SPOORMAKERS
makelaardij



Spoormakers Makelaardij BV
De Kuilen 21
5292 NG Gemonde

073 - 2032633
info@spoormakersmakelaardij.nl
www.spoormakersmakelaardij.nl

TE KOOP

Ketelsteeg 20
5301 KC | Zaltbommel

SPOORMAKERS
makelaardij

OVER DE WONING

"Rustig gelegen op fietsafstand van centrum Zaltbommel."



SPOORMAKERS
makelaardij

OVER DE WONING

Spoormakers Makelaardij heet u van harte welkom aan de Ketelsteeg 20 te Zaltbommel. Deze vrijstaande woning beschikt over 3 slaapkamers en een riante leefruimte, waarbij alles is georiënteerd op het vrije uitzicht over de tuin. Daarnaast is de woning voorzien van een garage, carport en een ruime oprit, waardoor er volop parkeergelegenheid op eigen terrein is. Op het perceel van maar liefst 3.405 m² geniet u van veel privacy en ruimte. De woning is gelegen op een unieke locatie nabij diverse uitvalswegen. U kunt hier optimaal genieten van landelijk wonen, terwijl het centrum van Zaltbommel toch dichtbij ligt. Zowel met de auto als met de fiets bent u binnen circa 10 minuten in het centrum. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A2 en N322 en het treinstation van Zaltbommel is eveneens goed bereikbaar. Zaltbommel biedt volop voorzieningen voor jong en oud. Hierbij kunt u denken aan diverse speciaalzaken, supermarkten, horecagelegenheden, meerdere basis- en middelbare scholen en verschillende sportaccommodaties. Dankzij de riante multifunctionele ruimte biedt de woning bovendien volop extra mogelijkheden. Zo kan deze ruimte worden ingericht als kantoor of bedrijfsruimte aan huis, tweede woonkamer of als slaap- en badkamer op de begane grond. Hierdoor kan de woning, indien gewenst, geschikt worden gemaakt voor gelijkvloers wonen. De woning is dan ook uitermate geschikt voor gezinnen of stellen die graag landelijk en ruim willen wonen, maar toch dichtbij alle voorzieningen willen blijven.



INDELING

HAL
U komt binnen in een zeer riante stijlvolle hal, waar het prachtige hoge plafond de ruimte nog indrukwekkender maakt. Vanuit hier kijkt u op de overloop. In de hal ligt een prachtige marmeren vloer en er is een garderobe aanwezig. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, het kantoor, de leefruimte, de multifunctionele ruimte en de kelderkast. Daarnaast bevindt zich hier de trap naar de eerste verdieping. Ook het toilet is stijlvol afgewerkt met marmeren tegels.

LEEFRUIMTE
Vanuit de hal bereikt u de royale leefruimte.
De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een prachtig vrij en groen uitzicht op de tuin. De ruimte is ingedeeld met een ruime zit- en eethoek en staat dankzij de openslaande deuren in directe verbinding met het terras.
Bij de zithoek bevindt zich een sfeervolle houthaard, waar u tijdens de koudere maanden heerlijk van de warmte kunt genieten met vrienden en familie. In de zomer zorgt de airconditioning voor verkoeling. Aan de terraszijde is bovendien een elektrische zonneluifel met sensor aanwezig, waarmee op warme en zonnige dagen de zon buiten kan worden gehouden.
De open keuken maakt onderdeel uit van de leefruimte en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Vanuit de leefruimte heeft u tevens toegang tot de bijkeuken.

BIJKEUKEN
De bijkeuken is bereikbaar vanuit de leefruimte en is voorzien van een keukenblok met spoelbak en vaatwasser. Ook vanuit deze ruimte heeft u een prachtig uitzicht over de groene tuin. Vanuit de bijkeuken bereikt u zowel de tuin als de multifunctionele ruimte.

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE
De riante multifunctionele ruimte is zowel vanuit de hal als vanuit de bijkeuken toegankelijk en biedt volop mogelijkheden. Zo kan deze ruimte uitstekend worden ingericht als een royaal kantoor aan huis, tweede woonkamer of extra bergruimte. Ook behoort het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond tot de mogelijkheden. Hierdoor kan de woning, indien gewenst, geschikt worden gemaakt voor gelijkvloers wonen. In deze ruimte bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via een losse trap is een bergzolder bereikbaar, waar zich ook de cv-installatie bevindt.
Vanuit deze ruimte heeft u directe toegang tot de garage.

KANTOOR
Het kantoor is bereikbaar vanuit de hal en biedt een mooi uitzicht op de groene voortuin en de oprit. Een fijne, rustige plek om vanuit huis te werken. Uiteraard kan deze kamer ook uitstekend worden gebruikt als bijvoorbeeld speel- of hobbykamer.

GARAGE
De garage is zowel vanuit de multifunctionele ruimte als vanuit de carport bereikbaar. Hierdoor kunt u vanuit de auto droog de woning bereiken, wat vooral op regenachtige dagen bijzonder praktisch is. Daarnaast biedt de garage volop ruimte voor het stallen van fietsen, een auto of het opbergen van diverse spullen.

EERSTE VERDIEPING
Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet, een inbouwkast en het balkon. Ook op deze verdieping valt direct de hoeveelheid licht en het prachtige vrije uitzicht op. Vanuit de verschillende kamers kijkt u uit over de groene omgeving rondom de woning. De zeer nette badkamer is voorzien van een douche, ligbad en dubbele wastafel met meubel. De master bedroom is royaal opgezet en beschikt over een grote op maat gemaakte kastenwand. Daarnaast is de kamer voorzien van airconditioning, wat tijdens warme zomerdagen voor extra comfort zorgt.

INDELING

TUIN
De prachtig groene tuin ligt rondom de woning en is bereikbaar vanuit de hal, de leefruimte, de bijkeuken en via de carport.
Rondom geniet u van een fraai vrij uitzicht en veel privacy. De tuin kenmerkt zich door de vele volwassen bomen en gevarieerde beplanting. Hierdoor is het niet alleen heerlijk groen, maar geniet u hier ook volop van de vele vogelgeluiden. Een bijzonder sfeervol onderdeel zijn de strak gevormde buxushagen met verschillende soorten rozen. In de zomer zorgt dit voor een prachtig kleurrijk en geurend geheel.
Verspreid door de tuin zijn meerdere zithoeken gecreëerd, zodat er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is. Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras dat over de gehele breedte is voorzien van een elektrische zonneluifel. Hierdoor kunt u ook op warme zomerdagen comfortabel buiten zitten.
Verder bevindt zich in de tuin een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.



SPOORMAKERS
makelaardij



BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning
- Ideale ligging op riant perceel van 3405 m2
- Landelijke ligging binnen 10 autominuten van centrum Zaltbommel
- Alle leefruimtes en slaapkamers zijn gericht op de tuin
- Multifunctionele ruimte met vele mogelijkheden
- Ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid
- Alle ramen en deuren zijn voorzien van horren of een hordeur

Lichte leefruimte met een vrij uitzicht over de tuin.

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.

Bouwjaar
1965

Inhoud
741 m³

Perceel
3405 m²

Aantal slaapkamers
3

Woonoppervlakte
182 m²

Energielabel
D

*De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m2 niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de oppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm.
Spoormakers Makelaardij BV laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij



OPRIT





ENTREE

SPOORMAKERS
makelaardij



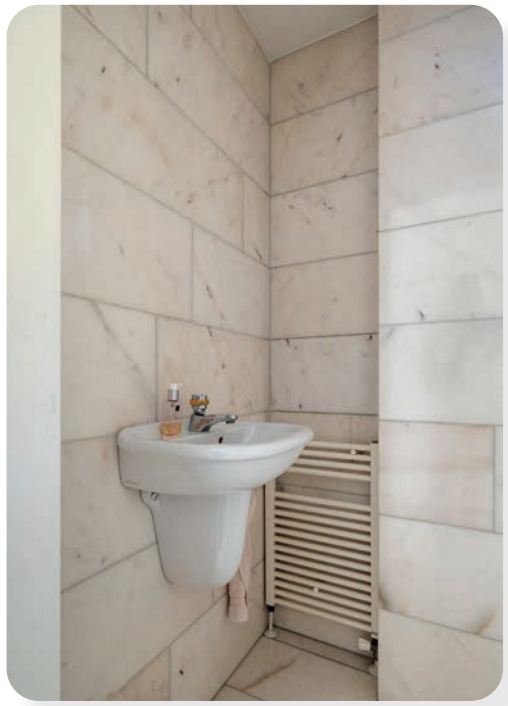
TE

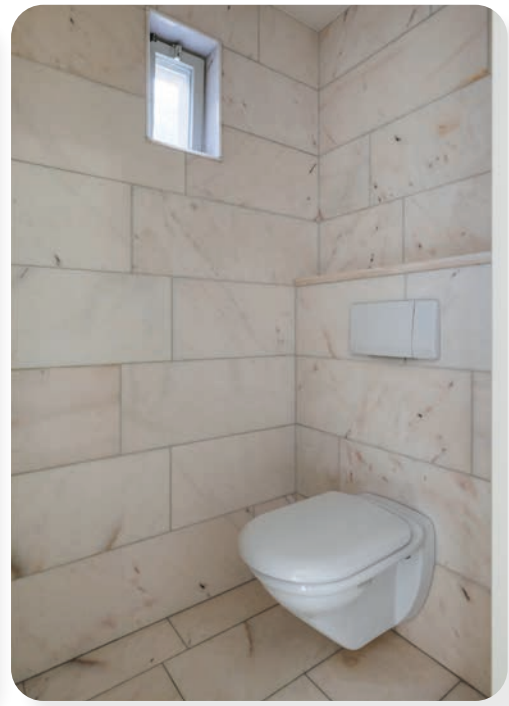


MULTIFUNCTIONELE RUIM

SPOORMAKERS
makelaardij







BIJKEUKEN EN TOILET

SPOORMAKERS
makelaardij





KANTOOR



SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij



KEUKEN





KEUKEN

SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij



LEEFRUIMTE





LEEFRUIMTE

SPOORMAKERS
makelaardij



LEEFRUIMTE

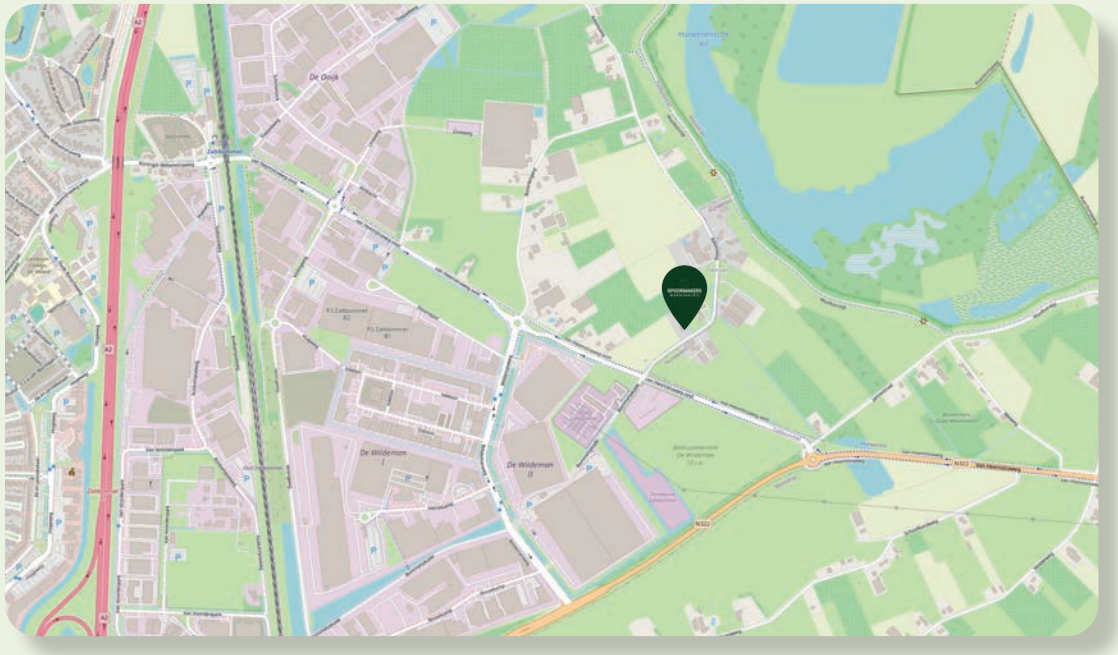


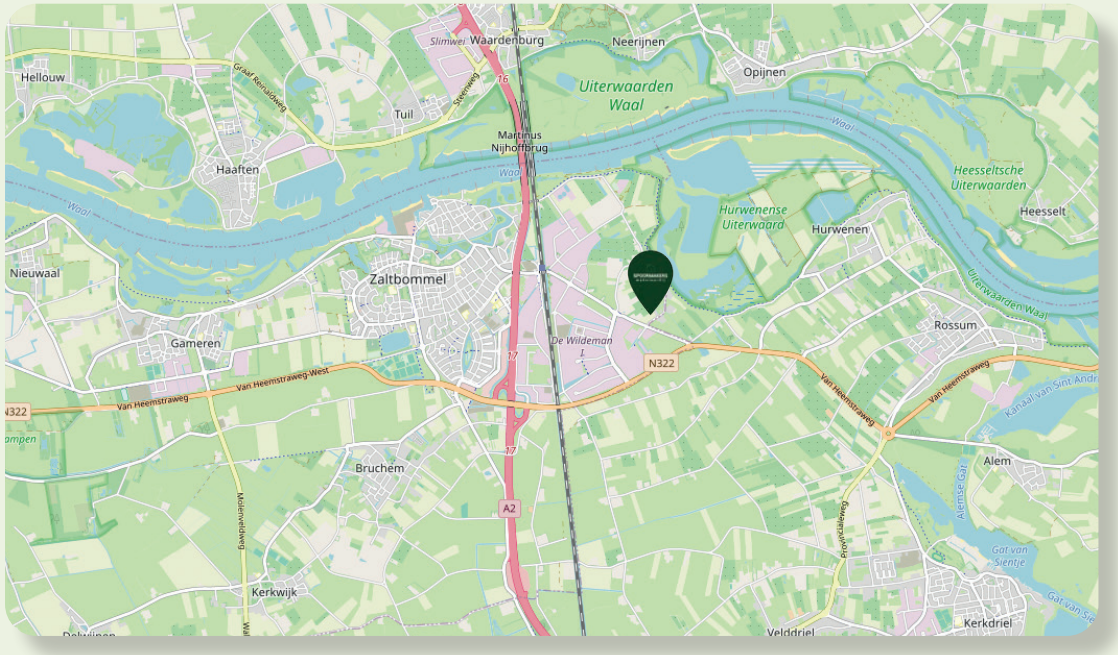




LIGGING VAN DE WONING

Zaltbommel









SPOORMAKERS
makelaardij

De voordelen van wonen in Zaltbommel

- Sfeervolle historische binnenstad met winkels, restaurants en gezellige terrassen.
- Volop wandelen en fietsen langs de Waal en door de Bommelerwaard.
- Diverse scholen, supermarkten en sportvoorzieningen binnen de stad.
- Goed bereikbaar dankzij een eigen NS-station en de ligging aan de A2.
- Centrale ligging tussen 's-Hertogenbosch en Utrecht.



KADASTRALE KAART





SPOORMAKERS
makelaardij



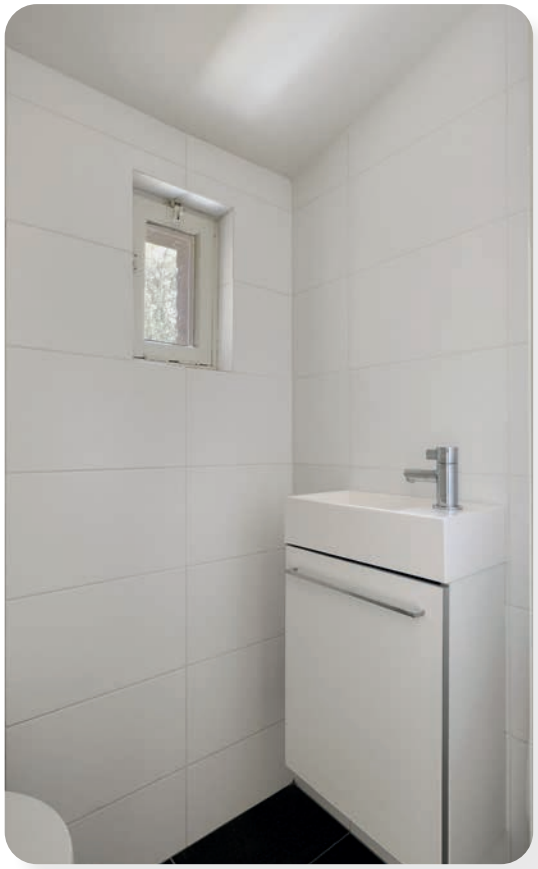
OVERLOOP





OVERLOOP EN BALKON

SPOORMAKERS
makelaardij



TOILET



SPOORMAKERS
makelaardij





BADKAMER

SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij



MASTER SLAAPKAMER

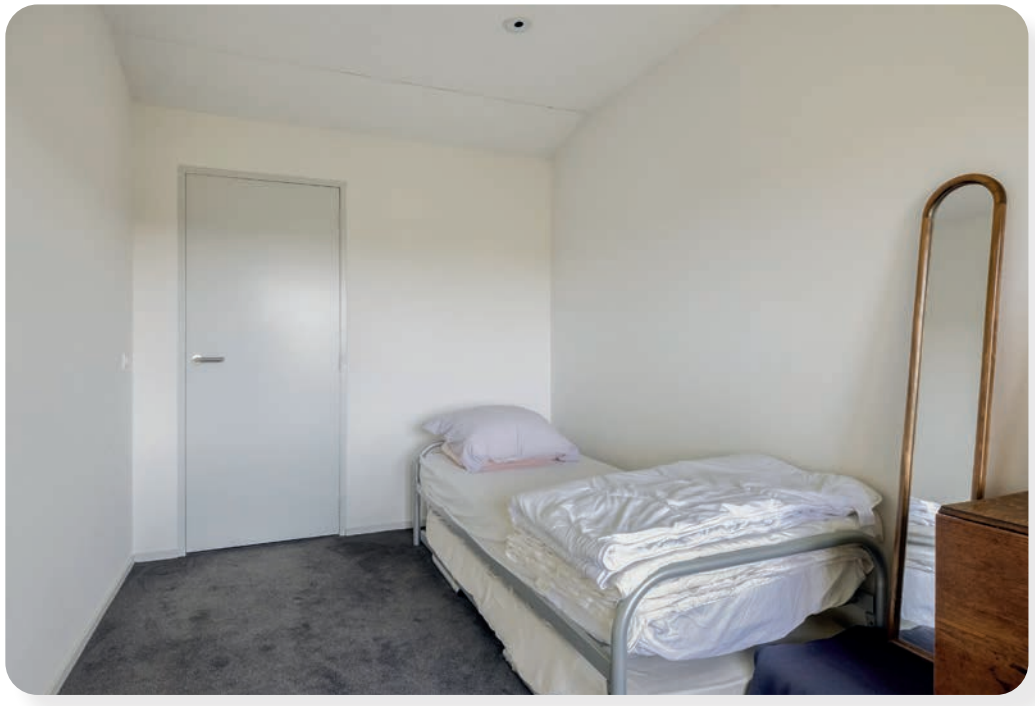




MASTER SLAAPKAMER

SPOORMAKERS
makelaardij





EERSTE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij



EERSTE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij





TUIN



TUIN

SPOORMAKERS
makelaardij



TUIN



SPOORMAKERS
makelaardij





TUIN

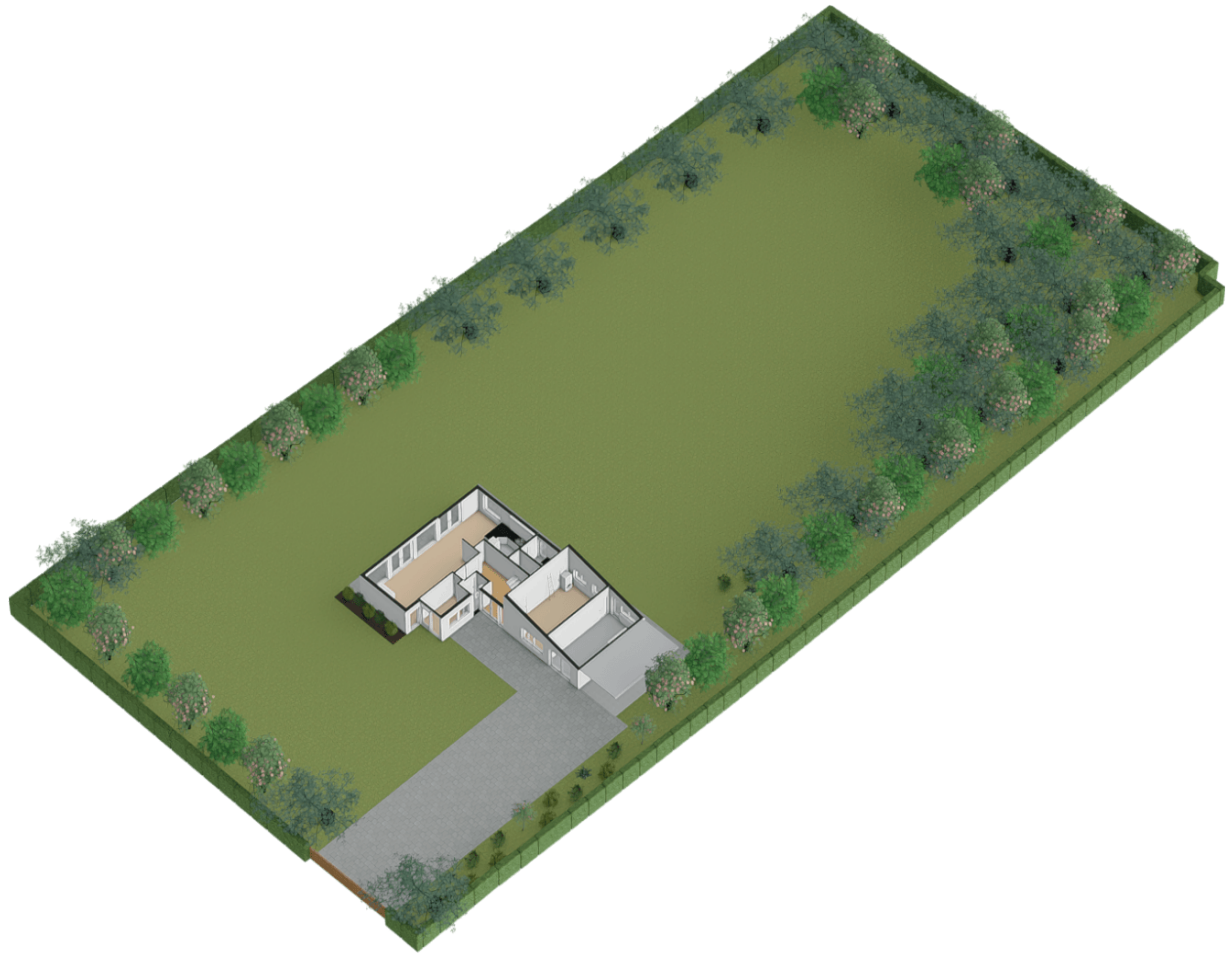


SPOORMAKERS
makelaardij



PERCEEL

SPOORMAKERS
makelaardij



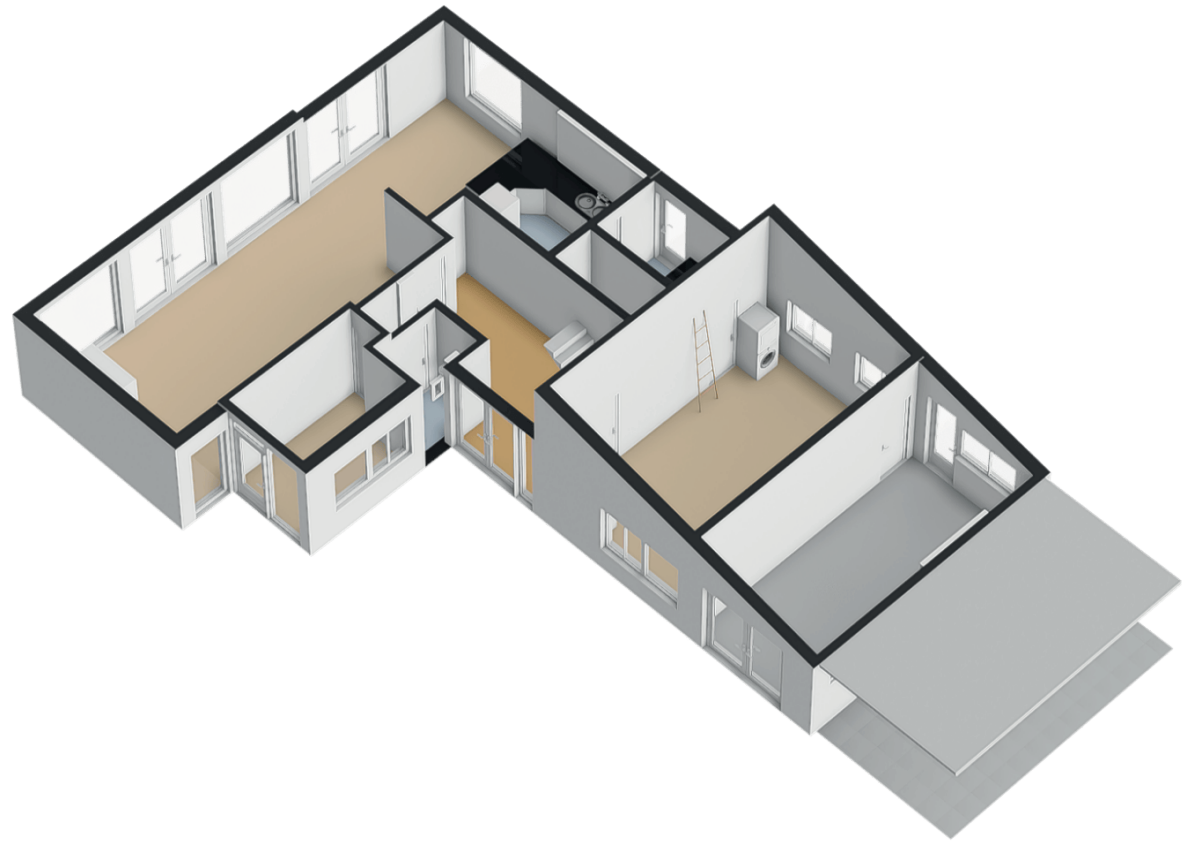
PERCEEL

SPOORMAKERS
makelaardij



BEGANE GROND

SPOORMAKERS
makelaardij



BEGANE GROND

SPOORMAKERS
makelaardij



EERSTE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij



EERSTE VERDIEPING

BEWONERS AAN HET WOORD

Onze woning heeft een ruime lommerrijke tuin, rondom begrensd met hagen en sloten.Het biedt privacy en volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Het ligt aan de Ketelsteeg in een gevarieerd landelijk gebied van het oude buurtschap Oensel. Het heeft een ontspannen woon- en leefklimaat met een gemoedelijke sfeer en nog een soort van nabuurschap. Grenzend aan het prachtige natuurgebied de “Hurnse Kil “met de uitgestrekte uiterwaarden langs de rivier de Waal, geliefd bij wandelaars, fietsers en vogelaars, geeft dit alles hier het wonen een extra dimensie. Daarbij komt het gemak van de goede bereikbaarheid van de historische stad Zaltbommel met winkels en vele goede en moderne voorzieningen. De nabijheid van het openbaarvervoerbedrijf (NS station nabij) en de ligging langs de A2 maakt het voor woon-werkverkeer zeer aantrekkelijk.

Het huis zelf biedt naar keuze de nodige mogelijkheden om te verpozen, te werken, muziek en hobby’s uit te voeren. De raampartijen bieden mooie lichtinval en uitzicht rondom waarbij zonwering en zonneschermen extra comfort kunnen bieden.

Het gedeelte van de tuin dat met buxus hagen als siertuin met kruiden en rozen is ingericht, maar zeker ook de rest van de grote tuin met zijn bomen, heesters en hagen geeft de tuinier volop mogelijkheden.







Funda Review

9,5

Het is geen afstandelijke makelaar in pak, maar een toegankelijk en oprecht persoon. Open maar ook direct, neemt je mee in 't proces, gelijkwaardig en luistert naar wat ook bij jou als verkoper past en denkt mee. Is gedreven en enthousiast in zijn vak.
Het contact is prettig en de bereikbaarheid top.
En dan heb je ook nog met team Spoormakers het gevoel dat je ontzorgd wordt en dat heb ik als zeer prettig ervaren.



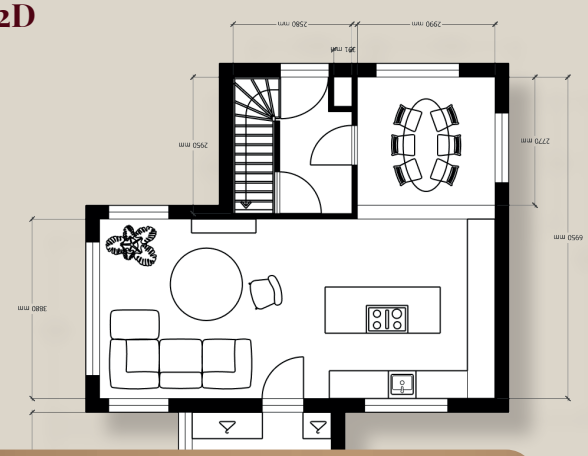
HEB JE EEN TAXATIE NODIG?

Of je nu een taxatie nodig hebt voor een hypotheek aanvraag, de verkoop van je woning, de aankoop van een nieuwe woning of in verband met een erfenis.

WIJ BRENGEN JE GRAAG IN CONTACT!

VIB 3D
VISUALISATIE BUREAU

2D



3D



WIL JE GRAAG EEN VISUALISATIE VAN JE VERBOUWING?

Bij VIB 3D helpen we je graag met het visualiseren van je woning.
Of je nu net een huis hebt gekocht, of plannen hebt om je huidige woning te verbouwen, wij maken jouw ideeën tastbaar met heldere 2D- en 3D-impressies. Zo krijg je een duidelijk beeld van de mogelijkheden en zie je direct hoe jouw woning eruit kan komen te zien.

Met onze visualisaties wordt het makkelijker om keuzes te maken, plannen te verfijnen en je droomwoning stap voor stap werkelijkheid te laten worden.

Neem contact met ons op voor meer informatie.

info@vib3d.nl
www.vib3d.nl
@vib3d.visualisatiebureau

VIB 3D
VISUALISATIE BUREAU



Thijssens Advies staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Op maat gemaakt advies, inlevingsvermogen in u als klant en een grote servicegerichtheid.

Als onafhankelijk financieel advieskantoor hebben we ons met name gespecialiseerd in hypotheken, verzekeringen en financiële planning.
Zowel voor de particuliere als de zakelijke markt.

In een persoonlijk gesprek brengen we graag uw huidige financiële situatie in kaart. Mede door onze jarenlange ervaring op het gebied van financiële dienstverlening en aandacht voor persoonlijke benadering krijgt u bij ons altijd het juiste advies over financiële producten en diensten die passen bij uw huidige of toekomstige situatie.

Het advieskantoor van Thijssens Advies is gevestigd aan de Nieuwstraat op nummer 17 in Sint-Michielsgestel. Hier bent u tijdens kantooruren op afspraak van harte welkom. Onze adviseurs helpen u graag om uw financiële puzzel compleet te maken!

T: 073 - 553 0395
E: info@thijssensadvies.nl
W: www.thijssensadvies.nl

THIJSSENSADVIES
financieel bewust

Hypotheekrenteaftrek is een fiscaal voordeel waarvan je kunt profiteren als je een hypotheek of lening hebt voor je woning. Door de betaalde rente af te trekken van je inkomen, verminder je je belastingaanslag.

Hier zijn enkele belangrijke punten om te overwegen:

1. VOORWAARDEN VOOR HYPOTHEEKRENTEAFTREK:
- Geldt voor hypotheek of lening gebruikt voor aankoop, verbouwing of verbetering van eigen woning.
- Schuld moet in maximaal 30 jaar worden afgelost.

2. HYPOTHEEK VOOR JE EERSTE HUIS:
- Kies tussen annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek.
- Lineaire hypotheek heeft hogere maandlasten in beginjaren, minder geschikt voor starters.

3. HYPOTHEEK BIJ VERHUIZING:
- Huidige hypotheek kan in meeste gevallen worden meegenomen bij verhuizing.
- Bij duurder huis: annuïteiten- of lineaire hypotheek voor nieuw deel.

4. HYPOTHEEK OVERSLUITEN:
- Spaarhypotheek, bankspaarhypotheek of aflossingsvrije hypotheek kan soms worden overgesloten.
- Voor verhoging nieuw deel: annuïteiten- of lineaire hypotheek.

5. TIJDELIJK HUREN:
- Bij tijdelijk huren na verkoop, behoud recht aftrekbare aflossingsvrije hypotheek alleen mogelijk bij koop in het jaar volgend op de verkoop van je woning.
- Verkoop oude woning in 2023, aankoop nieuwe woning voor 31-12-2024 geldt alleen als er al een aflossingsvrije hypotheek is van voor 1-1-2013.

6. WONING VERHUREN EN BELASTINGREGELS:
- Regels bij verhuur complex, vooral met (bank)spaarhypotheek of beleggingshypotheek.
- Overleg met financieel adviseur voor duidelijkheid.

7. SCHEIDEN EN HYPOTHEEK:
- Na scheiding, vaak annuïtaire of lineaire lening voor overgenomen deel.
- Maandlasten kunnen stijgen.

8. LENEN VOOR VERBOUWING:
- Rente fiscaal aftrekbaar bij annuïtaire aflossing.
- Overweeg spaargeld voor (deel van) verbouwing om hoge hypotheekrente te vermijden.

9. PERSOONLIJKE LENING VERSUS HYPOTHEEK:
- Rente persoonlijke lening hoger, terugbetaling in 10 jaar.
- Maandlasten hoger, hypotheek biedt spreiding over 30 jaar.

Ontdek alle mogelijkheden voor hypotheekrenteaftrek en maak weloverwogen keuzes voor jouw financiële toekomst!

MICHIEL VAN KEMPEN
BOUWINSPECTIE

BOUWKUNDIGE INSPECTIE DOOR MICHIEL VAN KEMPEN BOUWINSPECTIE

VOOR EEN WELOVERWOGEN AAN- OF VERKOOP.

Bij het kopen van een woning wil je met een gerust hart de stap zetten. Michiel van Kempen Bouwinspectie biedt een onafhankelijke bouwkundige keuring, zodat je goed geïnformeerd de juiste keuze kunt maken. Door een grondige inspectie van het pand – van dak tot fundering – krijg je inzicht in de werkelijke staat van de woning.

Als gecertificeerd bouwkundig inspecteur kijk ik verder dan wat je met het blote oog ziet. Met mijn no-nonsense aanpak ontvang je een duidelijk rapport waarin gebreken of verbeterpunten eenvoudig worden toegelicht. Zo kun je met vertrouwen onderhandelen.

WAT LEVERT EEN BOUWKUNDIGE INSPECTIE OP?

- Objectieve en gedetailleerde informatie: Je krijgt inzicht in de staat van de woning en weet precies waar je aan toe bent.
- Kostenbesparing bij de onderhandelingen: Een bouwkundig rapport helpt bij het onderhandelen over de prijs. Als er gebreken zijn, kun je de vraagprijs realistisch aanpassen en herstelkosten meenemen in de discussie.
- Onafhankelijk en betrouwbaar: Als gecertificeerd Integraal Woning Inspecteur (IWI) ben ik volledig onafhankelijk en geef ik een eerlijke beoordeling.
- Snelle en heldere rapportage: Je ontvangt snel een gedetailleerd rapport, inclusief een kostenraming voor herstelwerkzaamheden.

Met een bouwkundige inspectie voorkom je onverwachte kosten en krijg je een beter overzicht van de woning. Zo maak je een slimme keuze en ben je goed voorbereid op de aankoop.

Wist u dat we bij de aan- en verkoop van huizen een belangrijke verantwoordelijkheid delen?

De koper heeft een **onderzoeksplicht** terwijl de verkoper een **informatieplicht** heeft.



ENKELE REACTIES VAN ONZE TEVREDEN KLANTEN

"Thanks a lot for the detailed report and thorough inspection. It met our expectations!"

"Bedankt voor de uitstekende service, het was prettig om iemand te treffen die zijn werk zo leuk vindt."

"De bouwkundige keuring heeft ons enorm geholpen bij de uiteindelijke beslissing. Dank je wel!"

Aarzel niet en neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een afspraak te maken. Wij kijken ernaar uit u van dienst te zijn.



WEET WAT JE (VER)KOOPT!

sertum
INSTITUUT ONDERHOUDSKUNDIGEN VASTGOED

IWI integraal woning inspecteur

Michiel van Kempen
info@michielvankempen.nl
www.michielvankempen.nl

TOEGEVOEGDE WAARDE: RISICO'S IN KAART BRENGEN

- ELEKTRICITEIT
- ASBEST
- FUNDERING
- VOCHT
- BETONROT
- HOUTWORM

Bel mij voor een afspraak! **06 38 25 97 61**





DARILYN-JILL
INTERIOR DESIGN

De carrière van Darilyn-Jill van den Bersselaar in de wereld van interieur begon in de sfeervolle omgeving van Naarden-Vesting, waar zij als technisch tekenaar en ontwerper aan de slag ging bij Bad Arsenaal.
Daar legde ze een solide basis in het werken met high-end interieurs en maatwerkoplossingen. In 2018 zette zij haar ervaring voort bij Janine Dongen Interieur, Ontwerp & Advies, een nieuw creatief label opgericht door dezelfde eigenaar, Janine Dongen. Binnen dit bureau groeide Darilyn-Jill door tot een veelzijdig interieurontwerpster, waarbij ze een essentiële rol speelde in het ontwerpen en realiseren van hoogwaardige interieurs voor een breed scala aan opdrachtgevers. Tien inspirerende jaren lang werkte zij intensief samen met Janine Dongen en bouwde ze niet alleen aan prachtige projecten, maar ook aan een diepgaand begrip van het vak.
In april 2025 voelde het moment juist om een nieuwe stap te zetten: de start van haar eigen onderneming.

Als interieurontwerpster met een scherp oog voor detail en een intuïtief gevoel voor ruimte, creëert Darilyn-Jill high-end interieurs die tot in de kleinste nuances kloppen.
Ze specialiseert zich in unieke, maatwerk oplossingen voor klanten die op zoek zijn naar tijdloze elegantie, uitgebalanceerde ruimtes waarin esthetiek en functionaliteit naadloos samenkomen in hun leef- of werkomgeving.

Darilyn-Jill werkt samen met een netwerk van vakmensen, ambachtslieden en leveranciers om haar ontwerpen tot leven te brengen. Of het nu gaat om een totale interieurtransformatie of het verfijnen van een bestaande ruimte - ze begeleidt je met zorg, creativiteit en oog voor kwaliteit.

www.darilyn-jill.nl | info@darilyn-jill.nl | 06 53 92 91 85

WAAROM SPOORMAKERS MAKELAARDIJ?

Doordat we samenwerken met andere lokale bedrijven, is ons netwerk lokaal en groot. Zo kunnen we snel en gericht te werk gaan en een potentiele koper voor je woning vinden of andere zaken rondom aan- of verkoop regelen.

Een belangrijke kernwaarde bij Spoormakers Makelaardij is het persoonlijke contact en de persoonlijke begeleiding. We werken in een klein team zodat je nooit van het kastje naar de muur wordt gestuurd en we snel te bereiken zijn.
We luisteren naar je wensen en gaan daarmee aan de slag.

Overweeg je om eventueel je woning te koop te zetten, dan bieden we je de mogelijkheid om gratis en vrijblijvend een waardebepaling te laten uitvoeren door Tom. Hierdoor weet je snel de huidige marktwaarde van je woning.

SPOORMAKERS
makelaardij

Makelaardij Spoormakers is een team van mensen, die met hart en ziel het vak uitoefenen. Het begeleiden, informeren, ondersteunen en geruststellen van personen die een uitdaging (avontuur) aangaan gezien het kopen/verkopen van een woning.
Voor meesten is dit geen dagelijkse bezigheid, Team Makelaardij Spoormakers geeft je met hun persoonlijke gerichte, professionele manier van werken het gevoel van een warm bad en begeleid je van A tot Z.

10!



SPOORMAKERS
makelaardij

WAAR MOET JE AAN MOET DENKEN BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?

1. **BUDGET:** bepaal uw budget en wat u bereid bent te betalen voor een huis. Houd rekening met extra kosten, zoals notaris- en makelaarskosten.
2. **LOCATIE:** zoek naar een locatie die past bij uw levensstijl en behoeften, bijvoorbeeld nabijheid van werk, school, openbaar vervoer en winkels.
3. **TYPE WONING:** bepaal het type woning dat bij u past, bijvoorbeeld een appartement, tussenwoning of vrijstaande woning.
4. **WOONWENSEN:** bepaal uw woonwensen, zoals het aantal, badkamers en de grootte van de tuin.
5. **STAAT VAN HET HUIS:** let op de staat van het huis en eventuele gebreken, zoals lekkages of achterstallig onderhoud.
6. **ENERGIEZUINIGHEID:** let op de energiezuinigheid van de woning en de aanwezigheid van isolatie en dubbel glas.
7. **FINANCIERING:** bekijk welke financieringsmogelijkheden er zijn, zoals een hypotheek of eigen vermogen.
8. **MAKELAAR:** schakel een deskundige makelaar in om u te helpen bij het vinden van uw droomhuis en het proces van aankoop te begeleiden.
9. **BEZICHTIGING:** plan een bezichtiging om het huis zelf te bekijken en te ervaren of het aan uw wensen voldoet.
10. **ONDERHANDELING:** bereid u voor op het onderhandelen over de prijs en eventuele voorwaarden van de aankoop.

Volg ons!

SPOORMAKERS
makelaardij

Aan- en verkoopmakelaar voor jou in de regio!



HEB JE VRAGEN?

Bel gerust!

073 - 2032633
info@spoormakersmakelaardij.nl
www.spoormakersmakelaardij.nl

OVERIG

Graag maken wij met jou vrijblijvend een afspraak voor het bezichtingen van de woning. Uiteraard kunnen we ook geheel vrijblijvend de mogelijkheden bespreken voor de verkoop van je huidige woning.

BOD UITBRENGEN
Ben je enthousiast over de woning en wil je graag een bod uitbrengen?
Dat kan op de volgende manieren: via je account op jouwmakelaar.online of door een e-mail te sturen naar Spoormakers Makelaardij, te bereiken via info@spoormakersmakelaardij.nl.
De makelaar zal je bod zo spoedig mogelijk voorleggen aan de verkopende partij en er hierna bij je op terugkomen.

De verkoper kan meerdere dingen doen met jouw bod; het accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Wanneer er een tegenvoorstel op jouw bod komt is er sprake van een onderhandeling. Wanneer je in onderhandeling bent, kunnen bezichtigingen met andere eventuele kopers gewoon plaatsvinden.
Totdat de handtekening door de verkoper is gezet, ben je er nog niet van verzekerd de woning te krijgen. Je kan nog altijd overboden worden, dus daarom is snel handelen gewenst.

Voor biedingen boven de vraagprijs geldt dat de maximale waarde voor het voorbehoud van financiering de hoogte van de vraagprijs is. Er wordt een periode van 4 tot 6 weken gehanteerd na het ondertekenen van de schriflijke overeenkomst.

Wanneer er overeenstemming is tussen kopende en verkopende partij omtrekkende hoofdzaken als bijvoorbeeld prijs en leverdatum en details zoals bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en eventuele voorwaarden, wordt de concept-koopovereenkomst opgesteld.

KOOPOVEREENKOMST
De koopovereenkomst wordt opgemaakt door ons kantoor, conform Vastgoed Nederland model.
De koopovereenkomst dient binnen 5 werkdagen te worden ondertekend, tezamen of digitaal.

BOUWKUNDIGE KEURING
Je kunt een bouwkundige keuring laten uitvoeren op de woning, deze dien je te laten uitvoeren voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte, of in de bedenktijd.

ONDERZOEKSPLICHT KOPER
Je dient de woning goed te onderzoeken voorafgaand de koop. Denk aan een grondige inspectie van de woning, mogelijk bijgestaan door een deskundige (zoals een makelaar of een bouwtechnicus). Dit dient te gebeuren voordat de koopovereenkomst wordt gesloten, zo koop je niet een woning met de verkeerde voorstelling van zaken. Hiermee duiden wij op jouw onderzoeksplicht. Eveneens is de verkopende partij verplicht niet alleen op zijn eigen belangen te letten en rekening te houden met de koper. De verkoper zal de koper gevraagd én ongevraagd moeten inlichten over feiten betreffende de te koop aangeboden woning.

BEDENKTIJD
Je hebt het recht als koper (indien je niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) binnen de bedenktijd de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd is wettelijk vastgelegd op drie dagen en begint om 0.00 uur de dag nadat je als koper de (kopie) van de tussen beide partijen opgemaakte getekende akte hebt ontvangen. Zo heb je de gelegenheid om deskundigen te raadplegen.

NOTARIS
Je mag als koper je eigen notaris aanwijzen.

WAARBORGSOM
De koper dient binnen 4 weken na de schriftelijke overeenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te hebben, ter waarde van 10% van de koopsom. Dit om zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen vast te stellen.

OPLEVERING
De woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken. Verder erken je bij de oplevering de heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning is vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

BATEN EN LASTEN
Vanaf de datum van notarieel transport, komen deze voor rekening van jou (de koper). Hieronder vallen alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing).
Alle lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

LIJST VAN ZAKEN
Wil je graag weten welke onroerende zaken achterblijven in de woning? Je kunt de lijst van zaken inzien op je jouwmakelaar.online account.
De lijst wordt automatisch bindend voor beide partijen en als bijlage toegevoegd aan de koopovereenkomst wanneer tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets wordt afgesproken over de inhoud van de lijst.

ALGEMEEN
Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. T.a.v. de vermelde informatie en tekeningen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid. Alle informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Alle maten zijn bij benadering. De tekeningen zijn indicatief. Ten aanzien van de bouwkundige situatie, bestemmingsplan etc. nemen wij geen enkele verantwoording. We stellen je uiteraard in de gelegenheid, indien gewenst, hiernaar zelf een onderzoek te doen of te laten doen. Je dient je vooraf te vergewissen van de situatie, zodat achteraf geen teleurstelling ontstaat.

SPOORMAKERS
makelaardij



Spoormakers Makelaardij BV
De Kuilen 21
5292 NG Gemonde

073 - 2032633
info@spoormakersmakelaardij.nl
www.spoormakersmakelaardij.nl

KvK 80011462
Iban NL87INGB0008587901
BTW nr. NL8611527884B01

BINNENKORT VAN JOU!?

Ketelsteeg 20
5301 KC | Zaltbommel