

# TE KOOP



## Terra Nigrastraat 3, Kesteren

Vraagprijs € 749.950 k.k.

Joop van Mourik Makelaars  
Swaenestate 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  
**177 m<sup>2</sup>**

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

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

Kadastrale aanduiding  
Gemeente: Kesteren  
**Sectie: C**  
**Perceelnummer: 1388**

## Omschrijving

Unieke plek aan een brede watergang, gunstig gelegen wat betreft zon, groot perceel en enorm veel ruimte, dit alles en nog veel meer treft u hier aan bij deze ugebouwde TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met in pandig bereikbare garage en grote oprit in het jongste gedeelte van de nieuwbouwwijk Casterhoven! Gasloos, overal vloerverwarming en koeling, perfect af én een enorme dakkapel op de tweede verdieping zijn enkele kenmerken van deze fraaie woning. Zoekt u nu een enorm ruime woning met maar liefst 5 royale slaapkamers en een aparte wasruimte? Kom snel een kijkje nemen bij dit schitterende object!

Bij aankomst treft je echt een schitterende woning! Een mooie steen, gave raampartijen met roedeverdeling, een Frans balkon, topgevel, brede overstekken en hele leuke louvre luiken in een mooie blauwe kleur. De grote oprit die zeer strak afgewerkt is maakt het plaatje af en nodigt je uit om verder te kijken.

Vind je het heerlijk om te koken? Dan is deze keuken echt iets voor je! Een mooie uitstraling maar ook van alle gemakken voorzien. Zo is er veel werkruimte, veel kastruimte, een ingebouwde koffiemachine zodat je 's morgens alleen maar op het knopje hoeft te klikken en kan genieten van je eerste kopje koffie, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-magnetron en kokend waterkraan (Quooker). Dit alles maakt het alleen maar gemakkelijker en leuker om te zorgen dat er iets heerlijks op tafel komt. In deze woonkeuken is er verder volop ruimte voor een grote eettafel maar ook kan je hier zelfs nog een extra zithoek maken. Aan het kookeiland is ook nog ruimte voor 2 zitplekjes. De openslaande tuindeuren zorgen er voor dat je in de zomerdag de keuken en tuin in elkaar overlopen. Naast deze openslaande tuindeuren zijn er nog grote raampartijen die voor extra lichtinval zorgen.

De woning is niet alleen op de begane grond ruim, ook op de verdiepingen is het echt groot. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde over de gehele breedte van de woning, deze slaapkamer biedt naast ruimte voor een bed ook volop mogelijkheden om een grote kastenwand kwijt te kunnen. De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde. Ze zijn beide ruim en bieden ruimte voor zowel bed, bureau als kast. De ene slaapkamer heeft het Franse balkon, heerlijk om hier de deuren van op





kiepstand te zetten zodat er een lekker briesje door de slaapkamer heen komt. De badkamer bevindt zich in het midden en is ook ruim, zo is er een fijne, royale inbouwdouche en een wastafelmeubel met 2 inbouwkransen, wasbakken en een veel opbergruimte. Het toilet bevindt zich separaat op deze verdieping maar is net als het toilet op de begane grond mooi strak afgewerkt.

Er is voor gekozen om de tweede verdieping ook te vergroten door middel van een grote, kunststof dakkapel die zich over bijna de gehele breedte van de woning bevindt. Dit zorgt voor een extra grote slaapkamer aan de achterzijde. Aan de voorzijde in de topgevel bevindt zich de 5e slaapkamer, ook een mooie ruimte en dan is er nog de wasruimte, hier bevinden zich de witgoed aansluitingen, opstelling warmtepomp en WTW-installatie en is nog ruimte om was te kunnen drogen. Ideaal is dan nog de extra zolder die nog gerealiseerd is, deze is vanaf deze tweede verdieping toegankelijk door middel van een vlizotrap en zorgt er voor dat er hier nog een keer van alles kan worden opgeborgen.

Een plek waar ruimte, luxe en comfort bij elkaar komen! Grote raampartijen, veel lichtinval, een heerlijke royale woonkeuken met schitterende keuken en prachtige vloer en aansluitend zeer ruime woonkamer met erker en sfeervolle haard. In de zomerdag wanneer het overal warm is, leef je hier in een heerlijk koel huis vanwege de koeling die zich door de gehele woning bevindt en in de winterdag is het een behaaglijk warm huis vanwege de vloerverwarming en de gezellige kachel in de woonkamer.

Energiezuinig, de energiecrisis van de afgelopen jaren is dit een steeds belangrijkere term geworden. Deze woning is energiezuinig, heeft een energielabel A+++; dit komt doordat deze woning volledig geïsoleerd is en voorzien is van de nieuwste installaties, wanneer je nog een aantal zonnepanelen faciliteert, dan zijn je maandlasten helemaal laag! Zo is er een individuele warmtepomp (met als bron: een gesloten bodemlus) en een vergroot boilervat. Verder is de woning uitgerust met een balansventilatie met warmte-terugwinunit, zo zijn er dan ook in bijna alle ruimten toevoerpunten en ventilatie afvoerpunten. Deze installaties zijn terug te vinden in een afgesloten ruimte op de tweede verdieping.

De locatie is geweldig. Aan de rand van deze woonwijk met uitzicht over een brede watergang, hoe leuk is het niet om in de zomerdag hier pootje te baden, als kind met een bootje doorheen te peddelen of nog gaver, in de winterdag te schaatsen! De tuin zelf is ook echt groot, mooi diep en breed en een brede achterom zodat je gemakkelijk achter kan komen. De tuin is keurig aangelegd met gazon, groot terras en de voorbereidingen om een veranda te kunnen realiseren zijn aanwezig. Een tuin die gezellig en groot is om je vrije tijd in door te brengen maar ook een plek waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

In het dorp Kesteren is eigenlijk alles te vinden. Alle winkels voor de dagelijkse voorzieningen zijn op kleine afstand. Wanneer je toch net even iets extra's nodig hebt, dan vind je dit wel in de omliggende dorpen. Verder zijn er diverse basisscholen als ook voortgezet onderwijs scholen en zijn er kerken, verenigingen, sportvelden en een station met treinverbinding naar Tiel en Arnhem. In de nabije omgeving kan je heel mooi wandelen en fietsen. Zo is het uiterwaardenlandschap erg mooi en is het stadje Rhenen en de Utrechtse Heuvelrug dichtbij zodat je ook daar heel fijn en mooi je vrije tijd kan doorbrengen.



#### Indeling

##### Begane grond

Ontvangsthal met meterkast, toiletruimte met toilet, garderoberuimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Straatgerichte L-vormige woonkamer en aansluitend een ruime woonkeuken met openslaande tuindeuren naar de achtertuin en een deur naar de garage.

##### Eerste verdieping

Vergrote overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de toiletruimte met toilet en toegang tot de badkamer met wastafelmeubel met twee wasbakken en een inloofdouche.

##### Tweede verdieping

Grote ruimte met overloop en toegang tot 2 slaapkamers, wasruimte met technische installaties en berging.

##### Derde verdieping

Door middel van een vlizotrap te bereiken bergzolder.

#### Algemeen

De woning is gebouwd in 2022/2023.

Volledig geïsoleerd en voorzien van triple beglazing.

De garage is ook volledig geïsoleerd.

De vloeren, wanden en plafond zijn keurig en hoogwaardig afgewerkt.

Fraaie uitstraling aan buitenzijde door de mooie hardhouten raamkozijnen en de leuke luiken.

Voorzien van de nieuwste installaties.

Aanvaarding is in overleg.

---



*“Kom binnenkijken!”*















**Vind je het heerlijk om te koken? Dan is deze keuken echt iets voor je! Een mooie uitstraling maar ook van alle gemakken voorzien.**

























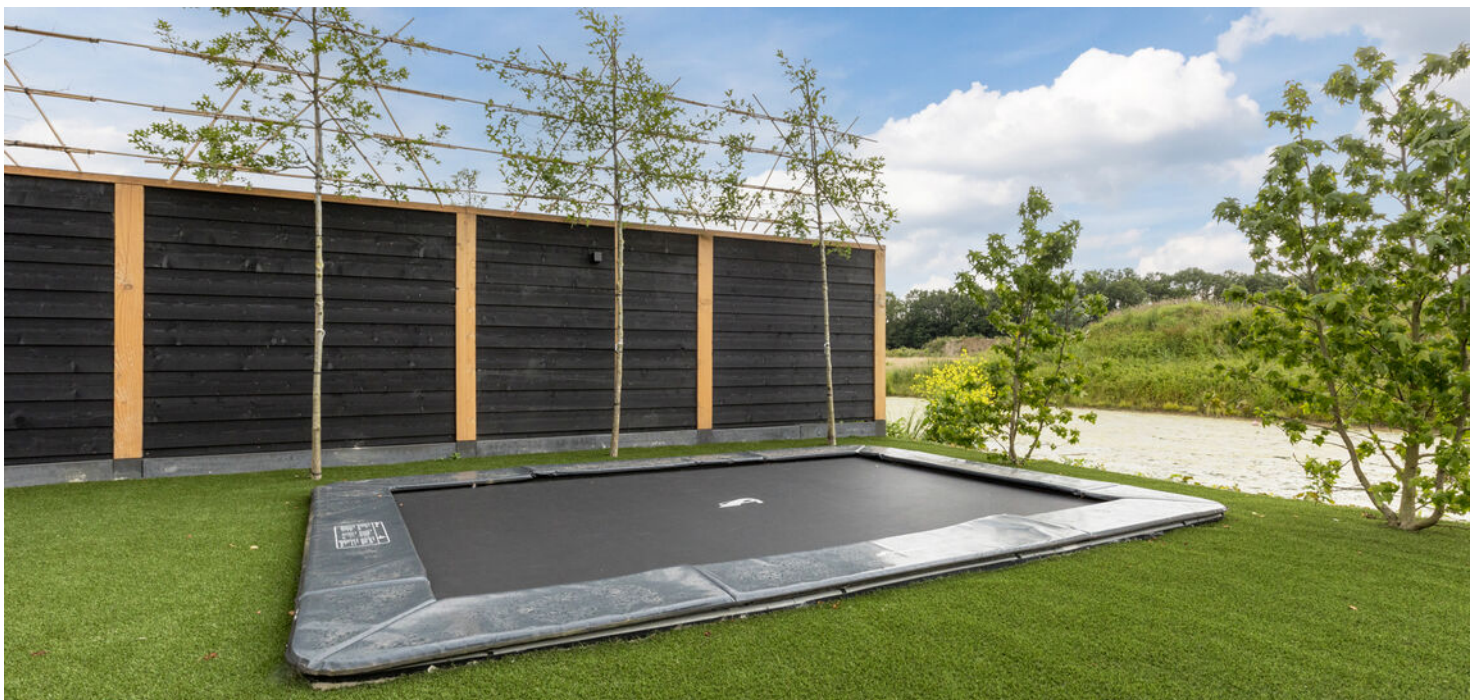




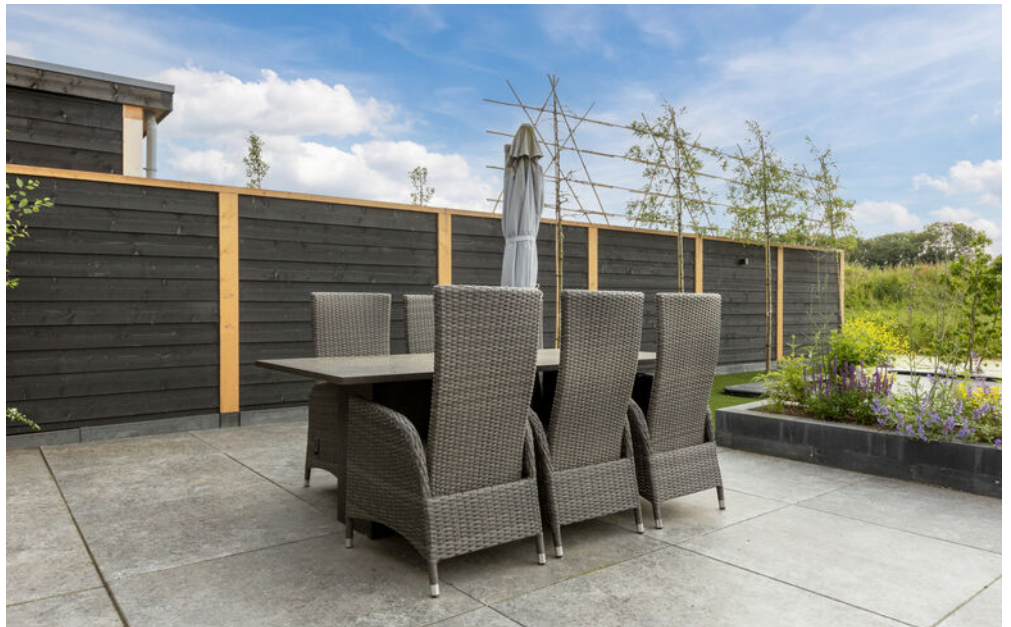












**Een tuin die gezellig en groot is om je vrije tijd in door te brengen maar ook een plek waar kinderen heerlijk kunnen spelen.**











# Plattegrond

Ontdek de...  
Begane grond





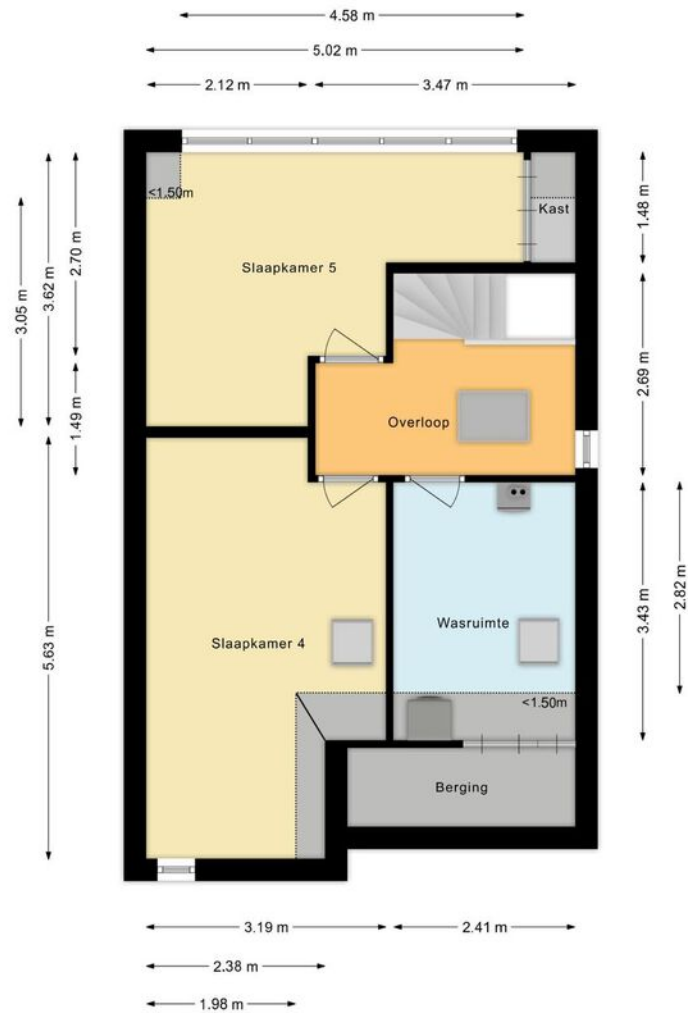
# Plattegrond

Ontdek de...  
Eerste verdieping



# Plattegrond

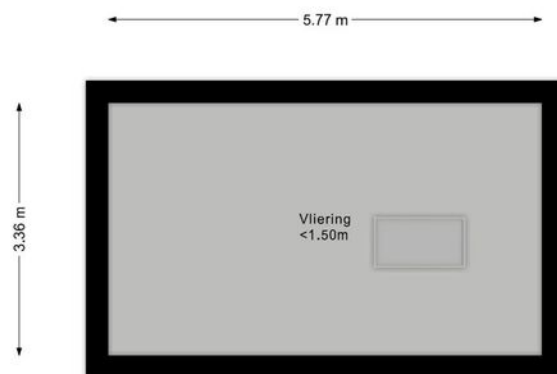
Ontdek de...  
Zolder





# Plattegrond

Ontdek de...  
Vliering







# Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Terra Nigrastraat 3

Kadastrale kaart

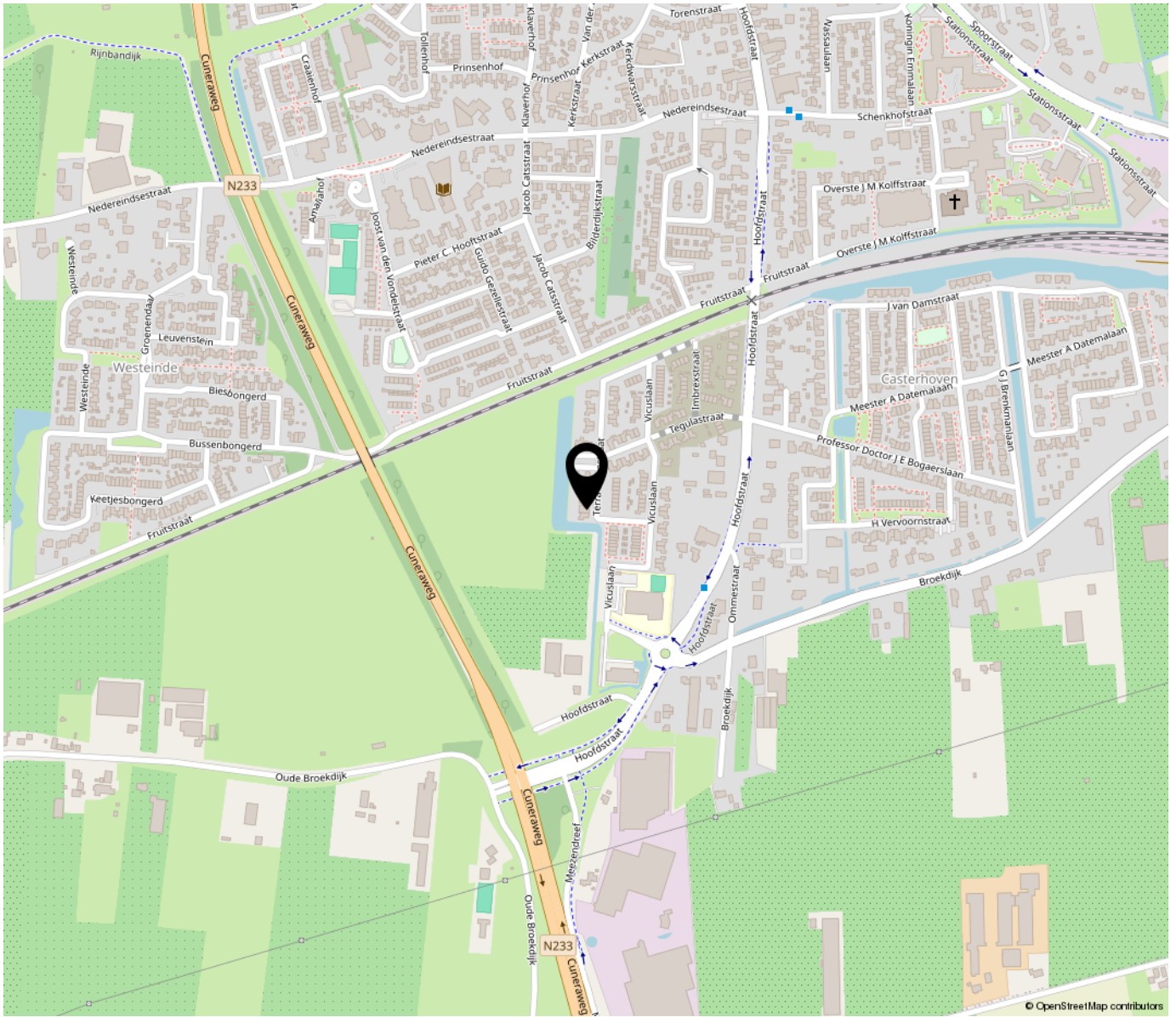
Uw referentie: Terra nigra 3



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kesteren	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1388	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

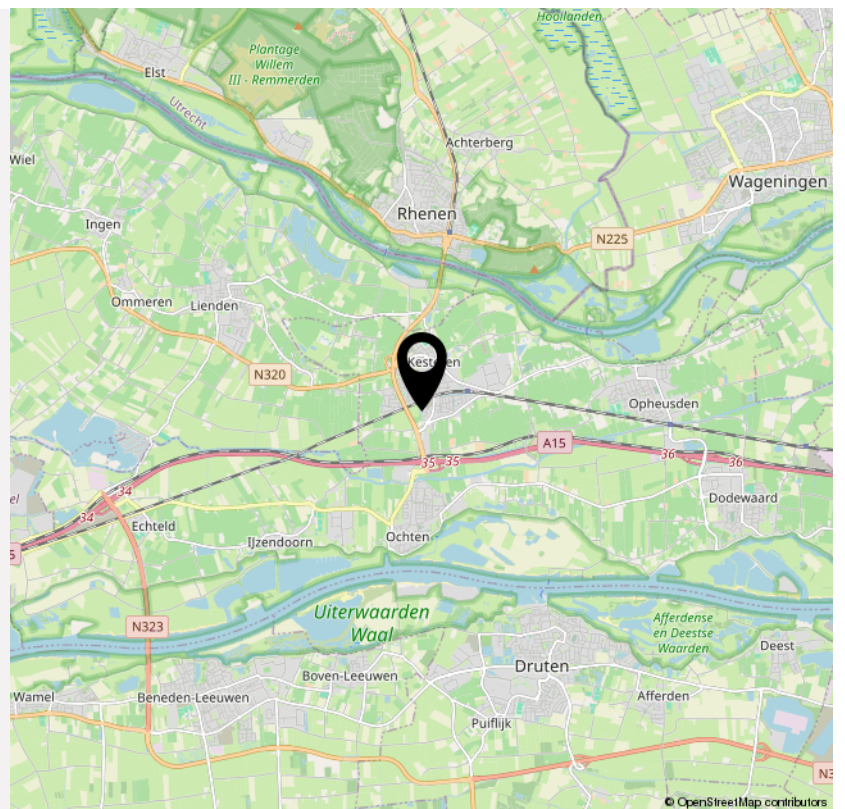
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



© 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](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