



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Bulkenlaan 21
Gameren**

Vraagprijs € 485.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
129 m²

INHOUD:
450 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
158 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM	bestaande bouw
TYPE WONING	tussenwoning
ENERGIELABEL	A+
BOUWJAAR	2016
WARM WATER	c.v.-combiketel (2016)

LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk
TUIN	westen
BERGING	vrijstaand hout
VERWARMING	centrale verwarming en vloerverwarming begane grond
ISOLATIE	volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Ruime tussenwoning met drie slaapkamers, ruime zolderverdieping en een diepe achtertuin

Aan de Bulkenlaan 21 in Gameren staat deze jonge tussenwoning van 2016 (**A+ energielabel**) met drie slaapkamers, een grote open zolderverdieping en een groene achtertuin met vrijstaande houten berging op het westen. De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van een ruim speelplantsoen en de Waalbandijk, met diverse wandelmogelijkheden in de uiterwaarden.

Ook de dagelijkse voorzieningen van Gameren en het uitgebreide aanbod van Zaltbommel bevinden zich dichtbij.

De woning heeft een praktische indeling met een tuingerichte woonkamer, een open keuken aan de voorzijde en drie slaapkamers op de eerste verdieping.

De ruime tweede verdieping biedt bovendien verschillende gebruiksmogelijkheden. In combinatie met de diepe achtertuin en de ligging nabij voorzieningen en natuur vormt dit een aantrekkelijke woning voor wie op zoek is naar een nieuw thuis in een rustige woonomgeving.





De Bulkenlaan ligt in een jonge woonwijk in Cameren, op korte afstand van een ruim opgezet speelplantsoen. Een aantrekkelijke voorziening voor gezinnen met kinderen, die hier volop ruimte hebben om buiten te spelen.

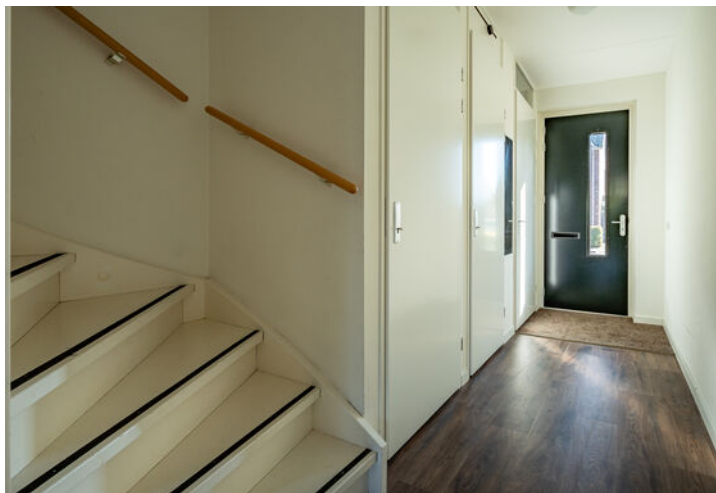
Ook de ligging nabij de Waalbandijk is een pluspunt. Vanaf de dijk zijn er wandelmogelijkheden door de uiterwaarden langs de Waal. Het rivierenlandschap met zijn graslanden, rivieroeveren en weidse uitzichten ligt daarmee op korte afstand van de woning.



De achtertuin is ingericht met een betegeld terras direct achter de woning, een gazon en diverse bomen en beplanting. De grotendeels begroeide erfafscheidingen zorgen voor een groene uitstraling en beschutting. Een pad van staptiegels loopt door het gazon richting het achterste gedeelte van de tuin.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 5 m². De berging biedt praktische opbergruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Via de entree aan de voorzijde kom je in de ruime hal met meterkast, toilet met fonteintje, c.v.-kast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft grote raampartijen en een deur naar de tuin. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek.





*'Tuingerichte
woonkamer'*





Aan de voorzijde ligt de open keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling met lichte kastfronten en een donker werkblad. De keuken beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak en diverse inbouwapparatuur. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval.

De begane grondvloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming.



1e Verdieping

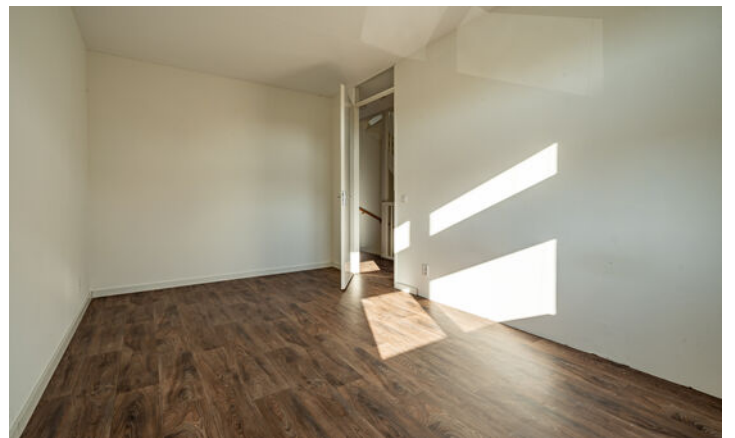
De overloop met vaste kast voor de wasmachine en mechanische ventilatie geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde. Dankzij de brede opzet van de woning zijn met name de twee grootste slaapkamers royaal van formaat en bieden ze voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde slaapkamer is geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een douche, wastafel en toilet. De ruimte is afgewerkt met witte wandtegels en donkere vloertegels en beschikt over een raam voor daglicht en ventilatie.





*'3 slaapkamers en
de badkamer op de
1e verdieping'*



BADKAMER





2e Verdieping

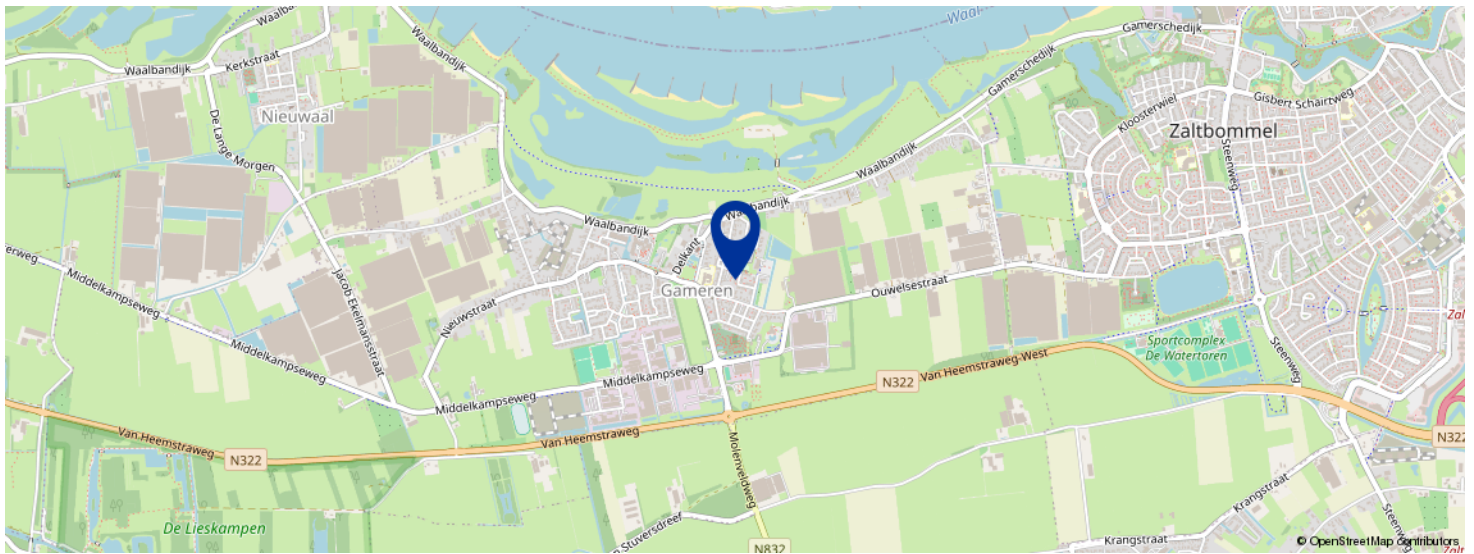
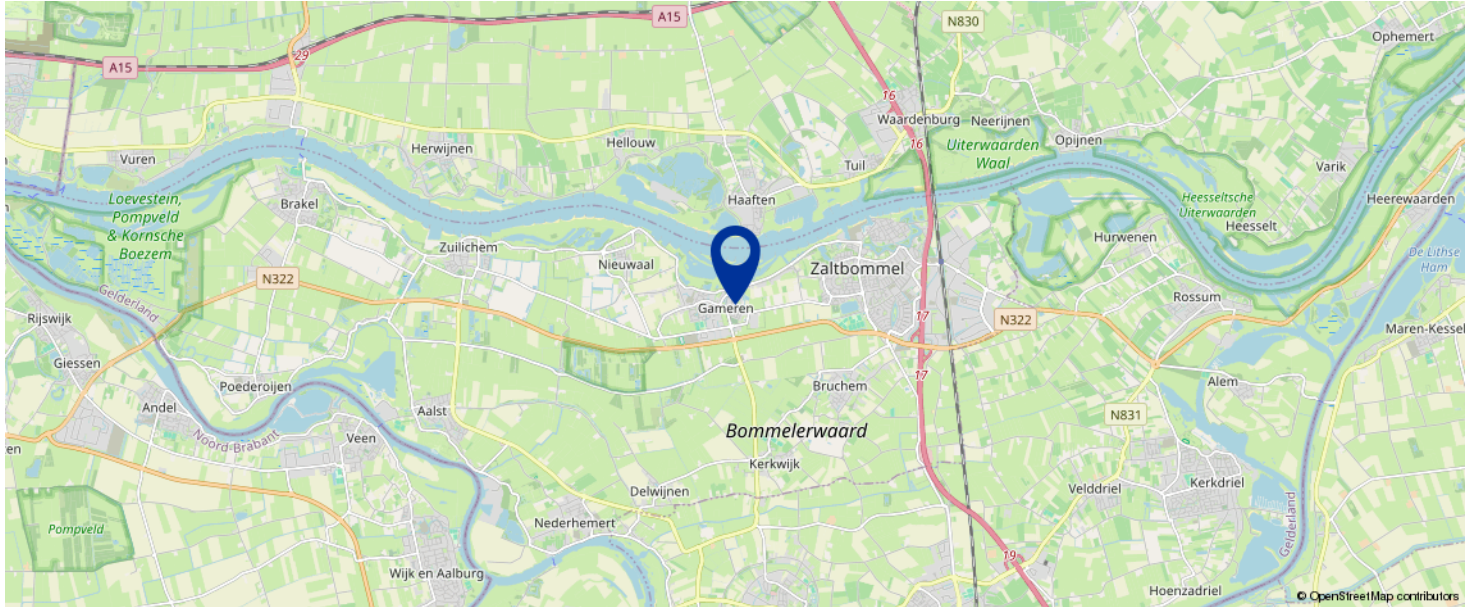
Via een vaste trap bereik je de ruime, open zolderverdieping. Deze verdieping is voorzien van een dakraam en biedt verschillende mogelijkheden voor gebruik en indeling. Zo kan de ruimte dienen als werkplek, hobbyruimte of, na eventuele aanpassingen, als extra slaapkamer. Onder het schuine dak is bovendien aan weerszijden bergruimte aanwezig.



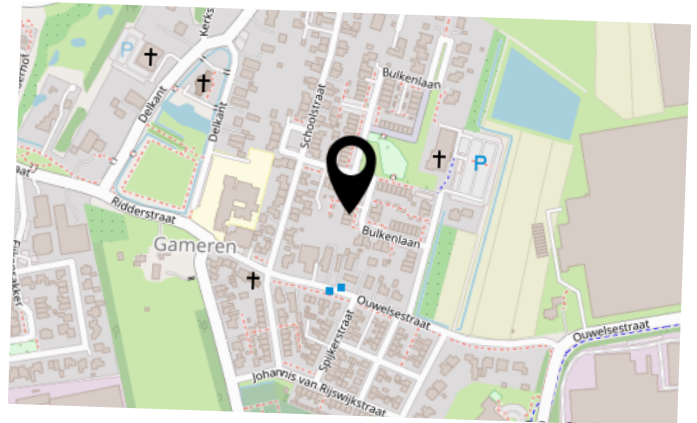
Gameren beschikt over diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, waaronder een grote supermarkt, een slager en een bakker. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca, scholen en overige voorzieningen ligt de vestingstad Zaltbommel dichtbij. Zaltbommel beschikt bovendien over een NS-station en via de A2 zijn onder andere 's-Hertogenbosch en Utrecht goed bereikbaar.



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gameren



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

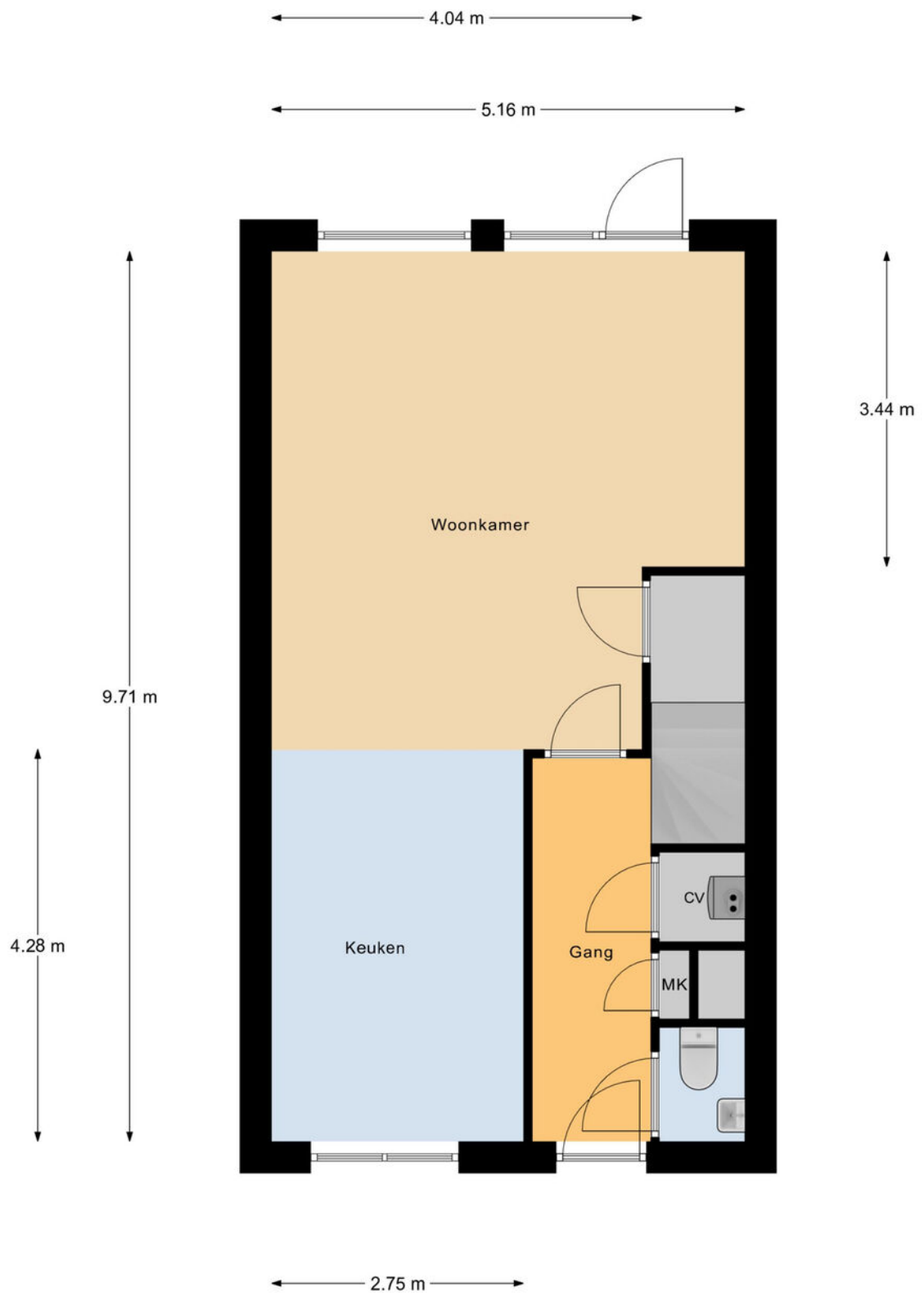
Kadastrale gemeente Kerkwijk
Sectie P
Perceel 2051

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

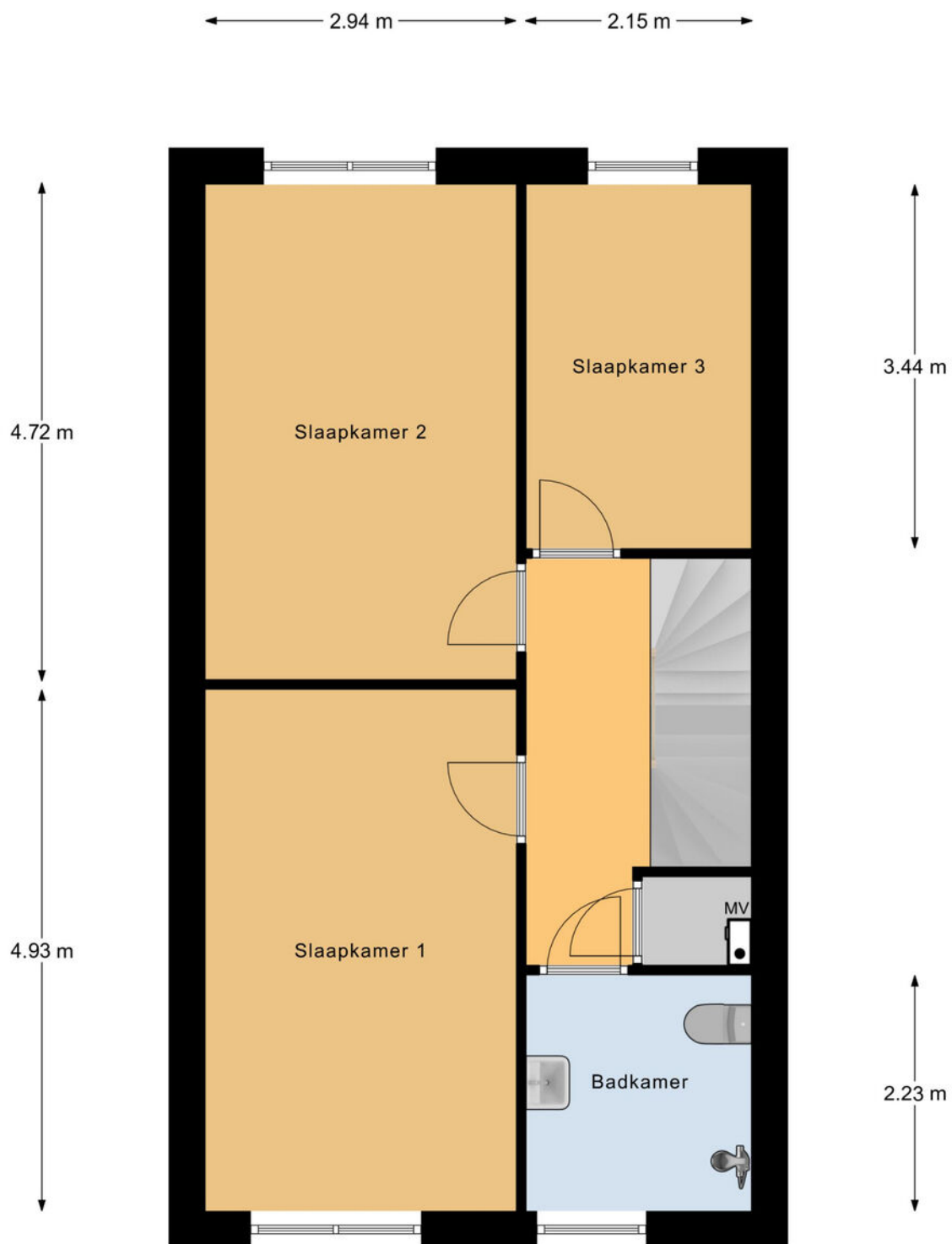
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BEGANE GROND



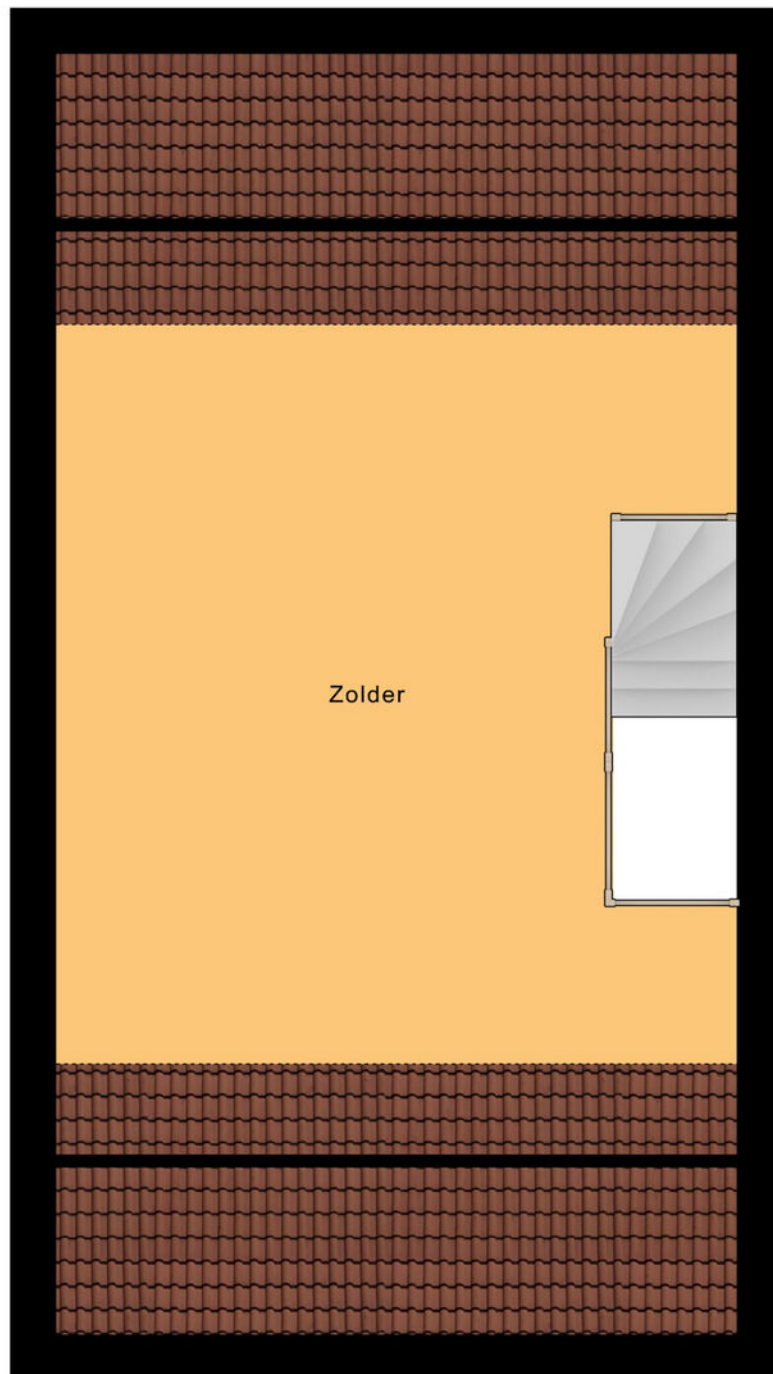
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

2E VERDIEPING

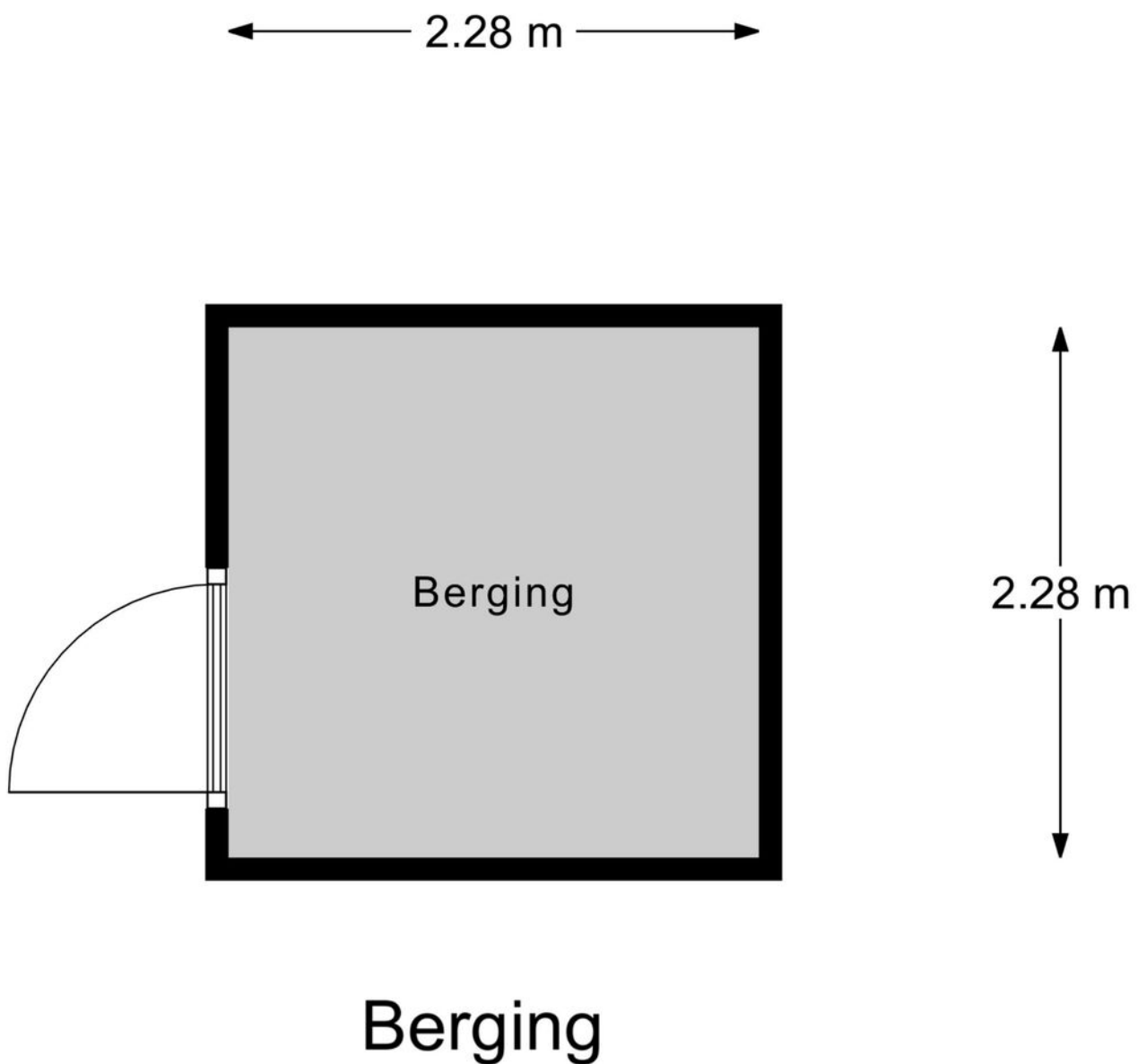


5.61 m

5.16 m

2e Verdieping

HOUTEN BERGING



BEGRIPPENLIJST

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;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspande te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://belastingdienst.nl)).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

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

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Bulkenlaan 21, Gameren



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebepaling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopssnelheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
makelaardij