

**Karakteristieke vrijstaande woning
met mansardekap, wijnkelder
en sfeervolle leefruimtes**



Zandstraat 16, Opijnen

**Vraagprijs
€750.000 k.k.**

www.hetfundamentmakelaardij.nl
info@hetfundamentmakelaardij.nl
0344-767599

Informatie over de omgeving

Opijnen

Opijnen is een charmant dorp in de gemeente West Betuwe, prachtig gelegen langs de rivier de Linge. Hier woon je midden in het groen, met een weids landschap om je heen en tegelijk de dorpen Geldermalsen en Tiel op korte afstand.

Het dorp ademt rust en ruimte en is bijzonder geschikt voor wie houdt van landelijk wonen met een hechte dorpsgemeenschap. In Opijnen vind je onder andere een basisschool en een actief dorpsleven, waarbij buurtinitiatieven en verenigingen zorgen voor betrokkenheid en ontmoeting.

Voor gezinnen is Opijnen aantrekkelijk dankzij de veilige woonomgeving, veel groen en volop speelruimte. In de directe omgeving zijn diverse sportverenigingen te vinden, zoals voetbal-, tennis- en andere recreatieve voorzieningen.

Liefhebbers van natuur kunnen hun hart ophalen: wandel of fiets langs de Linge, door de uiterwaarden en langs de boomgaarden die de Betuwe zo kenmerkend maken. Elk seizoen laat zich hier van zijn mooiste kant zien.

Wonen in Opijnen betekent genieten van rust, natuur en dorpsgezelligheid, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een fijne plek voor wie echt thuis wil komen.

Informatie over de woning

Karaktervol, instapklaar en royaal wonen: een sfeervolle vrijstaande woning met vijf slaapkamers en een prachtige, groene tuin op het zuidoosten. Vrijstaande woning met mansardekap en (wijn)kelder.

BOUWJAAR & KARAKTER

Deze charmante vrijstaande woning ademt de sfeer van het begin van de vorige eeuw. Volgens de BAG-registratie is het bouwjaar 1923, maar de huidige eigenaar geeft aan dat de woning vermoedelijk rond 1915 is gebouwd. De woning is destijds gebouwd door de dorpsmid, wat terug te zien is in diverse smeedijzeren details: van het ornament in de voordeur tot de muurankers en de stalraampjes in uiteenlopende voorstellingen. De mansardekap, de authentieke ramen en de oorspronkelijke indeling versterken de historische uitstraling.

Met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 164 m², zes kamers waaronder vijf slaapkamers, en een royaal perceel van 985 m² biedt deze woning ruimte in overvloed.

AUTHENTIEKE ELEMENTEN

De woning beschikt over diverse originele details die zorgvuldig bewaard én aangevuld zijn:

- Glas-in-loodramen
- Originele houten schuiframen in de woonkamer, werkkamer en opkamer, voorzien van glas-in-lood en het nieuwe Ruysdael isolatieglas Ruysdael isolatieglas (door de huidige eigenaar geplaatst) in de oude schuiframen op de verdieping aan de voorzijde en in de dakkapel. Overig glas is voorzien van modern dubbel glas
- Smeedijzeren ornamenten, muurankers en stalraampjes als verwijzing naar de smid die het huis bouwde
- Knipvoeg in de voor- en zijgevel
- Rondom een spouwmuur, doordat aan de binnenzijde een extra muur is geplaatst met luchtspouw er tussen.

Wat is Ruysdaelglas?

Ruysdaelglas is isolerend dubbel glas met een ambachtelijke uitstraling. De buitenruit heeft een lichte golving en subtiele onregelmatigheden, waardoor het lijkt op historisch mondgeblazen glas. Het combineert dus de charme van vroeger met het comfort van modern isolatieglas.

Informatie over de woning

WIJNKELDER OP STAHOOGTE

Direct vanuit de keuken bereik je de ruime (wijn)kelder op stahoogte, waar nog de oude estrikken liggen. Een sfeervolle, koele ruimte die perfect is voor wijnopslag, voorraad of als authentieke berging.

SFEERVOLLE KEUKEN

De keuken vormt het warme hart van de woning en is volledig in stijl uitgevoerd.

Kenmerken:

- U-vormige opstelling
- Massief houten kasten
- Een prachtig Lacanche fornuis met twee ovens, vier gaspitten en een bakplaat
- Losse Smeg koel-/vriescombinatie
- Betonnen gietvloer die doorloopt in de eetkamer
- In de keuken is de retourleiding van de CV door de vloer gelegd voor aangename warmte aan de voeten
- Een praktische en sfeervolle ruimte die perfect past bij de stijl van de woning.

WOONKAMER, EETKAMER EN DEEL

De huidige woonkamer en eetkamer waren oorspronkelijk een voor- en achterkamer, met daarachter de deel waar vroeger twee koeien stonden.

- Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met hoog balkenplafond, parketvloer en een schouw met allesbrander (ter overname).
- De woonkamer beschikt over de originele schuiframen met glas-in-lood en Ruysdael isolatieglas, wat zorgt voor een prachtige lichtval.
- Aan de achterzijde ligt de eetkamer, met openslaande deuren naar het terras en de achtertuin.

De combinatie van hoogte, licht en originele details zorgt voor een warme en uitnodigende leefruimte.

Informatie over de woning

HAL, WERKKAMER EN OPKAMER

Aan de voorzijde van de woning ligt een lange, karakteristieke hal met een authentieke tegelvloer en een smeedijzeren ornament in de voordeur.

Vanuit de hal zijn bereikbaar:

- De werkkamer aan de voorzijde, voorzien van originele schuiframen met glas-in-lood en Ruysdaelglas én een parketvloer
- De opkamer, momenteel in gebruik als slaapkamer, met de oorspronkelijke houten vloer uit circa 1915
- Het toilet aan het einde van de gang
- Via de hal bereik je de bordestrap naar de verdieping.

VERDIEPING

De verdieping heeft een ruime overloop met een luik naar de bergzolder en toegang tot drie royale slaapkamers.

SLAAPKAMER ACHTERZIJDE

- Over de volledige breedte van de woning
- Twee niveaus, wat de kamer veel sfeer en speelsheid geeft
- Hoog plafond tot in de nok
- De vloer van het lage niveau is voorzien van oude estrikken

Wat zijn estrikken?

Estrikken zijn traditionele, handgevormde plavuizen van gebakken klei. Ze hebben een warme, doorleefde uitstraling en zijn geliefd in historische woningen vanwege hun robuuste karakter en authentieke charme.

SLAAPKAMERS VOOR- EN ZIJKANT

- Beide kamers beschikken over vaste kasten
- Mooie lichtinval en zicht op de omgeving

BADKAMER

De badkamer is volledig vernieuwd in stijl met de woning en voorzien van:

- Een losstaand bad en aparte, ruime inloopdouche
- vrij hangende toilet
- Wastafelmeubel
- Dakramen voor veel licht en natuurlijke ventilatie

Retourleiding van de CV door de vloer voor warme voeten

Een luxe, comfortabele ruimte met een klassieke uitstraling.

Informatie over de woning

TUIN

De tuin is een waar paradijs voor liefhebbers van groen en de Betuwe.

- Ruime oprit met plek voor meerdere auto's
- Grote voortuin waardoor de woning prettig van de weg af ligt
- Achtertuin met veel zorg en aandacht aangelegd
- Diverse borders, hagen, een gazon en oude hoogstam fruitbomen
- Een ruim terras met pergola met druiven
- Overkapping en schuur aan de woning

De eigenaar zoekt een nieuwe bewoner die deze prachtige, volwassen tuin met liefde wil voortzetten.

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



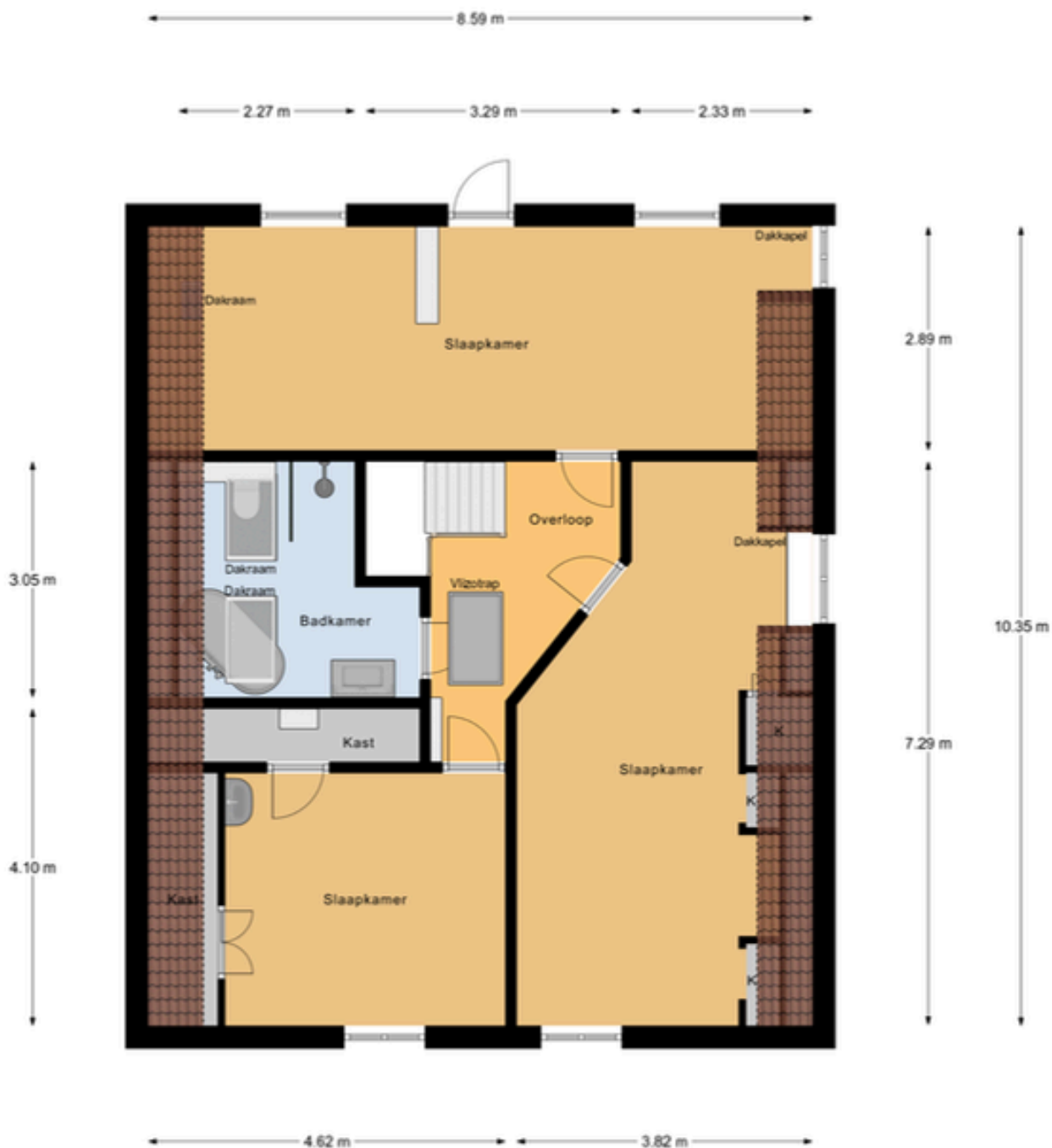
Plattegrond



Plattegrond

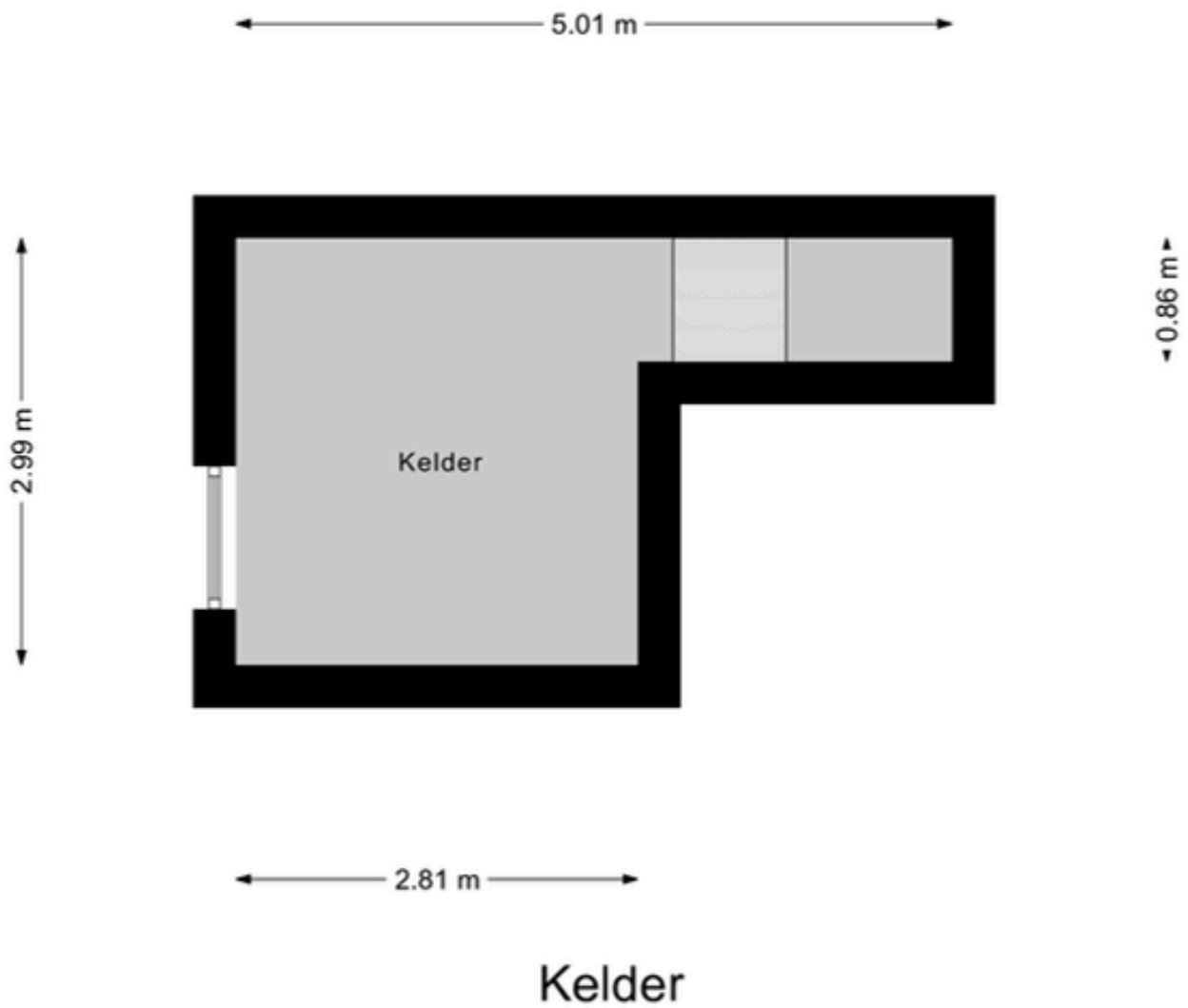


Plattegrond

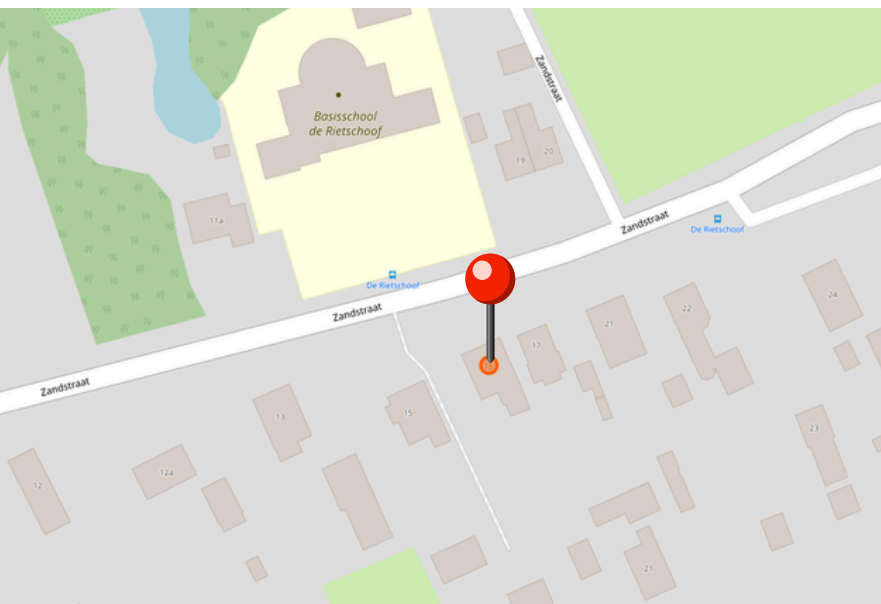
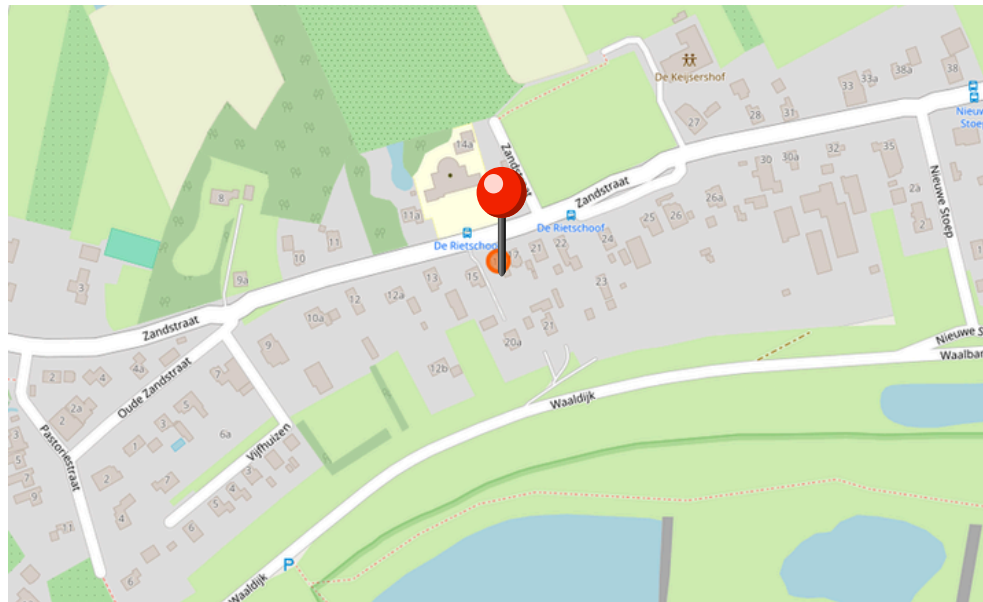
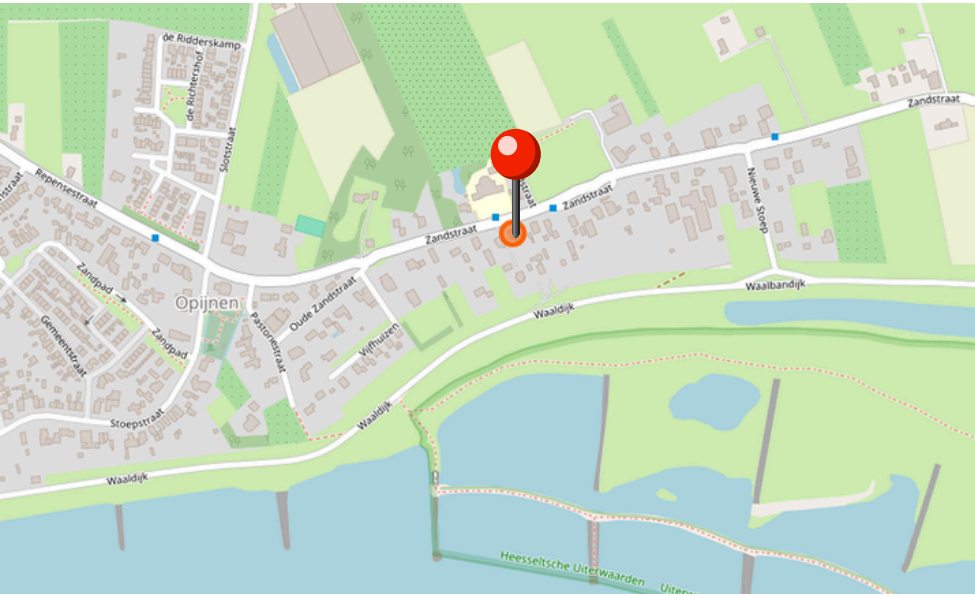


1e Verdieping

Plattegrond



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Woning				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken

Jaloezieën/lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnrails 1e verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen 1e verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat 1e verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kokend waterkraan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap/schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast/vrieskast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur/garage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

TEAM HET FUNDAMENT MAKELAARDIJ



TERRA

In het prachtige Heukelum, midden in de Betuwe, vind je Terra: **enthousiast, gedreven** en helemaal thuis in de wereld van wonen. Als office manager bij Het Fundament Makelaardij is zij het **vrolijke gezicht** achter de schermen. Naast haar werkzaamheden volgt ze de opleiding tot vastgoeddeskundige, waarmee ze stap voor stap toewerkt naar haar droom: makelaar worden. Wat Terra onderscheidt? Haar **oprechte interesse** in mensen. Ze **luistert**, denkt mee en zorgt ervoor dat iedereen zich welkom en gehoord voelt. Met haar **warme persoonlijkheid** en oog voor detail helpt ze klanten met **vertrouwen** vooruit.

NATASCHA

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe en voelt zich nergens zo thuis als hier. Ze kent de dorpen, de dijken en de mensen als geen ander, en die **verbondenheid** met de regio merk je in alles wat ze doet. Met haar jarenlange ervaring in de makelaardij begeleidt ze klanten met **eerlijkheid, helderheid** en **oprechte aandacht**. Ze stelt de juiste vragen, luistert écht en zorgt ervoor dat elke stap in het proces **duidelijk, doordacht** en passend is bij de wensen van haar klanten. Dankzij haar eigen renovatieproject en technische achtergrond is ze binnen Team het Fundament dé specialist in duurzaam wonen, bouwkundige aandachtspunten en slimme verbouwingen. Ze weet complexe keuzes begrijpelijk te maken en helpt klanten met **vertrouwen** beslissen wat bij hen past.

Tot snel!
Natascha & Terra

het  **fundament**
MAKELAARDIJ

Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

• Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

• Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

• Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen. Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.

deze brochure is met veel zorg samengesteld, derhalve kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.