

De Korenmolen 28 | Gameren

De Korenmolen 28

Gameren

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** hoekwoning
- **Bouwjaar** 2026
- **Woonoppervlakte** ca. 101 m²
- **Inhoud** ca. 381 m³
- **Perceeloppervlakte** 118 m²
- **Aantal kamers** 3 (extra slaapkamer is mogelijk)
- **Tuin** achtertuin op het zonnige zuidwesten
- **Bergruimte** vrijstaand hout, afm. 2.43 x 2.32 m
- **Garage** geen garage
- **Energielabel** A+++
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie alsmede HR++ glas
- **Verwarming** vloerverwarming en -koeling, warmtepomp met bodemlus, warmwaterboiler en balansventilatie





Omschrijving

"Spiksplinternieuw"

Het is comfortabel wonen in deze spiksplinternieuwe hoekwoning, gesitueerd in de in aanbouw zijnde nieuwbouwwijk "Molendel". De bouwstijl accentueert het landelijke karakter. Gelegen nabij het prachtige natuurgebied De Gamerensche Waard, waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van de natuur en gelegen op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen en de basisschool.

De woning is onlangs nieuw opgeleverd en is aan achterkant uitgebouwd, waardoor een extra grote woonkamer is ontstaan. Aan de voorkant is een dakkapel geplaatst zodat een 3e slaapkamer op de tweede verdieping mogelijk is. Uiteraard is het woonhuis supergoed geïsoleerd (label A+++), gasloos en uitgerust met een warmtepomp voor koeling en verwarming in combinatie met een warmte terugwininstallatie waardoor het huis zeer zuinig omgaat met energie. Met mooi ingerichte badkamer, klaar voor gebruik. De nieuwe eigenaar kan eigen smaak en voorkeur z'n eigen finessing touch aan de woning geven.





Indeling en tuin

Begane grond:

entree, meterkast, toiletruimte met wc en fonteintje, keuken –zonder keukenunit– en een flinke zonnige tuinkamer (28 m²) met trap naar eerste verdieping, kastruime en tuindeuren die toegang geven naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

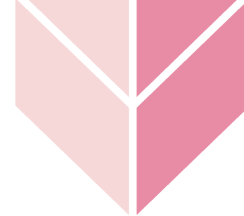
overloop, twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer met inloopdouche wandcloset, designradiator en een mooi wastafelmeubel met twee waskommen en bijbehorende spiegel.

Tweede verdieping:

via een vaste trap kom je op een open zolder met separatie technische ruimte, waar de WTW-installatie en de warmtepomp met boiler zijn geïnstalleerd. Hier vind je ook de wasmachine-aansluiting. Vanwege de dakkapel aan de voorkant is het mogelijk om een extra slaapkamer te maken, waarbij aan de achterkant van deze verdieping nog voldoende bergruimte overblijft.

Tuin:

de achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en dient nog te worden aangelegd. Achterin staat een houten berging, met toegang achterom.





► Begane grond



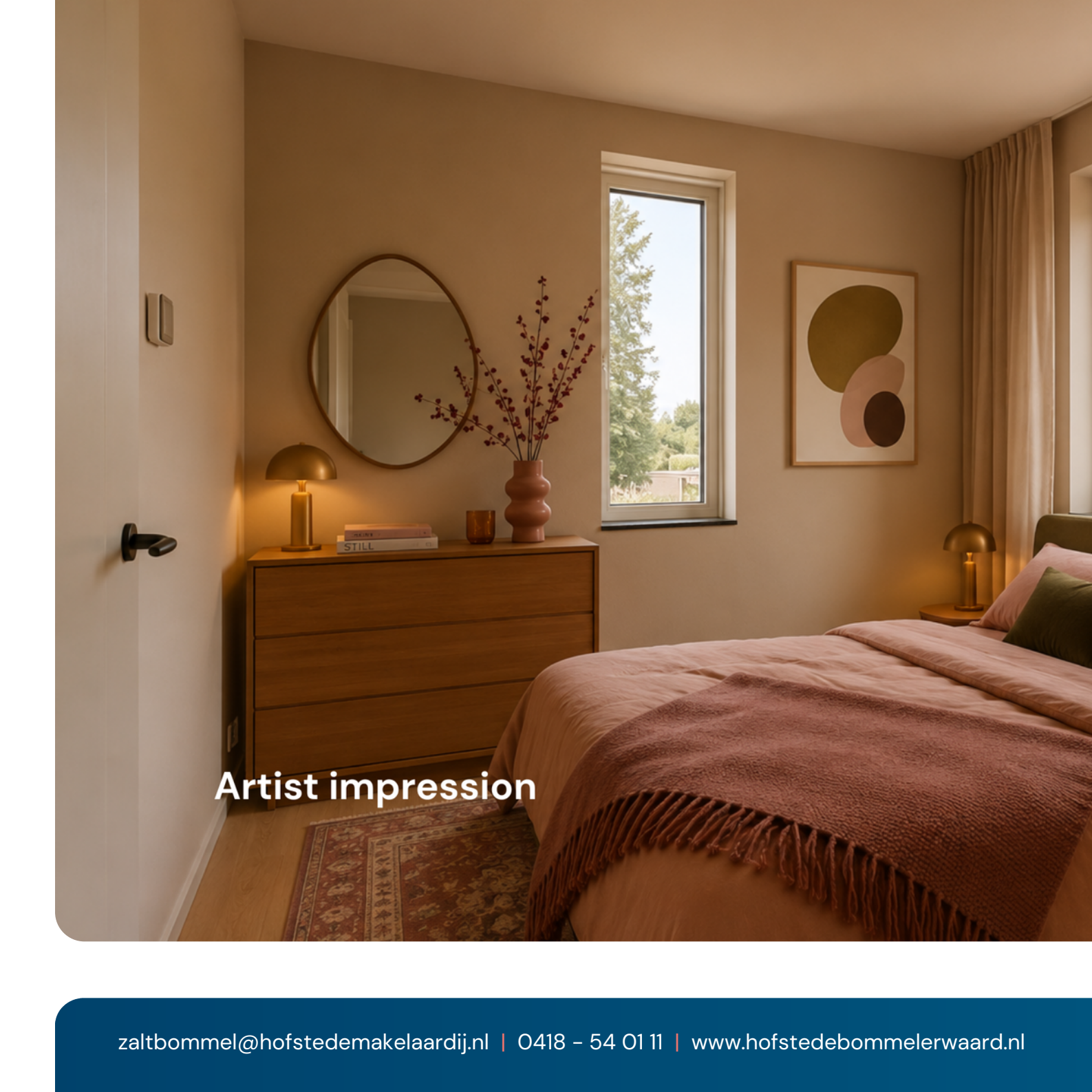






Eerste verdieping

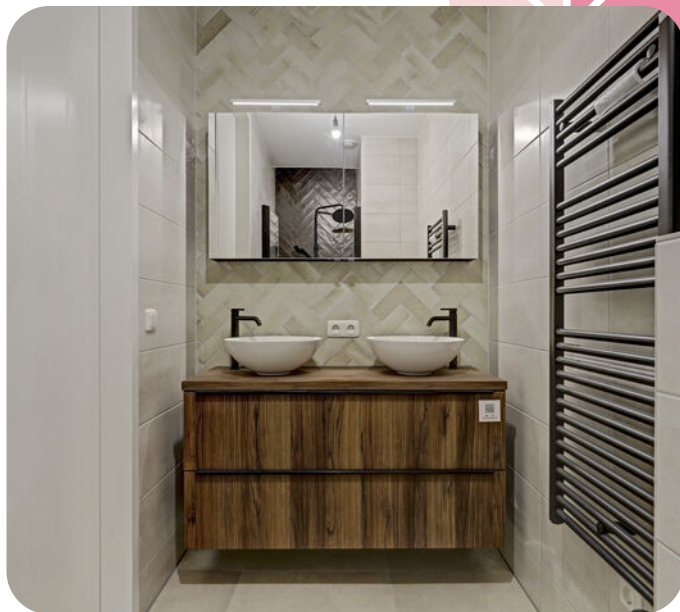


An artist's impression of a modern bedroom. The room features a light beige wall and a white door on the left. A wooden dresser with three drawers is positioned against the wall. On top of the dresser are a round gold mirror, a brass lamp, a stack of books, a small gold cup, and a vase with dried red flowers. A window with a white frame is to the right of the dresser. On the wall to the right of the window is a framed abstract painting with green, pink, and black circles. A bed with a pink blanket and a green pillow is visible on the right. A patterned rug is on the floor. The text "Artist impression" is overlaid in white at the bottom left.

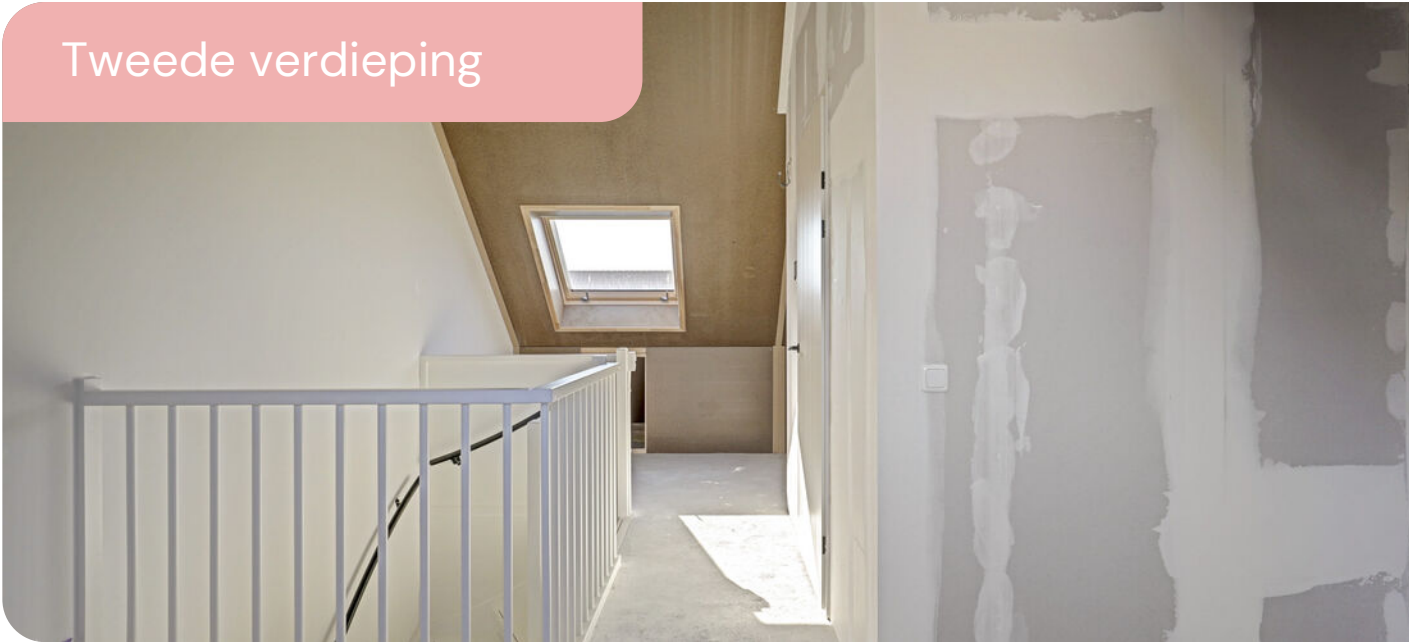
Artist impression





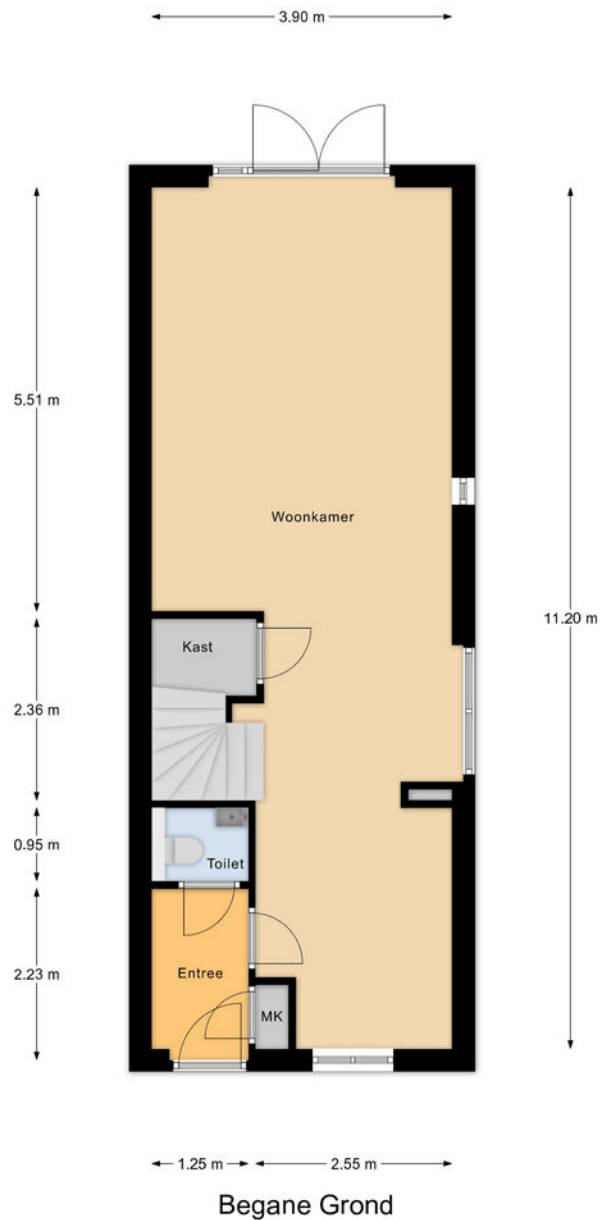


Tweede verdieping





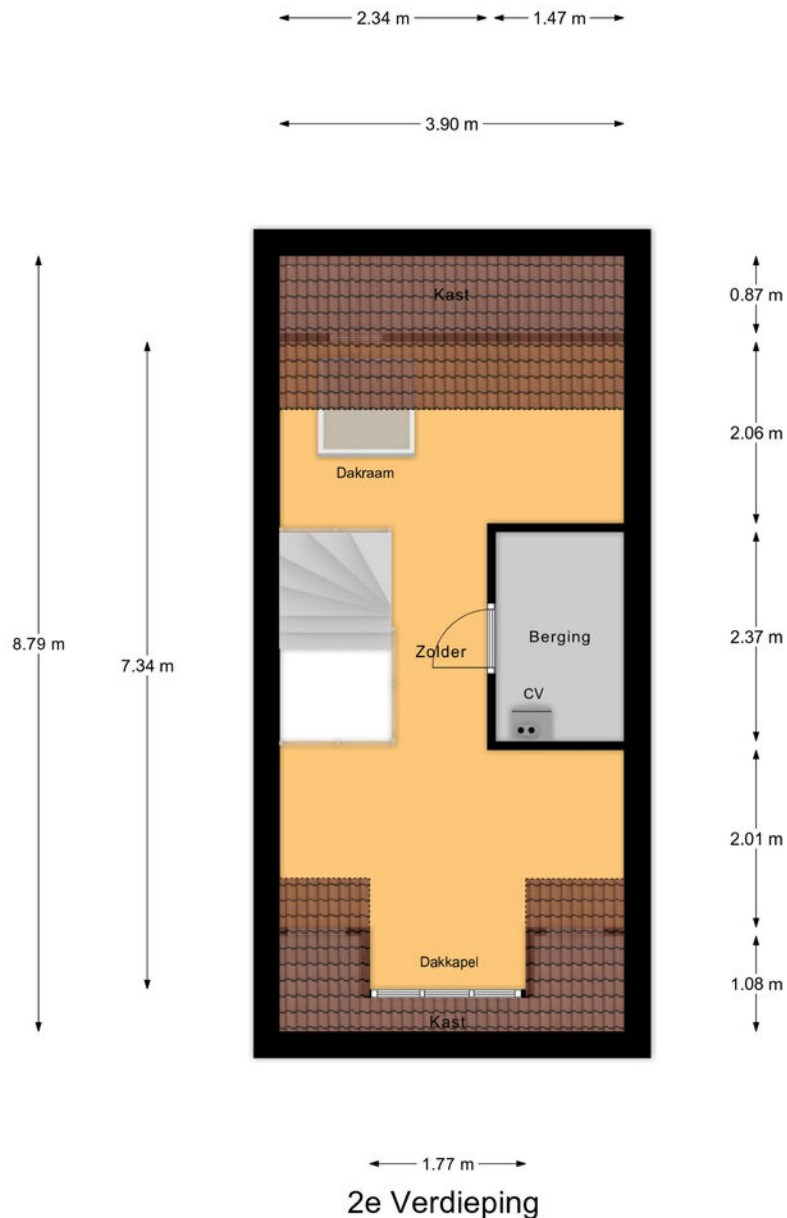
► Plattegrond begane grond



▶ Plattegrond eerste verdieping



► Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
De Korenmolen 28, Gameren
- **Kadastrale gemeente:**
Kerkwijk
- **Sectie:**
P
- **Nummer(s):**
2304

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			
Designradiator(en)	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonnepanelen	X		



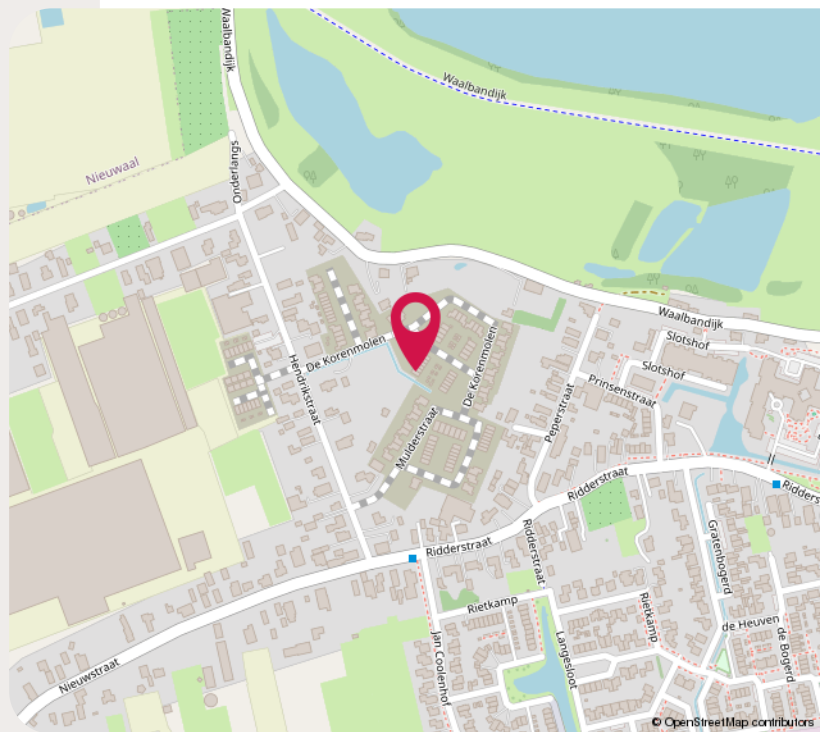
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Wonen in Gameren

Gameren is een actief en vriendelijk dorp in de gemeente Zaltbommel, met ongeveer 3.100 inwoners. Gelegen vlak bij de Waal, biedt het dorp een fijne mix van rust, ruimte en voorzieningen. Je vindt er een basisschool, supermarkt, sportverenigingen en kerken. De landelijke omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven. Gameren voelt dorps en gemoedelijk aan, maar heeft voldoende voorzieningen om zelfstandig te functioneren. Gameren is gelegen op 5 minuten rijden van Zaltbommel wat is gelegen aan de A2 en beschikt over een treinstation.



Bijzonderheden

- Er zijn algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassing en er is een zakelijk recht van overpad gevestigd om over- en weer via de naastgelegen brandgang van- en naar de achtertuin te komen en te gaan. Zie voor de omschrijving hiervan in het eigendomsbewijs in Move;
- De woning is gebouwd onder garantie van Woningborg N.V , ingeschreven onder planregistratienummer W-2024-03976-E013.



Meer weten? Ik help je graag!





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



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

