De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarssen en Vianen.

DE KEIZER SMIT
makelaarshuys



Vraagprijs € 840.000 k.k.
Aanvaarding In overleg
Energielabel A

# Notendreef 5
# ARKEL

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur

# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —




***W***ij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!







## KENMERKEN *Woning*

| | |
|---|---|
| Bouwjaar | 2000 |
| Woonoppervlakte | 185 m² |
| Perceeloppervlakte | 476 m² |
| Inhoud | 757 m³ |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Energielabel | A |







> Deze volledig geïsoleerde woning uit 2000 beschikt over maar liefst 185 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 476 m²

# OMSCHRIJVING *Woning*

Aan de rand van Arkel staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met vrij uitzicht over de weilanden, een royale leefkeuken en verrassend veel leefruimte.

Deze volledig geïsoleerde woning uit 2000 beschikt over maar liefst 185 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 476 m². De combinatie van een royale woonkamer, een bijzonder ruime woonkeuken met uitgebouwde serre, vier slaapkamers en de garage met vliering zorgt voor volop ruimte en praktische gebruiksmogelijkheden. Grote raampartijen, een verzorgde afwerking en de vele uitgevoerde onderhouds- en verbeterwerkzaamheden maken het geheel compleet.

Ook buiten is de afgelopen jaren veel aandacht aan de woning besteed. De tuin is vergroot en opnieuw ingericht, de beschoeiing is vervangen en er is een sfeervolle, afsluitbare overkapping gerealiseerd. Met meerdere terrassen, volop privacy en buitenruimte aan verschillende zijden van de woning is er altijd wel een fijne plek te vinden.

Ligging:
De Notendreef ligt aan de rand van Arkel, waar de woonbebouwing overgaat in het open polderlandschap. De woning staat aan een rustige, doodlopende straat en kijkt aan de voorzijde vrij uit over uitgestrekte weilanden. Een prettige combinatie van landelijk wonen en de voorzieningen van het dorp binnen handbereik.

Arkel beschikt onder meer over een supermarkt, bakker, basisschool, huisartsenpraktijk en verschillende sportverenigingen. Ook is er een treinstation met verbindingen richting Dordrecht en Geldermalsen. De nabijgelegen A15 en A27 zorgen voor goede verbindingen richting onder meer Gorinchem, Utrecht en Breda. Daarnaast biedt de landelijke omgeving mooie wandel- en fietsmogelijkheden.

# OMSCHRIJVING *Woning*

Indeling:

Begane grond:
Via de entree kom je in de ruime hal met trapopgang, meterkast en modern toilet. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de bijkeuken bereikbaar.

De woonkamer van circa 44 m² is opvallend licht dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden. De warme houten vloer, rustig afgewerkte wanden en de in 2024 gerealiseerde cinewall geven de ruimte een verzorgde uitstraling. Er is volop plaats voor een royale zithoek en via de openslaande deuren bereik je direct de tuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning.

Een brede, sierlijk afgewerkte doorgang verbindt de woonkamer met de woonkeuken. Met circa 33 m² is dit een echte leefruimte, waarin koken en samenzijn centraal staan. De keuken beschikt over een uitgebreide witte keukenopstelling met veel kastruimte, een praktisch keukeneiland en een bar met zitgelegenheid. Verder is er diverse inbouwapparatuur aanwezig, waaronder een koelkast, vaatwasser en een royaal 6-pits gasfornuis met oven en afzuigkap.

De in 2006 aangebouwde serre vormt het verlengde van de keuken en biedt ruimte aan een grote eettafel. De vele ramen, het lichte balkenplafond en de ingebouwde zit- en opbergruimte onder de ramen zorgen hier voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Vanuit de eethoek heb je direct zicht op de tuin, die via de schuifpui bereikbaar is. De schouw met gashaard vormt een sfeervol detail. Zowel de keuken als de serre zijn voorzien van vloerverwarming.



***D**eze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.*





> "De woonkamer van circa 44 m² is opvallend licht dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden









GELDXPERT
hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen*

















# OMSCHRIJVING *Woning*

De praktische bijkeuken van circa 11 m² biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als extra werkruimte of kantoor aan huis. Vanuit hier zijn ook de tuin en de aangebouwde garage bereikbaar. De garage van circa 19 m² beschikt over de aansluitingen voor de wasapparatuur en een extra vliering voor bergruimte.

Eerste verdieping:
Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers van circa 18 m², 11 m² en 10 m², een separate inloopkast en de badkamer bereikbaar. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kastenwand en airconditioning. Ook een van de slaapkamers aan de achterzijde is voorzien van airconditioning. De derde kamer is eveneens uitstekend geschikt als werk- of hobbykamer.

De houten vloer op deze verdieping is in 2023 opnieuw geschuurd en geolied, wat de ruimtes een warme uitstraling geeft. Onder het schuine dakvlak op de overloop is extra bergruimte beschikbaar.

De moderne badkamer van circa 9 m² is ruim opgezet en afgewerkt met grote, grijze wand- en vloertegels. Je beschikt hier over een inloopdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel, wandcloset, designradiator en een infraroodsauna. Dankzij de dakkapel met meerdere ramen geniet je van veel daglicht. De aanwezige vloerverwarming zorgt voor extra comfort.









> "De praktische bijkeuken van circa 11 m² biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als extra werkruimte of kantoor aan huis



























# OMSCHRIJVING *Woning*

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een vierde kamer van circa 11 m². Deze lichte ruimte is voorzien van dakramen, vloerbedekking en airconditioning en kan uitstekend dienen als slaapkamer, thuiswerkplek of logeerkamer. De trapopgang is met een luik afsluitbaar.

Tuin:
De tuin vormt een belangrijk onderdeel van deze woning. Door de ligging aan meerdere zijden profiteer je van verschillende zonmomenten. De royale achtertuin ligt op het noordoosten, terwijl de tuin aan de zijkant juist gunstig op de zon is gericht. Groene erfafscheidingen zorgen bovendien voor veel privacy.

De buitenruimte is verzorgd aangelegd met grote betegelde terrassen, sierbestrating en diverse beplanting. In 2025 is het perceel vergroot en is een gedeelte van de tuin opnieuw ingericht. Ook de beschoeiing langs de aangrenzende watergang is vernieuwd.

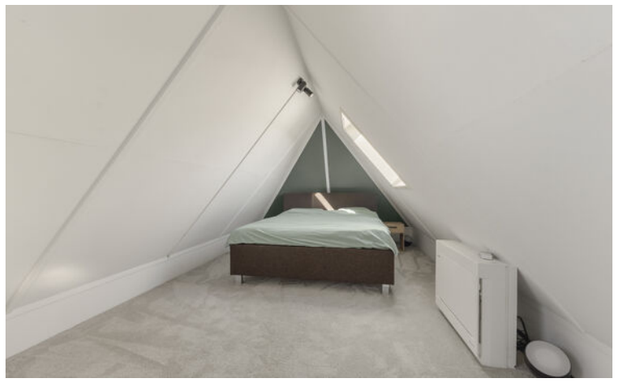
Een bijzonder aantrekkelijk onderdeel is de in 2024 gerealiseerde houten overkapping. Deze is voorzien van glazen schuifwanden, elektra, verlichting en een heater, waardoor een comfortabele buitenkamer is ontstaan die je op verschillende momenten van het jaar kunt gebruiken. De warme houten afwerking geeft het geheel een sfeervolle uitstraling.

Daarnaast zijn er meerdere zitplekken rondom de woning en biedt de ruime oprit parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De aanwezige tuinverlichting zorgt ook in de avonduren voor een sfeervol geheel.









"

De badkamer beschikt over een inloopdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel, wandcloset, designradiator en een infraroodsauna

# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2000, volledig geïsoleerd en energielabel A;
- Open ligging met vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Gebruiksoppervlakte wonen 185,35 m² en perceeloppervlakte 476 m²;
- Vier slaapkamers, een separate inloopkast en een multifunctionele bijkeuken;
- Aangebouwde garage met extra bergvliering;
- Serre aangebouwd in 2006, voorzien van een gashaard en vloerverwarming;
- Ruime woonkeuken met keukeneiland en bar, keukenopstelling uit circa 2015 en vaatwasser vernieuwd in 2025;
- 14 eigen zonnepanelen uit 2019 en airconditioning in vier vertrekken, geplaatst in 2023 en 2025;
- Vloerverwarming in de keuken, serre en badkamer;
- ATAG cv-ketel uit 2017, onderhouden in november 2026, en mechanische ventilatie vernieuwd in 2024;
- Daken gecoat, gevels geïmpregneerd en buitenschilderwerk professioneel uitgevoerd in 2024;
- Houten vloer op de eerste verdieping opnieuw geschuurd en geolied en schuur geïsoleerd in 2023;
- Cinewall geplaatst in 2024; trappen geschilderd en vensterbanken vervangen in 2025;
- Tuin in 2025 vergroot en opnieuw ingericht, inclusief vernieuwde beschoeiing;
- Afsluitbare houten overkapping uit 2024 met glazen schuifwanden, verlichting en heater.







"

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een vierde kamer van circa 11 m²





# KENMERKEN
*Woning*

| | |
|---|---|
| Ligging | in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging |
| Garage | aangebouwd steen |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd |
| Verwarming | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard |
| Warmwater | c.v.-ketel |























# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Aanvaarding: In overleg
Energielabel: A

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de omgeving vind je op Funda.







"

De tuin in 2025 vergroot en opnieuw ingericht, inclusief vernieuwde beschoeiing


5













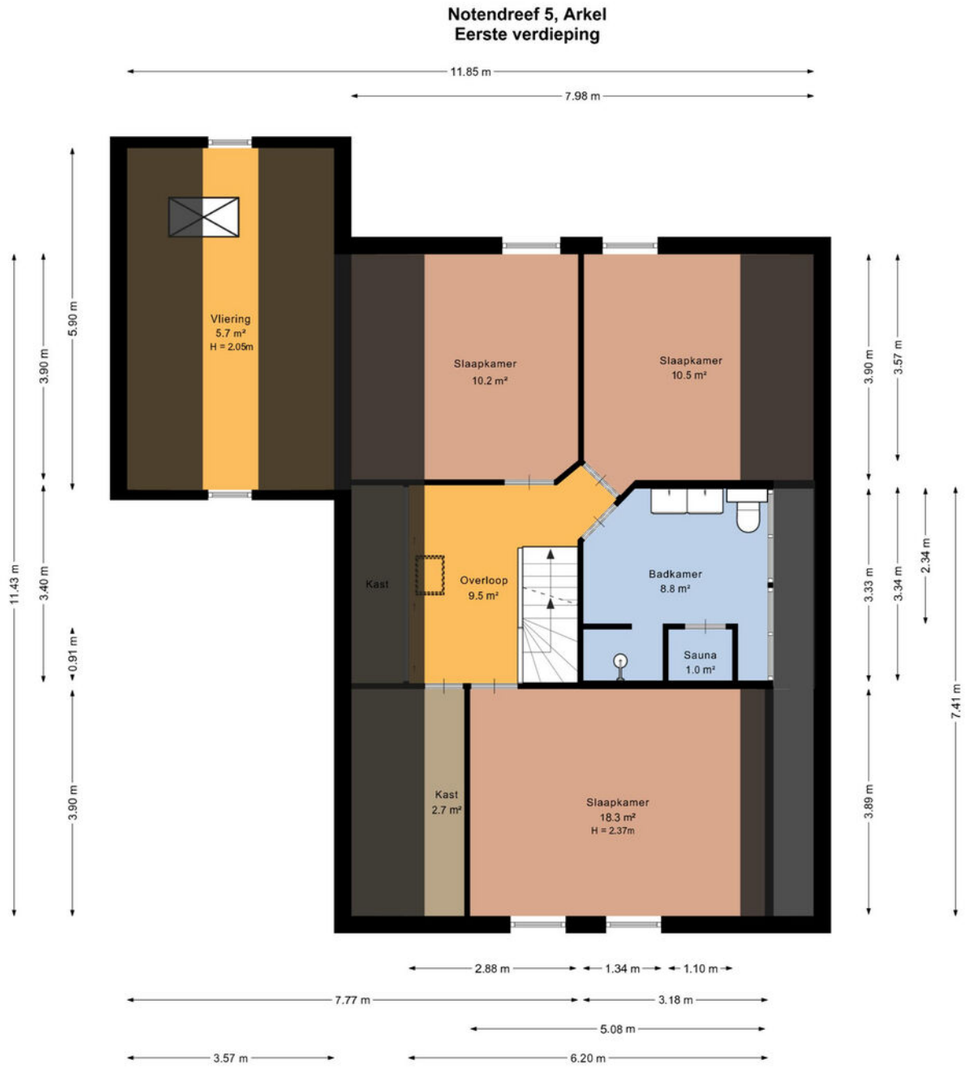


# PLATTEGROND *Woning*




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND *Woning*

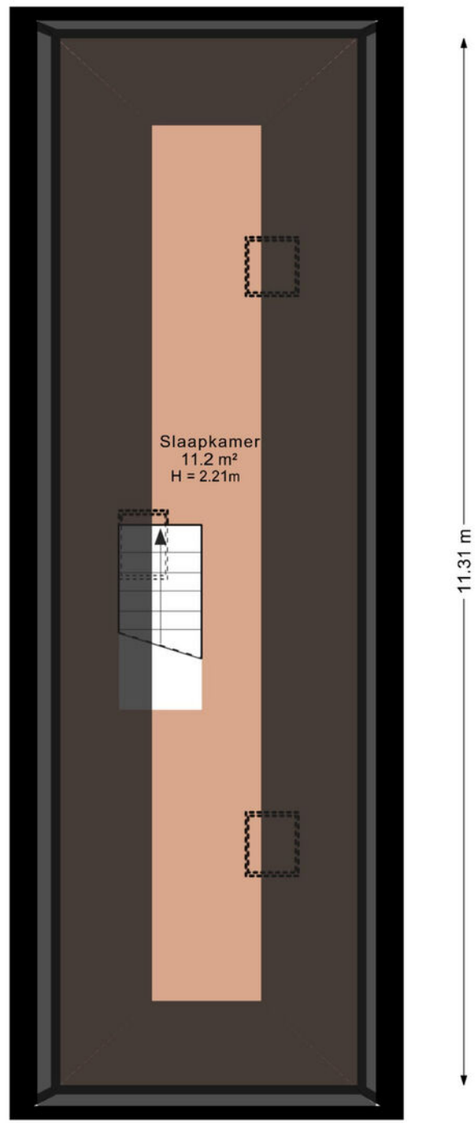



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

**Notendreef 5, Arkel**
**Zolder**

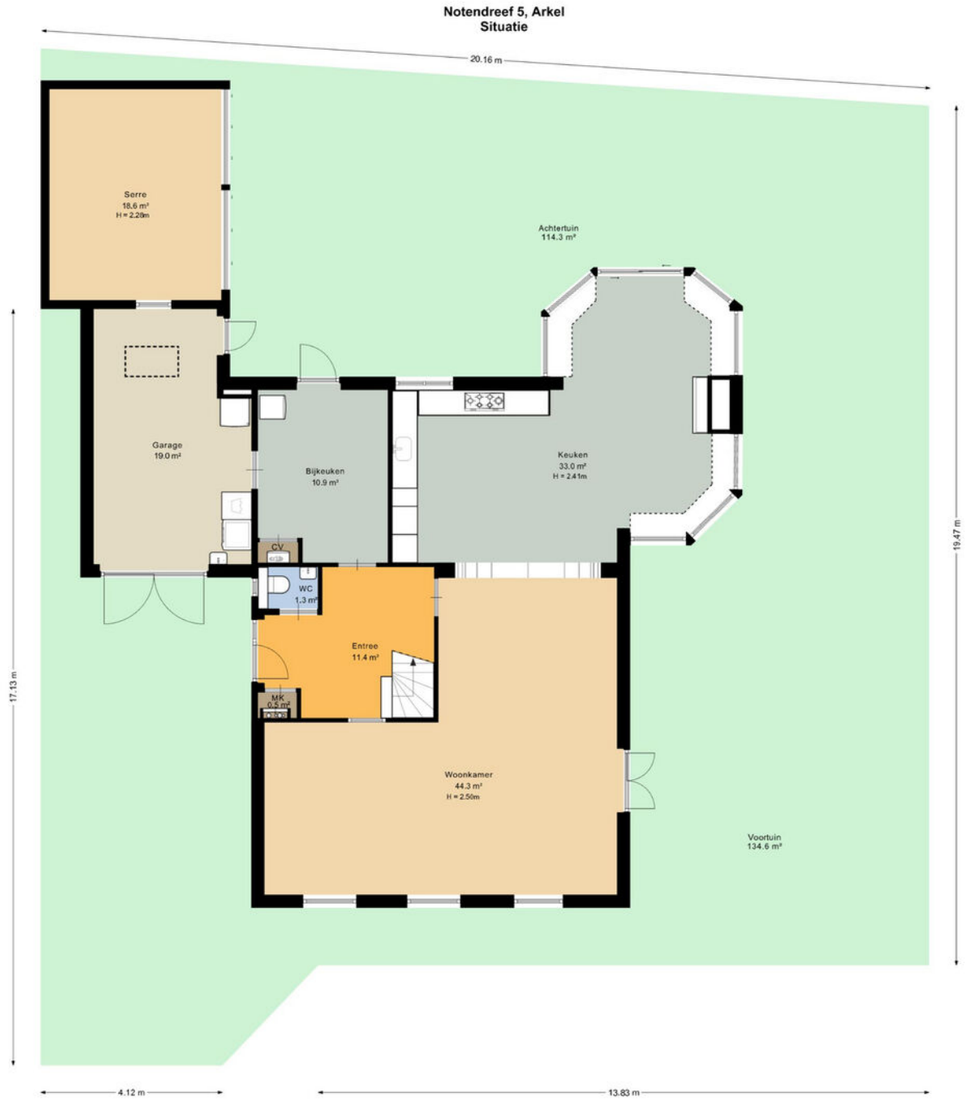



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

**Notendreef 5, Arkel**
**Situatie**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

# KADASTER
*Woning*




| | |
|---|---|
| Gemeente | Arkel |
| Sectie \| Perceel | D \| 688, 928, 780 |
| Eigendom | Volle eigendom |

# AANVULLENDE
*Informatie*

### Onderzoeksplicht koper
De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

### Procedure bij biedingen
Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Bedenktijd
De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het inroepen van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

### Voorbehoud financiering
Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

### Voorbehoud Bouwkundige keuring
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop. Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

### Waarborgsom | Bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

**Nog vragen?**
Scan de QR code voor onze FAQ

# LOCATIE
*Woning*

[redacted]




## *Over de buurt!*

Arkel is een charmant dorp in de provincie Zuid-Holland, gelegen in de gemeente Molenlanden, midden in de prachtige regio Alblasserwaard. Met ongeveer 3.500 inwoners biedt Arkel een rustige en landelijke woonomgeving, terwijl het dankzij uitstekende verbindingen zeer goed bereikbaar is. Het dorp ligt nabij de snelwegen A15 en A27, waardoor steden als Gorinchem, Utrecht, Breda en Rotterdam binnen 30 minuten te bereiken zijn. Ook beschikt Arkel over een eigen treinstation met verbindingen naar Dordrecht en Geldermalsen. Arkel heeft een knus dorps karakter met een centrale kern waar diverse winkels, horeca en basisvoorzieningen te vinden zijn. Daarnaast beschikt het over een basisschool, een medisch centrum, verschillende sportverenigingen en een sfeervolle jachthaven. Het dorp is omgeven door groene natuur, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers die willen genieten van het rivierenlandschap. Arkel heeft een fijne balans te bieden tussen landelijke rust, goede voorzieningen.




# LEER DE KEIZER KENNEN
*Alles onder een dak*

**D**e Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots*
*door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?**
**Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code




## In 10 stappen naar je droomhuis

**STAP 1** 
Onderzoek wat jouw budget is

Zoek in het aanbod


**STAP 2**

**STAP 3** 
Plan een bezichtiging in

Onderzoek de buurt en de straat van het huis


**STAP 4**

**STAP 5** 
Doe een bod en onderhandel

Check het koopcontract en teken


**STAP 6**

**STAP 7** 
Kies een notaris voor transport

Laat een taxatierapport op-maken voor de hypotheekver-strekker


**STAP 8**

**STAP 9** 
Maak je hypotheek in orde

Eindinspectie op de dag van levering


**STAP 10**

# WIJ | DE KEIZER *50 jaar*

## *Leuk!*

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

## *Samen!*

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebepaling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

**Interesse?**
**Neem vrijblijvend contact op**
Scan de QR code

## *Handig!*

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,

*Mirjam Groen*

De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht




NVM

Voorstraat 54, 4132 AS Vianen
vianen@dekeizersmit.nl | 0347 751 170 | dekeizersmit.nl

**Volg jij ons al?**

**Maak kennis met ons team**
Scan de QR code

DE KEIZER SMIT
makelaarshuys

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur