

TE KOOP



Dorpsstraat 6, Opheusden

Vraagprijs € 569.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

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



WIJ WETEN VAN WONEN



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Bouwaard
bovenwoning

Woonoppervlakte
164 m²

Perceeloppervlakte
0 m²

Inhoud
625 m³

Kadastrale aanduiding
- **Gemeente Opheusden**
- **Sectie B**
- **Nummer 2194,**
appartementsindex A5

Milieuaspecten
- **Geen bijzonderheden bekend.**

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

Heel ruim! Midden in het dorp met alle dagelijkse voorzieningen om u heen én maar liefst meer dan 160m² woonoppervlakte. Bent u nu op zoek naar een BOVENWONING met eigen entree, een heerlijke, zeer royale en lichte woonkamer, eetkamer, keuken, slaapkamer en badkamer allemaal gelijkvloers zodat het helemaal LEVENSLÖOPBESTENDIG is? Kom snel een kijkje nemen! En als extra heeft deze woning nog een verdieping met 2 kamers zodat er ook nog extra slaapruimte en hobbyruimte aanwezig is.

Keurig onderhouden, netjes afgewerkt en absoluut royaal zijn dan ook enkele kenmerken van dit leuke object dat zowel interessant is voor jonge mensen, gezinnen maar ook ouderen die toch nog wel ruimte wensen maar ook alles gelijkvloers willen hebben én ook de voorzieningen om zich heen wensen.

De trapopgang bevindt zich aan de voorzijde van het gebouw, door middel van deze trap komt u in de hal van uw eigen appartement, deze opgang is dan enkel alleen voor deze woning. Wanneer u wel met de lift wenst dan kan dat natuurlijk ook, dan neemt u de entree aan de andere zijde zodat u op die wijze binnen komt. In dat geval kunt u via de bijkeuken binnen komen.

Een fijn terras is natuurlijk ook gewenst, hier heeft u het. Een terras met volop privacy en gelegen op het oosten zodat u 's morgens gelijk uw eerste kopje koffie hier heerlijk in het zonnetje kan drinken. Het terras is ook ruim genoeg om met visite gezellig te zitten. Een andere mooie bijkomstigheid is de extra zitkamer/eetkamer die grenst aan dit terras, zodat het met de deur open er ook nog bij betrokken kan worden. Er is verder nog een extra gedeelte buitenruimte dat mooi aangekleed is met beplanting. Erg praktisch is ook de berging die zich op enkele stappen afstand van het terras bevindt, hier kunt u van alles op bergen!

Vind u het leuk om gezellig het dorp in te kijken? Hier in de woonkamer kunt u dat naar hartenlust doen, u overziet hier het hele centrum zodat u hier echt volop kunt genieten van iedereen die zijn of haar boodschappjes aan het halen is. Omdat de woonkamer echt heel ruim en mooie raampartijen heeft kunt u hier gezellig met ook met een groter gezelschap zitten.



Zoals u al heeft kunnen lezen is alles ruim opgezet, dat geldt ook voor de slaapkamer en badkamer. Deze zijn allebei echt heel ruim, zo is er op de grote slaapkamer meer dan voldoende ruimte voor zowel bed als kastenwand. De badkamer bevindt zich aansluitend en is ook ruim opgezet met een grote slaapkamer, badkamer met ligbad, inloofdouche en wastafelmeubel met 2 kommen. Het toilet bevindt zich ook op de badkamer echter is er ook nog een separate toiletruimte met toilet zodat uw gasten niet op de badkamer behoeven te komen.

Dan is er nog een volledige verdieping. Deze verdieping met een hoge nokhoogte geeft echt veel ruimte. Met in het midden een overloop waar je boven komt met de vaste trap en dan aan weerszijden 2 grote slaapkamers, deze zijn echt heel royaal. Vandaar dat deze woning ook zo geschikt kan zijn voor jongere mensen of een gezin. Wanneer u deze slaapkamers niet nodig heeft omdat u juist op zoek bent naar een levensloopbestendige woning midden in het dorp, dan kunt u deze slaapkamers natuurlijk als hobbykamer, studeer- of werkkamer gebruiken of als logeerkamer. Verder kunt u hier natuurlijk wel veel extra spullen opbergen die u niet gelijk nodig heeft.

De ligging midden in het dorp is perfect, de winkels allemaal om u heen, gezelligheid en gemoedelijkheid, de bereikbaarheid is ook goed en in het dorp kunt in de basis voor echt alles terecht en wanneer u iets extra's nodig heeft dat u hier niet kunt vinden, dan is dat wel in de omliggende plaatsen te vinden. U leest het al, een heerlijk plekje! Vind u het ook heerlijk om te wandelen en of te fietsen? Dan woont u hier ook prachtig, u loopt namelijk zo de dijk op en u bevindt zich in het prachtige uiterwaardengebied. Verder is de omgeving erg mooi om te wandelen en of te fietsen. Het verenigingsaanbod, de scholen en kerken zijn ook goed vertegenwoordigd in het dorp en als kers op de taart is er een eigen station met treinverbinding naar Tiel en Arnhem, erg praktisch! De uitvalswegen zoals A12 en A15 bereikt u ook snel zodat u echt centraal woont!

Indeling

Begane grond

Voordeur met trapopgang en aan de andere zijde van het gebouw

voordeur met trapopgang en lift.

Eerste verdieping

Ontvangsthal met toegang naar de woonkamer en toegang tot de toiletruimte met toilet en fontein. Zeer royale woonkamer met veel lichtinval en toegang tot de tussenhal, slaapkamer en keuken. Tuingerichte keuken met aansluitend toegang naar de bijkeuken met witgoed aansluitingen en toegang tot de eetkamer/extra lees-studeer of werkkamer. Vanuit deze extra kamer is er ook de toegang naar de tussenhal. Vanuit deze tussenhal is er de toegang naar de grote slaapkamer en toegang naar de badkamer. De trappartij naar de eerste verdieping is vanaf hier ook toegankelijk.

Tweede verdieping

Overloop met toegang naar de technische ruimte met opstelplaats van de C.V. ketel en toegang tot de twee extra kamers die royaal zijn. De ene slaapkamer heeft een frans balkon en beide kamers hebben wel lichtinval.

Algemeen

Het bouwjaar is 2002.

Alles is keurig onderhouden en het is netjes bewoond geweest.

Echt alles is aanwezig om fijn en comfortabel hier te wonen.

Verder een fijne en goede VvE én een kleinschalige wooncomplex.

De extra bergruimte bevindt zich ook op de eerste verdieping.

Parkeren is in het openbaar gebied.

De aanvaarding kan desgewenst spoedig.





De woonkamer



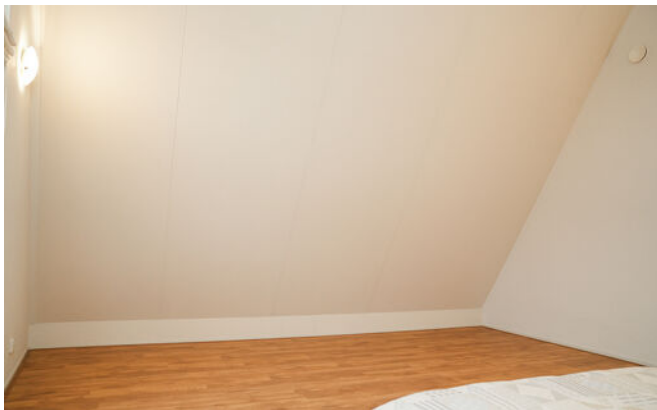


Ziet u zich
hier al wonen?



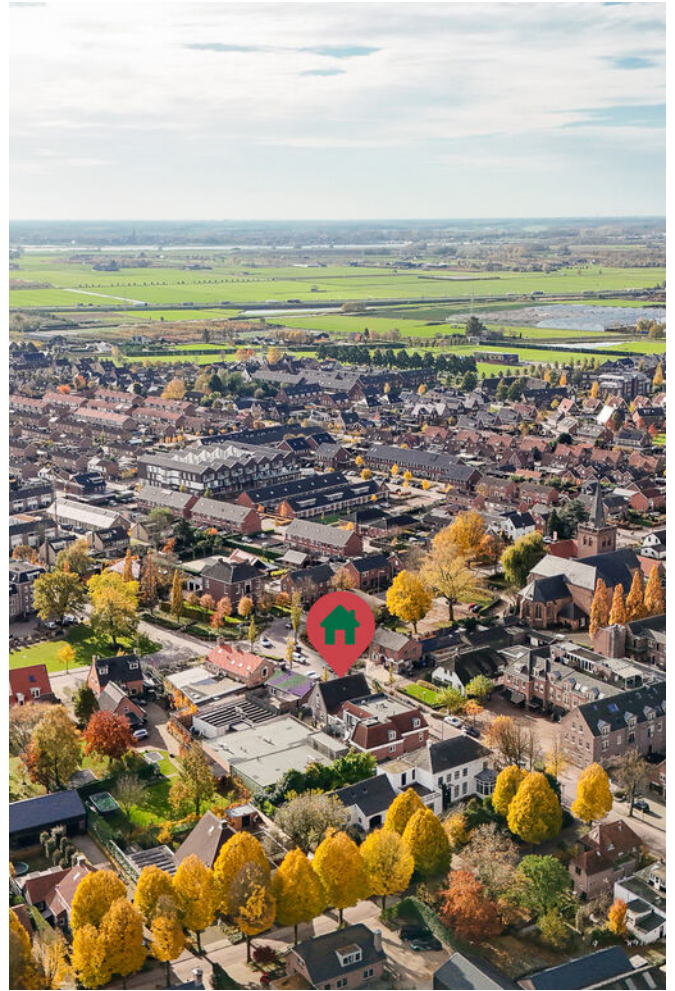












Plattegrond

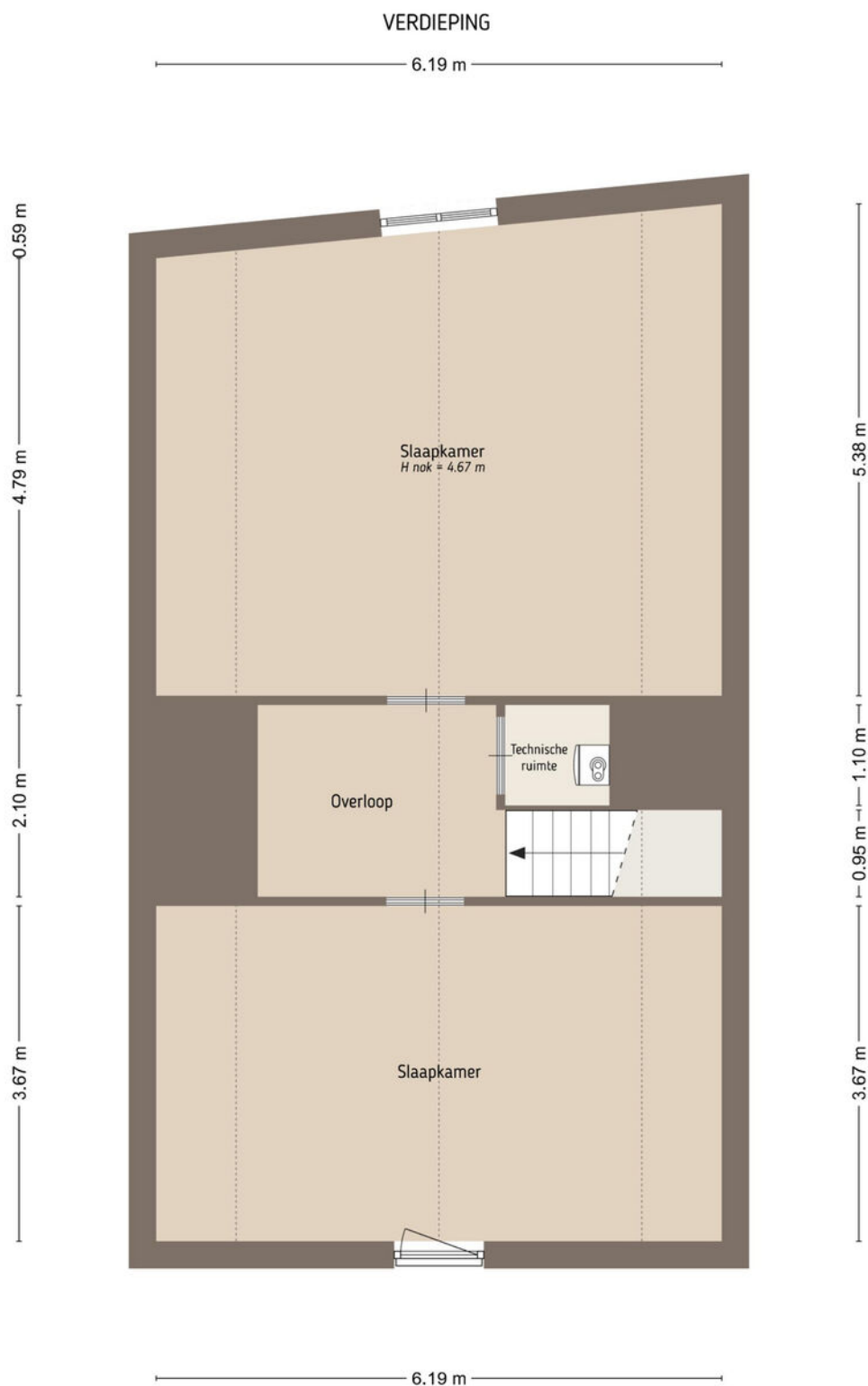
Ontdek het...
Appartement



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...
Verdieping

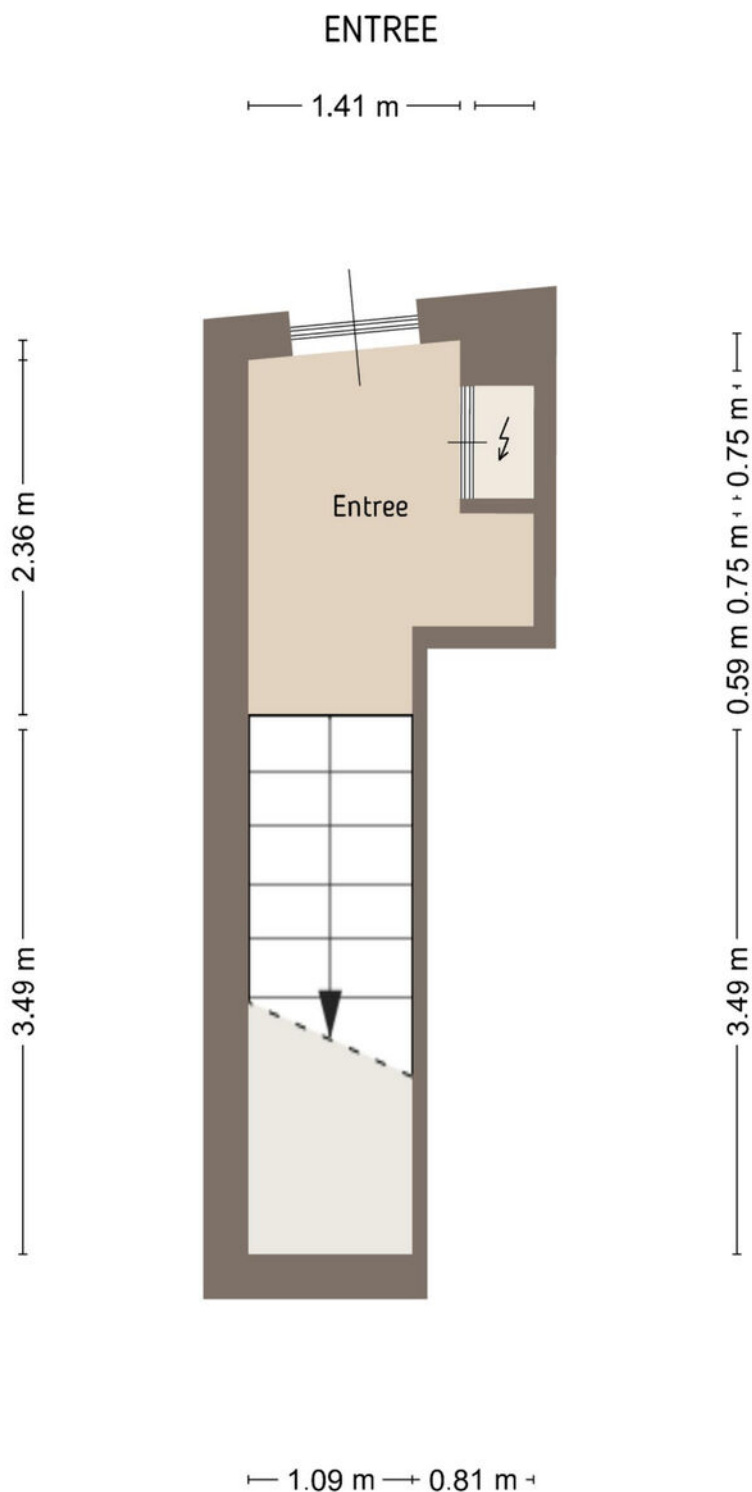


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

Entree



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

Berging

BERGING

1.92 m



1.92 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

© maltipo.nl

Notities

Belangrijke zaken...

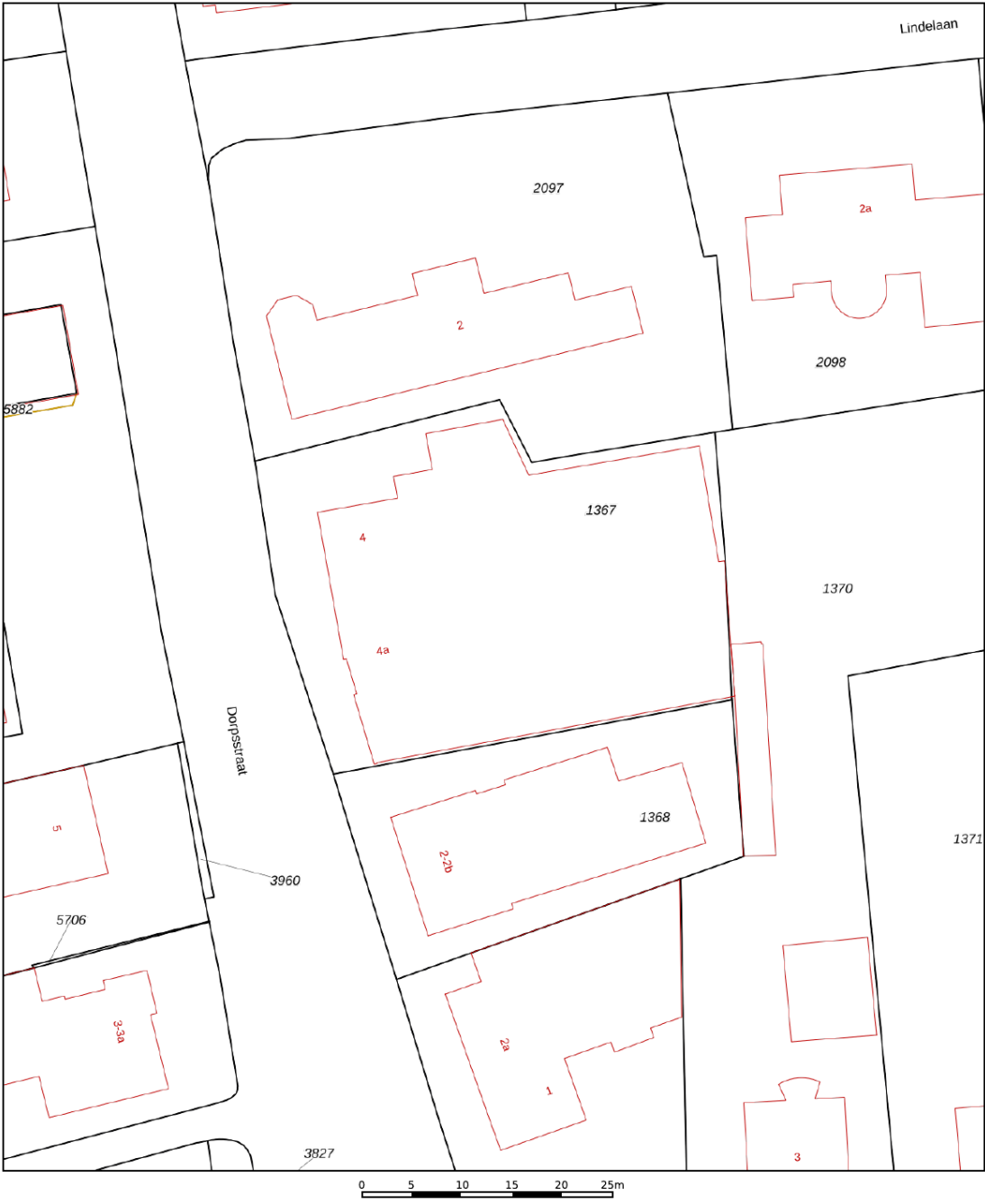
op een rijtje

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Dorpsstraat 6

Kadastrale kaart

Uw referentie: jvm



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Opheusden

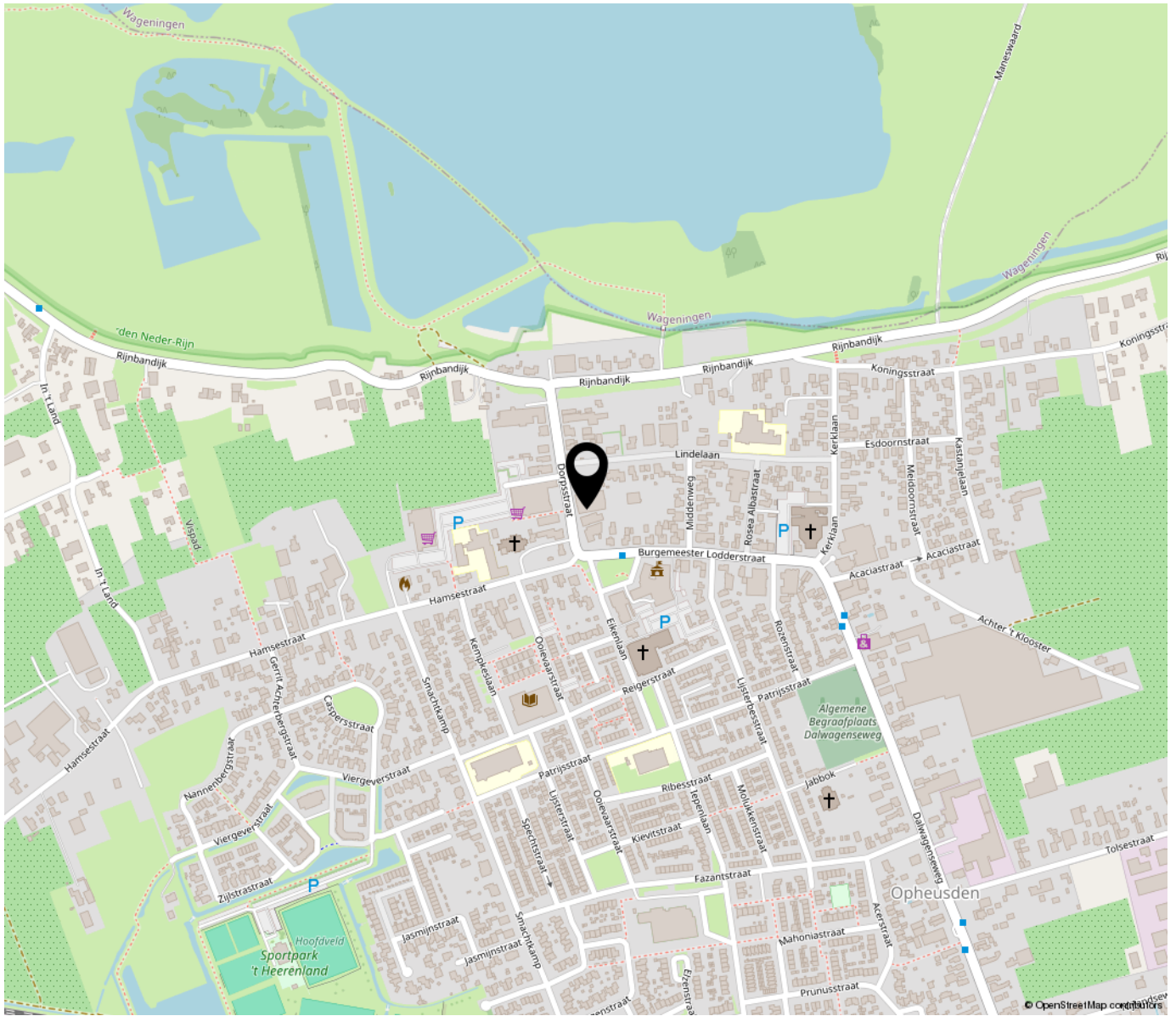
Sectie B

Perceel 1367

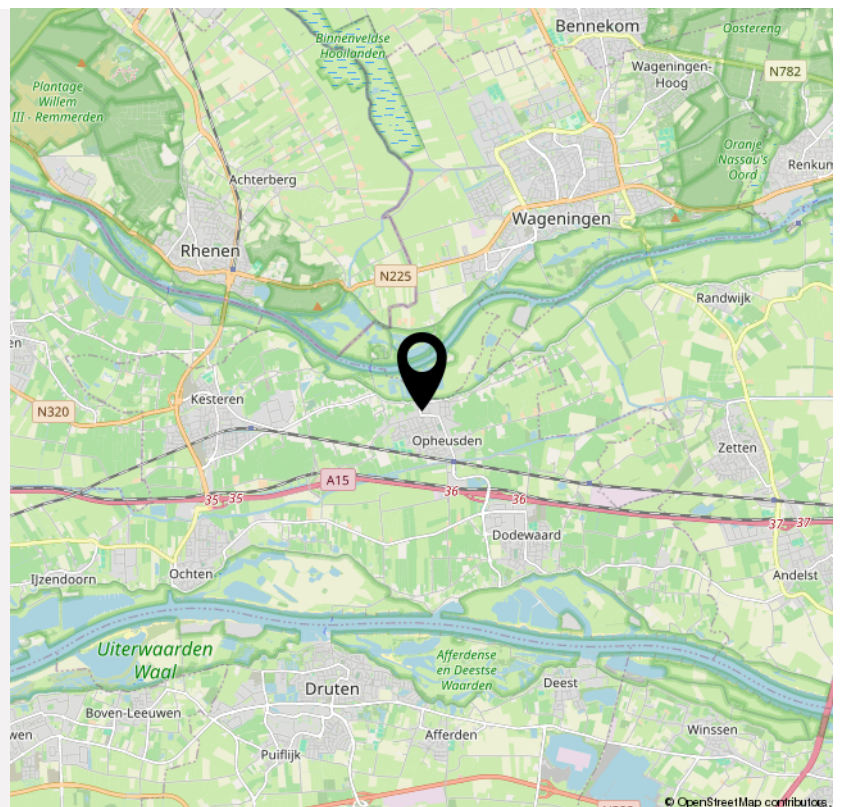
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



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





WIJ WETEN VAN WONEN

De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

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

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

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in deze woning?



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