



OOMEN
makelaardij & taxaties

Beemstraat 3, 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	1875
Inhoud	502 m³
Woonoppervlakte	133 m²
Overige inpandige ruimte	3 m²
Perceeloppervlakte	812 m²
Kadastraal	Kerkwijk
Sectie	R
Nummer	451 (geheel) en 1190 (gedeeltelijk)
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Vrijstaande woonboerderij met diepe achtertuin op het zuiden
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Tweede badkamer met royaal ligbad
- Landelijke woonkeuken en eetkamer met openslaande deuren

Sfeervolle, vrijstaande woonboerderij

Deze vrijstaande woonboerderij in Nieuwaal combineert het landelijke gevoel met hedendaags wooncomfort. De woning is gebouwd rond eind 1800 en rond 1970 vergroot aan de achterzijde. De woning is goed onderhouden en biedt een indeling die niet alleen royaal is, maar ook bijzonder praktisch – met onder andere een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Dit alles komt samen in een woning met een authentieke, charmante uitstraling, verrassend veel ruimte én een tuin om heerlijk in te genieten.







De woning - Begane grond

Via de zij-entree kom je binnen in een lichte hal van waaruit de woning zich stap voor stap voor je opent. Vanuit hier heb je directe toegang tot het toilet en tref je aan je linker zijde de slaapkamer met badkamer ensuite, welke van alle gemakken voorzien is: een tweede toilet, douche en wastafel. De slaapkamer heeft openslaande deuren naar de tuin.

Ben je liefhebber van een bad? Verderop in de woning bevindt zich een tweede badkamer, uitgerust met een dubbel ligbad en een wastafel.

Om de andere vertrekken te ontdekken, betreed je de eetkamer. Dit is met recht het hart van het huis te noemen, waar je direct de warmte en openheid voelt. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel. Dankzij de openslaande deuren staat ook deze ruimte in directe verbinding met de tuin.

Aan de eetkamer grenst de open keuken, welke is uitgevoerd in landelijke stijl met klassieke betegeling en een nostalgisch fornuis. Het aparte koffiehokje in dezelfde warme roodtint als de keuken is een fijn detail.

Doorlopend kom je via twee karakteristieke ronde doorgangen bij de woonkamer. Deze ligt aan de voorzijde van de woning en is een sfeervolle, knusse plek om te ontspannen. Dit is ook de plek waar de oorspronkelijke voordeur nog gevestigd is, op dit moment wordt deze niet meer gebruikt.

De grote ramen zorgen voor veel daglicht en de houten balkenplafonds i.c.m. de authentieke plavuizen geven de ruimte karakter en rust.

Naast de woonkamer bevindt zich een prettige werkkamer met zicht op de voortuin. Ook is hier nog een praktische verlaagde berging/kelder.

De trap naar de eerste verdieping bevindt zich centraal in de woning. Dankzij deze slimme indeling zijn wonen, slapen en werken logisch van elkaar gescheiden, terwijl de ruimtes toch mooi met elkaar verbonden zijn.

















De woning - De bovenverdieping

De trap leidt naar een knusse overloop met karakter door de houten lambrisering en vanuit hier heb je toegang tot drie kamers, die stuk voor stuk een eigen invulling hebben en kunnen krijgen.

De combinatie van zichtbare daklijnen, rustige afwerking en slimme indeling maakt de verdieping verrassend veelzijdig. Of je nu ruimte zoekt voor slapen, werken, gasten of opslag – hier kan het allemaal.







Buitenruimte - Ruimte en volop rust

Zodra je naar buiten stapt, ontvouwt zich een tuin die perfect past bij de sfeer van de woning: ruim, verzorgd en met een prachtige balans tussen groen, privacy en buitenleven.

De diepe achtertuin ligt pal op het zuiden en is fraai aangelegd met een royaal terras, bloeiende borders, volwassen beplanting en een strak gazon. Ook aan de zijkant van de woning ligt een keurig onderhouden grasveld – een ideale plek voor kinderen om te spelen of om rustig in het zonnetje te zitten.

Dankzij de vrije ligging heb je hier vrijwel de hele dag zon én volledige privacy – of je nu 's ochtends geniet van een kop koffie of 's avonds nog lang buiten wilt zitten.

De tuin is groot genoeg voor speelruimte, een moestuin of bijvoorbeeld het houden van kippen – en tegelijkertijd overzichtelijk en goed onderhouden. Ook is er ruimte genoeg voor het plaatsen van een tuinhuis of overkapping, mocht je dat wensen.

De verbinding tussen binnen en buiten is op meerdere plekken voelbaar, dankzij de dubbele openslaande deuren in zowel de slaapkamer als de eetkamer. Dat maakt deze tuin niet zomaar een buitenruimte, maar een verlengstuk van je huis – een plek om te leven, te genieten en helemaal tot rust te komen.









Kadaster

Beemstraat 3, Nieuwaal



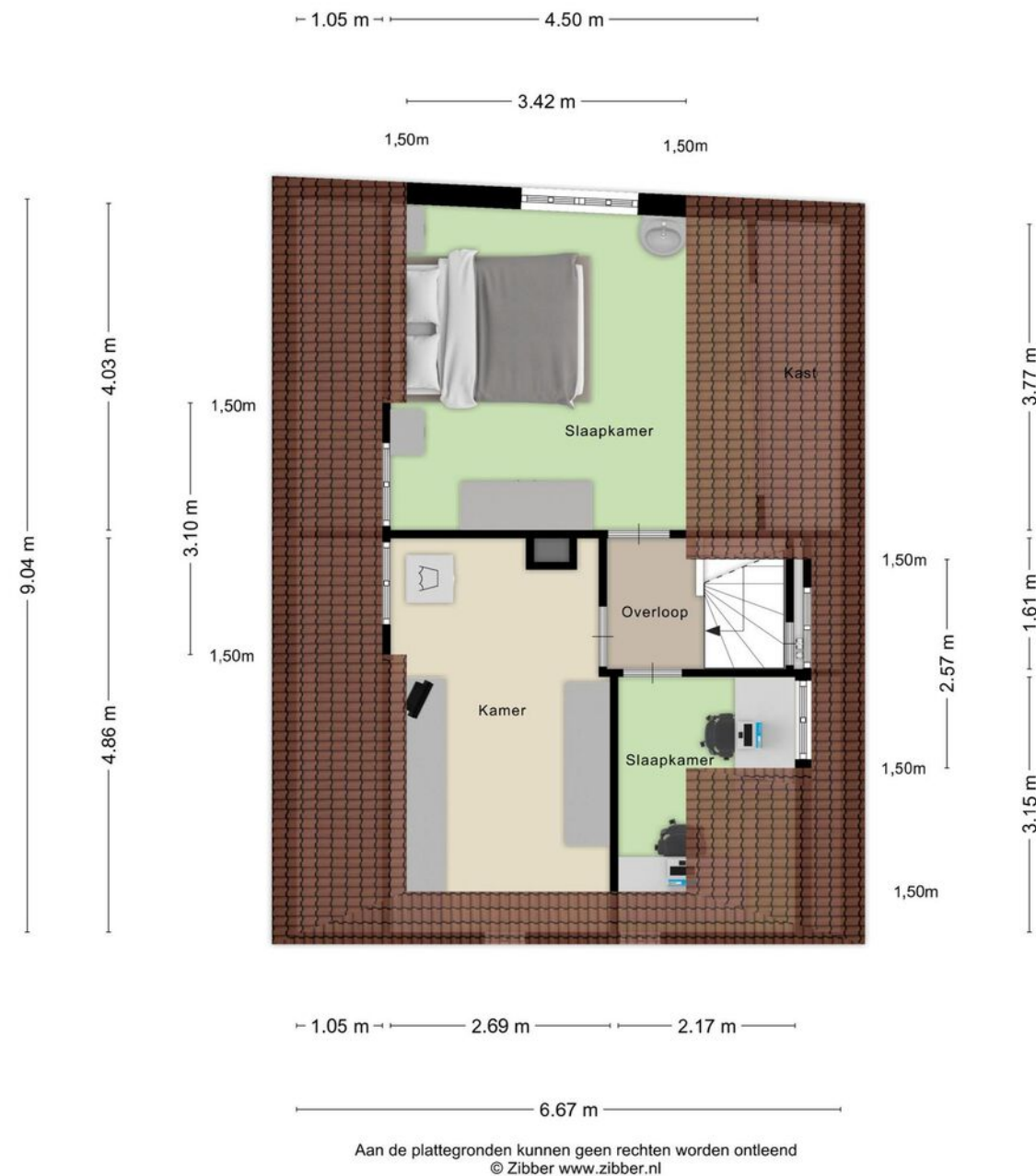
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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.

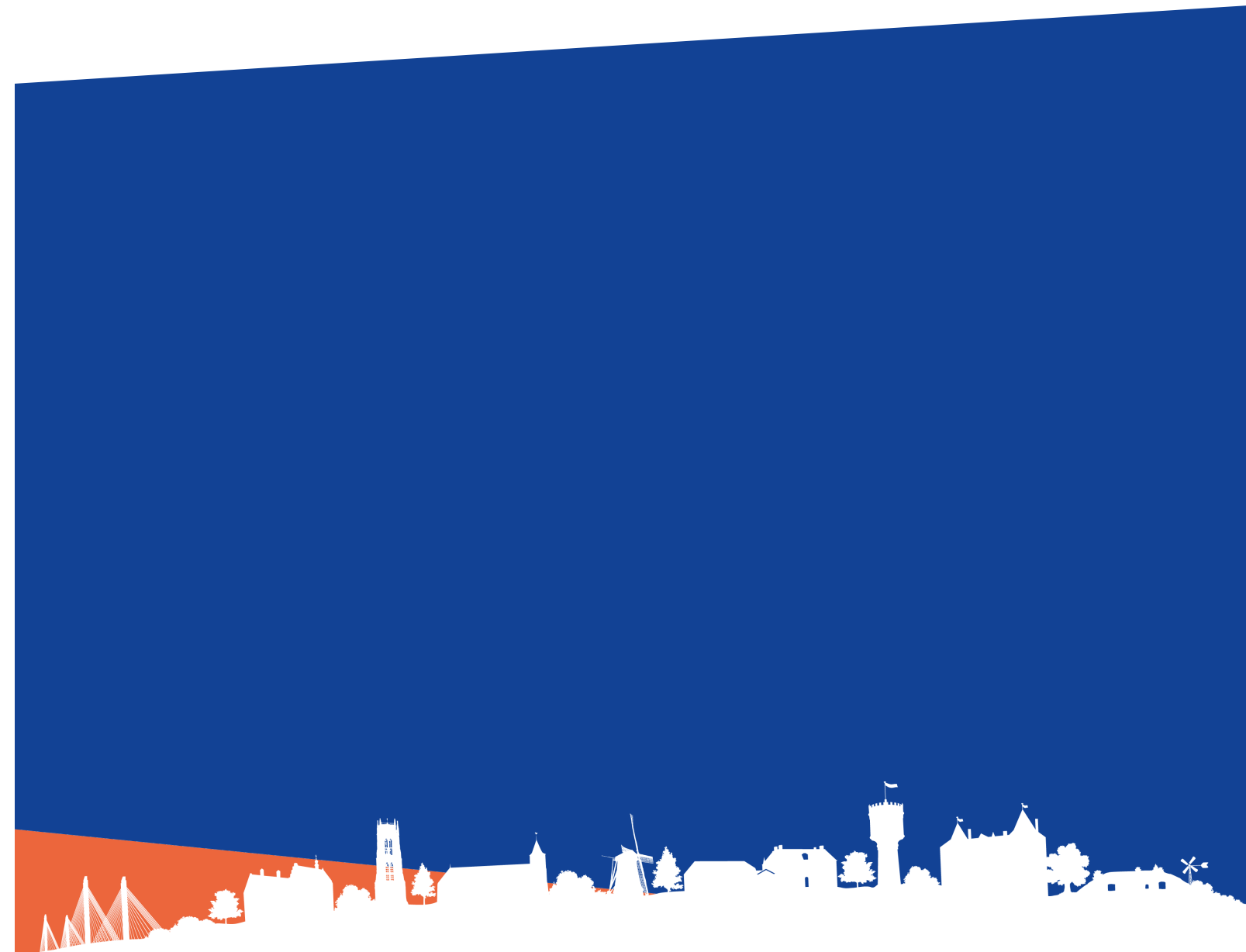
Oplevering

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

