

# Wordt dit jouw droom[t]huis?



## Hof van Batuwe 33

Lopikerkapel

Ben jij op zoek naar een moderne,  
energiezuinige en goed onderhouden  
TWEË-ONDER-EEN-KAPWONING  
gelegen in een jonge nieuwbouwwijk?  
Dan is dit jouw nieuwe [t]huis!



Reinerie Garantiemakelaars  
Benschopperstraat 37  
3401 DG, IJsselstein Ut

030-6884455  
ijsselstein@reinerie.nl  
[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Reinerie Garantiemakelaars**  
staat voor je klaar



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze eengezinswoning beschikt over een ruime woonkamer, woonkeuken, vier slaapkamers op de verdiepingen en een fijne buitenruimte. Op de bovenste woonlaag kan je eventueel vrij eenvoudig een vijfde slaapkamer creëren. Parkeren doe je bij deze woning op je eigen terrein en daarnaast is er aan de overkant ruim voldoende parkeergelegenheid.

Vraagprijs € 660.000 k.k.

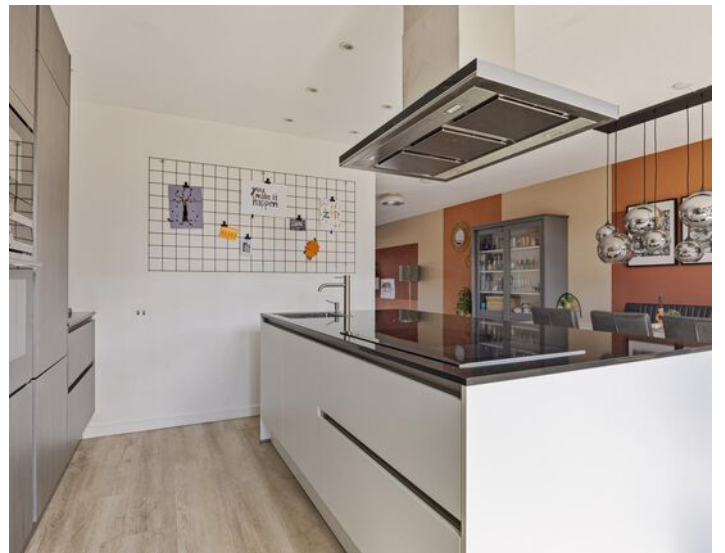




## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2017
<b>Inhoud</b>	624 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	176 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	239 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4





# Omschrijving van de woning

Ben jij op zoek naar een moderne, energiezuinige en goed onderhouden TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING gelegen in een jonge nieuwbouwwijk? Dan is dit jouw nieuwe [t]huis!

Welkom aan de Hof van Batuwe 33!

In Uitweg in het polderlandschap langs de rivier de Lek nabij Lopikerkapel staat deze nieuwe wijk.

Deze eengezinswoning beschikt over een ruime woonkamer, woonkeuken, vier slaapkamers op de verdiepingen en een fijne buitenruimte. Op de bovenste woonlaag kan je eventueel vrij eenvoudig een vijfde slaapkamer creëren. Parkeren doe je bij deze woning op je eigen terrein en daarnaast is er aan de overkant ruim voldoende parkeergelegenheid. Wat ook noemenswaardig is; de gehele woning is zeer energiezuinig. Een hybride verwarmingssysteem verwarmt de woning namelijk optimaal door een HR-ketel met luchtwarmtepomp. Ook beschik jij straks als nieuwe eigenaar over 10 zonnepanelen.

## WONEN & KOKEN

Na een drukke werkdag parkeer jij de auto op je eigen oprit. Ruime entree, hal met meterkast, toiletruimte, garderobe en trapopgang naar de verdieping. Via een mooie deur met ruitverdeling kom je in de woonkamer van de woning. Deze mooie ruimte is opgedeeld in een tuingerichte woonkeuken, gelegen aan de achterzijde en een ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning. De woonkeuken heeft, net als alle overige ruimtes in de woning, veel daglicht. De grote ramen zorgen voor een goede lichtinval. De royale keukenopstelling beschikt over een wandopstelling met kookgedeelte, een hoge kast met inbouwapparatuur en een spoeleiland. De tuingerichte eetkamer heeft openslaande deuren naar de sfeervolle achtertuin. Tevens is er vanuit de keuken toegang tot de garage. De garage wordt nu gebruikt als berging en er staat ook een sauna. Het geheel is afgewerkt met een mooie pvc-vloer mét vloerverwarming.

## SLAPEN & BADEN

Ruime overloop met toegang tot drie royale slaapkamers, luxe badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. De moderne complete badkamer is uitgerust met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafelmeubel met veel bergruimte en een raam ten behoeve van daglicht en ventilatie. De zeer ruime voorzolder geeft toegang tot een slaapkamer/ werkkamer aan de voorzijde van de woning. Op deze verdieping bevindt zich ook de technische ruimte met de c.v. ketel (Itho base cube) met luchtwarmtepomp (Itho cool cube), de mechanische ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen. Achter de knieschotten in de slaapkamers en op de overloop is nog veel extra bergruimte.

## BUITENLEVEN & OPBERGEN

Bij deze woning kun je van de zon genieten vanwege de fijne achtertuin. Deze is op het zuiden gesitueerd. De tuin is onderhoudsvriendelijk. Voor het stallen van je auto, motor, fietsen en andere spullen is er een ruime garage aanwezig, welke zowel van binnen als buitenuit bereikbaar is, maar op dit moment in gebruik is als bergruimte en er is daar een heerlijke sauna geplaatst. Deze ruimte is eenvoudig om te zetten en te gebruiken als garage.

## OMSTREKEN & VOORZIENINGEN

Het rustige woonhofje biedt een kindvriendelijke woonomgeving met speelgelegenheid voor de kinderen en voldoende parkeerplaatsen om uw bezoek gastvrij te kunnen ontvangen. Uitweg ligt tussen IJsselstein - Lopikerkapel en Lopik in. Je ervaart hier de rust, het landelijke leven, maar bent toch binnen 10 minuten autorijden op de snelweg A2, binnen 10 minuten autorijden in het stedelijke IJsselstein of op 15 minuten fietsafstand in het dorpse Lopik. Lopik heeft alle dagelijks benodigde voorzieningen die je nodig hebt. IJsselstein biedt tal van voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen en een historisch stadscentrum met tal van winkels, gezellige restaurantjes, terrasjes en uitgaansgelegenheden. Tevens ben je binnen 30 minuten rijden in het centrum van Utrecht en binnen 45 minuten rijden ben je in het centrum Rotterdam, een fijne prettige centrale locatie dus! Mocht je een 'buitenmens' zijn en graag een fietstocht/ wandeltocht maken, dan is het buitengebied van Lopik



een fantastische gelegenheid. De rivier de Lek ligt letterlijk om de hoek. Je kunt hier heerlijk wandelen, fietsen of een tocht maken door het 'Groene Hart'! Het natuurgebied van de Lek is met 'warme temperaturen' ook een uitstekend gebied om heerlijk te recreëren.

#### ISOLEREN & GELD BESPAREN

In deze tijden is het opwekken van eigen stroom doormiddel van zonnepanelen ideaal! Op het dak liggen 10 zonnepanelen. Voor de verwarming/koeling van de woning is er een hybride warmtepomp (HP Cube van Itho Daalderop) opgesteld. Deze warmtepomp zorgt in de basis voor de verwarming van de woning, waardoor je aanzienlijk bespaart op je gasverbruik. De warmtepomp werkt op stroom en haalt warmte uit de buitenlucht en uit de ventilatielucht van het huis. Voor het warme tapwater en de echte koude winterdagen werkt de warmtepomp samen met de ernaast opgestelde cv-ketel. De woning is geclassificeerd met een energielabel A.

#### HIGHLIGHTS & BIJZONDERHEDEN

- ^ Landelijk gelegen en op korte afstand van IJsselstein en Lopik;
- ^ Zeer energiezuinig (energietabel A) door hybride luchtwarmtepomp en 10 zonnepanelen;
- ^ Gebouwd onder karaktervolle architectuur;
- ^ Grote woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin;
- ^ Vier goede slaapkamers met mogelijkheden voor vijfde slaapkamer;
- ^ Moderne badkamer op de eerste verdieping;
- ^ Zolderverdieping voorzien van hoge nok;
- ^ Parkeren op eigen terrein;
- ^ Op korte afstand van de rivier de Lek met diverse strandjes en mooie wandel omgeving;

\* Oplevering in overleg.

TIP! Wist je ook dat je een bezichtiging kan plannen of vraag kan stellen via onze Whatsapp? Stuur ons gerust een appje op 030-6884455.

Wil je kijken wat je hypotheekmogelijkheden zijn of wil je graag hulp in de zoektocht naar jouw nieuwe [t]huis? Maak dan een afspraak met ons team!

De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.

































# ENERGIE- ZUINIG!



Jouw nieuwe [t]huis heeft een  
energielabel A!

[T]huis bij...  
Reinergie







# WHATS- APP!



Wij gebruiken ook WHATSAPP voor  
het maken van afspraken of het  
beantwoorden van vragen!

**030-6884455**

[T]huis bij...  
Reinering



# EXACT GEMETEN!



Jouw nieuwe [t]huis is  
gemeten volgens  
branchbrede meetinstructie

[T]huis bij...  
Reinering





# Plattegrond Begane grond



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

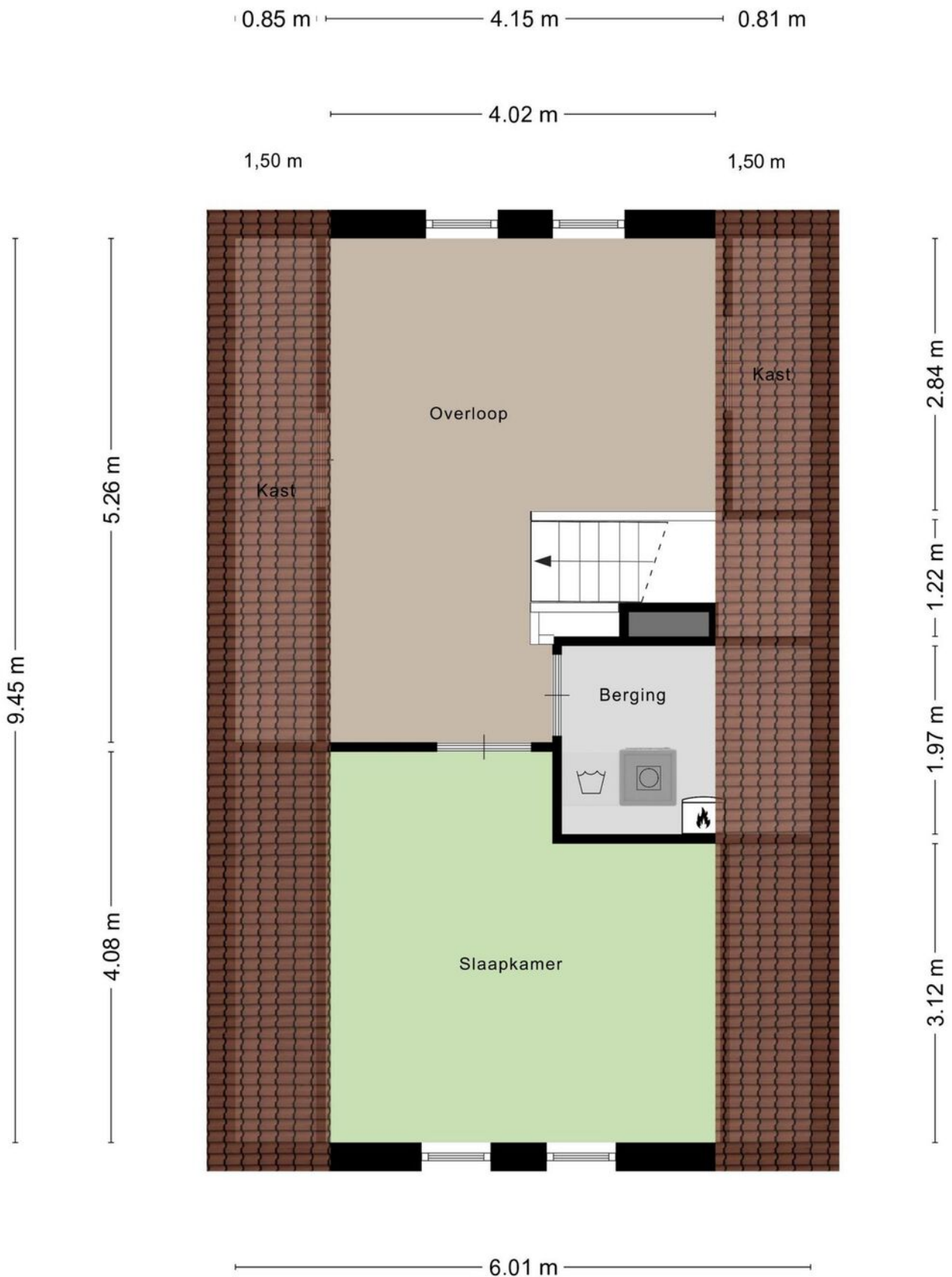
# Plattegrond Eerste verdieping



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

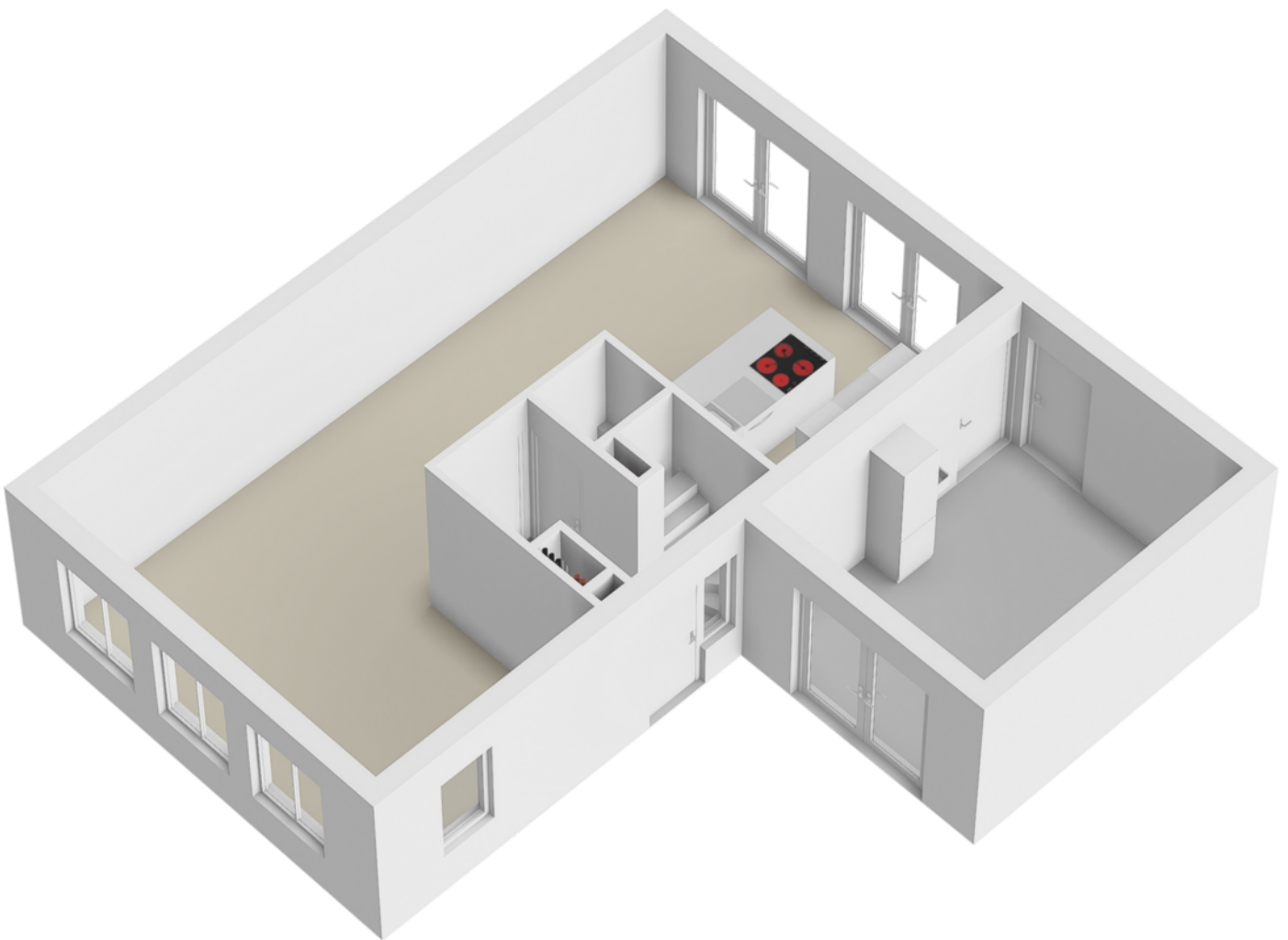


# Plattegrond Tweede verdieping



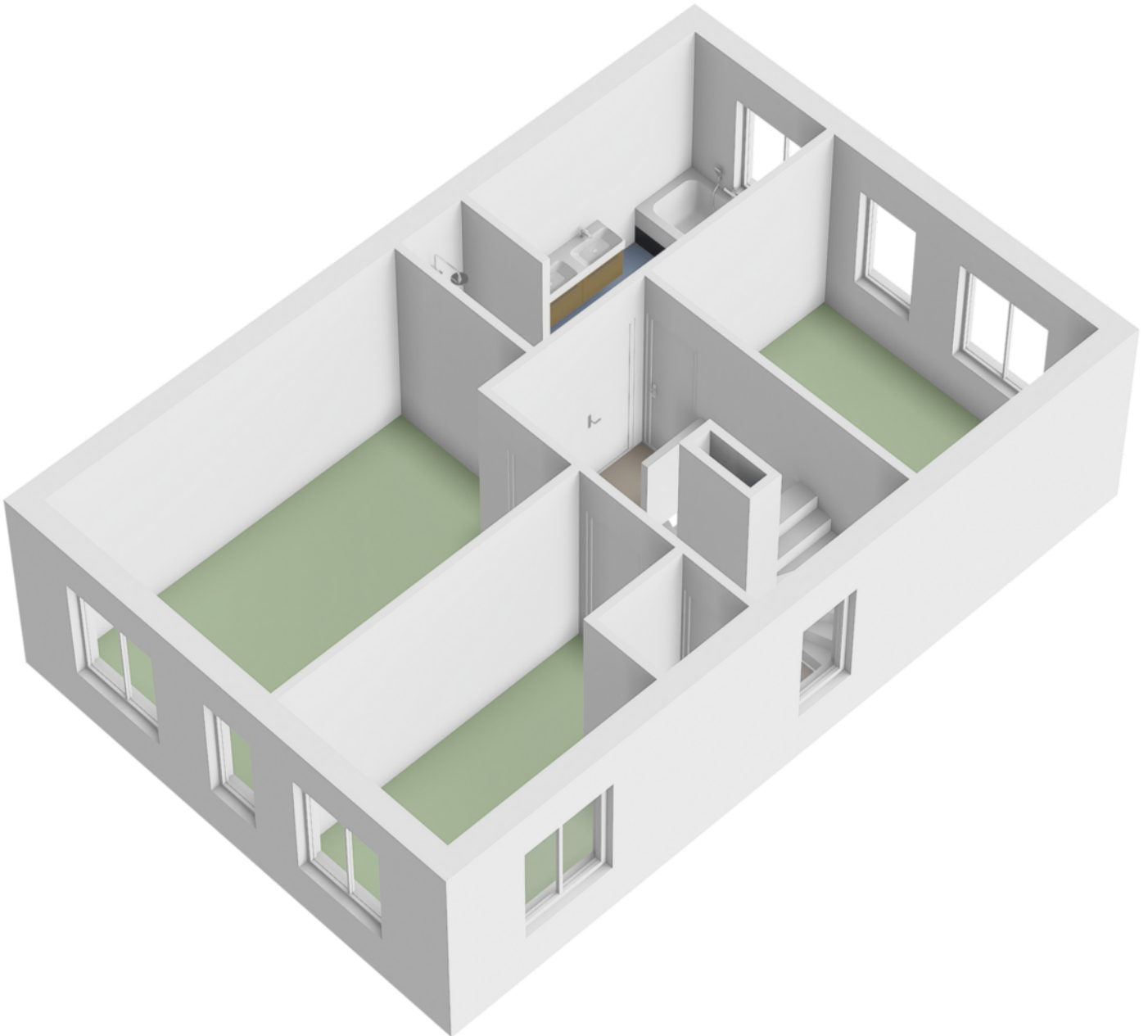
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond Begane grond 3D

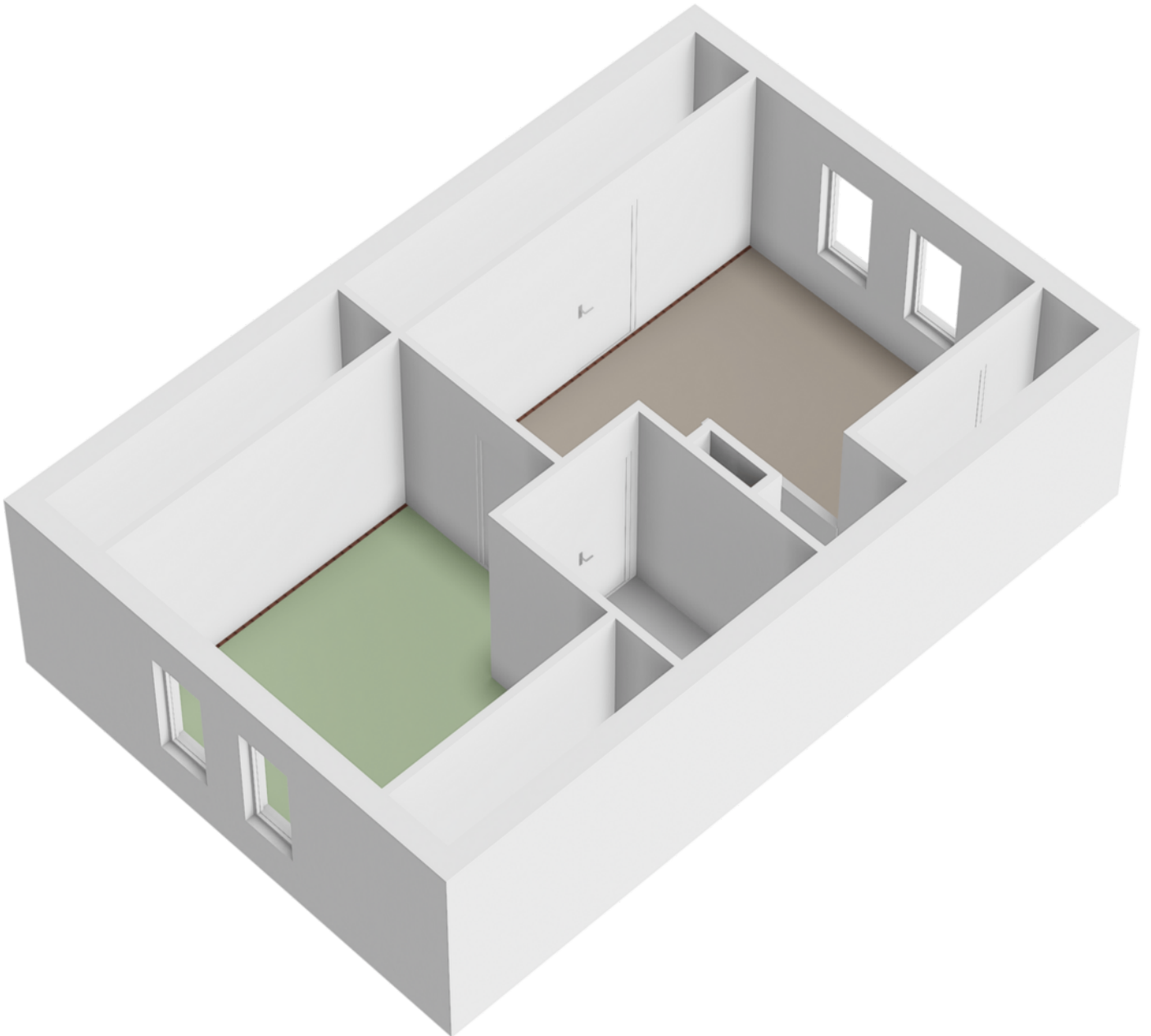




# Plattegrond Eerste verdieping 3D



# Plattegrond Tweede verdieping 3D






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

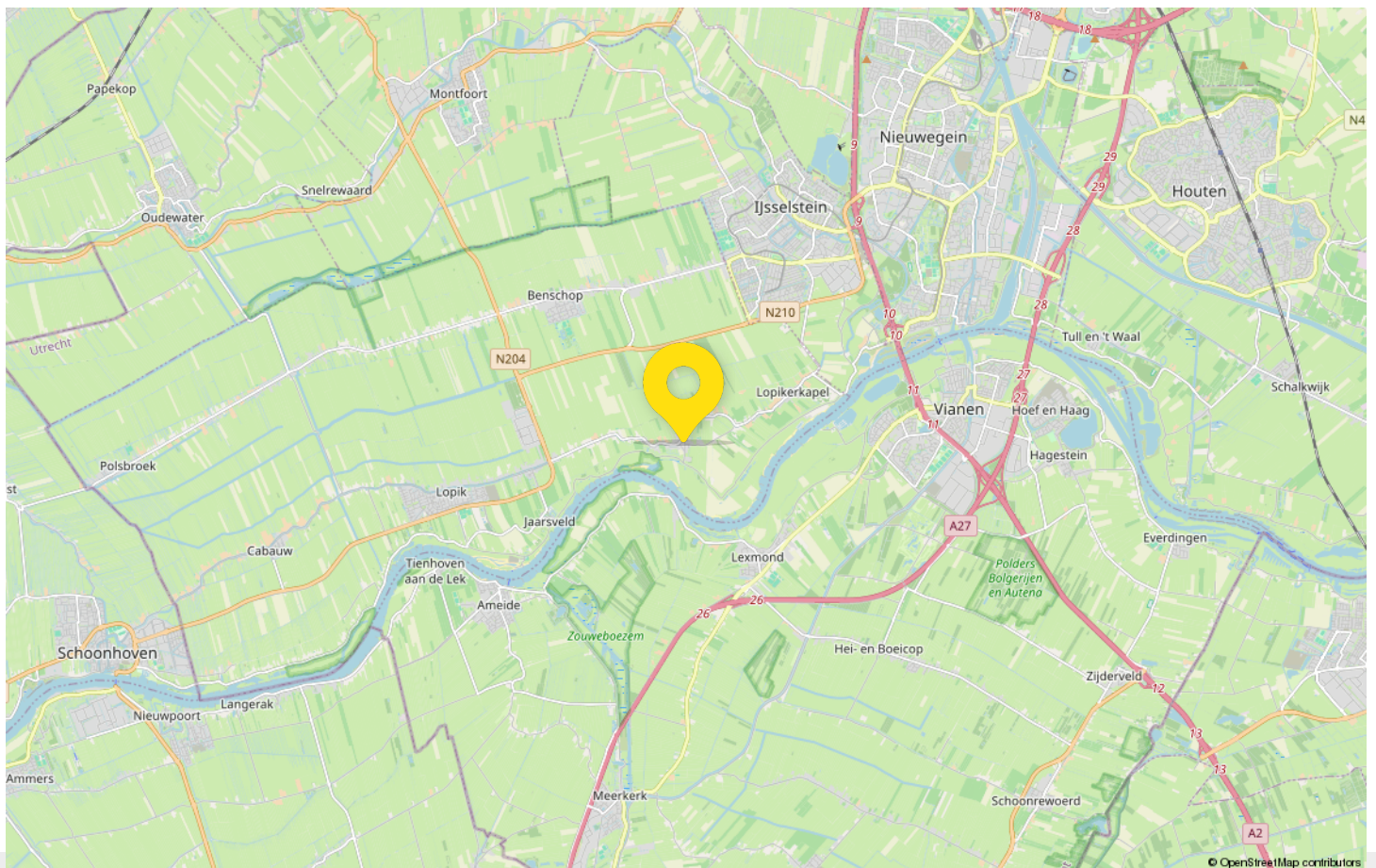
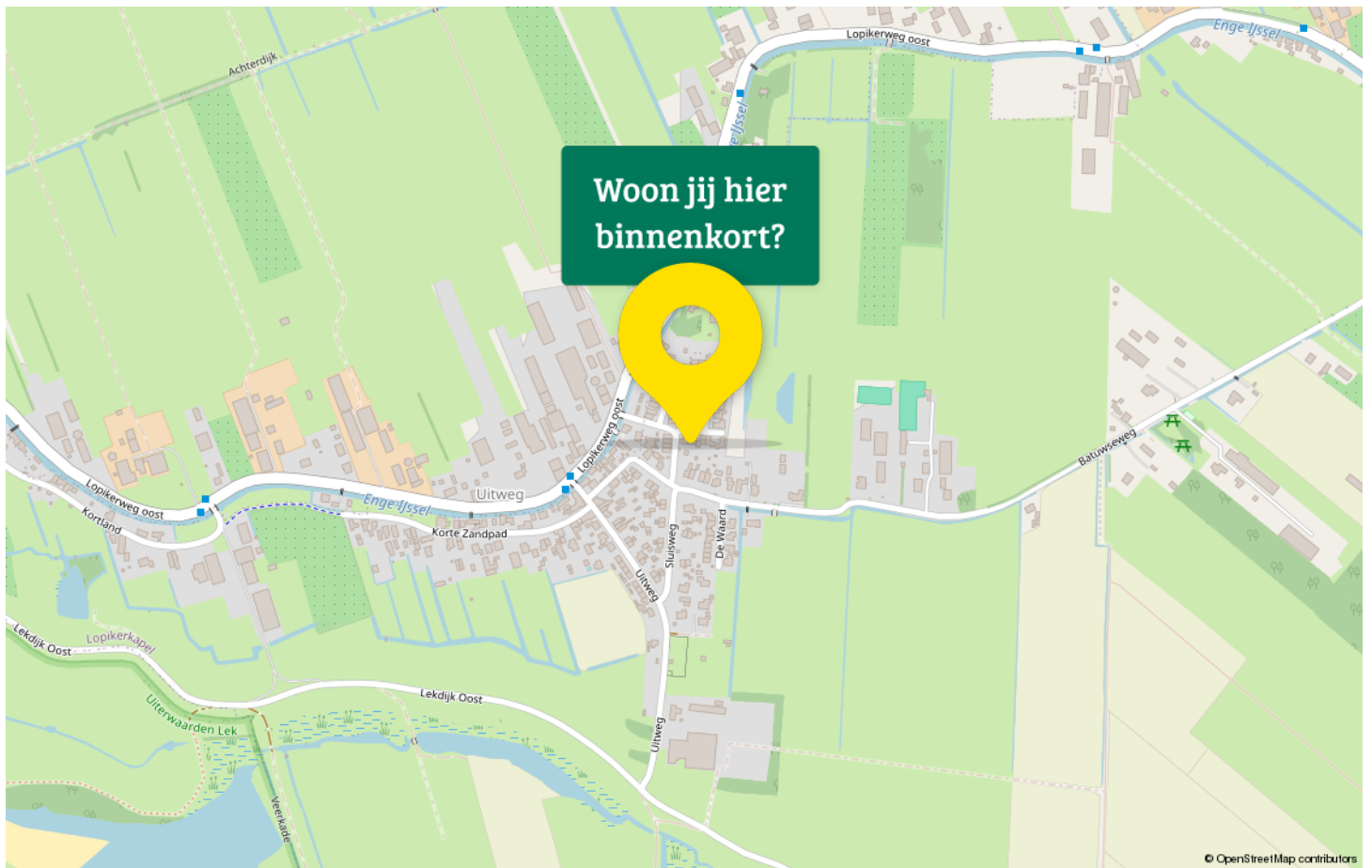
Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lopik</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1529</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>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

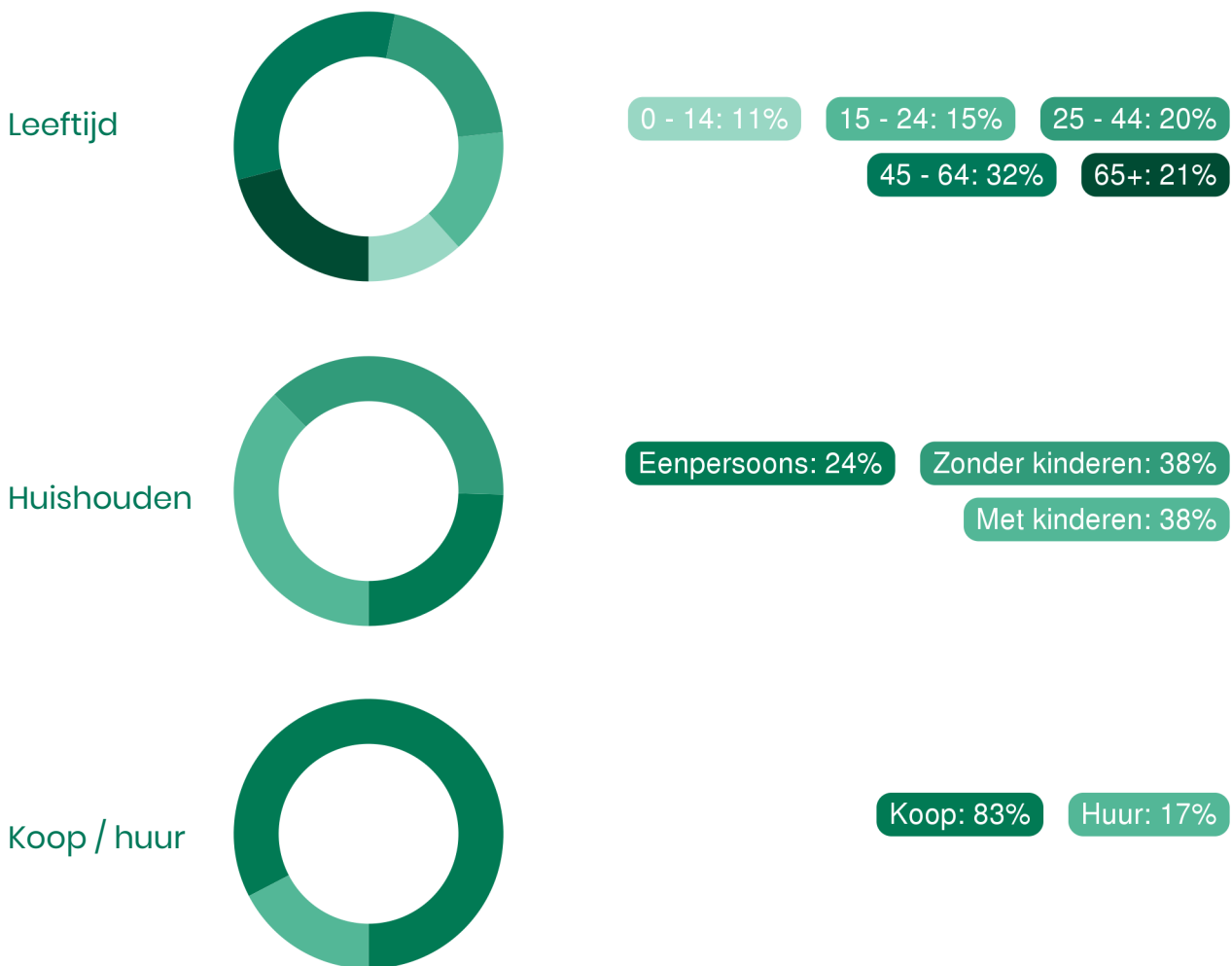
# Locatie op de kaart





# Statistieken

## Buurtinformatie - Lopik / Lopikerkapel



**53%**  
man

**47%**  
vrouw



**1,3 per huishouden**

**Gemiddelde woningwaarde:**

-



# Reinerie Garantiemakelaars jouw Garantiemakelaar

## Reinerie Garantiemakelaars

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

## Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.

## Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

## Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

**Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!**



## Wij zijn [t]huis op:

Benschopperstraat 37  
3401 DG, IJsselstein Ut

## Wij zijn bereikbaar via:

030-6884455

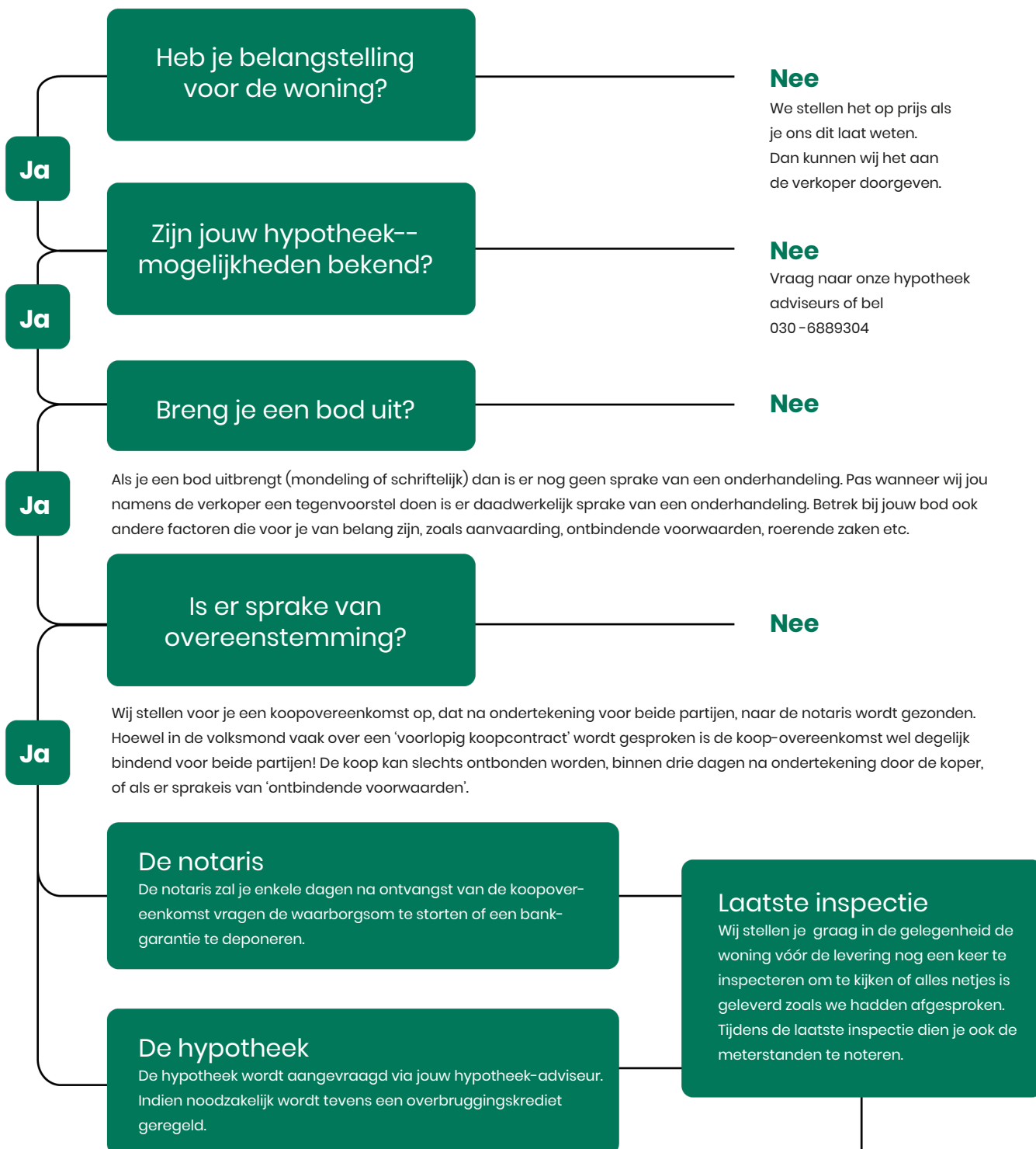
info@reinerie.nl

[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.





## Zorgeloos van je nieuwe [t]huis genieten

### 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.







## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**030-6884455**

[info@reinerie.nl](mailto:info@reinerie.nl)

[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)