

# TE KOOP



**K. Wilhelminastraat 34**

Ooij

Vraagprijs

€ 775.000 k.k.

**KLARENBEEK**  
**VASTGOED**



0481-483122  
info@klarenbeekvastgoed.nl  
www.klarenbeekvastgoed.nl



## Koningin Wilhelminastraat 34 Ooij

Welkom bij deze unieke kans om te wonen aan de rand van een prachtig natuurgebied! Dit vrijstaande woonhuis, liefdevol uitgebouwd en keurig onderhouden, biedt alles wat je hart begeert.

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een ruime behaaglijke woonkamer, uitgebreid in 1991 door een gerenommeerd aannemersbedrijf. Deze uitbreiding omvat niet alleen een uitgestrekte woonruimte, maar ook een werkkamer op de eerste verdieping, compleet met dakkapel voor inspirerende vergezichten.

De keuken is een afwisseling van licht en comfort, mede dankzij de prachtige serre die in 2012 aan het huis is toegevoegd. Deze serre, met een (deels) glazen dak en elektrische zonwering, biedt het hele jaar door een sfeervolle ambiance. Met een houtkachel voor de koude avonden en harmonica deuren die uitkomen op de verzorgde tuin, is dit de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van de natuurlijke schoonheid om je heen.

Buiten is er meer dan genoeg ruimte om te genieten van het buitenleven, met een aangebouwde stenen garage en berging voor al je opslagbehoeften, evenals een vrijstaand houten tuinhuis voor extra veelzijdigheid. Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein maakt het ontvangen van gasten een fluitje van een cent, terwijl de prachtig aangelegde tuin een oase van rust biedt, omringd door het kalmerende groen van het aangrenzende natuurgebied.

Mis deze zeldzame kans niet om te wonen op deze idyllische locatie, waar rust, ruimte en natuur samenkomen in perfecte harmonie. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en maak je droom van wonen aan een natuurgebied werkelijkheid!





\*Indeling:

-Begane grond:

- Ruime entree/hal met natuurstenen vloer, hardhouten open trap naar eerste verdieping en doorloop naar bijkeuken;
- Meterkast: nieuwe uitgebreide groepenkast met aardlekbeveiliging;
- Modern (hangend) toilet met fonteintje;
- Praktische bijkeuken met vaste kast, wasmachine-aansluiting en toegangsdeur naar garage;
- Stookruimte met opstelplaats cv-ketel;
- Half open keuken met leistenen vloer en voorzien van een landelijke blank eiken inrichting met luxe natuurstenen werkblad, inbouw inductiekookplaat, integrale afzuigkap, heteluchtoven, magnetron, koelkast en vaatwasmachine;
- Riante (circa 53 m<sup>2</sup>) uitgebouwde L-vormige living (bestaande uit een verlaagd zitgedeelte en een eetgedeelte met openslaande deuren naar serre) met eveneens leistenen vloer, rookkanaal met houtkachel, (gedeeltelijk) fraai balken plafond,

- openslaande tuindeuren naar terras en hardhouten open trap naar werkkamer (boven aanbouw);
- Stijlvolle serre met dito vloer als woonkamer, (gedeeltelijk) glazen dak, rookkanaal met houtkachel en harmonicadeuren naar buitenterras.

-Eerste verdieping:

- Royale overloop met vaste kast;
- Nette, compleet betegelde badkamer met kunststof ligbad, aparte douchecabine, badmeubel met dubbele wastafel en 2e wandcloset;
- Drie slaapkamers, alle voorzien van een schuurwerk plafond en waarvan twee met vaste kast(en) en een met wastafel en deur naar balkon/loggia (aan achterzijde);
- Fijne werkkamer (boven aanbouw woonkamer) met dakkapel en diverse bergruimten;
- Zolderberging (boven garage) d.m.v. een vlizotrap te bereiken.





\*Algemeen:

- Bouwjaar: 1972 en 1991;
- Perceeloppervlakte: 790 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: circa 757 m<sup>3</sup>;
- Woonoppervlakte: circa 174 m<sup>2</sup>;
- Overige inpandige ruimte: circa 30 m<sup>2</sup>;
- Gebouw gebonden buitenruimte: circa 8 m<sup>2</sup>;
- Externe buitenruimte: circa 7 m<sup>2</sup>.

\*Bijzonderheden:

- Garage in spouw uitgevoerd en uitgerust met elektra, wateraansluiting, verwarming, deur naar achtertuin en bergzolder. Oppervlakte circa 27 m<sup>2</sup>;
- Tuin rondom (verzorgd) aangelegd. Terrassen voorzien van gebakken klinkers;
- Gedeeltelijk dak-, muur- en vloerisolatie. Volledig dubbel glas (gedeeltelijk HR) m.u.v. de garage;
- Vloerverwarming in woonkamer, eetkamer, keuken en badkamer;
- Cv-ketel, merk Intergas, eigendom, 2020. In 2024 voor 't laatst onderhouden;

- Buitenschilderwerk in 2023 door schilder uitgevoerd;
- In 2023 zijn 24 zonnepanelen en 6 infraroodpanelen (in woonkamer) geïnstalleerd. Vermogen zonnepanelen: 400 Wattpiek per paneel. Vermogen infraroodpanelen: 600 Watt per paneel. Opbrengst zonnepanelen afgelopen jaar circa 8.200 kWh. Er loopt nog een garantietermijn van circa 22 jaar;
- Begin november 2022 groepenkast vervangen;
- Alarminstallatie aanwezig;
- Energie label B. Einddatum: 01 februari 2026. Dit label dateert van voor plaatsing zonnepanelen;
- Luxe eiken paneel(binnen)deuren op de begane grond;
- Een gedeelte van de ramen is (aan de buitenzijde) voorzien van markiezen.

Aanvaarding: in overleg. Desgewenst is een spoedige oplevering mogelijk.





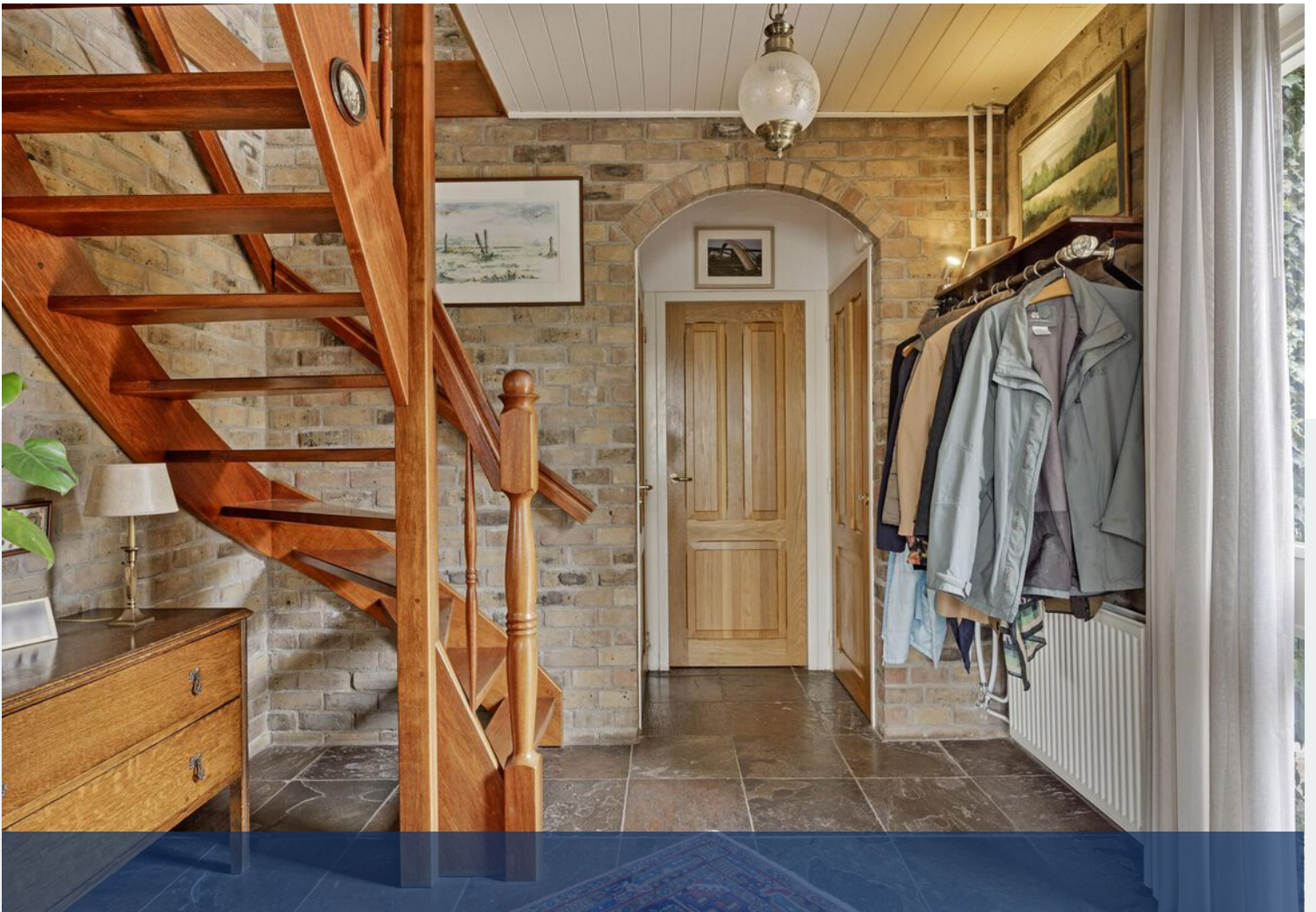
Vraagprijs

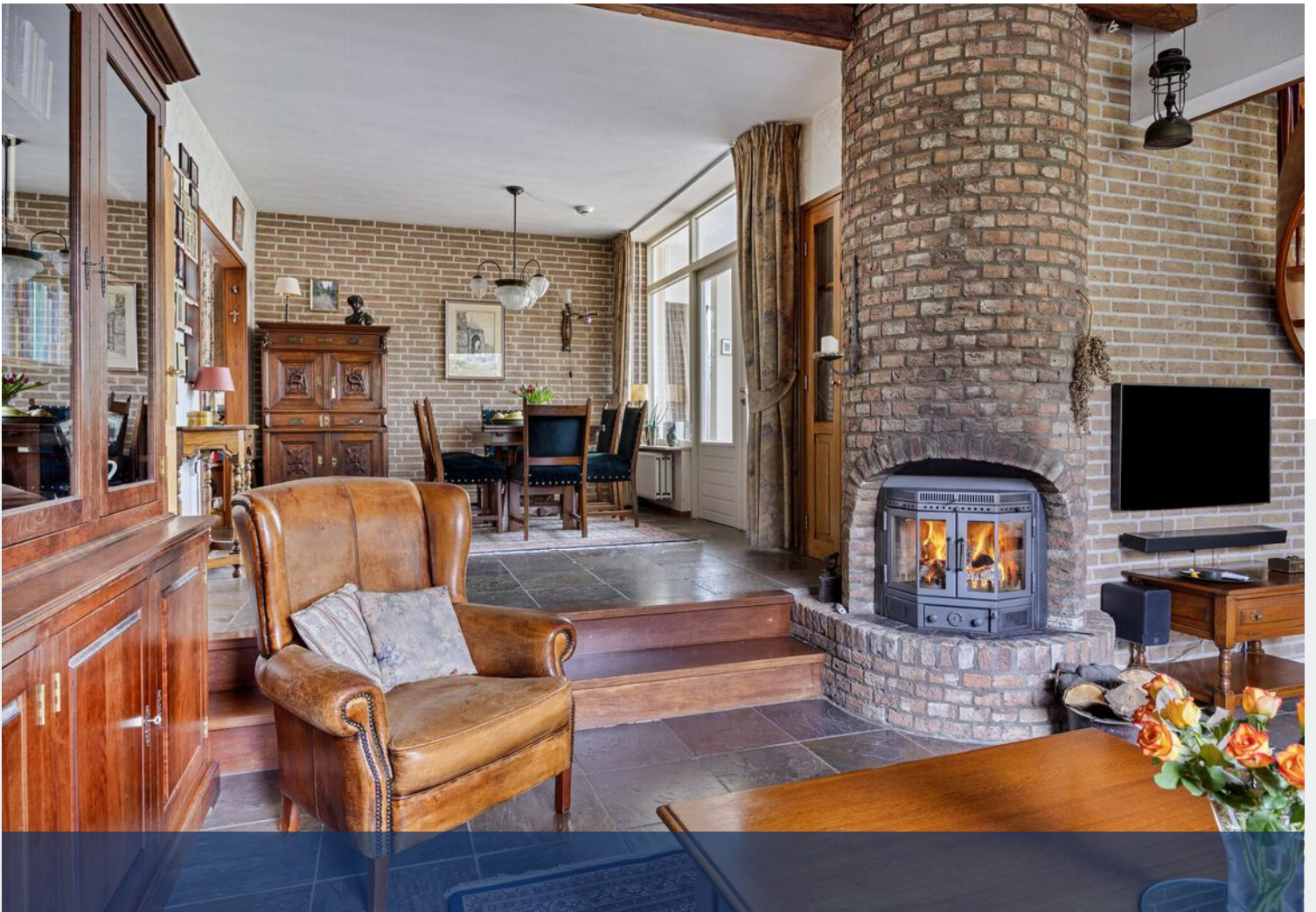
€ 775.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	174 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	790 m <sup>2</sup>
Inhoud	757 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1972















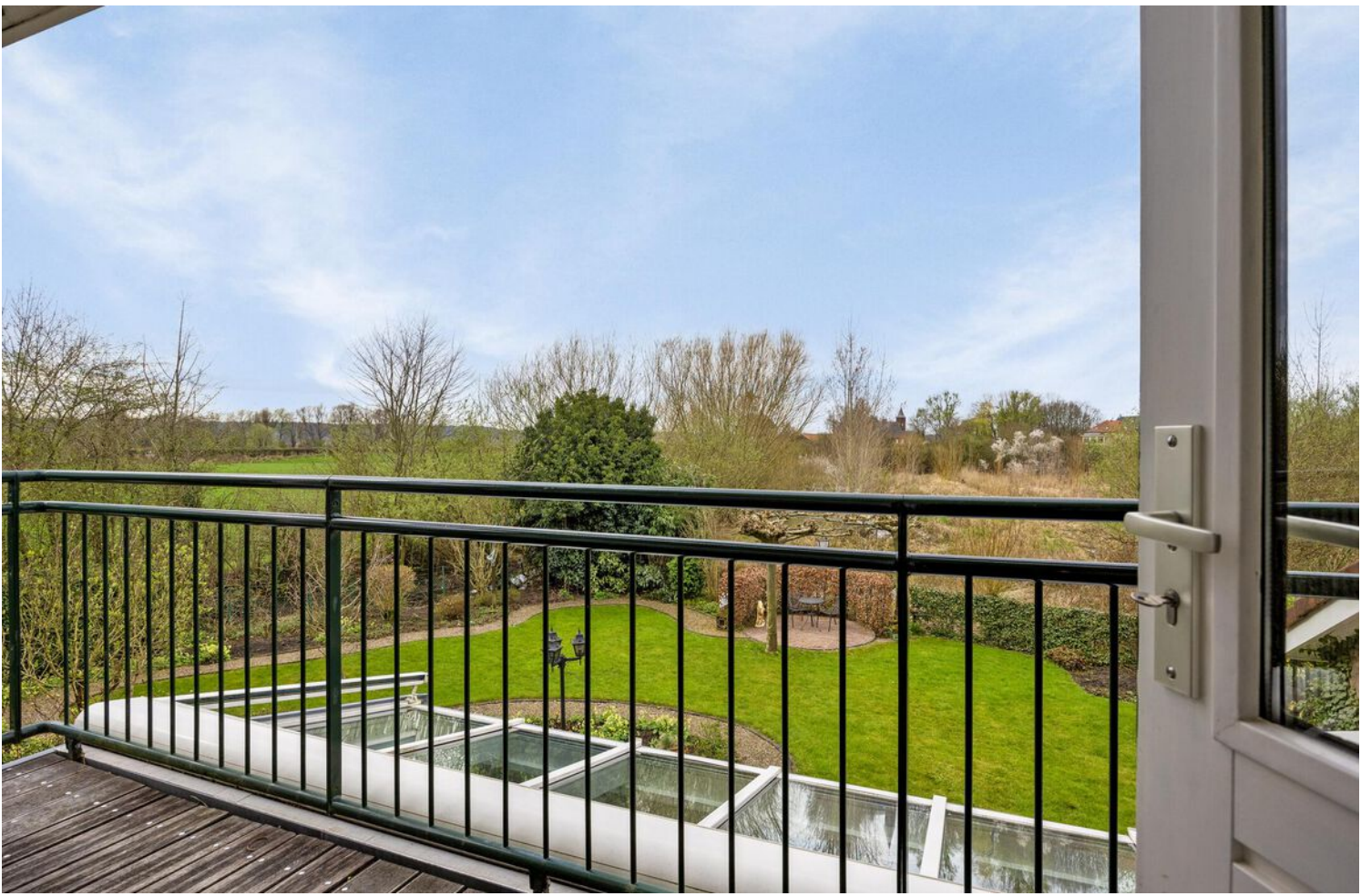












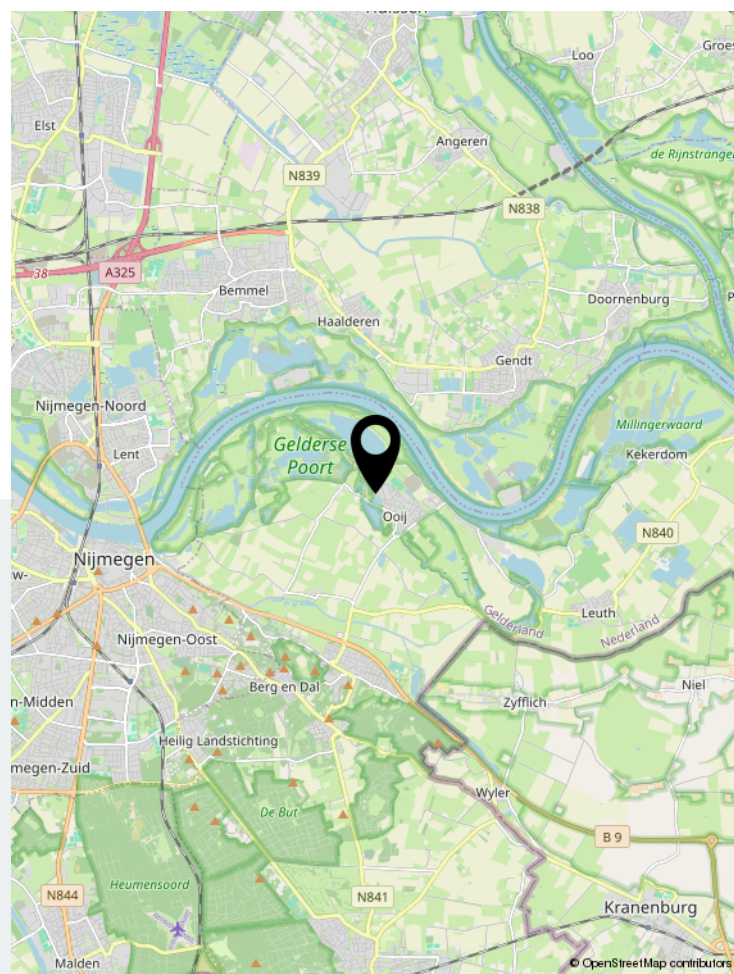
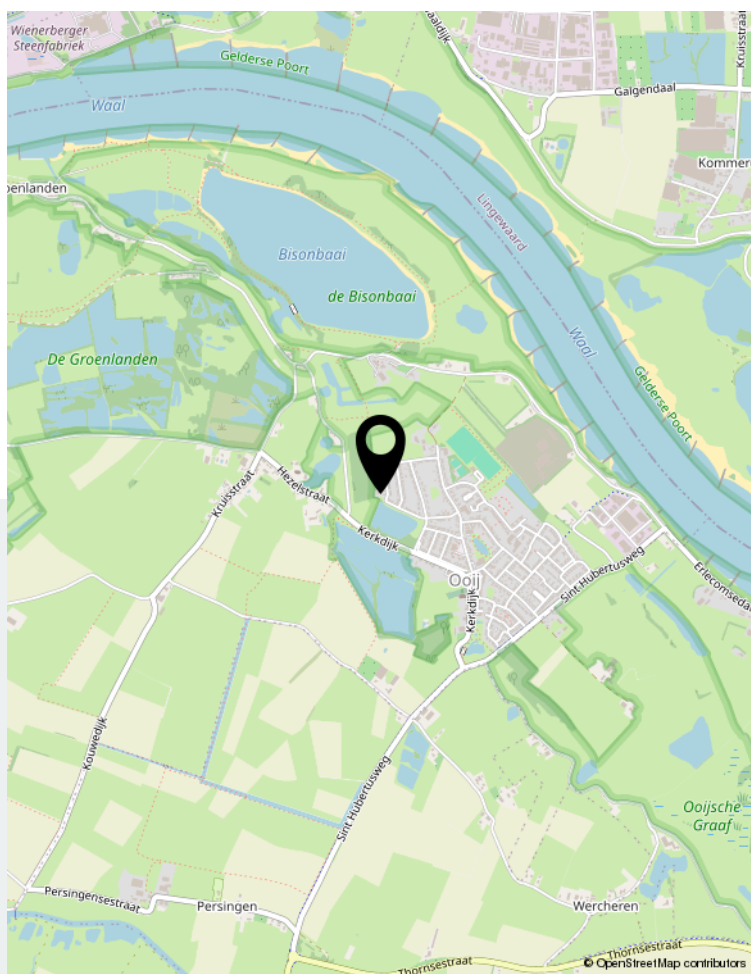
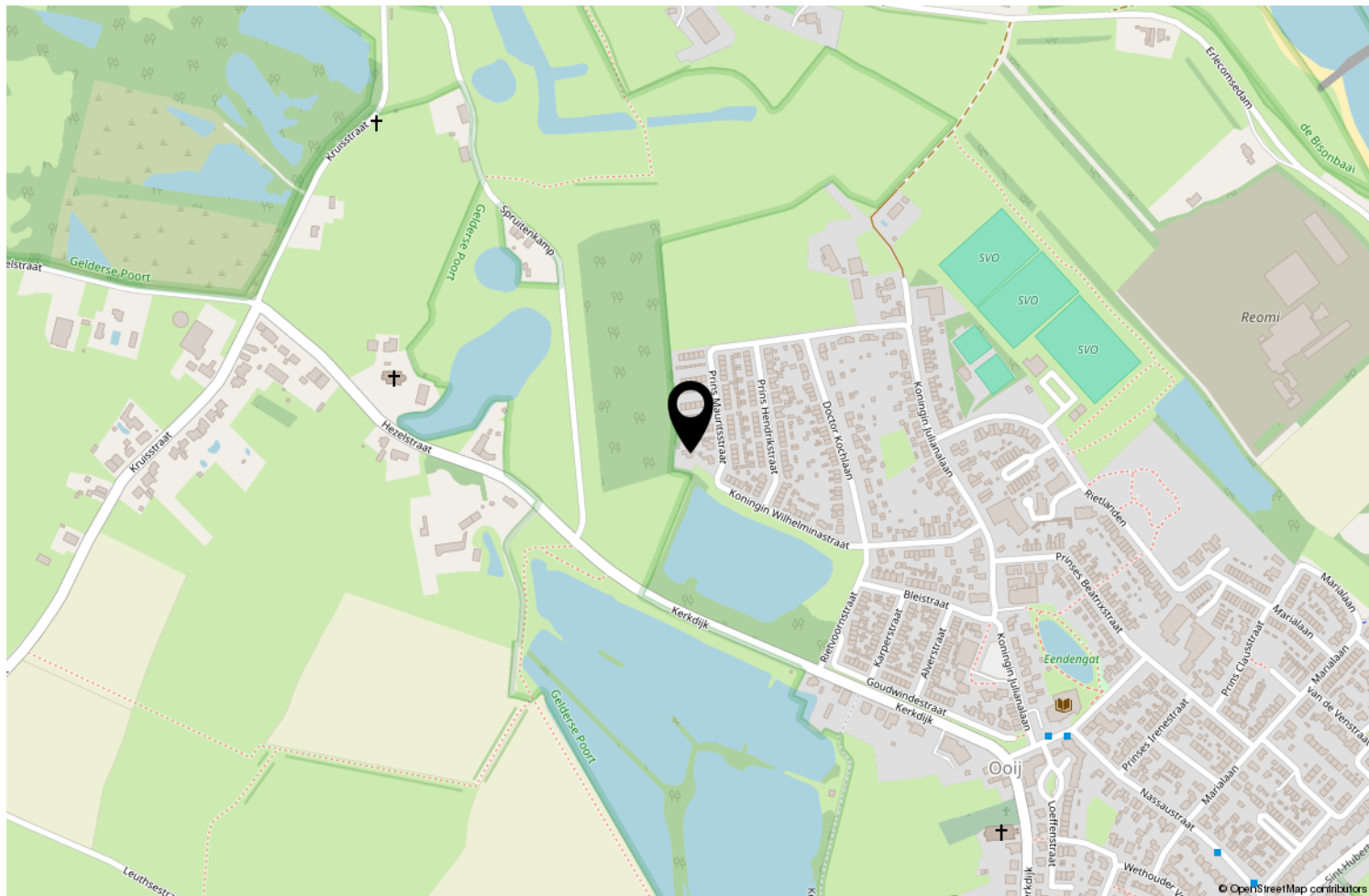












Locatie op de kaart



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

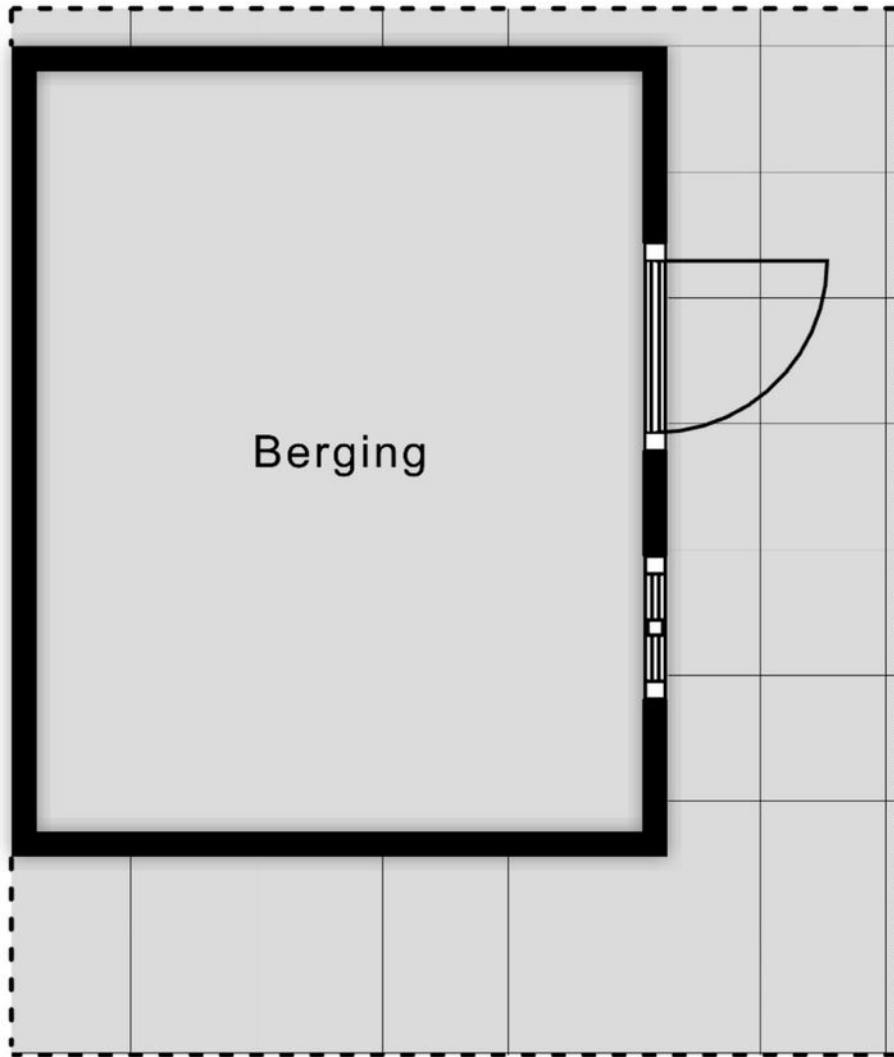


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

2.41 m

3.02 m




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**Plattegrond**





0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ooij	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1954	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2024  
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.

# Kadastrale kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- losse kasten gaan in principe mee of zijn ter overname of worden verkocht			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- overgordijnen eetkamer en t.p.v.zitkuil		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- houtkachel in serre	X			
-				X
- infrarood verwarming in zitkamer (3000 W)	X			
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- losse kast			X	
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- spiegel	X			
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- glazen schappen	X			
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
screen op serredak	X			
				X
zonnepanelen 24 stuks a 400Wp	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

#### Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Bij Klarenbeek Vastgoed bieden wij u graag het totale pakket aan. Onze makelaars zijn niet alleen gespecialiseerd in het verkopen van huizen, maar kunnen u ook begeleiden bij het aankopen of het taxeren van een woning. Door onze samenwerking met Hypotheek Company Bemmel kunnen wij u tevens adviseren over een passende hypotheek.

Uw huis verkopen: van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Het verkopen van een woning is een grote stap. Bij zo'n ingrijpende beslissing is het fijn als iemand meedenkt. Onze makelaars staan u graag bij tijdens het gehele verkoopproces.

Een voorspoedige verkoop begint met het juiste advies. We komen daarom eerst bij u langs om de waarde van uw huis te bepalen. We schetsen hierbij meteen een beeld van onze werkwijze. Zo kunt u bekijken of dit bij u past.

Zodra de verkoopopdracht is verstrekt, schakelen wij onze fotograaf in om uw woning zo sfeervol mogelijk vast te leggen. Daarnaast worden alle ruimtes ingemeten en plattegronden gemaakt. Met ons uitgebreide promotiepakket zetten wij uw woning volop in de schijnwerpers. Bijvoorbeeld op onze website, Funda en via advertenties op Facebook en Instagram.

We houden tijdens het verkooptraject nauw contact. Zien we kansen om de verkoop te bespoedigen, dan bespreken we dat uiteraard met u. Zodra zich een geïnteresseerde koper aandient, voeren wij de onderhandeling, stellen de koopovereenkomst op en gaan mee naar de notaris voor de eigendomsoverdracht.



**Welkom bij Klarenbeek Vastgoed**

Tijdens de koop of verkoop van een huis is het niet zo gek dat u veel vragen heeft. En misschien bent u bang dat u zaken over het hoofd ziet. U kunt bij ons natuurlijk terecht voor al uw vragen. Maar om u vast op weg te helpen, hebben we de meest voorkomende vragen van onze klanten op een rijtje gezet.

### **Meest gestelde vragen door verkopers.**

#### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. De makelaarskosten (courtage) vallen nooit onder de kosten koper. Als u ons inschakelt voor de verkoop van uw woning, dan betaalt u de kosten van onze diensten. Als de koper een aankoopmakelaar inschakelt, betaalt de koper de kosten van die dienstverlening.

#### **Wat is het verschil tussen een NVM makelaar en een niet NVM makelaar?**

Klarenbeek Vastgoed is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM). De NVM is de grootste branchevereniging voor makelaars in Nederland. De NVM staat voor kwaliteit en stelt hoge eisen aan haar leden qua opleiding, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid. Ook heeft de NVM een Erecode waar iedere makelaar zich strikt aan moet houden. Deze kwaliteit ziet u terug in het gehele verkooptraject.

#### **Wat moet ik zelf doen of aanleveren voordat mijn woning op internet wordt geplaatst?**

Om uw huis uitgebreid op Funda en onze website te kunnen plaatsen, hebben wij o.a. een lijst van roerende zaken nodig. Dit zijn alle spullen die bij de koop zijn inbegrepen of die de koper kan overnemen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld gordijnen of laminaat. Ook verzoeken wij u een algemene vragenlijst over uw woning in te vullen. Hierin informeren we naar de toestand van uw huis en eventuele gebreken.

#### **Wat is het energielabel en heb ik dat nodig?**

Vanaf 1 januari 2008 bent u als woningeigenaar verplicht om een energielabel aan te leveren bij de verkoop van uw woning. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Dit hangt bijvoorbeeld af van isolatie en verbruik van de installaties. Als koper en verkoper nadrukkelijk met elkaar zijn

overeenkomen dat er geen energielabel nodig is, dan kan de verkoop in principe doorgaan. Houd er wel rekening mee dat de overheid aan verkoper een boete kan opleggen voor het niet voldoen aan deze verplichting. Woningen met een energielabel worden gemiddeld genomen sneller verkocht. Daarom adviseren wij altijd een label te laten opstellen.

#### **Wie bepaalt de vraagprijs?**

Onze makelaar geeft een advies over de vraagprijs van uw woning. Deze prijs baseert hij op de waarde van het huis, de vraag in de regio en zijn kennis en ervaring. Samen bepalen we de definitieve vraagprijs. De uiteindelijke beslissing ligt altijd bij u als opdrachtgever.

Meest gestelde vragen door kopers.

#### **De makelaar vraagt een extreem hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welk bedrag hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt. Als verkoper en koper het over alle zaken eens zijn en de koopakte eenmaal is getekend, is de koop tot stand gekomen.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken, 'roerende zaken' bijvoorbeeld, pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat als partijen het wel over de hoofdzaken, maar niet over de bijzaken eens kunnen worden, ze door moeten gaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt over de bijzaken.

#### **Wie doet de prijsonderhandelingen?**

Met ons als aankoopmakelaar, voeren onze makelaars altijd namens u de prijsonderhandelingen. Zij zullen dan ook ieder bod direct met u bespreken en een advies geven over het beste tegenvoorstel. Uiteraard bepaalt u uiteindelijk wat dit tegenbod wordt. Ook adviseren onze makelaars u over eventuele ontbindende voorwaarden. Bijvoorbeeld de voorwaarde dat u de financiering rond krijgt. Of dat het huis een bouwtechnische keuring goed doorstaat.

# Veel gestelde vragen



### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen. Of wanneer deze expliciet zegt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw voorstel met de verkoper zal bespreken.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling is namelijk nog geen verkoop. Als verkoper is het goed om te kijken of er meer geïnteresseerden zijn. Er mag ook met meer dan één partij tegelijk worden onderhandeld: dit moet wel duidelijk gemeld worden door de makelaar. De verkopende makelaar zal meestal melden aan alle geïnteresseerden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen lopen. U mag dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas met u onderhandelen als de onderhandeling met de eerste partij beëindigd is. De NVM-makelaar zegt nooit iets over de hoogte van de biedingen.

### **Wat is een optie?**

Een optie op de woning betekent dat u als potentiële koper het recht hebt om tijdens een bepaalde periode de woning te kopen, de voorwaarden voor de koop heeft u van tevoren al besproken. Als u een optie hebt, dan mag de verkoper de woning in die periode niet aan een andere partij verkopen.

Een optie of 'onder bod' geeft u wat extra tijd om alles goed op een rijtje te zetten. Maar er zitten ook nadelen aan deze constructies. Zo zal een verkoper niet snel akkoord gaan met een optie, er is immers nog steeds onzekerheid over de verkoop van de woning en de verkoper mag niet aan een andere partij verkopen.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

U bent het als verkoper en koper eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt dan de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende

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 u het eens bent over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra u allebei de koopakte heeft ondertekend en u als koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, gaat voor u de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze tijd kunt u alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, is de hypotheekaanvraag afgerond en zijn er ook geen andere obstakels meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de eigendomsoverdracht plaatsvinden bij de notaris. Op dat moment krijgt u de sleutel en bent u de nieuwe eigenaar!

### **Hoe zit het met verborgen gebreken?**

De verkoper heeft een meldingsplicht: hij moet alle bekende gebreken - zowel juridisch als bouwtechnisch - aan u melden. U heeft als koper ook een onderzoekplicht. Onze aankoopmakelaar helpt u daarbij. Als onze aankoopmakelaar niet zeker is van de onderhoudstoestand van een woning, adviseert hij een bouwtechnische keuring. Hiermee krijgt u een uitgebreid rapport van de onderhoudstoestand van het huis. En inzicht in eventuele kosten door achterstallig onderhoud. Alle juridische zaken, zoals kadaster, beoordeelt onze aankoopmakelaar.

**Veel gestelde vragen (vervolg)**



# Ook verhuisplannen?

Benieuwd voor welk bedrag u uw huis zou kunnen verkopen?

Nodig ons eens uit voor een persoonlijk gesprek. Wij geven geheel vrijblijvend een waarde af van uw huis. En adviseren u over de verkoopprijs en informeren u over onze unieke werkwijze.

Bel ons voor een afspraak!



Klappenburgstraat 1B | 6681 XN Bommel  
0481-483122 | [info@klarenbeekvastgoed.nl](mailto:info@klarenbeekvastgoed.nl) | [www.klarenbeekvastgoed.nl](http://www.klarenbeekvastgoed.nl)