



WONEN

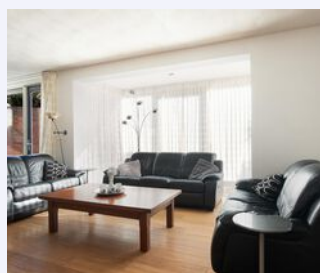
BRUCESTRAAT 1 4184 DJ OPIJNEN

*Ruim woonhuis met
6 slaapkamers en
vol mogelijkheden.*

*Vrijstaand met vrij
uitzicht en een royale
oppervlakte.*



WELKOM THUIS



RE/MAX

RE/MAX Optimus Makelaars
085-2130300
optimusmakelaars@remax.nl
makelaars-in-brabant.nl



Wonen in Opijnen doe je met RE/MAX



WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



RE/MAX Optimus Makelaars is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

Volg en like ons online



[instagram.com/
remax_optimus_makelaars/](https://www.instagram.com/remax_optimus_makelaars/)



[rem.ax/makelaarsvanbrabant](https://www.facebook.com/rem.ax/makelaarsvanbrabant)



www.makelaars-in-brabant.nl

WOONOPPERVLAKTE

254 m²

INHOUD

989 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

387 m²

BOUWJAAR

2005

KAMERS

8

SLAAPKAMERS

6



STATUS:

Beschikbaar

VERWARMING:

CV

ENERGIELABEL:

A

TUINLIGGING:

Noord-west / noord-oost

PARKEREN:

Garage en eigen terrein

BERGING:

ja



KOM VERDER

BRUCESTRAAT 1

Ruim woonhuishuis vol mogelijkheden in het sfeervolle Opijnen

Introductie:

Zie je jezelf al wonen in een royale woning met een royale oppervlakte van 254 vierkante meter aan de Brucestraat 1 in het pittoreske Opijnen? In een huis dat ideaal is voor stellen, gezinnen met kinderen of gedeelde huishoudens? In de buurt van de sfeervolle rivier de Waal, op loopafstand van het centrum en met de mogelijkheid voor het aanpassen van het huidige zwembad, buitendouche en sauna? Dan hebben wij goed nieuws voor je!

VRAAGPRIJS
€ 650.000 K.K.

Bijzonderheden:

- Vrijstaand huis met vrij uitzicht
- Riant woonoppervlak van 254 m²
- De Waal en de dijk op steenworp afstand
- Milieuvriendelijk met een Energie Label A
- Mogelijkheid tot het aanpassen van het huidige zwembad en sauna

Indeling:

Begane grond:

Via de centrale hal, die kenmerkend ruim is, krijg je toegang tot de woonkamer, inpandige garage en het toilet. De woonkamer is groot en licht met twee openslaande deuren naar het terras. De keuken is strak, modern en wit met hoogwaardige voorzieningen zoals een koelkast, vaatwasser en een kookplaat. Daarnaast is er een slaapkamer beschikbaar die toegang biedt tot het terras en desgewenst als B&B-ruimte kan worden gebruikt. De badkamer in deze ruimte is een luxe stoomdouche.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een centrale hal die toegang biedt tot alle ruimtes. De badkamer op deze verdieping is uitgerust met een douche, ligbad en dubbele wastafel. De slaapkamers zijn ruim en licht. Er is bovendien een prachtig dakterras te bereiken vanuit de badkamer.

Tweede verdieping:

De ruime centrale hal op de tweede verdieping geeft toegang tot alle ruimtes. Op deze verdieping vind je nog enkele ruime slaapkamers en een inloopkast.

Buitenruimtes:

Het huis beschikt over een mooie tuin en twee bergingen die volop mogelijkheden bieden.

Omgeving:

De woning ligt te midden van de prachtige Betuwe, nabij de majestueuze Waal. Het is er heerlijk wandelen en fietsen. Op eigen terrein heb je ruimte voor een prachtige tuin en beschik je over een eigen garage. De centrumvoorzieningen van Opijnen zijn op loopafstand. De buurt is kindvriendelijk en er heerst een prettige woonsfeer.

Bereikbaarheid: Opijnen is uitstekend bereikbaar via de nabijgelegen A2. Ook via de bus heb je goede verbindingen met omliggende steden. Station Zaltbommel ligt op slechts een kwartier rijden met de auto, waardoor je snel en makkelijk in grotere steden als Utrecht of Den Bosch kunt zijn.

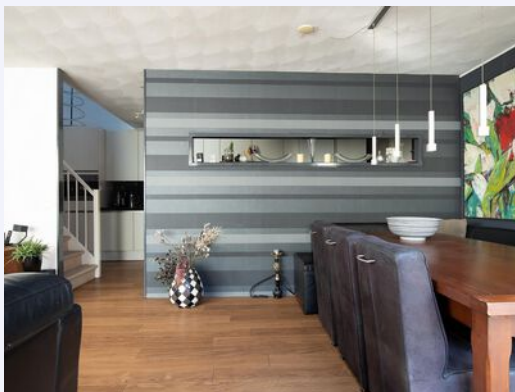
Ben je geprikkeld door de sfeer en de mogelijkheden van deze woning? Aarzel dan niet, neem contact met ons op en zet de eerste stap naar jouw thuiskomst in Opijnen.

Je bent van harte uitgenodigd voor een bezichtiging.



*Via de ruime hal
heb je toegang tot
de grote, lichte
woonkamer,
in pandige garage
en het toilet.*





De woonkamer heeft twee openslaande deuren naar het terras en geeft toegang tot de moderne keuken.



Trap naar de 1e verdieping

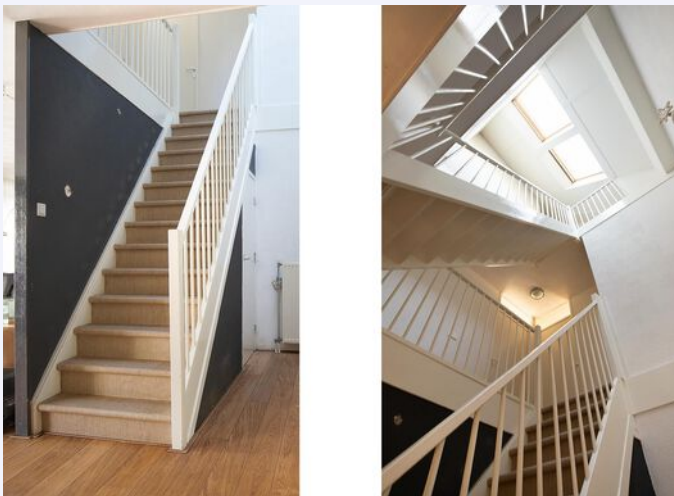




De keuken is strak, wit en heeft hoogwaardige voorzieningen.



Keuken met koelkast, vaatwasser en kookplaat.





Slaapkamer op de begane grond met toegang tot het terras. Deze ruimte kan als B&B worden gebruikt.



*De badkamer in deze ruimte is een
luke stoomdouche.*





Op deze verdieping vindt u een centrale hal met toegang tot het toilet, de slaapkamers en de badkamer.



1e Verdieping



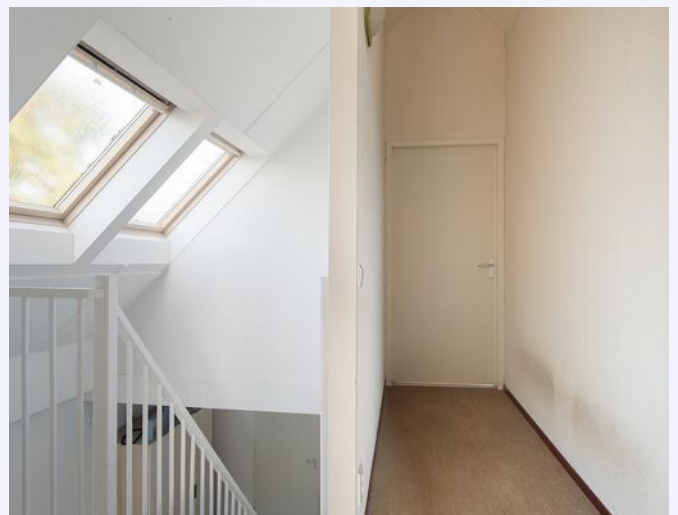


Badkamer met toegang tot een prachtig dakterras.





Ruime centrale hal op de 2e verdieping met toegang tot de slaapkamers en een inloopkast.













Prachtige omgeving.





PLATTEGROND BG



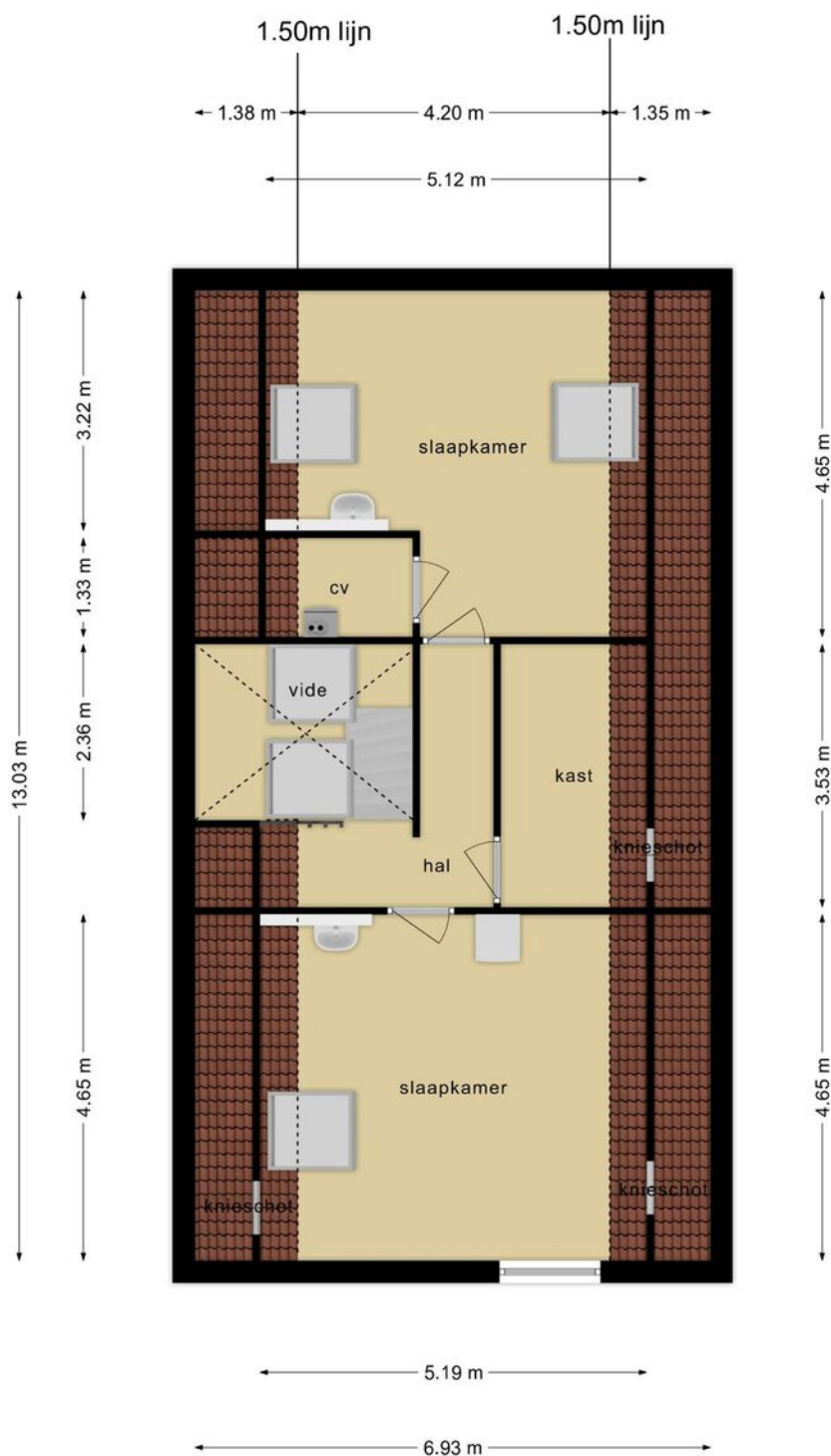
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND 1e verd.



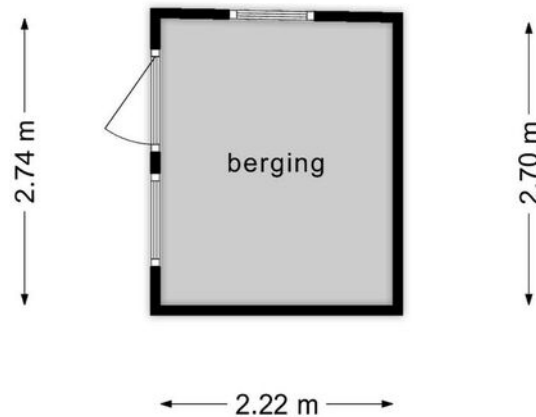
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND Zolder



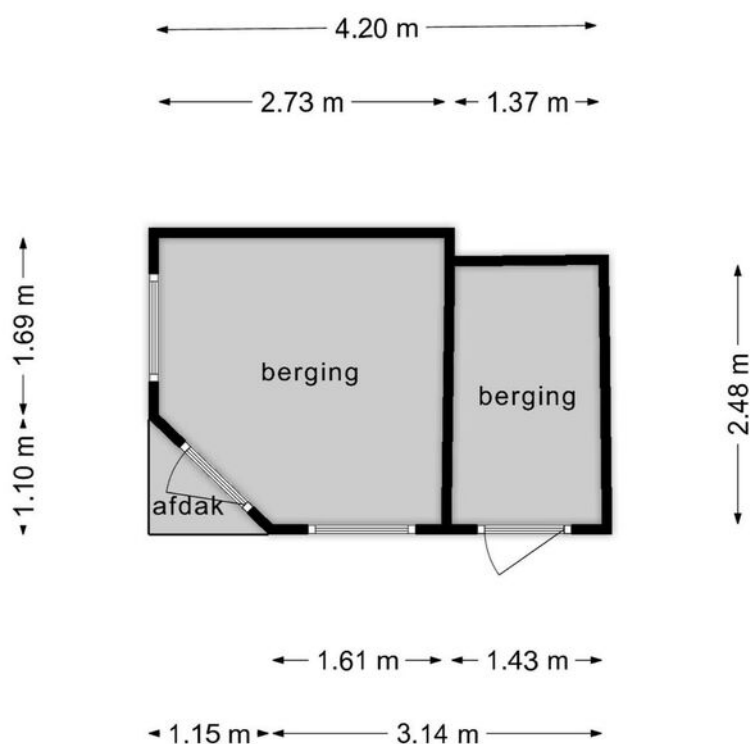
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND Berging 1



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND Berging 2



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KADASTRALE KAART

BRUCESTRAAT 1 OPIJNEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



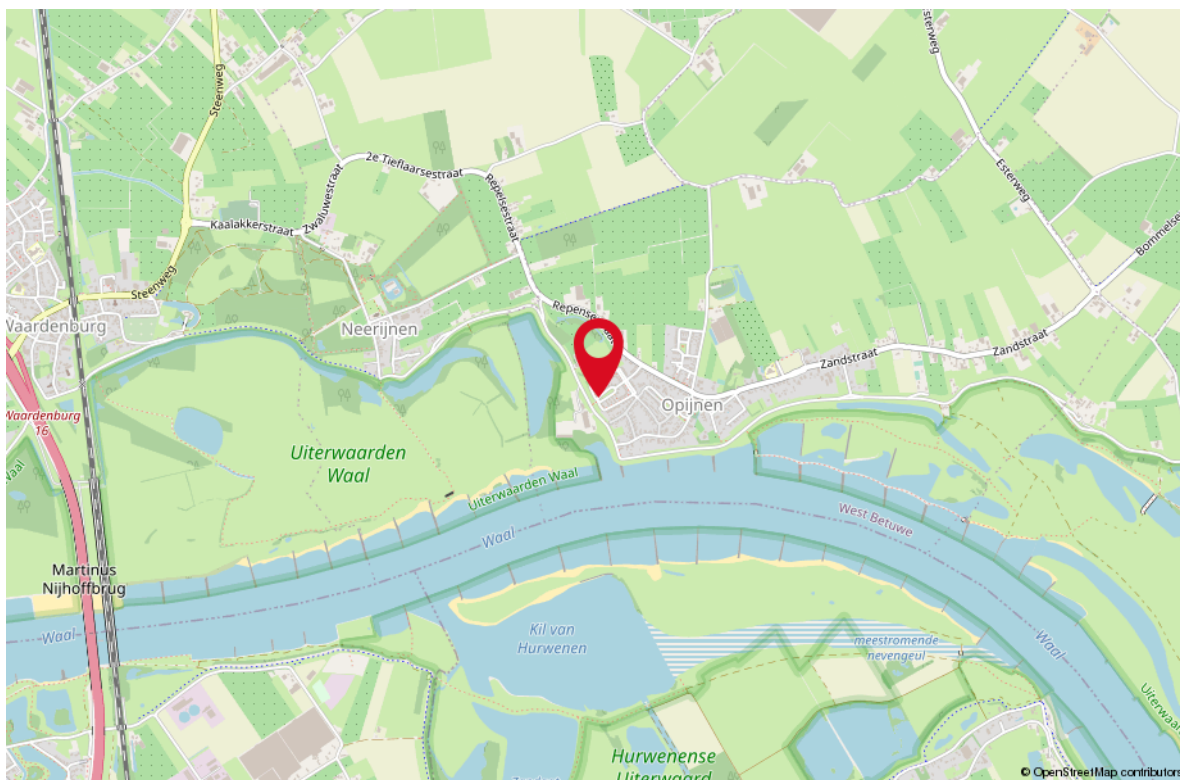
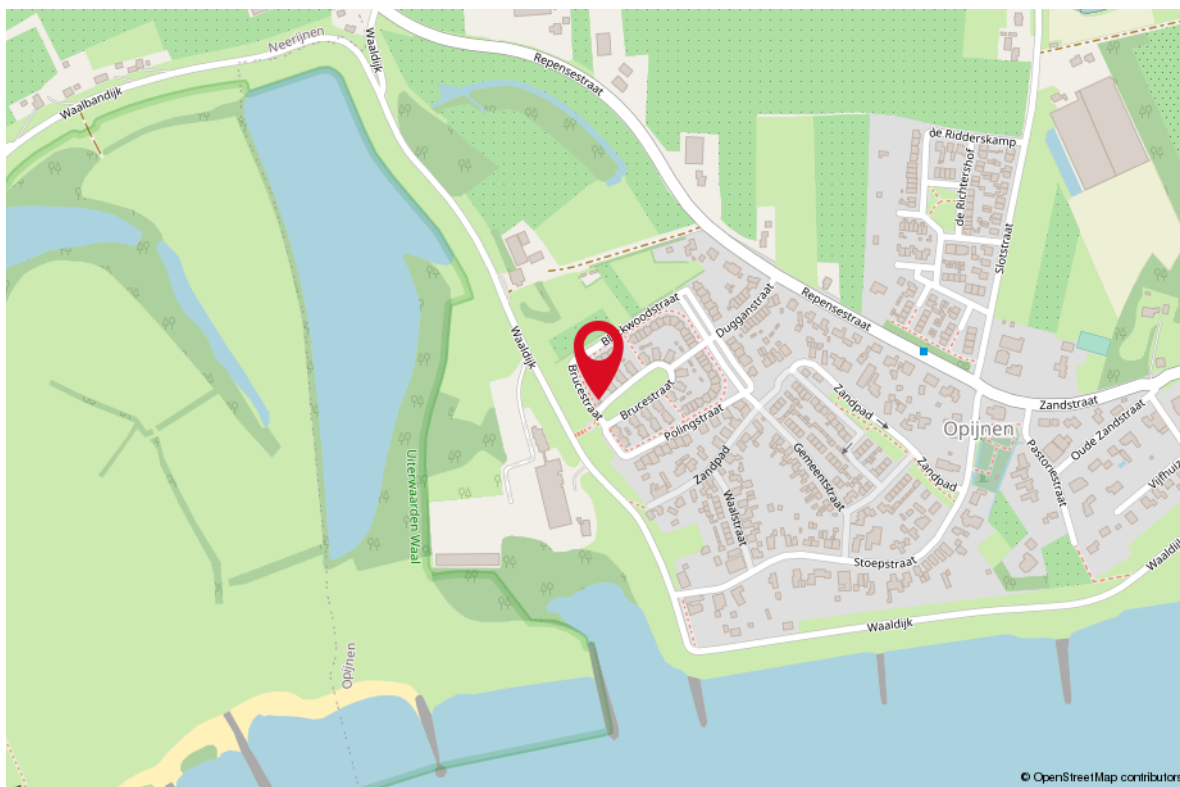
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Est en Opijnen	
	Huisnummer	Secctie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2677	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juli 2023
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.

LOCATIE OP DE KAART

BRUCESTRAAT 1 OPIJNEN



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Professionele wasmachine en gasdroger van elektrolux			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

WONEN IN OPIJNEN

Wonen in Opijnen is een waar genot. Dit stadje aan de rivier straalt rust en charme uit, met zijn historische architectuur en geplaveide straten. De hechte gemeenschap zorgt voor een warm thuisgevoel. Natuurliefhebbers kunnen volop genieten van het weidse landschap en de groene omgeving. De lokale markten, boetiekjes en gezellige cafés bieden unieke ervaringen. Bovendien zijn de voorzieningen uitstekend, met scholen, gezondheidszorg en recreatieve faciliteiten binnen handbereik. Dankzij goede verbindingen naar nabijgelegen steden is Opijnen ook gemakkelijk bereikbaar. Wonen in Opijnen betekent genieten van het leven en de warmte van de gemeenschap; een perfecte balans tussen rust, natuur en het bruisende stadsleven.



*Opijnen,
Rust en charme in
een warme
gemeenschap.*





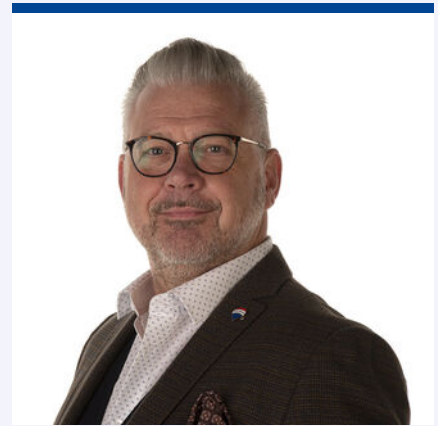
Uw makelaar:

Harrie van Beers

06 46 16 14 46

harrievanbeers@remax.nl

www.makelaars-in-brabant.nl



Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten

**WONEN IN
BRABANT
DOE JE MET
RE/MAX**

RE/MAX Optimus Makelaars

085-2130300 | optimusmakelaars@remax.nl | www.makelaars-in-brabant.nl