



## De Grip 14, Zetten

Vraagprijs € 325.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een modern, energiezuinig en duurzaam 3-KAMER HOEKAPPARTEMENT met een zonnig balkon op het zuiden én een eigen parkeerplaats? Dan is dit je kans!

# Welkom bij **De Grip 14**

Zetten, hét winkeldorp van Nederland! Zetten, een centraal gelegen dorp in de Gemeente Overbetuwe met ongeveer 5.220 inwoners. Zetten heeft een uitgebreid winkel- en dienstenaanbod en vervult daarmee een streekfunctie. Zetten heeft zelfs van alle dorpen in Nederland het grootste winkelaanbod gerelateerd aan het aantal inwoners. Bekende winkelketens als Kruidvat, Hema en Primera worden aan het dorpsplein afgewisseld door ambachtelijke winkeltjes waaronder een slager, een bakkerij en een kaasboer. Ook aan supermarkten is er geen gebrek aangezien je kunt kiezen uit de Albert Heijn, Jumbo en Aldi. In Zetten vinden we 3 basisscholen terug alsmede een middelbare school met VMBO tot en met Atheneum. Er is een rijk verenigingsleven waarbij de omliggende dorpen elkaar versterken. Van voetbal- en tennisclub tot aan een turn- en volleybalvereniging. Er is zelfs een zwembad, ideaal voor de zwemlessen van kleine kinderen. We mogen wel stellen dat Zetten van alle markten thuis is. Zelfs de Posbank of de Ginkelse Hei is voor de ervaren mountainbiker geen brug te ver.

## **Indeling**

Het appartementencomplex is gebouwd in 2006 en heeft veel comfort te bieden. Een energielabel A+, een warmtepomp, een WTW-systeem en vloerverwarming (en koeling) maken dit tevens een duurzame woning. Het complex is opgebouwd uit 3 woonlagen waarbij er op de bovenste laag 2 penthouses zijn gelegen. Dit appartement ligt op hoek van de 1e verdieping (2e woonlaag). In het complex is een liftinstallatie aanwezig. Op de begane grond vind je de eigen berging. De centrale hal is afgesloten en toegankelijk middels een intercomsysteem (videofoon). Aan de voorzijde van het complex heeft elke woning een eigen toegewezen parkeerplaats, waardoor je nooit een plekje hoeft te zoeken.

## **Tweede woonlaag**

Wat meteen zal opvallen is de 'oude' massief houten vloer die als een rode loper door de gehele woning is gelegd. Het balkon heeft een directe verbinding met de woonkamer en is af te sluiten met een rolhor. Over elk detail in de woning is nagedacht. Dit zien we o.a. terug in de stijlvolle 3-ruits paneeldeur tussen hal en woonkamer. De woonkamer verspringt iets met de keuken, waardoor de keuken een eigen hoek heeft waar je ook prima een 6-persoons eettafel kwijt kunt.

De keuken is in hoekopstelling geplaatst waarbij er is gekozen voor een greeploos en strak design. In het oog springend element is het robuuste, 6cm dikke aanrechtblad van graniet met een 'gebrande' afwerking. Hierdoor krijg je écht het gevoel een aanrecht van natuursteen te hebben. De inbouwapparatuur bestaat uit een vaatwasser, combi-oven, koelkast v.v. vriesvak, 4-pits keramische kookplaat en afzuigschouw. Brede ladekorven en bovenkasten v.v. liftdeuren maken de keuken praktisch en geven het een moderne uitstraling.

Het balkon is op de hoek van de woning gelegen waardoor het een panoramisch, vrij uitzicht heeft op de natuurlijke waterbuffer, ook wel wadi genoemd. Het balkon is geheel overdekt waardoor je er ook droog kunt zitten. De vloer is bekleed met hoogwaardige, composiet (slijtvaste) planken. Dit geeft niet alleen meer aankleding aan het balkon, maar bij regen krijg je ook geen natte voeten. Door de gunstige ligging op de zon, heeft het balkon veel zonuren waardoor je (bijna) de gehele dag in de zon kunt zitten.

Het appartement beschikt over 2 volwaardige slaapkamers. Met name de master bedroom is verrassend ruim en groter dan gemiddeld. Hier kan je dan ook prima een groot 2-persoons bed en een linnenkast kwijt, zonder dat het echt ten koste gaat van het ruimtelijke gevoel. Dit wordt versterkt door de hoekligging aangezien het aan 2 zijden ramen heeft (met draai/kiepfunctie). De 2e slaapkamer is ideaal als logeer- of werkkamer. In de huidige setting is er gekozen om deze kamer als kastenkamer te gebruiken. Door de zwart//witte betegeling is de badkamer fris en neutraal te noemen. De ruimte is ingedeeld met een douche en een wastafelmeubel. Boven het wastafelmeubel met handige houtlook opberglade, is een spiegel en een extra lamp aangebracht. Ook vinden we in deze ruimte de wasmachine-aansluiting terug. In de buitengevel zorgen glasblokken voor een prettige daglichttoetreding zonder inkijk. De ventilatie gaat via het mechanische ventilatiesysteem. Ook in deze ruimte is vloerverwarming aanwezig.

De rustige ligging in de wijk, een balkon met uitzicht op de wadi en veel lichtinval aan 3 zijden van het appartement maken dit een plek waar je je snel thuis zult voelen!

Vereniging van eigenaren: Het complex wordt beheerd door een actieve en gezonde VvE. De bewoners bepalen gezamenlijk wat er in het complex gebeurt, waarbij het beheer is uitbesteed aan een professionele organisatie. De servicekosten bedragen ca. € 242,07 per maand. Dit is o.a. inclusief het buitenonderhoud van het complex, schoonmaak van de gemeenschappelijke (binnen)ruimtes en alle bijkomende verzekeringen zoals de opstal- en brandverzekering. Bij de bouw is er gekozen voor onderhoudsarme materialen wat scheelt in de onderhoudskosten. Zo zijn alle kozijnen in kunststof uitgevoerd waardoor er nauwelijks schilderwerkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden.

De woning is gelegen in de rustige 'nieuwbouwwijk' 't Rieshout. In deze wijk zijn tussen 2003 en 2006 ca. 250 woningen gebouwd. Aangrenzend aan het complex ligt een wadi wat als een natuurlijke buffer zorgt voor overtollig regenwater. Hierdoor is de wijk ruim en groen opgezet en staan de woningen ver van elkaar af.

Of je nu in de stad werkt of op één van de bedrijvenparken in de nabijgelegen dorpen, het is altijd heerlijk thuiskomen tussen de rivieren de Rijn en de Waal. Het dorp is gelegen in de driehoek Arnhem – Nijmegen – Tiel en heeft daardoor een goede ontsluiting. We vinden Zetten terug in de oksel van knooppunt Valburg waar de A15 en de A50 elkaar kruisen. Hierdoor ben je binnen 15 minuten in grote plaatsen als Beuningen, Elst, Wageningen en de grote steden Arnhem, Nijmegen en Tiel. Maar ook plaatsen als Oss, Ede of Apeldoorn liggen maar op een half uur rijden. Wageningen is zelf per fiets goed bereikbaar via het pontje over de Neder-Rijn. Kortom, wij laten je graag kennis maken met het veelzijdige dorp Zetten!



Energielabel A





|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Bouwjaar           | 2006                  |
| Woonoppervlakte    | Ca. 75 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | Ca. 220 <sup>3</sup>  |
| Aantal kamers      | 3                     |
| Aantal slaapkamers | 2                     |
| Bijdrage VvE       | € 242,07 per maand    |





















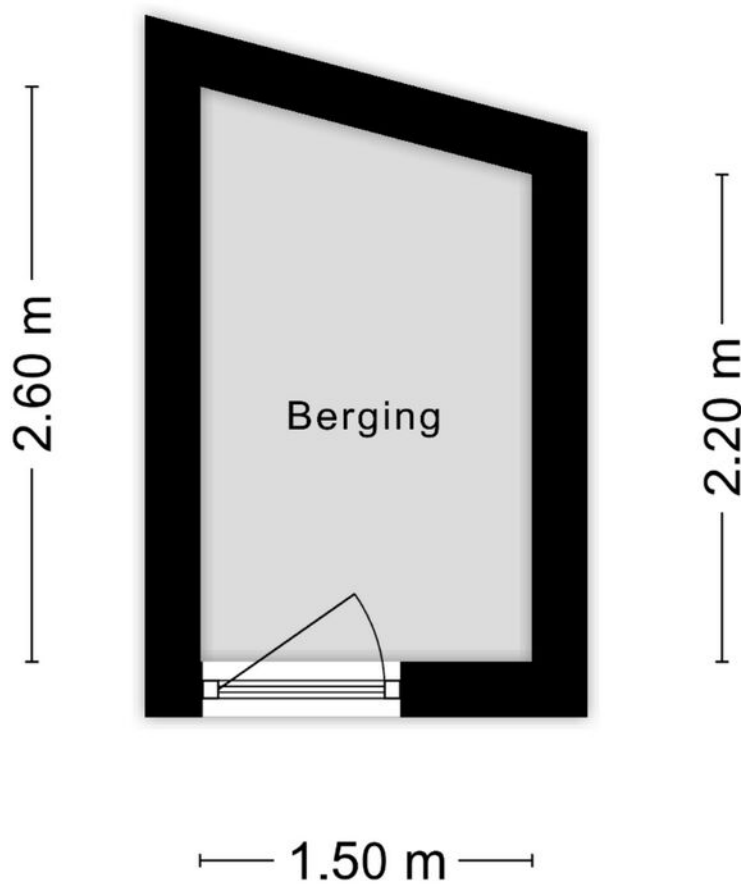


# Plattegrond



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

# Plattegrond

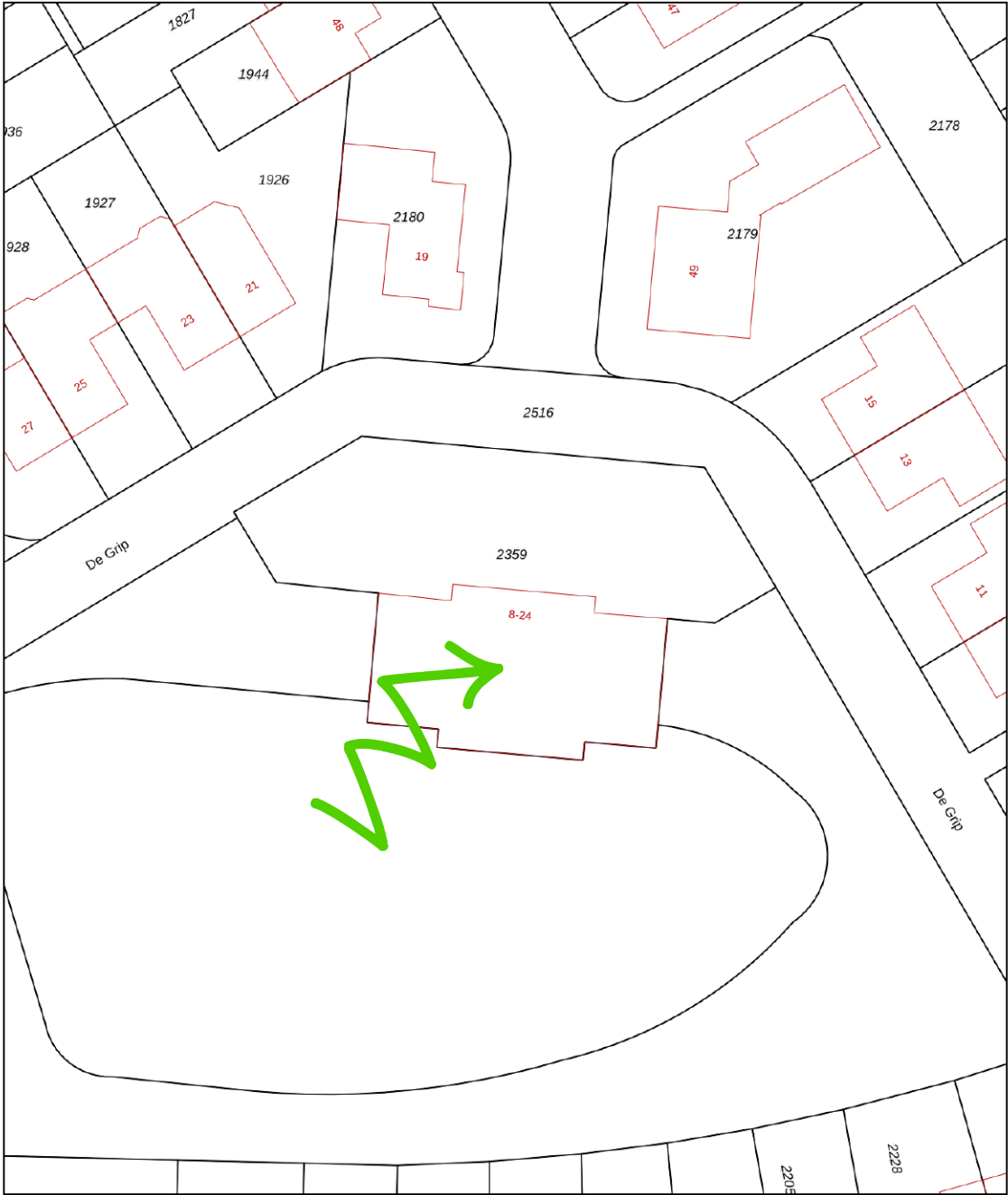


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



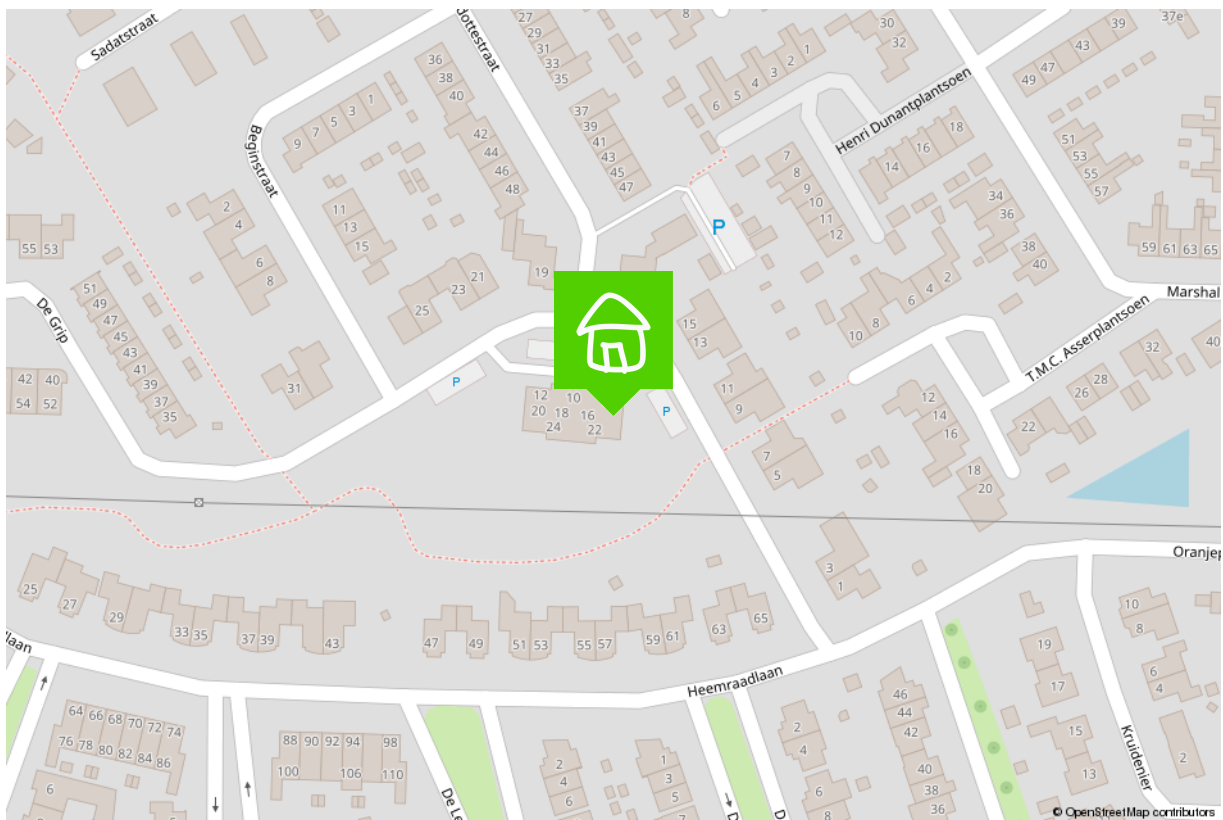
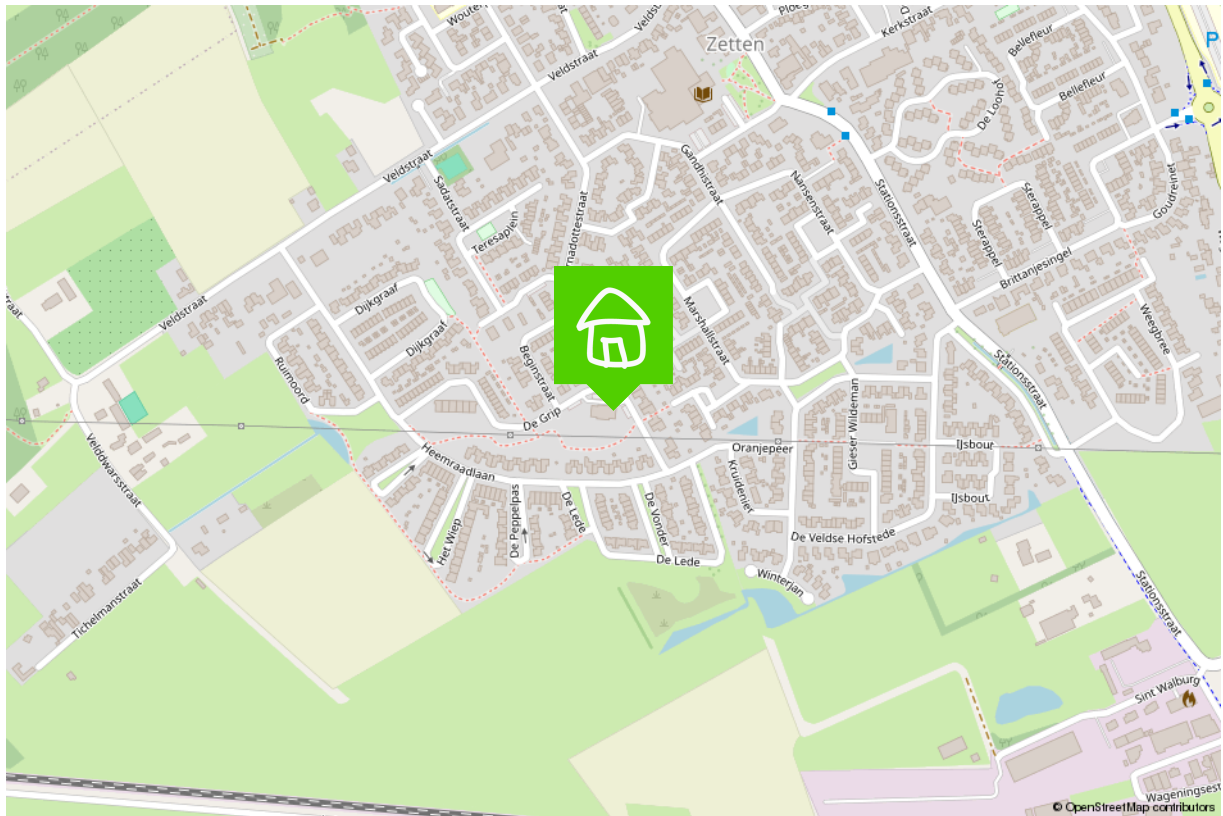
0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                            |                                                                              |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25<br>— Vastgestelde kadastrale grens<br>— Voorlopige kadastrale grens<br>— Administratieve kadastrale grens<br>— Bebouwing | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voorlopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente Valburg<br>Sectie F<br>Perceel 2359 | <b>kadaster</b><br> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025  
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



# Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn  
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

# Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda  
beoordeling

9.7



# Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

## Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

## Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

## Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

## **De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.**

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

#### **6. Mag een makelaar 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. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. 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 voorwaarden 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 verkopend 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 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

**Disclaimer**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

# Wordt dit hem dan echt?



## Neem contact op

013-5909612 • [info@bartuwmakelaar.nl](mailto:info@bartuwmakelaar.nl) • [bartuwmakelaar.nl](https://bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12  
5041 SB Tilburg

# BART uw makelaar