



Vraagprijs € 1.350.000 k.k.



Vraagprijs	€ 1.350.000 k.k.
Soort	bungalow
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Inhoud	527 m ³
Perceeloppervlakte	175.178 m ²
Woonoppervlakte	128 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1969
Ligging	landelijk gelegen
Tuin	tuin rondom
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel

Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

Centraal wonen - met ruimte, rust en ongekende mogelijkheden

Zelden komt er een object op de markt dat zó veel historie én potentie in zich heeft. Deze woning maakte deel uit van het voormalige grootschalige Steenfabriek-terrein 'Het Anker' en wordt nu met het omliggende terrein te koop aangeboden. De totale oppervlakte bedraagt ongeveer 17,5 hectare (17.500 m²). De woning dient grootschalig gerenoveerd of zelfs herbouwd te worden om aan de hedendaagse eisen te voldoen maar de locatie maakt het de moeite zondermeer waard.

Authentiek, bereikbaar en kansrijk

De ligging in de fraaie uiterwaarden van de Rijn en op het voormalige terrein van de Steenfabriek Het Anker biedt optimale rust, privacy en vrijheid - met tegelijk de luxe van goede bereikbaarheid: de A15 en de dorpskern van Maurik liggen op korte afstand. Een zeldzame combinatie van landelijk wonen zonder concessies te doen aan bereikbaarheid of voorzieningen. Deze locatie maakt deel uit van het plangebied van het gebiedsprogramma Eiland van Maurik. Binnen de startnotitie wordt bijvoorbeeld gedacht aan een eventuele extensieve verblijfsrecreatie-functie. Verder valt het Eiland van Maurik valt voor een groot deel binnen Natura 2000, waar overheden zich moeten inspannen om een goede kwaliteit van de natuur te behouden en te versterken. De volledige startnotitie is op te vragen bij ons kantoor.

Woningindeling met potentie

Vanwege de oorspronkelijke industriële functie als bedrijfswoning heeft deze woning een moderne uitstraling. De woning heeft een inhoud van 527 m³, een woonoppervlakte van circa 128 m² en maar liefst 4 slaapkamers. 'De woning is eenvoudig en gedateerd van binnen - een blanco canvas voor wie zijn eigen woonwensen wil realiseren'.

Bijzondere mogelijkheden

Vanwege de royale perceeloppervlakte van ruim 17,5 hectare is dit object perfect voor het houden van paarden of kleinvee.

Bestemming & gebruik

De woning heeft een woonbestemming, het aangrenzende weiland en open terrein vallen onder agrarische en natuurbestemming, zoals gebruikelijk in het buitengebied. Deze combinatie maakt een breed scala aan gebruik mogelijk.

Feiten & extra informatie

- NEN 2580 meetrapport beschikbaar
- Perceeloppervlakte ruim 17.500 m²
- Ouderdomsclausule van toepassing gezien bouwjaar en staat van onderhoud
- Niet bewoningsclausule/as-is van toepassing vanwege verkoop door belegger
- Voorstellen/biedingen met financieringsvoorbehoud worden niet in behandeling genomen
- Gunning onder voorbehoud verkoper





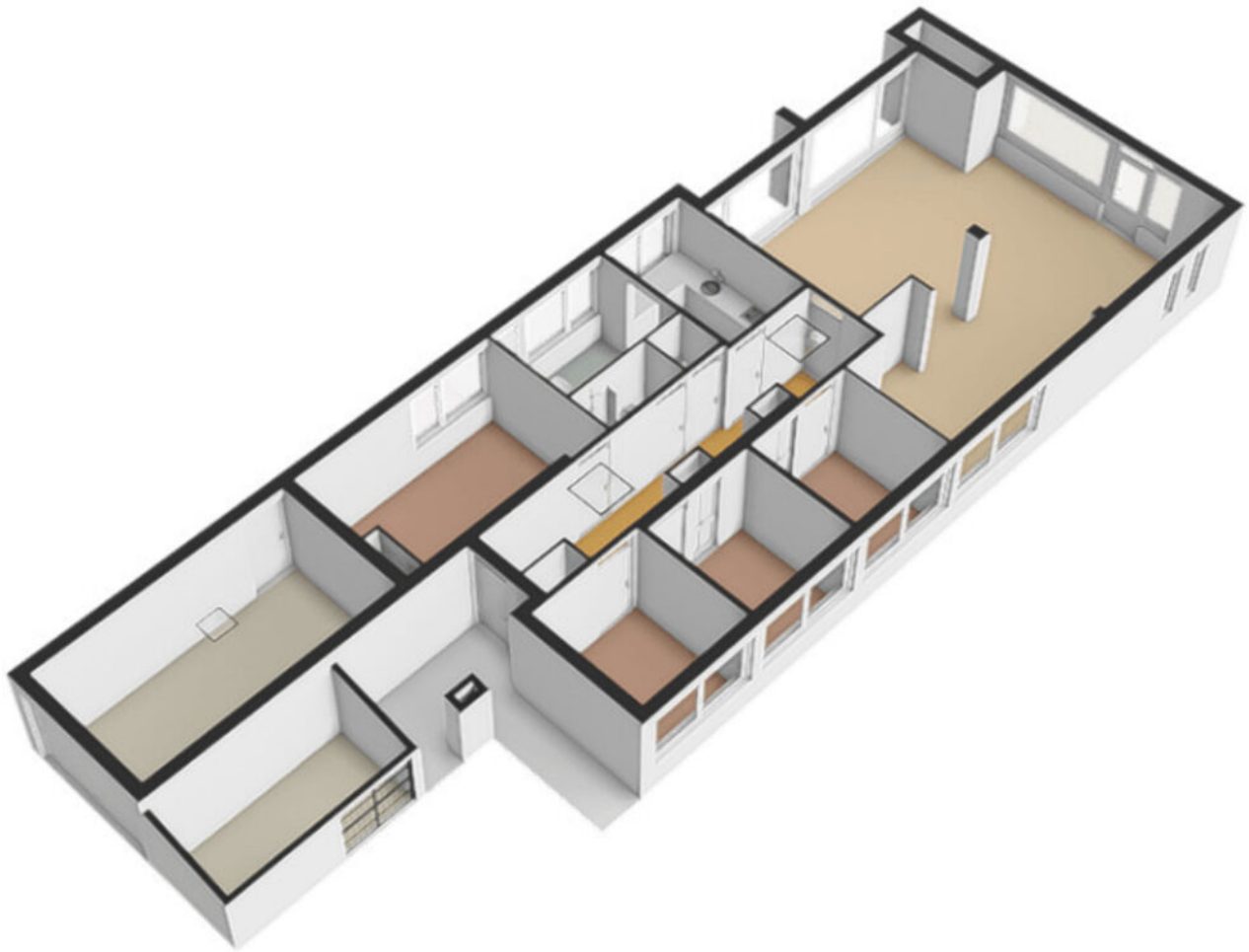




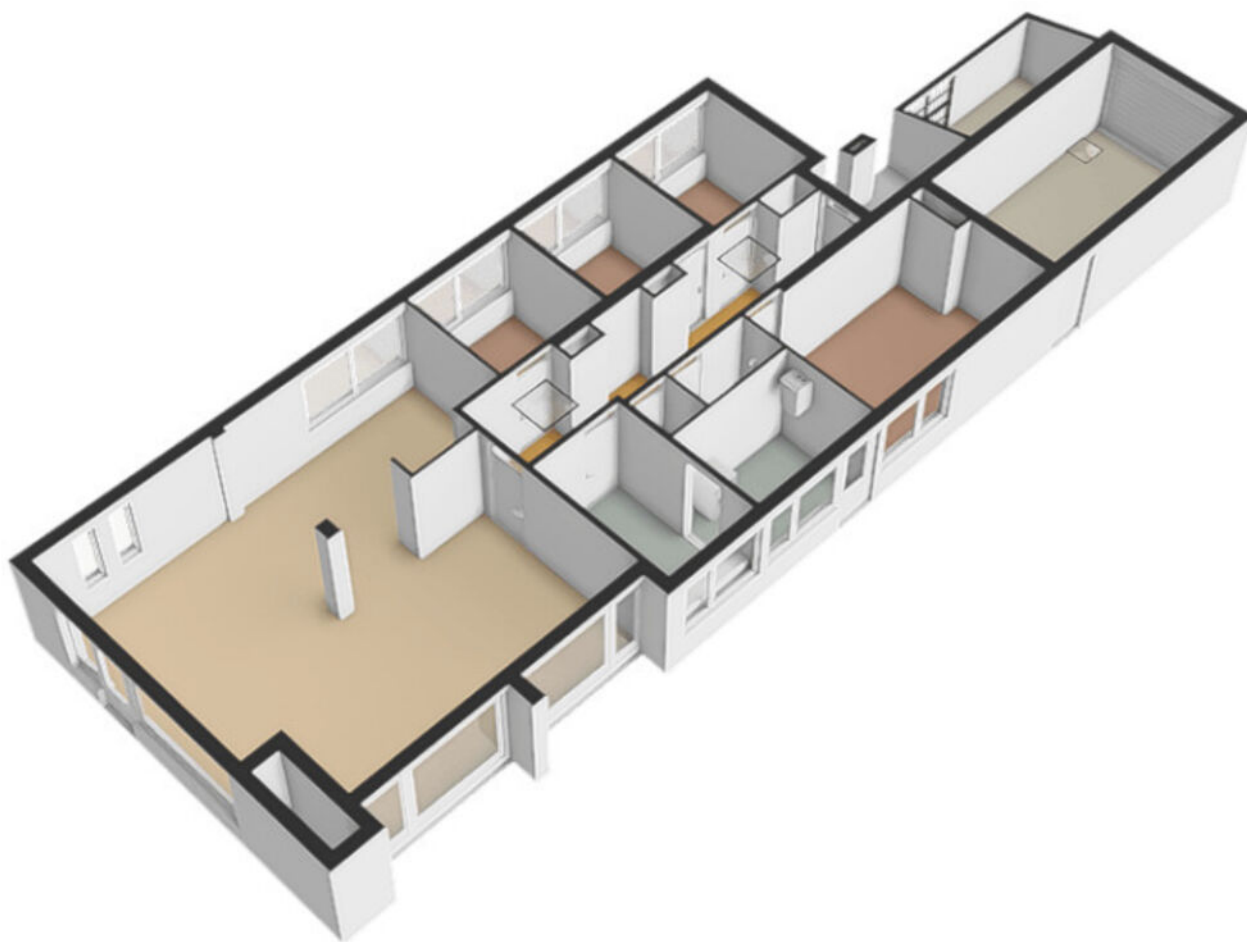
Plattegrond begane grond



Plattegrond begane grond 3D NW



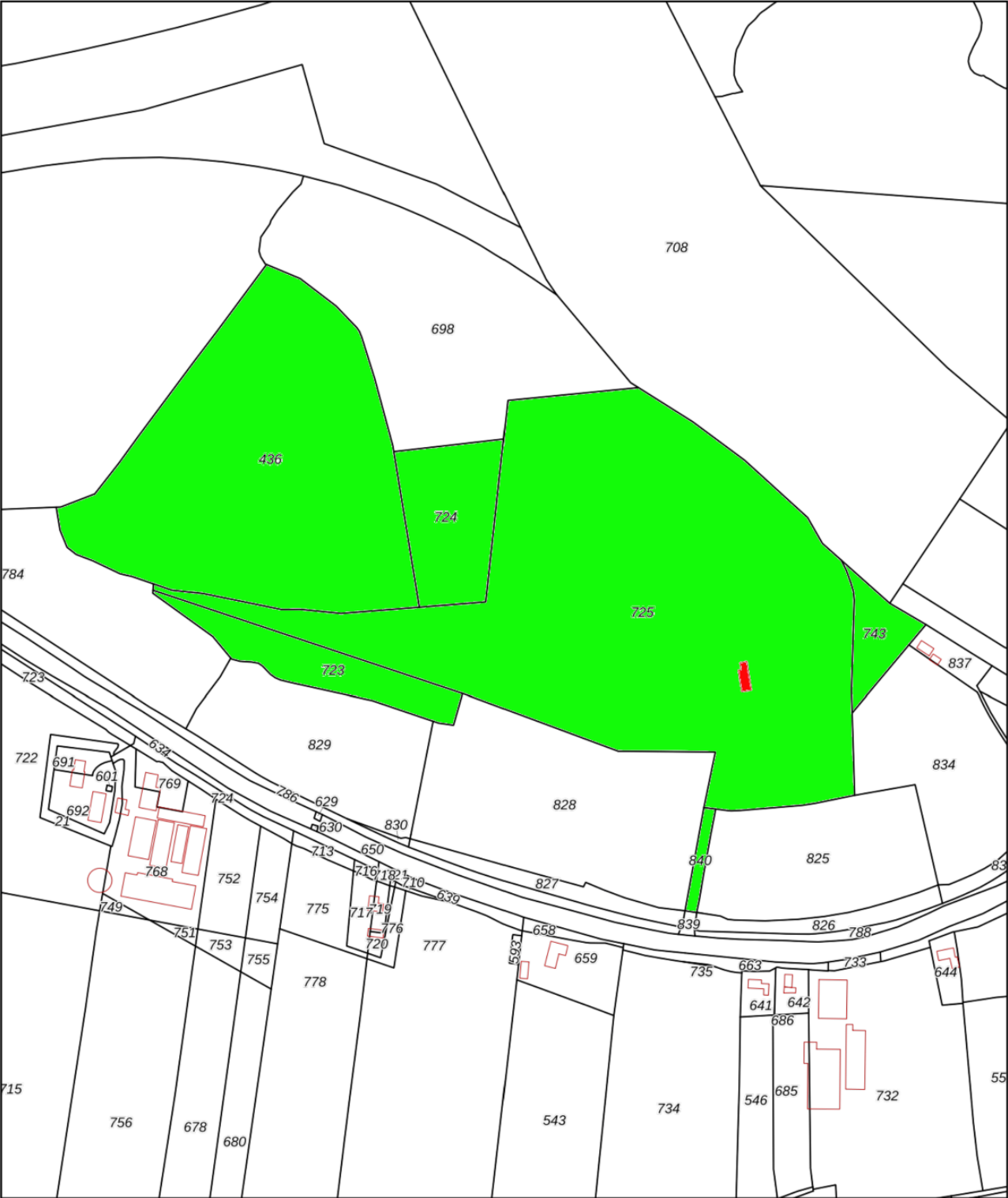
Plattegrond begane grond 3D ZO



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijnbandijk 42



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 4400

Kadastrale gemeente Maurik

Sectie A

Perceel 725

kadaster



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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Maurik

Maurik is een dorp in de Nederlandse gemeente Buren, provincie Gelderland. Het ligt in de Betuwe tussen Tiel en Wijk bij Duurstede. maurik telt c.a 5.162 (2025) inwoners.

Het recreatiepark met camping voor watersporters Eiland van Maurik en het stuw- en sluizencomplex Amerongen met waterkrachtcentrale zijn buiten het dorp aan de rivier gevestigd. Het recreatiepark biedt mogelijkheden tot varen, zeilen, surfen en andere vormen van watersport.

Maurik heeft een gemiddeld winkel- en horeca-aanbod. Het verenigingsleven bestaat onder andere uit een harmonie, een korfbalvereniging, Oranjevereniging, bridgevereniging, tennisvereniging, scoutinggroep en een voetbalvereniging, SV MEC 07. De openbare en de christelijke basisschool van het dorp zijn sinds 2010 in hetzelfde gebouw gevestigd.



Van Kessel & Van Gellicum

MAKELAARS - TAXATEURS

Historie van Maurik

In 1967 zijn enkele geringe resten aangetroffen die wijzen op bewoning in de Bronstijd.

In 1999 ging Maurik op in de gemeente Buren. Het voormalige gemeentehuis is in september 2006 verbouwd tot karakteristiek appartementencomplex

Door de bouw van de stuw in de Nederrijn bij Amerongen is de rivier die oorspronkelijk langs het dorp liep een paar honderd meter naar het noorden verlegd. Ter hoogte van Maurik ontstond een dode rivierarm. Het gebied ertussen wordt het Eiland van Maurik genoemd.



Veelgestelde vragen 1/2



Van Kessel & Van Gellicum
MAKELAARS - TAXATEURS

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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 hypotheeken

📍 Herman Kuijckstraat 62, 4191 AL Geldermalsen

📍 Varkensmarkt 3, 4101 CK Culemborg

0345-820333 - info@vkhypotheeken.nl - www.vkhypotheeken.nl



Van Kessel & Van Gellicum

MAKELAARS - TAXATEURS

Van Kessel & Van Gellicum
Makelaars - Taxateurs

Herman Kuijkstraat 62
4191 AL Geldermalsen
0345 - 58 80 90

info@vkvg.nl
www.vkvg.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