

Wadenoijen

Ophemertsestraat 10 en 12



Vrijstaand woonhuis met dubbele woonkamer en schuur in agrarisch buitengebied op royaal perceel grond.
Voor en achter vrij van bebouwing.

(aanleunwoning mogelijk incidenteel toegestaan voor ouders).

Wadenoijen

Ophemertsestraat 10 en 12

Prijsindicatie : € 535.000,-- 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 : Op mooie locatie in het buitengebied van Wadenoijen gelegen vijftiger jaren woning in originele staat, dient geheel gerenoveerd of vervangen te worden, deels ingericht voor dubbele bewoning, met garage en berging op royaal perceel grond, voor en achter vrij van bebouwing.

Kadastrale gegevens : Gemeente Wadenoijen
sectie E no. 396 groot 00.09.79 ha (979 m²)
sectie E no. 395 groot 00.03.51 ha (351 m²)
Totaal 00.13.30 ha (1.330 m²)

Bouwjaar : ± 1953



Ligging/Bereikbaarheid : Wadenoijen is bereikbaar vanaf de snelweg A15 via afslag 31. Op 4 km van deze locatie ligt in Kapel Avezaath aan het Moleneind een goede grote dorpssupermarkt. Op ongeveer 8 km ligt Geldermalsen.

Indeling

Woonhuis

: Begane grond:

De entree via de achterdeur van de woning geeft toegang tot de bijkeuken van 4,0 x 1,8 m met daaraan de doucheruimte met wastafel en douche, het toilet, ruimte voor de wasmachine en een bergruimte. Vervolgens stap je binnen in een kleine keuken van 4,6 x 2,1 m. Het keukenblok heeft een rechte opstelling zonder inbouwapparatuur. In de keuken zit een vaste bergkast. Vanuit de keuken kom je in de eerste woonkamer van 4,6 x 3,7 m met een groot raam dat een weids uitzicht geeft over het polderlandschap.

De voordeur van het woonhuis is gelegen aan de andere zijde van het huis. Vanuit deze hal is een tweede woonkamer 3,7 x 3,5 m met zijkamertje 2,9 x 2,3 m met eenvoudige keukenopstelling, bereikbaar. Onder de trapopgang bevindt zich de meterkast en een kelder met een afmeting van circa 3,5 x 2,1 m.

1^e Verdieping:

Via de trap naar de eerste verdieping kom je op een overloop met vaste kast. Vanaf de overloop zijn er drie slaapkamers bereikbaar. De twee grotere slaapkamers van 4,6 x 2,6 m en 3,5 x 3,0 zijn gelegen aan de voorzijde van het huis en hebben beiden een vaste kast. De kleine slaapkamer 3,5 x 2,0 m ligt aan de achterzijde. Op de verdieping is nog een kleine eenvoudige badkamer van 1,5 x 1,4 m, gesitueerd.

2^e Verdieping

Vanaf de 1^e verdieping is er nog een vliering bereikbaar van circa 5,1 x 1,8 m.

Bijgebouwen

: Naast het woonhuis staat een langwerpige schuur 13,6 x 3,0 m met pannen gedekt, een kanteldeur en eigen oprit. In de achtertuin staat een houten tuinhuis van 3,9 x 3,3 m en een broeikastje van 7,4 x 3,0 m. Tevens staat er in de tuin een bovengronds zwembad met reinigingsinstallatie.

Tuin

: De woning heeft een voortuin gelegen op het zuiden met links van het huis nog een oprit voor een auto.

In de voortuin is een puls aanwezig.

De ruime tuin aan de achterzijde is gelegen op het noorden. De tuin is nu grotendeels ingericht als moestuin met een tweede puls.

Aan de linkerzijde van de garage/schuur ligt nog een deel van de tuin met een afmeting van circa 23,9 x 14,5 m.

Aanvaarding : In overleg medio 01-08-2022 of zoveel eerder als mogelijk, met 1 maand aankondiging.

Bouwkundige staat

Structuur : Traditioneel steen/pannen

Vloeren : Hout, gedeeltelijk steen

Gevels en binnenmuren : Steen

Kap : Zadeldak met pannen

Ramen, deuren en kozijnen : Hout met grotendeels enkelglas

Installaties en voorzieningen : CV ± 40 jr. oud, ± 30 jr. buiten gebruik, systeem gevuld met koelvloeistof. Warm water middels geiser. Aardgas aansluiting in woning aanwezig, doch afgesloten, niet in gebruik.

Vaste lasten

OZB / BSR : € 1.376,17 / jr.

Gas/elektriciteit/kabel : € gas n.v.t. elektra ± 6.800 kWh € 103,-- p.mnd.

Waterschapsbelasting : € in BSR

Vitens water : € 84,61 per jaar

Disclaimer : Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Resumé

Woningtype	:	Vijftiger jaren woning in originele staat
Soort bouw	:	Traditioneel
Ligging	:	In buitengebied
Extra's	:	Schuur/garage
Garage	:	Ja
Tuin	:	Rondom: Voortuin op het zuiden, diepe achtertuin op het noorden en tuin aan de zijkant van de garage / schuur
Perceel	:	1.330 m ²
Bouwjaar	:	± 1953
Inhoud	:	465 m ³
Woonoppervlak	:	110 m ² , overig: 7 m ² , extern: 76 m ²
Aantal woonlagen	:	2
Aantal kamers	:	5
Aantal slaapkamers	:	3
Energie label	:	Volgt, heden onbekend
Geïsoleerd	:	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee <input type="radio"/> gedeeltelijk
Dubbel glas	:	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee <input type="radio"/> gedeeltelijk
Bestemming	:	Wonen Ophemertsestraat 10-12 heeft bestemming Wonen binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen deze bestemming is maximaal één woning per bestemmingsvlak toegestaan (zie art. 22.1.a). Het is dus niet toegestaan om twee vrijstaande woningen te realiseren op dit perceel (bestemmingsvlak). Het bestemmingsvlak is tevens het bouwvlak. Eén nieuwe woning van maximaal 750 m ³ mag dus gebouwd worden binnen dit vlak, waarbij alle overige bouwregels van art. 22.2.1 van toepassing zijn. Tevens onder voorwaarden maximaal 100 m ² bijgebouwen / overkapping.
Bestemmingsplan	:	Huisnummer 10 is de hoofdwoning. Huisnummer 12 is de seniorenwoning. In het vigerende bestemmingsplan worden zij gezien als één woning.
Taxatie informatie	:	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee
Ondergrondse olietanks	:	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee
Gesaneerd	:	<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee
Disclaimer	:	De hiervoor genoemde gegevens dient koper zelf op eigen wijze te controleren.

Gegevens gemeente 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"
Tuincentrum "De Boerderie"

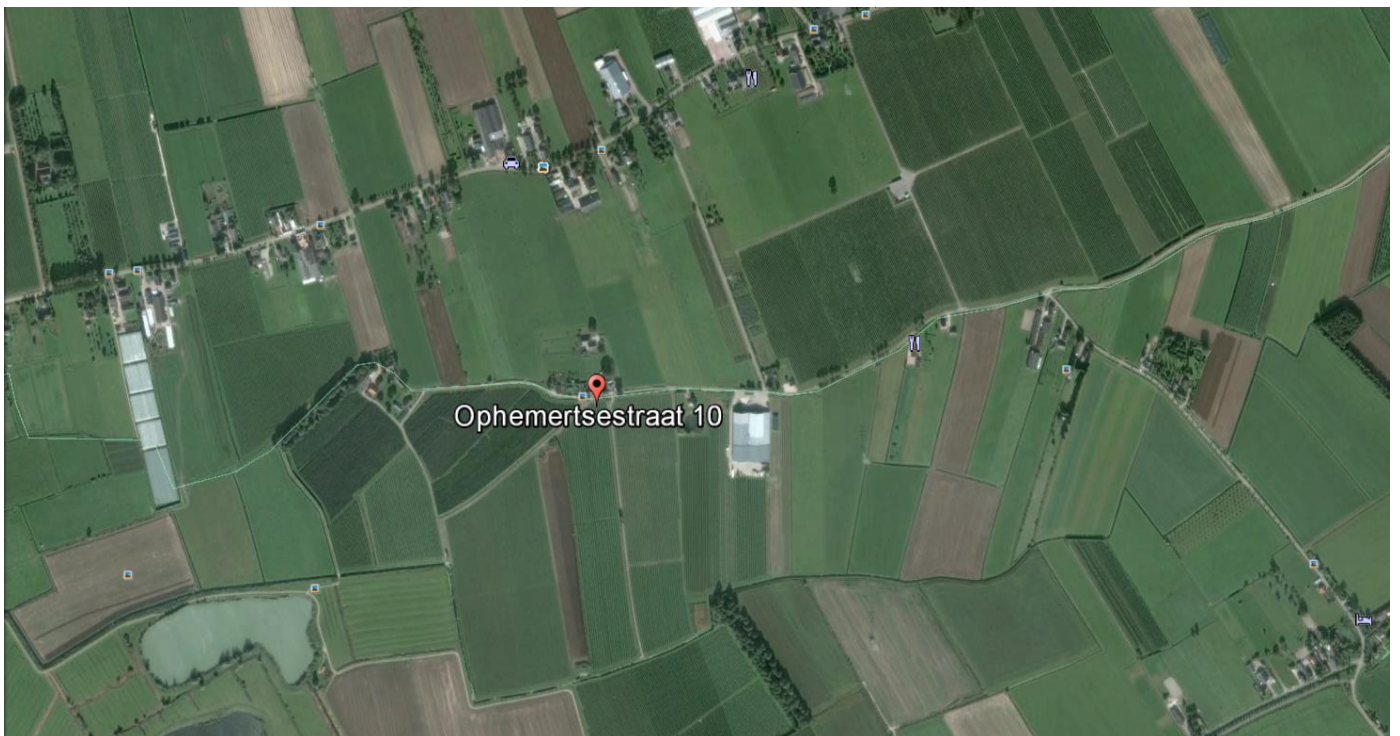
Huisarts : Huisartsen in Tiel

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 Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed 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.
- Onderzoeksplicht 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 F. Verburg Makelaardij o.g. & Taxaties. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuistheid en onvolledigheid van de opgenomen informatie noch kan aan vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Google Earth afbeeldingen



Foto's











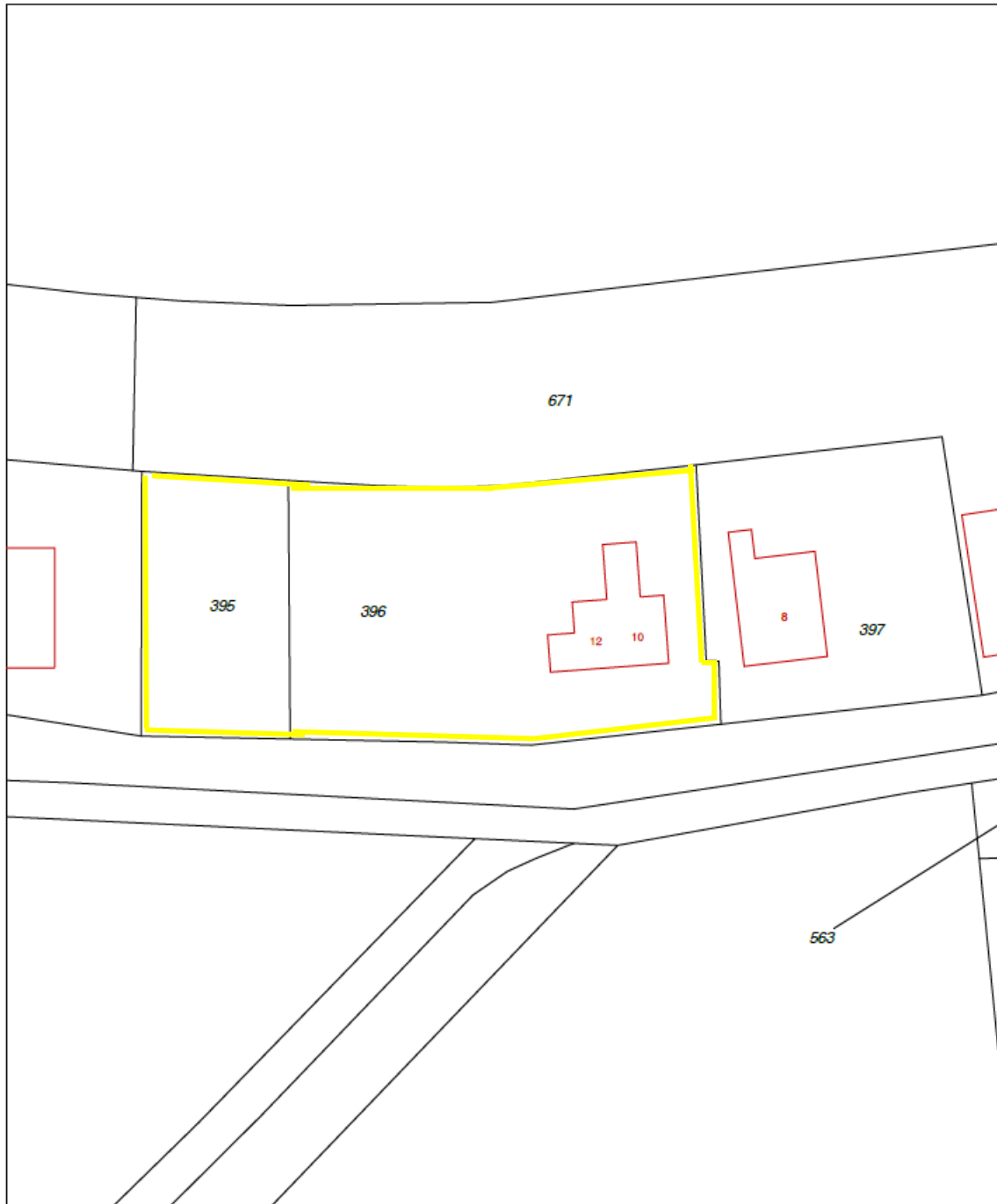






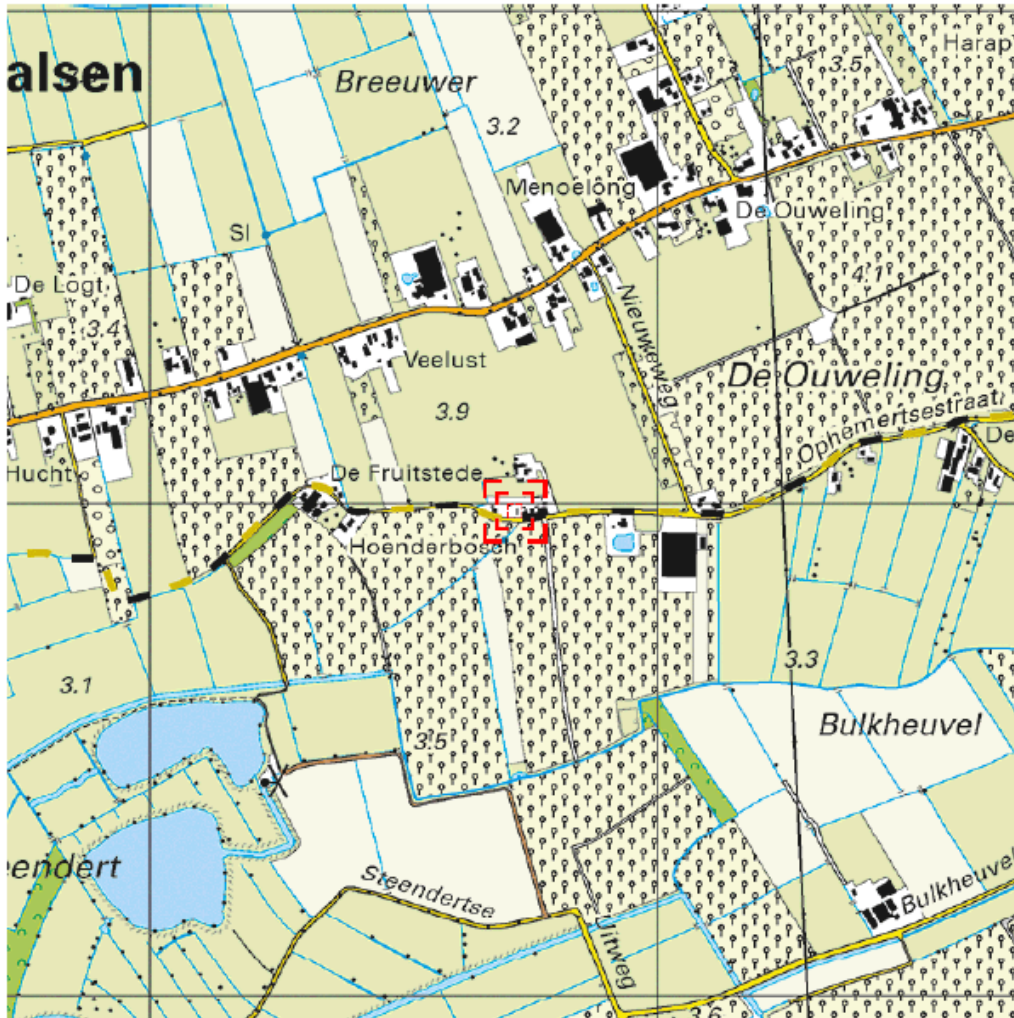
Zie hier een elektronisch kromgebogen rechte weg welke een beeld geeft van de huidige situatie.

Uittreksel Kadastrale Kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgeroht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 9 december 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>WADENOIJEN</p> <p>E</p> <p>396</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.



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object WADENOIJEN E 396
 Ophemertsstraat 10, 4014 RA WADENOIJEN
 CC-BY Kadaster.

N

<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slachte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c kordam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekenij e boomkwekenij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j grasland k heide l zand m drasland, moeras n rietland o doodakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wagenjaar a kapel b kruis c vlamppijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrain b sportcomplex c zwembad a paal b grenspunt c boom schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur gelidswering</p>
---	---	--

Kadastrale eigendomsinformatie



Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wadenoijen E 395	
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 087420039570000</small>	
Kadastrale grootte	351 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	152702 - 429982	
Omschrijving	Erf - tuin	
Herinrichtingsrente	€ 0,35	Eindjaar 2026

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14445/1 Arnhem	Ingeschreven op 22-02-1996

Kadastrale eigendomsinformatie



Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wadenoijen E 396
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 087420039670000</small>
Locaties	Ophemertsestraat 10 4014 RA Wadenoijen <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0281010000064279</small>
	Ophemertsestraat 12 4014 RA Wadenoijen <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0281010000066863</small>
Kadastrale grootte	979 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	152717 - 429981
Omschrijving	Wonen
Herinrichtingsrente	€ 2,04
	Eindjaar 2026

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk [Hyp4 14445/1 Arnhem](#) **Ingeschreven op** 22-02-1996

Naam gerechtigde [Liander N.V.](#)

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Postadres Postbus 50
6920 AB DUIVEN

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [08021677](#) (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken [Hyp4 79165/00021](#) **Ingeschreven op** 01-10-2020 om 11:28

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 69849/00097](#) **Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10

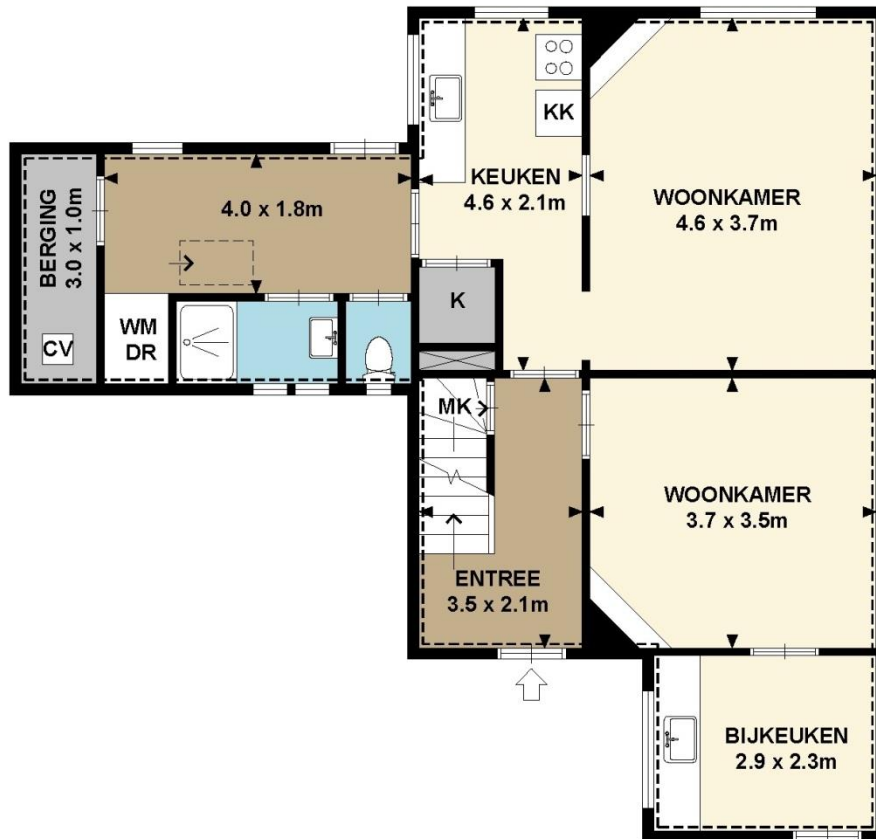
Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 60879/00069](#) **Ingeschreven op** 16-12-2011 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Wadenoijen

Ophemertsestraat 10 en 12



Woonruimte(n)	108.9m ²
Overige inpandige ruimte(n)	7.3m ²
Gebouwbonden buitenruimte(n)	0.0m ²
Externe bergruimte(n)	76.1m ²
Totaal	192.3m ²

BEGANE GROND

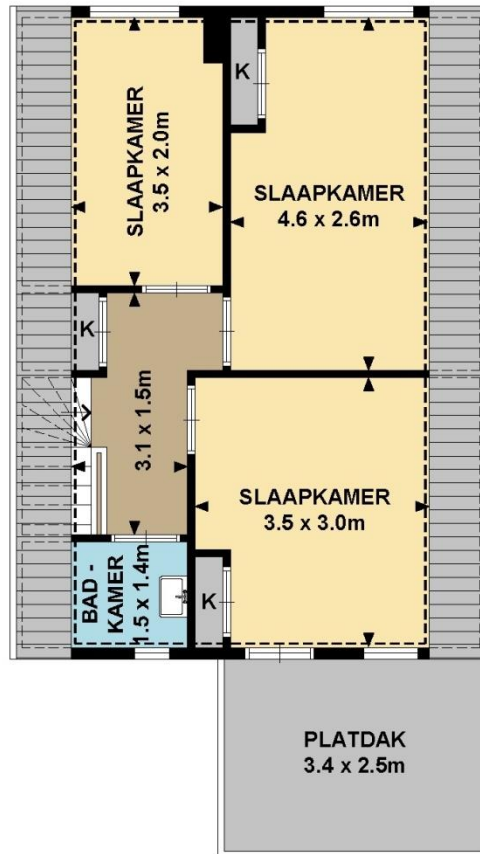
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en bedoeld voor promotie van vastgoed. De vermelde maten kunnen afwijken van de realiteit en de NEN 2580. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

© Pand & Plattegrond

Wadenoijen

Ophemertsestraat 10 en 12

1e verdieping



Woonruimte(n)	108.9m ²
Overige in pandige ruimte(n)	7.3m ²
Gebouwwebonden buitenruimte(n)	0.0m ²
Externe bergruimte(n)	76.1m ²
Totaal	192.3m ²

1^e VERDIEPING

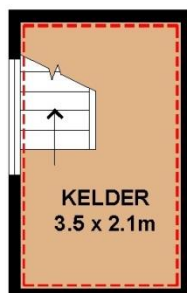
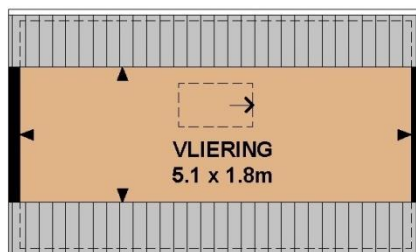
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en bedoeld voor promotie van vastgoed. De vermelde maten kunnen afwijken van de realiteit en de NEN 2580. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

© Pand & Plattegrond

Wadenoijen

Ophemertsestraat 10 en 12

Vliering en kelder



Woonruimte(n)	108.9m ²
Overige in pandige ruimte(n)	7.3m ²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0.0m ²
Externe bergruimte(n)	76.1m ²
Totaal	192.3m ²

VLIERING KELDER

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en bedoeld voor promotie van vastgoed. De vermelde maten kunnen afwijken van de realiteit en de NEN 2580. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
© Pand & Plattegrond

Wadenoijen

Ophemertsestraat 10 en 12

Perceeloverzicht



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Pand & Plattegrond

Object: Wadenoijen, Ophemertsestraat 10 en 12

	ZAKEN	Overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding		X		
-	vijver		X		
-	Buitenverlichting			X	
-	tuinhuisje/buitenberging		X		
-	broeikas		X		
-	vlaggenmast				X
-	voet van droogmolen				X
-	brievenbus			X	
-	bel (voor-/achterdeur)		X		
-	antenne schotel + decoder functioneren onbekend				X
	Veiligheid/alarm:				
-	alarminstallatie				X
-	veiligheidsslots				X
	rolluiken/zonwering:				
-	rolluiken buiten voor				X
-	rolluiken buiten achter				X
-	zonwering binnen voor		X		
-	zonwering binnen achter		X		
	Jaloezieën/Lamellen:				
-	begane grond		X		
-	eerste etage		X		
	Rolgordijnen:				
-	begane grond - keuken raam		X		
-	eerste etage				X
-	tweede etage				X
	Gordijnrails:				
-	begane grond		X		
-	eerste etage		X		
-	tweede etage		X		

ZAKEN	Overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Gordijnen:				
- begane grond		X		
- eerste etage		X		
- tweede etage		X		
Vitrage:				
- begane grond		X		
- eerste etage		X		
- tweede etage		X		
- losse horren/rolhorren		X		
Vloerbedekking/Linoleum:				
- begane grond		X		
- eerste etage		X		
- tweede etage		X		
Parket/Laminaat/Kurk:				
- begane grond - woonkamer		X		
- eerste etage		X		
- tweede etage		X		
Open haard met toebehoren:				
- open haard met korf				X
Warmwatervoorziening/CV:				
- Geiser		X		
- CV – niet functioneel		X		
- close-in				X
- Thermostaat				X
- kachels aantal ... LOSSE PETROLEUM			X	
Isolatievoorzieningen, te weten:				
- voorzetramen				X
- radiatorfolie				X
- Keukenblok+kastjes				
- Kastjes		X		
- keukenblokverlichting		X		

ZAKEN	Overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
(Inbouw)apparatuur:				
- magnetron				X
- gaskookplaat/keramische plaat				X
- oven				X
- vaatwasser				X
- wasmachine				X
- koelkast/vrieskast				X
- afzuigkap/schouw				X
In-/Opbouwverlichting:				
- inbouw verlichting/dimmers/keuken				X
- inbouw verlichting/dimmers/..				X
- opbouwverlichting		X		
Sanitaire voorzieningen:				
- wastafels aantal ..		X		
- badkamer accessoires			X	
- toiletaccessoires			X	
- sauna met/zonder toebehoren				X
- veiligheidsschak. wasautomaat				X
Telefoontoestel/-installatie:				
- telefoontoestellen aantal ..				X
- telefooninstallatie merk ..				X
(Losse) Kasten/Planken:				
- losse kast(en) aantal ..			X	
- boeken/legplanken			X	
- werkbank in schuur/garage		X		
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:				
- Alles eigendom				X
-				
-				
Overige zaken:				X
-				

Afdruk vanuit

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: ophemertsestraat 10 wadenoijen

PLANNAAM OF -NUMMER: []

Ophemertsestraat 10, 4014RA Wadenoijen

GEMEENTE (3) | PROVINCIE (15) | RIJK (28)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- G** Buitengebied bestemmingsplan vastgesteld (2019-12-18)
- G** parapubestemmingsplan parkeren bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-10-17)
- G** Paraplu-bestemmingsplan Archeologie bestemmingsplan onherroepelijk (2010-05-06)

Verberg plannen

Buitengebied
gemeente Tiel
bestemmingsplan vastgesteld (2019-12-18)

PLEKINFO | DOCUMENTEN | KENMERKEN

152741.7, 429978.8

Enkelbestemming
Wonen

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduiding
overige zone - stroomruggen en komgronden

20 m

www.Ruimtelijkeplannen.nl