

# TE KOOP



## De Molenhof 5b, Ochten

Koopsom € 454.000,= v.o.n.

Joop van Mourik Makelaars  
Swaenstate 3  
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06  
[www.joopvanmourik.nl](http://www.joopvanmourik.nl)  
[info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)



WIJ WETEN VAN WONEN

## Ochten, De Molenhof 5b

Misschien heeft u het al wel gezien, er is hard gewerkt aan de Molenhof in Ochten. Hier is een mooie rij met 4 woningen gebouwd. Dit betekent dan ook, dat u hier de keuze heeft uit 2 tussenwoningen en 2 hoekwoningen! Alle voordelen van nieuwbouw komen hier bij elkaar: nieuw, luxe, naar eigen wens in te richten. Inmiddels is men al zo ver met bouwen dat u al korte termijn eigenaar kunt worden van een mooie woning. Energiezuinig én geen kosten koper!

Een uniek, kleinschalig nieuwbouwplan, zo goed als bij het (nieuwe!) centrum van Ochten én rustig gelegen. De kernwoorden comfort en energiezuinig zijn ook zeker van toepassing bij deze woningen. De woningen zijn voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen en zijn in combinatie met alle isolatie die wordt toegepast energiezuinig. Dit biedt de mogelijkheid om dan ook extra te lenen om deze woning aan te kopen. Ook bent u klaar voor de toekomst en uw maandelijkse energiekosten zijn laag! Neem snel contact op voor meer informatie én mogelijk woont u binnenkort al wel in deze leuke woning!

Bij aankomst ziet u het al, parkeren voor de deur, heel praktisch! Aan de straatzijde zijn 5 parkeerplaatsen aangelegd. De woningen zijn praktisch ingedeeld met een ontvangsthall met meterkast, garderoberuimte en toegang naar toiletruimte. Vanuit de hal heeft u toegang tot de tuingerichte woonkamer. De woonkamer heeft mooie afmetingen zodat u hier gezellig ook met een grotere groep mensen kunt zitten. De ruime provisiekast is vanuit de woonkamer te bereiken. Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. Dit zorgt er voor dat wanneer u het eten staat te bereiden in de keuken, er een leuk zicht de straat in is!

Naar boven lopend komt u uit op de ruime overloop. Aan de voorzijde ligt de ruime ouder slaapkamer met twee raampartijen. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. Er tussen in bevindt zich de badkamer. Deze slaapkamers aan de achterzijde zijn ruim genoeg voor zowel bed, bureau als kast, volwaardige slaapkamers die ook gebruikt kunnen worden als werkkamer, logeerkamer of sportkamer mocht u deze niet nodig hebben.

Middels een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken. Op deze verdieping zijn er ook mogelijkheden om desgewenst en zo nodig nog extra kamers te realiseren. Wanneer u dit niet nodig heeft is het een mooie open ruimte die veel mogelijkheden biedt zoals bergruimte, sport-werkkamer. U leest het al, mogelijkheden genoeg!

De woningen worden geleverd met een complete badkamer en toilet. Hiervoor is een stelpost opgenomen. Er wordt geen keuken geleverd, hiervoor is dan ook geen stelpost opgenomen. Wel worden aansluitpunten aangebracht ter plaatse van de keuken. Voor het plaatsen van de keuken kunt u zelf contact opnemen met een leverancier naar keuze. Helemaal leuk, zo kunt u zelf een keuken kiezen die u graag wenst! Een andere mooie bijkomstigheid is de vloerverwarming die op de begane grond en eerste verdieping toegepast wordt.

De buitenkozijnen wordt in kunststof uitgevoerd, hierdoor heeft de woning minder onderhoud nodig. Mooi en praktisch als ook voor de toekomst weinig kosten en onderhoud. In de technische omschrijving vindt u een uitgebreidere specificatie van het uit te voeren werk, deze verstrekken wij u dan ook graag.

De woningen hebben een fijne tuin met een eigen achterom zodat u op deze wijze altijd in uw tuin kunt komen. Deze tuin is diep genoeg om een heerlijk terras te realiseren maar ook kunt u hier nog bloemen, planten en gazon (laten) maken zodat het echt een heerlijke tuin wordt waar u fijn kunt genieten! Ziet u zichzelf hier al zitten, gezellig met familie en/of vrienden? Tegen de voortuin grenzen de parkeerplaatsen, zodat u op korte afstand uw auto kunt parkeren.

Zoals in het begin al omschreven zijn de woningen centraal gelegen. Een mooie locatie, zo goed als in het dorp. Het dorp heeft in de basis een mooi voorzieningenaanbod zodat u eigenlijk voor alles in het dorp zelf terecht kan. Heeft u even iets anders of iets extra's nodig? Dan is dit in de omliggende plaatsen zeker te vinden. Verder is de woning in Ochten centraal gelegen, op kleine afstand van de uitvalswegen én goed verbonden met de A15 en de A12. Het station met treinverbinding naar Tiel en Arnhem als ook de busverbinding naar Rhenen bevindt zich op een kleine afstand van het naastgelegen dorp Kesteren. Verder kunt u in de nabije omgeving schitterend wandelen en fietsen. De rivier de Waal ligt ten zuiden van Ochten, hier kunt u echt heerlijk wandelen, struinen of fietsen. Wanneer u juist graag de bossen bezoekt woont u hier ook fijn, de bossen van de Utrechtse Heuvelrug zijn namelijk heel dichtbij zodat u daar fijn kunt wandelen en/of fietsen. U leest het al, het is hier niet alleen wonen maar ook volop genieten!

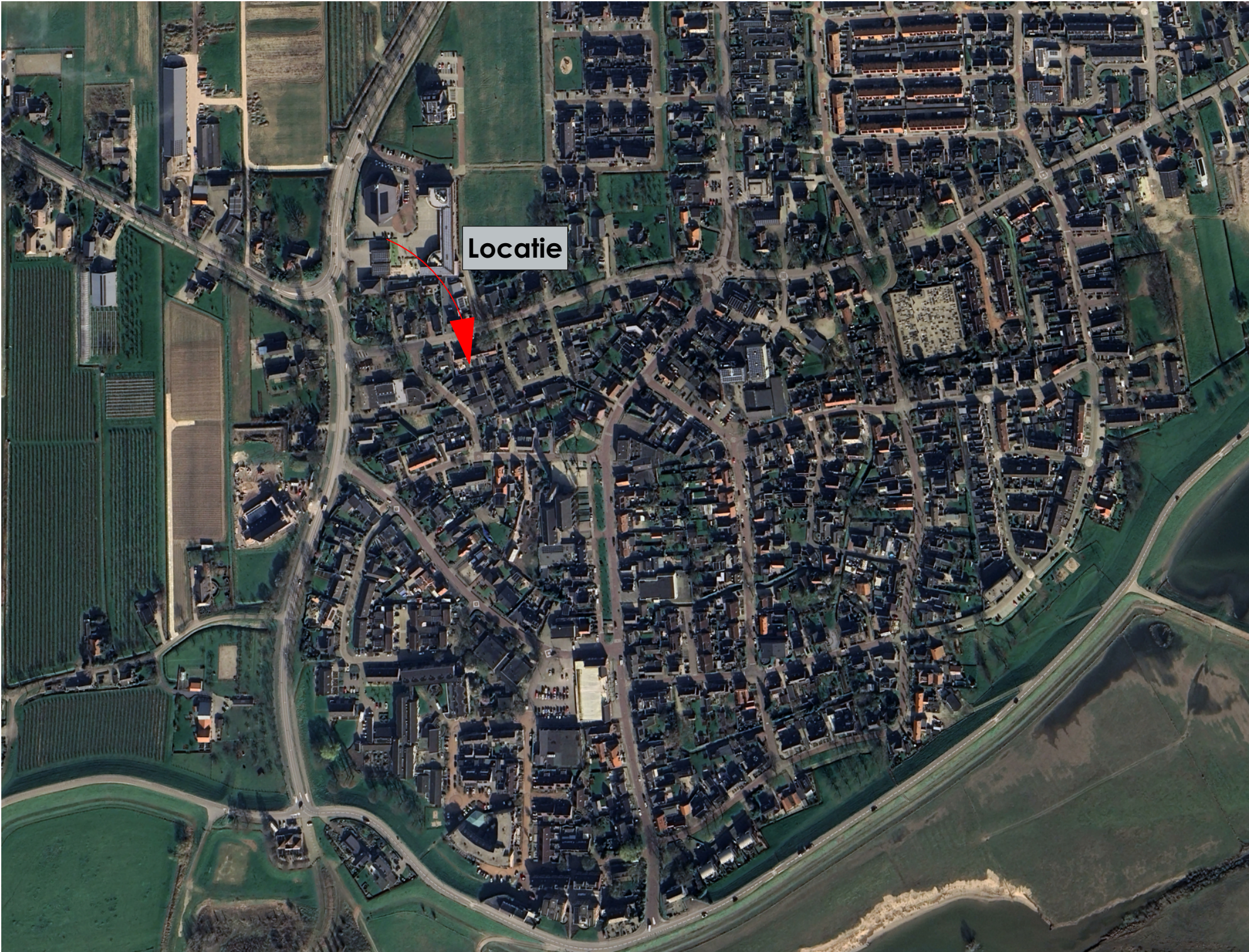
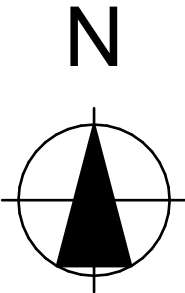
Neem snel contact met ons op en wij informeren u graag over deze mooie woning.

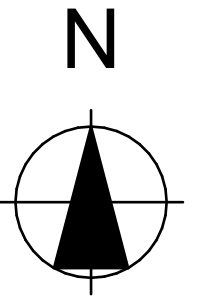
Koopsom € 454.000,= v.o.n.

Kavelgrootte ca. 115 m2 en 2/5 mandelig eigendom van de parkeerruimte (2 parkeerplaatsen).

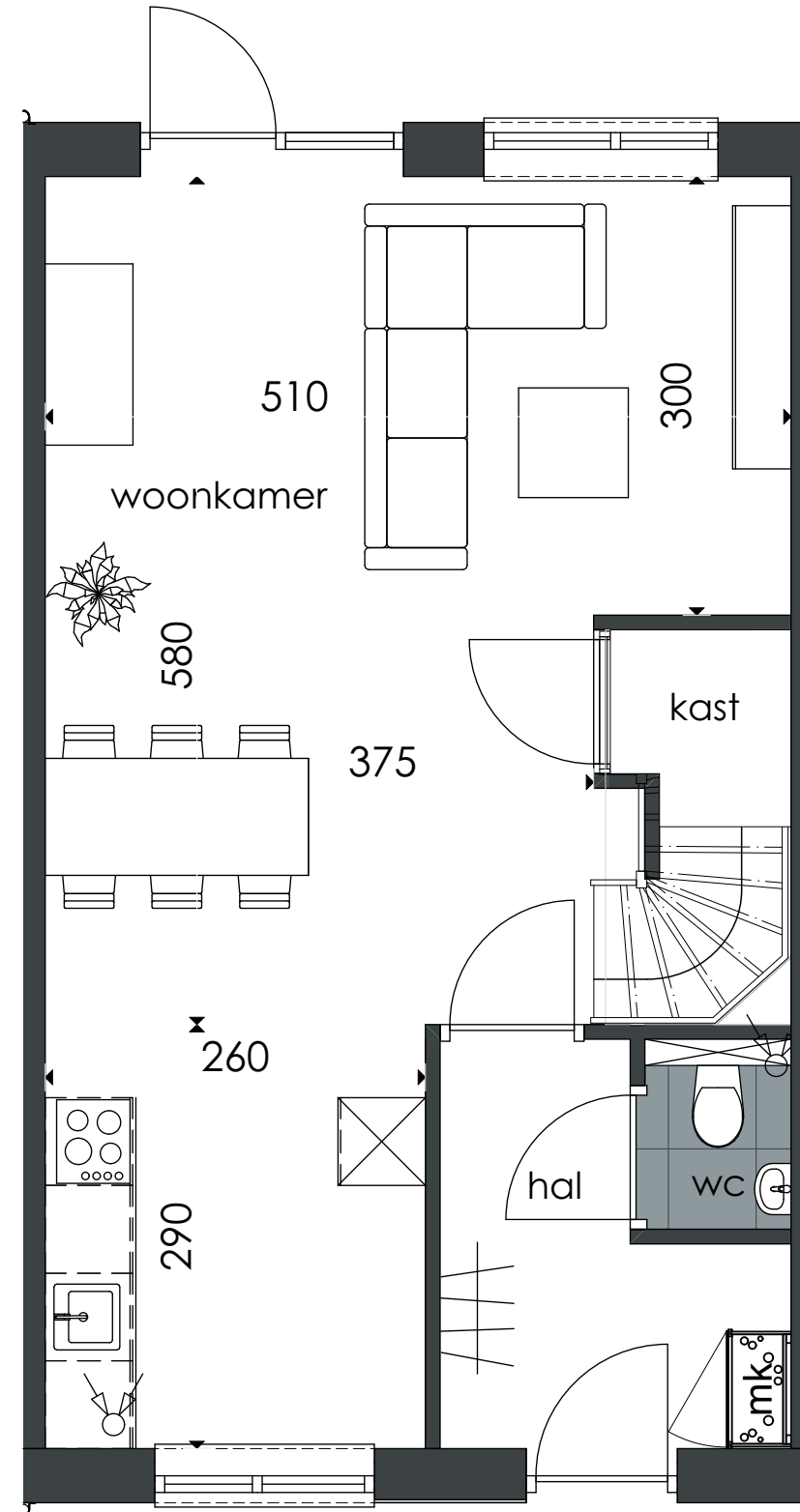


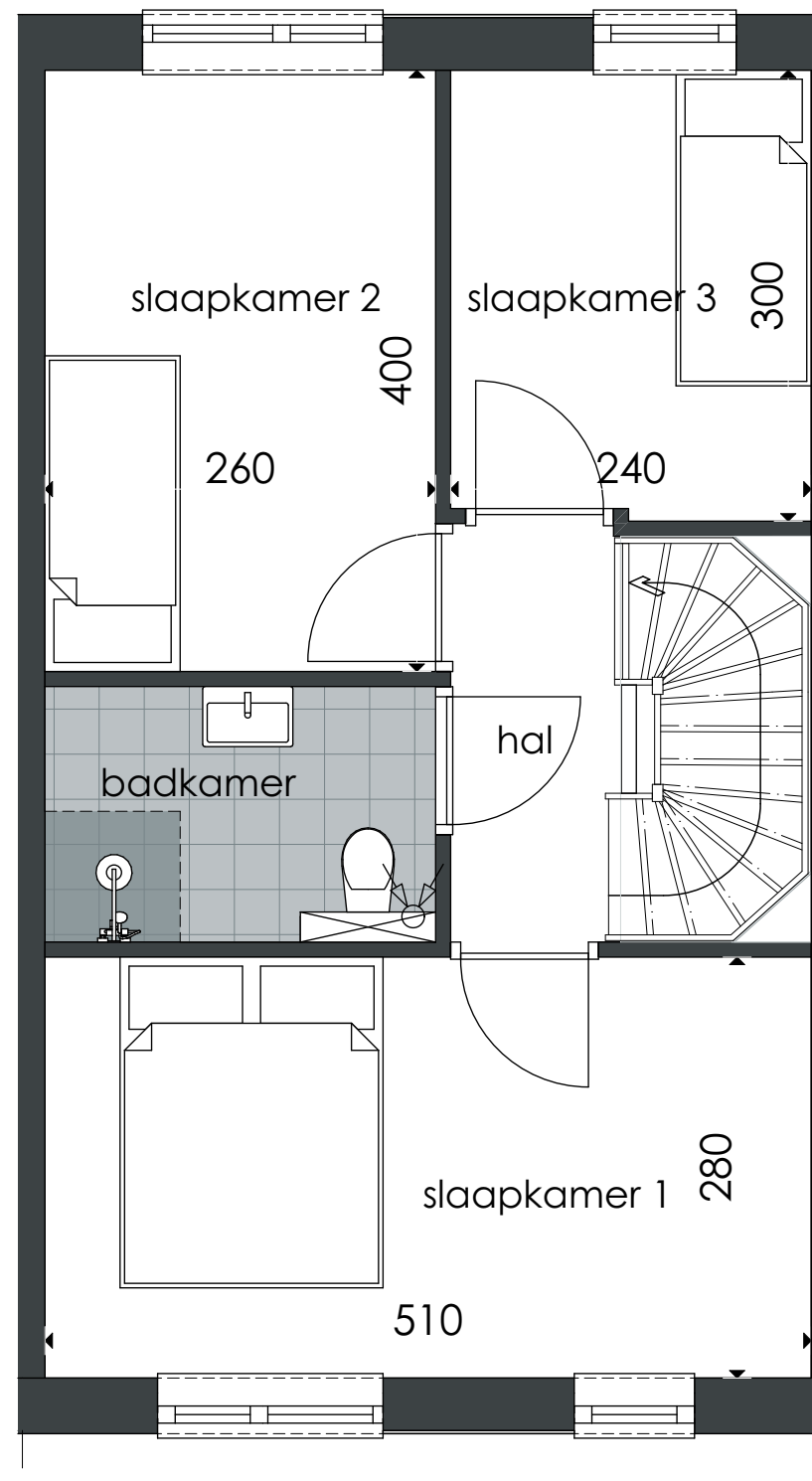
**DE MOLENHOF 5b OCHTEN**

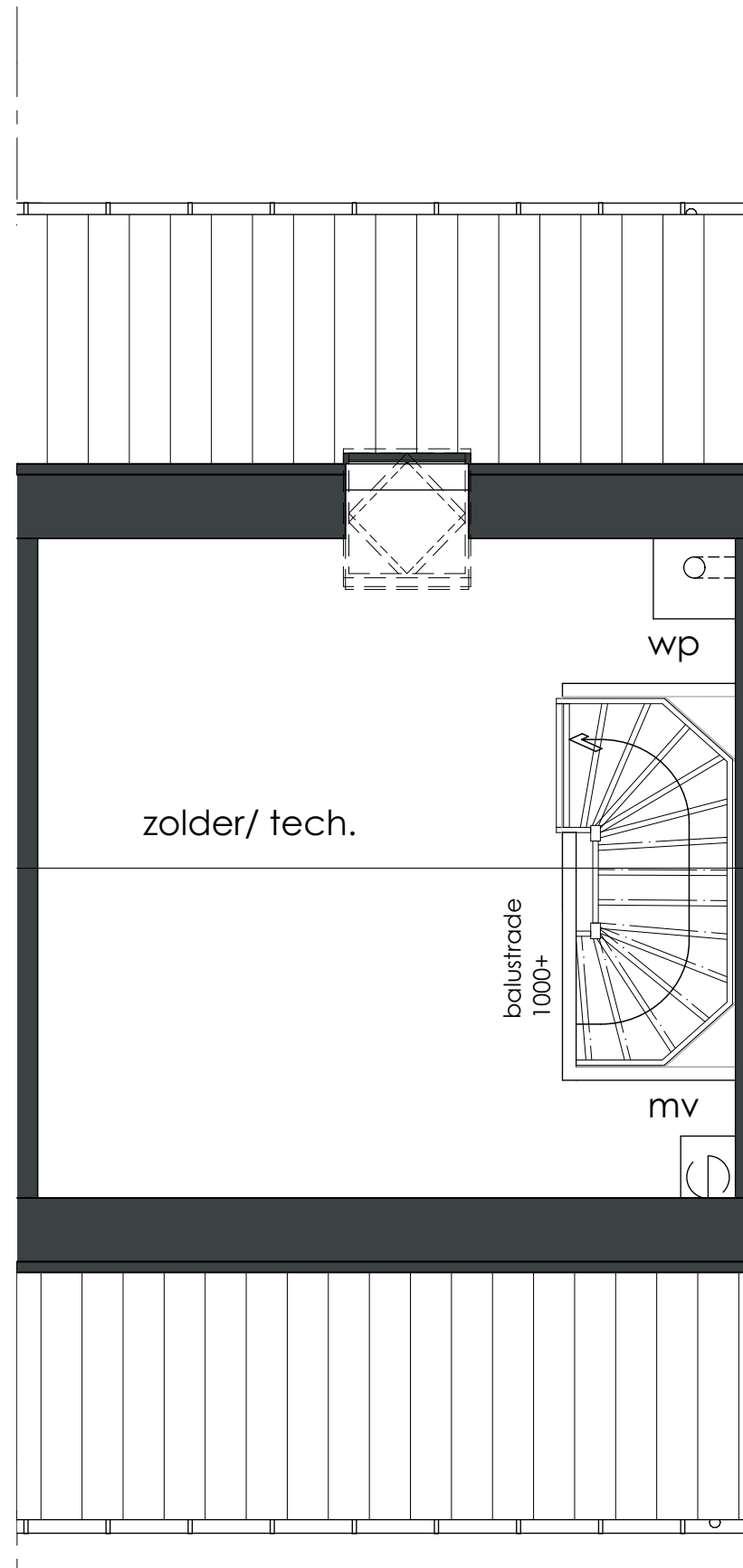


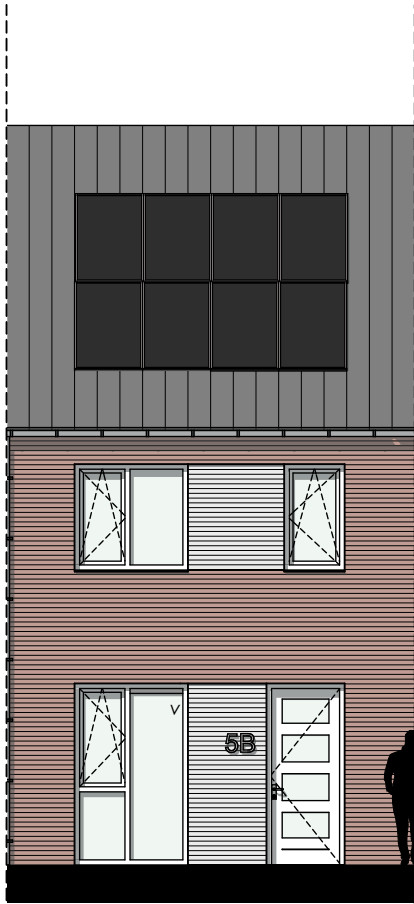




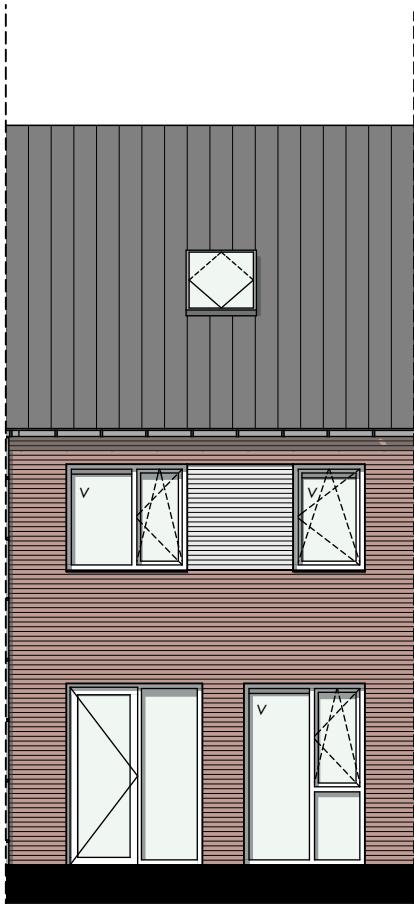








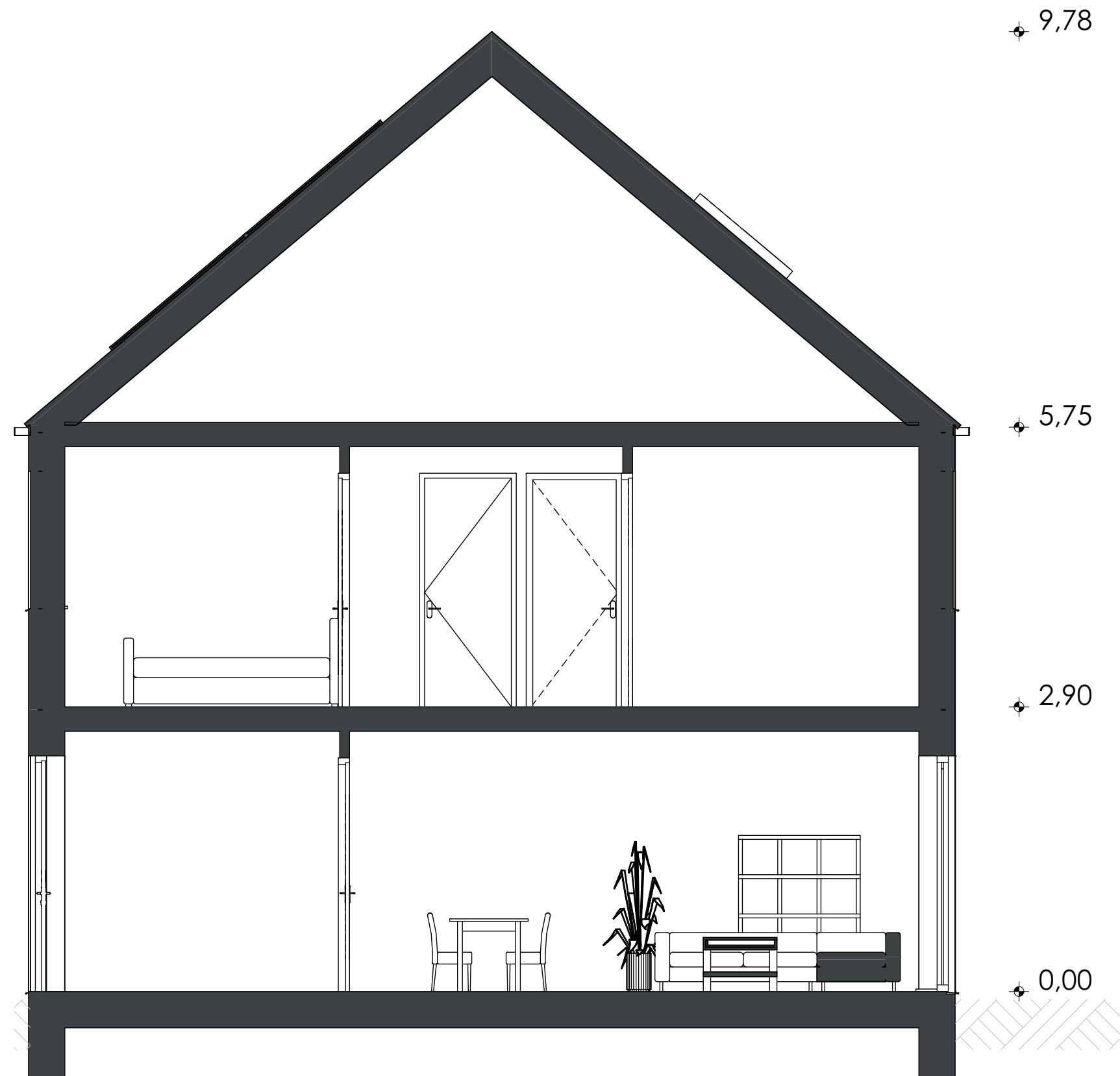
Voorgevel



Achtergevel

# doorsnede

1:50 | 8-4-2025



## Colofon:

**Project:** 4 woningen Ochten

|                   |                                                                                |                                                  |                                                           |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Architect:</b> | buro <b>SALT</b> b.v.<br>info@buro <b>SALT</b> .nl<br>www.buro <b>SALT</b> .nl | Houtkade 7<br>4463 AC <b>Goes</b><br>0113 226190 | Reduitlaan 33 3.04<br>4814 DC <b>Breda</b><br>076 2063000 |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|

**Aannemer:** Bouwbedrijf van Wolfswinkel

## Disclaimer

Deze verkoopbrochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Al de hierin opgenomen teksten, situatietekeningen, artist impressions, foto's en dergelijke zijn ter indicatie. Afwijkingen in maatvoering, kleurstelling, positie/aantallen van aansluitpunten zijn mogelijk.

De verkoper/bouwer houdt zich het recht voor om kleine wijzigingen door te voeren in de bouw. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.

# Bouwbeschrijving woningen Ochten.

## ALGEMEEN

De woningen worden aangesloten op het waterleiding- en elektriciteitsnet, alsmede op het gemeenteriool. De aansluitkosten zijn in de koopsom opgenomen. De leidingen en installaties worden aangebracht volgens de daarvoor geldende voorschriften door erkende installateurs. Door de energiebedrijven kunnen (ten dienste van telefoon en elektra) op of nabij de erfafscheiding resp. gevel, de door de diensten benodigde kasten en/of trafogebouwtjes geplaatst worden. De aansluitkosten van de telefoon, cai en glas vezel zijn niet in de koopsom opgenomen. De kleuren en materialen van metselwerk, voegwerk, dakbedekking, e.d. worden door de architect bepaald. De woningen worden gebouwd volgens de voorschriften en garantieregeling conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021, maar de GIW garantieregeling is niet van toepassing. U ontvangt derhalve geen GIW certificaat. Betaling van de koopsom vindt pas na oplevering van de woning plaats. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, denk daarbij aan extra leidingkokers etc., mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, registreren op een erratum en deze opsturen naar de verkrijger.

## MEER- en MINDERWERKEN

Gedurende de bouw zal een kopersbegeleider u bijstaan. Deze kopersbegeleider is uw contactpersoon voor alles wat met het bouwproces te maken heeft. De kopersbegeleider zal met u meedenken met het opstellen van de optielijst om zodoende voor u, samen met u, een woning samen te stellen die aansluit op uw woonwensen en -behoeften.

Ten behoeve van wijzigingen aan de standaard woning beschikt de makelaar/aannemer over een optielijst met meer- en minderwerk mogelijkheden. Na het vervallen van de financiële voorbehouden van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt een kennismakingsgesprek gehouden tussen verkrijger en de kopersbegeleider van de aannemer voor het bespreken van de kopersopties.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorzwaarden en het Bouwbesluit. Ook dient u er rekening mee te houden dat de kopers keuzeopdrachten de geplande oplevering kunnen doen door verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

## PEILEN EN MATEN

Het peil (P=0) waaruit alle hoogte worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De hoogte van het peil wordt door Bouw- en Woning toezicht van de gemeente Neder-Betuwe vastgesteld.

## Ruwbouw

### Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvulling verricht. De bodemafsluiting van de kruipruimte bestaat uit gebiedseigen grond. De tuinen worden vrij van bouwvuil opgeleverd op een hoogte van ca. 150 mm minus peil aan de tuingevel. De tuinaanleg dient door de koper zelf geregeld te worden.

### Buitenriolering

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem, namelijk een vuilwater- en een schoonwatersysteem. Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het systeem wordt belucht, is voorzien van ontstoppingsmogelijk heden en wordt uitgevoerd in PVC.

### Fundering

De woningen worden gefundeerd op boor-heipalen met een balkfundering . De constructie wordt in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

## Lijm- en metselwerken

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen, dikte en sterkteklasse conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur. De woning scheidende wanden worden volledig uitgevoerd in kalkzand steenlijm elementen en gestukadoord, dikte en sterkteklasse conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken of verdieping hoge elementen. De buitengevels van de woningen welke uitgevoerd worden in schoonmetselwerk bestaat deze uit een waalformaat baksteen. Het voegwerk van de schoonmetselwerk gevels wordt uitgevoerd als een zandcementvoeg. De definitieve opgave van de voegkeuze en kleur wordt door de architect bepaald. Bij de woningen worden er onder de raamkozijnen betonnen raamdorpels op het metselwerk aangebracht.

## Isolatievoorzieningen

In de spouw van de gevels van de woningen worden PIR-platen of gelijkwaardig materiaal aangebracht met een isolatie waarde van  $R_c = 4,2 \text{ m}^2 \text{ k/w}$  waardoor de totale gevelopbouw een  $R_c$ -waarde heeft van  $4,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ . De aansluiting van de dakplaten op de muurplaten wordt afgedicht.

## Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer, met een isolatiewaarden van  $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ . De overige verdieping vloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.

## Houten dak-elementen

De dakconstructie van de hellende daken bestaat uit geïsoleerde dak-elementen, deze dak-elementen hebben een isolatiewaarde van  $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ . Onder de schuine dakvlakken bevinden zich staande knieschotten, deze hebben een constructie functie, derhalve mogen hieraan geen wijzigingen worden aangebracht. Achter knieschoten is nog ca  $6 \text{ m}^3$  bergruimte. De dakelementen afgewerkt met een gladde groene spaanplaat.

## Dakbedekking

De dak-elementen worden voorzien van keramische dakpannen, het één en ander conform de technische verkooptekeningen.

## Goten en hemelwaterafvoeren

Aan de onderzijde van het pannendak wordt een zinken bak-goot wordt aangebracht. De hemelwaterafvoeren van zink zijn voorzien van de benodigde hulpstukken, ontstoppingsstukken e.d. Het hemelwater van de platte daken van de prefab berging worden afgevoerd door pvc hemelwaterafvoeren deze zijn voorzien van de benodigde hulpstukken, ontstoppings-stukken e.d. uitgevoerd in een gescheiden stelsel.

## Buitenkozijnen, buitendeuren en ramen

Alle buitenkozijnen en ramen worden gemaakt van kunststof. De kozijnen tot vloerniveau krijgen een kunststof onderdorpel. De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtstrippen. De naar binnen draaiende voordeur wordt uitgevoerd als een kunststof voordeur één en ander conform de gevelaanzichten. De overige buitendeuren worden uitgevoerd als kunststof glasdeuren, één en ander conform de technische verkooptekeningen/ gevelbeelden. De buitendeuren van de woningen en de prefab bergingen worden voorzien van cilindersloten. Deze sloten en alle verdere benodigde hang- en sluitwerk voldoet aan redelijker wijze te stellen eisen voor wat betreft inbraakwerendheid weerstandsklasse II. Er wordt geen certificaat aangevraagd, dan wel verstrekt.

## Beglazing

De beglazing wordt uitgevoerd in blank meerbladig hr++ venster glas, met luchtspouw in de buitenkozijnen, ramen en deuren van alle ruimtes. In de loopdeur van de prefab berging wordt enkel bruut draadglas aangebracht.

## Afbouw

### Trappen

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping in de woningen wordt uitgevoerd in een vurenhouten dichte trap, samengesteld uit vurenhouten treden met stootborden, bomen en spillen. De trap van de 1e verdieping naar de 2e verdieping in de woningen wordt uitgevoerd in een vurenhouten open trap, samengesteld uit vurenhouten treden, bomen en spillen, indien van toepassing. Op de 2e verdieping wordt rond het trapgat een standaard trap-hek geplaatst. De trappen worden voorzien van houten muurleuning, doorsnede 38 mm.

### Dorpels en vensterbanken

Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en het toilet komt een kunststeen onderdorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen onder dorpels aangebracht. De vensterbanken onder kozijnen op de gemetselde borstweringen worden uitgevoerd in kunststeen, circa 200 mm breed.

### Binnenkozijnen en -deuren

In de woningen worden de binnen kozijnen uitgevoerd in hardhouten gegronde kozijnen. De binnendeuren zijn stompe geronde deuren.

### Dekvloeren

Zandcement dekvloeren op de betonnen vloeren in de woningen, met uitzondering van de betegelde ruimtes en achter de knie schotten. De cementdekvloeren zijn niet voor alle vloerafwerkingen geschikt.

### Stukadoorswerk

De wanden worden behang klaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden. De plafonds van beton worden afgewerkt met wit spuitwerk. Met uitzondering van de plafonds van de trapkast en meterkast.

### Binnentimmerwerk

De benodigde betimmeringen worden aangebracht. In de hal komt een meterkast, hierin worden meterborden aangebracht volgens de voorschriften van de nuts bedrijven. De vloerranden worden ter plaatse van de trapgaten afgewerkt met plaatmateriaal. Vloerplinten worden niet geleverd en gemonteerd. Binnendeurkozijnen worden afgewerkt met een houten aftimmerlat. De houten buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met houten aftimmerlatten.

### Binnenschilderwerk

De houten trappen en traphekken worden fabrieksmatig behandeld met een grondlaag. Al het overige houtwerk in de woning wordt afgewerkt met een watergedragen grondverfsysteem.

## INSTALLATIES

### Binnen riolering

De binnen riolering, die wordt samengesteld uit pvc-buizen en bijbehorende hulpstukken, wordt bovendaks ontluicht en komt uit op het gemeentelijke riool en is aangesloten op de volgende toestellen;

- Toilet en fonteintje in het toilet.
- Wastafel, toilet, doucheputje in de badkamer.
- Wasmachine positie volgens tekening.
- Lucht-water warmtepomp positie conform tekening.
- Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt.

### Waterinstallatie

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast tot de volgende tappunten;

- Toilet en fonteintje in het toilet.
- Afgedopte leiding voor de keuken mengkraan.
- Wastafel, douche en toilet in de badkamer.
- Aansluitpunt wasmachine.
- Vulpunt ten behoeve van de lucht-water warmtepomp.

De complete waterleiding wordt volgens de voorschriften van de Waterleidingmaatschappij aangebracht. De warmwaterleiding wordt vanaf de Luchtwater warmtepomp aangesloten op;

- De afgedopte leiding voor de keukenmengkraan.
- De wastafel en douche in de badkamer.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof of koper.

## Verwarmingsinstallatie

De NIBE S735C is een modulerende ventilatielucht/water combi warmtepomp die ventilatielucht als bron gebruikt, eventueel aangevuld met buitenlucht. Een buitenunit of grondboring is hierdoor niet nodig. De zeer compleet uitgevoerde alles-in-één unit levert ventilatie (inclusief warmteterugwinning), ruimteverwarming en warmtapwater en is bovendien voorzien van een ingebouwde functie om actief te koelen. De NIBE S735C biedt dan ook een efficiënte, duurzame en zeer praktisch toepasbare totaaloplossing. De NIBE S735C is leverbaar<sup>1)</sup> in twee vermogenscategorieën: 1 - 4,2 kW en 1,1 - 6,4 kW.

## Elektrische installaties

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen met installatieautomaten en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn op de verkooptekeningen. De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de kosten voor ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De centraaldozen zijn voorzien van deksel met lamphaak en kunnen niet vervallen. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning.

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal aangegeven en worden afgemonteerd met schakelmateriaal Jung AS 500 in de kleur Alpin wit, met uitzondering van de meterkast en de buitenberging (beide opbouw).

De hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer is (alle maten circa):

- Schakelaars + 105 cm
- Wandcontactdozen + 30 cm
- Wandcontactdoos t.p.v. wasmachine en droger + 120 cm
- Wandcontactdoos t.p.v. keukenblad + 120 cm
- Loze leidingen + 30 cm
- Kamerthermostaat + 150 cm
- Bediening mechanische ventilatie + 150 cm
- Wandlichtpunt in badkamers + 180 cm
- Buitenlichtpunt (zonder armatuur) naast voordeur + 220 cm
- Buitenlichtpunt (zonder armatuur) naast achterdeur + 220 cm Buitenlichtpunt (zonder armatuur) naast de bergingsdeur + 220 cm

Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes vanaf vloerpeil, schakelaars bij trapleuningen worden op afwijkende hoogte aangebracht.

Ten behoeve van de keuken worden in de woningen de volgende aansluitpunten aangebracht:

- Een (2 fasen) perilexaansluiting t.b.v. kooktoestel
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron op aparte groep Een enkele wandcontactdoos t.b.v. lijstverlichting aan de bovenkast
- Twee dubbele wandcontactdozen boven het keukenblad t.b.v. algemeen gebruik
- Een loze leiding t.b.v. boiler
- Niet bedrade (loze) leidingen in de woning, en het aardpunt in de badkamers worden voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning.

### Rookmelders

De woningen zijn voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet conform geldende normen. Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up noodvoorziening en moeten periodiek getest worden. De plaats van deze rookmelders is aangegeven op de verkooptekeningen.

### Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een schel in de entreehal;
- Een transformator in de meterkast/groepenkast.

### Zonnepanelen

De hoekwoningen worden voorzien van 9 zonnepanelen met een minimaal vermogen van 3800 Wp, de middenwoningen worden voorzien van 8 zonnepanelen met een minimaal vermogen van 3.400 Wp.

## Sanitair

De woning wordt geleverd met een complete badkamer en toilet. Het sanitair kan worden uitgezocht bij Dissel te Veenendaal op afspraak met de aannemer. Voor het sanitair is een stelpost opgenomen van € 5.000 welke in de aanneemsom is inbegrepen.

## Keuken

Er wordt geen keuken geleverd. In de koopsom van de woning is geen stelpost voor de keuken opgenomen. Wel worden aansluitpunten aangebracht ter situatie van de keuken. Koper kan na oplevering van de woning een keuken laten plaatsen door een leverancier naar eigen keuze. Er zijn geen afspraken met leveranciers.

## Bergingen

Deze prefab berging van 2x2,5 meter is voorzien van een enkele toegangsdeur met braakwerend glas voor extra veiligheid. De berging heeft een stevige betonnen vloer en is afgewerkt met een natuurlijke gevelbekleding, wat zorgt voor zowel duurzaamheid als een esthetisch verantwoorde uitstraling. Ideaal voor veilige en functionele opslag.

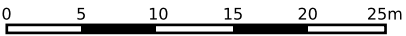
## Infra

Het achterpad wordt aangelegd in grijze betontegels in de maat 30x30cm en voorzien van afwatering middels straatkolken.

Het hemelwater van de bergingen wordt via het de straatkolken in het achterpad afgevoerd.

Het hemelwater van de woningen wordt naar de riolering in de openbare weg (Molenhof) aangesloten.

Het tegelpad van de woning naar de weg/stoep wordt uitgevoerd in antracietkleurige betontegels in de maat 40x60 cm. De inrit van Molenhof 5/5C en de 5 parkeervakken aan de openbare weg worden uitgevoerd in antracietgrijze betonklinkers (hergebruik).



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ochten

E

1205

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2025

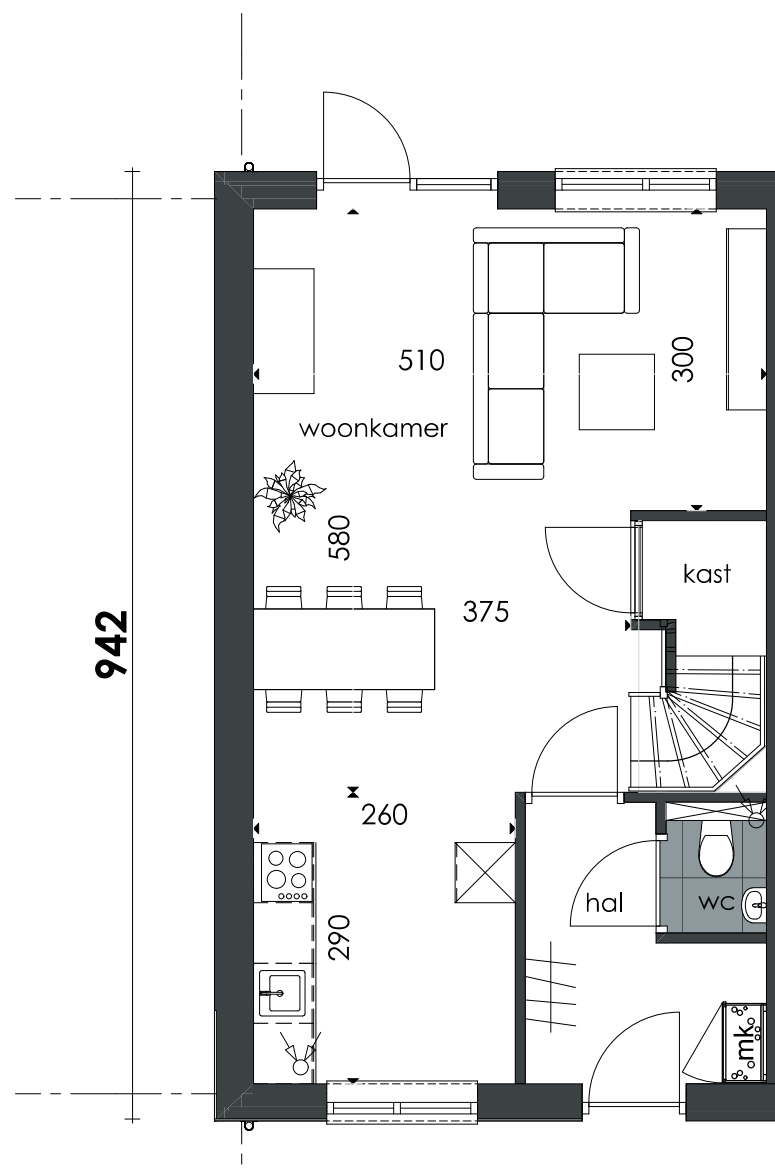
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

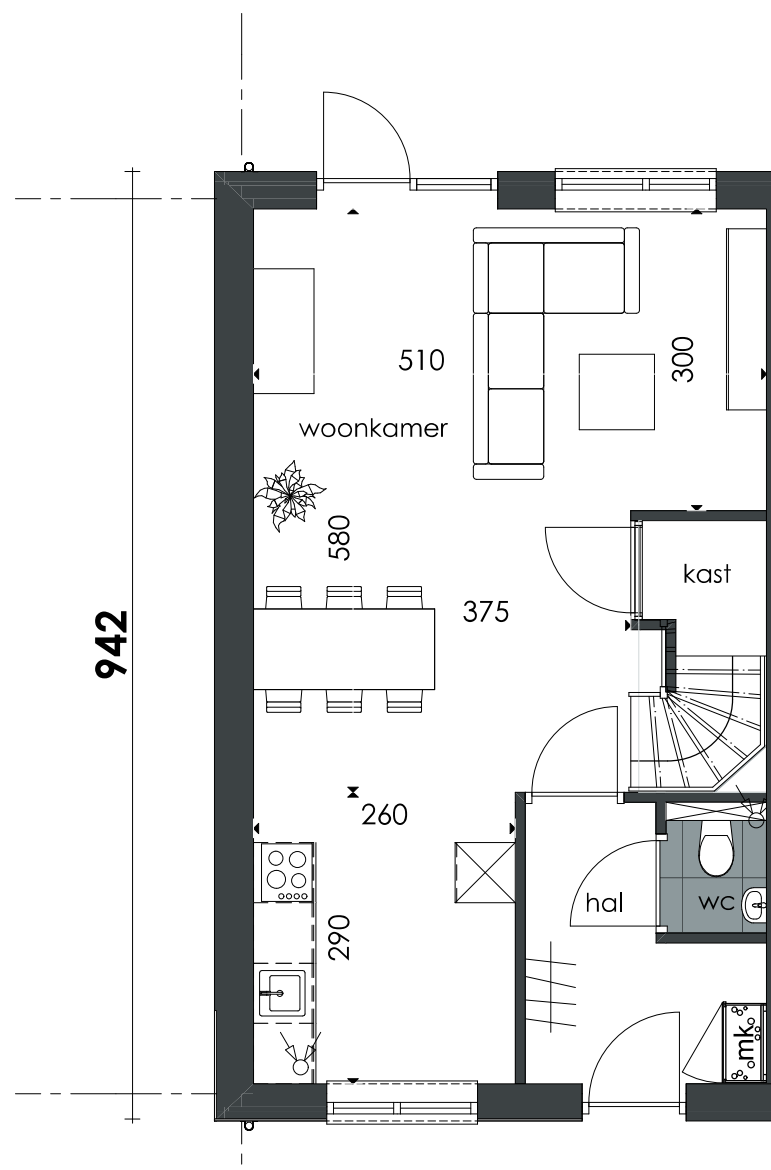
kadaster

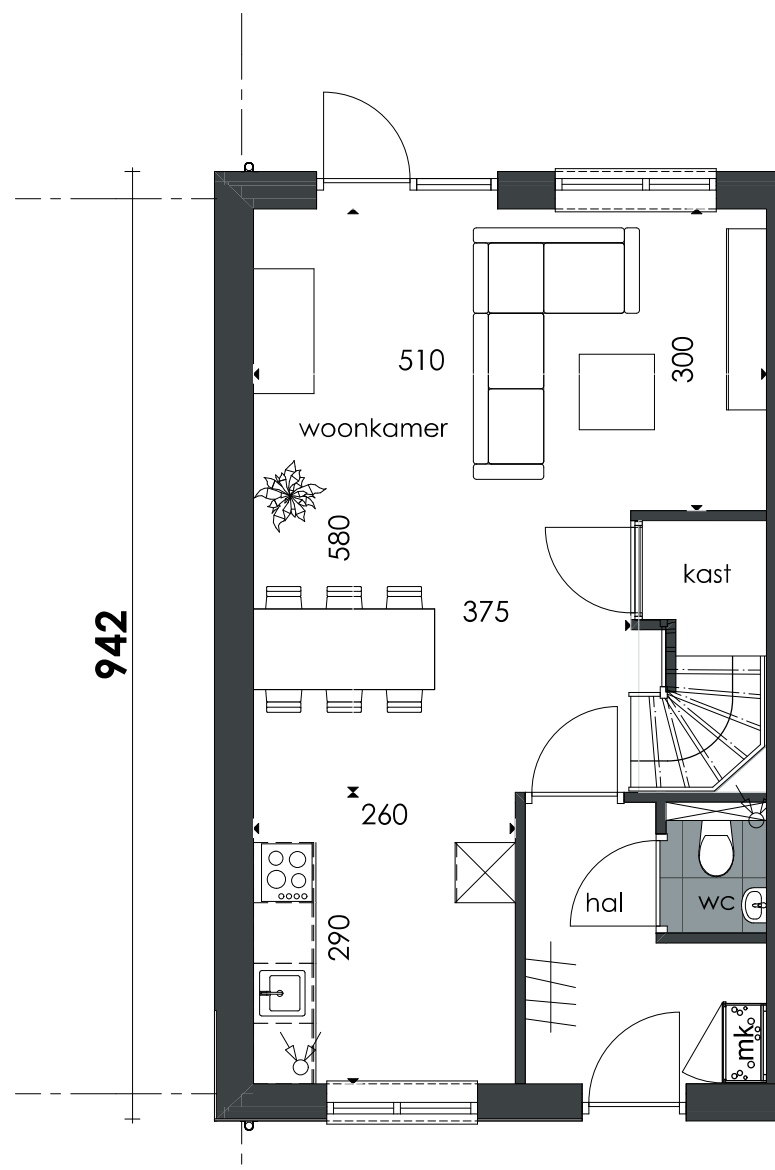




# plattegronden

begane grond 1:50 | 8-4-2025





# Prijslijst

Geldig tot 1 december 2025

## Ochten - Nieuwbouwproject 'Molenhof'

| Adres       | Woningtype   | Kavelopp.          | Gebruiksopp.       | Verkoopprijs |
|-------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Molenhof 5  | Hoekwoning   | 364 m <sup>2</sup> | 113 m <sup>2</sup> | € 570.000,=  |
| Molenhof 5a | Tussenwoning | 116 m <sup>2</sup> | 113 m <sup>2</sup> | € 454.000,=  |
| Molenhof 5b | Tussenwoning | 115 m <sup>2</sup> | 113 m <sup>2</sup> | € 454.000,=  |
| Molenhof 5c | Hoekwoning   | 159 m <sup>2</sup> | 113 m <sup>2</sup> | € 535.000,=  |

### Inclusief:

Eigen grond  
Bouwkosten incl. loon- en materiaalkostenstijging  
Standaard berging en achterpad  
Parkeerplaatsen (5st. mandelig)  
Plankosten, waaronder architectenkosten en overige adviseurs.  
Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering  
Gemeentelijke legeskosten  
Notariskosten en makelaarscourtage voor aankoop van de woning  
21% omzetbelasting  
Geen bouw- en grondrente  
Betaling bij oplevering.

### Exclusief:

Kosten voor door koper opgedragen meerwerk.  
Keuken (de kosten voor de aanleg van standaard-keukenaansluiting zijn wel inbegrepen)  
Telefoon- of data-aansluiting (glasvezel) en/of abonnementskosten

**Alle verkoopprijzen in euro's, 'vrij op naam'.**

### Verkoop & informatie:



WIJ WETEN VAN WONEN

**Swaenenstate 3**

**4043 KE Opheusden**

**T. 0488-442906**

**E. [info@joopvanmourik.nl](mailto:info@joopvanmourik.nl)**