

TE KOOP



Gieser Wildeman 14, Dodewaard

Vraagprijs € 585.000 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
132 m²

Perceeloppervlakte
293 m²

Inhoud
471 m³

Kadastrale aanduiding
- Gemeente: **Dodewaard**
- Sectie: **D**
- Perceelnummer: **1513**

Milieuaspecten
- **geen**

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

Heel stijlvol! Extra royaal, een groot perceel, een dubbele oprit en een garage als ook een berging, bij deze XL-topwoning is het allemaal aanwezig. Een gloednieuwe badkamer en een prachtige keuken, het klopt allemaal! Wanneer je op zoek bent naar een luxe woning die van alle gemakken voorzien is en er ook nog eens heel leuk uit ziet, ben je hier echt aan het goede adres. Is dit binnenkort jouw nieuwe (t)huis? Kom snel een kijkje nemen, hartelijk welkom!

De woning springt er uit! Met een dwarskap en extra royaal dat is hetgeen wat gelijk bij je op komt als je de straat in komt en deze woning ziet. Een leuke halfronde voordeur en een strakke, tuin die zo aangeplant is dat er in de woning privacy is. Laten we snel binnen gaan kijken! Je komt binnen in een mooie ontvangsthall met ruimte voor garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping en een mooie toegangsdeur naar de woonkamer.

Een mooie en zeer sfeervolle woonkamer is er aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Hier kan je gezellig met elkaar plaatsnemen. Een sfeervolle haard zorgt voor een fijne, huiselijke sfeer. De erker aan de zij-zijde zorgt er voor dat je tussen de woonkamer en de keuken extra veel en mooie lichtinval hebt. Er is ruimte voor een royale eettafel zodat je hier gezellig met elkaar kan tafelen of gewoon gezellig kan zitten met een kopje koffie.

De straatgerichte keuken is tijdloos, ziet er keurig uit en is van alle gemakken voorzien. Er is ruimte om lekkere maaltijden klaar te maken en er is veel kastruimte, ook altijd erg praktisch. Verder is er een vaatwasmachine, koelkast, combi- oven, inductiekookplaat met afzuigkap en een spoelbak met mengkraan. Hier in de keuken zijn opnieuw mooie raampartijen zodat je ook vanuit de keuken heel leuk de straat in kan kijken. Heel praktisch is de bijkeuken die zich aan de achterzijde van de woning bevindt. Hier is ruimte voor schoenen en jassen en zo kom je niet met de kou binnen maar eerst in de bijkeuken.

De afwerking in de woning is mooi. De begane grondvloer is afgewerkt met een chique visgraat pvc vloer, wanden en plafond van strak stucwerk, mooi zwart beslag als ook mooi schakelmateriaal. Het afwerkniveau is verder in de woning ook echt strak!



Wanneer je op de eerste en tweede verdieping komt zal je versteld staan van de ruimte. De eerste verdieping is praktisch ingedeeld met 3 echt hele ruime slaapkamers. Slaapkamers waar voldoende ruimte is voor zowel bed, nachtkastjes, kast en bureau, ook hier ziet het er allemaal perfect uit!

Dan is er de ontzettend luxe en prachtige badkamer! Deze is recent compleet vernieuwd en hier ga je echt met plezier aan het einde van de dag ontspannen. Wat denk je er van? Je neemt hier een heerlijk bad. Het vrijstaande bad is prachtig! Het mooie wastafelmeubel met extra opbergruimte is voorzien van 2 waskommen en er boven bevindt zich een prachtige, organische spiegel. De luxe inbouwdouche is afgewerkt met een stijlvolle douchewand. Er is mooie betegeling toegepast en er is een toilet aanwezig, deze badkamer is dan ook echt heel compleet!

De vaste trap brengt ons op de tweede verdieping. Hier zijn 2 dakkapellen gerealiseerd zodat hier echt opnieuw een volledige woonverdieping is ontstaan met zelfs nog een vliering die als bergruimte gebruikt kan worden, enorm praktisch! Aan zowel de voorzijde als de achterzijde is er een mooie slaapkamer gecreëerd zodat er in totaal maar liefst 5 slaapkamers zijn! Wanneer je deze niet allemaal nodig hebt kunnen ze natuurlijk ook gebruikt worden als werkkamer, logeerkamer of bijvoorbeeld als speel of sportkamer. Er is verder nog een technische ruimte, hier bevindt zich de C.V. ketel en hier zijn ook de witgoed aansluitingen, enorm praktisch! De overloop biedt ook nog ruimte mocht je bijvoorbeeld de kamers wel nodig hebben en nog een leuke speel of werkplek willen realiseren. Sowieso is er op deze verdieping veel bergruimte!

Dan is er nog een heerlijke tuin, veel groter dan u van de voorkant bedenkt! Er is namelijk niet achtertuin maar ook nog eens een hele ruime zijtuin. Hier in deze zijtuin is er volop ruimte. Op deze manier kan de tuin dan ook op allerlei manieren gebruikt worden en je kan er dan ook voor kiezen waar je in de zomerdag je tijd door wilt brengen, er is hier namelijk altijd een heerlijk zonnetje in de tuin te vinden en wanneer je het wel lekker vindt om even te vertoeven in de schaduw, dan kan dat hier ook.

Er is ondanks de oprit aan de voorzijde ook aan de achterzijde voor de garage nog een oprit. Naast de garage is nog een extra berging/schuur gebouwd, ideaal om van alles in kwijt te kunnen én met zo een groot perceel van bijna 300m² houd je ondanks deze 2 ruimten nog steeds heel erg veel tuin over! De tuin is verder keurig en onderhoudsvriendelijk aangelegd en dat geldt ook voor de voortuin. De tuin is ook zo ingeplant dat wanneer in de zomer de bomen vol met blad zitten, de tuin volop privacy biedt. Zo omlijst deze tuin dit object heel mooi en is het een keurig en prachtig geheel.

De ligging is goed, in één van de jongste wijken van Dodewaard. De winkels en de overige voorzieningen bevinden zich op kleien afstand. Het dorp is bekend om het gezellige en grote verenigingsleven. Verder is er een mooi aanbod aan scholen en er is een kerk en station. Het station heeft een treinverbinding naar Tiel en Arnhem, dit is erg praktisch. De uitvalswegen zijn ook snel en goed te bereiken, zo sta je dan ook snel op de A15 en de A12. Vind je het heerlijk om te wandelen en/of te fietsen? Dat kan je hier ook echt schitterend. Het dorp is gelegen aan rivier de Waal en het uiterwaardengebied van de Waal is heel mooi. Het is hier niet alleen wonen maar ook volop genieten! Wanneer je toch extra voorzieningen nodig hebt, dan vind je dit wel in de omliggende dorpen die al snel binnen 10 minuten te bereiken zijn.



Indeling

Ontvangsthal met toegang tot toiletruimte met toilet, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Royale tuingerichte woonkamer met trapkast en toegang tot de straatgerichte keuken met inbouwkeuken. Vanuit de woonkamer is ook de praktische bijkeuken toegankelijk. Vanuit deze bijkeuken stapt u zo de tuin in.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, allen royaal en toegang tot de nieuwe en zeer luxe badkamer.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en vanuit de ene slaapkamer is de technische ruimte met witgoed aansluitingen en C.V. ketel toegankelijk.

Derde verdieping

Vanaf de overloop van de tweede verdieping is het vlizoluik toegankelijk zodat je door middel van een vlizotrap de bergzolder kan bereiken.

Algemeen

Het bouwjaar van de woning is 1999/2000 echter is de woning in de afgelopen jaren opgeknapt en vernieuwd.

De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.

De woning is rondom voorzien van rolluiken.

Er is een achterom in de tuin te komen.

De dakkapellen op de tweede verdieping zijn kunststof dakkapellen.

Verwarming is er door middel van een C.V. ketel op gas (circa 8 jaar oud).

De aanvaarding is in overleg.



De woonkamer





Ziet u zich
hier al wonen?



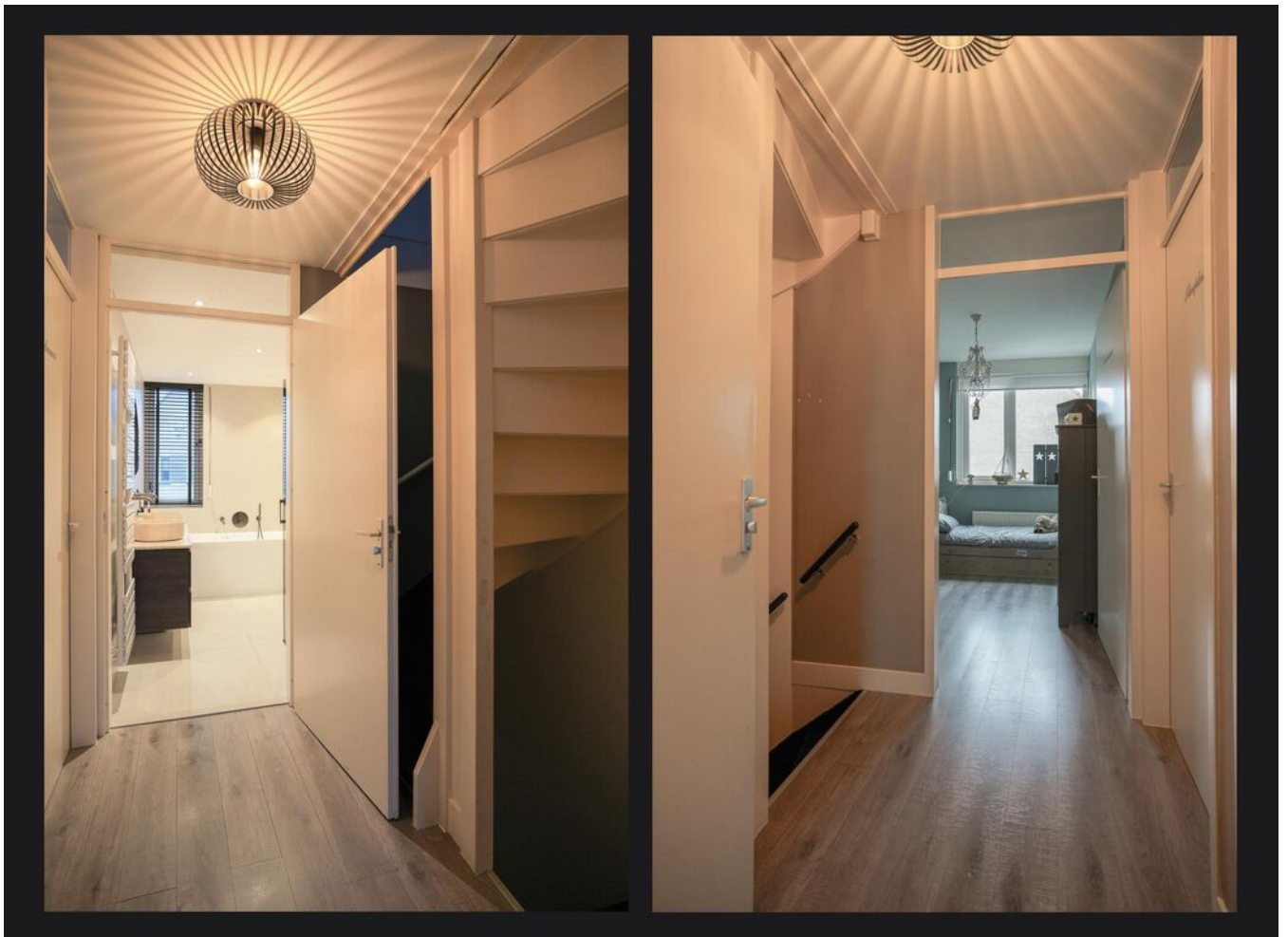














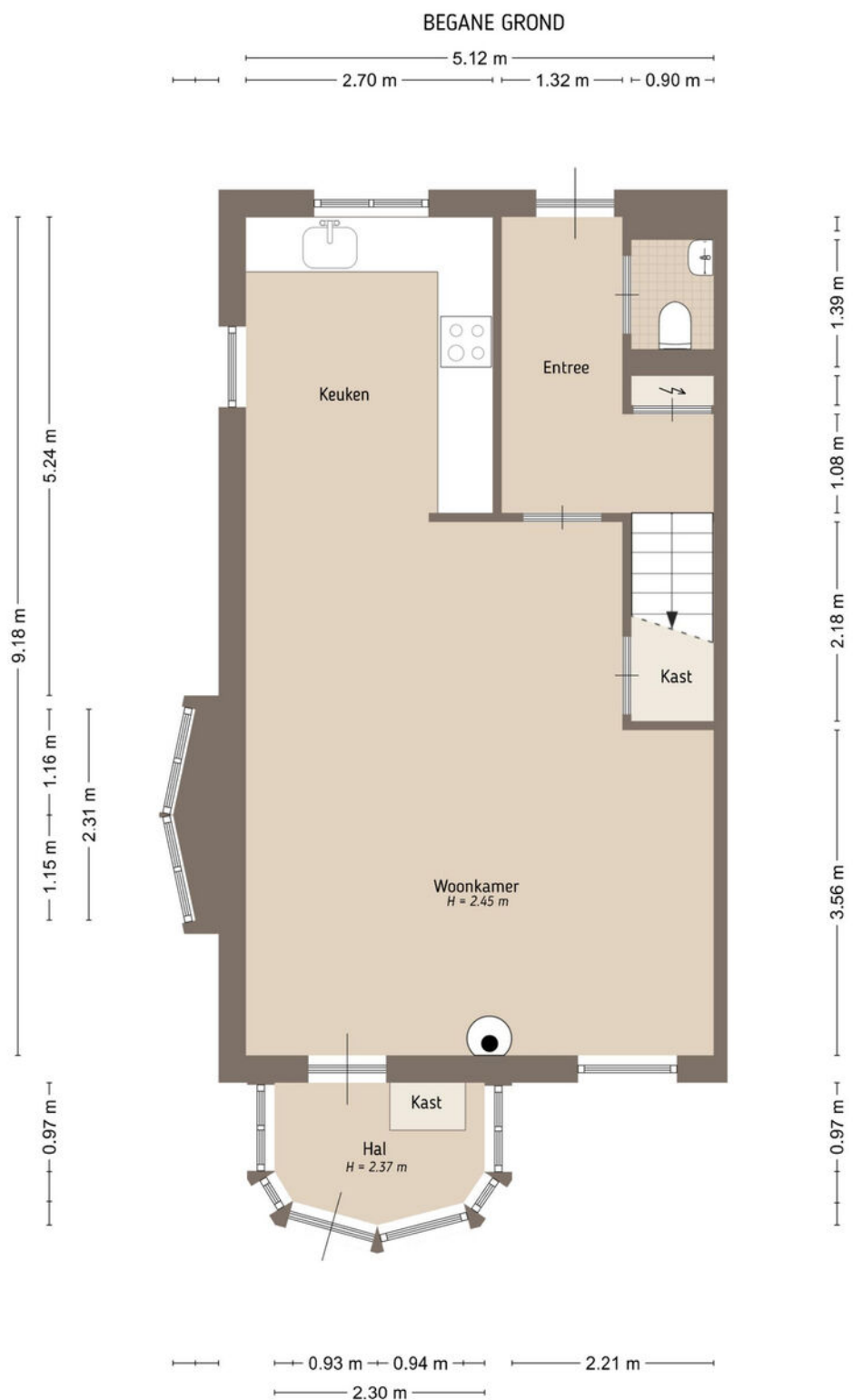






Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond

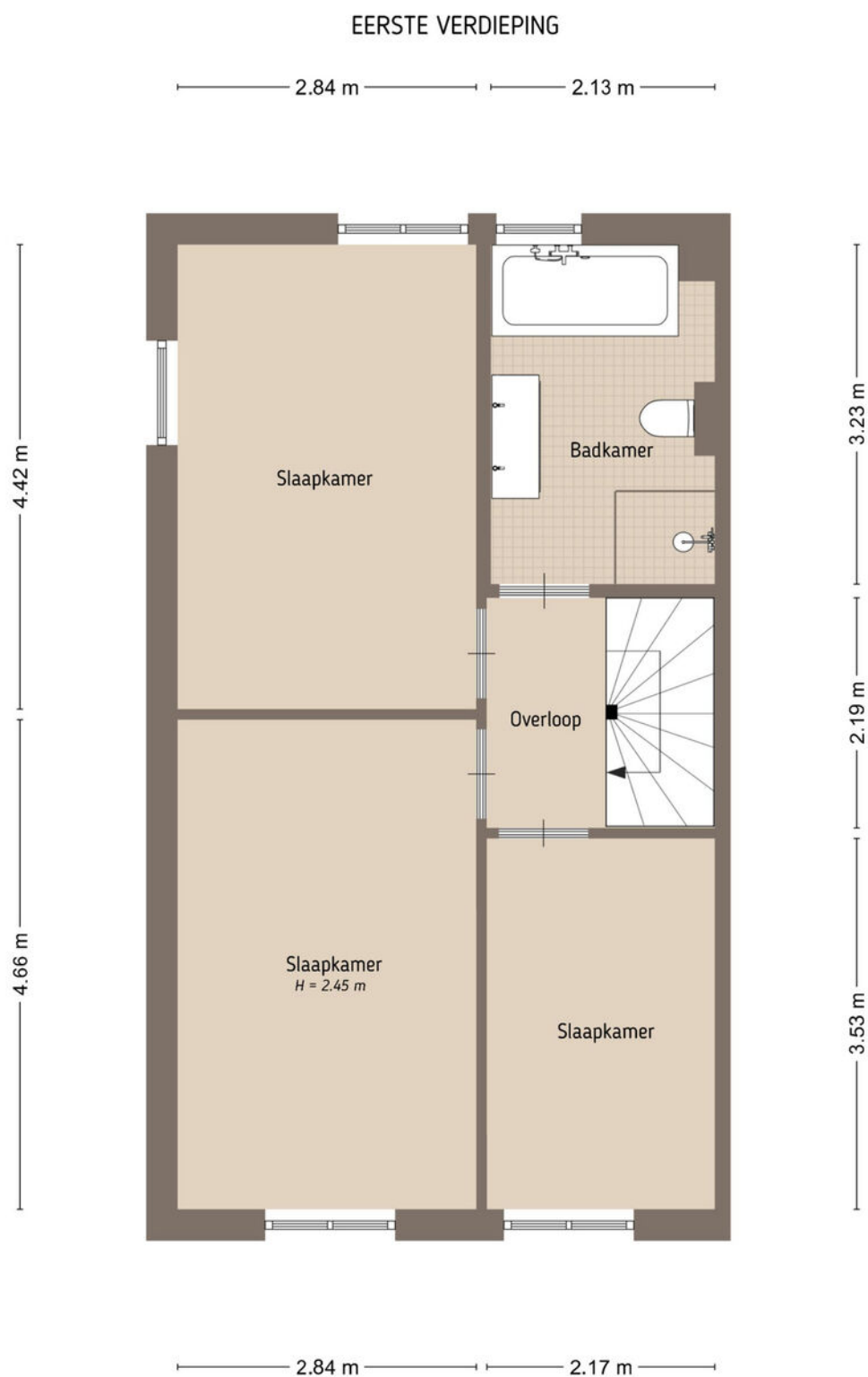


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

Eerste verdieping

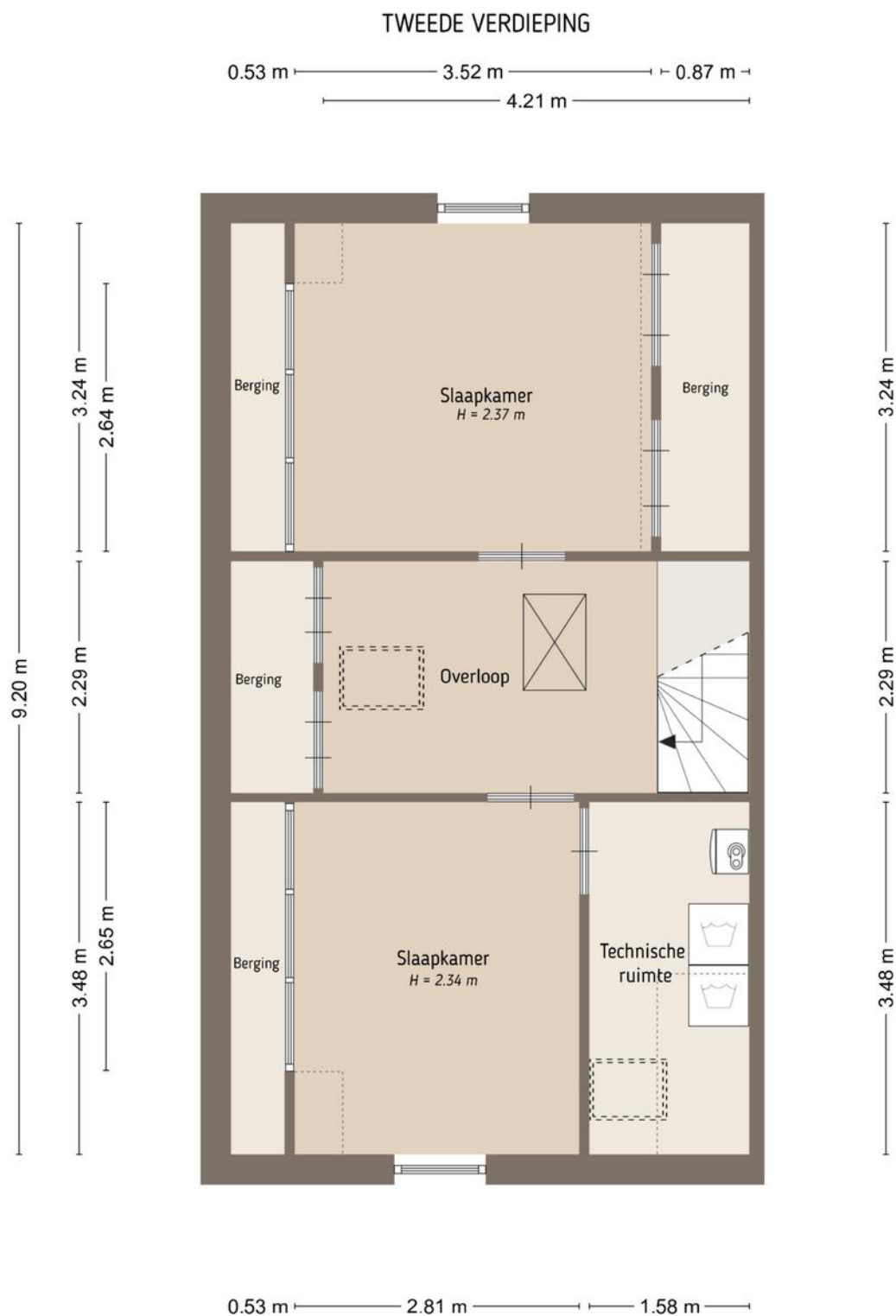


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

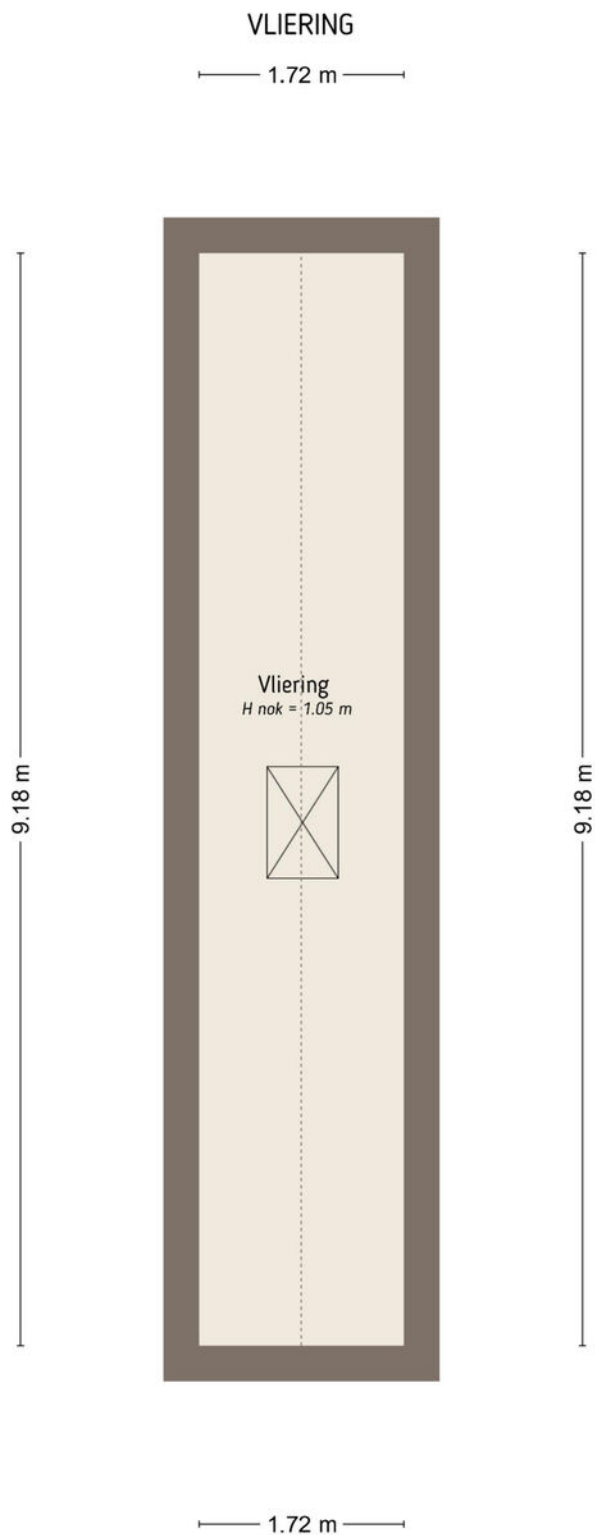
Tweede verdieping



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...
Vliering

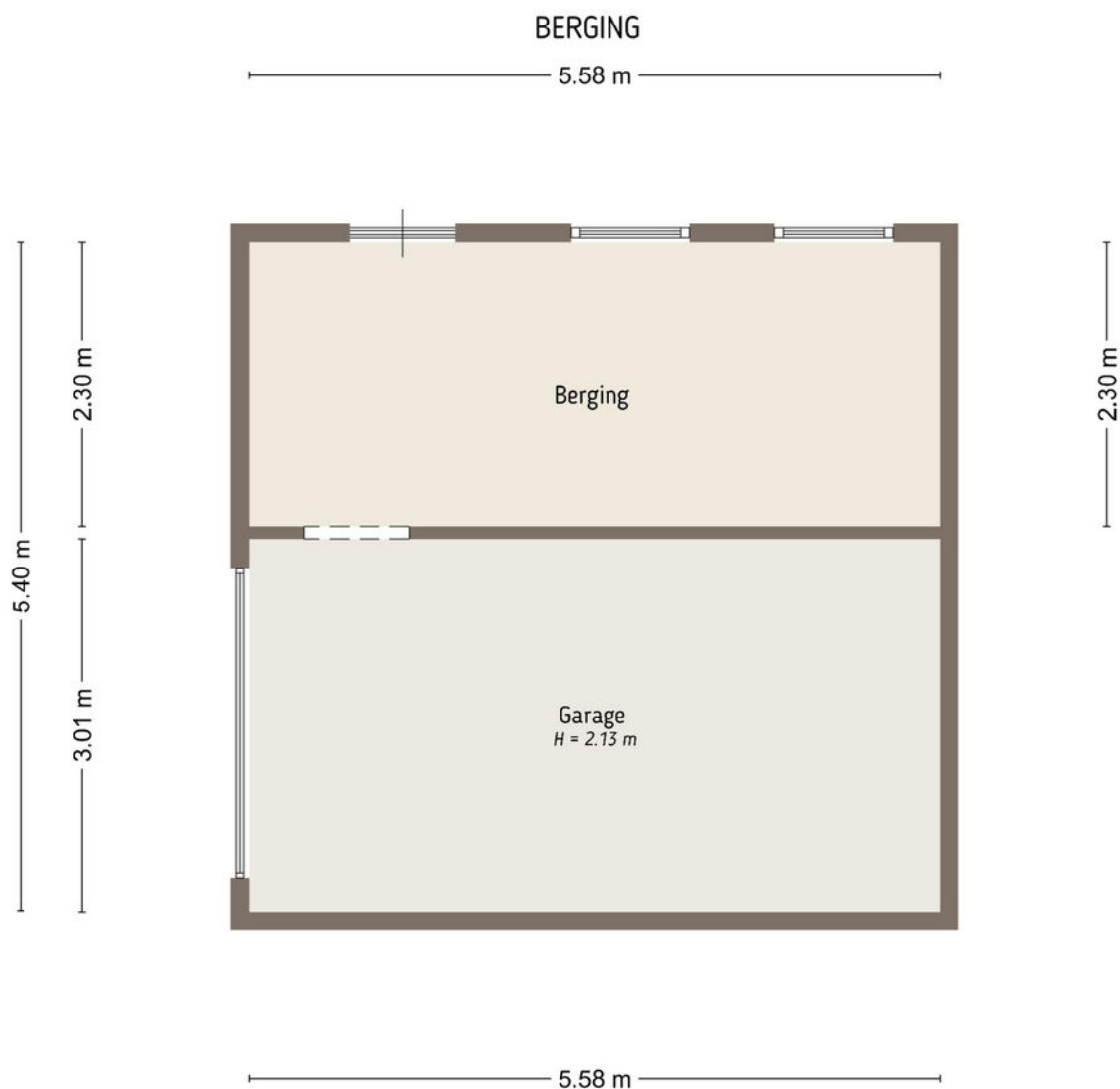


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

Berging

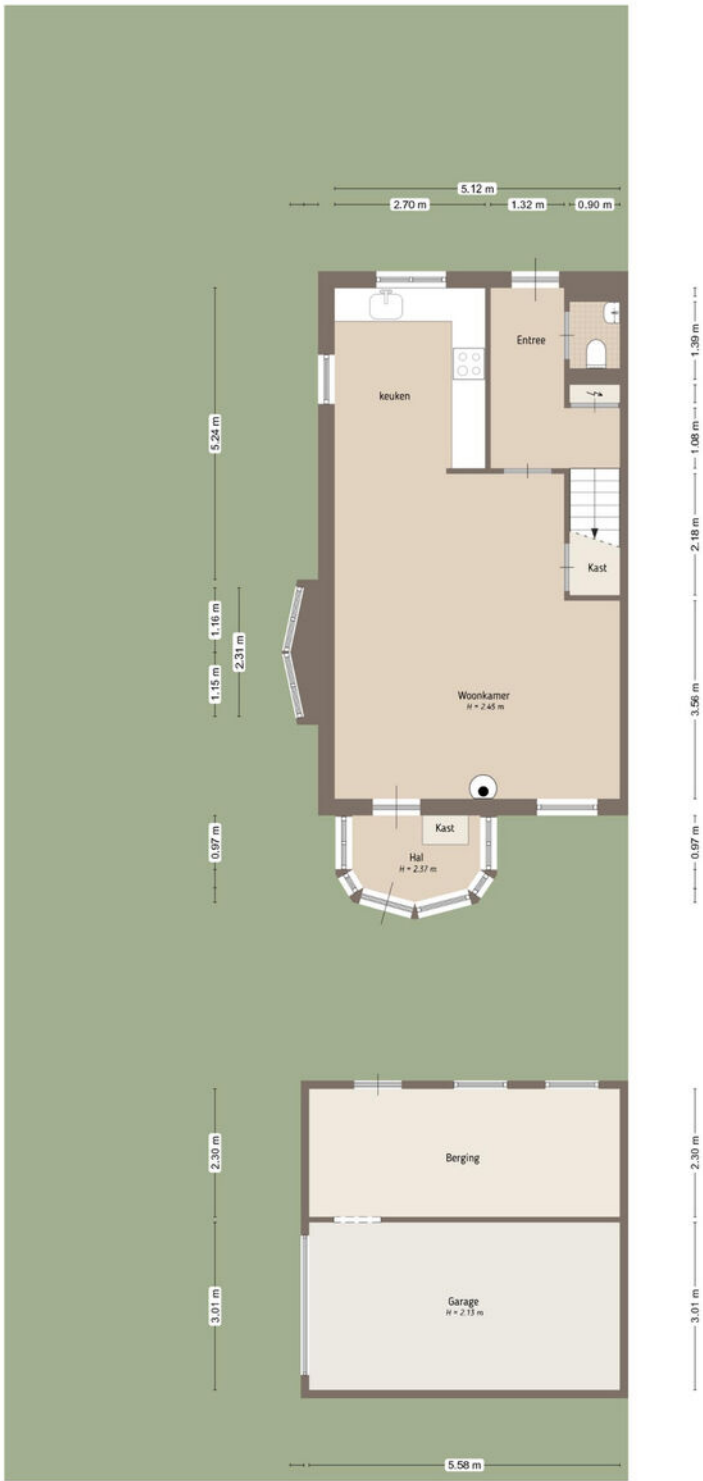


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...
Situatie

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...

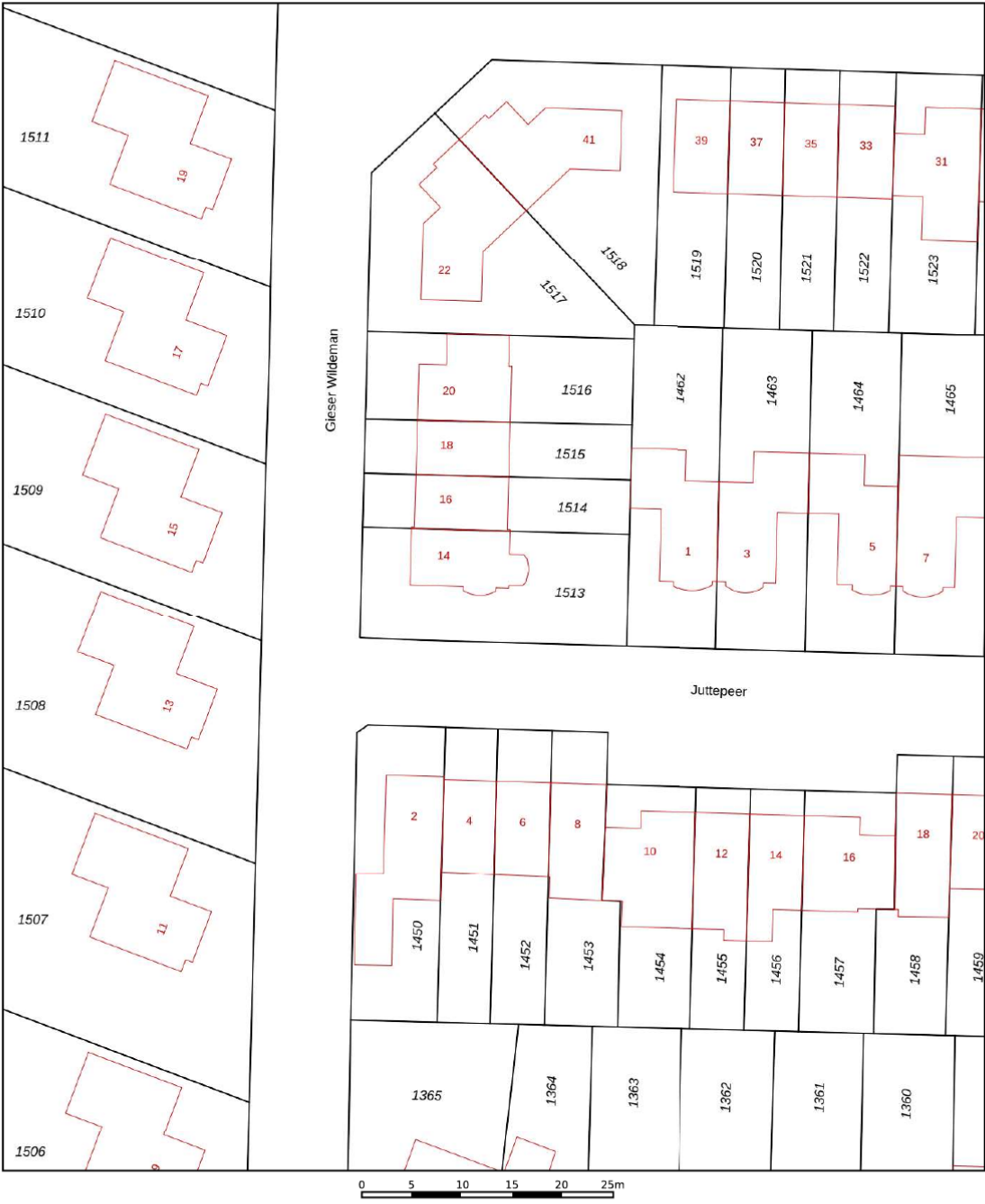
op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Gieser Wildeman 14

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gieser Wildeman 14



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dodewaard

D

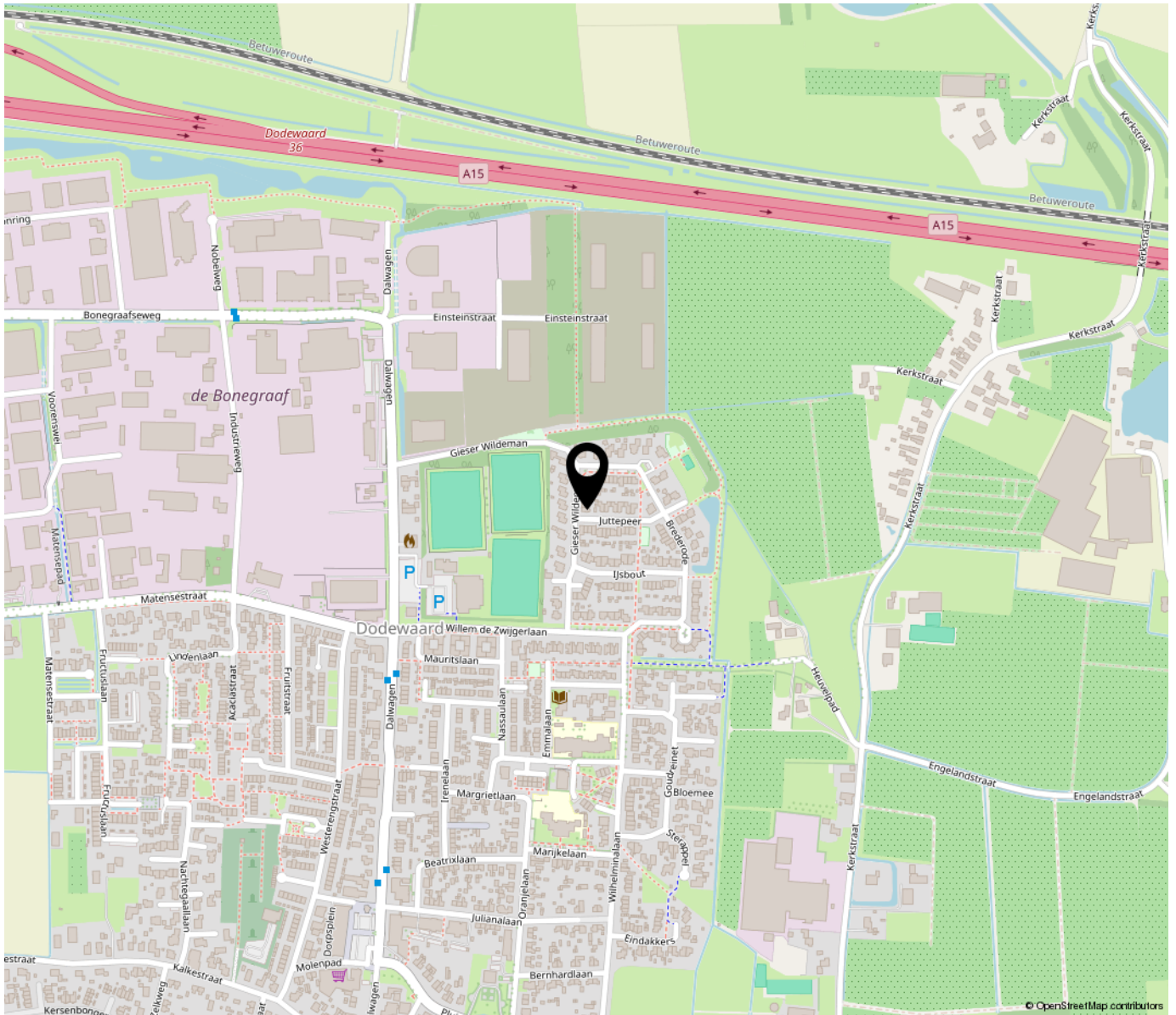
1513

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

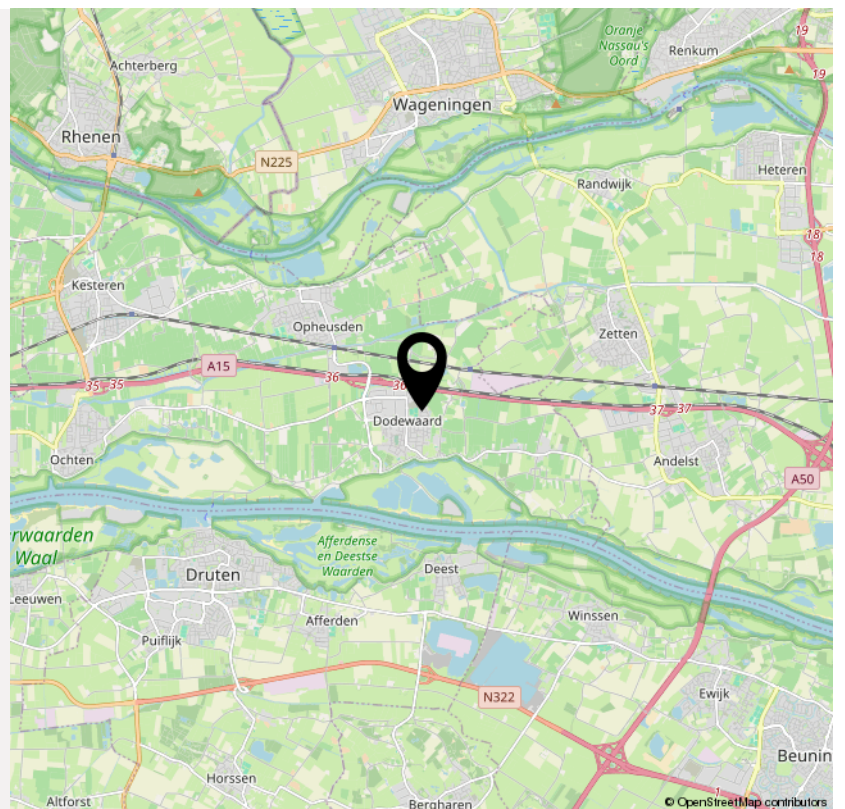
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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