

Opijnen de Ridderskamp 23



Locatie, locatie, locatie dit half vrijstaand woonhuis (2-onder-1-kap) met veel leuke en waardevolle extra's is gelegen op een mooi perceel van 237 m² eigen grond met als prachtige bonus een 'vrij' uitzicht aan de achterzijde en een aangrenzend gehuurd perceel tuingrond van 170 m². De woning beschikt over uitstekende voorzieningen en een flinke garage met zolder.

- Inhoud: circa 447 m³
- Bruto vloeroppervlak: circa 167 m²
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 101 m²
- Bouwjaar: 1989

Bijzonderheden: De woning is goed onderhouden en heeft energielabel B. De elf (gehuurde) zonnepanelen (2022) zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik. De ligging is prachtig, binnen de bebouwde kom maar met heel veel vrijheid en in directe nabijheid van het natuurgebied De Heesseltsche Uiterwaarden en agrarisch natuurlandschap. Absoluut verrassend in veel opzichten!

Vraagprijs: € 495.000,-- k.k.

Algemene informatie

Opijnen maakt deel uit van de gemeente West Betuwe die in 2019 is ontstaan vanuit een fusie tussen de gemeente Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Zoals de naam al aangeeft, ligt het gebied van de nieuwe gemeente in het uiterste westen van wat we nu als de Betuwe beschouwen en centraal in het rivierenlandschap. Het dorp Opijnen is gelegen aan de rivier De Waal. Het dorp heeft een basisschool en in directe omgeving zijn er fraaie recreatiemogelijkheden en natuurgebieden. Geldermalsen, Waardenburg, Tiel en Zaltbommel zijn op enkele kilometers afstand gelegen en bieden een gevarieerd aanbod van winkels en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, recreatie en sport. Opijnen is gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke Oost-West (A15) en Noord-Zuid (A2) verbindingen waardoor steden als Arnhem, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. De NS-stations van Geldermalsen en Zaltbommel zijn binnen 15 autominuten bereikbaar. Vanuit het dorp zijn er busverbindingen met de regio. Op de fiets of wandelend kunt u genieten van het mooie landschap dat bestaat uit weilanden, boomgaarden, ruige uiterwaarden en vanzelfsprekend de Waalbandijk die de Betuwe doorslingert. Kortom een leefomgeving, centraal in het land gelegen, waar het goed toeven en opgroeien is. De woning is aan de noordzijde van de dorpskern gelegen grenzend aan de boomgaarden. De dijk, het schitterende natuurlandschap van de uiterwaarden, de rivier de Waal en het landgoed Neerijnen zijn op korte afstand gelegen.

Indeling begane grond

Entreehal

- vriendelijke ontvangstruimte binnen de woning
- meterkast (complete nutsvoorzieningen en glasvezelaansluiting)
- praktische toegang tot de garage
- trapopgang naar de eerste verdieping met verlichte rvs leuning
- pvc vloerafwerking

Toilet

- wandcloset en fonteintje
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een moderne bruin/crème kleurstelling met fraaie accenten

Keuken

- royale in U-vorm opgestelde inrichting in een sfeervolle taupe kleurstelling met een wit composiet aanrechtblad, een 1 ½ inbouwspoelbak en veel kastruimte waaronder praktische lades
- de keukeninrichting is voorzien van complete en luxe (inbouw)apparatuur bestaande uit een Boretti 5-pits gaskookplaat, rvs-afzuigkap, Miele stoomoven, twee warmhoudlades, Miele koffiemachine, Quooker kraan en een Amerikaanse koelkast met een koeldeel, vriesdeel, waterdispenser en ijsblokjesmachine
- de twee gevelramen zorgen voor daglicht op het aanrecht en uitzicht op de voortuin en de straat
- schuurwerk plafondafwerking met inbouwspots
- laminaat vloerafwerking

Woonkamer

- open verbinding met de keuken
- tuingericht
- toegang tot terras en tuin via een loopdeur
- ter plaatse van de woonkamer en het grote terras is een elektrisch uitvalscherp aan de gevel gemonteerd
- schuurwerk plafondafwerking
- laminaat vloerafwerking

Garage

- prima ruimte voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's en/of het uitvoeren van kleine klussen
- aan de voorzijde toegankelijk via dubbel openslaande deuren (2025) vanaf de oprit en aan de achterzijde via een loopdeur van en naar de tuin
- praktisch bereikbaar vanuit de entreehal van de woning
- voorzien van een bergzolder die via een vlizotrap bereikbaar is

Indeling eerste verdieping

Overloop

- afsluitbare toegang tot de tweede verdieping via een vaste trap

Hoofdslaapkamer

- gevelraam met zicht op de (achter)tuin en omliggende boomgaarden
- pvc vloerafwerking

Tweede slaapkamer

- gevelraam met zicht op de (achter)tuin en omliggende boomgaarden
- vaste kast
- tapijt vloerafwerking

Derde slaapkamer

- gevelraam met zicht op de (voor)tuin en straat
- sauna
- vaste kast
- laminaat vloerafwerking

Badkamer

- ingericht met een ruime inloopdouche, tweede wandcloset, designradiator, dubbele wastafel, verwarmde spiegel en een badmeubel
- elektrische vloerverwarming
- gevelraam en mechanische ventilatie
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een moderne bruin/crème kleurstelling met fraaie accenten

Indeling tweede verdieping

Zolder

- bereikbaar via een vaste trap
- dakvenster en gevelraam
- flinke bergruimte met mogelijkheden voor een extra (slaap)kamer
- opstelplaats cv-ketel (Intergas 2008)
- opstelplaats omvormer zonnepanelen

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Est en Opijnen, sectie C, nummer 2354.
- De oprit is voorzien van bestrating en biedt ruim voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat.
- Voor de woning is een siertuin aangelegd met passende beplanting.
- Vanuit de woning, de garage en via een poort vanaf de oprit is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin is voorzien van verlichting en ingericht met een groot (speel)gazon en privacy biedende beplanting. Ook zijn er meerdere terrassen waarvan er één overdekt is middels een fraaie overkapping. De achtertuin is op het westen georiënteerd (ondergaande zon).
- Direct aangrenzend aan het eigen perceel wordt een perceel van 170 m² grond gehuurd van de gemeente hetgeen enorm veel vrijheid geeft en goede mogelijkheden voor het houden van (hobby)dieren, (moes)tuinieren en/of extra speelruimte voor de kinderen. Er is geen verplichting om dit perceel te huren maar dat is wel mogelijk. Bij het sluiten van een nieuwe overeenkomst hanteert de gemeente een tarief van € 5,75 per vierkante meter per jaar.
- Op loopafstand in de wijk is een leuke speeltuin voor de kinderen.

Bijzonderheden

- De woning is in 1989 gebouwd, goed onderhouden en heeft energielabel B (geldig tot 29 juni 2036).
- De elf (gehuurde) zonnepanelen (2022) zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik.
- De ligging is prachtig, binnen de bebouwde kom maar met heel veel vrijheid en in directe nabijheid van het natuurgebied De Heesseltsche Uiterwaarden en agrarisch natuurlandschap.
- Bruto inhoud circa 447 m³
- Bruto vloeroppervlak circa 167 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 101 m²
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte circa 22 m²
- Absoluut verrassend in veel opzichten!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 495.000,-- k.k.



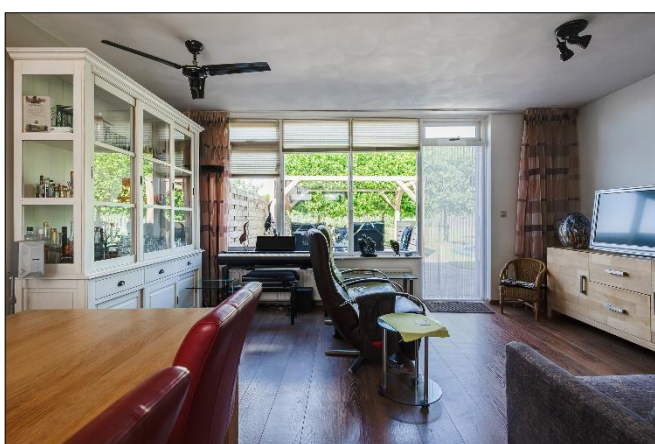
ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen

TELEFOON (0345) 580335

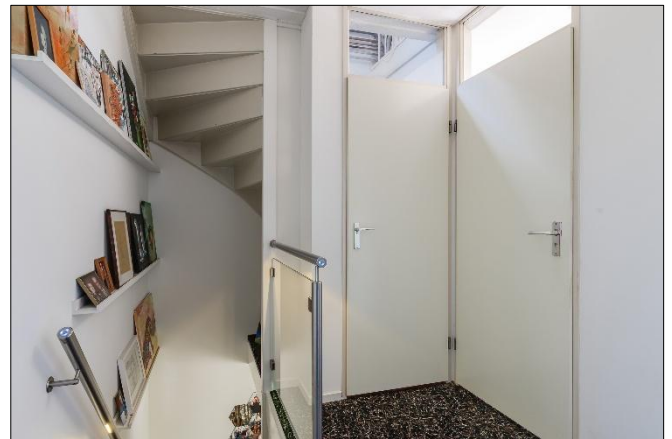
INTERNET www.vanbrenk.nl

E-MAIL info@vanbrenk.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekening en/of schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.









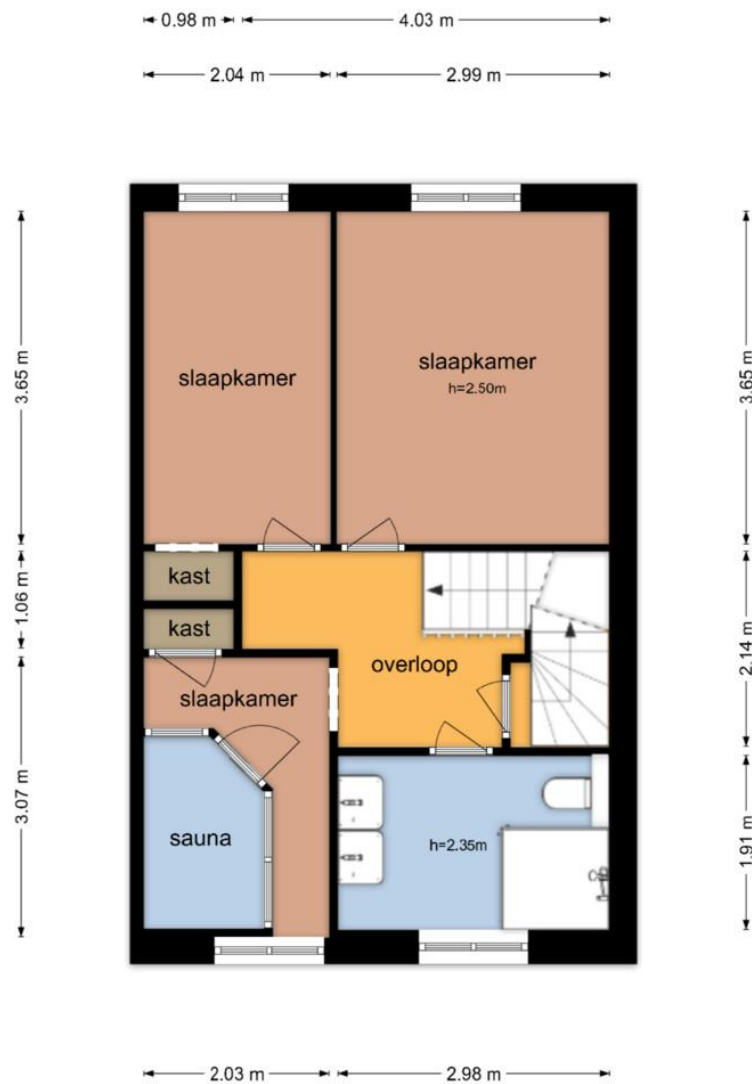


De Ridderskamp 23 - Opijnen
Begane Grond



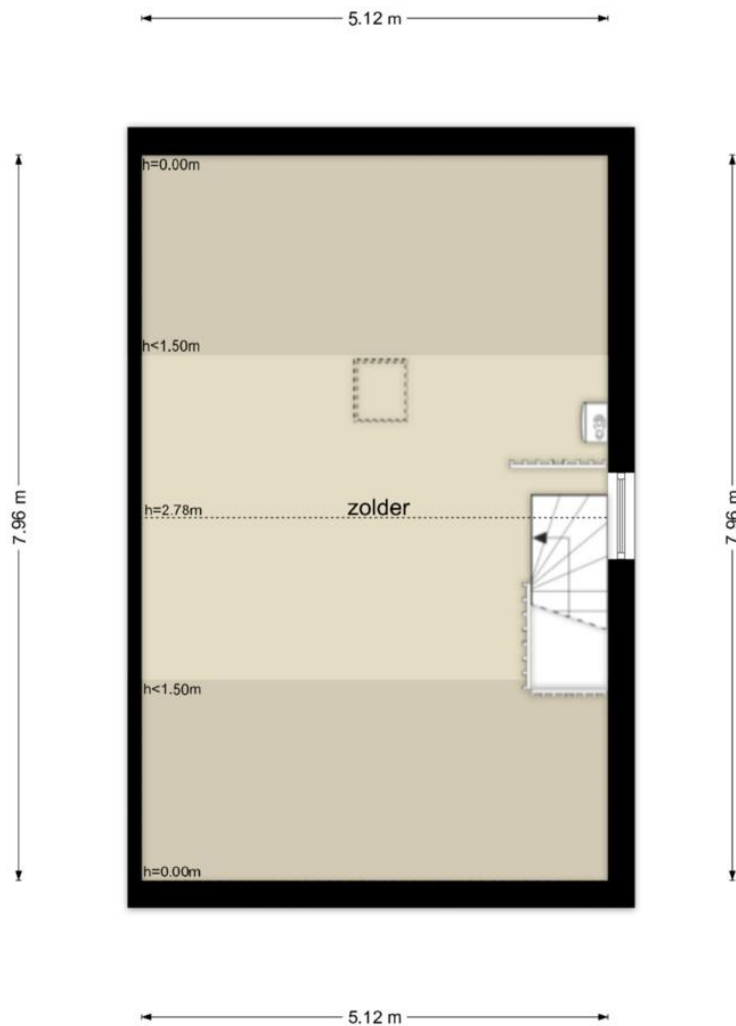
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**De Ridderskamp 23 - Opijnen
Eerste Verdieping**



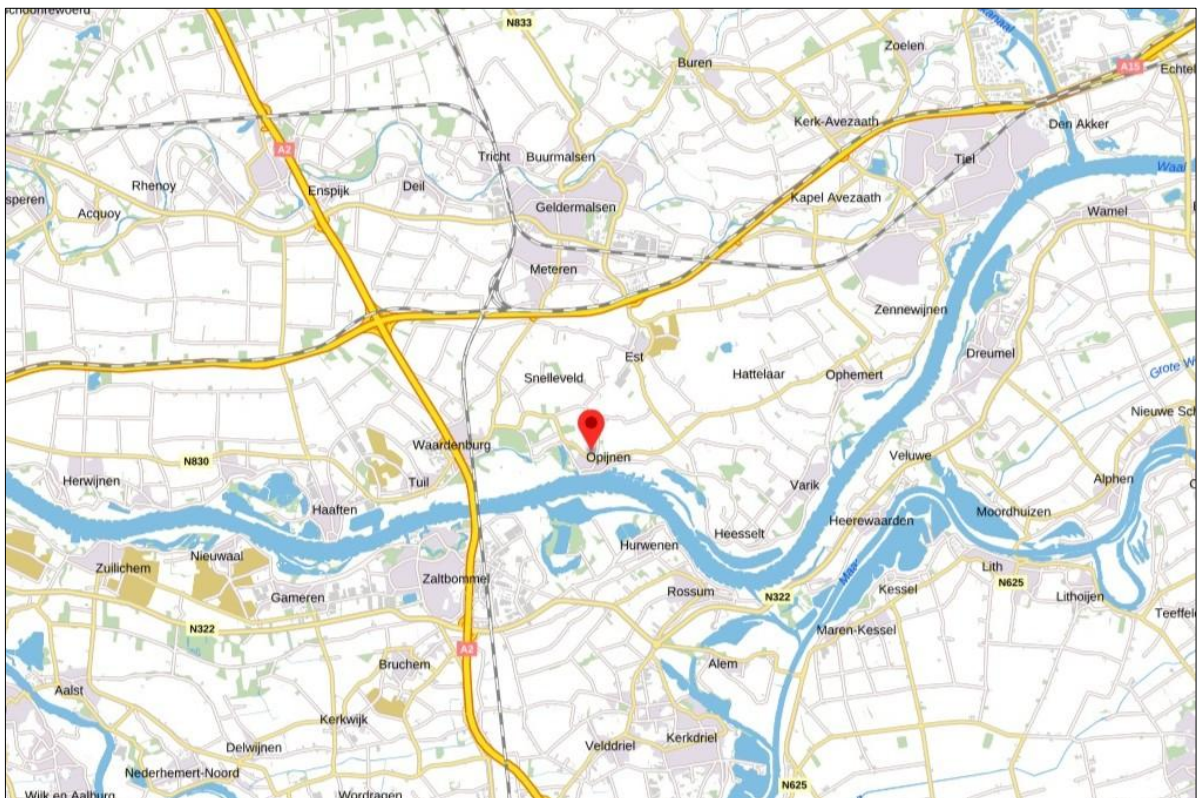
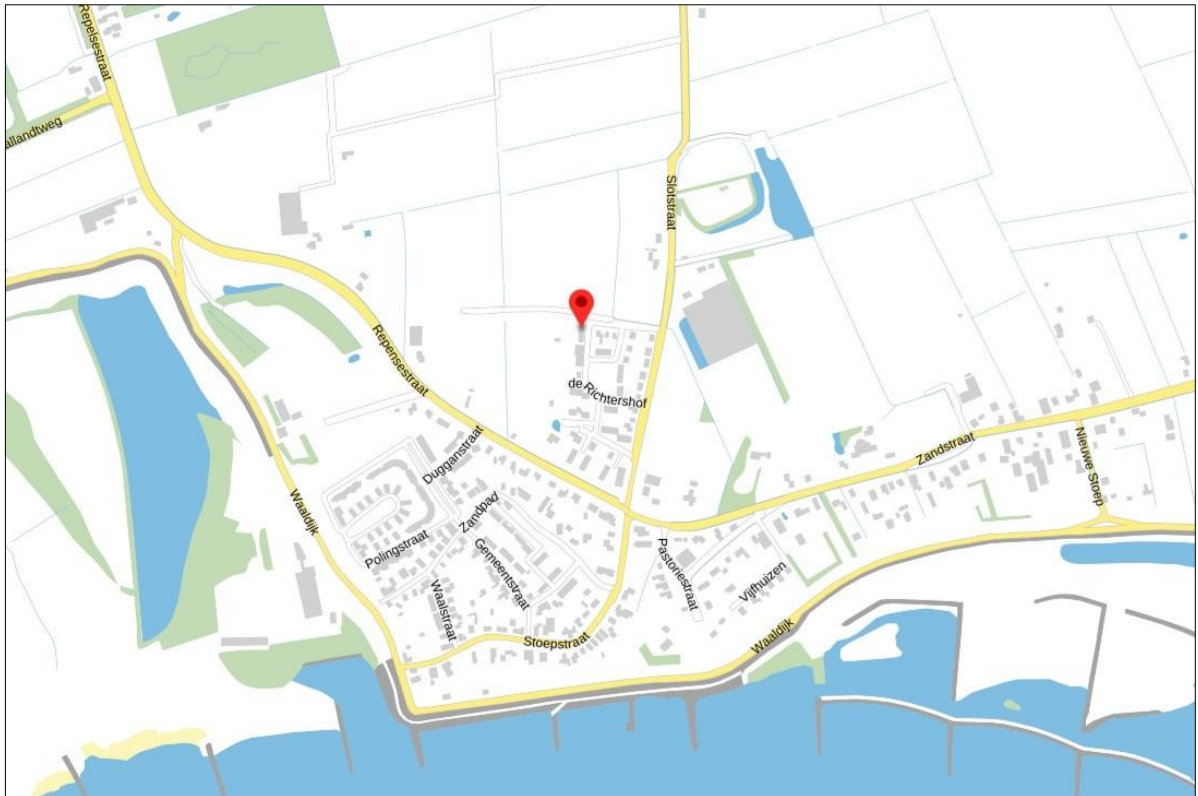
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**De Ridderskamp 23 - Opijnen
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Voor alle duidelijkheid

Voorwaarden bij koop van een appartement en/of woning:

Koopakte	Conform NVM-Model.
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).
Hypotheek	Indien een hypotheekvoorbehoud wordt overeengekomen, dan is deze ontbindende voorwaarde geldig voor een periode van 6 weken (tenzij anders afgesproken).
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 7 weken (tenzij anders afgesproken) na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort groot 10 % van de koopsom.
Oplevering	In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/leidende erfdienstbaarheden kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Baten en lasten	Alle baten en lasten, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.
Ouderdomsclausule	Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.
Plattegronden	Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, de genoemde maten zijn circa-maten.