

## Wadenoijen

Ophemertsestraat 8



Vrijstaand gezellig boerderijtje (verouderd) met twee eenvoudige garages, op royaal perceel 622 m<sup>2</sup>, gelegen op landelijke locatie tussen boomgaarden en weilanden, in een stukje landelijke lintbebouwing. De woning dient gerestaureerd of vervangen te worden, met name de kapconstructie, het rieten dak en de onderzittende houtconstructie welke nog bestaat uit ronde sporen en overige delen door koper nader te bepalen.

# Wadenoijen

## Ophemertsestraat 8

Prijsindicatie : € 335.000,-- k.k.

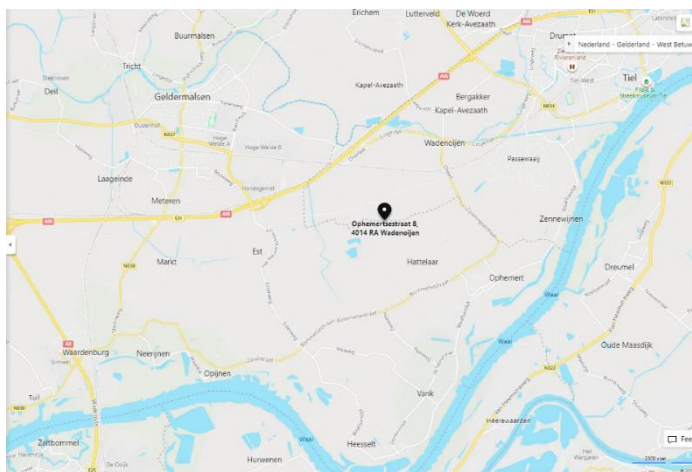
Voorstellen worden voorgelegd aan opdrachtgever.

Kosten Koper: inzake kosten koper wordt gemeld dat de overdracht plaatsvindt bij Hoogenboom notarissen te Eck en Wiel. Uitsluitend de kosten van transportakte worden betaald door verkoper, niet de kosten van kadaster, inschrijving akte en/of overdrachtsbelasting, deze zijn voor rekening van de koper.

Omschrijving : Boerderijtje met twee garages en versleten berging/tuinschuur. Geheel in originele staat. De woning is jaren 80 stijl keurig afgewerkt doch wegens de sindsdien verstreken tijd geheel gedateerd.

Kadastrale gegevens : Gemeente Wadenoijen, sectie E no. 397 groot 622 m<sup>2</sup>

Bouwjaar : ± 1875



Ligging /Bereikbaarheid : Goed, ± 5 minuten van A15

## Indeling

- Woonhuis : Begane grond: entree in keuken ( $\pm 11,74 \text{ m}^2$ ), woonkamer ( $\pm 19,30 \text{ m}^2$ ), slaapkamer ( $\pm 15,00 \text{ m}^2$ ), hal ( $\pm 3,50 \text{ m}^2$ ) met meterkast, toilet met fontein, badkamer met vaste wastafel en douche ( $\pm 3,35 \text{ m}^2$ ), achterhuis ( $\pm 24,15 \text{ m}^2$ ) met achterdeur.
- Verdieping: twee zolderslaapkamers ( $\pm 11,45 \text{ m}^2$  en  $\pm 15,25 \text{ m}^2$ ), deels geen loophoogte, met diverse eenvoudige berguimten, bereikbaar via trap in achterhuis.
- Garage 1 : met pannen dak  $7,32 \times 4,36 \text{ m} = \pm 31,9 \text{ m}^2$
- Garage 2 : met ABC-dak  $6,97 \times 4,07 \text{ m} = \pm 28,4 \text{ m}^2$
- Tuinschuurtje : Hout,  $2,35 \times 2,79 \text{ m} = \pm 6,55 \text{ m}^2$
- Tuin : Rondom
- Aanvaarding : Op korte termijn

## Bouwkundige staat

- Structuur : Steen, riet
- Vloeren : Steen. Verdieping hout
- Gevels en binnenmuren : Steen en separatie
- Kap : Riet op ronde sporen
- Ramen, deuren en kozijnen : Hout
- Installaties en voorzieningen : CV met moederkachel systeem en geysers

## Vaste lasten

- OZB 2020 : € 374,18
- Gas/elektriciteit : € 74,-- De woning heeft deels leeg gestaan, is derhalve niet objectief.
- Waterschapsbelast. e.d. : € 135,30
- Vitens water 2020 : € 15,47/kwartaal
- Disclaimer : Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## Resumé

Woningtype	:	Boerenwoning
Soort bouw	:	Steen/riet
Ligging	:	Vrijstaand
Extra's	:	Royaal kavel
Garages	:	2
Tuin	:	rondom
Perceel	:	622 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	:	± 1875
Inhoud	:	Bruto 399 m <sup>3</sup>
Woonoppervlak	:	106 m <sup>2</sup> , extern 66 m <sup>2</sup>
Aantal woonlagen	:	2
Aantal kamers	:	4
Aantal slaapkamers	:	3
Energie label	:	G
Geïsoleerd	:	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee <input type="radio"/> gedeeltelijk
Dubbel glas	:	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee <input checked="" type="radio"/> gedeeltelijk
Bestemming	:	Wonen
Taxatie informatie	:	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee
Ondergrondse olietanks	:	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee
Gesaneerd	:	<del><input type="radio"/> ja</del> <del><input type="radio"/> nee</del> niet van toepassing

Disclaimer : *De hiervoor genoemde gegevens dient koper zelf op eigen wijze te controleren.*

## Gegevens dorp Wadenoijen

Plaats : Wadenoijen maakte van 1811 tot 1817 deel uit van de gemeente Zoelen, en was daarna tot 1956 een zelfstandige gemeente die ook het dorp Drumpt en de buurtschap Passewaaij omvatte. Bij de gemeentelijke herindeling van 1956 werd de gemeente Wadenoijen bij Tiel gevoegd. Het dorp ligt aan de rivier de Linge.

De oudste vermelding van Wadenoijen dateert al uit het



jaar 107. De naam van het dorp is afgeleid van de oud-Nederlandse woorden wada en oye, die respectievelijk doorwaadbare plaats en weideland betekenen. Al in de 14e eeuw komt er een geslacht voor met een gelijke naam.

De hervormde kerk bestaat uit een romaanse toren en schip en een gotisch koor. Van 1882 tot 1950 had Wadenoijen een station aan de spoorlijn Dordrecht-Elst.

Winkels : Geen winkels aanwezig, hiervoor kunt U terecht in Kapel-Avezaath, Tiel en/of Passewaay

Horeca : Chinees-Indisch restaurant "De Lelie"

Basisscholen : Openbare basisschool "De Waayer", dependance van school in Passewaay

Sportvoorzieningen : VV Wadenoijen

Bedrijven : Dierenpension "De Bommel"  
Dorpshuis "De Kokkenhof"

Huisarts : Huisartsen te Tiel

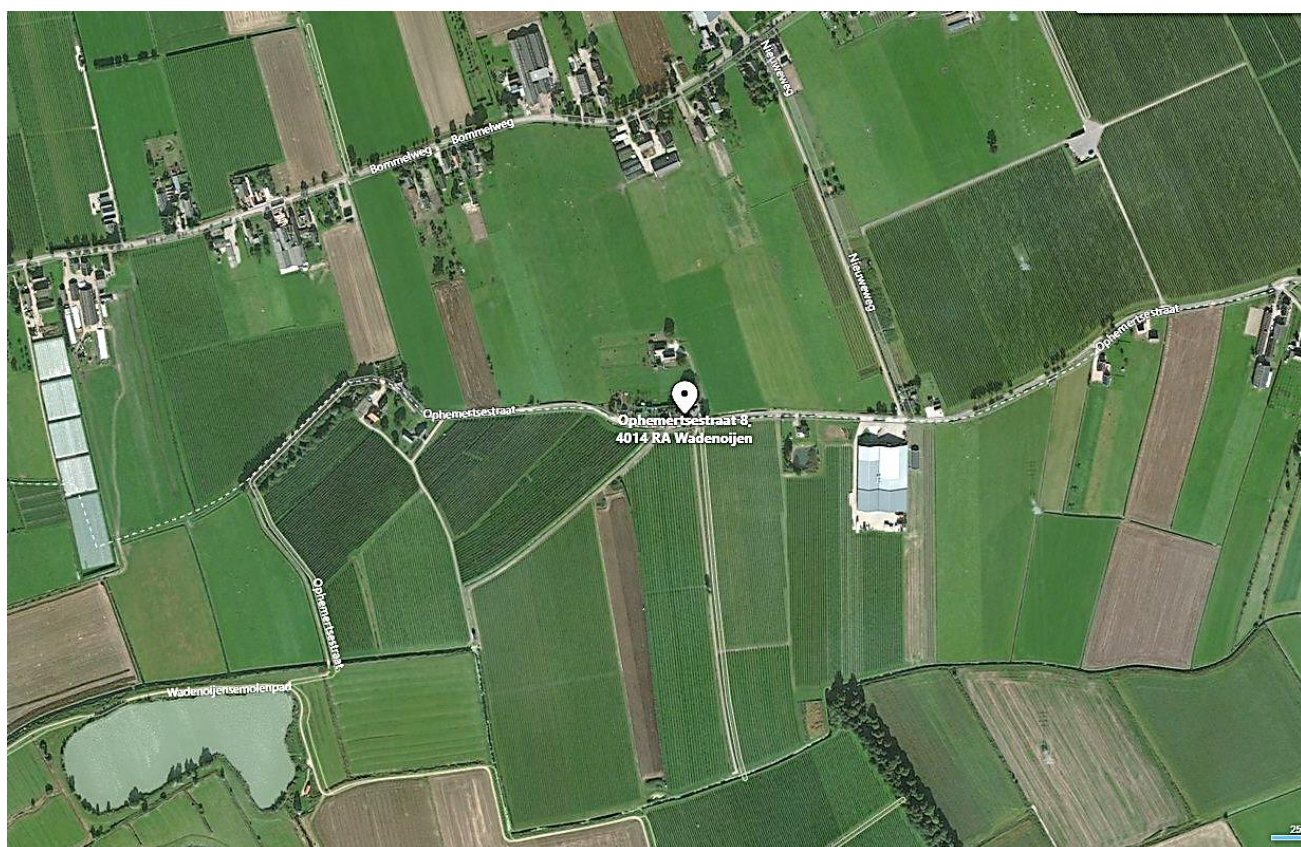
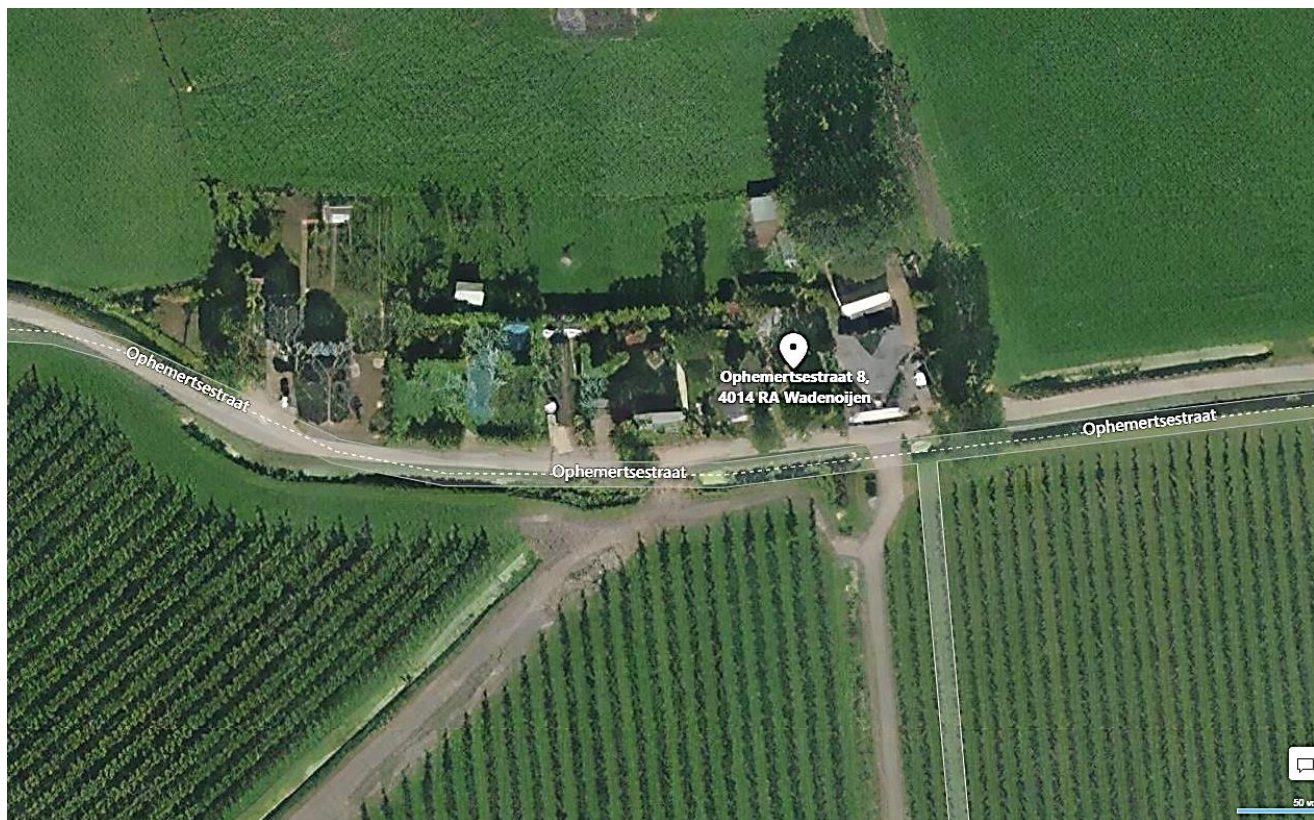
Kerken : Hervormde Gemeente Tiel-Wadenoijen

## Extra informatie

- Onderhoud : De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat 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 de kandidaat-koper(s).
- Aansprakelijkheid : Het bovenstaande geeft slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie samengesteld, toch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Koopakte : De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de gezamenlijke organisaties c.q. onze akte voor woningen of onze gebruikelijke akte voor agrarische zaken.
- Ontbinding ÷ De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) kan overeengekomen worden mits verkoper hiermede instemt, in de regel circa 3 à 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
- Zekerheidsstelling : De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze bij de desbetreffende notaris te deponeren op het overeengekomen tijdstip.
- Bedenktijd : Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper drie werkdagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Onderzoek plicht van de koper : Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat van het onroerend goed. Tevens dient koper zich te informeren bij de bevoegde instanties inzake bestemmingsplannen, archeologie e.d. en overige bezit beperkende omstandigheden.
- Disclaimer : Brochure is met zorg samengesteld door ons kantoor Agrarische Makelaardij F. Verburg b.v. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuistheid en onvolledigheid van de opgenomen informatie noch kan aan vermelde informatie enig recht worden ontleend.



# Google Earth





## Foto's object





## Foto's object



## Foto's object



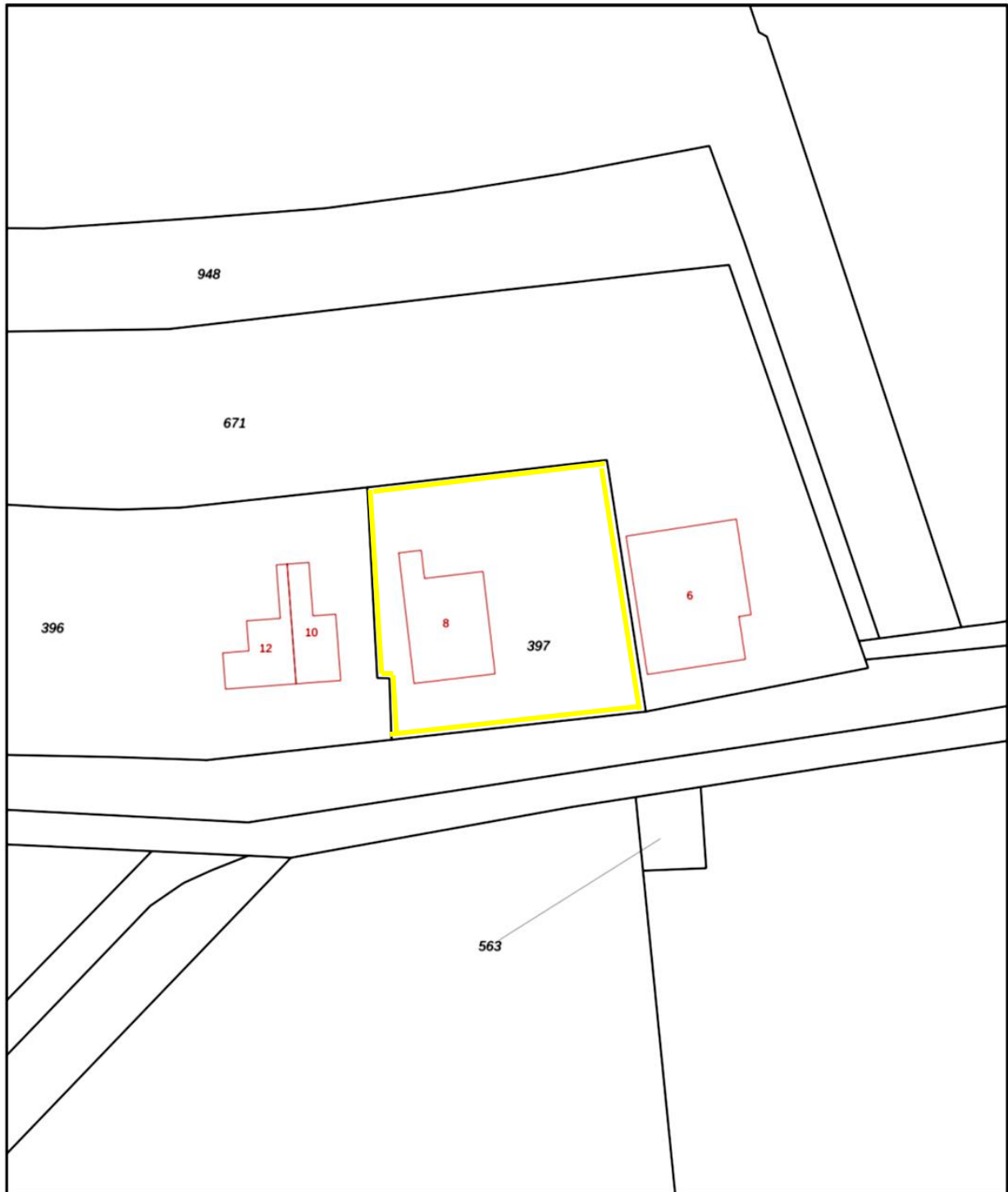


## Foto's object






# Uittreksel kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wadenhoijen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 397</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

# Kadastrale eigendomsinformatie



## Eigendomsinformatie ⓘ

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Wadenoijen E 397</a>
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 087420039770000</small>
<b>Locatie</b>	Ophemertsestraat 8 4014 RA Wadenoijen
	<small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0281010000064281</small>
<b>Kadastrale grootte</b>	622 m <sup>2</sup>
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld
<b>Coördinaten</b>	152764 - 429980
<b>Omschrijving</b>	Wonen
<b>Herinrichtingsrente</b>	€ 0,63
	<b>Eindjaar</b> 2026

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
**Basisregistratie Kadaster**

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.2)

<b>Soort recht</b>	Eigendom (recht van)	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 14445/1 Arnhem</a>	<b>Ingeschreven op</b> 22-02-1996
<b>Aanvullende stukken</b>	<a href="#">Hyp4 55934/192</a>	<b>Ingeschreven op</b> 10-12-2008 om 12:13
	<small>Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 14445/1 Arnhem</a></small>	
	<a href="#">Hyp4 50710/180</a>	<b>Ingeschreven op</b> 28-09-2006 om 11:15
	<small>Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 14445/1 Arnhem</a></small>	
	<a href="#">Hyp4 30435/57 Arnhem</a>	<b>Ingeschreven op</b> 22-01-2004 om 09:00
	<small>Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 14445/1 Arnhem</a></small>	
	<a href="#">Hyp4 18335/38 Arnhem</a>	<b>Ingeschreven op</b> 11-01-2000
	<small>Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 14445/1 Arnhem</a></small>	

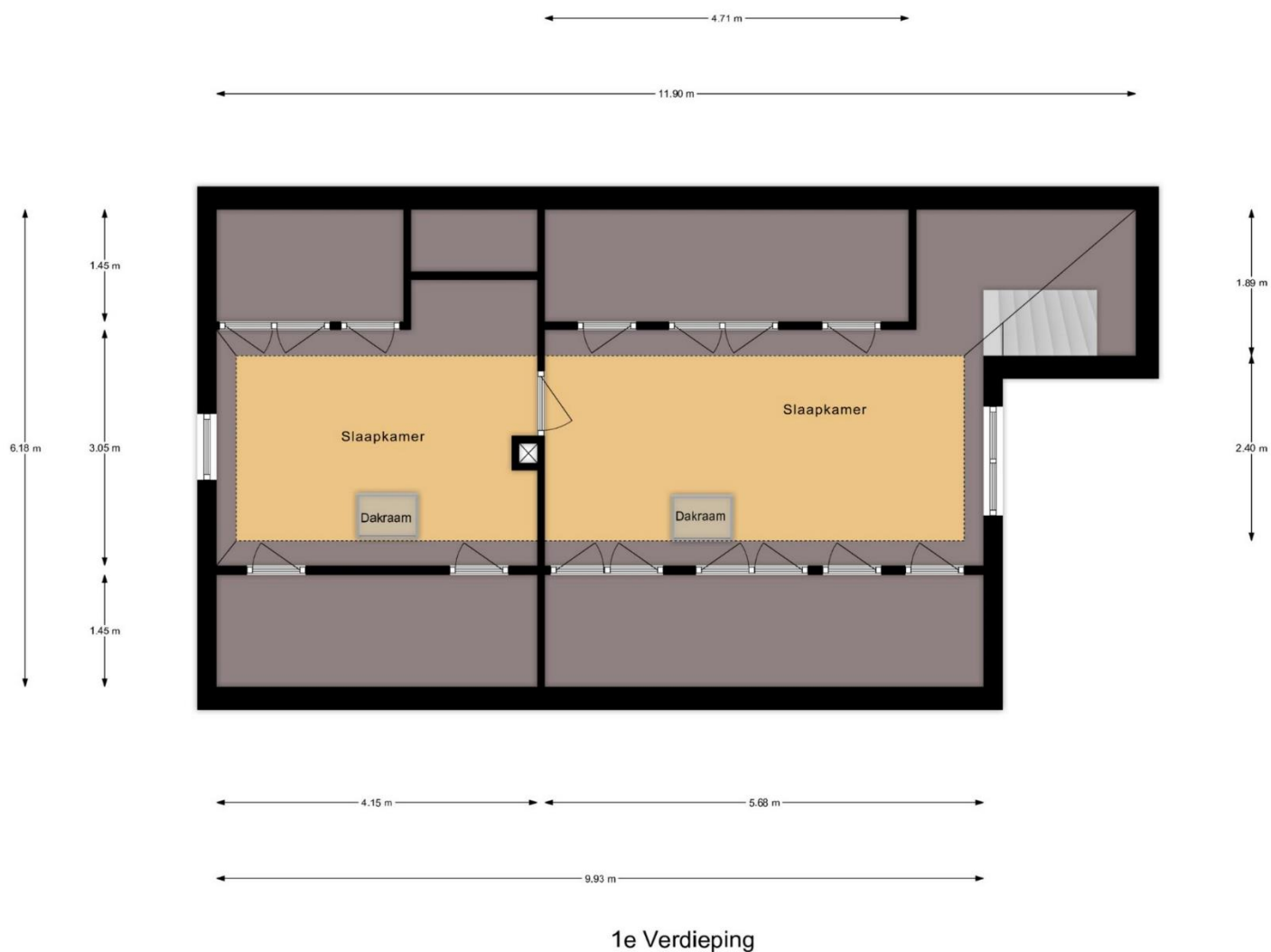
# Plattegrond Begane grond



Begane Grond

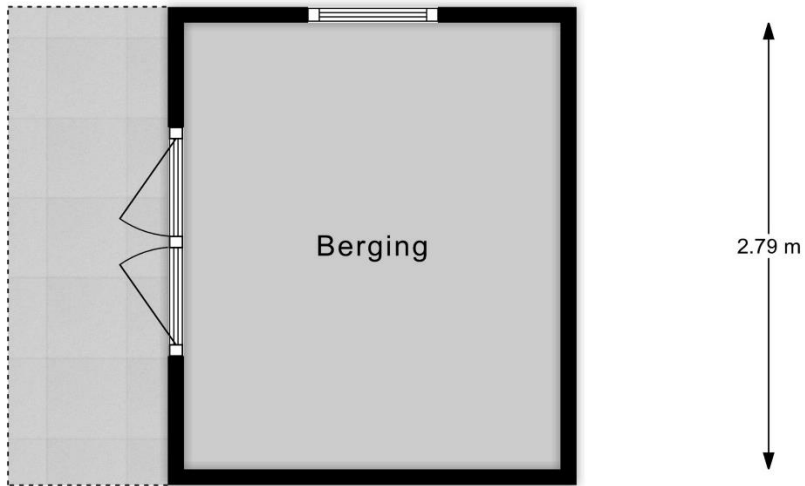


# Plattegrond Eerste verdieping



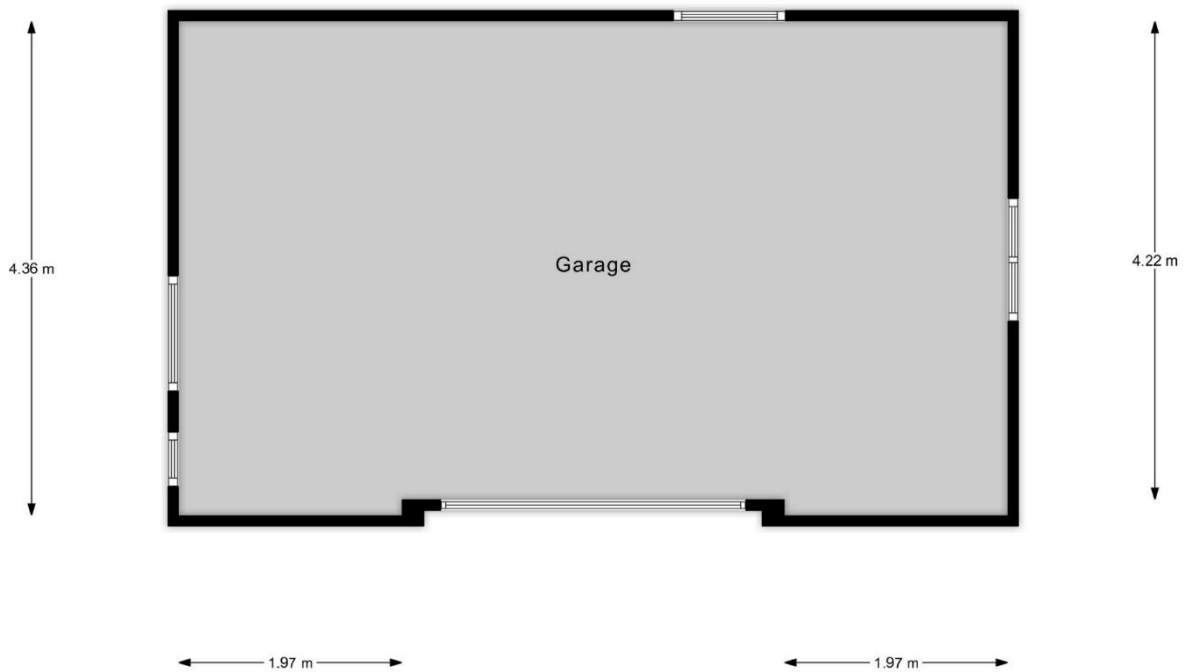
# Plattegrond Berging en garage 1

2.35 m



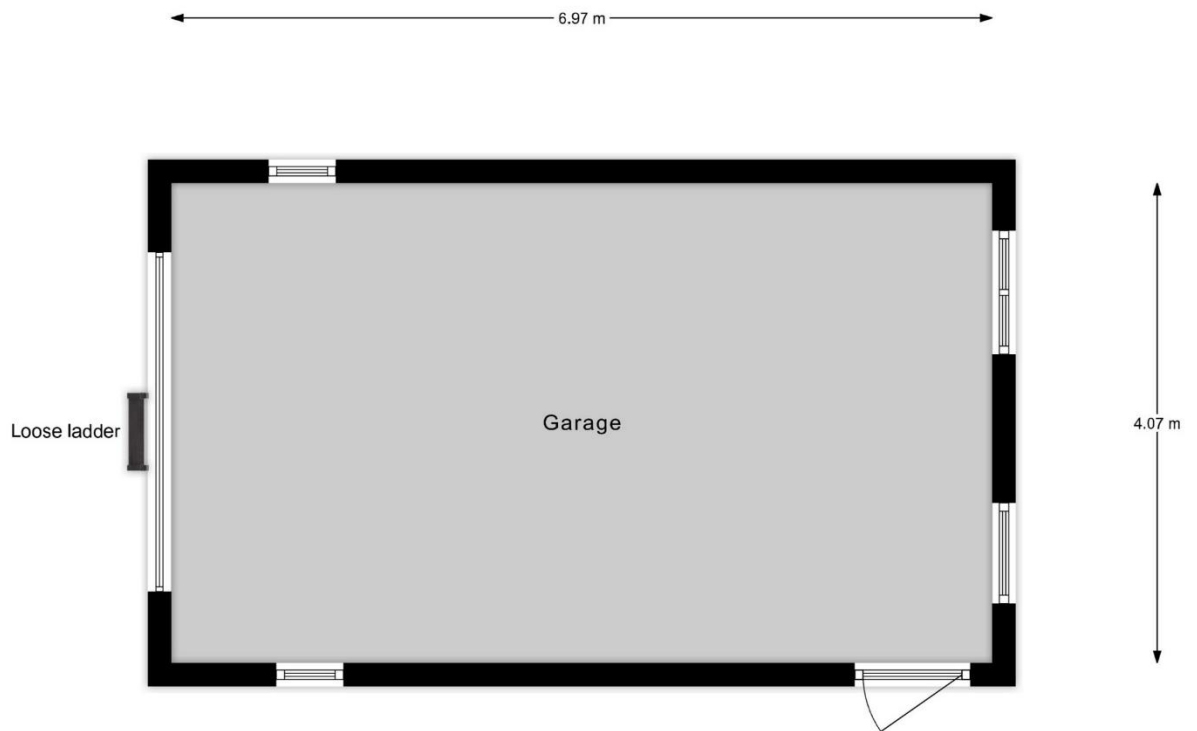
## Berging

7.32 m

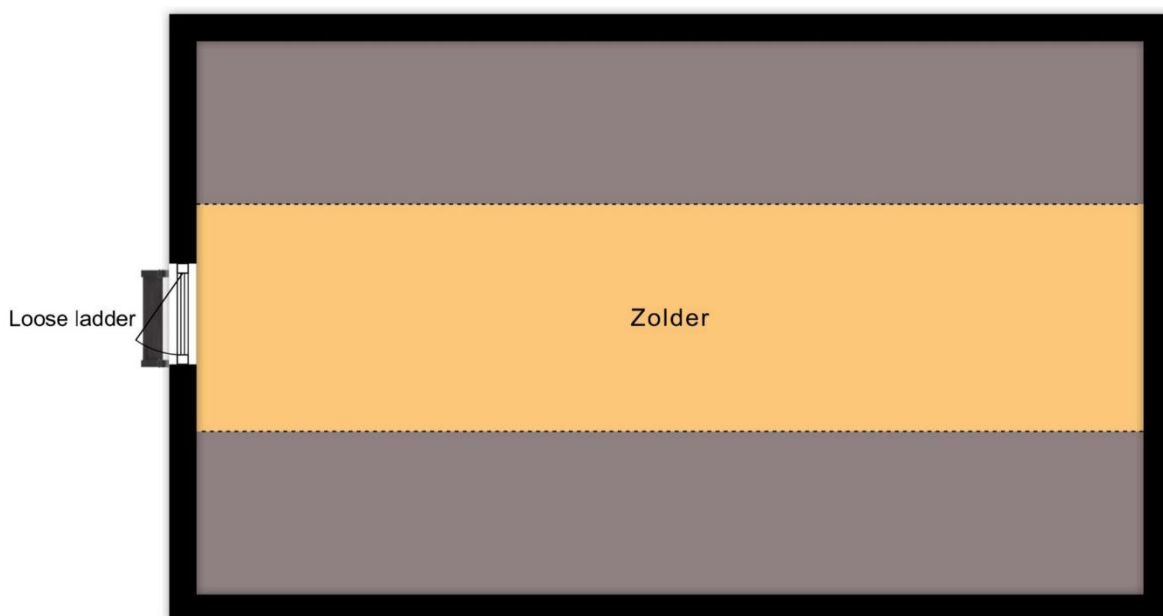


## Garage 1

# Plattegrond Garage 2



Garage 2 Begane Grond



Garage 2 Zolder



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
712117532

Datum registratie  
20-05-2021

Geldig tot  
19-05-2031

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# G



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	-	7 Verwarming	Gas- of oliekachels per ruimte		ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Keukegeiser		ja
3 Daken	-	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		ja
4 Vloeren	-	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		ja
5 Ramen	-	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	nee
6 Buitendeuren	-	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld tot hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Ophemertsestraat 8  
4014RA Wadenoijen

BAG-ID: 0281010000064281

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1900  
Compactheid 2,70  
Vloeroppervlakte 117 m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Vrijstaande woning



### Opnamedetails

#### Naam

mesut gunal

#### Examenummer

5515804

#### Certificaathouder

EPA Energie label Vastgoed

#### Inschrijffnummer

EPG2017-28

#### KvK-nummer

64120015

#### Certificerende instelling

EPG-Certificering

#### Soort opname

Basisopname



### Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 713,00 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 130,48 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

**713,00 kWh/m<sup>2</sup> per jaar**

G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
380	335	290	250	190	160	105	75	50	0	

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

#### Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die de verwarmingsinstallatie of het warmtenet gemiddeld per jaar aan uw woning moet leveren voor een comfortabel binnenklimaat. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 380,94 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.

#### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

#### Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

#### Indicatie energierekening

Prijspeil 2020

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
Laag	€145	€145	€140	€135	€130	€120	€105	€100	€95	€90	€85
Gemiddeld	€205	€200	€195	€185	€175	€165	€150	€140	€135	€130	€125
Hoog	€270	€265	€260	€245	€230	€215	€200	€190	€185	€175	€170

## Mogelijkheden bouw één schuur i.p.v. heden op perceel verspreid aanwezige diverse bijgebouwen



Van Dijk Flitsen

Van:   
Verzonden: dinsdag 19 januari 2016 13:50  
Aan: 'aendvandijk@hetnet.nl'  
Onderwerp: RE: alternatief ontwerp

Geachte heer van Dijk,

Bedankt voor de tekeningen. Optie 2 en 3 zouden mogelijk vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die we eerder hebben besproken:

- Nokhoogte maximaal 5 meter
- Goothoogte 3 meter
- Maximale oppervlakte 98m<sup>2</sup>
- wanneer de nokhoogte 5 meter is, moet de nok minimaal 2 meter uit de erfgrans blijven over de lengte van de schuur
- wanneer de nokhoogte 5 meter is, moet de nok minimaal 4 meter uit de erfgrans blijven over de breedte van de schuur

Ik zie niet alle maatvoeringen bij de tekeningen staan dus ik kan niet beoordelen of hier aan voldaan wordt.



Object: Ophemertsestraat 8 4014 RA Wadenoijen

	ZAKEN	Overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	tuinaanleg/(sier)bestrating/ bepanting/erfafscheiding		X		
-	vijver				X
-	buitenverlichting				
-	tuinhuisje/buitenberging		X		
-	broeikas				X
-	vlaggenmast				X
-	voet van droogmolen		X		
-	brievenbus		X		
-	bel (voor-deur)		X		
-	Antenne schotel + decoder functioneren onbekend		X		
	<b>Veiligheid/alarm:</b>				
-	alarminstallatie				X
-	veiligheidsslots				X
	<b>rolluiken/zonwering:</b>				
-	rolluiken buiten voor		X		
-	zonwering binnen voor				X
-	zonwering binnen achter				X
	<b>Jaloezieën/Lamellen:</b>				
-	begane grond				X
-	eerste etage				X
	<b>Rol gordijnen:</b>				
-	begane grond				X
-	eerste etage				X
-	tweede etage				X
	<b>Gordijnrails:</b>				
-	begane grond		X		
-	eerste etage		X		
-	tweede etage				X
	<b>Gordijnen:</b>				
-	begane grond		X		
-	eerste etage		X		
-	tweede etage				X
	<b>Vitrage:</b>				
-	begane grond		X		

ZAKEN	Overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
- eerste etage		X		
- tweede etage				X
- losse horren/rolhorren				X
<b>Vloerbedekking/Linoleum:</b>				
- begane grond		X		
- eerste etage		X		
- tweede etage				X
<b>Parket/Laminaat/Kurk:</b>				
- begane grond				X
- eerste etage				X
- tweede etage				X
<b>Open haard met toebehoren:</b>				
- open haard met korf				X
<b>Warmwatervoorziening/CV:</b>				
- Geyser aardgas		X		
- CV, zie tevens kachel		X		
- close-in				X
- thermostaat				X
- kachels aantal 1 stuks is tevens moederhaard CV		X		
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>				
- voorzetramen				X
- radiatorfolie				X
- <b>Keukenblok+kastjes</b>		X		
- kastjes		X		
- keukenblokverlichting				
<b>(Inbouw)apparatuur:</b>				
- magnetron				X
- gaskookplaat/keramische plaat		X		
- oven		X		
- vaatwasser				X
- wasmachine				X
- koelkast/vrieskast		X		
- afzuigkap/schouw		X		
<b>In-/Opbouwverlichting:</b>				
- inbouw verlichting/dimmers/keuken				X
- inbouw verlichting/dimmers/..				X
- opbouwverlichting				X

	ZAKEN	Overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
	<b>Sanitaire voorzieningen:</b>				
-	wastafels aantal 1		X		
-	badkamer accessoires				X
-	toiletaccessoires				X
-	sauna met/zonder toebehoren				X
-	veiligheidsschak. wasautomaat				X
	<b>Telefoontoestel/-installatie:</b>				
-	telefoon toestellen aantal ..				X
-	telefooninstallatie merk ..				X
	<b>(Losse) Kasten/Planken:</b>				
-	losse kast(en) aantal ..		X		
-	boeken/legplanken		X		
-	werkbank in schuur/garage		-		
	Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, CV-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				X
-					
	Overige zaken:				
-	Volgens verklaring eigenaar zijn geen geleasede of gehuurde zaken aanwezig				X