

TE KOOP



Bouwkavel Acaciastraat Opheusden

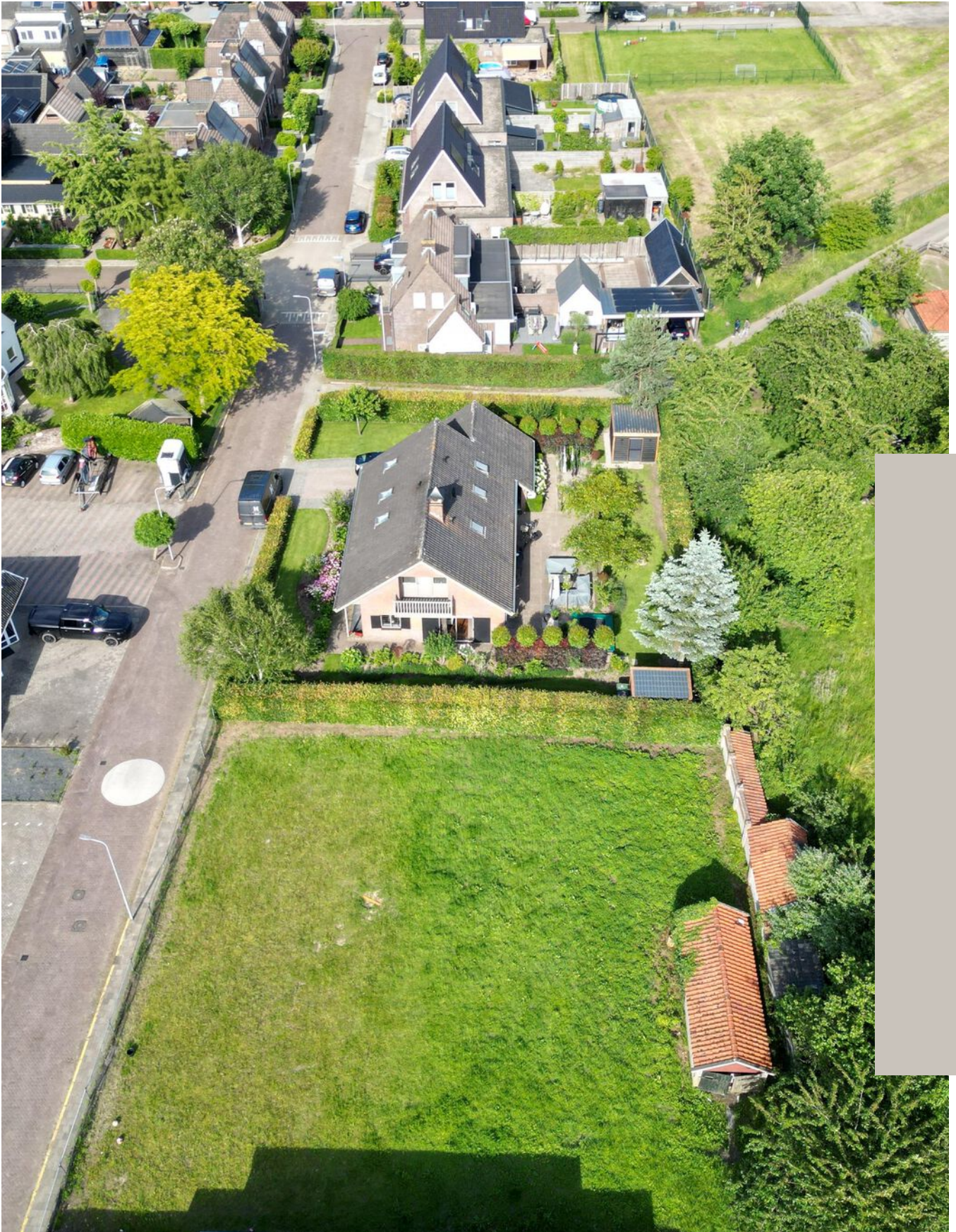
Gesloten inschrijving met biedtermijn

Joop van Mourik Makelaars
Swaenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN



"Ontdek de kavel"



Kenmerken

Bouwaard
Bouwkafe

Perceeloppervlakte
810 m²

Kadastrale aanduiding
Opheusden
B
2296 + 2297

Disclaimer

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.

Omschrijving

Opheusden, Acaciastraat ong, gelegen tussen huisnummers 2A en 2B.
De unieke kans om uw droomwoning te realiseren op een eigen bouwkafe!

Droomt u ook al heel lang om een eigen woning (te laten) bouwen op een royaal perceel? Dan is dit uw kans! In het centrum van Opheusden op loopafstand van scholen, kerken en winkels komt nu een ruime bouwkafe te koop van 810 m².

De kafe betreft 2 kadastrale percelen, namelijk gemeente Opheusden, sectie B, nummer 2296 (193 m²) en nummer 2297 (617 m²).

Omgevingsplan / bestemmingsplan

Voor dit perceel is een apart bestemmingsplan opgesteld: Opheusden, Acaciastraat, vastgesteld 19-01-2020, dit voorziet in de mogelijkheid om een vrijstaande woning te bouwen met een maximale goothoogte van 5 m¹ en nokhoogte van 10 m¹.

In de Wijziging omgevingsplan gemeente Neder-Betuwe, deelgebied Kernen, vastgesteld 07-04-2026 is deze bouwmogelijkheid weer opgenomen.

Het gehele perceel heeft de bestemming Wonen met dubbelbestemming Archeologie 1 en 2 op een gedeelte van het perceel. Het bouwblok is ca. 300 m² groot en is ca. 20 m breed en 15 m diep

Vraagprijs:

De kafe wordt bij inschrijving verkocht. De vraagprijs bedraagt € 570.000,-- vrij op naam incl. omzetbelasting.

De levering is vrij op naam wat o.a. betekent dat de notariskosten voor de overdracht, de kadasterkosten en 21% omzetbelasting en de makelaarskosten voor rekening van de verkoper komen.



Er kunnen geen voorbehouden gemaakt worden voor financiering of (bouw) omgevingsvergunning e.d. , u kunt alleen kopen zonder enig voorbehoud.

Uiterlijke inschrijvingsdatum

De uiterlijke datum van inschrijving is vrijdag 17 juli 2026 om 12.00 uur.

Verkoper zal uiterlijk 24 juli 2026 de inschrijvers informeren aan wie er gegund gaat worden of niet.

Overdracht

De overdracht van de kavel dient uiterlijk 02 september 2026 plaats te vinden bij Hoogenboom notarissen te Eck en Wiel tenzij de verkoper anders beslist.

Verdere aandachtspunten:

- De kavel worden aangeboden in de huidige staat zonder verdere bewerking en met het schuurtje, ook de huidige erfafscheidingen met de aangrenzende percelen dienen gerespecteerd te worden, mogelijk is er door burens (aan de achterzijde) over de erfafscheiding gebouwd, of staan erfafscheidingen niet op de kadastrale grens, dit dient zo in stand te blijven en zal worden opgenomen in de leveringsakte, er kan dus niet om correctie gevraagd te worden dat dit dient u zo te accepteren.
- Het parkeren op eigen terrein dient volgens de normen van de gemeente Neder-Betuwe uitgevoerd te worden.
- Er is geen aannemersverplichting; dat betekent dat u zelf een aannemer kunt kiezen om uw woning te laten bouwen, of zelf bouwen.
- Munitie onderzoek: Bij indiening van de omgevingsvergunning, dus voorafgaand aan het verrichten van bodemingrepen, zal een detectie-onderzoek moeten worden overlegd., dit onderzoek is voor rekening van de koper.
- Er is een bodemonderzoek van 27-07-2020 verkoper zal dit laten actualiseren.
- Er zijn geen bouw-/ontwerptekeningen voor een te bouwen woning. Gegadigden dienen zelf zorg te dragen voor de nodige vergunningen voor de bouw- en aanleg. Wij adviseren u zelf informatie in te winnen over de bouwmogelijkheden.

Interesse in deze kavel?

Bent u geïnteresseerd dan verzoeken wij dit aan ons kenbaar te maken, u krijgt dan van ons een link naar MOVE.nl om u te registreren als bidder en u kunt uw bod uit brengen.

De biedingsprocedure.

Wij werken volgens het Protocol Transparant Bieden Woonruimte van de NVM d.d. 01-02-2026, dit protocol treft u bijgaand aan.

Een paar zaken uit dit protocol lichten wij hieronder toe:

In dit geval is gekozen voor Gesloten inschrijving met biedtermijn
Uw gegevens worden niet zichtbaar voor andere bidders, de verkopend makelaar of de verkoper. Pas nadat de biedingstermijn verstreken is krijgen de verkoper en verkopend makelaar te zien wat de biedingen zijn. Dit heet een gesloten inschrijving met biedtermijn. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.



Gunning

In geval er sprake is van een biedtermijn met een sluitingsdatum worden na afloop de biedingen met de verkoper besproken. Waar nodig zal contact worden gezocht met de bidders om nadere uitleg te vragen over het bod. In geen geval wordt er informatie gedeeld met de bidders of hun makelaar over de van andere bidders ontvangen biedingen. Noch zullen bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod. De verkoper bepaalt of en aan wie in dit geval de bouwkaavel wordt gegund. (Dit hoeft dus niet altijd aan de hoogste bidder te zijn De gunning wordt na afloop van de biedtermijn schriftelijk bekend gemaakt aan de gegunde partij. De overige bidders worden eveneens schriftelijk op de hoogte gesteld dat de bouwkaavel aan een andere partij is gegund. Indien het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is, heeft de particuliere verkoper het recht om de gunning in te trekken. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle bidders.

Geen gunning

Indien geen gunning plaatsvindt, worden de bidders hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld, onder vermelding van de reden van de niet-gunning. Ook bij niet-gunning wordt er geen informatie gedeeld met de bidders of hun makelaar over de ontvangen biedingen. Noch zullen bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

Biedlogboek

Het biedlogboek is een digitale rapportage (overzicht) van alle (automatisch en chronologisch) vastgelegde stappen in het onlinebiedproces en biedt een overzicht van de biedingen.

Het biedlogboek bevat minimaal:

- het adres;
- de vraagprijs;
- de verkoopprijs (de hoogte van het bod waarmee het object wordt afgemeld);
- de verkoopmethode(n);
- de ingezonden biedingen;
- een datum en tijdsaanduiding van de toewijzing.

Het biedlogboek (automatisch samengesteld door het platform en is niet aanpasbaar) is vanaf het onherroepelijk worden van de koop, gedurende een maand beschikbaar en opvraagbaar voor alle bidders,

ongeacht de verkoopmethode. Direct na het onherroepelijk worden van de koop ontvangen alle bidders een schriftelijk bericht over de beschikbaarheid van het biedlogboek. Om privacy te waarborgen toont het biedlogboek aan bidders uitsluitend geanonimiseerde persoonsgegevens.

Bidders die hun bod voortijdig hebben ingetrokken zijn uitgesloten van inzage in het biedlogboek.

De verkoper kan verkopend makelaar verzoeken het biedlogboek niet of niet meer beschikbaar te stellen aan bidders die door de verkoper niet als een realistische bidder worden aangemerkt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een niet-realistisch bod wordt uitgebracht en/of er sprake is van misbruik van het biedlogboek. De verkopende makelaar informeert de betreffende bidder (of zijn makelaar). Deze ontvangt op verzoek een onderbouwing van dit besluit.

Schriftelijkheidsvereiste koop van een woning

Particuliere koper

Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd (artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek) zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door koper en verkoper is ondertekend, is de koop niet bindend voor de particuliere koper.

Particuliere verkoper

Volgens de rechtspraak is ook een particuliere verkoper pas gebonden aan de koop door de particuliere koper als er sprake van een koopovereenkomst die beide partijen hebben ondertekend. Een particuliere verkoper kan tot dat moment nog terugkomen op de aanvaarding van een bod of een gunning aan een particulier koper. Een (schriftelijke) bevestiging van de mondelinge overeenstemming of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Een verkoper kan zich niet beroepen op het schriftelijkheidsvereiste als hij geen particuliere verkoper is of de koper geen particulier is. De verdere voorwaarden uit het protocol zijn en blijven van toepassing



Persoonsgegevens

Persoonsgegevens die in het kader van het biedproces worden verwerkt, worden behandeld overeenkomstig de privacyverklaring van de verkopende makelaar. Deze verklaring beschrijft onder meer de doeleinden van de verwerking, de bewaartermijnen en de rechten van betrokkenen (waaronder het recht op verwijdering). De privacyverklaring is te vinden op de website van de makelaar.

Voorbehoud aanbieding/ disclaimer

De opdrachtgever/verkoper heeft het recht deze aanbieding zonder op te geven redenen in te trekken of te wijzigen.

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud verstrekt en dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging voor het uitbrengen van een bod.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Vanuit de makelaar en vanuit de opdrachtgever / verkoper wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Aan afwijkingen in de tekst, alle bouwkundige- / bestemmingsplan technische informatie, maten en oppervlakten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij wijzen de koper erop dat hij een eigen onderzoekplicht heeft.

Beschikbare aanvullende documentatie is op te vragen bij verkopend makelaar na achterlating van uw persoonlijke gegevens:

- Bestemmingsplan Acaciastraat Opheusden
- Kaart wijziging Omgevingsplan gemeente Neder-Betuwe deelgebied kernen,
- Bestemmingsplankaart met legenda
- Bestemmingsregels
- Kadastrale kaart Gemeente Opheusden, sectie B, nummer 2296 en 2297
- Quickscan Flora en Fauna d.d. 5 juli 2020
- Schetsontwerp SRO d.d. 24 juli 2020
- Vaststellingsbesluit B&W gemeente Neder-Betuwe d.d. 19 januari 2021
- Verkennd Bodemonderzoek d.d. 27 juli 2020
- Watertoets d.d. 9 juli 2020

Bovenstaande tekst is opgemaakt en vastgesteld per d.d. 17-06-2026



Kadaster

Ontdek het perceel...
van Acaciastraat 0 ong

Kadastrale kaart

Uw referentie: jym



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Opheusden	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2296	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025
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.





Locatie zoeken 172009, 438351

172010, 438348

Deze coördinaten liggen in
terceel Ophausden (OHD00) B 2297

Toon documenten op gekozen locatie



Wijziging omgevingsplan gemeente Neder-Betuwe, deelgebied Kernen

Omgevingsplan - Gemeente Neder-Betuwe
meer documentkenmerken

Geldende versie - In werking sinds: 07-04-2026

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen Toelichting Zoeken

Compacte weergave

1 plekinfo kenmerk op de kaart aangezet

Filter regels

Gebiedsaanwijzingen (2)

- Gebiedsaanwijzing bouwvlak
- Gebruiksdoel wonen

Omgevingsnormen (5)

- Omgevingsnorm maximum aantal wooneenheden
- 1 aantal
- Omgevingsnorm maximum bouwhoogte gebouwen
- 10 meter
- Omgevingsnorm maximum bouwhoogte infrastructuureel kunstwerk
- 3 meter
- Omgevingsnorm maximum goothoogte gebouwen
- 5 meter

Bestemmingsvlakken (2)

Wonen >

Waarde - Archeologie 1 >

Bouwaanduidingen (1)

vrijstaand

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (3)

Maximum goothoogte (m) (1)

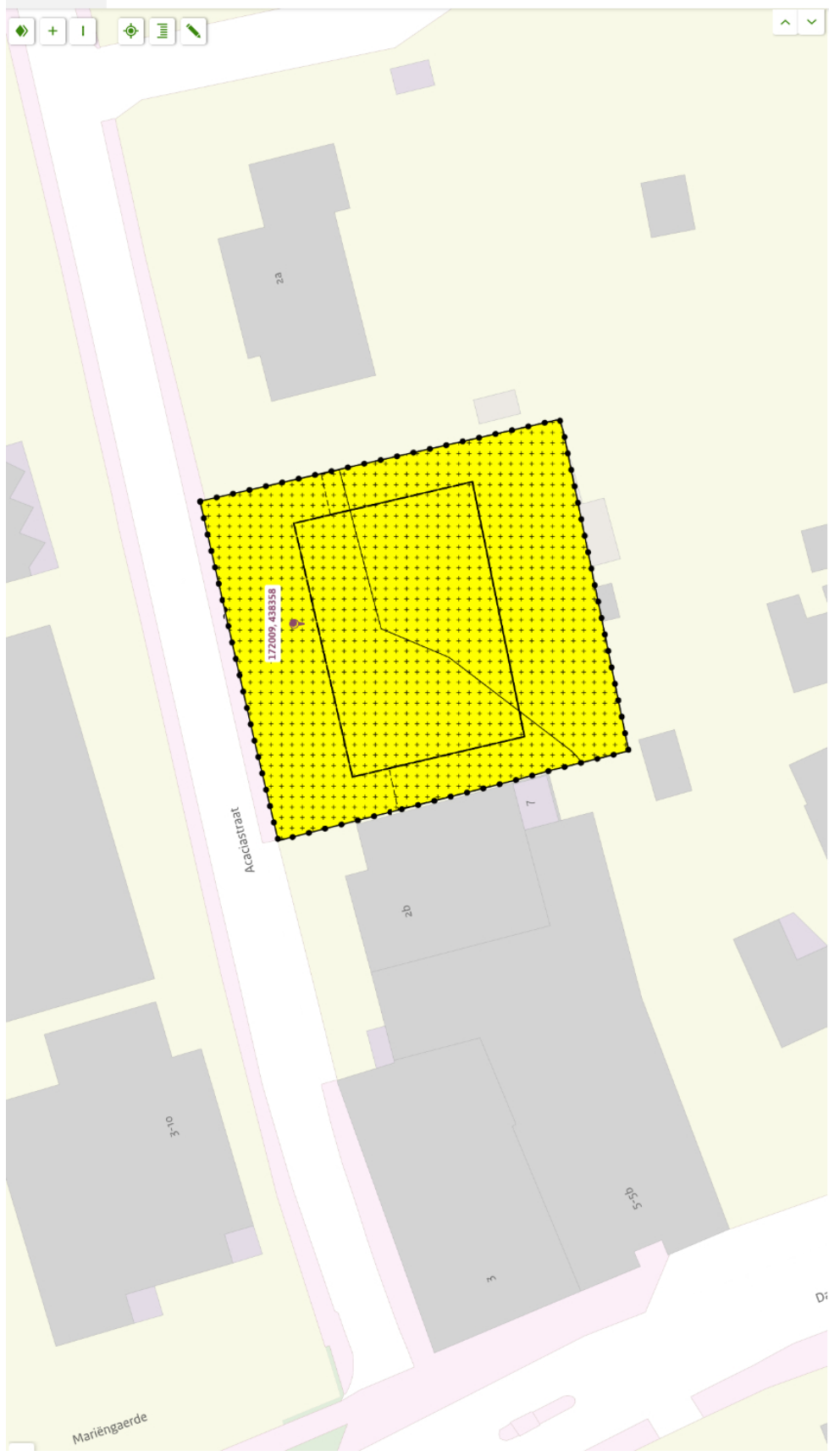
Maximum goothoogte (m): 5

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10

Maximum aantal wooneenheden (1)

Maximum aantal wooneenheden: 1



Map navigation controls: Home, Zoom In (+), Zoom Out (-), Full Screen, Measure, and other utility icons.



Wijziging omgevingsplan gemeente Neder-Betuwe, deelgebied Kernen

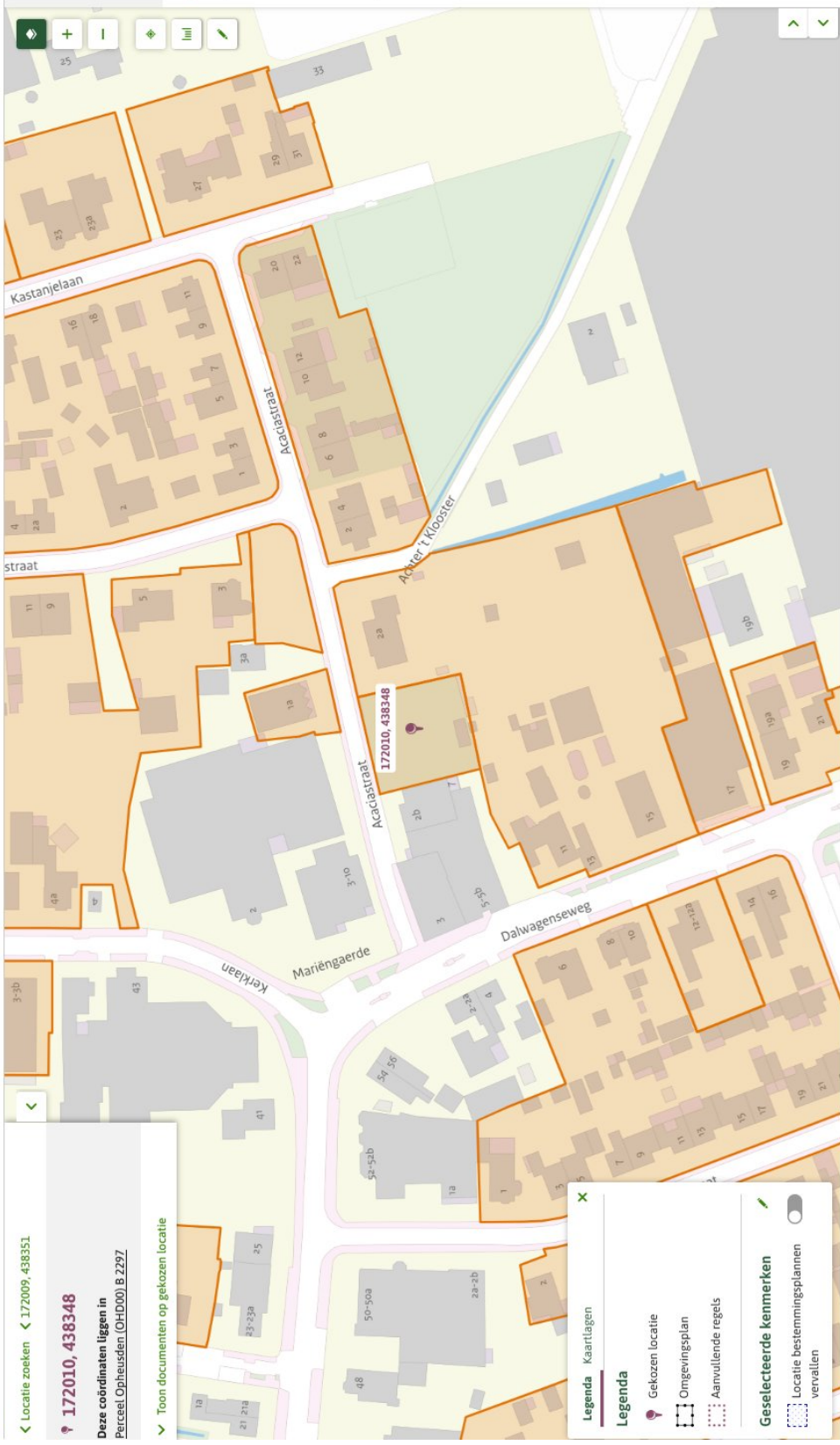
Omgevingsplan - Gemeente Neder-Betuwe

meer documentkenmerken 1

Geldende versie - In werking sinds: 07-04-2026

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen Toelichting Zoeken

Compacte weergave



- #### Gebiedsaanwijzingen (2)
- Gebiedsaanwijzing bouwvlak >
 - Gebruiksdoel wonen >
- #### Omgevingsnormen (5)
- Omgevingsnorm maximum aantal wooneenheden
 - 1 aantal >
 - Omgevingsnorm maximum bouwhoogte gebouwen
 - 10 meter >
 - Omgevingsnorm maximum bouwhoogte infrastructureel kunstwerk
 - 3 meter >
 - Omgevingsnorm maximum goothoogte gebouwen
 - 5 meter >
 - Omgevingsnorm maximum oppervlak archeologie

Locatie zoeken 172009, 438351

172010, 438348

Deze coördinaten liggen in Perceel: Ophesusden (OHD00) B 2297

Toon documenten op gekozen locatie

Legenda

Kaartlagen

- Gekozen locatie
- Omgevingsplan
- Aanvullende regels

Geselecteerde kenmerken

- Locatie bestemmingsplannen vervallen

Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

Extra informatie

De 9 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 9 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. 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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen



6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl

Website: www.joopvanmourik.nl



INTERESSE

in deze kavel?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN