

# TE KOOP



Ridderstraat 17 a

Gameren

Aan een rustige zijweg van de Ridderstraat, verscholen in het groen en met een grote mate van privacy, ligt deze verrassend royale vrijstaande villa op nummer 17a. Een plek waar rust, ruimte en comfort op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Vraagprijs

€ 849.000 k.k.



## Ridderstraat 17 a Gamenen

De woning is in 2019 stijlvol gerenoveerd, waardoor modern wooncomfort hand in hand gaat met een warme, huiselijke sfeer. Authentieke details zoals het balkenplafond in de keuken en woonkamer en de zichtbare spanten op de slaapkamers aan de voorzijde geven het geheel extra karakter en een gevoel van sfeer en beleving. Daarnaast zijn de ramen voorzien van klassieke luiken, wat bijdraagt aan de charmante uitstraling van de woning.

Met maar liefst zes slaapkamers en twee badkamers biedt het huis volop mogelijkheden voor een groot gezin, logees of een ideale combinatie van wonen en werken aan huis. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien bijzonder aantrekkelijk voor comfortabel gelijkvloers en toekomstbestendig wonen.

Het hart van de woning wordt gevormd door de moderne keuken, een fijne leefruimte voorzien van een royaal kook- en spoeliland, een strakke kastenwand met sfeervolle koffienis en

het karakteristieke balkenplafond dat de ruimte extra warmte en uitstraling geeft. Een plek waar koken, samenzijn en dagelijks genieten moeiteloos in elkaar overvloeien.

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin die volop privacy biedt. Het grootste deel is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier de hele dag door kunt genieten van zon en licht. Meerdere terrassen zorgen voor verschillende plekken om te ontspannen, of je nu kiest voor een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden in het groen. Sierlijke beplanting en bloesembomen geven de tuin door het jaar heen een levendig en sfeervol karakter.

Op het perceel bevinden zich twee garages: een in pandige garage en een vrijstaande houten garage met overdekte stalling en een stenen schuurtje met vliering. Via de gedeelde toegangsweg bereik je de eigen oprit met ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



## Ridderstraat 17 a Gameren

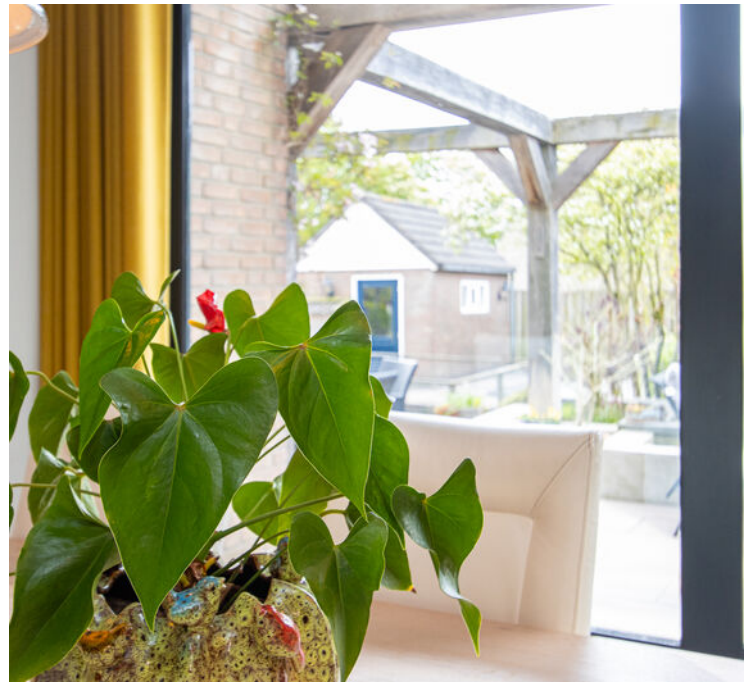
De woning is daarnaast verduurzaamd en uitgerust met zonnepanelen, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de toekomstbestendigheid. Het wooncomfort wordt verder versterkt door de aanwezige airconditioning in meerdere vertrekken, waardoor het binnenklimaat het hele jaar door aangenaam is. De houtgestookte tunnelhaard vormt daarbij een sfeervol middelpunt in de leefruimte en zorgt op koude dagen voor extra warmte en gezelligheid.

Het landelijke dorp Gameren 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. Met de rivier de Waal en haar uiterwaarden op loopafstand is het optimaal genieten van de natuur. 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.

### Highlights

- vrijstaande villa op een rustige, groene en beschutte locatie;
- gerenoveerd in 2019 met modern wooncomfort en karaktervolle details;
- maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers;
- levensloopbestendig wonen mogelijk;
- authentieke elementen zoals balkenplafonds, zichtbare spanten en klassieke luiken;
- royale, zonnige tuin met meerdere terrassen en veel privacy;
- twee garages en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- voorzien van zonnepanelen en duurzame verbeteringen
- sfeervolle houtgestookte tunnelhaard als eyecatcher.

Een instapklare en veelzijdige villa op een beschutte, groene locatie — ideaal voor wie royaal wil wonen, privacy zoekt en comfort wil combineren met levensloopbestendig en toekomstgericht wonen.



## Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 188 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	910 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 839 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1978
Aantal kamers	7
Energie label	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Installaties	CV-ketel (2015), CV-houtkachel (2019), vloerverwarming, 15 zonnepanelen

Vraagprijs

€ 849.000 k.k.



## Entree

De hoofdentree bevindt zich aan de voorzijde van de woning, direct naast de garage. Via de royale hal met vide ervaar je direct de ruimte en lichtinval die de woning te bieden heeft. De hal is voorzien van een garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.



## Woonkamer & keuken

De leefruimte vormt het hart van de woning. De sfeervolle woonkeuken is royaal van opzet en beschikt over een kook- en spoeliland en een vaste kastenwand met koffienis. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, combi-stoomoven en een Quooker. Een echte blikvanger is de sfeervolle doorkijk-/tunnelhaard, die de keuken op een bijzondere manier verbindt met de woonkamer en zorgt voor warmte en beleving in beide ruimtes. Vanuit de keuken geven grote schuifpuien toegang tot het terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De woonkamer beschikt over een comfortabele zithoek met een fijne lichtinval. Ook is er een vaste kast, praktische bijkeuken en is er achteringang die tevens toegang biedt naar in de inpandige garage voorzien van witgoedaansluitingen.















## Slaapkamer & badkamer

begane grond

Vanuit de hal is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar, voorzien van vaste kast en aansluitend een badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.



## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot in totaal vijf slaapkamers, badkamer en een berging met de CV-installatie.

De badkamer is voorzien van een douche, toilet en een wastafelmeubel met dubbele wasbak. Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer met toegang tot het balkon. Daarnaast zorgt een dakkapel aan de rechterzijde voor extra licht en ruimte, waardoor meerdere slaapkamers prettig ruim en licht aanvoelen.









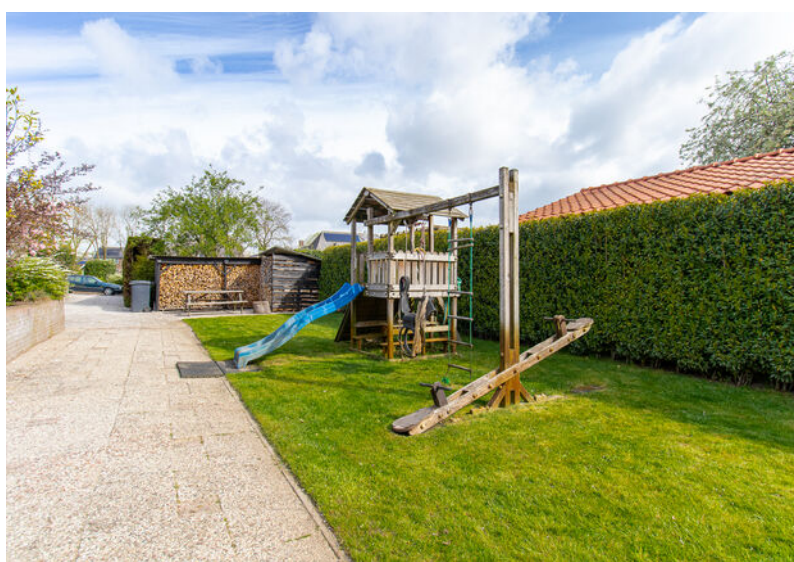


## Tuin

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin die volop privacy biedt en de woning op een prettige manier omarmt. Het grootste deel is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier de hele dag door kunt genieten van zon en licht. Meerdere terrassen zorgen voor verschillende plekken om te ontspannen, of je nu kiest voor een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden in het groen. Sierlijke beplanting en bloesembomen geven de tuin door het jaar heen een levendig en sfeerrijk karakter, met telkens wisselende kleuren en beleving per seizoen. Daarnaast is de gehele tuin voorzien van beregening, wat zorgt voor optimaal gemak en een altijd verzorgd en groen geheel. Een echte blikvanger is de fraai aangelegde vijverpartij met fontein. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande houten garage met overdekte stalling en een aangrenzende berging met vliering, wat zorgt voor volop praktische ruimte. Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig, waardoor meerdere auto's comfortabel kunnen worden geparkeerd.





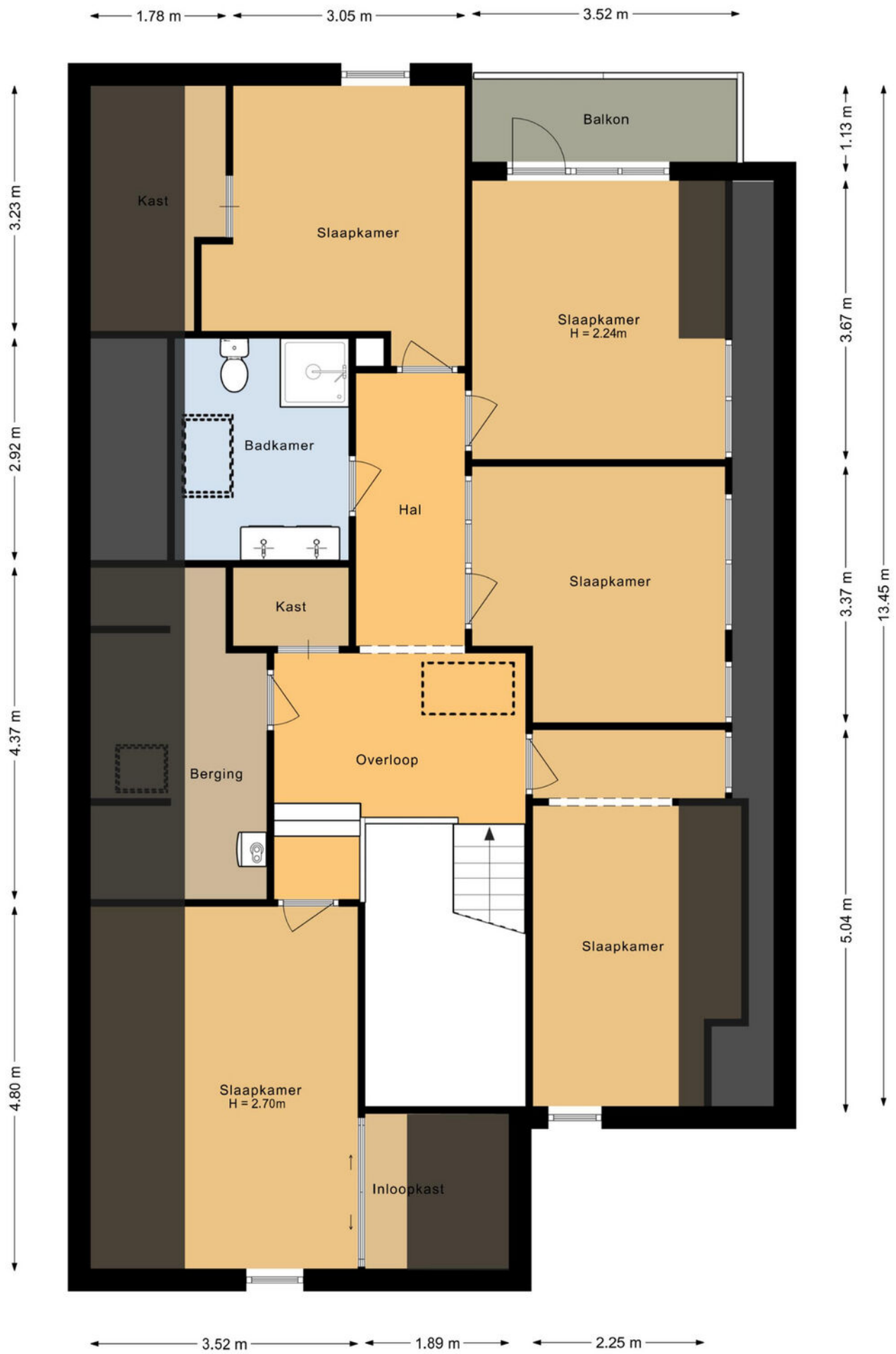




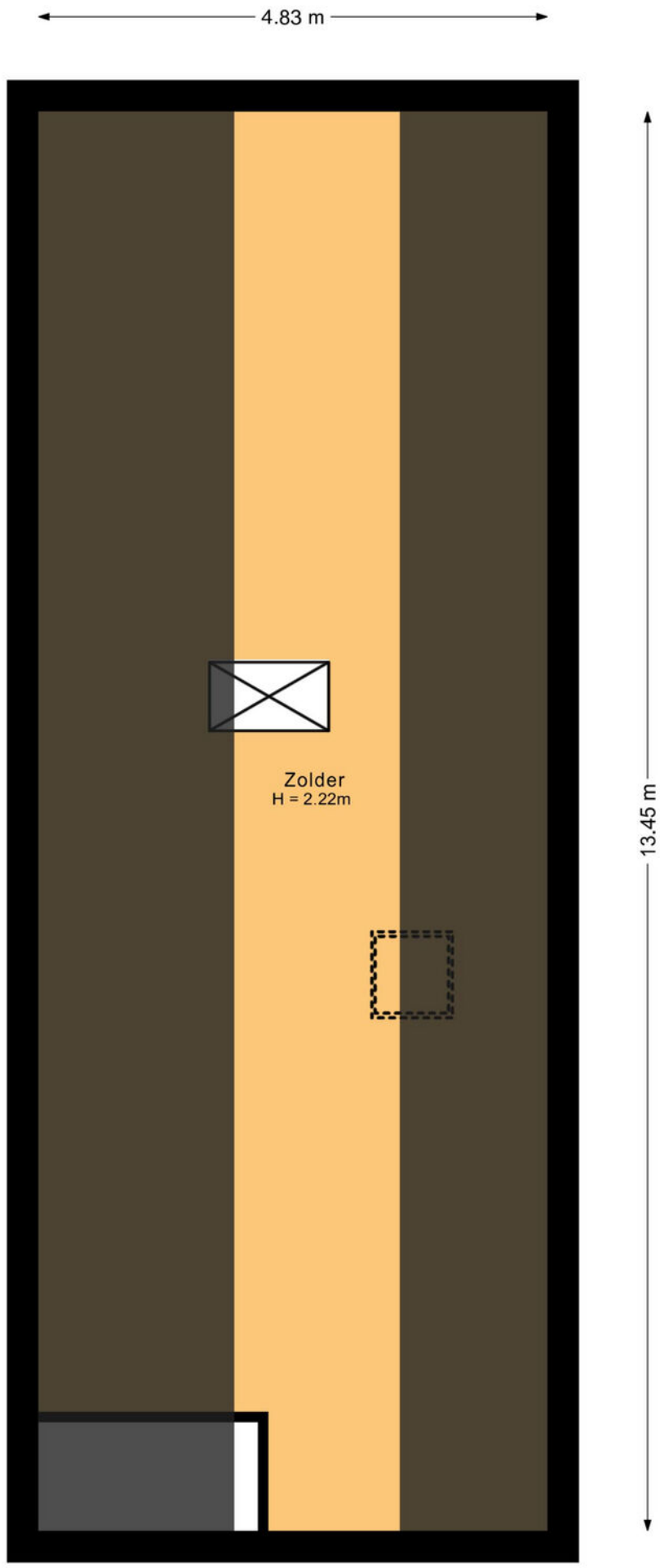




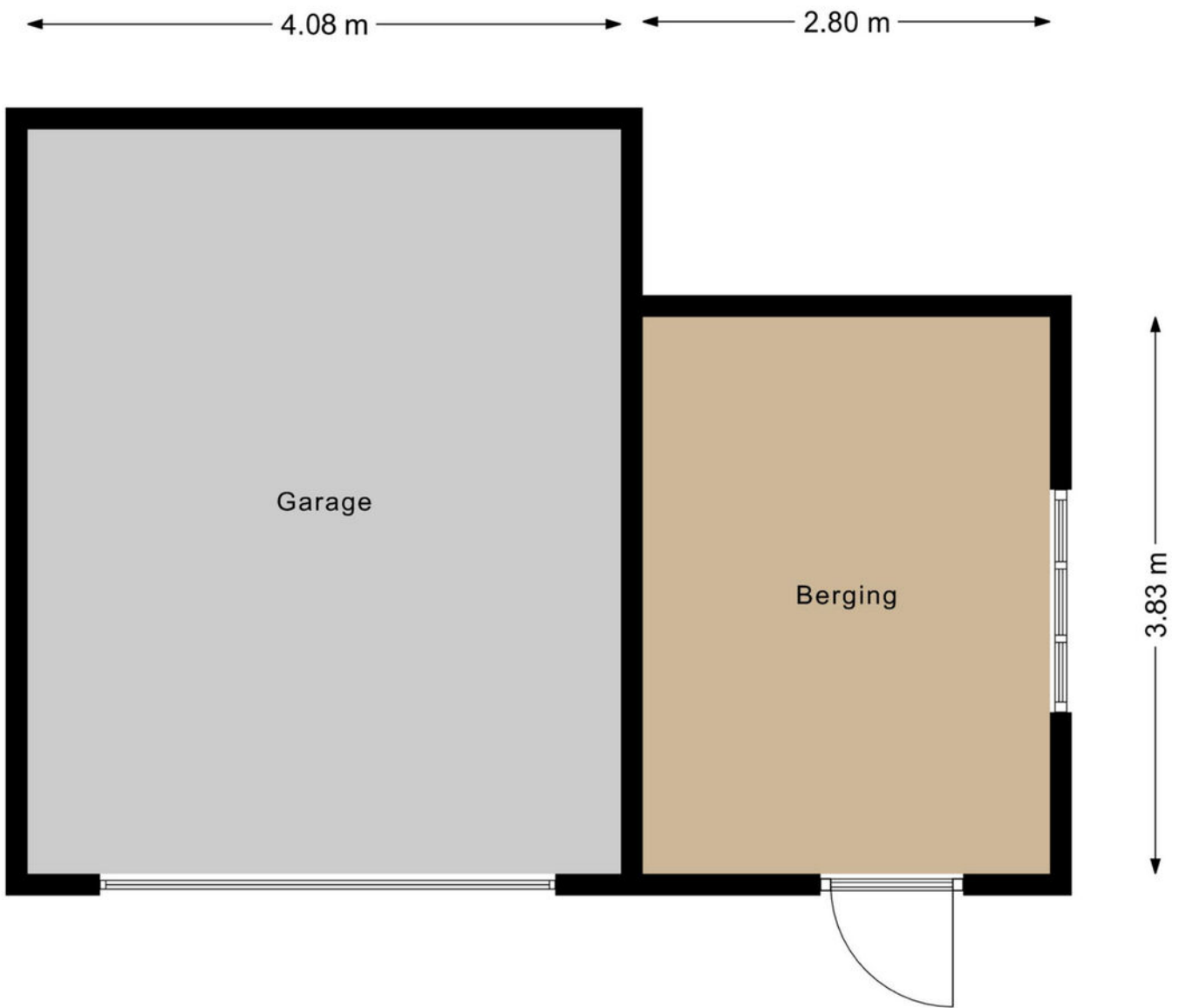
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping

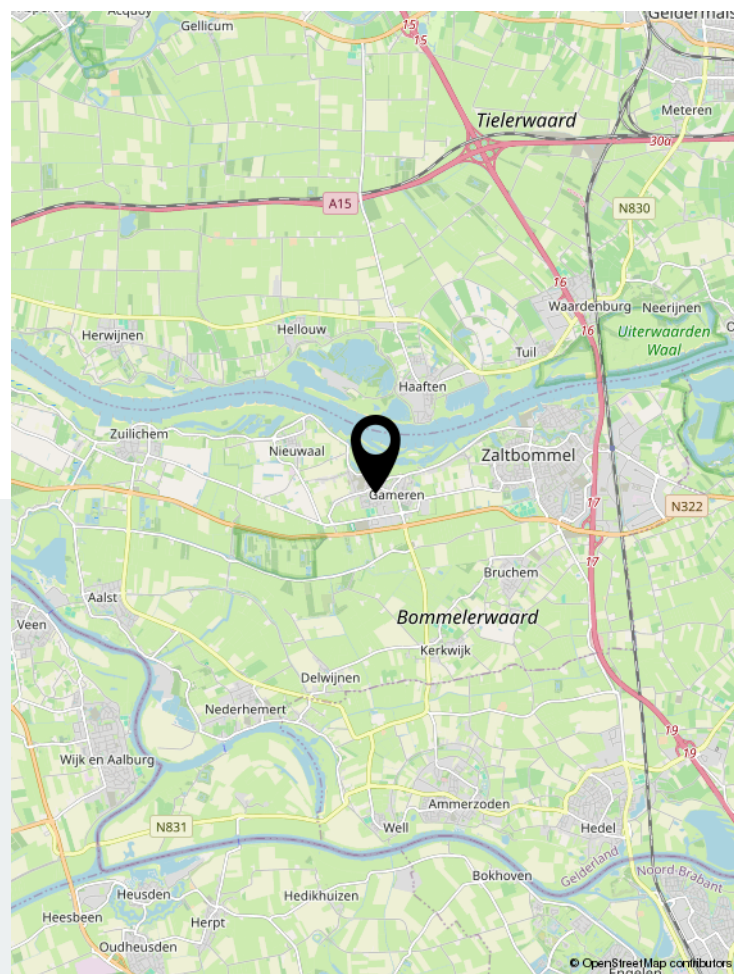
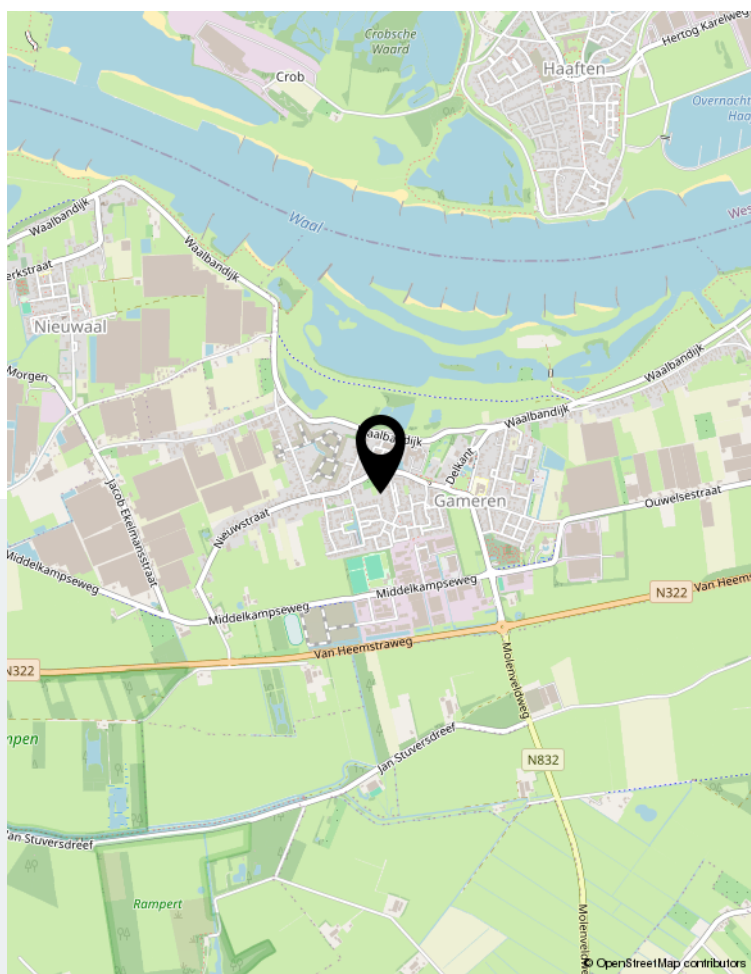
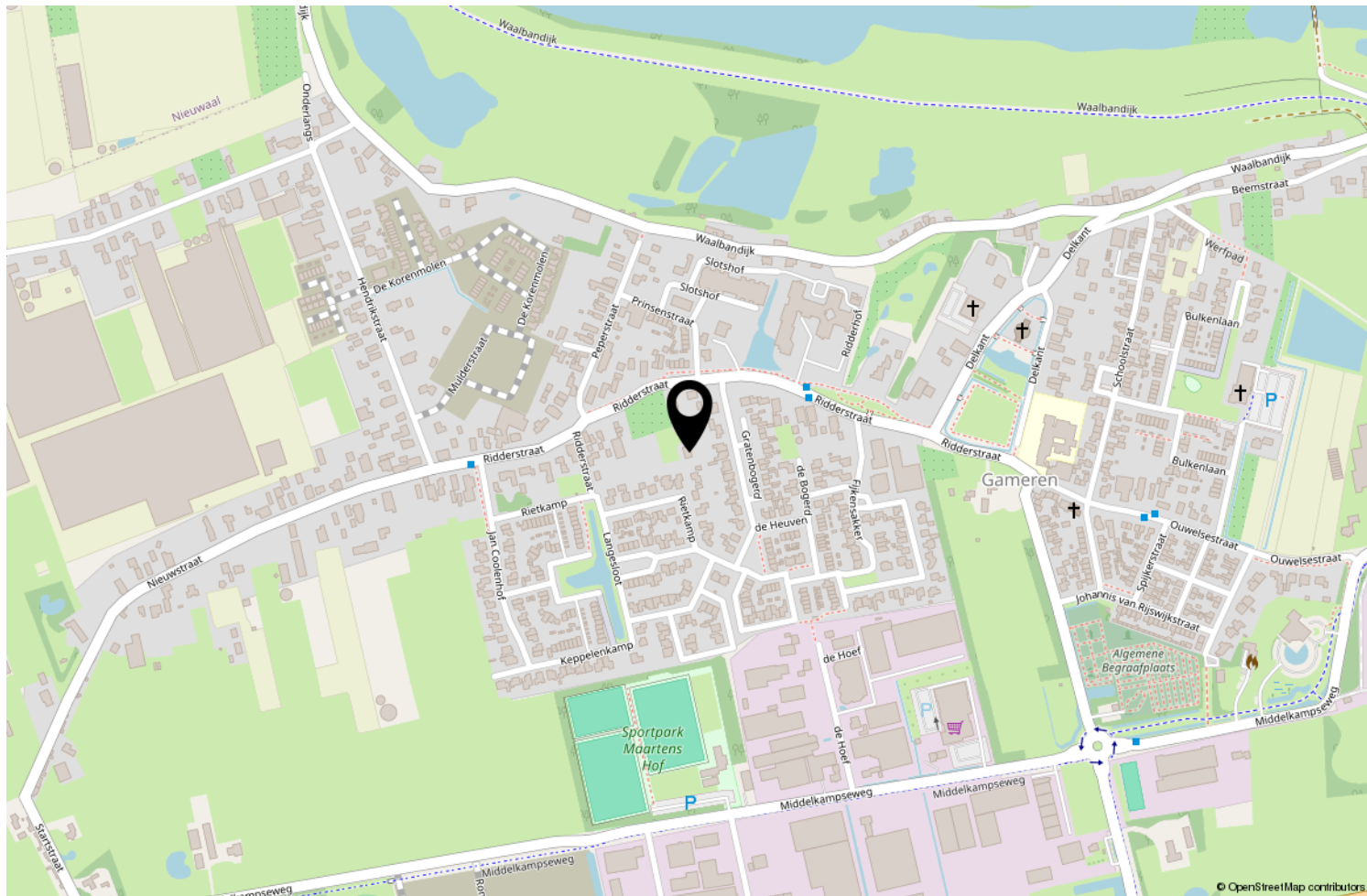


# Plattegrond zolder



**Plattegrond garage & berging**





Locatie op de kaart



## Wonen in Gameren

Het landelijke dorp Gameren 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. 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.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
- Lampjes overloop	X			
- Kroonluchter			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast slaapkamer beneden	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
<b>Woning - Keuken</b>				
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
- Combi stoomoven	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Voorraadmast	X			
- Lamp boven kookeiland			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- 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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
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			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- CV houkachel met buffervat	X			
- Vloerverwarming gehele begaande grond	X			
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
3 bomen gaan mee, appelboompje (2x) en Japanse notenboom			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Beregeninginstallatie + pomp en pulse	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
Houthok	X			
Overkapping	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
<b>Overige tuin, te weten</b>				
- (sier)hek				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)	X			
- Vijverpomp + fontein en filter	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](mailto:info@moolenaarmakelaardij.nl) | [www.moolenaarmakelaardij.nl](http://www.moolenaarmakelaardij.nl)