

TE KOOP

Buitenhof 27

Varik



Vraagprijs

€ 465.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Buitenhof 27, Varik

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



WELKOM IN JE NIEUWE THUIS: MODERN, DUURZAAM
EN LUXE WONEN IN HET IDYLLISCHE VARIK

Ben je op zoek naar een woning die de perfecte balans biedt tussen modern wooncomfort, een hoogwaardig afwerkingsniveau en een rustige, natuurlijke woonomgeving? Zoek dan niet verder. Met trots presenteren wij deze in 2018 gebouwde tussenwoning, gelegen aan de rand van de uiterwaarden in het pittoreske Varik. Deze woning is niet zomaar een huis; het is een compleet plaatje waar werkelijk aan alles is gedacht. Van de volledige isolatie en de acht zonnepanelen tot aan de luxe hotel-chic zolderverdieping met vrijstaand bad: hier ervaar je dagelijks een vakantiegevoel in eigen huis.

DE PERFECTE LOCATIE: RUST EN BEREIKBAARHEID
Varik staat bekend om zijn rustieke karakter en de prachtige ligging aan de Waal. De woning bevindt zich in een jonge, uiterst kindvriendelijke woonwijk waar burens elkaar helpen en kinderen veilig op straat



Woningbrochure: Buitenhof 27, Varik

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

kunnen spelen. Op slechts enkele minuten lopen bevindt je je in de uitgestrekte uiterwaarden, een paradijs voor wandelaars, hardlopers en natuurliefhebbers. Ondanks de serene rust is de woning strategisch gelegen. Binnen korte tijd bereik je de uitvalswegen richting verschillende steden. Utrecht gelegen op 40 autominuten, Den Bosch slechts 30 autominuten en Tiel 15 autominuten, terwijl het NS-station van Geldermalsen een uitstekende verbinding biedt met de rest van het land. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals een basisschool en sportfaciliteiten, liggen in de directe nabijheid.

BEGANE GROND: LICHT, STIJL EN EEN MODERNE LIVING

Bij aankomst bij de woning valt direct de moderne architectuur op. Via de verzorgde entree stap je de lichte ontvangsthall binnen. Hier vind je de uitgebreide meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een modern toilet met fonteintje, uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling.

Zodra je de living betreedt, word je direct gegrepen door de enorme hoeveelheid natuurlijk licht die door de grote raampartijen naar binnen stroomt. De achterzijde van de woning is nagenoeg volledig van glas, waardoor de tuin een verlengstuk van je woonkamer wordt. De gehele begane grond is voorzien van een hoogwaardige eiken-look laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming, wat niet alleen een warme, natuurlijke uitstraling geeft, maar ook voor een heerlijk gelijkmatige temperatuur zorgt. Voor de warmere dagen beschikt de achtergevel over een elektrisch zonnescherm over de gehele breedte van de woning, zodat je op elk moment van de dag kunt kiezen voor een fijne schaduwplek. De wanden zijn strak afgewerkt, wat de ruimtelijke beleving in deze moderne living verder versterkt.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eyecatcher van de living: de moderne mat zwarte keuken. Deze keuken is een droom voor iedere kookliefhebber. De greeploze zwarte fronten in combinatie met het extra diepe werkblad geven het geheel een warme en eigentijdse uitstraling. De keuken

is uiteraard van alle gemakken voorzien, waaronder een inductiekookplaat, een afzuigkap, een (hete lucht) oven, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Terwijl je aan het koken bent, heb je door de grote ramen aan de voorzijde een prettig contact met de straatzijde en veel daglicht.

EERSTE VERDIEPING: RIANT SLAPEN EN COMFORTABEL WERKEN

Via de vaste trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en de centrale badkamer. De gehele verdieping ademt een sfeer van rust en sereniteit uit.

Aan de achterzijde van de woning zijn twee kamers gesitueerd, waaronder de royale masterbedroom op deze verdieping. Wat deze kamers werkelijk uniek maakt, is het prachtige, vrije uitzicht. Vanuit je bed kijk je uit over het weelderige groen van de bomen en de historische 'Dikke Toren' van Varik. Beide kamers zijn voorzien van elektrische rolluiken, waardoor je de kamers volledig kunt verduisteren voor een optimale nachtrust. De derde kamer aan de voorzijde is eveneens ruim bemeten en beschikt over twee charmante Franse balkons. Deze kamer leent zich uitstekend als kinder- of logeerkamer, maar is door de grote lichtinval ook een ideale plek voor een inspirerende thuiswerkplek.

De badkamer op deze verdieping is een toonbeeld van modern design en praktisch gemak. De ruimte is volledig betegeld en uitgerust met een riante glazen douchecabine, regendouche, een tweede toilet en een dubbele wastafel. De grote spiegelkast en de extra kolomkast bieden meer dan voldoende opbergruimte voor al je toiletartikelen en handdoeken.

TWEDE VERDIEPING: EEN LUXE MASTER-SUITE MET HOTEL-ALLURE

De absolute verrassing van de woning bevindt zich op de tweede verdieping. In 2022 is deze zolderverdieping getransformeerd tot een luxe hotel waardige suite. Door de plaatsing van een brede dakkapel is er een zee

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

aan ruimte en licht ontstaan. Ook hier is de dakkapel voorzien van een elektrisch rolluik en geniet je van het iconische uitzicht op de kerktoren.

Centraal in deze riante slaapkamer staat het vrijstaande bad, waar je heerlijk kunt ontspannen. Aan elk detail is gedacht: de televisie en soundbar zijn volledig en strak in de wand weggewerkt, waardoor de kamer een rustige en opgeruimde uitstraling behoudt. Deze verdieping is bovendien uiterst functioneel ingericht. De cv-ketel is netjes aan het zicht onttrokken achter een vaste deur en er is een praktische nis gecreëerd voor de opstelling van de wasmachine en de droger. Tevens is er veel bergruimte achter de knieschotten, aan beide zijden van de zolder. De vliering die gecreëerd is, biedt de luxe tot nog meer opbergruimte. De gehele zolderverdieping is uitgerust met sfeervolle inbouwspots.

BUITENLEVEN: DE ULTIEME LOUNGETUIN OP HET ZUIDEN

Niet alleen binnen, maar ook buiten kom je in deze woning niets tekort. De achtertuin is in 2025 volledig vernieuwd en veranderd in een ware loungetuin. Gelegen op het zonnige zuiden, ben je hier verzekerd van vele zonuren gedurende de hele dag.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met stijlvol licht grind en moderne bestrating. De robuuste houten pergola is het centrale punt van de tuin en is voorzien van haken voor een schommel en een hangmat – de ideale plek om met een boek weg te dromen. De tuin biedt veel privacy en is voorzien van een houten berging voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap. Uiteraard is er een praktische achterom aanwezig via de brede poort.

Naast de moderne loungetuin is er in 2024 ook aandacht besteed aan duurzaamheid en esthetiek bij de berging. Deze is namelijk voorzien van een vers aangelegd sedumdak. Dit groene dak zorgt voor een natuurlijke uitstraling en een fraai uitzicht vanuit de bovenverdiepingen, alsook een betere waterregulatie en extra isolatie van de berging. Een kleine ecologische

voetafdruk die perfect past bij het moderne karakter van dit huis.

DUURZAAMHEID EN TECHNIEK: KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Met een bouwjaar uit 2018 voldoet deze woning aan de strengste isolatienormen. Dit betekent niet alleen een hoog wooncomfort zonder tocht of kou, maar ook een zeer gunstige energierekening. De acht zonnepanelen, geplaatst in 2023, dragen bij aan de verduurzaming van de woning en verlagen de vaste lasten aanzienlijk. Het energielabel is daarmee nog gunstiger geworden dan de vermelde A uit 2018. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hoogwaardig materiaal met HR++ beglazing. Kortom: een woning waar je de komende jaren geen enkel omkijken naar hebt.

BIJZONDERHEDEN EN ERFGRENS

De erfafscheiding (een douglas houten schutting) is gezamenlijk met de burens aangeschaft en mag niet zonder overleg worden aangepast of verwijderd. Verder is het goed om te weten dat tijdens de bouw conform de tekeningen is bepaald dat de uitbouw van de burens gedeeltelijk op de grond van dit perceel is gebouwd. Deze situatie is vanaf de bouw zo vastgelegd en geaccepteerd.

WAAROM DIT JE NIEUWE HUIS WORDT:

- Centraal gelegen ten opzichte van grote steden, zoals Utrecht en Den Bosch.
- Bouwjaar 2018: modern, volledig geïsoleerd en uiterst energiezuinig (label A).
- In 2023 voorzien van 8 zonnepanelen voor een duurzame toekomst en daarmee nog gunstiger geworden dan genoemde energielabel.
- Een luxe master-suite op de tweede verdieping (2022) met vrijstaand bad en ingebouwde tv-installatie.
- Vier ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin of als werk-aan-huis locatie.
- Een stijlvolle, lichte living met een prachtige eiken-look laminaatvloer.
- Living en keuken volledig voorzien van vloerverwarming.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Moderne mat zwarte keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur.
- Recent vernieuwde loungetuin (2025) op het zuiden met pergola en achterom.
- Berging voorzien van een duurzaam sedumdak (geplaatst in 2024).
- Vrij uitzicht op de historische 'Dikke Toren' en het omringende groen.
- Gelegen in een zeer geliefde, kindvriendelijke en rustige woonomgeving.

Je bent van harte uitgenodigd om deze unieke woning zelf te komen ervaren. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, het licht en de luxe van deze prachtige woning in Varik.









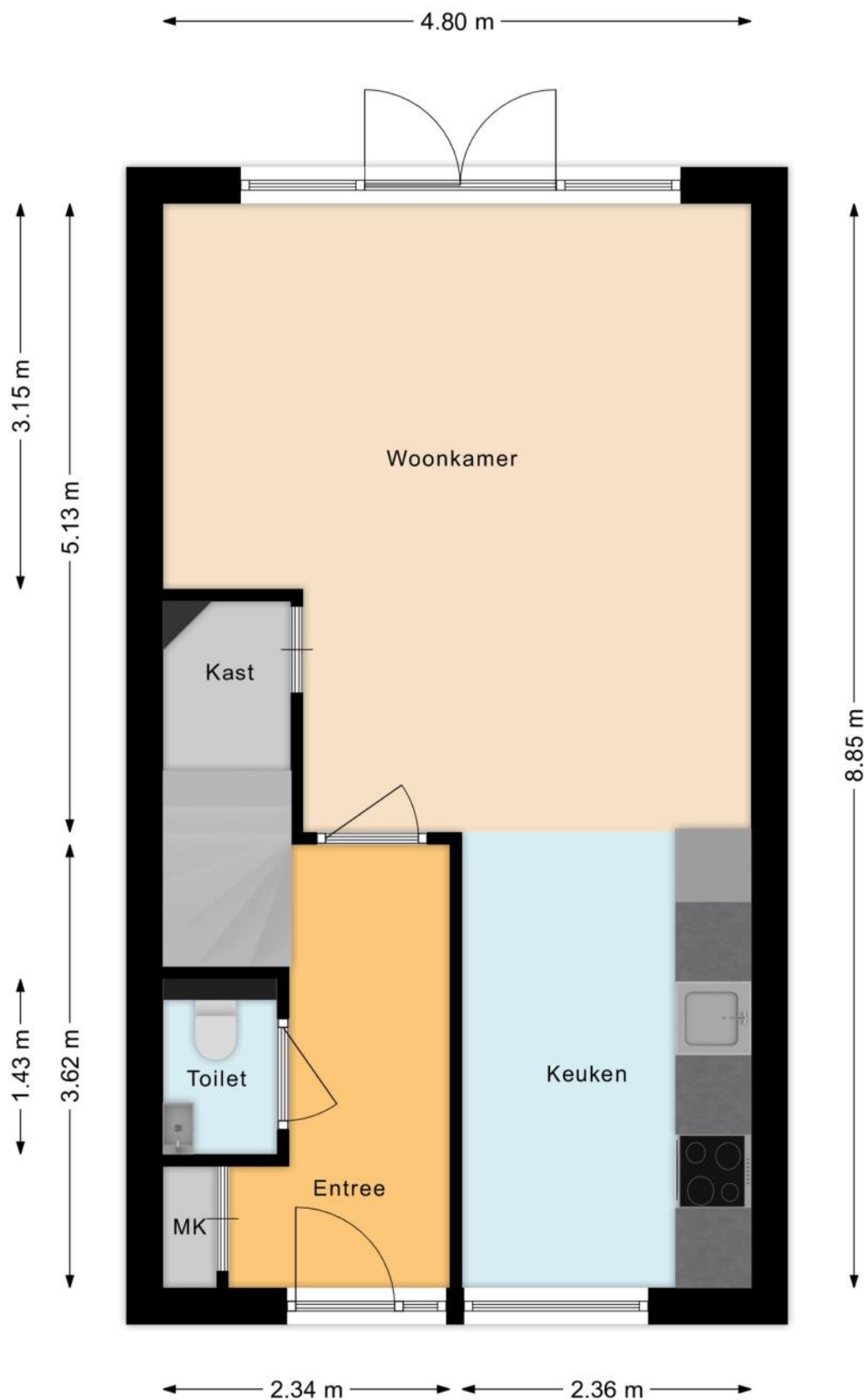




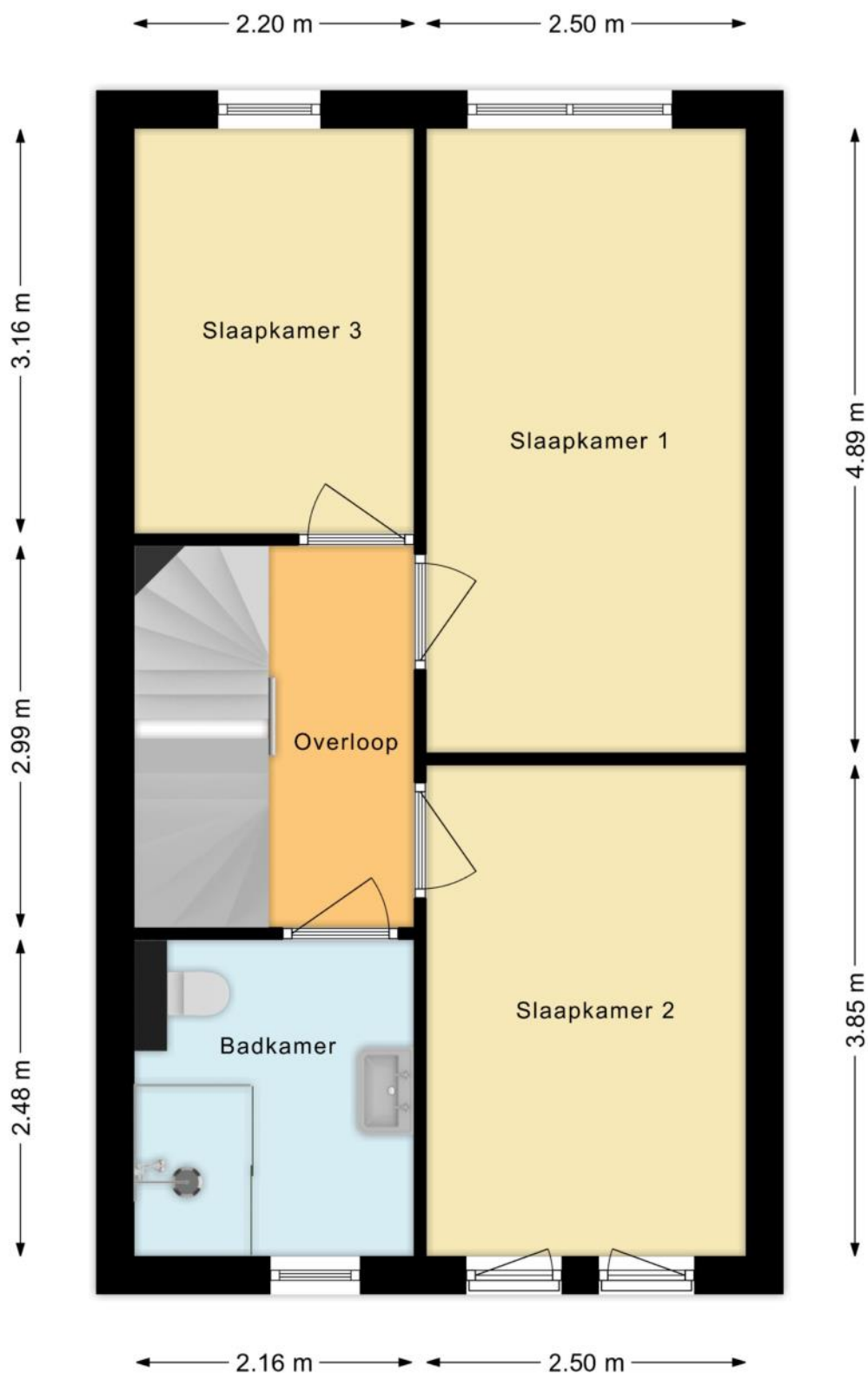




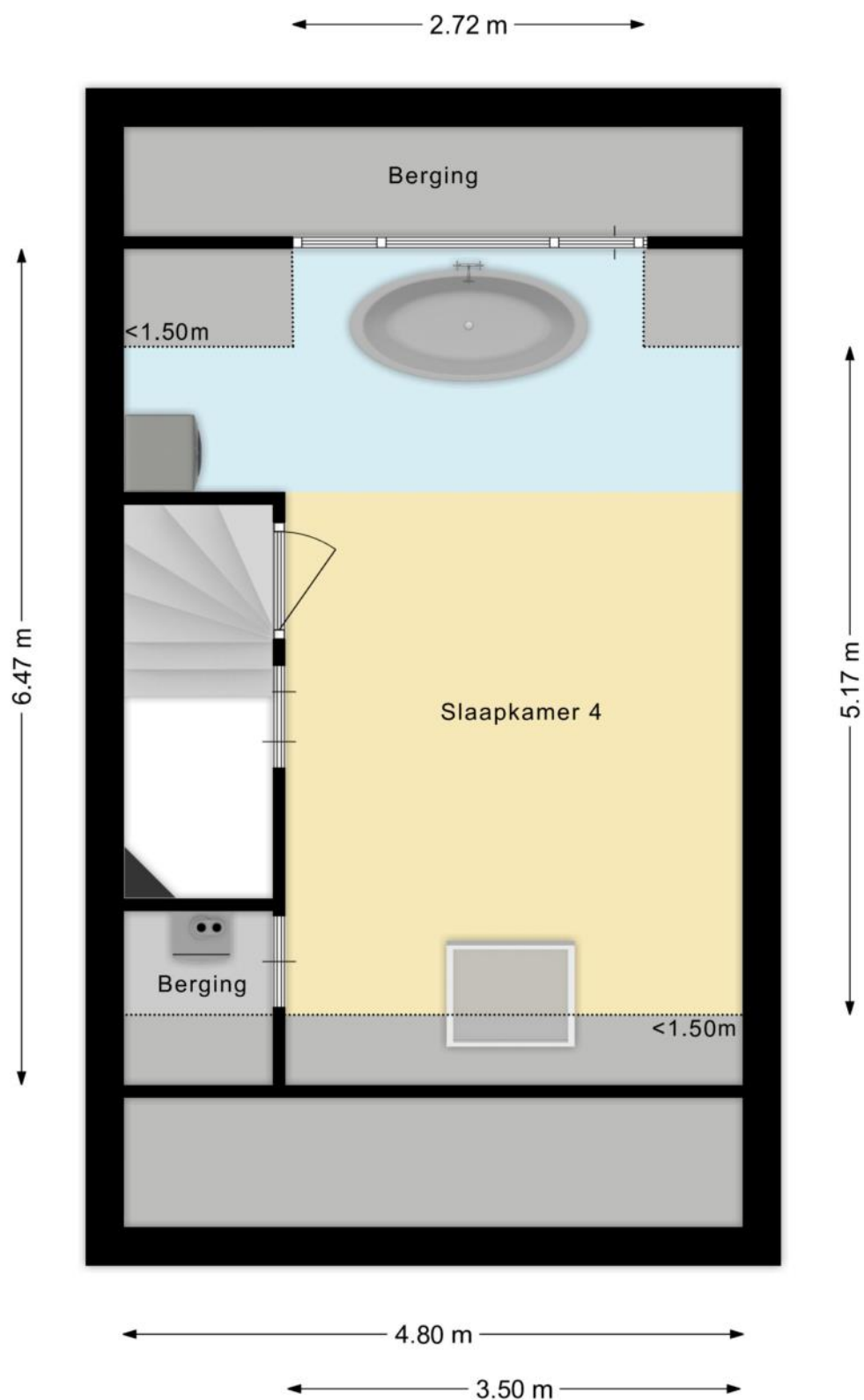
PLATTEGROND



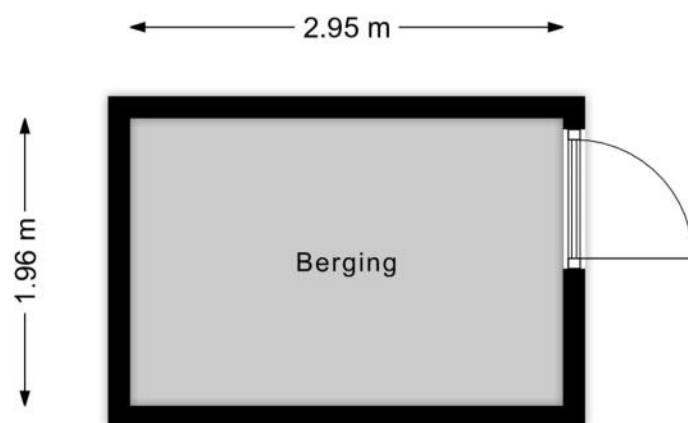
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2018
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	116 m ²
Inhoud	397 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	112 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Frans balkon, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	47 m ² (9,7m diep en 4,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Varik E 1096

Oppervlakte	116 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting			●
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Ter overname:

- Zwevend televisiemeubel (begane grond)
- Fotolijsten + andere decoratie (begane grond)
- Tafel + stoelen (tuin)
- Loungeset (tuin)
- Televisie + ophangstelsel + soundbar (zolder)
- Philips Hue kleur inbouwspots (9 stuks) + Philips Hue Bridge (zolder)

Blijft achter:

- Klimwand elementen (1e verdieping)



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Varik
Sectie E
Perceel 1096

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.