

TE KOOP



Voorstraat 29

Ammerzoden

Welkom bij de perfecte vrijstaande woning voor een luxe levensstijl. Deze prachtige woning biedt een overvloed aan ruimte en mogelijkheden voor zowel comfortabel wonen als ondernemen, maar ook op het gebied van mantelzorg.

Vraagprijs

€ 950.000,- k.k.



Voorstraat 29 Ammerzoden

Gelegen op een mooie locatie in het gezellige dorp Ammerzoden staat aan Voorstraat 29 dit luxe en royale woonhuis met eigen oprit, riante tuin en sfeervol bijgebouw/ mantelzorgwoning. Bij binnenkomst ervaart u direct de sfeer en ruimte, mede door de neutrale kleurstellingen en zeer nette afwerking. De woning is volledig gemoderniseerd en uitgebreid, waardoor het geheel volledig instapklaar is.

Aan de achterzijde bevindt zich de vrij gelegen achtertuin met zonnige ligging op het zuidoosten. De riante tuin is fraai aangelegd met moderne terrastegels, gazon, diverse bomen en beplantingen en is voorzien van sfeervolle overkapping.

Ontdek het royale bijgebouw, de perfecte mantelzorgwoning met een moderne keuken, douche en toilet. Dit gloednieuwe, hoogwaardig afgewerkte buitenverblijf biedt u alle ruimte en comfort die u nodig heeft voor zorgeloos wonen. Of u nu op zoek bent naar een plek voor een familielid dat dichtbij moet zijn of een extra

ruimte voor uzelf, het bijgebouw voldoet aan al uw behoeften.

Het gemoedelijke dorp Ammerzoden ligt onder de rook van Den Bosch, midden in het Gelderse rivierengebied.

Het geheel is gelegen in een kindvriendelijke en rustige woonomgeving in het landelijke dorp Ammerzoden. Alle faciliteiten op het gebied van winkels, horeca en openbaar vervoer is slechts op enkele minuten loopafstand bereikbaar. Ook een eigen jachthaven, basisschool, kinderopvang en diverse (sport)verenigingen zijn in Ammerzoden te vinden.

De historische binnenstad van Zaltbommel bevindt zich op nog geen 10 minuten rijden, evenals het bourgondische Den Bosch. Ook de uitvalswegen A2 en de A59 zijn snel te bereiken.



Voorstraat 29 Ammerzoden

Indeling woonhuis: aan de voorzijde van de woning is de entree gesitueerd. In de hal bevindt zich de meterkast en trapopgang naar de verdieping. De hal geeft toegang tot de slaapkamer-/kantoor en woonkeuken.

De royale woonkeuken van maar liefst ca. 40 m² is voorzien van een luxe uitgevoerde keuken met eikenhouten frontjes, granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. De woonkeuken geeft toegang tot de kelder, toiletruimte en ruime woonkamer van ca. 30 m². De slaapkamer kan eveneens in gebruik worden genomen als kantoorruimte of speelkamer.

Hier bevindt zich een personenlift.

Verdieping: overloop toegang gevend tot 2 royale slaapkamers, washok en moderne badkamer v.v. ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en vaste kast. De personenlift is vanuit de badkamer toegankelijk. De grootste slaapkamer biedt de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren.

Overig:

- royale leefkeuken met luxe keukenunit;
- sfeervolle living met openslaande deuren;
- de woning is voorzien van zonnepanelen;
- airco aanwezig;
- vloerverwarming t.p.v. hal, keuken en badkamer;
- in de woning bevindt zich een personenlift tussen de begane grond en eerste verdieping;
- sfeervolle achtertuin met buitenverblijf/mantelzorgwoning.



Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 180 m ²
Perceeloppervlakte	603 m ²
Inhoud	560 m ³
Bouwjaar	1955
Aantal kamers	4
Energie label	E*
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Installaties	CV ketel (Remeha uit 2009), vloerverwarming (gedeeltelijk), zonnepanelen

Vraagprijs

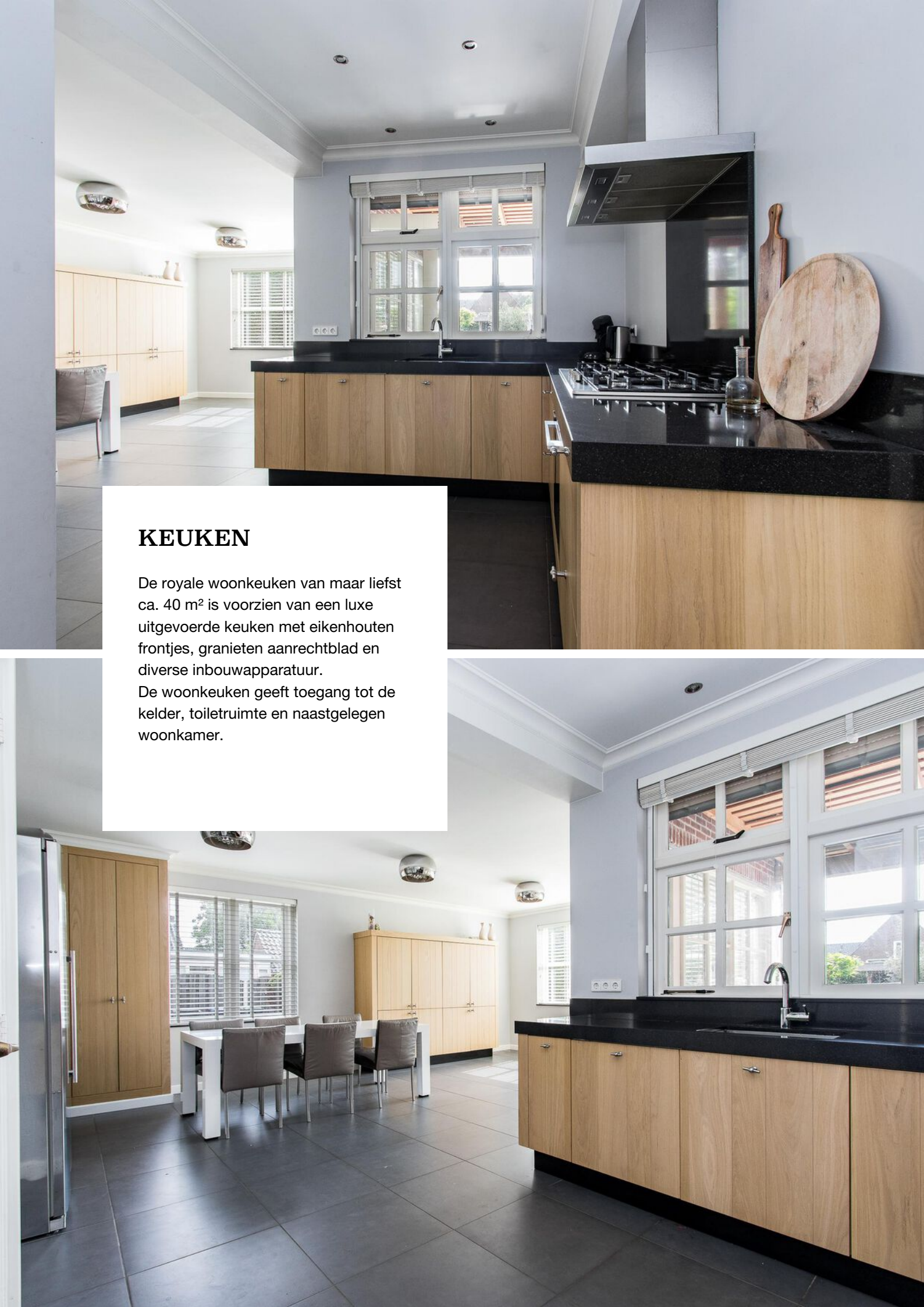
€ 950.000,- k.k.



ENTREE/ HAL

Aan de voorzijde van de woning is de entree gesitueerd. In de hal bevindt zich de meterkast en trapopgang naar de verdieping. De hal geeft toegang tot de slaapkamer-/kantoor en woonkeuken.





KEUKEN

De royale woonkeuken van maar liefst ca. 40 m² is voorzien van een luxe uitgevoerde keuken met eikenhouten frontjes, granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur.

De woonkeuken geeft toegang tot de kelder, toiletruimte en naastgelegen woonkamer.







WOONKAMER

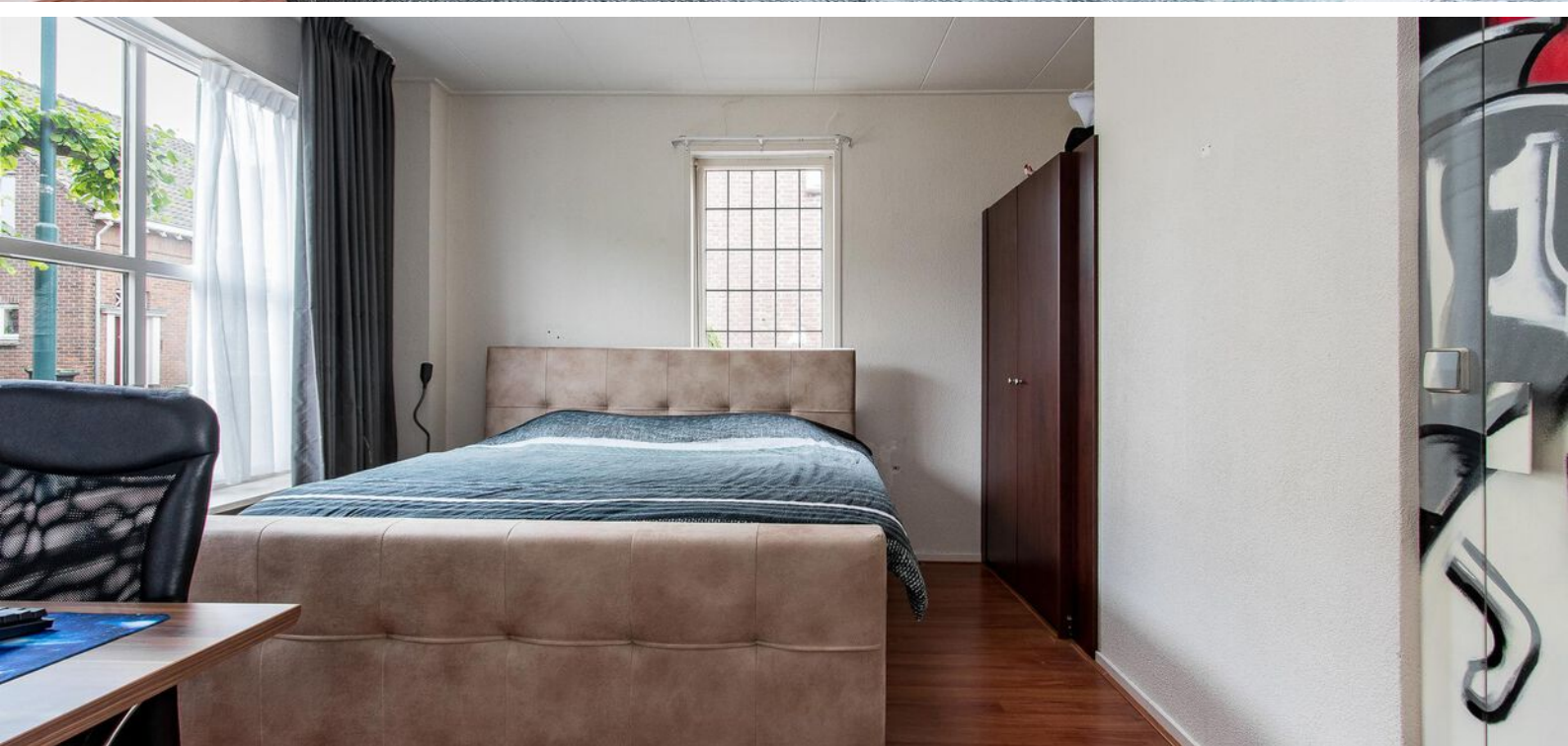
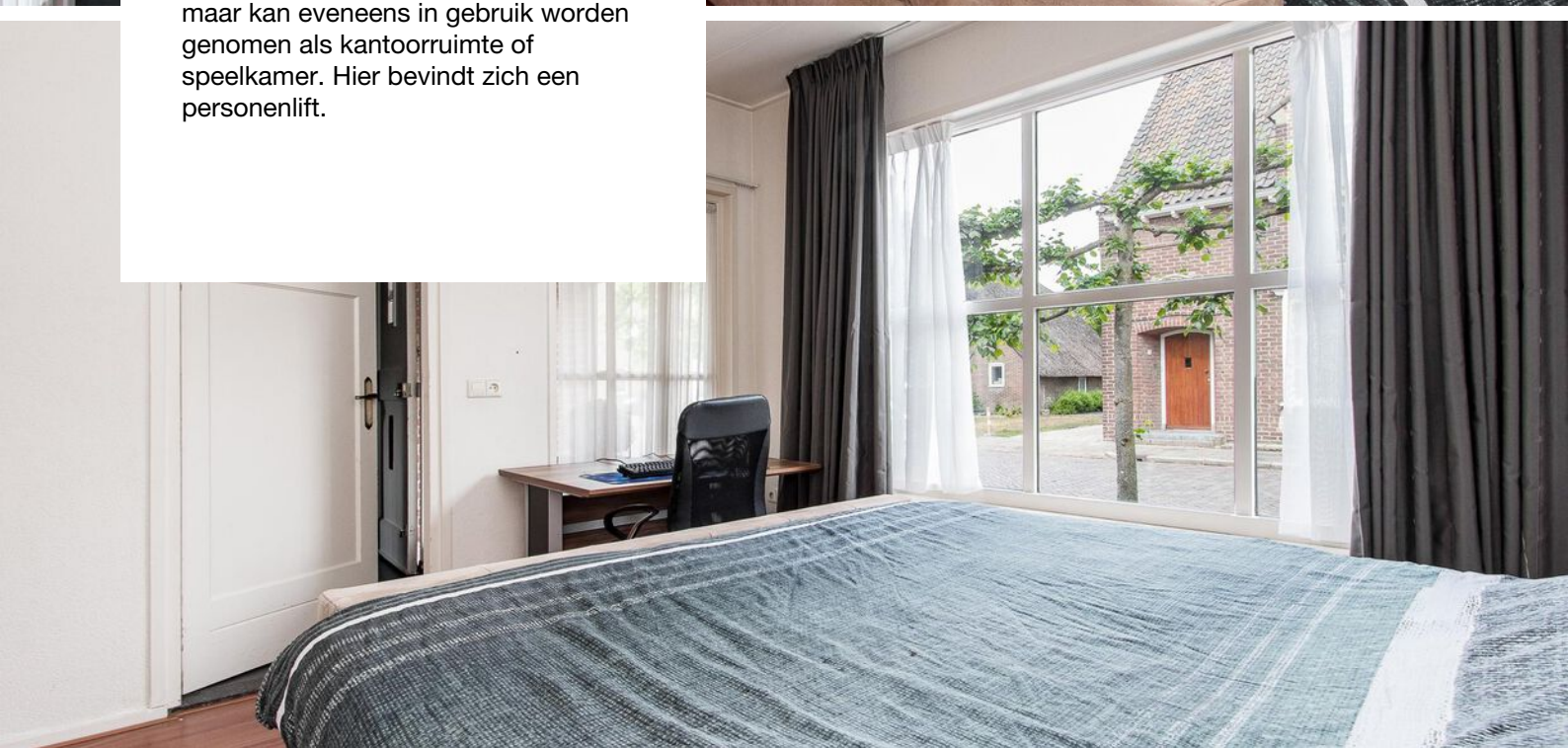
De ruime living van ca. 30 m² is bereikbaar vanuit de keuken en is biedt middels de openslaande deuren aan de achterzijde toegang tot de sfeervolle overkapping.



SLAAPKAMER

begane grond

Vanuit de hal is er een extra ruimte van ca. 16 m² bereikbaar. Deze ruimte is momenteel in gebruik als slaapkamer, maar kan eveneens in gebruik worden genomen als kantoorruimte of speelkamer. Hier bevindt zich een personenlift.

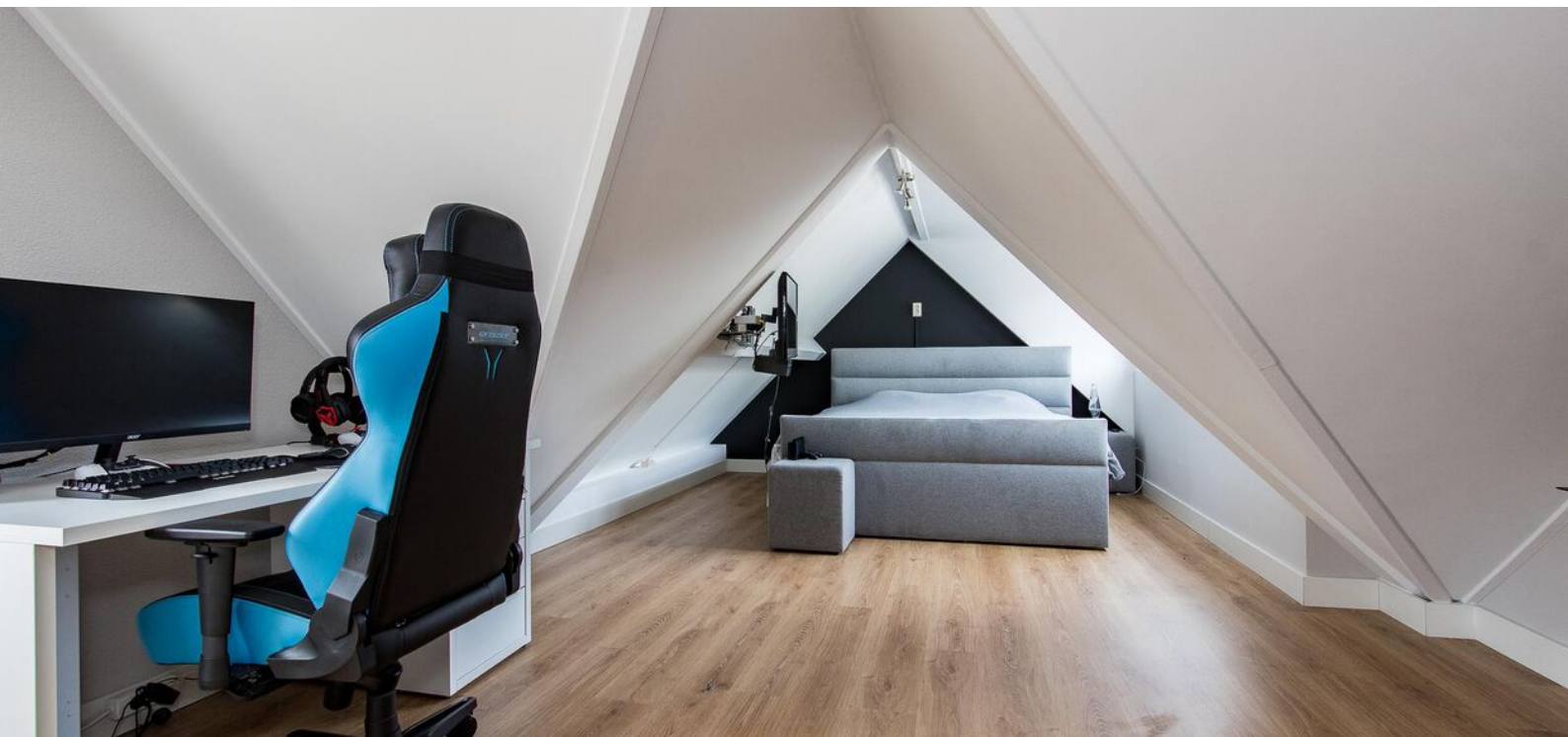
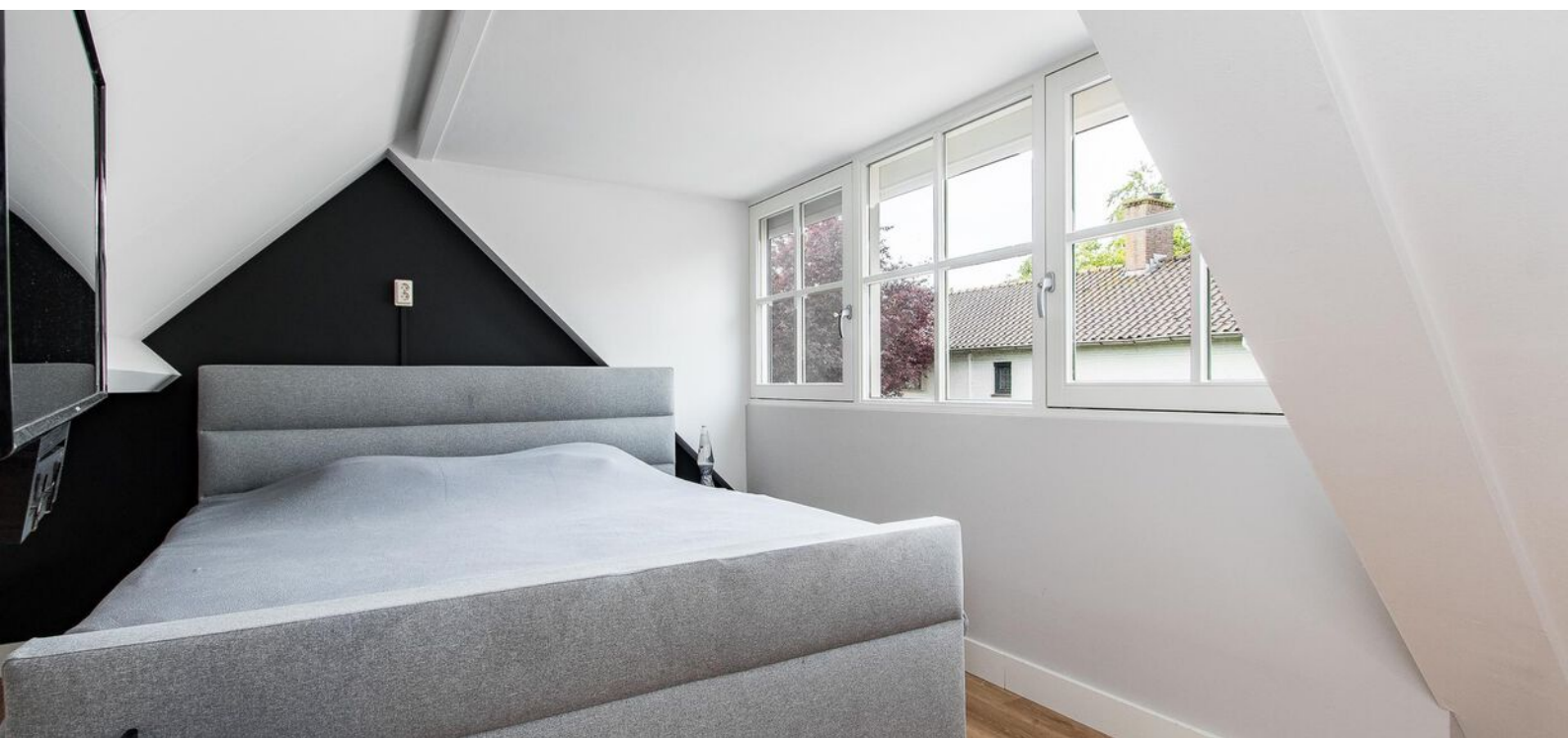


EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 2 royale slaapkamers, washok en moderne badkamer. De grootste slaapkamer biedt de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren.









BADKAMER

De moderne, luxe badkamer is v.v. ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet, vaste kast, elektrische verwarming en een personenlift.







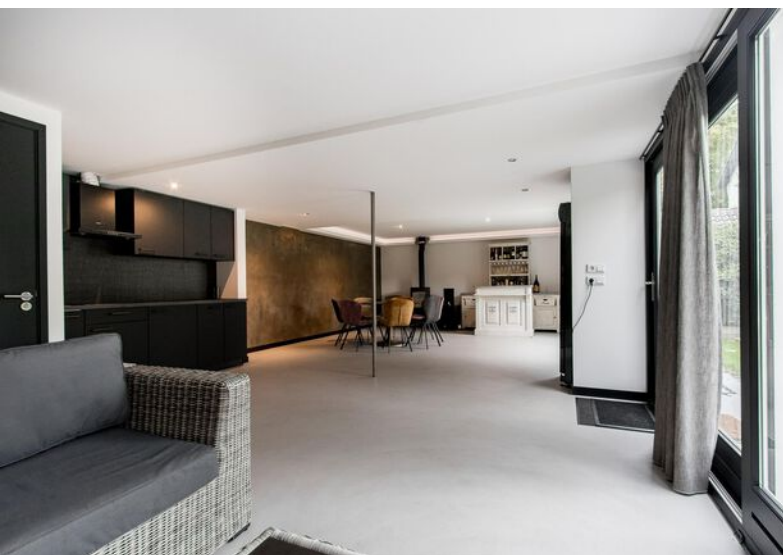
TUIN

Aan de achterzijde bevindt zich de vrij gelegen achtertuin met zonnige ligging op het zuidoosten. De riante tuin is fraai aangelegd met moderne terrastegels, gazon, diverse bomen en beplantingen en is voorzien van sfeervolle overkapping. Tevens beschikt de achtertuin over een royaal buitenverblijf.

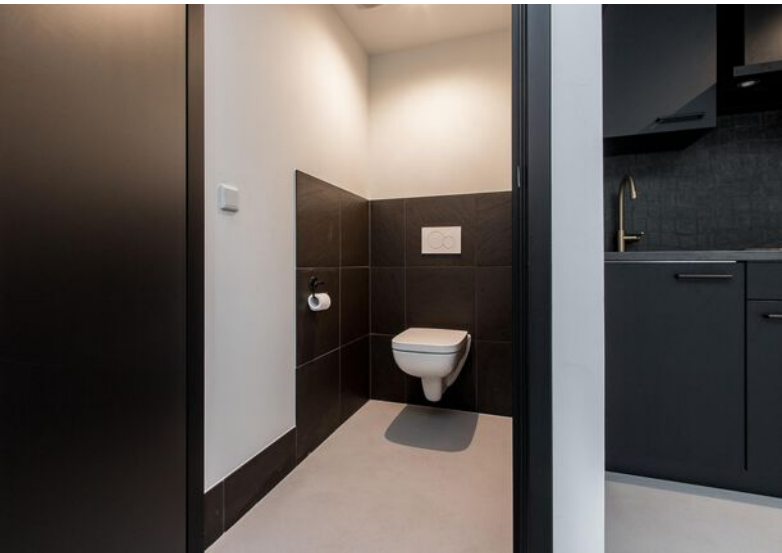










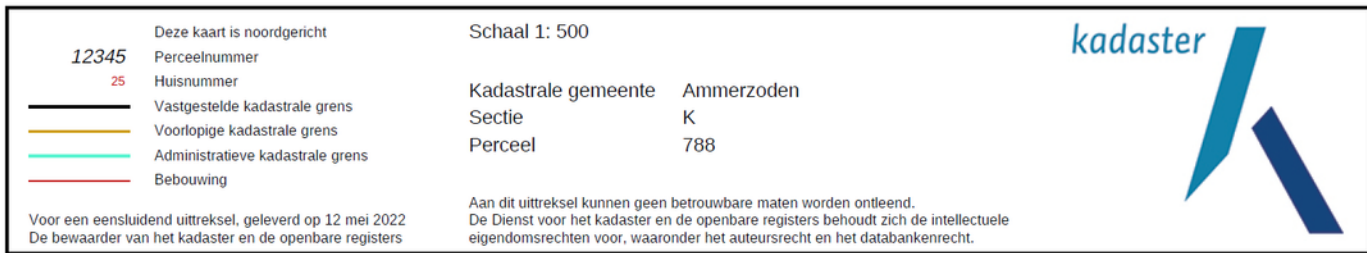


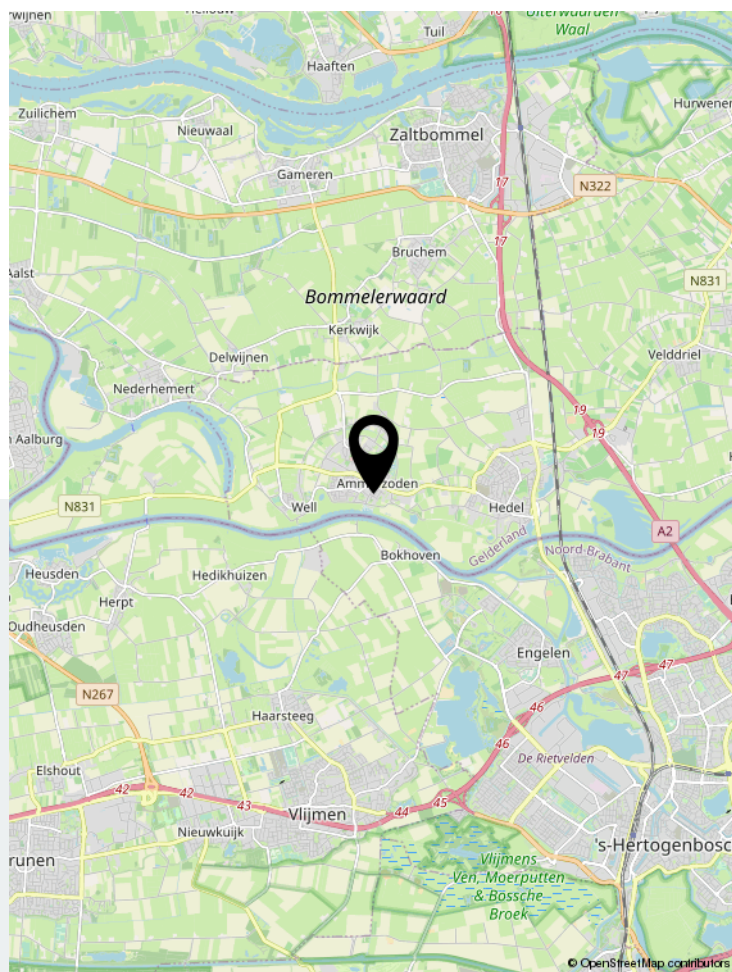
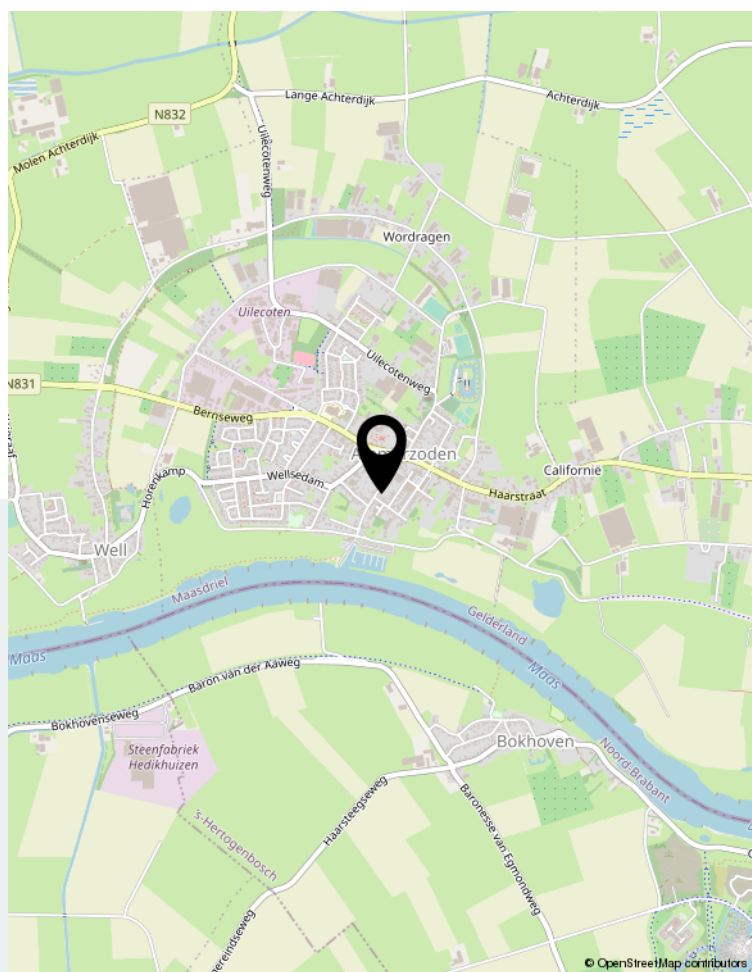
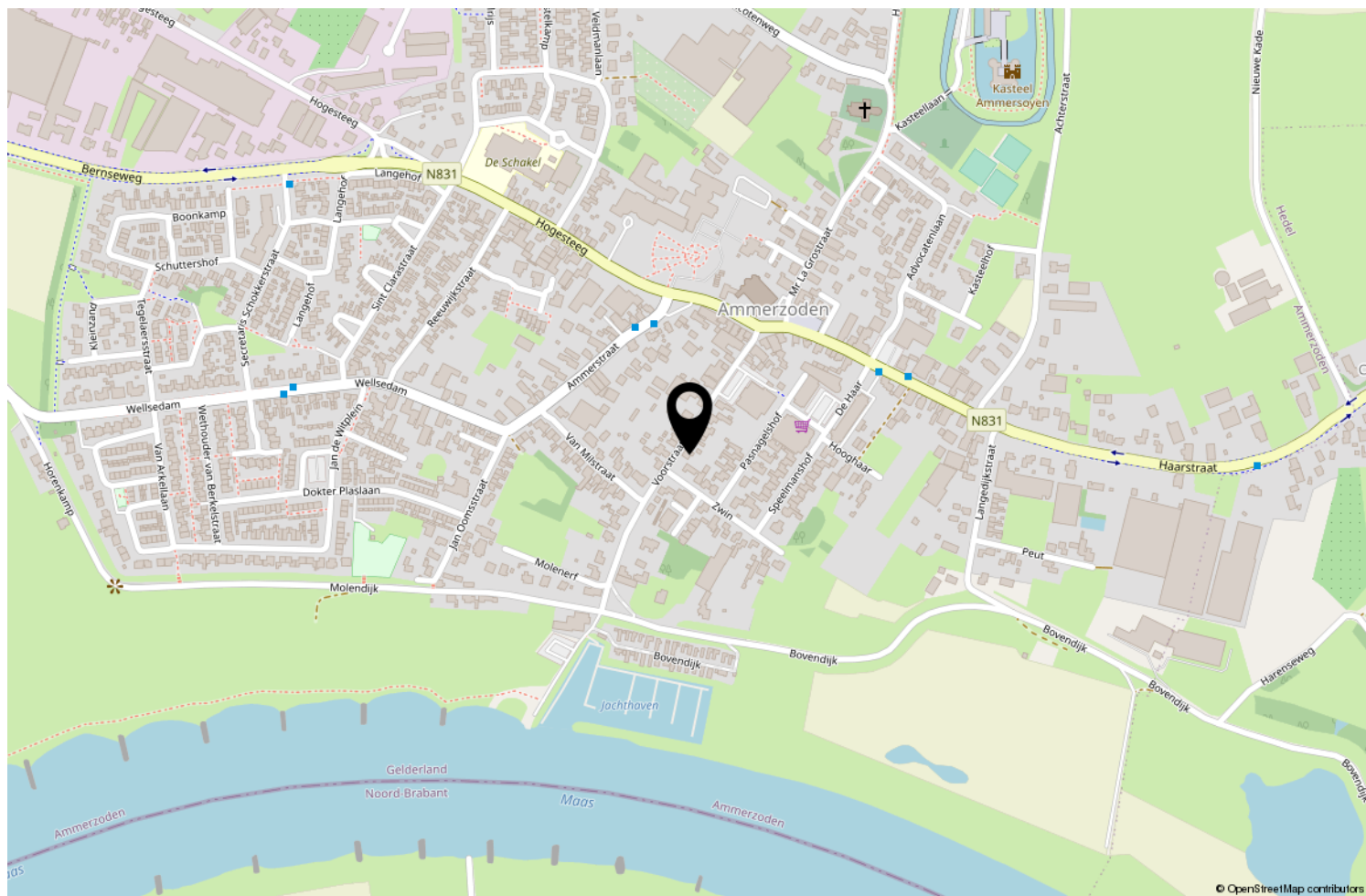


Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping





Locatie op de kaart



Wonen in Ammerzoden

Het gemoedelijke Ammerzoden ligt onder de rook van Den Bosch, midden in het Gelderse rivierengebied. Ammerzoden (gemeente Maasdriel) is qua voorzieningen vrij compleet te noemen. De meeste winkels zijn gelegen in winkelcentrum 'De Haar'. Ook is er een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf, een basisschool en openbare bibliotheek. Ook op het gebied van gezelligheid en sport heeft het dorp veel te bieden, er zijn diverse cafés en/of eetgelegenheden en diverse sportverenigingen.

Ammerzoden ligt aan de Maas en heeft een jachthaven. Het dorp is op korte afstand gelegen van o.a. de rijksweg A2, 's-Hertogenbosch en Zaltbommel.

Voor alle duidelijkheid:

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

de betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Moolenaar Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.

Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moolenaar Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting*, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

* Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, mits de koopsom niet meer dan € 525.000,- bedraagt. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Koopt u een huis waar u niet zelf in gaat wonen of gebruikt u het pand niet als hoofdverblijf? De overdrachtsbelasting bedraagt dan 10,4%.

Lijst van (on)roerende zaken:

bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper 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 niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Dit vloeit voort uit art.7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende overeenkomst". Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

de verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Van kijken tot kopen:

Stap 1: Heeft u belangstelling voor deze woning?

JA NEE



Wij stellen het zeer op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkopers hier van op de hoogte stellen.

Stap 2: Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA NEE



Wij werken samen met een deskundige partij met gerenommeerde en gecertificeerde hypotheekadviseurs. Zij nemen graag met u uw huidige en toekomstige persoonlijke en financiële situatie door om u te voorzien van een advies op maat. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 3: Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

JA NEE



Als u na een gesprek met een hypotheekadviseur weet hoeveel u maximaal kunt lenen, kunt u uw zoektocht aanpassen. Wij willen u graag ondersteunen bij het zoeken naar de geschikte woning binnen uw budget. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 4: Wilt u een bod uitbrengen?

JA NEE



Bedenk vooraf goed hoever u wilt gaan en wat uw financiële reikwijdte is.

Stap 5: Is er sprake van een overeenstemming?

JA



Van harte gefeliciteerd! U heeft de woning gekocht. Als u zelf een makelaar in de hand heeft genomen, zal hij u verder instrueren over de afhandeling. Is dit niet het geval dan zullen wij met u de verdere gang van zaken bespreken.



Ook succesvol verkopen?

Moolenaar Makelaardij is binnen de Bommelerwaard ondertussen uitgegroeid tot een begrip als het gaat om het aankopen, verkopen, verhuren, taxeren en bouwbegeleiding van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Dankzij een persoonlijke benadering maken wij hierin het verschil.

Een transparante manier van werken, deskundige mensen en eerlijk verkoopadvies zijn dan ook waarden waar wij aan vasthouden. Geen enkel object is in onze ogen onverkoopbaar. Wij gaan de uitdaging aan en stellen nieuwe doelen voor uw toekomst. En, die begint op de plek waar ú zich prettig voelt.



Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel
0418 577 540 | info@moolenaarmakelaardij.nl | www.moolenaarmakelaardij.nl