

TE KOOP



Ranonkelstraat 22, Heteren

Vraagprijs € 419.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenestate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
114 m²

Perceeloppervlakte
120 m²

Inhoud
371 m³

Kadastrale aanduiding
- Gemeente Heteren
- Sectie C
- Nummer 1208

Milieuaspecten
- Geen bijzonderheden bekend.

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

Echt lekker ruim! Dat zal je eerste reactie zijn als je deze woning in het echt ziet, hij is mooi breed en doordat de woning in de afgelopen jaren vernieuwd is met kunststof kozijnen, zonnepanelen, strakke keuken en badkamer maar ook strakke wanden en vloeren is deze woning ook gewoon helemaal klaar om op korte termijn in te gaan wonen. Wanneer je een zeer royale woning zoekt waar je niets anders hoeft te doen dan alleen gezellig maken met je eigen meubels en accessoires, kom dan echt een kijkje nemen want misschien woon jij over een paar weekjes wel in dit leuke, nette (t)huis? Hartelijk welkom!

Een strakke voortuin, grote raampartij voor een mooie lichtinval, een prachtige grijze voordeur en mooie bijpassende kozijnen zorgen gelijk voor een mooie en verzorgde uitstraling bij aankomst! Kom, snel binnen kijken want je zult versteld staan van de ruimte!

Je komt binnen in de ontvangsthall met alleen een meterkast maar wel een deur zodat niet gelijk de kou je woonkamer binnen komt. Dan de woonkamer, heel ruim, mooi breed en veel lichtinval, een heerlijke ruimte om hier gezellig met je familie en/of vrienden tijd door te brengen. Er is volop ruimte voor een grote zithoek. De muren, vloer en het plafond zijn allemaal strak afgewerkt in lichte tinten maar de combinatie zorgt er wel voor dat het warm aandoet.

Het brede tussenstuk tussen de luxe keuken en de straatgerichte woonkamer biedt volop ruimte om een gezellige, royale eettafel neer te zetten. Heerlijk toch om hier lekker aan tafel een kopje koffie te doen? De raampartij in de achtergevel zorgt er voor dat je hier fijn de tuin in kijkt en ook hier, net als in de woonkamer je echt kan genieten van de mooie lichtinval.

Dan is er de keuken, deze is luxe, echt ruim, het betreft een U-vormige keuken en deze keuken heeft een luxe, fraaie uitstraling. Er is hier ruimte genoeg om een heerlijke maaltijd klaar te maken maar ook kasten zijn er voldoende om van alles in op te bergen. De keuken heeft verder een gasfornuis met afzuigkap zodat je ook echt daadwerkelijk lekker hier een maaltje kan koken, verder is er de vaatwasmachine, koelkast, spoelbak met mengkraan en een oven.



Vanuit de keuken loop je zo de tuin in, heel praktisch, vooral in de zomerdag sta je hier gelijk met drankje buiten of wanneer je gezellig hier met elkaar de BBQ aan zet is de keuken lekker dichtbij!

In de tussenhall die de keuken en de woonkamer op een natuurlijke manier van elkaar afzondert is er een nette toiletruimte met toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Door deze indeling is er geen directe kijk vanuit je woonkamer op het aanrecht, heel praktisch!

Omdat de woning echt breed is en er vandaar veel ruimte is ontstaan is er ook een ruime eerste verdieping. Dit zie je gelijk aan de afmetingen van de slaapkamers, deze zijn echt alle 3 royaal en bieden volop ruimte voor zowel bed, bureau als kast. Heel fijn is de extra diepe kast die zich op de overloop bevindt, hier kan je natuurlijk nog eens allerlei extra zaken in opbergen.

De badkamer is luxe, strak en tijdloos. Een fijne, royale inloofdouche, nette tegels op zowel de wanden als de vloer, een toilet en wastafelmeubel met 2 waskommen maakt het helemaal compleet. Deze badkamer is hier echt een plek om even heerlijk bij te komen en te ontspannen onder een warme douche, na een drukke en koude dag!

De tweede verdieping is ook nog eens ruim en doordat er een dakkapel geplaatst is, is er hier nog meer ruimte ontstaan. Deze dakkapel zorgt voor extra ruimte maar ook voor extra lichtinval. Hier is nu echt een fijne ruimte ontstaan. Een ruimte waar je alle kanten mee op kan. Je kan deze natuurlijk gebruiken als slaapkamer maar ook als logeerkamer, sportkamer, werkkamer, hobbykamer of speelkamer, mogelijkheden volop! De overloop is ook ruim en hier bevinden zich de witgoedaansluitingen als ook de opstelling van de C.V. ketel. Doordat deze verdieping zo royaal is kan je hier ook nog eens allerlei extra zaken goed opbergen.

Dan is er nog een lekkere tuin, deze is vanzelfsprekend ook gelijk extra breed. Deze is geheel netjes bestraat maar kan je natuurlijk altijd naar eigen wens aanpassen wanneer je dat zou willen. Op dit moment hoeft je er eigenlijk even niets aan te doen. De stenen berging

achterin zorgt er voor dat je van alles kan opbergen en de achterom zorgt er voor dat je een goede toegang hebt tot de tuin. Vind je het ook gezellig om vrienden en/of familie uit te nodigen en hier gezellig met elkaar tijd door te brengen? Er is ruimte genoeg om dit te doen!

De ligging van de woning is goed. Een mooie straat, breed opgezet en dichtbij alle dagelijkse voorzieningen. Het dorp is in de laatste jaren echt uitgebreid waardoor er ook echt een mooi voorzieningenaanbod is. Voor eigenlijk alles kan je wel in het eigen dorp terecht en wanneer je wel net even iets anders nodig hebt, dan vind je dit wel in de omliggende dorpen en/of steden. De verbindingswegen zijn ook snel en goed te bereiken zodat je ook snel in de grotere steden staat. Vind je het heerlijk om in je vrije tijd er op uit te trekken en tijd door te brengen in de natuur? Hier kan je, je hart ophalen. Heteren is gelegen aan de rijs, de uiterwaarden zijn dan ook prachtig om heerlijk te wandelen en/of te fietsen. Hier is het echt genieten!

Indeling

Begane grond

Ontvangsthal met meterkast, toegang tot de straatgerichte woonkamer. Aansluitend het tussengedeelte dat goed gebruikt kan worden als eetkamer, de tussenhall met toiletruimte met toilet, en de trapopgang naar de verdieping en de tuingerichte keuken met U-vormige keuken en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met grote kast, 3 royale slaapkamers en een fijne badkamer die van alle gemakken voorzien is.



Tweede verdieping

Overloop met witgoedaansluitingen en C.V. ketel en een 4e slaap-/ werkkamer.

Algemeen

Het bouwjaar is van origine 1970 echter is de woning door de jaren heen wel vernieuwd.

Verwarming is er door middel van een C.V. ketel op gas (2015)

Energiezuinig, het dak is van binnenuit geïsoleerd en er zijn 8 zonnepanelen toegepast.

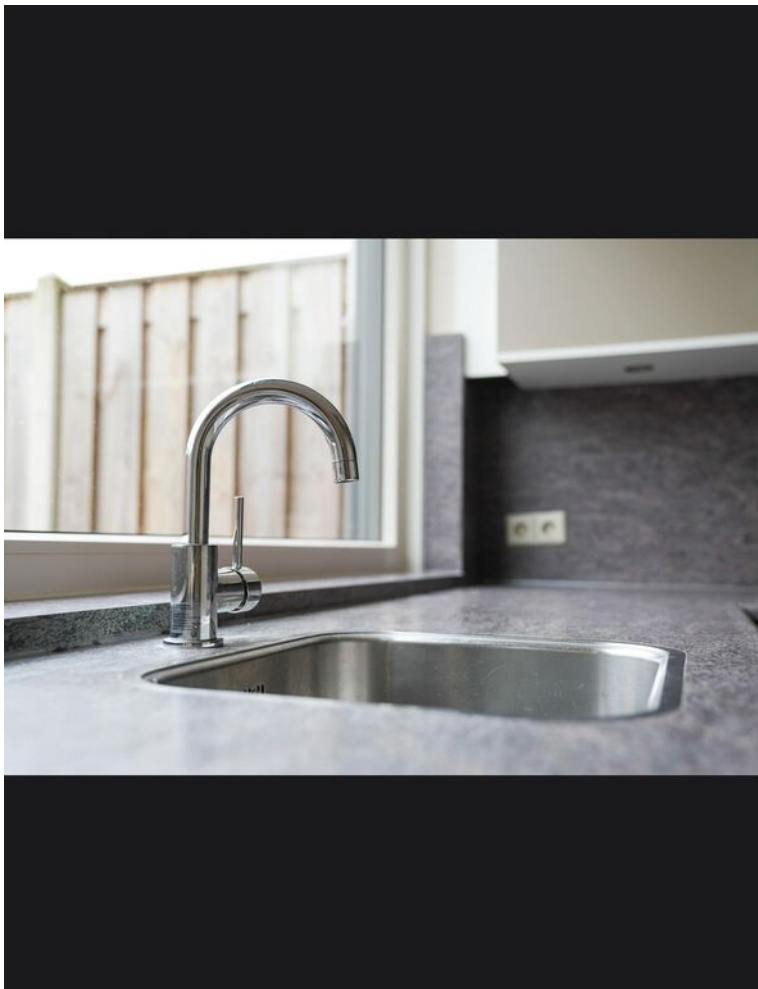
De woning is bijgehouden.

In 2024 is er in de tuin een nieuwe schutting geplaatst.

In 2024 zijn de kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen met een mooie uitstraling.

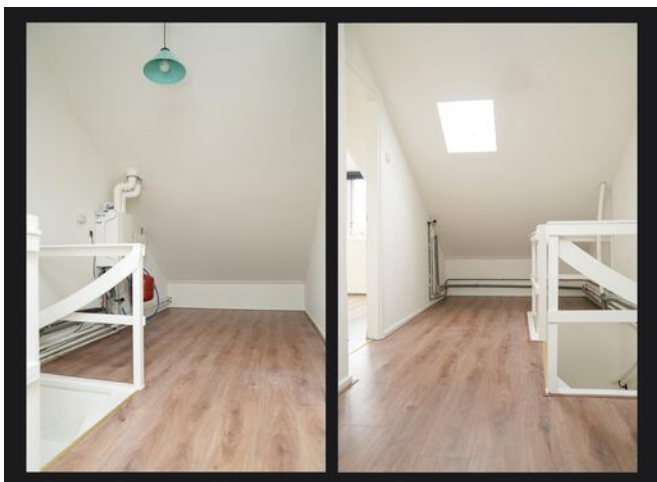
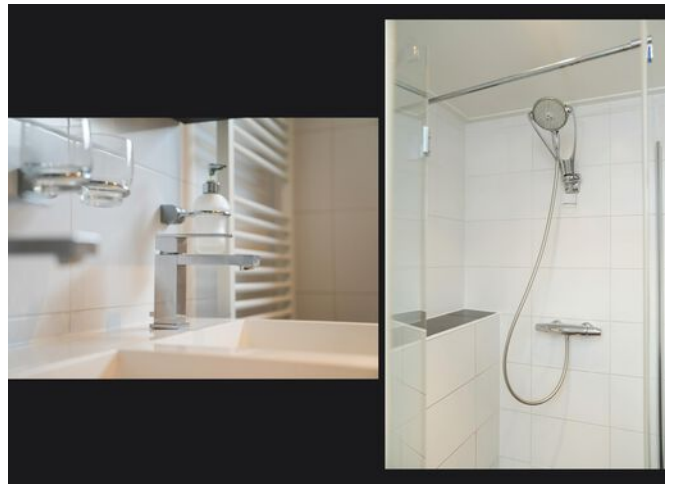
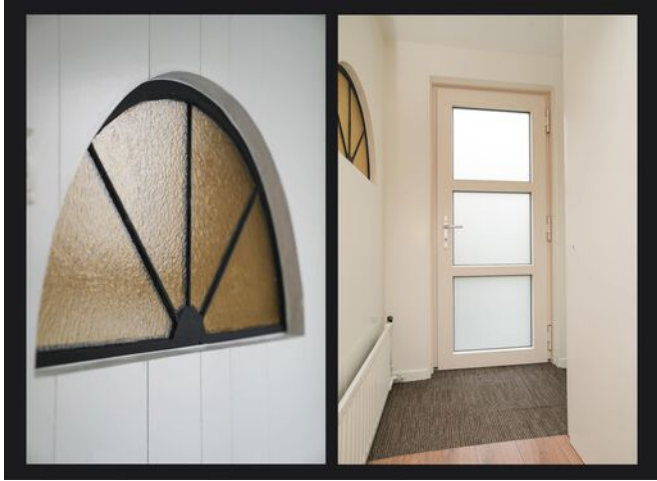
Er is in 2024 een buitenkraan gerealiseerd.

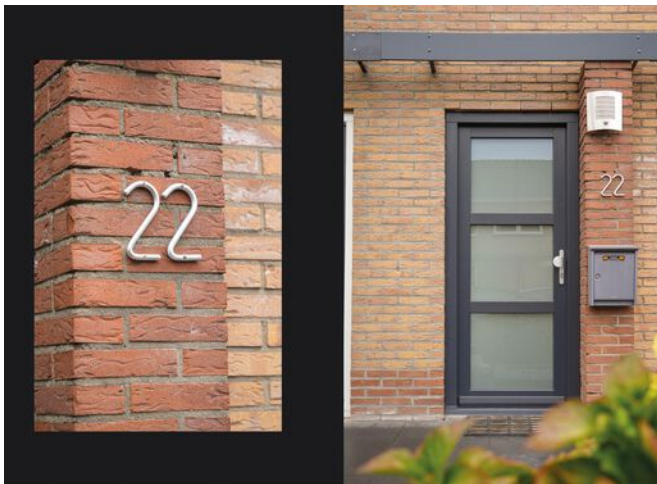
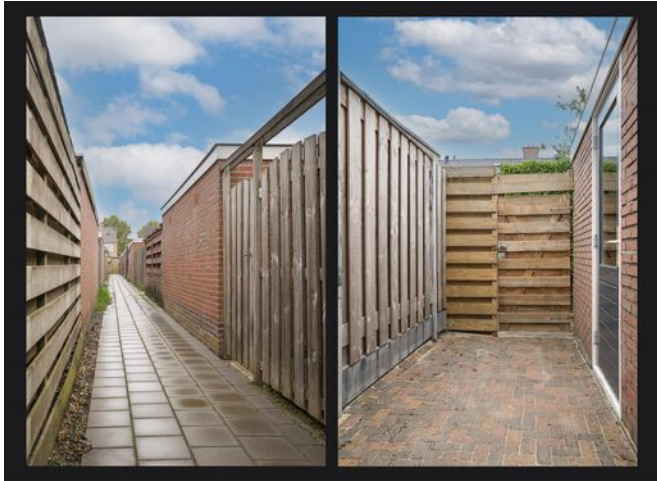












Plattegrond

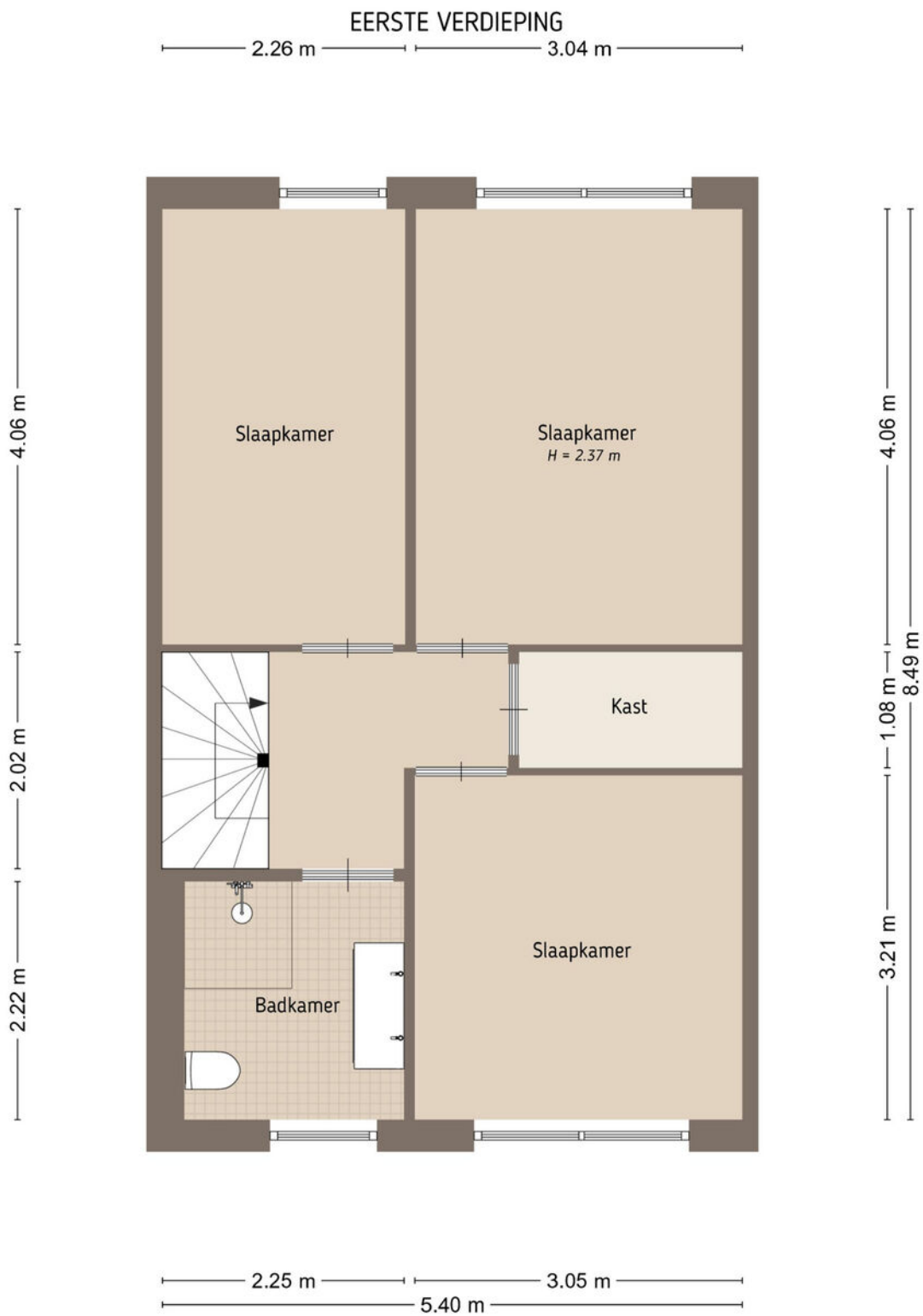
Ontdek de...
Begane grond



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

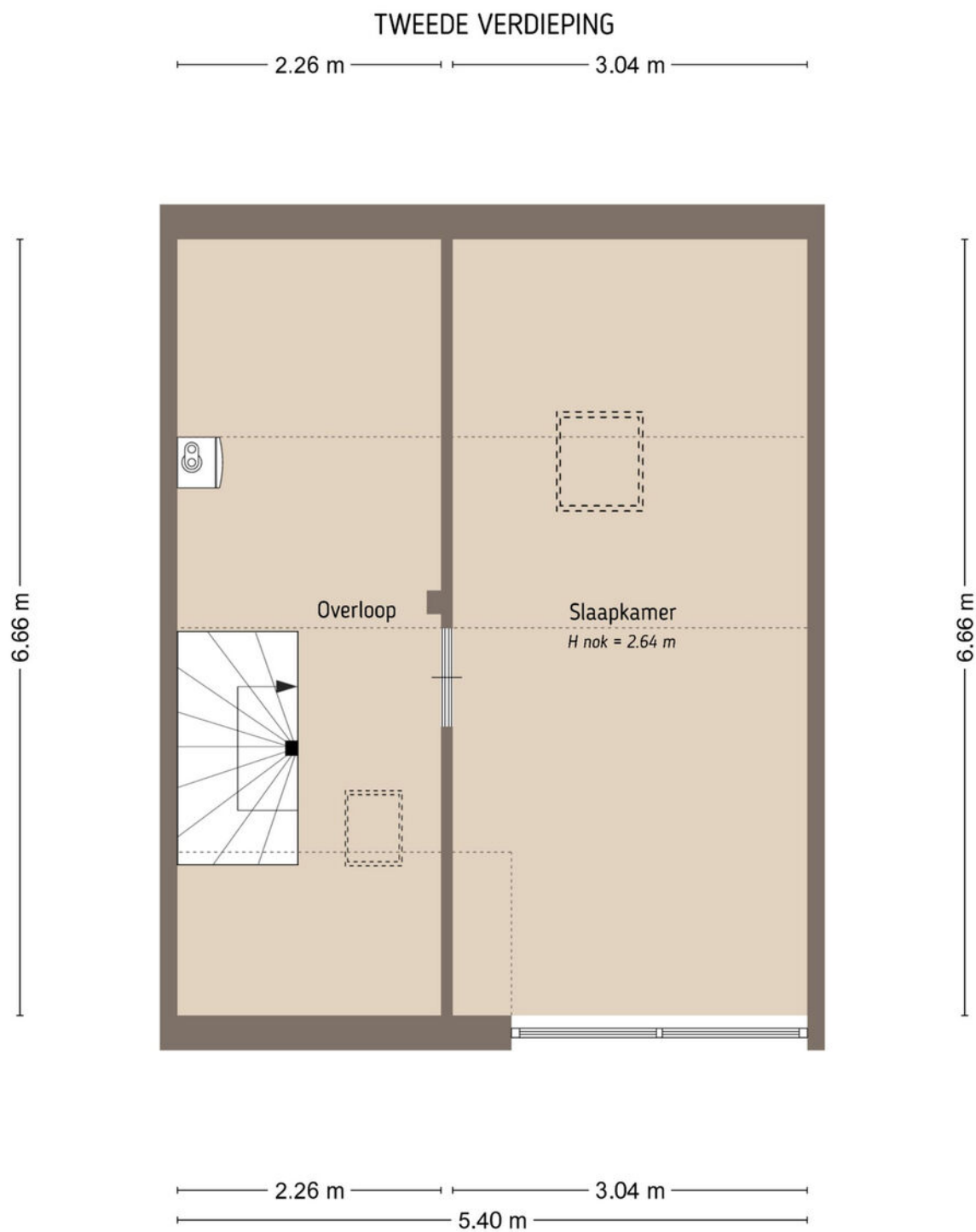


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

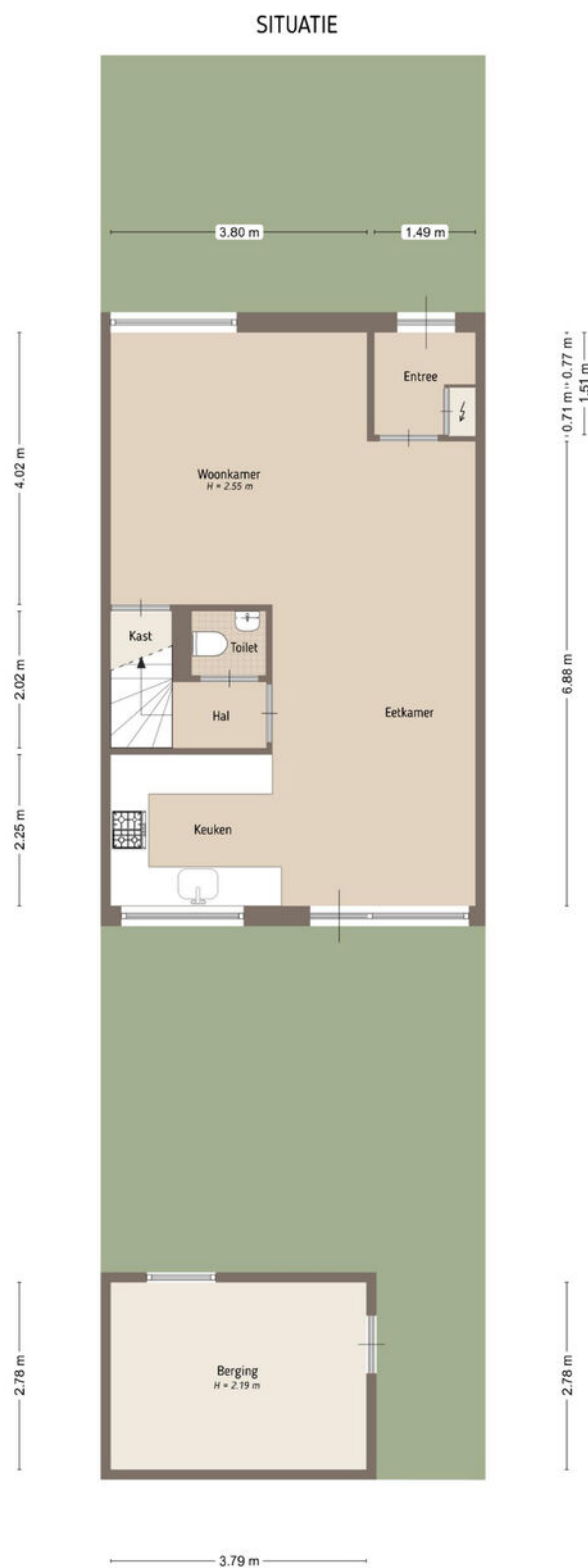
Tweede verdieping



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...
Situatie



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

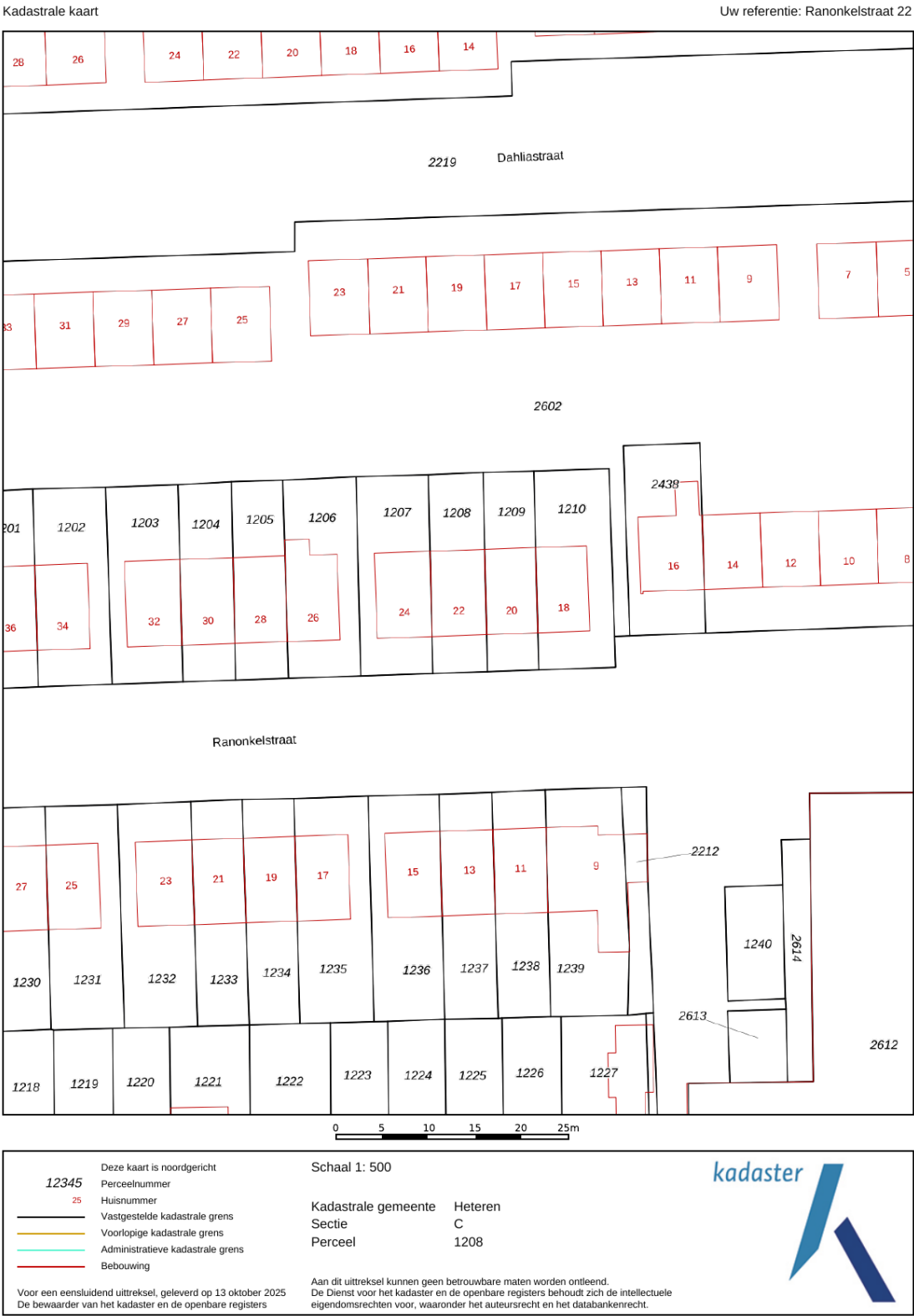
Notities

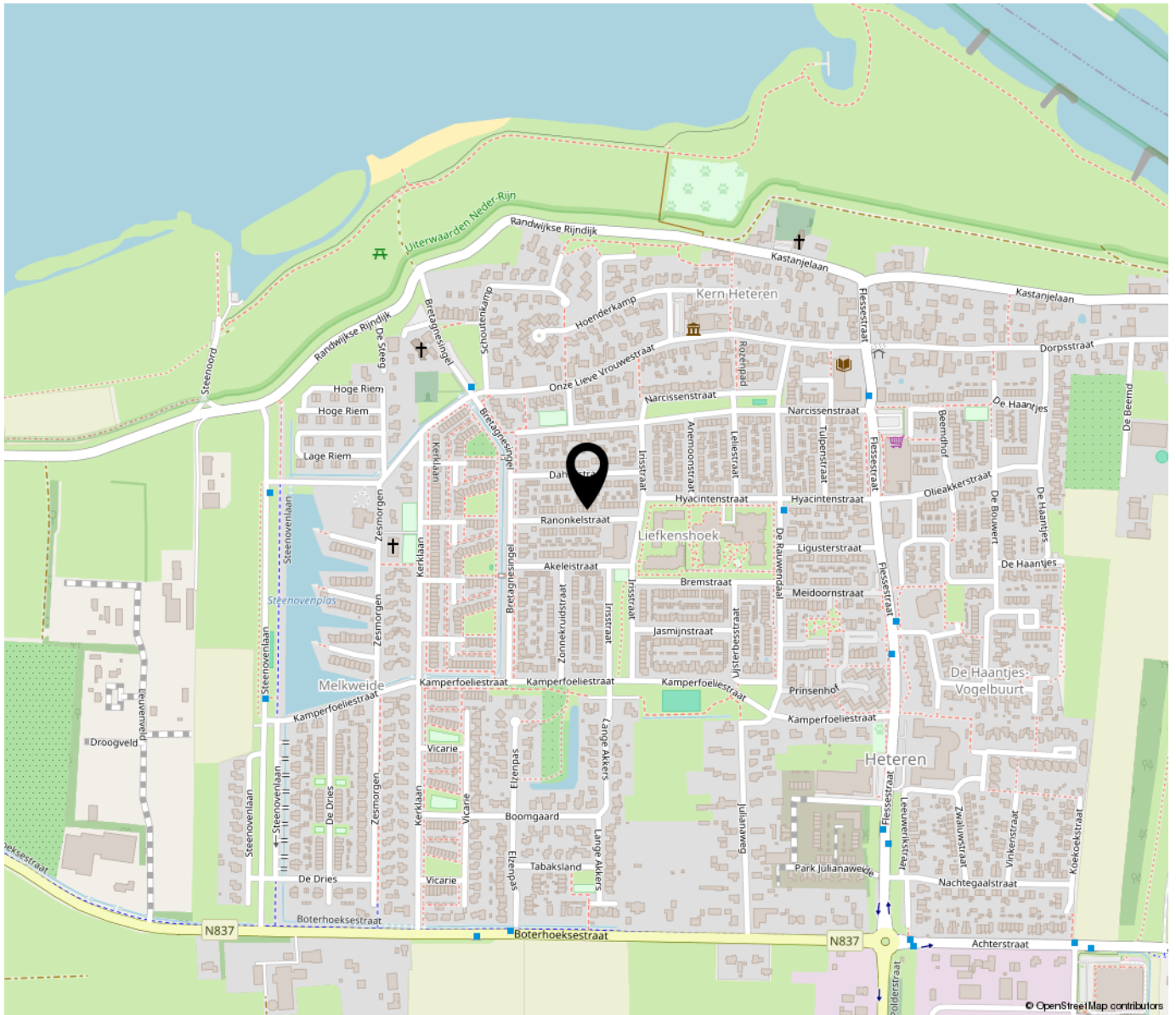
Belangrijke zaken...

op een rijtje

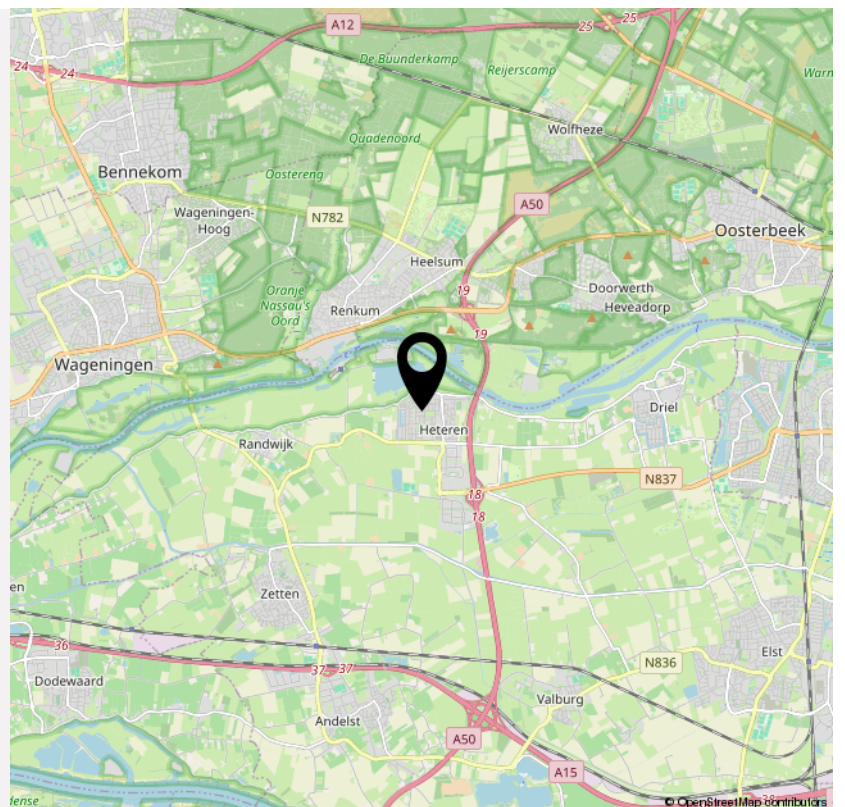
Kadaster

Ontdek het perceel...
van Ranonkelstraat 22





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



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