



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Stijlvolle vrijstaande  
villa, A+++label en  
SMART-gestuurd



Ochten  
Prunusstraat 3

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Ochten

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

30



Plattegronden

32





# Ochten

## Prunusstraat 3

Vraagprijs € 1.075.000,- k.k.

### Tijdloze villa

In het rustige Waaldorp Ochten, met de uiterwaarden van de Waal op loopafstand, staat deze indrukwekkende vrijstaande villa die in 2023 werd opgeleverd. Strak, tijdloos en met oog voor detail: de woning ademt het zelfvertrouwen van nieuwbouw die niet terugschrikt voor karakter. De royale oprit biedt ruimte voor meerdere voertuigen en bereidt de bezoeker voor op wat volgt, een huis dat zowel ruimtelijk als duurzaam tot in de puntjes is uitgedacht. Met een gebruiksoppervlakte van circa 201 m<sup>2</sup> en energielabel A+++ is dit geen doorsnee nieuwbouwwoning, maar een doordacht thuis voor wie comfort en rust hoog in het vaandel heeft.

### Ruimte voor ontspanning

Binnen ontvouwt de woning zich als een lichtrijke opeenvolging van ruimtes. De woonkamer met openslaande deuren nodigt uit naar de tuin, terwijl de erker in de keuken in alle seizoenen voor een continue verbinding met buiten zorgt. Vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, bieden ruimte voor elk levensritme. Vloerverwarming én -koeling, een lucht/water-warmtepomp, 26 zonnepanelen, airconditioning en

*Deze villa heeft  
alles in huis,  
en nog meer*

buitenverlichting, zijn via domotica eenvoudig te bedienen.. Comfort dat zich aanpast aan de bewoners, niet andersom.

### Rust aan de Waal

De tuin is een wereld op zich: fruitbomen, slingerende paden met Cortenstaal-accenten en een groene wadi aan de achterzijde die rust en privacy garandeert. De veranda met houtkachel is de plek voor avonden die je niet wil beëindigen. De dubbele, volledig geïsoleerde garage, met vloerverwarming en -koeling, pantry en laadpaal, biedt alle ruimte voor hobby, een kantoor of praktijk aan huis. Ochten ligt strategisch gunstig: de A15 en NS-station Kesteren zijn binnen enkele minuten bereikbaar, zonder dat de stilte van het dorp ook maar een moment wordt verstoord.





# Ochten

Ochten is een dorp in de gemeente Neder Betuwe, gelegen in de provincie Gelderland. Het dorp telt ongeveer 6.000 inwoners en heeft een lange geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Ochten ademt een dorps karakter met diverse monumentale panden en een actief verenigingsleven. Het dorp is bekend om zijn ligging nabij de Waal, wat zorgt voor een groene en landelijke omgeving. De gemeenschap is hecht en er zijn regelmatig lokale evenementen die de sociale cohesie versterken. Ochten biedt een rustige woonomgeving met behoud van traditionele waarden en een prettige leefomgeving voor gezinnen.

## Voorzieningen en natuur in de buurt

In en rondom Ochten zijn diverse voorzieningen aanwezig die het dagelijks leven comfortabel maken. Het dorp beschikt over basisscholen, sportverenigingen en een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen. Voor uitgebreider winkelaanbod en horeca zijn omliggende plaatsen zoals Tiel, Veenendaal en Arnhem binnen handbereik. De natuur rondom Ochten is rijk en afwisselend, met de uiterwaarden van de Waal en de Gouverneurspolder vlakbij. Dit gebied biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en watersport.

## *Ruimte, natuur en centrale ligging*

De combinatie van voorzieningen en natuur maakt Ochten aantrekkelijk voor wie landelijk wil wonen met alle gemakken binnen bereik.

## **Uitstekende bereikbaarheid en verbindingen**

Ochten is gunstig gelegen ten opzichte van belangrijke verkeersaders. Binnen vijf minuten bereikt u de A15, met goede aansluitingen op de knooppunten Valburg en Deil. Dit maakt het dorp uitstekend bereikbaar voor forenzen richting steden als Nijmegen, Arnhem en Rotterdam. Het NS-station Kesteren ligt op slechts 3,8 kilometer afstand, waardoor ook openbaar vervoer een goede optie is. Reistijden naar grote steden zijn hierdoor relatief kort en comfortabel. Daarnaast zijn er regionale busverbindingen die Ochten verbinden met omliggende dorpen en steden. De combinatie van snelwegen en openbaar vervoer maakt wonen in Ochten aantrekkelijk voor mensen die mobiliteit belangrijk vinden.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande villa
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	2022, opgeleverd 2023
Ligging	In Waaldorp Ochten, op korte afstand van de uiterwaarden van de Waal en de Gouverneurspolder
Bereikbaarheid	Ochten is zeer centraal in het land gelegen, binnen 5 minuten zit op Rijksweg A15 met goede aansluiting op Knooppunt Valburg en Deil. NS-station Kesteren ligt op 3,8 kilometer.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	201 m <sup>2</sup>
- overige in pandige ruimte	9 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	40 m <sup>2</sup>

Inhoud	748 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	circa 641 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dubbele garage, geheel geïsoleerd en voorzien van pantry, vloerverwarming en -koeling, krachtstroom, laadpaal en bergzolder. Indien gewenst is hier ook prima een kantoor/praktijk aan huis van te maken. De oprit biedt ruimte aan meerdere auto's.</li><li>• De woning is zeer compleet met o.a. vloerverwarming en -koeling, lucht-water warmtepomp met voorbereiding op een thuisbatterij, 26 zonnepanelen, airconditioning, zonnescreeens, rolluiken, beveiligingscamera's en beregening. Alles domotica-bestuurbaar, Gira KNX Smart Home-systeem, via app. Tevens is de hele woning met scènes programmeerbaar voor de gebruikers.</li><li>• De tuin is fraai ingericht met fruitbomen, slingerende looppaden met Cortenstaal afgezet, tuinkas en fijne veranda met houtkachel.</li><li>• Aan de achterzijde grenst de tuin aan een wadi waardoor je hier extra veel groen hebt en de tuin veel vrijheid biedt.</li></ul>
-----------------------------	---

# Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, woonkeuken, woonkamer, bijkeuken en berging/technische ruimte.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping	Grote open ruimte (slaapkamer) met flinke dakkapel en wasruimte.
Erf/Tuin	Royale oprit, dubbele garage, tuin met tuinkas en veranda.



# Indeling

## Begane grond

### Hal

De hal is ruim opgezet met een open trap die voorzien is van sfeervolle ingebedde muurverlichting. In de hal bevindt zich ook de meterkast en het toilet met fonteintje.





## Woonkeuken

De woonkeuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een erker die zorgt voor extra lichtinval en zicht op de tuin. De keuken is luxe uitgevoerd met een wandopstelling en een kookeiland met gemotoriseerde lades (Blum), een kookplaat (Bora Pure) met geïntegreerd afzuigstelsysteem, een combi-oven, stoomoven, warmhoudlade, koelkast, wijnkoelkast en vaatwasser. De indeling maakt contact met tafelgasten tijdens het koken mogelijk.







## Woonkamer

De tuingerichte woonkamer is royaal en licht dankzij de openslaande deuren die toegang geven tot de tuin. Door de hor in de deuren houdt je insecten fijn buiten. Er is ruimte voor een houtkachel, wat extra sfeer en warmte biedt in de koudere maanden. Het brede zonnescherm aan de buitenzijde wordt aangestuurd door een weerstation en zorgt voor comfort op zonnige dagen.









### Bijkeuken

De bijkeuken is verbonden met de woonkamer door extra wandopeningen, wat een ruimtelijk effect geeft. Hier is een wandkast met spoelbak, pantry, wijnkoelkast en vriezer aanwezig. De tuindeur biedt directe toegang tot de tuin.

### Berging/Technische ruimte

Oorspronkelijk ontworpen als garage, nu in gebruik als berging en technische ruimte. De ruimte heeft openslaande deuren met overkapping aan de voorzijde en bevat de opstelling van de warmtepomp met buffervat, waterontharder en omvormer van de zonnepanelen. Tevens is er rekening gehouden met ruimte voor de installatie van thuisbatterijen en in de wanden zijn extra stopcontacten aangelegd voor bijvoorbeeld elektrische fiets, step etc. Er is nog voldoende plaats voor fietsen of andere opslag.



# Eerste verdieping

## Vier slaapkamers en badkamer

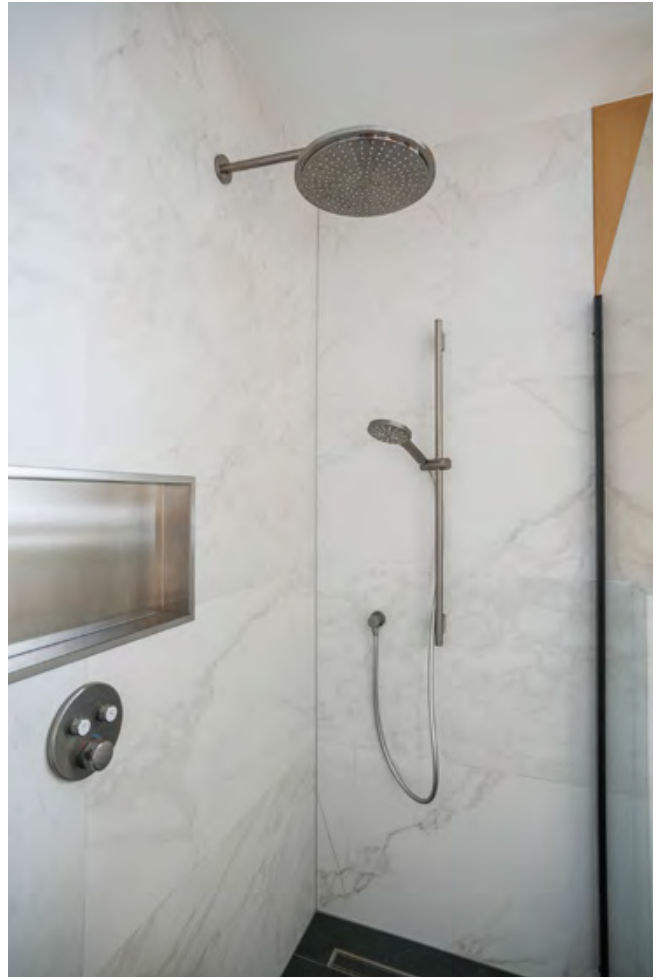
De overloop is voorzien van airconditioning. Er zijn vier slaapkamers, waarvan twee met vaste kastenwanden. De badkamer is modern met een wastafelmeubel, toilet en inloopdouche voorzien van afzonderlijk bedienbare dubbele douche en glazen wand.











# Tweede verdieping

Deze verdieping bestaat uit een grote open ruimte met een flinke dakkapel voorzien van verduisterende screens, ideaal als extra slaapkamer of hobbyruimte. Er is een aparte wasruimte met kasten voor wasmachine en droger. Bij het aanleggen van de vloerverwarming en -koeling is alvast rekening gehouden met de mogelijkheid deze ruimtes te splitsen, indien gewenst kan hier makkelijk een tussenwand geplaatst worden zodat je een aparte was- en slaapkamer hebt.



# Buiten

## Voortuin

De voortuin biedt een royale oprit met ruimte voor meerdere auto's en is voorbereid op een elektrische poort. De oprit leidt naar de dubbele garage. De tuin is fraai aangelegd met fruitbomen, slingerende looppaden afgezet met Cortenstaal, een kleine tuinkas en sfeervolle verlichting in de beschoeiing.

Links van de woning biedt een overkapping een droge toegang tot de voordeur en de berging. Om het huis bieden beveiligingscamera's extra veiligheid.

## Achtertuintuin

De veranda met houtkachel maakt het mogelijk om ook bij koel weer buiten te zitten. De tuin grenst aan een brede, afgesloten groenstrook die dienstdoet als wadi, wat extra privacy en een landelijk gevoel geeft.

Zowel de voor- als achtertuin heeft sfeervolle verlichting welke wordt aangestuurd via domotica. Automatische bewatering middels sproeiers en druppelsslangen, zorgen dat je tuin altijd voldoende water krijgt.

## Garage

De vrijstaande dubbele garage is volledig geïsoleerd en voorzien van elektrische deuren, krachtstroom, vloerverwarming en -koeling, een pantry en een laadpaal. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. De ruimte is multifunctioneel en kan ook worden ingericht als kantoor of praktijk aan huis.



















# Bewoners vertellen

We hebben hier de gemoedelijkheid, rust en ruimte ervaren van het wonen in een echt Betuws dorp. In de lichte achtertuin met verschillende zonneterrassen zonder inkijk van burens, veel divers gekleurde planten en bomen en volop vogels, waan je je echt midden in de natuur. Dankzij de overkapping zit je met de eerste zon al heerlijk beschut buiten. Binnen vijf minuten wandel je in de uiterwaarden van de Waal, met niets anders om je heen dan (water)vogels en andere wandelaars.

Het dorp Ochten zelf voorziet in alle basisbehoeften: twee supermarkten, een bakker, enkele winkels en twee restaurants.

Voor meer faciliteiten ben je zo in één van de omliggende dorpen Opheusden, Kesteren, Rhenen of Lienden. In de grote groene voortuin kweken we ons eigen Betuwse fruit en diverse groenten en hebben we regelmatig gezellige praatjes met burens en buurtgenoten.

In het huis gaan we de gezellige etentjes missen in de moderne en luxe eetkeuken. Daarnaast het altijd thuiskomen in een heerlijk licht huis, zowel door de vele raampartijen als 's avonds door het goed doordachte lichtplan.



# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder schilddak.
Fundering	De woning is gebouwd op betonpalen.
Vloeren	De vloeren op zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels opgetrokken in een geïsoleerde spouwmuurconstructie.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met pannen en de hemelwaterafvoeren zijn van zink.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met HR++-beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een lucht/water-waterpomp-installatie (WOLF CHA-10/400V, installatiejaar 2025, met 280ltr boiler en 550ltr buffervat). De woning is voorzien van vloerverwarming- en koeling, airconditioning, waterontharder, zonnescherm, zonnescreens en rolluiken (automatisch aangestuurd d.m.v. weerstation), 26 zonnepanelen en voorbereiding voor thuisbatterij. Alles bedienbaar via domotica (Gira KNX Smart Home-systeem). Alle verlichting en gordijnen in de woning zijn regelbaar in scènes, passend bij de sfeer van dat moment.
Isolatie	Het huis is compleet geïsoleerd en gasloos.
Energielabel	A+++ geldig tot 13-07-2034.
Bijgebouw	Gebouwd medio 2022 geheel geïsoleerd, voorzien van bergzolder via vlizotrap, dubbele garagedeuren (bediening via domotica of afstandbediening), elektra, water en vloerverwarmd en -gekoeld.
Bouwkundige staat en van onderhoud:	<p>Het oorspronkelijke woonhuis is medio 2022 gebouwd staat volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is gasloos en aangesloten op water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Ochten, sectie F, nummer 2650 en 1557-GED, gezamenlijk groot ± 641 m<sup>2</sup>.



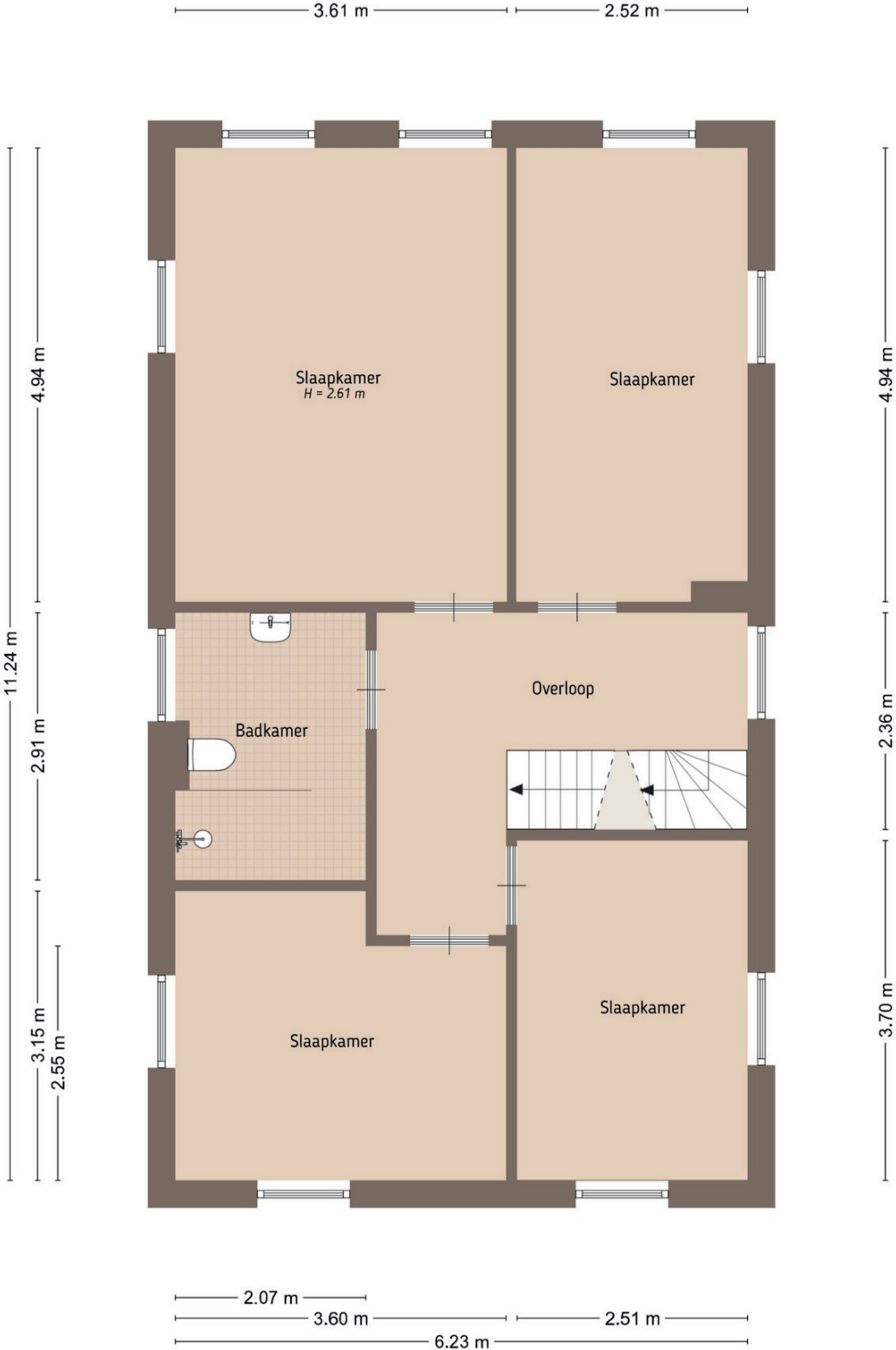
# Plattegronden

Begane grond



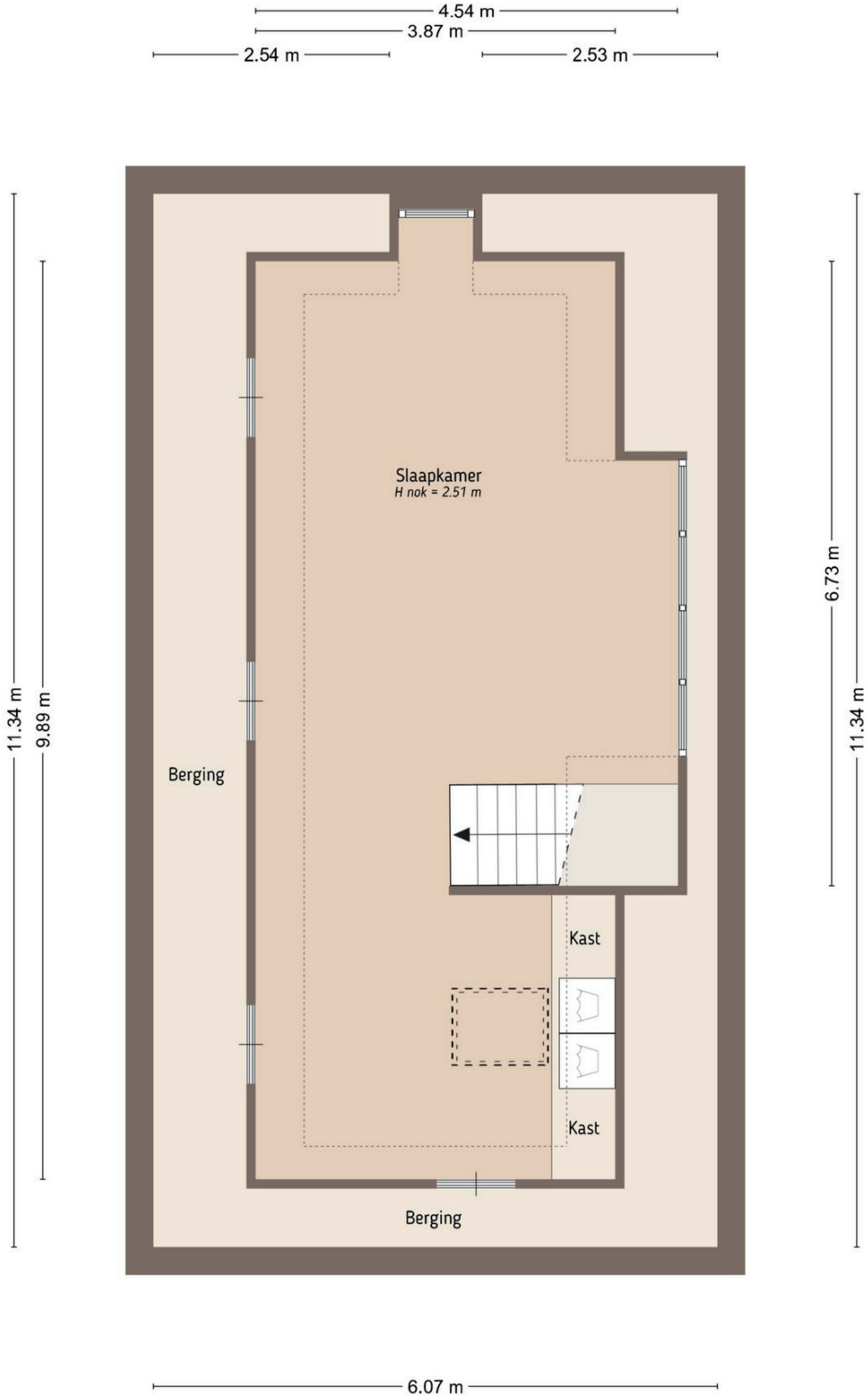
# Plattegronden

Eerste verdieping



# Plattegronden

Tweede verdieping



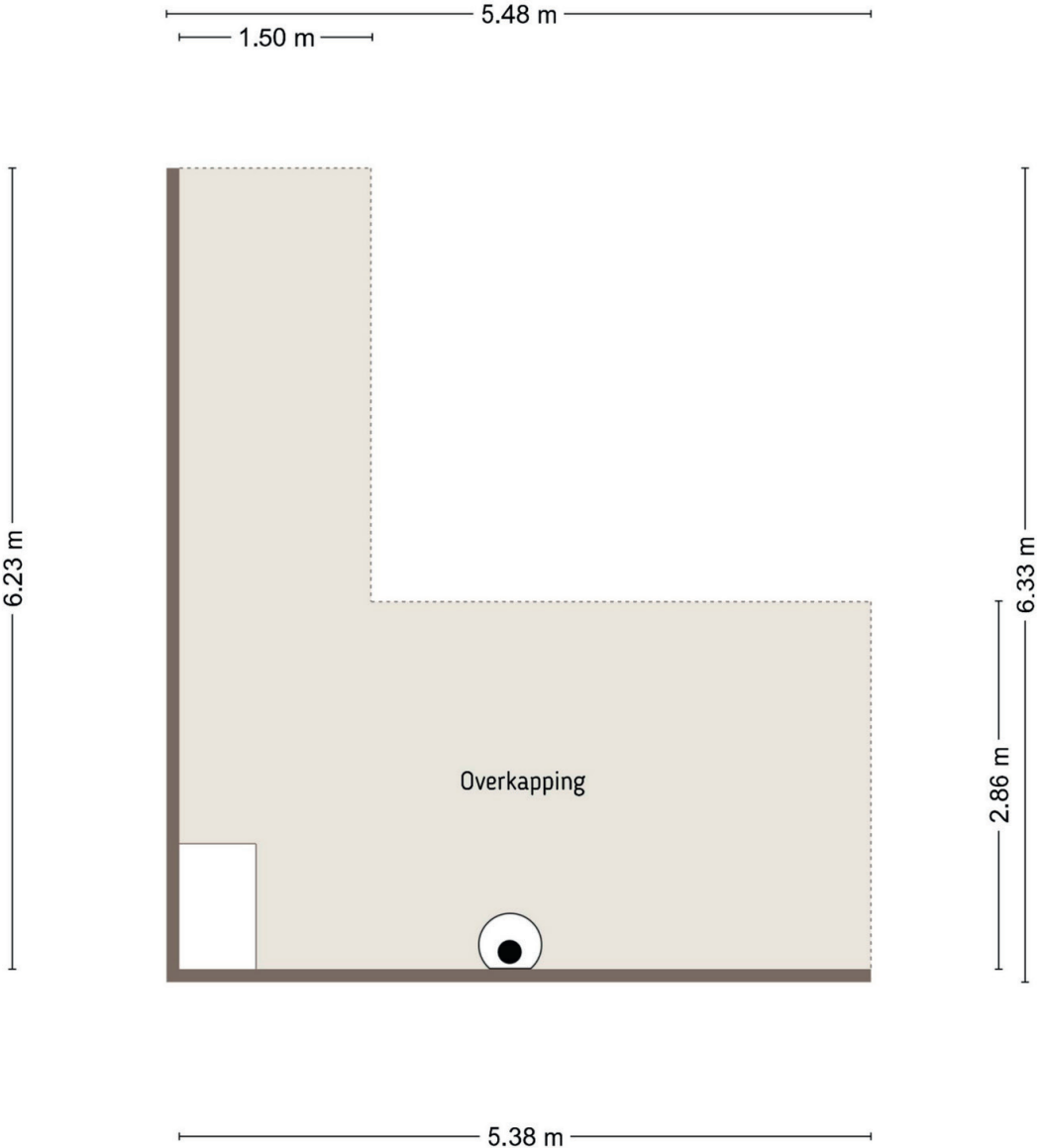
# Plattegronden

Garage en vliering garage



# Plattegronden

Overkapping



# Plattegronden

Situatie



# Interesse? Neem contact op met:

**Hilde Kuus**  
NVM Register Makelaar Taxateur

**088 - 00 44 2 44**  
info@landerije.nl



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Neder-Betuwe, tel. 14 0488, e-mail info@nederbetuwe.nl, internet nederbetuwe.nl.

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije.





# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerwaardenstraat 34A  
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540  
BTW NLO01929266B67