



Van Kessel & Van Gellicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

## Bulkheuvelseweg 2 Ophemert



Vraagprijs € 575.000 k.k.



vastgoedcert  
gecertificeerd



Van Kessel & Van Gellicum  
Herman Kuijkstraat 62  
4191 AL Geldermalsen

0345 588 090  
info@vkgv.nl  
www.vkgv.nl



<b>Vraagprijs</b>	€ 575.000 k.k.
<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Inhoud</b>	409 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	4016 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	91 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar/-periode</b>	1926
<b>Ligging</b>	vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Garage</b>	geen garage

# Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

## AVONTUUR IN HET BUITENGEBIED - WONEN OF BOUWEN OP EEN UNIEKE PLEK

Dromen van vrij wonen in het buitengebied, met alle ruimte om jouw eigen woonwensen te realiseren? Dan is dit een buitenkans die je zelden tegenkomt.

Aan de **Bulkheuvelseweg 2 in Ophemert** ligt deze karakteristieke, maar sterk verouderde vrijstaande boerderij uit **1926** gelegen op een prachtig perceel van ruim **4.000 m<sup>2</sup>**. Een plek waar rust, ruimte en vrijheid samenkomen - én waar jouw visie werkelijkheid kan worden.

Een unieke kans: wonen mogelijk  
Het perceel heeft momenteel een agrarische bestemming met een agrarisch bouwperceel, maar er is een principemedewerking van de gemeente West Betuwe om hier een burgerwoning te realiseren. Dit betekent dat er een concreet perspectief is om deze locatie te transformeren naar een volwaardige woonbestemming (maximaal 1 woning).

Een zeldzame combinatie:

- Vrij wonen in het buitengebied
- Planologisch perspectief voor wonen
- Volledig naar eigen inzicht ontwikkelen

## Het object

Van de oorspronkelijke boerderij resteert het dwarsgeplaatste voorhuis, terwijl het achterhuis grotendeels is verdwenen en alleen de buitengevels nog aanwezig zijn. De huidige staat vraagt om een duidelijke keuze:

- Sloop en nieuwbouw (meest voor de hand liggend)
- Grondige renovatie/herontwikkeling voor de liefhebber

De vorige eigenaar heeft al een begin gemaakt:

- Nieuwe funderingsbalk in de woonkamer
- Begane grondvloer deels verwijderd
- Enkele kunststof kozijnen ingemeten en gekocht

Volgens het meetrapport beschikt de woning over circa **90 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen** en een inhoud van circa **409 m<sup>3</sup>** – maar de échte waarde zit hier in de locatie en de mogelijkheden.

## Ligging - het echte buitenleven

De ligging is precies wat je zoekt als je "buiten" wilt wonen:

- Vrij uitzicht over landerijen
  - Rustige landelijke weg
  - Ruime percelen en groene omgeving
  - Toch op korte afstand van voorzieningen in Ophemert, Tiel en Geldermalsen
- Hier ervaar je het echte Rivierengebied: ruimte, natuur en privacy.

## Waarom dit bijzonder is

In de huidige markt zijn dit soort objecten schaars. Een plek waar je:

- Zelf kunt bouwen of ontwikkelen
- Vrijstaand kunt wonen op een royaal perceel
- Met gemeentelijke medewerking richting wonen

Dit maakt het aantrekkelijk voor:

- Zelfbouwers
- Particulieren met visie
- Ontwikkelaars op kleine schaal

# Omschrijving



**Van Kessel & Van Gellicum**  
MAKELAARS - TAXATEURS

## **Belangrijk om te weten**

- Principemedewerking gemeente aanwezig (maximaal 1 woning)
- Verdere planvorming via omgevingsvergunning (BOPA-procedure)
- Landschappelijke inpassing en situering nog nader uit te werken
- Resterend agrarisch deel blijft onbebouwd
- Verkoop door ontwikkelaar en derhalve vrijwaringsclausule van toepassing en geen vragenlijst aanwezig
- Verkoop in de huidige staat inclusief aanwezige 'huisraad'/roezende zaken

## **Samengevat**

Een plek voor doeners. Voor mensen met visie. Voor kopers die niet zoeken naar een standaard woning, maar naar een kans om iets unieks te creëren.

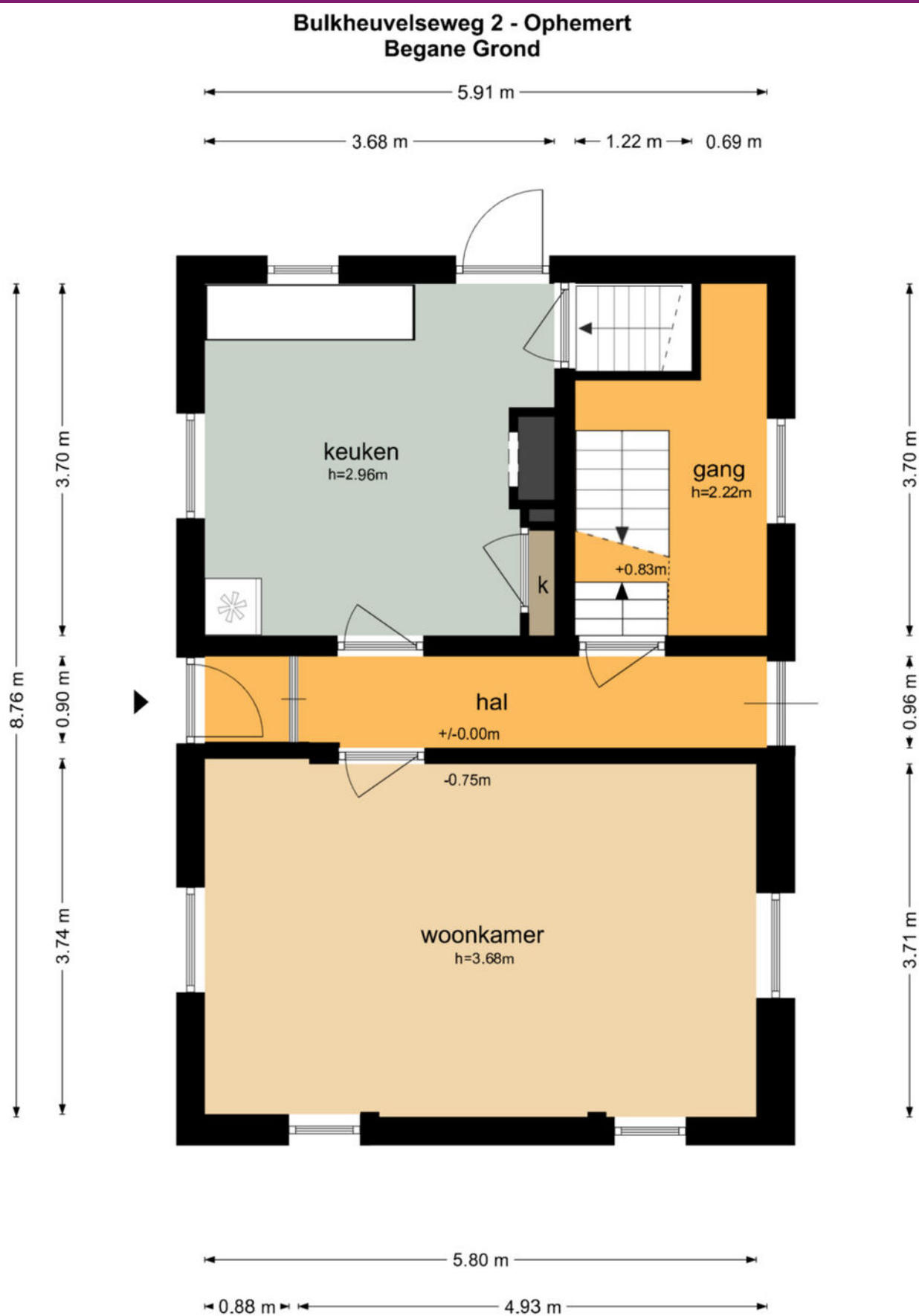








# Plattegrond begane grond

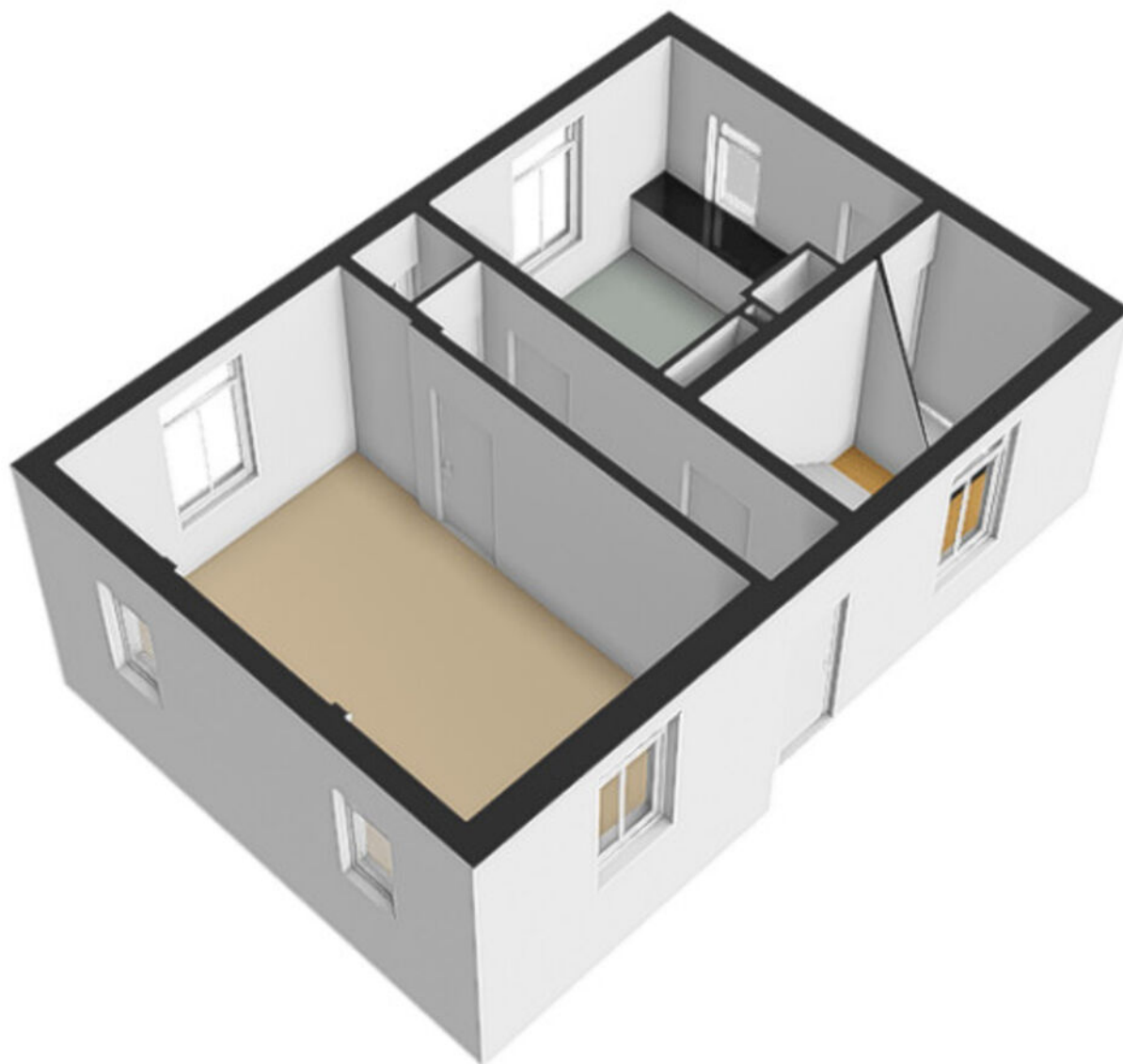


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond begane grond 3D I

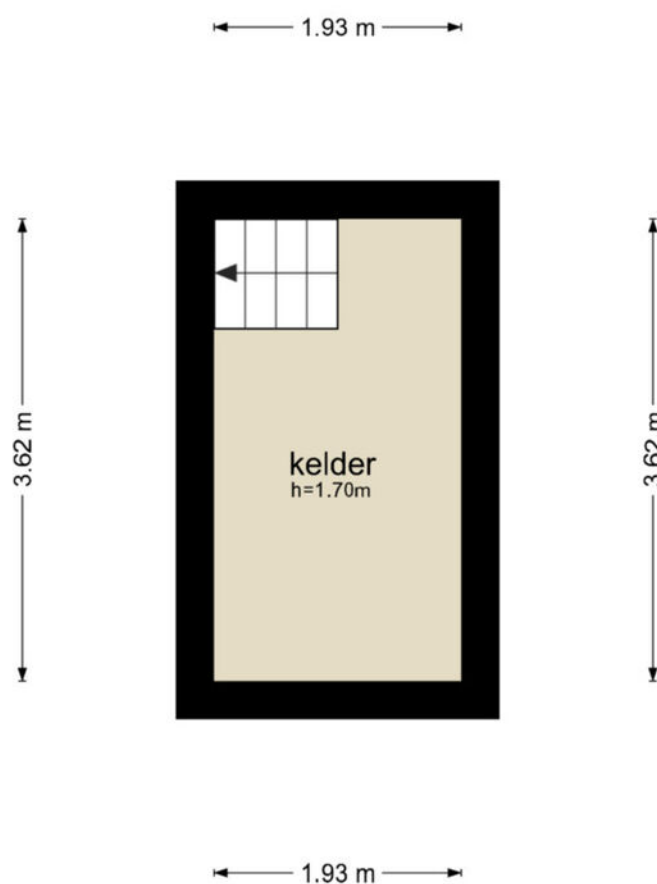


# Plattegrond begane grond 3D II



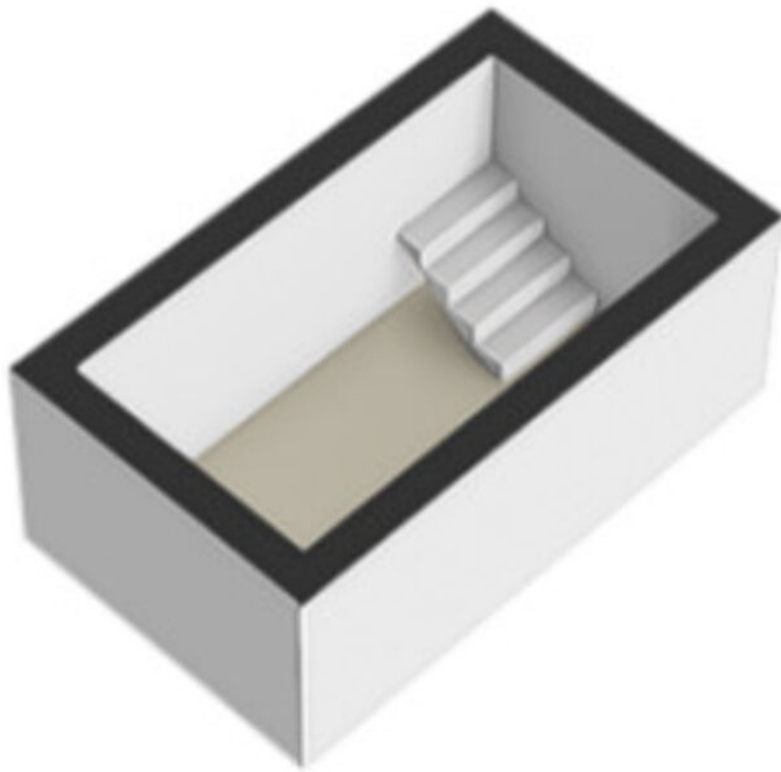
# Plattegrond kelder

## Bulkheuvelseweg 2 - Ophemert Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond kelder 3D



# Plattegrond eerste verdieping

## Bulkheuvelseweg 2 - Ophemert Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond eerste verdieping 3D I

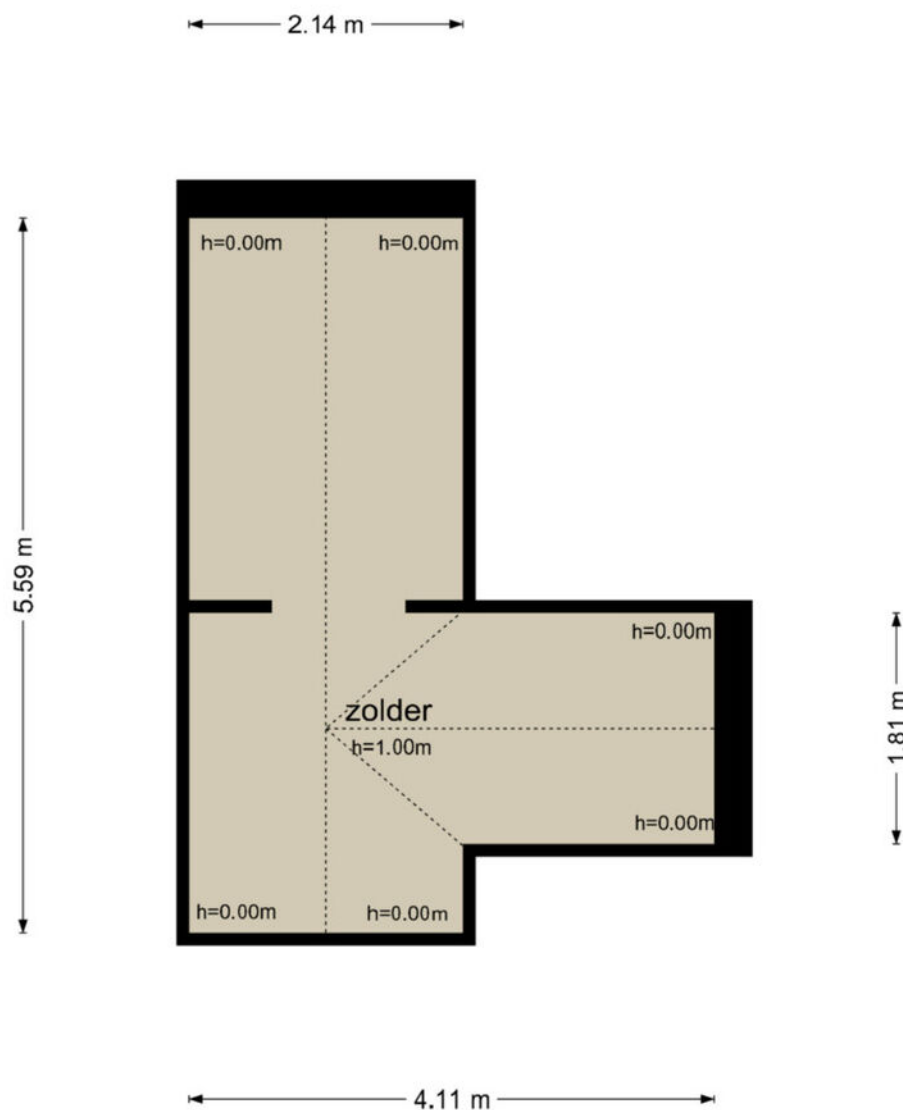


# Plattegrond eerste verdieping 3D II



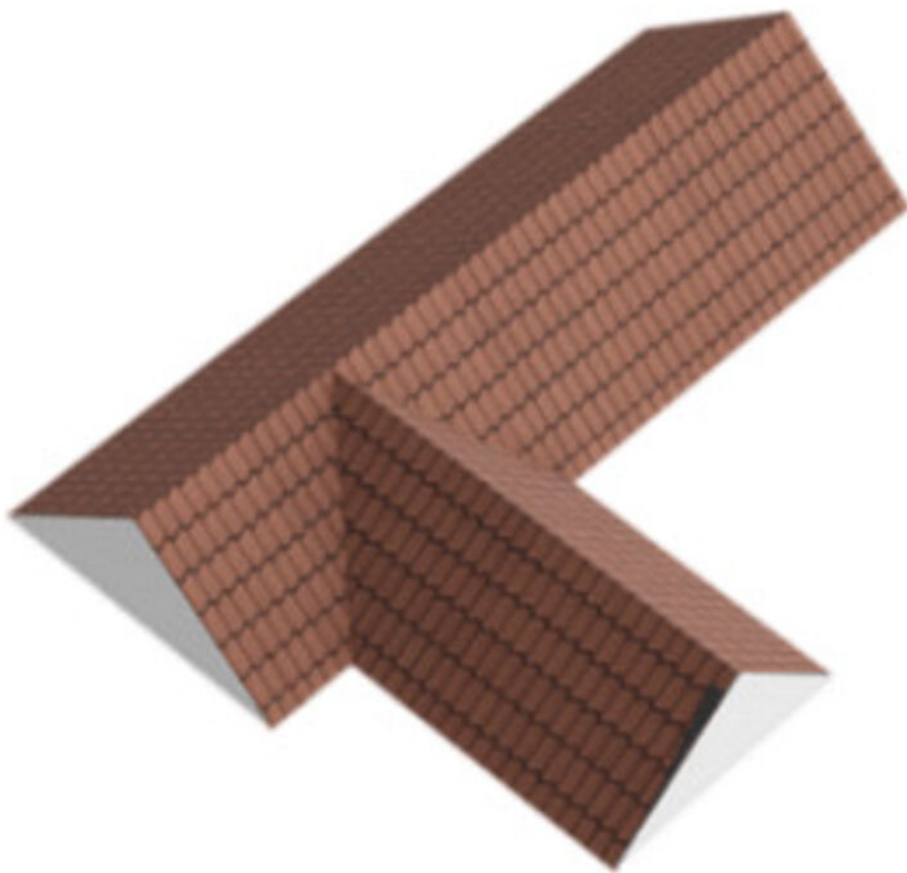
# Plattegrond zolder

## Bulkheuvelseweg 2 - Ophemert Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

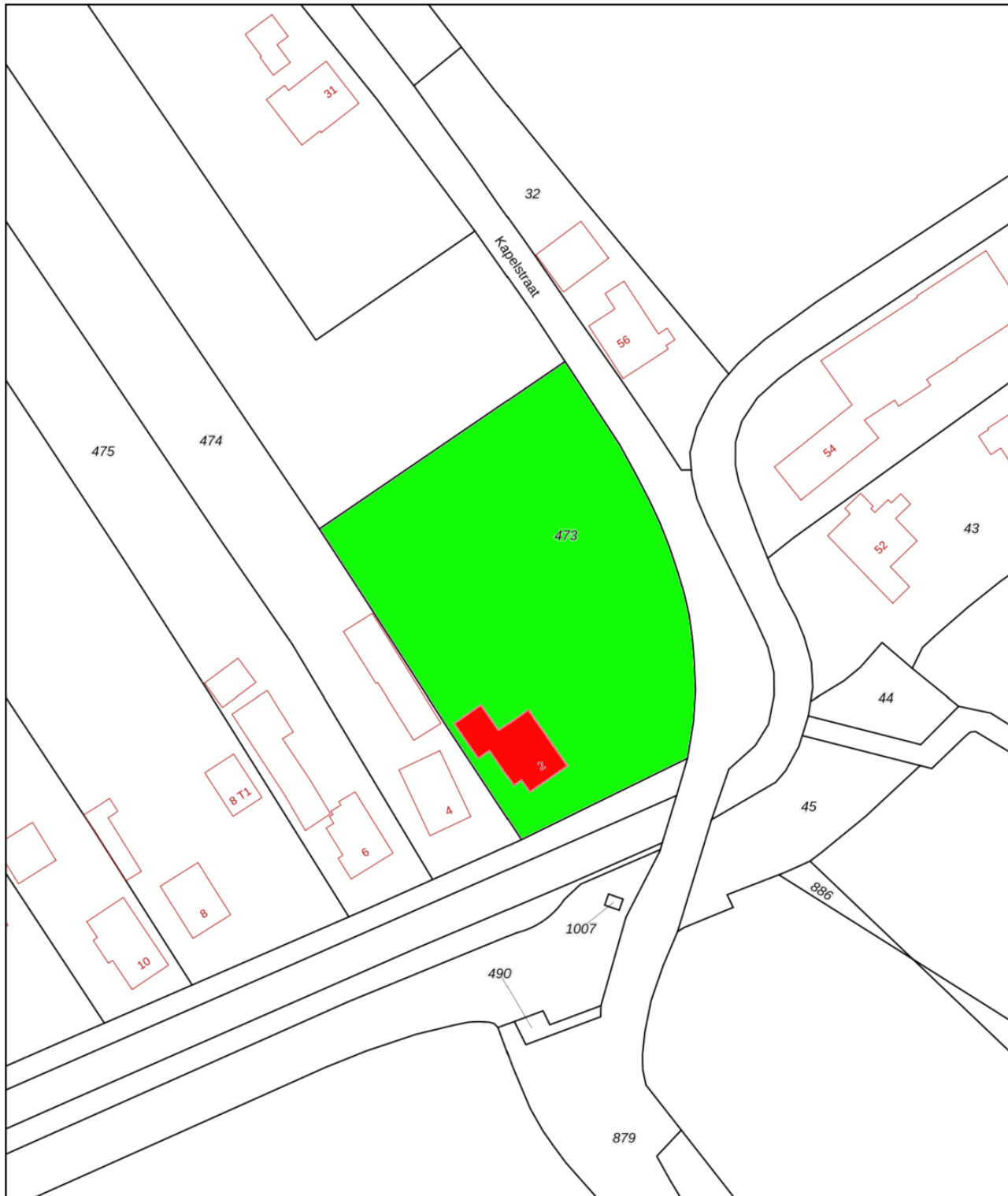
# Plattegrond zolder 3D









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bulkheuvelseweg 2



0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ophemert
	Huisnummer	Sectie		H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	473	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 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.

# Ophemert

Ophemert is een leuk dorp in de Betuwe, gelegen aan de rivier de Waal, tussen de dorpjes Zennewijnen en Varik. Het dorp heeft ca. 1.680 inwoners (2025).

Voor wie actief wil zijn binnen een vereniging valt er in Ophemert genoeg te doen. Vaak vinden activiteiten plaats in het moderne multifunctionele centrum 'Huis Op Hemert'.

Voor de dagelijkse behoeften kunt u naar de Troefmarkt. Mocht u naar grote supermarkten willen, liggen Geldermalsen en Tiel dichtbij.

Als u in Ophemert wilt gaan sporten, zou u naar de voetbalvereniging kunnen. Hier zijn verschillende teams en er wordt elk jaar wat leuks gedaan op de voetbalvereniging. Zo kan je oliebollen eten en mee doen aan stratenvoetbal.

Aan het dorp grenst natuurgebied 'de Steendert' met mooie plassen en natuurvriendelijke oevers. Hier staat ook de oude poldermolen die in 2010 vanuit Wadenoijen naar dit gebied is verplaatst.



**Van Kessel & Van Gellicum**  
MAKELAARS - TAXATEURS

## Historie van Ophemert

Ophemert is een dorp met een rijke historie, nadrukkelijk verbonden met het Kasteel Ophemert. In tegenstelling tot vele andere kastelen in de omgeving heeft dit kasteel roerige tijden weten te doorstaan. Het is nog steeds een sieraad voor het dorp.

Ophemert werd op 1 januari 1812 bij de gemeente Varik gevoegd, maar daar op 1 januari 1818 alweer van losgemaakt. De gemeente fuseerde op 1 januari 1978 met de gemeenten Est en Opijnen, Haaften, Varik en Waardenburg tot de nieuwe gemeente Neerijnen. Deze gemeente is inmiddels opgegaan in de fusiegemeente West Betuwe.



# Veelgestelde vragen 1/2



Van Kessel & Van Gelicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. 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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 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. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



## 9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

## 10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 11. Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

In Nederland is het gebruikelijk om een waarborgsom of bankgarantie op te nemen in de koopakte. Dit is een zekerheid voor de verkoper. Indien er overeenstemming wordt bereikt over verkoop van de woning zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen voor het stellen van een bankgarantie of waarborgsom.

De hoogte van deze bankgarantie of waarborgsom is 10% van de koopsom. Deze zal in de regel uiterlijk 6 tot 7 weken na mondelinge overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

## 12. Wat is een ouderdomsclausule?

In een ouderdomsclausule wordt de koper er in de koopovereenkomst op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst bij woningen ouder dan 20 jaar.

# Antwoord op al uw financiële vragen



LOOP BINNEN, BEL OF MAIL  
VOOR EEN KOSTELOZE AFSPRAAK.



**Van Kessel & Hypotheken**

Tijd voor een frisse blik op hypotheek

📍 Herman Kuijckstraat 62, 4191 AL Geldermalsen

📍 Varkensmarkt 3, 4101 CK Culemborg

0345-820333 - [info@vkhypotheek.nl](mailto:info@vkhypotheek.nl) - [www.vkhypotheek.nl](http://www.vkhypotheek.nl)



## Van Kessel & Van Gellicum

MAKELAARS - TAXATEURS

Van Kessel & Van Gellicum  
Makelaars - Taxateurs

Herman Kuijkstraat 62  
4191 AL Geldermalsen  
0345 - 58 80 90

info@vkv.nl  
www.vkv.nl

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.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Partners



Geldermalsen - Culemborg



Van Kessel & Hypotheken  
Tijd voor een frisse blik op hypotheek

Geldermalsen - Culemborg