

TE KOOP



Burgemeester R Tjalmastraat 7, Kesteren

Vraagprijs € 509.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

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



WIJ WETEN VAN WONEN



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
147 m²

Perceeloppervlakte
164 m²

Inhoud
511 m³

Kadastrale aanduiding
- Gemeente: **Kesteren**
- Sectie: **C**
- Perceelnummer: **945**

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

Met recht een XL-woning(extra breed!), UITGEBOUWD, voorzien van een GROTE DAKKAPEL, een mooie tuin met VERANDA én compleet mooi afgewerkt! Bent u op zoek naar een woning met echt heel veel ruimte en op een leuke locatie (met uitzicht over de waterpartij!) in de geliefde en jonge woonwijk Casterhoven in Kesteren? Dit is dan echt uw woning! Hartelijk welkom om een kijkje te komen nemen!

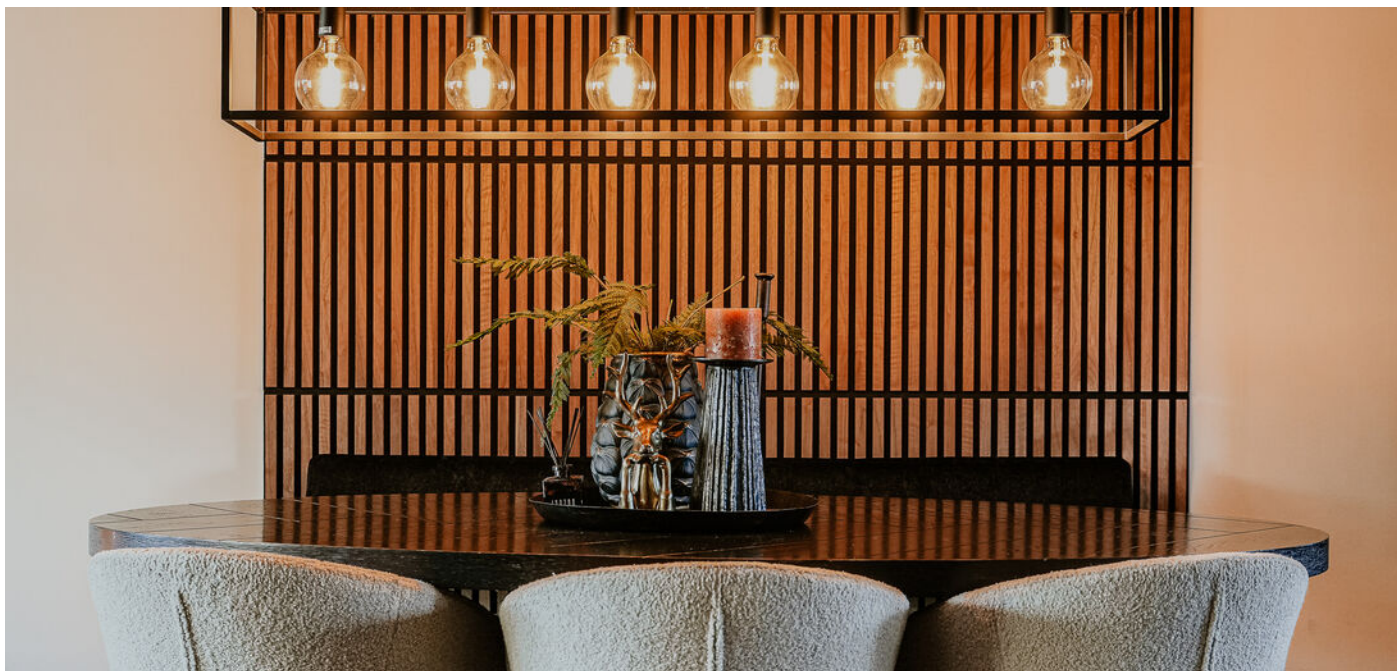
Een mooi breed opgezette straat aan een brede watergang waar de eendjes zwemmen en waar de kinderen kunnen schaatsen als er ijs is, voldoende parkeergelegenheid en doordat het royaal opgezet is kijk je hier leuk weg! Een mooi blok met woningen met een fraaie uitstraling, uitnodigend om binnen te kijken!

Binnen is echt verrassend, mede vanwege de grootte van de woning! Je zult verbaasd zijn als je hier de woonkamer binnen stapt. Deze zeer royale woonkamer met grote deur-/raampartijen in de achtergevel geven nog eens een extra ruimtelijk gevoel en het zorgt gelijk voor een mooie lichtinval zodat het echt een heerlijke ruimte is om met elkaar tijd door te brengen.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dit betreft een hoek- inbouwkeuken die van alle gemakken voorzien is en een hele mooie uitstraling heeft! Je hebt hier de mogelijkheid om heerlijk te koken, de keuken is voorzien van een royaal gasfornuis, een afzuigkap, spoelbak met mengkraan, een oven en een magnetron. Bij de keuken is er voldoende ruimte voor een grote eettafel, gezellig om zo met een grote groep hier te kunnen tafelen.

De woning is in de basis luxe met vloerverwarming op de begane grond, een grote en een kleine dakkapel op de tweede verdieping en maar liefst 4 slaapkamers met zelfs een kleine aanpassing 5! Er zijn 3 zonnepanelen om tegemoet te komen in de stroomkosten, er is dan ook een energielabel A van toepassing.

De eerste verdieping is mooi ingedeeld met een hele royale slaapkamer over de gehele breedte van de woning. Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een bed met nachtkastjes en er is een grote kastenwand, deze bevindt zich over de gehele diepte van de



woning. De twee andere slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde, deze hebben ook allebei een mooi formaat. De badkamer bevindt zich in het midden en is luxe en voorzien van zowel een ligbad als een inloopdouche. Verder bevindt zich hier het wastafelmeubel en het toilet.

De tweede verdieping met 2 dakkapellen is echt heel groot. Er is een overloop met witgoedaansluitingen, hier is ook ruimte om de was op te bergen. Verder is er een hele grote slaapkamer, deze is voorzien van 2 deuren zodat hij ook gemakkelijk weer aangepast kan worden naar 2 slaapkamers, dit betreffen dan ook nog eens 2 royale kamers. Omdat er over de gehele breedte aan de achterzijde een dakkapel gerealiseerd is, is dit echt een grote slaapkamer. De dakkapel aan de voorzijde zorgt voor extra lichtinval. Op deze verdieping is er ook nog de mogelijkheid om een extra bergzolder te realiseren. Wanneer er geen 4 of 5 slaapkamers nodig zijn kan deze ruimte heel goed gebruikt worden als werkkamer, logeerkamer, speelkamer of zoals nu het geval is, een eigen sportkamer/gym!

Er is een fijne tuin! In deze tuin kan je 's morgens gelijk al genieten van het zonnetje. Heerlijk toch om hier je kopje koffie te drinken in de eerste zonnestralen? De tuin is mooi en praktisch aangelegd. Er is een gedeelte kunstgazon, royaal terras bij de achterdeur en een hele fijne veranda waar je heel gezellig met je vrienden en/of familie droog en beschut kan zitten. Deze veranda is aan de praktische berging vast gebouwd. Deze berging biedt voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap etc. De tuin is keurig afgewerkt met schuttingen en aan de achterzijde loopt er een mooi breed pad zodat je met de fiets achter kunt komen. Erg fijn is ook de beplanting die aanwezig is, dit groen zorgt voor een natuurlijk geheel. De voortuin is net als de achtertuin ook keurig aangelegd.

Zoals al eerder omschreven is de woning mooi gelegen, de woonwijk Casterhoven is één van de jongste woonwijken van Kesteren. De ligging is centraal, dichtbij de uitvalswegen naar de snelwegen maar ook dichtbij het centrum met alle dagelijkse voorzieningen. In het dorp is eigenlijk alles aanwezig. Zo is er een mooi aanbod aan scholen, verenigingen, kerken maar ook de sportvelden en het station zijn aanwezig en op kleine afstand gelegen. Fietsen en wandelen is

hier in de omgeving ook erg mooi. Het rivierenlandschap is iedere dag opnieuw fascinerend, je loopt hier dan ook echt heel fijn in het uiterwaardenlandschap. De bossen van de Utrechtse Heuvelrug bevinden zich ook op een kleine afstand, hier kan je schitterend fietsen, wandelen en mountainbiken. Echt een omgeving waar het niet alleen wonen maar ook volop genieten is!

Indeling

Begane grond

Ontvangsthal met meterkast, toiletruimte met toilet en C.V. kast waar ook nog eens allerlei extra's opgeborgen kan worden. Trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Zeer royale tuingingerichte woonkamer met aansluitend de keuken met inbouwkeuken aan de straatzijde.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer die van alle gemakken voorzien is en trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Overloop met witgoedaansluitingen en toegang naar de 4e zeer royale slaapkamer.

Algemeen

De woning is gebouwd in 2018.

Het perceel is ook extra royaal, het is maar liefst 164m².

De woning is keurig onderhouden.

Er zijn rondom rolluiken aangebracht.

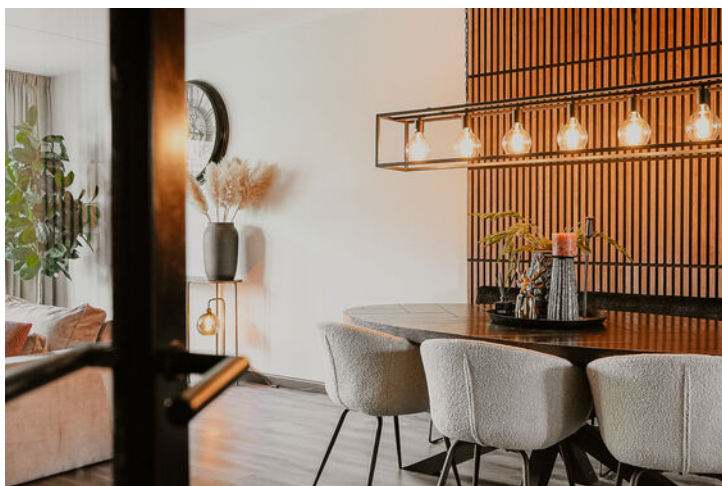
Er zijn dubbele openslaande tuindeuren naar de achtertuin.

De woning is destijds als XL-woning gebouwd en is vandaar ook breder gebouwd waardoor de woning echt ruimer is dan de meeste vergelijkbare woningen in de wijk.

De aanvaarding is in overleg.



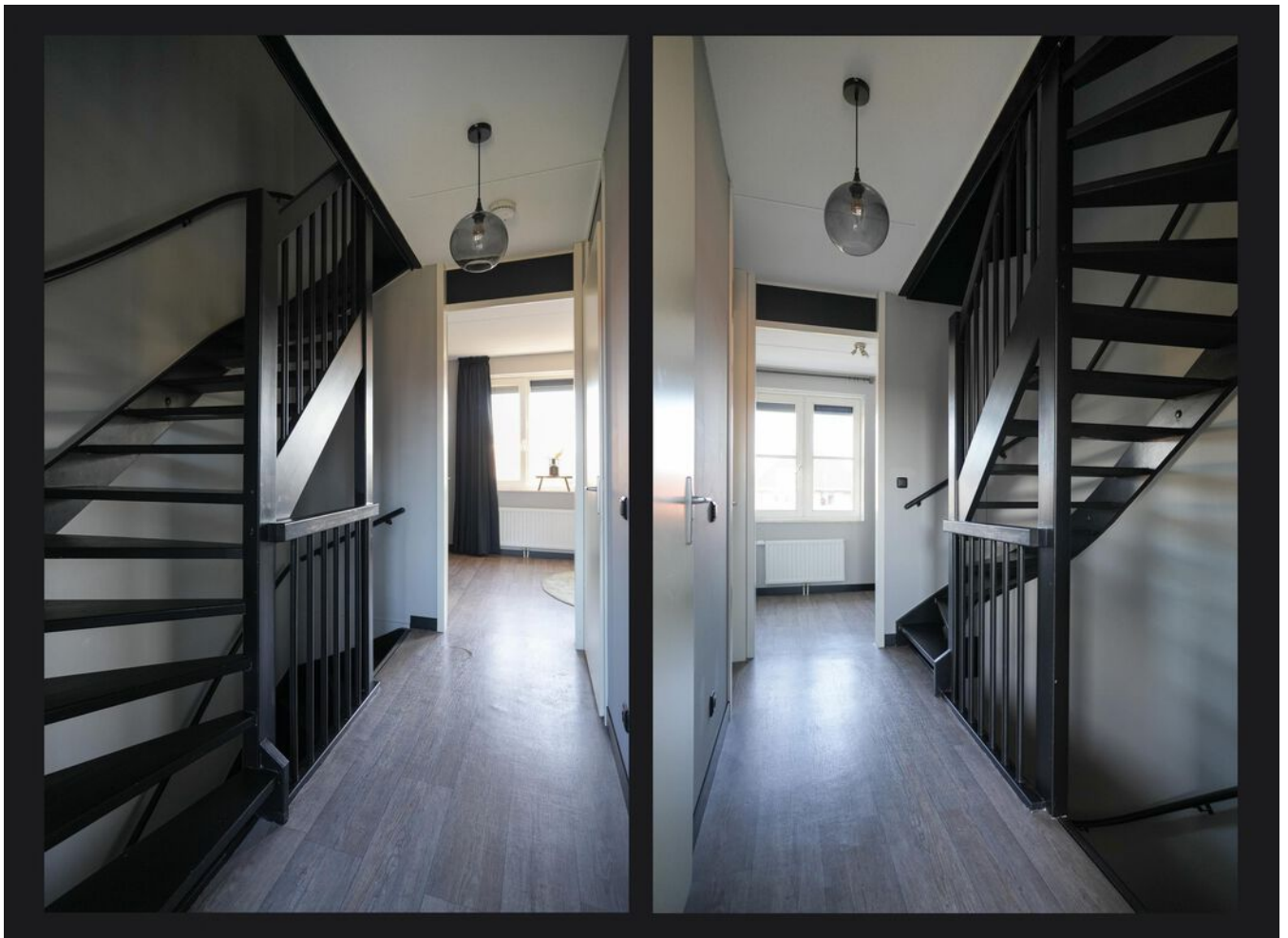


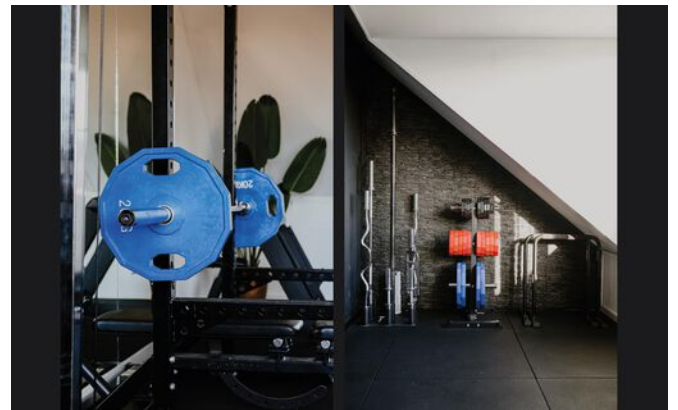


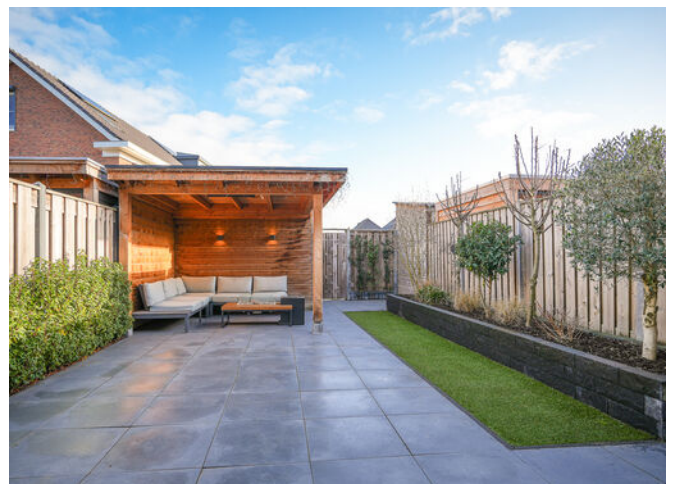
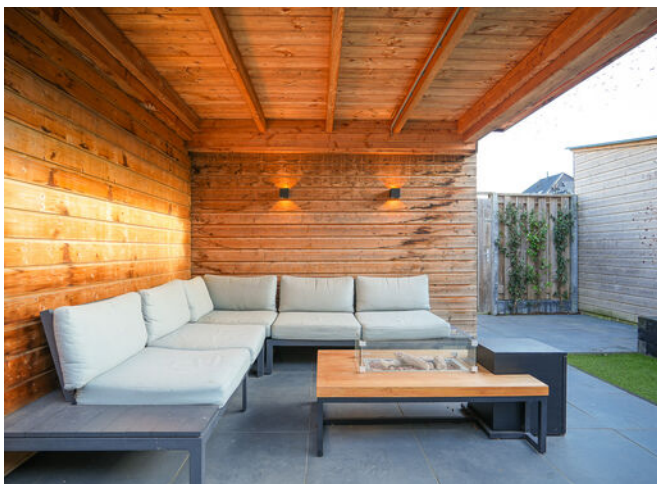






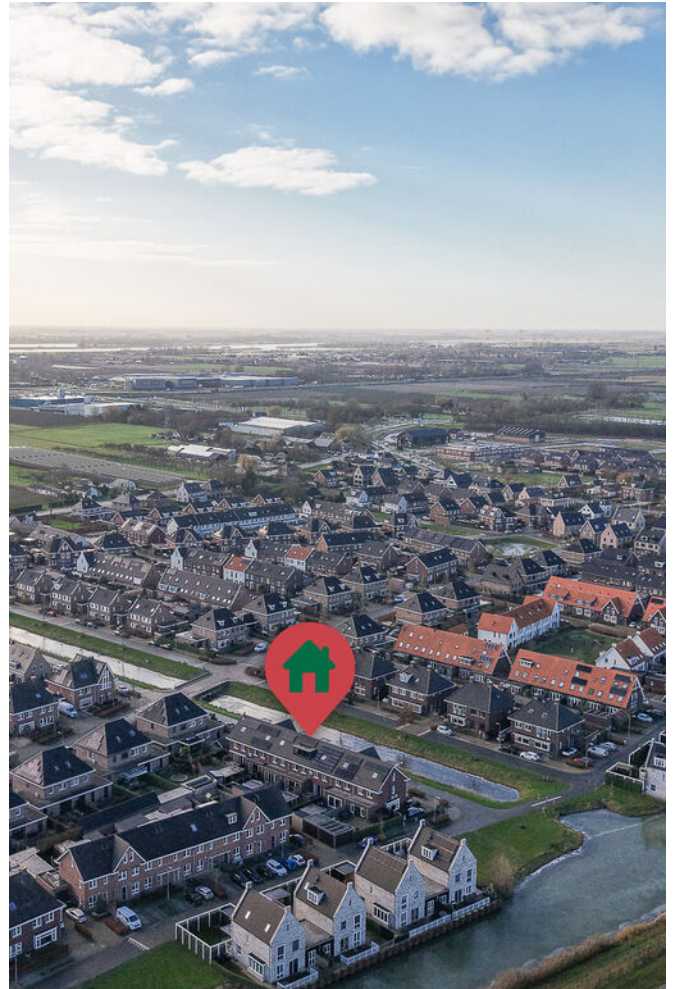






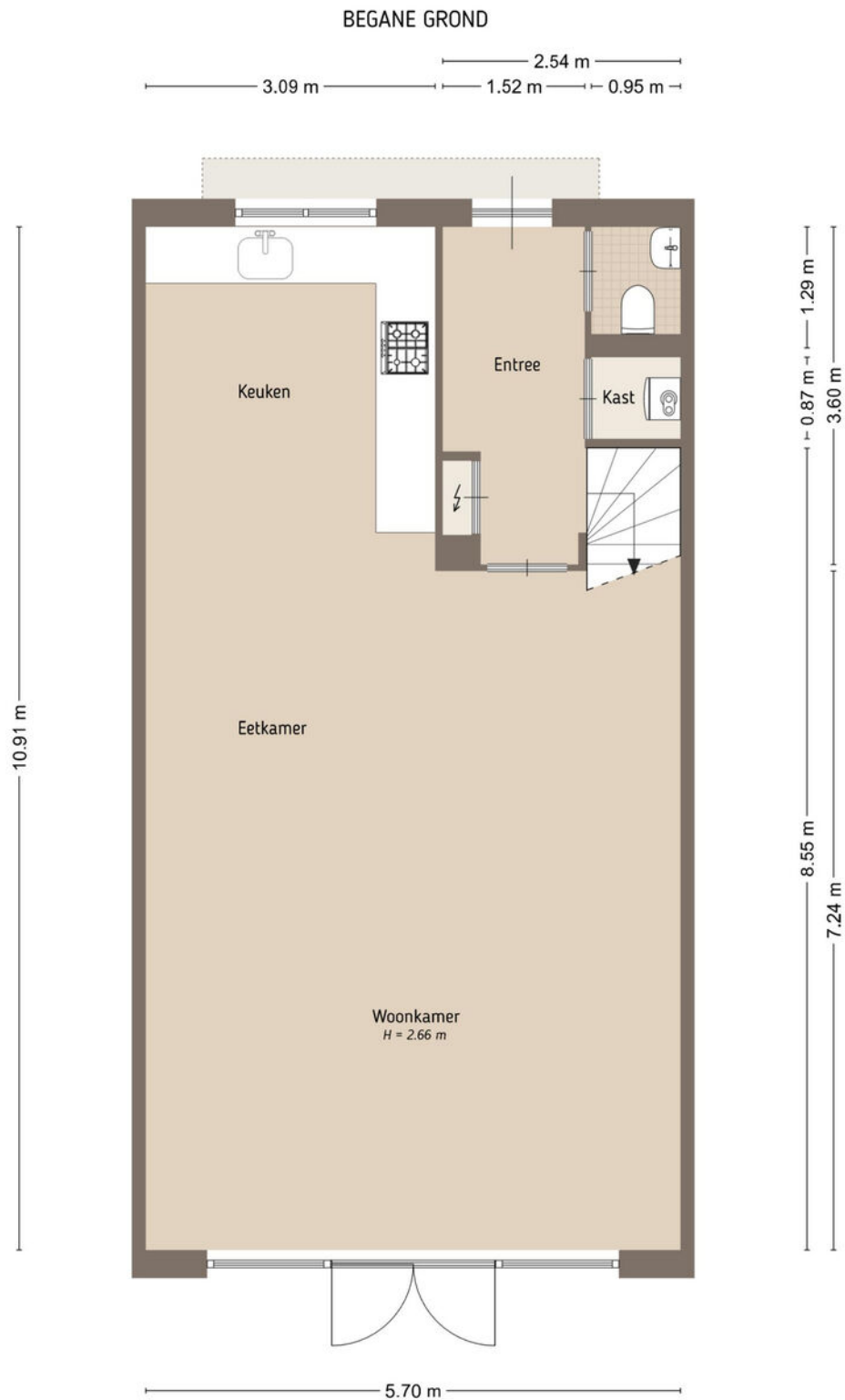






Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond

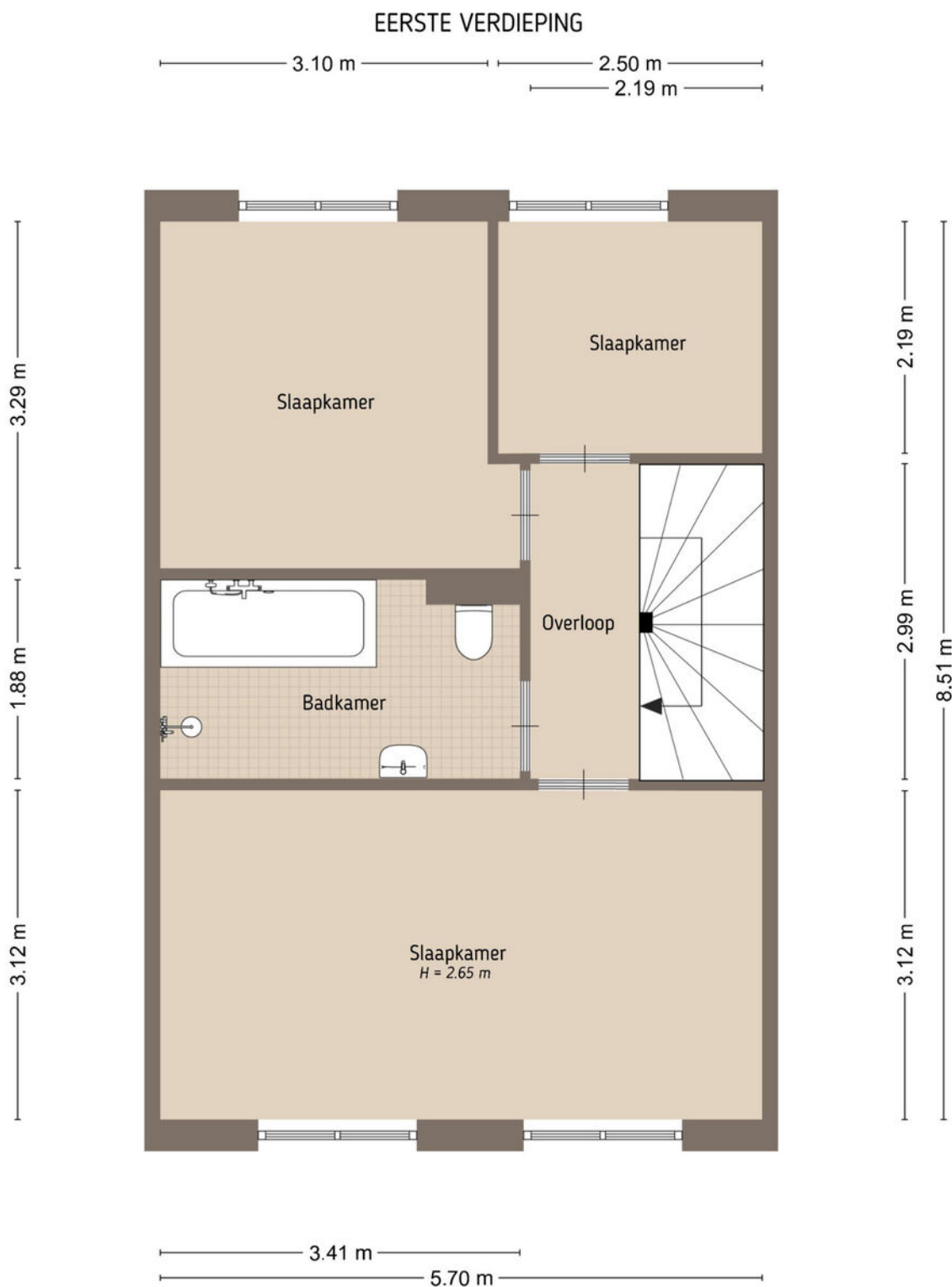


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

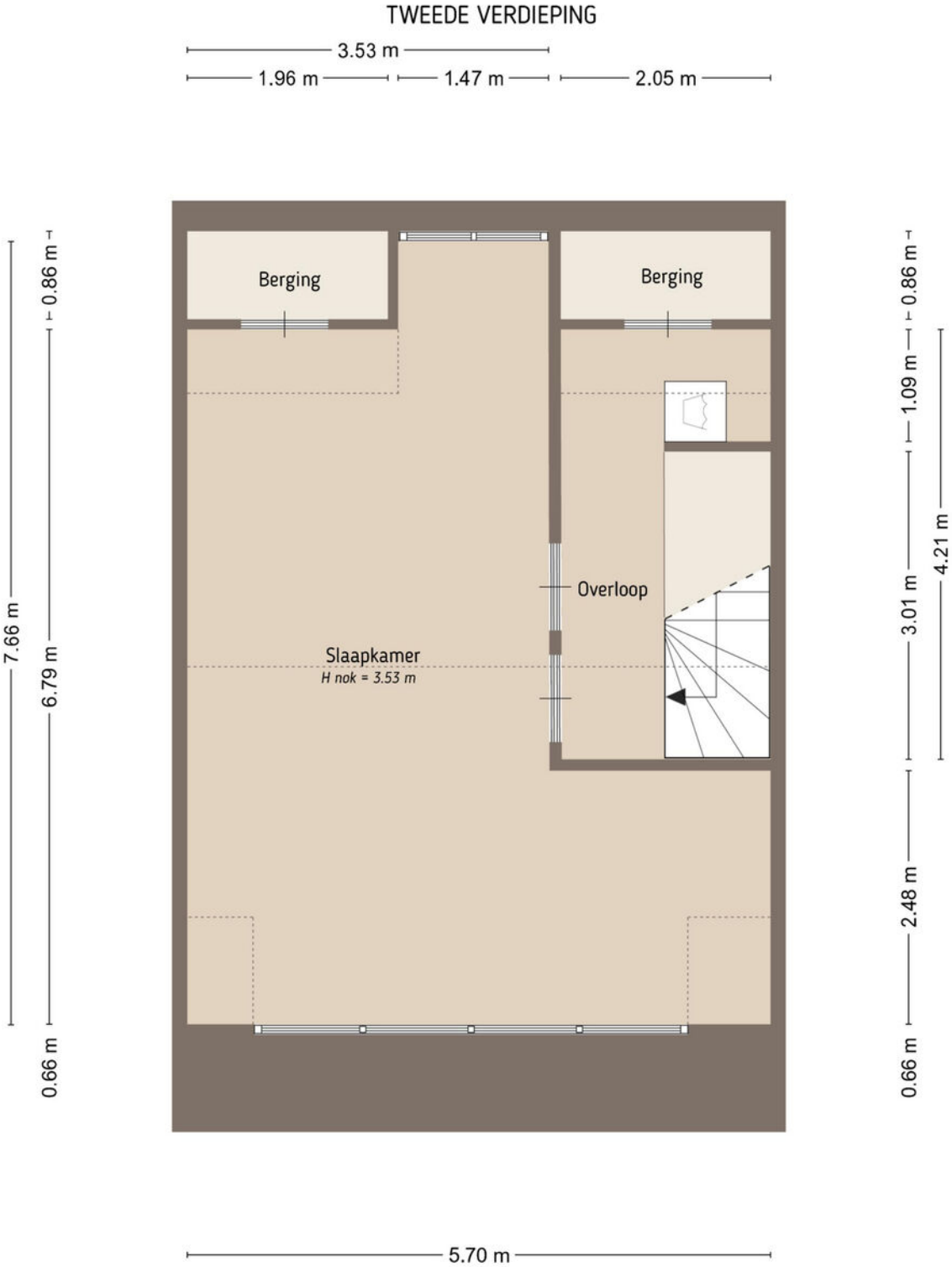
Eerste verdieping



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

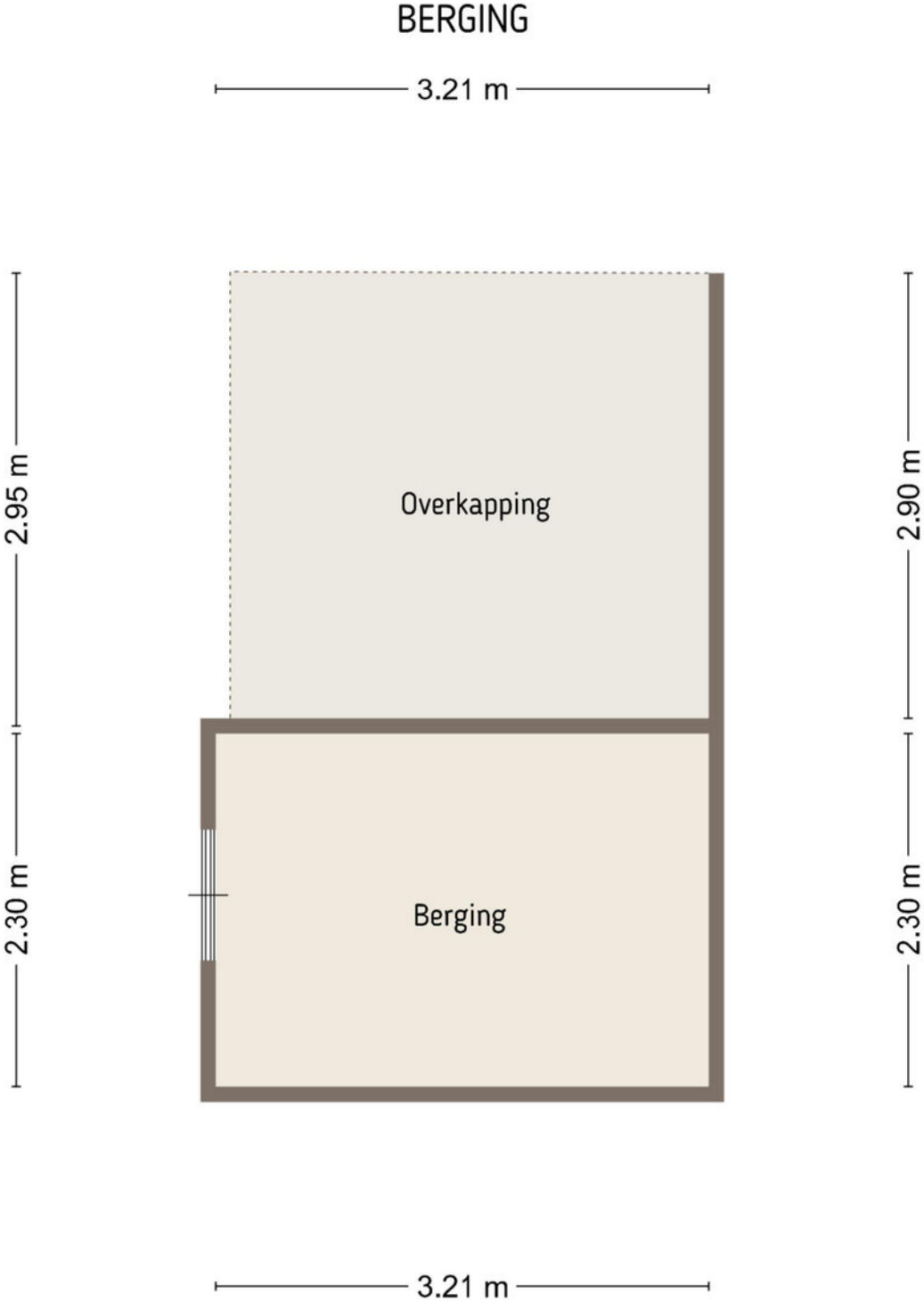
Ontdek de...
Tweede verdieping



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

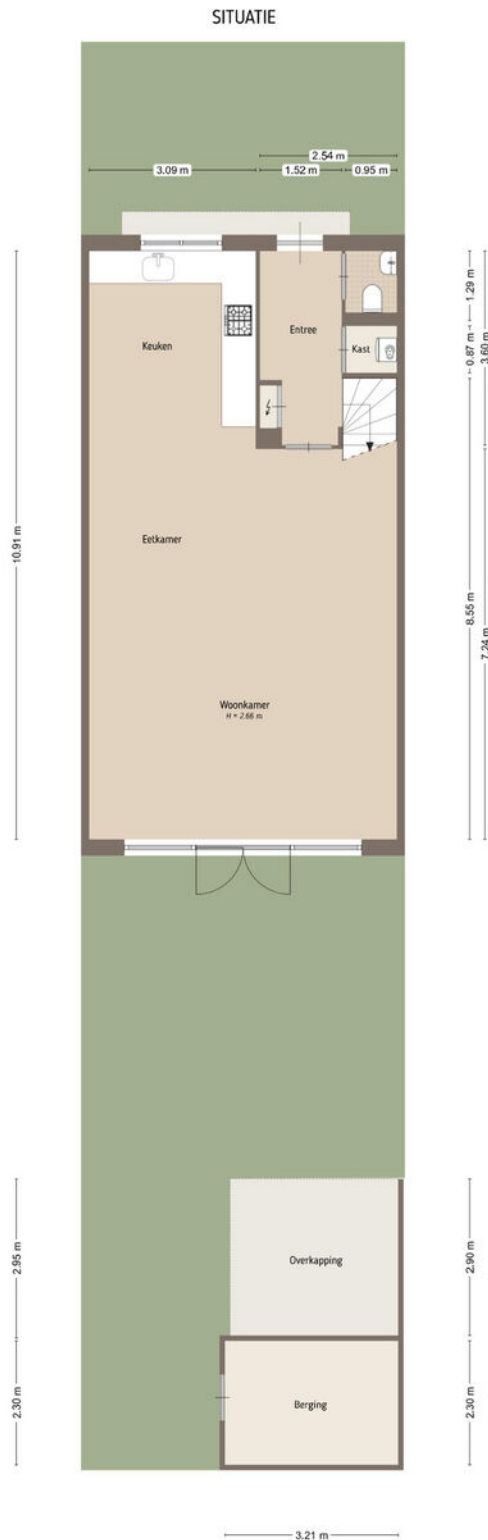
Ontdek de...
Berging



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

Lijst van zaken

Vragenlijst

Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...

van Burgemeester R Tjalmastraat 7

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tjalmastraat 7



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kesteren

Sectie

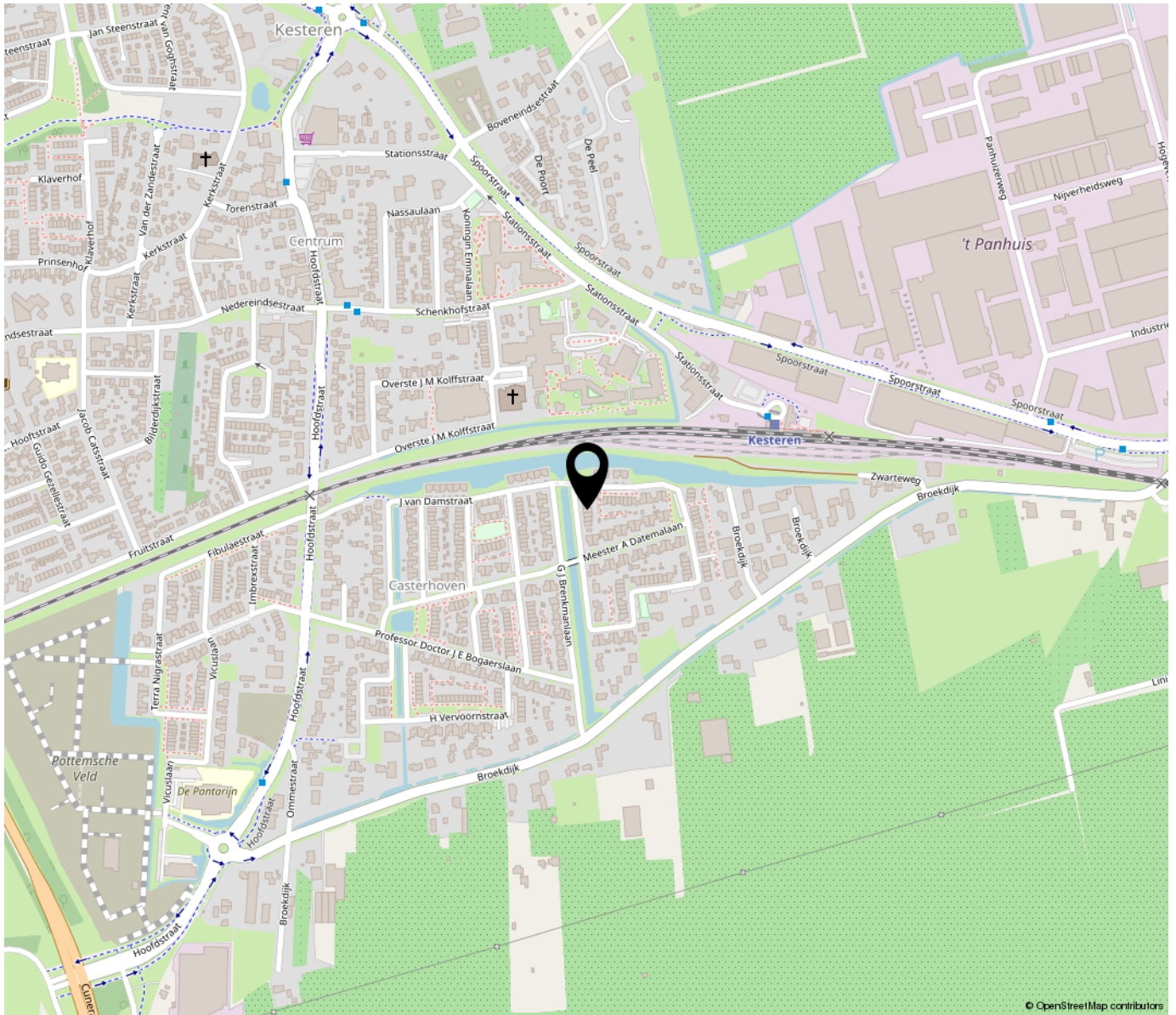
Perceel

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.

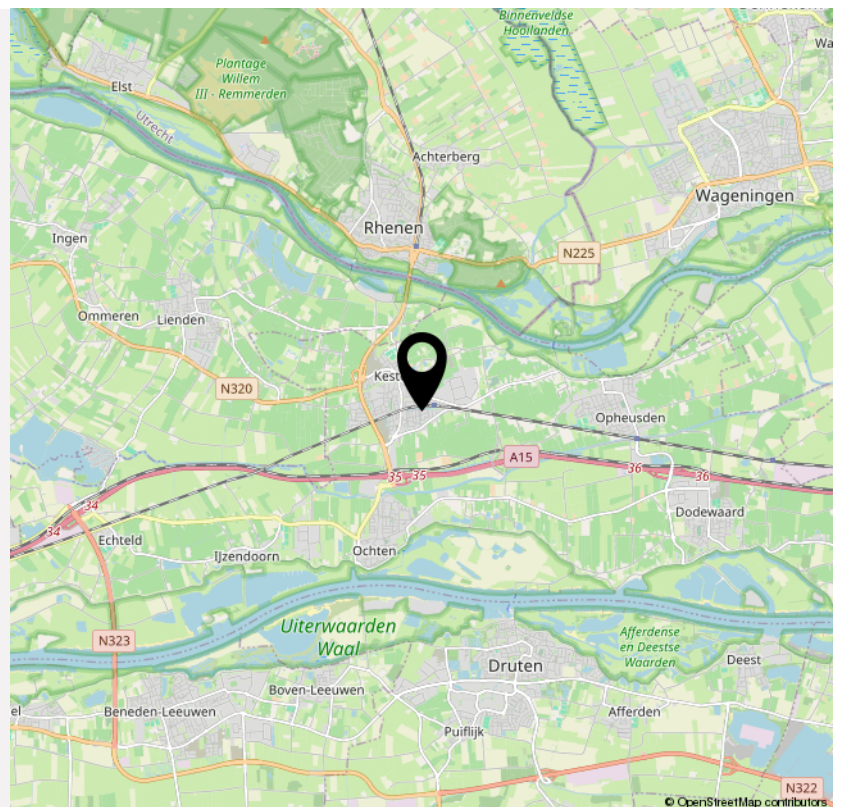
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



*“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

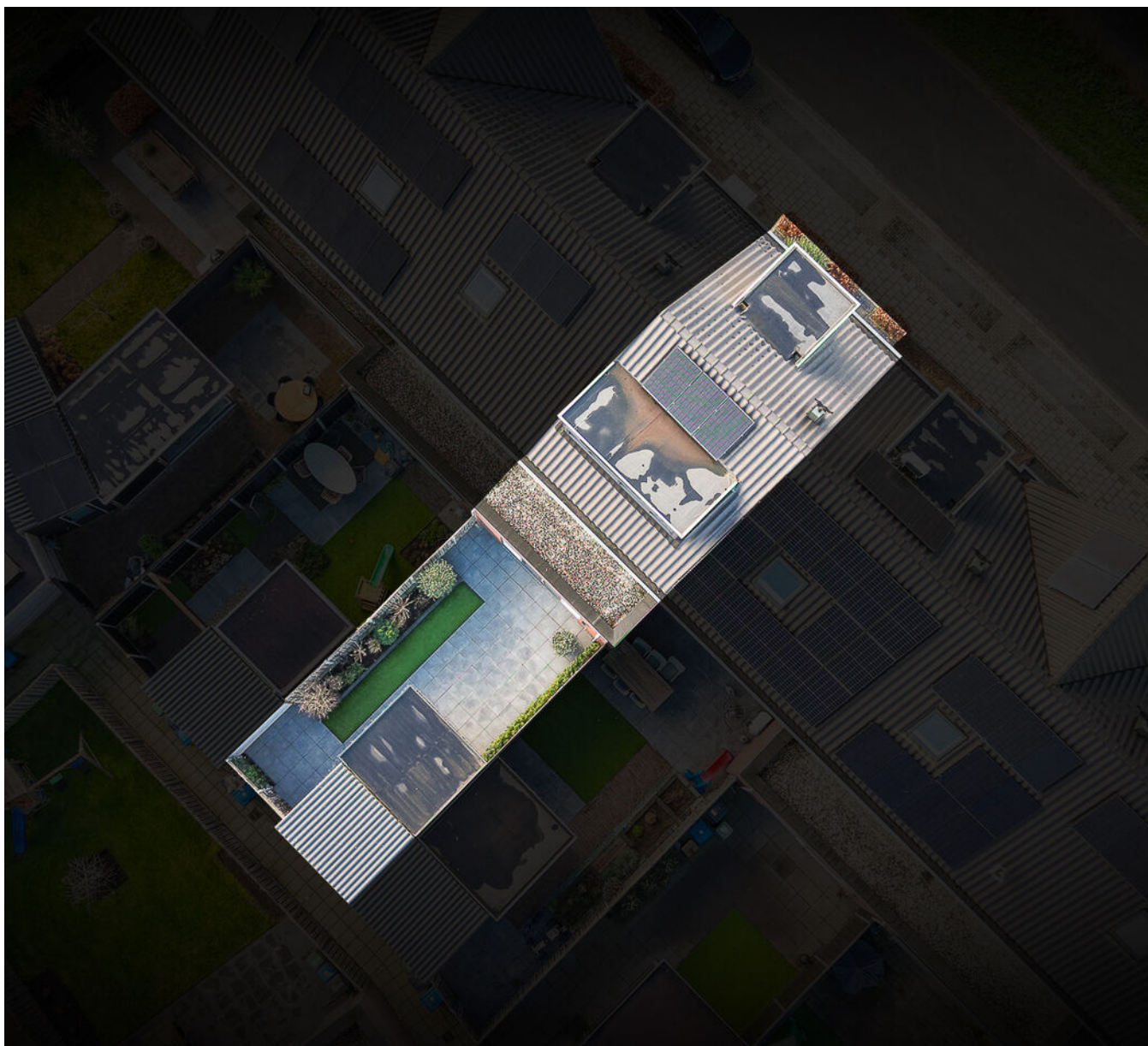
E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

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