

TE KOOP



Wellseindsestraat 11

Well

Soms draait het bij een woning vooral om de plek. En wat voor plek!
Aan de Wellseindsestraat 11 in Well staat deze karakteristieke
vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 1.810 m².

Vraagprijs

€ 389.000 k.k.



Wellseindsestraat 11 Well

Omgeven door volwassen groen en met het landelijke buitengebied binnen handbereik woon je hier heerlijk vrij, terwijl de voorzieningen van Well, Ammerzoden en Zaltbommel goed bereikbaar zijn.

De woning beschikt over circa 81 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een vrijstaande garage/schuur van circa 34 m². Het geheel vraagt om modernisering en biedt daarmee volop kansen voor iemand die niet op zoek is naar kant-en-klaar, maar juist naar een plek die helemaal naar eigen wens kan worden gemaakt.

De ruimte rondom het huis, het groene perceel en de landelijke ligging maken dit tot een bijzonder aanbod. Zie jij vooral mogelijkheden waar een ander werk ziet? Dan zou dit zomaar eens jouw plek kunnen zijn.

Well is een gemoedelijk, landelijk dorp in de Bommelerwaard, prachtig gelegen nabij de Afgedamde Maas. Met circa 1.000 inwoners

heeft het dorp een kleinschalig en rustig karakter en beschikt het onder andere over een basisschool. De landelijke omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

Voor de dagelijkse voorzieningen ligt Ammerzoden op slechts enkele minuten afstand. Hier vind je onder andere supermarkten, een warme bakker, ambachtelijke slager, bloemist en diverse scholen. Ook Zaltbommel is uitstekend bereikbaar. Binnen circa 10 autominuten sta je in de historische binnenstad met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrassen. Daarnaast beschikt Zaltbommel over een NS-station.

Hier woon je dus heerlijk landelijk en groen, zonder dat je de dagelijkse voorzieningen ver achter je hoeft te laten.



Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 81 m ²
Perceeloppervlakte	1810 m ²
Inhoud	ca. 292 m ³
Bouwjaar	1977
Aantal kamers	4
Energie label	D
Isolatie	dubbel glas

Vraagprijs

€ 389.000 k.k.

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn de badkamer en de woonruimte bereikbaar. De begane grond heeft een open indeling, waarbij de woonkamer aan de voorzijde overgaat in het eetgedeelte en de keuken aan de achterzijde. Dankzij de verschillende raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen. Vanuit de keuken geeft een schuifpui toegang tot het terrein achter de woning. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De badkamer bevindt zich eveneens op de begane grond en is voorzien van een douche, wastafel met meubel en toilet.









Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een vaste kastenwand. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één eveneens is voorzien van vaste kastruimte. Daarnaast is op deze verdieping praktische bergruimte aanwezig onder de schuine dakvlakken en in diverse vaste kasten.



Tuin & garage

Rondom de woning ligt een bijzonder royaal perceel van maar liefst 1.810 m². Een groot deel hiervan bestaat uit tuin en gazon, omgeven door volwassen bomen en groen. Hierdoor heeft het geheel een heerlijk ruim en landelijk karakter. Op het perceel staat een vrijstaande garage/schuur van circa 34 m². Deze is verdeeld in twee gedeelten en beschikt onder andere over een garagedeur, meerdere ramen en een werkblad met spoelbak. Een fijne extra ruimte voor bijvoorbeeld stalling, opslag of hobbydoeleinden. Naast de woning is volop ruimte aanwezig om op eigen terrein te parkeren en ook rondom de garage/schuur is veel verharde buitenruimte aanwezig. Juist de combinatie van het royale perceel, het vele groen en de vrijstaande bebouwing maakt deze plek bijzonder en biedt volop mogelijkheden om het buitenleven geheel naar eigen wens vorm te geven.

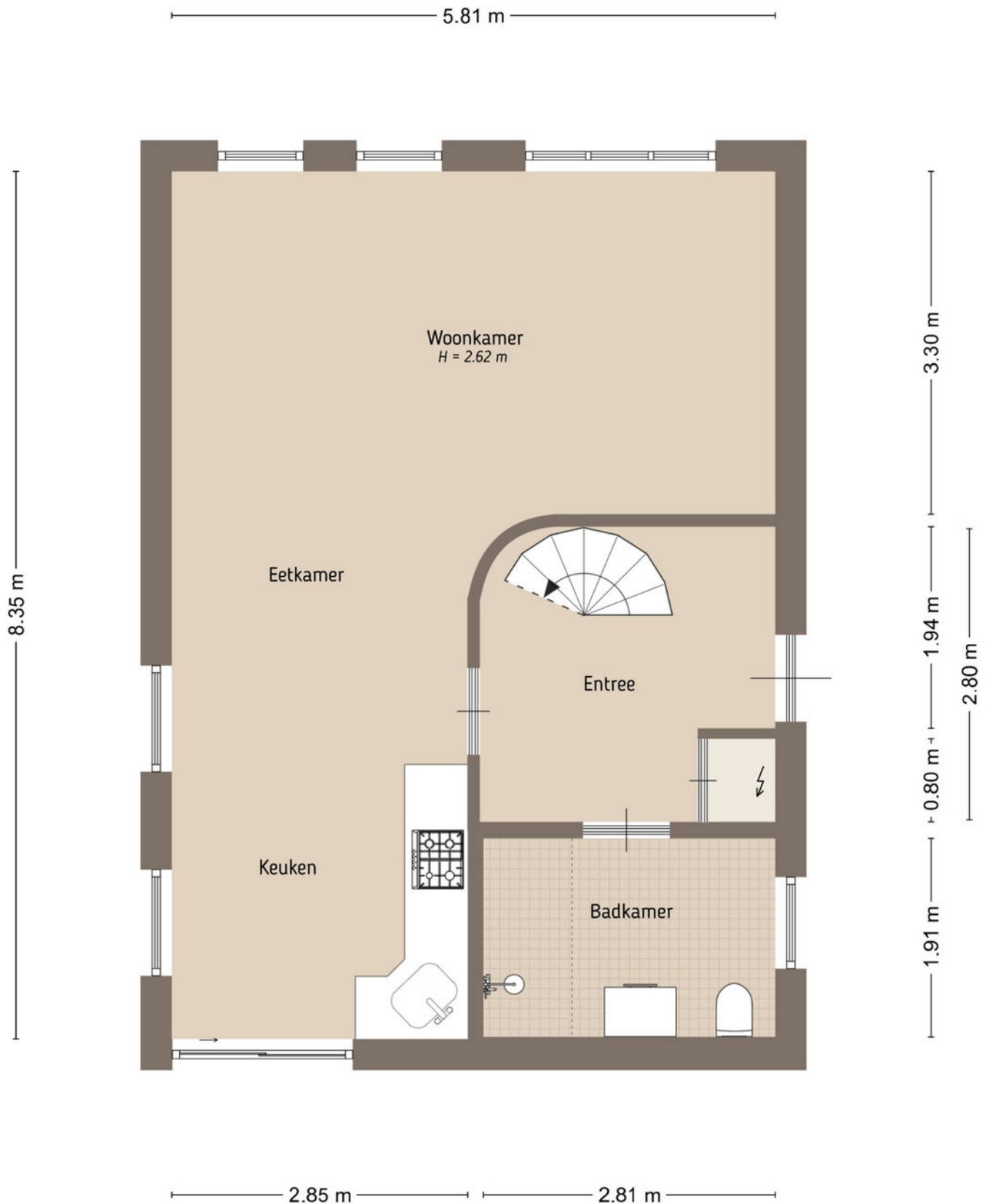








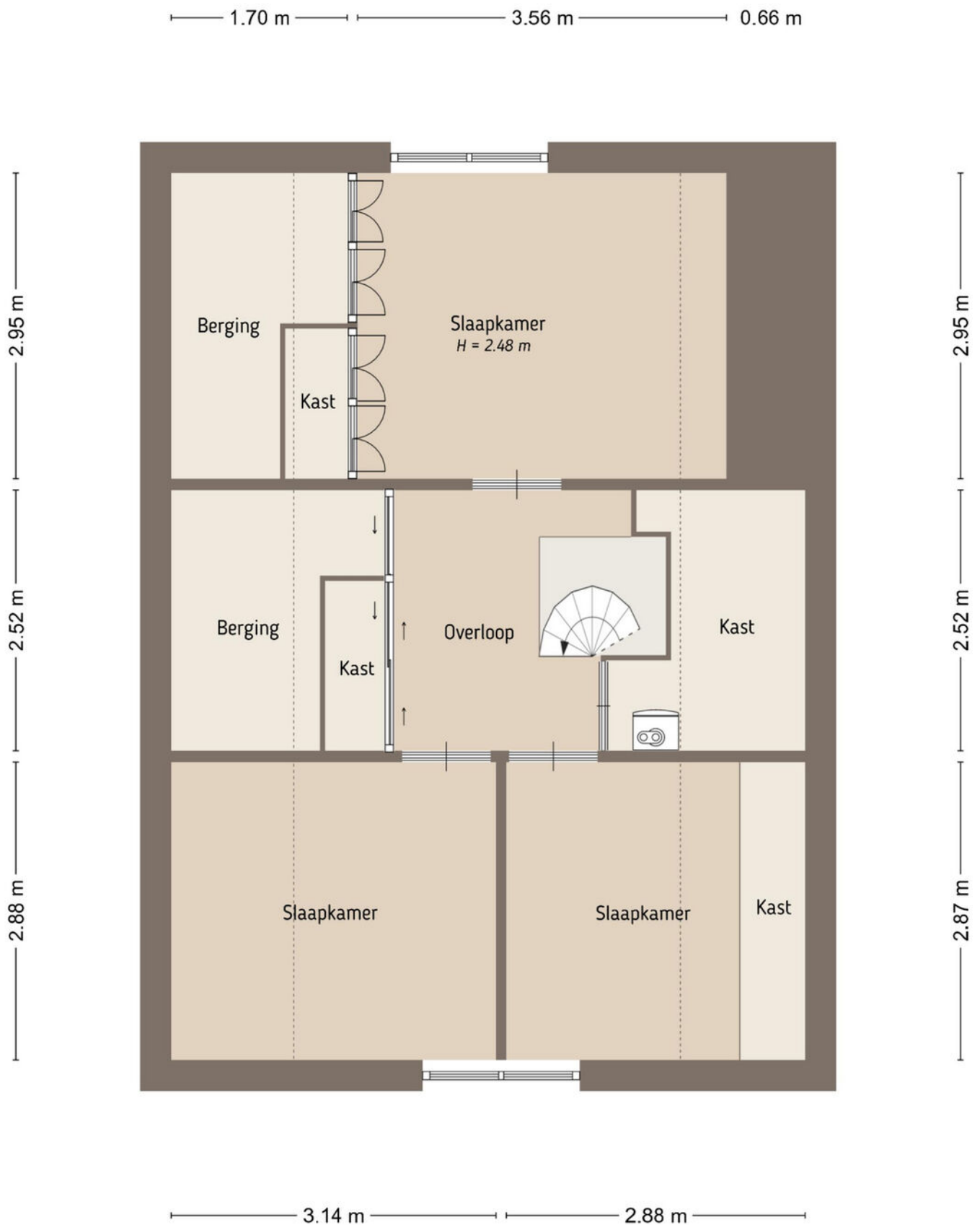
BEGANE GROND



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 begane grond

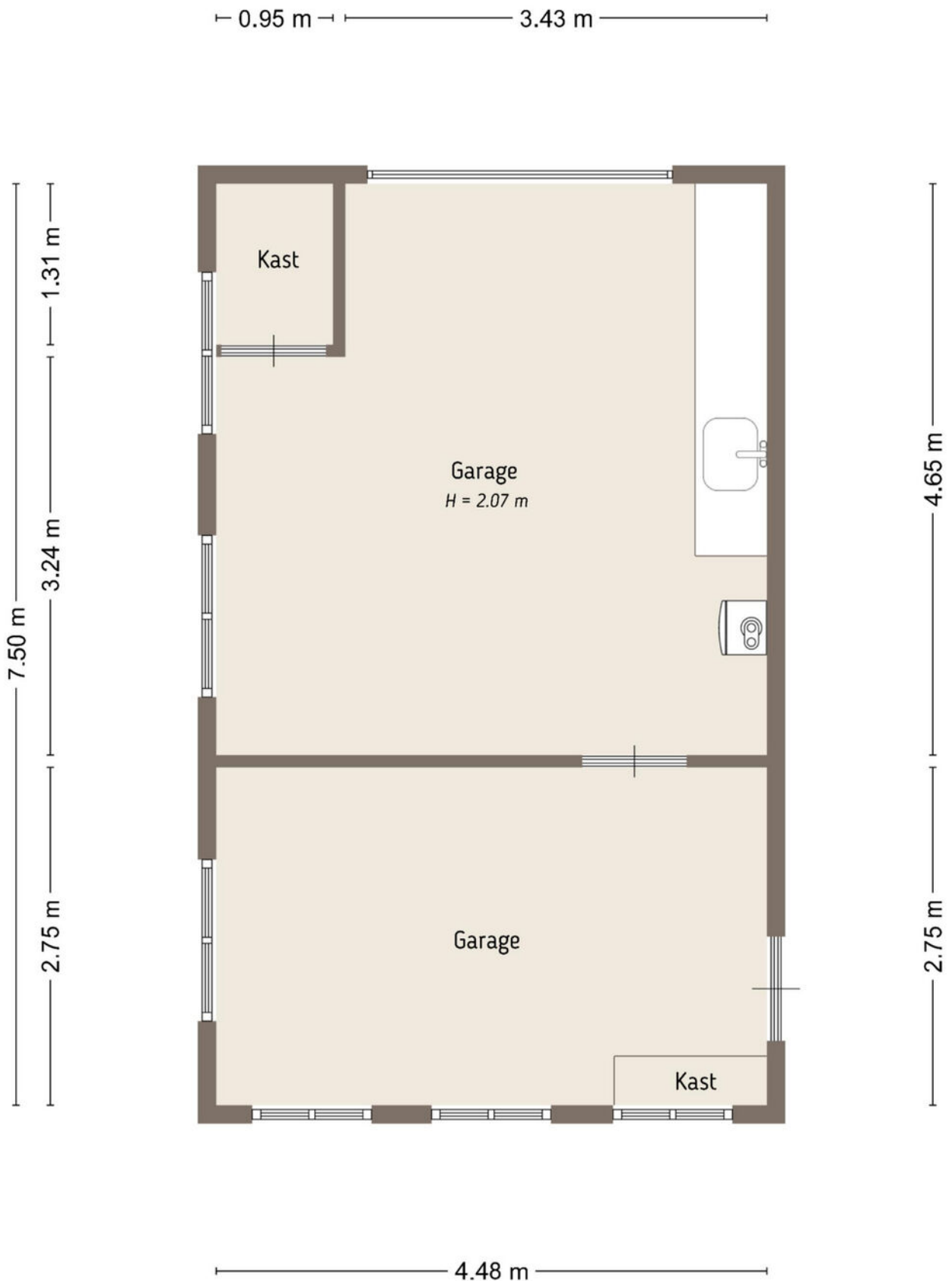
EERSTE VERDIEPING



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

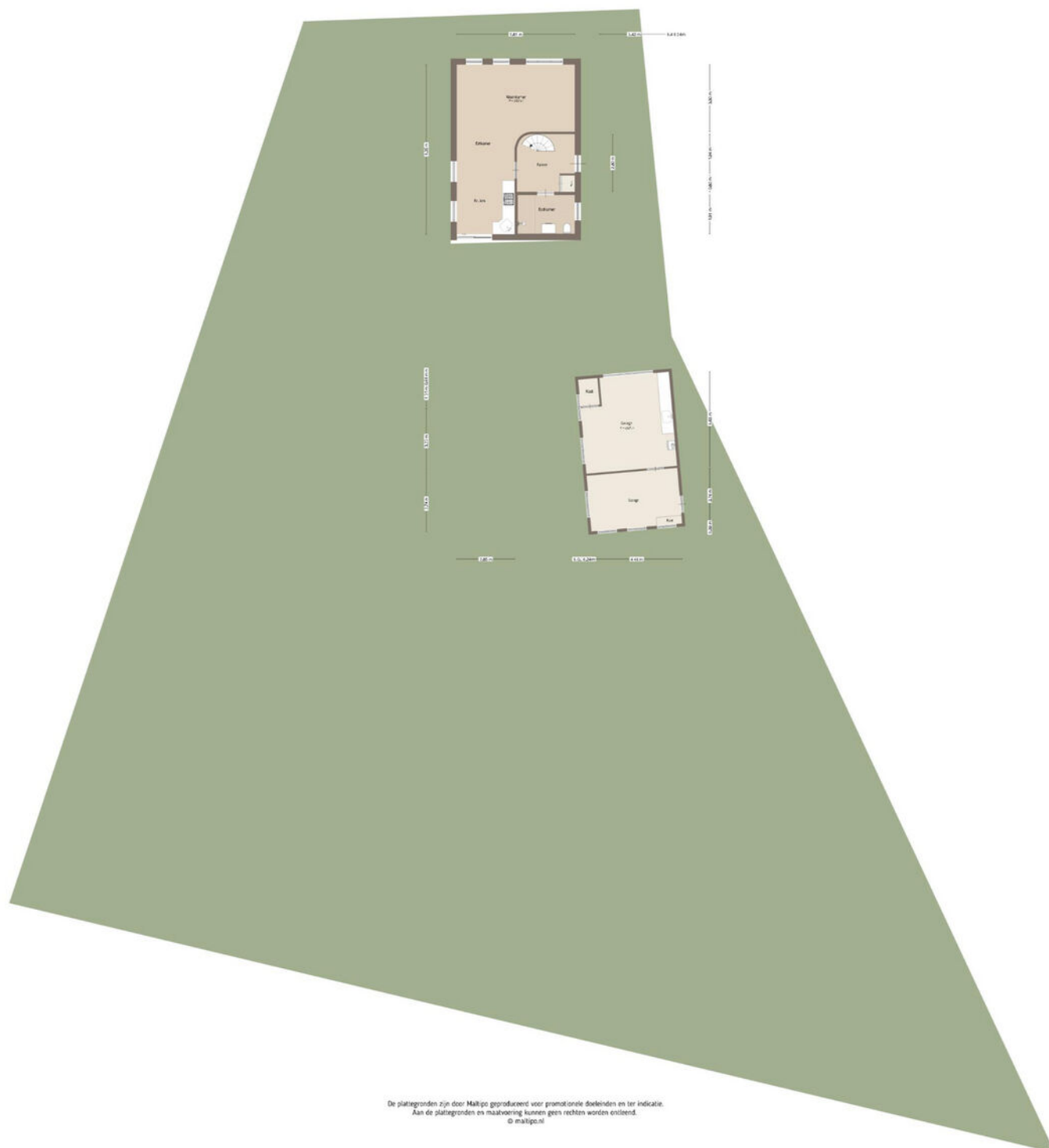
GARAGE



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

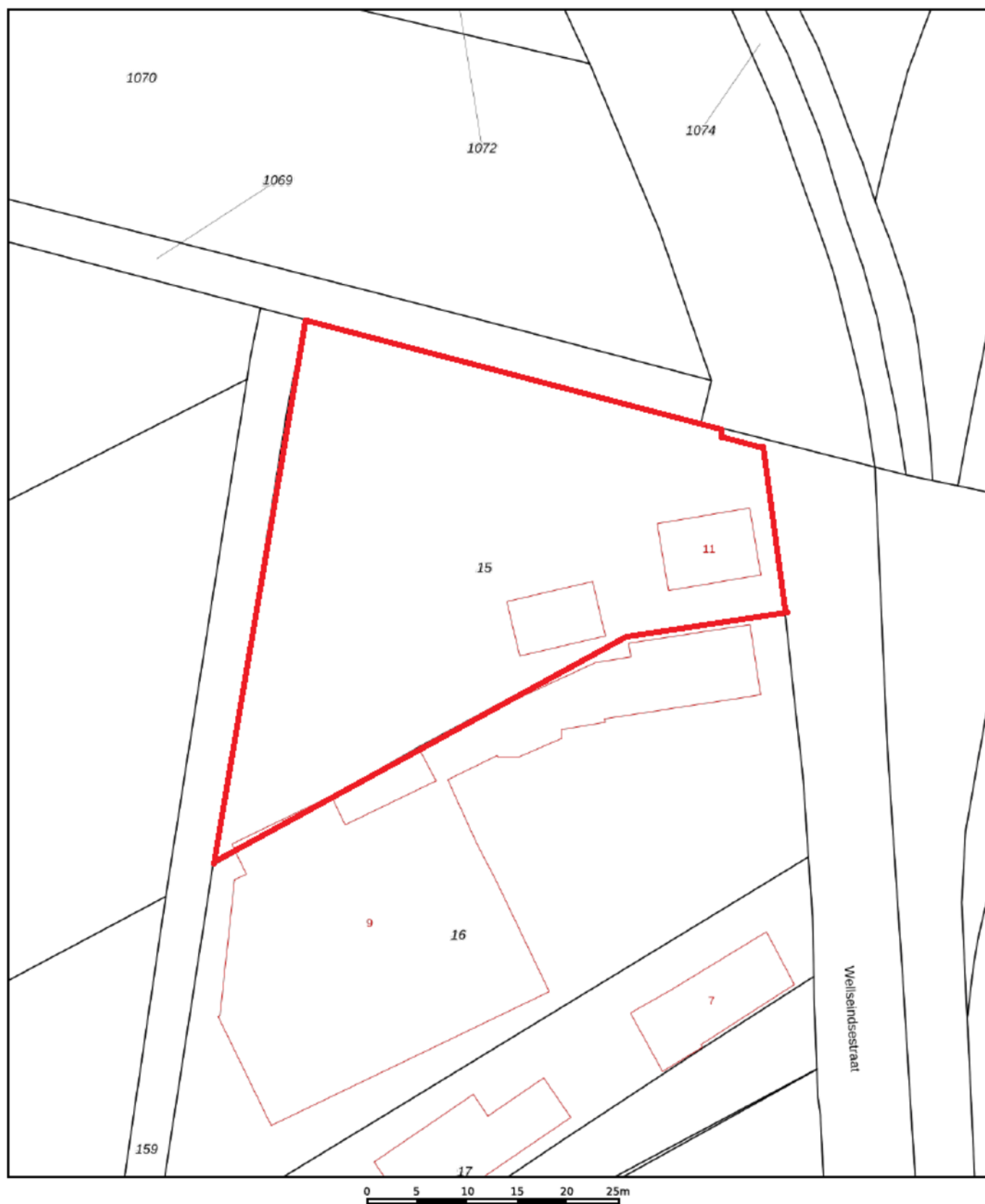
Plattegrond garage

SITUATIE



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

Plattegrond situatie



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ammerzoden

L

15

kadaster

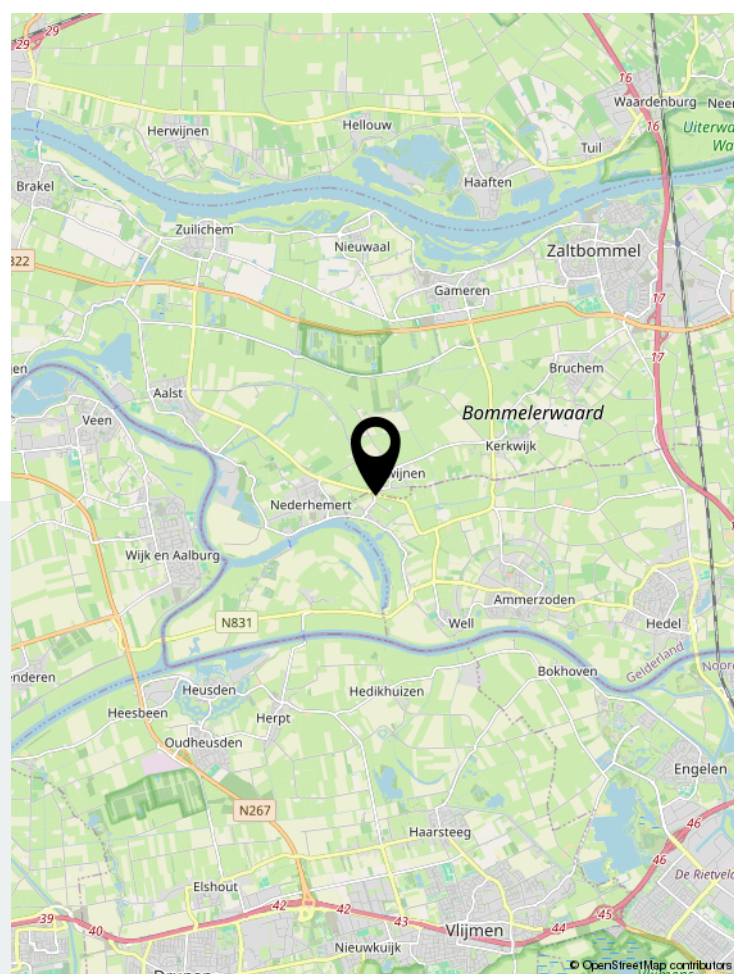
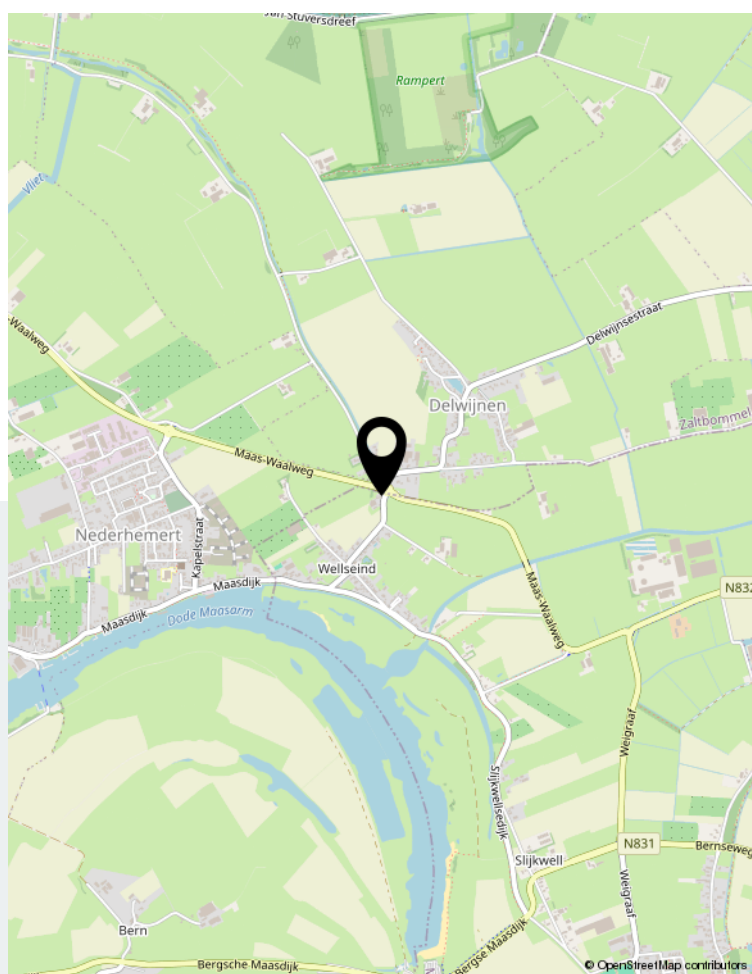
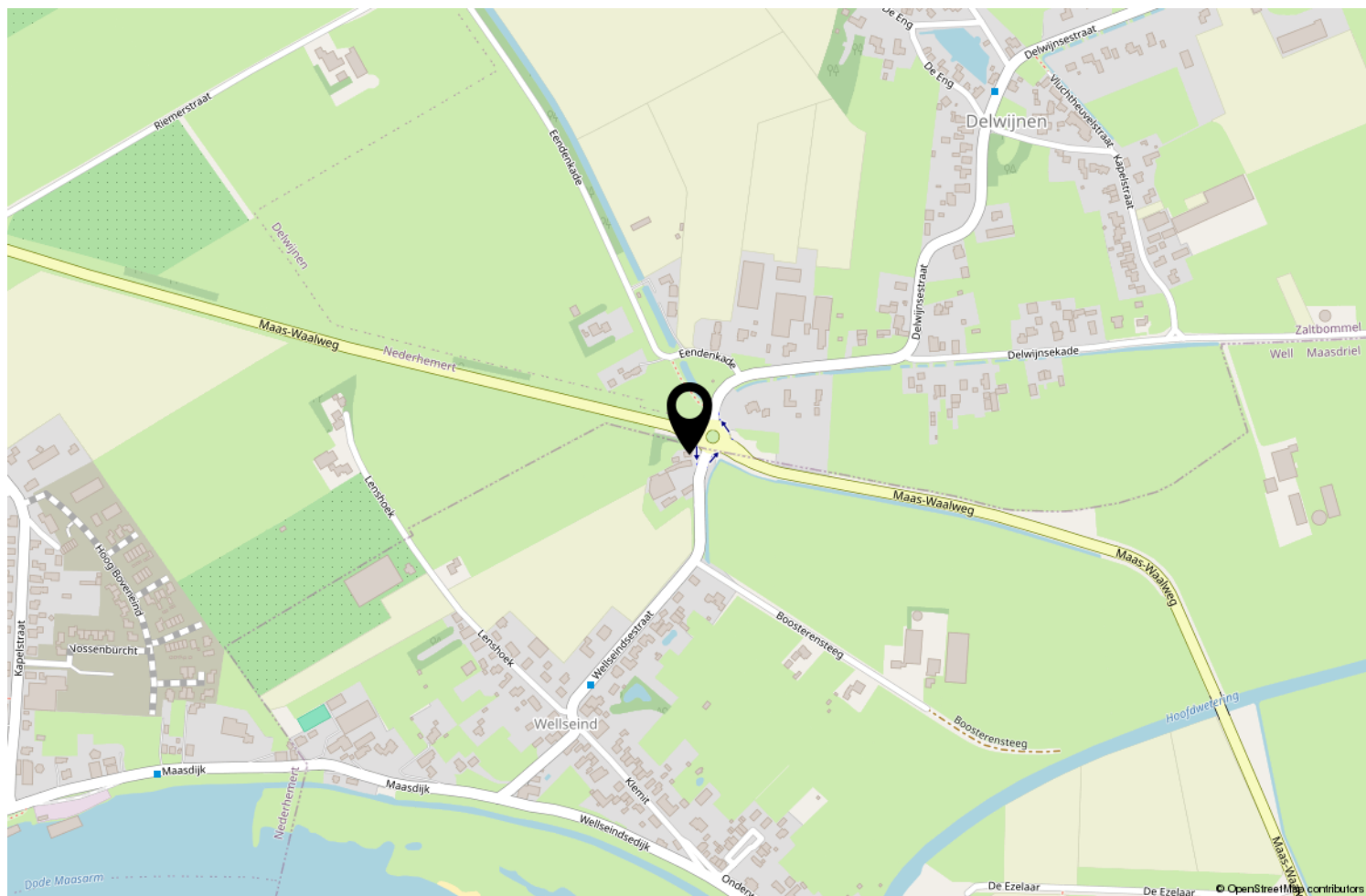
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2025

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 ophangstelsel				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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
alle buiten beplanting				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
bewegingslamp melder				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
garage/schuur met werkbank				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