

TE KOOP



Acaciastraat 11, Opheusden

Vraagprijs € 659.000,- k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenestate 3
4043 KE Opheusden

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



WIJ WETEN VAN WONEN



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
123 m²

Perceeloppervlakte
402 m²

Inhoud
502 m³

Kadastrale aanduiding
- Gemeente: **Opheusden**
- Sectie: **B**
- Perceelnummer: **2311**

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

Karaktervol, verrassend ruim en tot in detail afgewerkt. Op een fraaie en privacyrijke locatie in het oudere gedeelte van Opheusden staat deze bijzondere twee-onder-een-kapwoning met vrijstaand bijgebouw, eigen oprit en prachtig aangelegde tuin. Een woning met karakter, comfort en hoogwaardige afwerking.

De woning is in de afgelopen jaren grondig verbouwd en uitgebreid. Hierdoor is een verrassend ruim woonhuis ontstaan met onder meer een sfeervolle woonkamer, royale woonkeuken, vier slaapkamers op de eerste verdieping en een multifunctionele tweede verdieping. Het vrijstaande bijgebouw biedt bovendien volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobby, praktijk of andere doeleinden. Ook de ligging is aantrekkelijk: dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl het uiterwaardengebied vrijwel om de hoek ligt.

Een verzorgd geheel, binnen én buiten. Bij aankomst valt direct op hoeveel aandacht aan de uitstraling van de woning is besteed. Fraai metselwerk, uitgewerkte dakoverstekken met klossen, karakteristieke raampartijen, bijpassende luiken en een zorgvuldig aangelegde tuin vormen samen een stijlvol geheel. Het vrijstaande bijgebouw is in dezelfde stijl uitgevoerd en beschikt over een verdieping en een schilddak. Op eigen terrein is ruimte om twee auto's te parkeren.

Sfeervolle keuken en royale woonkeuken

Via de entree komt u in de garderoberuimte, voorzien van praktische bergruimte en een geïntegreerde hondenbench. Vanuit hier zijn onder meer de woonkamer, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.

Een fraaie stalen deur geeft toegang tot de keuken. Hier bevindt zich een handgemaakte keuken in rustige aardetinten, uitgevoerd met natuurlijke materialen en voorzien van onder meer een royaal fornuis met grote oven, afzuigkap, spoelbak, Quooker, geïntegreerd zeepompje, vaatwasmachine en veel werk- en bergruimte. In de kastenwand zijn de koelkast en aanvullende bergruimte opgenomen. Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar.

Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken/eetkamer. Het houten



balkenplafond, de lichte afwerking, het behang en de tegelvloer zorgen voor een warme sfeer. Grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel daglicht.

Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en desgewenst een extra zit- of speelhoek.

Vanuit de woonkeuken is de achterhal bereikbaar. Hier bevinden zich de toegang tot de tuin, de wasruimte en de stijlvol uitgevoerde toiletruimte.

Woonkamer met erker en kamer-en-suite

Aan de voorzijde van de woning ligt de sfeervolle woonkamer. De aangebouwde erker zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval. Er is plaats voor een royale zithoek en een kachel.

De woonkamer en woonkeuken kunnen door middel van fraaie stalen kamer-en-suite deuren van elkaar worden gescheiden. Met de deuren geopend vormen beide vertrekken juist één grote leefruimte.

De woonkamer is verder voorzien van maatwerk inbouwkasten, een verzorgd stucwerkplafond en een warme houten visgraatvloer.

Vier slaapkamers en luxe badkamer

Op de eerste verdieping komt u op een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde is dankzij de uitbouw een royale slaapkamer ontstaan. Een dakkapel en dakramen zorgen hier voor veel licht. Rondom de kamer zijn praktische kastenwanden gerealiseerd.

De overige drie slaapkamers hebben eveneens praktische afmetingen en zijn geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.

De badkamer is luxe uitgevoerd en voorzien van een vrijstaand bad, ruime inloopdouche met glazen wand, wastafelmeubel met waskom en laden, stijlvolle inbouwkranen en een toilet.

Multifunctionele tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze open ruimte is voorzien van een dakraam en vaste bergruimte aan weerszijden.

De verdieping kan bijvoorbeeld worden gebruikt als vijfde slaapkamer, logeerkamer, werkkamer of extra bergruimte. De cv-ketel bevindt zich in een afzonderlijke ruimte.

Vrijstaand bijgebouw met volop mogelijkheden

Een bijzonder pluspunt is het vrijstaande bijgebouw.

De begane grond is momenteel grotendeels in gebruik als berging en werkruimte. Daarnaast is er een kleine ontvangsthall met aanrecht, spoelbak en mengkraan.

Via een vaste trap bereikt u de verdieping, die momenteel is ingericht als kantoor. Hier is ruimte voor zowel een bureau als een zithoek en er is een mogelijkheid voor een houtkachel.

Dankzij de aanwezige voorzieningen biedt het bijgebouw verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als kantoor aan huis, praktijkruimte, salon, speelruimte of – na eventuele benodigde aanpassingen – mantelzorgvoorziening.

Aan en gedeeltelijk in het bijgebouw bevindt zich bovendien een fijne veranda, waar u beschut en droog buiten kunt zitten.

Fraai aangelegde tuin met veel privacy

De tuin ligt rondom de woning en is met veel aandacht aangelegd. De woning ligt aan de rand van het dorp, op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen. Winkels, scholen, verenigingen, kerken en het NS-station van Opheusden zijn gemakkelijk bereikbaar. Vanaf het station zijn er treinverbindingen richting Arnhem en Tiel.

Ook de uitvalswegen richting de A15 en A12 zijn goed bereikbaar. Voor liefhebbers van natuur ligt het uiterwaardengebied vrijwel aan het einde van de straat. Hier kunt u heerlijk wandelen en fietsen langs de Rijn en over de dijken. De Utrechtse Heuvelrug ligt op circa tien autominuten en via het veerpontje vanuit Opheusden bereikt u eenvoudig Wageningen en natuurgebied De Blauwe Kamer.

Indeling

Begane grond

Entree/ontvangsthall met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, garderoberuimte en toegang tot de woonkamer en keuken.

Keuken met inbouwkeuken, toegang tot de kelder en doorgang naar de eetkamer/woonkeuken.

Vanuit de woonkeuken zijn de woonkamer, achtertuin en achterhal bereikbaar. In de achterhal bevinden zich de wasruimte en toiletruimte.

Eerste verdieping





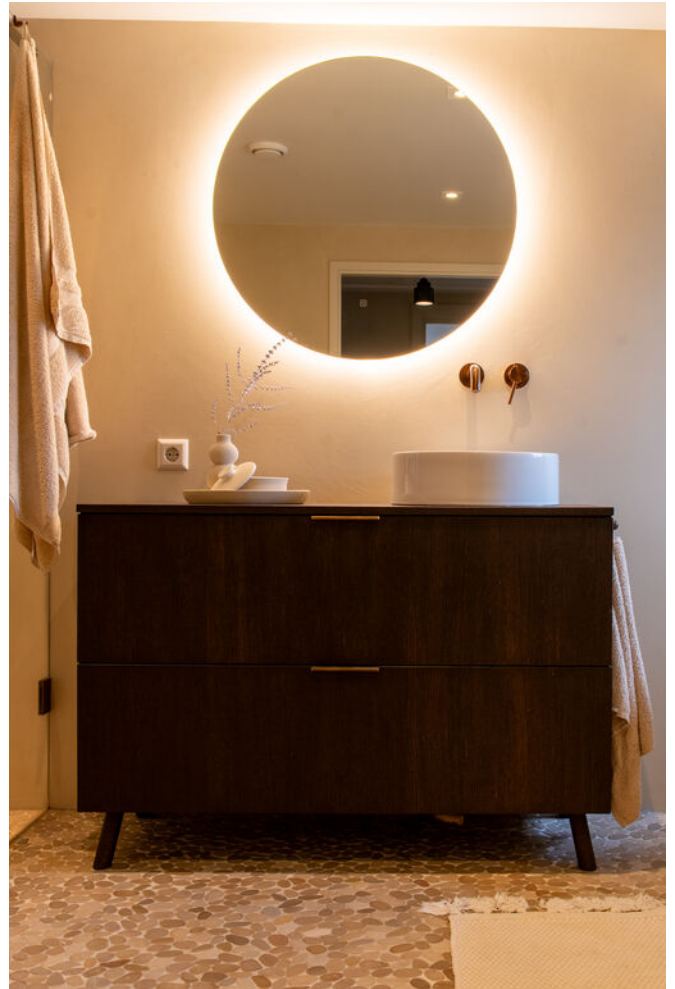
De woonkamer



Ziet u zichzelf
hier al wonen?



























Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



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...

Eerste verdieping

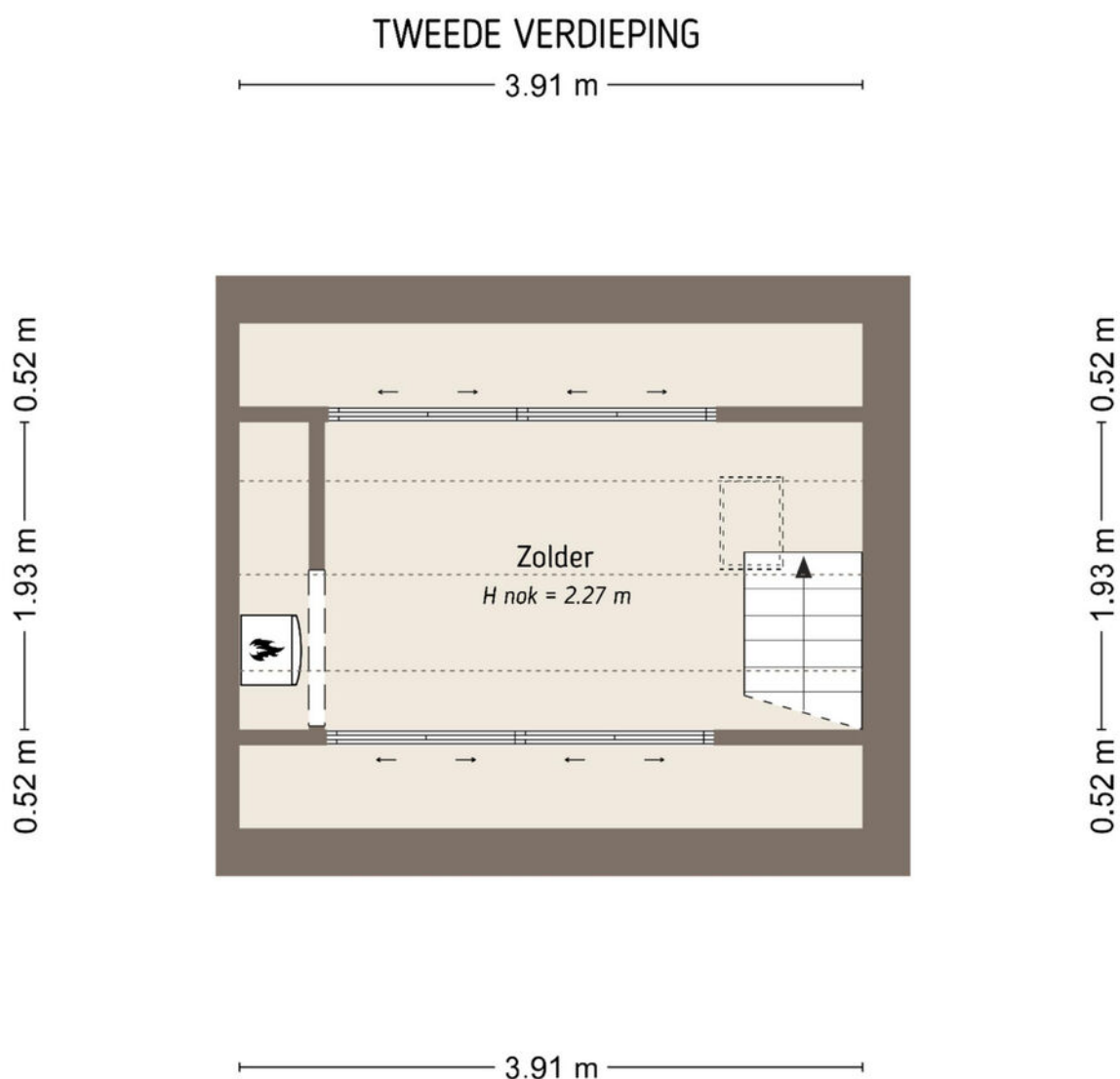


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

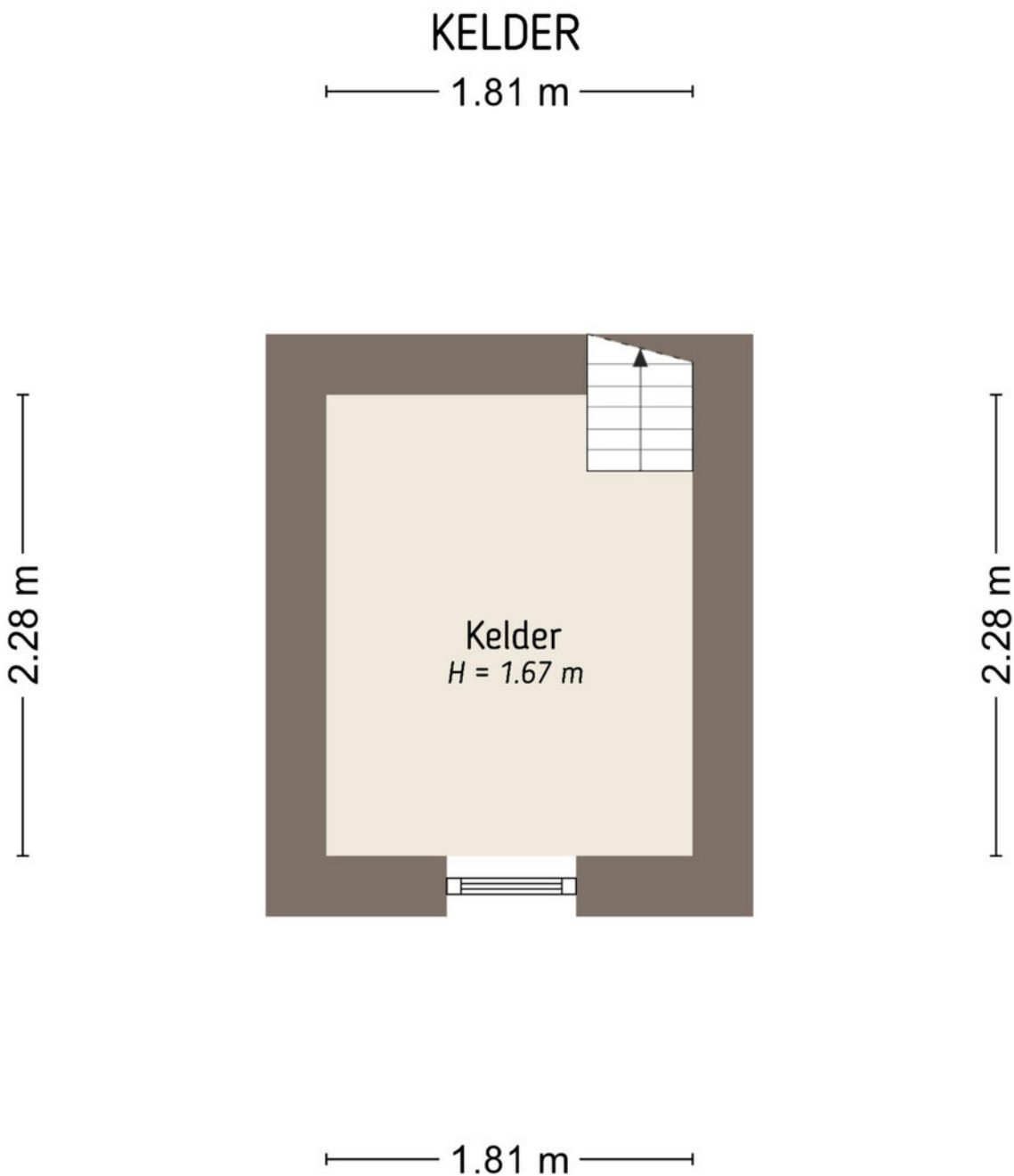
Tweede verdieping



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

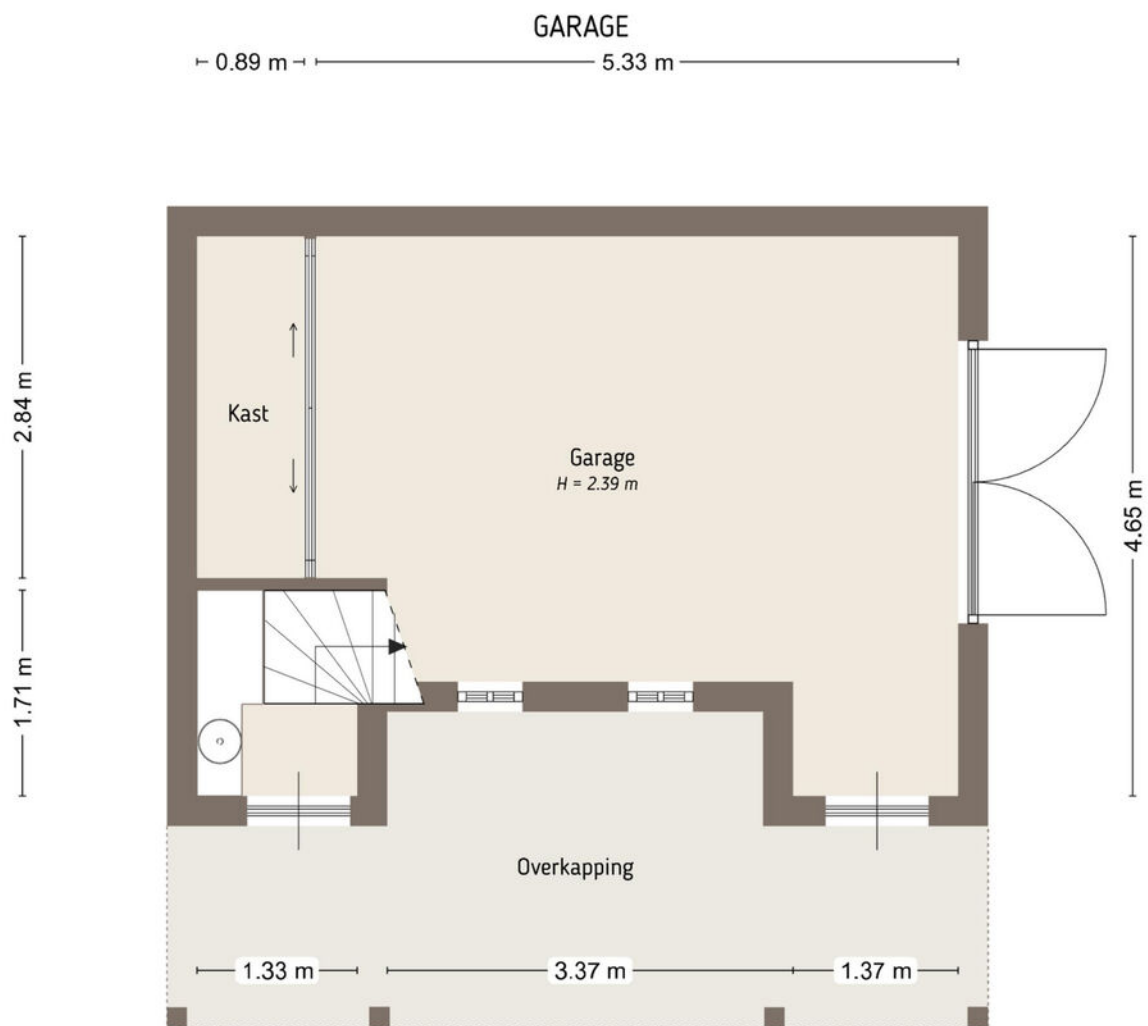
Ontdek de...
Kelder



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...
Garage

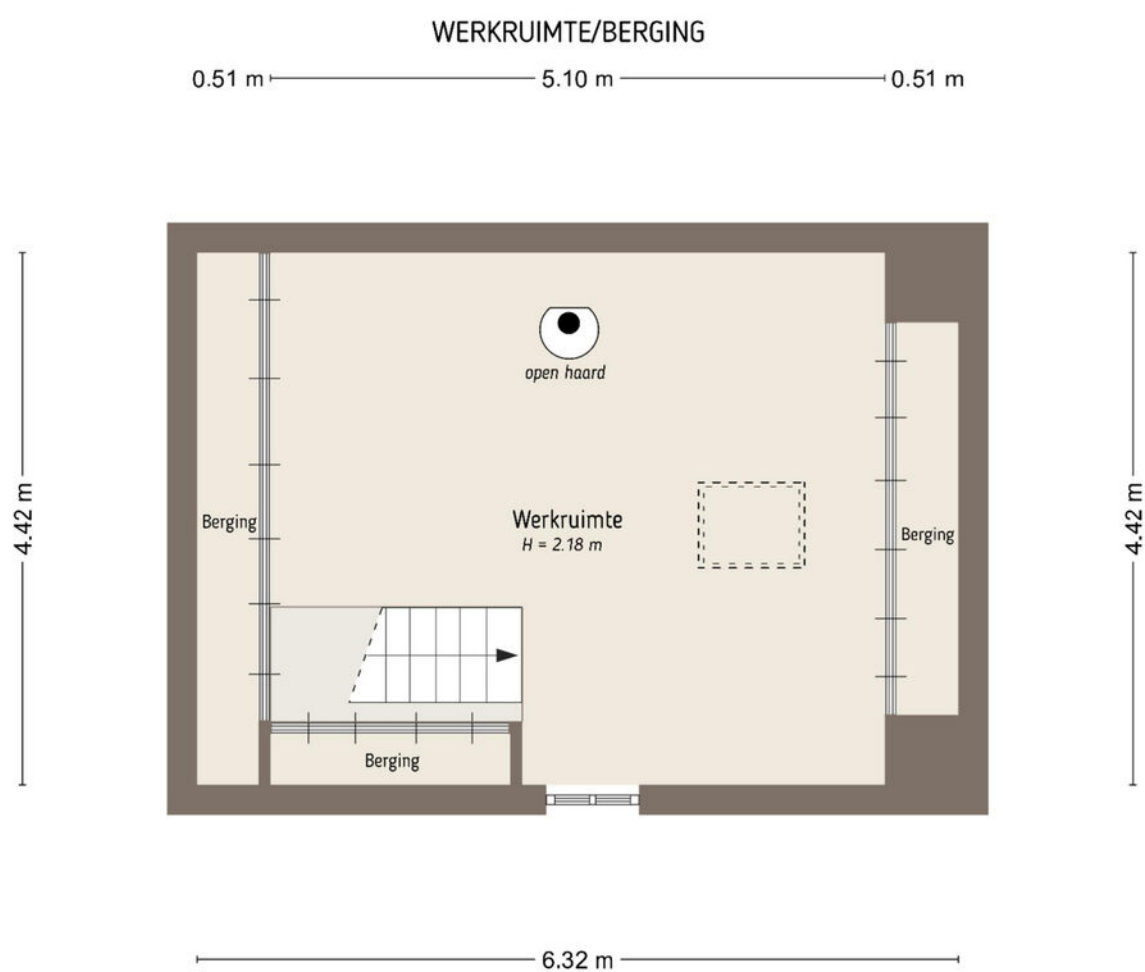


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

Werkruimte/berging



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

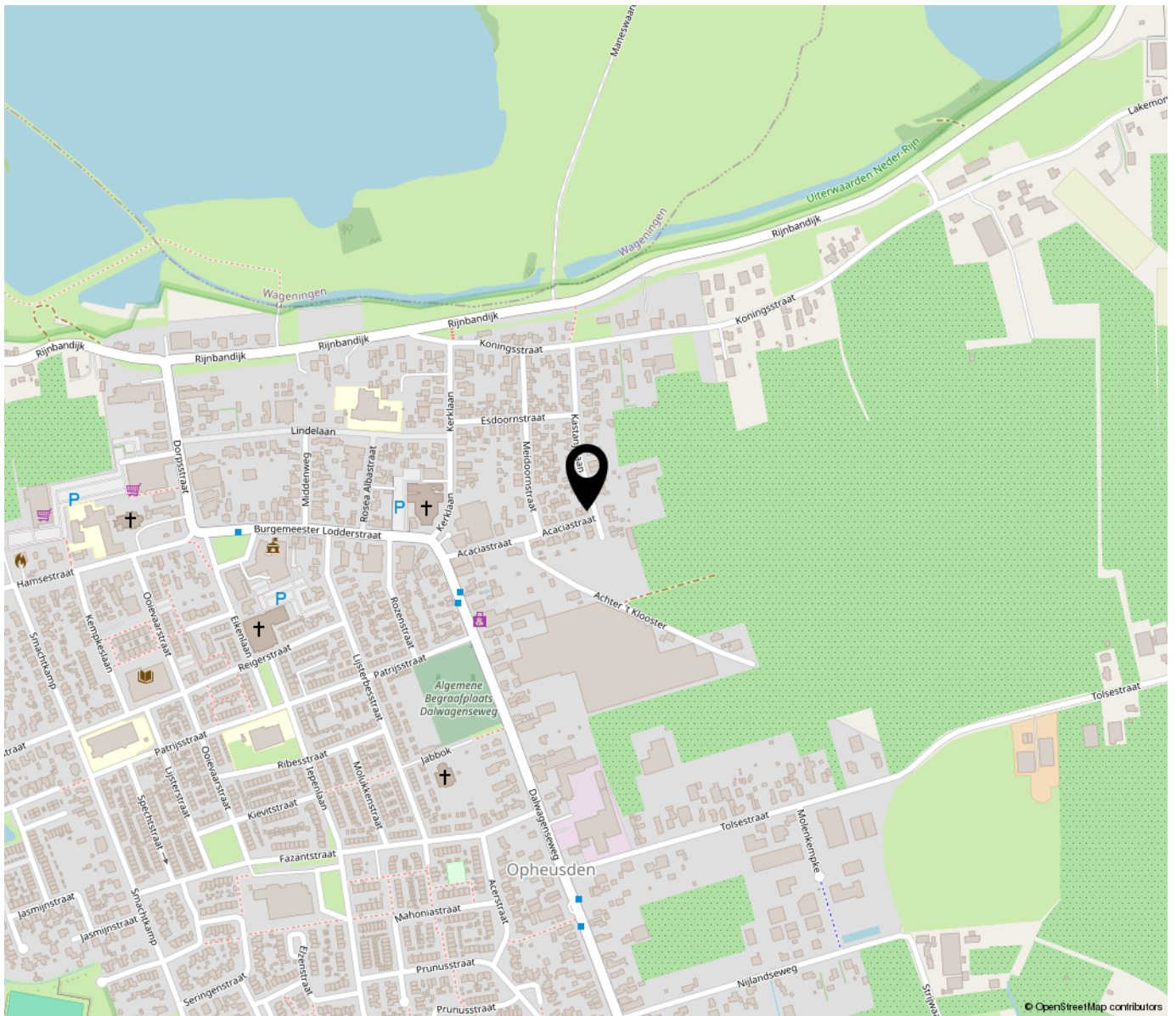
Belangrijke zaken...

op een rijtje

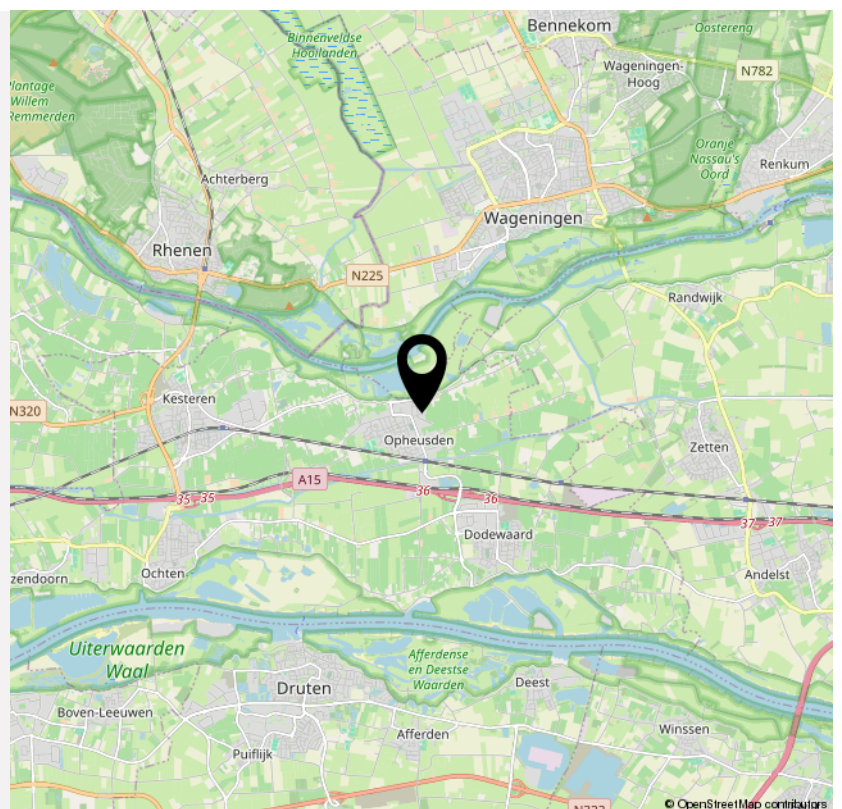
Kadaster

Ontdek het perceel...
van Acaciastraat 11





*“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