



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

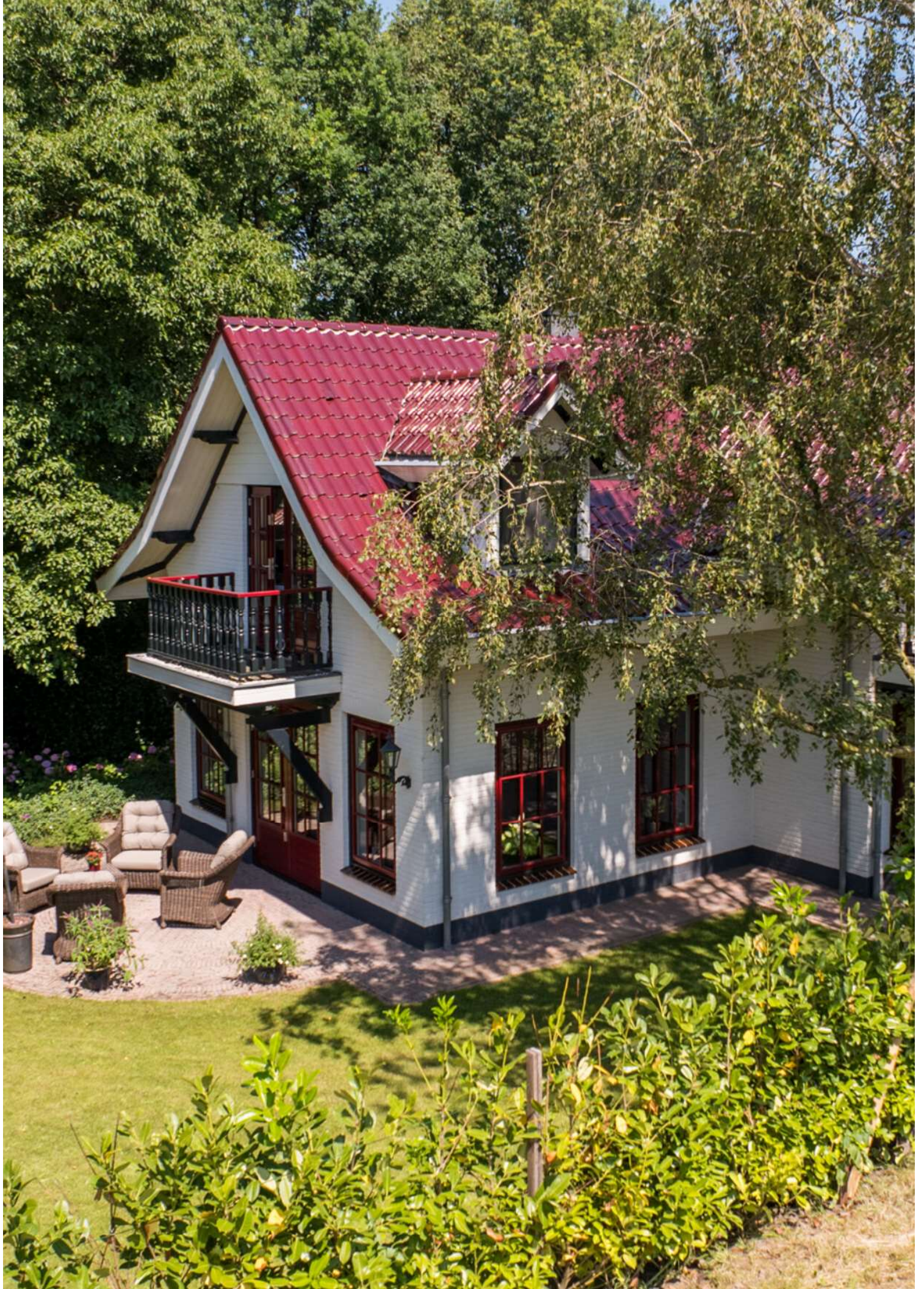
Waaldijk 41
Oosterhout

VRAAGPRIJS € 985.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Energiezuinige, royale vrijstaande dijkwoning

met bijgebouwen op kavel van 6.575 m²

Energiezuinige, royale vrijstaande dijkwoning met bijgebouwen op 6.575 m² grond! Deze ruime, aan de voet van de Waaldijk gelegen woning laat zich vanaf de dijk exclusief bereiken. Het langgerekte perceel herbergt, naast het verzorgd ingerichte woonhuis, een garage (met in een deel ervan een kantoorruimte), een grote schuur die dienstdoet als opberg- en werkplaats, houten tuinberging en een heerlijke tuin met veel privacy in een landelijke omgeving. De riante tuin is gevarieerd ingericht met gazons, meerdere terrassen, bloemborders en weiland. Dankzij goede isolatie, 43 zonnepanelen en een warmtepomp is het woonhuis gas-loos en beschikt het over energielabel A+.

De woning heeft een unieke ligging nabij de Waal en natuurgebied Oosterhoutse Waard. De kern van het Overbetuwe dorp laat zich uitstekend bereiken en biedt voorzieningen zoals supermarkt, basisonderwijs, dorps huis, bushalte, medische faciliteiten en sportverenigingen. Voor een uitgebreid winkel-, café- & restauraant aanbod kan worden uitgeweken naar het dichtbijgelegen Elst of het binnen 15 minuten fietsen bereikbare centrum van Nijmegen. Met een eigen op-/afrit heeft Oosterhout een perfecte aansluiting op de A15 en de nabijgelegen A50 & A325.

INDELING.

Begane grond: entree, hal met toilet (v.v. hoekfontein), trapopgang en eronder toegang tot de kelder. Royale, speels vormgegeven woonkamer met erker, veel glas rondom, openslaande tuindeuren en een strakke klassieke afwerking.

De ruimtelijke boerenkeuken in hoekopstelling springt direct in het oog, is afgewerkt met een hoogwaardig natuurstenen werkblad en ingericht met inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken toegankelijk met ingebouwde schuifdeurkast (alwaar de warmtepomp is opgesteld), een handige spoelbak en tuindeur.

De gehele begane grond is zeer verzorgd vormgegeven met gepleisterde wanden, strak gestucte en geornamenteerde plafonds (v.v. inbouwverlichting) en een stijlvolle plavuizenvloer.

Verdieping: speelse overloop met vaste wandkast en toegang tot de riante master bedroom met twee dakkapellen en openslaande balkondeuren.

Aangrenzend een tweede ruime slaapkamer met vaste wandkast en toegang tot het tweede balkon. Aan de achterzijde zijn de grote derde en knusse vierde slaapkamer gelegen.

Centraal op de verdieping bevindt zich de luxe ingerichte badkamer met ruime douchecabine, ligbad, twee wastafels en een tweede wandcloset. De badkamer en overloop delen samen de derde dakkapel.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

De woning is omstreeks 1930 gebouwd en in 2006 grootschalig gerenoveerd en met behoud van haar oorspronkelijke karakter gemoderniseerd. Het woonhuis heeft daarbij onder meer een nieuwe, geïsoleerde kap, vloerisolatie & -verwarming en een vernieuwde elektrische installatie gekregen. In 1996 zijn de garage/het kantoor en de werkplaats verbouwd, waarbij ook de daken zijn vervangen, de elektrische installatie is vernieuwd en het kantoor van vloerisolatie & -verwarming is voorzien. Het buitenschilderwerk is in 2020 gedeeltelijk vernieuwd. Verwarming en warm tapwater worden geleverd door een warmtepomp (Daikin Althema, 2023). In het perceel zijn een in onbruik geraakte en onklaar gemaakte septic tank en zinkput aanwezig.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 190 m²

Overige inpandige ruimte: ca. 8 m²

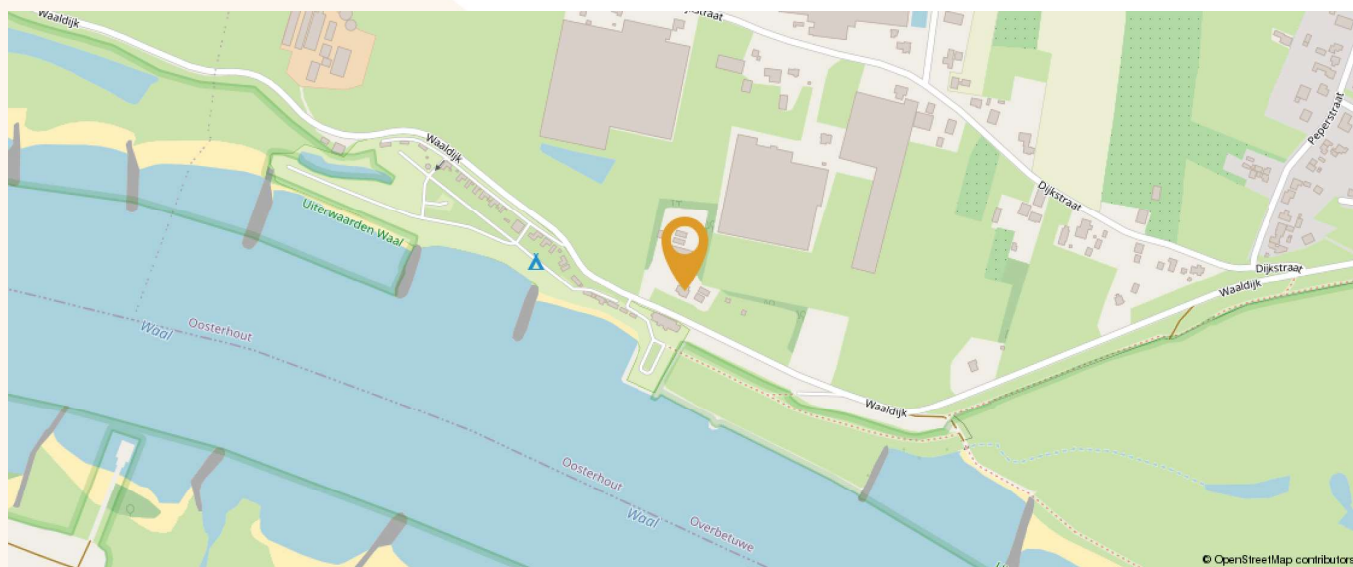
Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 11 m²

Externe bergruimte: ca. 139 m²

Inhoud woonhuis: ca. 750 m³

Perceeloppervlakte: 6575 m²

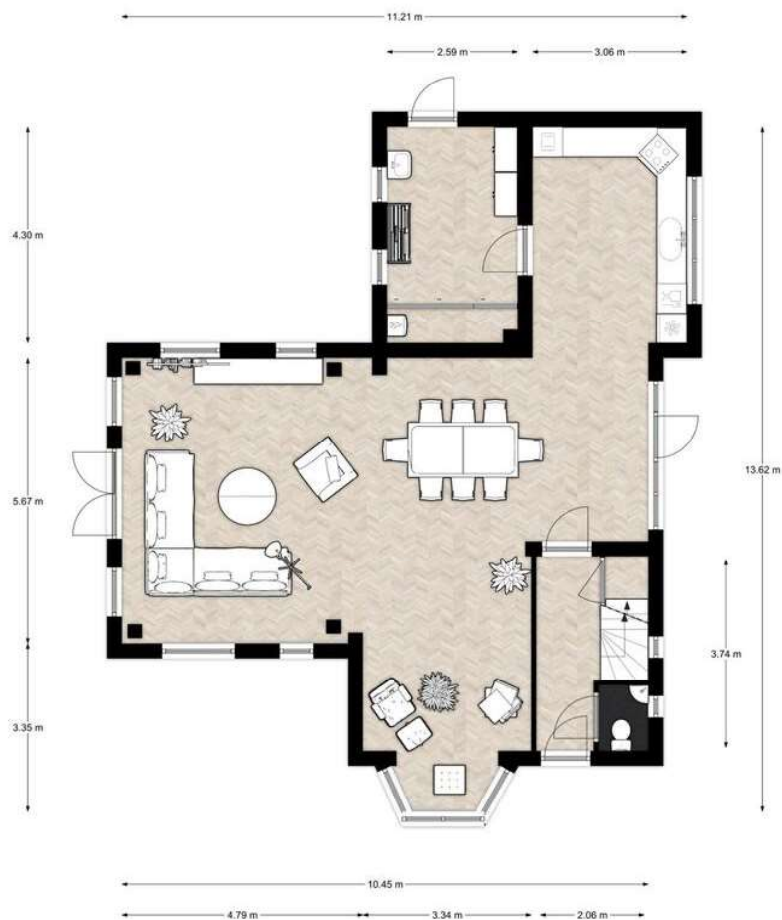
Energielabel: A +



© OpenStreetMap contributors

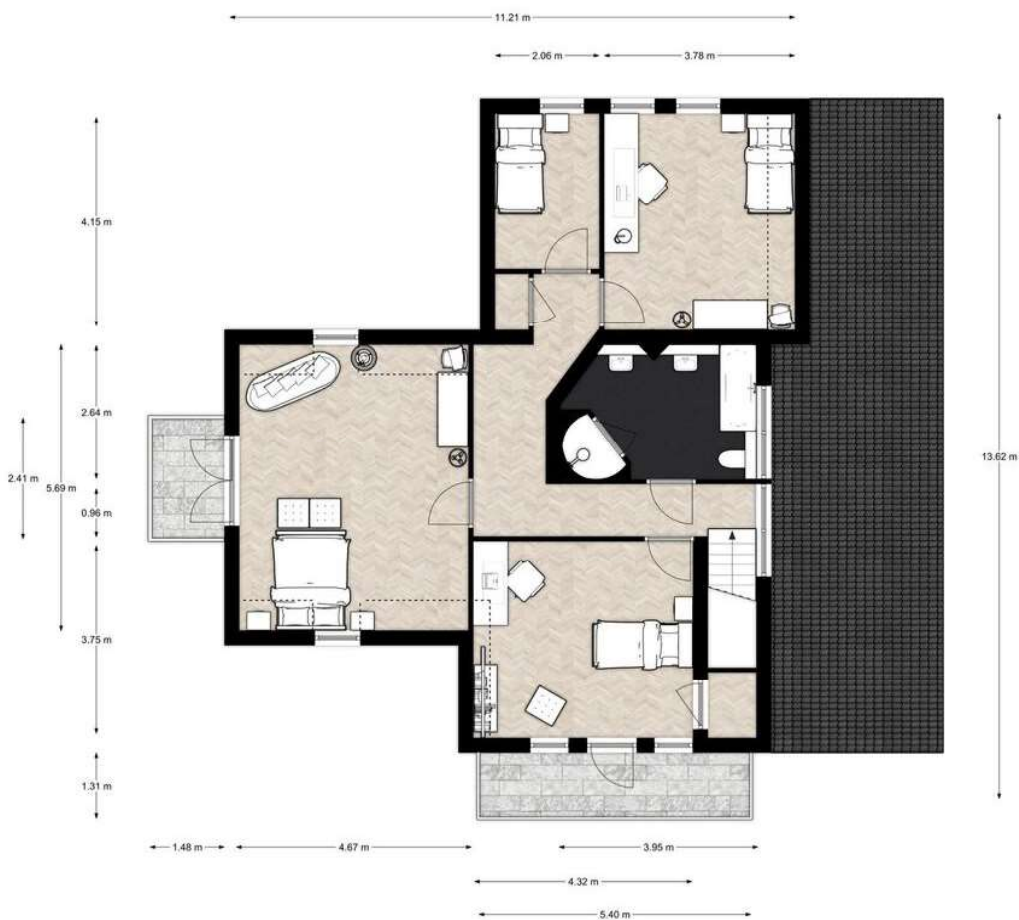
PLATTEGRONDEN.

Begane grond woonhuis



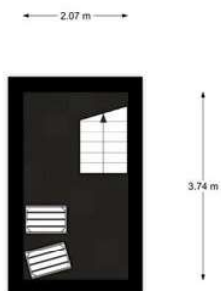
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping woonhuis



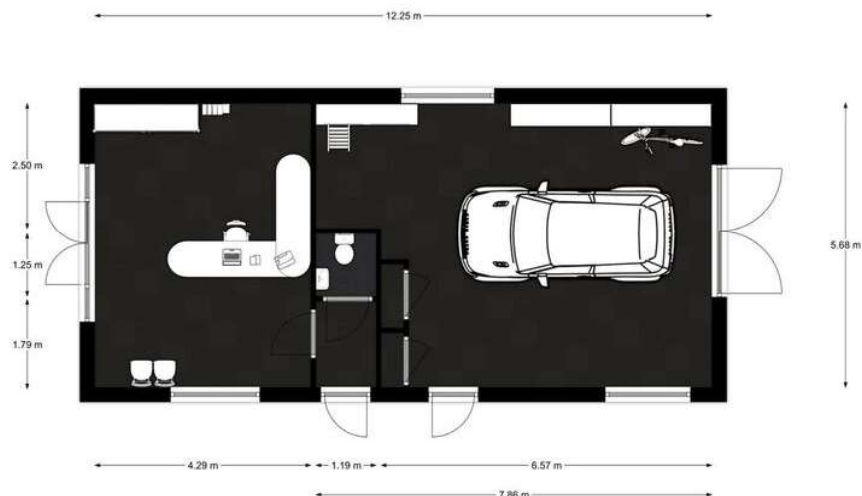
PLATTEGRONDEN.

Kelder woonhuis



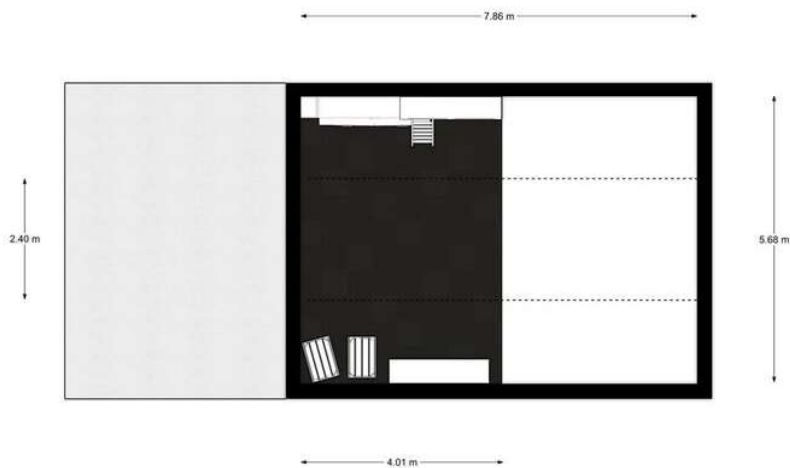
PLATTEGRONDEN.

Begane grond garage en kantoor



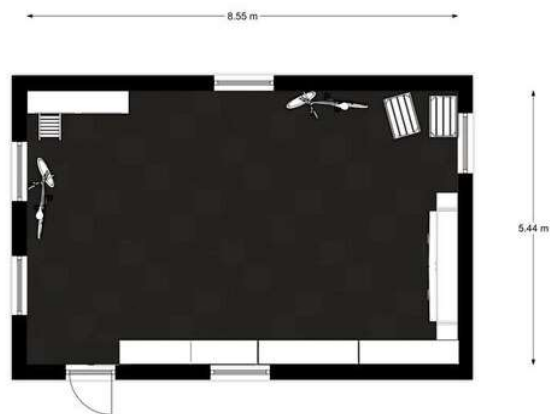
PLATTEGRONDEN.

Vliering garage en kantoor



PLATTEGRONDEN.

Berging



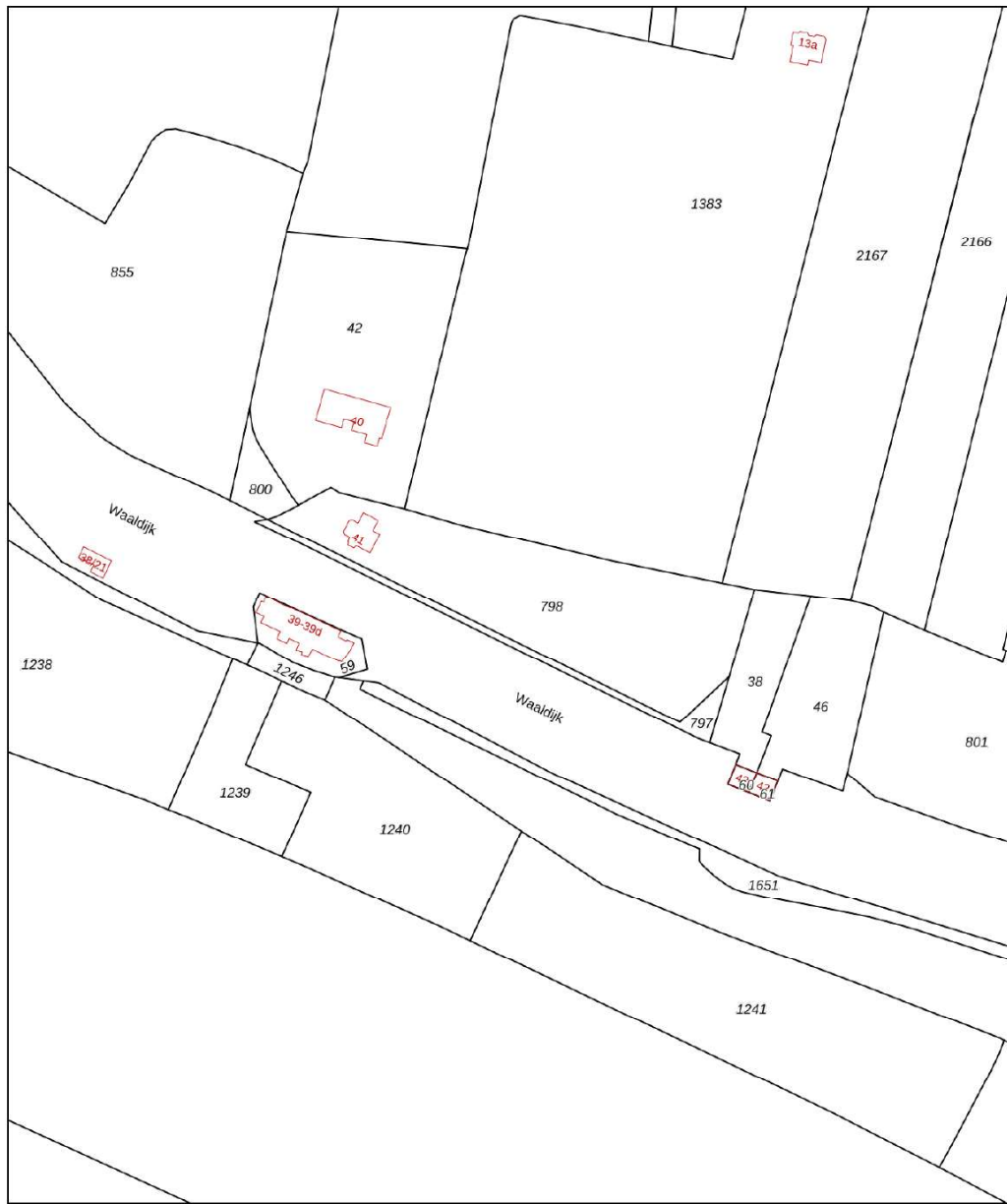
LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
2x spiegels en handdoekmeubel		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne		x	
Brievenbus	x		
Kluis		x	
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmtepomp	x		
Cv-ketel		x	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waaldijk41



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Valburg	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 798	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2020 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.			

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbieding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of 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.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

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. Vaak zal de verkopende 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 makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

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 bieders 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.

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 particuliere 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 en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheken

Financiële planning

Verzekeringen