

TE KOOP



Walderweg 3 a

Kerkwijk

Vrij wonen op een prachtige landelijke locatie, met het comfort en de luxe van nu. Walderweg 3a in Kerkwijk is een stijlvolle vrijstaande villa uit 2019 waar rust, ruimte en wooncomfort centraal staan.

Vraagprijs

€ 1.050.000 k.k.



Walderweg 3 a Kerkwijk

De woning is met veel oog voor detail ontworpen en afgewerkt. Dat zie je al aan de buitenzijde, waar het bijzonder gedetailleerde metselwerk met fraaie metselverbanden en decoratieve muizentanden getuigt van echt vakmanschap. Ook binnen zijn de hoogwaardige materiaalkeuze, uitgebalanceerde indeling en rustige uitstraling consequent doorgevoerd. Alles voelt doordacht en in balans, waardoor het een huis is waar je je direct thuis voelt.

De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde en de royale woonkeuken aan de achterzijde geven de woning een prettige indeling, waarbij iedere ruimte een eigen karakter heeft. Met een woonoppervlakte van maar liefst 203 m² is er volop ruimte voor het gezinsleven, werken aan huis of een combinatie daarvan.

De multifunctionele praktijkruimte op de begane grond kan bovendien uitstekend als slaapkamer worden gebruikt en biedt daarmee mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen. Op de verdieping bevinden zich nog eens vier

comfortabele slaapkamers en een stijlvolle badkamer die naadloos aansluit bij het hoge afwerkingsniveau van de woning.

Ook buiten is er veel te genieten. De rondom gelegen tuin sluit mooi aan op de landelijke ligging van de woning en biedt dankzij de vrije situering veel privacy en ruimte. Aan de achterzijde ligt een royaal terras op het oosten, dat via openslaande deuren rechtstreeks vanuit de woonkeuken bereikbaar is. Aan de zuidzijde is recent een fraaie houten veranda gerealiseerd, eveneens direct verbonden met de woning via openslaande deuren vanuit de woonkamer. De tuin is verder verzorgd aangelegd met gazon, groen en volwassen beplanting.

De woning is het afgelopen jaar rondom geschilderd en verkeert ook aan de buitenzijde in een verzorgde staat. De ramen aan de zonzijde zijn voorzien van rolluiken, wat bijdraagt aan het wooncomfort tijdens warme en zonnige dagen.



Walderweg 3 a Kerkwijk

Walderweg 3a is een woning die niet probeert op te vallen met overdaad, maar juist overtuigt door de kwaliteit van het geheel. Een plek waar rust, ruimte en wooncomfort vanzelfsprekend zijn.

Pluspunten:

- stijlvolle vrijstaande villa, gebouwd in 2019;
- bijzonder gedetailleerd metselwerk met fraaie metselverbanden en decoratieve muizentanden;
- prachtig gelegen op een landelijke locatie in de Bommelerwaard;
- woonoppervlakte ca. 203 m² en perceel van 801 m²;
- energielabel A;
- multifunctionele praktijk-/werkruimte op de begane grond;
- vier slaapkamers, met de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer op de begane grond;
- mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- woonkamer, praktijkruimte, overloop en slaapkamers zijn voorzien van fraaie parketvloer;
- aparte thermostaat in iedere ruimte op de benedenverdieping;
- royale woonkamer met moderne gashaard;
- luxe Siematic keuken voorzien van hoogwaardige Miele inbouwapparatuur;
- luxe badkamer met ligbad, royale inloopdouche en storkoker voor de was;
- royale inpandige garage;
- recent gerealiseerde veranda op het zuiden;
- ramen aan de zonzijde voorzien van rolluiken;
- woning het afgelopen jaar rondom geschilderd;
- ruime vliering bereikbaar via een vlizotrap;
- vrij gelegen tuin met veel privacy;
- parkeergelegenheid voor ca. 4-5 auto's op eigen terrein.



Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 203 m ²
Perceeloppervlakte	801 m ²
Inhoud	ca. 867 m ³
Bouwjaar	2019
Aantal kamers	6
Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Installaties	CV ketel (2019), zonnepanelen, vloerverwarming, airco

Vraagprijs

€ 1.050.000 k.k.

Entree

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime ontvangsthal met vide, meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.







Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel daglicht naar binnen en vormt de moderne gashaard met schouwpartij een sfeervolle blikvanger. Via dubbele deuren staat de woonkamer in verbinding met de centrale hal en keuken. Openslaande deuren geven vanuit de woonkamer direct toegang tot de recent gerealiseerde veranda op het zuiden.





Keuken & bijkeuken

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. De luxe Siematic keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland en een wandopstelling en is voorzien van hoogwaardige Miele inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-stoomoven, koelkast en vaatwasser, aangevuld met een Quooker. Vanuit de woonkeuken geven openslaande deuren toegang tot het royale terras op het oosten en de tuin.

Aansluitend bevinden zich de praktische bijkeuken en de royale inpandige garage.







Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte is bereikbaar via de hal en is momenteel ingericht als praktijkruimte, maar kan eveneens uitstekend dienstdoen als kantoor aan huis, hobbyruimte of vijfde slaapkamer. De aanwezigheid van deze kamer op de begane grond biedt bovendien mogelijkheden om de woning in de toekomst levensloopbestendig te gebruiken.

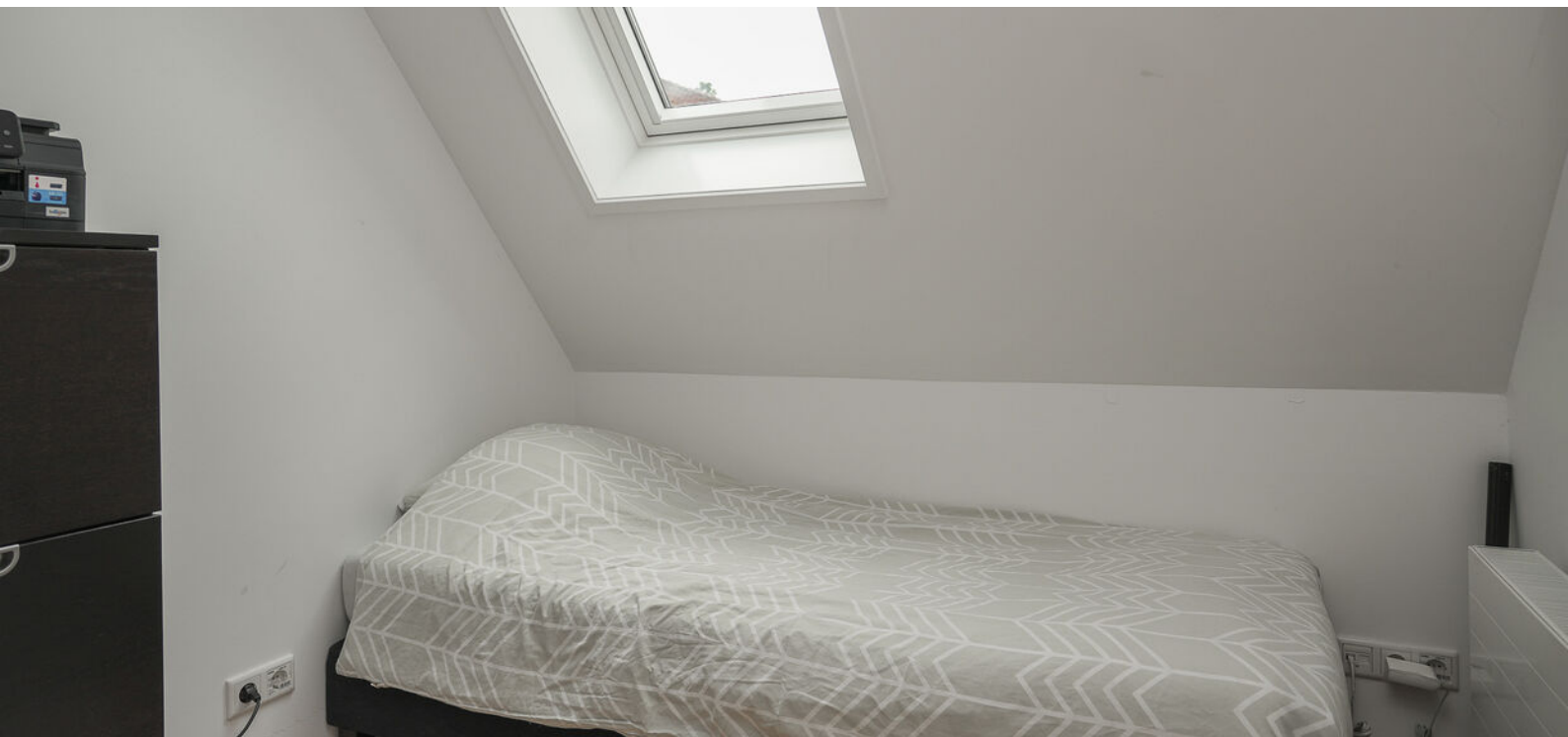


Eerste verdieping

De ruime overloop met vide geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De royale ouderslaapkamer beschikt over een eigen inloopkast, stijlvol afgesloten met een karakteristieke barndeur. De drie overige slaapkamers zijn eveneens ruim van opzet en daardoor uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De stijlvolle badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een royale inloopdouche die vanaf twee zijden toegankelijk is en voorzien is van twee regendouches en zijdouches, een dubbel wastafelmeubel en een designradiator. Een bijzonder praktisch detail is de ingebouwde storkoker: de was verdwijnt vanuit de badkamer rechtstreeks naar de bijkeuken beneden, waar de wasmachine en droger staan. Via een vlizotrap is de royale vliering bereikbaar. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van seizoensspullen en overige huisraad.









Buitenleven

De royale tuin rondom de woning biedt volop ruimte, groen en privacy. Het gazon wordt afgewisseld met volwassen bomen, hagen en kleurrijke beplanting, terwijl verschillende terrassen en zitplekjes ervoor zorgen dat er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Direct aan de keuken ligt een ruim terras op het oosten, ideaal voor de ochtend- en middagzon. De recent gerealiseerde veranda op het zuiden vormt een heerlijke beschutte plek om tot in de avond van het buitenleven te genieten.

Op eigen terrein is daarnaast parkeergelegenheid voor 4 à 5 auto's. De inpandige garage is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming.



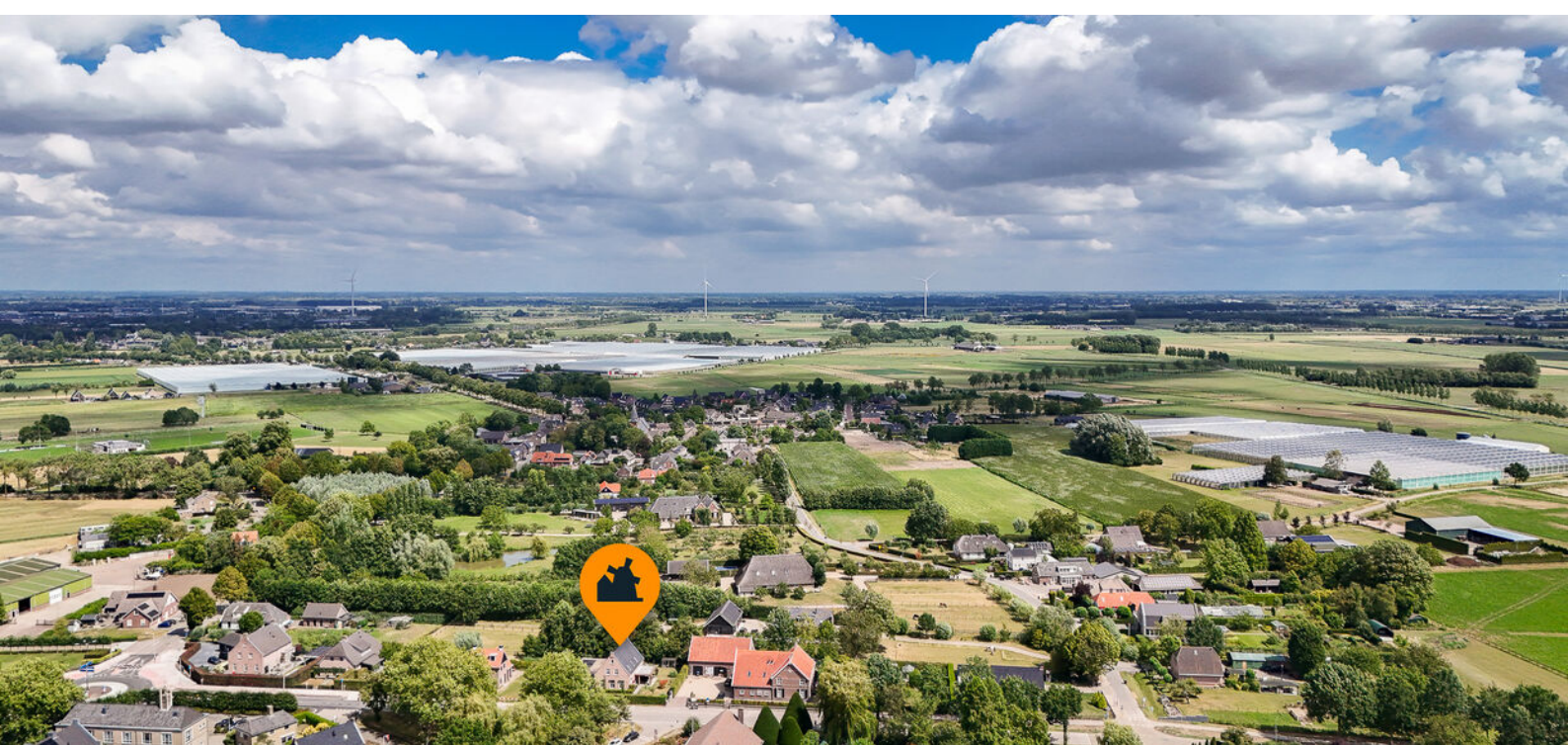
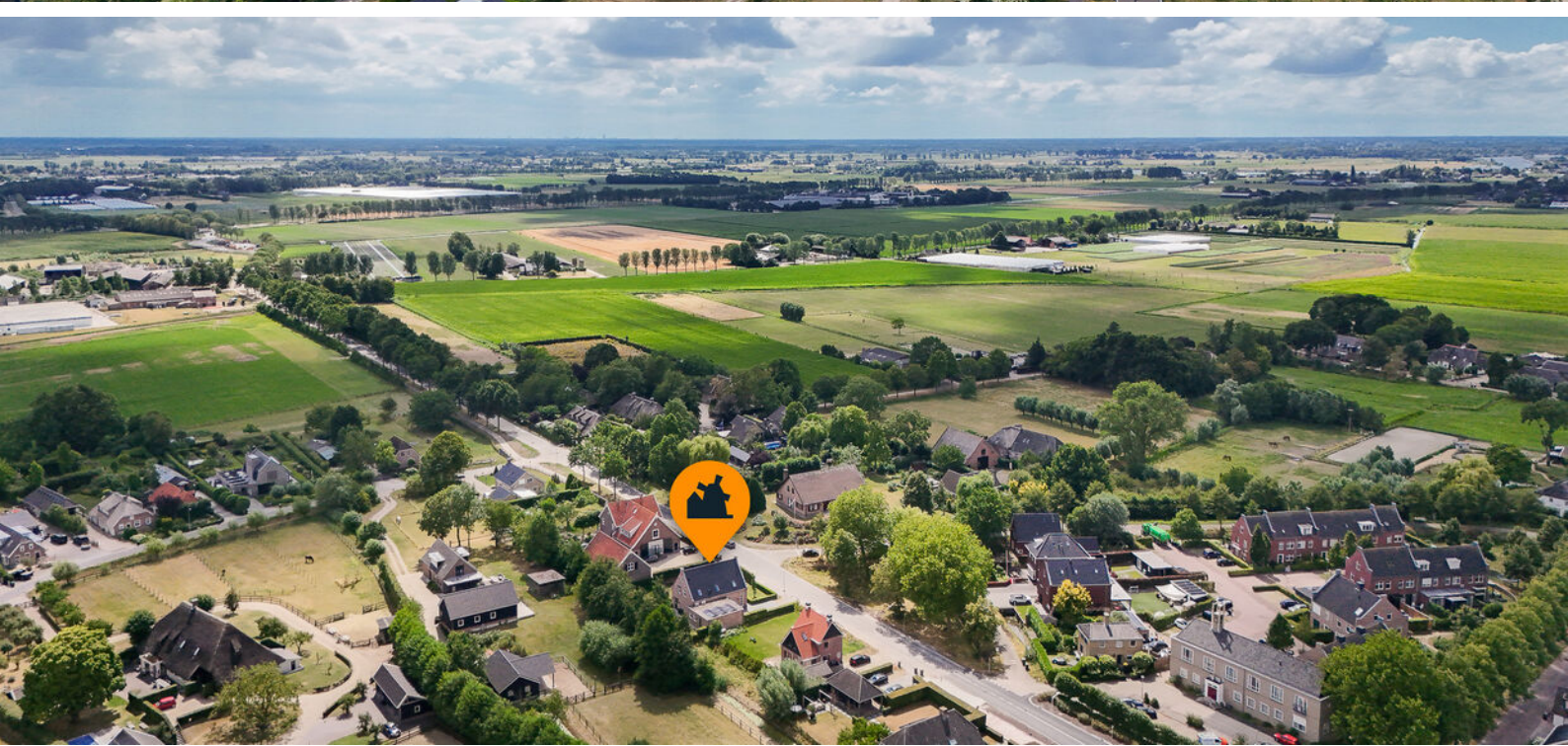














Plattegrond begane grond

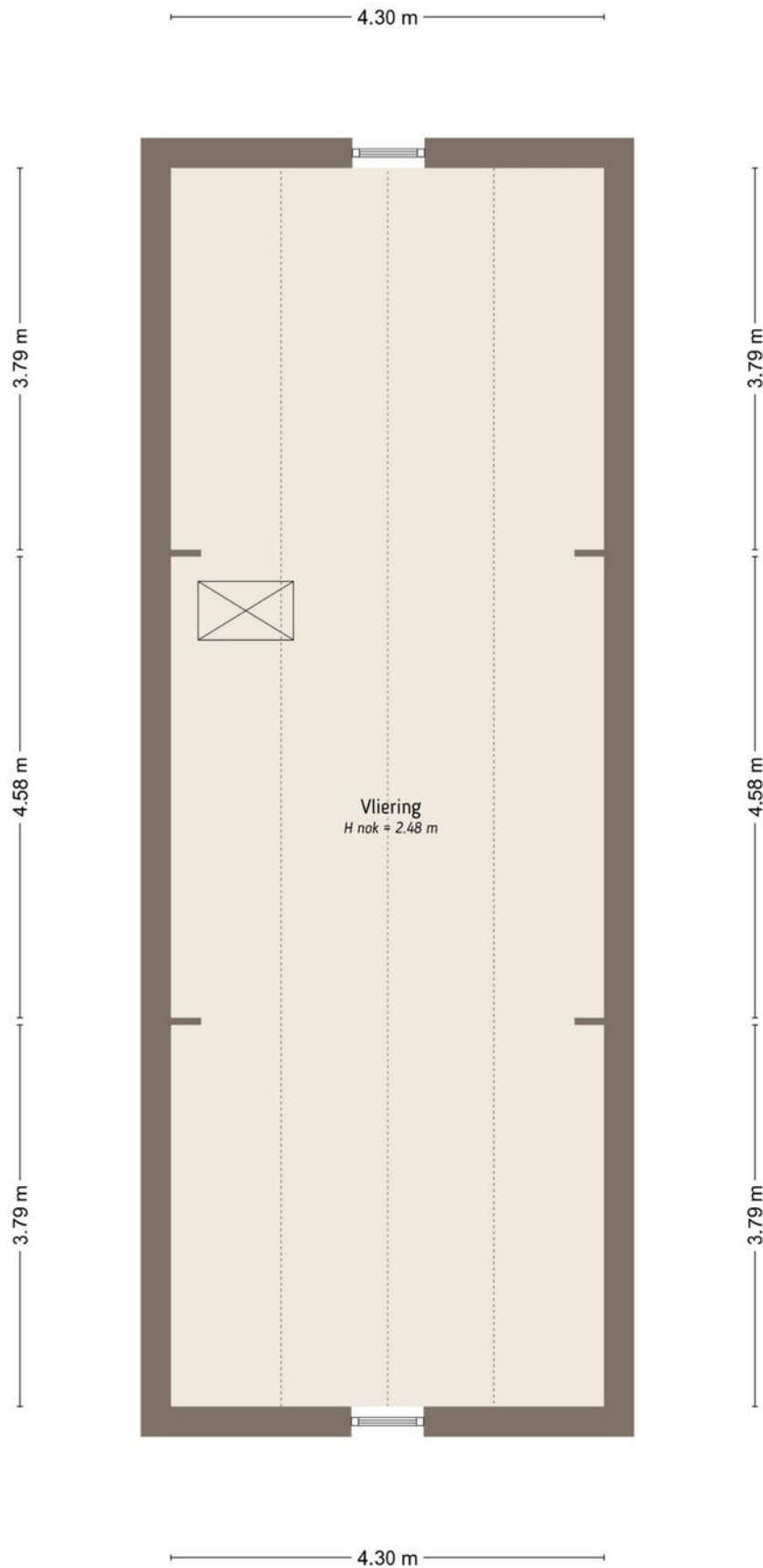
EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond eerste verdieping

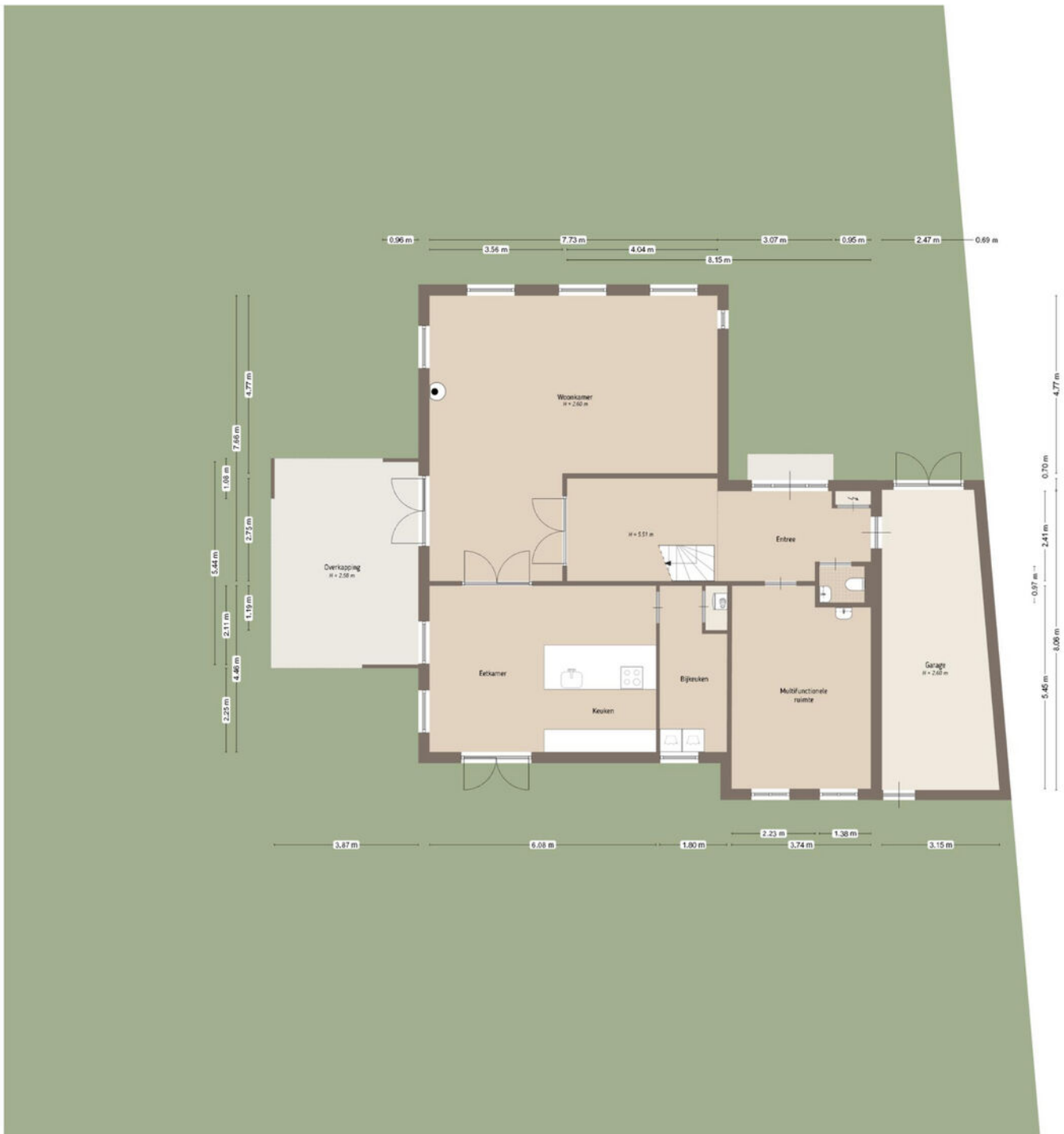
VLIERING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond vliering

SITUATIE



De plattegronden zijn door Makro geproduceerd voor promotieve doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en indicaties kunnen geen rechten worden ontleend.
© makro.nl

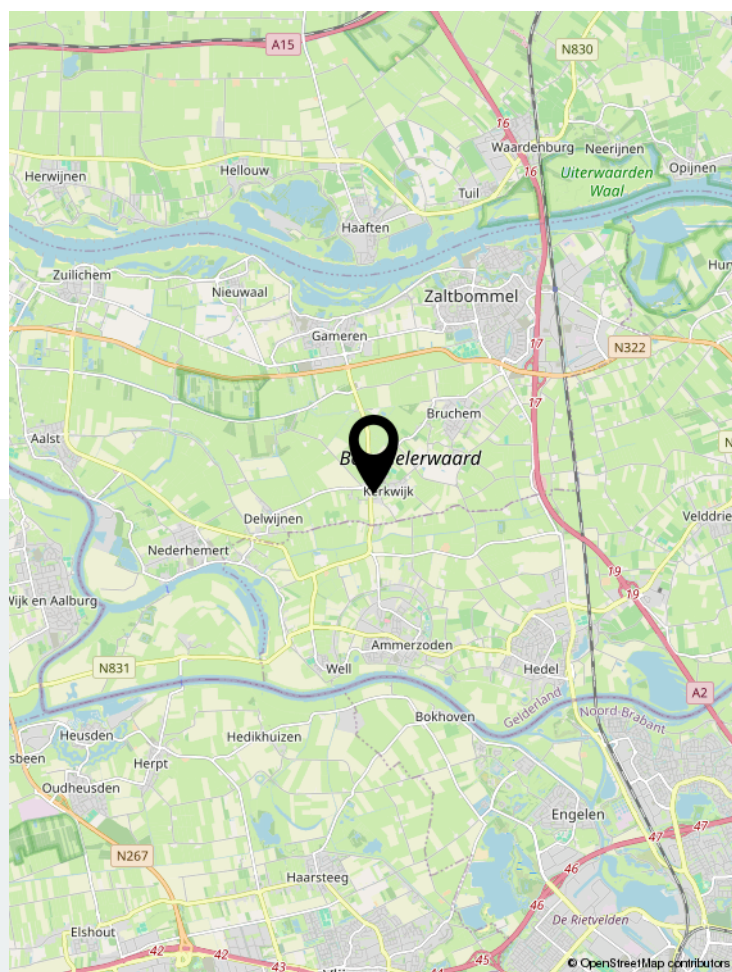
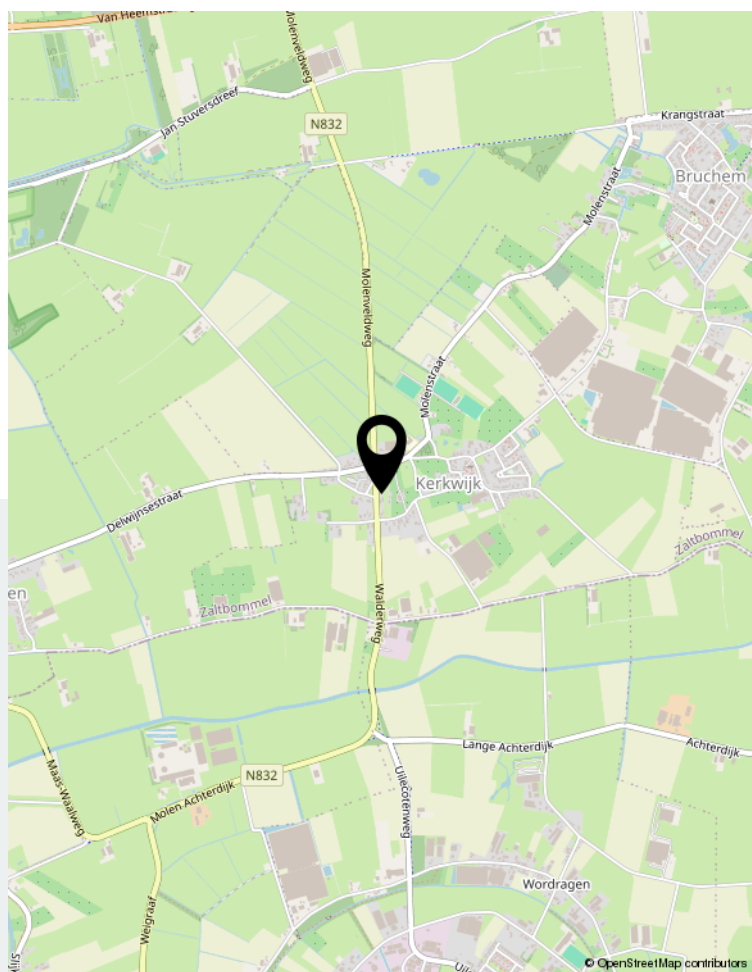
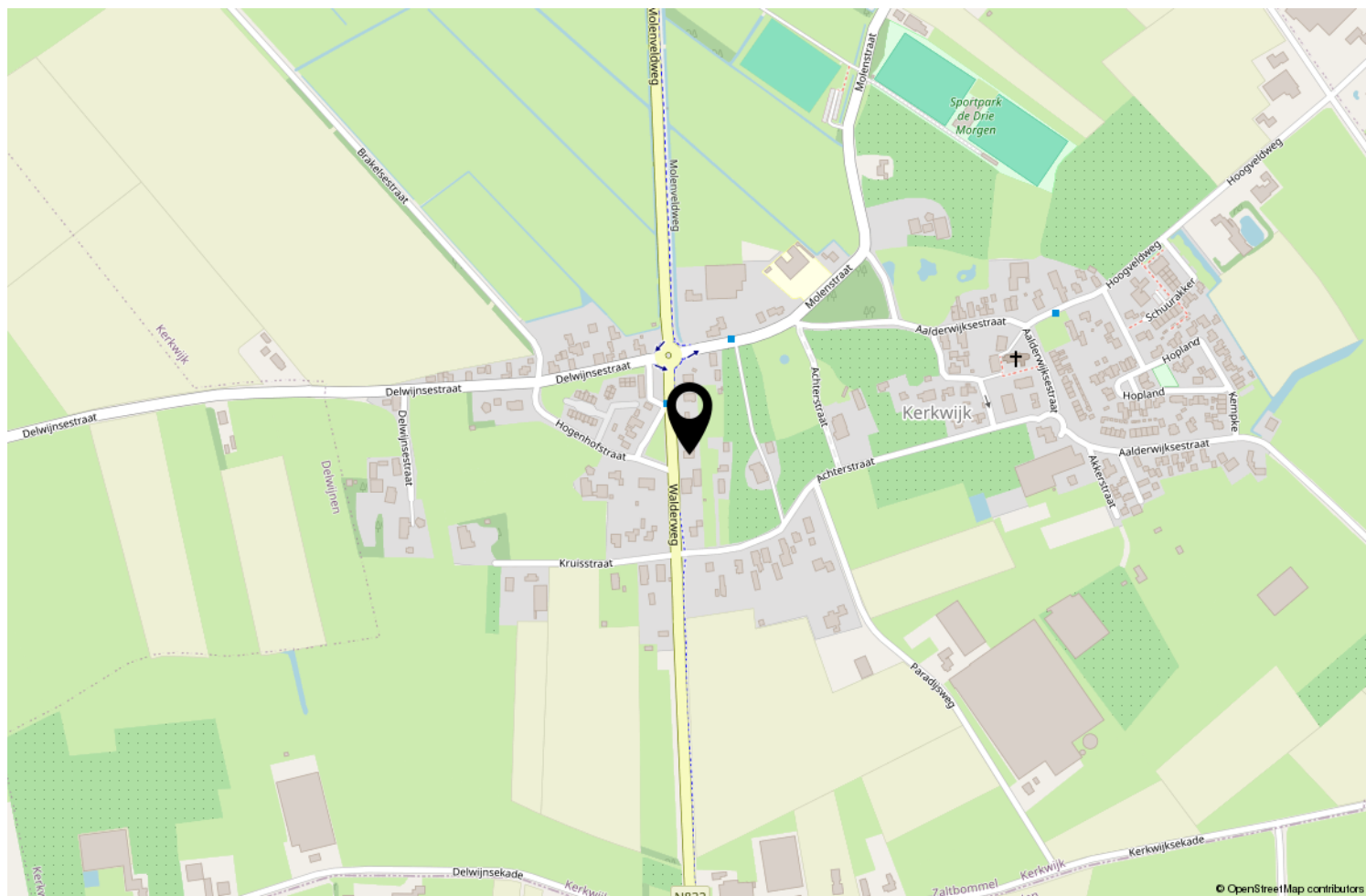
Plattegrond situatie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Kerkwijk
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	O
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	613
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	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 ophangsysteem				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 - Extérieur/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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Amysoft waterontharder			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 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 | www.moolenaarmakelaardij.nl