

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Kom binnen!

de Richtershof 24
Opijnen



103 m²



220 m²



5 kamers



de Richtershof 24 Opijnen

Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met oprit, garage en verrassend veel ruimte

Een huis waar je zó in kunt. Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1991 combineert comfort met praktische ruimte en slimme verduurzaming. De afgelopen jaren is er veel vernieuwd: grotendeels kunststof kozijnen, een hybride warmtepomp (2024), 14 zonnepanelen en een moderne badkamer (2023). Binnen voelt het verzorgd en warm, buiten vind je een fijne tuin, een ruime garage én een oprit op eigen terrein.

De indeling is prettig en logisch, met een ruime woonkamer, open keuken en een serre die het woongedeelte op een mooie manier verlengt.

Boven zijn drie slaapkamers en op zolder is nog een extra kamer aanwezig: ideaal voor werken, logeren of een tiener die graag wat eigen ruimte heeft.

INDELING

Je komt binnen via de entree met toiletruimte. Vanuit hier loop je de woonkamer in, een lichte en prettige leefruimte met pvc-vloer en vloerverwarming. De zithoek ligt aan de voorzijde en voelt knus, terwijl er richting de keuken voldoende ruimte is voor een grote eettafel. In de woonkamer bevindt zich een praktische trapkast en een deur naar de trapopgang. De open keuken (2017) is modern uitgevoerd en heeft een stoere uitstraling door de combinatie van lichte fronten en een robuust werkblad.

Omschrijving

Het SMEG inductiefornuis (2025) is een echte blikvanger. Vanuit de keuken stap je zo de serre in. Dankzij de glazen schuifwanden is dit een heerlijke plek waar binnen en buiten in elkaar overlopen – al vroeg in het voorjaar zit je hier comfortabel.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De kamers zijn goed indeelbaar en voorzien van prettige lichtinval. Eén van de slaapkamers beschikt over airconditioning. De badkamer is in 2023 vernieuwd en modern afgewerkt met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

De tweede verdieping biedt een overloop met bergruimte en de opstelling van de cv-ketel en warmtepomp. Daarnaast is hier een volwaardige slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige kastruimte is dit een verdieping waar je echt iets mee kunt.

BUITEN

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt op het oosten. Hier vind je een fijne combinatie van groen, terras en een veranda waar je beschut kunt zitten. Achterin staat een houten berging met overkapping, ideaal voor opslag, hobby of gewoon een rustige plek om even buiten te zitten. De serre direct achter de woning zorgt ervoor dat je een groot deel van het jaar comfortabel buiten kunt leven. De vrijstaande, geïsoleerde garage en de eigen oprit maken het geheel compleet. Praktisch voor de auto, fietsen, hobby's of extra opslagruimte.

LIGGING

De woning ligt in een rustige woonwijk in Opijnen, een dorp met een prettige, gemoedelijke sfeer. Op korte afstand vind je de uiterwaarden en wandelroutes langs de Waal: ideaal voor een wandeling of een rondje hardlopen. Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht in Waardenburg, terwijl uitgebreid winkelaanbod en NS-station te vinden zijn in Geldermalsen. Ook Tiel en Zaltbommel liggen op korte afstand.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A15 zijn steden als Utrecht, Den Bosch en Nijmegen goed bereikbaar.

PLUSPUNTEN

- Hybride warmtepomp (Remeha, 2024)
- 14 zonnepanelen
- Badkamer vernieuwd in 2023
- Moderne keuken (2017) met SMEG inductiefornuis (2025)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Serre met glazen schuifwanden
- Vier slaapkamers
- Onderhoudsvriendelijke tuin met veranda
- Energielabel A+++

Een comfortabel huis met verrassend veel ruimte, praktische extra's en een fijne sfeer. Zo'n woning waar je binnenkomt en denkt: dit klopt gewoon!

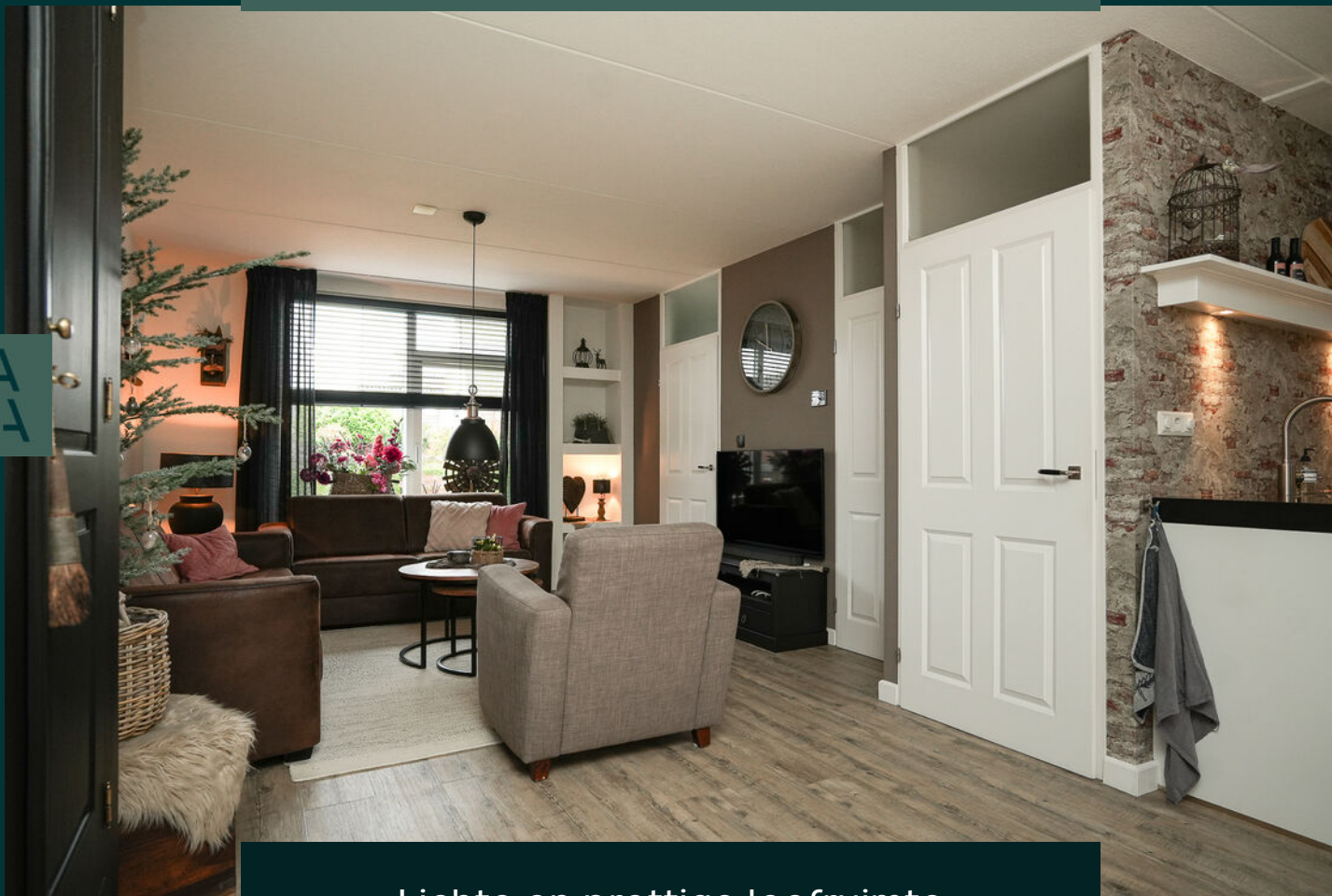
Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Gebruiksoppervlakte wonen	103 m ²
Perceeloppervlakte	220 m ²
Bouwjaar	1991
Slaapkamers	4
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water voorziening	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label	A+++
Tuin	Achtertuint, voortuint
Tuinligging	Oost
Schuur/berging	Aangebouwd hout

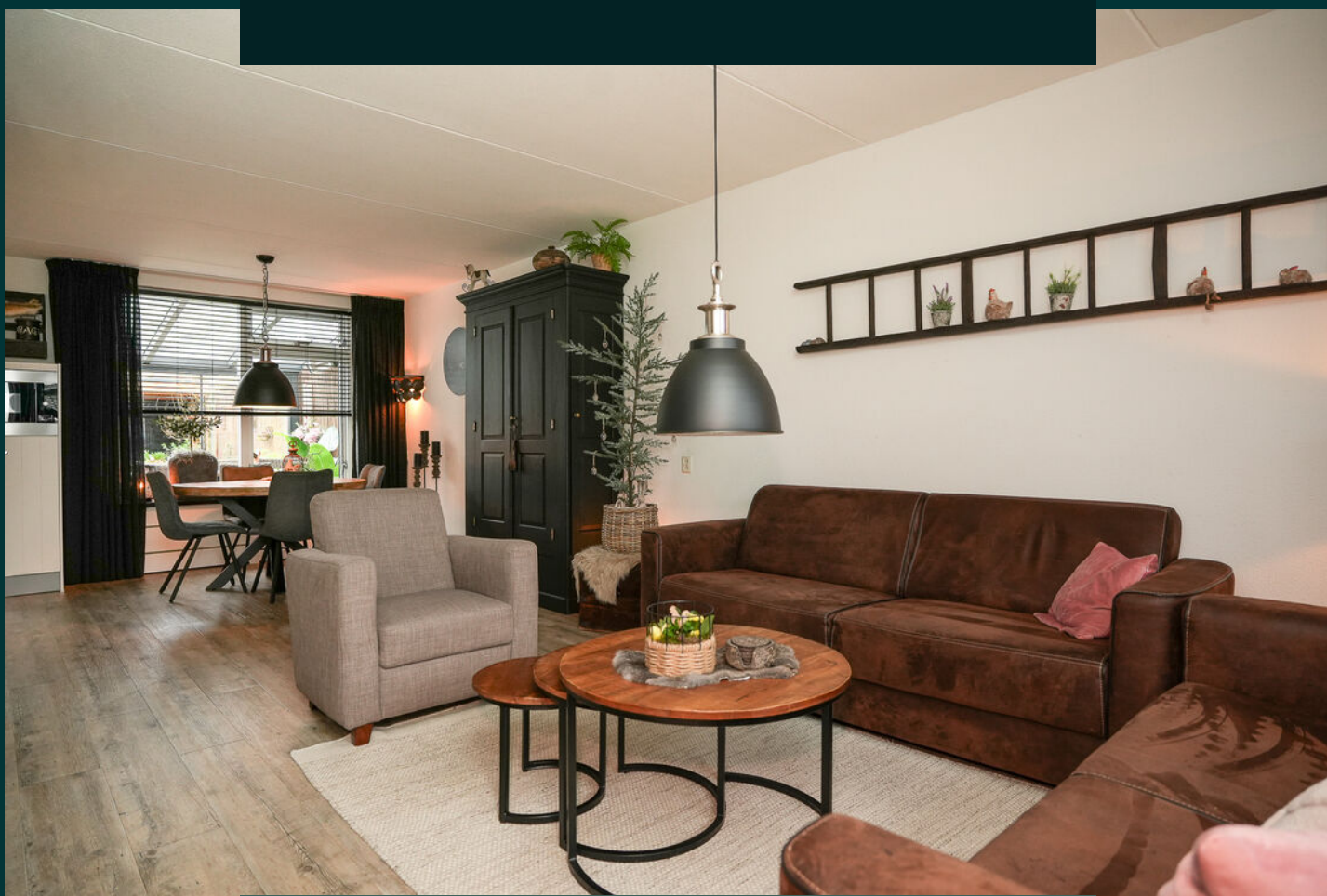


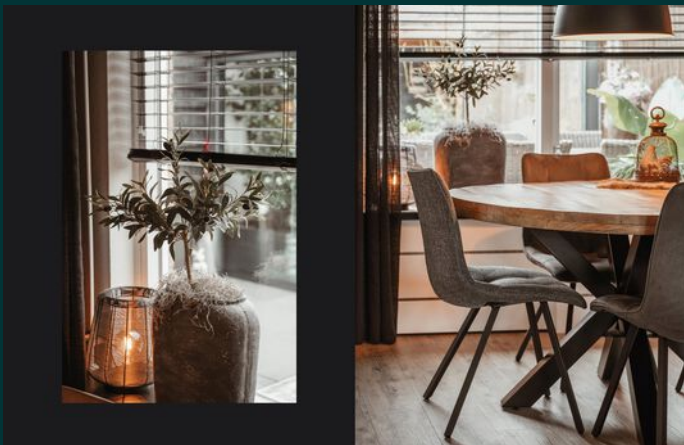


LA
NA



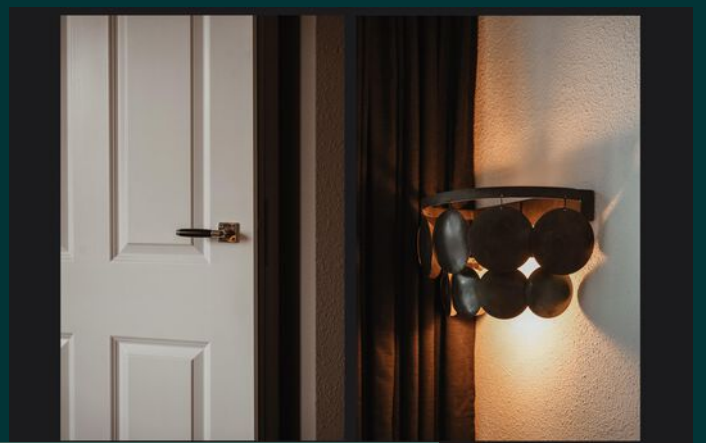
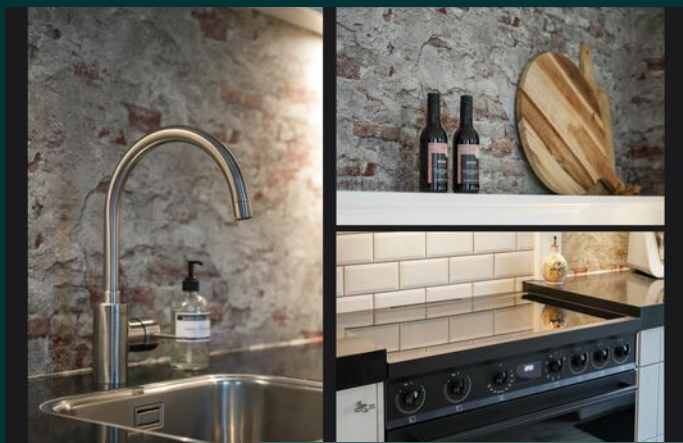
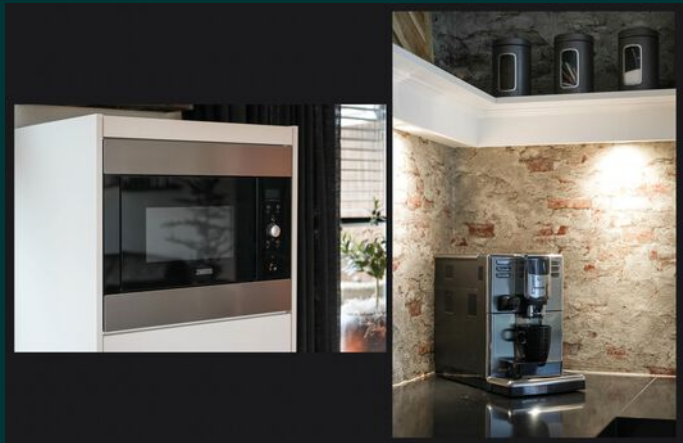
Lichte en prettige leefruimte







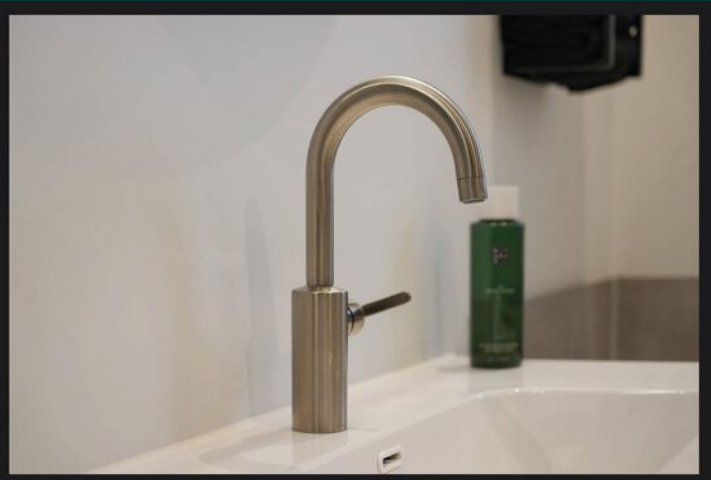
LA
NA





LA
NA





LA
NA





LA
NA



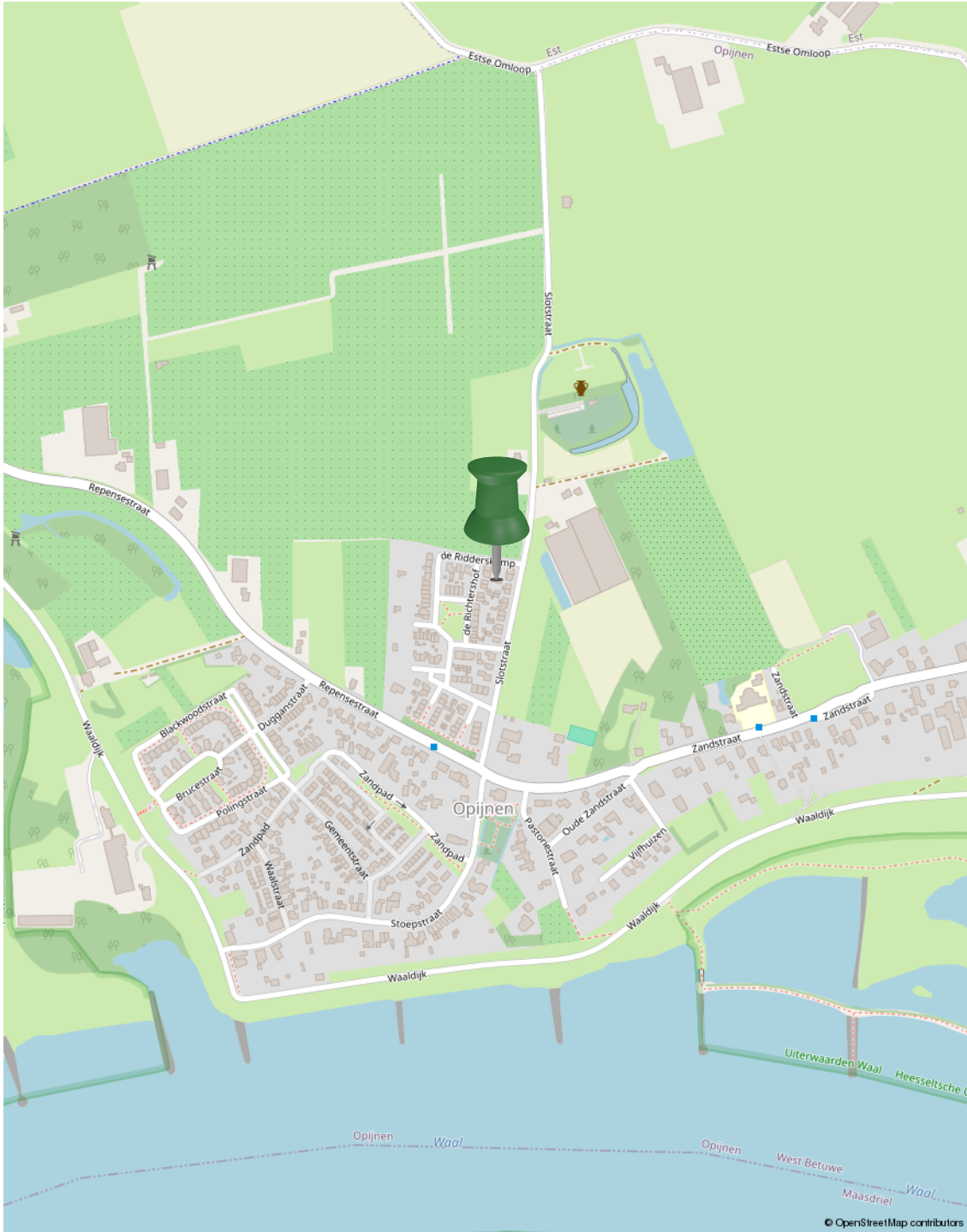




LA
NA

Locatie op de kaart

de Richtershof 24, Opijnen



Plattegrond

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

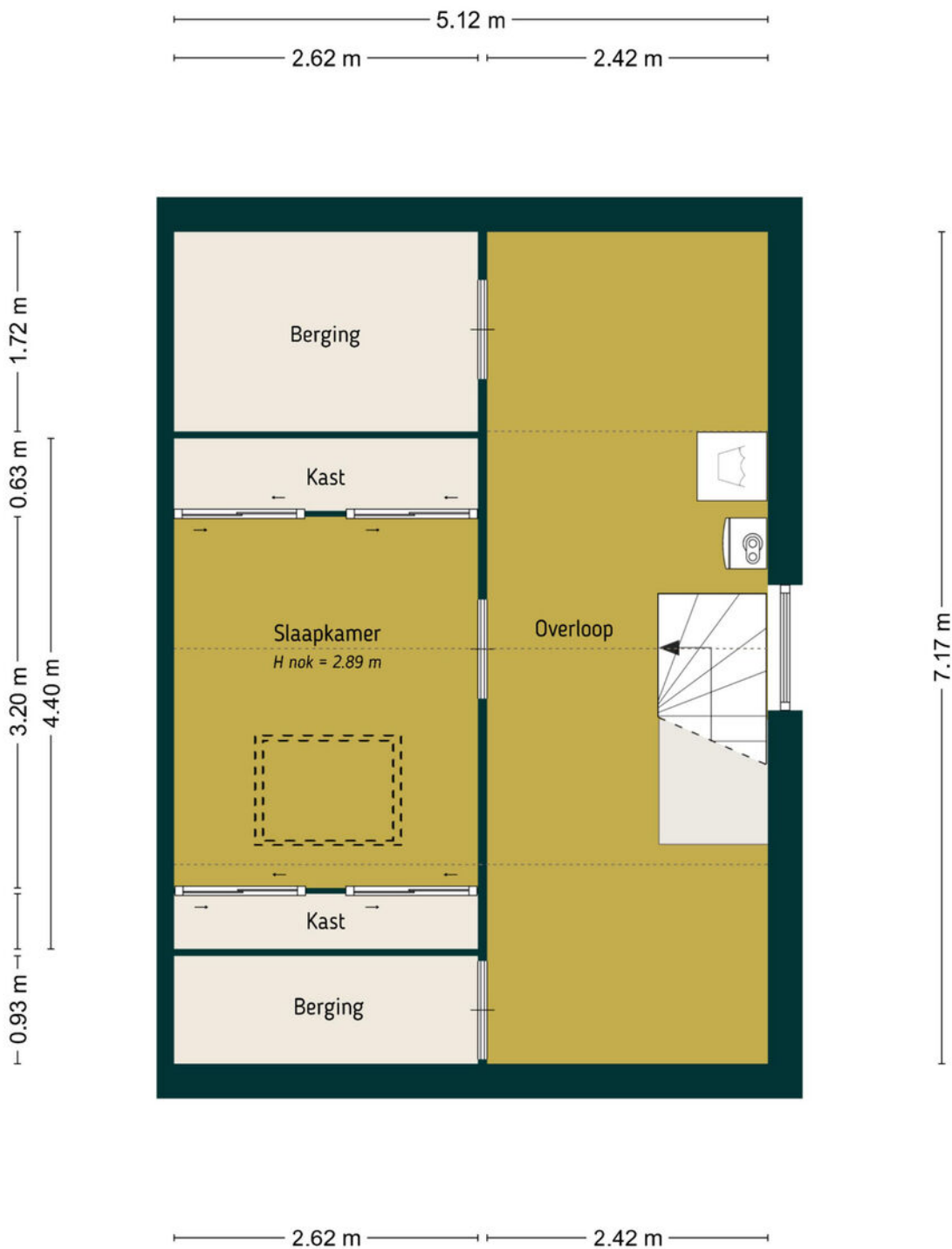


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Begane grond

Plattegrond

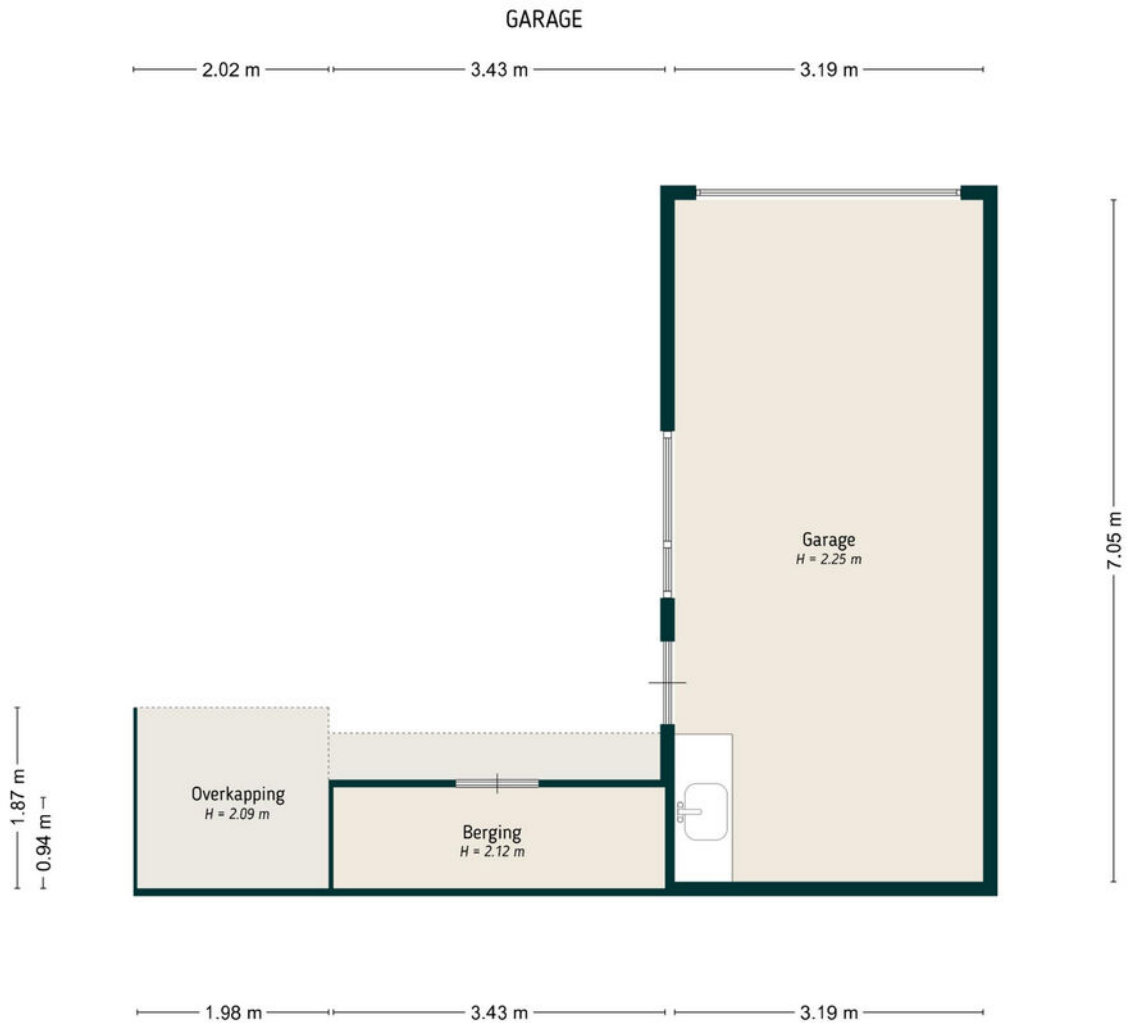
TWEEDE VERDIEPING



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

Begane grond

Plattegrond

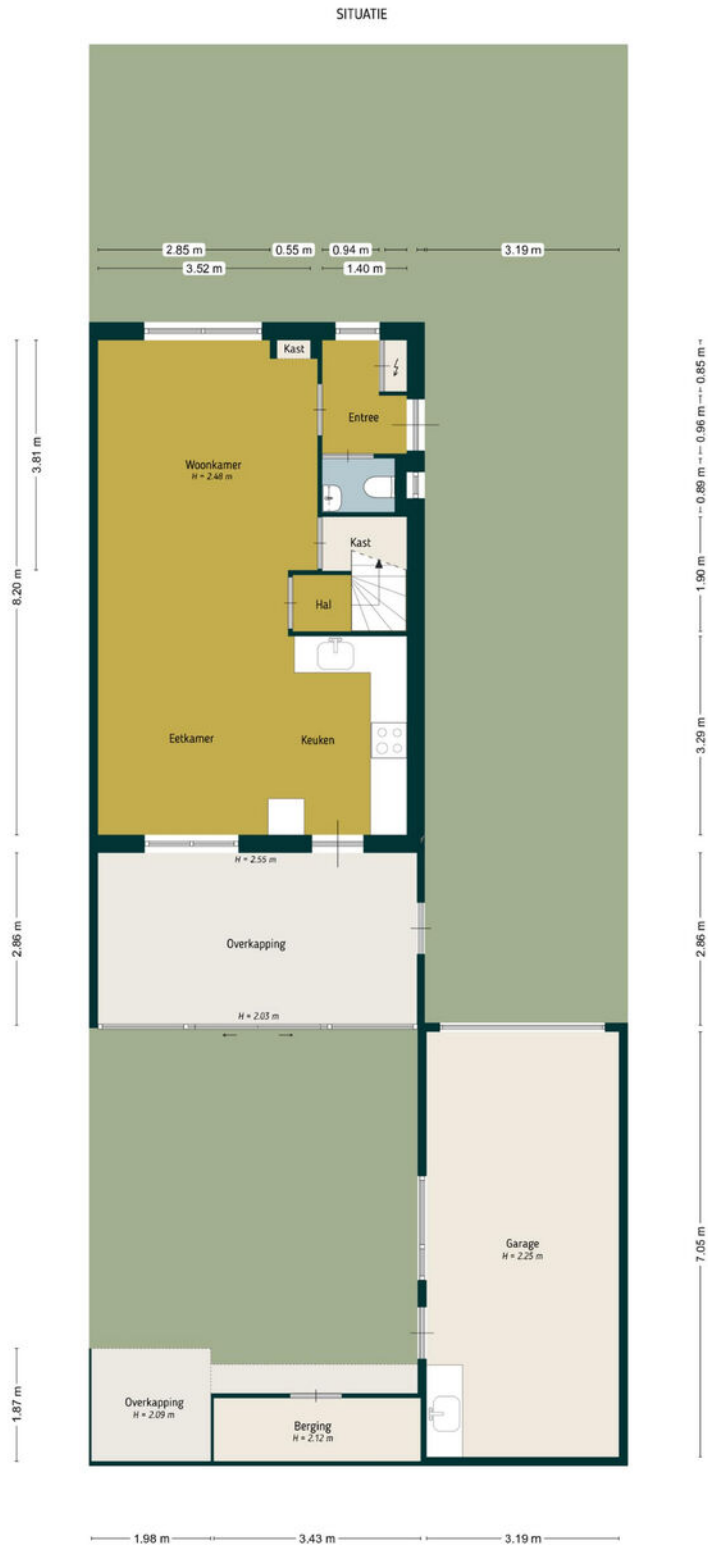


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Begane grond

Plattegrond

LANA



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


Begane grond

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Richtershof 24



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Est en Opijnen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2361	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- hanglamp zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste spiegelkast kleine kamer	X		
- planken kelderkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plissé gordijnen badkamer-slaapkamer-zolder	X		
- zonwerend rolgordijn dakraam zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- handdoek rek	X		
- afzuigunit	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
zonwering buitenzijde dakraam zolder	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- warmte pomp	X		
- elektrische wandkachel zolder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
hanglampen overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
overkapping inclusief glazen schuifdeuren	X		
werkbank-kasten-legplanken en keukenblok garage	X		

LANA

Buurtinformatie

Buurtinformatie - West Betuwe / Opijnen

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 34%

65+: 16%

Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 39%

Koop / huur



Koop: 78%

Huur: 22%



49%



51%



1,5 per huishouden

Ons verhaal

Een huis kopen of verkopen is een bijzondere stap in je leven. Die zet je alleen als je helemaal overtuigd bent. Daar hoort een makelaar bij die je begrijpt. Die al je vragen beantwoordt. En die je helpt om het goede gevoel te vinden. Wij zijn die makelaar voor je.

Altijd voor een 10

Wij gaan altijd voor een tien: de allerbeste deal. Vaak betekent dat de hoogste verkoopopbrengst (of juist de laagste aankoopsom), maar daar houdt het bij ons niet op. Zo zijn ook een prettige samenwerking en fijne voorwaarden onmisbaar. Daarmee bezorgen we jou een glimlach – en onszelf dus ook.

Typisch LANA

Wat 'typisch LANA' is? Dat we vanaf het eerste moment naar je luisteren. Maar dan echt. Ook mag je bij ons rekenen op rust en ruimte. Waarom? Omdat een extra nachtje slapen vaak verstandiger is dan snel beslissen. Zo bouwen we samen aan het vertrouwen dat je écht de juiste stap zet.

We gaan ervoor

Uiteraard geven we je alle informatie die je nodig hebt om een goede beslissing te kunnen nemen. Daarna handelen we het liefste doelgericht. Hebben we helder waar jouw stip op de horizon ligt? Dan gaan we ervoor.

Ons team bestaat uit betrokken en ervaren Register Makelaars, Register Taxateurs, Assistent Makelaars, makelaar in opleiding en een officemanager. Benieuwd naar de personen achter de functies? Kom gerust langs (onze koffie is heerlijk).



Diensten

We zijn een fullservice makelaarskantoor. Welke makelaarsdienst je ook nodig hebt – we hebben de juiste specialist in huis.

Verkoop

Zoek je deskundige, persoonlijke begeleiding bij het verkopen van je woning? Dan helpen we je graag. Samen maken we een doordacht plan om je woning op de markt te brengen – en te verkopen. Goed, snel en tegen de beste prijs. Hebben we een koper gevonden? Dan maken we al het papierwerk voor je in orde. Minimale stress, maximaal resultaat!

Aankoop

Ben je op zoek naar een nieuwe woning, maar weet je niet waar je moet beginnen? Vertel ons waar je van droomt en wij gaan voor je op zoek. Als tussenpersoon, maar vooral als adviseur. We zoeken (en vinden) je woning én begeleiden je bij het aankoopproces – we zorgen dat dit gesmeerd verloopt. Kun jij intussen onbegrensd verliefd worden op je nieuwe droomwoning.

Taxatie

Ga je een huis kopen? Verbouwen? Verhuizen? Dan vraagt de bank of hypotheekadviseur vaak om een officieel taxatierapport. Wij verzorgen die taxatie graag voor je. Je ontvangt een gedetailleerde waardebeoordeling, opgesteld volgens de richtlijnen van NVM en NRVT (en NWWI-gevalideerd). Zo zet je een goede stap in de richting van je nieuwe woonsituatie. En snel ook.

Verkoopindicatie

Wil je weten wat je woning waard is, maar dan zonder kosten te maken voor een uitgebreid taxatierapport? Dan is een vrijblijvende verkoopindicatie de perfecte optie. We komen bij je langs, bekijken je woning grondig en combineren dat met onze kennis van de lokale woningmarkt. Het resultaat: een doordacht advies, inclusief een betrouwbare inschatting van de verwachte opbrengst. Handig!



LANA



We zijn NVM-makelaar

Ons kantoor is een officieel NVM-makelaarskantoor. Dat betekent dat je altijd kunt rekenen op kwaliteit. De grote voordelen van een NVM-makelaar:

- ✓ **Altijd een actueel kennisniveau**
We kennen de markt en geven eerlijk advies
- ✓ **Werkwijze volgens NVM-erecode**
Jouw belangen als klant staan altijd voorop
- ✓ **Extra portie zekerheid**
Zoals garantie bij verborgen gebreken

Thuis in Rivierenland

We houden van Rivierenland. We werken hier niet alleen; we wonen, winkelen en ontspannen ook in onze mooie Betuwe. Daardoor kennen we de regio als onze broekzak. Van starterswoningen tot woonboerderijen en van nieuwbouwhuizen tot karakteristieke dijkwoningen – er is geen woning die we niet kennen. En dus vinden we ook j ouw toekomstige droomlocatie.

Vind je droomwoning

Bij LANA houden we van innovatie. Tenminste, als dat in jouw voordeel werkt. Neem COPAAN, waar je als woningzoeker meer huizen vindt dan je ooit had verwacht. En nog mooier: iedere woning past ook nog perfect bij jouw voorkeuren. Je nieuwe thuis is dichterbij dan je denkt!

Woning verhuren

Wil je je woning verhuren? Dan komt onze ervaring als NVM verhuurmakelaar uitstekend van pas. We maken een grondige inventarisatie en stippelen een doordachte strategie uit om jouw woning te presenteren op de woningmarkt. Huurder gevonden? Dan screenen we die eerst voor je (want je wilt alleen in zee gaan met een betrouwbare partij). Daarna helpen we je bij het papierwerk, zoals het opstellen van een goede huurovereenkomst.

LANA op social media

Zin om af en toe iets over ons te zien of te lezen? Volg ons dan via onze social mediakanalen. Hier vind je het laatste nieuws, interessante previews en ons actuele woningaanbod!

Voor onafhankelijk Hypotheekadvies

Ask4benefits, dat is voor elkaar...

We leven in dynamische tijden en dat geldt zeker op het gebied van het vinden en kopen of verkopen van vastgoed (een eigen huis). Huidige marktomstandigheden, beschikbaarheid, en financiële mogelijk- en onmogelijkheden zijn zomaar een paar onderwerpen waar jij het als potentiële koper of verkoper mee te maken kunt krijgen.

Daarnaast is het kopen van een huis, jouw eigen plekje, toch voor velen van ons een spannend avontuur. En terecht natuurlijk... het is ook niet niks. 'Misschien is het wel de grootste aankoop uit je leven'. En dan wil je gewoon zekerheid. Je zoekt het beste, onafhankelijke, advies en de juiste informatie. Want zo ben je in staat om de verschillende mogelijkheden en opties te kunnen beoordelen en zo nodig te vergelijken. Een aankoop van deze omvang heeft al snel impact op meerdere aspecten van jouw leven. Voor jou persoonlijk, voor een partner, een gezin, etc, etc.

Is het dan niet prettig dat je een adviseur vindt, die de markt en de spelregels op z'n duimpje kent. **Ask4benefits** is zo'n baken van rust, kennis en persoonlijke aandacht. Bij alles waar jij als starter of huiseigenaar tegenaan kunt lopen, zullen wij je bijstaan. Wij adviseren en realiseren voor jou.

Het team van **Ask4benefits** bestaat uiteraard uit gediplomeerde, deskundige adviseurs met een transparante visie op, en kennis van, de huizenmarkt, hypotheek en verzekeringen. Waarbij zaken zoals milieu en verduurzaming tegenwoordig ook een aanzienlijke rol spelen. Dus eigenlijk faciliteren wij het broodnodige overzicht wat jij nodig hebt, om die "belangrijke" beslissing te kunnen nemen. Mede hierom zijn wij preferred supplier van LANA Makelaars & taxateurs in Geldermalsen.

Ask4benefits in het kort: Een financieel advieskantoor met deskundige adviseurs voor planning, begeleiding & bemiddeling op gebied van hypotheek en verduurzaming. Op naar de toekomst, met groen verstand...



Manuel de Croock

info@ask4benefits.nl

www.ask4benefits.nl/hypotheek

Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits
dat is voor elkaar!

Geïnteresseerd?



Heb je vragen of wil je meer weten?
Neem contact met ons op of kom gerust langs.
Onze koffie is heerlijk ;)

LANA
MAKELAARS & TAXATEURS

HERMAN KUIJKSTRAAT 44
4191 AK GELDERMALSEN

0345 76 26 26
WELKOM@LANA.NL
WWW.LANA.NL