

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Weverstraat 10

Ophemert

# Wij zijn Woonkoppel

Wij zijn een koppel, delen een huis en hebben daarnaast samen ruim 25 jaar ervaring in de woningmakelaardij. Bij de verkoop van een huis zoek je in feite de allerbeste match. Voor zowel de verkoper als de koper behaal je het optimale resultaat wanneer je het huis en de juiste partij bij elkaar weet te brengen; een perfecte match. Wij zijn dus (gewoon) koppelaars. Koppelaars van mensen aan woningen, oftewel een WOONKOPPEL.



**Woonkoppel staat voor jong, fris, sympathiek, persoonlijk en energiek. Kwaliteit staat daarbij altijd voorop!**

Zowel privé als zakelijk gaat het ons niet gauw te gek. Wij houden van aanpakken, maar wel met een duidelijk doel voor ogen. Er uithalen wat er in zit. Dit doen wij door met een open en frisse blik te kijken naar het uiteindelijke doel.

Met Woonkoppel weet je wie je binnenhaalt. Altijd de voor jou bekende en vertrouwde gezichten. Dat betekent korte lijntjes in de communicatie en samenwerking. Je verplaatsen in de opdrachtgever, dat bepaalt onze werkwijze.

**Woon  
koppel**  
MAKELAARDIJ

**Benieuwd naar  
de woning?  
Kijk snel verder!**



Woonkoppel

2



Kenmerken

6



Omschrijving

8



Plattegrond

31



Foto's

9



# Kenmerken van de woning

 159 m<sup>2</sup>

 505 m<sup>2</sup>

<b>Vraagprijs</b>	€ 645.000,- k.k.
<b>Bouwjaar</b>	1910
<b>Woonoppervlakte</b>	159 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Perceel</b>	505 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	605 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5 (3 slaapkamers)
<b>Ligging</b>	In woonwijk
<b>Energie label</b>	C
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming</b>	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
<b>Warm water</b>	cv ketel
<b>Cv-ketel</b>	Intergas hre 36-30 (2015, Eigendom)



Tot in de puntjes  
verzorgd



# Omschrijving

Dit is zo'n woning waarbij je al bij aankomst voelt dat het klopt. Niet omdat alles grootser, luxer of opvallender moet zijn, maar juist omdat hier over ieder detail is nagedacht. Van de verzorgde uitstraling van het perceel tot de afwerking binnenshuis: alles vormt één geheel.

Achter het op afstand bedienbare hekwerk ontvouwt zich direct een beeld van rust, kwaliteit en aandacht. De fraai aangelegde tuin, de ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein, de praktische berging met overkapping en het vrije uitzicht op het groen aan de voorzijde laten meteen zien hoe zorgvuldig deze woning wordt bewoond. Het is stijlvol, zonder overdreven te zijn. Juist daardoor komt het karakter van het huis zo mooi tot zijn recht.

Ook buiten valt er volop te genieten. De idyllische sfeer met de kerktoren op de achtergrond, het vele groen en de verschillende terrassen zorgen ervoor dat ieder moment van de dag een favoriete plek kent. Of je nu ontspant in de jacuzzi, geniet onder de overkapping, de kinderen hun eigen speelplek geeft of juist een zonnig hoekje opzoekt met een goed glas wijn; het buitenleven wordt hier met hoofdletters geschreven.

De afgelopen jaren is de woning grondig gemoderniseerd, met veel respect voor de oorspronkelijke charme. Zodra je binnenkomt wordt duidelijk hoe goed dat is gelukt. De authentieke voordeur zet direct de toon. Hier gaan karakter en eigentijds wooncomfort hand in hand. De stijlvolle entree, de warme kleuren, het strakke schilderwerk en de fraaie vloer vormen samen een interieur dat direct uitnodigt.

De woonkamer aan de voorzijde ademt sfeer. De houten vloer brengt warmte, het vrije uitzicht zorgt voor ruimte en licht, terwijl de haard onmiskenbaar de blikvanger van de ruimte vormt.

Een plek waar lange avonden vanzelfsprekend worden.

En dan de keuken. Een ruimte waar werkelijk nergens op is ingeleverd. Hoogwaardige materialen, luxe apparatuur, een sfeervolle koffiecorner en zelfs een wijnklimaatkast maken dit tot het hart van het huis. Hier wordt gekookt, geleefd, bijgepraat en genoten.

Een absolute verrassing is de multifunctionele bonusruimte. Dankzij de karakteristieke balken, de stijlvolle raampartijen en de openslaande deuren naar buiten biedt deze ruimte talloze mogelijkheden. Van kantoor aan huis tot atelier, salon, hobbyruimte of speelkamer; hier kun je werkelijk alle kanten op. Daarboven bevindt zich bovendien nog een praktische zolderruimte.

Op de eerste verdieping wordt het hoge afwerkingsniveau moeiteloos doorgezet. Drie sfeervolle slaapkamers, een complete badkamer, een separaat toilet en slimme maatwerkoplossingen zoals de inbouwkasten op de overloop zorgen ervoor dat ook hier alles tot in de puntjes verzorgd is. Daarnaast is er ook technisch goed geïnvesteerd. Zo is het dak in het verleden vernieuwd en direct voorzien van isolatie, waardoor niet alleen het oog, maar ook het comfort is meegenomen.



Scan de QR-code  
voor de video



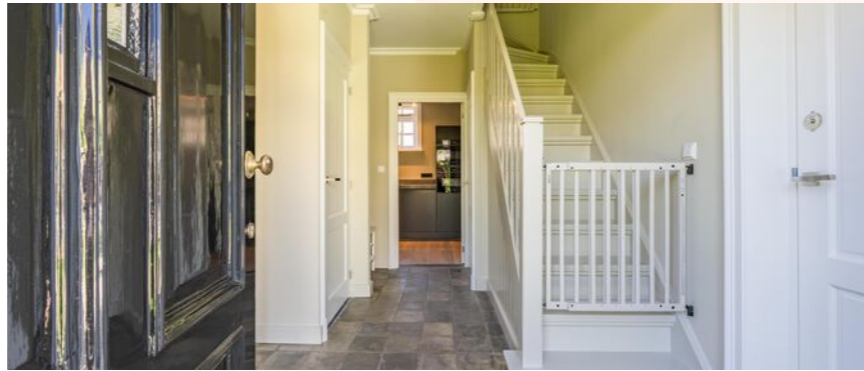
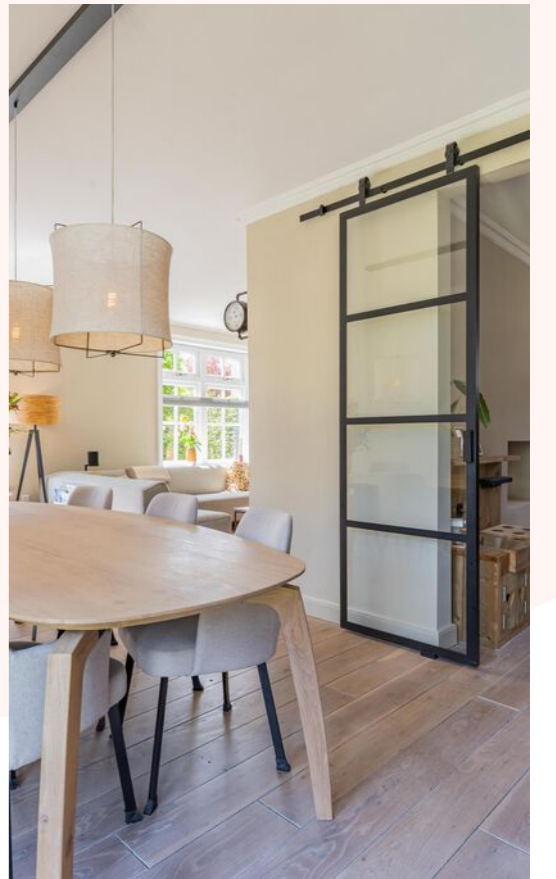
## Een huis met uitstraling

Soms komen er woningen voorbij die simpelweg goed zijn. En soms komt er een woning voorbij waar alles samenvalt. Waar uitstraling, sfeer, kwaliteit, indeling en afwerking elkaar versterken. Dit is zo'n huis! Een woning waar je iedere ruimte met een glimlach binnenloopt en waar het gevoel van thuiskomen direct aanwezig is.

Wij kunnen er nog veel over vertellen, maar sommige woningen moet je vooral zelf beleven. En geloof ons: de kans is groot dat je er net zo blij van wordt als wij.

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. 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.



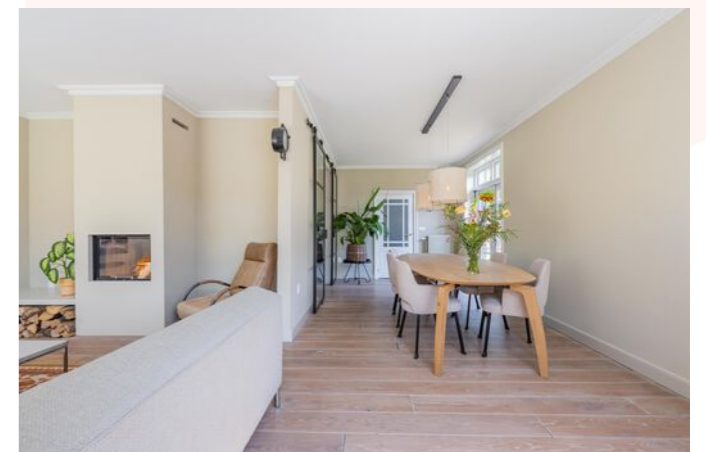




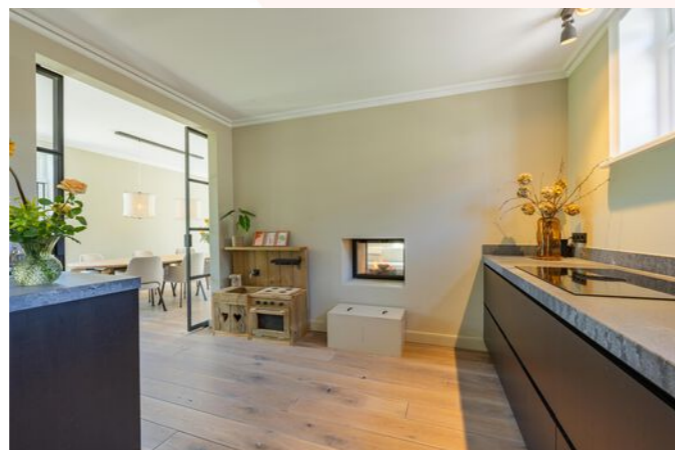
## Samenvattend

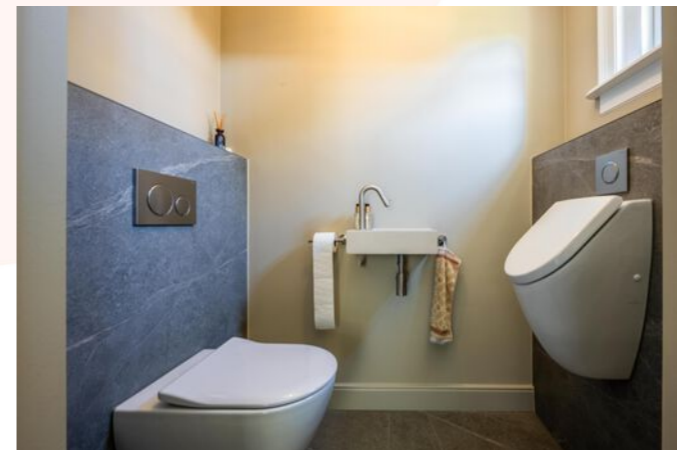
- charmante vrijstaande woning
- hoog afwerkingsniveau
- luxe, stijlvolle keuken (2023)
- gezellige woonkamer
- stalen deuren
- houtenvloeren
- doorkijk houtkachel
- multifunctionele ruimte op de begane grond
- 3 royale slaapkamers
- moderne badkamer
- separaat toilet
- nieuw dak 2021/2022
- 22 zonnepanelen in eigendom (2022)
- centraal gelegen

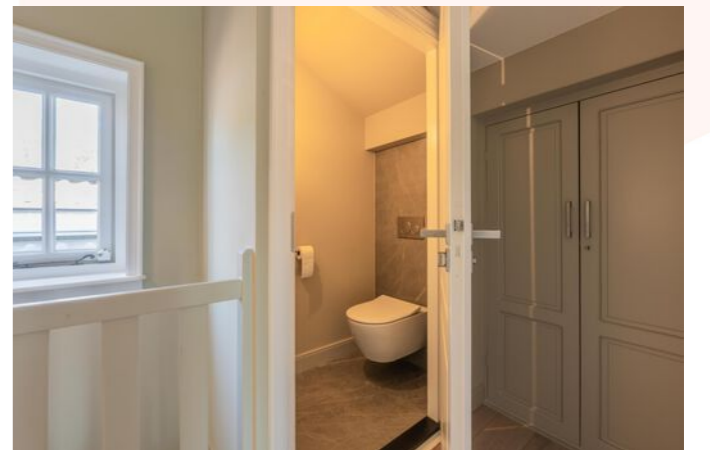


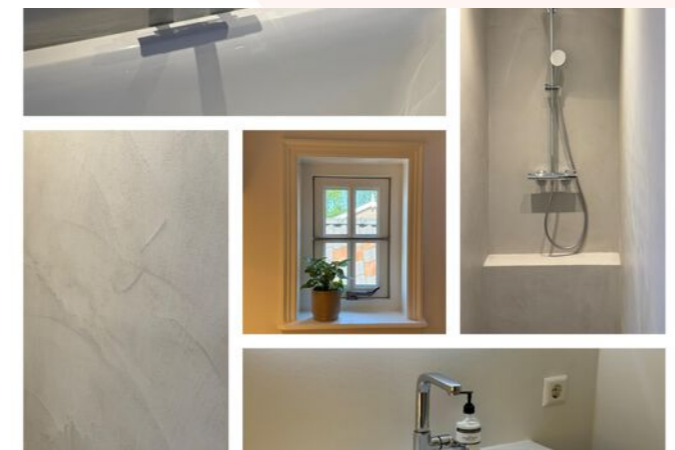






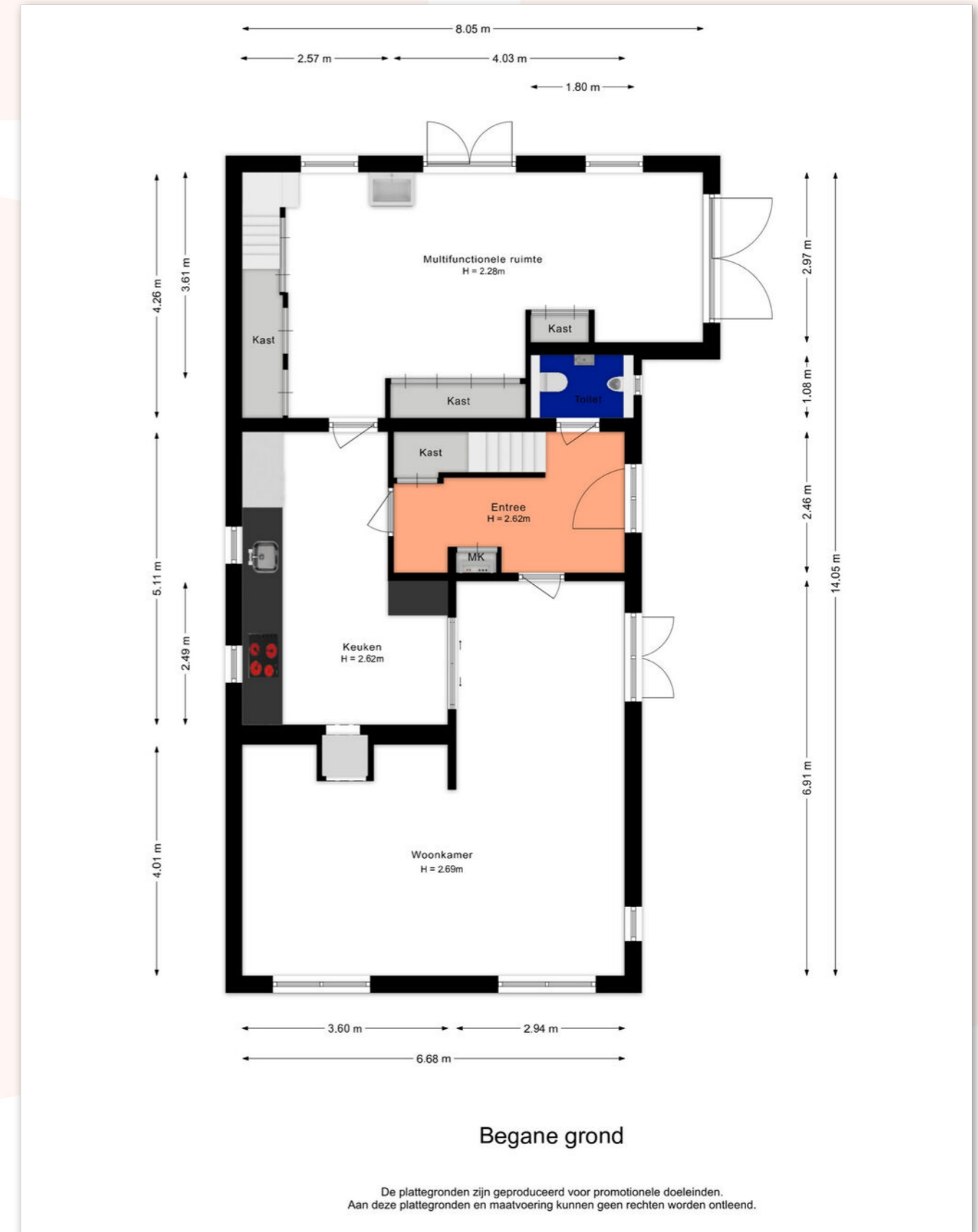




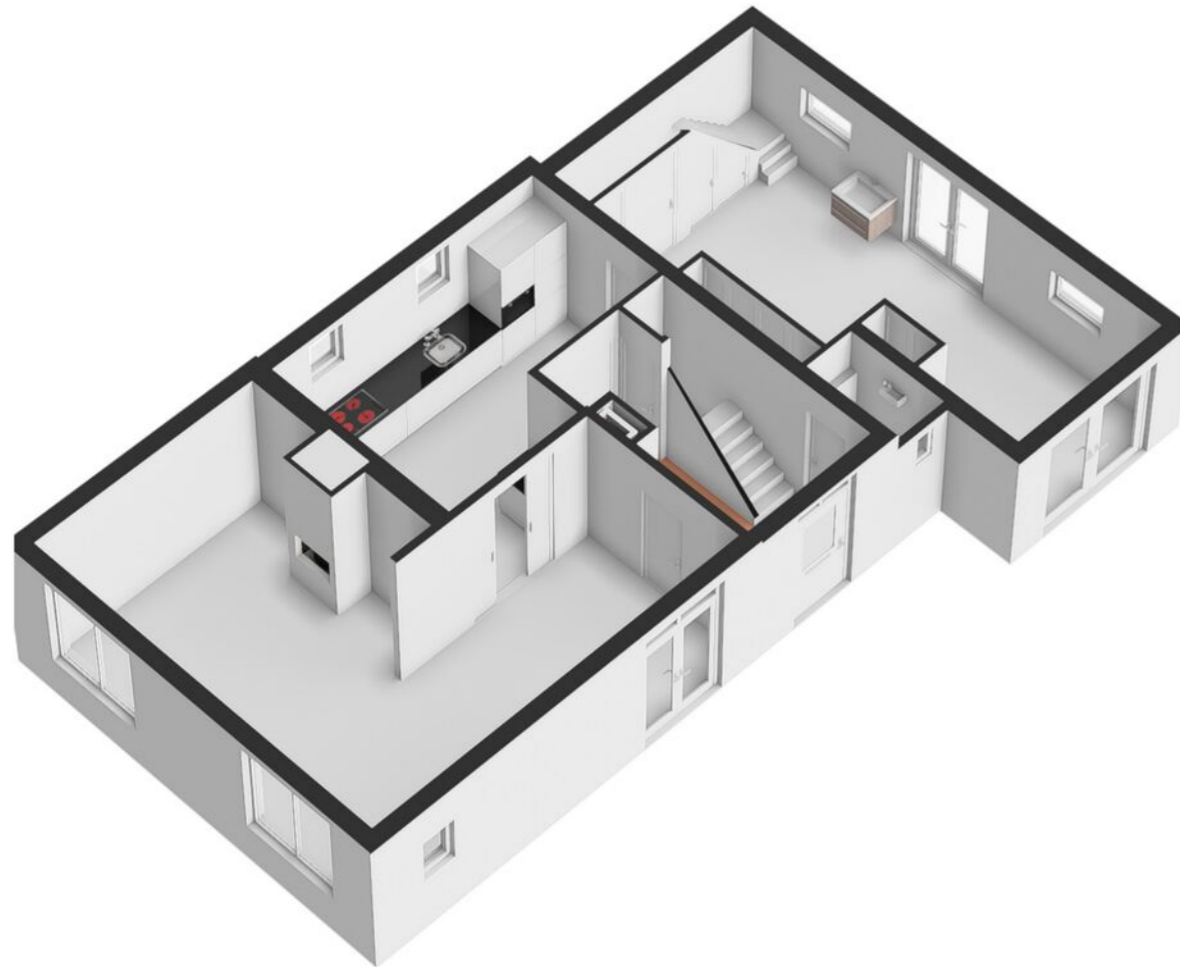




# Plattegrond



# Plattegrond



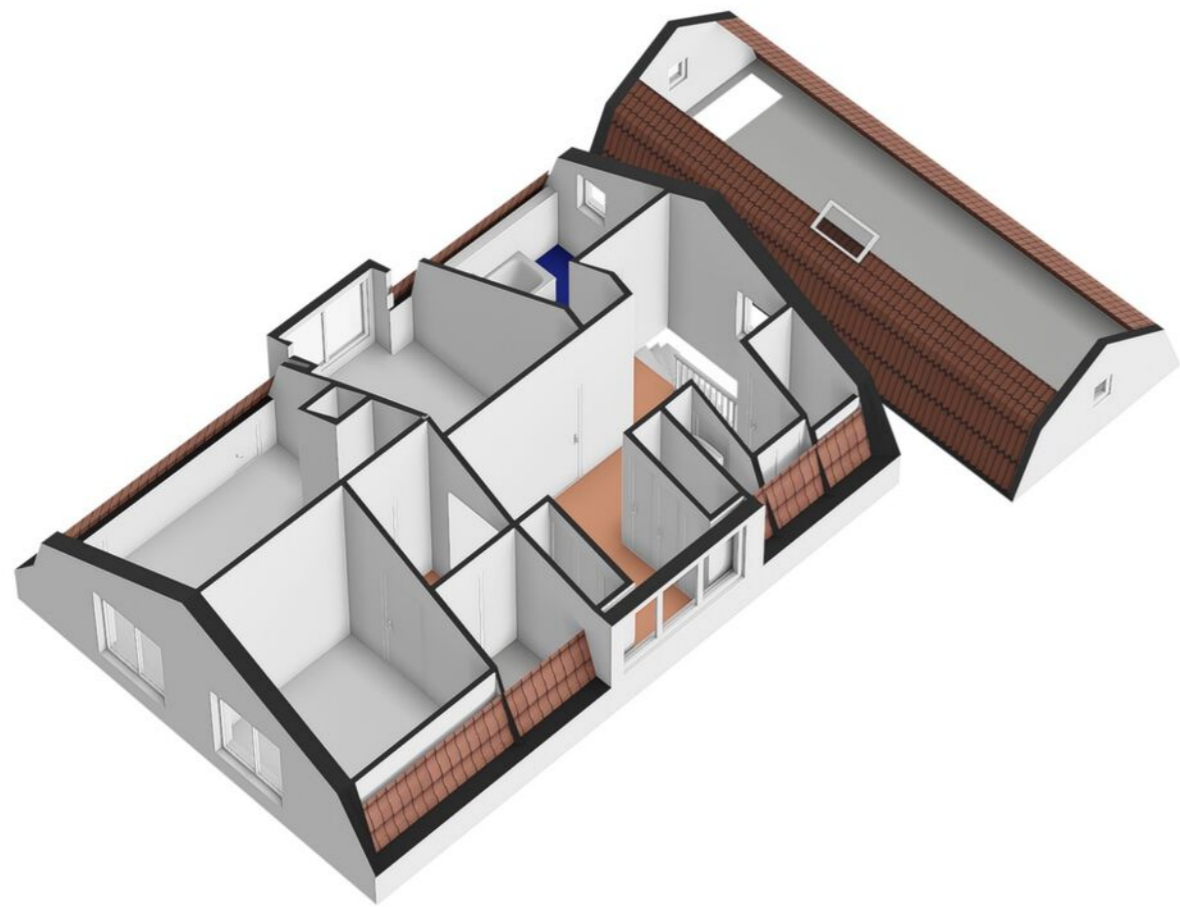
# Plattegrond



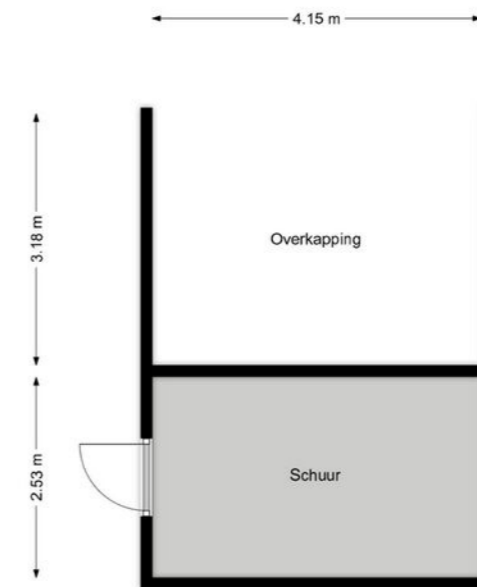
## 1e Verdieping

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

# Plattegrond



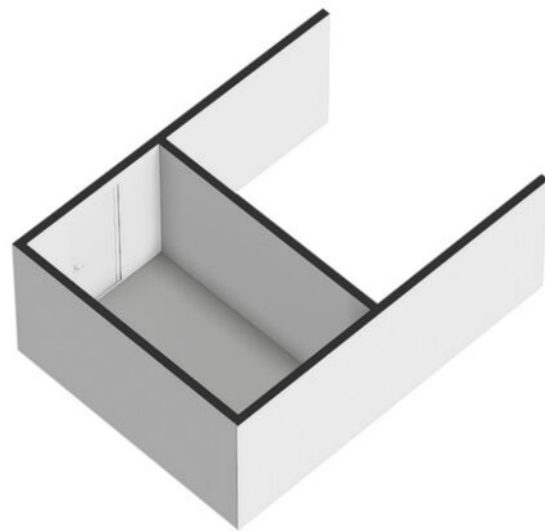
# Plattegrond



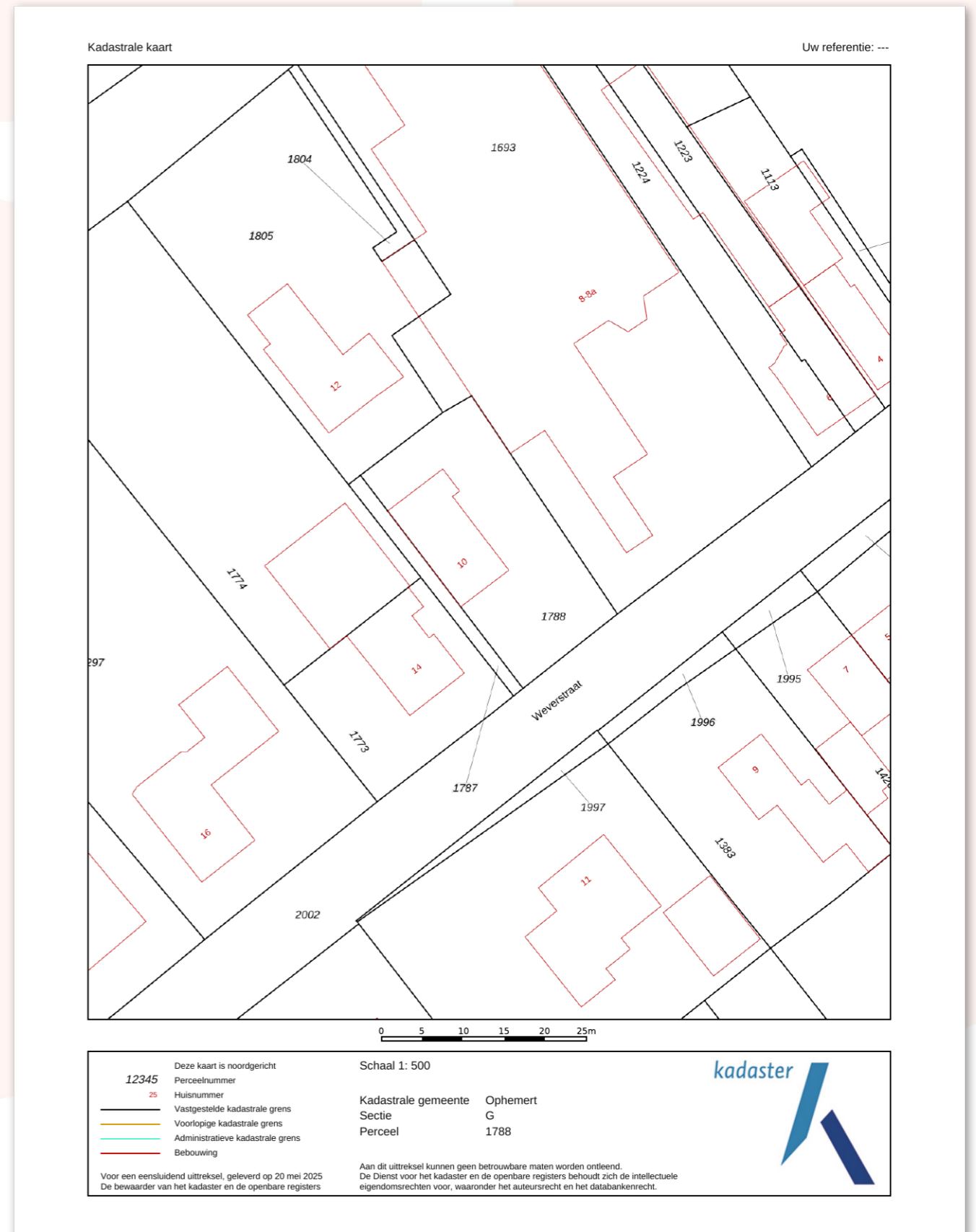
Schuur

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

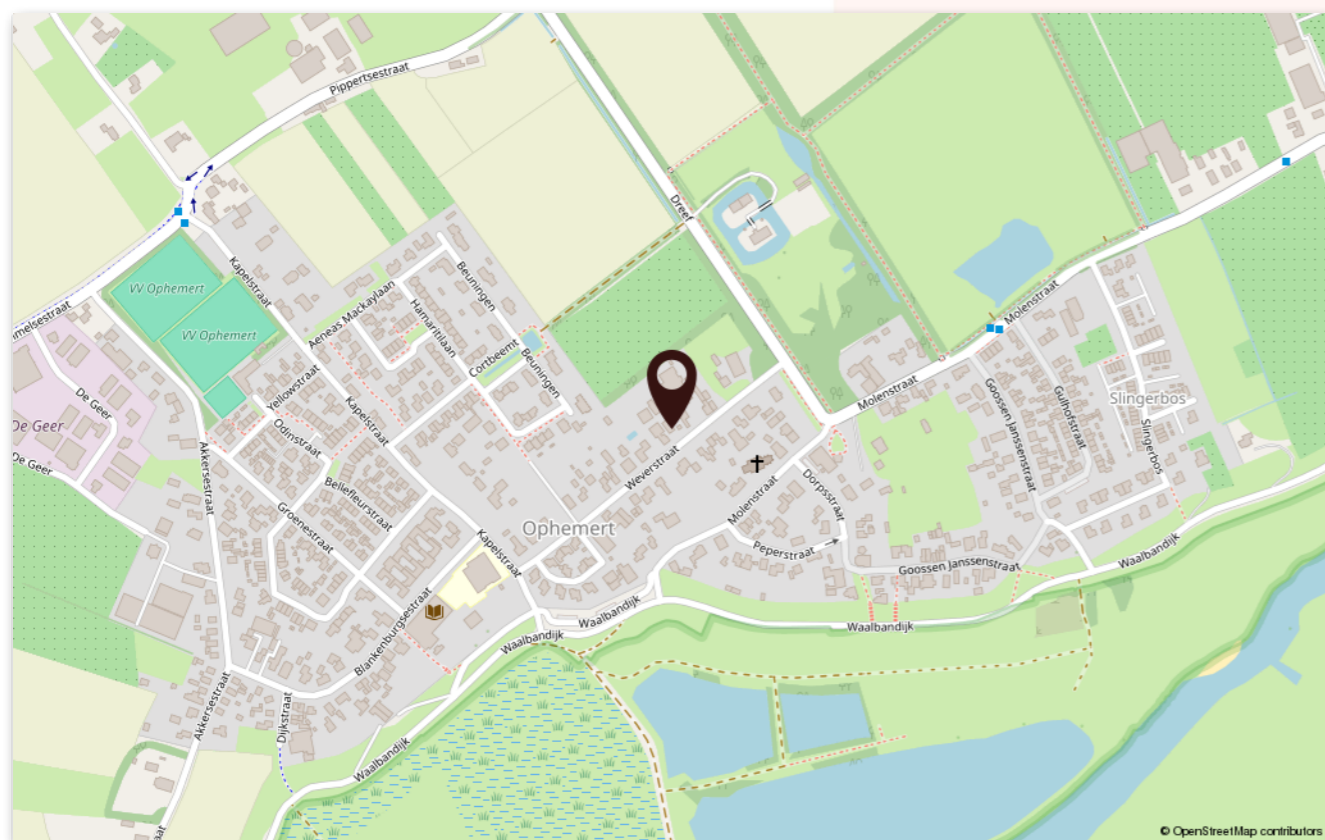
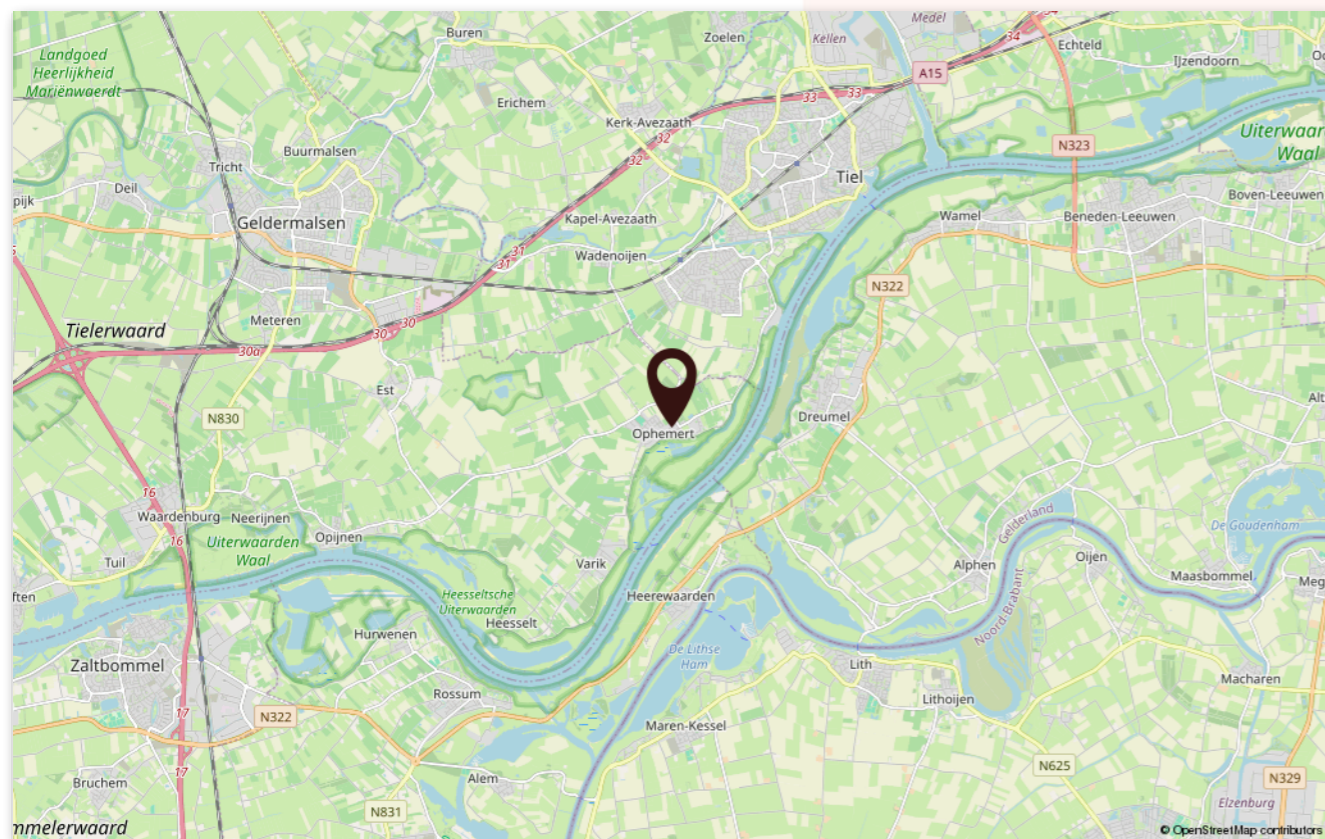
# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Hanglamp eetkamertafel woonkamer		x	
Losse kasten		x	
TV meubel		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Vrijstaande koelkast + vriezer (bijkeuken)		x	
Vrijstaande vriezer (bijkeuken)		x	
Wijnkoeler	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Urinoir	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Spiegel	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
beregeningsinstallatie tuin	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Camera's 4x merk Bascom (2023)			x
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Robotmaaier (2025)			x
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Buitendouche	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kippenhok + ren + Amsterdammertje (rood paaltje)		x	
Houthok	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Jacuzzi en tuinset buiten		x	
Loungeset veranda, koelkast en gashaard		x	

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Jeudestraat 94, 4011 GN - Zoelen  
0344 23 45 23 | [info@woonkoppel.nl](mailto:info@woonkoppel.nl)

[woonkoppel.nl](https://www.woonkoppel.nl)

