



OOMEN
makelaardij & taxaties

Peperstraat 31, Gameren



Wonen in de Bommelerwaard - Gameren

De Bommelerwaard is een unieke regio waar rust, natuur en levendigheid samenkomen. Omringd door de rivieren de Waal en de Maas, biedt dit gebied een prachtige groene omgeving met uitgestrekte uiterwaarden, schilderachtige dorpjes en sfeervolle stadjes. Hier woon je met de charme van het landelijk leven, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

De regio is goed bereikbaar: met directe verbindingen naar de A2 en A15 sta je zo in steden als Den Bosch, Utrecht of Nijmegen.

Gameren is een charmant dorp in de Bommelerwaard op slechts 5 autominuten van Zaltbommel. In Gameren vind je diverse voorzieningen zoals een grote supermarkt, een aantal winkels, een basisschool en een voetbalvereniging. Voor meer stedelijke voorzieningen ligt Zaltbommel vlakbij.

Zaltbommel biedt het gemak van een complete stad in een gemoedelijke, dorpse sfeer. De stad beschikt over diverse supermarkten, winkels, horecagelegenheden, diverse scholen en sportfaciliteiten. Daarnaast heeft Zaltbommel een eigen treinstation, waardoor je met het openbaar vervoer snel op je bestemming bent.

Algemeen

Bouwjaar	1912
Inhoud	906 m ³
Woonoppervlakte	191 m ²
Overige inpandige ruimte	54 m ²
Perceeloppervlakte	1152 m ²
Kadastraal	Kerkwijk
Sectie	P
Nummer	1079 en 2026
Aanvaarding	

Bijzonderheden

- Perceel van 1.152 m² en 191 m² woonoppervlakte
- Grote, veelzijdige tuin met volop mogelijkheden
- Aangebouwde garage en multifunctioneel achterhuis
- Royaal tuinhuis met diverse gebruiksmogelijkheden

Woning

Welkom bij deze charmante vrijstaande woning aan de Peperstraat 31 in Gameren. Een unieke plek waar karakter en ruimte samenkomen. Deze rustige straat is voor auto's doodlopend, maar met de fiets of wandelend kun je via deze straat de dijk bereiken. Met een woonoppervlakte van maar liefst 191 m², een perceel van 1.152 m² en een verrassende indeling biedt dit huis alle mogelijkheden voor een groot gezin, werken aan huis of gewoon heerlijk ruim wonen. De woning ademt sfeer dankzij de houten accenten en de speelse indeling. Wat dit huis daarnaast bijzonder aantrekkelijk maakt, is de royale tuin: een diepe, groene ruimte met volop privacy. Hier kun je meerdere terrassen creëren, een moestuin aanleggen, fruit plukken uit eigen boomgaard of een plek inrichten voor kinderen om te spelen. Of je nu houdt van tuinieren, ontspannen of buiten tafelen met vrienden en familie, hier kan het allemaal.





Indeling van de woning

Begane grond

De officiële voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning en komt uit in de hal, al komt iedereen hier in de praktijk altijd gezellig achterom. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de ruime woon- en eetkamer. Grote ramen zorgen hier voor volop daglicht en een schuifpui verbindt de ruimte direct met de tuin. De houtkachel vormt het knusse middelpunt.

De woonkamer sluit aan op de keuken, die is uitgevoerd met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. De blauwe fronten en de met de hand beschilderde tegels op de achterwand geven de ruimte een klassieke uitstraling. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder, ideaal als provisieruimte.

Aansluitend ligt het achterhuis, een praktische extra ruimte met veel lichtinval en dubbele openslaande deuren. Dit is de entree die eigenlijk altijd wordt gebruikt. Twee karakteristieke originele deuren herinneren nog aan de tijd dat hier stallen waren. De ruimte is multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als hobbykamer, praktijk of atelier. Ook zijn hier diverse aansluitingen aanwezig waardoor ook het plaatsen van een toilet of badkamer in deze ruimte mogelijk is.











Indeling van de woning

De eerste verdieping

Deze verdieping biedt ruimte aan vier slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en beschikt over een schuifpui naar een groot terras met gedeeltelijke overkapping en prachtig uitzicht over de tuin.

Naast de hoofdslaapkamer ligt een praktische kamer die zich goed leent als kinderkamer, werkruimte of inloopkast. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich nog twee ruime slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als kinder- of logeerkamer.

De badkamer is modern en praktisch ingericht met een ruime douche, wastafelmeubel, toilet en de aansluitingen voor wasmachine en droger. De overloop biedt bovendien voldoende plek voor een bureau of speelhoek.















De buitenruimte

De tuin is royaal en veelzijdig ingericht. Het diepe perceel biedt volop mogelijkheden: van een groot gazon voor sport en spel tot meerdere terrassen waar je kunt genieten van zon of schaduw. Er zijn borders en vaste planten die voor kleur en sfeer zorgen, fruitbomen die in het seizoen voor oogst zorgen en een hoek die perfect is ingericht als moestuin. De ruimte is groot genoeg voor speeltoestellen, een zwembad of een groot terras voor lange zomeravonden. Het is een tuin die zich aanpast aan jouw wensen, of je nu houdt van tuinieren, spelen of ontspannen in de buitenlucht.

Het houten tuinhuis met openslaande deuren maakt het geheel compleet. Een sfeervolle plek die je kunt gebruiken als atelier, werkruimte of gastenverblijf en welke is voorzien van een gevelkachel en wateraansluiting. Daarnaast is er een aangebouwde garage aanwezig, praktisch voor opslag, fietsen of als klusruimte. In het gedeelte van de tuin bij de garage vind je nog een authentieke regenput welke deze heerlijke tuin van water kan voorzien.











Kadaster

Peperstraat 31, Gameren



Plattegrond



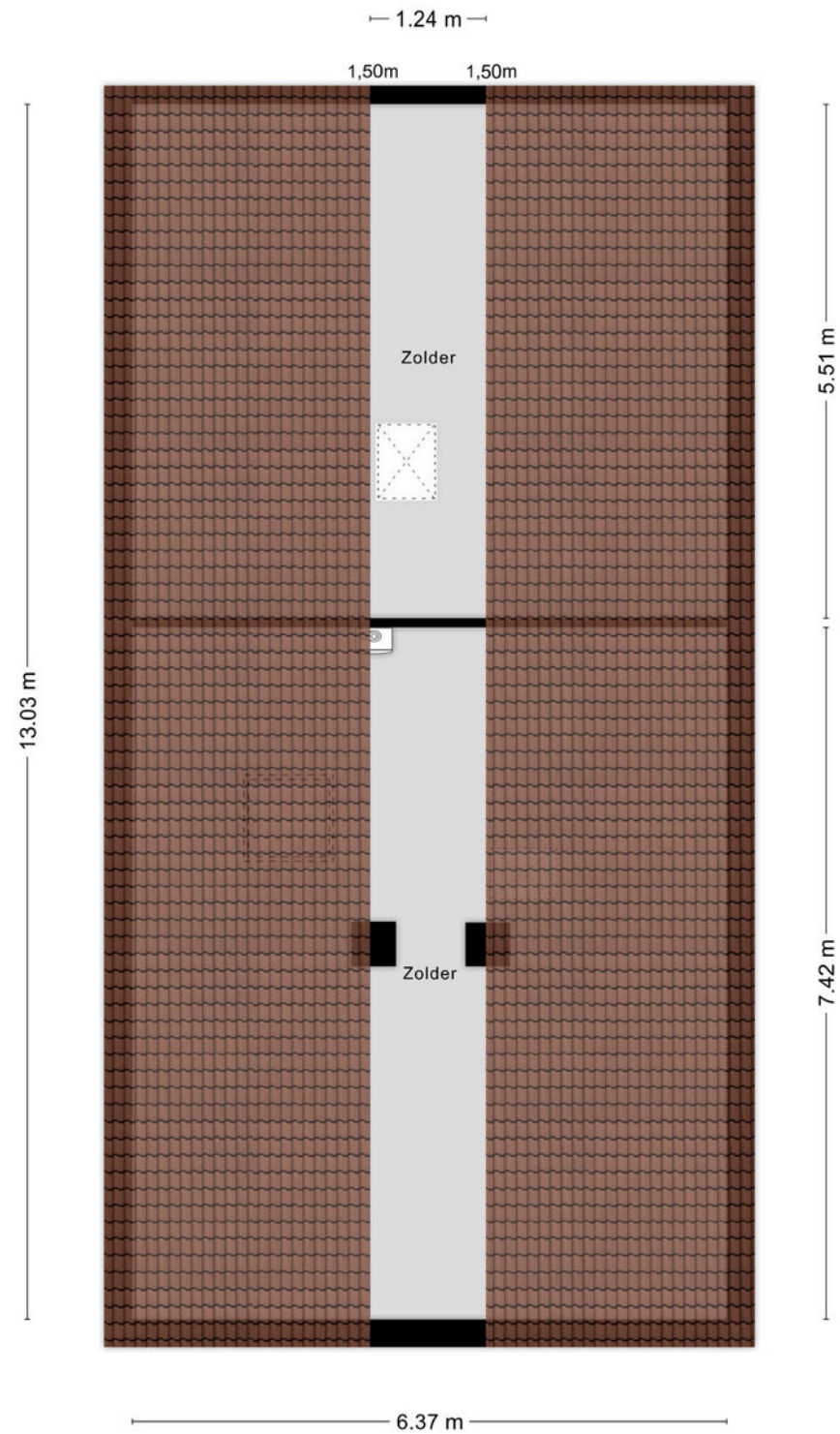
Plattegrond



Plattegrond

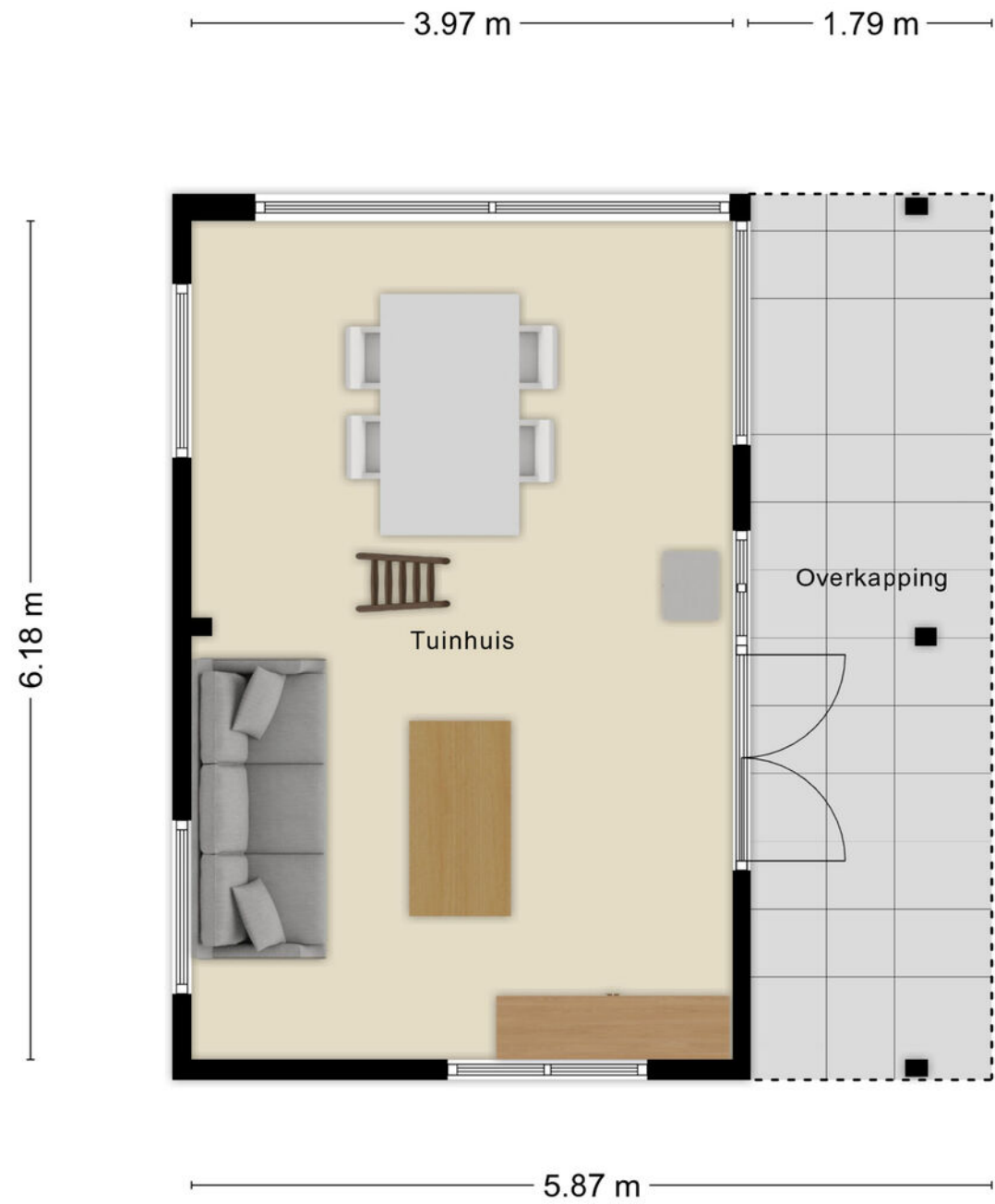


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

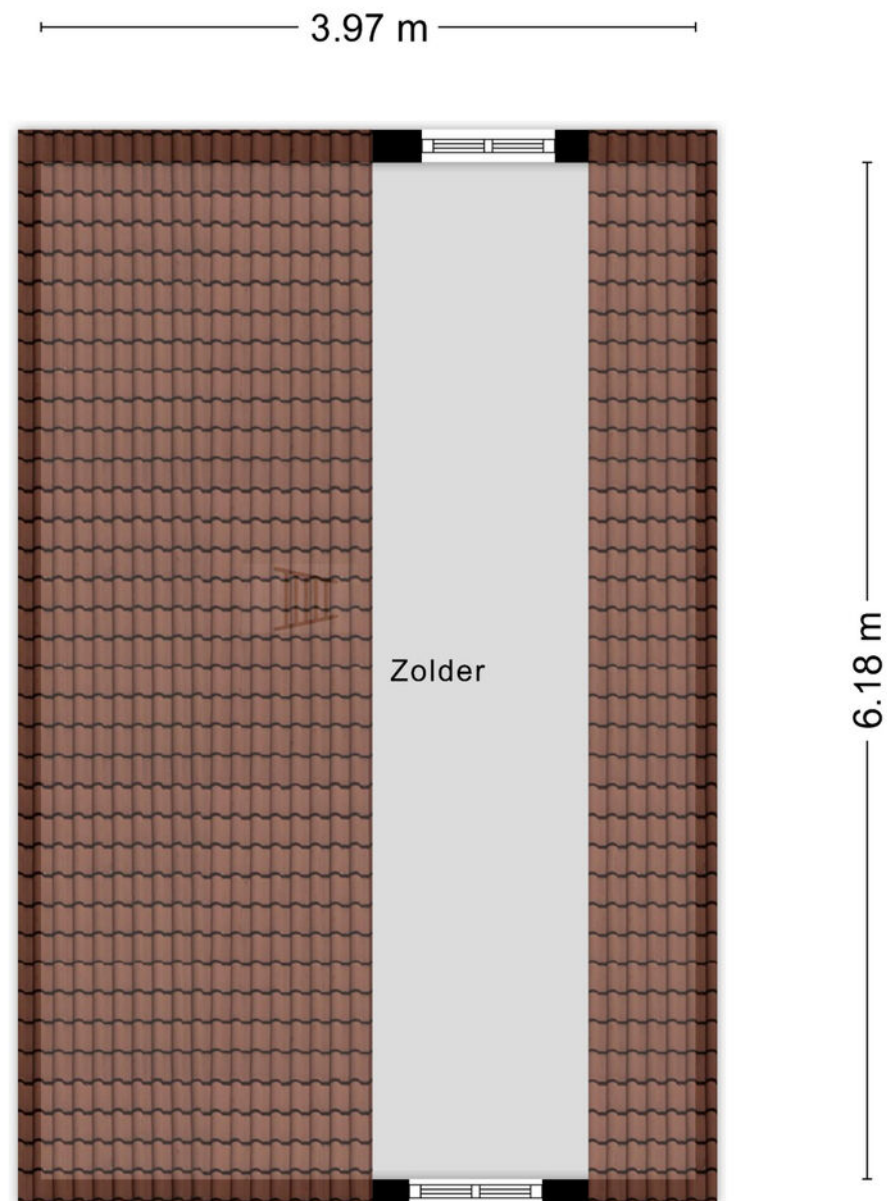
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Oomen Makelaardij

WAT VERDER BELANGRIJK IS VOOR EEN AANKOOP EN VERKOOP:

Brochure

Bij de samenstelling van deze brochure is de meeste zorgvuldigheid betracht, doch voor eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
De door ons verstrekte brochure dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.
De aangegeven afmetingen op de plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, deze brochure wordt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan meerdere personen aangeboden.

Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Doet u een bod dan bespreken wij dat met de verkopers en laten u daarna weten of zij met u in onderhandeling willen gaan.

Bieding

Een bieding is een bedrag dat door een kandidaat koper wordt geboden met de daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, de roerende zaken en de datum van de overdracht.
Op het moment dat er meerdere biedingen door de verkopende makelaar worden ontvangen, dan kan er door de makelaar in overleg met verkoper gekozen worden om alle partijen in de gelegenheid te stellen een uiterst bod uit te laten brengen.

Reactie

Zowel de verkoper(s) als de makelaar waardeert het zeer als u binnen enkele dagen uw reactie geeft over de woning die u bezichtigd heeft, ook wanneer u geen verdere interesse meer hebt.

Onderzoek plicht

Een verkoper van een woning heeft een meldingsplicht maar een eventuele koper is wettelijk verplicht om zelf ook onderzoek te doen. Een NVM makelaar kan u van dienst zijn bij een aankoop, deze weet van alle zaken die voor u van belang kunnen zijn. Naast de kennis van de koper en van zijn makelaar kunt u ook een bouwkundige keuring laten verrichten om een goede indruk van de bouwkundige staat van de woning te krijgen.

Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning zijn de eisen van de bouwkwaliteit uit de tijd dat de woning gebouwd is, deze eisen lagen destijds op een lager niveau dan de huidige bouwnormen. Denk onder andere aan vloeren, leidingen, het toepassen van isolerende materialen en de standaard bouwmaterialen.

Kosten koper

Een koper dient er rekening mee te houden dat er naast de koopsom ook kosten voor de overdracht gemaakt moeten worden.

Voorbeelden hiervan zijn:

Overdrachtsbelasting, informeer eerst bij uw makelaar voor het actuele tarief.

Kosten notaris voor de akte van levering, hypotheekakte en kadastrale kosten.

Kosten voor het opmaken van een taxatierapport voor de hypotheek.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is *geen* koop. 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'.

Koopakte

Het tekenen van de koopakte zal plaatsvinden ten kantore van de verkopende Makelaar of bij de verkopers.

Kopers zijn vrij om een Notaris naar eigen keuze te zoeken om de overdracht plaats te laten vinden.

Bedenktijd

Wettelijk is vastgelegd dat de koper na ondertekening van de koopakte 3 dagen bedenktijd heeft.

De koper kan in deze 3 dagen kosteloos en zonder opgaaf van een reden van de koop afzien.

Ontbindende voorwaarden

Een koper kan ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst op laten nemen. Op grond van een van deze voorwaarden kan de koper kosteloos van de overeenkomst afzien. Dit kan op basis van bijvoorbeeld het rond krijgen van een financiering of het verkrijgen van NHG zijn.

Financiering

De ontbindende voorwaarden voor de financiering bedragen minimaal 3 weken na het bereiken van de overeenstemming over de koop.

Graag adviseren wij u om vooraf al een gesprek te hebben met een hypotheekadviseur.

Hebt u geen vaste adviseur dan kunnen wij u eventueel van dienst zijn om een afspraak te maken bij een van onze relaties zoals een bank of een onafhankelijk hypotheekadviseur.

Een goed en gedegen hypotheekadvies kan u over 30 jaar hypotheek veel geld besparen.

Waarborgsom / bankgarantie

Een bedrag van 10 procent van de koopsom dient na 4 weken als waarborgsom bij de notaris op zijn rekening te zijn gestort. In plaats van de waarborgsom kan de bank ook een bankgarantie afgeven ter hoogte van hetzelfde bedrag.

Baten en lasten

De zakelijke lasten van een woning moeten worden voldaan door degene die op 1 januari van het jaar eigenaar van de woning is. Omdat de overdracht op een andere datum in het jaar plaats vindt zal de notaris het resterende bedrag van deze lasten vanaf die datum met de kopers verrekenen.

Betaling van de koopsom

Het bedrag van de koopsom dient voor de overdracht op de rekening van de notaris gestort te zijn.

Diensten

Als Register Makelaar Taxateur kunnen wij u uitstekend van dienst zijn bij:

Het verkopen van uw woning

Het aankopen van een woning

Het taxeren van uw woning, uw bedrijf of agrarisch vastgoed.

Oplevering

In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.

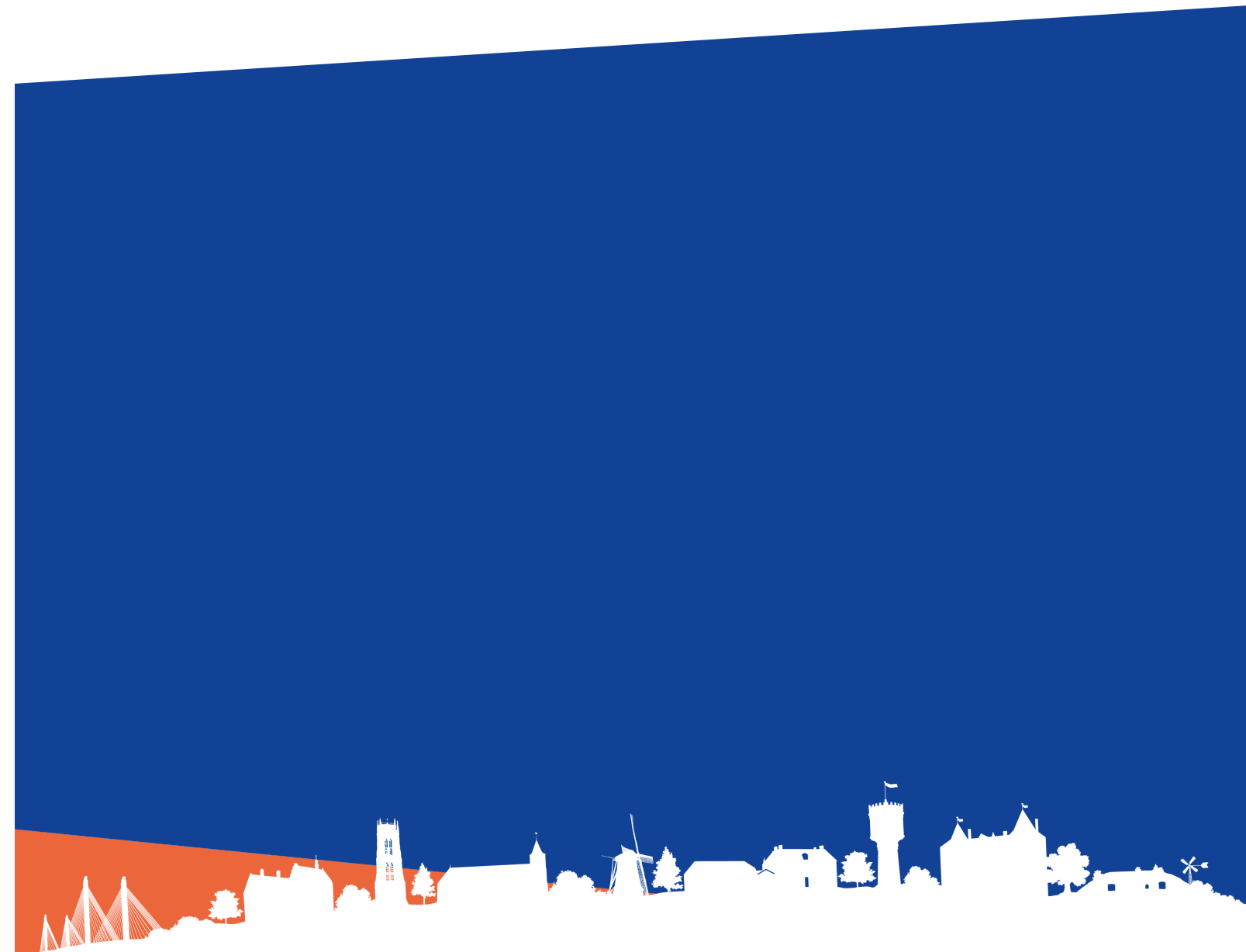
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.

Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.

Wichard van Pontlaan 86
5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

