



OOMEN
makelaardij & taxaties

Maaijenstraat 12, Well



Wonen in Well

De woning is rustig gelegen in een kindvriendelijke woonwijk in het dorp Well. De omgeving heeft een open polderlandschap, met eeuwenoude bebouwing langs de dijken.

In de directe omgeving zijn er uitstekende recreatiemogelijkheden voor watersportliefhebbers, er zijn diverse strandjes direct aan de Maas en in het nabij gelegen Ammerzoden is een jachthaven. Kasteelliefhebbers en mensen met kinderen kunnen in deze omgeving ook hun hart ophalen, binnen 5 km vind je kasteel Ammerzoden, kasteel Well en kasteel Nederhemert met grote speeltuin!

Een basisschool, sportvereniging(en), kinderopvang, supermarkt en andere winkels voor de dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in het dorp zelf en in het nabijgelegen dorp Ammerzoden.

Het dorp heeft een goede bereikbaarheid, binnen 10 autominuten is de snelweg A2 bij Zaltbommel of Hedel te bereiken. Zaltbommel heeft een eigen station, met verbindingen richting Utrecht, Den Bosch en indirect met Rotterdam en Nijmegen. De stad Den Bosch ligt op ongeveer 15 minuten afstand en via de A2, A15 en A27 zijn steden als Amsterdam, Arnhem en Antwerpen normaliter binnen het uur bereikbaar.

Algemeen

Bouwjaar	1968
Inhoud	ca. 374 m ³
Woonoppervlakte	106 m ²
Externe bergruimte	34 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 415 m ²
Kadastraal	Ammerzoden
Sectie	H
Nummer	768
Aanvaarding	in overleg

Bijzonderheden

- Sfeervolle woning met veel potentie voor eigen invulling
- 3 slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad en inloofdouche
- Woonoppervlakte van 106 m² op een perceel van 415 m²
- Diepe achtertuin met twee overkappingen en volop mogelijkheden

Woning

Welkom bij Maaijenstraat 12 in Well! Deze charmante twee-onder-een-kapwoning, gebouwd in 1968, biedt volop ruimte en mogelijkheden op een royaal perceel van 415 m².

Met een diepe achtertuin, een vrijstaande garage met openslaande deuren en veel potentie om de woning naar eigen wens in te richten, is deze woning perfect voor wie op zoek is naar rust, ruimte en flexibiliteit.





De woning

Bij binnenkomst stap je via de entree de lichte woonkamer binnen. Hier vind je een knusse zithoek met een sfeervolle houtkachel, waar je kunt genieten van het uitzicht op de diepe achtertuin. De woonkamer biedt ook voldoende ruimte voor een eettafel, ideaal voor gezellige diners of borrels. Extra bergruimte vind je in de kelderkast, die toegankelijk is vanuit de woonkamer. Vanuit de woonkamer leidt een gang, met toilet en bergruimte, naar de keuken. Deze praktische hoekkeuken is voorzien van een gaskookplaat (4 pitten), koelkast, vaatwasser en combi-oven. Er is ook ruimte voor een eettafel in de keuken, perfect voor informele maaltijden.

De badkamer bevindt zich op de begane grond en is bereikbaar via een tweede hal die tevens de CV-ketel (Intergas, 2017) en extra kastruimte herbergt. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inlopdouche en wastafel, wat voor extra comfort zorgt zonder dat je naar boven hoeft.

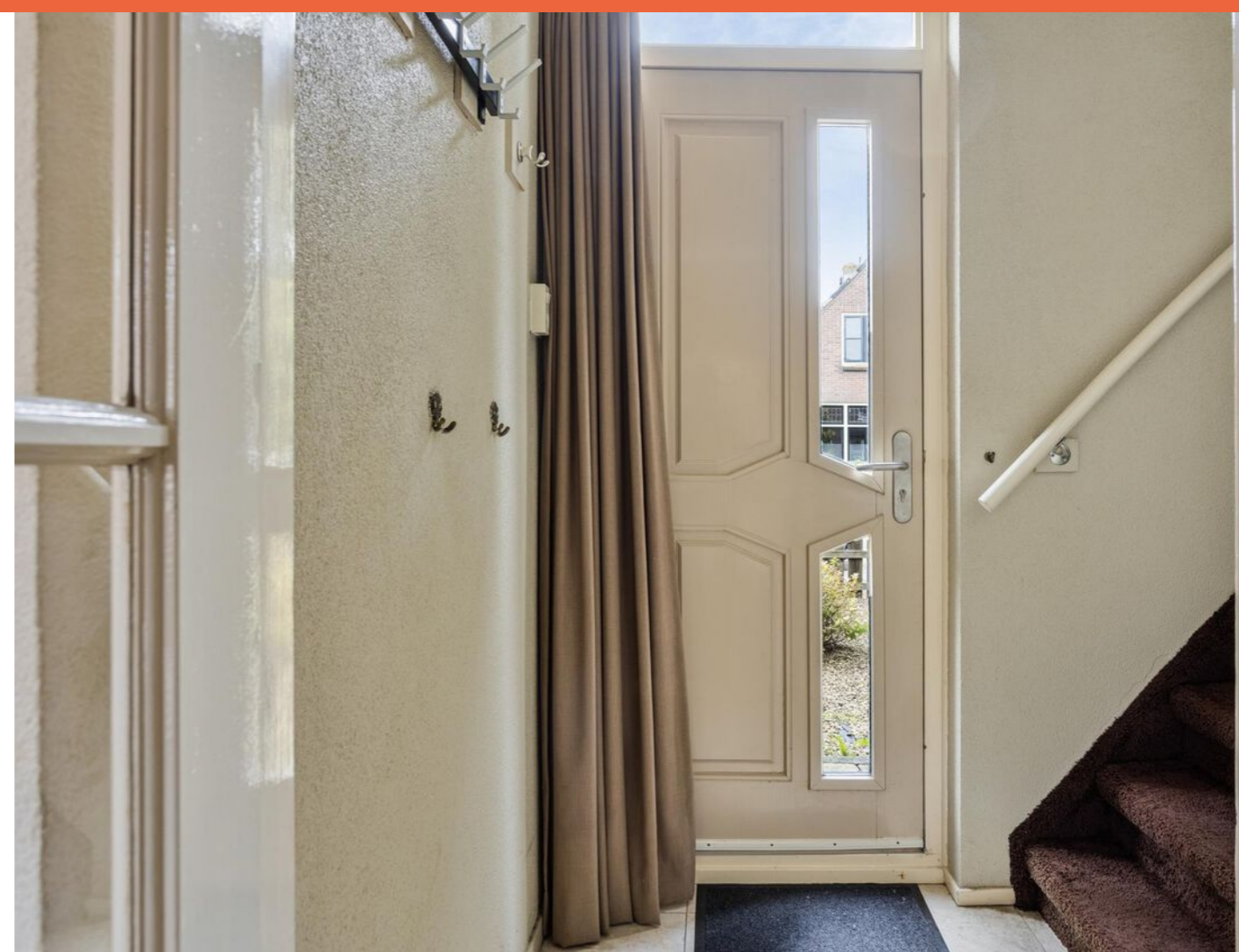
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met voldoende ruimte voor slaap- of werkplekken. Ook is er op deze verdieping een tweede toilet aanwezig. Ook is er nog een zolder welke volop opslagmogelijkheden biedt.

Buitenleven

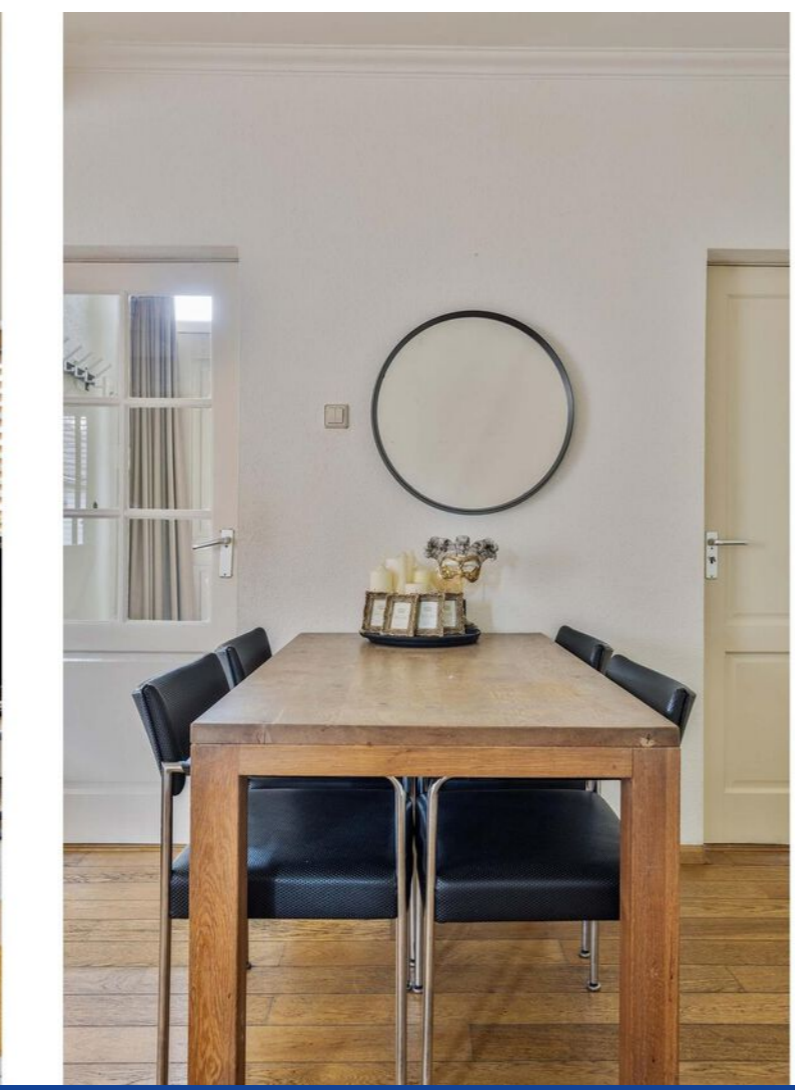
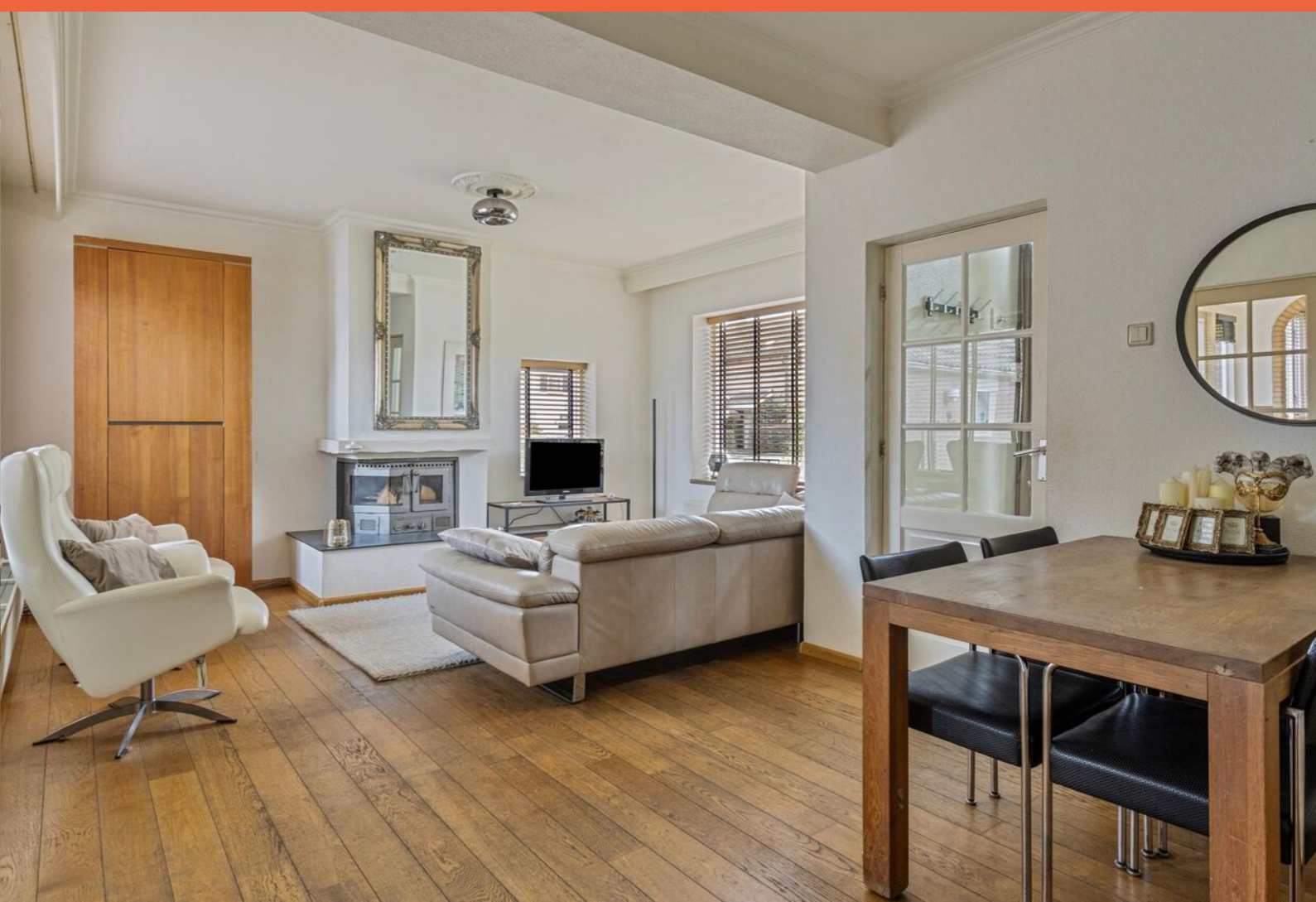
De achtertuin is een van de grote troeven van deze woning; gezien de omvang is het de perfecte plek om te genieten van het buitenleven. De tuin is deels betegeld en deels voorzien van groen, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en sfeervolle buitenruimte. Achterin de tuin bevindt zich een ruime, vrijstaande berging met overkapping. Naast de woning vind je de vrijstaande garage, die volop ruimte biedt voor opslag of hobby's. De garage is bovendien voorzien van een ingebouwde sauna, wat extra comfort kan bieden. Aan de achterzijde van de garage is een tweede overkapping gerealiseerd, waar het heerlijk ontspannen is met een goed boek, een kop koffie of een glaasje wijn. Dankzij de grootte van de tuin kun je deze op verschillende manieren indelen. Denk aan het creëren van een speelhoek voor kinderen, het aanleggen van een moestuin, of misschien een vijver of zwembad. Combinaties hiervan zijn ook zeker mogelijk, gezien de grootte van de tuin.

Belangrijkste kenmerken:

- Sfeervolle woning met veel potentie voor eigen invulling
- 3 slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad en inlopdouche
- Woonoppervlakte van 106 m² op een perceel van 415 m²
- Diepe achtertuin met twee overkappingen en volop mogelijkheden
- Vrijstaande garage en vrijstaande houten berging
- Energielabel D
- Verkopers hebben de woning niet zelf bewoond; daarom worden zowel de "As is Where is"- als ouderdomsclausule opgenomen. Om diezelfde reden zijn er geen vragenlijsten en lijst van zaken





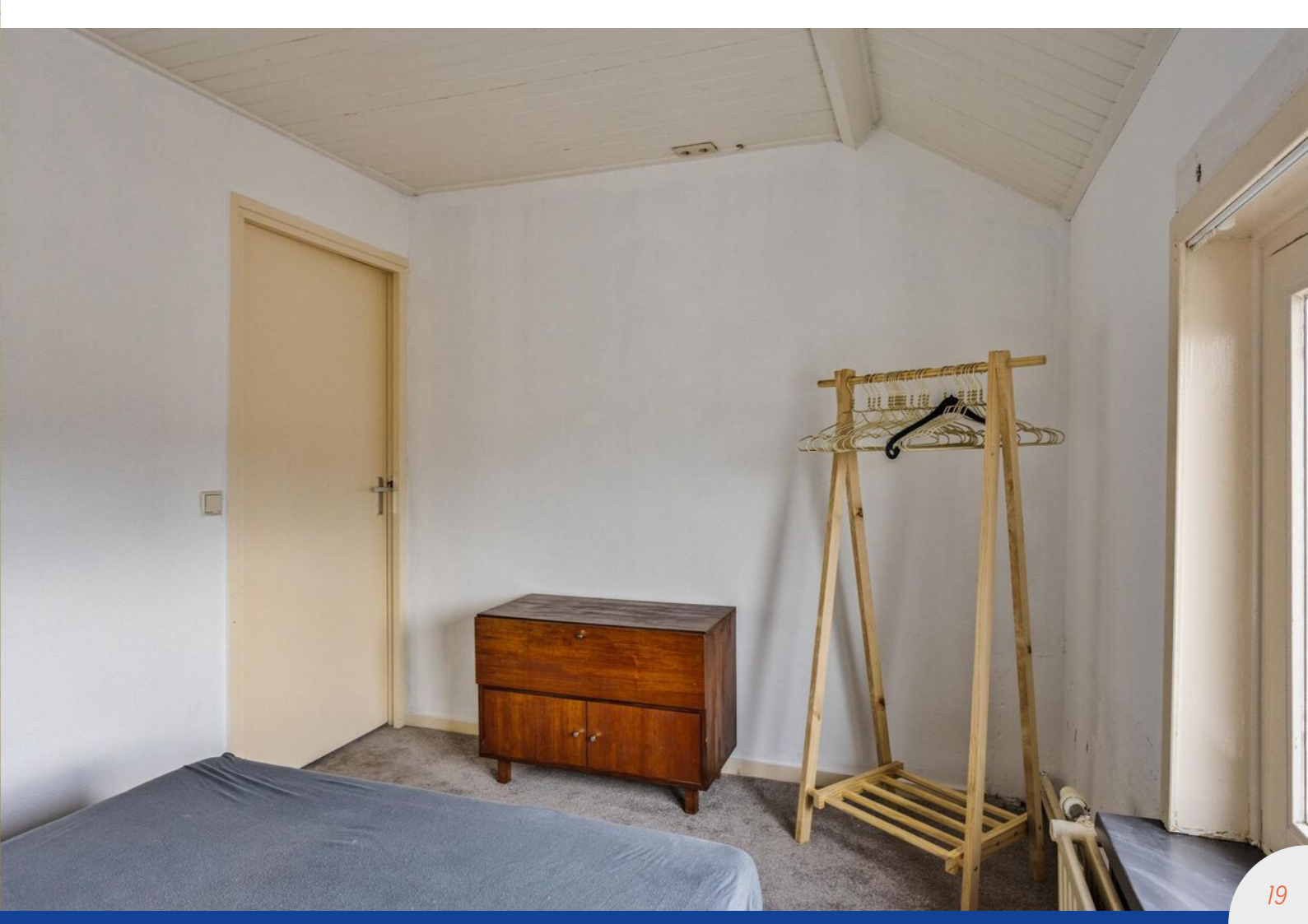


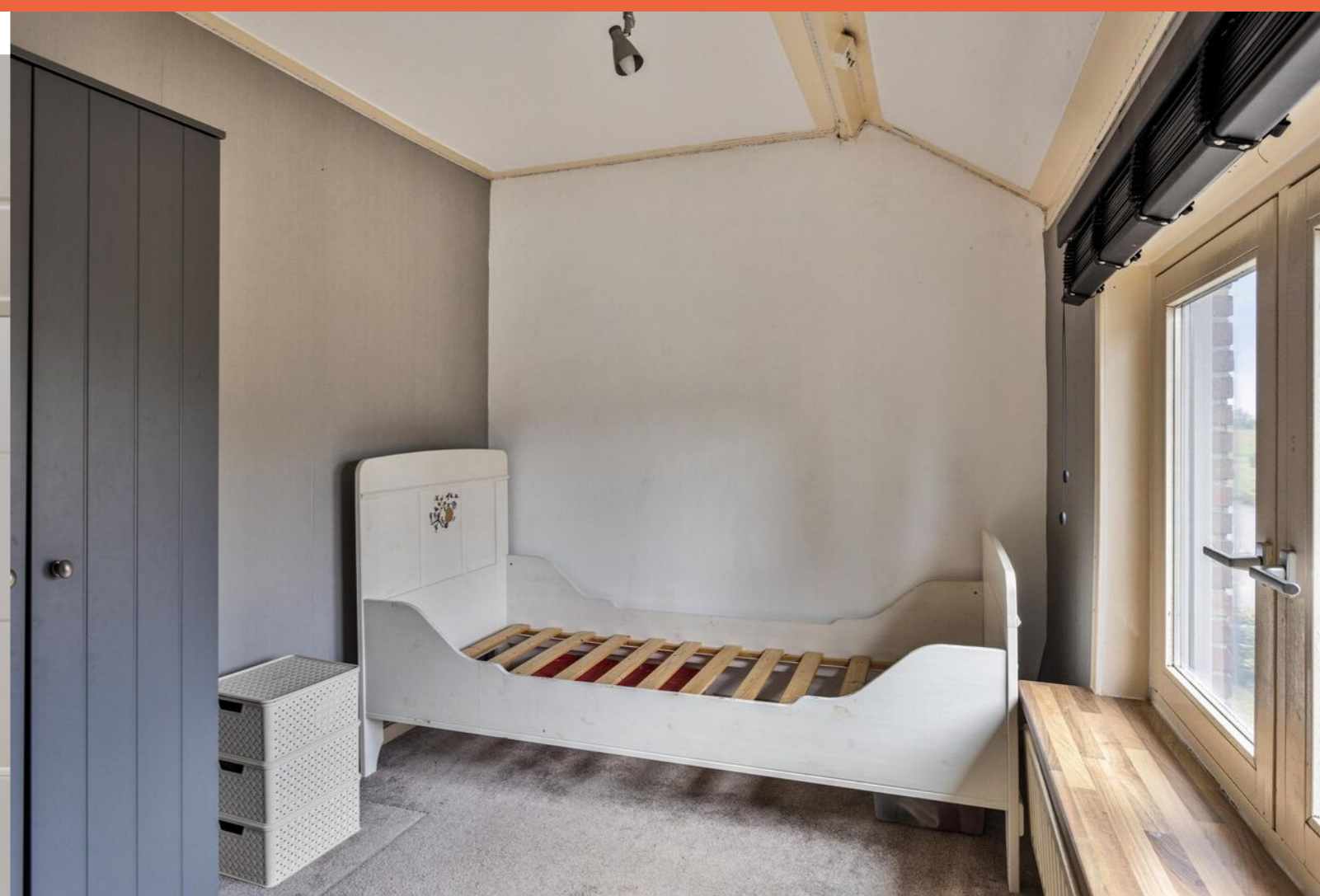


Let op: Artist Impression. Dit is niet de huidige situatie.















Kadaster

Maaijenstraat 12, Well



Uw referentie: AAA

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ammerzoden	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 768	
—	Vorstige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2024 www.zobor.nl



Plattegrond



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

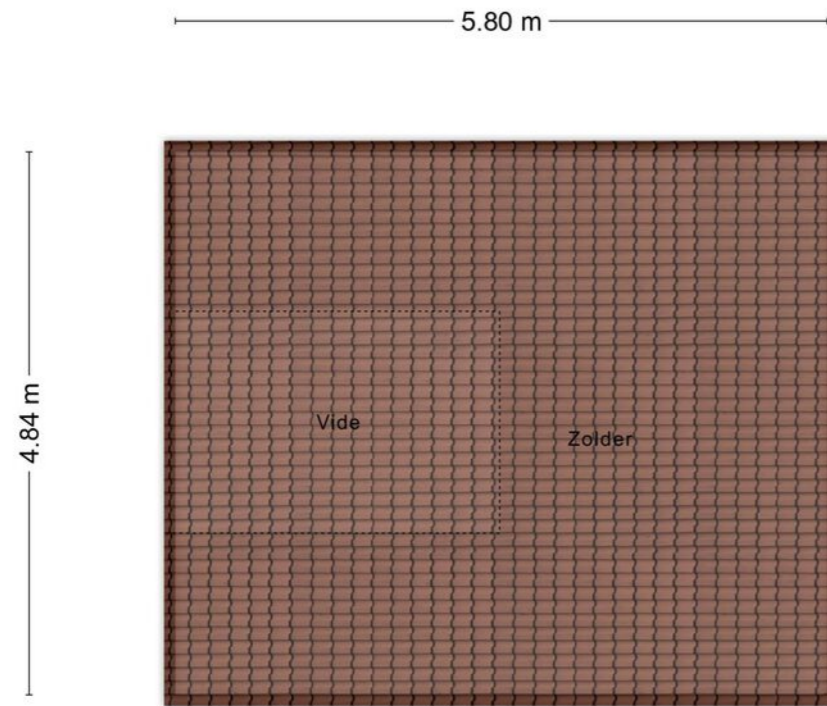
Plattegrond



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

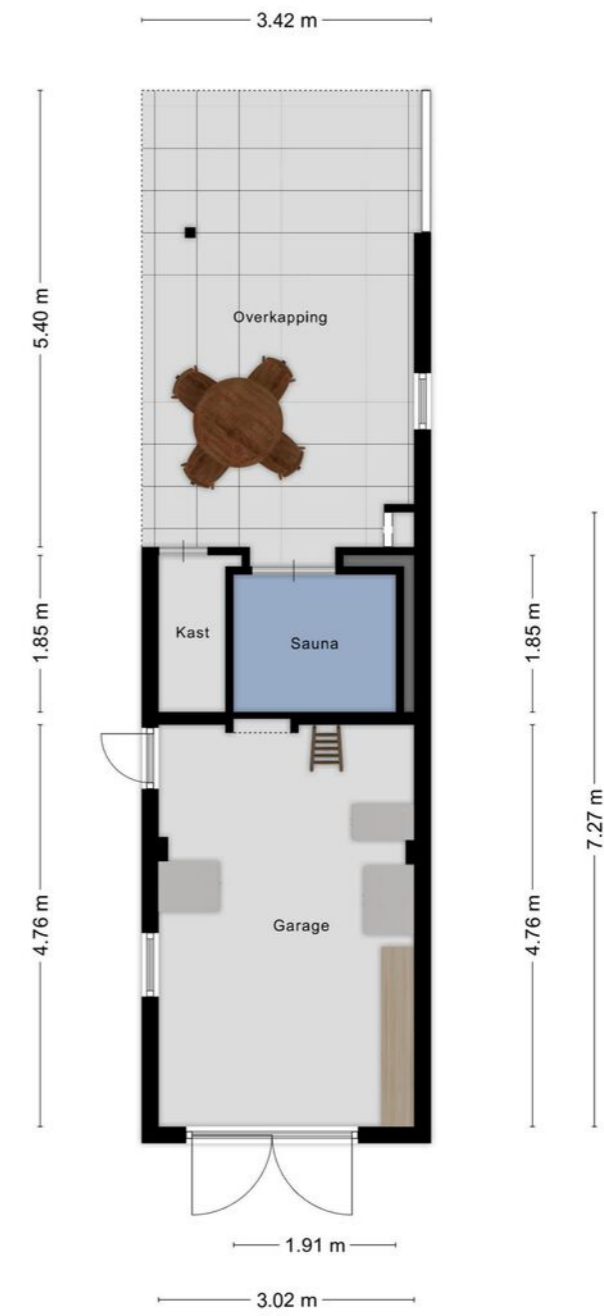


Plattegrond

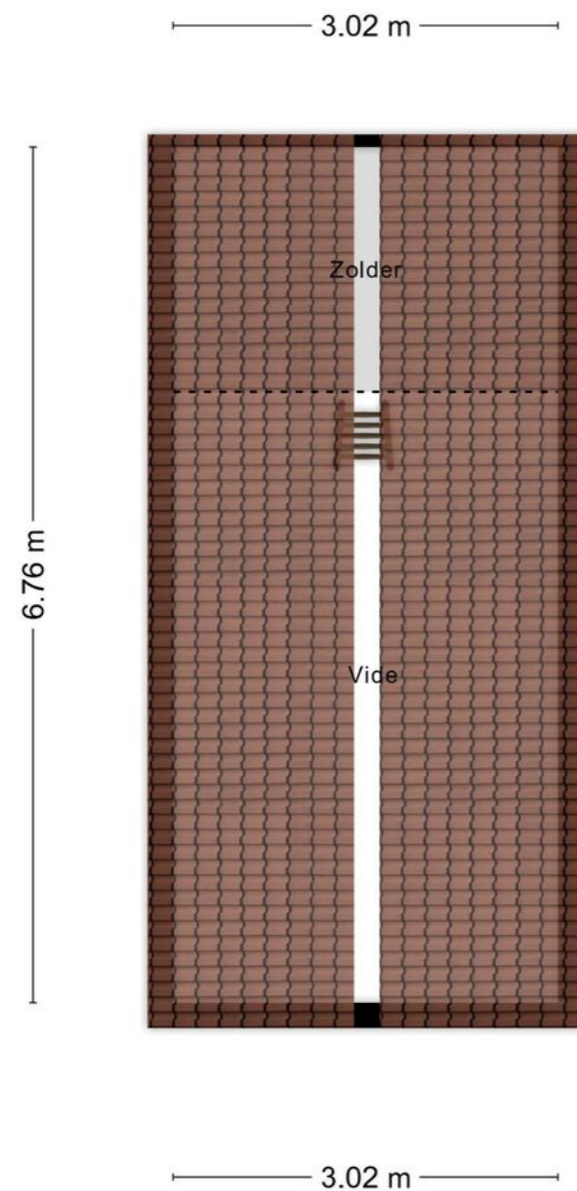


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

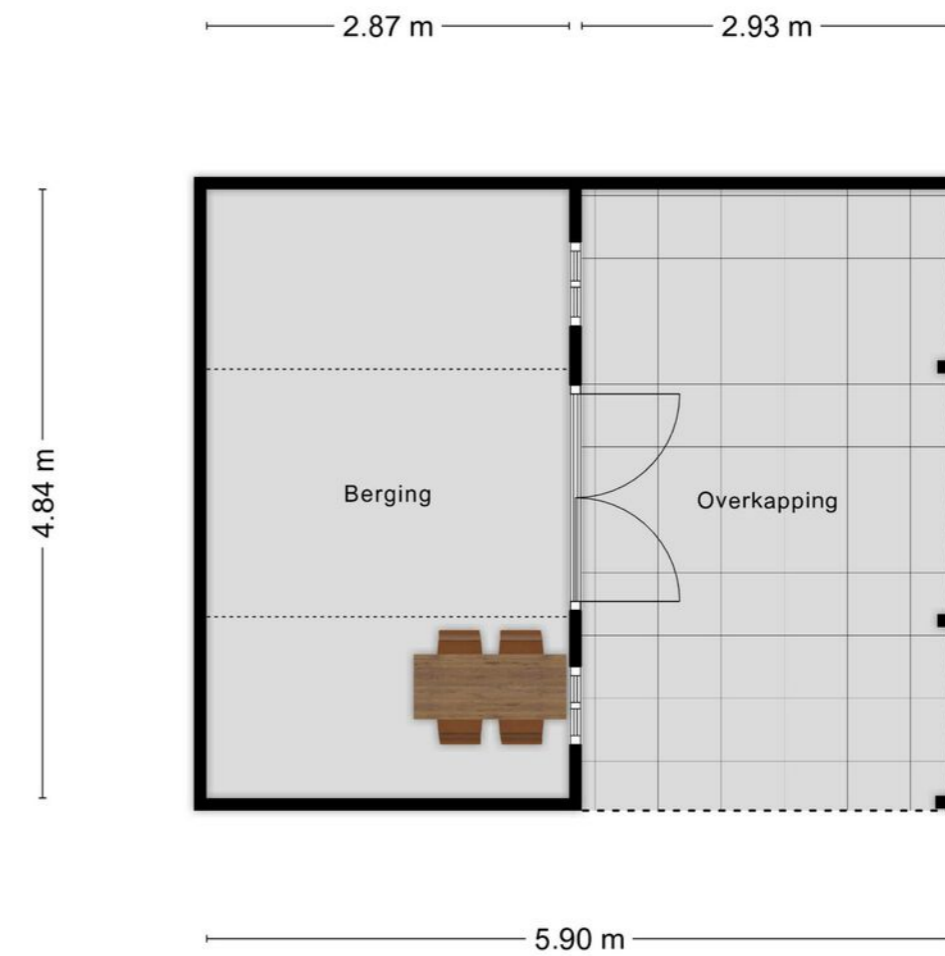


Plattegrond



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

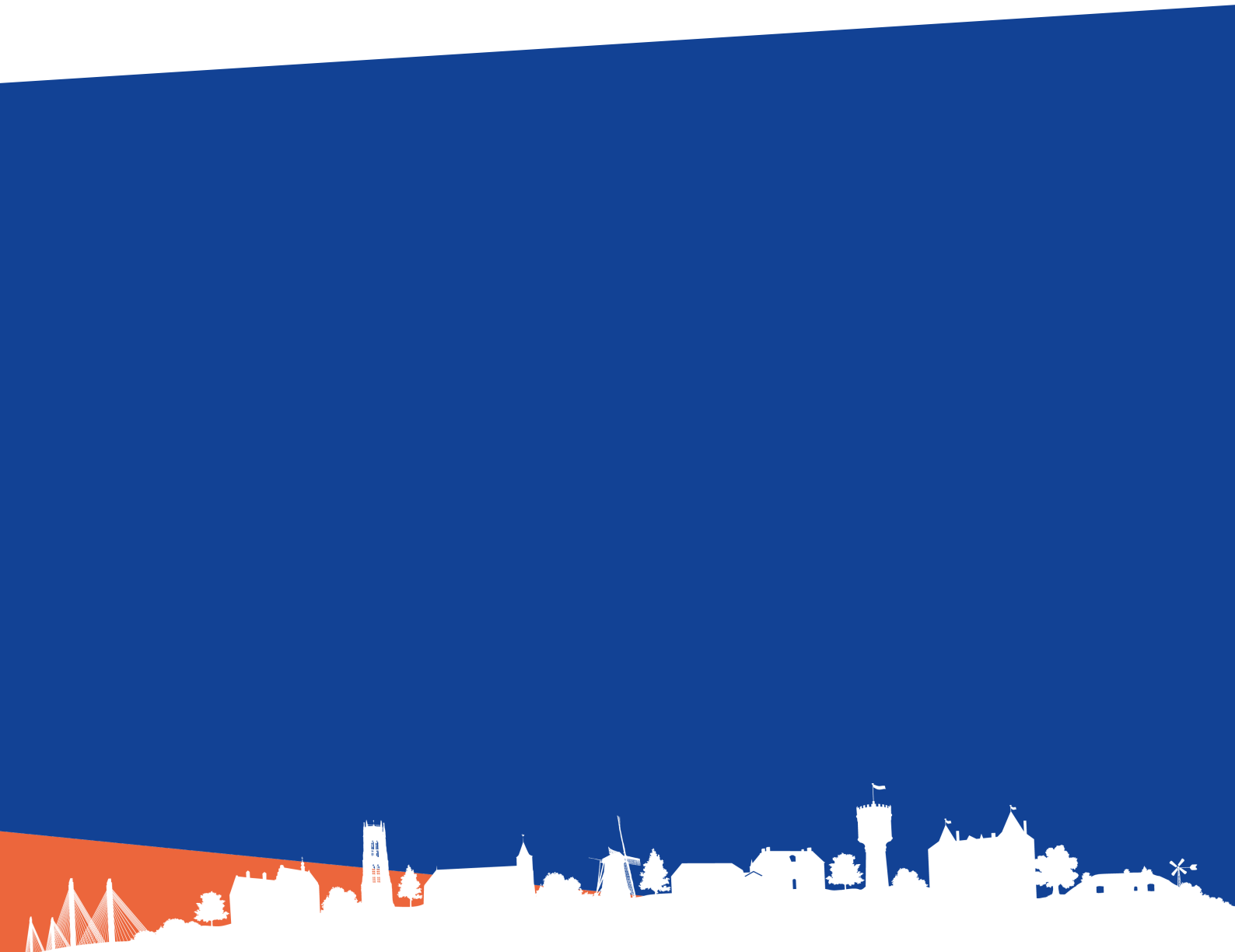
Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

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

