

# LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Pippertsestraat 12  
OPHEMERT



147 m<sup>2</sup>



1098 m<sup>2</sup>



4 kamers



## Pippertsestraat 12 OPHEMERT

IN OPHEMERT STAAT DEZE PRACHTIGE VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ MET RIETEN KAP, EEN RIANT BIJGEBOUW EN EEN SCHITTERENDE TUIN.

VOOR DEZE BIJZONDERE WONING ZIJN WIJ OP ZOEK NAAR EEN KOPER MET EEN UNIEKE WOONWENS. IEMAND DIE HET BIJGEBOUW VOORLOPIG NIET ZELF NODIG HEEFT EN ER GEEN BEZWAAR TEGEN HEEFT DAT DE HUIDIGE EIGENAAR HIER VOORLOPIG BLIJFT WONEN.

OMDAT HET BIJGEBOUW EN EEN GEDEELTE VAN HET PERCEEL GEDURENDE DEZE PERIODE NIET BESCHIKBAAR ZIJN VOOR EIGEN GEBRUIK, IS EEN KORTING OP DE KOOPSOM BESPREEKBAAR.

EEN MOOIE KANS VOOR WIE OP ZOEK IS NAAR EEN KARAKTERVOLLE WOONBOERDERIJ EN OPENSTAAT VOOR EEN BIJZONDERE WOONCONSTRUCTIE!

Droom weg bij deze charmante, vrijstaande woonboerderij met prachtige rieten kap!

Binnen vind je een sfeervolle woonkamer met opkamer, een moderne keuken en een zeer riante bijkeuken. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen hier mogelijk. De eerste verdieping biedt bovendien alle ruimte om geheel naar eigen wens in te delen.

Vanuit de woning geniet je van een prachtig uitzicht op de tuin en ervaar je iedere dag het heerlijke buitenleven.

# Omschrijving

Ook het moderne bijgebouw (bouwjaar 2017), het voormalige proeflokaal, is een absolute eyecatcher! Een plek waar de mooiste wijnen werden geschonken en heerlijke gerechten werden geserveerd. Aansluitend vind je een fijn terras met een schitterend uitzicht over de landerijen. Een unieke plek waar wonen, genieten en gastvrijheid samenkomen!

## WONING:

### BEGANE GROND

Entree, hal met toegang tot alle ruimten. De woonkamer met opkamer heeft een sfeervolle houtkachel en een prachtig uitzicht op de tuin. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien. Zowel vanuit de woonkamer als de keuken heb je toegang tot de tuin. Er is een zeer riante bijkeuken aanwezig, met keukenblok inclusief veel kastruimte. In de bijkeuken bevinden zich ook de wasmachine-/drogeropstelling, de meterkast en aansluitend de stookruimte met de cv-ketel. Heb je nog niet genoeg ruimte, dan is er ook nog een kelder aanwezig. Dankzij de badkamer en de slaapkamer op de begane grond is het mogelijk om hier gelijkvloers te wonen. Tevens is er nog een separaat toilet. Er is vloerverwarming aanwezig, behalve in de woonkamer en de opkamer.

### 1STE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je een grote open ruimte. Deze ruimte kun je nog helemaal naar eigen wens indelen. Er is al wel een slaap-/werkkamer en een toiletruimte gerealiseerd. Op deze verdieping is veel praktische bergruimte aanwezig.

## BIJGEBOUW:

### BEGANE GROND

Er is een grote multifunctionele ruimte met grote raampartijen en openslaande deuren aanwezig. Vanuit deze ruimte heb je een prachtig uitzicht op het terras en de voormalige wijngaard. Via de multifunctionele ruimte heb je toegang tot de toiletten en de riante keuken. Er is ook nog een grote

in pandige berging aanwezig.

### 1STE VERDIEPING

Via de vaste trap heb je toegang tot de grote bergzolder. Deze trap is afsluitbaar door middel van een luik

Het bijgebouw is volledig geïsoleerd, heeft vloerverwarming op de begane grond en heeft in totaal 14 zonnepanelen.

## BUITEN

Rondom de woning is een verzorgde tuin (architectonische) aangelegd, met meerdere terrassen. Er zijn twee prachtige doorgangen naar de voormalige wijngaard. De voormalige wijngaard behoort niet tot de woning, maar je hebt nog wel het fraaie uitzicht hierover.

Aan de straatzijde is een riante oprit waar met gemak meerdere auto's kunnen parkeren. Ook is er nog een vrijstaande houten berging aanwezig, ideaal voor je tuingereedschap.

## OMGEVING

Ophemert is een sfeervol dorp in de Betuwe, gelegen in een landelijke omgeving met veel groen, rust en ruimte. De woning ligt buiten de dorpskern, waardoor u kunt genieten van een rustige woonomgeving met volop privacy en een vrij uitzicht over het omliggende landschap. Het dorp heeft een gemoedelijk karakter. In de nabije omgeving vindt u mooie wandel- en fietsroutes langs de Waal en door het karakteristieke rivierenlandschap. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca, scholen en andere voorzieningen kunt u terecht in de nabijgelegen plaatsen, waaronder Tiel en Geldermalsen. Zo combineert deze locatie landelijk wonen met voorzieningen en dagelijkse gemakken binnen handbereik.

# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN

- De rietenkap is in zijn geheel vernieuwd en geïsoleerd in 2010;

LA  
NA

Alle houten kozijnen zijn vervangen op de 1ste verdieping van de woning;

De keuken is van ca. 2020 en de badkamer van 2021;

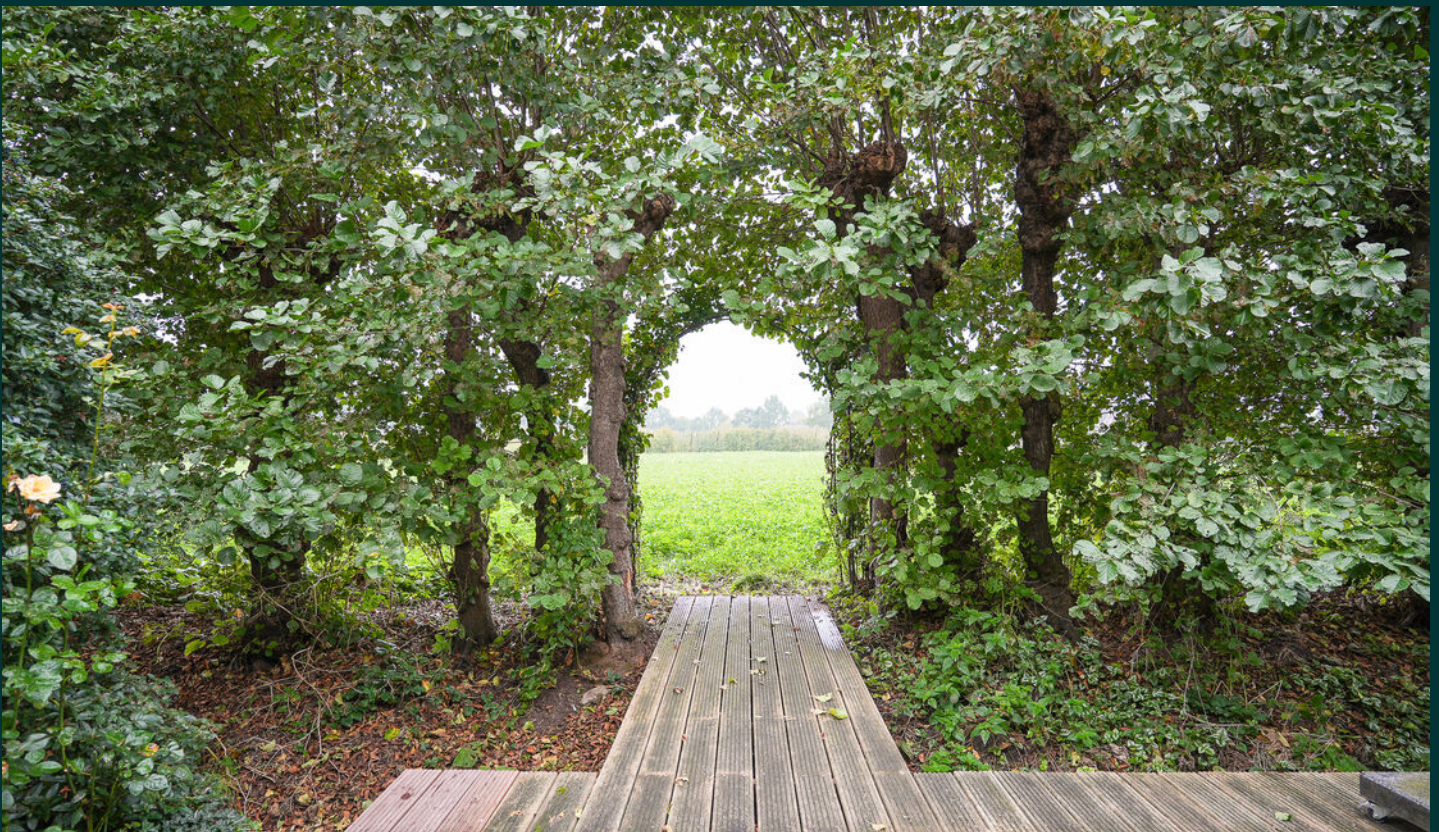
- De zonnepanelen op het bijgebouw zijn ook ter behoeve van de woning;

- De lijst van zaken en de vragenlijst gaan over de woning en niet over het bijgebouw;

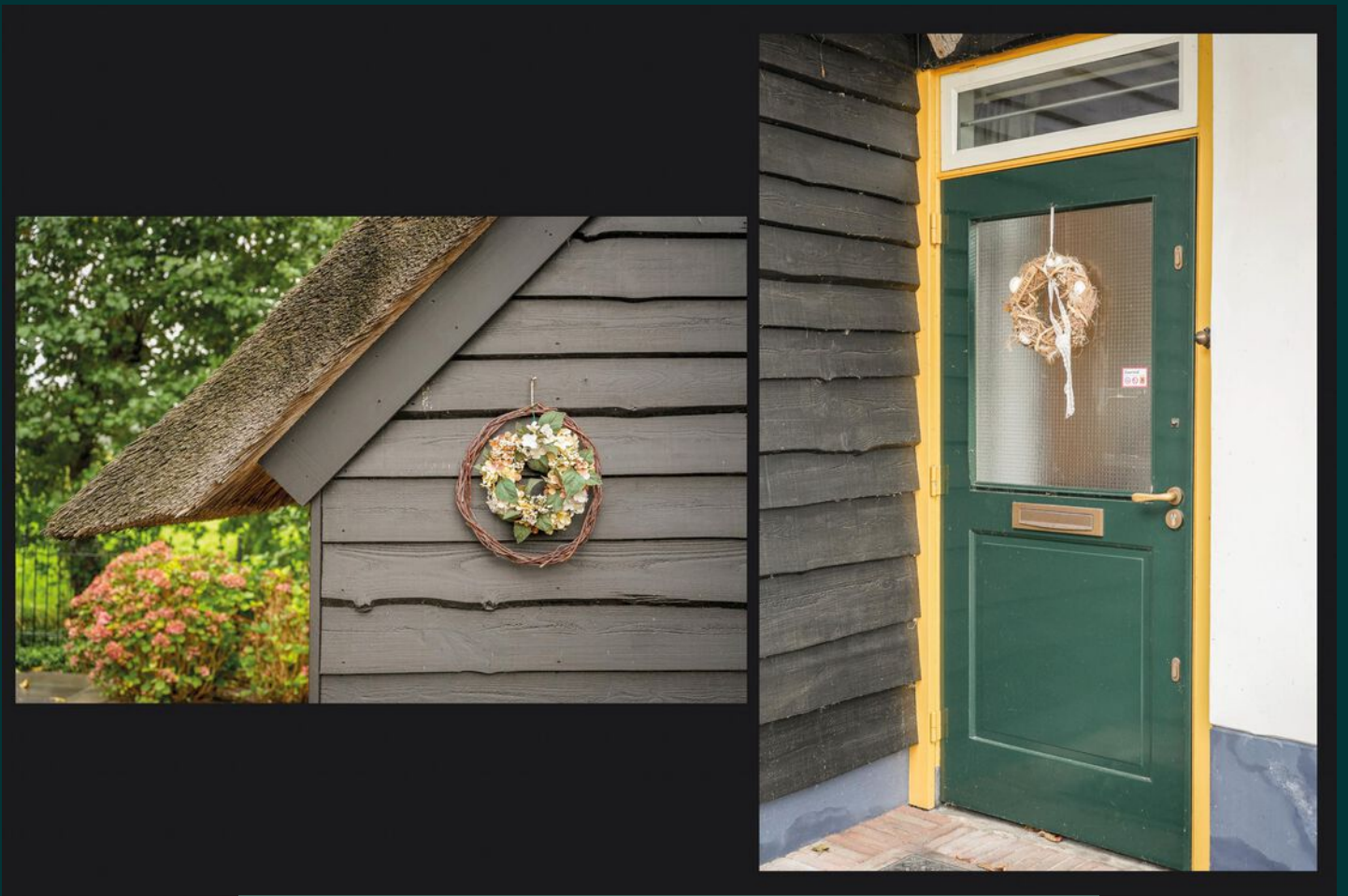
- De ouderdomsclausule is van toepassing in de koopovereenkomst.

# Kenmerken

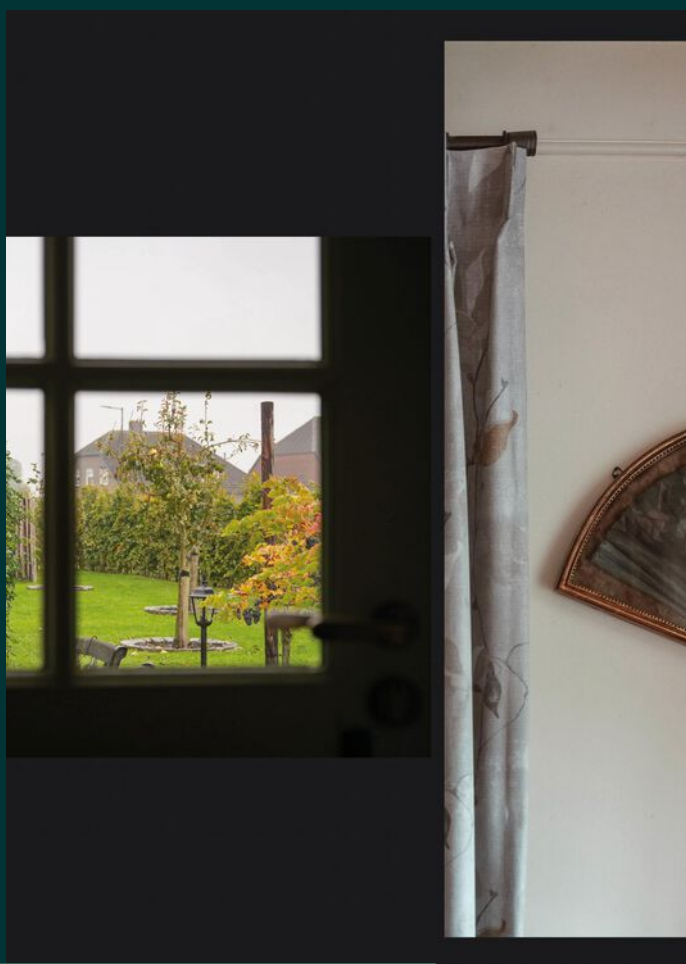
|                           |                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------|
| Type woning               | Vrijstaande woning                                   |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 147 m <sup>2</sup>                                   |
| Perceeloppervlakte        | 1098 m <sup>2</sup>                                  |
| Bouwjaar                  | -1906                                                |
| Slaapkamers               | 3                                                    |
| Verwarming                | C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel |
| Warm water voorziening    | C.v.-ketel                                           |
| Isolatie                  | Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas              |
| Energie label             | C                                                    |
| Tuin                      | Tuin rondom                                          |
| Schuur/berging            | Vrijstaand hout                                      |







LA  
NA









LA  
NA

























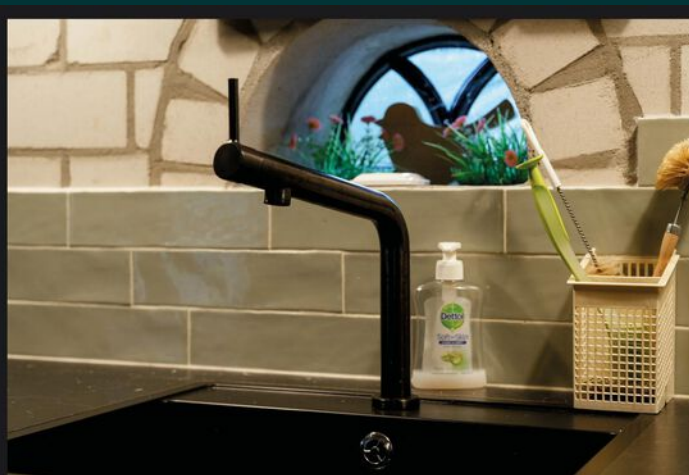




LA  
NA





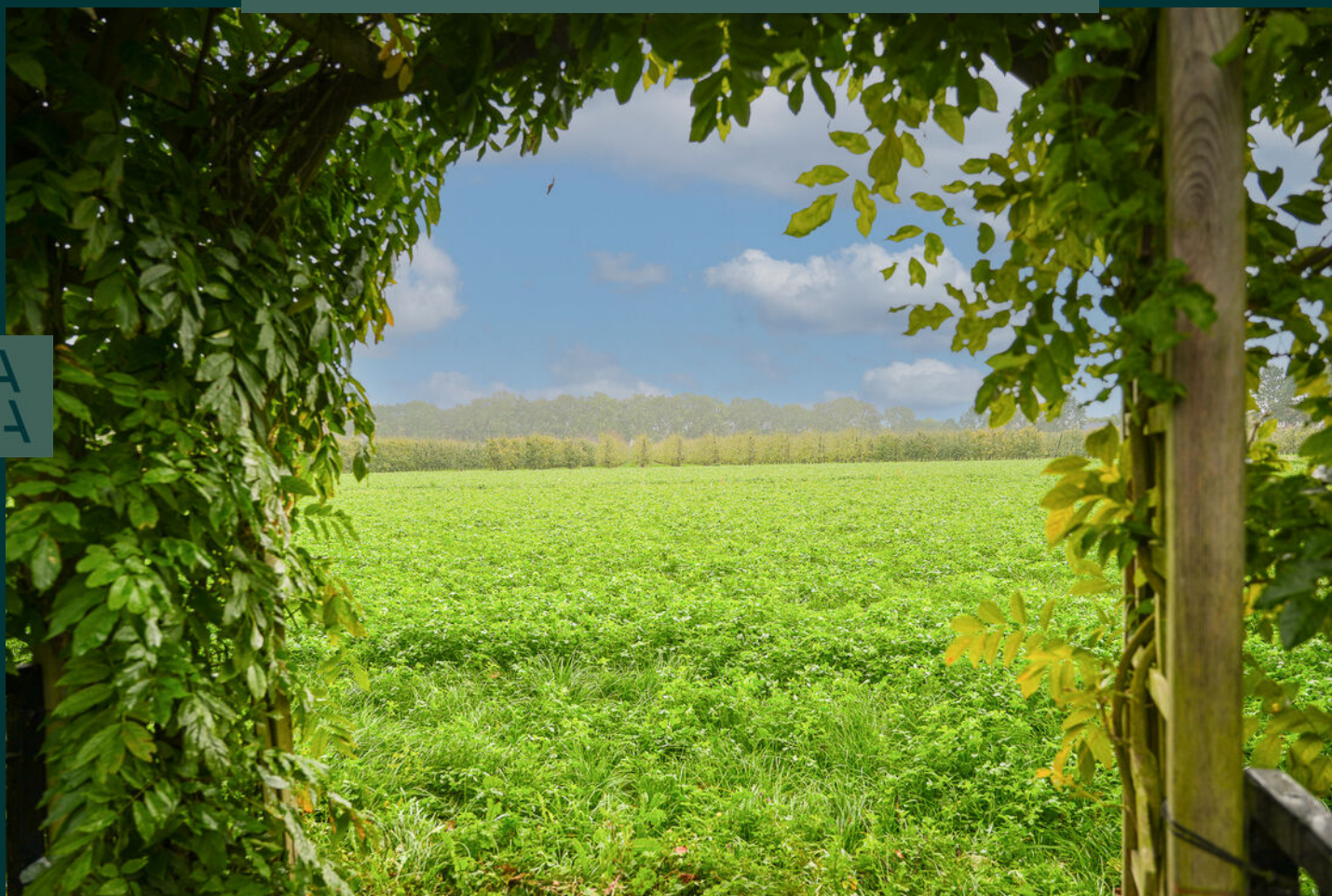






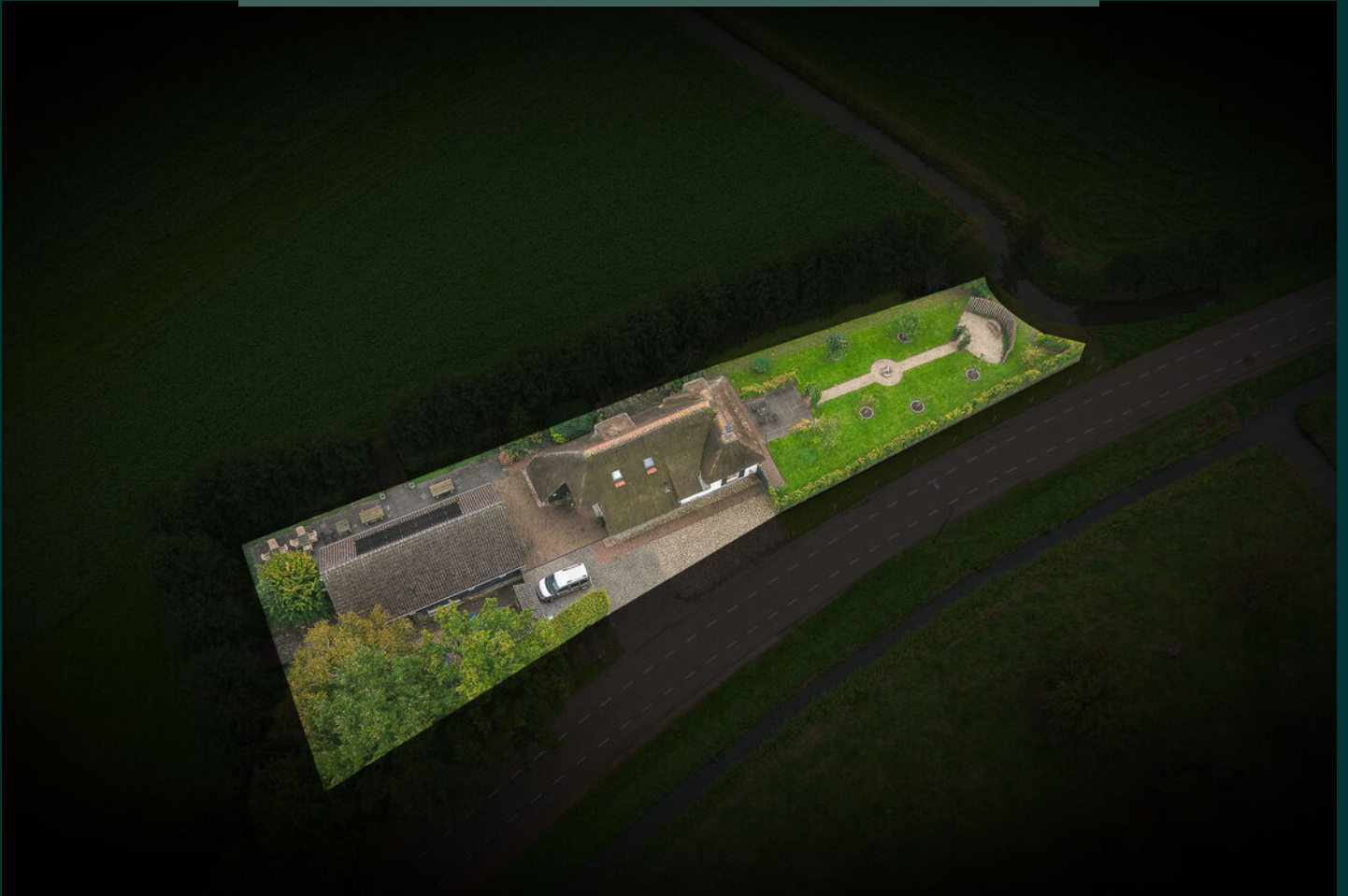


LA  
NA

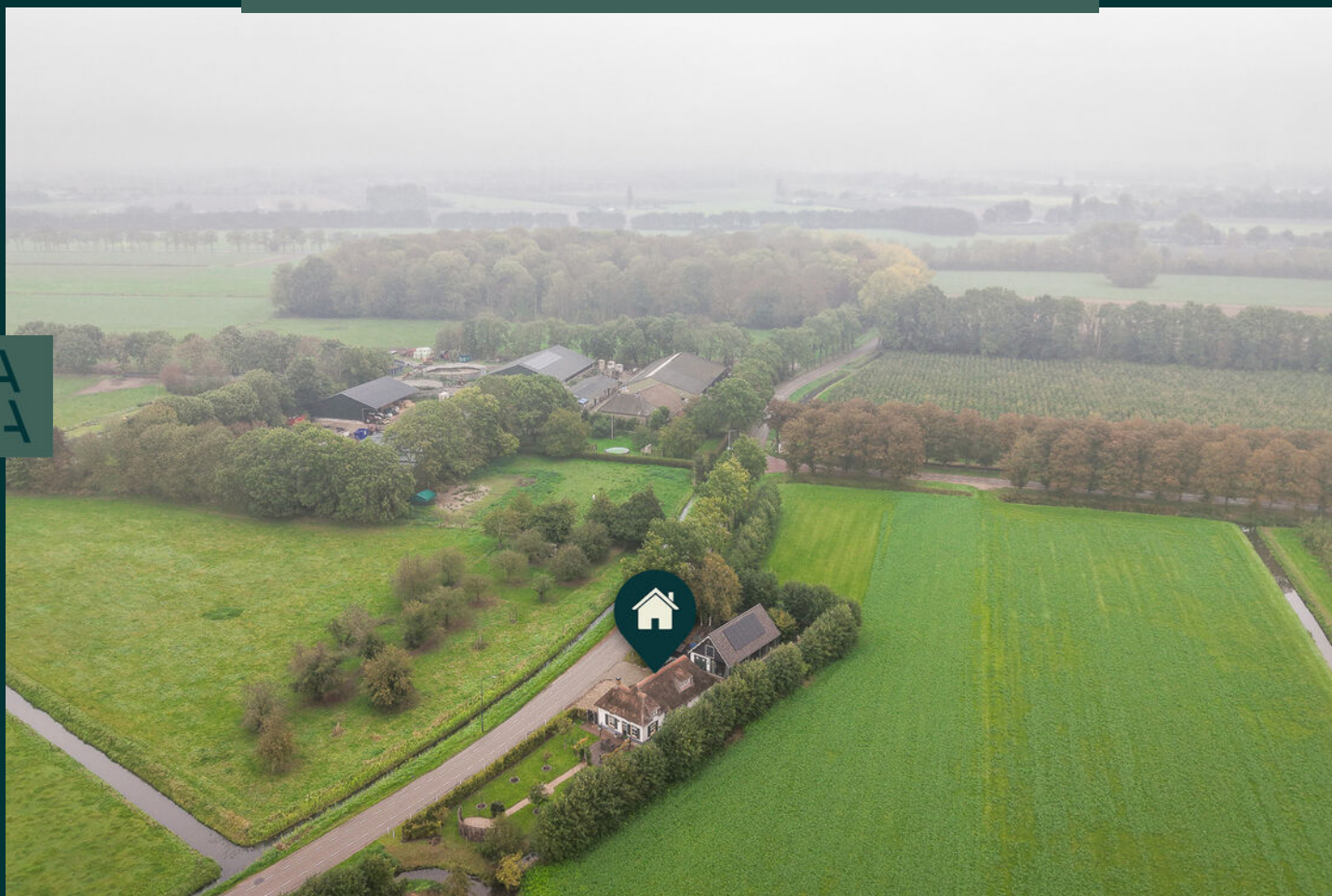






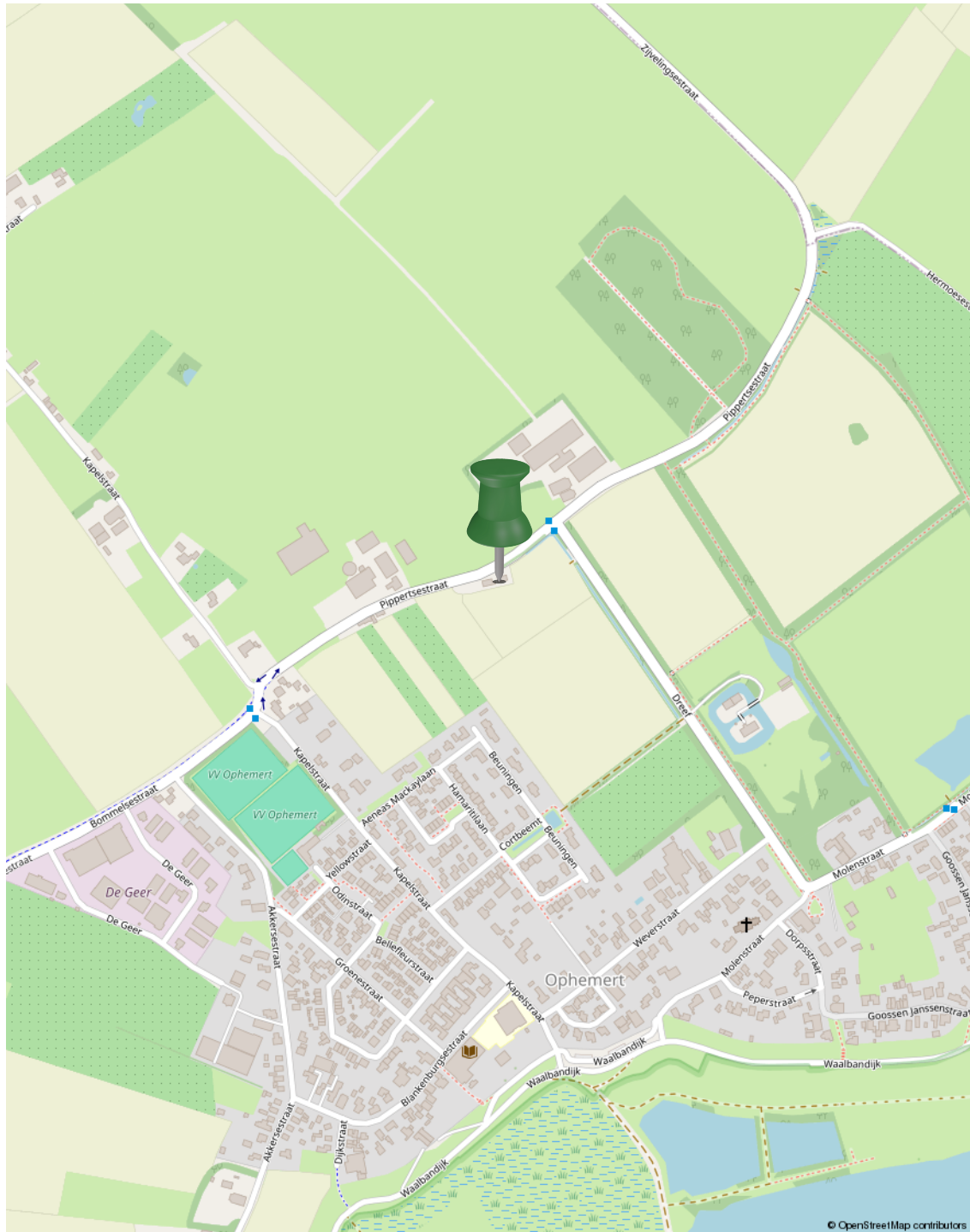


LA  
NA



# Locatie op de kaart

Pippertsestraat 12, OPHEMERT



# Plattegrond

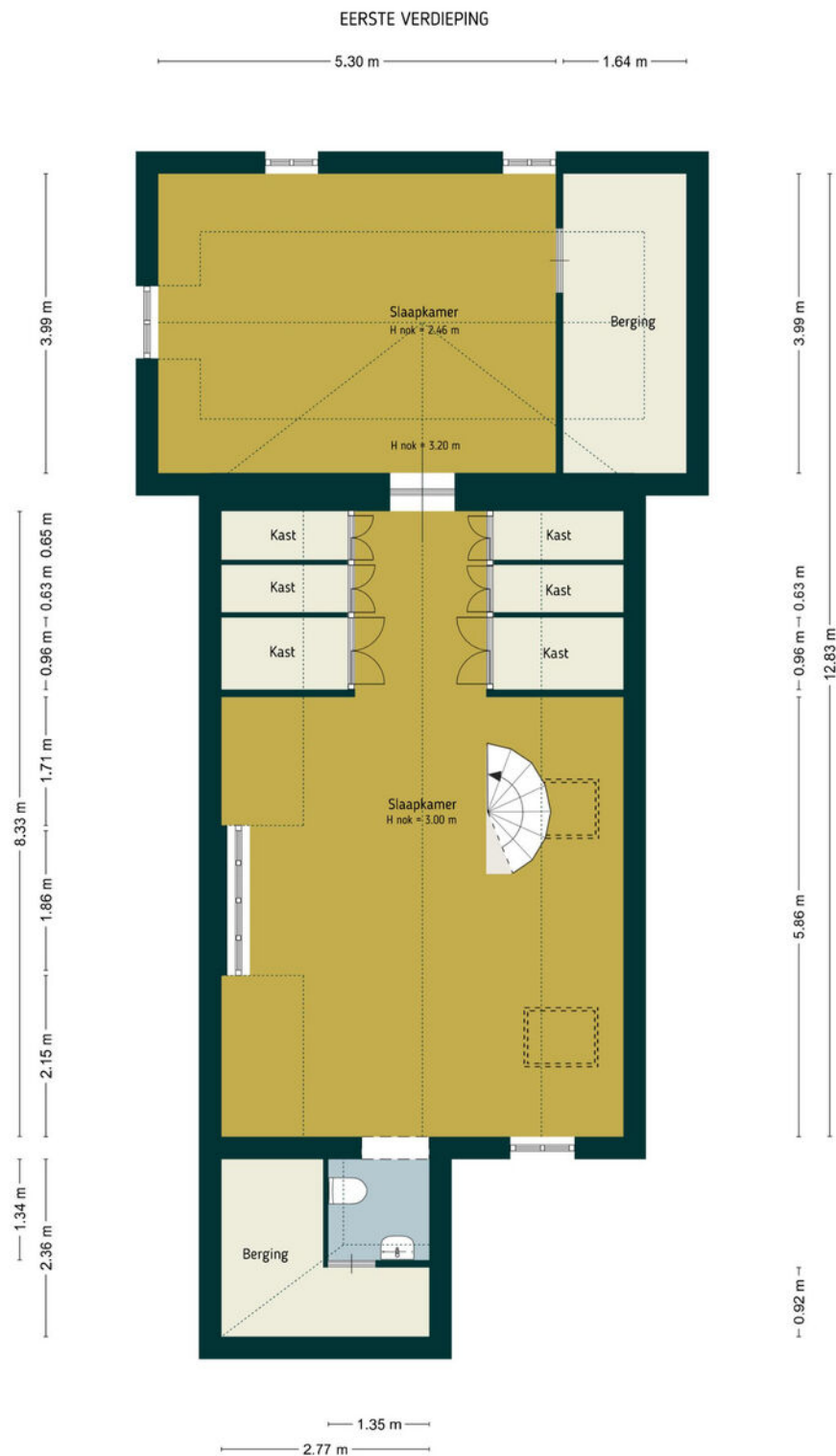
BEGANE GROND



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

Begane grond

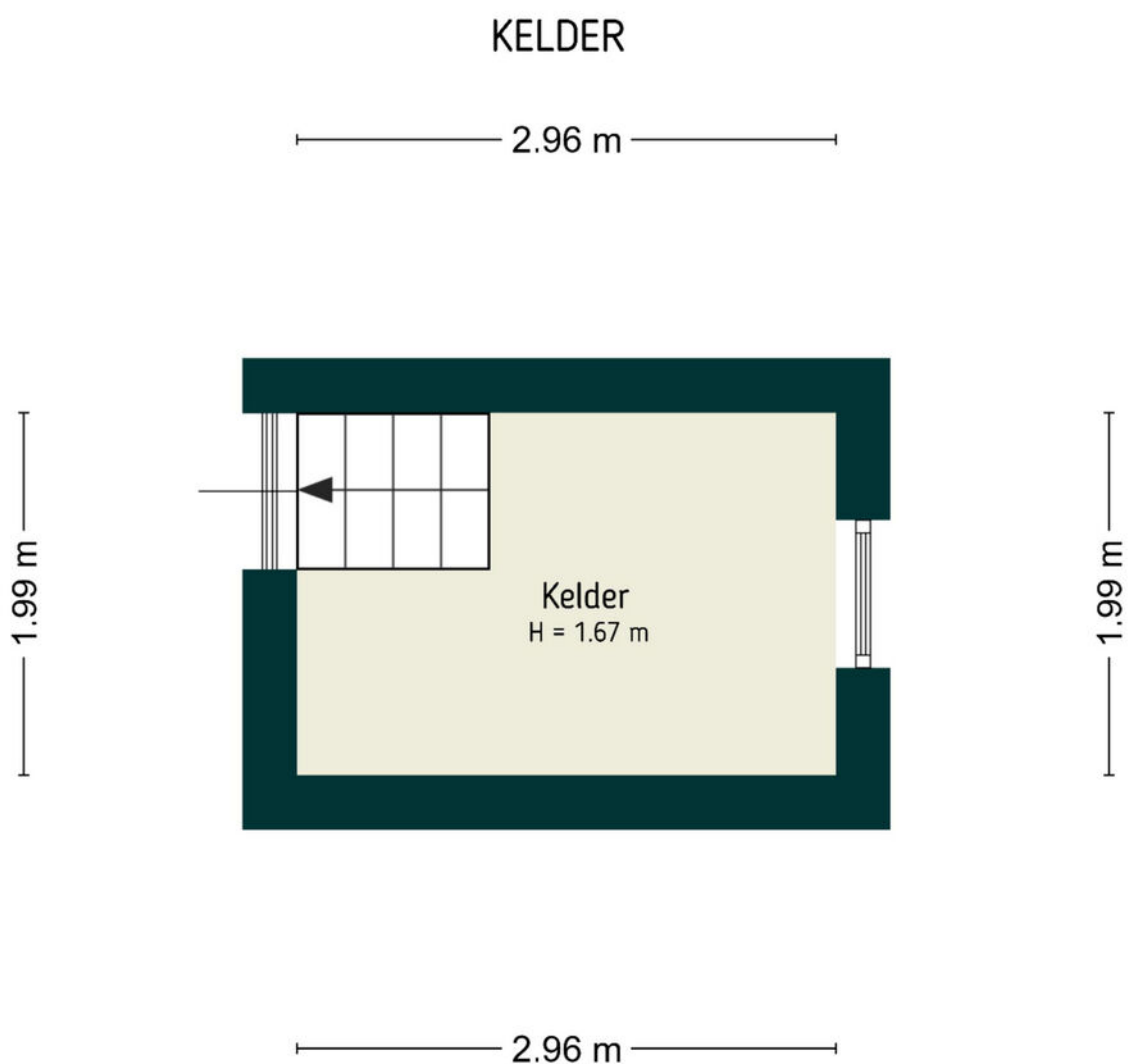
# Plattegrond



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

Eerste verdieping

# Plattegrond



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

Kelder

# Plattegrond

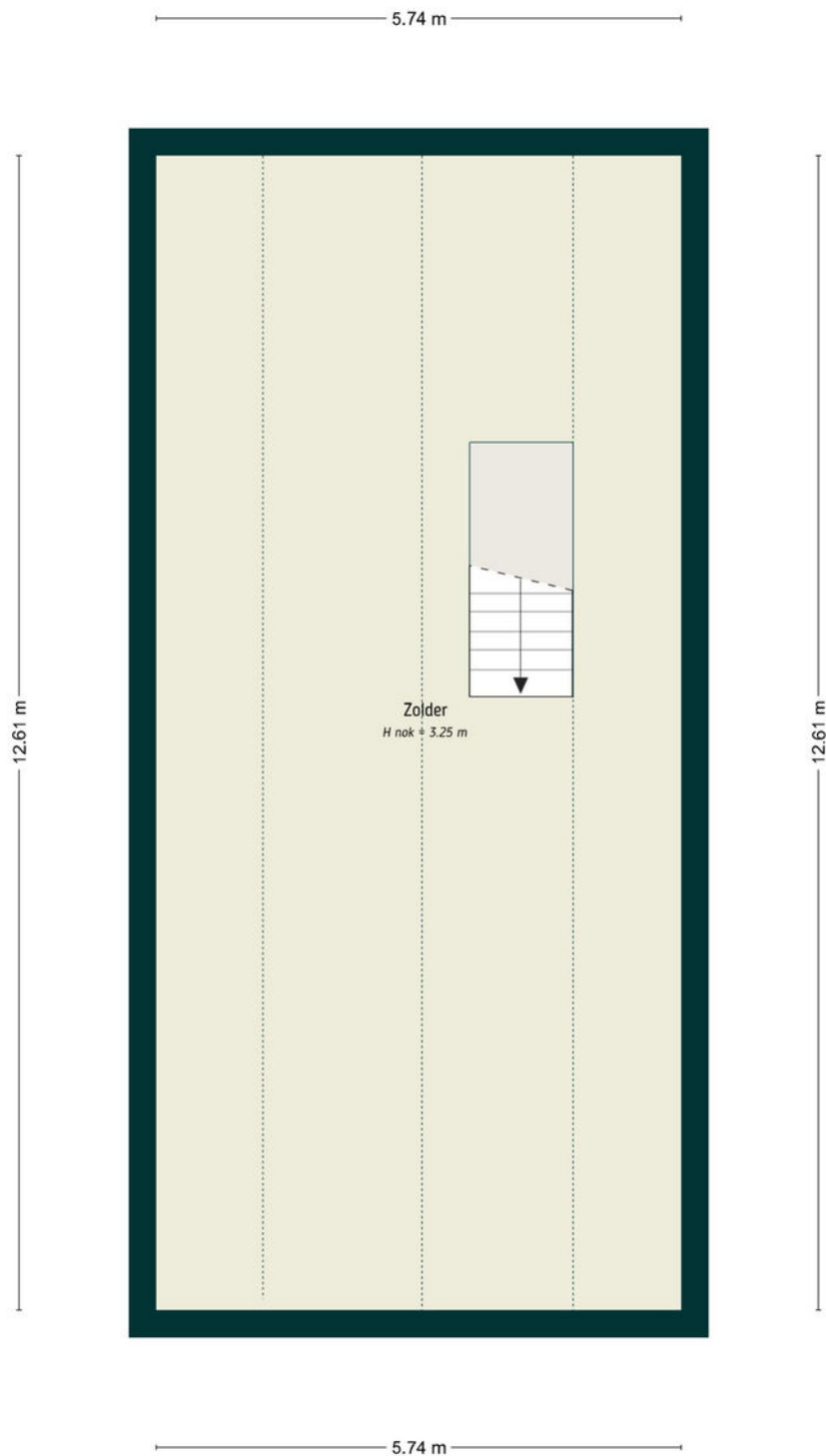


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

**Bijgebouw**

# Plattegrond

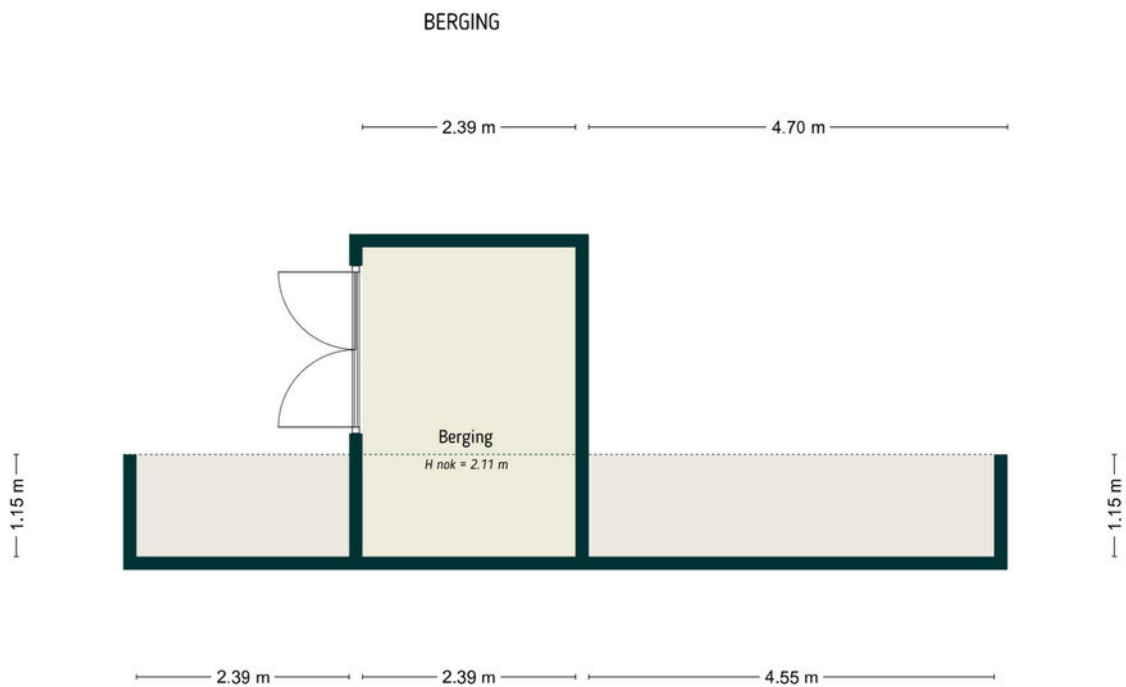
VERDIEPING BIJGEBOUW



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

Verdieping bijgebouw

# Plattegrond



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

LA  
NA

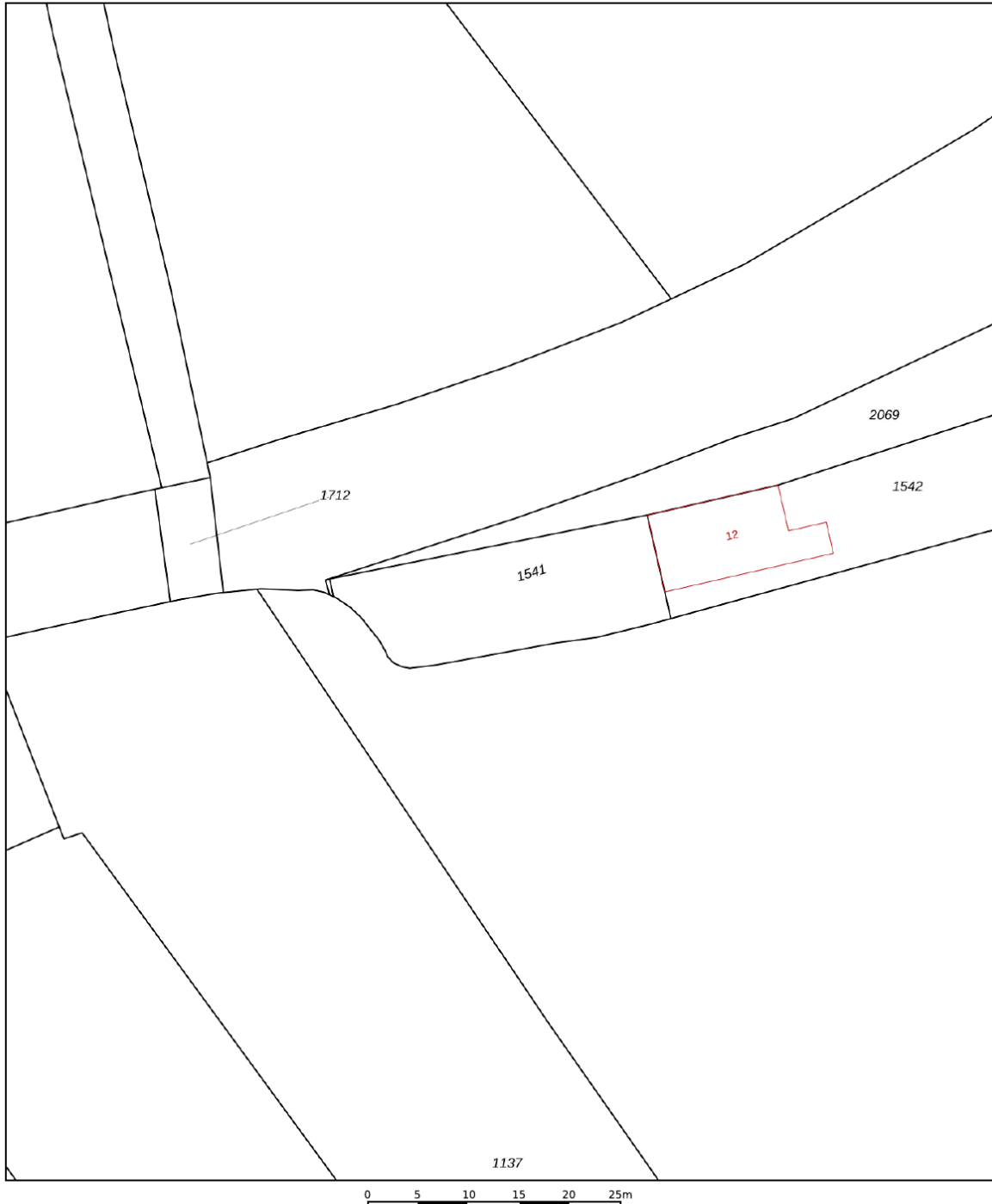


Situatietekening

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pippertsestr 12



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                     |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------|
| <b>12345</b>                                                                                                                                                                                                                         | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |          |
| <b>25</b>                                                                                                                                                                                                                            | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Ophemert |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie              | G        |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1541     |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                     |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                              |                                  |                     |          |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |          |



# Lijst van zaken

|                                                                                                                                                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                                                                                                                |                  |             |                 |
| Houtkachel                                                                                                                                                               | X                |             |                 |
| Designradiator(en)                                                                                                                                                       | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                                                                                                                                                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                                                                                                                                                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                                                                                                   | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                                                                                                                                                     |                  | X           |                 |
| - Losse staande lampen en tafellampen gaan mee. Spots en hanglampen in o.a. keuken, bijkeuken en woonkamer blijven achter. Ook de kroonluchter op de verdieping blijft.. |                  | X           |                 |
| - Kroonluchter op de 1e verdieping                                                                                                                                       | X                |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                                                                                                                      |                  |             |                 |
| - De inbouwkasten op de slaapkamers en in de bijkeuken bli                                                                                                               | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                                                                                                                 |                  |             |                 |
| - gordijnrails                                                                                                                                                           | X                |             |                 |
| - gordijnen                                                                                                                                                              | X                |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren                                                                                                                                               | X                |             |                 |
| - Vouwgordijnen                                                                                                                                                          | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                                                                                                                                                 |                  |             |                 |
| - houten vloer(delen)                                                                                                                                                    | X                |             |                 |
| - Keramische tegelvloer op de begane grond blijft                                                                                                                        | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                                                                                                                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                                                                                                             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                                                                                                                      |                  |             |                 |
| - kookplaat                                                                                                                                                              | X                |             |                 |
| - afzuigkap                                                                                                                                                              | X                |             |                 |
| - oven                                                                                                                                                                   | X                |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X                |             |                 |
| - koel-vriescombinatie                                             | X                |             |                 |
| - vaatwasser                                                       | X                |             |                 |
| - Quooker                                                          | X                |             |                 |
| - Wijnkoelkast Avintage 36 flessen, 2 zones blijft achter          | X                |             |                 |
| - Warmhoudlade voor borden                                         | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| Keukenaccessoires, te weten                                        |                  |             |                 |
| - Koel-vriescombinatie bijkeuken (Amerikaans model)                | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |                  |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |
| - fontein                                                          | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |             |                 |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X                |             |                 |
| - wastafel                                                         | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                   | X                |             |                 |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |
|                                                                    |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                      | X                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X                |             |                 |
| Rookmelders                                                        | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                  | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X                |             |                 |
| Zonnepanelen                                                       | X                |             |                 |
| Horren in het gehele huis                                          | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                   | X                |             |                 |

# Lijst van zaken



|                                                           | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - Waterontharder Boshuis iQualQ Combi 200 (zout) uit 2019 | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                  |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                     | X                |             |                 |
| Beplanting                                                | X                |             |                 |
| Fontein                                                   | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                    |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                         | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                                      |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                                    |                  |             |                 |
| - (sier)hek                                               | X                |             |                 |
| - Tuinbank halfrond                                       |                  | X           |                 |

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - West Betuwe / Ophemert

### Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 14%

25 - 44: 18%

45 - 64: 33%

65+: 24%

### Huishouden



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 36%

### Koop / huur



Koop: 78%

Huur: 22%



49%



51%



1,6 per huishouden

# Ons verhaal

Een huis kopen of verkopen is een bijzondere stap in je leven. Die zet je alleen als je helemaal overtuigd bent. Daar hoort een makelaar bij die je begrijpt. Die al je vragen beantwoordt. En die je helpt om het goede gevoel te vinden. Wij zijn die makelaar voor je.

## Altijd voor een 10

Wij gaan altijd voor een tien: de allerbeste deal. Vaak betekent dat de hoogste verkoopopbrengst (of juist de laagste aankoopsom), maar daar houdt het bij ons niet op. Zo zijn ook een prettige samenwerking en fijne voorwaarden onmisbaar. Daarmee bezorgen we jou een glimlach – en onszelf dus ook.

## Typisch LANA

Wat 'typisch LANA' is? Dat we vanaf het eerste moment naar je luisteren. Maar dan echt. Ook mag je bij ons rekenen op rust en ruimte. Waarom? Omdat een extra nachtje slapen vaak verstandiger is dan snel beslissen. Zo bouwen we samen aan het vertrouwen dat je écht de juiste stap zet.

## We gaan ervoor

Uiteraard geven we je alle informatie die je nodig hebt om een goede beslissing te kunnen nemen. Daarna handelen we het liefste doelgericht. Hebben we helder waar jouw stip op de horizon ligt? Dan gaan we ervoor.

Ons team bestaat uit betrokken en ervaren Register Makelaars, Register Taxateurs, Assistent Makelaars, makelaar in opleiding en een officemanager. Benieuwd naar de personen achter de functies? Kom gerust langs (onze koffie is heerlijk).



# Diensten

We zijn een fullservice makelaarskantoor. Welke makelaarsdienst je ook nodig hebt – we hebben de juiste specialist in huis.

## Verkoop

Zoek je deskundige, persoonlijke begeleiding bij het verkopen van je woning? Dan helpen we je graag. Samen maken we een doordacht plan om je woning op de markt te brengen – en te verkopen. Goed, snel en tegen de beste prijs. Hebben we een koper gevonden? Dan maken we al het papierwerk voor je in orde. Minimale stress, maximaal resultaat!

## Aankoop

Ben je op zoek naar een nieuwe woning, maar weet je niet waar je moet beginnen? Vertel ons waar je van droomt en wij gaan voor je op zoek. Als tussenpersoon, maar vooral als adviseur. We zoeken (en vinden) je woning én begeleiden je bij het aankoopproces – we zorgen dat dit gesmeerd verloopt. Kun jij intussen onbegrensd verliefd worden op je nieuwe droomwoning.

## Taxatie

Ga je een huis kopen? Verbouwen? Verhuizen? Dan vraagt de bank of hypotheekadviseur vaak om een officieel taxatierapport. Wij verzorgen die taxatie graag voor je. Je ontvangt een gedetailleerde waardebeoordeling, opgesteld volgens de richtlijnen van NVM en NREVT (en NREVT-gevalideerd). Zo zet je een goede stap in de richting van je nieuwe woonsituatie. En snel ook.

## Verkoopindicatie

Wil je weten wat je woning waard is, maar dan zonder kosten te maken voor een uitgebreid taxatierapport? Dan is een vrijblijvende verkoopindicatie de perfecte optie. We komen bij je langs, bekijken je woning grondig en combineren dat met onze kennis van de lokale woningmarkt. Het resultaat: een doordacht advies, inclusief een betrouwbare inschatting van de verwachte opbrengst. Handig!



### We zijn NVM-makelaar

Ons kantoor is een officieel NVM-makelaarskantoor. Dat betekent dat je altijd kunt rekenen op kwaliteit. De grote voordelen van een NVM-makelaar:

- ✓ **Altijd een actueel kennisniveau**  
We kennen de markt en geven eerlijk advies
- ✓ **Werkwijze volgens NVM-erecode**  
Jouw belangen als klant staan altijd voorop
- ✓ **Extra portie zekerheid**  
Zoals garantie bij verborgen gebreken

### Thuis in Rivierenland

We houden van Rivierenland. We werken hier niet alleen; we wonen, winkelen en ontspannen ook in onze mooie Betuwe. Daardoor kennen we de regio als onze broekzak. Van starterswoningen tot woonboerderijen en van nieuwbouwhuizen tot karakteristieke dijkwoningen – er is geen woning die we niet kennen. En dus vinden we ook j  uw toekomstige droomlocatie.

### Vind je droomwoning

Bij LANA houden we van innovatie. Tenminste, als dat in jouw voordeel werkt. Neem COPAAN, waar je als woningzoeker meer huizen vindt dan je ooit had verwacht. En nog mooier: iedere woning past ook nog perfect bij jouw voorkeuren. Je nieuwe thuis is dichterbij dan je denkt!

### Woning verhuren

Wil je je woning verhuren? Dan komt onze ervaring als NVM verhuurmakelaar uitstekend van pas. We maken een grondige inventarisatie en stippelen een doordachte strategie uit om jouw woning te presenteren op de woningmarkt. Huurder gevonden? Dan screenen we die eerst voor je (want je wilt alleen in zee gaan met een betrouwbare partij). Daarna helpen we je bij het papierwerk, zoals het opstellen van een goede huurovereenkomst.

### LANA op social media

Zin om af en toe iets over ons te zien of te lezen? Volg ons dan via onze social mediakanalen. Hier vind je het laatste nieuws, interessante previews en ons actuele woningaanbod!

# Voor onafhankelijk Hypotheekadvies

## Ask4benefits, dat is voor elkaar...

We leven in dynamische tijden en dat geldt zeker op het gebied van het vinden en kopen of verkopen van vastgoed (een eigen huis). Huidige marktomstandigheden, beschikbaarheid, en financiële mogelijk- en onmogelijkheden zijn zomaar een paar onderwerpen waar jij het als potentiële koper of verkoper mee te maken kunt krijgen.

Daarnaast is het kopen van een huis, jouw eigen plekje, toch voor velen van ons een spannend avontuur.

En terecht natuurlijk... het is ook niet niks. 'Misschien is het wel de grootste aankoop uit je leven'. En dan wil je gewoon zekerheid. Je zoekt het beste, onafhankelijke,

advies en de juiste informatie. Want zo ben je in staat om de verschillende mogelijkheden en opties te kunnen beoordelen en zo nodig te vergelijken.

Een aankoop van deze omvang heeft al snel impact op meerdere aspecten van jouw leven. Voor jou persoonlijk, voor een partner, een gezin, etc, etc.

Is het dan niet prettig dat je een adviseur vindt, die de markt en de spelregels op z'n duimpje kent.

**Ask4benefits** is zo'n baken van rust, kennis en persoonlijke aandacht. Bij alles waar jij als starter of huiseigenaar tegenaan kunt lopen, zullen wij je bijstaan. Wij adviseren en realiseren voor jou.

Het team van **Ask4benefits** bestaat uiteraard uit gediplomeerde, deskundige adviseurs met een transparante visie op, en kennis van, de huizenmarkt, hypotheek en verzekeringen. Waarbij zaken zoals milieu en verduurzaming tegenwoordig ook een aanzienlijke rol spelen. Dus eigenlijk faciliteren wij het broodnodige overzicht wat jij nodig hebt, om die "belangrijke" beslissing te kunnen nemen. Mede hierom zijn wij preferred supplier van LANA Makelaars & taxateurs in Geldermalsen.

**Ask4benefits** in het kort: Een financieel advieskantoor met deskundige adviseurs voor planning, begeleiding & bemiddeling op gebied van hypotheek en verduurzaming. Op naar de toekomst, met groen verstand...



Manuel de Croock

info@ask4benefits.nl

[www.ask4benefits.nl/hypotheek](http://www.ask4benefits.nl/hypotheek)

Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits  
dat is voor elkaar!

# Aantekeningen

LA  
NA

# Geïnteresseerd?



Heb je vragen of wil je meer weten?  
Neem contact met ons op of kom gerust langs.  
Onze koffie is heerlijk ;)

**LANA**  
MAKELAARS & TAXATEURS

HERMAN KUIJKSTRAAT 44  
4191 AK GELDERMALSEN

0345 76 26 26  
WELKOM@LANA.NL  
WWW.LANA.NL