

TE KOOP



Kempkesstraat 4

Nieuwaal

Comfortabel en toekomstbestendig wonen in Nieuwaal
Royaal uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met veel leefruimte,
luxe voorzieningen en een hoogwaardige afwerking, gelegen in een
rustige straat nabij de Waal.

Vraagprijs

€ 795.000 k.k.



Kempkesstraat 4 Nieuwaal

In een rustige straat in het charmante dorp Nieuwaal (gemeente Zaltbommel) staat deze royaal uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning op een ruim perceel van 512 m². De woning combineert ruimte, comfort en moderne voorzieningen met een hoogwaardig afwerkingsniveau en beschikt daarnaast over een multifunctionele garage/werkplaats, wat zorgt voor extra gebruiksmogelijkheden. Een ideaal thuis voor wie luxe en gemak zoekt in een groene en rustige woonomgeving.

De royale living staat in open verbinding met de keuken en vormt het hart van de woning. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een prettige sfeer. Aansluitend bevinden zich de bijkeuken en een multifunctionele ruimte aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte is uitstekend geschikt als thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte, praktijkruimte aan huis, sportruimte of extra tv- en chillkamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een fraaie badkamer met

inloopdouche, wandcloset en een badkamermeubel met dubbele kraan. De tweede verdieping biedt een bijzondere wellnessbeleving met een ligbad en sauna op de overloop. Daarnaast is hier een vierde slaapkamer gerealiseerd en bevinden zich praktische knieschotten voor extra bergruimte.

Het perceel is royaal en fraai ingericht. De achtertuin, gelegen op het noorden, is in 2020 volledig vernieuwd en voorzien van kunstgras, beregening via domotica en een onderhoudsvriendelijke elektrische poort. Op eigen terrein kunnen twee auto's achter de poort worden geparkeerd. De veranda met glazen schuifwanden en een doorkijk- en inbouwhaard vormt een heerlijke plek om in alle seizoenen te genieten van het buitenleven. stroomaansluitingen en geïntegreerd in het domoticasysteem.



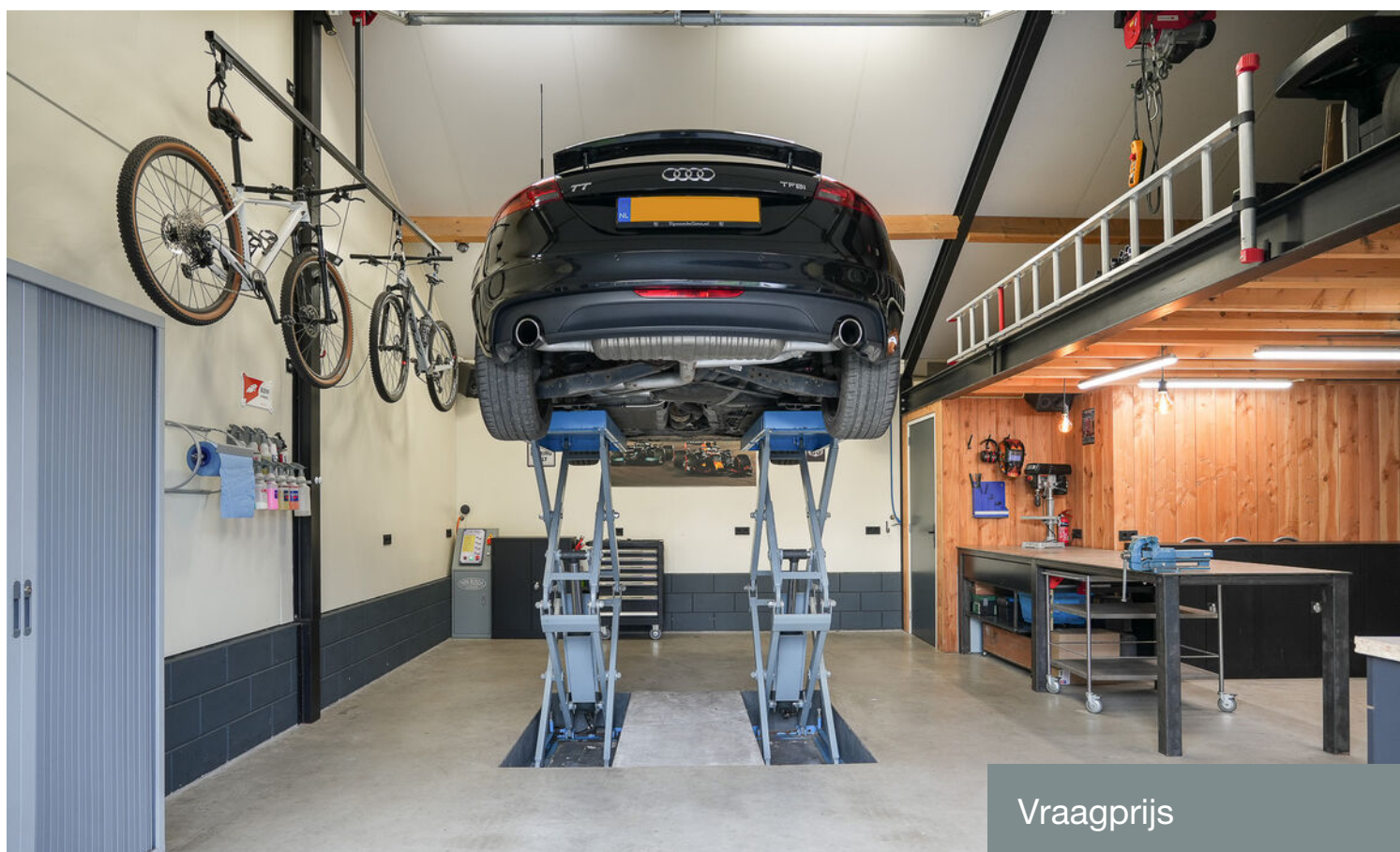
Kempkesstraat 4 Nieuwaal

De woning is in de afgelopen jaren op diverse punten verduurzaamd en gemoderniseerd. Zo zijn er onder andere 33 zonnepanelen geplaatst, zijn er nieuwe kozijnen met dubbel glas aangebracht en is de woning voorzien van vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over airconditioning, rolluiken en een uitgebreid domoticasysteem voor onder meer verlichting, beregening en diverse installaties. Het huidige energielabel is opgesteld vóór deze verduurzamingen, waardoor een hoger label aannemelijk is.

Nieuwaal is een gemoedelijk dorpje gelegen op ongeveer 6 kilometer ten westen van Zaltbommel. In het dorp is een basisschool, voorschool en een cafetaria en in het nabijgelegen dorp Gameren is een grote supermarkt, slager, bakker, kinderopvang en diverse muziek- en sportverenigingen. Nieuwaal ligt aan de rivier de Waal met op loopafstand de schitterende uiterwaarden waarin het natuurgebied de Breemwaard gelegen is. Op een kleine 10 minuten rijafstand bevindt zich

het gezellige vestingstadje Zaltbommel waar alle voorzieningen op het gebied van scholen, winkels, restaurants en cultuur aanwezig zijn. De snelweg A2 en het NS station zijn binnen 10 -15 autominuten bereikbaar.

Aan de Kempkesstraat 4 vind je een instapklare, toekomstbestendige woning met verrassend veel ruimte, luxe voorzieningen en een uitzonderlijk hoog comfortniveau, gelegen in een rustige en landelijke woonomgeving.



Kenmerken

Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Bouwjaar
Aantal kamers
Isolatie
Installaties

ca. 137 m²
512 m²
ca 472 m³
1982
6
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
CV-ketel (2018), 33 zonnepanelen, airco,
vloerverwarming, Domotica-systeem,

Vraagprijs

€ 795.000 k.k.

Entree/ Hal

Via de fraai aangelegde voortuin met split-level bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de garderobe, de toiletruimte, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.



Keuken - woonkamer- bijkeuken - multi-functionele ruimte

Vanuit de hal kom je in de keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer aan de voorzijde en de bijkeuken aan de achterzijde. De woonkamer is voorzien van een stijlvol wandmeubel met gashaard en vormt een sfeervolle leefruimte. De bijkeuken beschikt over witgoedaansluitingen en geeft via een loopdeur toegang tot de zijtuin. Aangrenzend aan de bijkeuken bevindt zich een multifunctionele ruimte, uitstekend geschikt als thuiswerkplek, kantoor, speelkamer of hobbyruimte.









Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de verzorgde badkamer. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, designradiator, wastafelmeubel met dubbele kraan, wandcloset en vloerverwarming.









Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop met de cv-installatie en een verrassend wellnessgedeelte met ligbad en sauna. Vanuit de overloop is tevens de vierde slaapkamer bereikbaar.



Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is in 2020 vernieuwd en ingericht met onder andere kunstgras en een beregeningssysteem via domotica. De tuin biedt meerdere zitplekken en is een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor twee auto's achter een elektrische poort. De vrijstaande schuur (2020) is voorzien van vloerverwarming, toilet en witgoedaansluitingen en beschikt over een zware staalconstructie met voortakelbalk, een zolder met groot draagvermogen en een ingebouwde (schaar)hefbrug tot 3.000 kg. Aansluitend bevindt zich een veranda met glazen schuifwanden en een doorkijk- en inbouwhaard, waardoor ook in de koelere maanden comfortabel buiten kan worden gezeten.



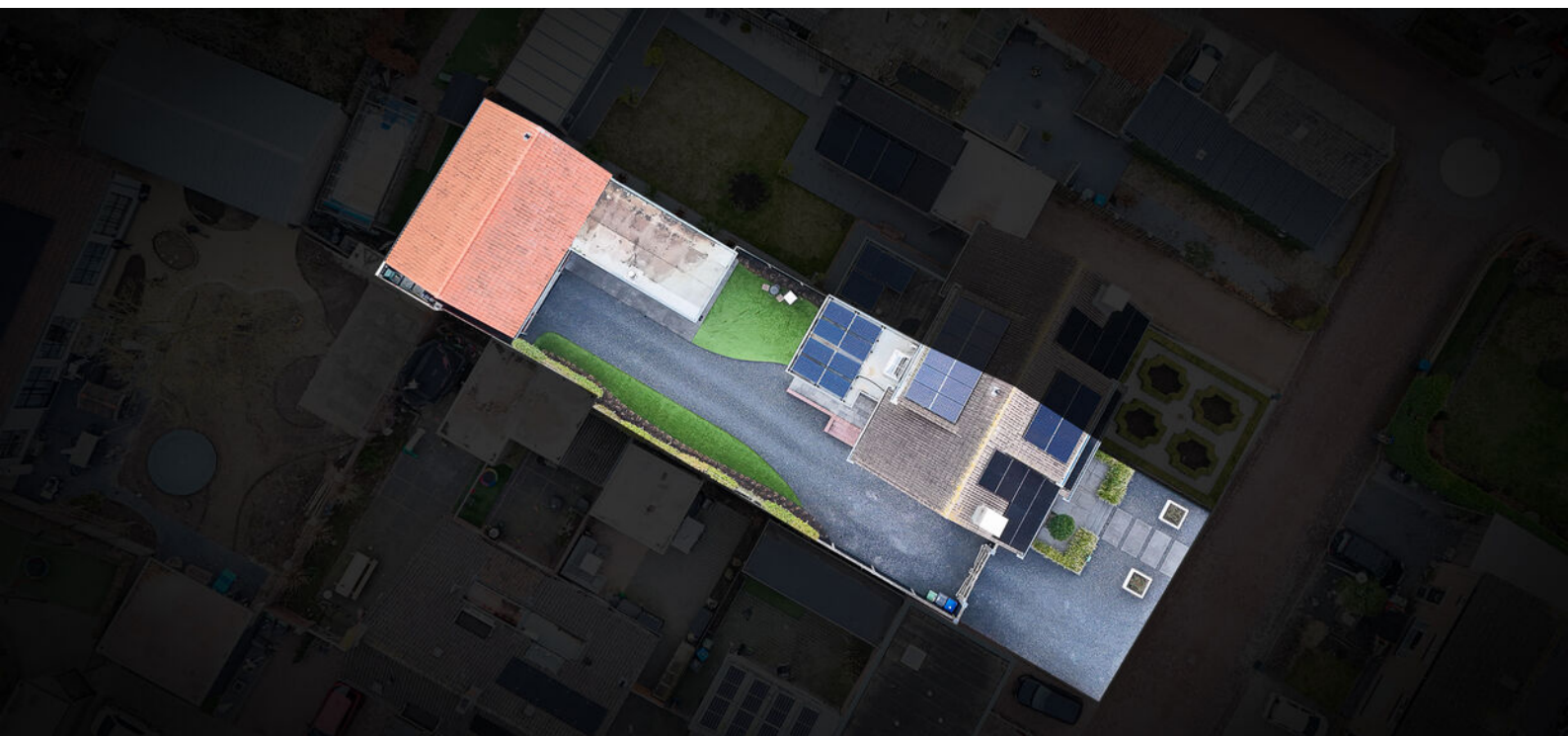


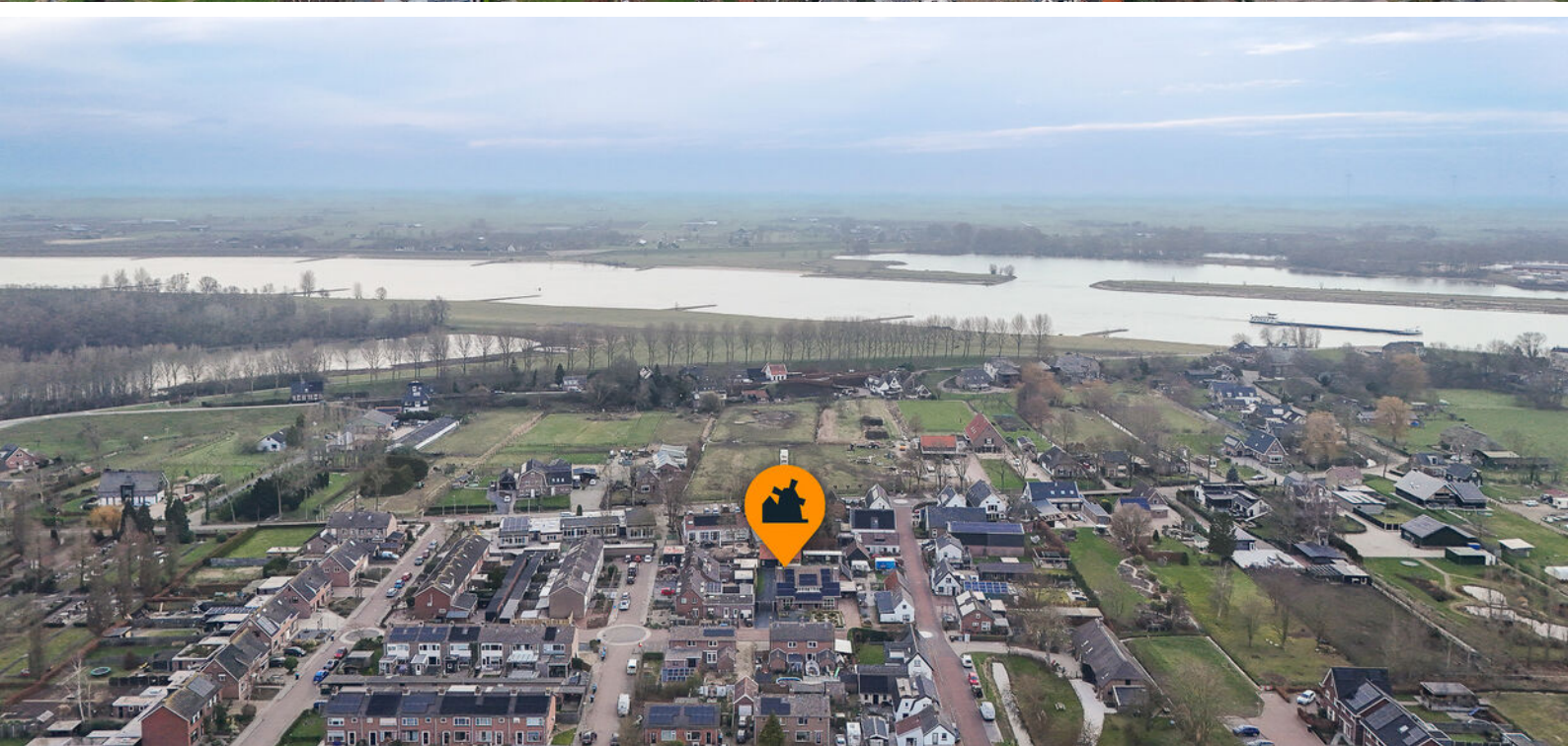
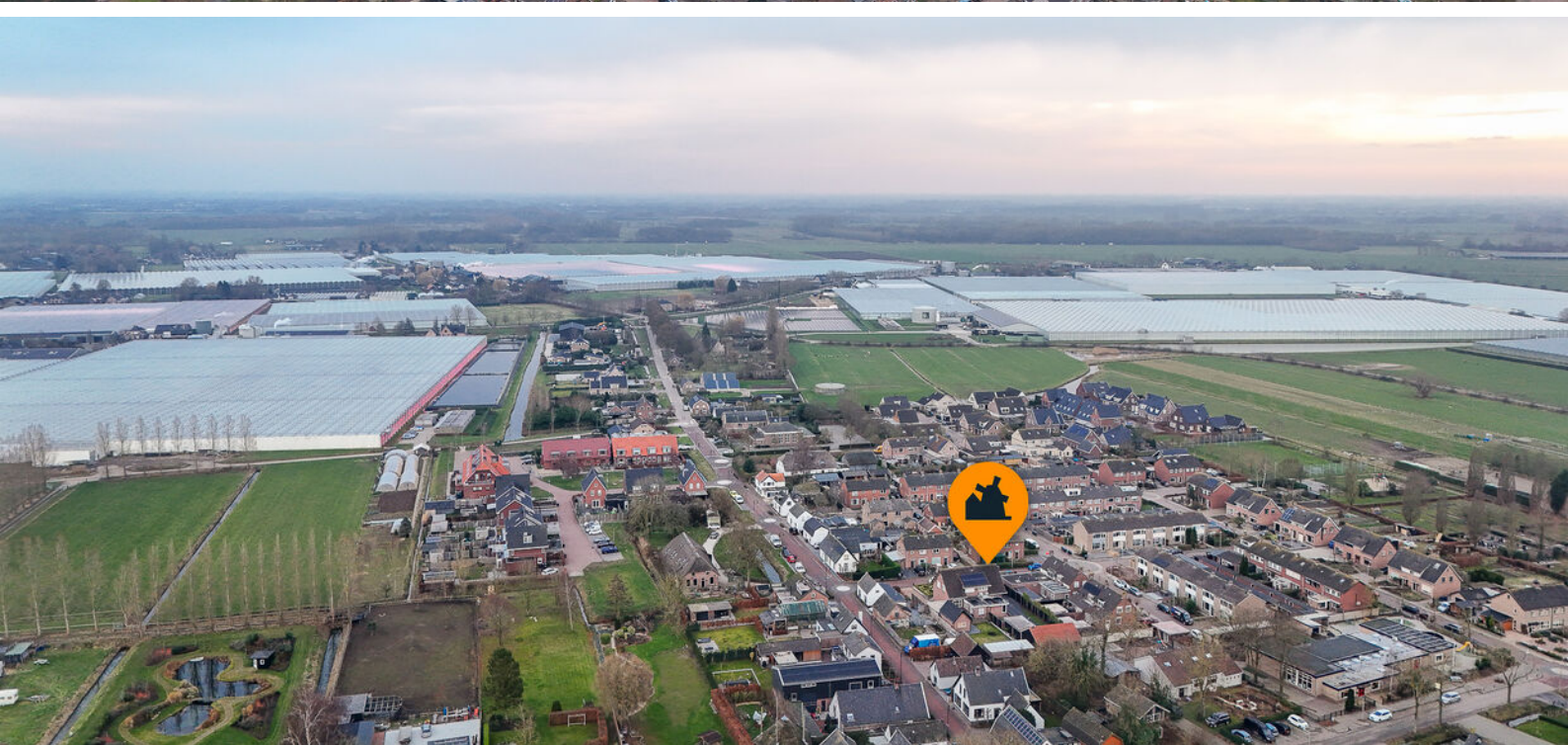










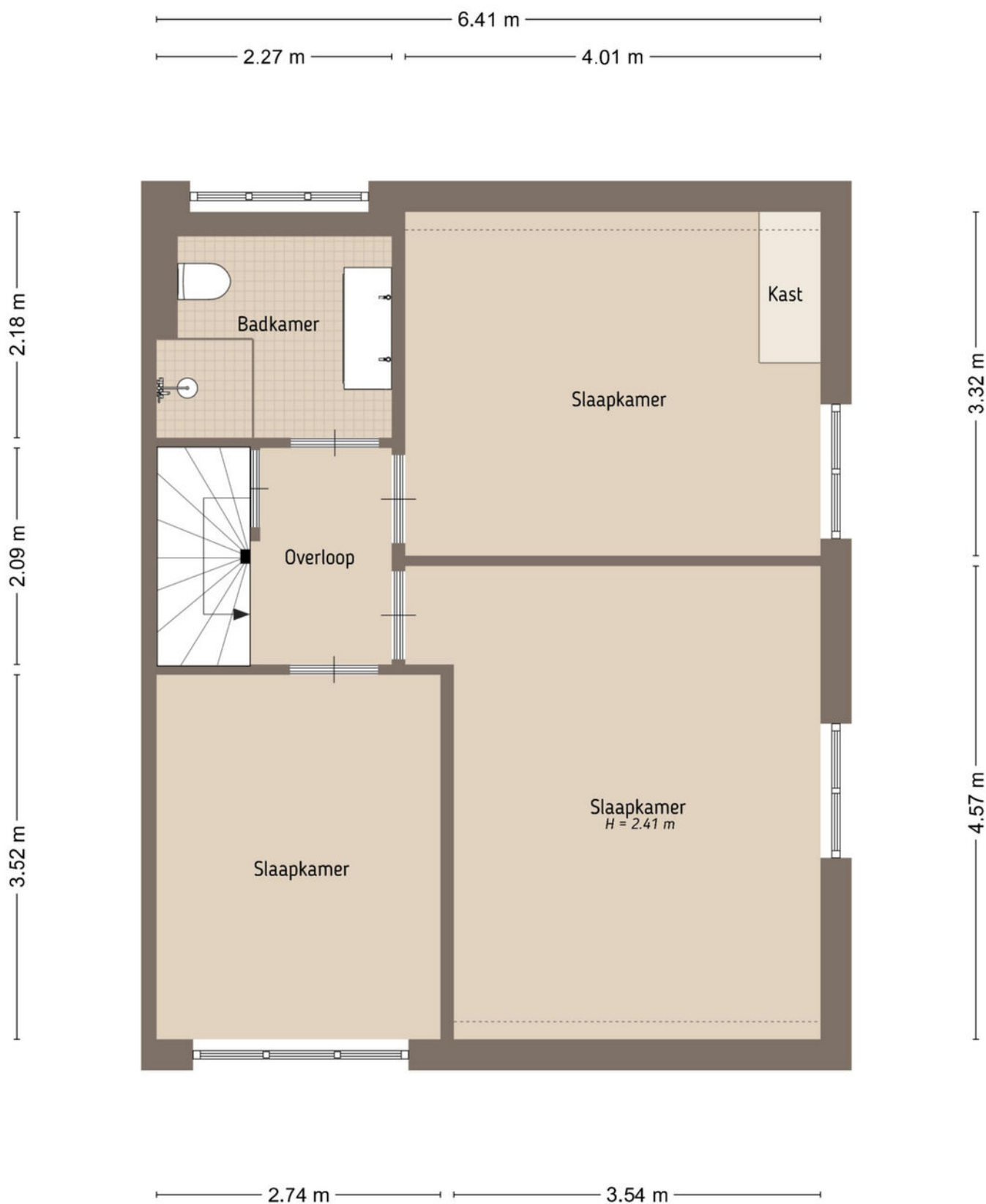




De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond begane grond

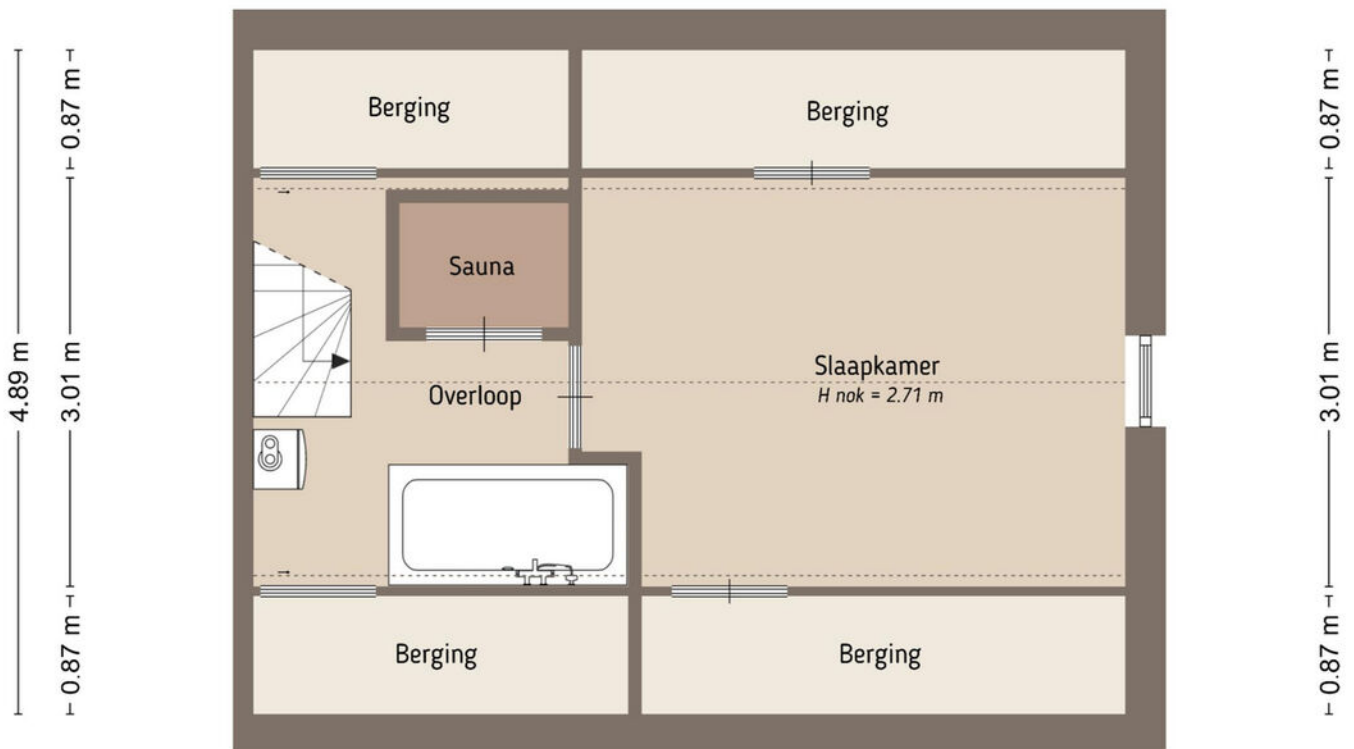
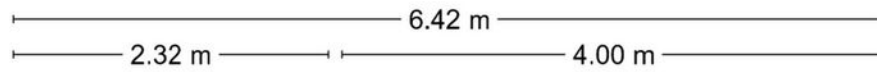
EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

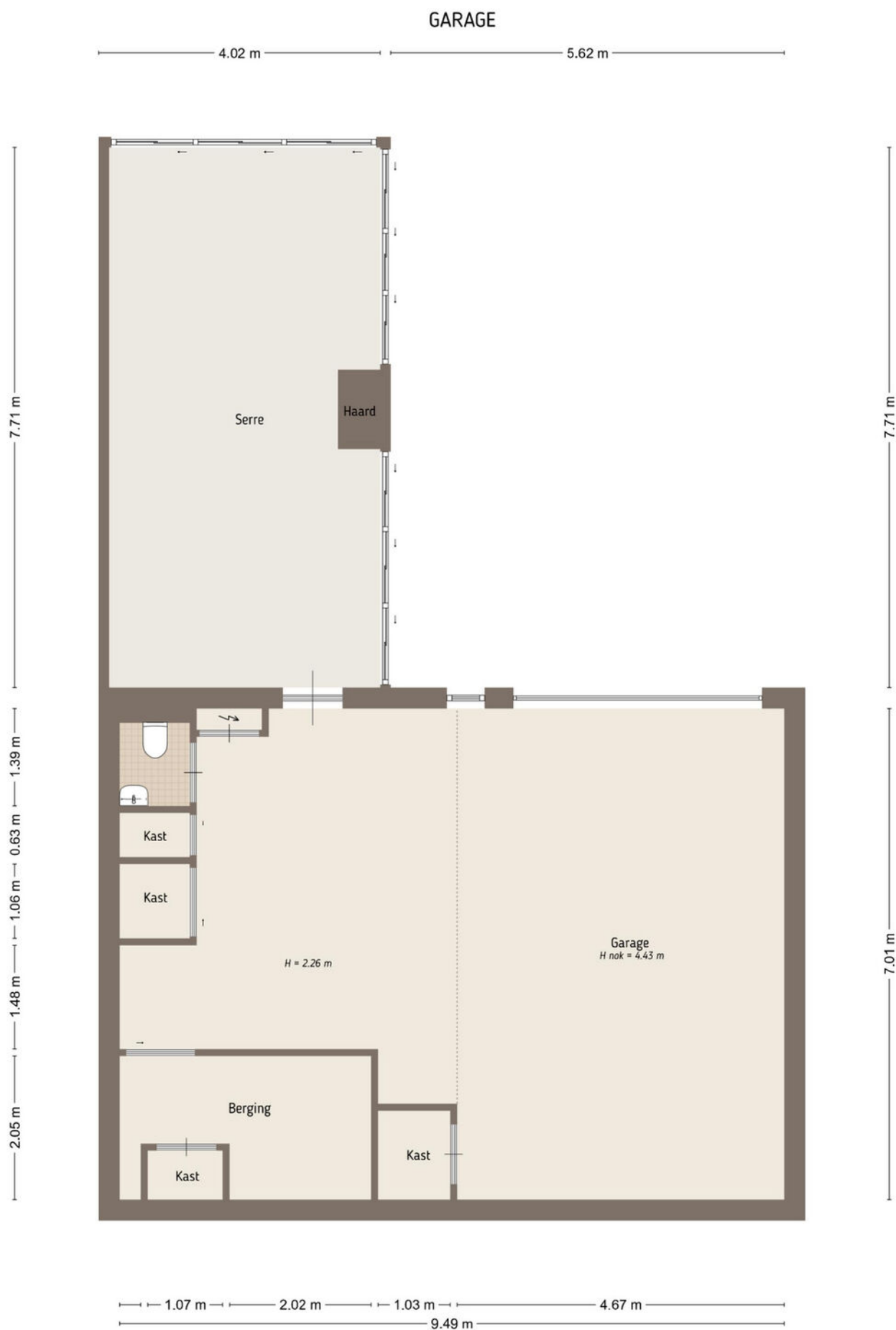
Plattegrond eerste verdieping

TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Plattegrond tweede verdieping



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Plattegrond garage & veranda

Dimensions: 2.05 m, 1.48 m, 1.66 m, 6.63 m, 1.39 m, 7.71 m, 2.00 m, 1.07 m, 2.02 m, 1.63 m, 4.67 m.

Rooms and features:

- Living area (with fireplace)
- Dining area
- Kitchen
- Bedroom (with fireplace)
- Bedroom
- Bathroom
- Terrace
- Garage (with car)
- Storage room
- Entrance
- Staircase
- Wardrobe
- Washing machine
- Refrigerator
- Stove
- Sink
- Door
- Window
- Light switch
- Door handle
- Door lock
- Door hinge
- Door frame
- Door seal
- Door stop
- Door pull
- Door knob
- Door handle
- Door lock
- Door hinge
- Door frame
- Door seal
- Door stop
- Door pull
- Door knob

Plattegrond met tuin



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kerkwijk

R

511

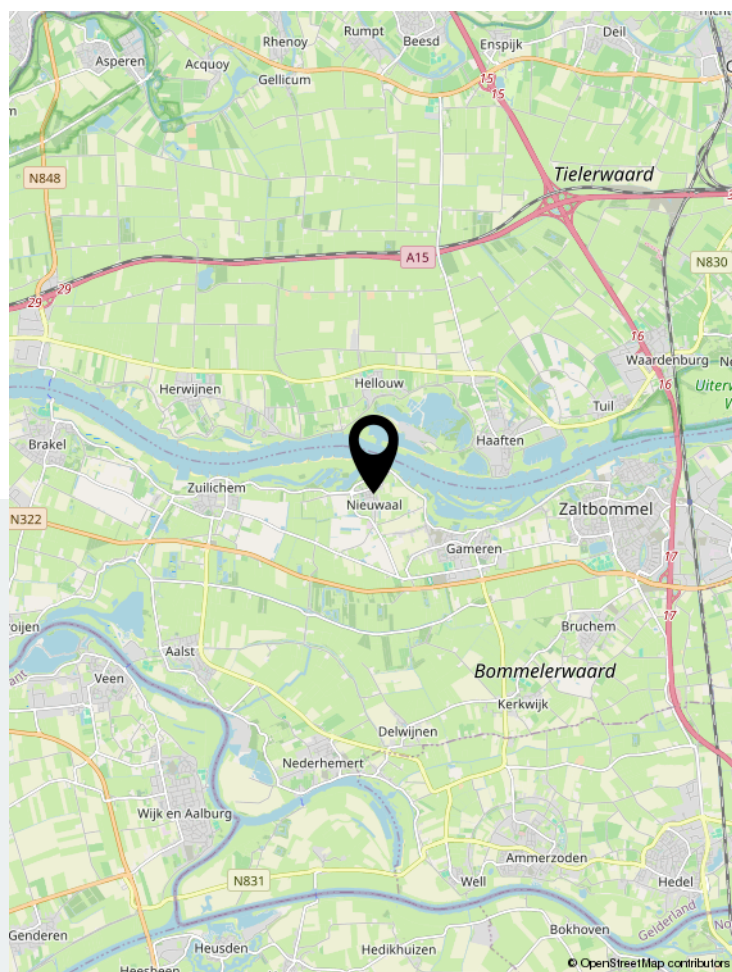
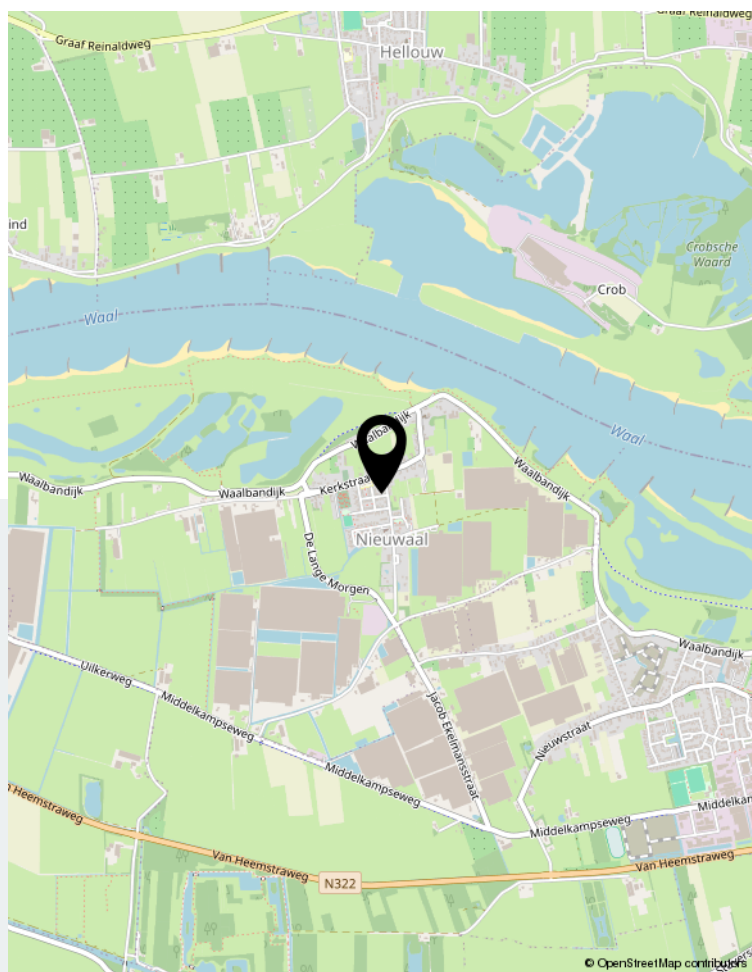
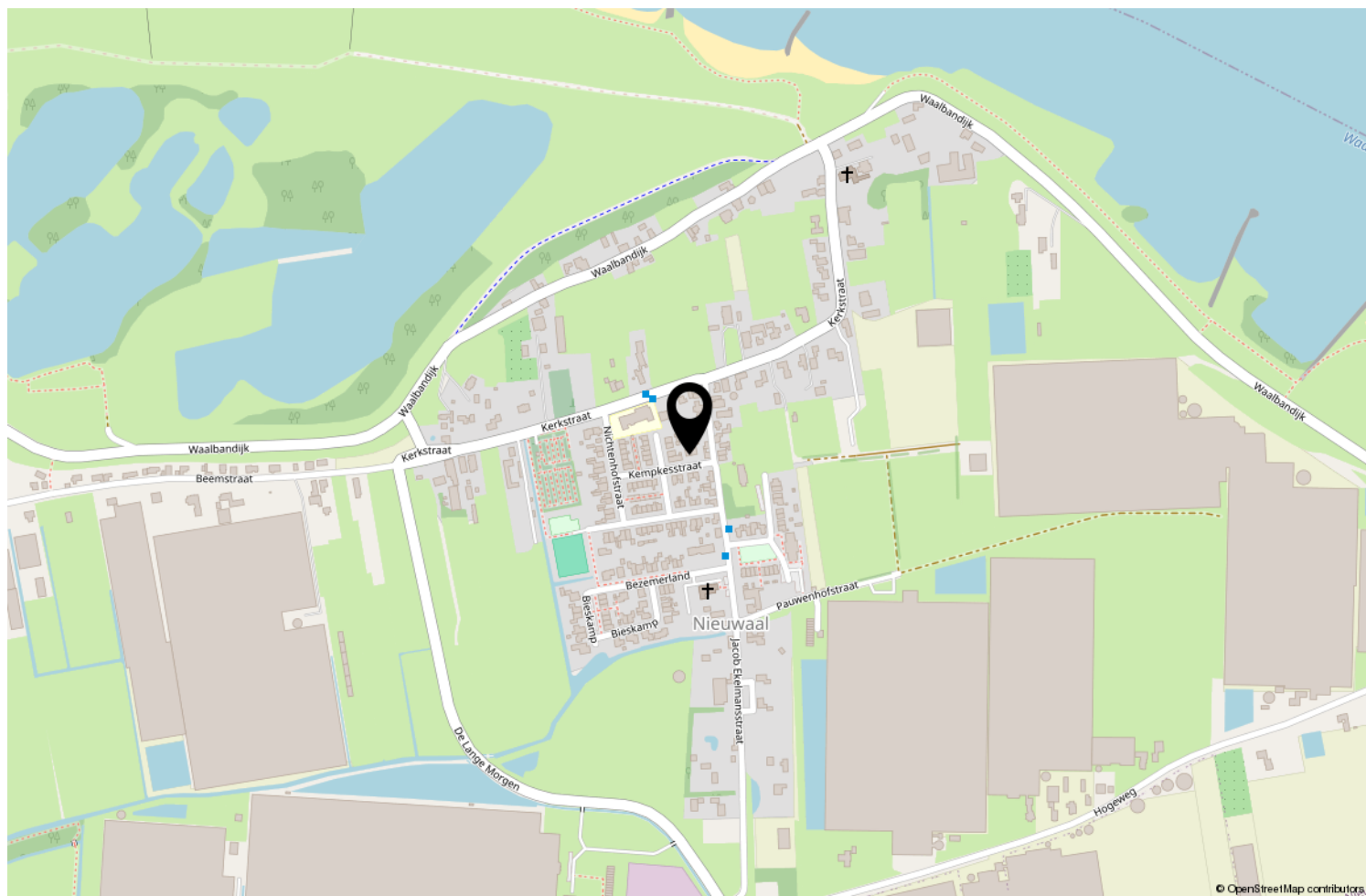
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026
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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen			X	
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
- Elektrische gordijnen woonkamer			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Wasmachine + droger			X	
- Samsung airdresser (kleding stroomkast)			X	
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat			X	
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X	
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
Hef brug auto				X
Takel in garage			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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 € 555.000,- 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 8 %.

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 schriftelijke 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