

# TE KOOP



## Dorpsstraat 20, Opheusden

Vraagprijs € 545.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars  
Swaenstate 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  
**115 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**1001 m<sup>2</sup>**

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

Kadastrale aanduiding  
Gemeente: Opheusden

**Sectie: B**

**Perceelnummer: 2421 en 2216**

## Omschrijving

Een uniek plekje op loopafstand van het centrum, een heerlijk huis en een perceel van 1.000m<sup>2</sup>! Ben je op zoek naar een VRIJSTAANDE WONING met deze kenmerken en een vrijstaand bijgebouw, dan is dit je kans, kom snel een kijkje nemen bij dit fijne huis.

Moet je eens voorstellen, een gezellige picknicktafel in je boomgaardje, een moestuin én op loopafstand van de uiterwaarden en het dorp, alles binnen handbereik. Ideaal is de parkeerruimte die je hebt en het vrijstaande bijgebouw met zolder, dit kan je gebruiken als berging, atelier, schuur of klusruimte. Er is nog een extra berging waar je ook nog fietsen en tuingereedschap kan opbergen zodat je dit bijgebouw ook andere functies kunt geven. Je leest het al, een woning met volop mogelijkheden!

Het originele bouwjaar ligt rond 1951 echter is de woning in 1988 verbouwd en uitgebreid, dit heeft er voor gezorgd dat er maar liefst 4 slaapkamers op de eerste verdieping aanwezig zijn waarvan 1 zeer royale die zelfs nog opgesplitst zou kunnen worden als dit nodig zou zijn. Deze aanbouw heeft zowel op de verdieping als de begane grond plaatsgevonden, dit heeft er voor gezorgd dat er een keuken met inbouwkeuken achter de woning gerealiseerd is als ook de badkamer en het toilet.

De woning ziet er keurig uit, hij wordt heel netjes bewoond en onderhouden. Het schilderwerk ziet er uit om door een ringetje te halen. De huidige bewoners hebben hier inmiddels meer dan 35 jaar gewoond en zowel de woning als de tuin altijd goed bijgehouden, dat is zichtbaar. Dat zegt toch ook al genoeg, als er meer dan 35 jaar met veel plezier gewoond is, dan moet het wel een fijne woning en fijne plek zijn. De woning is zo goed als geheel voorzien van dubbele beglazing en verwarming is er door middel van een C.V. ketel (2019).

De woning is leuk en speels ingedeeld. Zo is er een fijne, royale woonkamer met veel raampartijen en vandaar ook mooie lichtinval, een extra zitkamer met opnieuw een mooie lichtinval en uitzicht over het boomgaardje maakt dit opnieuw tot een hele fijne ruimte en aansluitend aan de achterzijde van de woning de keuken met een inbouwkeuken, ruimte voor de eettafel, toegang tot de tuin en toegang tot de badkamer met douche, wastafel, witgoedaansluitingen en separaat het toilet. Er is natuurlijk de





Heel praktisch en ideaal is de kelder waar je van alles kunt opbergen en heerlijk koel kunt houden. Verder zijn er diverse vaste kasten in de woning, dit zorgt voor veel opbergmogelijkheden. De woning zelf is ook nog voorzien van een bergzolder en dit geldt ook voor het bijgebouw.

De tuin is echt geweldig, je zit hier zo vrij en zo heerlijk! Dit zorgt voor volop mogelijkheden. Er is terras, moestuin en er staan een aantal oude (fruit)bomen. Zie je, jezelf al zitten, op een warme zomerdag op het bankje onder de boom terwijl je geniet van de mooie luchten boven de rivier de Rijn? Een plekje waar je een eindeloos vakantiegevoel zal hebben. De woning ligt binnendijks op loopafstand van de winkels, alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, verenigingen en kerken zijn snel en gemakkelijk lopend te bereiken.

#### Algemeen

- Het definitieve energielabel zal nog aangeleverd worden.
- Er worden geen binnen foto's gepubliceerd, dit betekent niet dat de woning aan de binnenzijde niet keurig en niet toonbaar is en/of dat er zichtbare rotte plekken bijvoorbeeld aanwezig zijn.
- De aanvaarding van de woning is in overleg maar kan zo nodig mogelijk spoedig.



















**De tuin is echt  
geweldig, je zit hier zo  
vrij en zo heerlijk! Dit  
zorgt voor volop  
mogelijkheden**









# Notities

Belangrijke zaken...  
**op een rijtje**

A series of horizontal dashed lines for writing notes.




# Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Dorpsstraat 20

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 20

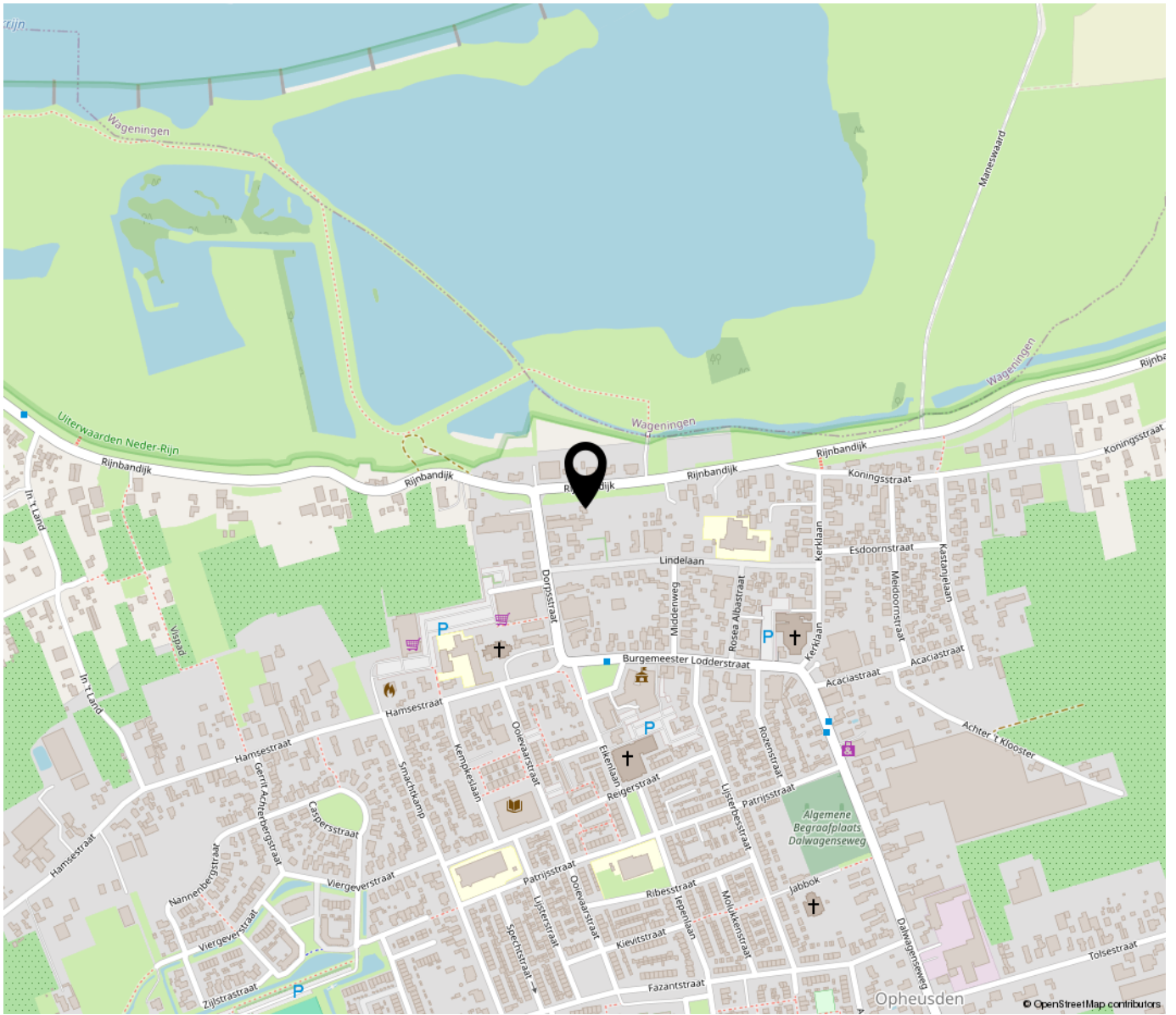


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Opheusden	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2421	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

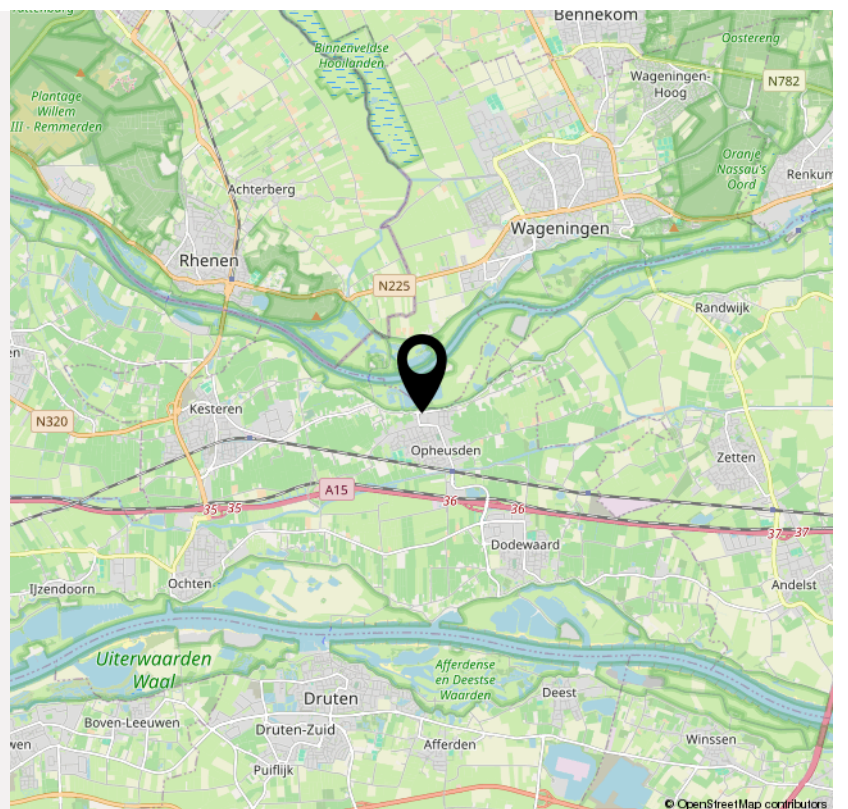
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





*“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](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 Opheusden  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden  
Tel.: 0488-442906

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

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

**Joop van Mourik Makelaars**  
Swaenenstate 3  
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906  
[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