

TE KOOP



Nieuwstraat 41

Gameren

Charmante vrijstaande woning met verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden!

Vraagprijs

€ 695.000 k.k.



Nieuwstraat 41 Gameren

Bent u op zoek naar een sfeervolle woning met een authentieke uitstraling, verrassend veel ruimte en talloze mogelijkheden? Deze vrijstaande woning in het landelijke dorp Gameren (gemeente Zaltbommel) biedt het allemaal!

De charme van deze woning is de speelse indeling. Zo vindt u op de begane grond in plaats van één grote woonkamer twee gezellige woonkamers waardoor u eenvoudig een aparte zit- en eetruimte kunt creëren. Daarnaast biedt de begane grond meerdere kamers, waaronder twee praktische slaapkamers en een badkamer. Dit maakt gelijkvloers wonen mogelijk én comfortabel. Op de eerste verdieping vindt u maar liefst vier slaapkamers en een aparte toiletruimte met wastafel. De achtertuin is volledig bestraat en daardoor onderhoudsvrij, zodat u optimaal kunt genieten zonder omkijken naar tuinonderhoud.

Unieke extra's:

Bijzonder aan deze woning zijn de twee ruime bijgebouwen. Deze bieden legio mogelijkheden: een praktijkruimte aan huis, een gastenverblijf of zelfs een B&B behoren tot de opties. Ideaal voor wie extra werk- of leefruimte zoekt!

Het landelijke dorp Gameren is o.a. voorzien van een grote supermarkt, ambachtelijke slager, warme bakker en basisschool en kent een actief verenigingsleven met o.a. een voetbal-, muziek-, paardensport- en oranjevereniging. Gameren is gelegen onder de rook van Zaltbommel waar alle voorzieningen op het gebied van scholen, winkels, restaurants en cultuur aanwezig zijn. De snelweg A2 en het NS station zijn snel en gemakkelijk bereikbaar. Gameren is een ideale woonplek voor wie houdt van een landelijke omgeving, zonder de verbinding met grotere steden te verliezen.



Nieuwstraat 41 Gameren

Indeling woning: de woning is voorzien van drie entrees. De entree aan de rechterzijde geeft toegang tot de keuken met bijkeuken en de entree aan de achterzijde geeft toegang tot de woonkamer. Een derde entree bevindt zich aan de linkerzijde. De ruime woonkeuken is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van keukenblok met diverse inbouwapparatuur. De keuken wordt duurzaam verwarmd middels een pelletkachel en vloerverwarming. Het halletje aan de achterzijde is voorzien van vaste kast en toiletruimte en biedt toegang tot de badkamer met ligbad, douche en wastafel. Vanuit de keuken stapt u de woonkamer/ voorkamer binnen. Aangrenzend bevindt zich de tweede woonkamer die toegankelijk is vanuit de entree aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer zijn de twee slaapkamers op de begane grond te bereiken. Liever een grotere woonkamer? Het wandje tussen de woon- en de slaapkamers kan gemakkelijk verwijderd worden zodat er een één grote kamer kan worden gecreëerd.

Eerste verdieping: de overloop leidt naar drie slaapkamers, een aantal vaste kasten en toiletruimte met wastafel. De vierde slaapkamer is toegankelijk via één van de andere slaapkamers. Door het weghalen van het wandje tussen de derde en vierde slaapkamer ontstaat er één grote (slaap)kamer.

Indeling bijgebouw 1: het knusse bijgebouw bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is voorzien van open ruimte met klein keukenblok en zitkamer met pelletkachel. Aan de achterzijde is er een badkamer met douche, toilet en wastafel. Op de verdieping zijn er twee slaapruidtes gecreëerd. Buiten maakt de sfeervolle over-kapping het plaatje compleet.

Indeling bijgebouw 2: deze sfeervolle ruimte is voorzien van open ruimte met klein keukenblok, zitkamer, badkamer met douche en toilet, sauna en vliering. Via een aparte entree is er een extra ruimte bereikbaar. Het bijgebouw is voorzien van krachtstroom.



Kenmerken

Woonoppervlakte

ca. 135 m²

Perceeloppervlakte

310 m²

Inhoud

ca. 434 m³

Bouwjaar

omstreeks 1892

Energie label

E

Isolatie

gedeeltelijk dubbel glas, dakisolatie*

* Recent is het dak volledig vernieuwd

het dak is v.v. rieten schroefdak: brandwerend en isolerend

Vraagprijs

€ 695.000 k.k.



Entree

De woning is voorzien van twee entrees. De entree aan de rechterzijde geeft toegang tot de keuken met bijkeuken en de entree aan de achterzijde geeft toegang tot de woonkamer.





OPENGANG

DE HOEDINGE IS VERBODEN
• Het is niet toegestaan om te roken
• Het is niet toegestaan om alcohol te drinken
• Het is niet toegestaan om drugs te gebruiken
• Het is niet toegestaan om te gamen

EN DOOR WANNEER U
• Het is niet toegestaan om te roken
• Het is niet toegestaan om alcohol te drinken
• Het is niet toegestaan om drugs te gebruiken
• Het is niet toegestaan om te gamen

Keuken & badkamer

De ruime woonkeuken is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van keukenblok met diverse inbouwapparatuur en handige bijkeuken met witgoedansluitingen. De keuken wordt duurzaam verwarmd middels een pelletkachel en vloerverwarming. Het halletje aan de achterzijde is voorzien van vaste kast en toiletruimte en biedt toegang tot de badkamer met ligbad, douche en wastafel.



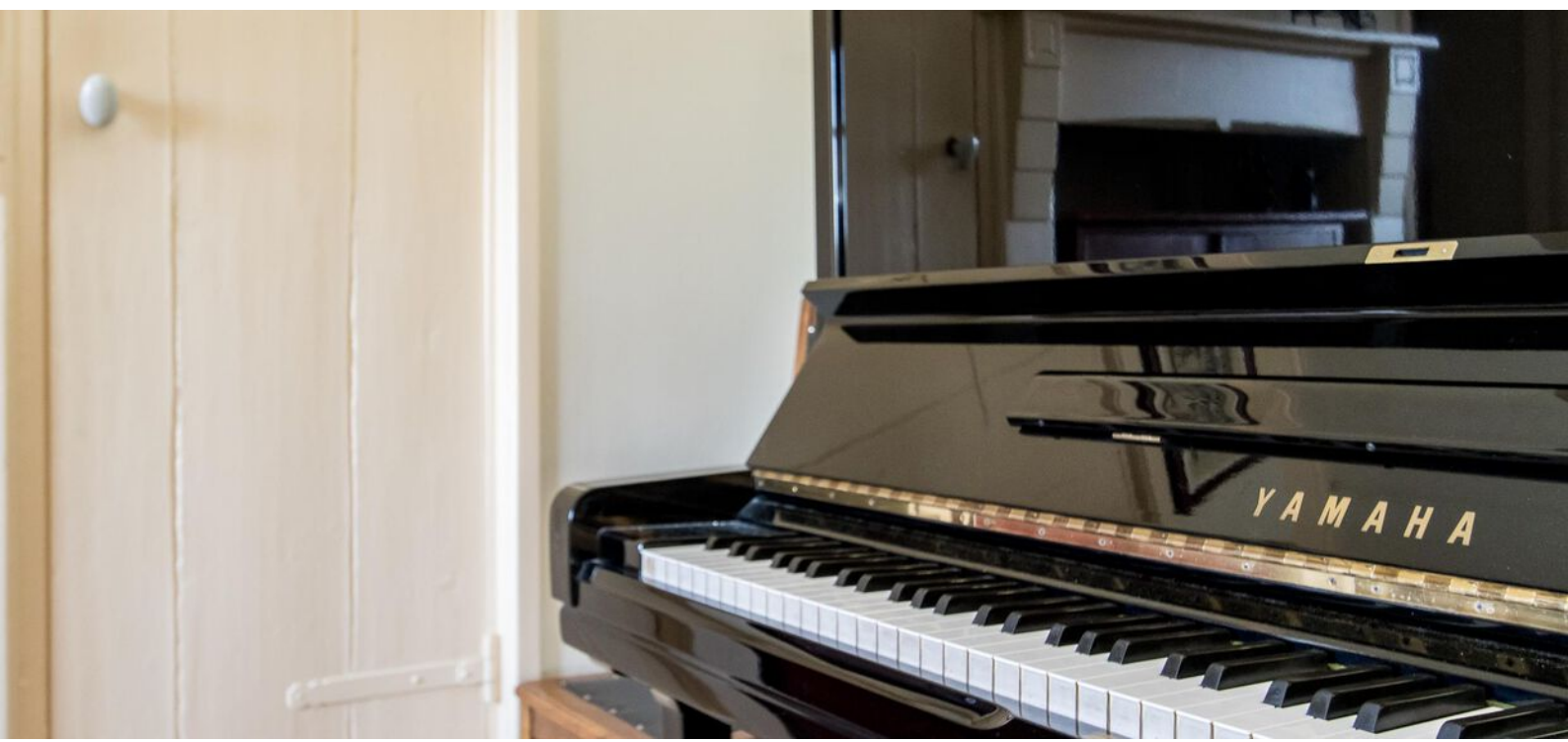




Woonkamer & slaapkamers

Vanuit de keuken stapt u de woonkamer/ voorkamer binnen. Aangrenzend bevindt zich de tweede woonkamer die toegankelijk is vanuit de entree aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer zijn de twee slaapkamers op de begane grond te bereiken. Liever een grotere woonkamer? Het wandje tussen de woon- en de slaapkamers kan gemakkelijk verwijderd worden zodat er een één grote kamer kan worden gecreëerd.











Eerste verdieping

De trapopgang naar de verdieping bevindt zich in de entree die aan de achterzijde is gelegen. De overloop leidt naar drie slaapkamers, een aantal vaste kastruimte en toiletruimte met wastafel. De vierde slaapkamer is toegankelijk via één van de andere slaapkamers. Door het weghalen van het wandje tussen de derde en vierde slaapkamer ontstaat er één grote (slaap)kamer.













Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en heeft een ligging op het oosten. Aan de voorzijde heeft de woning een eigen oprit met parkeerruimte. Bijzonder aan deze woning zijn de twee ruime bijgebouwen. Deze bieden legio mogelijkheden: een praktijkruimte aan huis, een gastenverblijf of zelfs een B&B behoren tot de opties. Ideaal voor wie extra werk- of leefruimte zoekt!



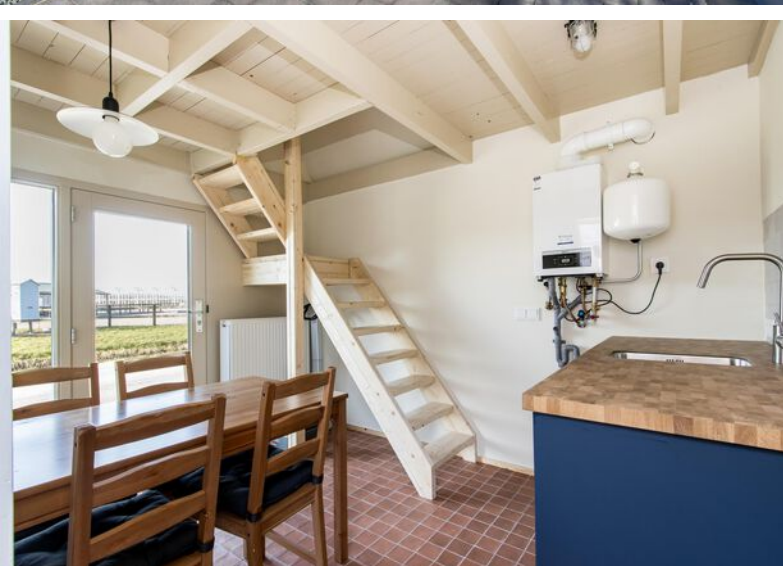
Bijgebouw 1

Het knusse bijgebouw bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is voorzien van open ruimte met klein keukenblok en zitkamer met pelletkachel. Aan de achterzijde is er een badkamer met douche, toilet en wastafel. Op de verdieping zijn er twee slaapruintes gecreëerd. Buiten maakt de sfeervolle overkapping het plaatje compleet.





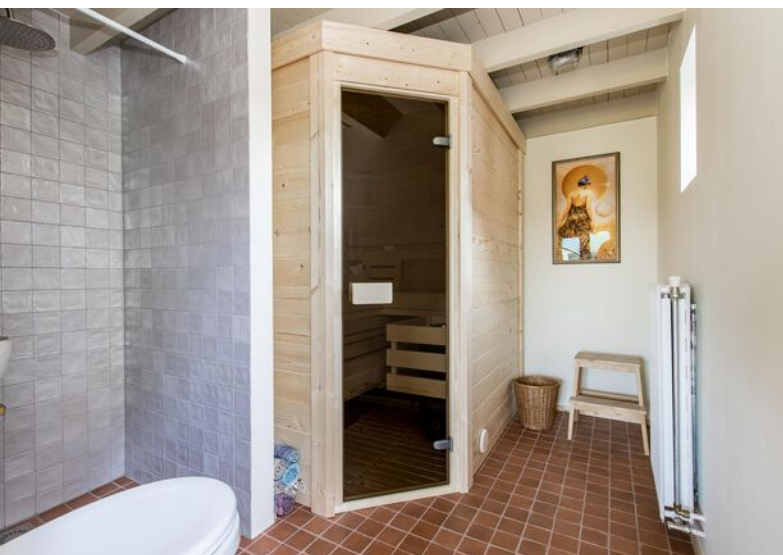




Bijgebouw 2

Deze sfeervolle ruimte is voorzien van open ruimte met klein keukenblok, zitkamer, badkamer met douche en toilet, sauna en vliering. Via een aparte entree is er een extra ruimte bereikbaar. Het bijgebouw is voorzien van krachtstroom.

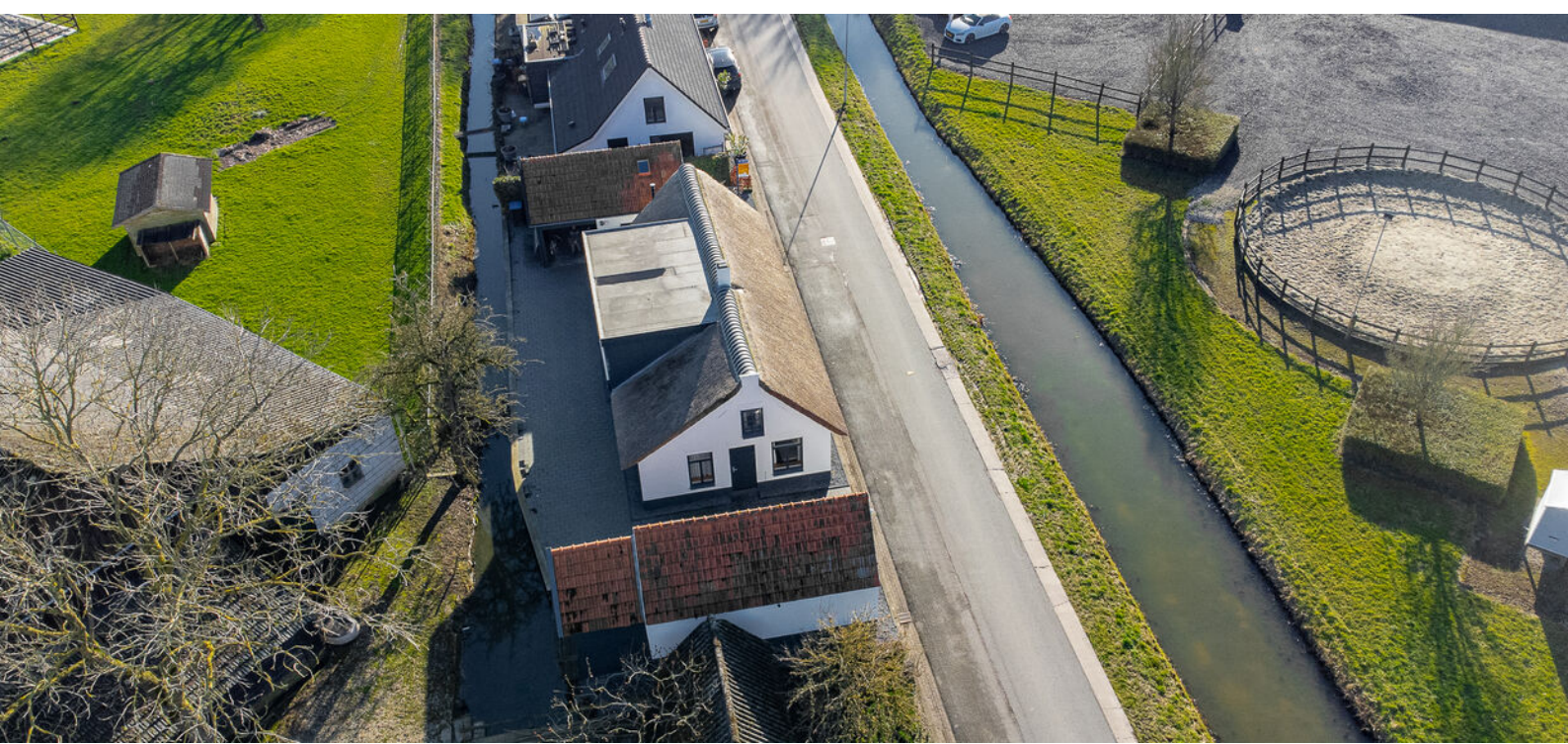






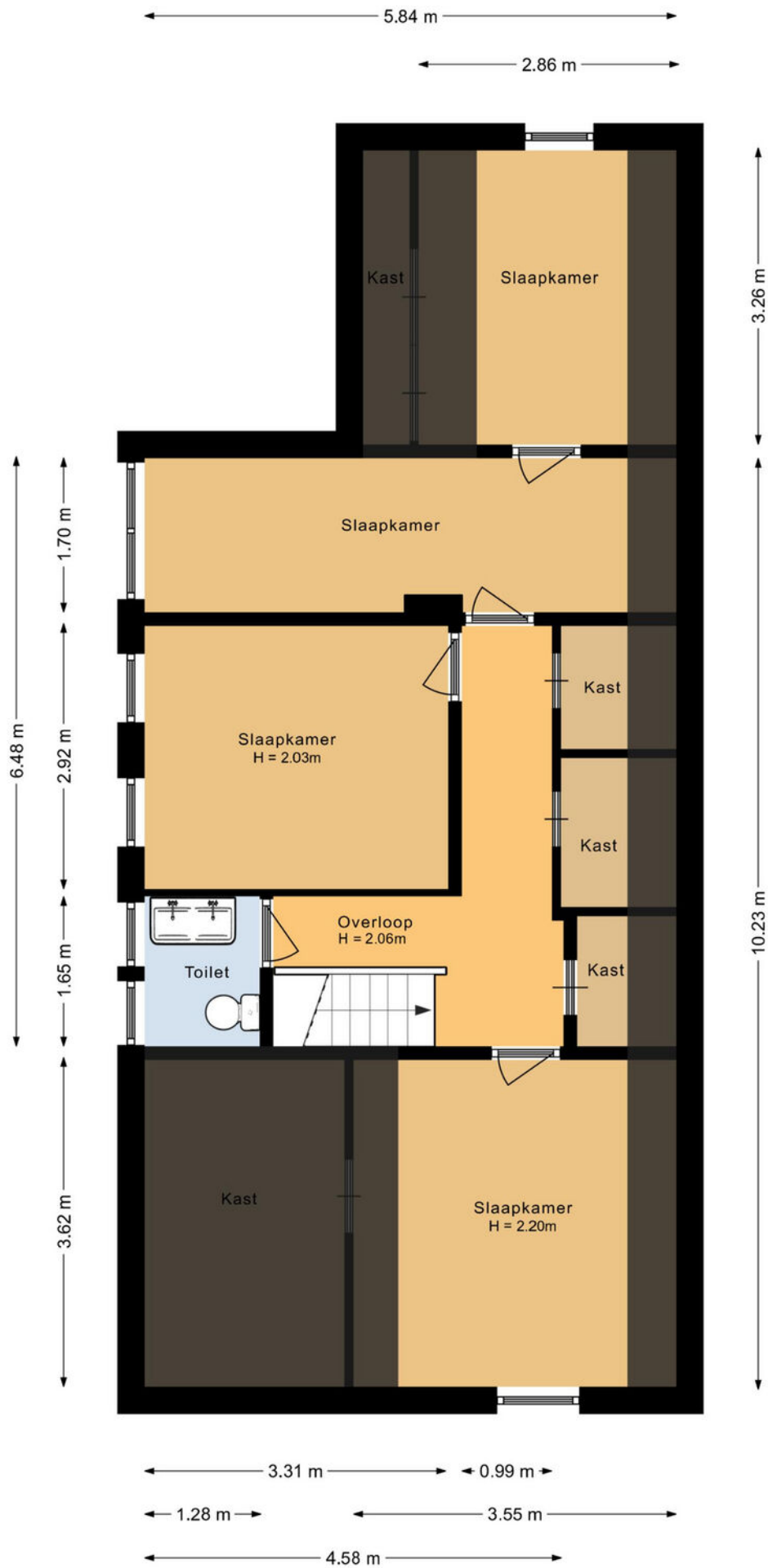




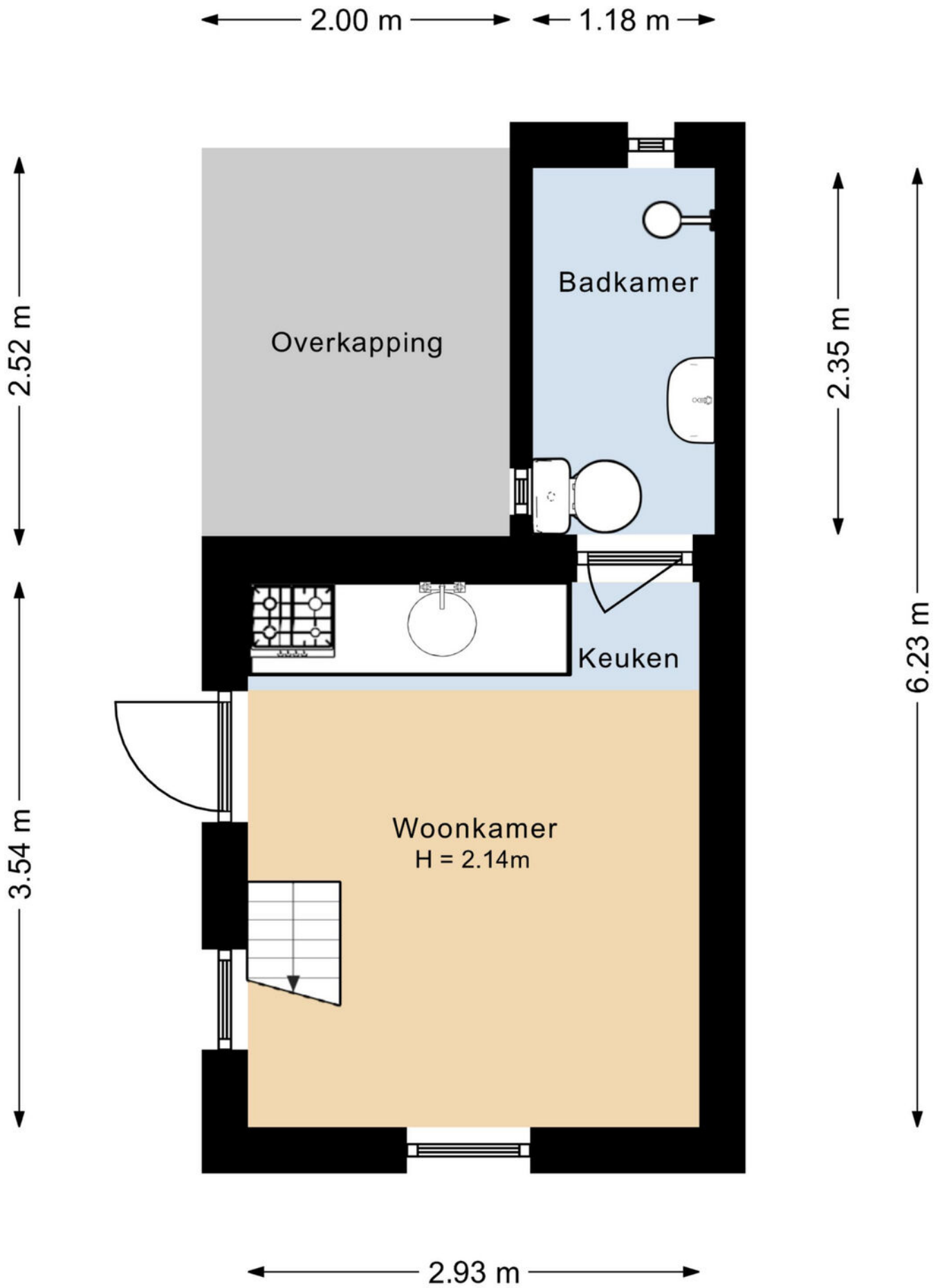




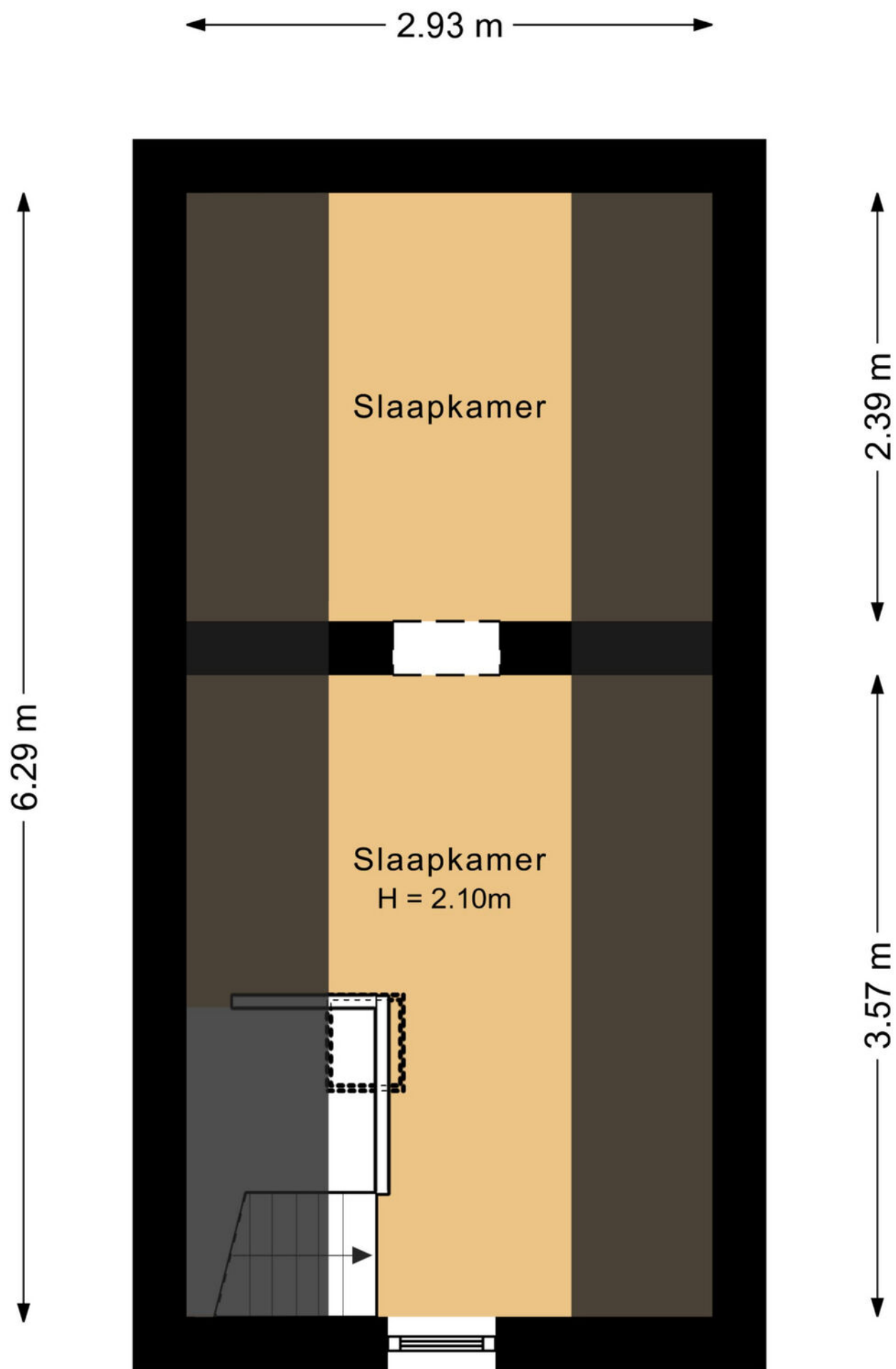
Plattegrond begane grond



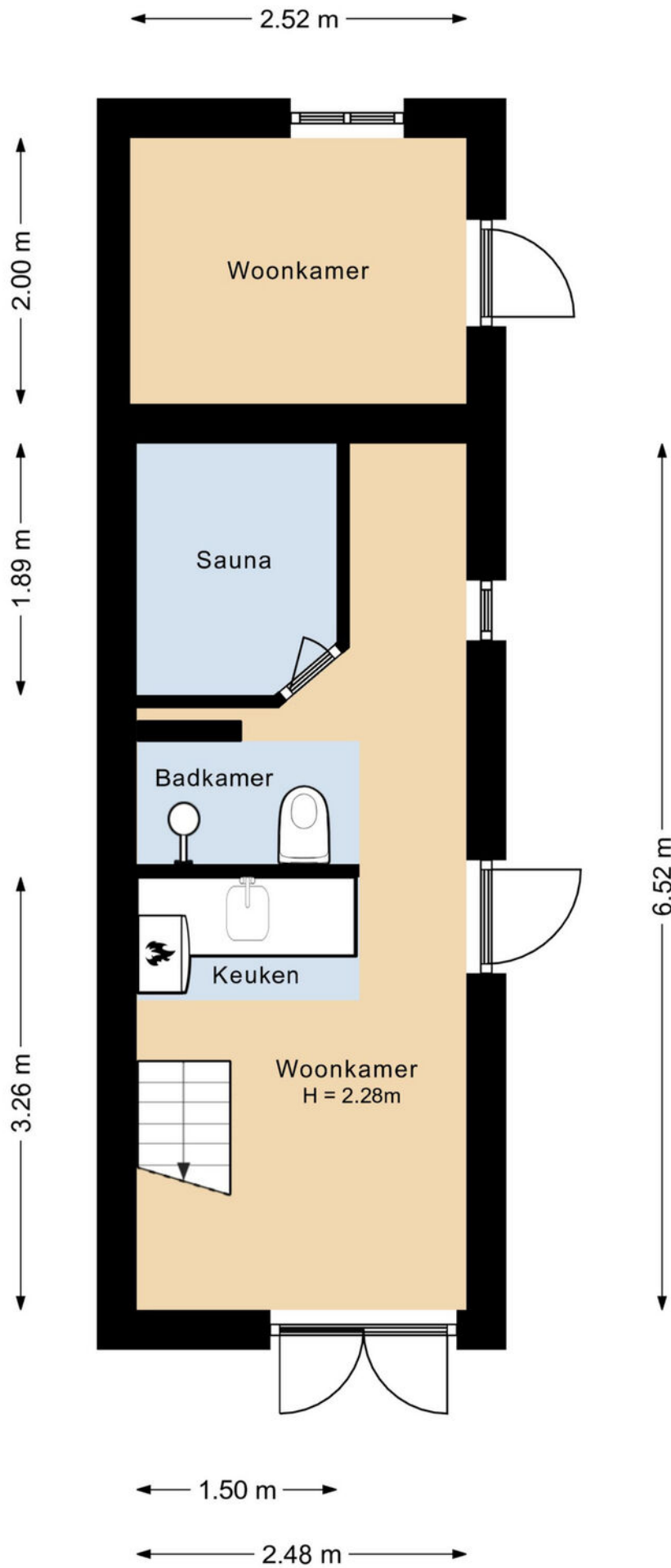
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond bijgebouw 1



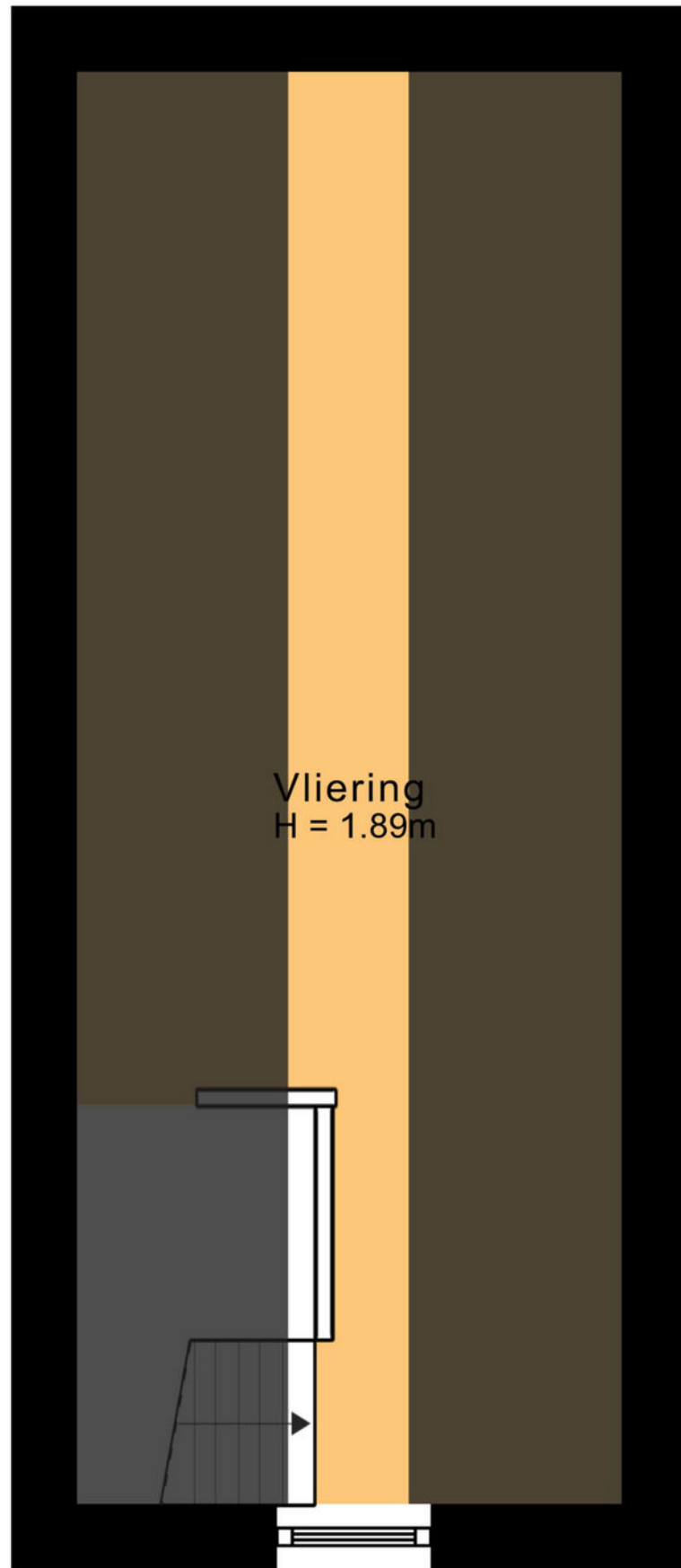
Verdieping bijgebouw 1



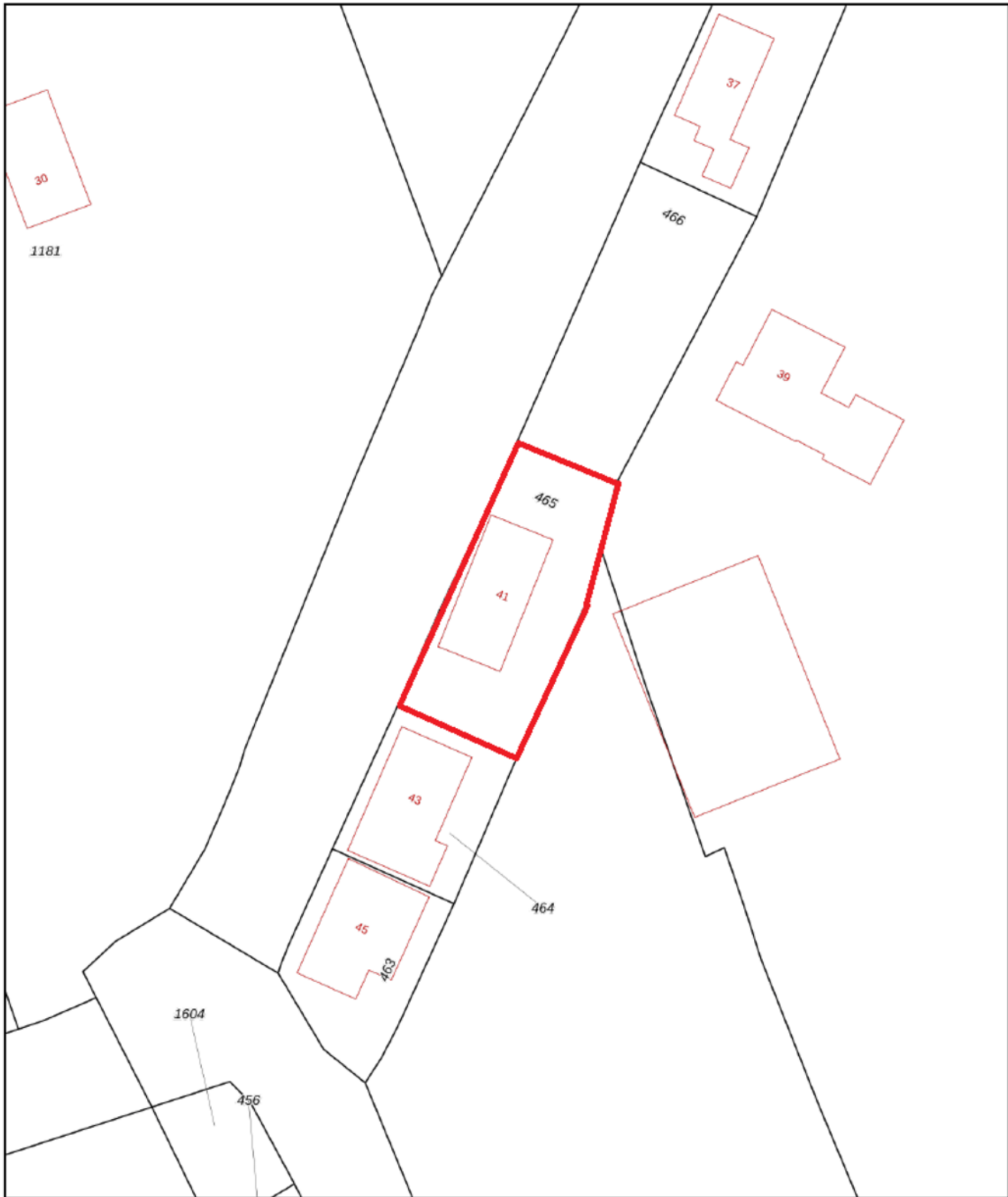
Plattegrond bijgebouw 2

← 2.48 m →


6.52 m



Vliering bijgebouw 2



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kerkwijk</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 465</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>	
---	---	---

Kadastrale kaart



Wonen in Gameraen

Het landelijke dorp Gameraen is gelegen aan de rivier 'de Waal' en is o.a. voorzien van een supermarkt, ambachtelijke slager, warme bakker en basisschool en kent een actief verenigingsleven met o.a. een voetbal-, muziek- en oranjevereniging. Gameraen is gelegen onder de rook van Zaltbommel waar alle voorzieningen op het gebied van scholen, winkels, restaurants en cultuur aanwezig zijn. De snelweg A2 en het NS station zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

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

-

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
-				X
-				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 - Exterieur/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
				X
				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 erfdiensbaarheden, 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