



**OOMEN**  
makelaardij & taxaties

**Uilecotenweg 3, Ammerzoden**



## Wonen in Ammerzoden

Het bruisende dorp Ammerzoden met het mooie kasteel Ammersoyen, de Ruinekerk en een jachthaven is gelegen in het zuidelijke deel van de Bommelerwaard aan de rivier de Maas.

Er zijn talloze mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Dat is niet het enige, Ammerzoden heeft veel voorzieningen zoals supermarkten, basisschool, bibliotheek, peuterspeelzaal en kinderdagverblijf. Ook zijn er voldoende plekken waar je gezellig kunt eten of een drankje kunt doen en aan (sport)verenigingen is ook geen gebrek. Zo zijn er o.a. een sportzaal, tennisbaan, voetbalvereniging en een manage.

Kortom een gemoedelijk dorp met veel voorzieningen in de omgeving. De ligging ten opzichte van Den Bosch is optimaal. Op ca. 10 km afstand ligt het centrum van Den Bosch. Uitvalswegen als de A2 zijn ook binnen 5 autominuten bereikbaar.

## Algemeen

Bouwjaar	ca. 1973
Inhoud	ca. 1241 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	280 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	54 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1460 m <sup>2</sup>
Kadastraal	Ammerzoden
Sectie	K
Nummer	1378 en 1380
Aanvaarding	In overleg

## Bijzonderheden

- Prachtige villa met 280 m<sup>2</sup> woonoppervlak en 1460 m<sup>2</sup> perceel.
- Unieke ligging direct naast de Ruinekerk van Ammerzoden.
- Scale aan mogelijkheden, voormalige dokterswoning, bedrijf / praktijk aan huis past perfect.
- Gebouwd in 1973, netjes onderhouden, in potentie 7 slaapkamers.

## Woning

Ontdek deze indrukwekkende villa, ideaal voor ondernemers die een bedrijf aan huis willen vestigen of voor grote families die op zoek zijn naar ruimte en comfort. De woning is ruim opgezet met een woonoppervlakte van 280 m<sup>2</sup> en gelegen op een royaal perceel van 1460 m<sup>2</sup>. Omringd door een weelderige groene tuin, is de villa gesitueerd in een uniek stukje Ammerzoden, direct naast de historische Ruinekerk.

Deze karakteristieke jaren 70 villa kent een rijke geschiedenis als dokterswoning en biedt uitstekende mogelijkheden voor een bedrijf of praktijk aan huis, met behoud van de originele lay-out zoals een eigen zij-ingang en meerdere voormalige spreek- en behandelkamers. Het unieke uitzicht op de ruïne van Ammerzoden en de sfeervolle omgeving versterken het historische karakter van de woning. De groene tuin spreekt tot de verbeelding en biedt een







Impressie van de achtergevel met veranda en terras.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Begane grond

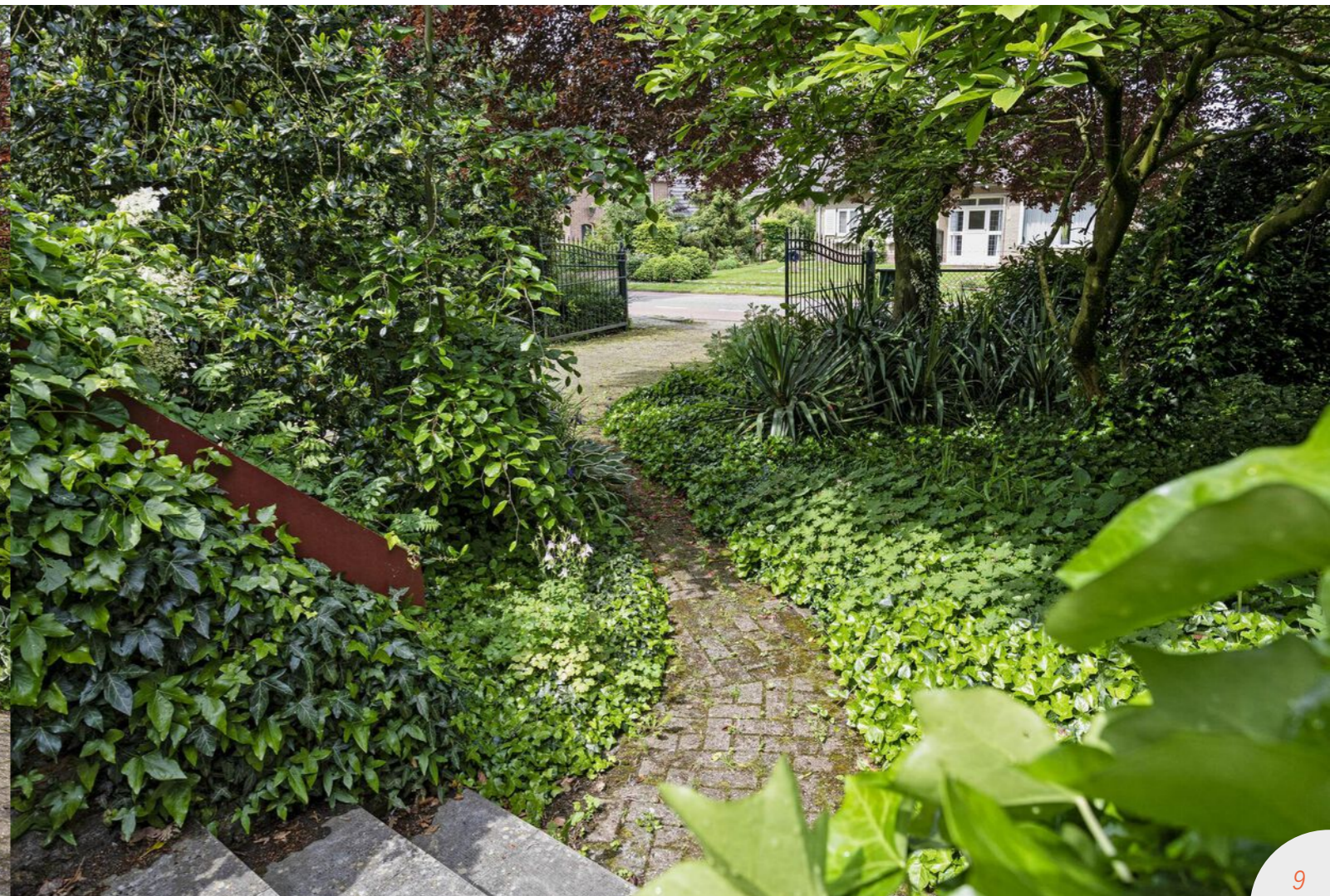
Bij aankomst tref je een mooie siertuin, compleet met een bloesemboom die in het voorjaar tot bloei komt, een brede oprit met ruimte voor meerdere auto's, die afsluitbaar is middels een hekwerk. Binnen in de villa wordt de charme van de woning voortgezet. De begane grond verwelkomt je met een royale entree met imposante trapopgang en garderobe. De entree leidt direct naar de lichte en ruime eetkamer met openslaande deuren naar de kleurrijke tuin. De eethoek nodigt uit tot uitgebreide diners met vrienden en familie. De woonkamer biedt een gezellige zithoek bij de haard, perfect voor knusse avonden. De vloer is afgewerkt met tegels en het hoge balkenplafond gecombineerd met de ramen met roedeverdeling, geeft het een bijzonder en speels karakter. In de zomer zet je de dubbele openslaande deuren open en betrek je de tuin maximaal bij de woning. De keuken, geplaatst in een dubbele hoekopstelling, is voorzien van de benodigde apparatuur. Zo is er een breed Boretti fornuis met oven, een vaatwasser en koelkast. Vanuit de entree is het gemoderniseerde toilet toegankelijk en de bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is de garage bereikbaar, die met 26 m<sup>2</sup> zeer royaal is. Er is elektra en verwarming aanwezig en er zijn twee openslaande garagedeuren aanwezig.

Terug naar de entree, vanuit deze centrale plek zijn zowel de meterkast als de kelder van ruim 28 m<sup>2</sup> bereikbaar. De kelder heeft een goede stahoogte, waardoor deze zeer geschikt is als bergruimte. Ook de cv-installatie uit 2016 is hier aanwezig. En dat is nog niet alles op de begane grond! Achter elke deur word je weer verrast over de grootte van de woning. De woning heeft een aparte zij-ingang, ideaal voor mensen met een bedrijf of praktijk aan huis. Via deze zij-ingang is er toegang tot drie kamers, die goed als werkkamer, maar ook als slaap/studeer of speelkamer kunnen dienen. Een van deze kamers is een zogenaamde "doorloopkamer", waarmee alle ruimtes binnendoor bereikbaar zijn.



Impressie van de leefkeuken.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.









Impressie van de leefkeuken.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Impressie van de leefkeuken.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.









Impressie van de woonkamer.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Impressie van de woonkamer.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Impressie van de woonkamer.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Impressie van de leefkeuken.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



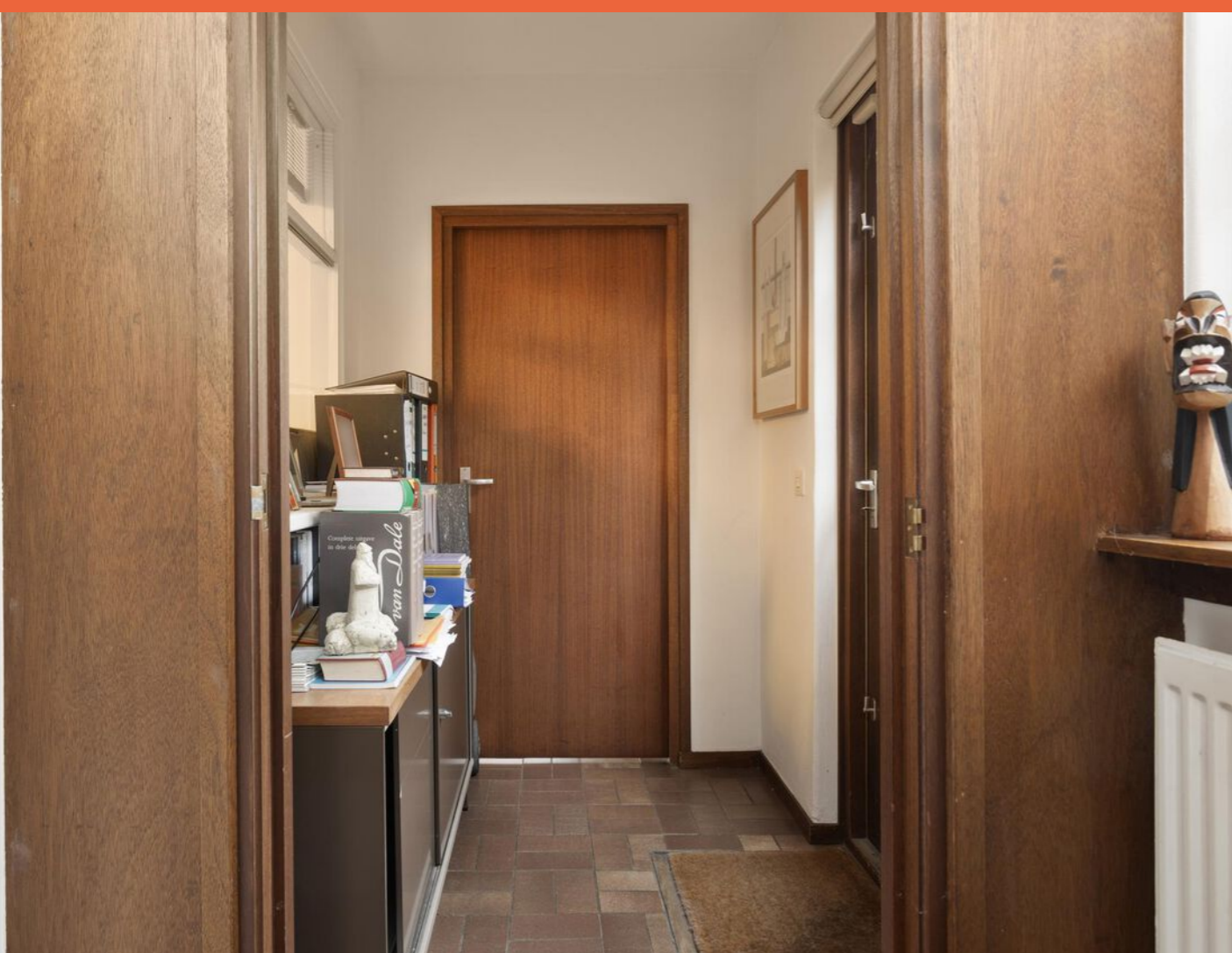
Impressie van de woonkamer.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Impressie van de leefkeuken.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.









## Eerste verdieping en exterieur

### Eerste verdieping

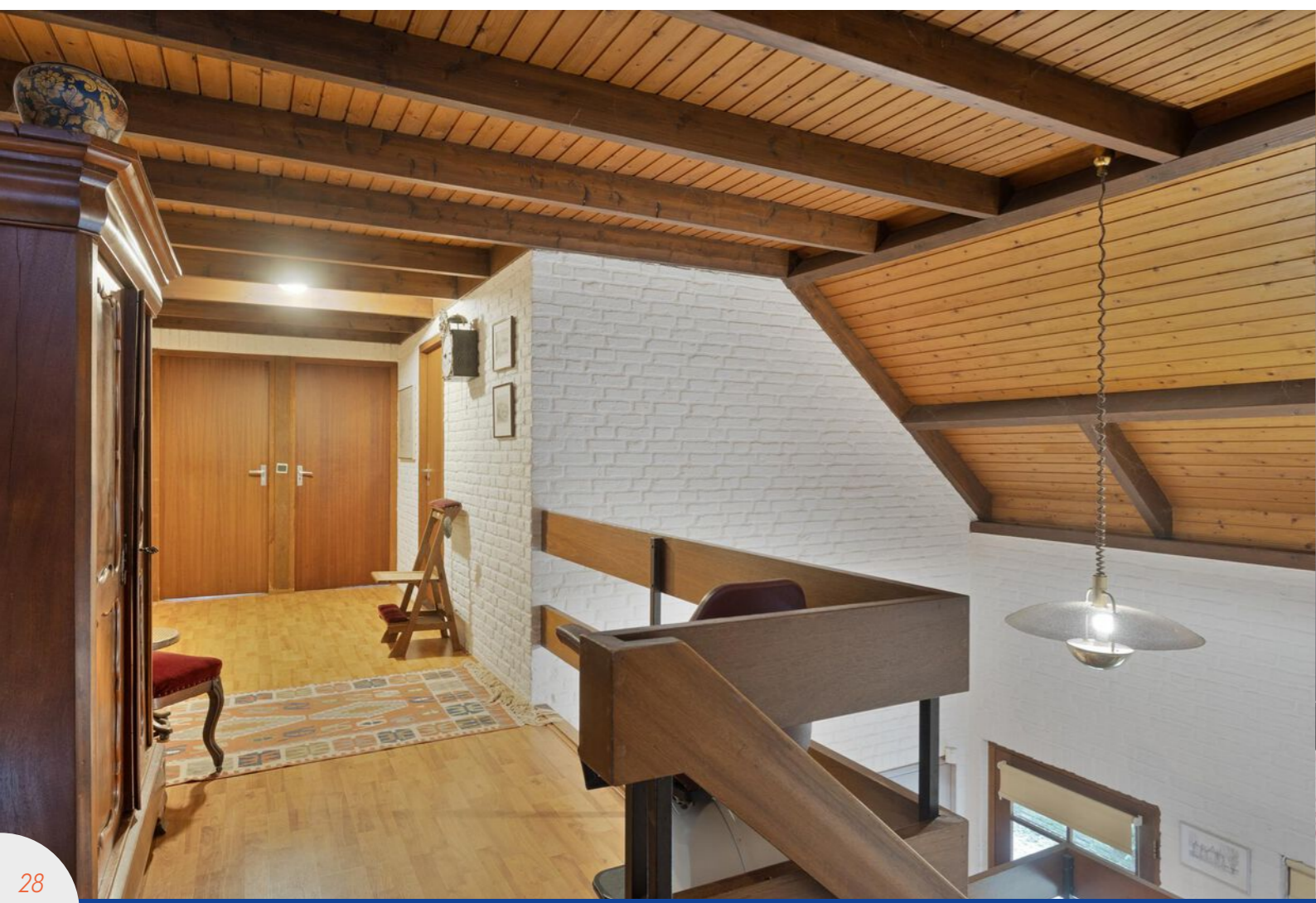
De verdieping biedt ruimte aan 5 slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer met eigen badkamer. Alle slaapkamers zijn ruim, licht en minimaal 15 m<sup>2</sup> groot, met de grootste slaapkamer die meer dan 20 m<sup>2</sup> meet. Bijna alle slaapkamers hebben vaste bergruimte, ideaal voor het creëren van een comfortabele eigen slaapkamer, een speelse kinderkamer, of een hobbykamer. In totaal zijn er twee badkamers aanwezig, waarvan er 1 ca. 10 jaar geleden gemoderniseerd is. Beide badkamers zijn uitgerust met een ligbad, (inloop) douche, toilet en wastafel (met meubel).

### Tuin

Deze tuin is meer dan alleen een buitenruimte; het is een oase van rust, schoonheid en mogelijkheden. De openslaande deuren bij zowel de keuken als de woonkamer nodigen je uit om binnen en buiten naadloos met elkaar te verbinden. Dankzij het slimme ontwerp van de woning, geniet je door het overstek aan de woning direct van een knusse overkapping en een gezellig terras, perfect om 's ochtends te genieten van een kopje koffie of 's avonds te ontspannen met een goed boek. Zowel bij de keuken als bij de woonkamer vind je terrassen, waar je zicht hebt op je kleurrijke tuin en de historische ruïne. Uiteraard is er een royaal grasveld, ideaal voor spelende kinderen of kleinkinderen, of simpelweg om te genieten van de natuurlijke pracht om je heen. Gelegen op het zuid/zuidwesten, profiteert deze tuin van een overvloed aan zonlicht gedurende de dag, waardoor het een heerlijke plek is om te vertoeven.

### Inspiratie

Laat je inspireren door de verschillende impressies die van deze woning gemaakt zijn. Zo is de woonkamer volledig omgetoverd tot een moderne en sfeervolle zithoek, met strakke wanden, een houten vloer en donkere kozijnen. De muur tussen de eethoek en de keuken is opgebroken, waardoor er een zeer royale leefkeuken ontstaat, echt het hart van de woning. Ook de buitenzijde van de woning is getransformeerd qua kleurstelling en heeft een luxe overkapping, met lounge- en eethoek. Deze beelden laten je slechts een glimp zien van wat er allemaal mogelijk is en hoe veelzijdigheid dit fijne huis is.











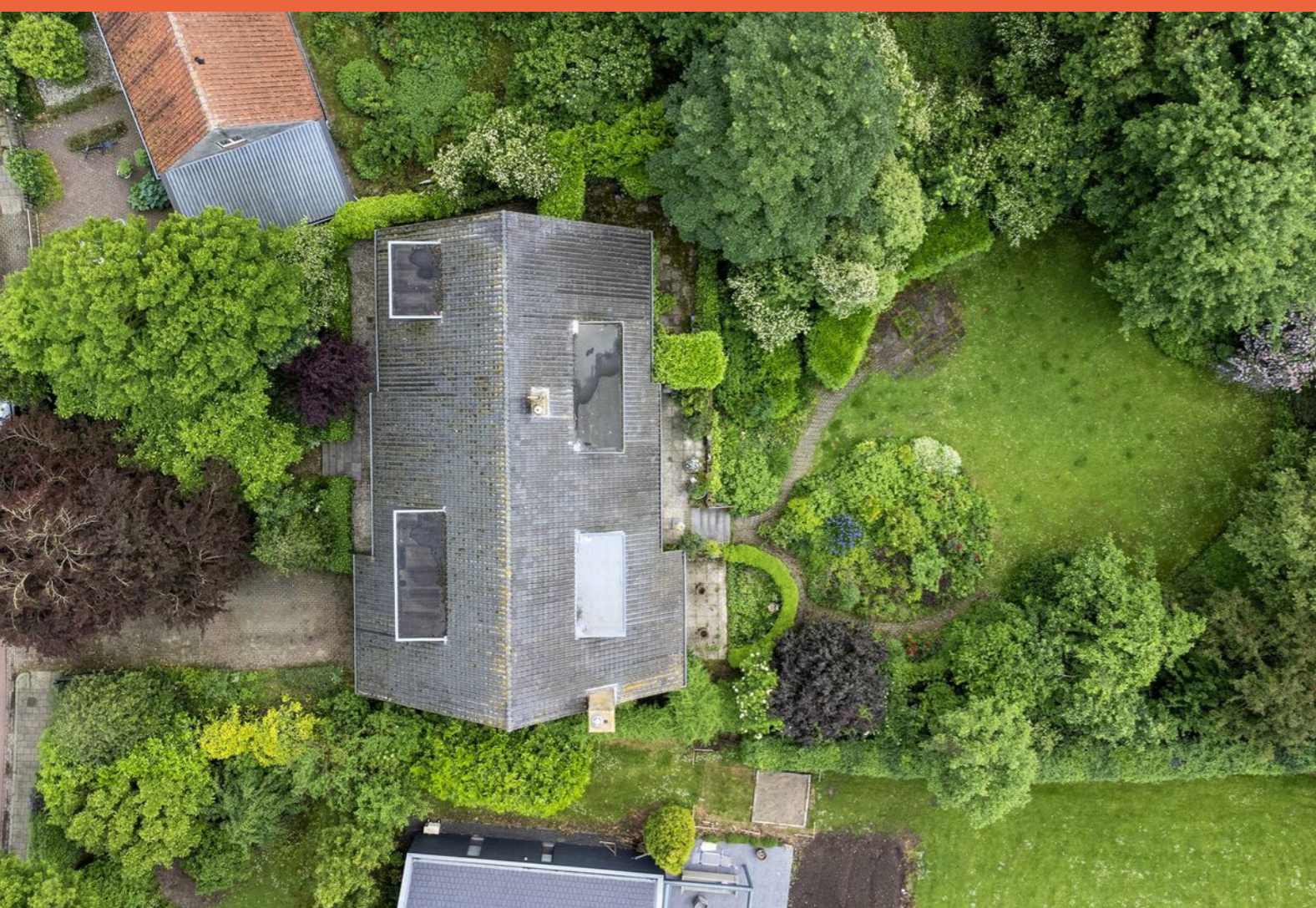






van de achtergevel met veranda en terras.  
de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
en rechten aan worden ontleend.









# Kadaster

Uilecotenweg 3, Ammerzoden



Uw referentie: aaa

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ammerzoden</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1380</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Plattegrond



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zikher van der Meer

## Plattegrond



Indicatieve plattegronden van de woonkamer met leefkeuken.  
Dit is niet de huidige situatie en puur bedoeld ter inspiratie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

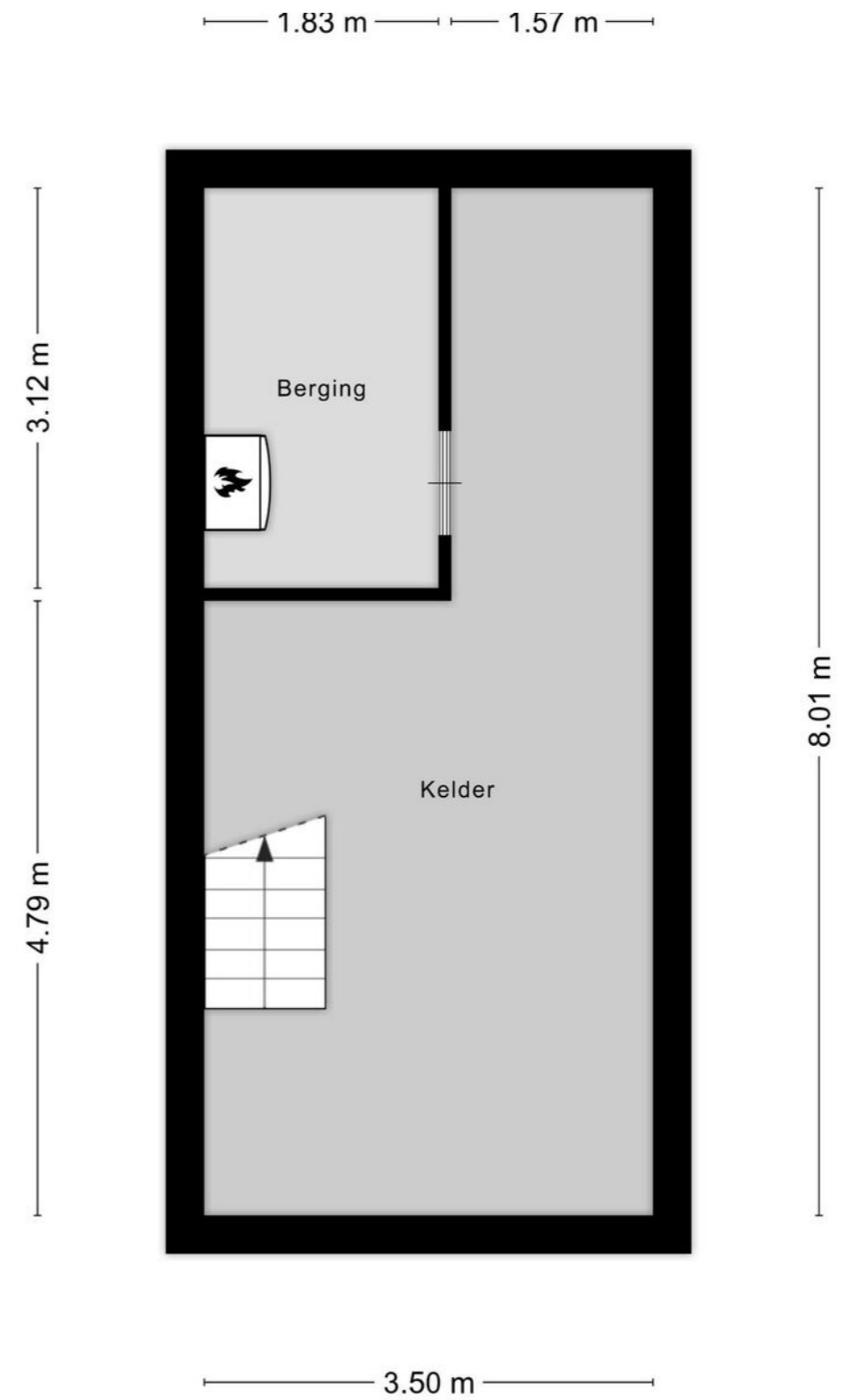


## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zihher www.zihher.nl

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zihher www.zihher.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

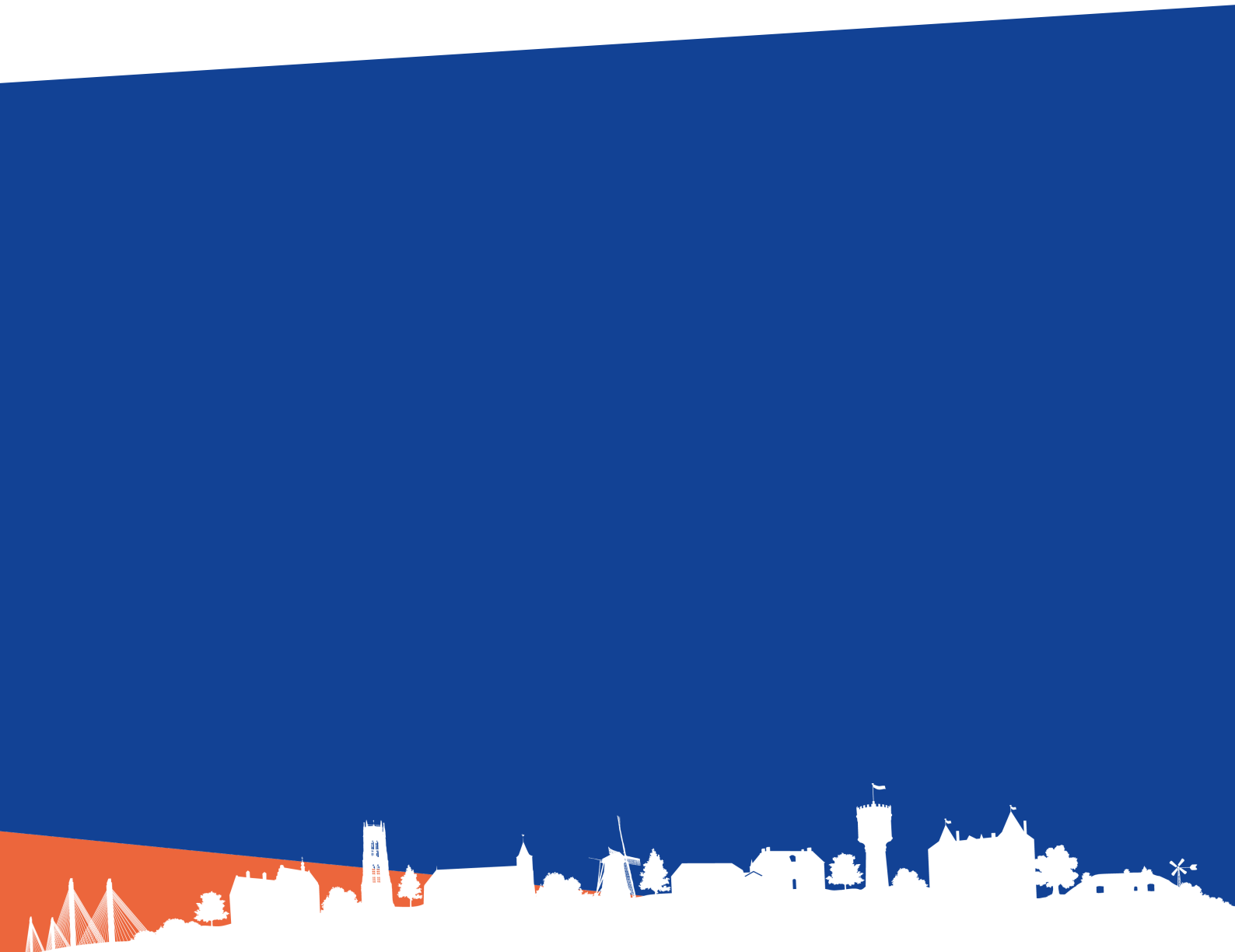
KvK nummer: 70694281  
BTW nummer: NL117890807B01

**OOMEN**  
makelaardij & taxaties



# OOÏMEN

makelaardij & taxaties



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

[oomenmakelaardij.nl](http://oomenmakelaardij.nl)

[facebook.com/oomenmakelaardij](https://facebook.com/oomenmakelaardij)

