



## Waalbandijk 61, 4061 AL Ophemert

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

## Omschrijving

Dit is er zo één waar je hart een sprongetje van maakt. Op en top Betuwe. Een dijkwoning, ooit een karakteristieke T-boerderij, pal aan de Waal. Hier verveelt het uitzicht geen dag. Hoog water, laag water, ochtendmist, gouden zonsondergangen - elke dag een nieuw schilderij. Het ultieme vrijheidsgevoel, midden in het uiterwaardengebied.

Charmant? Absoluut. Maar ook een ruwe diamant. De basis is goed en het fundament staat. Het karakter zit in de muren. Het voorhuis is in het verleden al eens gerenoveerd, zo is hiervan het dak vernieuwd. Een stevige start. Tegelijkertijd vraagt met name het achterste deel om liefde, visie en lef. Zie het voor je... een rieten kap die het silhouet nog krachtiger maakt. Hoe mooi zou dat zijn?

Het perceel van ruim 2.100 m<sup>2</sup> geeft je alle ruimte. Moestuin. Bloementuin. Fruitbomen. Kleinvee. Buiten leven zoals buiten leven bedoeld is. De dijk is recent volledig vernieuwd binnen het dijkverzwaringsproject. Alles keurig afgerond. Nieuwe aanplant. Toekomstbestendig én fraai.

Het bijgebouw is een fijne, solide basis. Schuur, atelier, stal en verder mag jij het invullen. Binnen is er overal contact met buiten. Ramen die het landschap naar binnen trekken. Licht, lucht en ruimte.

Met twee keukens en twee badkamers is dubbele bewoning een serieuze optie. Denk aan mantelzorg, een samengesteld gezin of wonen en werken combineren. De plattegronden laten helder zien hoe het geheel in elkaar steekt en waar de kansen liggen.

De omgeving klopt. Rust. Vrijheid. Natuur. En prettig om te weten: de omliggende woningen zijn stuk voor stuk goed onderhouden panden.

Zie jij wat wij zien? Een plek met een ziel, met potentie en met eindeloze mogelijkheden.

Tip: bekijk ook onze video. In deze video krijg je de kans om nog meer informatie en indrukken op te doen over deze bijzondere woning en plek. Jochem (onze makelaar) zal je door de ruimtes leiden en belangrijke kenmerken en details benadrukken. Het is de perfecte manier om een nog beter beeld te krijgen van wat dit unieke object jou te bieden heeft.

### Samenvattend:

- vrijstaande woonboerderij
- T-boerderij
- vrijstaande schuur
- garage
- aan de dijk
- uiterwaardengebied
- perceel van 2.105 m<sup>2</sup>
- vrijheid
- 208 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- woning met potentie!
- buitenleven
- 2 keukens
- 2 badkamers
- in de koopovereenkomst zal een ontbindende voorwaarde van 6 weken worden opgenomen voor de

Woonkoppel Makelaardij B.V.  
Jeudestraat 94  
4011 GN, ZOELEN  
Tel: 0344234523  
E-mail: [info@woonkoppel.nl](mailto:info@woonkoppel.nl)  
[www.woonkoppel.nl](http://www.woonkoppel.nl)

(formele) besluitvorming door het waterschap

- de juridische overdracht zal plaatsvinden bij (huisnotaris) Hoogenboom Netwerk Notarissen te Eck en Wiel
- de 'as is, where is'-clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst

Hier woon je niet alleen - hier leef je!

## Kenmerken

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 675.000,00                                                                         |
| Soort                              | : Woonhuis                                                                             |
| Type woning                        | : Vrijstaande woning                                                                   |
| Aantal kamers                      | : 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)                                                     |
| Inhoud woning                      | : 693 m <sup>3</sup>                                                                   |
| Perceel oppervlakte                | : 2.105 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 208 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Soort woning                       | : Woonboerderij                                                                        |
| Bouwjaar                           | : 1890                                                                                 |
| Ligging                            | : Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk<br>gelegen |
| Tuin                               | : Tuin rondom                                                                          |
| Hoofdtuin                          | Tuin rondom                                                                            |
| Garage                             | : Aangebouwd steen                                                                     |
| Energielabel                       | : G                                                                                    |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                                                                           |
| Isolatie                           | : Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas                                                |
| Voorzieningen                      | Rookkanaal                                                                             |
| C.V.-ketel                         | : Gas gestookt combiketel eigendom                                                     |

## Locatie

Waalbandijk 61  
4061 AL OPHEMERT

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Woonkoppel Makelaardij B.V.  
Jeudestraat 94  
4011 GN, ZOELLEN  
Tel: 0344234523  
E-mail: [info@woonkoppel.nl](mailto:info@woonkoppel.nl)  
[www.woonkoppel.nl](http://www.woonkoppel.nl)



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## MAKELAARDIJ

The floor plan shows a two-story house with the following rooms and dimensions:

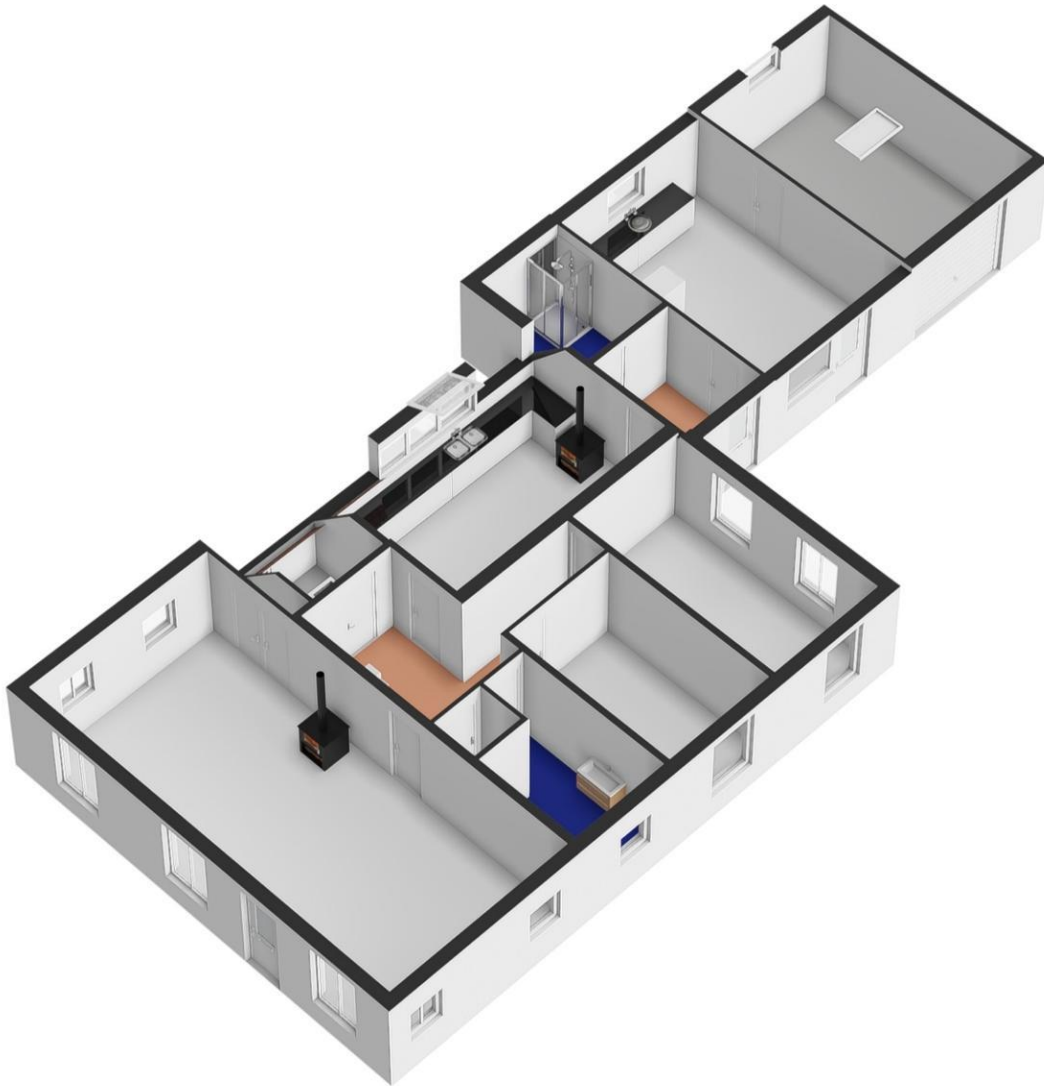
- Garage:** H = 2.28m
- Kitchen (top):** H = 2.17m
- Bedroom (top):** H = 2.21m
- Hall (top):** H = 2.21m
- Kitchen (bottom):** H = 2.28m
- Bedroom (bottom):** H = 2.35m
- Hall (bottom):** H = 2.35m
- Living Room (bottom):** H = 2.35m
- Bedroom (bottom right):** H = 2.35m
- Bathroom (bottom right):** H = 2.35m
- Storage (bottom left):** H = 2.35m
- Garage (bottom left):** H = 2.35m

Dimensions are provided for various sections of the plan:

- Overall width: 5.38 m
- Overall height: 5.06 m
- Section 1 (top left): 3.69 m
- Section 2 (top left): 3.83 m
- Section 3 (top left): 2.04 m
- Section 4 (top left): 5.54 m
- Section 5 (top left): 2.27 m
- Section 6 (top left): 4.35 m
- Section 7 (top right): 2.71 m
- Section 8 (top right): 2.55 m
- Section 9 (top right): 2.26 m
- Section 10 (top right): 4.35 m
- Section 11 (bottom left): 1.92 m
- Section 12 (bottom left): 3.32 m
- Section 13 (bottom left): 3.53 m
- Section 14 (bottom left): 9.25 m
- Section 15 (bottom right): 4.03 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



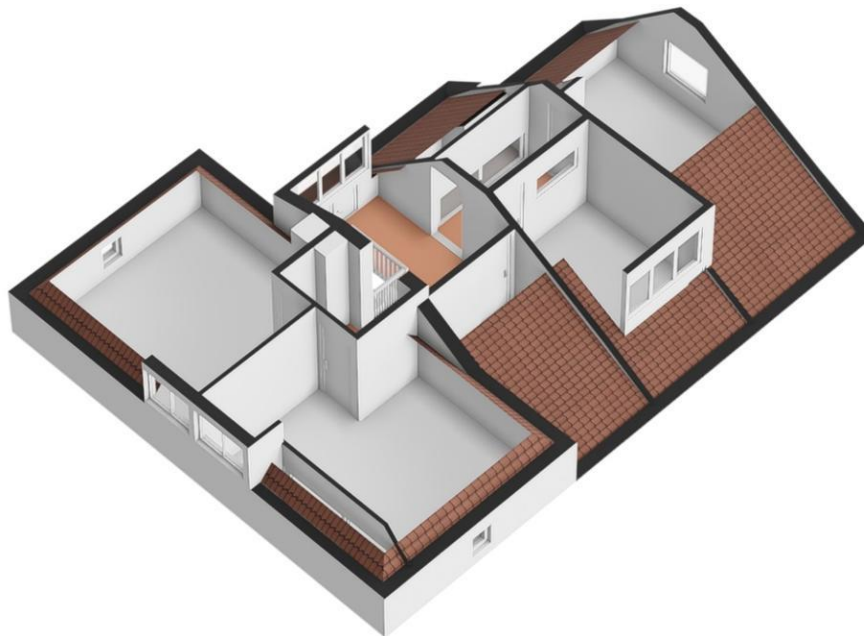
## Plattegrond



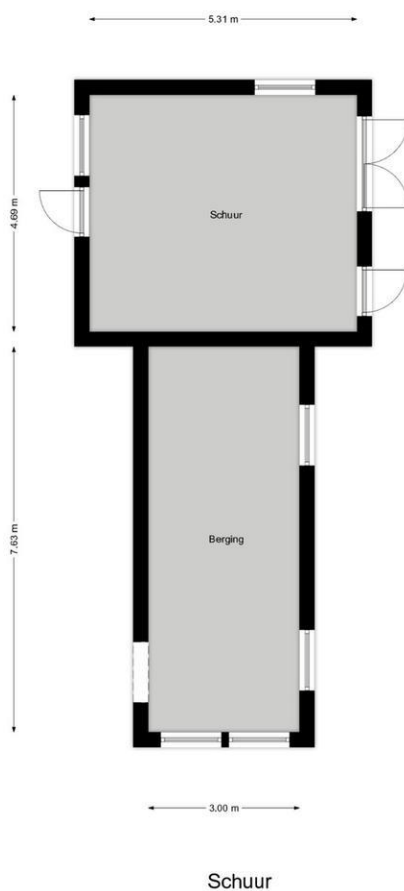
1e verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



## Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond

