



Nijlandseweg 2 te Opheusden



**Remko Stevens**  
makelaardij





# Remko Stevens Makelaardij...

een makelaar met passie voor het vak.

Wij weten wat ú belangrijk vindt!



Ons kantoor is gevestigd in Zetten, het hart van de Betuwe. Wij zijn dé specialist voor de Betuwe en omgeving wanneer het gaat om het verkopen, het aankopen of het taxeren van woningen. Ook kunt u bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek met een erkend en onafhankelijk hypotheekadviseur.

Persoonlijk contact met onze klanten staat bij ons voorop. Het verkopen en/of aankopen van een woning is vaak een emotionele beslissing. Juist daarom is het belangrijk dat u te maken heeft met een betrouwbare en vakkundige makelaar waar u van op aan kunt. Het verhuizen naar een nieuwe droomwoning moet leuk zijn en daar willen wij u graag bij helpen. Kortom, onze expertise is uw gemak!

In combinatie met ons frisse en innovatie aanpak leveren wij een full-service dienstverlening. Dit bespaart u niet alleen veel tijd en werk, maar weet u ook zeker dat u zich kunt focussen op de leuke aspecten van het verhuizen. Remko Stevens Makelaardij... Wij werken voor u!

## Waarom kiezen voor ons kantoor...

### NVM

Wij zijn aangesloten bij de NVM. Het label garandeert u niet alleen kwaliteit en kennis, maar ook de zekerheid dat wij alleen de belangen van onze klanten behartigen..

### FUNDA

Wij adverteren volop op Funda.nl waardoor ons aanbod altijd zeer uitgebreid en goed vindbaar op Funda verschijnt. Hier vindt u o.a. plattegronden, 360 graden foto's en een video terug.

### PARTNERS

Wij werken samen met betrouwbare partners waaronder een professionele fotograaf, verkoopstyliste, erkend hypotheekadviseur en bouwkundige. Bij ons bent u altijd aan het juiste adres.







## Algemeen

Dit dubbele woonhuis is gelegen aan een rustige, doodlopende straat met veelal stijlvolle, vrijstaande herenhuizen. Hier doet de voorgevel anders vermoeden, maar achter de voordeur en de poort loop je een pareltje binnen. Zowel de hoofdwoning als de aanleunwoning zijn volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. Het afwerkingsniveau is verzorgd met o.a. veel strak stucwerk, vloerverwarming, een houtkachel en kunststof kozijnen v.v. HR++ beglazing. Er zijn in totaal 22 zonnepanelen geplaatst.

### HOOFDWONING

In de periode tussen 2022 en 2024 is de hoofdwoning volledig gestript en opnieuw ‘opgebouwd’ en aangekleed. De woning dateert van 1960 maar daar is nauwelijks tot niets meer van over gebleven. Er is grondig te werk gegaan met onder andere geïsoleerde betonvloeren met vloerverwarming, nieuwe elektra en leidingwerk, strak stucwerk en nieuwe (kunststof) kozijnen. Opvallend is de duurzaamheid van de woning.

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Soort woonhuis:     | Vrijstaande woning                           |
| Bouwjaar:           | 1960                                         |
| Woonoppervlakte:    | Ca. 276m <sup>2</sup>                        |
| Externe bergruimte: | Ca. 68m <sup>2</sup>                         |
| Perceeloppervlakte: | 767m <sup>2</sup>                            |
| Inhoud:             | Ca. 1.180m <sup>3</sup>                      |
| Aantal kamers:      | 9                                            |
| Aantal slaapkamers: | 7                                            |
| Energie label:      | A                                            |
| Ligging:            | Aan een rustig weg, in een woonwijk          |
| Tuin:               | Ca. 170m <sup>2</sup> (17m diep x 10m breed) |
| Ligging:            | Gelegen op het zuidenwesten                  |







## Living

De woonkamer heeft een bijzonder prettige woonsfeer. Dat komt doordat grote ramen voor veel lichtinval zorgen. Bovendien is de woonkamer (en keuken) tuingericht waarbij een dubbele schuifpui direct toegang geeft tot het zonnige buitenterras. Koud hoef je het hier niet te krijgen. Een verwarmde PVC-vloer zorgt voor warme voeten en de houtkachel voor gezellige winteravonden. Er is ook over de kleine details nagedacht. Zo zijn de rechtse contactdozen geschakeld met de lichtschakelaar waardoor je met één klik alle lampen kunt aandoen.







## Leefkeuken

De keuken is in een lange L-opstelling geplaatst. Hierdoor heeft het veel werkruimte op het aanrecht met daardoor praktische kastruimte in de vorm van (diepe) ladekorven. In de hoek is tevens een draaicarrousel te vinden. De inbouwapparatuur bestaat uit een vaatwasser, een inductie kookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, een hete-luchtoven, een separate combi-oven/magnetron en een ‘ingebouwde’ Amerikaanse koel/vriescombi (incl. icecrusher). Een kokend waterkraan maakt de keuken compleet.







## Royale slaapkamers

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de hoofdwoning is een royale slaapkamer te vinden. De slaapkamer aan de voorzijde was (voorheen) de masterbedroom aangezien die ook een eigen walk-in-closet heeft. Hier is een vaste linnenkast ingebouwd. Aan de achterzijde was voorheen een 'in pandige schuur' gelegen, maar deze is in 2024 volledig verbouwd tot woonruimte. Deze ruimte is maar liefst ca. 30m<sup>2</sup> groot en thans in gebruik als hoofdslaapkamer. Deze kamer heeft een eigen wastafelmeubel en om de hoek is één van de toiletten te vinden.







## Badkamer

Het zal je niet verbazen dat ook hier is gekozen voor degelijk sanitair en trendy accenten in tegelwerk en kleurstellingen. Denk daarbij aan een royale inloepdouche met zowel een rainshower als een handdouche. Tegenover de douche is een breed 2-persoons wastafelmeubel geplaatst. Bijzonder stijlvol is de ronde spiegel erboven.

Noemenswaardig is de vloerverwarming die vanuit de hal is doorgetrokken. Een nieuw draai/kiepraam zorgt voor het nodige daglicht en een prima ventilatiemogelijkheid. Natuurlijk ontbreekt de mechanische ventilatie niet.

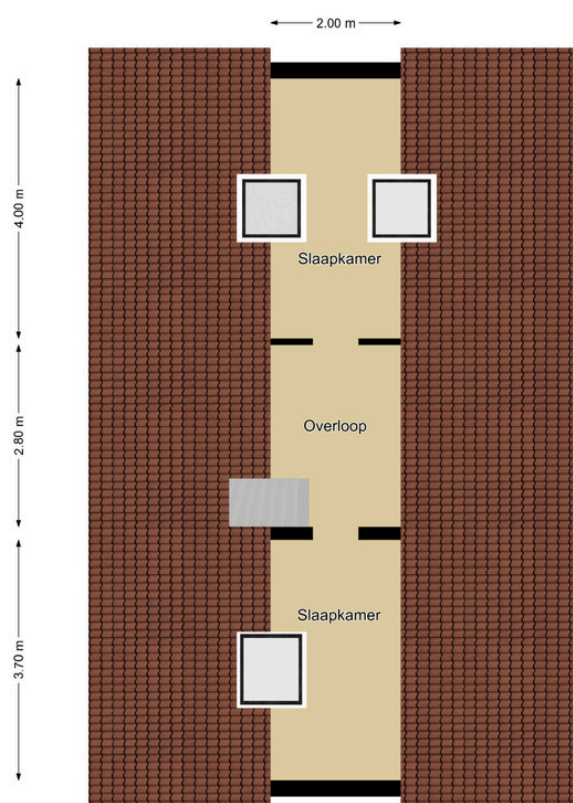






## 1e Verdieping

Centraal in de woning is de hal te vinden. Doordat deze lekker ruim is opgezet, is het hier prettig binnenkomen. Het (gasten)toilet zorgt met haar okergele tegeltjes daarbij voor een vrolijk accent. De verdieping is te bereiken via een hardhouten trapopgang. Deze woonlaag is niet bijzonder hoog maar biedt wel 2 extra (slaap)kamers. Beide kamers hebben 1 of 2 dakvensters hetgeen voor lichtinval zorgt. Dit zouden prima kinderkamers kunnen zijn, maar ook een extra werk/studiehoek behoort tot de mogelijkheden.







## Aanleunwoning

Wat deze woning het meest bijzonder maakt, is de combinatie met de aanleunwoning. Dit betreft een geheel zelfstandige wooneenheid met onder meer een eigen keuken, badkamer en toilet. Het doet zelfs niet onder aan de (bouw)kwaliteit van de hoofdwoning. Een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming, 40cm dikke, geïsoleerde muren en een geïsoleerd dak. En ook hier zijn de kozijnen in kunststof uitgevoerd en voorzien van HR++ beglazing. Ook heeft het een eigen, privacyvol terras dat groen is aangekleed met planten en enkele bomen.







## Woonkamer & keuken

Door het hoge plafond in de woonkamer en keuken heeft het een bijzonder ruimtelijke beleving. Een lichtkoepel in het dak zorgt daarbij voor veel extra daglicht, net zoals de brede schuifpui in de woonkamer en het grote raam in de keuken. Hierdoor zijn de leefgedeeltes tuingericht. De woonkamer biedt een mooie zithoek. In de keuken is er plaats voor een grote eettafel. Het afwerkingsniveau is strak en verzorgd te noemen (gestuct) waarbij ook de elektra niet vergeten is.







## Slaap- & badkamer

Met bijna 16m<sup>2</sup> groot is de slaapkamer zeer volwaardig te noemen. Hier kun je met gemak een 2-persoonsbed kwijt. Een lichtkoepel in het hoge plafond zorgt voor de nodige daglichttoetreding. Overigens is dit raam te verduisteren met een elektrisch bedienbaar rolgordijn. De badkamer grenst direct aan de slaapkamer (en-suite). Doordat de badkamer ruim is opgezet is er meer dan voldoende bewegingsvrijheid, zelfs met een rollator of rolstoel. De ruimte is ingedeeld met een inloopdouche en een modern wastafelmeubel.







## Buitenleven

De tuin voelt een beetje aan als een binnentuin waarbij je volledige vrijheid en privacy geniet. Het terras is op het zuid/westen georiënteerd waardoor je veel zonuren geniet. Noemenswaardig is de buitenkeuken. Onder een luifel is een 'rookoven' ingebouwd waar je lekker buiten kunt koken. Ook de veranda is leuk opgezet waar je er prima een loungeset kwijt kunt. Verderop in de tuin is een voorziening gemaakt voor het opslaan van kachelhout. Grappig detail is de kippenren aan de andere zijde van het huis.

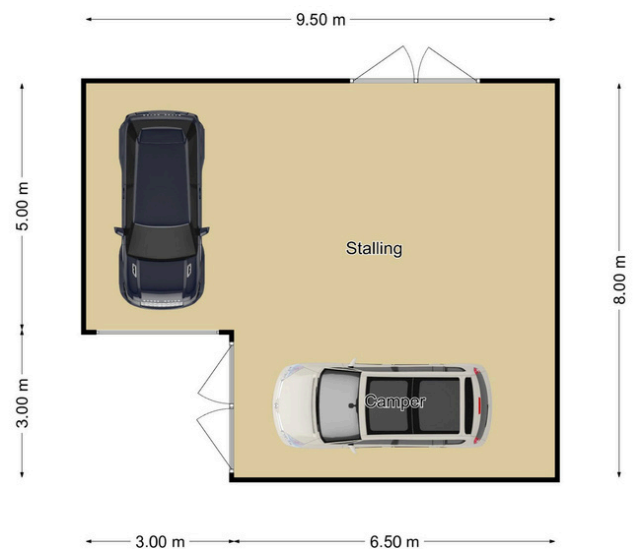






## Stallingsruimte

Het plaatje wordt compleet gemaakt met een grote stallingsruimte van maar liefst ca. 68m<sup>2</sup> groot. Hier kun je met gemak meerdere auto's stallen. Door de hoge doorrijhoogte (3 meter hoog) kun je hier zelfs een camper of een caravan van maximaal 6 meter lang naar binnen rijden. Dat is op z'n minst bijzonder te noemen. Daarnaast kun je dan nog steeds 3 auto's binnen parkeren. De 2e garagedeur is bovendien elektrisch te bedienen. Natuurlijk kun je deze royale garage ook gebruiken voor het stallen van een motor en/of (elektrische) fietsen.





# Tuin indeling





# Belangrijke informatie

## Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in en aan de woning. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. 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.

## Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Remko Stevens Makelaardij volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van mondelinge overeenkomst, binnen 6 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Jouw Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode van 1965 – 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de strekte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

## Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965 – 1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen, dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

## Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeel-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## Gunning

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

# Veel gestelde vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## Mag het bezichtigen doorgaan tijdens een onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een koop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen, dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

## Moet de makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

## Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als er een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

## Wanneer begint / eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

## Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldende redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 5 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

## Vrijblijvende aanbieding:

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de beschrijving en/of plattegronden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Noch ons kantoor, noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Dat betekent niet dat bij een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs automatisch een koopovereenkomst tot stand komt. Van toepassing zijn de NVM Voorwaarden.



# Vragen over deze woning?

Heeft u nog vragen over deze woning en/of heeft u verdere interesse? Dan vernemen wij dat graag van u. Wij kunnen u aanvullend de NVM-vragenlijst toesturen met extra informatie over de woning. U kunt ons bereiken op onderstaande contactgegevens.

Komt u een slaapkamer tekort of is de keuken niet geheel uw smaak? Of heeft u andere argumenten waardoor de interesse getemperd wordt? Laat het ons dan weten, want vaak is er meer mogelijk dan u denkt. Wij denken graag met u mee om te kijken naar een passende oplossing.

Gaat uw voorkeur uiteindelijk toch uit naar een andere woning? Denk dan ook eens aan een koopcoach. Wij adviseren en coachen u graag bij het aankoopproces waardoor u zeker weet dat u niet teveel betaalt voor de woning.

Wij geven u onder andere inzicht in de waarde van de woning en begeleiden u bij de onderhandelingen. De eerste bezichtiging is altijd vrijblijvend! Op basis van no cure no pay weet u zeker dat wij in úw voordeel werken.

Koopt u liever zelf een andere woning aan maar heeft u nog een gevalideerd NWWI-taxatierapport nodig voor de hypotheekaanvraag? Ook dan houden wij ons aanbevolen. Wij hanteren scherpe tarieven.

Heeft u nog een woning te verkopen? Een verkoopadvies is bij ons altijd gratis en vrijblijvend! Wij komen graag bij u thuis voor een reëel en onderbouwd verkoopadvies wat recht doet aan de waarde van uw woning. De juiste strategie kiezen is daarbij erg belangrijk. We denken graag met u mee en weten precies wat er op de woningmarkt speelt! Laat maar weten wanneer het u gelegen komt, dan passen wij onze agenda daar op aan.

Bezoek ook eens onze website [www.remkostevens.nl](http://www.remkostevens.nl) voor meer informatie omtrent verkoop, aankoopbegeleiding en het taxeren van een woning.

Met vriendelijke groet,  
Team Remko Stevens Makelaardij

(v.l.n.r. Marlou Lancaster, Dennis Versteegen, Remko Stevens, Lieke Hijmans)



Hoofdstraat 68  
6671 CG Zetten

T 0488-750721  
T 06-12503388 (Remko)  
T 06-12112312 (Dennis)  
T 06-57160799 (Lieke)

E [info@remkostevens.nl](mailto:info@remkostevens.nl)  
I [www.remkostevens.nl](http://www.remkostevens.nl)

