

TE KOOP



Dalwagenseweg 114, Opheusden

Vraagprijs € 435.000 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
108 m²

Perceeloppervlakte
156 m²

Inhoud
373 m³

Kadastrale aanduiding
- gemeente: **Opheusden**
- sectie: **C**
- perceelnummer: **4171**

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

Aan de Dalwagenseweg 114 in Opheusden staat deze verrassend ruime middenwoning met vier slaapkamers, een vrijstaande berging en een diepe achtertuin. Een fijne gezinswoning met een praktische indeling, veel leefruimte en volop mogelijkheden om er helemaal je eigen plek van te maken.

De woning is gelegen op een prettige locatie in Opheusden, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en het station op korte afstand. Binnen tref je een lichte woonkamer, een tuingerichte keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en nog een ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping. Daarnaast is de woning recent voorzien van zonnepanelen. Een woning die vooral opvalt door de hoeveelheid ruimte. Kom binnen en ontdek het zelf!

Begane grond

Via de entree met meterkast kom je binnen in de straatgerichte woonkamer. Dankzij de brede raampartij aan de voorzijde valt hier veel daglicht naar binnen. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en loopt aan de achterzijde over in het eetgedeelte.

Hier is voldoende plaats voor een flinke eettafel, waardoor wonen en eten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Centraal in de woning bevindt zich de tussenhal met de trapopgang naar de eerste verdieping, praktische bergruimte en de toiletruimte met toilet en fonteintje.

Aan de achterzijde ligt de keuken. De witte keukenopstelling biedt veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken stap je rechtstreeks de achtertuin in.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een grote raampartij en airconditioning. De kamer biedt voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende kastruimte.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Beide kamers beschikken over daglicht via een dakraam en kunnen uitstekend worden gebruikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is uitgerust met onder andere een ligbad met douchemogelijkheid, toilet en wastafel.



Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping.

Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, een verrassend ruime kamer met daglicht via het dakraam. Een uitstekende ruimte als extra slaapkamer, tienerkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

Op de overloop bevinden zich de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig. De woning is recent voorzien van zonnepanelen, een waardevolle aanvulling op de woning.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden.

De achtertuin is circa 12 meter diep en biedt daardoor volop ruimte voor meerdere zitplekken, speelruimte en groen. De bestaande beplanting en volwassen bomen zorgen voor een groene uitstraling en een prettige mate van privacy.

Achterin de tuin staat een vrijstaande berging van circa 8 m², ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag.

De achtertuin is tevens bereikbaar via een achtergelegen steegje, waardoor er sprake is van een praktische achterom.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe voortuin, waardoor er wat extra afstand tot de straat ontstaat.

Ligging

De woning ligt op een centrale plek in Opheusden. Winkels, basisscholen, sportvoorzieningen, verenigingen, kerken en het NS-station zijn allemaal op korte afstand bereikbaar.

Vanaf station Opheusden zijn er treinverbindingen richting onder andere Tiel en Arnhem. Ook met de auto zijn de omliggende plaatsen en de A15 goed bereikbaar.

Voor liefhebbers van wandelen en fietsen liggen de uiterwaarden van de Rijn dichtbij en ook de Utrechtse Heuvelrug is vanuit Opheusden goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

Entree met meterkast, straatgerichte woonkamer, eetgedeelte, tuingerichte keuken, tussenhal met toilet, bergruimte en trapgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en badkamer met ligbad/douche, toilet en wastafel. De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning.

Tweede verdieping:

Overloop met cv-opstelling en witgoedaansluitingen, bergruimte en een vierde slaapkamer.

Algemeen

- Bouwjaar 1999
- Vier slaapkamers
- CV ketel, Nefit, bouwjaar 2009
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer
- Recent geplaatste zonnepanelen
- Diepe achtertuin van circa 12 meter
- Achterom via een achtergelegen steegje
- Aanvaarding in overleg







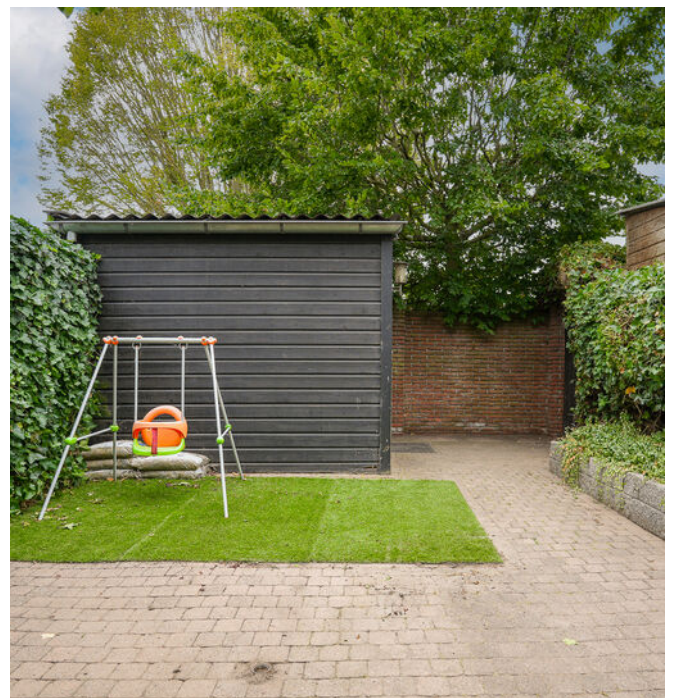
















Plattegrond

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

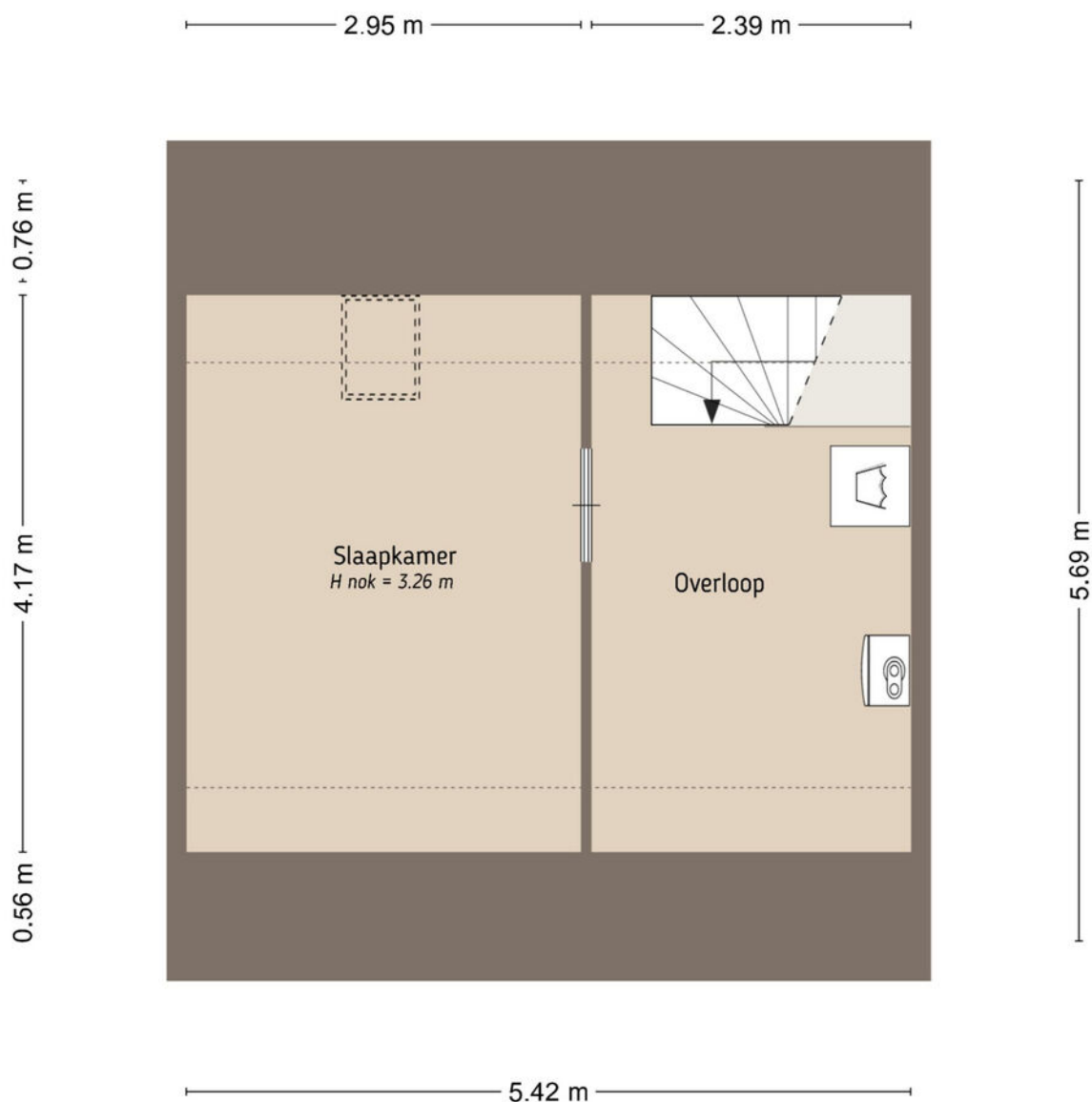


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping

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...

Berging

BERGING

2.91 m

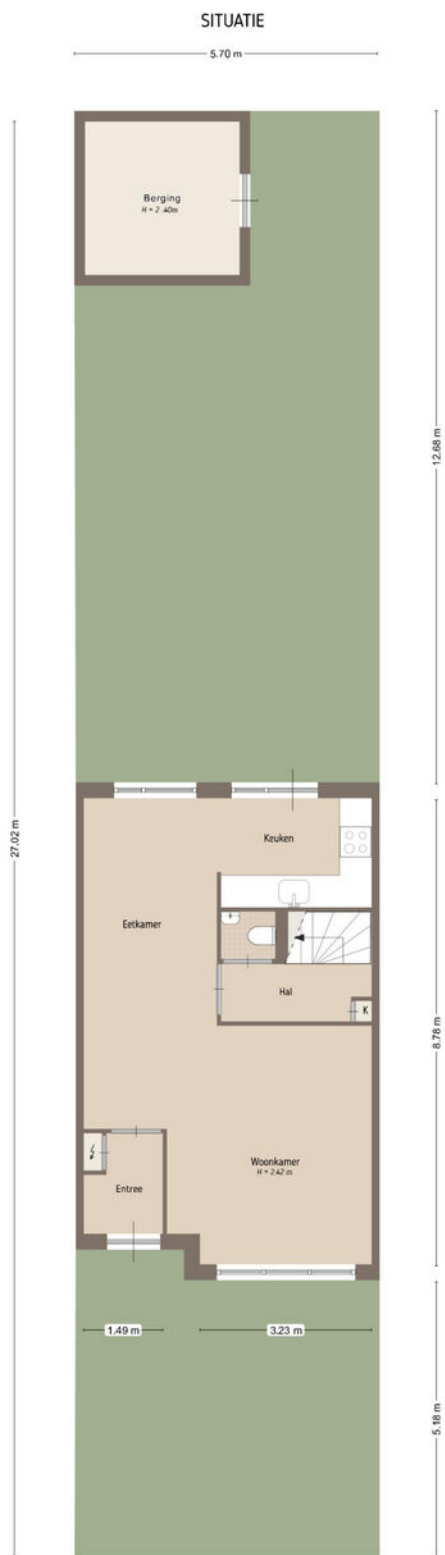
2.89 m



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

Plattegrond

Ontdek de...
Situatie



De plattegronden zijn door Makopa geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Voor de plattegronden en afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.
© makopa.nl

Notities

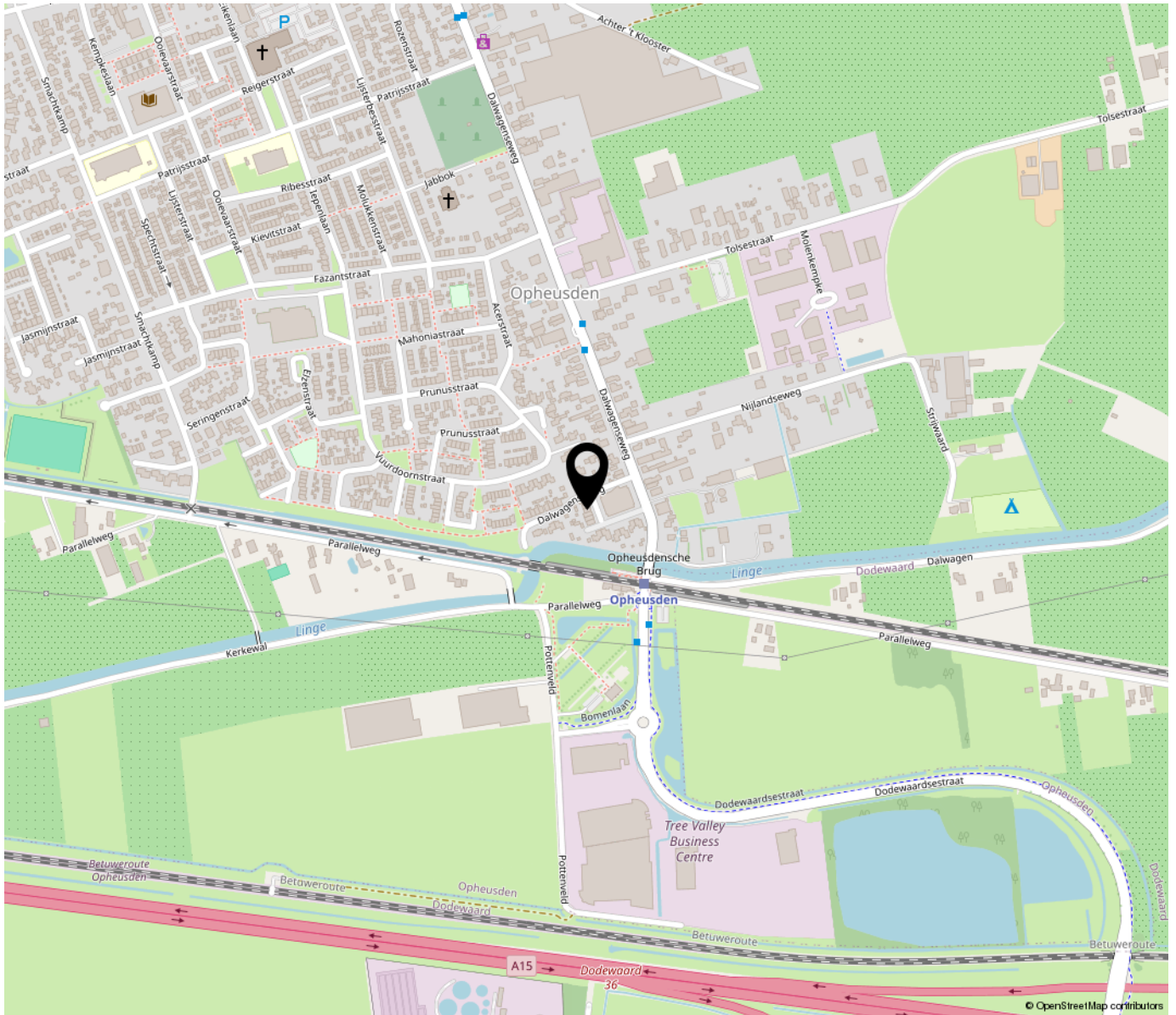
Belangrijke zaken...

op een rijtje

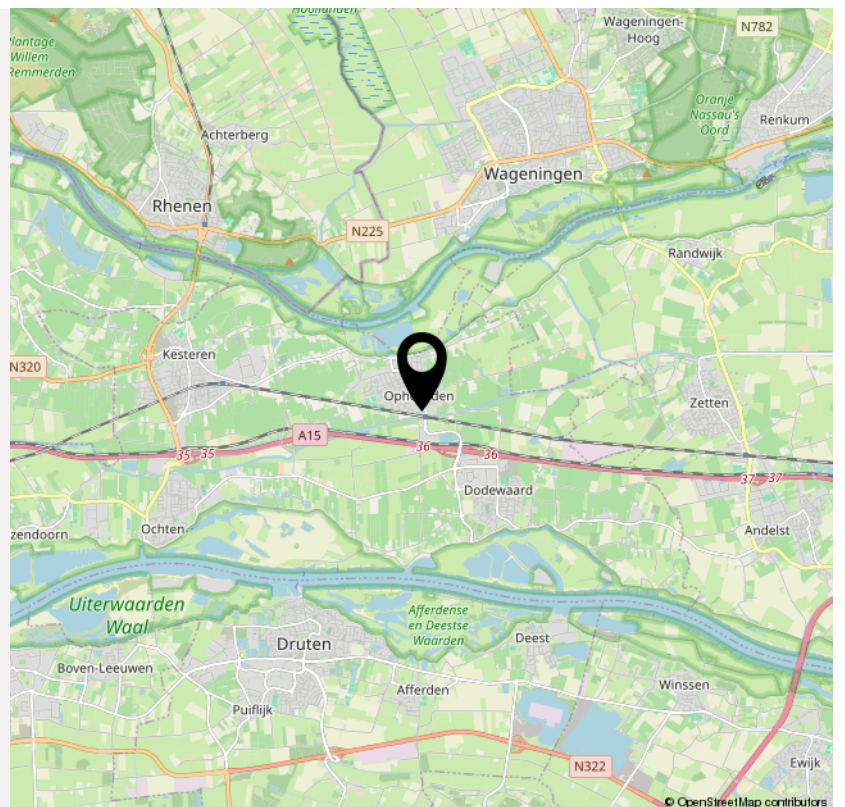
Kadaster

Ontdek het perceel...
van Dalwagenseweg 114





*“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

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

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

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

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