VERBEEK
MAKELAARS

Baerz & Co
LUXURY HOMES
MEMBER



BOVENDIJK 63, MAASBOMMEL

WWW.VERBEEK-MAKELAARS.NL

DE MAKELAAR IN NIJMEGEN





OPENINGSTIJDEN

Maandag t/m vrijdag van 08.30 uur tot 17.00 uur.

Buiten openingstijden op afspraak.

Allereerst danken wij u, namens onze opdrachtgever, voor de getoonde interesse in deze woning.

Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een (vervolg)afspraak maken? Loop dan eens bij ons of uw eigen NVM makelaar binnen.

Wij stellen het zeer op prijs wanneer u binnen enkele dagen na een bezichtiging uw reactie aan ons doorgeeft, ook wanneer u geen interesse heeft. Wij kunnen de verkoper dan op de hoogte brengen van uw bevindingen.

CONTACT GEGEVENS

Mariaplein 6

6522 AV Nijmegen

024-2200111

info@verbeek-makelaars.nl

www.verbeekmakelaars.nl

UW MAKELAAR

Freek van Camp RMT

Directeur

Register makelaar - taxateur

Financieel adviseur

06 – 55 70 03 60

f.van.camp@verbeek-makelaars.nl



SPECIFICATIES

Woonhuis:	
Woonoppervlakte	190 m²
Overige inpandige ruimte (kelder)	2 m²
Externe bergruimte	53 m²
Inhoud	1074 m³
Perceeloppervlakte	ca. 6200 m²
Bouwjaar	1860
Energielabel	A+
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers woning	4
Badkamers	1





OMSCHRIJVING

Bovendijk 63



Idyllische parel aan de Gouden Ham: volledig gerenoveerde hallenhuis-boerderij met parkachtig perceel

Optimale privacy in je eigen paradijs

Halfverscholen achter de dijk ligt een uniek domein van ca. 6200 m² dat aanvoelt als een eigen mini-landgoed. Zodra u door de toegangspoort rijdt, laat u de wereld achter u. Hier begint slow living en gaat u op in de natuur. Wilde vogels, het waterleven in de vijver, volwassen boomgaarden en een duizend-bomen-bos, u vindt het op uw eigen erf. In de mooie moestuin en kas kweekt u uw eigen groenten. De diverse terrassen bieden u alle ruimte om het buitenleven te ervaren. Zittend aan het water met een boekje, bij de houtkachel onder de overkapping tot in de late uurtjes of met vrienden of familie bij een gezellig tuinfeest met kampvuur. Als toetje beklimt u met uw gasten de uitkijktoren van 5 meter hoog. Voor (klein)kinderen is dit echt een droomplek om avonturen te beleven!

Authentieke sfeer met het comfort van nu

Bij de recente verbouwing zijn kosten nog moeite gespaard om de historische ziel van het pand uit 1860 met respect te behouden. Met de bouw van de grote dakkapel en de nieuwe verdiepingsvloer hebben de bewoners veel extra woonoppervlak toegevoegd. Ook is het energielabel F naar een energielabel A+ gebracht. De woning is getransformeerd naar een modern en comfortabel thuis met een lichte inrichting in een nostalgisch lijstje.

Indeling erf en woning

De tuin is prachtig aangelegd met siertuinen en terrassen rondom de boerderij die omsloten worden door fruitboomgaarden, bos en weiland. Via de entree aan de tuinzijde komt u in de hal met authentieke estrikken vloer. Deze leidt naar de prachtige serre, vanwaar u rondom tuinzicht heeft met verschillende doorkijkjes over de landerijen. In de zomer is het hier heerlijk genieten met de

OMSCHRIJVING

Bovendijk 63



Vanuit de hal linksaf blijft u vanzelf even stilstaan bij binnenkomst in de lichte woonkamer. Uw blik wordt omhoog getrokken om de prachtige gebinten en de sporenkap tot in de nok te bewonderen. Onder de verlaagde verdiepingsvloer vindt u de intieme zithoek met een prachtige lichtinval. Een heerlijke plek om het gezinsleven de ruimte te geven en te ontspannen.

In het voorhuis vindt u de keuken met groot Godin gasfornuis en inbouwapparatuur, badkamer en separaat toilet evenals een ruime slaap/werkkamer op de begane grond. Op de bovenverdieping zijn 3 ruime slaapkamers gerealiseerd en de vide, die gebruikt wordt als plek om je terug te trekken met een boek. Dit is ook een ideale plek om thuis te werken en tegelijkertijd verbonden te blijven met uw gezin. Hier en in de slaapkamer grenzend aan de vide ligt een prachtige massief eikenhouten vloer.

Volwaardig en multifunctioneel gastenverblijf

Los van het huis, in het achterste deel van de schuur, bevindt zich een zeer compleet gastenverblijf uit 2025 met een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers en een badkamer. Ook hier zorgen de in het zicht gebleven oude balken voor sfeer. Het is de perfecte plek voor pubers of jongvolwassenen die behoefte hebben aan eigen ruimte, maar kan net zo goed dienen als thuiskantoor, of kangoeroewoning. Natuurlijk kunt u ook kiezen voor verhuur (B&B) aan toeristen die De Gouden Ham bezoeken!

Paardenfaciliteiten op het erf en bijgebouwen

Uw paarden of pony's hebben het hier goed met een royale stal, een extra box in de schuur en de overkapping met aparte hooiopslag. De buitenrijbak is het laatste jaar niet gebruikt maar kan met enkele kleine ingrepen weer snel in gebruik genomen worden om je trainingen in alle rust thuis te doen. De paarden staan altijd met droge voeten op de verharde staluitloop en vinden de ruimte op de weitjes rondom.

Vakantiegevoel aan de dijk

De boerderij ligt pal tegenover het glinsterende water van

OMSCHRIJVING

Bovendijk 63



watersportgebied De Gouden Ham. Gaat u te paard, op de fiets of te voet een tocht maken over de dijk of in de uiterwaarden? Ontdek het Geldersche rivierenlandschap of een van de pittoreske maasdorpjes die slingerend langs de dijk liggen. Op zomerse dagen geniet u van een heerlijke dag op het water of op een van de strandjes in de buurt. Binnen een kwartier lopen vindt u een restaurant aan het water, een pannenkoekhuis en een hippe strandtent!

Hanzestadje Maasbommel

De boerderij ligt aan de dijk in Maasbommel, een Hanzestadje met 1436 inwoners in het gezellige buurtschap de Blauwe Sluis. Hier kunt u genieten van het landelijke leven, terwijl alle benodigde voorzieningen binnen handbereik zijn. Er zijn verschillende basisscholen in Maasbommel en de omliggende dorpen. Voor voortgezet onderwijs zijn er verschillende opties op fietsafstand. Maasbommel kent een buurtsuper en een aantal drink- en eetgelegenheden. Binnen 10 autominuten liggen de dorpen Beneden-Leeuwen en Druten met een breder aanbod van voorzieningen. Nijmegen is bereikbaar binnen 30 autominuten, Den Bosch binnen 40 autominuten en Utrecht binnen 50 autominuten.

De highlights op een rij:
• Authentieke hallenhuisboerderij, recent volledig gerenoveerd.
• Prachtige in stijl aangebouwde serre met uitzicht over de landerijen.
• Toekomstbestendig en duurzaam dankzij energielabel A+.
• Riant perceel van ca. 6.200 m² met optimale privacy direct aan de dijk.
• Paardenfaciliteiten met een eigen stal en rijbak.
• Eigen bos, idyllische vijver, volwassen boomgaarden, kweekkas en een unieke uitkijkhut.
• Volwaardig, multifunctioneel gastenverblijf (ideaal voor jongvolwassenen/mantelzorg of recreatie/B&B).
• Pal tegenover het unieke recreatie- en watersportgebied De Gouden Ham.
• Drie parkeerplaatsen op eigen terrein.
• Diverse aanlegplaatsen voor uw eigen boot in de directe omgeving.







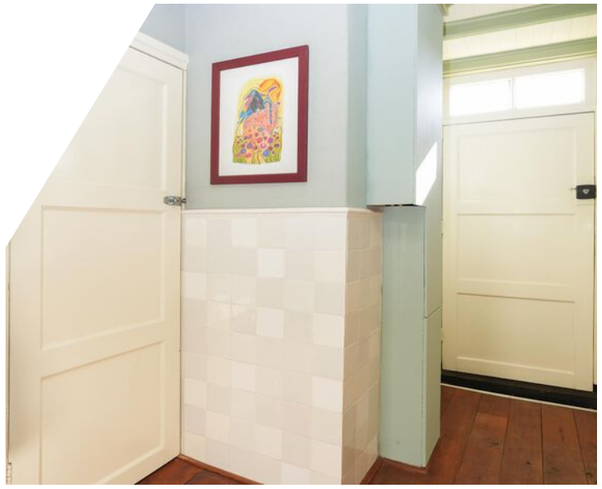












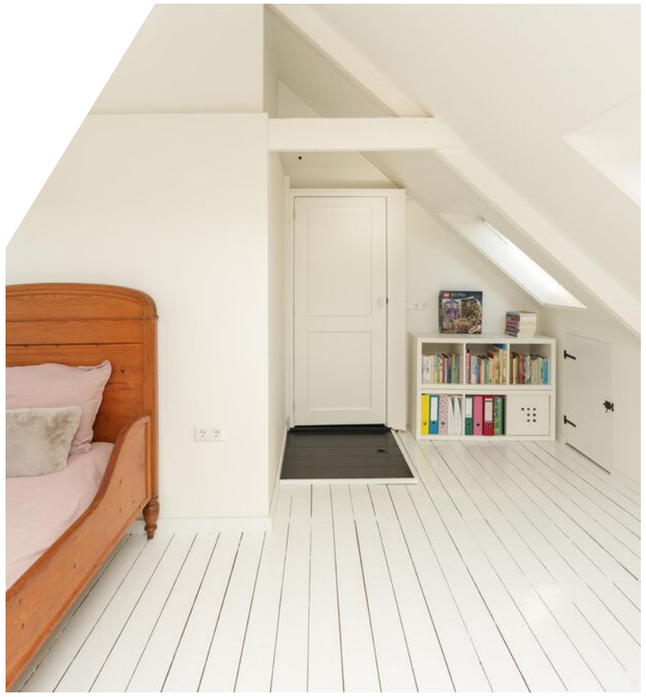

Miele



















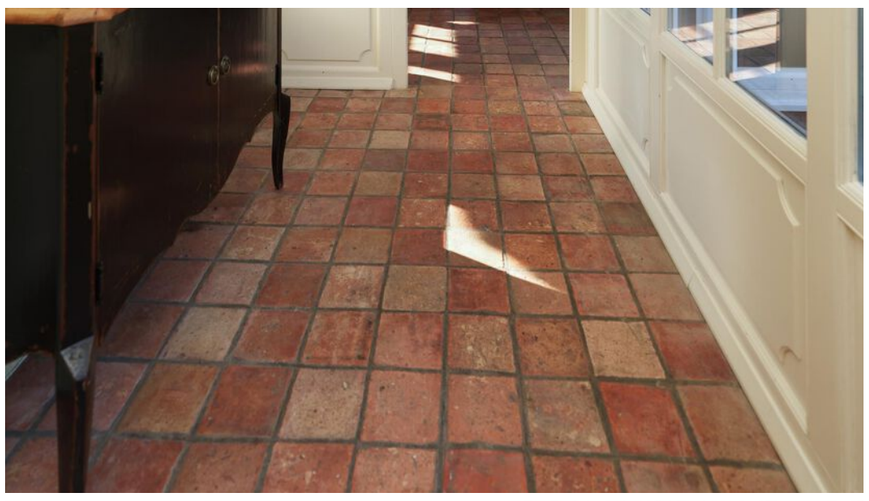


















SPECIFICATIES

Gastenverblijf:	
Woonoppervlakte	34 m²
Overig inpandige ruimte	44 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m²
Inhoud	270 m³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers gastenverblijf	2
Badkamers	1













































PLATTEGROND

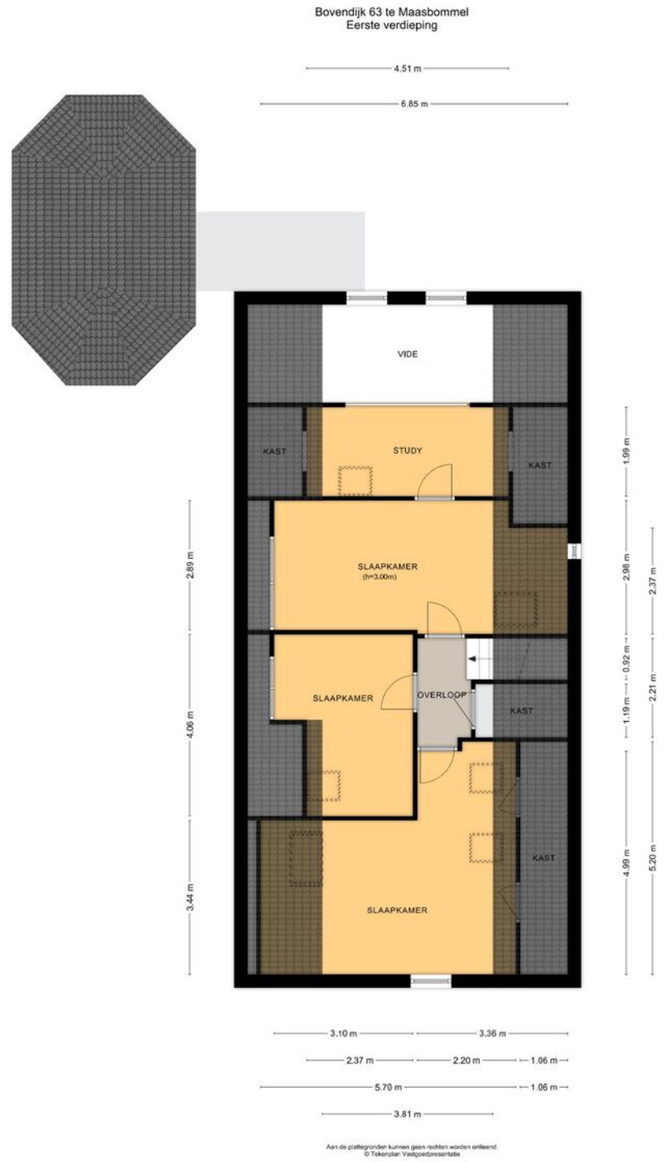
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

PLATTEGROND

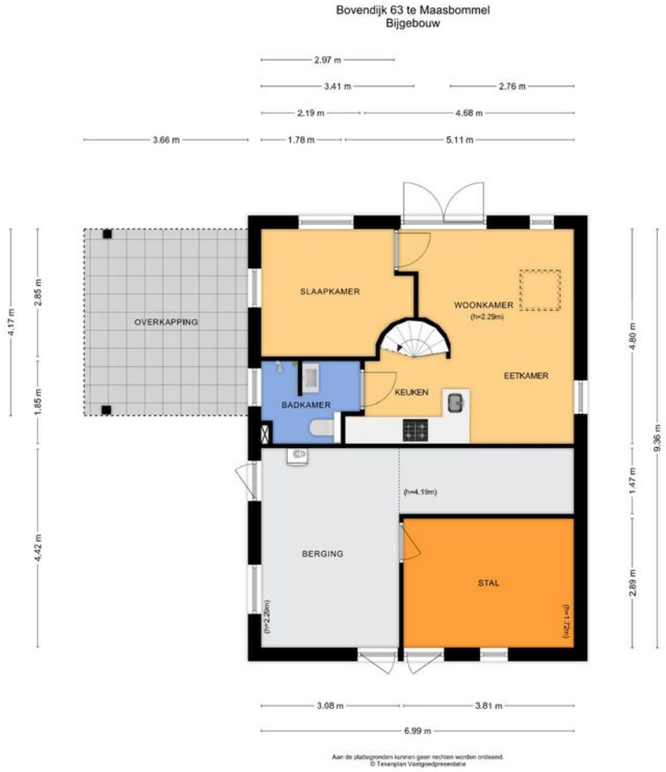
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

PLATTEGROND

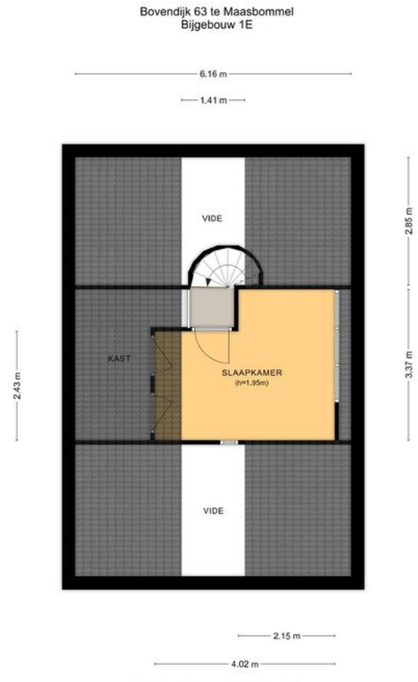
Bijgebouw





PLATTEGROND

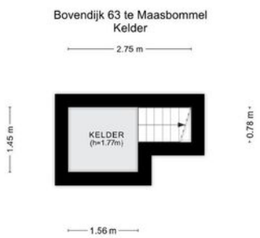
Bijgebouw





PLATTEGROND

Kelder

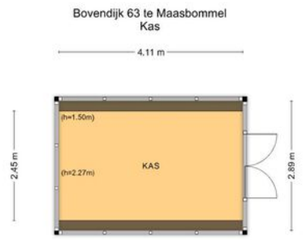


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



PLATTEGROND

Kas

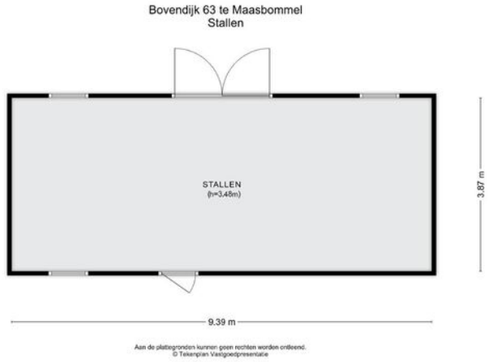


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



PLATTEGROND

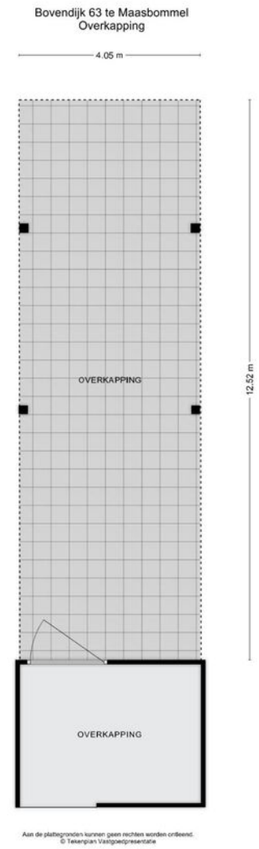
Stallen





PLATTEGROND

Overkapping

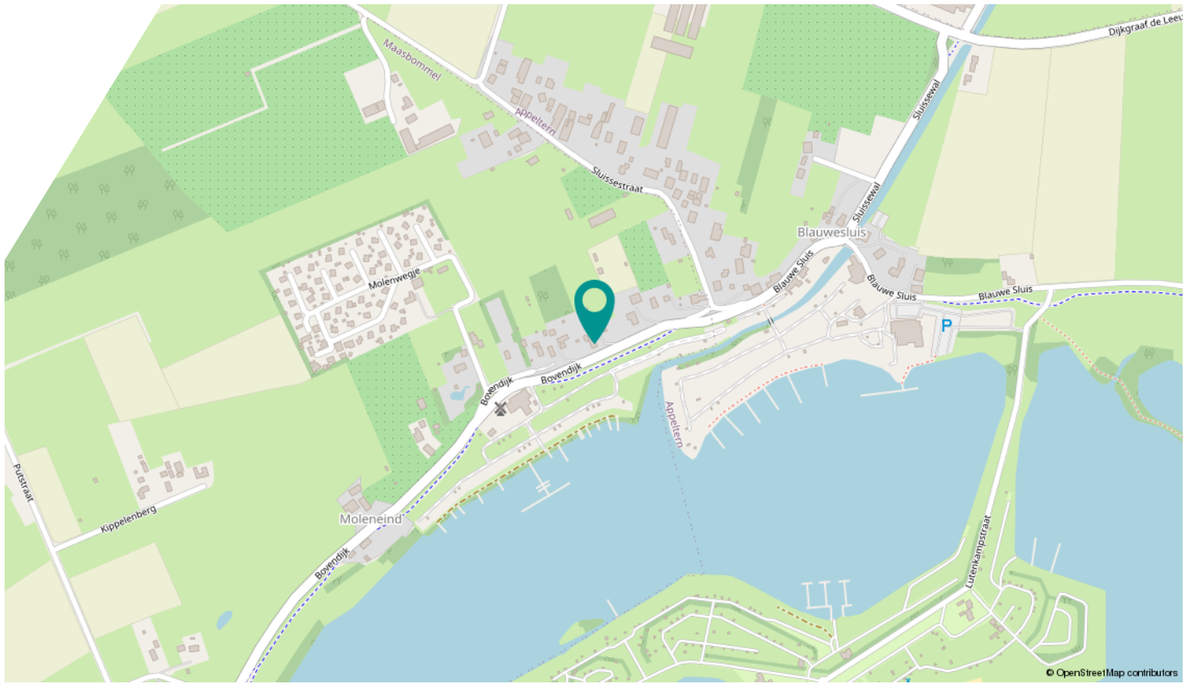


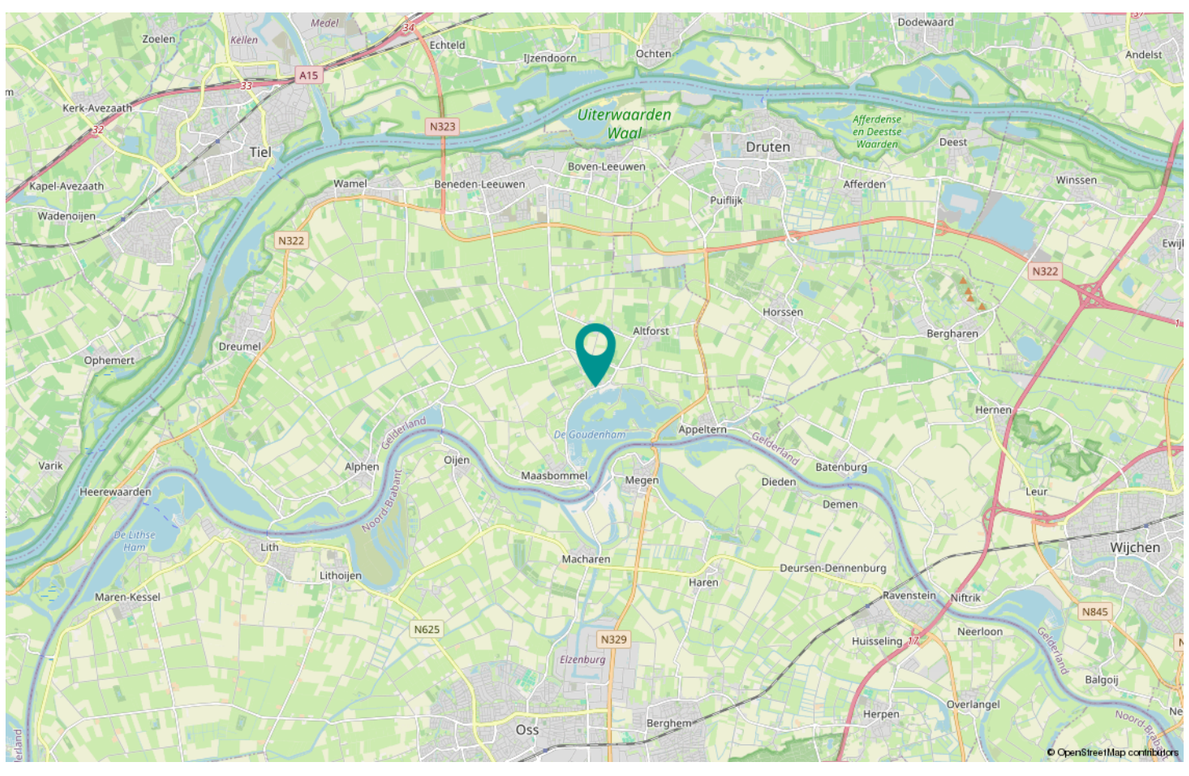


KADASTRALE KAART



LOCATIE





ALGEMENE INFORMATIE
verkoopvoorwaarden

Koopovereenkomst
De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopovereenkomst volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die op deze en de volgende pagina zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Indien u wenst kunnen wij u een model koopovereenkomst toesturen.

Bouwkundige risico's
Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965 tot 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten. Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, deze naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper.

Bedenktijd
Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

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 tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening
Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Rechtsgeldige koop
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 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 koopovereenkomst''.

Bouwtechnische keuring
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en /of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Mededelingsplicht verkoper en onderzoeks-plicht koper
De verkoper van de onroerende zaak heeft een mededelingsplicht. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Daarnaast heeft de koper een eigen onderzoeks-plicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en / of het perceel rusten (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

ALGEMENE INFORMATIE
verkoopvoorwaarden

Notariskeuze
De notariskeuze wordt bepaald door de koper, tenzij anders aangegeven in de omschrijving. Koper is verplicht om uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst kenbaar te maken welke notaris wordt gekozen voor het passeren van de leveringsakte. Indien de koper een notaris kiest die meer dan 15 kilometer van de onroerende zaak gelegen is, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van verkoper en de kosten voor het legaliseren van een handtekening bij een notaris in Nijmegen voor rekening van koper

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules. Het enkele feit dat er tijdens de ''verkoop'' in brochureteksten c.q. advertentie teksten van een ''achterom'' of woorden van gelijke strekking gebruik is gemaakt wil niet automatisch zeggen dat het een officieel ''recht'' of ''erfdienstbaarheid'' betreft. Koper dient hier zelf onderzoek naar te verrichten.

Waarborgsom/bankgarantie
Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bank ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Meetinstructie
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer één manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Asbestclausule
Wanneer u een woning of appartement koopt dat gebouwd is voor 1994 en waarbij de aanwezigheid van asbest onbekend is wordt de volgende clausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen:

''In de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdend materiaal dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.''

Ouderdomsclausule
Wanneer u een woning of appartement koopt dat ouder is dan 15 jaar wordt de volgende clausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen:
''Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.''

Bodemverontreiniging
De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkaansprakelijk aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Koper wordt geacht zelf onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid of hiervoor een deskundige in te schakelen.

Clausule woning niet zelf bewoond
Wanneer u een woning of appartement koopt waarbij de eigenaar de woning niet zelf heeft bewoond, wordt de volgende clausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen: ''Verkoper heeft koper op het feit gewezen dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te voeren.''

FINANCIEEL ADVIES



VERBEEK
FINANCIEEL ADVISEURS

Verbeek Financieel Adviseurs is uw onafhankelijk adviseur op het gebied van hypotheken. Tijdens de aankoop van een nieuwe woning kunt u tegen een aantal ingewikkelde zaken aanlopen. Als toekomstige huis-eigenaar vraagt u zich waarschijnlijk af hoeveel u precies kunt lenen, wat de actuele hypotheek-rentestand is of wat u per maand kunt besteden. Verbeek Financieel Adviseurs ondersteunt u graag bij het maken van de juiste keuze als het gaat om het afsluiten van een hypotheek.

Tegenwoordig zijn er aan het financieren van een woning strenge eisen gebonden. U kunt zelf een vergelijking maken tussen de verschillende financieringsopties, maar dit levert soms ook verwarring op. Door u goed te laten voorlichten, voorkomt u de kans op onduidelijkheid en krijgt u persoonlijk advies. De financieel adviseur van Verbeek Makelaars is een officieel erkend hypotheekadviseur conform de richtlijnen van de 'Stichting Erkende Hypotheekadivseurs' en heeft een schat aan ervaring. Hij voorziet u graag van een weloverwogen advies en brengt helder in kaart welke financiële, juridische en fiscale gevolgen hierbij horen. Onze hypotheekadviseur adviseert u niet alleen over het vinden van een passende hypotheek, maar helpt u ook inzicht te verkrijgen in uw financiële situatie. Door eerst te bepalen wat u per maand kunt en wilt besteden, kan op basis daarvan de hoogte van de hypotheek en de hypotheeklasten worden bepaald.

Vrijblijvend kennismakingsgesprek.

Wilt u meer informatie? Neem contact op voor een vrijblijvend gesprek. Het eerste gesprek is altijdkosteloos. Pas na overeenstemming betaalt u een vooraf afgesproken bedrag voor onze dienstverlening. Wij "verkopen" geen hypotheken, wij informeren en adviseren. Samen met u gaan wij op zoek naar de voor u juiste hypotheek.

ONS TEAM



FREEK VAN CAMP

Directeur, NVM makelaar - Taxateur RMT , Financieel adviseur
024-2200111 / 06-55700360

Nagenoeg mijn hele leven woon en leef ik in Nijmegen. Je kan dan ook wel zeggen dat ik Nijmegen en de omgeving goed ken. Lijkt mij voor een makelaar een belangrijk gegeven! Daarnaast zijn mijn drie kinderen in Nijmegen naar school gegaan en hebben ze op diverse sportclubs gezeten. Zo heb je natuurlijk snel contact met veel mensen. En bij het uitlaten van onze hond Signe kom ik nog wel eens iemand tegen! Oprechte belangstelling voor cliënten is de kracht voor ons kantoor.

CAROLA KUIPERS

NVM Makelaar, Register Taxateur
024-2200111 / 06-20117611

In 2018 ben ik toegevoegd aan team Verbeek. Ik ben actief als makelaar en intussen ook als taxateur. Deel uitmaken van het aan- en verkopen van het thuis van anderen is echt heel leuk. Geen dag is hetzelfde, het blijft een spannend proces en ik vind het een uitdaging om dat goed te laten verlopen. Die golf van blijdschap bij kopers en verkopers, daar doe ik het voor! In mijn vrije tijd spreek ik graag af met vrienden, lekker kletsen en samen sporten. Ook trek ik er graag op uit met ons camperbusje.!





JESSICA VELDHUIJZEN

Commercieel medewerker
024-2200111

Sinds 2003 ben ik werkzaam bij Verbeek. Ik ben verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken bij ons op kantoor. Het liefst ben ik druk met alles tegelijk. Het leukste vind ik het contact met verschillende mensen. Zo help ik starters bij hun eerste woning of assisteer ik ouderen bij de beslissingen die genomen moeten worden als ze kleiner gaan wonen. Iedereen is anders en juist het aanvoelen van verschillende behoeftes maakt dit werk uitdagend. Hierin ben ik meedenkend en persoonlijk. Daar neem ik graag de tijd voor!

JOY STOFFELE

Commercieel medewerker (assistent makelaar in opleiding)
024-2200111

Sinds maart 2026 ben ik onderdeel van team Verbeek. Ik hou van de afwisseling in mijn werk en het contact met mensen. Ook het creatieve proces, van fotoselectie tot het maken van de brochure en social media, spreekt mij erg aan. Het mooiste? De blije gezichten bij de verkoop van een woning of de aankoop van een droomhuis. In mijn vrije tijd sta ik vaak langs de lijn bij het voetbal van onze twee zonen en geniet ik van reizen, lekker eten en borrelen met vrienden en familie.



NVM · Baerz & Co Luxury Homes Member · Register Taxateur · vastgoedcert gecertificeerd



VERBEEK
MAKELAARS

Mariaplein 6

6522 AV Nijmegen

024-2200111

info@verbeek-makelaars.nl

www.verbeekmakelaars.nl

NVM

Baerz & Co LUXURY HOMES MEMBER

REGISTER TAXATEUR

vastgoedcert gecertificeerd

De informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van het geen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.