



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

De Onderijen 13 Oosterhout

VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.



www.zaativastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaativastgoed.nl





Riante 2-onder-1-kapwoning met tuinkamer en 4 slaapkamers en fantastisch weids uitzicht.

Riante uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met tuinkamer, heerlijke tuin met fantastisch uitzicht.. en meer! We starten met een royale woonkamer, langgerekte woonkeuken, extra begane grond (kantoor)kamer. Vervolgens gaan we door met een tuinkamer/serre met weidse wegkijk. De 4 slaapkamers mogen ruim genoemd worden en op iedere etage bevindt zich tenminste 1 toilet. De multifunctionele begane grond kamer kan worden gebruikt als kantoor- of thuiswerkplek, man-cave, hobby- of praktijkruimte. De aanpandige stenen berging is in gebruik als werkplaats en kan desgewenst geschikt gemaakt worden als garage.

Gelegen aan de rand van Oosterhout profiteert deze gezinswoning van veel woongemak. Aan de achterzijde grenst de woning aan weiden en akkers voor een prachtig groen en vrij uitzicht. Aan de achter zijde van de woning is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Veel voorzieningen zijn op loopafstand beschikbaar, zoals een basisschool, openbaar vervoer, dorpshuis, sportcentrum en diverse horecagelegenheden. Ook zijn in het dichtbij gelegen Nijmegen-Noord een supermarkt en huisartspraktijk snel bereikbaar. Oosterhout grenst in het zuiden aan de dijk en de uiterwaarden van de Waal en met de auto ben je snel op het landelijke wegennet (A325 en A15).

INDELING.

Begane grond: bestrate voortuin met haag en 3 bomen, overdekte entree. Hal met plek voor garderobe, trapopgang, meterkast (met krachtsroom en glasvezelaansluiting), vaste trap-bergstap en toilet (met wandcloset, fontein, afzuiging en verwarming).

In de royale, L-vormige woonkamer is meer dan voldoende ruimte voor een grote lounge-/zithoek en een grote eettafel. Er kan eenvoudig een houtkachel worden aangesloten. Openslaande deuren leiden naar de tuinkamer/serre en aangrenzend is de langgerekte keuken in de aanbouw toegankelijk. Vanuit de keuken is er zicht op de tuinkamer en er is plek voor een eettafel. Het kookgedeelte is praktisch ingedeeld met een vaatwasser (2022), koelkast, oven, 6-pits gasfornuis, afzuigkap, dubbele spoelbak, laden en (boven)kasten.

Doorloop naar de bijkeuken/berging met ruim toilet (met wandcloset, wastafel en afzuiging). Ook biedt de bijkeuken toegang tot de tuin enerzijds en de extra begane grondkamer. Deze laatste, multifunctionele ruimte is thans in gebruik als thuiswerkplek/man-cave, heeft een groot raam en een deur naar de achtertuin die fantastisch uitzicht bieden over de achtertuin en de weide. De serre ofwel tuinkamer is geheel afsluitbaar middels glazen schuifdeuren richting de tuin. Veel natuurlijk licht valt binnen dankzij de 3 grote dakramen. Op de vloer liggen plavuizen / ligt bestrating. Met 1 a 2 kachels blijft het hier ook bij koudere dagen aangenaam warm; deze ruimte is bij uitstek zeer geschikt om het buitenseizoen te verlengen. Vanuit de tuinkamer is de aanpandige stenen berging aan de linkerzijde van de woning toegankelijk. De berging heeft ook openslaande deuren naar de voortuin en beschikt over elektriciteit (en unit omvormer zonnepanelen). Momenteel is de berging in gebruik als werkplaats.

Eerste verdieping: trapopgang naar de overloop, vaste zoldertrap en toilet (met afzuiging). De twee slaapkamers aan de achterzijde genieten van het fantastische, weidse uitzicht, de derde slaapkamer bevindt zich aan de linker voorzijde. Eveneens aan de voorzijde is de badkamer te vinden; deze is ingericht met een douchecabine, dubbel wastafelmeubel, spiegel en verlichting, handdoekradiator en raam. Elektrische vloerverwarming vergroot het comfort in de badkamer. Op de overloop en 1 slaapkamer is gekozen voor plavuizen, in de andere slaapkamers ligt respectievelijk vloerbedekking en laminaat. De 2 grootste slaapkamers zijn voorzien van een rolluik.

Zolderverdieping: overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger, luik naar de bergkamer achter het knieschot. Het toilet op deze verdieping is uitgerust met een wandcloset, wastafel en afzuiging. Aan een zijde is een bergkamer met schappen, ertegenover leidt een deur naar de stookkamer met cv-ketel (Vaillant HR, ca. 2012, huur, € 27,95 p.m.). De vierde slaapkamer op deze etage heeft een het mooiste uitzicht door de grote dakkapel aan de achterzijde. Deze riante slaapkamer profiteert verder van volledige nokhoogte (met rolluik en hor) en wastafel met planchet.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.





BIJZONDERHEDEN.

Deze in 1973 gebouwde woning is uitgebouwd (t.b.v. keuken), goed onderhouden, gemoderniseerd en (met uitzondering van het raam in de multifunctionele begane grondkamer) voorzien van dubbel glas. Er liggen 12 zonnepanelen op het dak (energielabel C). In ca. 2010 is de hele woning binnen volledig gestukt. In week 5 van 2026 wordt de voorgevel voorzien van nieuwe voegen, gestraald en geïmpregneerd. Aan de rechter achtertuinzijde is er een uitgang achterom gerealiseerd. Hierbij wordt, om verbinding te kunnen maken met de parkeerplaats, een klein deel van een perceel van de Gemeente Overbetuwe door eigenaar gehuurd (€ 50,- per jaar huurcontract bij makelaar bekend). Het is mogelijk (met vergunning) een oprit te realiseren naar de aanpandige berging/garage.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 177 m²

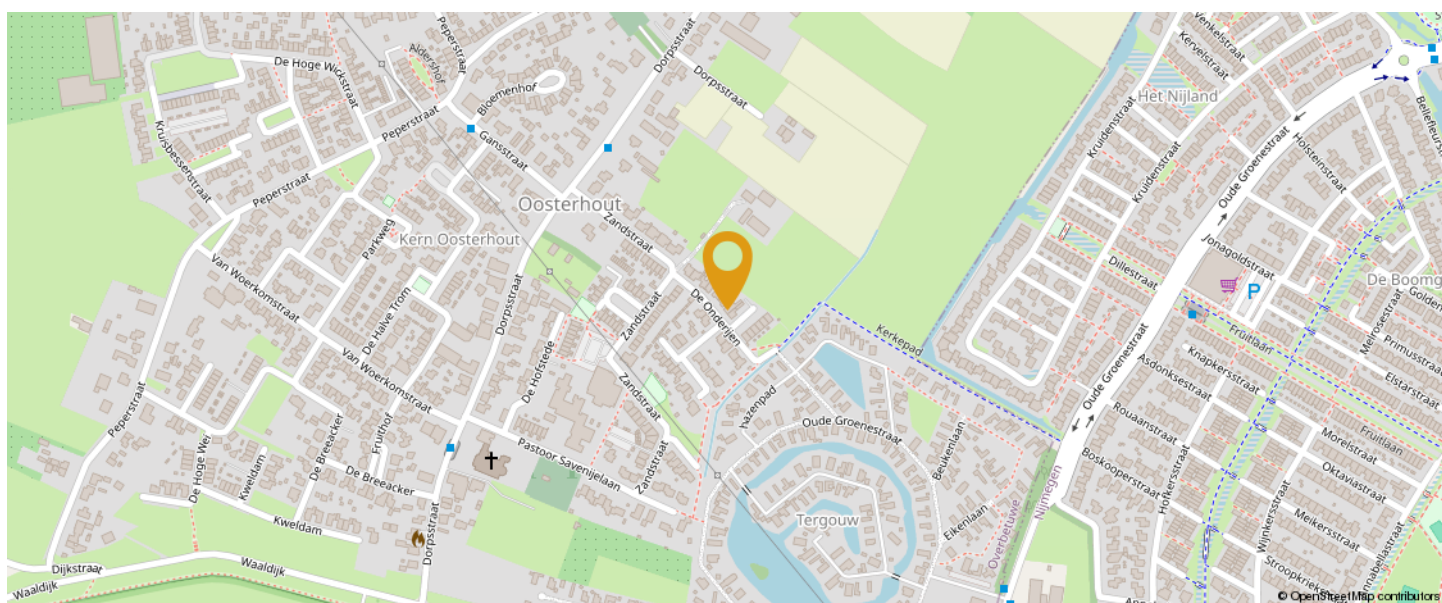
Overige inpandige ruimte: 25 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 27 m²

Inhoud woonhuis: ca. 721 m³

Perceeloppervlakte: 375 m²

Energielabel: C



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

Tweede verdieping



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren		x	
Houtkachel		x	
(Gas)kachels		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toiletrolhouder	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Hottub buiten		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Over te nemen contracten			

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV			x

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Valburg Sectie L Perceel 571 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 
---	--	---

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbieding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. 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 bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit 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 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 sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende 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/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of 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.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

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. Vaak zal de verkopende 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 makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

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.

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 particuliere 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 en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen