

TE KOOP



Dorpsstraat 16, IJzendoorn

Vraagprijs € 759.000 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
153 m²

Perceeloppervlakte
965 m²

Inhoud
888 m³

Kadastrale aanduiding
- Gemeente Echteld
- Sectie E
- Nummers 230, 506, 961 en 1169

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

Groot huis (6 (slaap)kamers) , grote tuin, veel privacy en veel mogelijkheden, even enkele pluspunten van deze VRIJSTAANDE woning met grote schuur/bijgebouw! Op een perceel van maar liefst 965m² ligt deze fijne en sfeervolle woning. Heb je altijd al gedroomd van een woonkeuken met een fraaie keuken met kookeiland, een gezellige woonkamer en een heerlijke achtertuin waar je echt heel leuk tijd met elkaar door kan brengen? Dan heb je nu je nieuwe (t)huis misschien wel gevonden! Neem snel contact op en kom een kijkje nemen aan de Dorpsstraat 16 in IJzendoorn, hartelijk welkom!

Bij aankomst is het ideaal, een grote oprit, meerdere auto's kan je hier gemakkelijk parkeren. Een gezellig familiehuis, netjes in de verf, witte muren en een dak bedekt met zonnige oranje dakpannen. Een royale voortuin, netjes aangelegd en in het aangebouwde gedeelte is een mooie toegeduurraampartij gerealiseerd, hier stap je de gezellige woonkeuken binnen maar laten we gewoon even de voordeurpartij nemen, deze bevindt zich ook aan de zijkant.

Je komt binnen in een welkomsthal met meterkast, ruimte voor garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit deze hal kom je in de sfeervolle L-vormige woonkamer. Een ruime woonkamer met aangebouwde serre, veel ramen en een gezellige houtkachel, echt een heerlijke plek om je tijd door te brengen! Deze kamer is echt groot, dit zorgt er dan ook voor dat je hier een fijne zitplek, leesplek maar ook zo nodig speelplek kan hebben. Wanneer je met een grotere groep bent is het hier ook heerlijk vertoeven.

Vanuit de woonkamer loop je door naar achteren, je komt binnen in de gezellige woonkeuken, echt een heerlijke plek, opnieuw met raampartijen en met een deur naar een gezellige en besloten terrasje waar je heerlijk uit de wind en privacyvol kan zitten. Een stukje overkapping zorgt er voor dat je hier ook zo nodig nog lekker even droog kan zitten. Dit terras is gelegen op het Zuiden, hier kan je dan ook echt vanaf het vroege voorjaar tot in het late najaar genieten van het zonnetje.



De keuken is verder echt zo een gezellige woonkeuken. Een fraaie inbouwkeuken met een kookeiland voorzien van een groot fornuis met inductiekookplaat en grote oven, verder bevindt zich hier de afzuigkap en is het eiland voorzien van heel veel kasten. Dit eiland in combinatie met andere aanrecht zorgt echt voor heerlijk veel werkruimte, ideaal als je een lekkere en uitgebreide maaltijd klaar wil maken, hier heb je de ruimte er voor. Aan de andere zijde bevindt zich onder de raampartijen de spoelbak met kraan, verdere kasten, een magnetron en vaatwasmachine.

In deze woonkeuken is verder ruimte voor een gezellige eethoek. Echt zo een heerlijk plekje waar je gezellig met elkaar aan tafel zit met de houtkachel er naast. Heel praktisch ook, je loopt zo vanuit de keuken door naar het achterhuis. In dit achterhuis zijn slaapkamers gerealiseerd als ook een badkamer. Heel praktisch, op deze manier is de woning levensloopbestendig maar zo nodig misschien ook wel te splitsen op het moment dat je hier bijvoorbeeld mantelzorg uit zou willen oefenen.

De grote tussenhal, deze is echt heel ruim biedt toegang naar de toiletruimte met toilet en naar 3 royale slaapkamers waarvan de grootste slaapkamer diverse raampartijen heeft met rolluiken. Verder is er ook toegang naar de tweede slaapkamer die voorzien is van een vlizoluk met trap naar de bergzolder en openslaande deuren. De bergzolder die vanuit deze kamer toegankelijk is, is echt heel groot en bevindt zich boven dit gehele bijgebouw, dit zorgt opnieuw voor nog extra mogelijkheden.

Naast deze 3 slaapkamers bevindt zich ook de badkamer met wastafel en douche hier op de begane grond. Je leest het al, meer dan ruimte genoeg en vandaar ook volop mogelijkheden met deze woning! In de grote tussen hal die ook toegang biedt naar de tuin zijn de witgoed aansluitingen gerealiseerd.

Nu zijn er niet alleen 3 slaapkamers op de begane grond, in het voorhuis zijn er op de eerste verdieping ook nog eens 3 slaapkamers. Twee slaapkamers zijn echt ruim waarvan de ene slaapkamer toegang heeft tot het balkon. Heerlijk om zo vanuit de slaapkamer het balkon op te stappen, je deuren open te zetten of je was hier te drogen. De derde slaapkamer is nu in gebruik als kantoor maar kan natuurlijk ook slaapkamer gebruikt worden, op deze kamer bevindt

zich nog een vaste kast. Op deze verdieping is ook een badkamer met douche, wastafel en toilet zodat je hiervoor niet naar beneden hoeft, erg praktisch. Vanaf de overloop is er nog een luik naar zolder zodat hier opnieuw een vliering is, dit zorgt er dan ook voor dat je met 2 keer een vliering van alles kan opbergen!

We vertellen je ook graag meer over de tuin, echt een heerlijke ruimte, een zee van ruimte, zo kan je het eigenlijk wel noemen. Het is echt een mooi perceel en dit zorgt er dan ook voor dat er een heerlijk royaal terras gelijk bij de achterdeur aanwezig is maar ook verder volop ruimte voor speeltoestellen, eventueel een jacuzzi, desnoods een paar boompjes om een boomgaardje te realiseren, diertjes te laten lopen en/of een fijne moestuin aan te leggen. Zie je het al helemaal voor je? De tuin is in de praktijk zelfs nog groter dan de 965m², er is namelijk achterin nog een schuin gedeelte groen in gebruik. Al met al echt een heerlijke tuin waar je heel veel kanten mee op kan. Ook hier kan je naar hartenlust fantaseren en mogelijk je dromen van een fijne veranda of iets anders uit laten komen. De grote garage/schuur met grote roldeur biedt de mogelijkheid om van alles in op te bergen maar ook om heerlijk te klussen of te hobbyen zodat je hier echt alle kanten mee op kan.

De ligging is echt vrij, ondanks dat het tussen de woningen midden in IJzendoorn staat is er geen directe inkijk in je tuin, zo woon je hier dan toch ook heel vrij. In de directe omgeving kan je schitterend wandelen en/of fietsen en voor je boodschappen, scholen, verenigingen, kerken etc. kan je desgewenst in de naastgelegen dorpen terecht die je ook heel snel en gemakkelijk met enkele minuten bereikt. Je staat namelijk met enkele minuten in Ochten en Kesteren maar ook de uitvalswegen naar Tiel zijn snel en gemakkelijk aan te rijden. Ondanks dat er in het dorp zelf niet echt voorzieningen zijn woon je hier niet afgelegen en heb je alle voorzieningen wel zo binnen handbereik.



Indeling

Voorhuis

Ontvangsthal met meterkast, trapopgang naar eerste verdieping woonhuis en toegang tot de zeer royale woonkamer met grote erker. Vanuit de woonkamer toegang naar de keuken. Ruime keuken met toegang naar oprit en zijtuin. Tussenhal met witgoedaansluitingen en toegang naar toiletruimte met toilet, badkamer met douche en wastafel en 3 slaapkamers.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met vaste kast en 1 slaapkamer met toegang tot het royale balkon.

Tweede verdieping

Vliering te bereiken door middel van vlizoluik vanaf de overloop van het voorhuis.

Vliering te bereiken door middel van een vlizoluik vanuit de slaapkamer op de begane grond, royale vliering met opstelling C.V. ketel en veel bergruimte.

Algemeen

Het bouwjaar is origine 1956, vandaar dat er ook een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst toegepast zal worden.

De woning is door de jaren heen al wel uitgebreid en vernieuwd.

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

De woning is recent opnieuw geschilderd.

Een aantal kozijnen betreffen kunststof kozijnen.

Er zijn diverse rolluiken toegepast als zonwering.

De woning heeft naast heel veel woongenot ook volop ander mogelijkheden zoals werken aan huis, mantelzorg etc.

Om echt een duidelijk beeld van deze mooie woning te krijgen moet je echt een kijkje komen nemen.

De aanvaarding is in overleg.













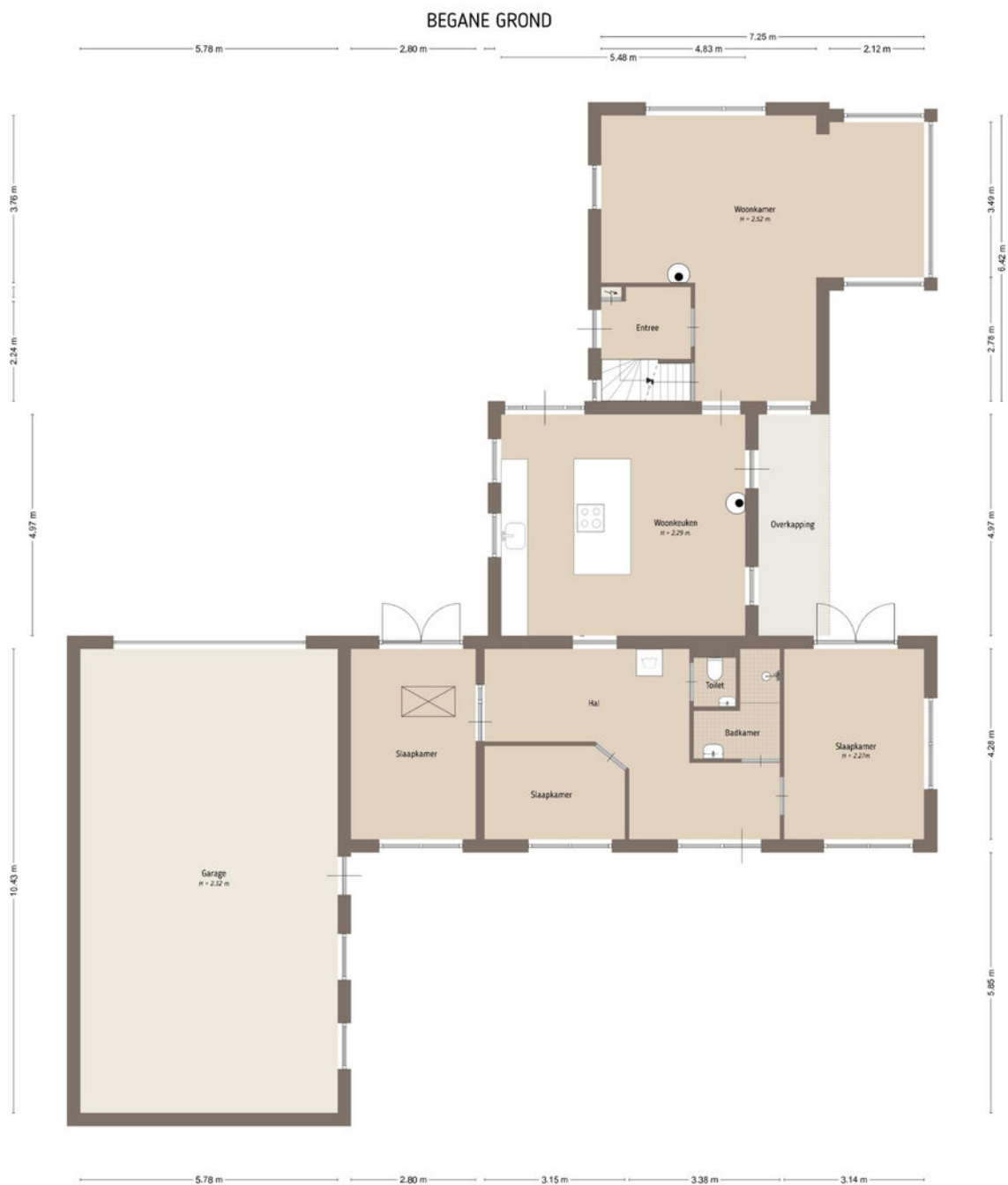






Plattegrond

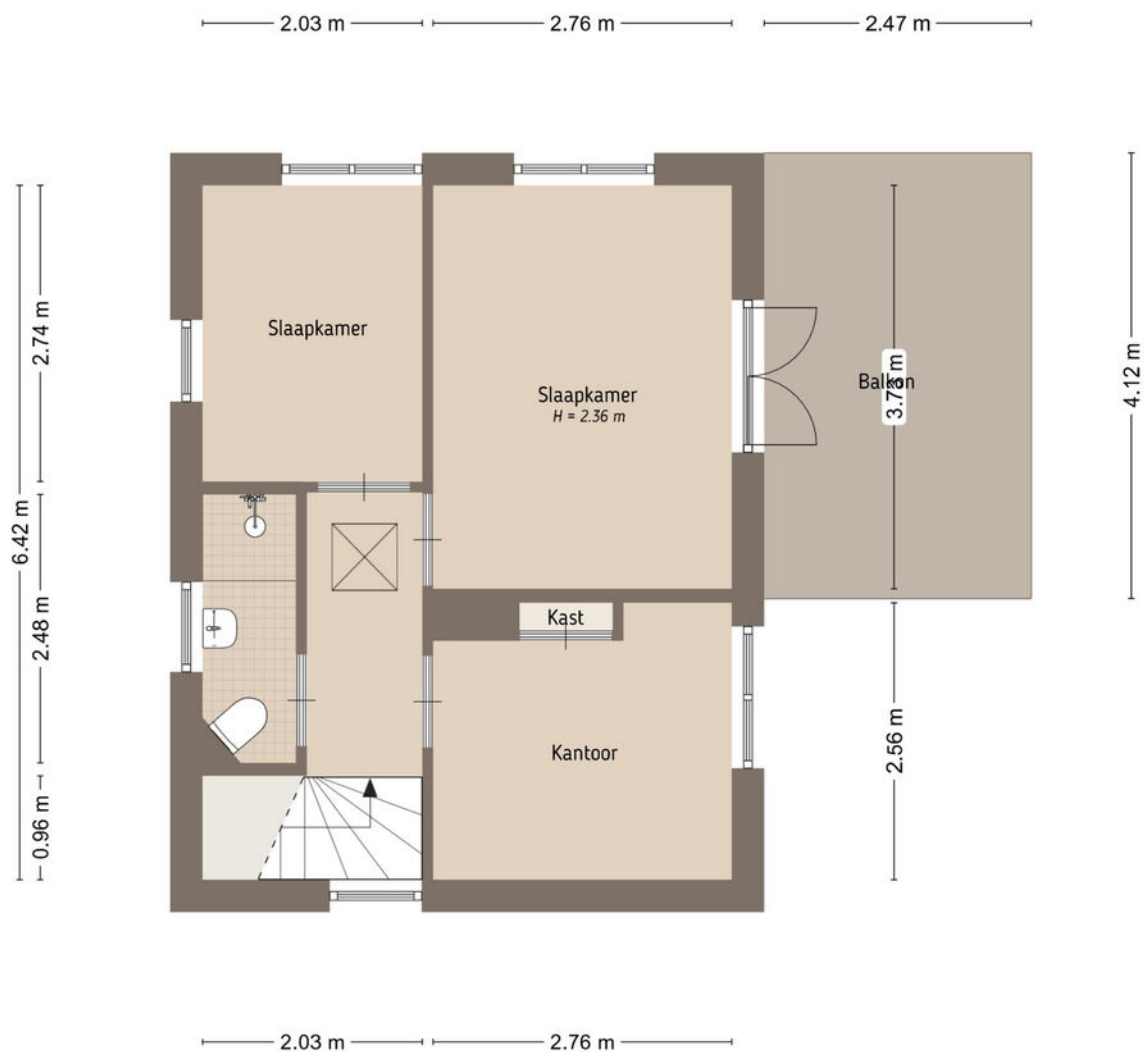
Ontdek de...
Begane grond



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...
Verdieping



Plattegrond

Ontdek de...

Vliering woonhuis

VLIERING

4.89 m

6.42 m

6.42 m



Vliering
 $H_{nok} = 1.50\text{ m}$

4.89 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

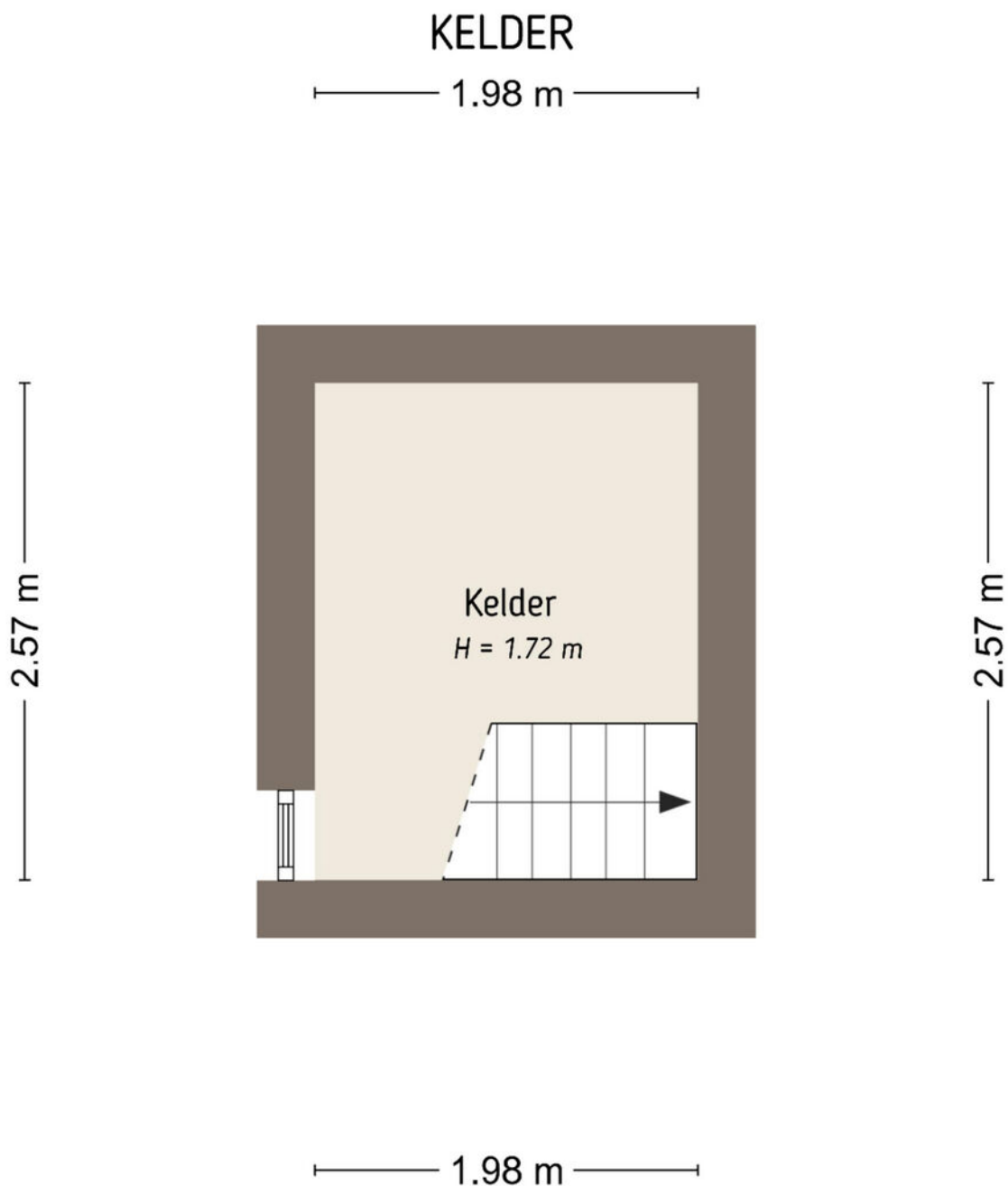
Ontdek de...
Vliering aanbouw



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

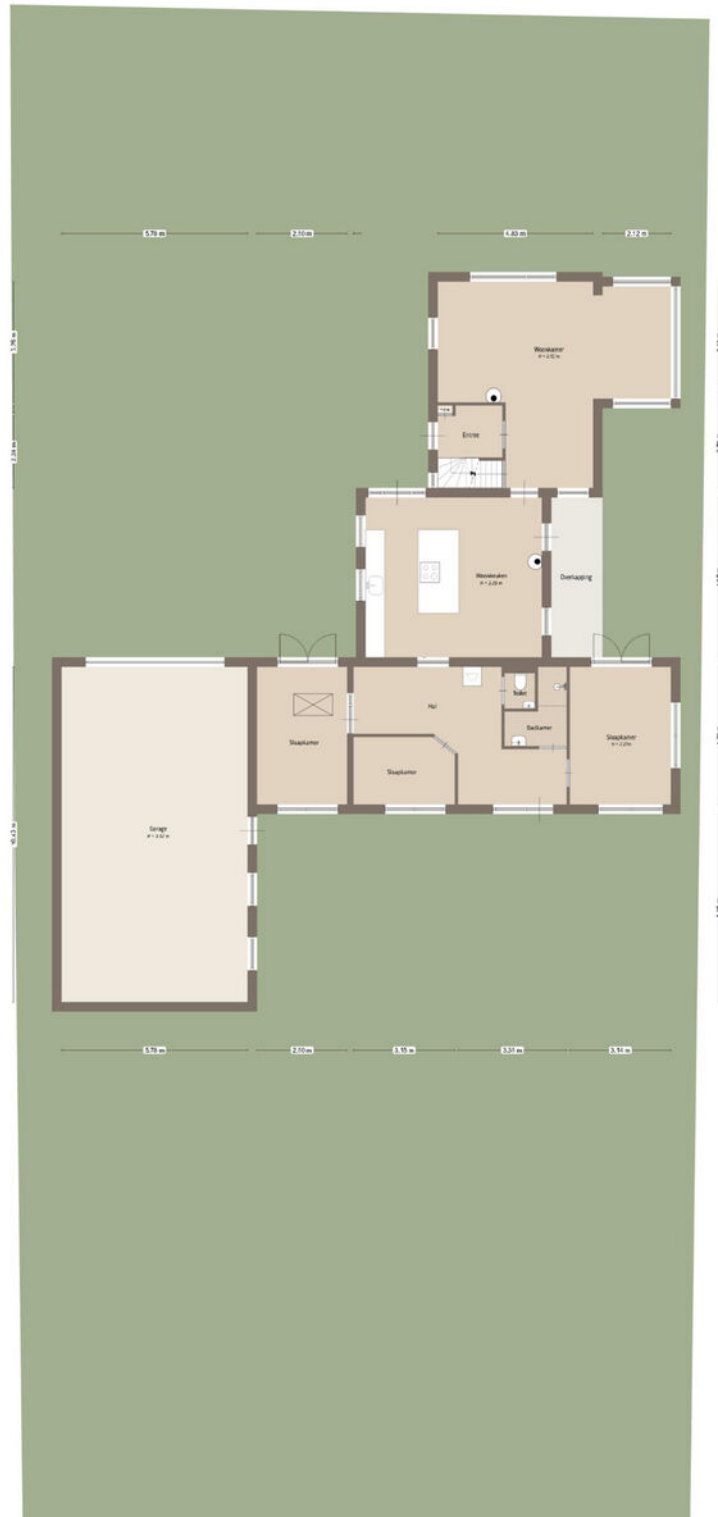


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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

Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Dorpsstraat 16

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 16



12345
25

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

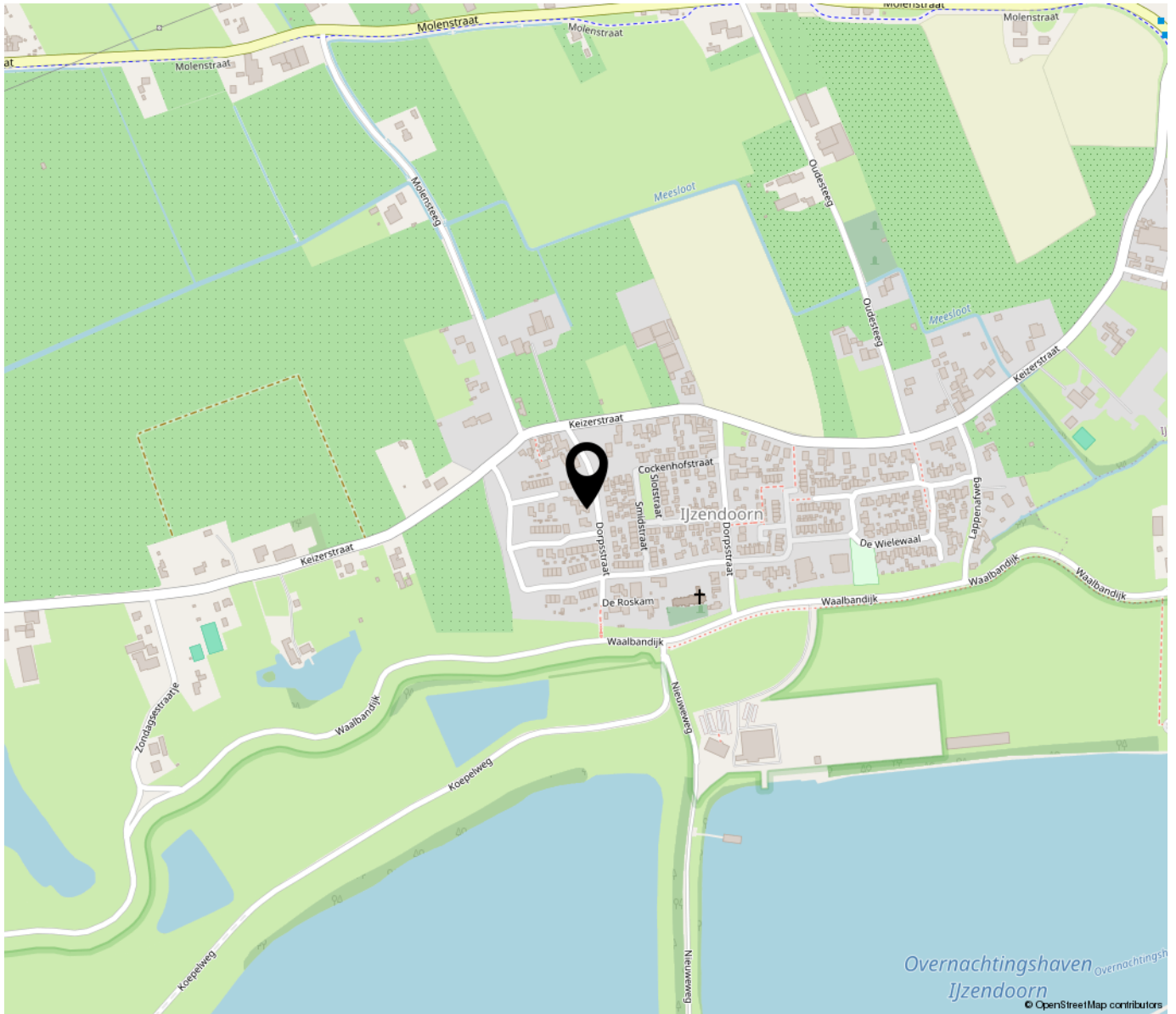
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

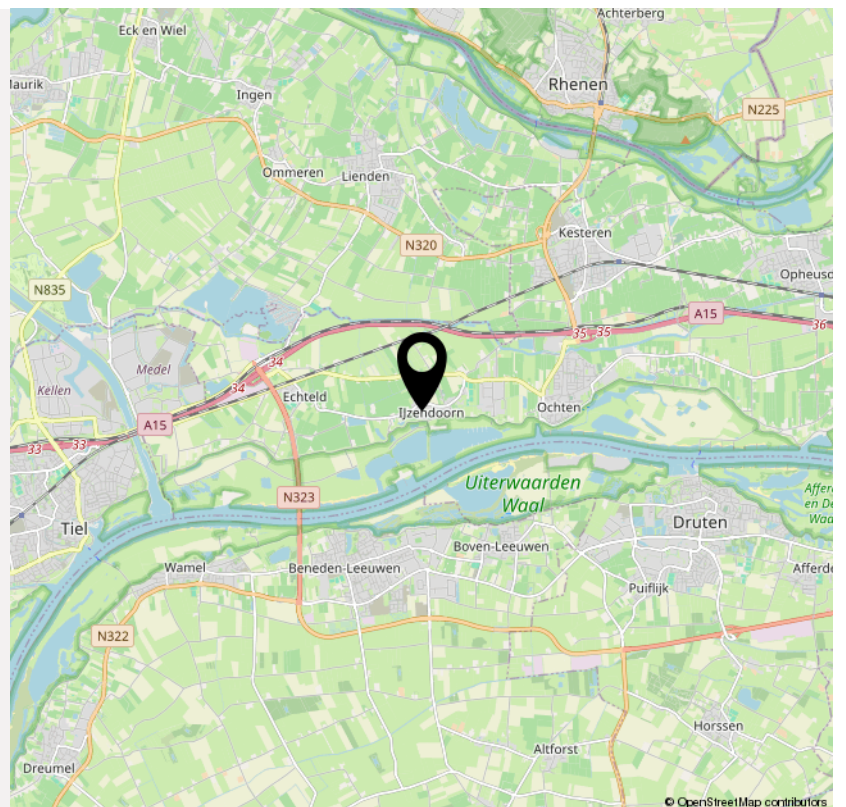
Kadastrale gemeente	Echteld
Sectie	K
Perceel	230

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.

kadaster



*“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