

Bieskamp 22, Nieuwaal



Wonen in de Bommelerwaard - Nieuwaal

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.

Nieuwaal is een charmant dorp in de Bommelerwaard, gelegen aan de rivier de Waal.

De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte uiterwaarden en het nabijgelegen natuurgebied de Breemwaard, ideaal voor natuurliefhebbers en wandelaars.

Het dorp beschikt over basisvoorzieningen zoals een basisschool en een peuterspeelzaal, wat het aantrekkelijk maakt voor jonge gezinnen.

Voor uitgebreide voorzieningen ligt het historische Zaltbommel op slechts 6 kilometer afstand.

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	2008
Inhoud	416 m³
Woonoppervlakte	117 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m²
Perceeloppervlakte	148 m²
Kadastraal	Kerkwijk
Sectie	R
Nummer	869
Aanvaarding	in overleg

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Drie (slaap)kamers op de eerste verdieping + zolderkamer
- Strakke achtertuin met berging en achterom
- Instapklaar en netjes onderhouden

Woning

Strak afgewerkt, verrassend ruim en met een sfeervolle overkapping in de tuin: welkom aan Bieskamp 22 in Nieuwaal.

In een rustige, kindvriendelijke woonwijk in Nieuwaal vind je deze moderne woning met een fijne leefruimte, drie (slaap)kamers op de eerste verdieping, een ruime zolderverdieping en een strak aangelegde achtertuin met berging én overkapping. Hier woon je comfortabel, energiezuinig (label A) en met alle ruimte die je nodig hebt – zowel binnen als buiten.







De woning

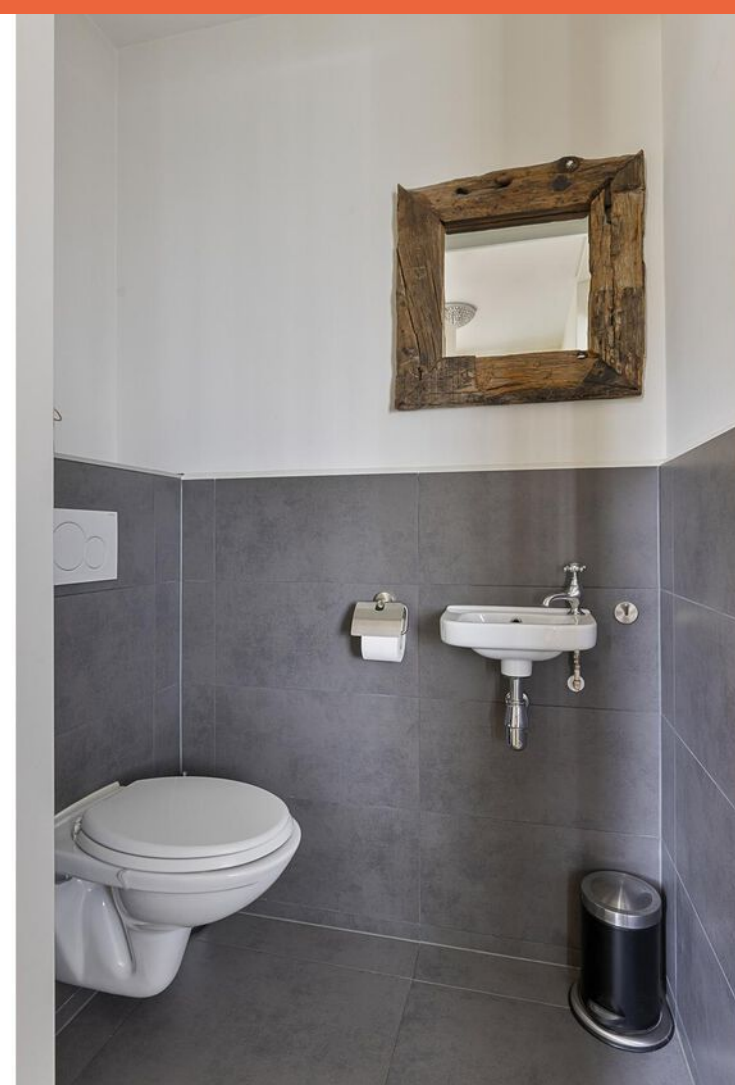
Licht, ruimte en een fijne sfeer

Je komt binnen in een nette entree met meterkast en toegang tot het toilet. Aan de voorzijde van de woning is de gezellige zithoek. De grote raampartij zorgt voor veel licht en een prettige sfeer in deze ruimte.

Aan de achterzijde ligt de open keuken met de eethoek – een fijne plek om samen te koken en tafelen. De landelijke keuken is voorzien van inbouwapparatuur en uitgevoerd in lichte tinten met een donker werkblad. Ook is hier nog een praktische bijkeuken met de aansluiting voor het witgoed. Openslaande deuren leiden naar de achtertuin en zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten.

Verlengstuk van je leefruimte

Direct achter de keuken staat een royale houten overkapping met een dak van polycarbonaat. Door de houten constructie en de openslaande deuren voelt dit als een volwaardig extra vertrek en behoudt je de gezellige, landelijke sfeer. Door afritsbare zeilen kun je gedurende het hele jaar genieten van deze extra leefruimte. Of je nu wil borrelen, loungen of werken met uitzicht op de tuin: dit is zo'n plek waar je graag bent.











De woning

De eerste verdieping telt drie goed bemeten slaapkamers, elk met een rustige uitstraling en veel lichtinval. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet – verzorgd en praktisch ingericht.

Multifunctionele zolderverdieping

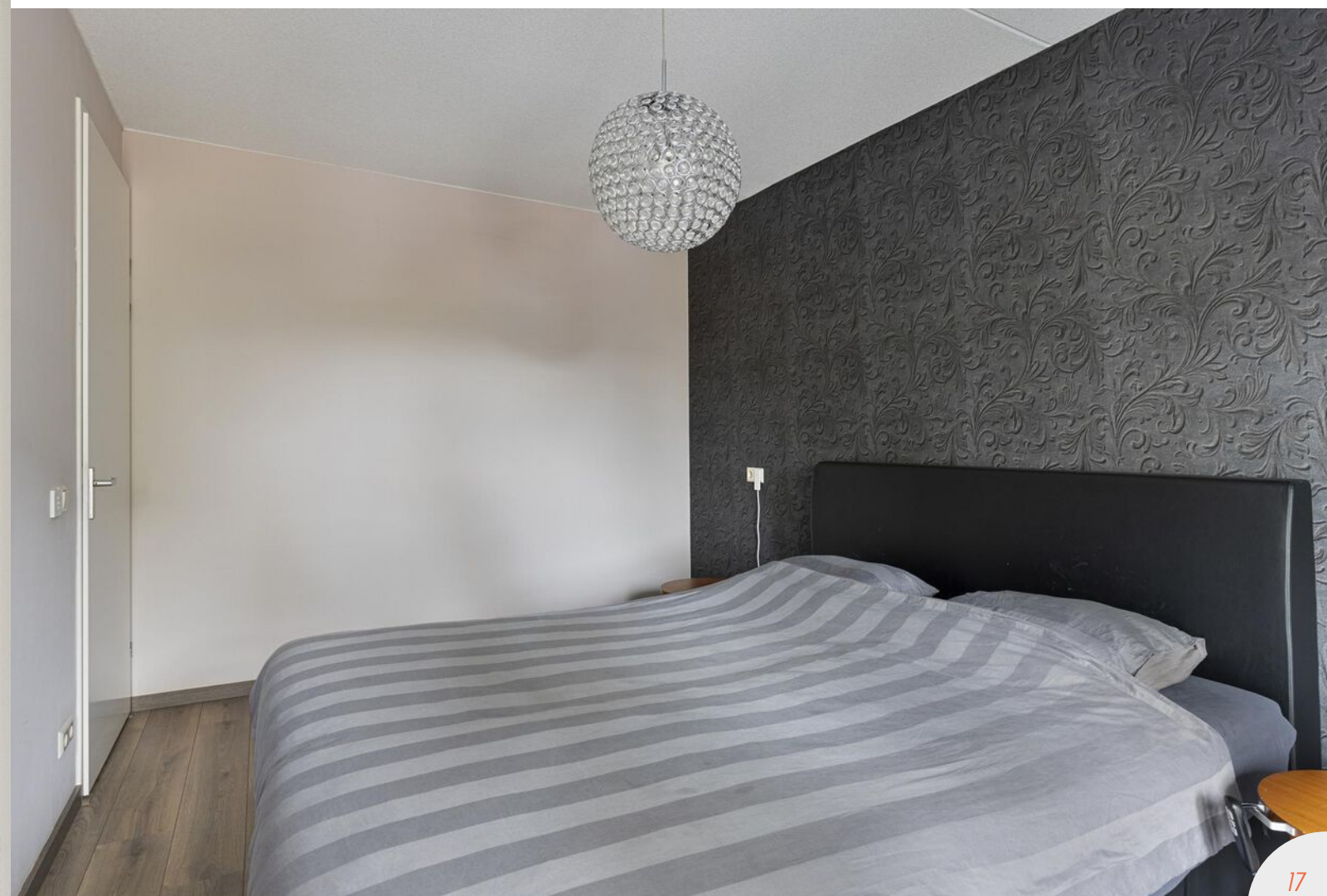
Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, met op de voorzolder extra bergruimte. De achtergelegen kamer is keurig afgewerkt en geschikt als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de knieschotten heb je ook hier voldoende bergruimte.

Achtertuint met fijne overkapping en berging

De achtertuin ligt op het oosten en is strak aangelegd. Dankzij de ligging geniet je hier in de ochtend en vroege middag van de zon, terwijl je in de namiddag juist beschutting hebt – prettig tijdens warme zomerdagen. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging (ca. 7 m²) en een praktische achterom.

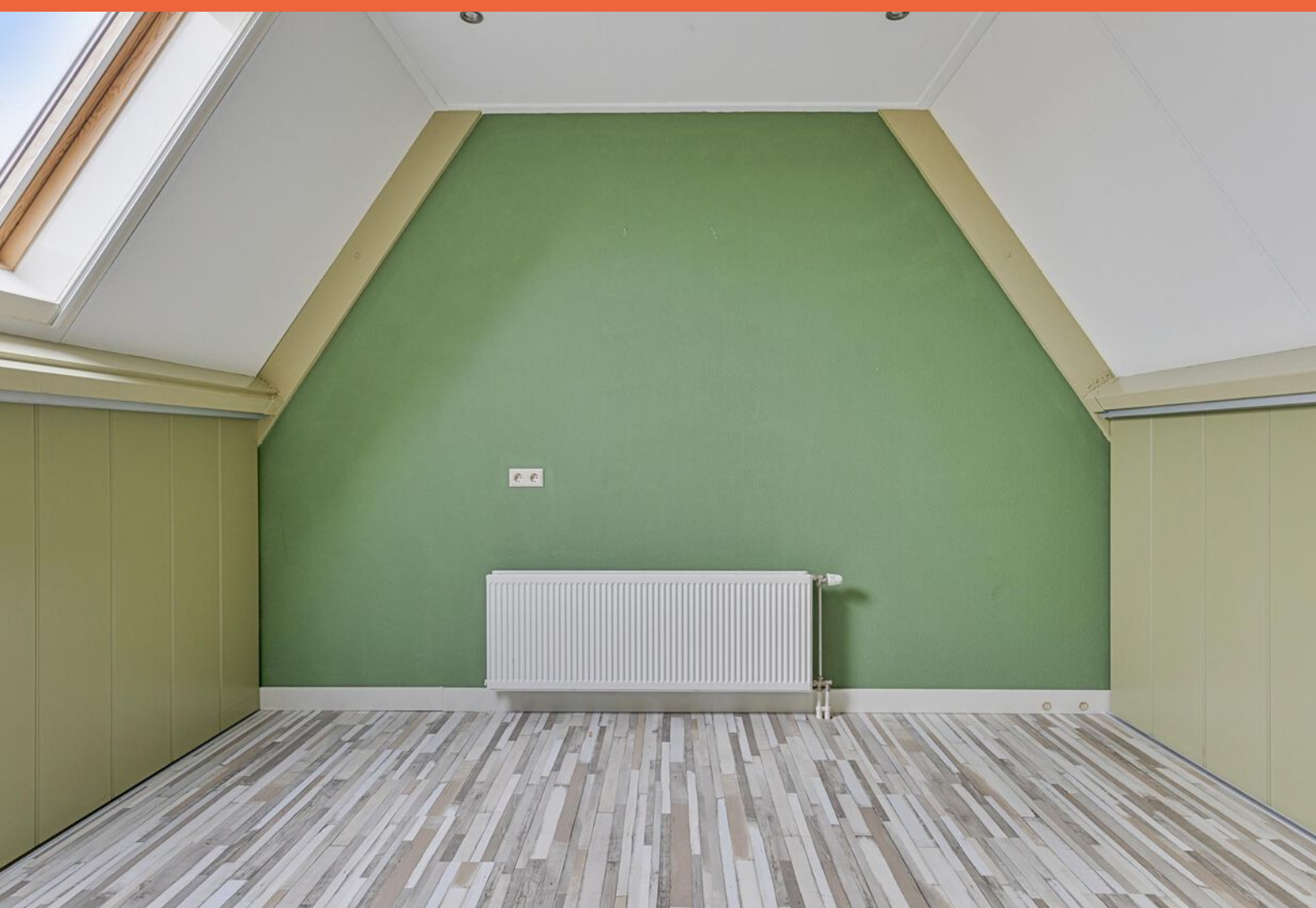
Comfortabel en energiezuinig

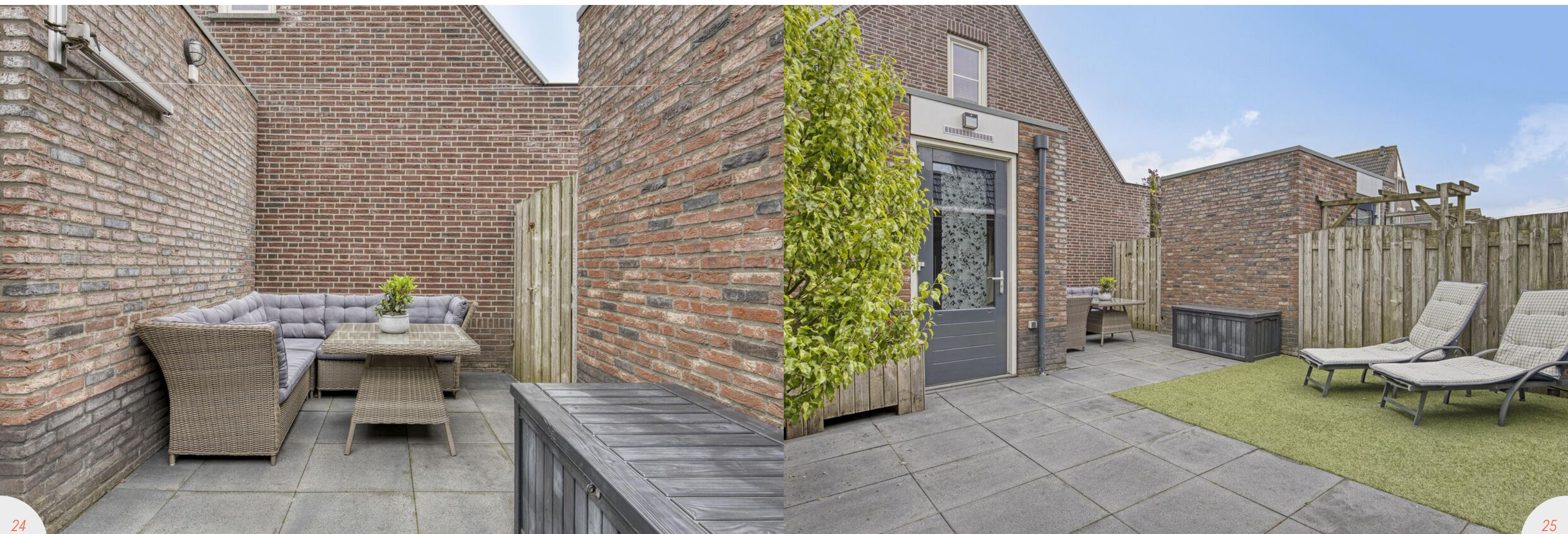
De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas. De cv-installatie is in 2024 vernieuwd. Met energielabel A ben je hier goed voorbereid op de toekomst.













Kadaster

Bieskamp 22, Nieuwaal



Plattegrond



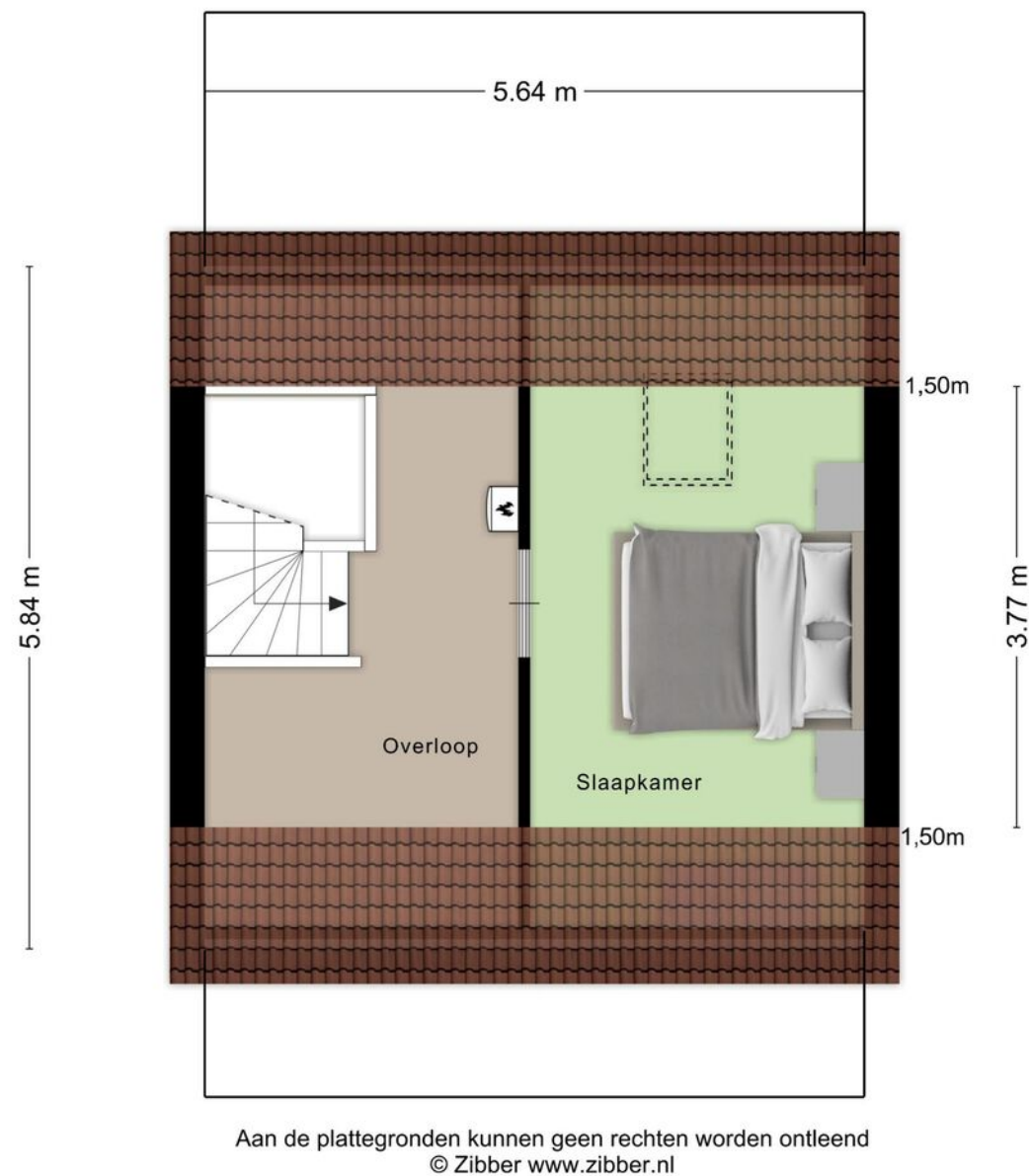
Plattegrond



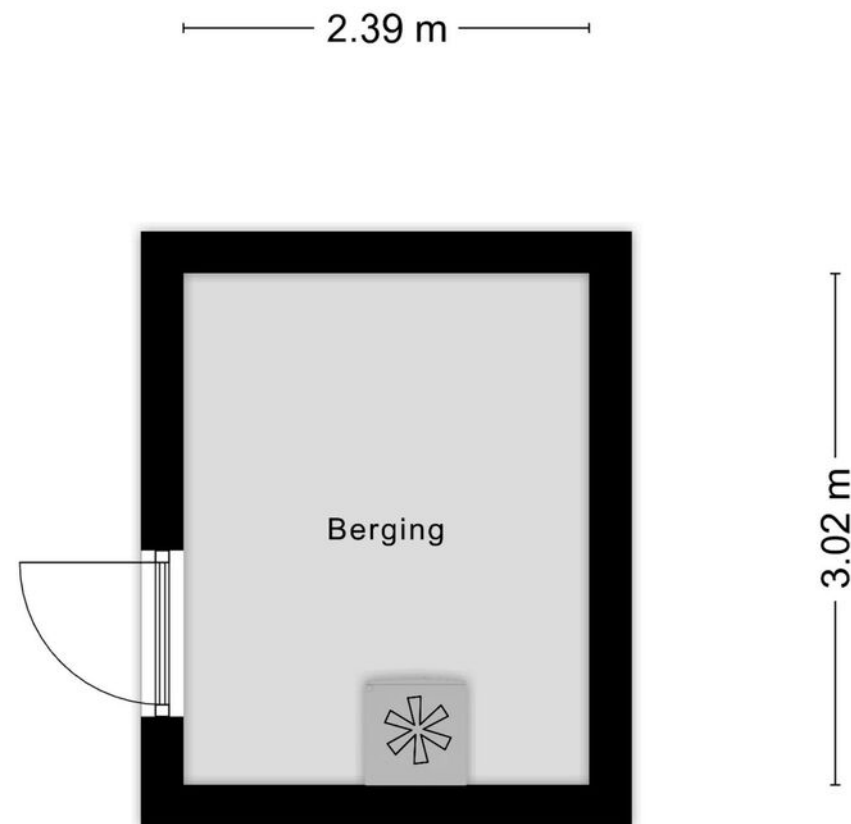
Plattegrond



Plattegrond



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.

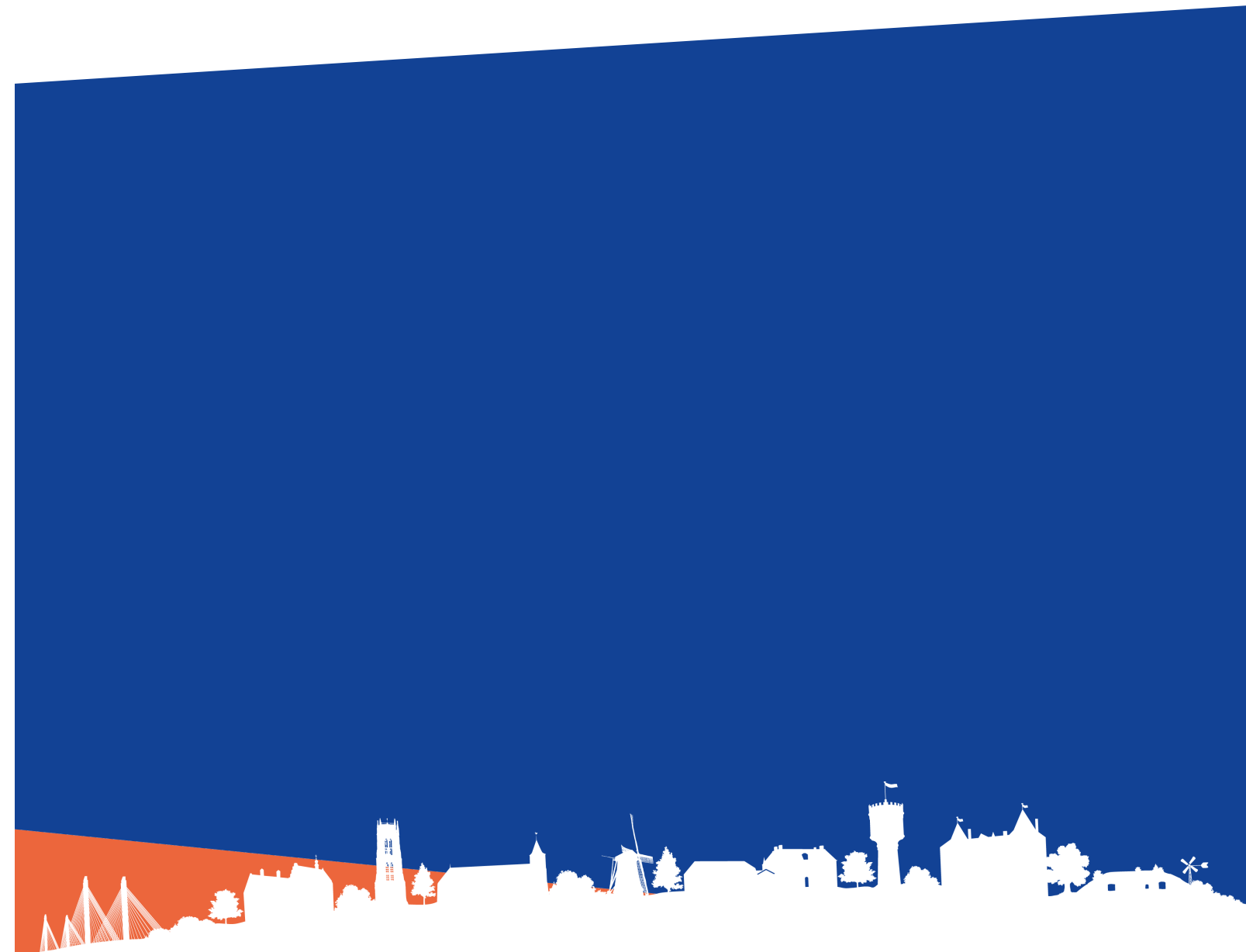
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.

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

