

**een moderne tweekapper met garage, veranda
en luxe woonkeuken en badkamer**



Groenestraat 9, Ophemert

**Vraagprijs
€500.000 k.k.**

www.hetfundamentmakelaardij.nl
info@hetfundamentmakelaardij.nl
0344-767599

Informatie over de woning

Ophemert

Wonen in Ophemert – Dorps wonen met alles dichtbij

Ophemert, een charmant dorpje in de gemeente West Betuwe, ligt op een steenworp afstand van Tiel en biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel en ontspannen te wonen. Hier woon je landelijk, met de rust van het buitenleven én de voorzieningen binnen handbereik.

Voor gezinnen is Ophemert ideaal: de basisschool en het kinderdagverblijf liggen op loopafstand, wel zo handig in de ochtendspits.

Op de hoek van de straat vind je het moderne cultuurhuis met sporthal en bibliotheek – een centrale plek waar jong en oud samenkomen.

Ook het verenigingsleven bruist in Ophemert. Of je nu houdt van muziek maken, liever een balletje slaat op de tennisbaan of de voetbalschoenen aantrekt: er is volop gelegenheid om actief bezig te zijn én mensen te ontmoeten.

En dan de natuur... die is hier werkelijk prachtig. Maak een wandeling of fietstocht door de uiterwaarden langs de Waal, geniet van de weidse vergezichten en kom helemaal tot rust in het groen.

Wonen in Ophemert betekent: ruimte, rust, betrokkenheid en toch alles dichtbij. Een dorp om je thuis te voelen!

Woning

Instapklaar, sfeervol én compleet: een moderne tweekapper met garage (berging), veranda en luxe woonkeuken, nieuwe badkamer en toilet.

Deze geschakelde twee-onder-één-kapwoning aan de Groenestraat 9 is tot in de puntjes verzorgd en helemaal van deze tijd.

De woning is modern afgewerkt, biedt verrassend veel ruimte met 156m² woonoppervlakte en beschikt over fijne extra's zoals een aangebouwde garage met kap en een bijkeuken, een prachtige veranda met glazen pui en een luxe woonkeuken, nieuwe luxe badkamer en toilet, vloerverwarming op de begane grond en 11 zonnepanelen.

Hier kun je zó in!

Informatie over de woning

De indeling:

Bij binnenkomst valt meteen de lichte en sfeervolle woonkamer op, met een knusse kachel. De woning is aan de achterzijde voorzien van een royale, moderne woonkeuken die op de tuin gericht is. Aansluitend vind je een praktische aangebouwde bijkeuken met witgoedaansluitingen en toegang tot zowel de tuin als de aangebouwde garage.

De garage die nu in gebruik is als berging, is keurig afgewerkt, voorzien van een keukenblok, een trap naar de bergzolder en een deur naar de recent aangebouwde veranda. Deze veranda is een heerlijke buitenruimte waar je het hele jaar door van de tuin kunt genieten dankzij de glazen puien.

De achtertuin is gelegen op het zuiden, fraai aangelegd, biedt volop privacy en is een fijne groene plek om tot rust te komen.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een luxe, nieuwe badkamer met inloopdouche, ligbad, toilet en een modern wastafelmeubel.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een ruime overloop, bergruimte en een vierde slaapkamer met veel licht dankzij een dakkapel en een groot dakraam.

Kenmerken:

- Moderne, instapklare woning
- Tuingerichte, complete woonkeuken
- Aangebouwde bijkeuken en garage
- Luxe veranda met glazen schuifpuien
- Vier slaapkamers
- Volledig gemoderniseerd met nieuwe badkamer en toilet
- Fraai aangelegde tuin met privacy, gelegen op het zuiden
- Royaal perceel van 315m²
- 11 zonnepanelen met micro-omvormers
- CV Ketel HRE uit 2022

Deze woning is perfect voor wie op zoek is naar comfort, sfeer én ruimte. Kom je kijken?

Foto's































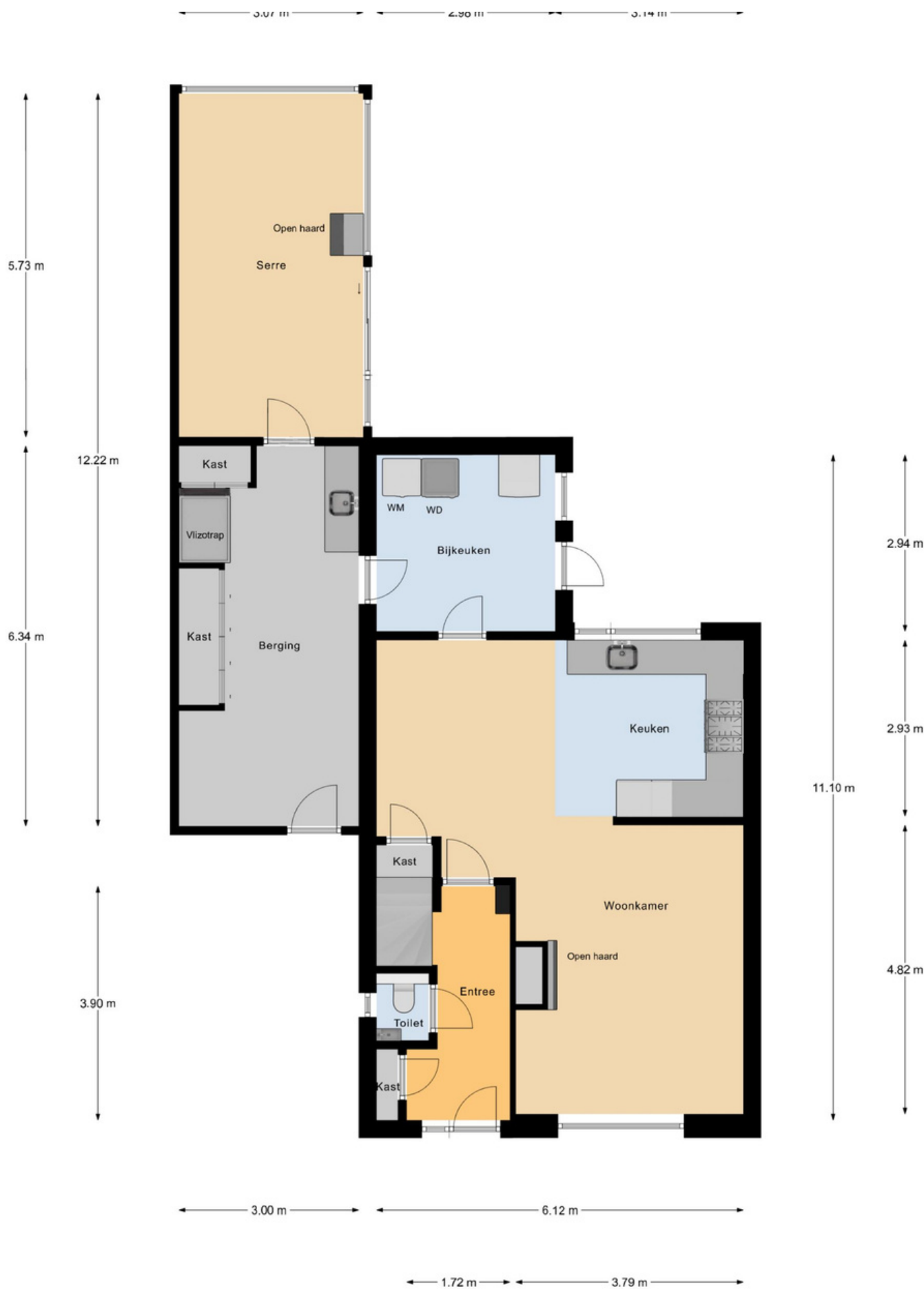








Plattegrond



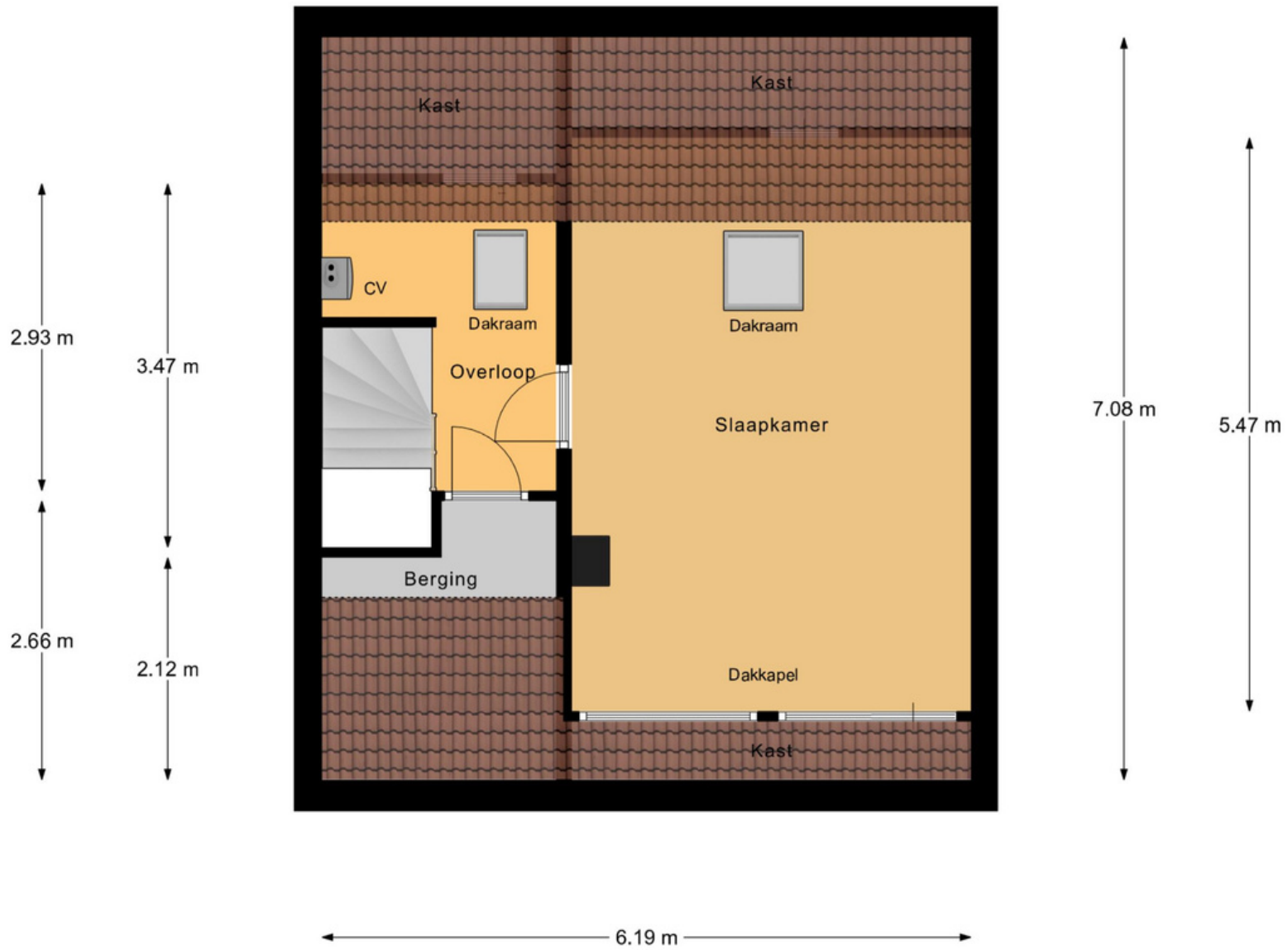
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



2e verdieping



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens

— Administratie

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ophemert

C

852

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

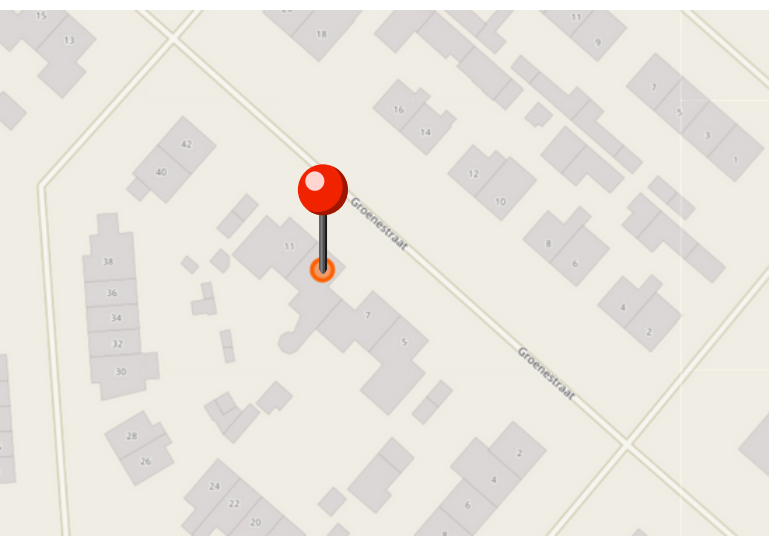
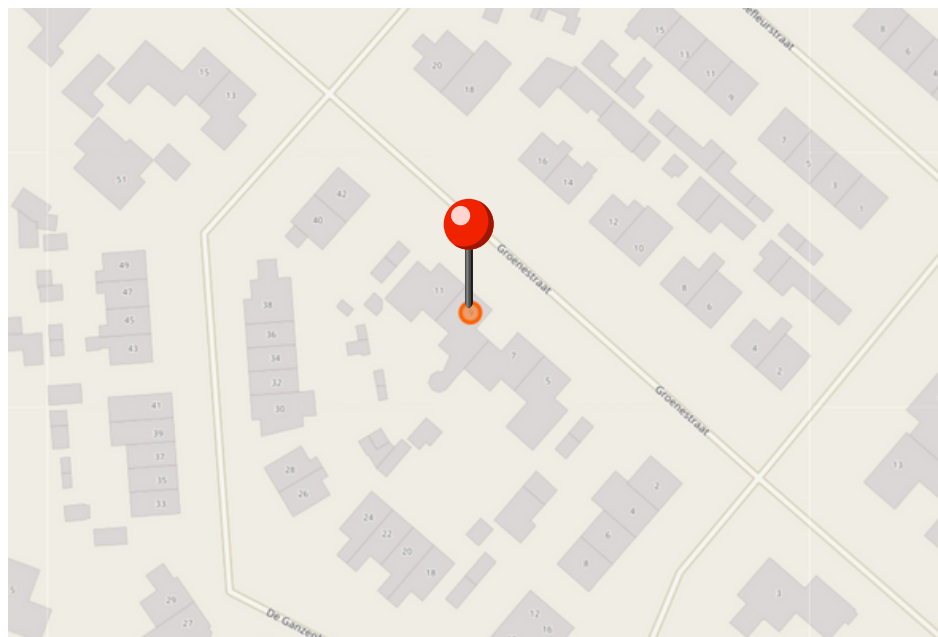
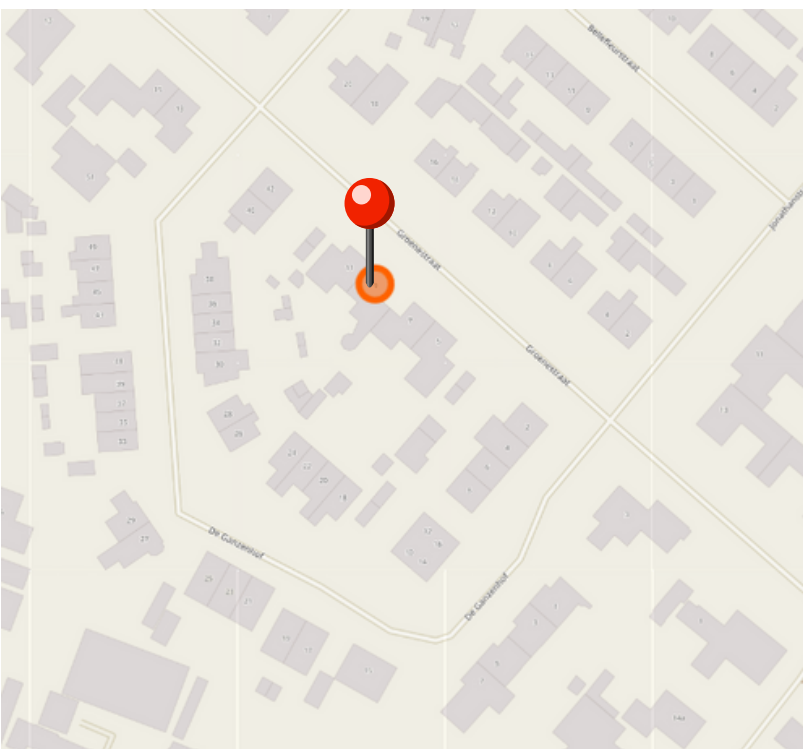
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Buitenkachel in overkapping incl. afvoerkanaal	☐	☒	☐	☐
Houten regentonnen	☐	☒	☐	☐
trampoline	☒	☐	☐	☐
wandarmaturen in overkapping	☐	☒	☐	☐
Woning				
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen zolder	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
Kachels	☒	☐	☐	☐
buitenkachel in overkapping incl. afvoerkanaal	☐	☒	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☒	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☒	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐

Over ons

Wij begeleiden jou graag bij het kopen, verkopen, verhuren en taxeren van je (nieuwe) huis!

In al deze gevallen spelen emoties veelal een belangrijke rol. Het gaat namelijk om je oude of nieuwe thuis! Tegelijkertijd wil je graag dat alles goed geregeld is.

Wij begrijpen dat als geen ander. Dus vanzelfsprekend besteden we veel aandacht aan het gehele proces. Klanten omschrijven ons als deskundig, persoonlijk, daadkrachtig en betrouwbaar.

Ons eerlijke advies geeft vertrouwen, waardoor mensen zich snel op hun gemak voelen.



Meer over Natascha

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe, waar ze nog steeds met veel plezier woont en werkt.

Ze is al jong in de makelaardij terecht gekomen en kent het gebied als geen ander.

Door het stellen van de juiste vragen en écht te luisteren weet ze keer op keer het beste resultaat te bereiken voor haar klanten.

Ze is eerlijk, oprecht en duidelijk.

Meer over Romy

Romy is geboren en getogen in de Betuwe. Door haar stage bij Het Fundament kwam ze er al snel achter dat de makelaardij hetgeen is waar ze verder in wilt.

Romy gaat de opleiding tot makelaar met plezier volgen.

Ze werkt en woont niet alleen in de Betuwe, maar haar grote hobby paardrijden oefent zij hier ook uit.

Rijden door de Betuwe met haar eigen paard is het liefste wat ze doet.



Tot snel!

Natascha & Romy

Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

• Gunning

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

• Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

• Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen.

Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.