

# TE KOOP



## Het Katsland 23, Ochten

Vraagprijs € 350.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN



## Kenmerken

Bouwaard  
**eengezinswoning**

Woonoppervlakte  
**122 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**139 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**425 m<sup>3</sup>**

Kadastrale aanduiding  
Ochten  
**F**  
**2289**

## Omschrijving

Zeer royaal, uitgebouwd op de begane grond en mooi gelegen, dat is kenmerkend voor deze gezellige TUSSENWONING met BERGING, mooie keuken en badkamer en maar liefst 5 slaapkamers. De woning is van alle gemakken voorzien, zo zijn er mooie vaste kasten gerealiseerd in de grote slaapkamer en op de slaapkamers op de tweede verdieping. Ben je juist op zoek naar een woning die dit alles heeft? Neem snel contact op voor een bezichtiging!

Jong, netjes afgewerkt, volledig geïsoleerd en ook nog eens een luxe en mooie uitstraling! Wat denk je van het Frans balkon aan de voorzijde dat uitkomt op de voorste slaapkamer, dat geeft toch een gave uitstraling zowel binnen als buiten? Alle voorzieningen zijn op kleine (loop)afstand van de woning ook de uitvalswegen zijn gemakkelijk en snel aan te rijden. De wijk kenmerkt zich door groen en mooie, statige woningen. Deze woning is gelegen aan de buitenrand van de wijk zodat de woning ook iets vrijer gelegen is.

Bij aankomst ziet u al dat het allemaal klopt, de voortuin is keurig aangelegd en u komt binnen in een ruime hal. De vloer met hoge plinten is over de gehele begane grondvloer doorgelegd, de muren zijn sfeervol afgewerkt en de keuken betreft een strakke landelijke keuken voorzien van alle apparatuur zoals; 4-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast, vriezer, spoelbak met mengkraan en vaatwasmachine. Het aanrecht is afgewerkt met een fraai aanrechtblad. De woonkamer is tuingericht en vanuit de woonkamer is de achtertuin door middel van openslaande tuindeuren bereikbaar. De uitbouw heeft er voor gezorgd dat er een mooie diepe woonkamer is ontstaan.



De eerste verdieping is verdeeld in 3 slaapkamers. De voorste slaapkamer is voorzien van het frans balkon en biedt opnieuw een mooi uitzicht over het boomgaardje aan de overzijde van de straat. De grote slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde net als de derde slaapkamer die ook van mooi formaat is. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, wastafel en toilet.

De tweede verdieping is door middel van een vaste trap te bereiken. Ook deze verdieping is helemaal afgewerkt en hier zijn maar liefst 2 slaapkamers gerealiseerd. Op de overloop bevinden zich de witgoedaansluitingen. Prettig zijn de vaste kasten die gerealiseerd zijn op deze verdieping.

De tuin is zowel aan de voorzijde als achterzijde fraai aangelegd met aan de voorzijde veel groen, ook is er een royaal terras gerealiseerd zodat er altijd een plekje in het zonnetje en in de schaduw te vinden is. Er is een achterom om zo in de achtertuin te komen, ook dit gedeelte is netjes bestraat en afgesloten met een poortdeur. De tuin maakt het geheel zeer compleet en het wonen hier nog aangenamer!

Zoals al eerder aangegeven zijn de voorzieningen op kleine afstand in het dorp. Dit geldt ook voor het uiterwaarden gebied, dit is dichtbij en hier kunt u heerlijk fietsen en wandelen, de omgeving is erg mooi en de uitvalswegen naar de omliggende steden en dorpen zijn snel en gemakkelijk te bereiken.







Begane grond: Hal met meterkast, C.V. kast, trapopgang naar eerste verdieping, toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje en doorgang naar de woonkamer. Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval door de dubbele tuindeuren en mooie raampartijen, toegang naar achtertuin. Straatgerichte keuken voorzien van hoek-inbouwkeuken met apparatuur, vanuit de woonkamer is ook de trapkast toegankelijk, deze kast is zeer royaal en gemakkelijk om te gebruiken als opberg/opslagruimte.

Eerste verdieping: Overloop, 3 slaapkamers waarvan de grote slaapkamer een mooi inbouwkastenwand heeft en er is een praktische badkamer.

Tweede verdieping: Door middel van een vaste trap te bereiken 4e en 5e slaapkamer, beide voorzien van een dakraam en vaste kasten.

Algemeen

Bouwjaar 2014.

Verwarming d.m.v. C.V. ketel type Intergas (2014), deze C.V. ketel is gerealiseerd in een vaste kast op de begane grond, deze kast biedt in de hal nog extra opbergruimte. Zeer netjes afgewerkt met mooie vloeren, strakke wanden en hoge vloerplinten.

De woning is volledig geïsoleerd.

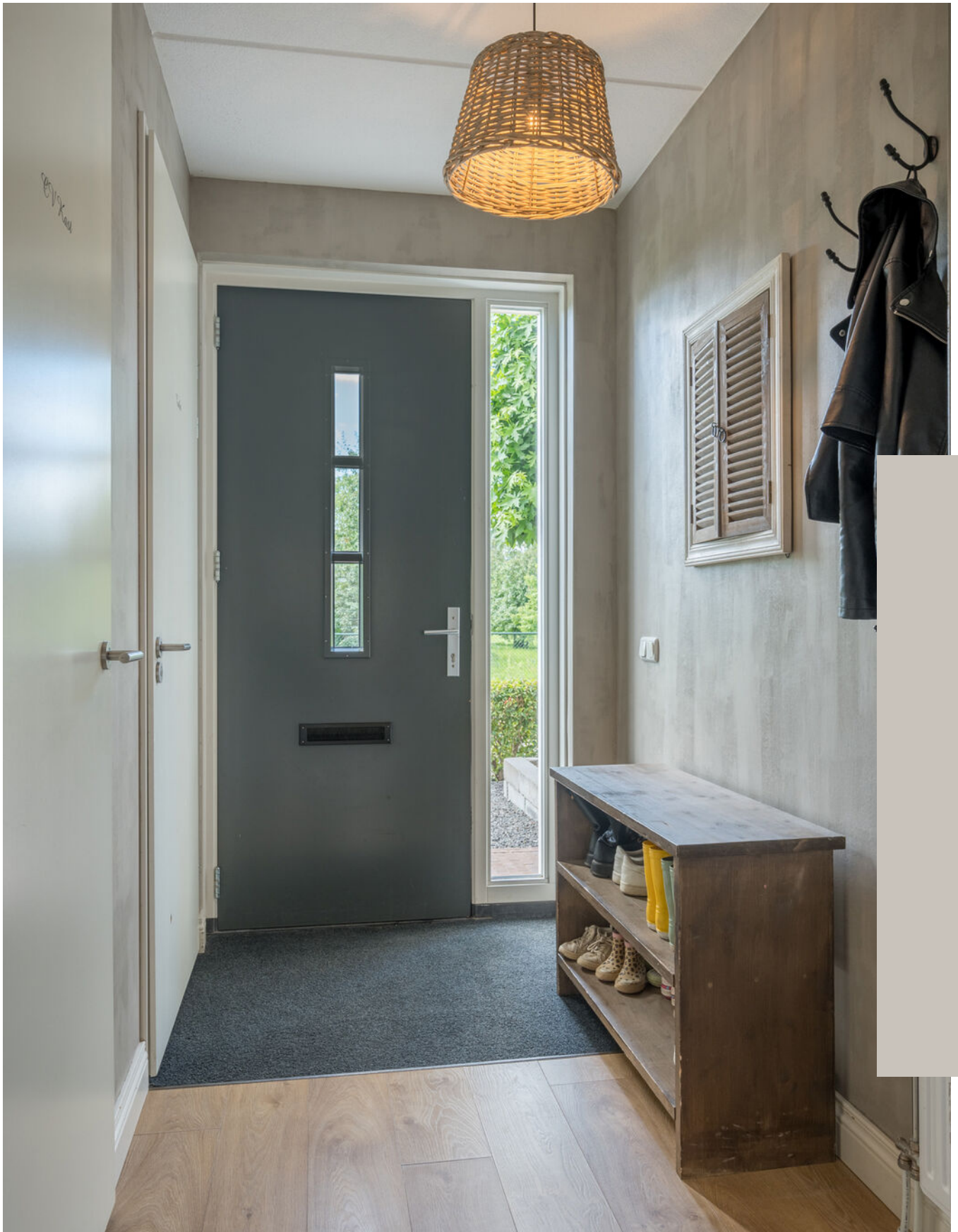




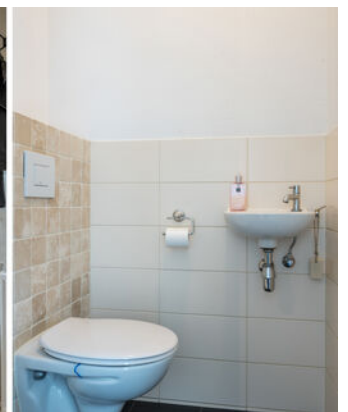


**Dit prachtige  
nieuwbouwhuis is  
gelegen in Ochten en  
heeft perceel  
oppervlakte van 139 m<sup>2</sup>.**





*“Kom binnenkijken!”*















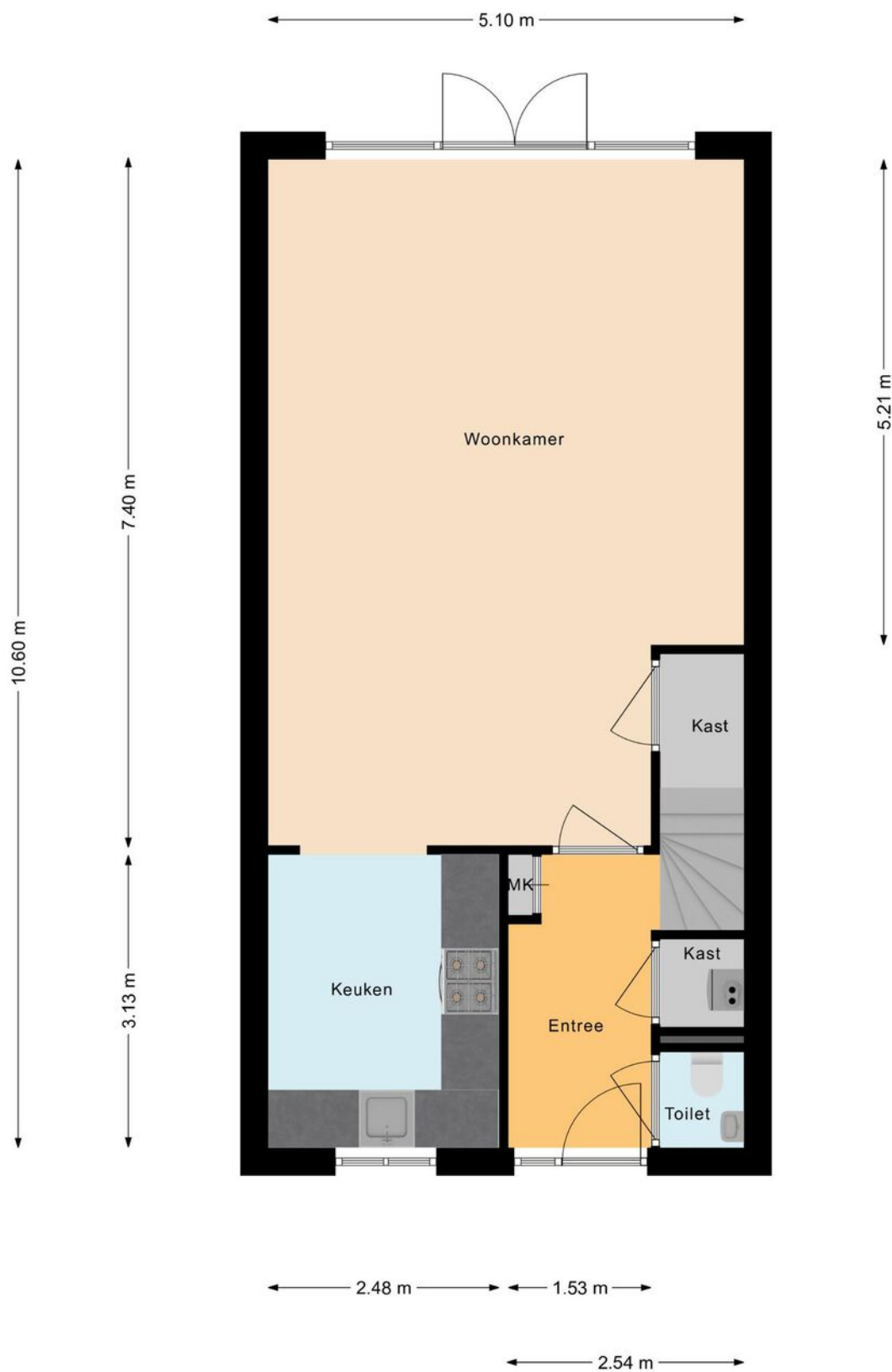






# Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond



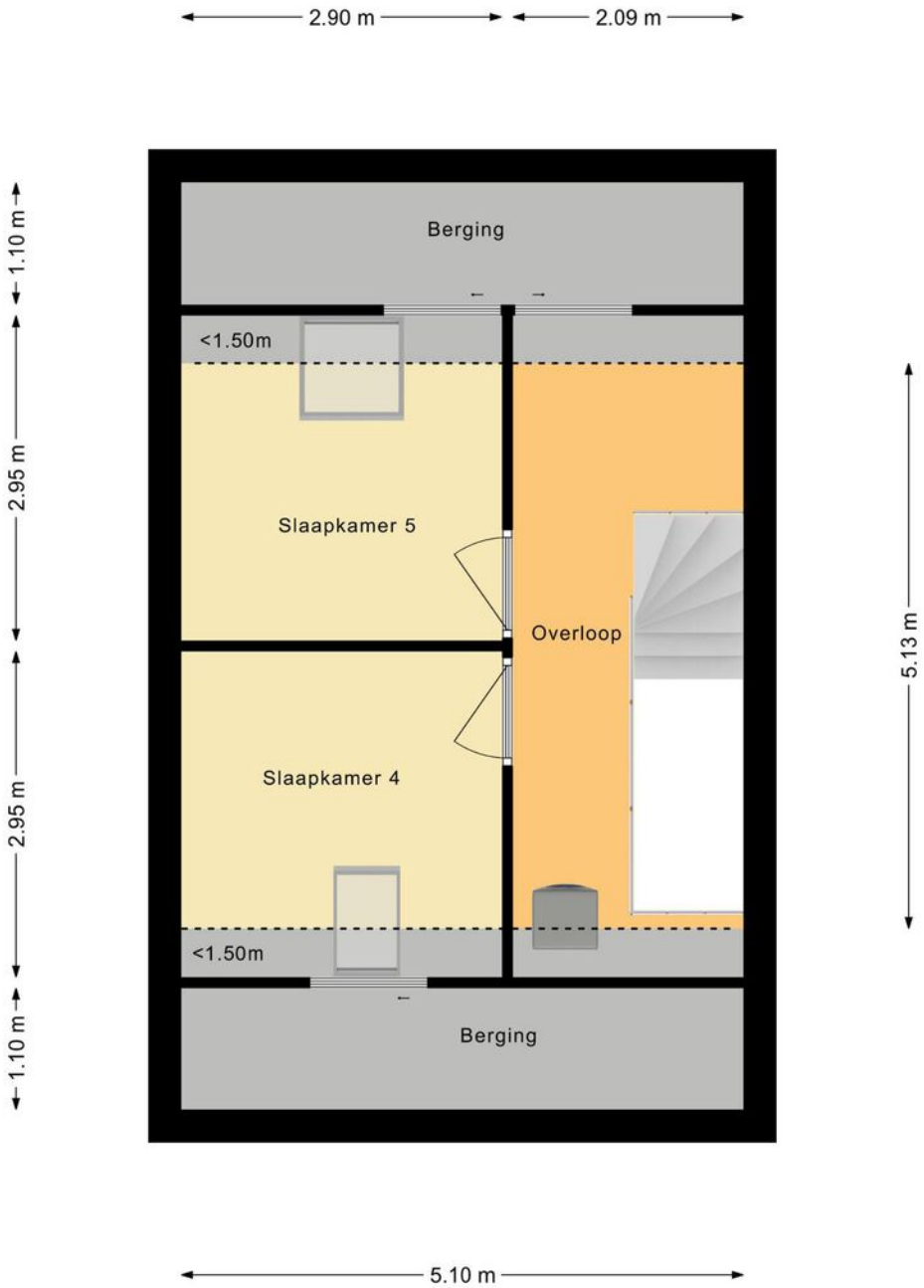
# Plattegrond

Ontdek de...  
eerste verdieping



# Plattegrond

Ontdek de...  
zolder



# Notities

## Belangrijke zaken...

op een rijtje

# Kadaster

Ontdek het perceel...  
**van Het Katsland 23**

Kadastrale kaart

Uw referentie: kesteren



12345

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

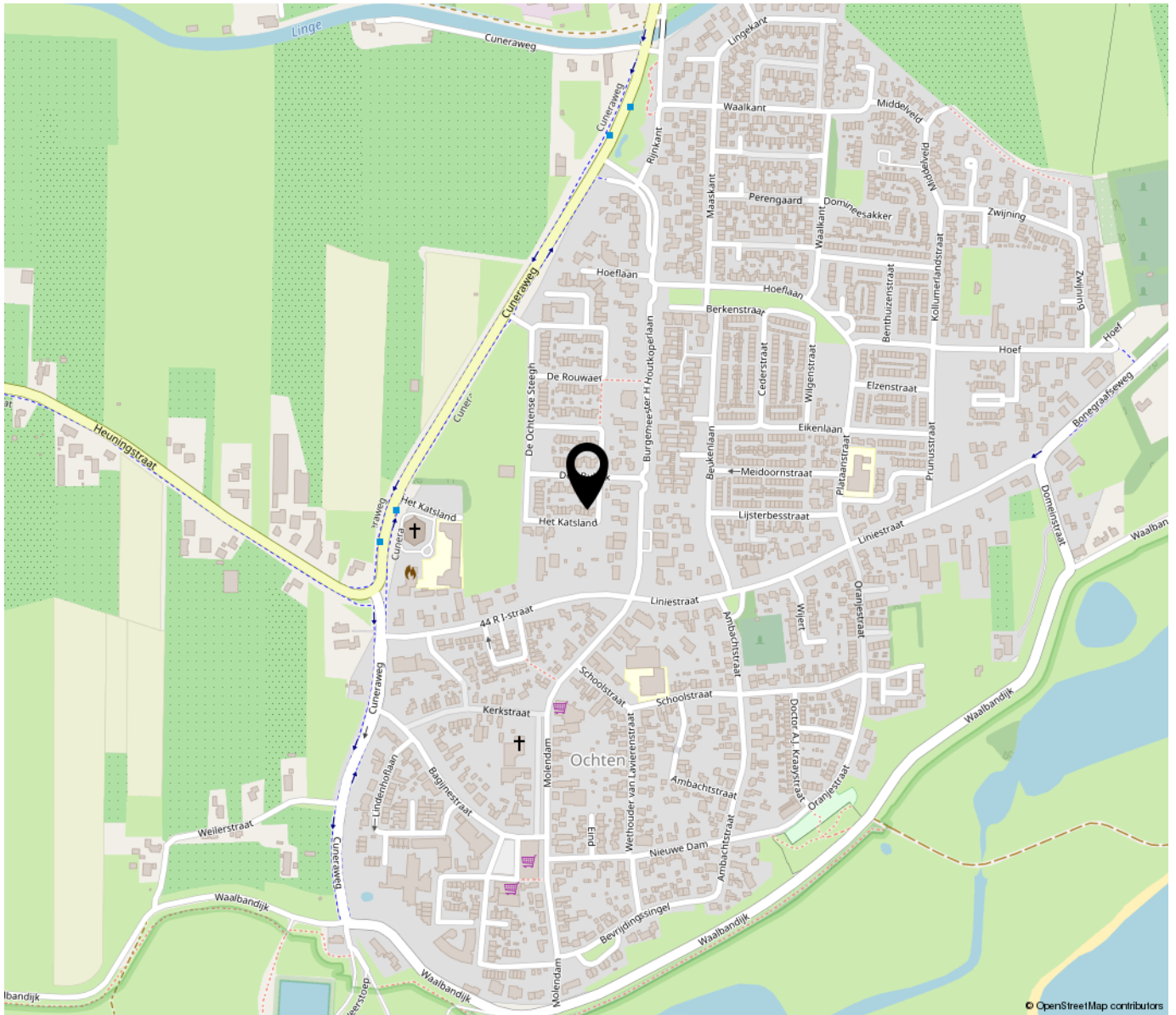
Schaal 1: 500

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Kadastrale gemeente | Ochten |
| Sectie              | F      |
| Perceel             | 2289   |

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.

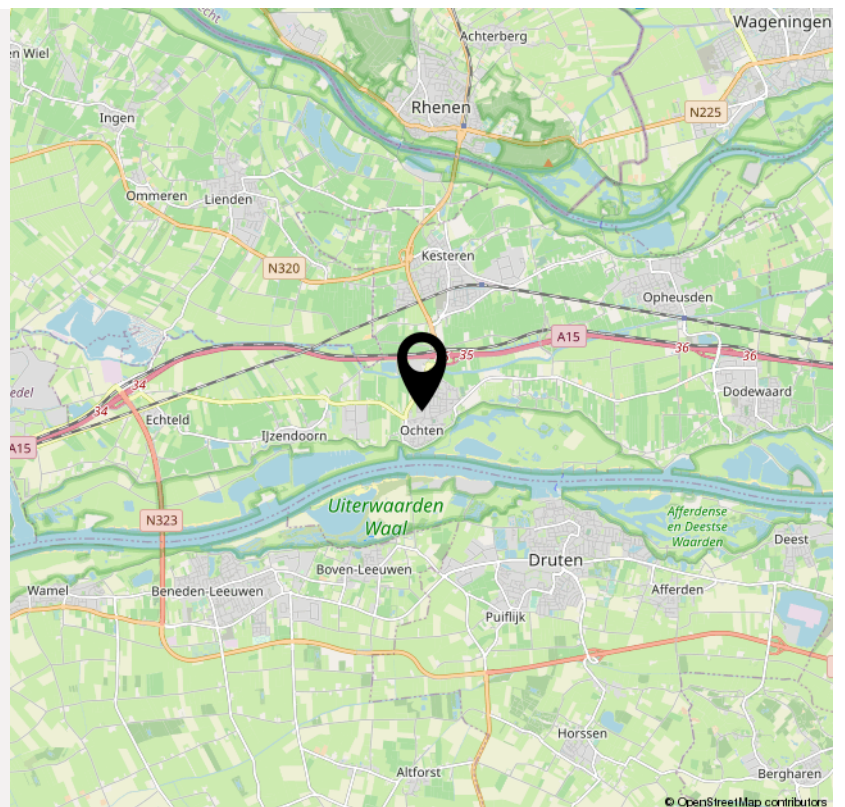
*kadaster*





*“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](mailto:info@joovanmourik.nl)

Website: [www.joopvanmourik.nl](http://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](mailto:info@joopvanmourik.nl)  
Website: [www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)

**Joop van Mourik Makelaars**  
Oudsmidsestraat 12  
4033 AX Lienden

TEL. 0344-60 24 00  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto: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](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN