

TE KOOP



Waalbandijk 9, 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
90 m²

Perceeloppervlakte
890 m²

Inhoud
321 m³

Kadastrale aanduiding
Gemeente: Ochten
Sectie: K
Perceelnummer: 710

Disclaimer
Tekst

Omschrijving

Schitterend gelegen op een hele vrije locatie achter de Waalbandijk, een super diepe tuin dat is wat je hier treft bij deze leuke MIDDENWONING met GARAGE EN BERGING! Bij aankomst word je al helemaal enthousiast een mooi ruim perceel van maar liefst 890m² waar vind je het nog? Zoek jij een woning die net even anders is dan standaard en spreek je dit alles aan? Kom snel een kijkje nemen bij dit unieke object! Tot snel!

Dit is wel een buitenkansje want je woont hier prachtig met aan de andere zijde van de Waalbandijk het mooie, ruime uiterwaardenlandschap van rivier de Waal. Het grote perceel zelf biedt volop mogelijkheden om bijvoorbeeld (hobby) dieren aan huis te hebben of de combinatie wonen en werken.

De woning is ouder en gedateerd en heeft wel onderhoud nodig maar biedt volop de mogelijkheden om hier iets heel moois van te maken. De woning is in het verleden verbouwd, zo zijn er nieuwe dakkapellen aan zowel de voorzijde als achterzijde gerealiseerd, verder is er dak en muur isolatie toegepast. Wel zijn er nog steeds volop mogelijkheden om deze woning helemaal naar uw smaak en zin te verbouwen/vernieuwen en aan te passen naar de eisen van nu. Mede omdat de woning mooie ruimten heeft en fijn op het grote perceel gesitueerd is kunt u hier alle kanten op.

De ruime woonkamer met grote raampartijen is gelegen aan de voorzijde van de woning. Vanaf deze plek heeft u een leuk uitzicht over de Waalbandijk. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de keuken. Uiteraard is het een mogelijkheid dat u de keuken bij de woonkamer trekt en van deze ruimte één geheel maakt, hierdoor krijgt u de mogelijkheid om gemakkelijk met een grotere groep mensen in deze ruimte gezellig te kunnen vertoeven. In het tussengedeelte tussen de woonkamer en keuken is ruimte voor de eettafel, dichtbij de keuken hier heeft u alles in handbereik, heel ideaal.

De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers, allen van mooi formaat. Aan de voorzijde bevinden zich 2 ruime slaapkamers. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde net als de badkamer die voorzien is van een ligbad, wastafel, douche en toilet. Vanaf de overloop is er een vaste trap naar de derde verdieping zodat deze ook goed bereikbaar is.



noodzakelijk bij deze woning, u heeft de mogelijkheid om dit goed te bekijken en een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren. De woning is wel echt uniek vanwege de enorme tuin aan zowel voorzijde als achterzijde. De vrijstaande garage en de mogelijkheden die dit grote perceel met zich meebrengt. Kom dan ook een kijkje nemen om een goed idee bij het geheel te krijgen.

De omgeving rondom de woning is ook schitterend, direct bij de Rivier de Waal met haar strandjes en het mooie uiterwaardenlandschap. De verdere omgeving is ook erg mooi met de boomkwekerijen en de boomgaarden. Het dorp is dichtbij. In het dorp zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig, er zijn supermarkten, een bakker, bloemist, fruit-groentenwinkel en nog meerdere leuke, gezellige winkel(tje)s!

Wanneer je net even iets extra's nodig hebt, dan kan je dit vinden in de omliggende dorpen. Zo is er in het naastgelegen dorp Kesteren een station met treinverbinding naar Tiel en Arnhem. De bereikbaarheid is ook goed. De uitvalswegen zoals de A15 en A12 zijn snel en gemakkelijk te bereiken. Wanneer u van fietsen en/of wandelen houdt woont u hier ook schitterend, het uiterwaardengebied en de waalbandijk is een heel mooi gebied echter is zo ook de Rijn met haar uiterwaarden op kleine afstand en dat geldt ook voor de bossen op de Utrechtse Heuvelrug. De omgeving is erg mooi.

Indeling

Begane grond

Ontvangsthal met meterkast, toiletruimte voorzien van toilet en toegang tot de woonkamer. Straatgerichte woonkamer met aan de achterzijde de keuken. Vanuit de woonkamer is de trap en toegang tot de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, allemaal van mooi formaat en toegang tot de badkamer welke voorzien is van een ligbad, douche, toilet en wastafel. De badkamer is geheel betegeld.

Tweede verdieping

Open ruimte, te gebruiken als bergruimte. Het is ook mogelijk om hier een vierde slaapkamer te realiseren.

Algemeen

De woning heeft een vrijstaande stenen garage en stenen schuur met bergzolder.

De woning is voorzien van dak en muur isolatie.

De woning heeft een energielabel B.

Er is een recht van overpad aan zowel de voorzijde als de achterzijde om bij de woning te komen.

De woning wordt verkocht in de staat zoals deze zich nu bevindt. In de koopovereenkomst zal dan ook een 'as is, where is' clausule opgenomen worden, net als een niet-zelfbewoningsclausule.

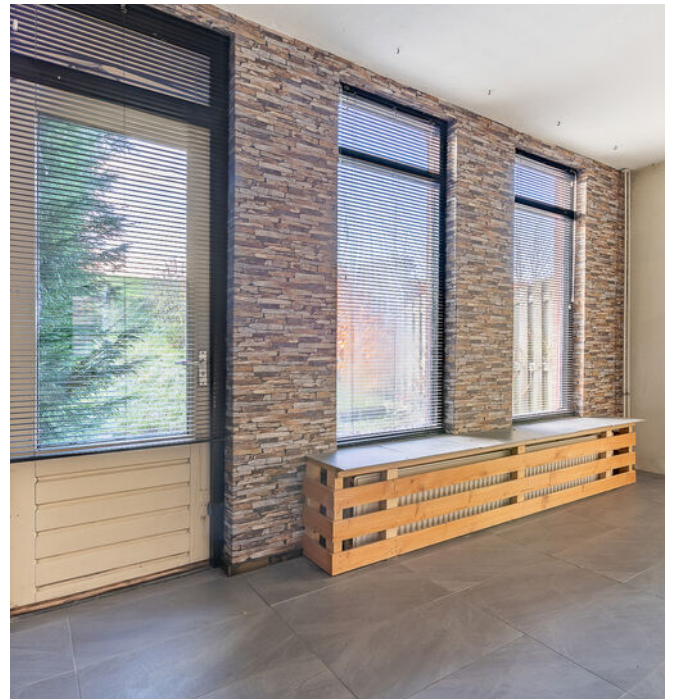
De aanvaarding kan spoedig.



“Kom binnenkijken!”























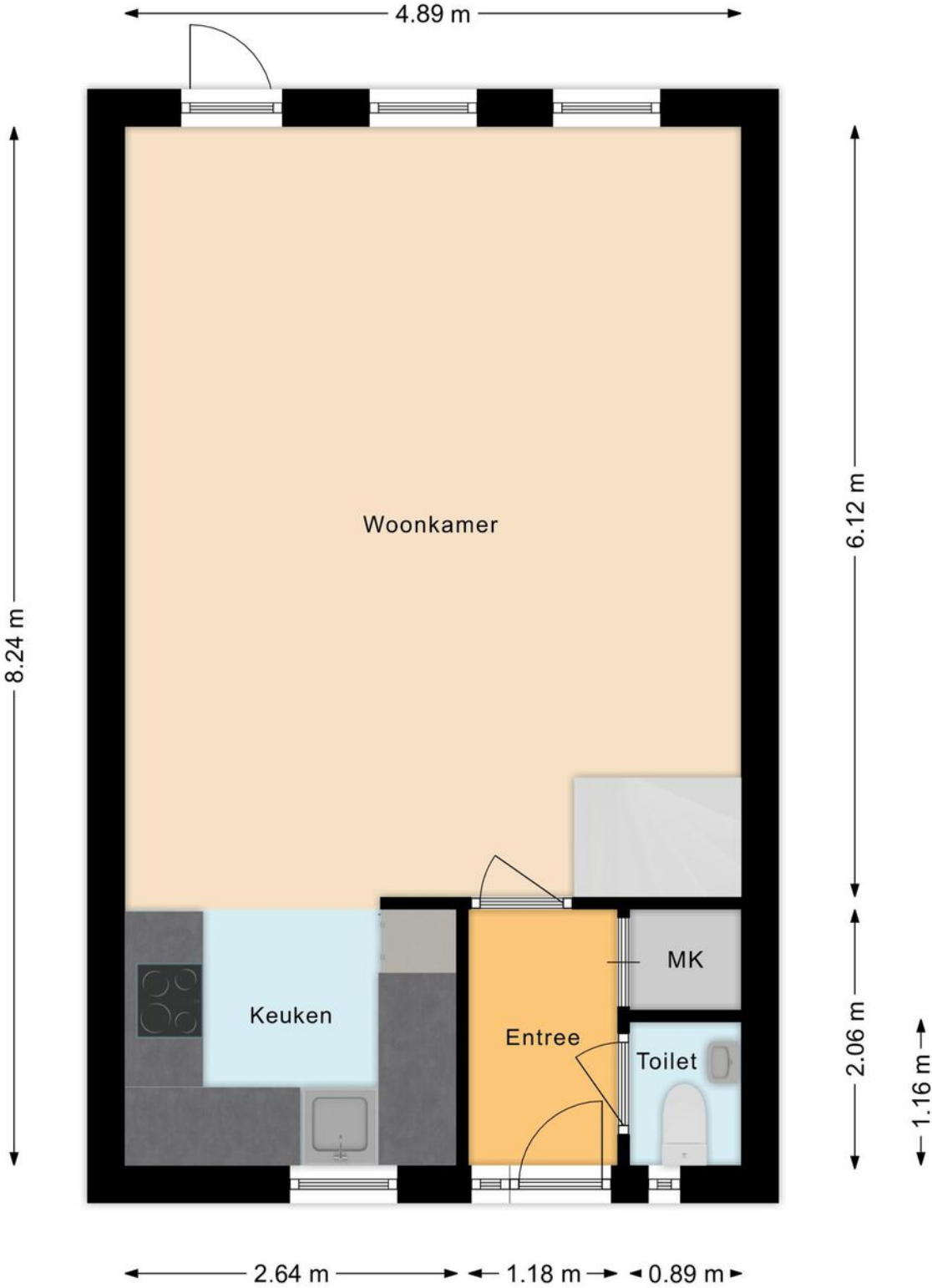
**Schitterend gelegen op
een hele vrije locatie
achter de Waalbandijk!**





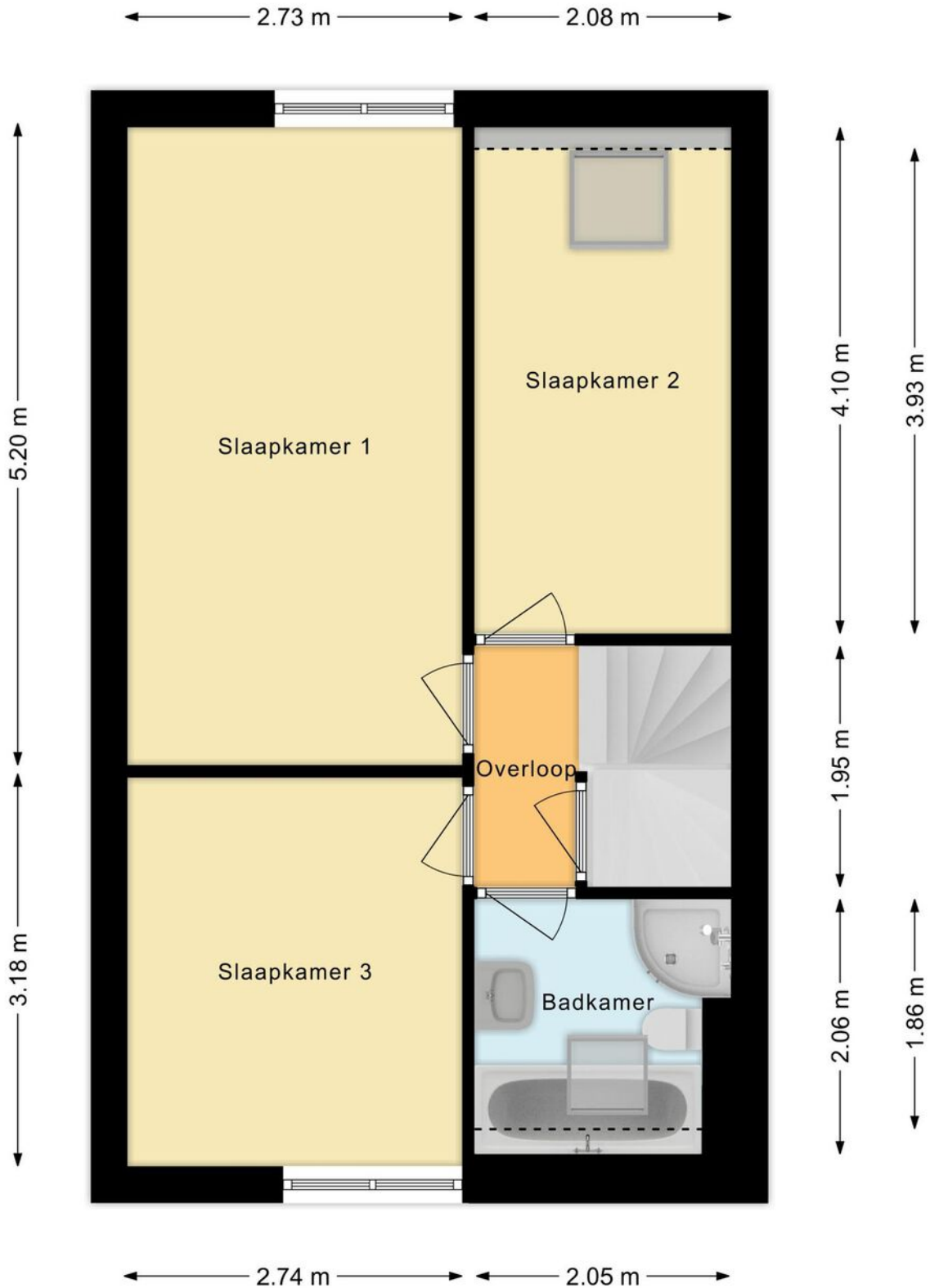
Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



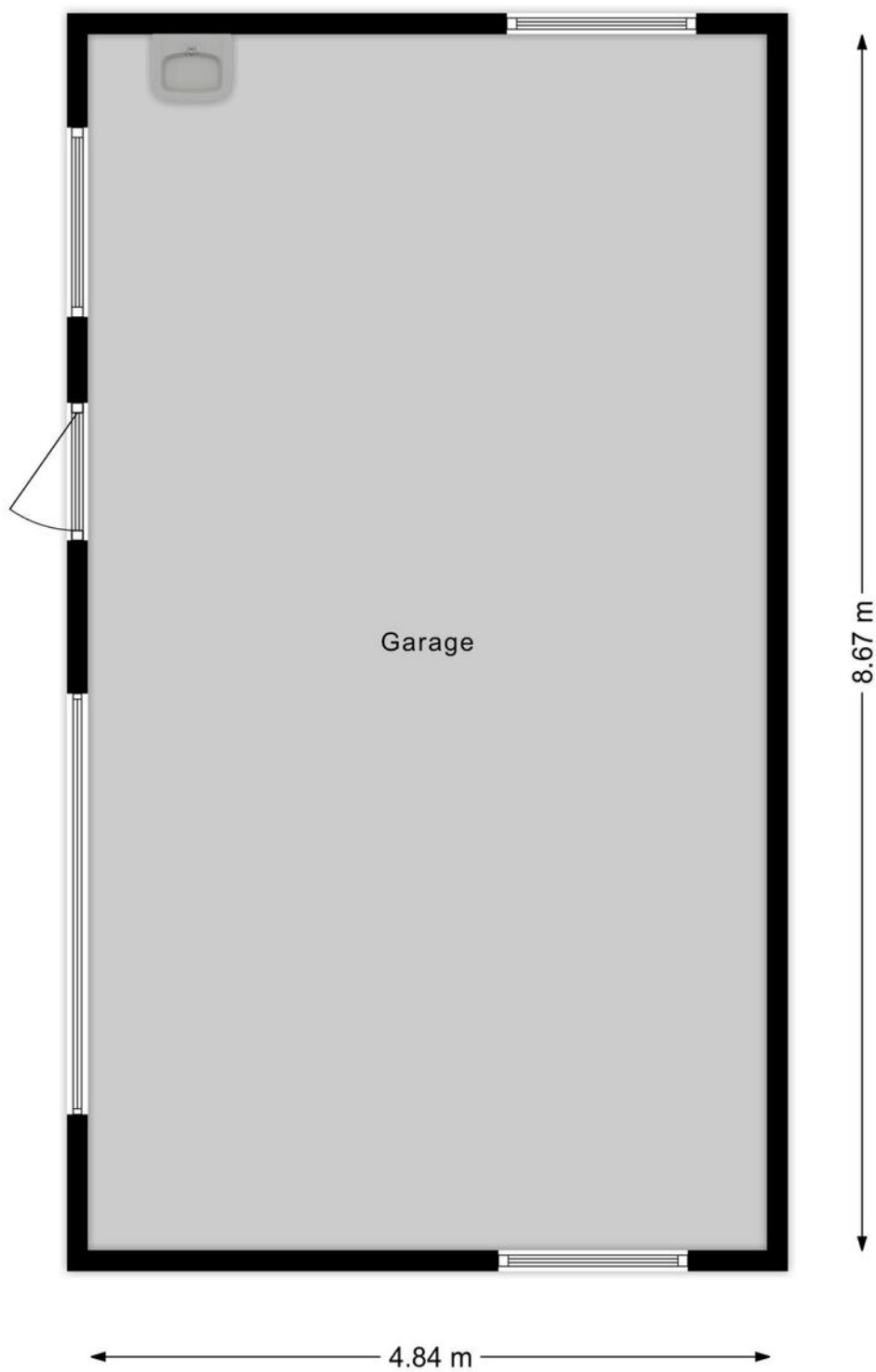
Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



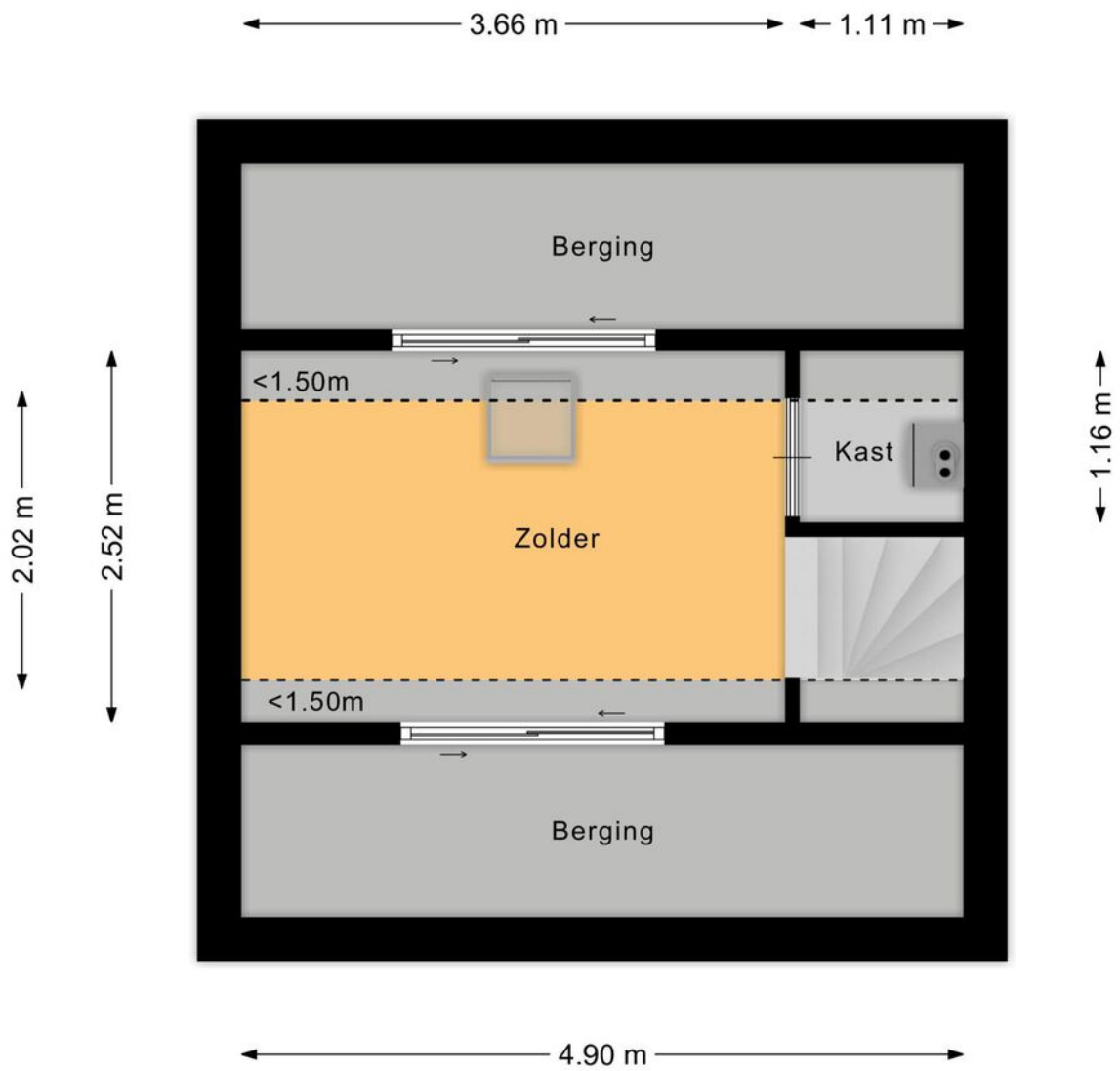
Plattegrond

Ontdek de...
Garage



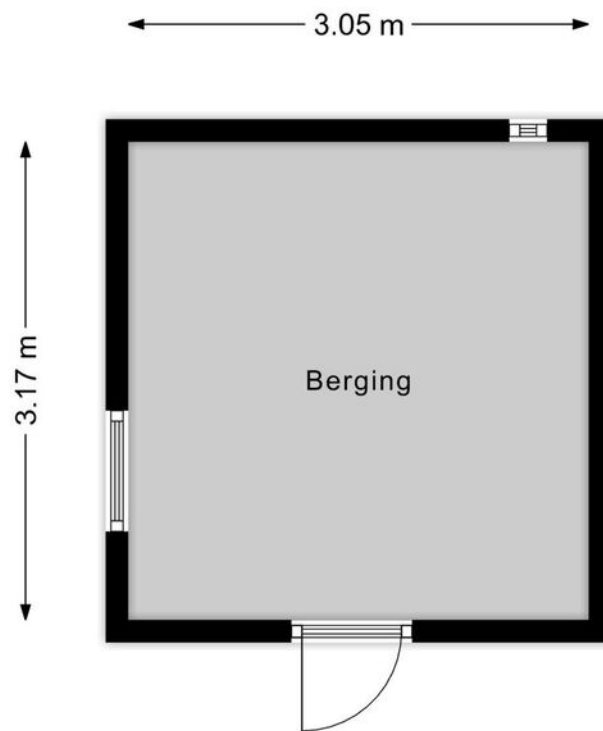
Plattegrond

Ontdek de...
Berging



Plattegrond

Ontdek de...
Berging



Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

A series of horizontal dashed lines for writing notes.


Kadaster

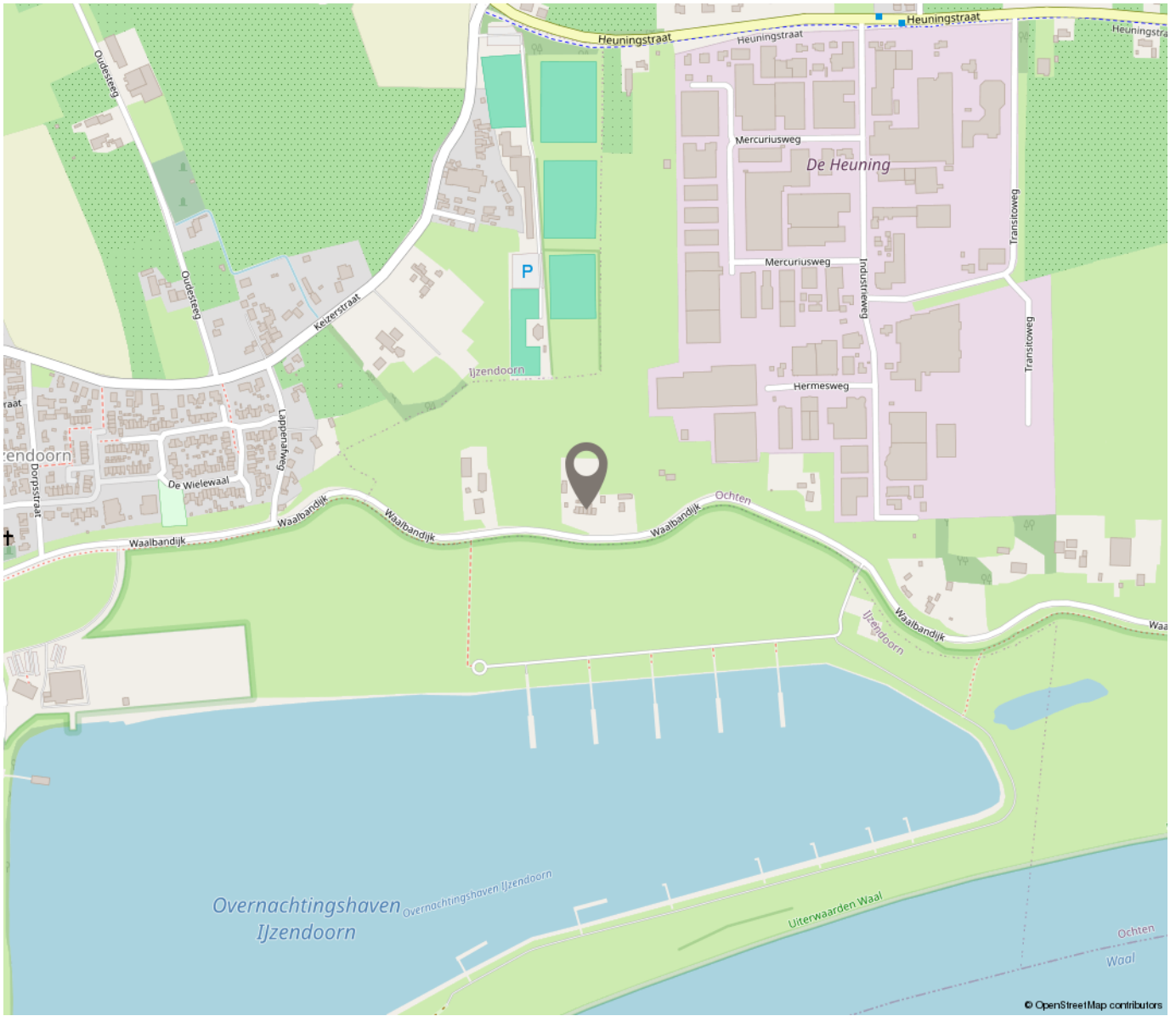
Ontdek het perceel...
van Waalbandijk 9

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waalbandijk 9 Ochten

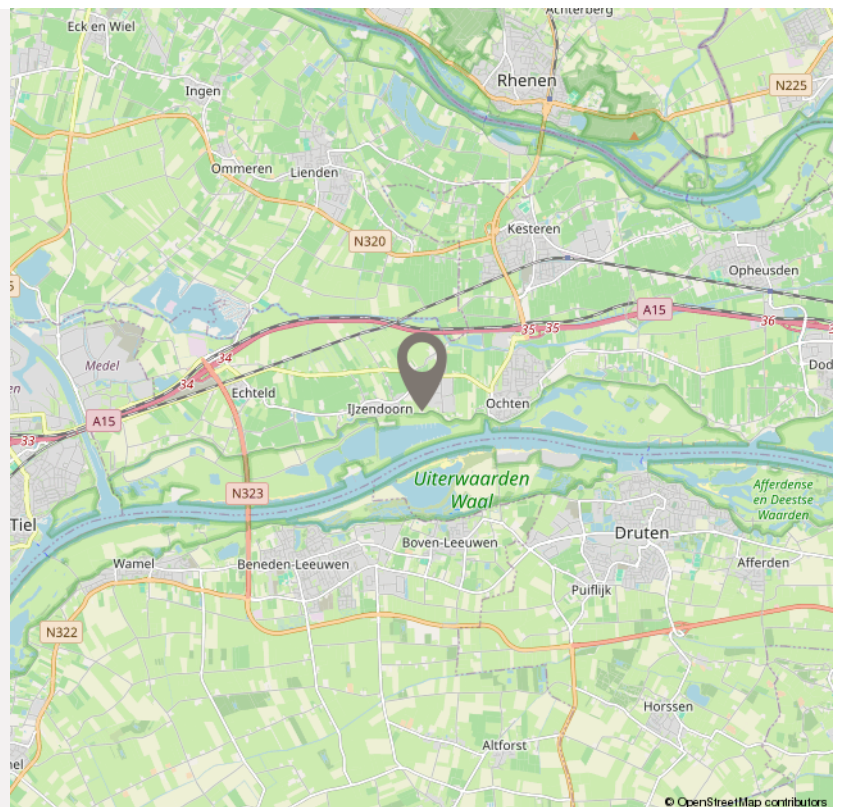


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Echteld	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	710	
—	Bebouwing			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>				
<small>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.</small>				



© OpenStreetMap contributors

*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



© OpenStreetMap contributors

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