



Vraagprijs € 1.175.000 k.k.



Vraagprijs	€ 1.175.000 k.k.
Soort	bungalow
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Inhoud	854 m ³
Perceeloppervlakte	2.000 m ²
Woonoppervlakte	180 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1994
Ligging	vrij uitzicht
Tuin	tuin rondom
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Energielabel	C

Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

Levensloopbestendig wonen met verrassend veel ruimte in het hart van de Betuwe met uitzicht over de molen De Vlinder

Op een royaal perceel van circa 2.000 m², met de mogelijkheid om in overleg extra grond bij te kopen, vindt u deze **VRIJSTAANDE BUNGALOW** met volwaardige verdieping. Een plek waar ruimte, rust en vrijheid samenkomen en waar u elke dag opnieuw het gevoel heeft dat u echt thuis bent.

Deze woning combineert het comfort van gelijkvloers wonen met de extra mogelijkheden van een verrassend ruime gezinswoning. Met circa 180 m² woonoppervlakte, twee badkamers, een royale veranda, praktische kelder, inpandige garage (54 m²) en houten berging biedt deze woning een zeldzaam compleet woonprogramma.

De woning is gebouwd in 1994. Het geheel is in hoofdzaak nog uitgevoerd in de stijl en afwerking van het bouwjaar en is op onderdelen cosmetisch aan modernisering toe. Het recente en volledige buitenschilderwerk draagt bij aan een verzorgde en nette uitstraling van de woning.

Gelegen in het geliefde Deil, midden in het karakteristieke Betuwse landschap, woont u hier op korte afstand van de rivier de Linge, de historische molen De Vlinder en uitgestrekte fruitboomgaarden die ieder seizoen hun eigen sfeer en charme laten zien. Hier woont u letterlijk tussen het groen.

Dijken, boomgaarden en de rivier de Linge vormen uw dagelijkse decor. Een omgeving die uitnodigt om te wandelen, te fietsen en te genieten van het buitenleven in elk seizoen. En toch is de ligging bijzonder praktisch. Binnen enkele minuten bereikt u de A2 en A15 en ook station Geldermalsen ligt nabij. Hierdoor zijn steden als Utrecht, Den Bosch, Gorinchem en Tiel uitstekend bereikbaar.

Rustig wonen, zonder afgelegen te zijn - precies die zeldzame balans.

Indeling Begane grond

Via de entree komt u in de centrale hal met vide, toiletruimte en trapopgang. De woonkamer is ruim en sfeervol, met een karakteristieke ronde erker die zorgt voor veel licht en een speels ruimtelijk effect. De gashaard vormt hier het warme middelpunt van de leefruimte. Via de schuifpui én tuindeur loopt binnen moeiteloos over in het terras en de tuin. De keuken sluit praktisch aan op de woonkamer en biedt toegang tot een kelder, ideaal als provisieruimte of extra opslag. Aan de rustige zijde van de woning, bereikbaar vanuit de centrale hal, bevindt zich een slaapkamer met aangrenzende nette badkamer. Hierdoor is gelijkvloers wonen hier niet alleen mogelijk, maar ook comfortabel en toekomstbestendig.

Eerste verdieping

De verdieping biedt twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Eén slaapkamer beschikt over een balkon waar u heerlijk even buiten zit met uitzicht op de groene omgeving. De badkamer is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en daglicht. De overloop met vide versterkt het gevoel van openheid en licht. Via een vlizotrap bereikt u bovendien een praktische bergzolder.

Veranda en tuin

De royale veranda is zo'n plek waar u vanzelf blijft zitten. Een kop koffie in de ochtendzon, lange zomeravonden met vrienden of gewoon even genieten van de stilte: hier loopt binnen en buiten vloeiend in elkaar over. De tuin rondom is verzorgd aangelegd met gazon, sierborders en een sierhekwerk. Aan de achterzijde ligt een ruim terras met vrij uitzicht over de omliggende fruitboomgaarden. Een setting die zelden zo vrij en groen voelt als hier.

Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

Garage en parkeren

De inpandige stenen garage van circa 54 m² is een enorme plus. Ruim genoeg voor meerdere auto's, hobby, werkplaats of opslag - en nog steeds flexibel inzetbaar.

Via een losse trap is bovendien een bergruimte boven de garage bereikbaar, ideaal voor seizoensspullen of alles wat u graag uit het zicht maar toch binnen handbereik bewaart.

Daarnaast beschikt de woning over een uitzonderlijk lange oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Goed om te weten:

In de koopovereenkomst worden zowel een ouderdomsclausule als een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

De ouderdomsclausule heeft te maken met de leeftijd van de woning.

Met de niet-zelfbewoningsclausule wordt aangegeven dat de verkoper de woning zelf niet heeft bewoond. Zo wordt op een duidelijke en transparante manier rekening gehouden met de kenmerken en historie van de woning.

Daarnaast worden enkele aanvullende afspraken opgenomen die verband houden met de ligging en het huidige gebruik van het perceel en de directe omgeving.

Dit betreft onder andere erfdiensbaarheden ten behoeve van het in stand houden van de bestaande situatie, waaronder het gebruik en de aansluiting van de beregeningspomp en het elektrische hekwerk op de naastgelegen eigendom, alsmede de aansluiting op de bestaande riolering/IBA.

Ook wordt een tijdelijk gebruiksrecht voor de aanwezige propaangastank overeengekomen, evenals een bepaling met betrekking tot de aanwezigheid van agrarische activiteiten in de omgeving.









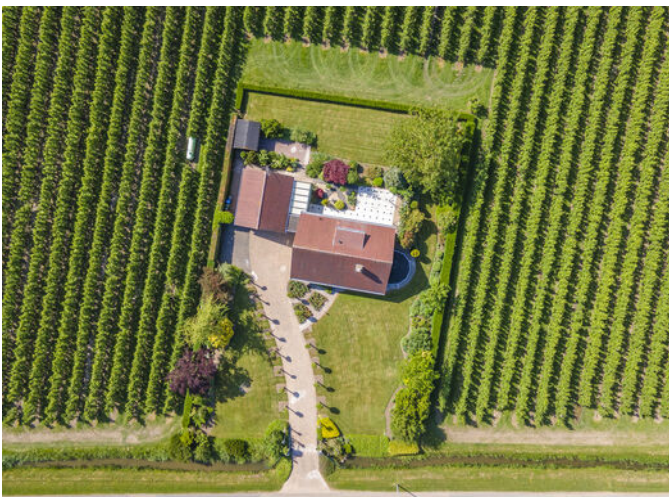












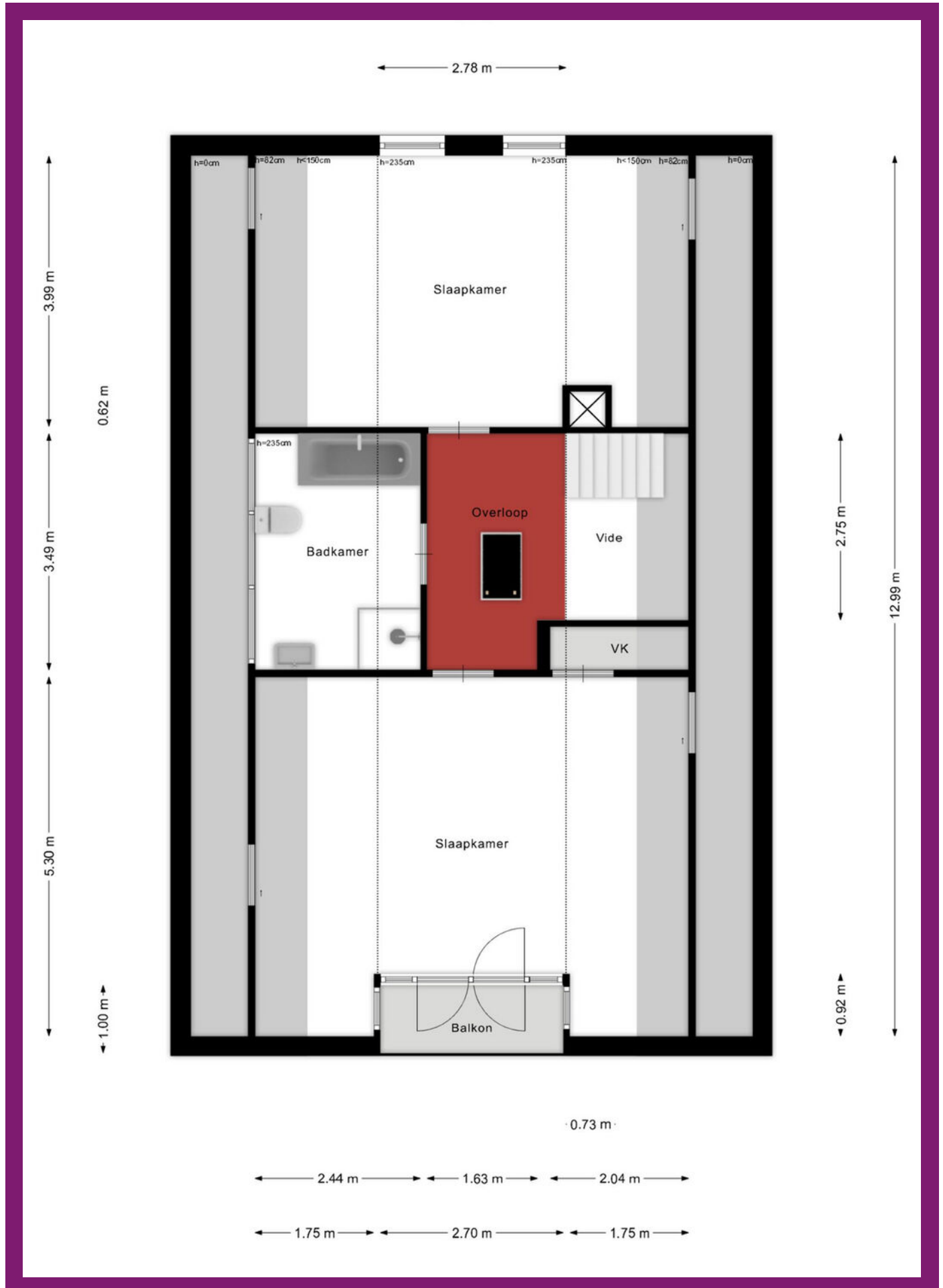
Plattegrond begane grond



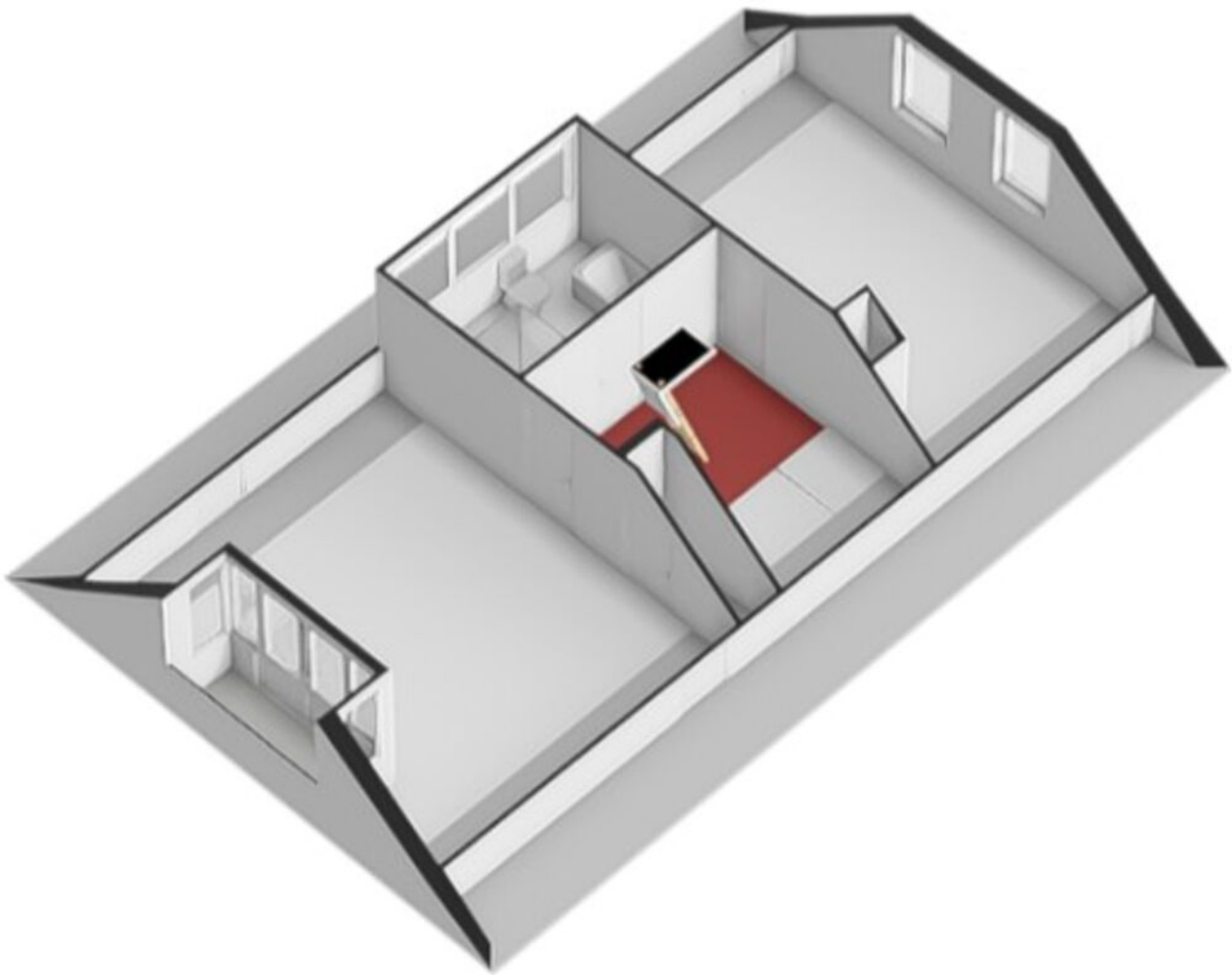
Plattegrond begane grond 3D



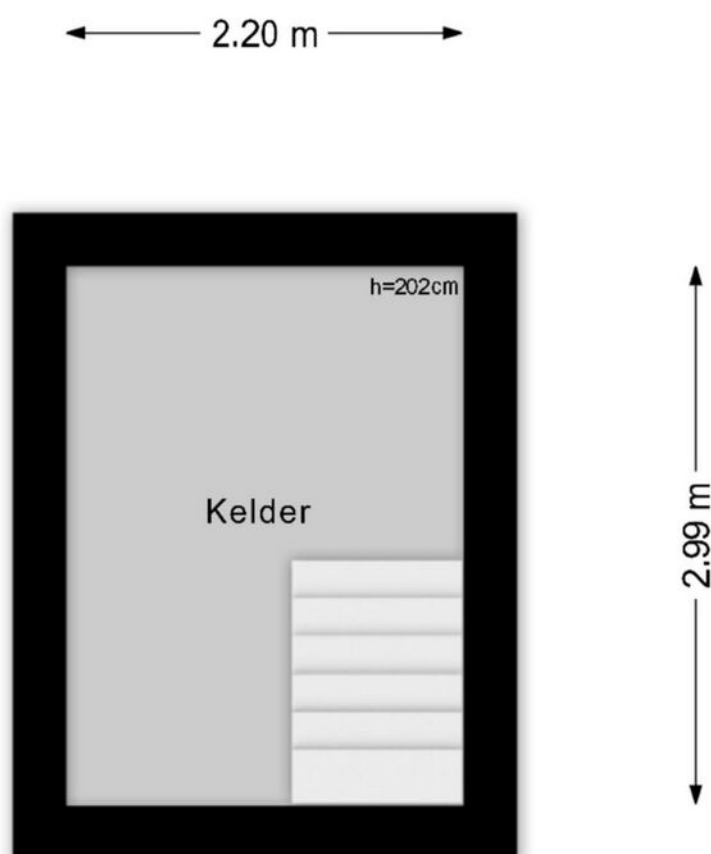
Plattegrond verdieping



Plattegrond verdieping 3D

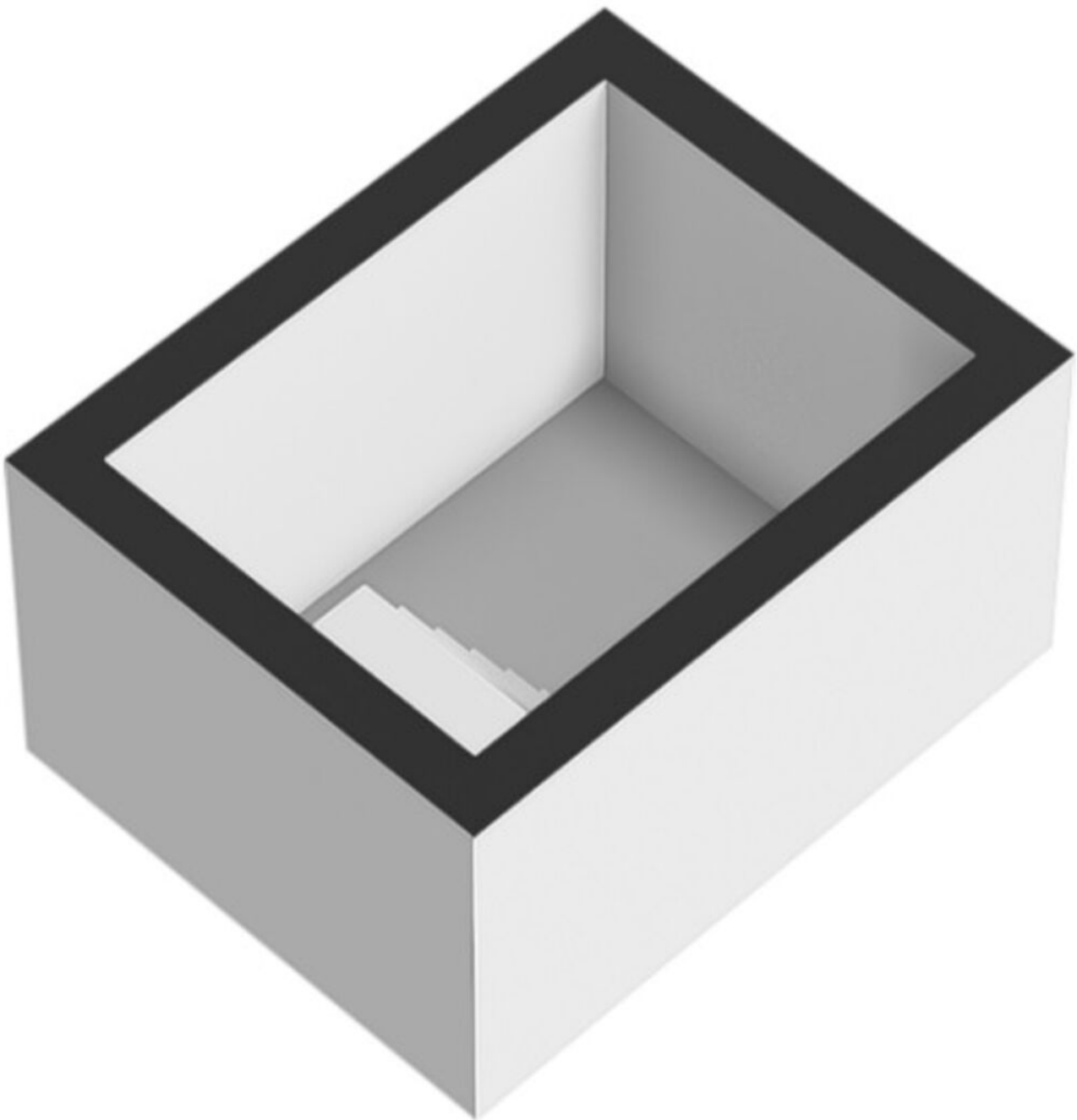


Plattegrond kelder

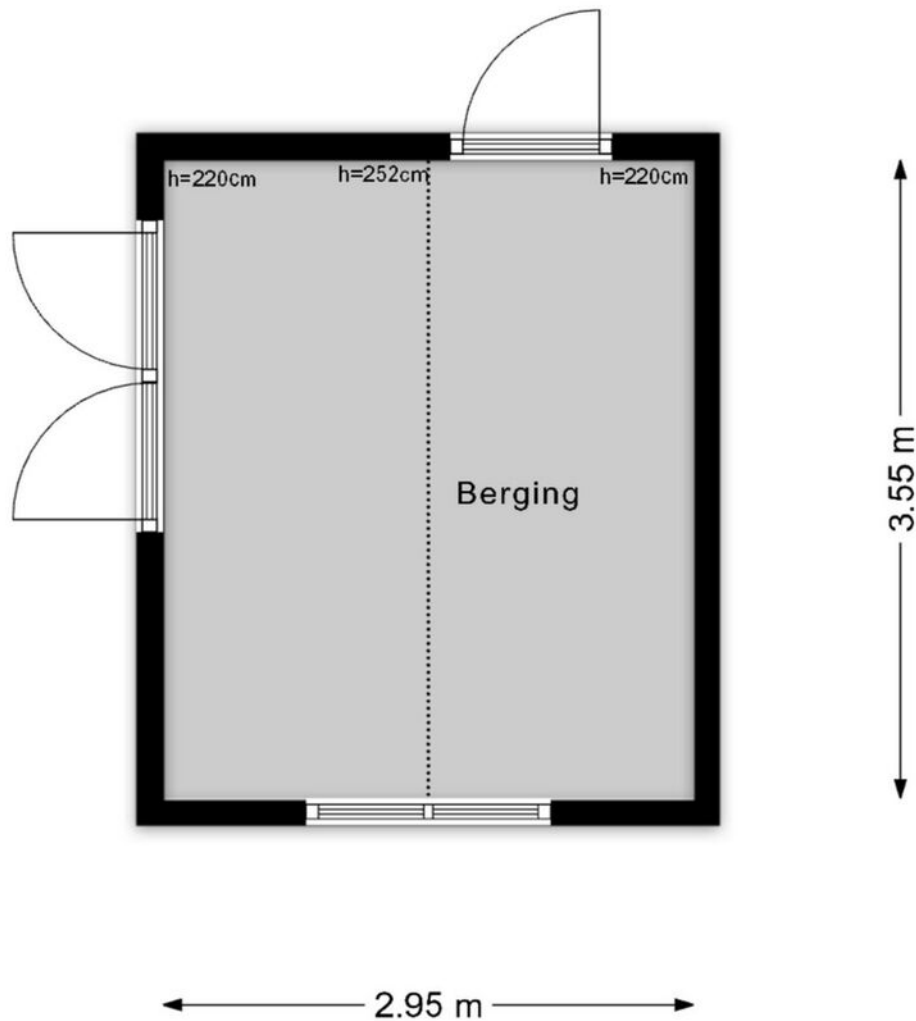


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Plattegrond kelder 3D

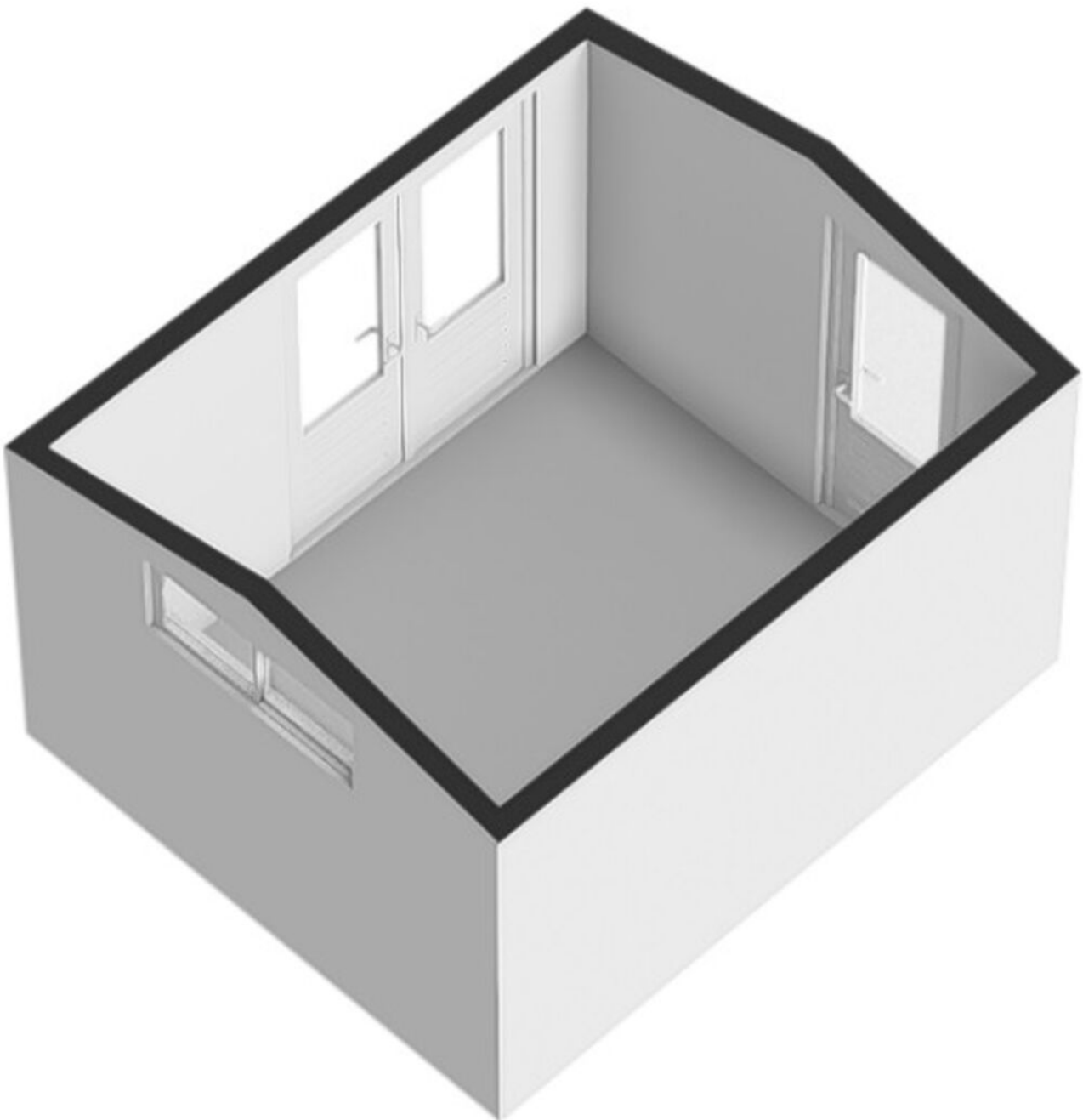


Plattegrond berging



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Plattegrond berging 3D




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beemd 45



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Deil	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 536	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 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.

Deil



Van Kessel & Van Gellicum

MAKELAARS - TAXATEURS

Deil is een dorp en voormalige gemeente in de Tielerwaard en Betuwe in de Nederlandse provincie Gelderland. De plaats telt circa 2.105 inwoners (2025). Het dorp was de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente, die bij de herindeling van 1978 werd ingedeeld bij Geldermalsen. Deze is per 2019 opgegaan in de gemeente West Betuwe. De plaats is met name bekend vanwege het gelijknamige knooppunt Deil.

Van 1810 tot 1978 vormde Deil, met de dorpen Enspijk, Gellicum en Rump een zelfstandige gemeente. Opvallend was, dat telkens een telg uit het geslacht Kolff burgemeester was.

Deil is goed te bereiken via de snelweg A2. Deil heeft een basisschool en een kleine supermarkt, de Spar. Deil is gelegen aan de Linge, dus bij lekker weer kan er worden gezwommen. Deil heeft een mooie grote speeltuin aan de Benedeneindseweg, waar vaak activiteiten worden gehouden, zoals de spelweek, dorpsbarbecue en kwart triathlon.

Historie van Deil

Voor het eerst werd in 1148, maar vermoedelijk al in 978, gewag gemaakt van landerijen te Daile. In oude geschriften wordt het dorp gespeld als Daile, Deile, Dilee, Deijl, Deil en Deyl. Vroeger stonden er in Deil zeven kastelen: Bulckestein, Palmestein, Ringelestein, Reynestein, Vogelenburcht, Bakerbos en Schorestein (ook vermeld als Schonestein of Gerestein).

Van alle kastelen en huizen is alleen Huis Frissestein bewaard gebleven, welke vanaf 1929 diende als gemeentehuis van Deil. Tegenwoordig is Gasterij De Os en het Paard in het huis gevestigd.



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 - 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