



Goossen Janssenstraat 28, Ophemert

Vraagprijs
€400.000 k.k.

www.hetfundamentmakelaardij.nl
info@hetfundamentmakelaardij.nl
0344-767599

Informatie over de woning

Woning

Welkom aan de Goossen Janssenstraat 28 in Ophemert!

Deze aantrekkelijke hoekwoning is in 2018 volledig gerenoveerd, uitgebouwd, geïsoleerd en gemoderniseerd. Je hoeft hier echt niets meer te doen – alleen je verhuisdozen uitpakken.

Ophemert is een charmant en gemoedelijk dorp in de Betuwe, omringd door uitgestrekte boomgaarden, dijken en uiterwaarden langs de rivier de Waal. Hier geniet je van rust, ruimte en een groene omgeving, met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of gewoon heerlijk buiten te zijn. Tegelijkertijd ligt de stad Tiel op korte afstand, zodat je alle voorzieningen binnen handbereik hebt, zoals winkels, supermarkten, scholen en horecagelegenheden.

In het dorp zelf vind je onder andere een basisschool, sportverenigingen en een dorps huis. Ook zijn er gezellige buurtactiviteiten en een actief verenigingsleven – ideaal voor gezinnen en mensen die de dorpse sfeer waarderen. Dankzij de ligging nabij uitvalswegen ben je bovendien zo in steden als Tiel, Geldermalsen of zelfs Den Bosch en Utrecht.

Kortom: landelijk wonen met de stad om de hoek!

Informatie over de woning

De indeling:

Je komt binnen in de hal met moderne meterkast en toilet. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is sfeervol en licht. Aan de achterzijde – in de ruime uitbouw – vind je de moderne woonkeuken met groot spoeleiland en volop ruimte voor een gezellige eettafel. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigschouw, koelkast met vriesvak, vaatwasser en een combi oven/magnetron.

Vanuit de woonkeuken geven openslaande deuren toegang tot de fraai aangelegde achtertuin. Ook is er via de keuken directe toegang tot de praktische bijkeuken met schuifkastwand, uitstortgootsteen en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken loop je zo de achtertuin in.

Op de begane grond ligt een moderne plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming. De begane grondvloer is bovendien extra geïsoleerd, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat en lage energiekosten.

Eerste verdieping:

Op de verdieping zijn drie nette slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer voorzien is van airconditioning die de hele verdieping kan koelen. De moderne badkamer is compleet en voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Zolder:

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder – ideaal voor extra opslagruimte.

Buiten:

De woning heeft een royale oprit voor meerdere auto's en een vrijstaande stenen garage. De diepe, zonnige achtertuin is fraai aangelegd en biedt volop privacy.

pluspunten:

- ✓ Volledig gerenoveerd en uitgebouwd
- ✓ Instapklaar en uitstekend onderhouden
- ✓ Luxe woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin en toegang tot de bijkeuken
- ✓ Woonkamer aan de voorzijde van de woning
- ✓ Bijkeuken én vrijstaande garage
- ✓ Energiebesparende voorzieningen, waaronder hybride warmtepomp, zonnepanelen en isolatie
- ✓ Volledig geïsoleerd: dak, spouwmuren én begane grondvloer

Een heerlijke gezinswoning in een fijne, rustige woonomgeving. Kom je snel kijken?

“Voor deze woning is het definitieve energielabel aangevraagd. Het label zal naar verwachting binnenkort beschikbaar zijn.”

Foto's



























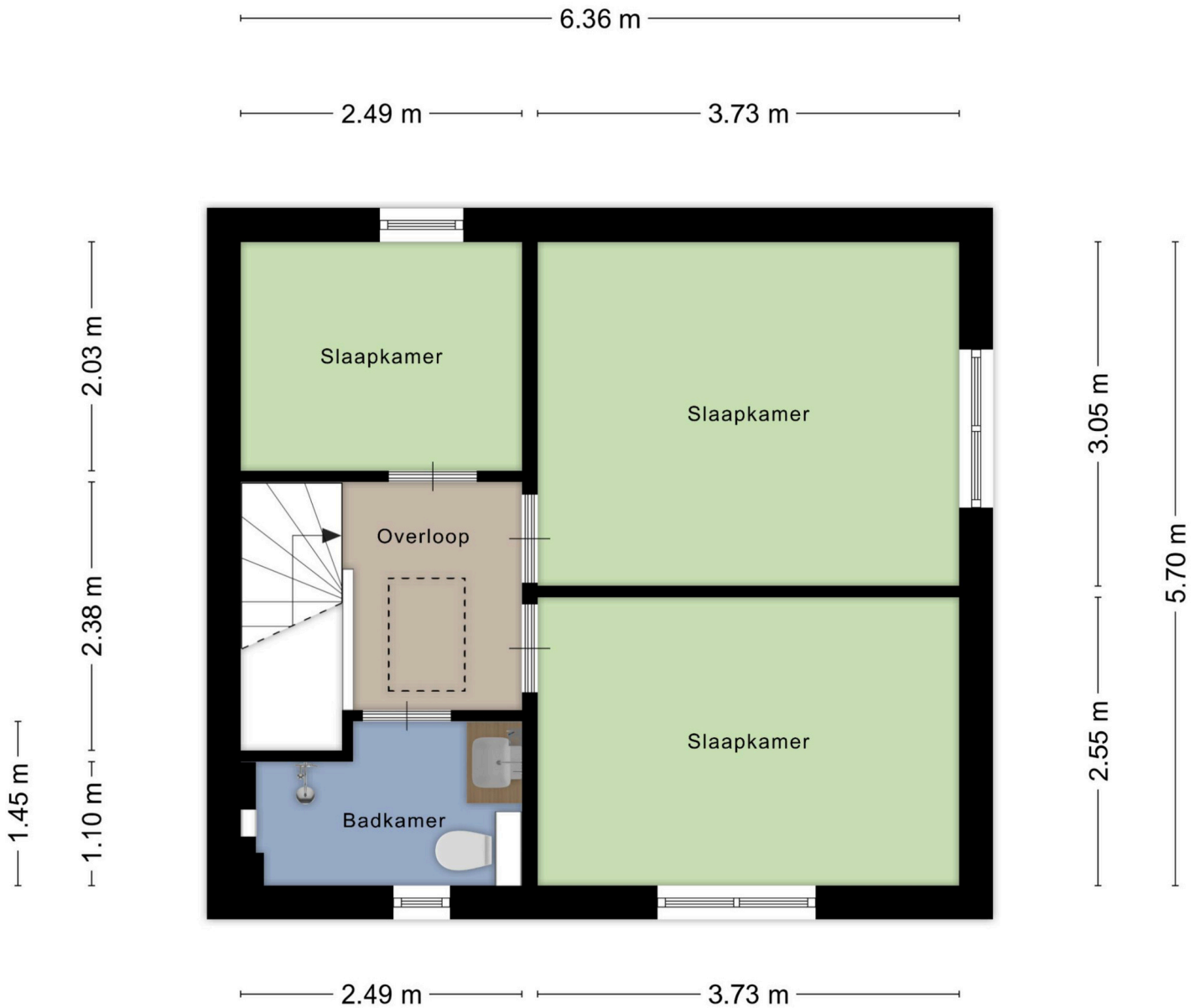


Plattegrond



Begane grond

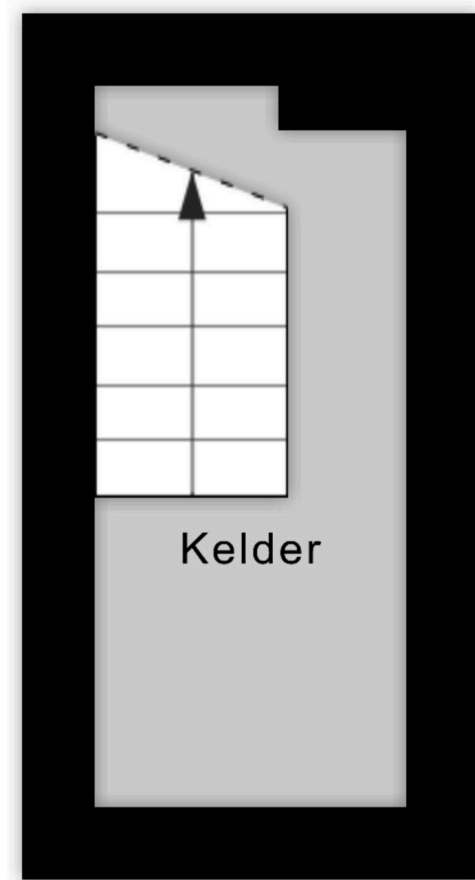
Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond

2.97 m

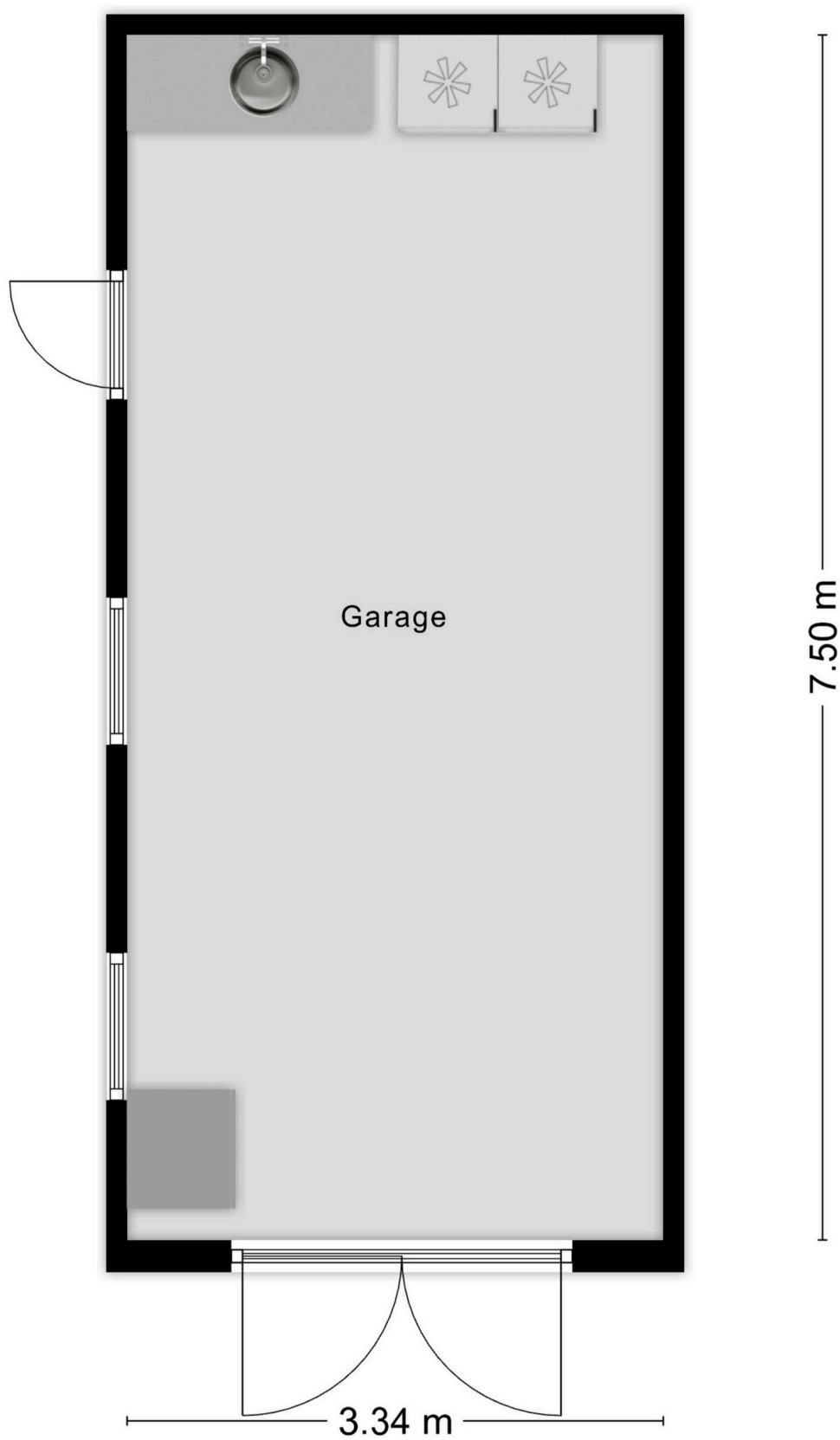


2.79 m

1.28 m

Kelder

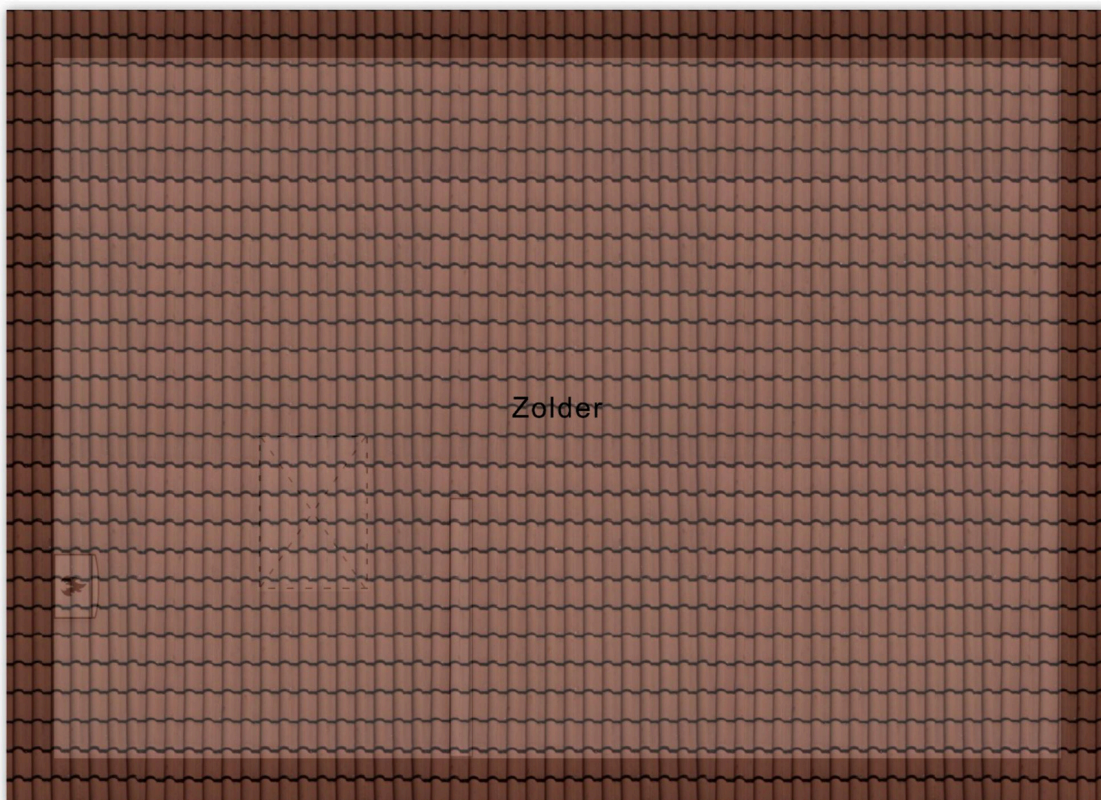
Plattegrond



Garage

Plattegrond

6.36 m



4.42 m

Zolder

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goossen Janssen 23



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ophemert

G

2127

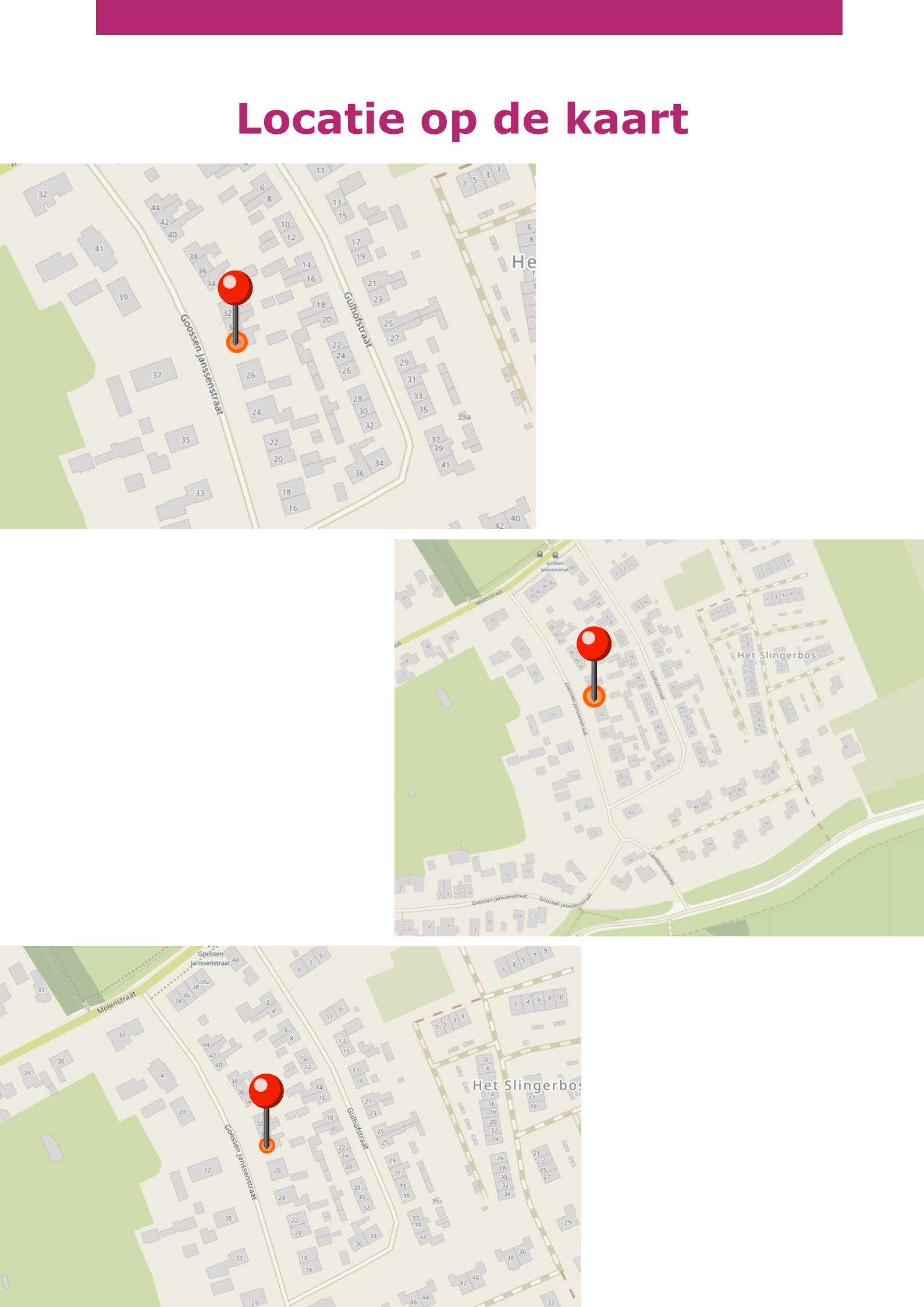
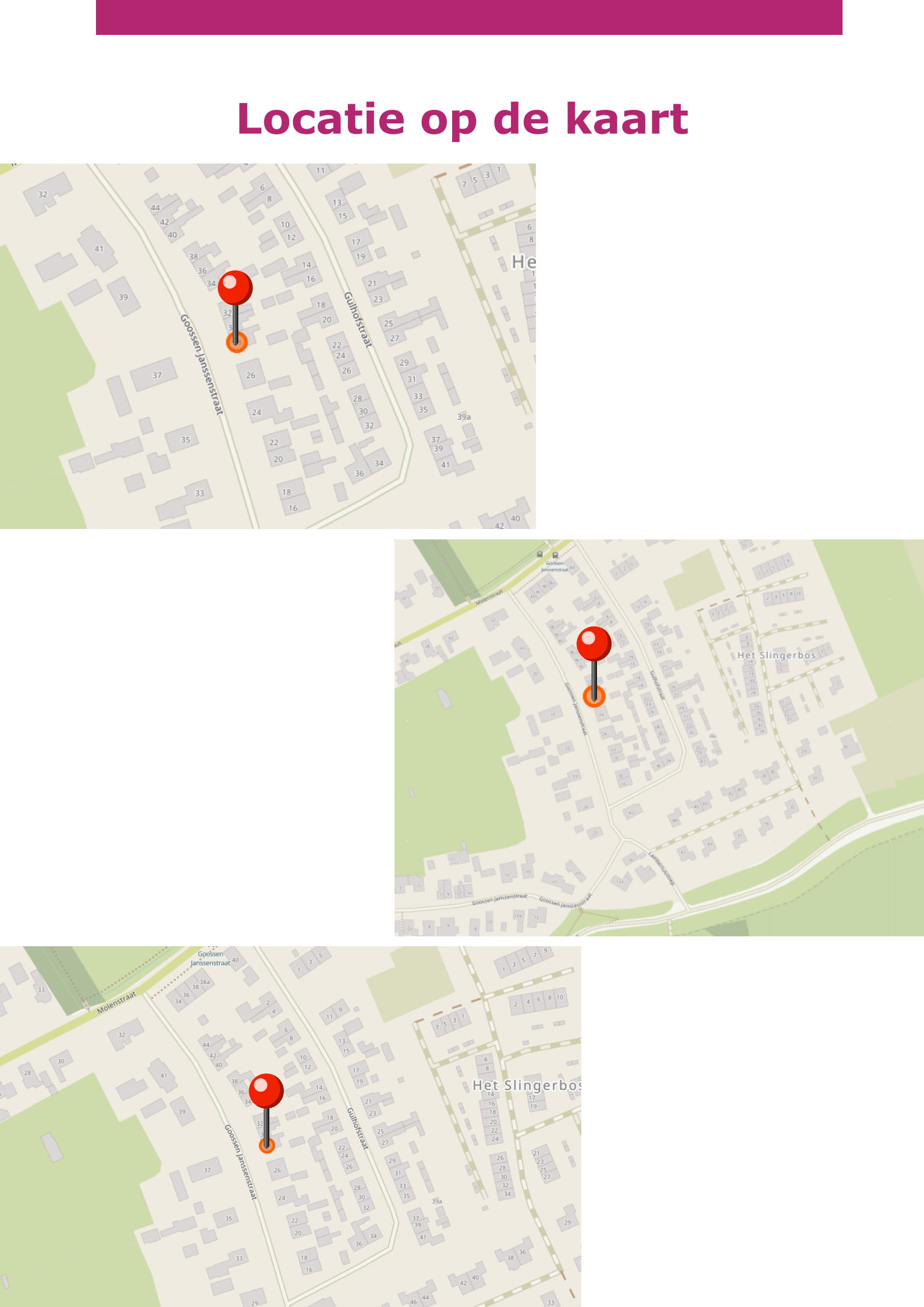
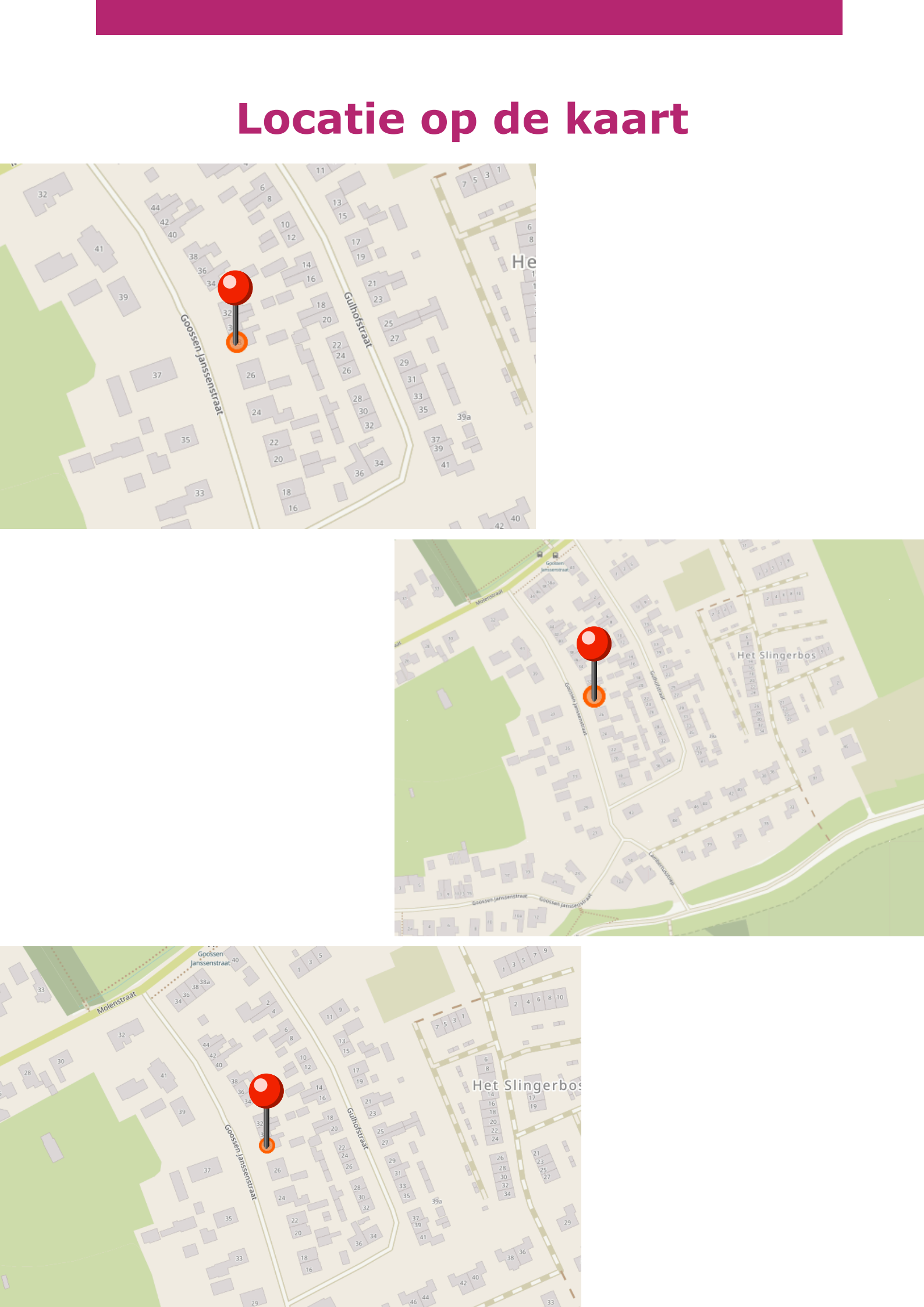
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025

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.



Over ons

Wij begeleiden jou graag bij het kopen, verkopen, verhuren en taxeren van je (nieuwe) huis!

In al deze gevallen spelen emoties veelal een belangrijke rol. Het gaat namelijk om je oude of nieuwe thuis! Tegelijkertijd wil je graag dat alles goed geregeld is.

Wij begrijpen dat als geen ander. Dus vanzelfsprekend besteden we veel aandacht aan het gehele proces. Klanten omschrijven ons als deskundig, persoonlijk, daadkrachtig en betrouwbaar.

Ons eerlijke advies geeft vertrouwen, waardoor mensen zich snel op hun gemak voelen.



Meer over Natascha

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe, waar ze nog steeds met veel plezier woont en werkt.

Ze is al jong in de makelaardij terecht gekomen en kent het gebied als geen ander.

Door het stellen van de juiste vragen en écht te luisteren weet ze keer op keer het beste resultaat te bereiken voor haar klanten.

Ze is eerlijk, oprecht en duidelijk.

Meer over Romy

Romy is geboren en getogen in de Betuwe. Door haar stage bij Het Fundament kwam ze er al snel achter dat de makelaardij hetgeen is waar ze verder in wilt.

Romy gaat de opleiding tot makelaar met plezier volgen.

Ze werkt en woont niet alleen in de Betuwe, maar haar grote hobby paardrijden oefent zij hier ook uit.

Rijden door de Betuwe met haar eigen paard is het liefste wat ze doet.



Tot snel!
Natascha & Romy

Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

• Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

• Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

• Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen.

Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.