



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Landhuis met
volledig geoutilleerd
gastenverblijf

Ophemert
Molenstraat 50

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



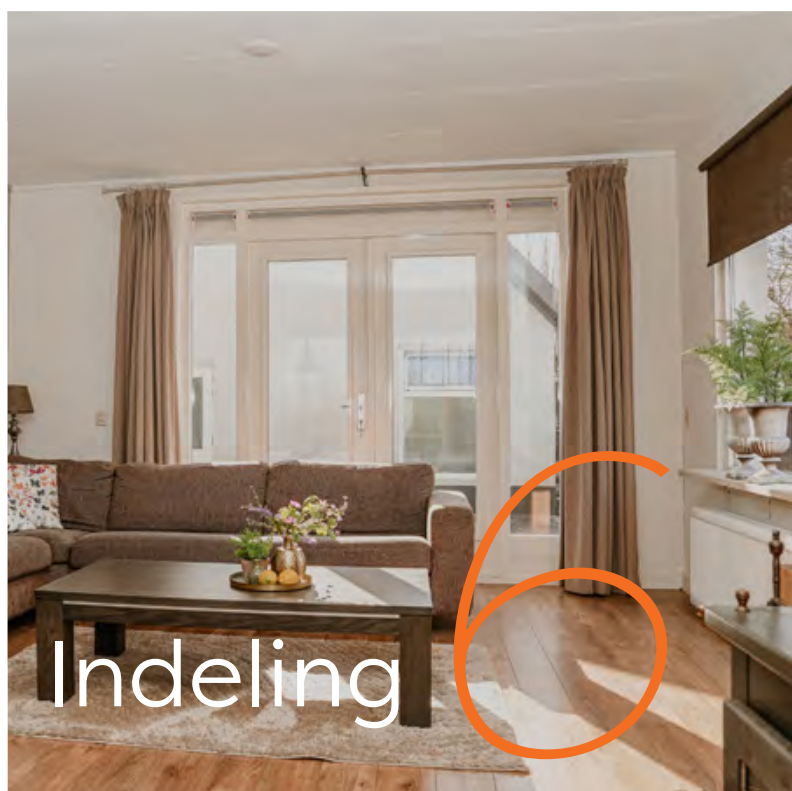
Kennismaking



Ophemert



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Ophemert

Molenstraat 50

Vraagprijs € 950.000,- k.k.

Landhuis met volledig geoutilleerd gastenverblijf

Als trouwe wachters omgeven enkele bomen dit witte landhuis uit 1975. De vriendelijke uitstraling van deze semi-bungalow sluit naadloos aan bij het vrije gevoel dat het omringende weiland van ruim 15.000 m² schenkt. Met twee slaapkamers en een badkamer op de parterre is het makkelijk en comfortabel wonen. In de living met openslaande deuren en houtkachel wisselt het schouwspel van alle seizoenen elkaar af. Lichte ruimtes waar het daglicht vrij binnenstroomt en volop leefruimte kenmerken deze woning. Op de veranda aan de achterzijde vindt u rust en privacy in optima forma. Met twee extra slaapkamers op de eerste verdieping is er ruimte voor het hele gezin.

Loopafstand van de Waal

Vrij wonen met de natuur van de Waal en de prachtige Stiftische Uiterwaarden op loopafstand. Wellicht droomt u van het houden van hobbydieren en het oogsten van fruit, groenten,

noten en kruiden uit de moestuin. Het volledig geoutilleerd gastenverblijf is ook ideaal als kantoor aan huis of B&B. De oprit biedt ruimte voor meerdere parkeerplekken.

*Omringend weiland van
ruim 15.000 m²*

Dichtbij voorzieningen in Tiel

Het landhuis ligt net buiten de dorpskern van het gemoedelijke Ophemert. De Tielse wijk Passewaaij met veel voorzieningen is in tien autominuten of een kwartiertje fietsen bereikbaar. Den Bosch ligt op een half uur rijden en Utrecht en Nijmegen zijn in ongeveer drie kwartier bereikbaar.





Ophemert

Ophemert ligt in de prachtige Betuwe aan de oever van de Waal. Het dorp maakt deel uit van de gemeente West Betuwe. Ophemert kent een rijke geschiedenis waarin Kasteel Ophemert een prominente rol vervult. Het kasteel wist roerige tijden te doorstaan en is nog altijd een parel in het dorp. Ideaal is de ligging van het dorp, aan de rivier en op maar enkele kilometers van de A15 en Tiel met uitstekende voorzieningen.

Gemoedelijk en gezellig dorp

Ophemert heeft tegenwoordig ruim 1.600 inwoners en kent een bloeiend verenigingsleven. Regelmatig zijn er activiteiten in het multifunctionele centrum Huis Op Hemert. In het dorp is een basisschool; en voor alles wat iemand nodig heeft, zijn Geldermalsen maar vooral het eeuwenoude Tiel (eveneens aan de Waal met ruim 40.000 inwoners) dichtbij en ook met de fiets snel bereikbaar. Hier treft u alle mogelijkheden om uit te gaan en uitgebreid te shoppen. In Tiel is bovendien een ruim aanbod aan middelbaar onderwijs.

*Kasteel Ophemert:
parel van het dorp*

Landelijk en centraal

Aan het dorp grenst natuurgebied De Steendert met mooie plassen en natuurvriendelijke oevers. Een prachtig gebied om te recreëren. Op maar 3 km afstand ligt de A15 als centrale oost-west verbinding waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht en studentenstad Nijmegen snel zijn te bereiken. De twee treinstations in Tiel dragen verder bij aan een goede bereikbaarheid. En altijd dichtbij is de prachtige Betuwe met mooie routes om te fietsen, wandelen en te varen.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Landhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Ligging	Even buiten de dorpskern van Ophemert.
Bereikbaarheid	Ophemert ligt 7 km van Tiel en 11 km van Geldermalsen. Via de nabijgelegen A15 zijn steden als Den Bosch (30 km), Nijmegen (50 km) en Utrecht (46 km) goed bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	125 m ² + 90 m ²
- overige inpandige ruimte	13 m ² + 26 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	38 m ²
- externe bergruimte	348 m ² + 203 m ²

Inhoud	518 + 315 m ³
Perceeloppervlakte	18.315 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Dubbele bewoning aanwezig
----------------	---------------------------

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Semi-bungalow met twee slaapkamers en badkamer op de parterre en twee slaapkamers op de verdieping;• Volledig geoutilleerd gastenverblijf, ook ideaal als kantoor aan huis of B&B;• Groot weiland rondom (ruim 15.000 m²);• Op loopafstand van de Waal en de Stiftsche uiterwaarden;• Dichtbij voorzieningen in Tiel(-Passewaaij).
-----------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond woonhuis	Entree, woonkamer, keuken, hal, toilet, badkamer, wasruimte en twee slaapkamers.
Eerste verdieping woonhuis	Overloop, kamer en twee slaapkamers.
Begane grond gastenverblijf	Hal, badkamer, woonkamer en keuken.
Tweede verdieping gastenverblijf	Overloop en slaapkamer.
Tuin	Oprit, terrassen, veranda, schuur en weiland.



Indeling

Begane grond

Hal

Lichte entree overlopend in een L-vormige hal die leidt naar alle vertrekken. De meterkast bevindt zich in de hal.



Woonkamer

Lichte woonkamer met een gezellige houtkachel. Hier is het genieten van de rust en het weidse zicht op de tuin en het weiland. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin.







Keuken

Lichte keuken met buitendeur naar de veranda. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser en spoelbak.



Toilet

Met staand closet en fonteintje.

Badkamer

Met douche en wastafelmeubel.

Wasruimte

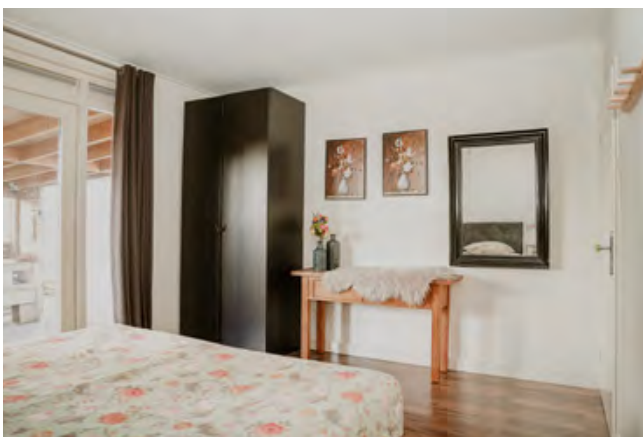
Met witgoedaansluitingen.





Twee slaapkamers

De slaapkamer aan de achterzijde is royaal en voorzien van vaste kasten en openslaande deuren naar de veranda. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde.



Eerste verdieping

Overloop

Met dakraam en een berging achter knieschotten.

Kamer

Te gebruiken als werkkamer of inloopkast.

Twee slaapkamers

Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. Een van de slaapkamers geeft toegang tot de bergzolder met boiler.





Gastenverblijf

Begane grond

Hal

Separate entree.

Badkamer

Met bad met whirlpool, inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting.

Woonkamer

De houten balken en de halfronde raampjes creëren een fijne, geborgen sfeer. Het daglicht valt gezellig binnen door de openslaande deuren.

Keuken

De keuken is uitgerust met een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en spoelbak.







Gastenverblijf

Verdieping

Overloop

Royale overloop met cv-ketel (Remeha Calenta, 2010) en dakraam.

Slaapkamer

Lichte slaapkamer met hoge nok, twee dakramen en airconditioning.





Buiten

Oprit

Een fraai hek geeft toegang tot de oprit met parkeerplaats voor meerdere auto's.

Diverse terrassen

Om het huis in de tuin zijn diverse terrassen gesitueerd. Ontspannen waar u maar wilt, terwijl de vogels zingen, de zon opkomt en de kinderen lekker in de tuin spelen.

Veranda

Royale veranda aan de achterzijde van de woning.

Schuur

Praktische bergruimte.

Weiland

Met ruim 15.000 m² is er volop ruimte voor het houden van hobbydieren.



















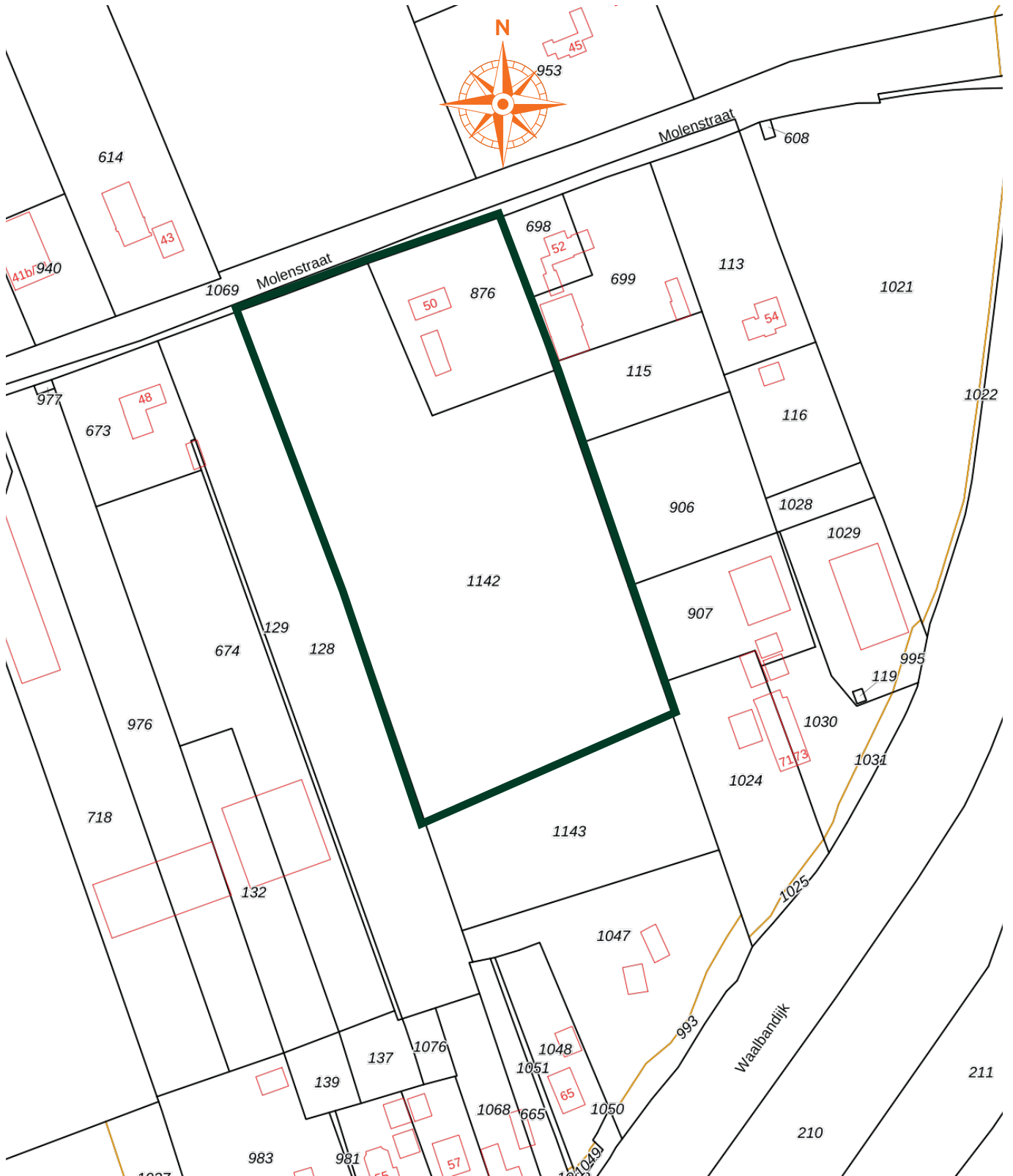
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het landhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	Gemetselde gevels met pleisterwerk voorzien van voorzetwanden.
Kap	Het zadeldak is gedekt met zwarte betonpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	<p>De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Remeha Calenta, 2010). De begane grond van het gastenverblijf is voorzien van vloerverwarming.</p> <p>Op het zadeldak van het gastenverblijf zijn 24 zonnepanelen geplaatst.</p>
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	C
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1975 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Ophemert, sectie H, nummer 876, groot 2.755 m² en nummer 1142, groot 15.560 m² (gezamenlijk groot 18.315 m²).



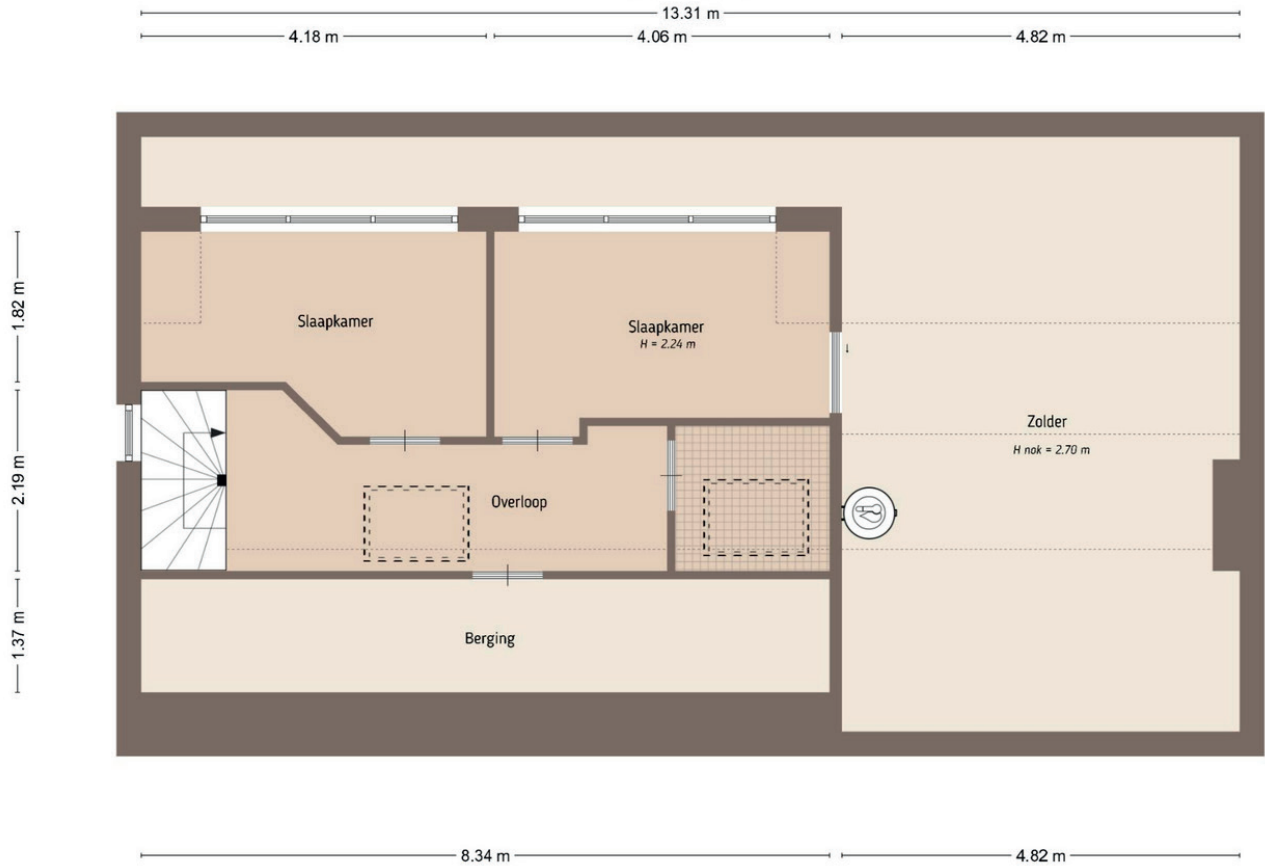
Plattegronden

Begane grond



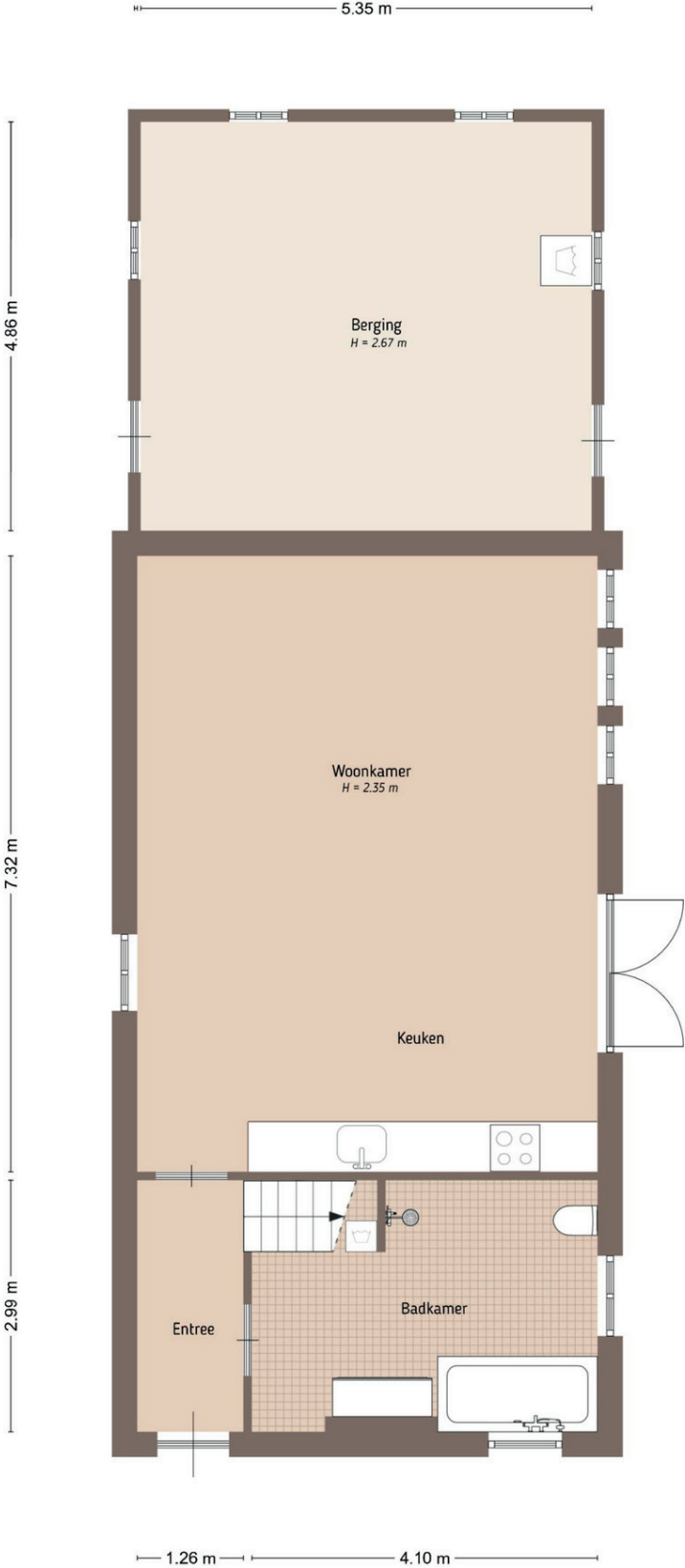
Plattegronden

Eerste verdieping



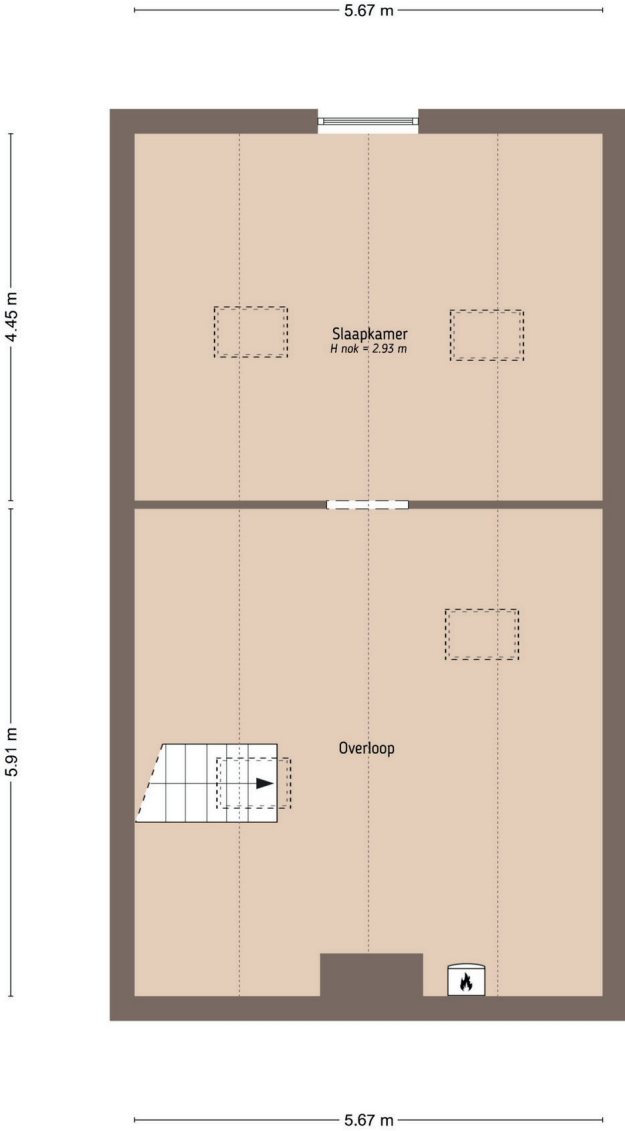
Plattegronden

Begane grond bijgebouw



Plattegronden

Verdieping bijgebouw



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente West Betuwe, tel. 0345 72 88 00, e-mail gemeente@westbetuwe.nl, www.westbetuwe.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01