



Bieskamp 13 | Nieuwaal

Bieskamp 13

Nieuwaal

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 2001
- **Woonoppervlakte** ca. 153 m²
- **Overig inpandig** ca. 41 m²
- **Inhoud** ca. 716 m³
- **Perceeloppervlakte** 605 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** onderhoudsvriendelijk aangelegd
- **Berging** vrijstaand hout (afm. 4.28 x 3.23 m)
- **Garage** inpandig met pantry (afm. 5.26 x 3.40 m)
- **Energie label** A
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie alsmede HR ++ glas
- **Verwarming** radiatoren in comb. met vloerverwarming op begane grond muv garage





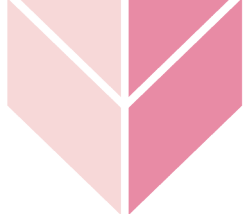
Omschrijving

"Polderzicht"

Een prachtig plaatje, dat vormt dit vrijstaande woonhuis met een riante achtertuin! Ben je op zoek naar een instapinstap huis en zoek je "ruimte en rust"? Hier kun je genieten van de stilte en van het prachtig landelijke uitzicht. Vanuit de achtertuin zie je fazanten, hazen, patrijzen en hoor je klepperende ooievaars. In de aangrenzende watergang, uitlopend op een poel, kun je de visjes zien zwemmen. De woning staat in een jonge woonwijk met een gevarieerde bebouwing in een rustige- en kindvriendelijke omgeving. Het is hier echt heel fijn wonen!.

De woning is goed geïsoleerd (label A), heeft een praktische indeling en een hoogwaardige afwerking. Dit fantastische huis biedt veel woonruimte (153 m²). Alles is hier keurig onderhouden. Maak de balans op, ontdek de PLUSSEN van deze woning en maak je 'thuis' van deze stek! Interessante punten zijn bijvoorbeeld riante gezellige woonkamer met erker en veranda, de gemoderniseerde badkamer, de grote, onderhoudsvriendelijke tuin en niet te vergeten het panoramisch mooie uitzicht als ware het een 'levend schilderij'."





► Indeling en tuin

Begane grond:

vanaf de oprit stap je, via de voordeur, de ontvangsthall in. Vanuit deze hal heb je toegang tot de meterkast, een moderne toiletruimte met wc en fonteintje en de trapopgang naar de verdieping. Daarnaast heb je vanuit de hal toegang tot de royale L-vormige woonkamer (48 m²), met leuke erker, mooie pvc-vloer, infraroodpaneel, pelletkachel en schuifpui naar de aangebouwde tuinkamer met glazen panelen (6.09 x 2.89m), waar je al heel vroeg in 't voorjaar kunt genieten van het zonnetje. De open keuken is voorzien van u-vormige keukenunit met bijbehorende wandunit, voorzien van de gebruikelijke apparatuur waaronder een quooker. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken en vervolgens in de garage met pantry.

Eerste verdieping:

via de verdiepingstrap bereik je de overloop die toegang geeft tot de vernieuwde badkamer met inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, wandspiegel en bijbehorende kast alsmede een designradiator en infraroodpaneel. De dakkapel hier zorgt voor veel licht en extra ruimte. Verder zijn er vier ruime

slaapkamers, waarbij de ouderslaapkamer is voorzien van een fijne inloopkast en airco-unit. De slaapkamer boven de garage is nu in gebruik als werkkamer, waar ook de c.v.-ketel is geïnstalleerd en een airco-unit. Er is hier een wasmachine-aansluiting en aan weerszijden zijn praktische bergruimten en twee dakvensters voor extra daglicht.

Tweede verdieping:

handige vliering te bereiden vanaf de overloop.

Tuin:

en dan is er nog de grote achtertuin. Onderhoudsvriendelijk aangelegd met mooie borders van stapelblokken, sierbestrating en kunstgras. Met prachtige bomen die heerlijke schaduwplekken vormen. In de achtertuin staat een fijne houten berging voor al je tuingereedschap en er ligt een groot terras als ook een leuk zitje. Met watersproei-installatie. De oprit biedt plaats aan twee personenauto's.

Begane grond



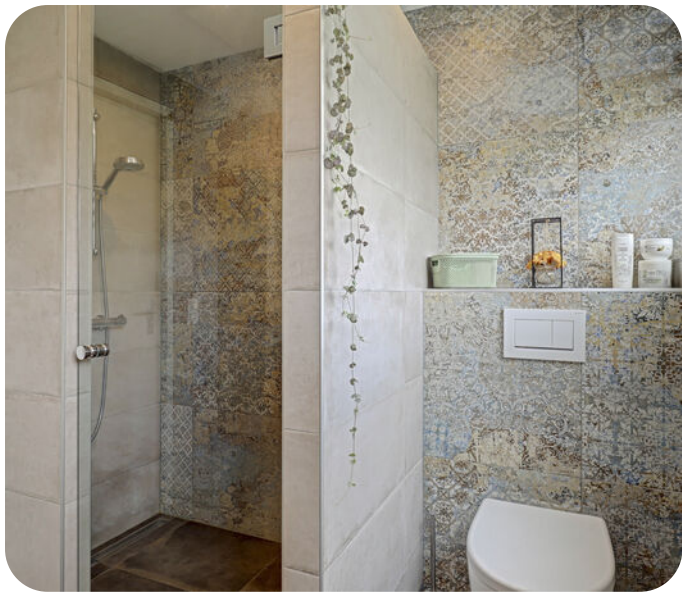






Eerste verdieping

















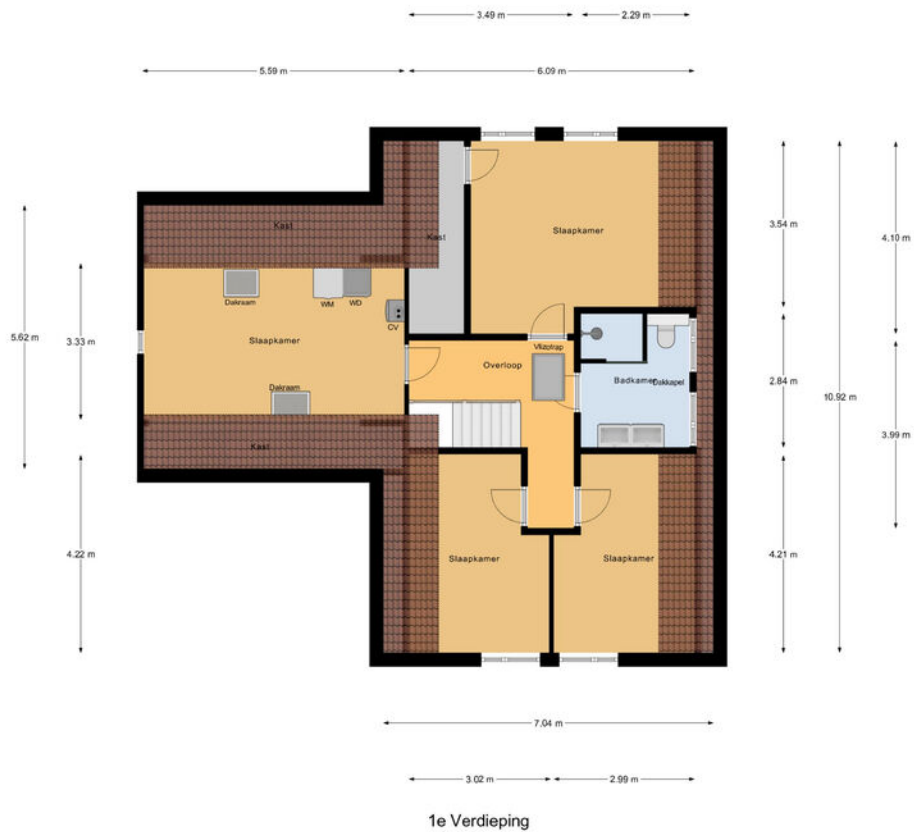


▶ Plattegrond begane grond



Begane Grond

► Plattegrond eerste verdieping

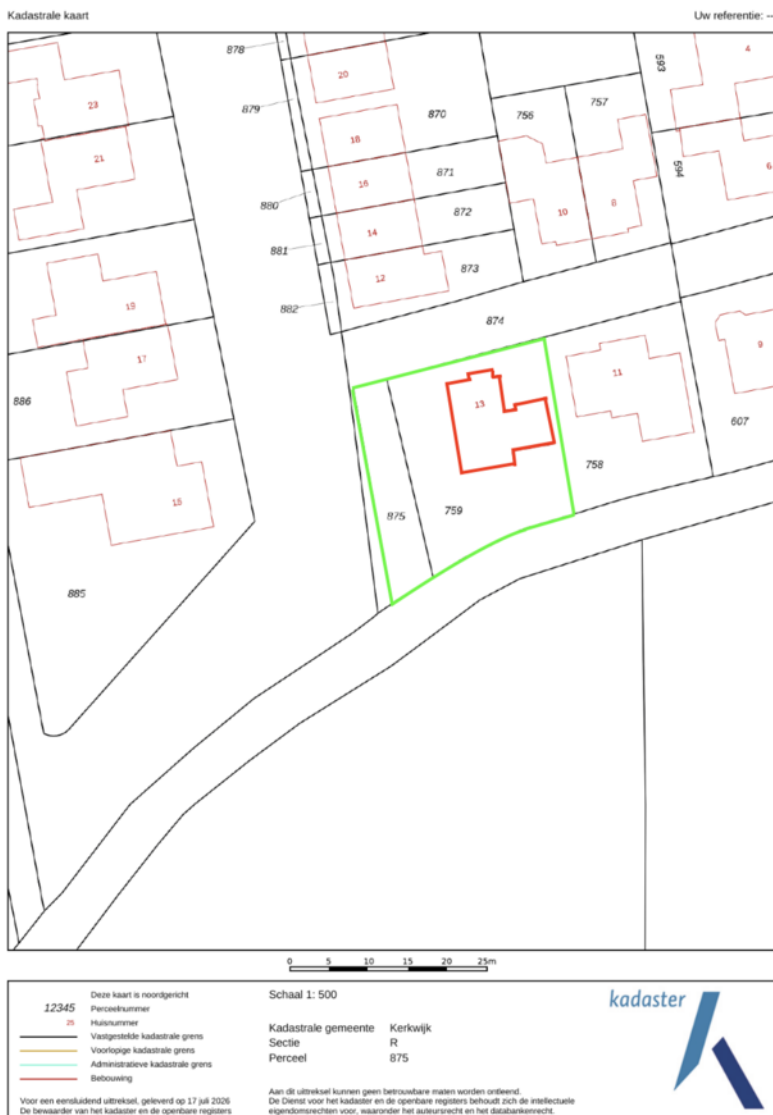


Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Bieskamp 13, Nieuwaal
- **Kadastrale gemeente:**
Kerkwijk, Kerkwijk
- **Sectie:**
R, R
- **Nummer(s):**
875, 759

Documentatie

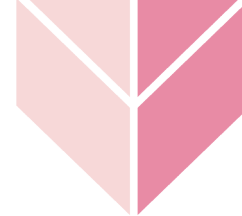
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- (Hang)lamp kantoor/slaapkamers/ (bij)keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijn Schuifpui woonkamer		X	
- Vitrage Serre		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC vloer	X		

Lijst van zaken

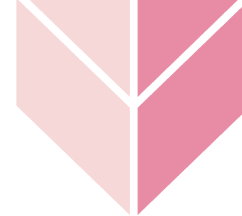


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Waterontharder	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

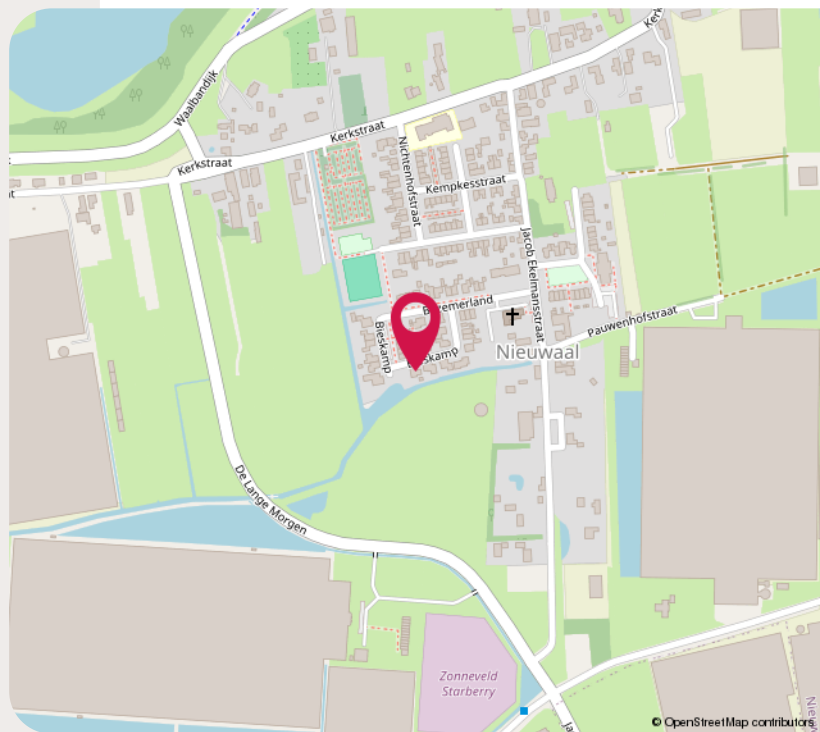
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Removable screens dakkapel/dakramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Waterpomp+slangen tbv beregening	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Wonen in Nieuwaal

Nieuwaal is een landelijk dorp in de gemeente Zaltbommel, met zo'n 900 inwoners. Het ligt in de Bommelerwaard, vlak bij de Waal, omringd door weilanden en dijken. Je vindt er een basisschool, kerken en sportverenigingen. In de omgeving kun je prachtig wandelen en fietsen. Voor boodschappen en andere voorzieningen ben je zo in Zaltbommel, de dichtstbijzijnde stad. Die ligt op ongeveer 10 minuten rijden en biedt volop winkels, horeca en een treinstation. Ook de A2 en A15 zijn snel bereikbaar.



Bijzonderheden

- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- Er zijn algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassing. Deze staan vermeld in het eigendomsbewijs in Move;
- Er is aansluiting op glasvezelkabel;
- In de badkamer en woonkamer blijven de infraroodpanelen achter;
- Met twee airco-units en waterontharder;
- De zonnepaneelinstallatie (18 panelen) hebben gedurende 2025 6380 KWh opgewerkt;
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



Meer weten? Ik help je graag!





zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



► **Jouw makelaar altijd in de buurt**

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

