

TE KOOP



Dijkzichtstraat 4

Zuilichem

Een vrijstaande villa waar ruimte, rust en verfijnd landelijk wonen op natuurlijke wijze samenkomen. Met zijn warme uitstraling, doordachte indeling en hoogwaardige afwerking ademt deze woning pure beleving – een plek waar comfort en karakter elkaar versterken.

Vraagprijs

€ 815.000 k.k.



Dijkzichtstraat 4 Zuilichem

Binnen ontvouwt zich direct een gevoel van rust en ruimte. De royale leefruimtes vloeien harmonieus in elkaar over en worden gekenmerkt door een zachte, neutrale basis die de woning een tijdloze en uitnodigende sfeer geeft. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en verbinden binnen met buiten, waardoor het woongevoel nog verder wordt versterkt.

De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor gezin, werken aan huis of het ontvangen van logees. Iedere kamer voelt verzorgd en in balans, met een rustige, harmonieuze uitstraling als rode draad. De woonkeuken (2023) vormt het warme hart van het huis: sfeervol, stijlvol en met oog voor ambacht vormgegeven, waar koken en samenzijn op een natuurlijke manier samenkomen. Aansluitend is de badkamer (2025) met dezelfde zorg en verfijning vernieuwd en uitgevoerd met een luxe vrijstaand ligbad, inloopdouche, wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele wasbak.

Door de gehele woning zijn de vloeren zorgvuldig uitgevoerd in een mooie combinatie van plavuizen (2023), houten vloerdelen en laminaat (2023). Deze variatie in materialen versterkt het landelijke karakter en zorgt tegelijkertijd voor een warme, eigentijdse uitstraling met veel beleving in elke ruimte.

Ook buiten is met liefde voor detail gewerkt aan een prettige leefomgeving. De fraai aangelegde tuin biedt meerdere terrassen, volwassen beplanting en speelse zichtlijnen, waardoor op elk moment van de dag een fijne plek in zon of schaduw te vinden is. De royale oprit aan de voorzijde biedt ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

Een woning waar ambacht, sfeer en hedendaags wooncomfort elkaar vinden in een harmonieus geheel – stijlvol landelijk wonen op zijn best.



Dijkzichtstraat 4 Zuilichem

Het geheel is prachtig gelegen nabij de dijk en uiterwaarden van het landelijke dorp Zuilichem. Het dorp beschikt over een basisschool, snackbar en buurtsupermarkt met bakker. In de naastgelegen dorpen Brakel en Aalst vindt u een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een supermarkt en ambachtelijke bakker. Op ca. 3 kilometer bevindt zich recreatiegebied 'De Neswaarden'; een schiereiland in de Afgedamde Maas voorzien van recreatieplas Het Esmeer met cafetaria, bistro en de jachthaven. Binnen 10 autominuten is de autosnelweg A2 bereikbaar evenals het historische stadje Zaltbommel met tal van winkels, restaurants, terrasjes en het NS-station richting 's-Hertogenbosch en Utrecht. Het bourgondische Den Bosch bereikt u in ca. 20 autominuten.

Highlights & pluspunten;

- vrijstaande villa met sfeervolle en landelijke uitstraling;
- royale en lichte living met karakteristieke gasgaard;
- luxe woonkeuken (2023) in landelijke U-opstelling met hoogwaardige inbouwapparatuur en Quooker;
- vier volwaardige slaapkamers, waaronder masterbedroom met 2 inloopkasten;
- luxe badkamer (2025) met vrijstaand ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel;
- vloerverwarming in keuken, hal, bijkeuken en garage voor extra comfort;
- 11 zonnepanelen aanwezig voor duurzame energievoorziening;
- fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en optimale privacy;
- ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- instapklaar!



Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 186 m ²
Perceeloppervlakte	440 m ²
Inhoud	799 m ³
Bouwjaar	2001
Aantal kamers	5
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Installaties	CV ketel (Remeha uit 2022), 11 zonnepanelen, vloerverwarming

Vraagprijs

€ 815.000 k.k.



Entree

Via de royale oprit bereik je de uitnodigende entree van de woning, waar de ruime ontvangsthall direct een gevoel van licht en comfort geeft. Hier bevinden zich de uitgebreide meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de verdieping en de doorgang naar de leefruimtes.



Woonkamer en keuken

De royale living van ca. 45 m² vormt een warme en sfeervolle leefruimte, voorzien van een karakteristieke gashaard die zorgt voor extra gezelligheid en ambiance. De woonkamer staat in halfopen verbinding met de woonkeuken (2023), uitgevoerd in een landelijke U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap, koelkast, vriezer, magnetron, oven en Quooker. Een ruimte waar ambacht, functionaliteit en samenkomen op natuurlijke wijze samenkomen. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met vaste kast en witgoed aansluitingen. Vanuit hier is er directe toegang tot de garage.













Eerste verdieping

slaapkamers

De overloop geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers, De masterbedroom aan de voorzijde is royaal opgezet en beschikt over twee inloopkasten, wat deze ruimte een extra comfortabel maakt. De overige slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of logeren en sluiten aan bij het comfortabele woongevoel van de woning.









Badkamer

De luxe badkamer (2025) is stijlvol en modern uitgevoerd. De ruimte is voorzien van een vrijstaand ligbad, inloofdouche, wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele wasbak. Een bijzonder detail is de fraai betegelde wand van RAW Stones, dat de badkamer extra karakter, textuur en een ambachtelijke uitstraling geeft – een verfijnde combinatie van stoer en elegant.





Tuin & garage

De tuin is met zorg en gevoel voor sfeer aangelegd en vormt een prachtige verlenging van het woonhuis. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden is er de hele dag door volop zon, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De tuin is ingericht met meerdere terrassen, een verzorgd gazon en volwassen beplanting die zorgt voor privacy en een groene, rustige ambiance. De aangebouwde garage is ruim en multifunctioneel inzetbaar en beschikt over water, elektra en comfortabele vloerverwarming. Hierdoor is de ruimte niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend te gebruiken als hobbyruimte, werkplek of extra bergruimte.







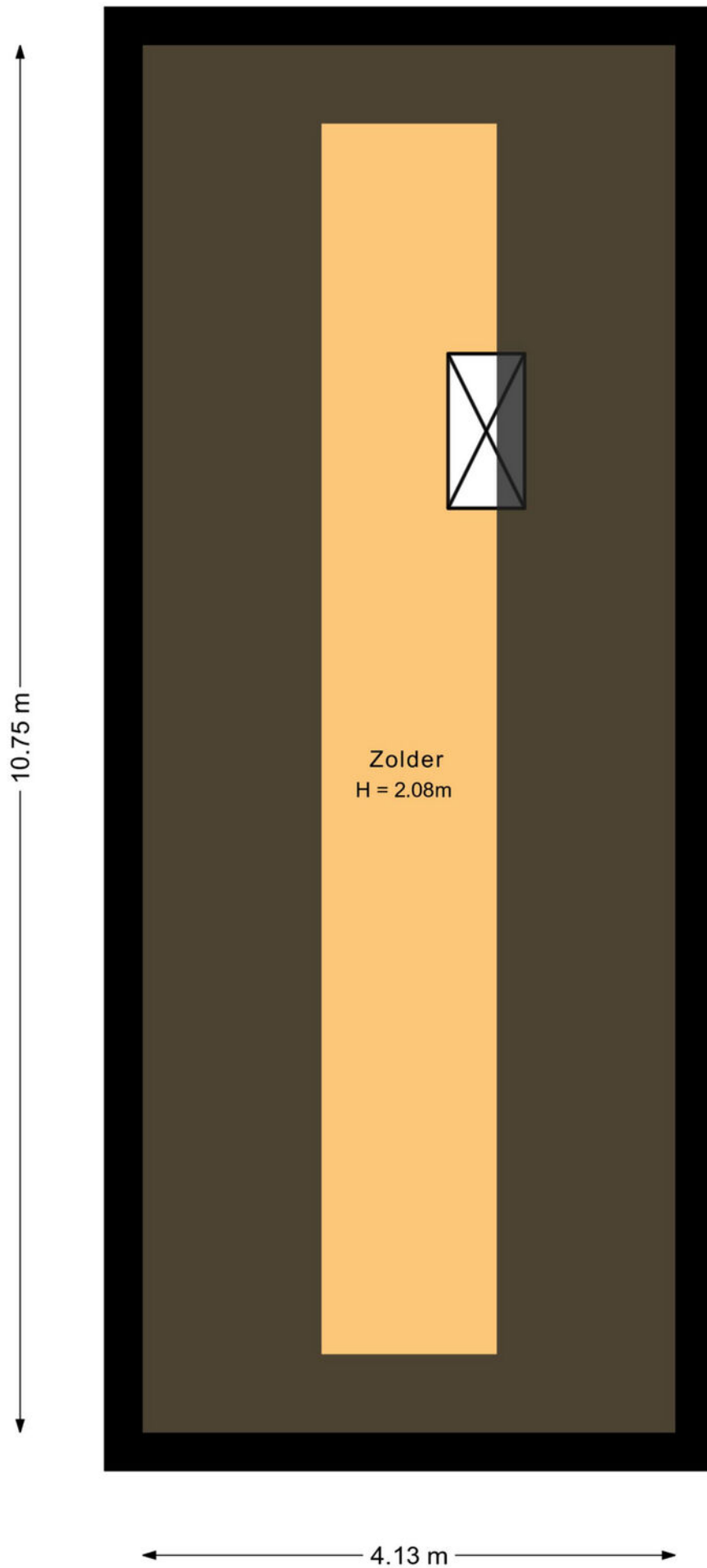




Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

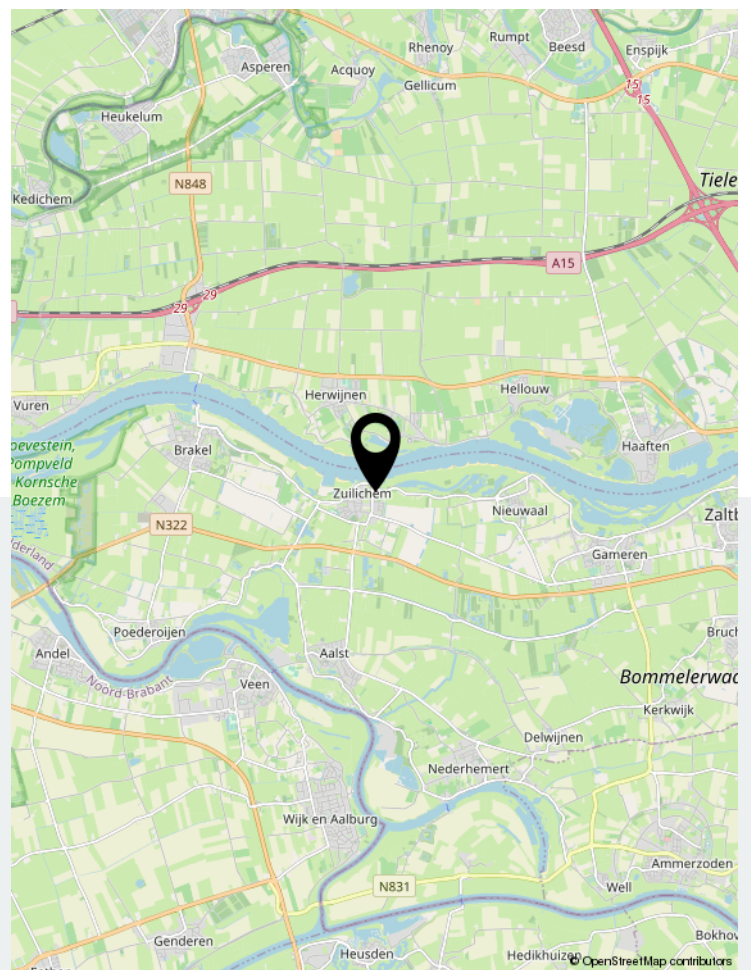
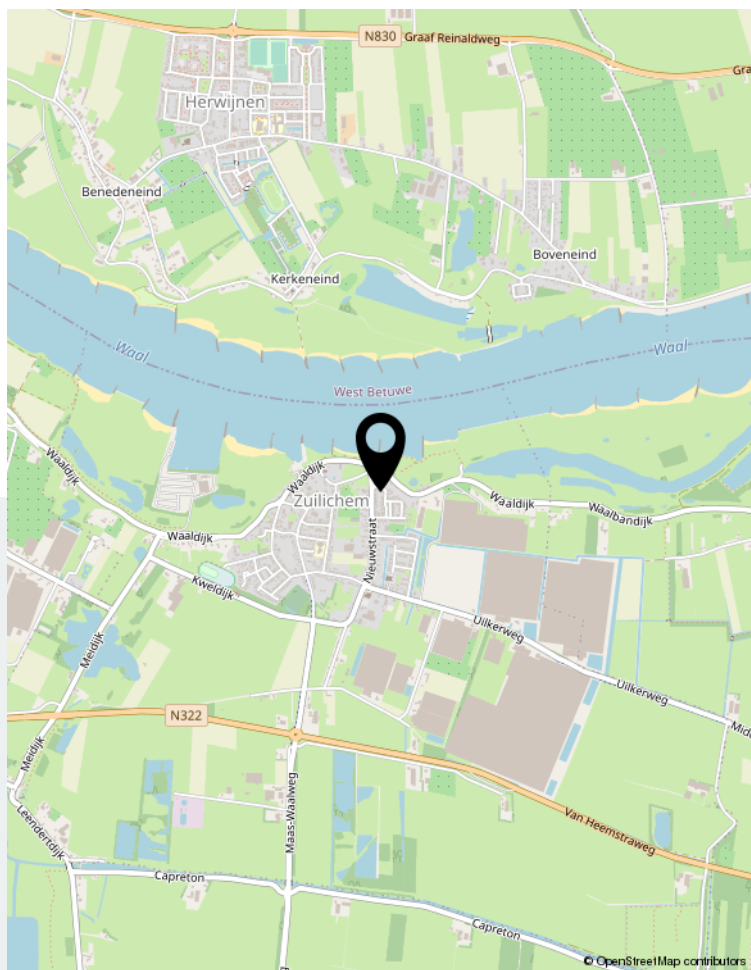
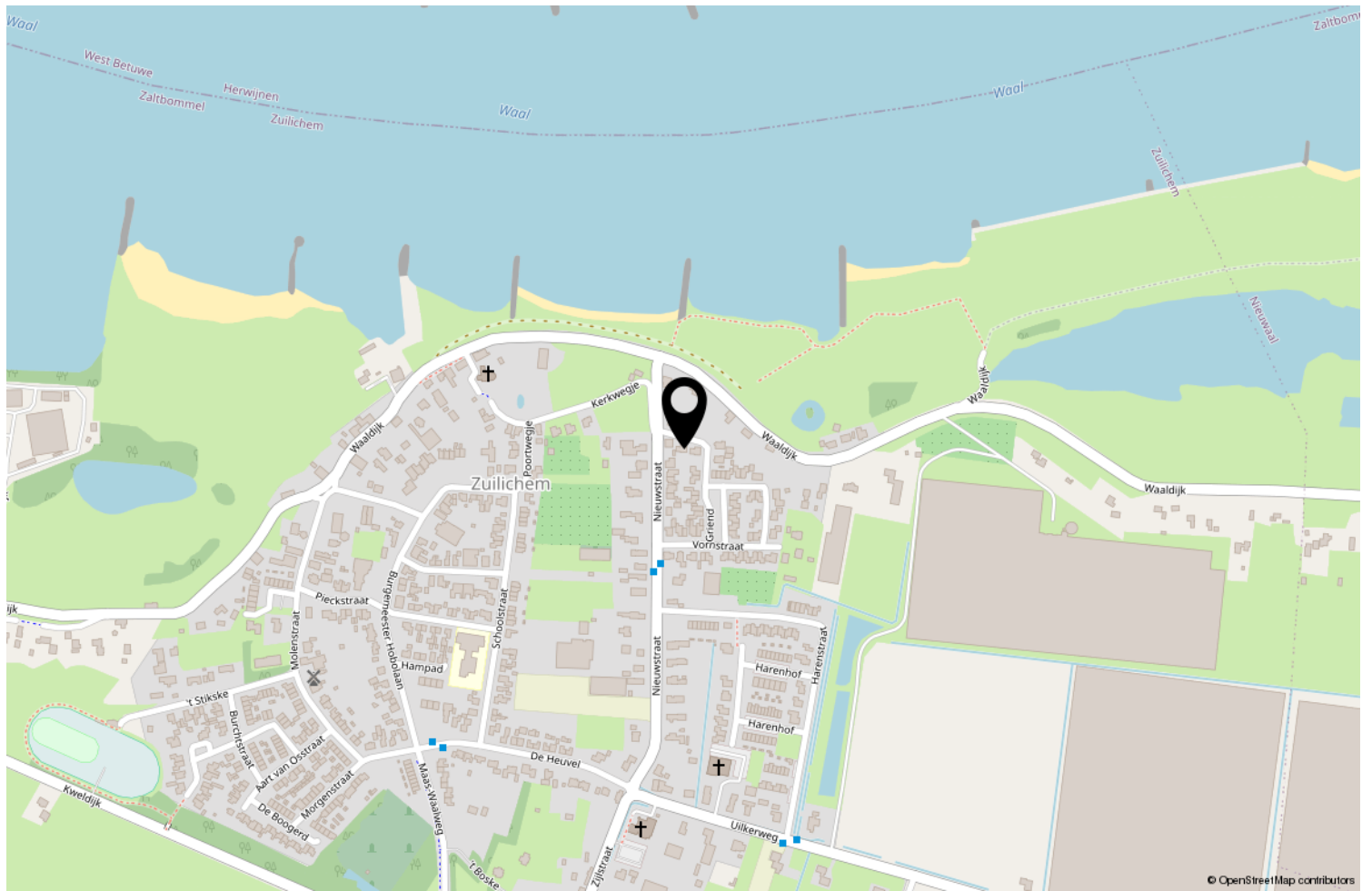


Plattegrond zolder



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brakel Sectie K Perceel 1138</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



Locatie op de kaart



Wonen in Zuilichem

Het landelijke dorp Zuilichem beschikt over een basisschool, snackbar en buurtsupermarkt met bakker. In de naastgelegen dorpen Brakel en Aalst vindt u een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een supermarkt en bakker. Op ca. 3 kilometer bevindt zich recreatiegebied 'De Neswaarden'; een schiereiland in de Afgedamde Maas voorzien van recreatieplas Het Esmeer met cafetaria, bistro en de jachthaven.

Binnen 10 autominuten is de autosnelweg A2 bereikbaar evenals het historische stadje Zaltbommel met tal van winkels, restaurants, terrasjes en het NS-station richting 's-Hertogenbosch en Utrecht. De A27 en het bourgondische Den Bosch bereikt u in ca. 15 autominuten.

	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				
- Alle legplanken van de inbouwkasten en vaste kasten	X			
- Losse kasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Vouwgordijnen	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Houten kinderbed en kast			X	
- Robot stofzuiger			X	
- Eettafel rechthoekige			X	
- Bank en salontafel			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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- 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		
- Spiegel	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	X			
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			
Cortenstaal bloembakken	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
- Trampoline	X			
- Zandbak	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