien jullie je hier al helemaal wonen? Kom dan snel een kijkje nemen en misschien is dit wel jou of jullie nieuwe thuis!

Praktisch, dat is de woning absoluut. Zo is de indeling van de woning aangepast zodat er een royale woonkamer over de gehele diepte van de woning is ontstaan. De keuken is deels open en vandaar gemakkelijk te bereiken. Er is achter de keuken een bijkeuken aangebouwd. Hier bevinden zich vaste kasten met witgoed aansluitingen, erg fijn, zo blijft de kou uit de keuken en kan je hier fijn je schoenen, jassen, tassen en je was kwijt. Een woning moet niet alleen praktisch en ruim zijn, sfeer is ook belangrijk. Hier treft je een mooie combinatie, zo is de woning onlangs aan de binnenzijde geheel opnieuw geschilderd. Dit zorgt voor een fraai, warm en gezellig geheel. Alle muren, plafond en kozijnen zijn opnieuw en helemaal naar deze tijd afgewerkt. De buitenzijde stond nog op de nominatie, echter was dat puur om de uitstraling van binnen naar buiten door te zetten, het zit namelijk nog keurig en strak en dik in de lak, en mocht jij de buitenkant ook meer willen laten matchen met de binnenkant, dan kan je er je eigen kleur aan geven!

Heel sfeervol er is een houtkachel ingebouwd. Hoe heerlijk, als het straks in de winterdag koud is, je steekt de kachel aan en je geniet hier heerlijk rondom het gezellige, knapperende haardvuur. Zie jij jezelf al zitten? Sfeertje hé!

Recent is er een vaste trap naar de tweede verdieping gerealiseerd en over de gehele breedte een dakkapel geplaatst op de tweede verdieping. Dit heeft er voor gezorgd dat er zo een royale overloop ontstaan is met veel opbergmogelijkheden, de mogelijkheid om hier nog een speel- of werkplek te hebben en er is zo een hele ruime vierde slaapkamer gerealiseerd. Mooi en ideaal toch?



Niet alleen de woning is ruim geworden op deze manier, de tuin is ook echt heerlijk royaal. Hier is recent een groot gedeelte aan de zijkant bijgekocht. Er was al een mooie ruime voortuin met voldoende afstand naar de straat, een fijne diepe achtertuin en nu ook een hele mooie grote zij-tuin. De ideale ruimte om hier bijvoorbeeld een trampoline en/of schommel te plaatsen. De achtertuin zelf is nog steeds prettig groot, mooi en strak aangelegd met terras en er is een ruime berging waar je de fietsen, het tuinset en nog allerlei andere zaken kan opbergen.

Het terras is zo ingedeeld dat je op twee plaatsen een groot tuinset of loungeset kwijt kan. Door de situatie op het Oosten geniet je vanaf de vroege ochtend al van de zon. Ook in de middag en zelfs aan het begin van de avond heb je hier nog zon in je achtertuin. Heb je liever een schaduwplekje, dat is hier in deze tuin ook te vinden.

De ligging is leuk, schuin tegenover de woning ligt een leuk speelveld met speeltuin, erg fijn, hier kunnen kinderen naar hartenlust spelen en zijn ze toch dichtbij. Ook de winkels, de scholen, de verenigingen en kerken zijn allen snel en gemakkelijk te bereiken. De straat is mooi ruim opgezet met voldoende parkeergelegenheid en wandelen en fietsen kan je hier in de omgeving erg mooi. Wil je net even iets extra's aan voorzieningen, dan kan je terecht in de omliggende dorpen en/of steden. Door de centrale ligging dichtbij de A15 en A12 ben je overal snel. De steden Arnhem, Tiel, Nijmegen en Rhenen zijn ook allemaal binnen een half uur te bereiken.

Algemeen

Bouwjaar 1971.

Een royaal perceel van maar liefst 244 m2

Verwarming door middel van een C.V. ketel op gas, deze is recent vernieuwd.

Netjes onderhouden en afgewerkt.

Recent opnieuw aangelegde achtertuin en voortuin.

De tuin is onderhoudsvrij maar wel gezellig.

De aanvaarding is in overleg.





Indeling Begane grond

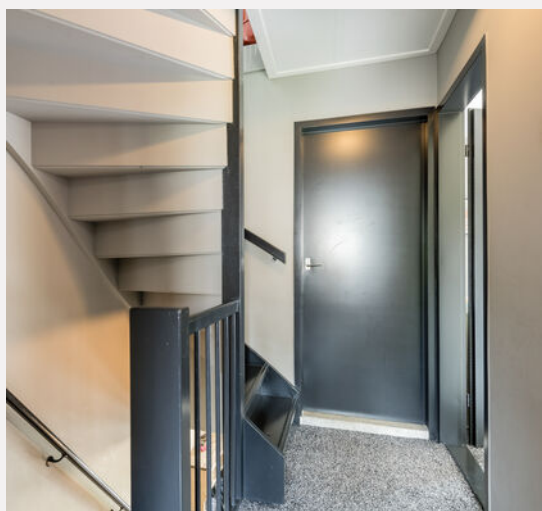
Ontvangsthal met meterkast, toiletruimte met toilet en fonteintje, dichte trap naar de eerste verdieping, trapkast, toegang tot de ruime, lichte woonkamer. Vanuit deze woonkamer is er de toegang naar de keuken. De inbouwkeuken is voorzien van voldoende kastruimte, kookplaat met afzuigkap, oven en spoelbak met mengkraan. De keuken geeft toegang tot de bijkeuken. Hier zijn de vaste kasten met aansluiting voor de vaatwasmachine en de wasmachine en voldoende kastruimte. Vanuit de bijkeuken kom je in de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, een grote slaapkamer met dubbele vaste kasten aan de achterzijde, een tweede grote slaapkamer ook met dubbele inbouwkasten aan de voorzijde, een derde slaapkamer met een normaal formaat en toegang tot de badkamer met douche, wastafelmeubel en designradiator. Deze badkamer is volledig betegeld.

Tweede verdieping

Te bereiken door middel van een vaste trap vanaf de overloop van de eerste verdieping. Op deze overloop bevindt zich ook de aansluiting voor de wasmachine en is er ook ruimte voor een droger. Hier zijn vaste kasten en is de ruimte voor een werkplek of speelplek. De vierde slaapkamer is vanaf deze overloop toegankelijk en is opnieuw ruim en voorzien van vaste kasten. Heb je deze slaapkamer niet als slaapkamer nodig? Hij kan ook prima gebruikt worden als werkkamer, speelkamer of sportkamer. De recent geplaatste dakkapel zorgt voor voldoende lichtinval, ventilatie en extra veel ruimte.







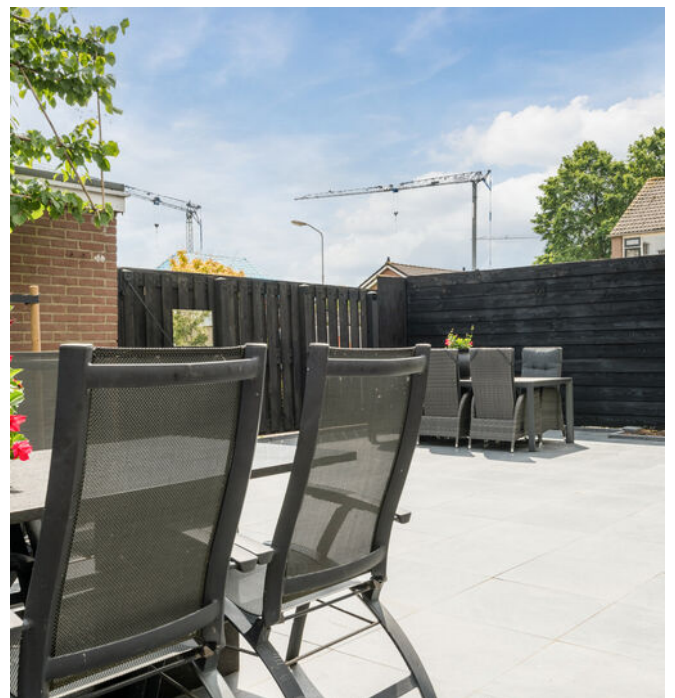






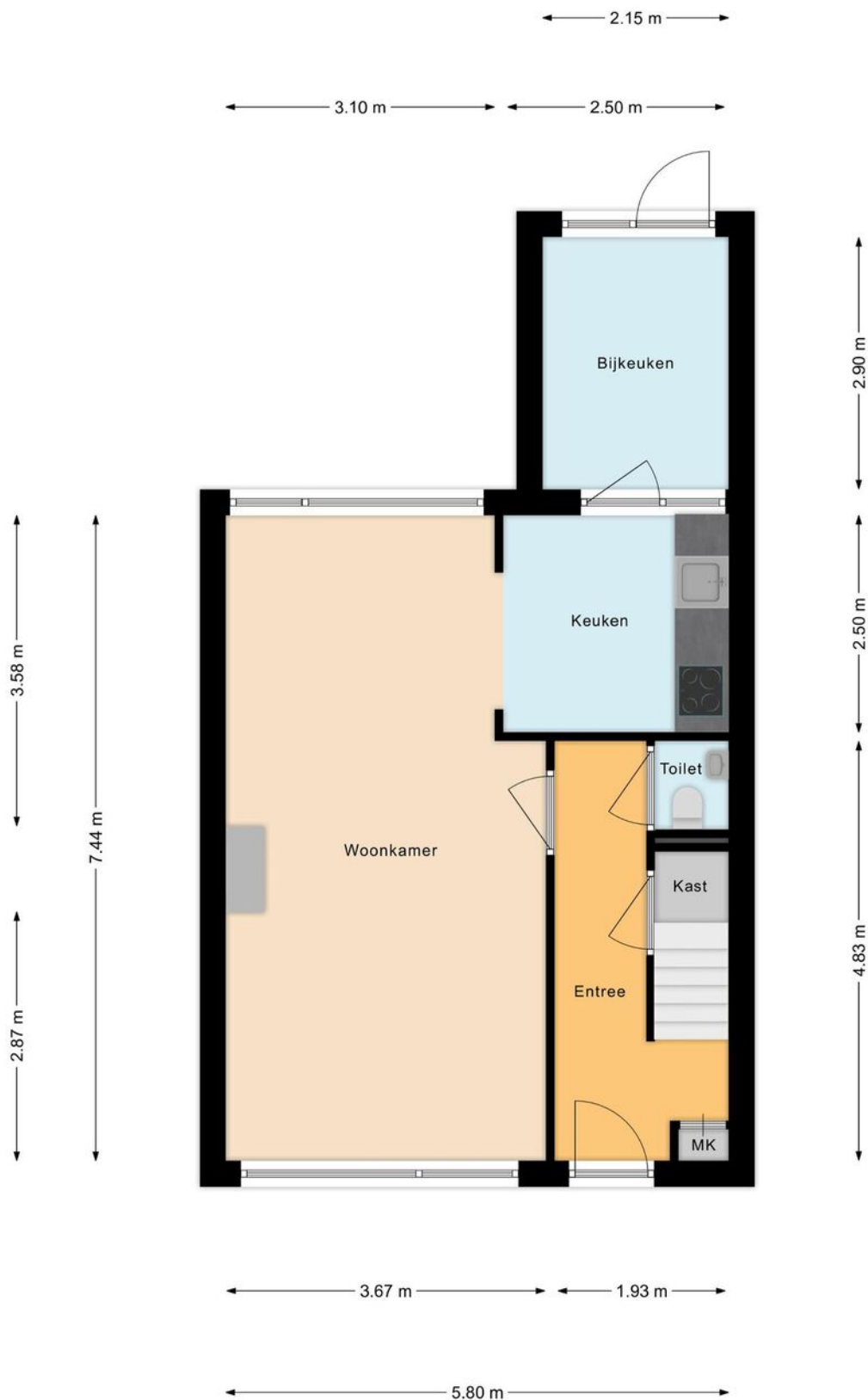






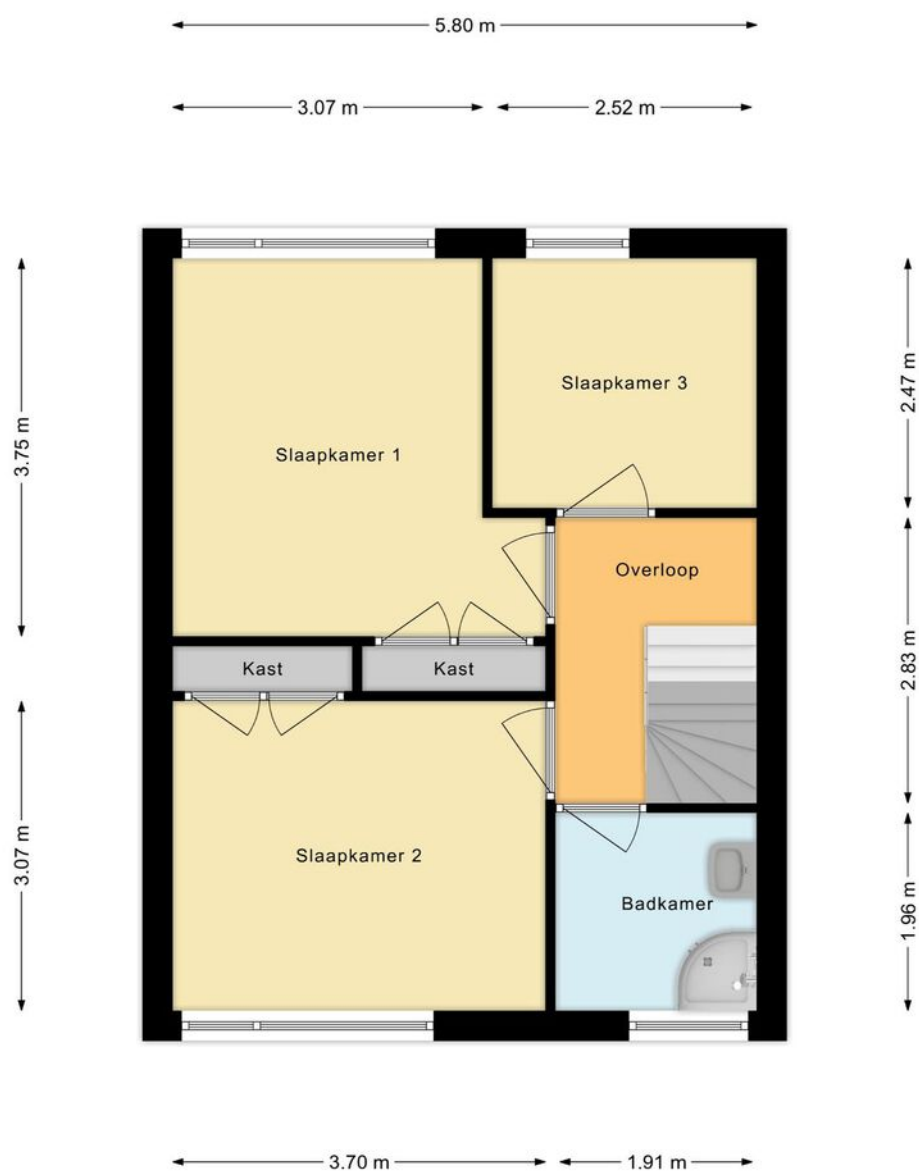
Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



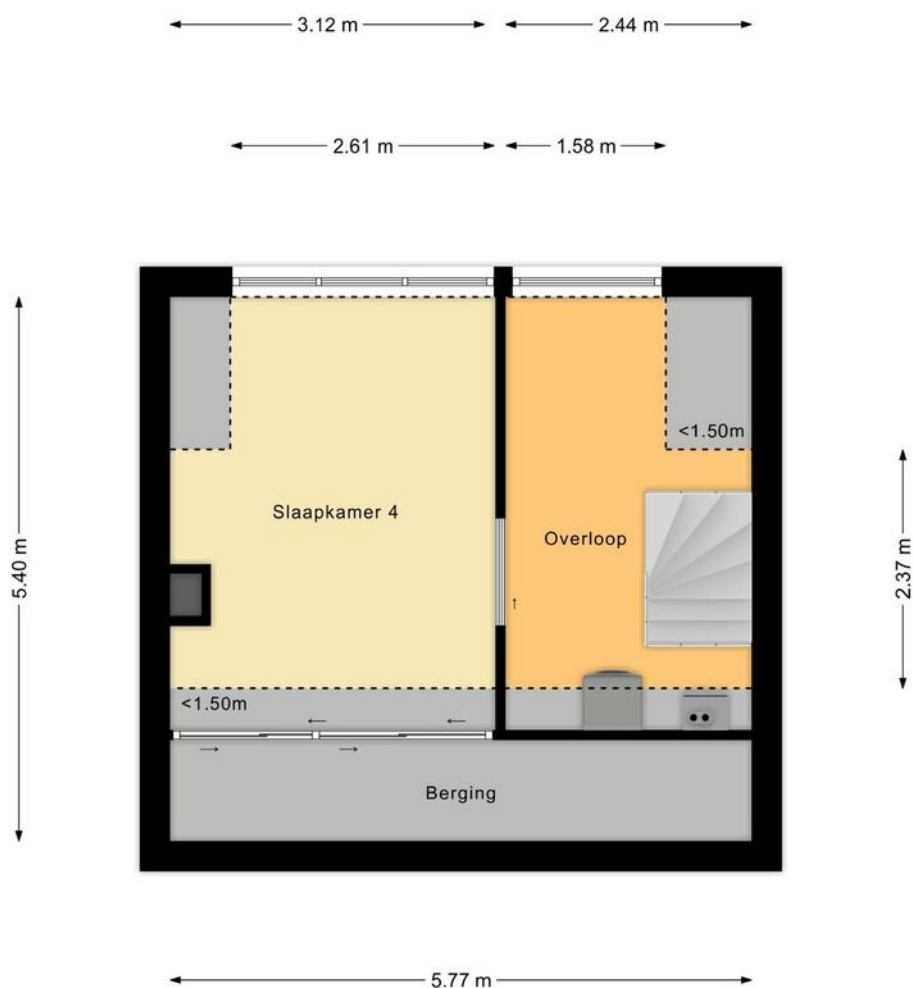
Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



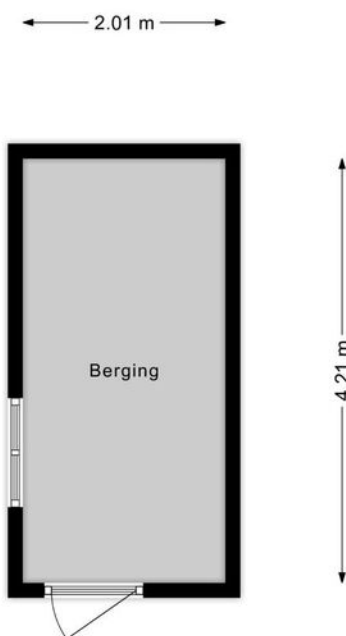
Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping



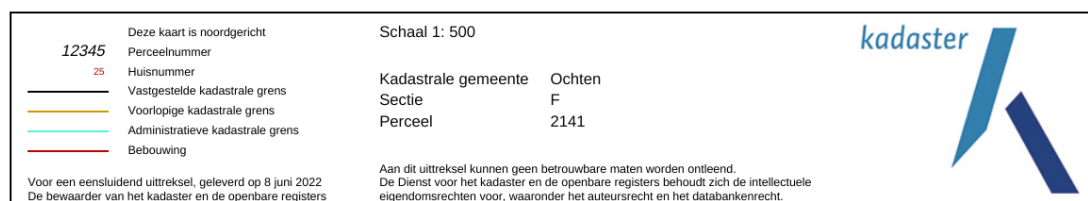
Plattegrond

Ontdek de...
Berging



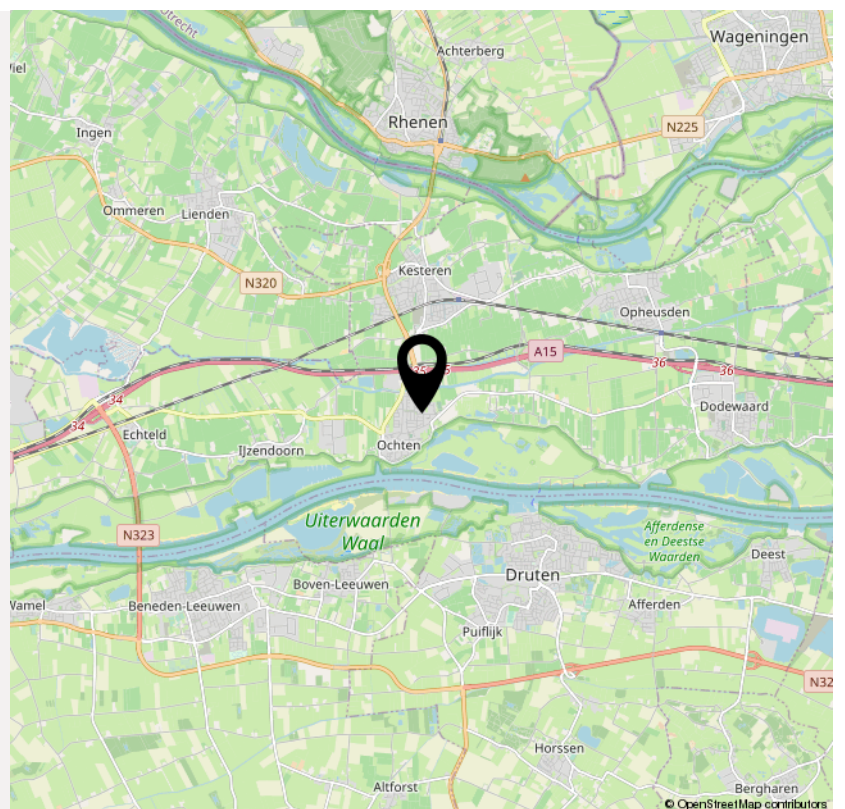
Ontdek het perceel...
van Benthuisenstraat 2

Uw referentie: Opheusden





“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”



Lijst van zaken

Vragenlijst

Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

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