



KIEVIT MAKELAARDIJ

Deze statige en verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning in Well heeft het allemaal. Een fraaie uitstraling, volop leefruimte én een indrukwekkend pakket aan verduurzamingsmaatregelen, met onder andere energielabel A+ en maar liefst 24 zonnepanelen uit 2024.

Met ruim 150m² woonoppervlakte, een perceel van 306 m², een royale uitbouw, drie slaapkamers, een extra multifunctionele kamer én een inpandige bereikbare garage is dit een heerlijk compleet gezinshuis. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de zonnige achtertuin, de praktische leefkeuken en de fijne ligging in een ruim opgezette, kindvriendelijke woonwijk.

Eigenlijk doet dit korte stukje tekst de woning al snel tekort. Dus lees vooral verder, bekijk de foto's en laat je ook verrassen door de film. Grote kans dat je daarna overtuigd bent dat dit je nieuwe woning moet worden!

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Objectgegevens

Adres:	Vossenakker 25, 5325XW, Well
Kadastraal bekend:	Ammerzoden, sectie H, nummer 1054
Perceeloppervlakte:	306m ²
Inhoud woonhuis:	510m ³
Woonoppervlakte:	151m ²
Overige inpandige ruimte:	23m ²
Bouwjaar:	1998

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- De kozijnen zijn van kunststof, maar de delen welke geschilderd moeten worden zijn in 2022 voor het laatst gedaan;
- De dakbedekking van de garage is in 2024 vernieuwd;
- De verwarmingsinstallaties en de WTW zijn in 2026 onderhouden.

Isolatie:

- Geheel voorzien van isolatieglas;
- Gevelisolatie;
- Vloerisolatie;
- Dakisolatie.

Installaties:

- Remeha Calenta HR combiketel (bouwjaar 2015);
- Bosch 142 liter elektrische boiler (bouwjaar 2024);
- Hete luchtverwarming;
- Pomp vloerverwarming;
- De elektrische installatie beschikt over 3 aardlekschakelaars, 9 groepen en twee krachtstroomgroepen;
- Glasvezelaansluiting;
- WTW installatie;
- Slimme meter;
- De laadpaal om de elektrisch auto te laden is aanwezig, maar ter overname;
- Mitsubishi airconditioning op de begane grond, 2 x eerste verdieping en op de tweede verdieping (bouwjaar 2021);
- 24 zonnepanelen van 425Wp en omvormer (bouwjaar 2024) met een opbrengst in 2025 van 10,2 Mwh;

Energie label:

De woning heeft energielabel A+ (geldig tot 02-06-2036).



Indeling van de woning

Entree

Voordat je überhaupt bij de voordeur bent, heb je waarschijnlijk al een glimlach op je gezicht. Wat een fijne wijk en straat ben je doorgekomen voordat je bij deze jaren '30-geïnspireerde 2/1-kapwoning aankomt. Via de oprit bereik je de entree aan de zijkant van de woning. Hier kom je binnen in de hal met de meterkast, trapopgang en toiletruimte, voorzien van een staand toilet en fonteintje.





Woonkamer

De woonkamer van maar liefst 38 m² heeft een traditionele, maar vooral praktische L-vorm en is heerlijk licht. De opening van de oorspronkelijke tuindeuren in de achtergevel zorgt voor een mooie verbinding met de aanbouw, met direct daarnaast de keuken.







Aanbouw

De aanbouw van 13 m² is extra bijzonder dankzij de fraaie lichtstraat. Niet alleen een mooie blikvanger, maar vooral ook een fijne bron van natuurlijk licht. De aanbouw sluit mooi aan op de oorspronkelijke woonkamer en zorgt daarmee voor een prettige en ruime leefruimte.

De aanwezige airco zorgt het hele jaar door voor comfort, zowel voor extra warmte als verkoeling. Via de schuifpui stap je bovendien zo de achtertuin in.





Keuken

De halfopen keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Met 11 m² is er voldoende ruimte om hier gezellig samen te koken. De keuken is compleet uitgerust met een keramische kookplaat, RVS-afzuigschouw, oven, vaatwasser en koelkast.



Bijkeuken

Een bijkeuken is natuurlijk vooral heel praktisch. Hier vind je de wasapparatuur en bovendien is er vanuit de bijkeuken een inpanidige doorgang naar de garage.



Eerste verdieping

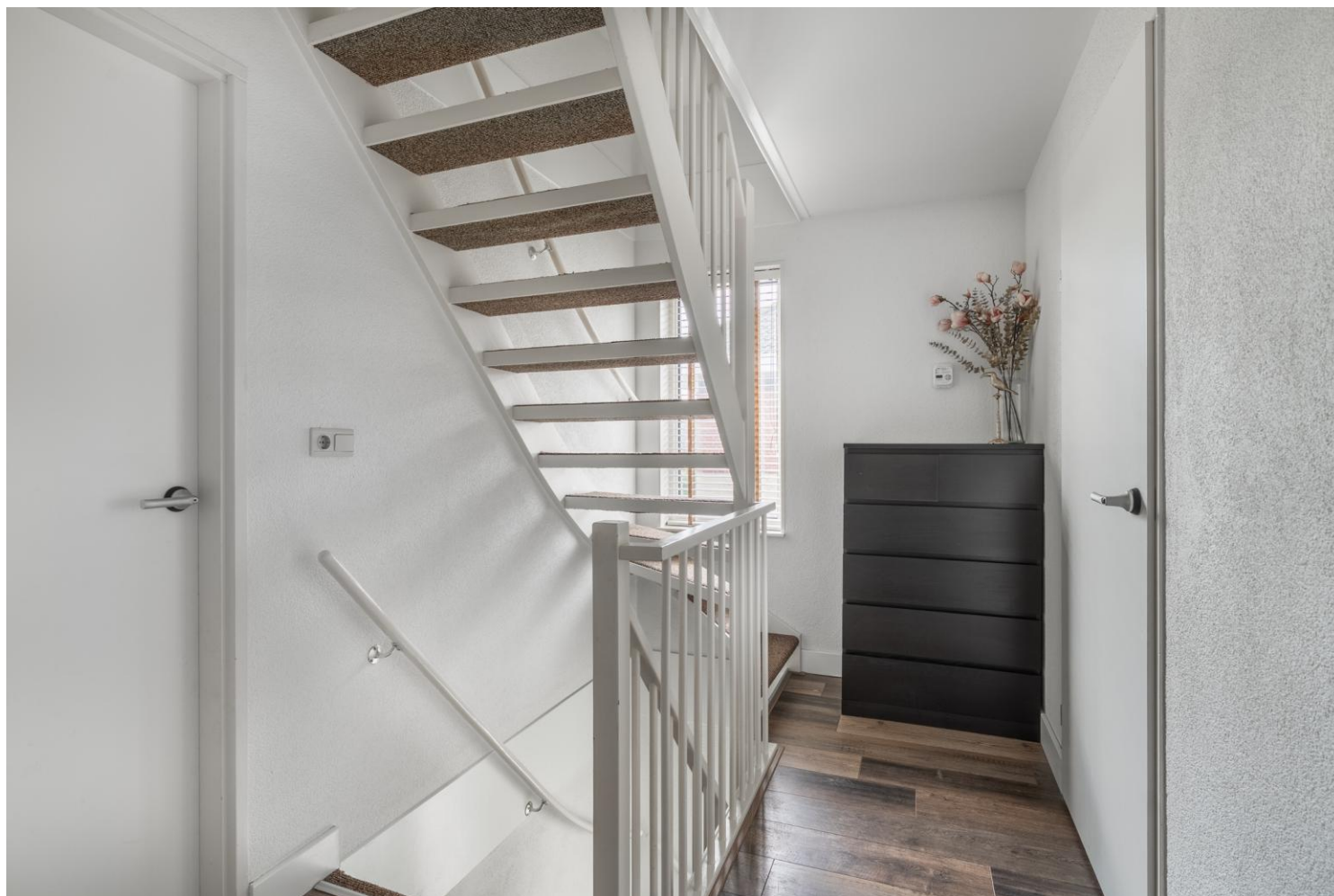
Slaapkamers

Vanaf de ruime overloop bereik je de twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De grootste slaapkamer van maar liefst 23 m² ligt aan de voorzijde. Oorspronkelijk waren dit twee slaapkamers, maar door de huidige indeling is een heerlijk ruime kamer ontstaan. De kamer beschikt over een fijne vaste kledingkast. Liever weer twee slaapkamers? Dat is dankzij de oorspronkelijke indeling eenvoudig mogelijk.

Voor alle ramen zijn horren aanwezig en ook deze verdieping beschikt over airconditioning, voor verkoeling én verwarming.

De tweede slaapkamer is 10 m² groot en is, net als de grootste slaapkamer, voorzien van airconditioning.







Badkamer

De 7 m² grote badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en wandcloset.

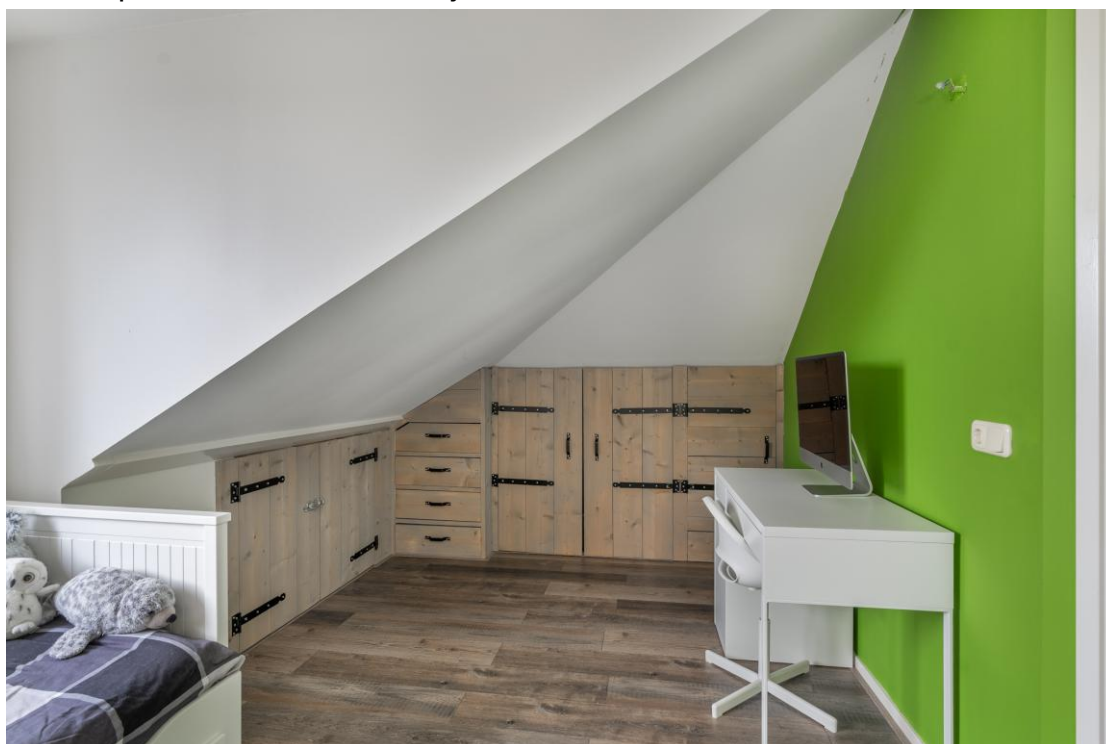


Tweede verdieping

De ruime tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap. Vanaf de overloop zijn de stookruimte en twee slaapkamers bereikbaar. In de stookruimte vind je uiteraard de technische installaties van de woning.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel en een eigen airco-unit. De ruimte is netjes en strak afgewerkt en in het schuine gedeelte van de kap is praktische vaste kastruimte gerealiseerd.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakvenster.



Tuin en bijgebouwen

De achtertuin is heerlijk groen en beschut en beschikt over een overkapping boven de zitkuil. Een fijne plek om op zonnige dagen juist even de schaduw op te zoeken.

De tuin ligt op het zuidwesten, waardoor je zowel midden op de dag als later op de dag volop van de zon kunt genieten. Dankzij het vele groen heeft de tuin bovendien een prettige, beschutte sfeer. Een buitenkraan is aanwezig.

Naast de woning staat de garage. Deze is voorzien van elektra en biedt tevens plaats aan de omvormer. Via de achterdeur loop je zo de tuin in; aan de voorzijde is de garage bereikbaar via de sectionaaldeur.

De garage is circa 6,94 meter diep en 3,29 meter breed.

Dankzij de prettige breedte van het perceel is er naast de garage bovendien een achterom, die wordt gedeeld met de buren.







Straatbeeld



De plaats Well (Gelderland)

Het dorp Well behoort tot de gemeente Maasdriel en ligt aan de noordzijde van de Maas. Well telt ruim 1000 inwoners, heeft 16 rijksmonumenten en 6 gemeentelijke monumenten.

Het dorp beschikt over een basisschool, een dorpshuis, groenteboer en twee restaurants. Ook heeft Well een zeer actieve voetbalvereniging en een korfbalvereniging. Daarnaast organiseert de Oranjevereniging jaarlijks activiteiten, waaronder Koningsdag en de Boerendag in juni. De Boerendag staat vooral bekend om de Tractor-toertocht waarbij oude gerestaureerde tractors rijden door de Bommelerwaard.

Enkele bezienswaardigheden in Well zijn uiteraard Slot Well (deze waterburcht dateert uit de 14^e eeuw en is in privébezit), een aantal historische boerderijen, de Hervormde kerk, de dorpspomp en de Amerikaanse windmolen.

Een heerlijk dagje strand kan bij Strandbad Well aan de Afgedamde Maas. Bij mooi weer is dit een trekpleister met een goede waterkwaliteit. Er is voldoende parkeergelegenheid en de entree is gratis. In de zomermaanden zijn de kiosk en toiletruimte geopend.

Het naastliggende dorp Ammerzoden is binnen enkele minuten te bereiken en beschikt over een kleinschalig winkelcentrum met een supermarkt, slager, bakker, kledingwinkels, diverse andere winkels, een brede basisschool met bibliotheek, etc.

Binnen 15 autominuten sta je in de historische binnenstad van Zaltbommel met tal van winkels, restaurants, terrasjes, NS-station, etc. Ook 's-Hertogenbosch ligt op 15 autominuten. De A2 richting 's-Hertogenbosch en Utrecht is binnen 10 autominuten te bereiken.



Uiterwaarden



Slot Well



Strandbad Well

Meer informatie of een bezichtiging?

Kievit Makelaardij
Baronieweg 6^e, 5321 JW Hedel
telefoon 073-26 000 33
www.kievitmakelaardij.com
info@kievitmakelaardij.com

Deze brochure is door Kievit Makelaardij met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Enkele begrippen uitgelegd

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Optie:

Een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde om tijdens een afgesproken periode geen koop te sluiten met andere gegadigden. Dit geeft u de tijd om te beslissen of u een bod uitbrengt of om meer duidelijkheid te krijgen in uw financiële situatie. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Bod:

Een bedrag dat door een gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, roerende zaken en de aanvaardingsdatum.

Ontbindende voorwaarden:

Dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig rapport of bodemonderzoek.

Kosten koper:

Onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- Overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster.
- 0%, 2%, 8% of 10,4% overdrachtsbelasting (vraag na welk tarief van toepassing is). Er kan een vrijstelling (0%) van toepassing zijn indien beide kopers jonger dan 35 jaar zijn en de koopsom lager ligt dan € 555.000,-
- Het passeren van de "akte van levering" c.q. de leveringsakte bij de notaris.

Indien u een hypothecaire financiering nodig heeft, zal de woning getaxeerd moeten worden, deze taxatiekosten komen ook voor rekening van de koper.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken: dit zijn de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken. Een overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat aan 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.

Bankgarantie:

Een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze verklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom). *Er wordt standaard een bankgarantie of een waarborgsom opgenomen in de koopakte. Er wordt dan van u verlangd dat u deze bankgarantie of waarborgsom, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, deponeert bij de notaris.*

Waarborgsom:

Een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom).

Reactie:

De verkoper en ons kantoor waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u heeft bezichtigd of waarvan u de verkoopbrochure heeft ontvangen aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Inhoudsbegrippen:

Overige inpandige ruimte:

Dit is de oppervlakte binnen de woning (hoogte tot het plafond minimaal 1,5m) welke niet als "Gebruiksoppervlakte wonen" mag worden gerekend.

Gebouwgebonden buitenruimte:

Dit begrip gaat over de oppervlakte van buitenruimten, zoals (dak-)terrassen en balkons, die constructief aan het gebouw gebonden zijn, aangebouwde garages bijvoorbeeld.

Externe bergruimte:

Deze term gaat over de oppervlakte van ruimten (zonder woonfunctie) die geen gedeelde muur hebben met het hoofdgebouw en alleen buitenom bereikbaar zijn. Losse garages, bergingen etc.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Vossenakker 25, 5325 XW Well

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Blijft
achter** **Gaat
mee** **Kan worden
overgenomen** **N.v.t.**

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houtkachel	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
--------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
-------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige, te weten:

- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen N.v.t.

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☒	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

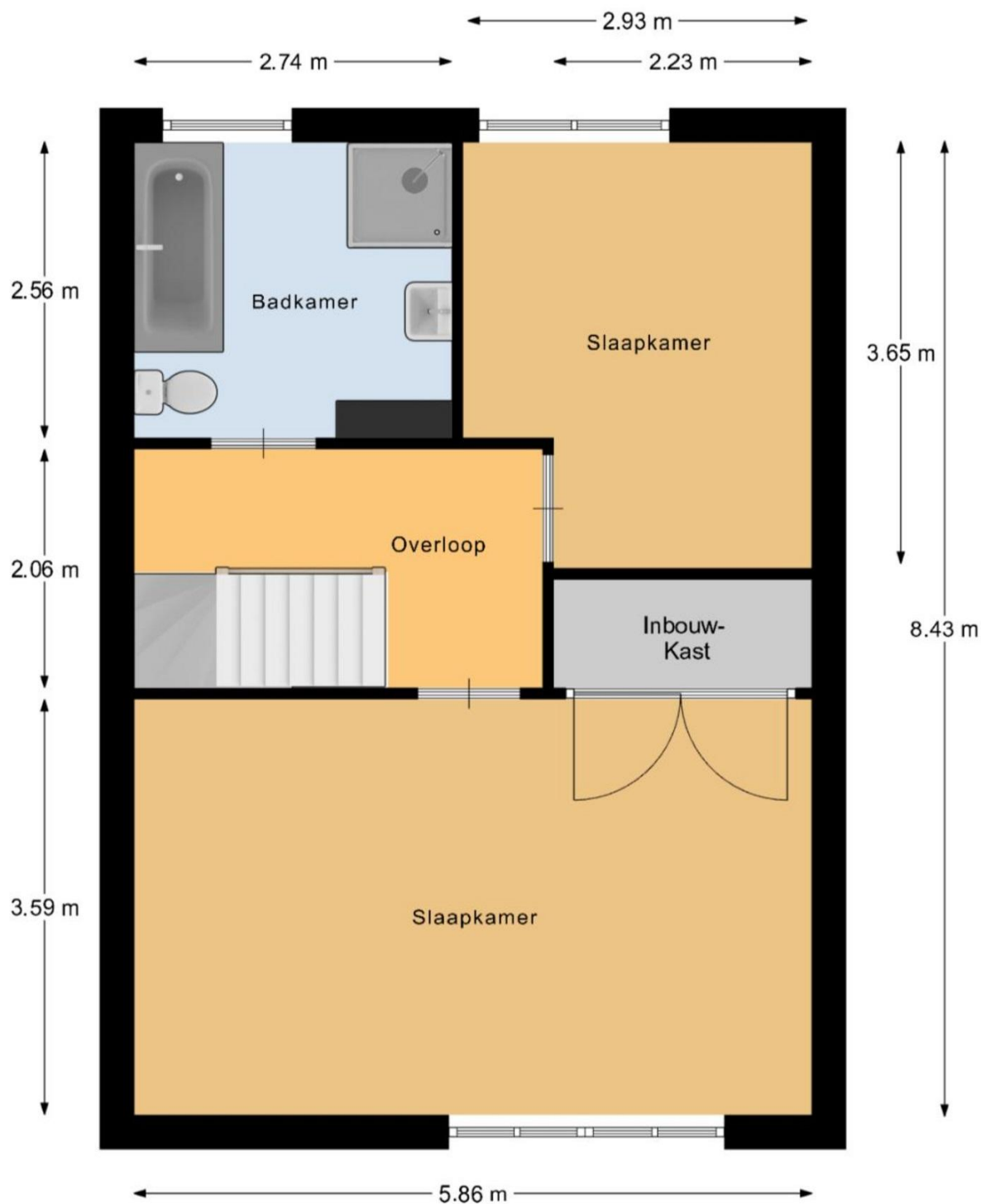
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

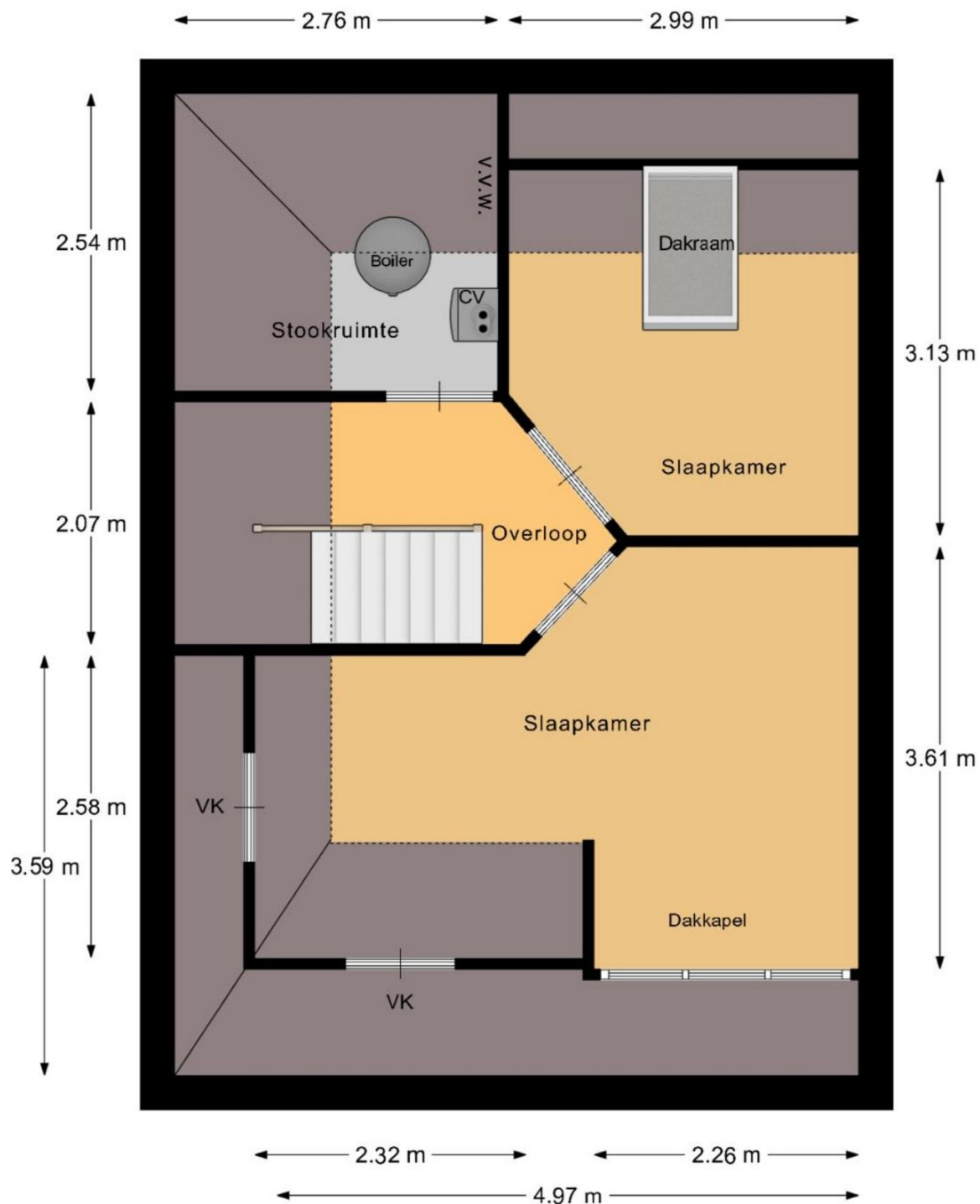
Plattegrond begane grond



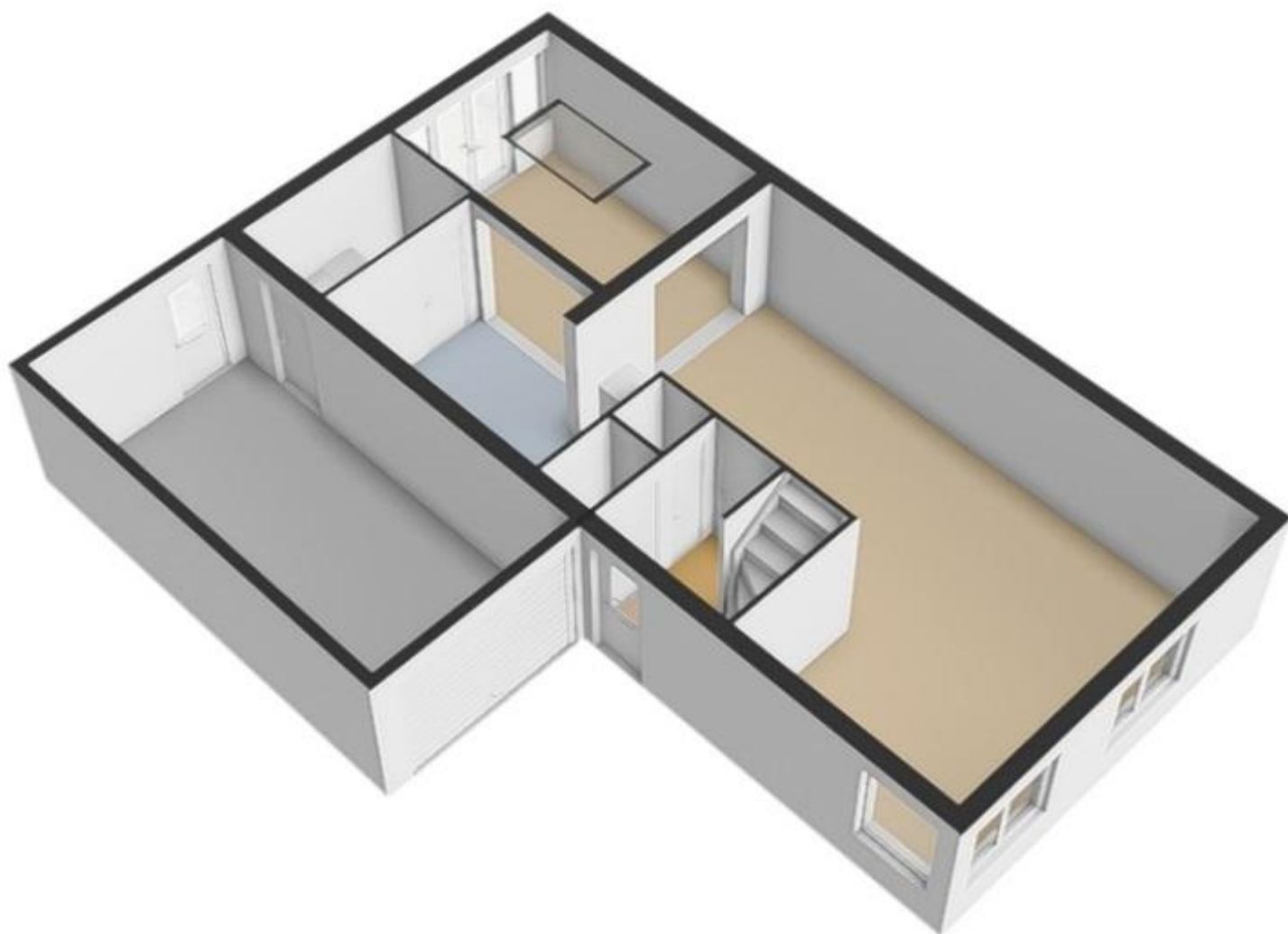
Plattegrond eerste verdieping



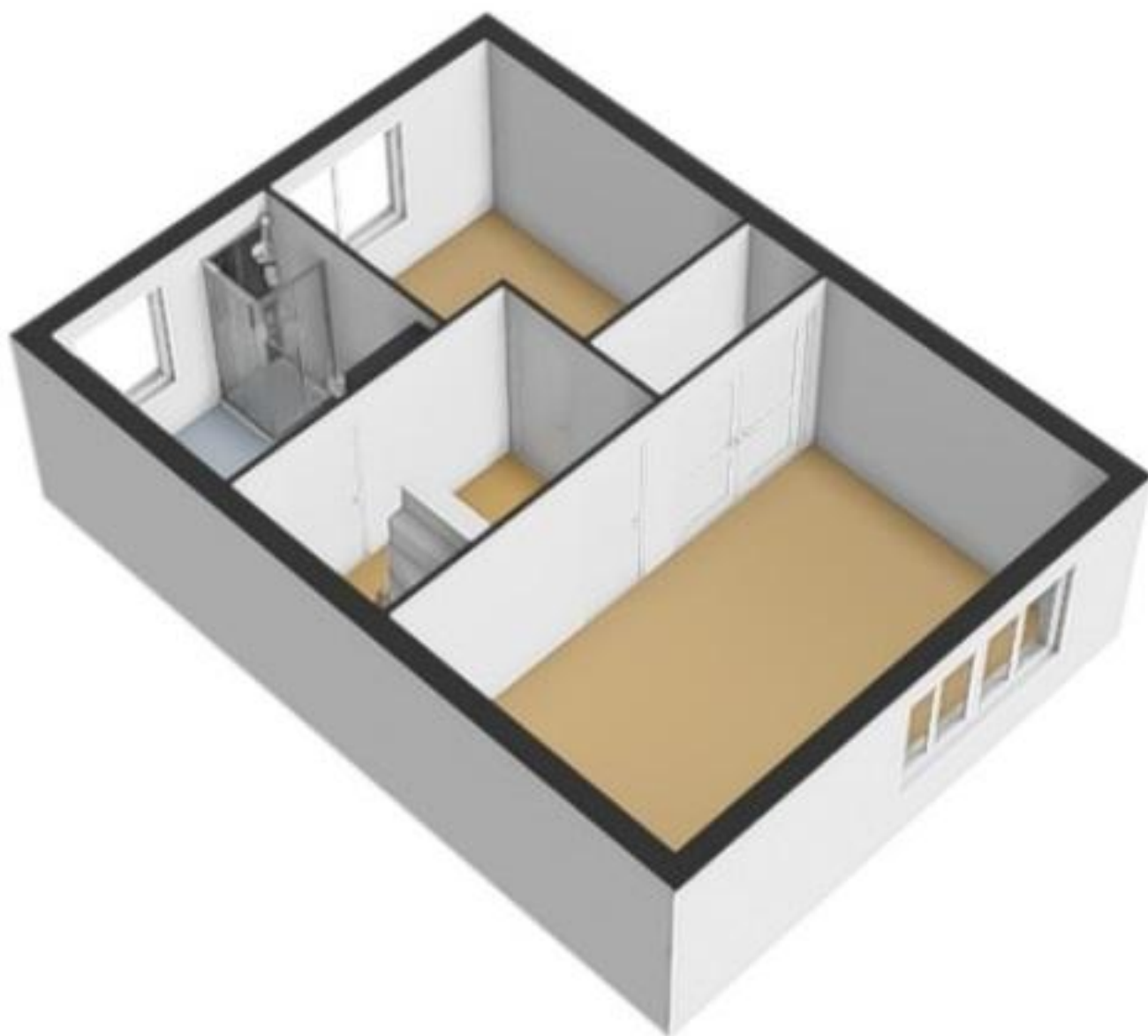
Plattegrond tweede verdieping



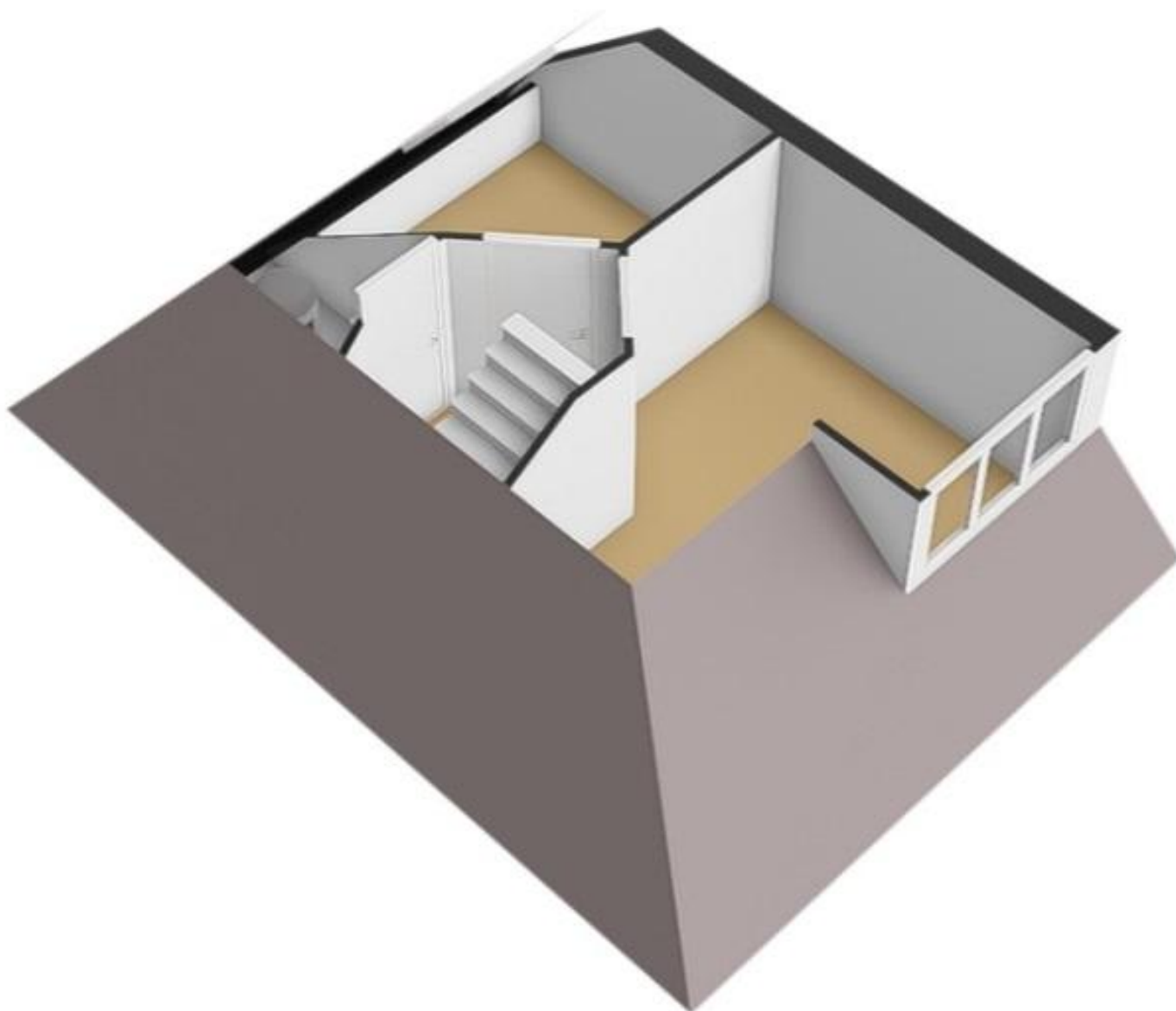
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond eerste verdieping 3D



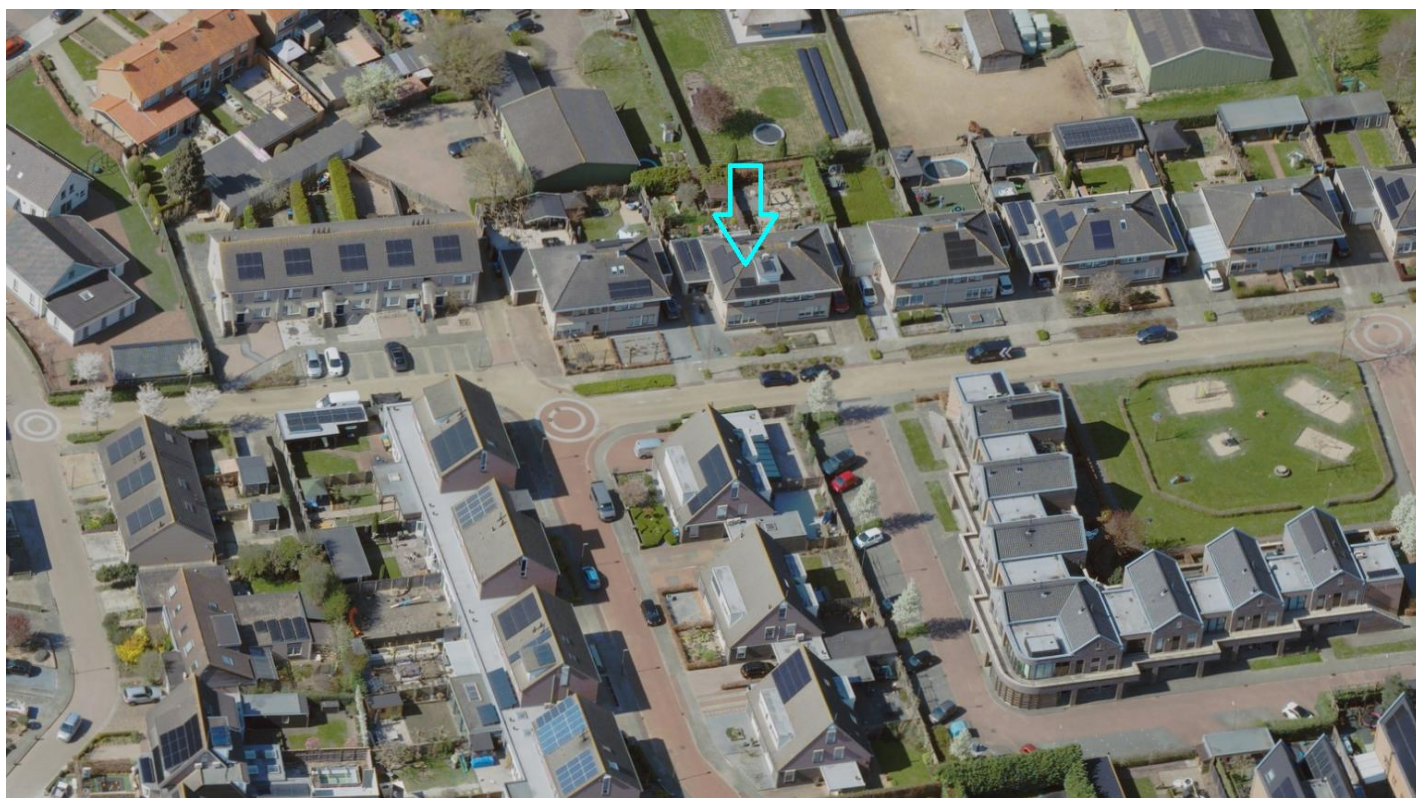
Plattegrond tweede verdieping 3D



Kadastrale kaart



Locatiekaart





Is deze woning toch niet wat u zoekt?

Op www.kievitmakelaardij.com kunt u het gehele woningaanbod vinden en kunt u zich tevens vrijblijvend inschrijven als woningzoekende.

Hoeveel makkelijker kan het zijn: u zoekt, wij vinden!

Uiteraard is het gehele aanbod ook op www.funda.nl te vinden.

Bent u niet zo bekend in de wereld die 'makelaardij' heet?

Kievit Makelaardij voelt zich hierin helemaal thuis en heeft de expertise om u maximaal te ondersteunen bij de aankoop van een woning.

Op deze manier wordt u geheel ontzorgd, zodat de aankoop van een nieuwe plek om te wonen op de meest verantwoorde en prettige manier tot stand komt.

U wilt toch ook zo min mogelijk risico's nemen bij de grootste aankoop van uw leven?

Uw eigen woning verkopen?

Als u een woning te verkopen heeft, kan Kievit Makelaardij u perfect begeleiden.

Met een uitstekende, krachtige presentatie en het inzetten van alle mogelijke media is verkopen in deze markt met Kievit makelaardij altijd een succes!



Een woning gekocht of u denkt aan verbouwen?

Als u een woning heeft gekocht, of een verbouwing van uw huidige woning overweegt, kan Kievit Makelaardij u van dienst zijn met een taxatierapport.

Alle varianten qua rapporten zijn mogelijk, bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.

