



Vraagprijs € 1.450.000 k.k.





<b>Vraagprijs</b>	€ 1.450.000 k.k.
<b>Type</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	8
<b>Inhoud</b>	1.644 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	10.000 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	353 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar/-periode</b>	2001
<b>Ligging</b>	landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Garage</b>	aangebouwd steen
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel



# Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

**In het open buitengebied van de gemeente Neder-Betuwe gelegen riante vrijstaande agrarische bedrijfswoning** van maar liefst 353 m<sup>2</sup> met nette en royale agrarische (fruit)loods van 700 m<sup>2</sup> en veestal/opslagruimte/werktuigenberging van 1.160 m<sup>2</sup>. De bedrijfsgebouwen en het erf worden te koop aangeboden op 1 hectare.

## Ligging

De locatie kenmerkt zich door een vrije en landelijke ligging, omgeven door agrarische gronden en met weidse uitzichten over het Betuwse landschap. Rust, ruimte en privacy staan hier centraal, terwijl de bereikbaarheid uitstekend is. Ondanks de landelijke situering bevindt de rijksweg A15 zich op korte afstand, waardoor een snelle verbinding bestaat richting onder meer Tiel, Nijmegen, Arnhem en de Randstad. Dit maakt de locatie uitermate geschikt voor een (agrarisch) bedrijf waarbij zowel rust als logistieke bereikbaarheid van belang zijn. De dorpskern van Echteld en nabijgelegen plaatsen zoals Kesteren en Tiel zijn binnen enkele minuten bereikbaar en bieden een compleet voorzieningenniveau, waaronder winkels, scholen en overige dagelijkse voorzieningen.

## Algemeen

Het bedrijf is medio 2000 nieuw gebouwd in het kader van een bedrijfsverplaatsing van een vee- en fruitbedrijf. Vanwege de relatief recente bedrijfsverplaatsing en daaraan gekoppelde mogelijkheden is er sprake van een functionele opzet en indeling van zowel de gebouwen als het erf. Daar waar een gemiddeld agrarisch bedrijf door de jaren heen is gegroeid en tekens aangebouwd/uitgebreid zijn hier direct 2 grootschalige bedrijfsgebouwen gerealiseerd.

De bouwwijze van alle opstallen is traditioneel en bijzonder degelijk. Zo zijn de woning en de fruitschuur bijvoorbeeld volledig onderheid en geïsoleerd. De veestal/opslagruimte/werktuigenberging is gebouwd op een onderheid betonnen ringbalk en voorzien van galvaniseerde spanten en hekwerken.

## Woonhuis

De agrarische bedrijfswoning is volledig traditioneel gebouwd van stenen spouwmuren met kunststof kozijnen en ramen met dubbele beglazing. De vloeren zijn van beton en de geïsoleerde kap is met pannen belegd en voorzien van 2 dakkapellen en 2 wolfseinden. De riante opzet en woonoppervlakte van 353 m<sup>2</sup> biedt op de begane grond onder andere ruimte aan: een dichte keuken; een straatgerichte woonkamer met gashaard en openslaande deuren naar de overkapping; een 2e woonkamer met open keuken; 3 (slaap)kamers; een badkamer en 2 separate toiletten.

Op de verdieping zijn 4 slaapkamers en een 2e badkamer aanwezig. De bedrijfswoning leent zich in haar huidige indeling bijzonder goed voor dubbele bewoning/mantelzorg maar is eenvoudig weer geschikt te maken/gebruiken als 1 royale gezinswoning. Formeel is er sprake van 1 (bedrijfs)woning. Tussen de woning en de fruitloods is een eveneens traditioneel gebouwde royale dubbele garage aanwezig die binnendoor bereikbaar is.

# Omschrijving



Van Kessel & Van Gellicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

## **(Fruit)Loods**

De (fruit)loods is gebouwd op een betonnen onderheide vloer met een draagkracht van 2.500 kg/m<sup>2</sup>. De gevels zijn grotendeels voorzien van een gemetselde borstwering en geïsoleerde sandwichpanelen. De geïsoleerde zadeldak is voorzien van asbestvrije golfplaten. De loods is momenteel in tweeën gedeeld. Het gedeelte dat aan de woning grenst is voorzien van inpandige kantoor-/kantineruimte en toegankelijk door middel van 2 overheaddeuren en een loopdeur. De andere helft is toegankelijk via 3 overheaddeuren en een loopdeur. De totale oppervlakte van deze loods bedraagt circa 700 m<sup>2</sup> (23x30,40 m).

## **Veestal/opslagruimte/werktuigenberging van 1.160 m<sup>2</sup>**

De Veestal/opslagruimte/werktuigenberging is gebouwd op een onderheide betonnen ringbalk. De gevels zijn grotendeels voorzien van een betonnen borstwering en stalen profielplaten. De zadeldak is voorzien van asbestvrije golfplaten. De spanten en hekwerken zijn gegalvaniseerd. De schuur/loods is momenteel in drieën gedeeld. Het eerste deel is gebruikt als open front veestal (stieren) van het type potstal. Het tweede deel betreft een afgesloten machine berging voorzien van 3 overheaddeuren en een loopdeur. Het derde deel betreft een open machineberging, tweeën gedeeld. Het gedeelte dat aan de woning grenst is voorzien van inpandige kantoor-/kantineruimte en toegankelijk door middel van 2 overheaddeuren en een loopdeur. De totale oppervlakte van deze schuur/loods bedraagt circa 1.160 m<sup>2</sup> (14,50x80 m).

## **Bestemming**

Volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied Dodewaard en Echteld uit 2013 heeft het erf een Agrarische bestemming met een Agrarisch Bouwvlak. Daarnaast is er een (gebruikelijke) Archeologische waarde (4) van kracht en vanwege de ligging nabij het spoor een gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor'. De volledige bestemmingsplanvoorschriften zijn op te vragen bij ons kantoor.

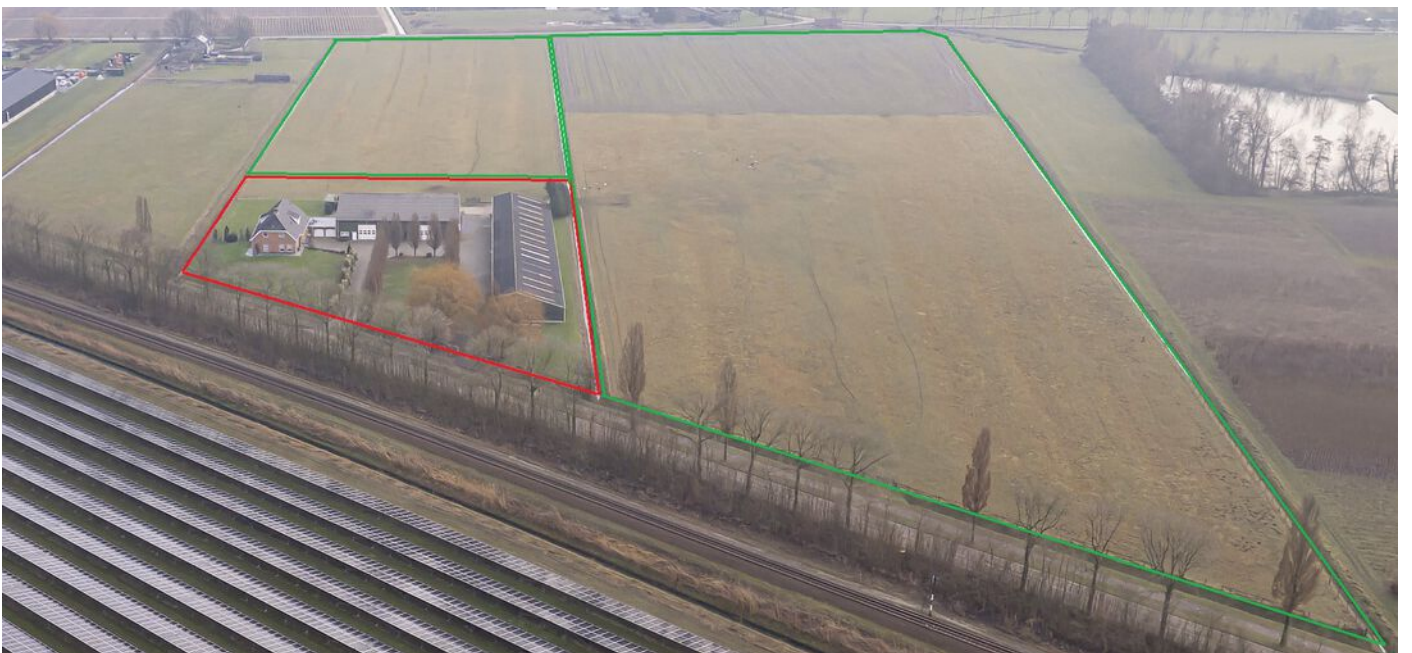
## **Extra grond te koop**

Aansluitend achter het erf is nog een perceel landbouwgrond van 2,65 hectare te koop en aansluitend naast het erf is nog een perceel landbouwgrond te koop van 6,79 ha. Het totale complex omvat 10,45 hectare.

## **Extra informatie**

- NEN 2580 meetrapport beschikbaar
- Perceeloppervlakte ca. 1 hectare
- Niet bewoningsclausule van toepassing vanwege verkoop door erven
- Gunning onder voorbehoud verkoper/erven
- 2,65 hectare extra landbouwgrond te koop direct achter het erf en aansluitend naast het erf is nog een extra perceel landbouwgrond te koop van 6,79 hectare



















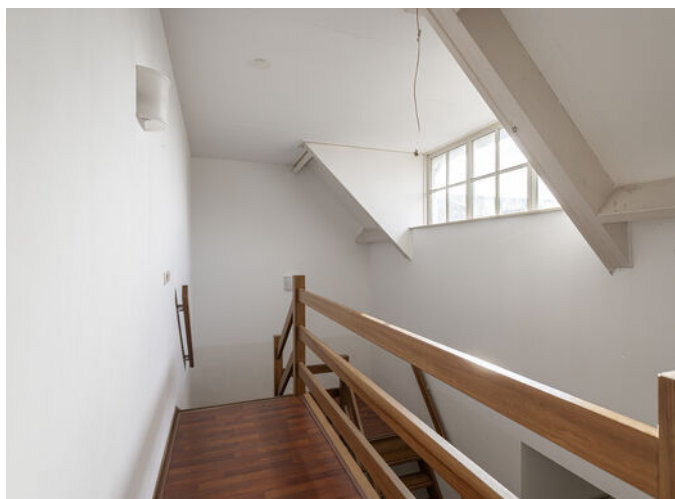
























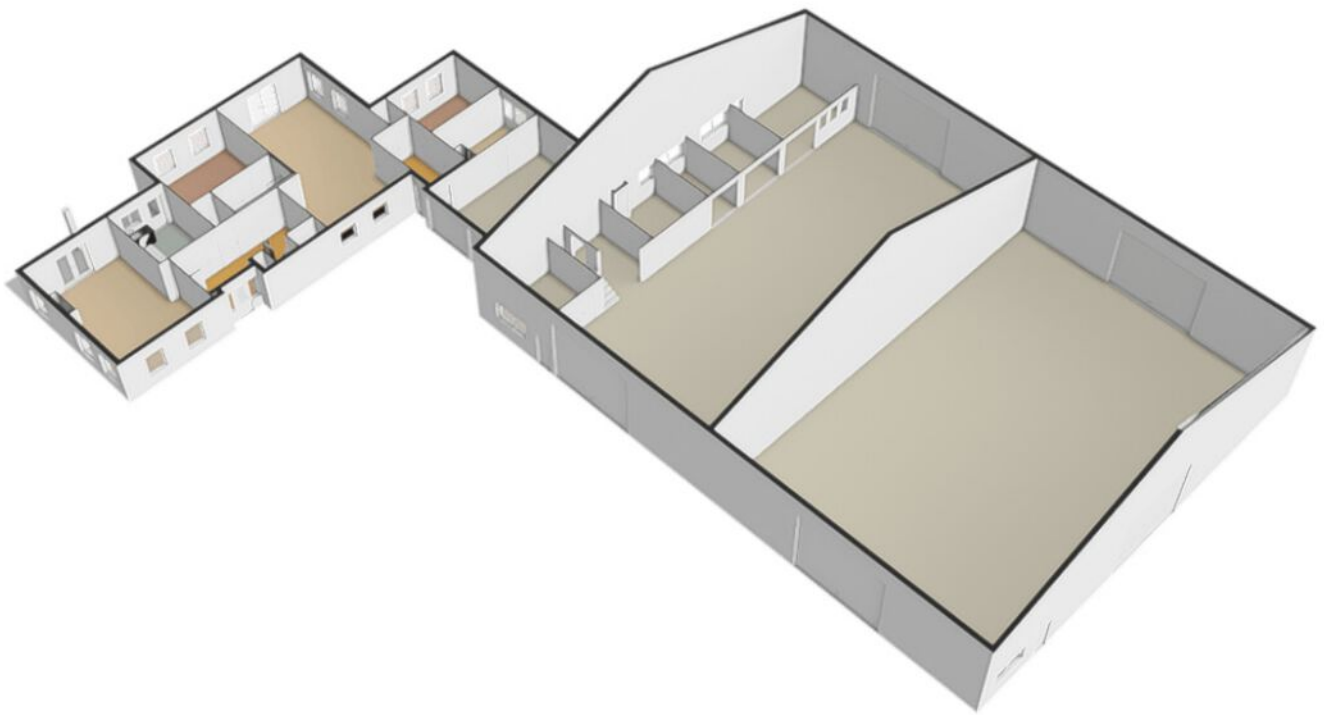


# Plattegrond begane grond





# Plattegrond begane grond 3D





# Plattegrond eerste verdieping



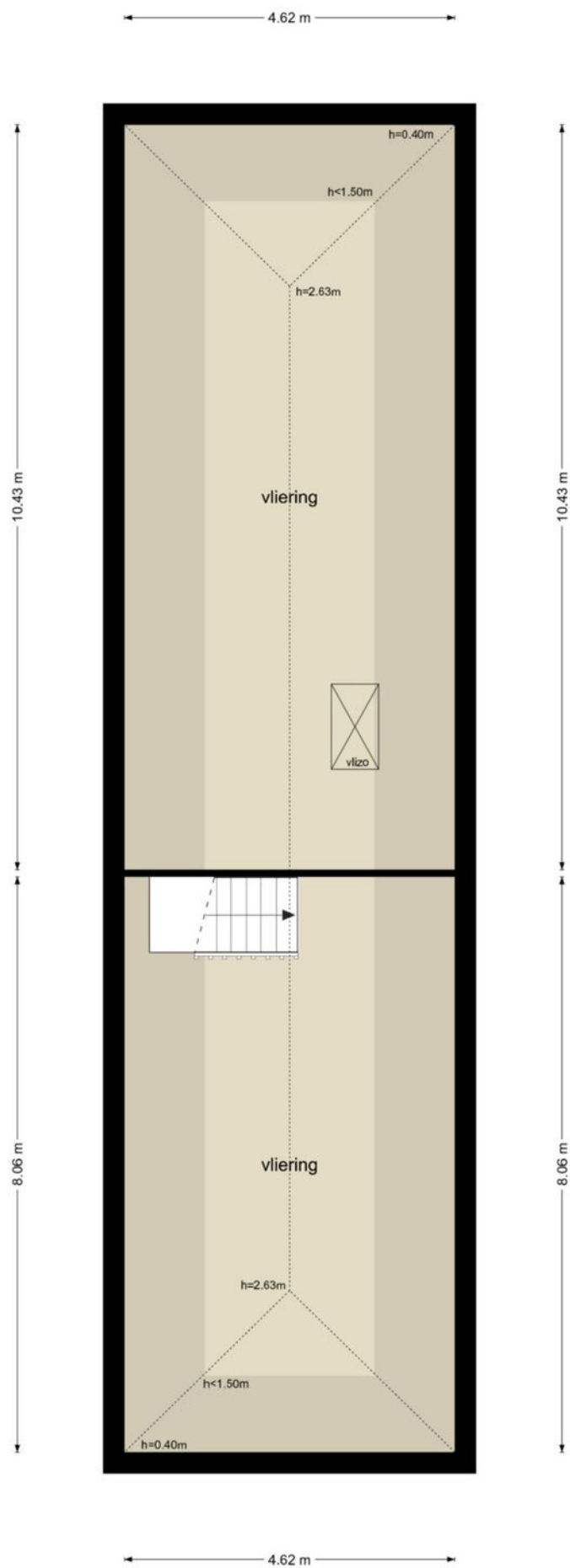


# Plattegrond eerste verdieping 3D





# Plattegrond vliering



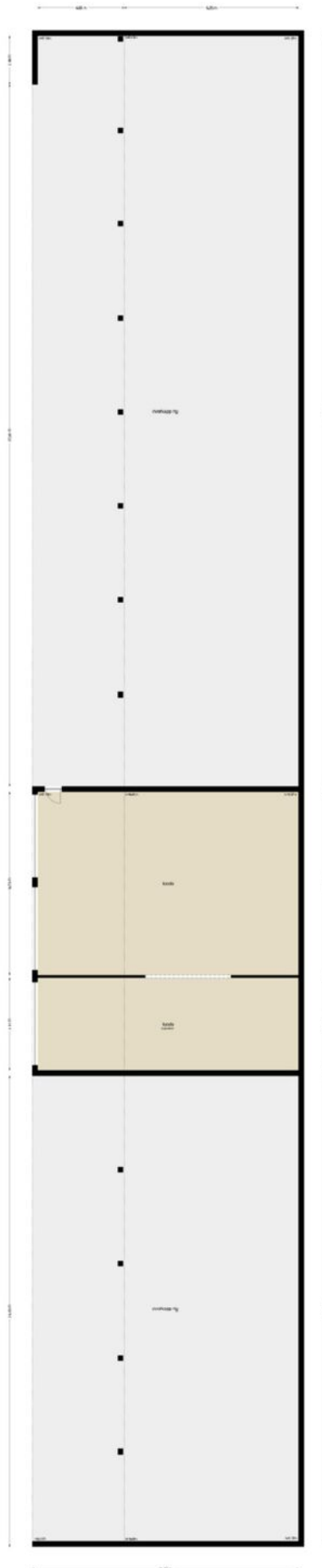


# Plattegrond vliering 3D



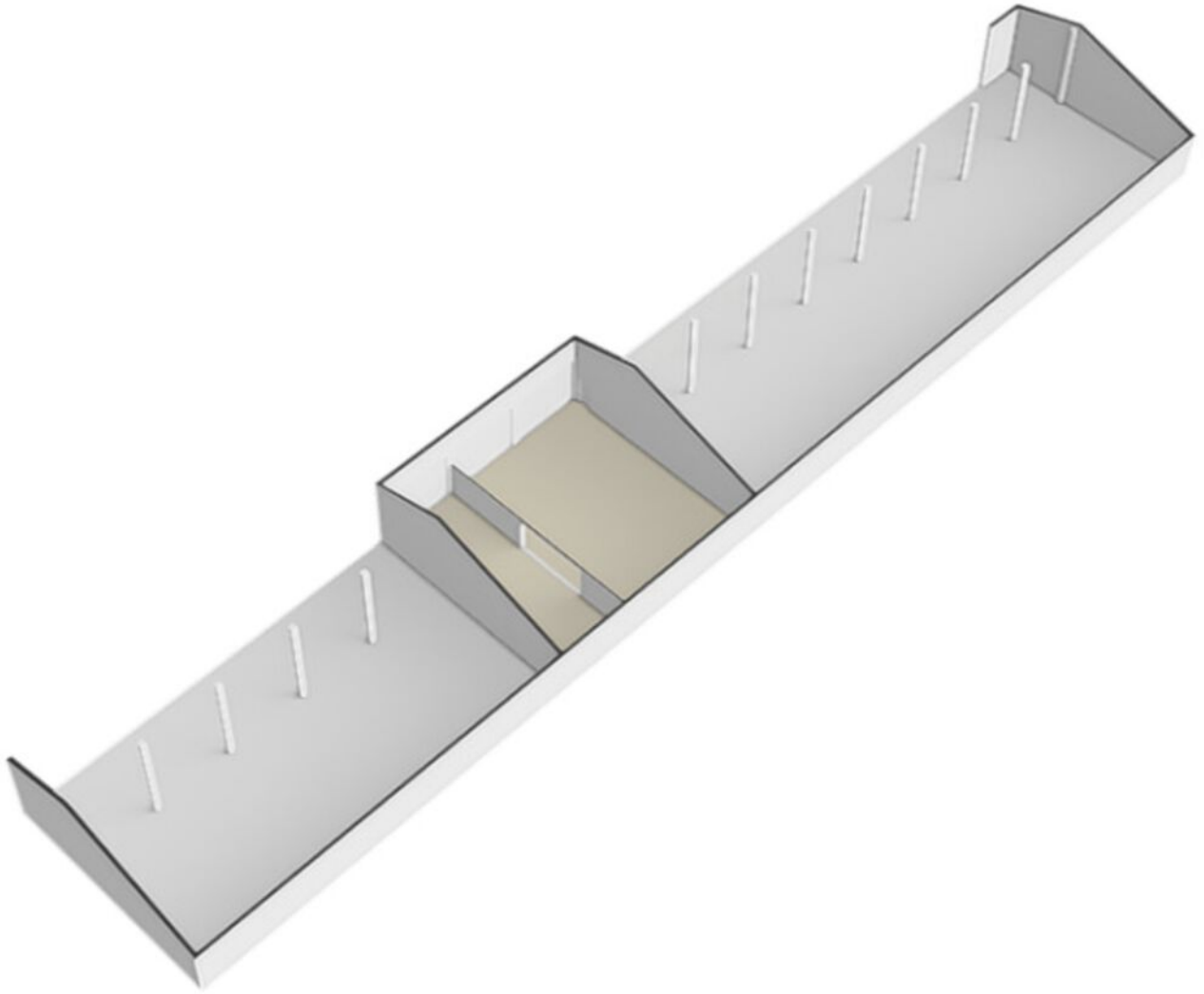


# Plattegrond loads





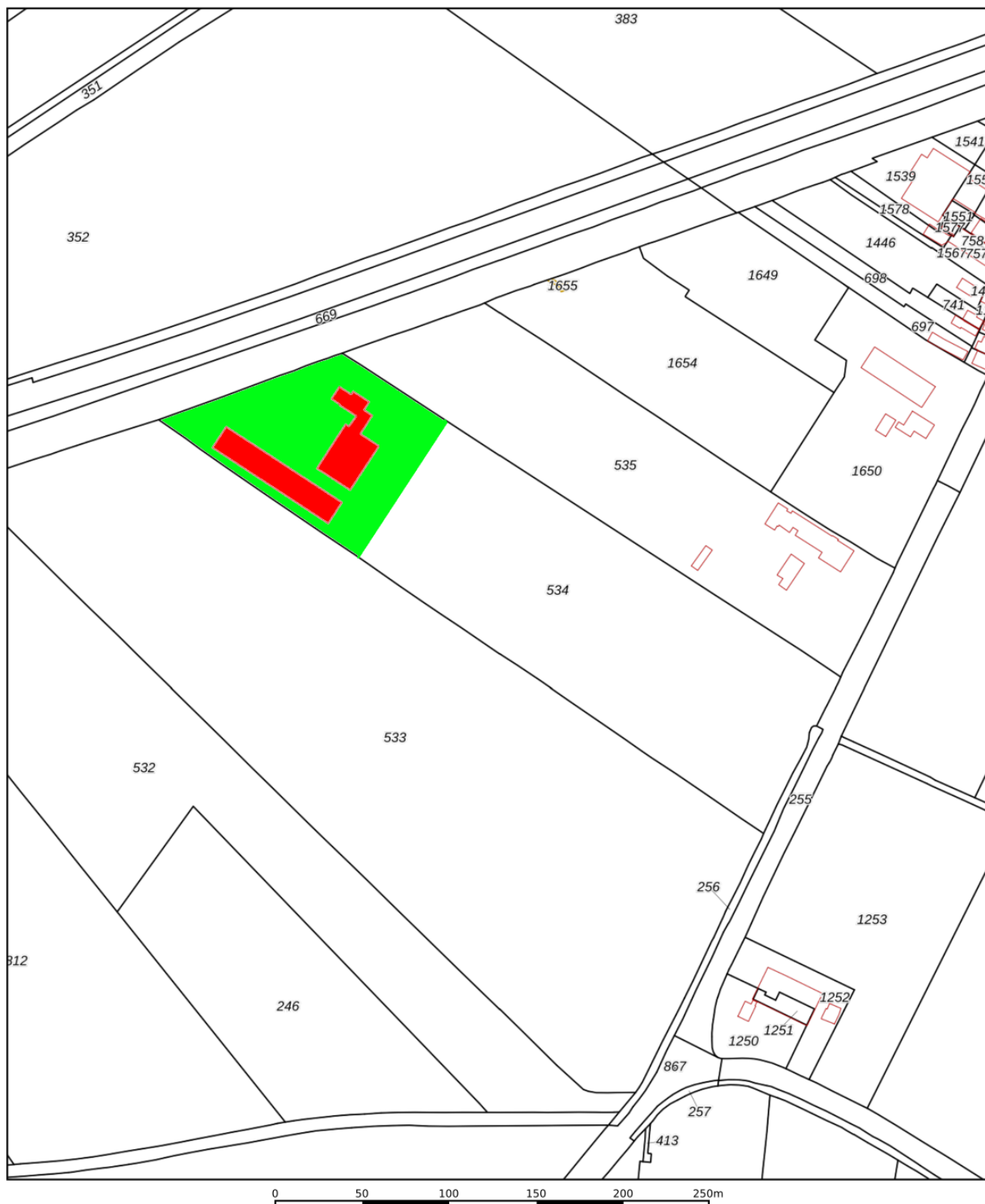
# Plattegrond loods 3D




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: spoorstraat



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2900		
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Echteld
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		H
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	534	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	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.		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Veelgestelde vragen 1/2



Van Kessel & Van Gellicum  
MAKELAARS - TAXATEURS

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



## 9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is. De koop wordt overigens pas definitief nadat de koopovereenkomst zowel door verkoper als koper getekend is en de drie dagen bedenktijd voor koper zijn verstreken.

## 10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 11. Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

In Nederland is het gebruikelijk om een waarborgsom of bankgarantie op te nemen in de koopakte. Dit is een zekerheid voor de verkoper. Indien er overeenstemming wordt bereikt over verkoop van de woning zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen voor het stellen van een bankgarantie of waarborgsom.

De hoogte van deze bankgarantie of waarborgsom is 10% van de koopsom. Deze zal in de regel uiterlijk 6 tot 7 weken na mondelinge overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

## 12. Wat is een ouderdomsclausule?

In een ouderdomsclausule wordt de koper er in de koopovereenkomst op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst bij woningen ouder dan 20 jaar.



# Antwoord op al uw financiële vragen



**LOOP BINNEN, BEL OF MAIL  
VOOR EEN KOSTELOZE AFSPRAAK.**



**Van Kessel & Hypotheken**

Tijd voor een frisse blik op hypotheek

📍 Herman Kuijckstraat 62, 4191 AL Geldermalsen

📍 Varkensmarkt 3, 4101 CK Culemborg

0345-820333 - [info@vkhypotheek.nl](mailto:info@vkhypotheek.nl) - [www.vkhypotheek.nl](http://www.vkhypotheek.nl)



## Van Kessel & Van Gellicum

MAKELAARS - TAXATEURS

Van Kessel & Van Gellicum  
Makelaars - Taxateurs

Herman Kuijkstraat 62  
4191 AL Geldermalsen  
0345 - 58 80 90

[info@vkv.nl](mailto:info@vkv.nl)  
[www.vkv.nl](http://www.vkv.nl)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Partners



Geldermalsen - Culemborg



Van Kessel & Hypotheken  
Tijd voor een frisse blik op hypotheek

Geldermalsen - Culemborg