



OOMEN
makelaardij & taxaties

Brouwershof 34, Gameren



Wonen in Gameren

Gameren is een dorp in de Bommelerwaard, gelegen vlak naast Zaltbommel. Deze streek wordt ook wel riviereiland genoemd: omringd door de Waal en de Maas is dit schitterende gebied vooral bekend vanwege de vele bezienswaardigheden. De oude kastelen en historische kerken maken een bezoek aan de mooie stadjes in deze streek zeker de moeite waard. Ook is er veel natuurschoon te bewonderen. Het dorp ligt aan de rivier de Waal en op loopafstand bevinden zich de schitterende uiterwaarden. Er zijn veel fiets- en wandelroutes te vinden.

In Gameren vind je basisvoorzieningen zoals een supermarkt, diverse winkels, een basisschool en een voetbalvereniging. Voor meer voorzieningen ligt Zaltbommel op zo'n 5 autominuten afstand. Met zijn centrale ligging nabij de uitvalswegen A2, A15 en A59 en de prachtige groene omgeving, is Gameren een fijne plek om te wonen.

Algemeen

Bouwjaar	2009
Inhoud	ca. 486 m ³
Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	252 m ²
Kadastraal	Kerkwijk
Sectie	P
Nummer	1792

Bijzonderheden

- Royale hoekwoning met uitbouw, 5 slaapkamers en 137m² woonoppervlak.
- Energielabel A.
- Woonkamer met open keuken en openslaande deuren naar de tuin.
- Verzorgde tuin met stenen berging en eigen achterom.

Woning

Welkom in deze ruime hoekwoning met vijf slaapkamers, een uitbouw en een mooie tuin, gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt.

Deze moderne en instapklare hoekwoning met uitbouw en een ruime tuin staat klaar om nieuwe bewoners te verwelkomen. De woning biedt maar liefst vijf slaapkamers en heeft een royaal woonoppervlakte van 137m². Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt, is dit de perfecte combinatie van comfort, privacy en bereikbaarheid.





De woning

Bij binnenkomst betreed je de lichte entree, waar je toegang hebt tot de meterkast, het toilet en de trap naar boven. De ruime woonkamer, die dankzij de uitbouw nog royaler is geworden, bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Hier geniet je van een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin. De zithoek biedt ruimte voor een goede hoekbank en is compleet met een gezellige speelhoek. Het is een comfortabele en uitnodigende leefruimte, die door de openslaande deuren directe toegang geeft tot de tuin, waardoor de verbinding tussen binnen en buiten optimaal is.

Aan de voorzijde van de woning vind je de open keuken, uitgerust met moderne apparatuur zoals een kookplaat, combi oven (2017), vaatwasser (2024) en koelkast. Tevens is er in 2021 een Quooker geïnstalleerd. Door de open indeling en ligging op de hoek is er veel lichtinval, wat zorgt voor een fijne, open sfeer. De gehele begane grond is voorzien van prachtige antraciete plavuizen met vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De masterbedroom heeft een mooi formaat met ca. 12m². Een van de slaapkamers is momenteel ingericht als kastenkamer, maar kan eenvoudig worden omgevormd tot een werkruimte, hobbykamer of slaapkamer. De slaapkamers op beide verdieping zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra privacy en verduistering. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een aparte douche, wastafelmeubel en toilet.

De tweede verdieping is verdeeld in een overloop, twee ruime slaapkamers en een aparte wasruimte met voldoende ruimte voor zowel wasmachine als droger. Bovendien is er een vliering met meer dan voldoende bergruimte, bereikbaar via een vlizotrap.

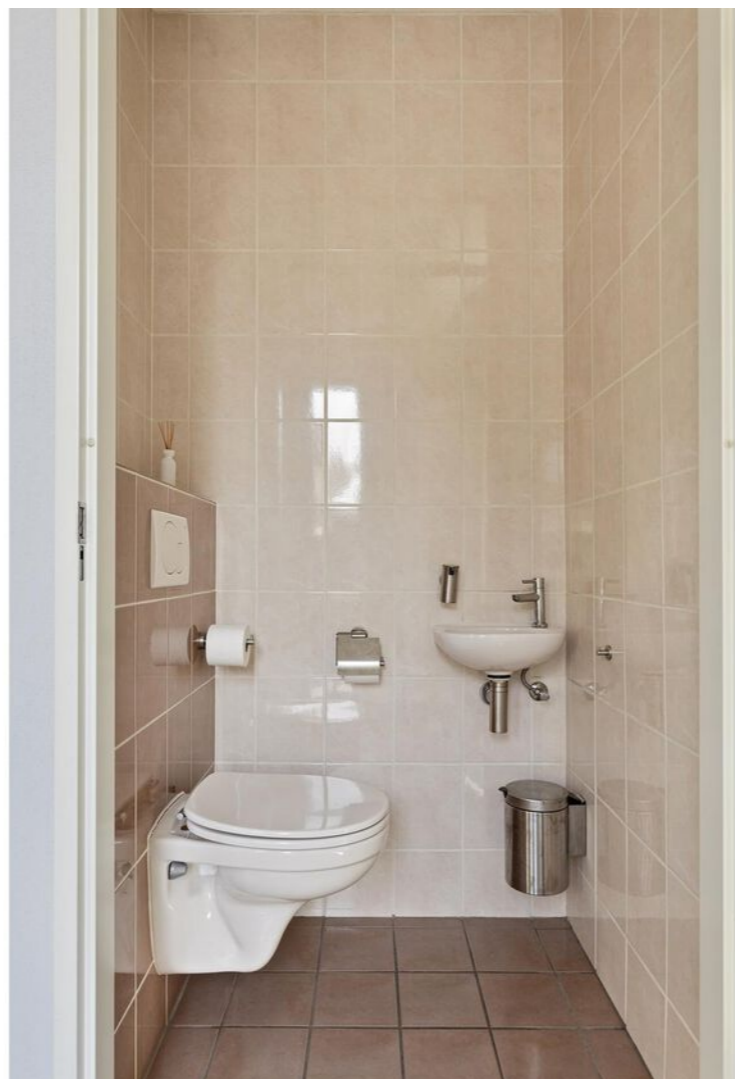
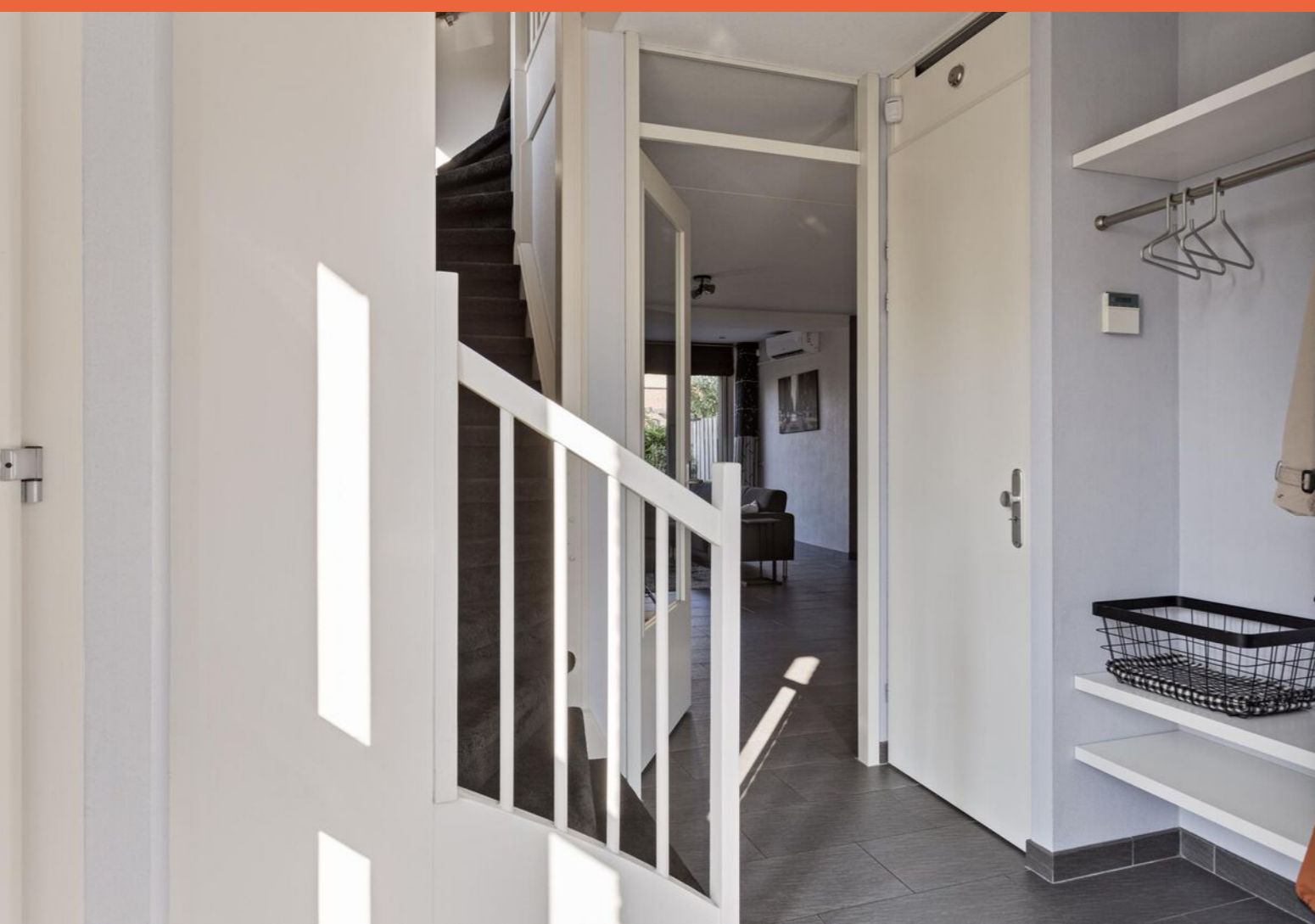
Tuin en buitenleven

De achtertuin, gelegen op het westen, is keurig onderhouden en biedt een combinatie van terras en groen. Dankzij de ligging kun je de gehele middag genieten van de zon. De tuin beschikt over een vrijstaande stenen berging welke is voorzien van elektra. Via de voortuin heb je toegang tot de achtertuin en er is ook een achterom die uitkomt bij de eigen carport, waar ruimte is voor een auto op eigen terrein. Aan de voorzijde van de woning is er een charmante waterpartij en er is een speeltuin op steenworpafstand, wat het ideaal maakt voor gezinnen met jonge kinderen.

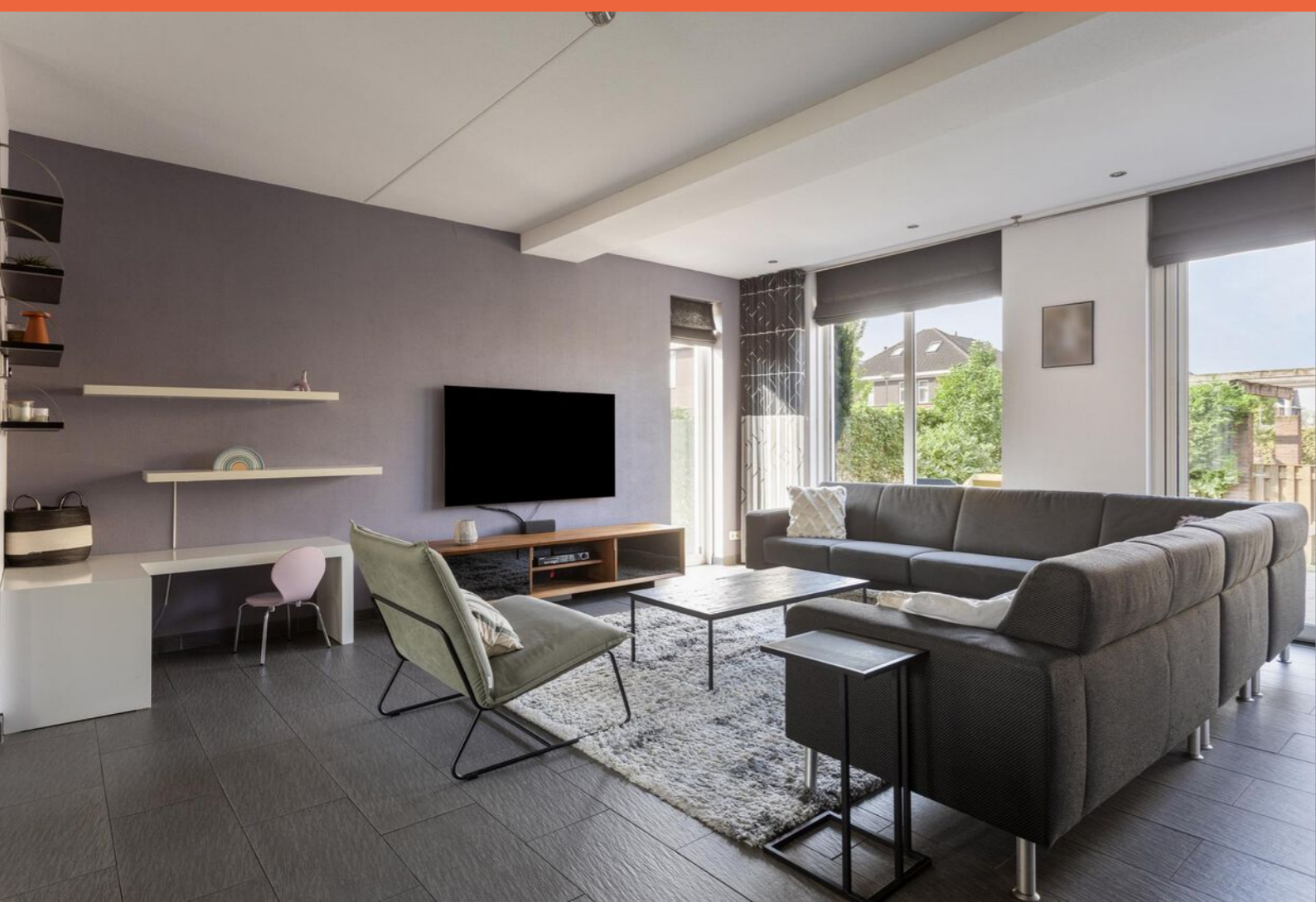
Belangrijkste kenmerken:

- Hoekwoning uit 2009 met uitbouw uit 2012 en energielabel A
- Royale woonkamer met open keuken en openslaande deuren naar de tuin
- 5 slaapkamers
- Verzorgde tuin met stenen berging en eigen achterom
- Rolluiken op de eerste verdieping voor extra privacy
- Voorzien van vloerverwarming op de begane grond, mechanische ventilatie, airconditioning, waterontharder en alarminstallatie.



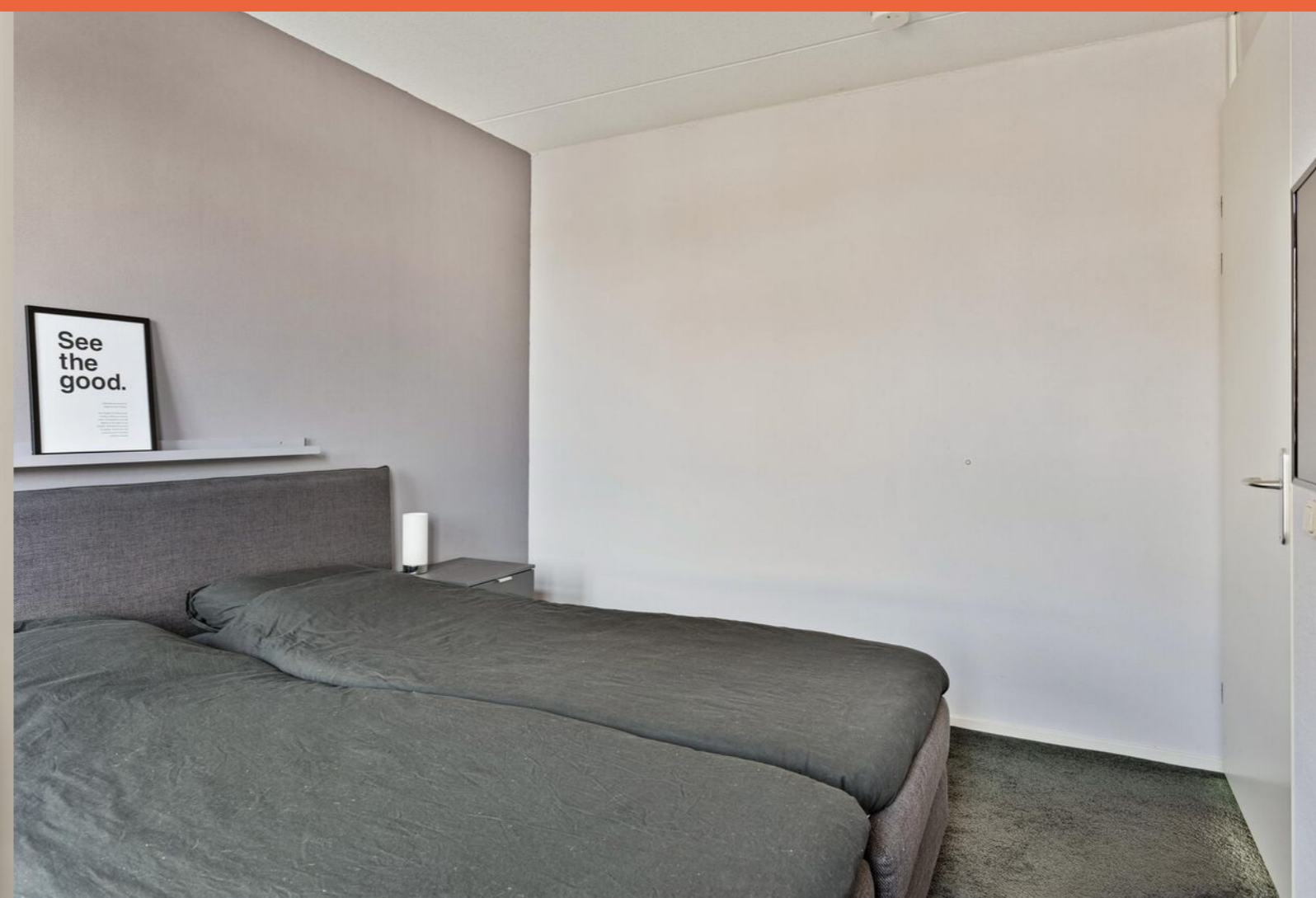




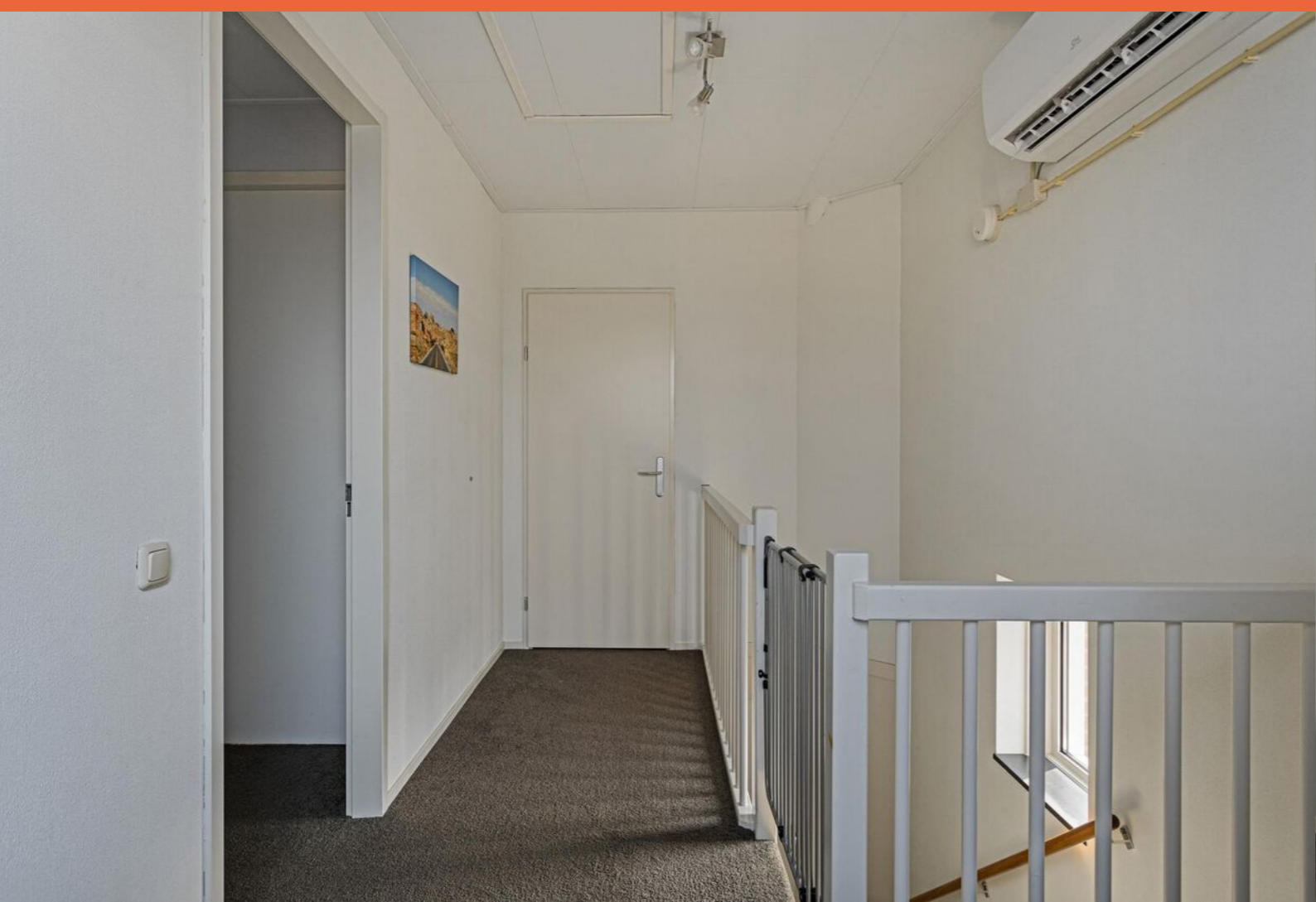


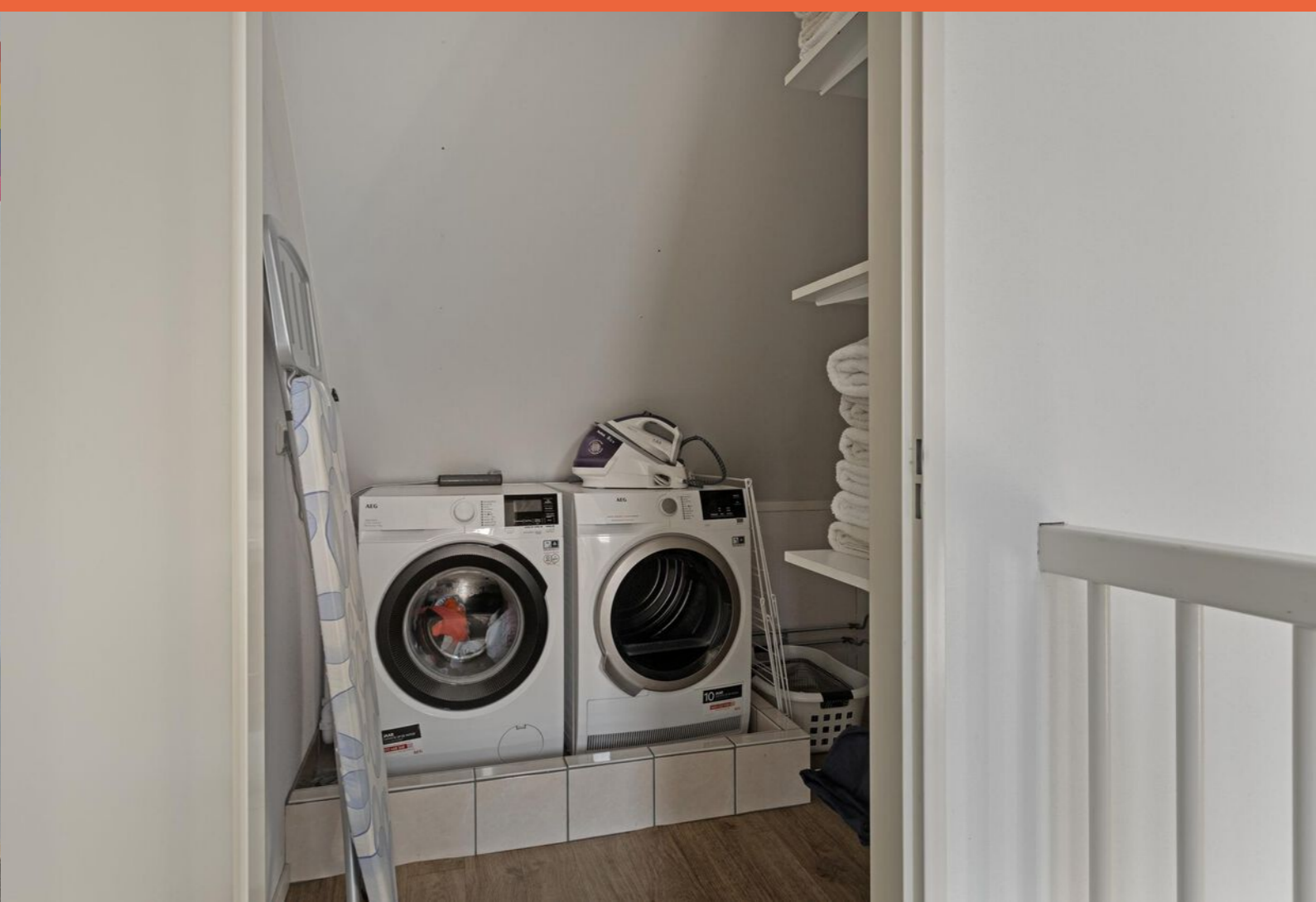






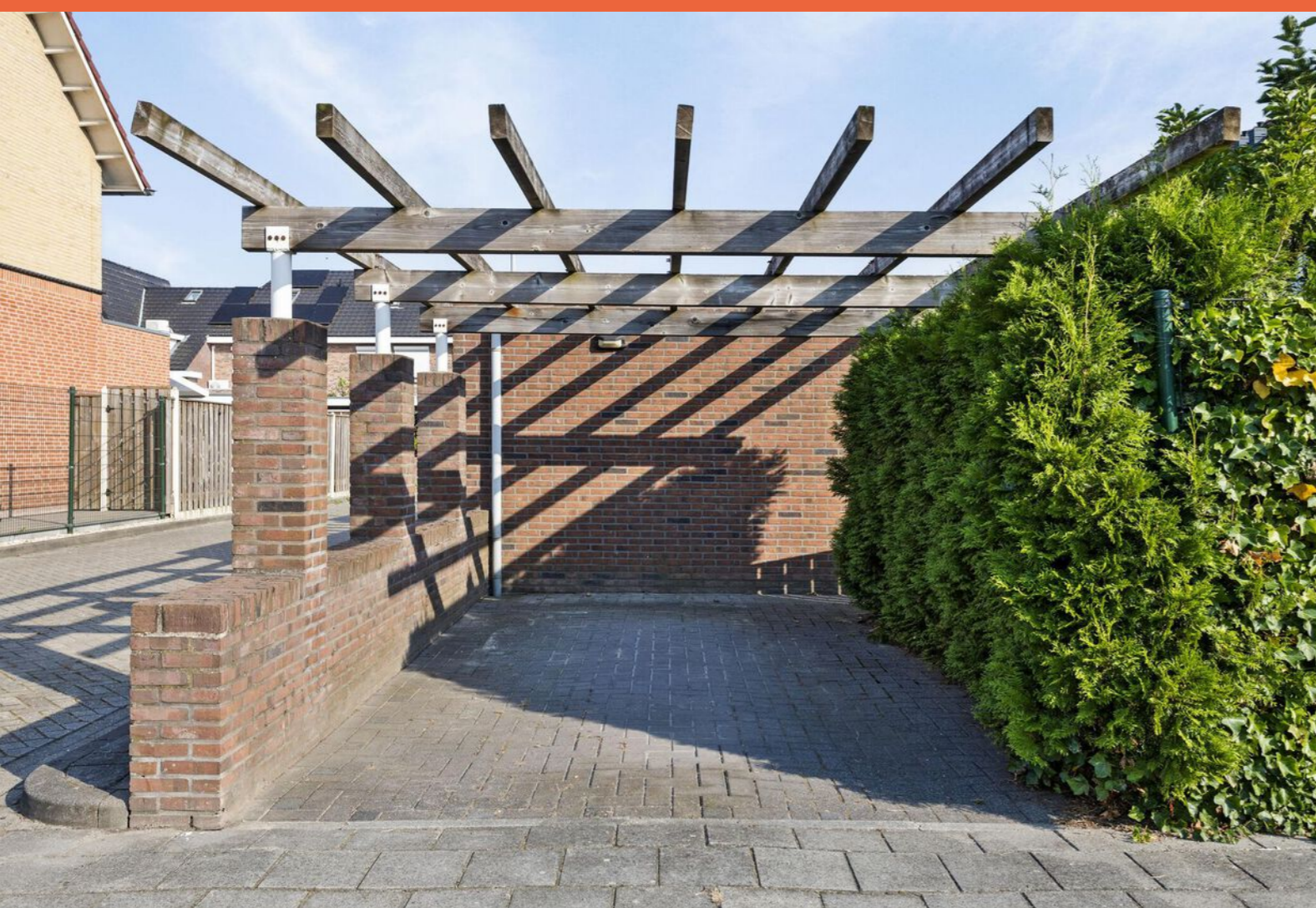












Kadaster

Brouwershof 34, Gameren

Kadastrale kaart

Uw referentie: aaa



0 5 10 15 20 25m

<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>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kerkwijk</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 1792</p> <p>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.</p>	
--	--	--

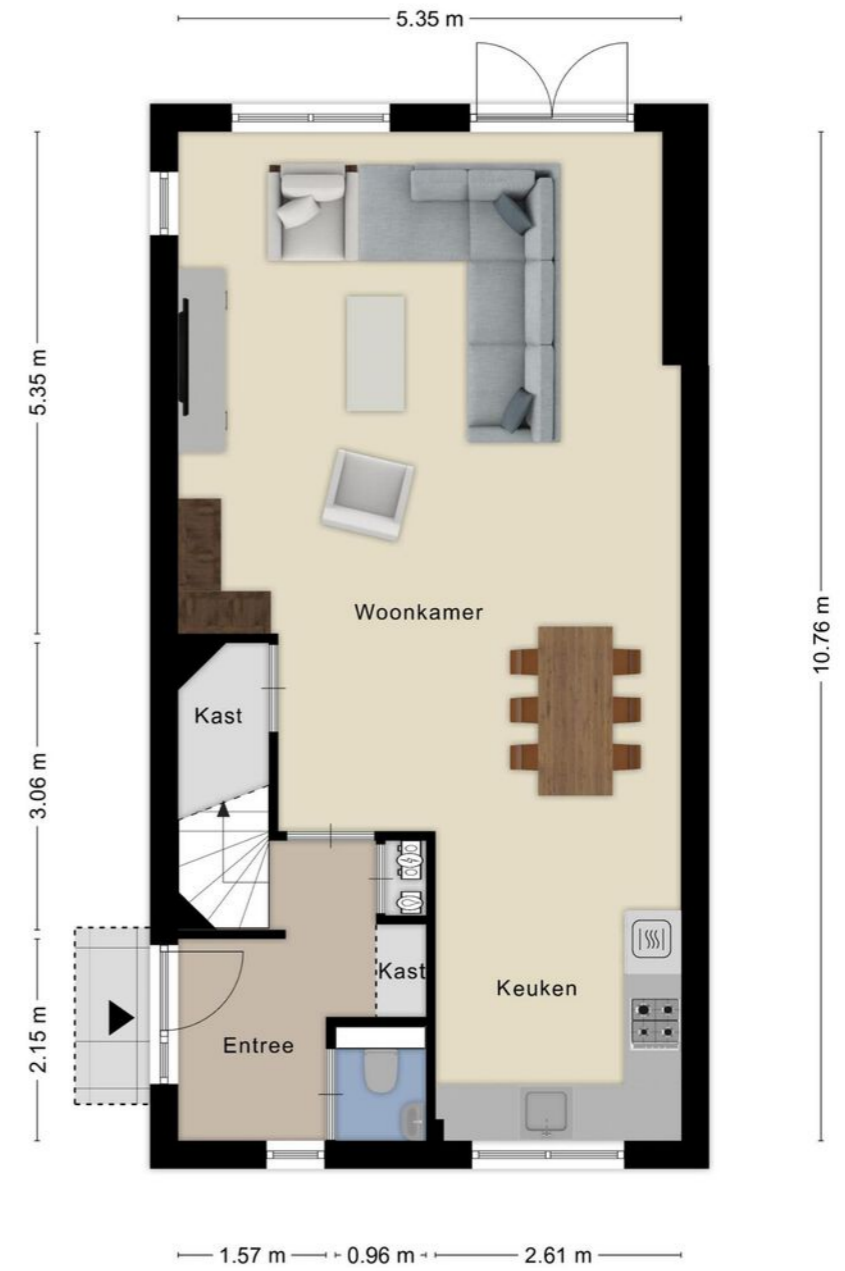


Plattegrond



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

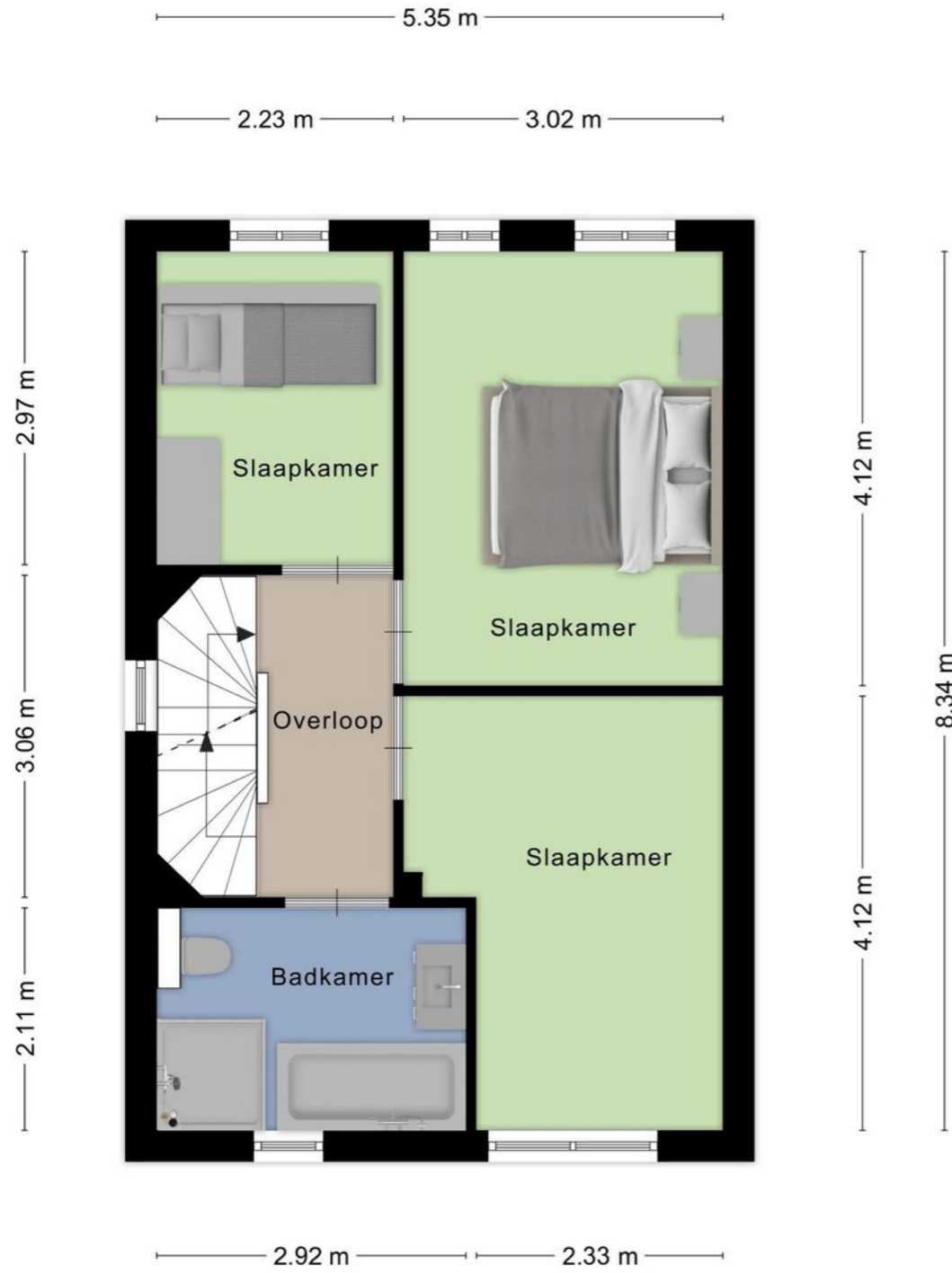
Plattegrond



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

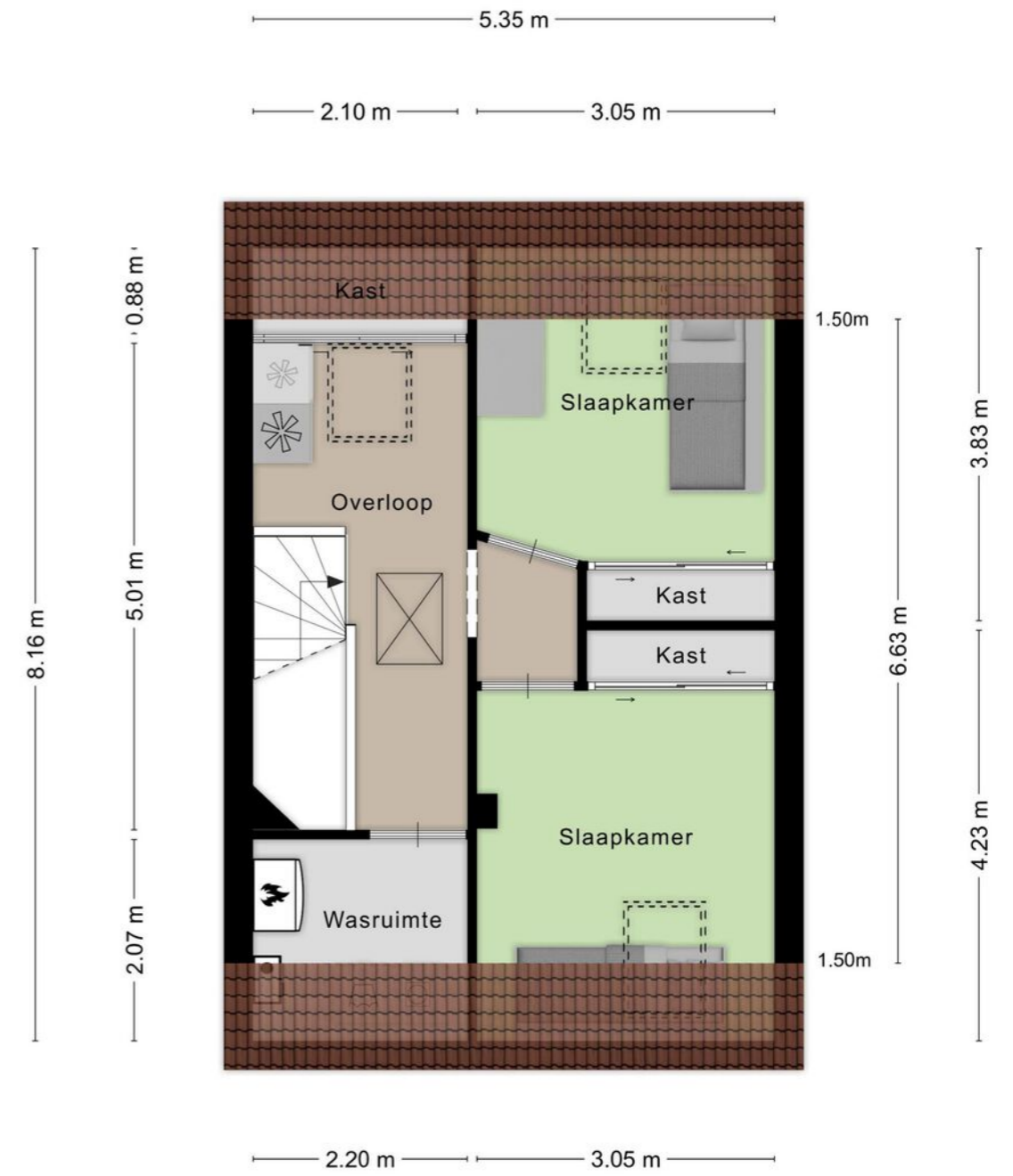


Plattegrond



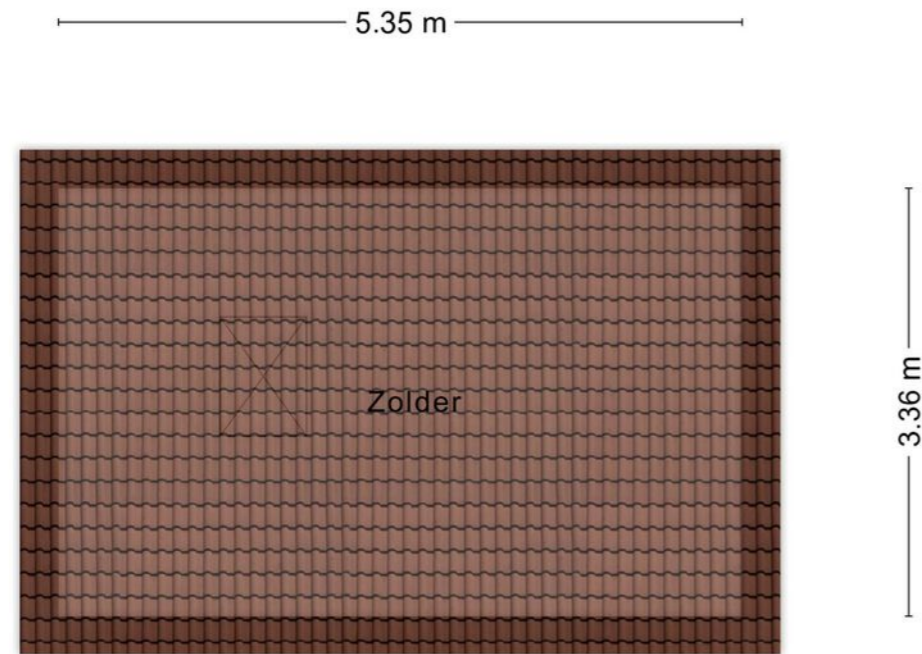
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



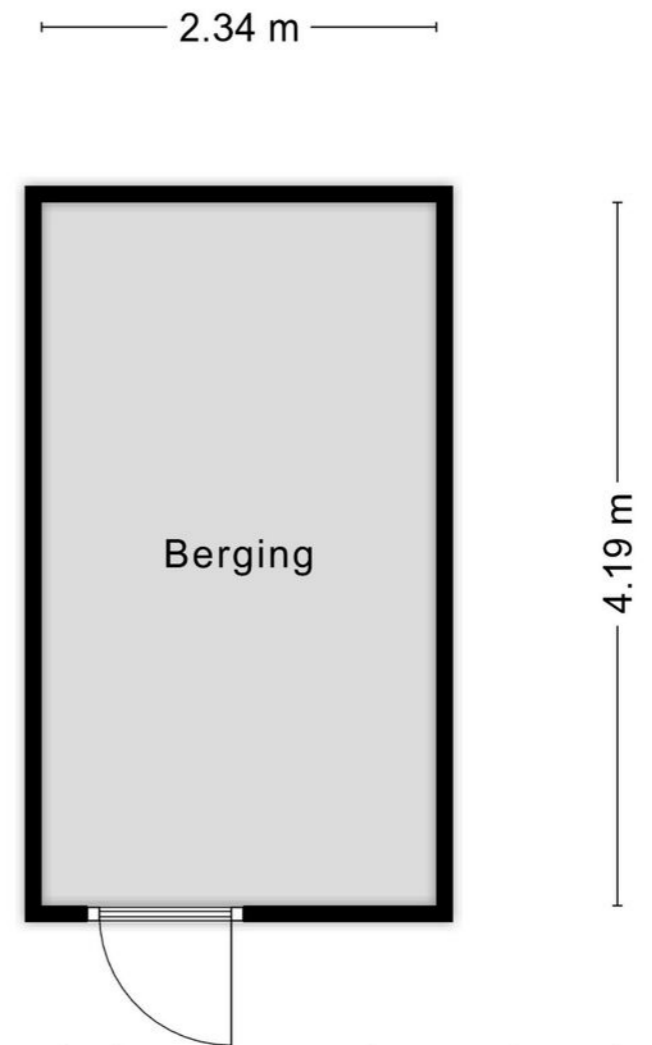
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

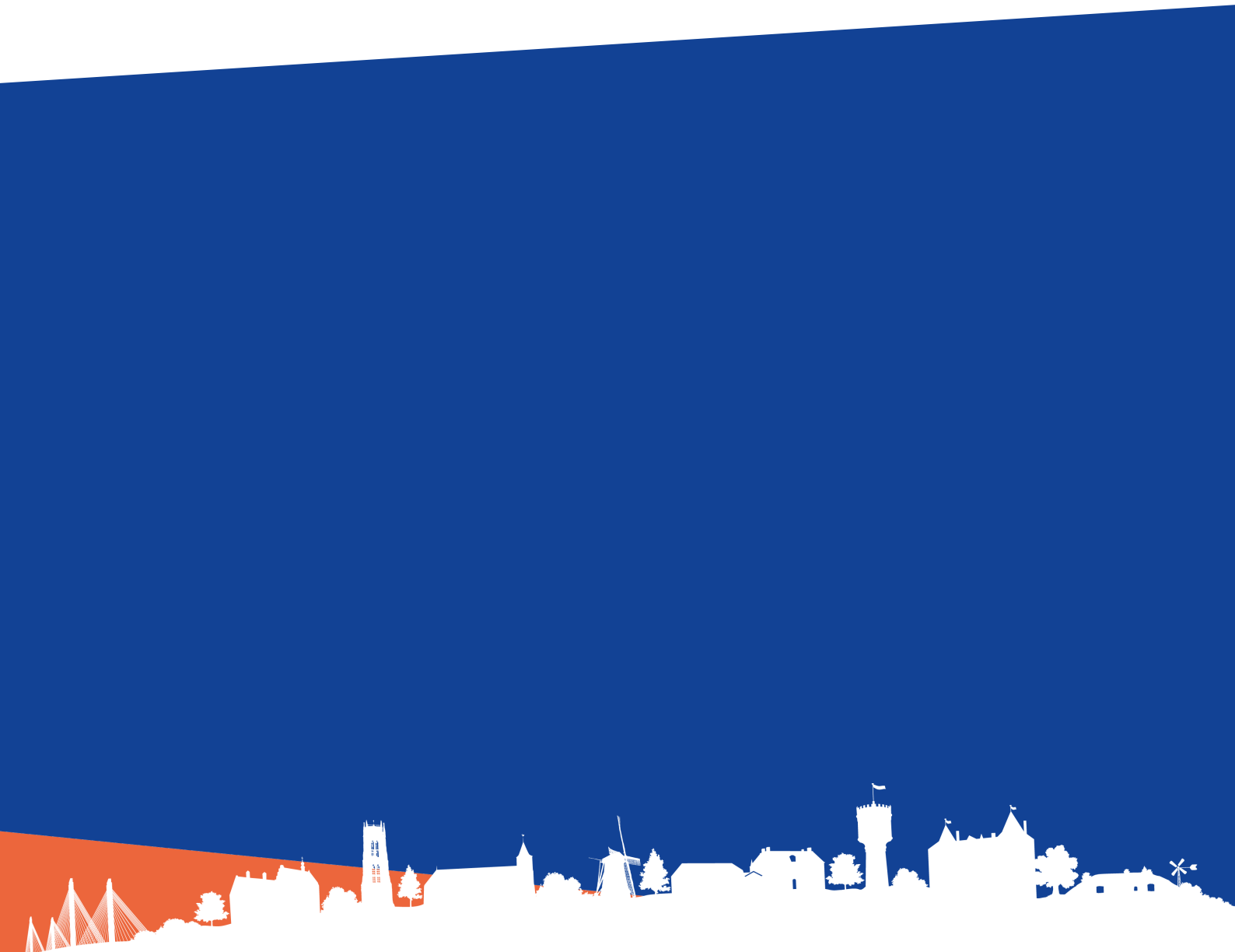
Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01



OOMEN

makelaardij & taxaties



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

