

TE KOOP



Broekdijk 1, Kesteren

Vraagprijs € 850.000 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



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
110 m²

Perceeloppervlakte
1045 m²

Inhoud
447 m³

Kadastrale aanduiding
Gemeente: Kesteren
Sectie: C
Perceelnummers: 545 + 1152

Milieuaspecten

-

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

Een pracht plekje (meer dan 1.000m² grond!) met een heerlijk huis, dat is eigenlijk wat we toch allemaal willen! Zo heerlijk om hier in je veranda te genieten met het uitzicht over een heerlijke groene tuin. Het huis met leuke uitstraling past helemaal in het plaatje en aan de voorzijde is er voldoende ruimte voor meerdere auto's! Zoek je een charmante VRIJSTAANDE WONING met schuur en zeer ruime VERANDA, dan moet je echt een kijkje komen nemen. Hartelijk welkom!

Bij aankomst straalt de woning je tegemoet, leuke raampartijen, een mooie donkere steen en een fijne voortuin die prachtig aangeplant is en voorzien is van fraaie bomen. Een huis met echt een ontvangst. De woning met aansluitende garage en extra schuur zorgt voor een mooie afscheiding naar de achtertuin zodat deze achtertuin ook volop PRIVACY biedt. Verder op kleine afstand van de winkels, scholen, verenigingen, kerken en uitvalswegen woon je hier echt prachtig!

De woning is van origine gebouwd in 1955, dit zie je ook terug aan de details, zo zijn er mooie raampartijen en alles is in een mooie kleur geverfd. De woning is door de jaren heen al volledig verbouwd. Zo is er inmiddels muurisolatie toegepast en zijn de ramen inmiddels voorzien van dubbele beglazing. Wooncomfort is hier ook van toepassing, zo is er op de begane grond gedeeltelijk vloerverwarming en op de eerste verdieping is een airco toegepast zodat het in de zomerdag boven ook heerlijk koel is.

De begane grond is speels ingedeeld. Zo is er aan de ene zijde van de woning een keuken met inbouwkeuken die voorzien is van apparatuur zoals spoelbak met mengkraan, vaatwasmachine, oven, kookplaat en afzuigkap. De keuken biedt verder voldoende kastruimte en er is vanuit de keuken ook een kelderkast toegankelijk waar ook nog van alles kan worden opgeborgen, erg praktisch. Aansluitend is er ook een hele grote bijkeuken, heel ideaal, hier is volop ruimte voor het witgoed en bijvoorbeeld een vriezer. Hier bevindt zich ook de toiletruimte met toilet en er is toegang tot de achtertuin.

De woonkamer bevindt zich aan de andere zijde van de woning, deze heeft een speelse L-vorm met een sfeervolle inbouwhaard. Een heerlijke plek om je avonden door te brengen. Wanneer het een koude avond is, zit je hier



heerlijk en sfeervol bij de kachel. Hier is ook ruimte voor de eettafel. Deze eettafel kan je leuk kwijt voor de openslaande tuindeuren zodat je gezellig zicht op de tuin hebt terwijl je hier ontbijt of geniet van je avondeten. Het is ook gelijk een hele gezellige plek om natuurlijk te tafelen met familie of vrienden.

De badkamer bevindt zich op de begane grond, deze is praktisch ingedeeld met een royale inloopdouche, ruim wastafelmeubel met twee kranen en een toilet. Deze badkamer is toegankelijk vanuit de ontvangsthall die ook toegang biedt tot keuken, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. Deze hal is een leuk welkom in de woning.

De eerste verdieping is recent nog grotendeels vernieuwd. De indeling is zodanig dat er 4 slaapkamers zijn ontstaan. Sfeervolle kamers en allen netjes en hoogwaardig afgewerkt. Deze verdieping is heel praktisch ingedeeld en op de overloop bevindt zich ook de airco en is er toegang tot een vaste kast en tot een kastenwand. Deze kastenwand biedt volop ruimte om veel kleding in op te bergen. Vanaf de overloop is er ook nog een luik naar de bergzolder. Deze bergzolder kan gebruikt worden om bijvoorbeeld koffers etc. op te bergen, opnieuw praktisch!

De tuin is echt heel gaaf, er is een enorm terras gecreëerd, dit loopt helemaal door naar de veranda en naar de achtertuin naar de trampoline. De mooie vormen zorgen er voor dat de tuin echt een prachtig geheel is. Het terras is mooi licht en ook aan de zijkanten netjes afgewerkt. De veranda is hier een prachtige en heerlijke plek. Door de royale afmetingen kan je hier met een grote groep gezellig zitten. De ingebouwde houthaard zorgt er voor dat je hier ook op de koudere avonden heerlijk tot in de late uurtjes kan genieten. Deze veranda is al wel afgewerkt en ook al voorzien van inbouwspots maar dient alleen nog afgewerkte te worden.

De garage bevindt zich aangrenzend aan deze veranda, een fijne, zeer royale garage met dubbele deuren en een bergzolder. Hier kan je echt van alles opbergen maar ook een mooie plek om fijn te klussen of te hobbyen. Achter deze schuur is nog een extra schuur waar ook nog van alles kan worden opgeborgen, deze is vanaf de achterzijde toegankelijk.

De tuin is verder ingepland met mooie bloemen, bomen en er is een heerlijk gazon. Ideaal om hier lekker te zonnen maar ook als er kinderen zijn of op bezoek komen is dit een fantastische plek om te spelen. Sowieso is dit voor kinderen een prachtige plek, ze kunnen hier naar hartenlust spelen, ravotten en rondjes fietsen!

Het dorp met alle dagelijkse voorzieningen is dichtbij. Zo is er een mooi winkelaanbod met actieve ondernemers die er voor zorgen dat het een fijn, levendig en aantrekkelijk dorp is en blijft. Prettig is ook het station met treinverbinding naar Tiel en Arnhem, busverbinding naar de gemeente Buren en Rhenen en de verdere voorzieningen wat betreft scholen, verenigingen, kerken maar ook huisartsen, tandarts, apotheek etc. Wanneer je het heerlijk vindt om te wandelen en/of te fietsen woon je hier prachtig maar ook als je het leuk vindt om te mountainbiken en de bossen te bezoeken is het hier fijn vertoeven, de Utrechtse Heuvelrug is namelijk binnen 10 minuten te bereiken en daar kan je volop genieten van de bossen. De grotere steden zijn ook snel en goed te bereiken.

I



Indeling

Begane grond

Ontvangsthal met toegang tot de L-vormige woonkamer met eetkamer, badkamer, trapopgang naar eerste verdieping, toegang tot de keuken met kelderkast en aansluitend de bijkeuken met toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met grote kastenwand, vaste kast, 4 slaapkamers en luik naar de bergzolder.

Algemeen

Het bouwjaar is van origine 1955 echter door de jaren heen verbouwd.

De woning is al wel deels geïsoleerd waardoor het nieuwe energielabel nu iets beter uit zal vallen echter is dit nog heel goed en gemakkelijk te verbeteren d.m.v. zonnepanelen etc.

In de hal, keuken, bijkeuken en badkamer ligt een prachtige tegelvloer.

De woonkamervloer is afgewerkt met een houten vloer.

Verwarming is er door middel van een C.V. ketel (2013), deze is onderhouden.

De verdieping is in 2022 geheel opnieuw afgewerkt en ingedeeld.

Praktisch is ook de uitstortgootsteen in de bijkeuken en de buitenkraan buiten.

De aanvaarding is in overleg.





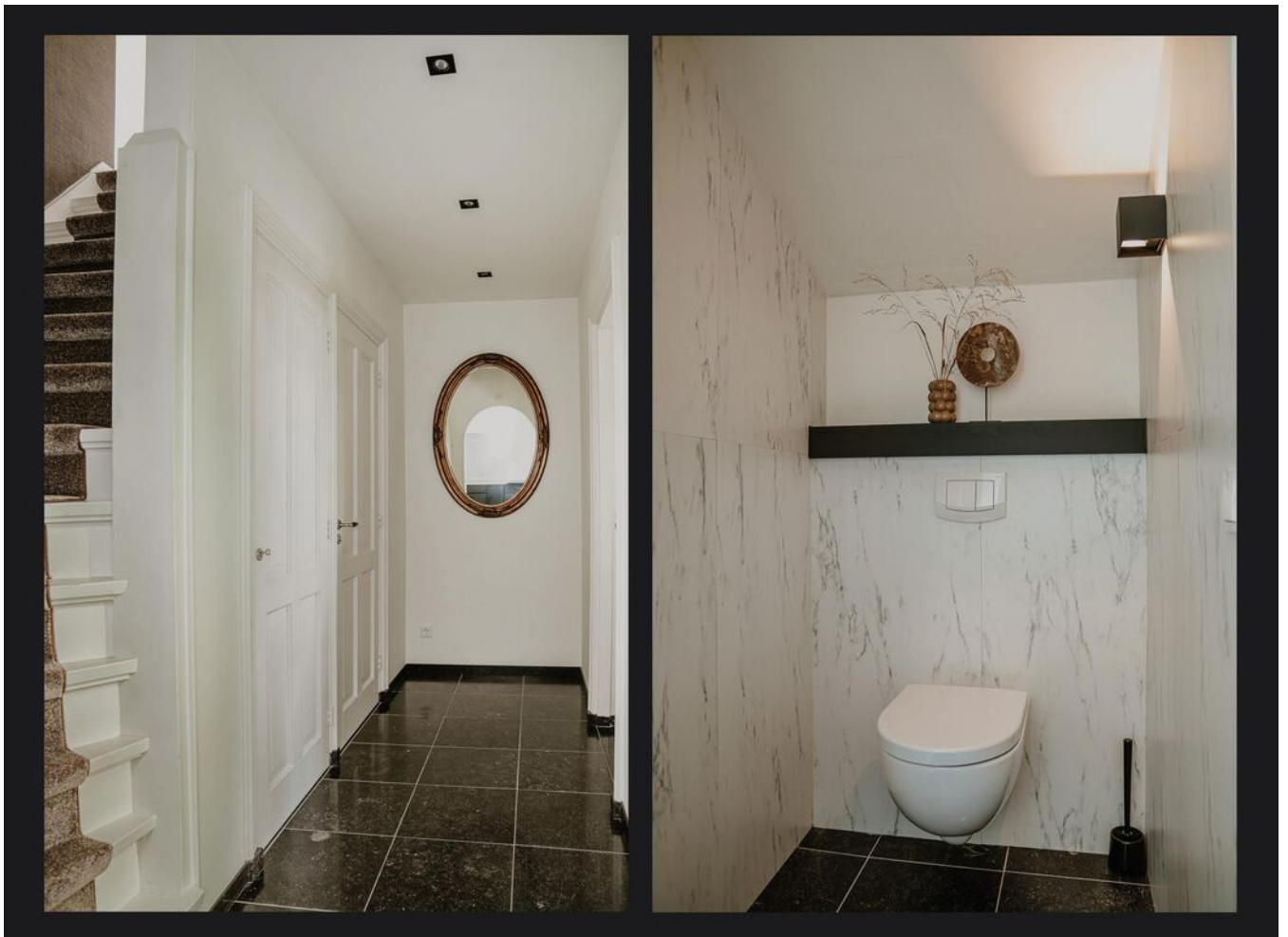
“Kom binnenkijken!”





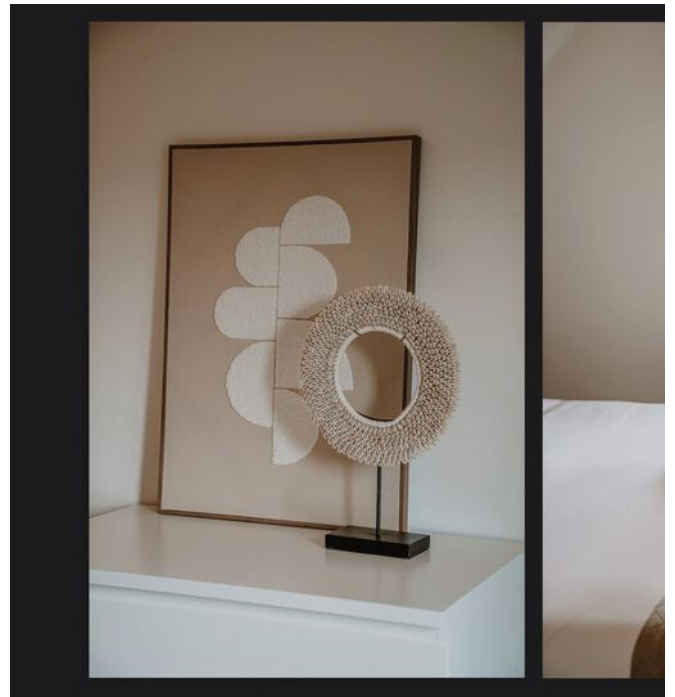
















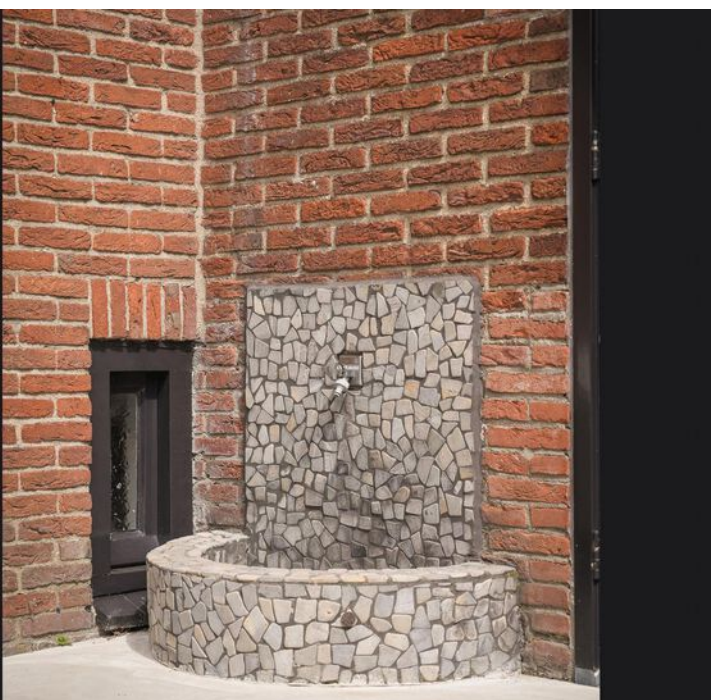
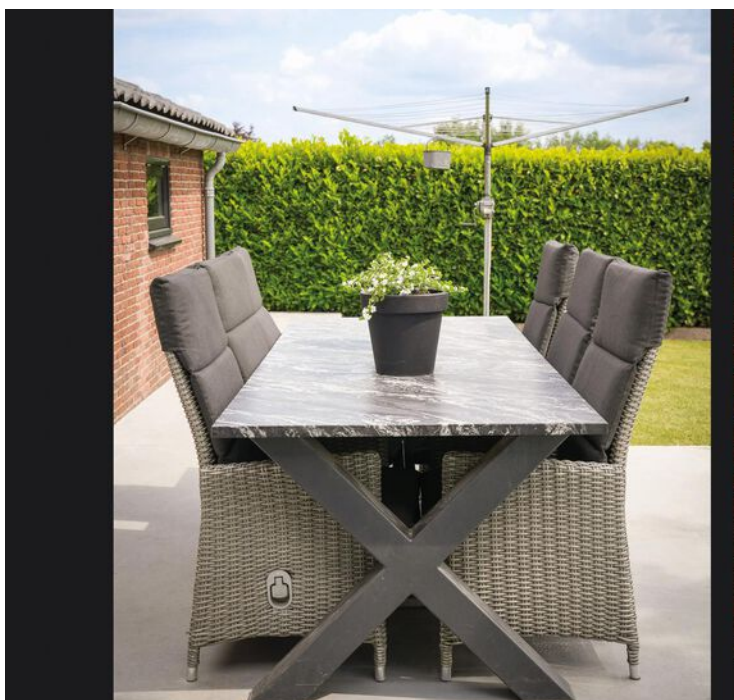




De veranda is hier een prachtige en heerlijke plek. Door de royale afmetingen kan je hier met een grote groep gezellig zitten









Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

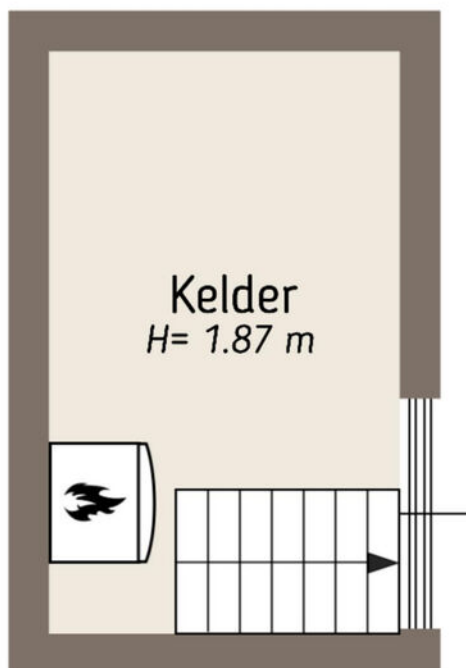
Plattegrond

Ontdek de...
Kelder

KELDER

— 1.30 m —

— 2.16 m —



— 2.16 m —

— 1.30 m —

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

Garage, overkapping en berging

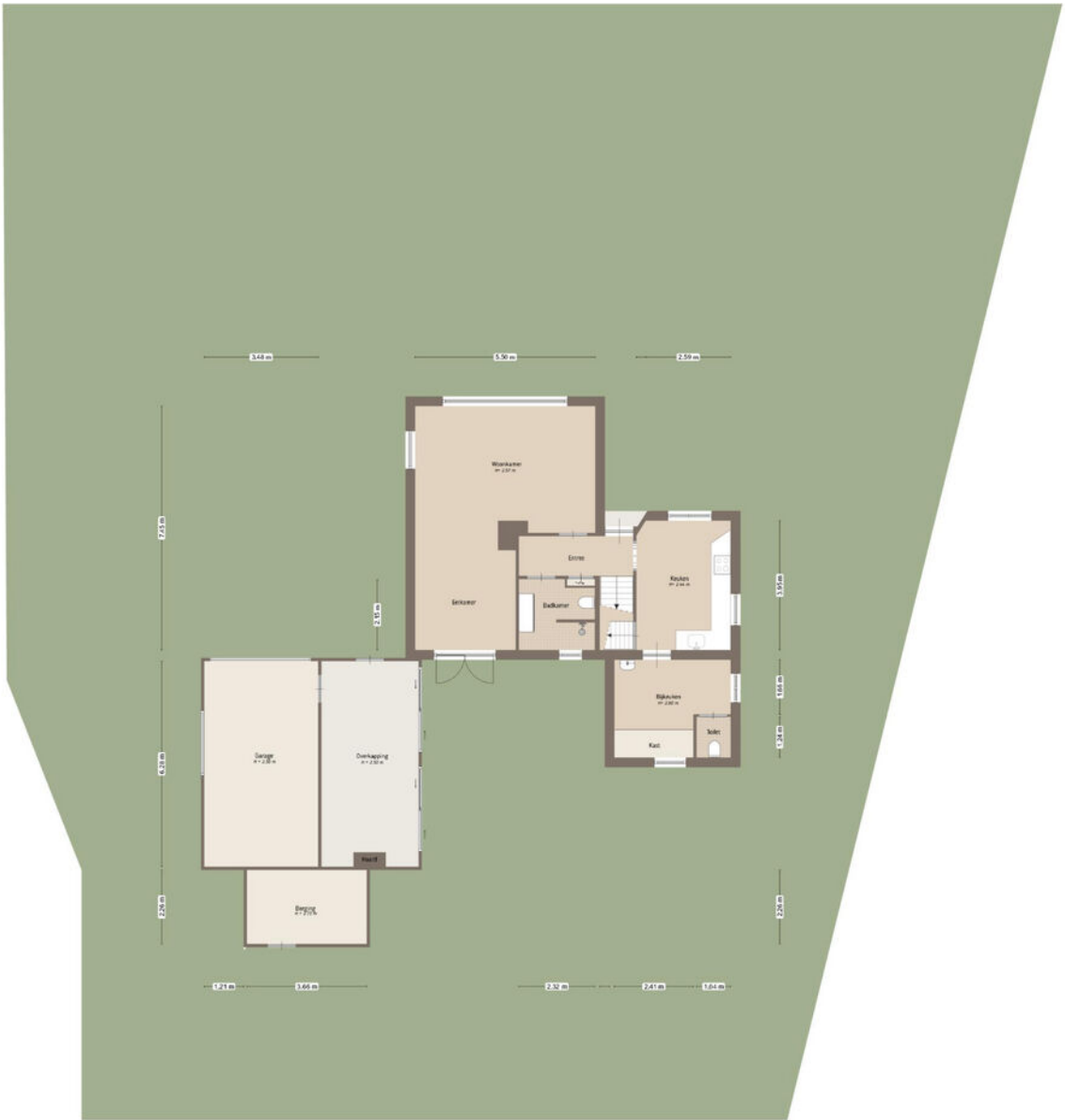


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...
Situatie

SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam: Henk en Yvonne Timmer
Adres te verkopen woning: Broekdijk 1 Kesteren
Datum: 26-05-2026

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie maart 2019

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				
- losse (hang)lampen				
-				
-				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-				
-				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails				
- gordijnen				
- overgordijnen				
- vitrages				
- rolgordijnen				
- lamellen				
- jaloezieën				
- (losse) horren/rolhorren				
-				
-				
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking				
- parketvloer				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstels				
-				
-				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				

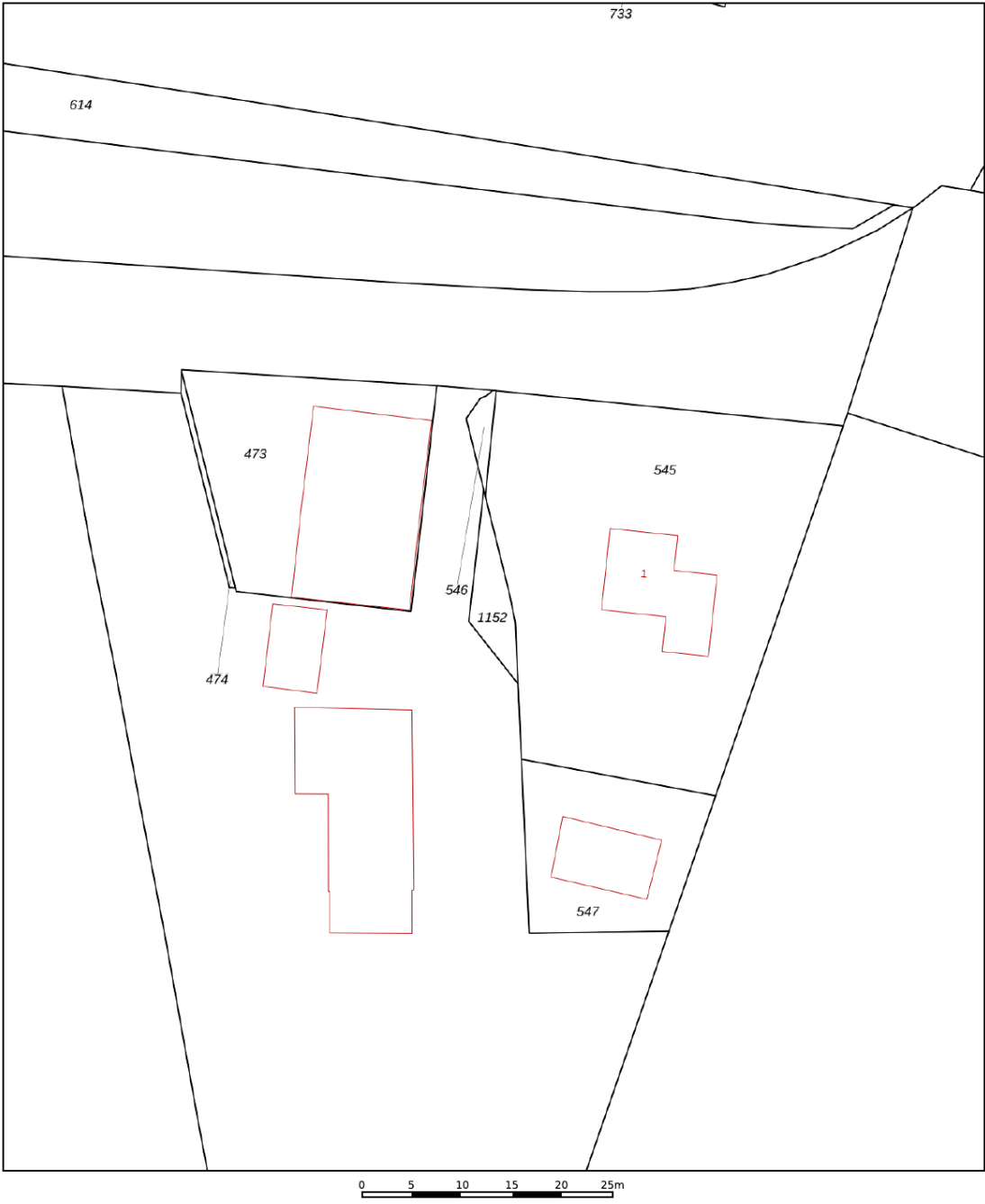
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Badkameraccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
(Klok)thermostaat				
Airconditioning				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie				
- boiler				
- geiser				
-				
-				
-				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				
(Broei)kas				
losse kasten gaan mee				
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek				
- vlaggenmast(houder)				
- trampoline				
- robotmaaier				

Kadastrale kaart

Uw referentie: Broekdijk 1 Kesteren



12345
25

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

Schaal 1: 500

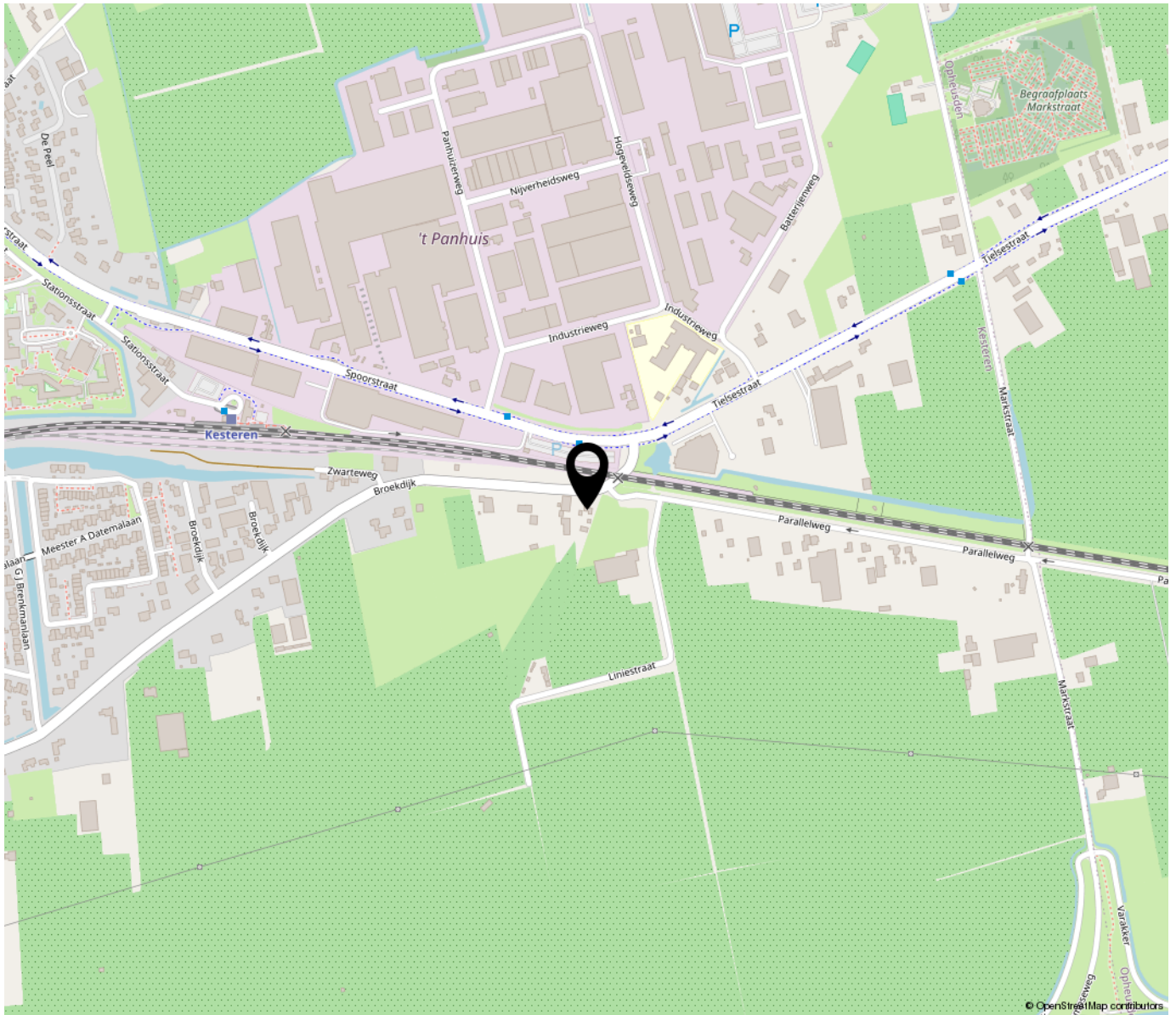
Kadastrale gemeente Kesteren
Sectie C
Perceel 1152

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.

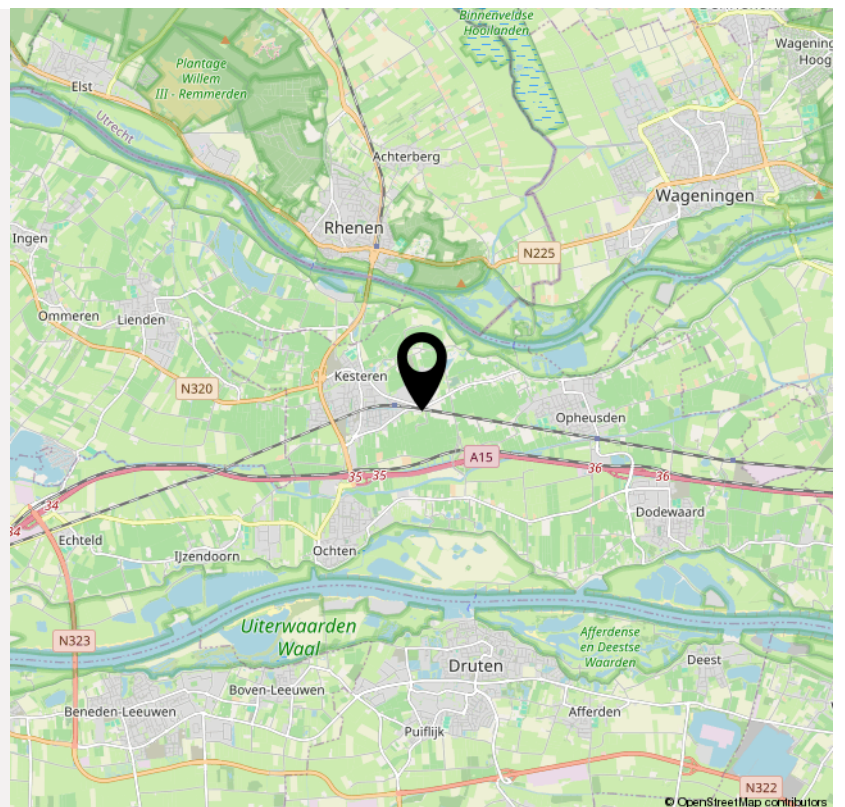
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

Extra informatie

De 9 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 9 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.



6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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