

**OOMEN**  
makelaardij & taxaties

**Kempkesstraat 11, Nieuwaaal**





## Nieuwaal - Wonen in de Bommelerwaard

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	1972
Gebruiksoppervlakte wonen	86
Overige inpandige ruimte	12
Gebouwgebonden buitenruimte	27
Externe bergruimte	18
Inhoud	347 m <sup>3</sup>
Kadastrale gemeente	156 m <sup>2</sup>
Kadastraal	Kerkwijk
Sectie	R
Nummer	940
Aanvaarding	In overleg

## Bijzonderheden

- Ruime tussenwoning met drie slaapkamers
- Volledig vernieuwde keuken en badkamer (2021)
- Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en ruime berging
- Energielabel B

## Woning

Ben je op zoek naar een instapklare woning met drie slaapkamers, een moderne afwerking én een heerlijke onderhoudsvriendelijke tuin? Dan is deze tussenwoning aan de Kempkesstraat 11 in Nieuwaal precies wat je zoekt!

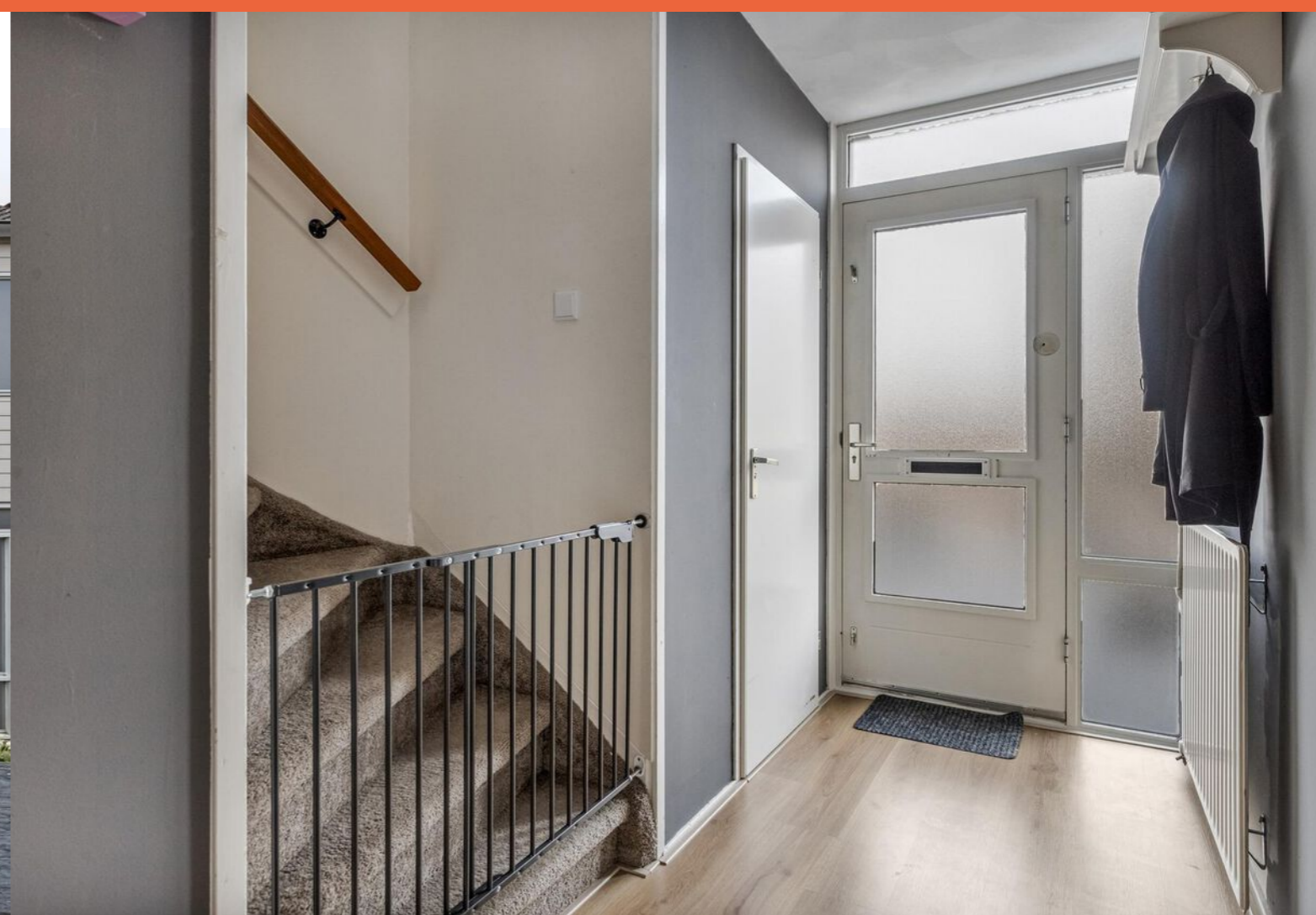
Deze verzorgde tussenwoning met een vernieuwde keuken en badkamer, en een sfeervolle achtertuin met overkapping is helemaal klaar voor een nieuw hoofdstuk. Of je nu op zoek bent naar je eerste koopwoning of juist een stap wilt maken met je gezin: dit huis heeft alles in zich om je meteen thuis te voelen.











## De woning

### Begane grond

Bij binnenkomst in de lichte hal heb je toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trap naar boven. De woonkamer is ruim en prettig ingedeeld. Aan de voorzijde is plaats voor een comfortabele zithoek met veel lichtinval dankzij het grote raam. Aan de achterzijde is er volop ruimte voor een royale eettafel, met uitzicht op de tuin.

De open keuken sluit hier perfect op aan: strak uitgevoerd in wit met een donker werkblad, voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een oven, kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

Direct vanuit de keuken is het overdekte terras in de tuin bereikbaar - een perfecte plek om te loungen of buiten te eten, ongeacht het weer.















## De Woning

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal keurig afgewerkt en voorzien van een fijne lichtinval. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een groot bed en kledingkast.

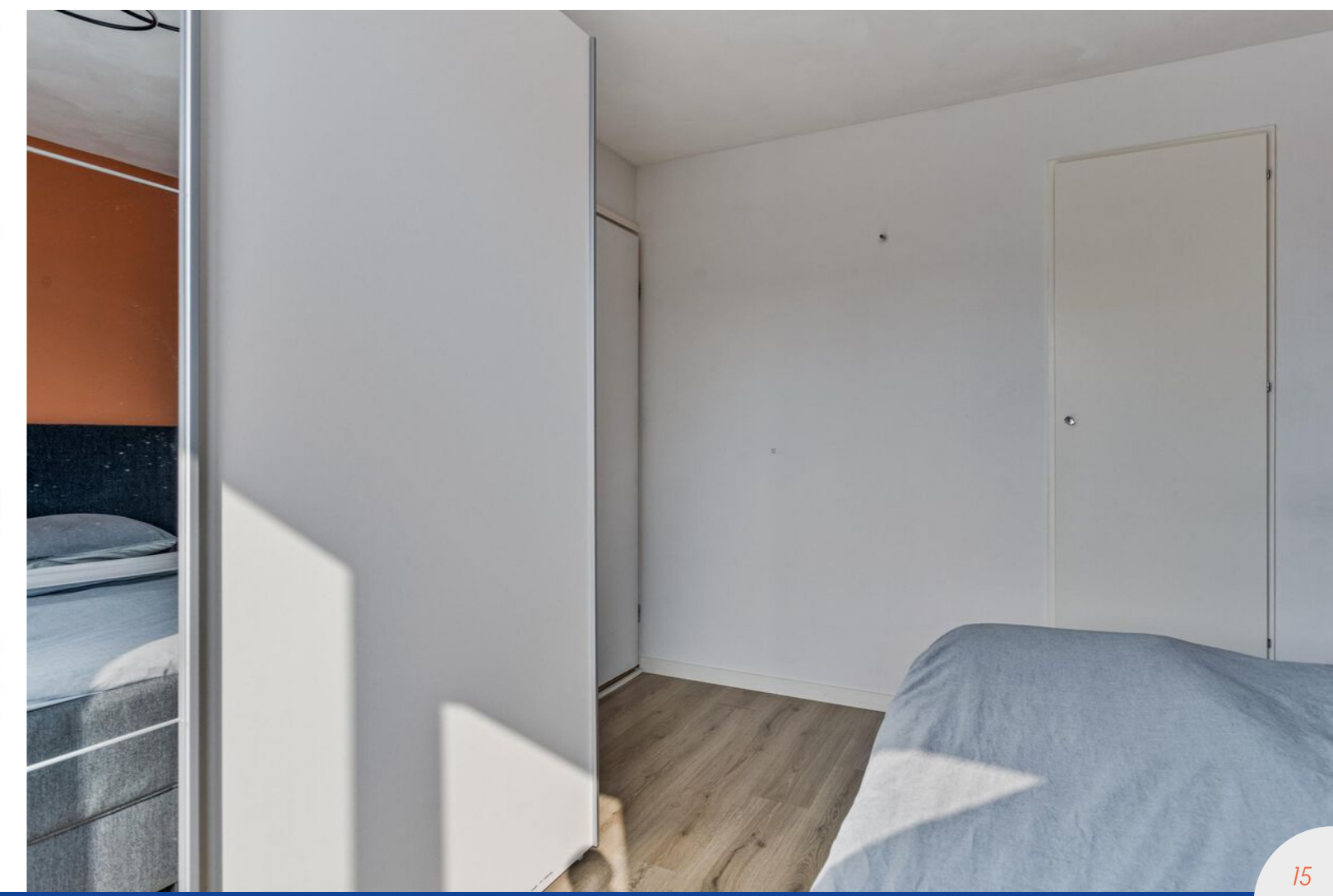
De badkamer is strak en modern, uitgevoerd in grijstinten en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De badkamer is in 2021 volledig nieuw geplaatst.

Dankzij de airco, strategisch geplaatst in het trappgat op de eerste verdieping, blijft het ook tijdens warmere dagen aangenaam in huis.

### Tweede verdieping

De zolderverdieping is via een vaste trap bereikbaar, dankzij het dakraam, het balkenplafond en de nette afwerking voelt ook deze verdieping aangenaam en licht. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel (Intergas, 2010) en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

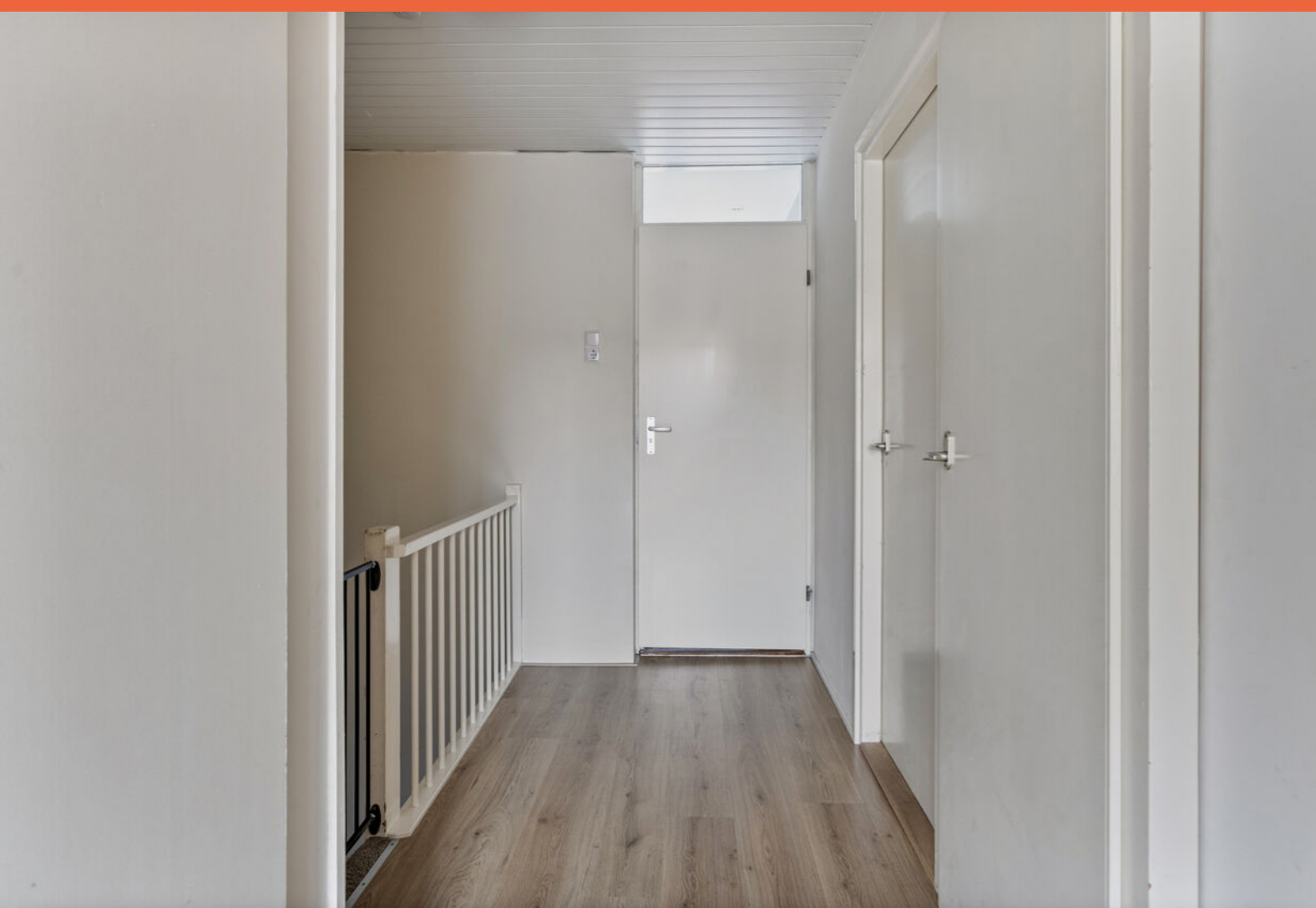
















## De Buitenruimte

De voortuin ligt er met stijlvolle grijstingen in het siergrind en tegels keurig bij en is volledig onderhoudsvrij.

De verrassend ruime en onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuiden. Dankzij de gunstige ligging is het hier op elk moment van de dag genieten van het buitenleven.

Direct aan de woning vind je een royale, overdekte veranda met een lichtdoorlatend dak, waardoor je hier in vrijwel elk seizoen beschut kunt ontspannen.

Achterin de tuin staat een ruime houten berging welke is voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinspullen.

Kortom: een stijlvolle, zonnige tuin met volop comfort, weinig onderhoud én alle ruimte om het buitenleven in alle seizoenen te omarmen.












# Kadaster

Kempesstraat 11, Nieuwaal

Kadastrale kaart 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><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kerkwijk</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 940</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---





# Plattegrond



# Plattegrond



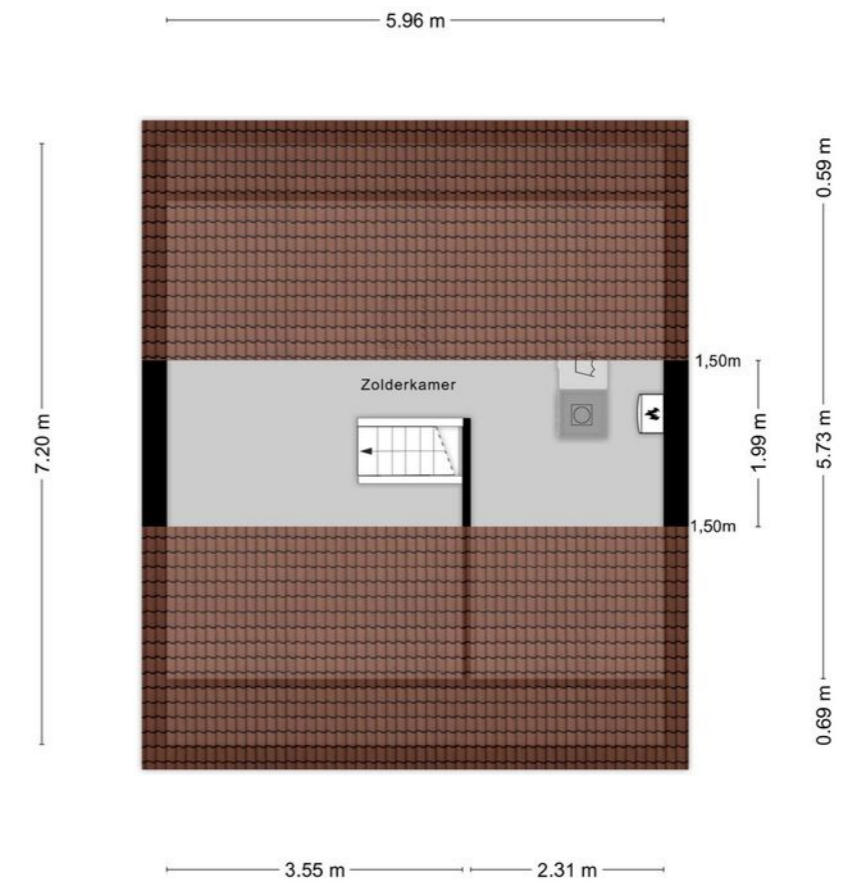


# Plattegrond



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

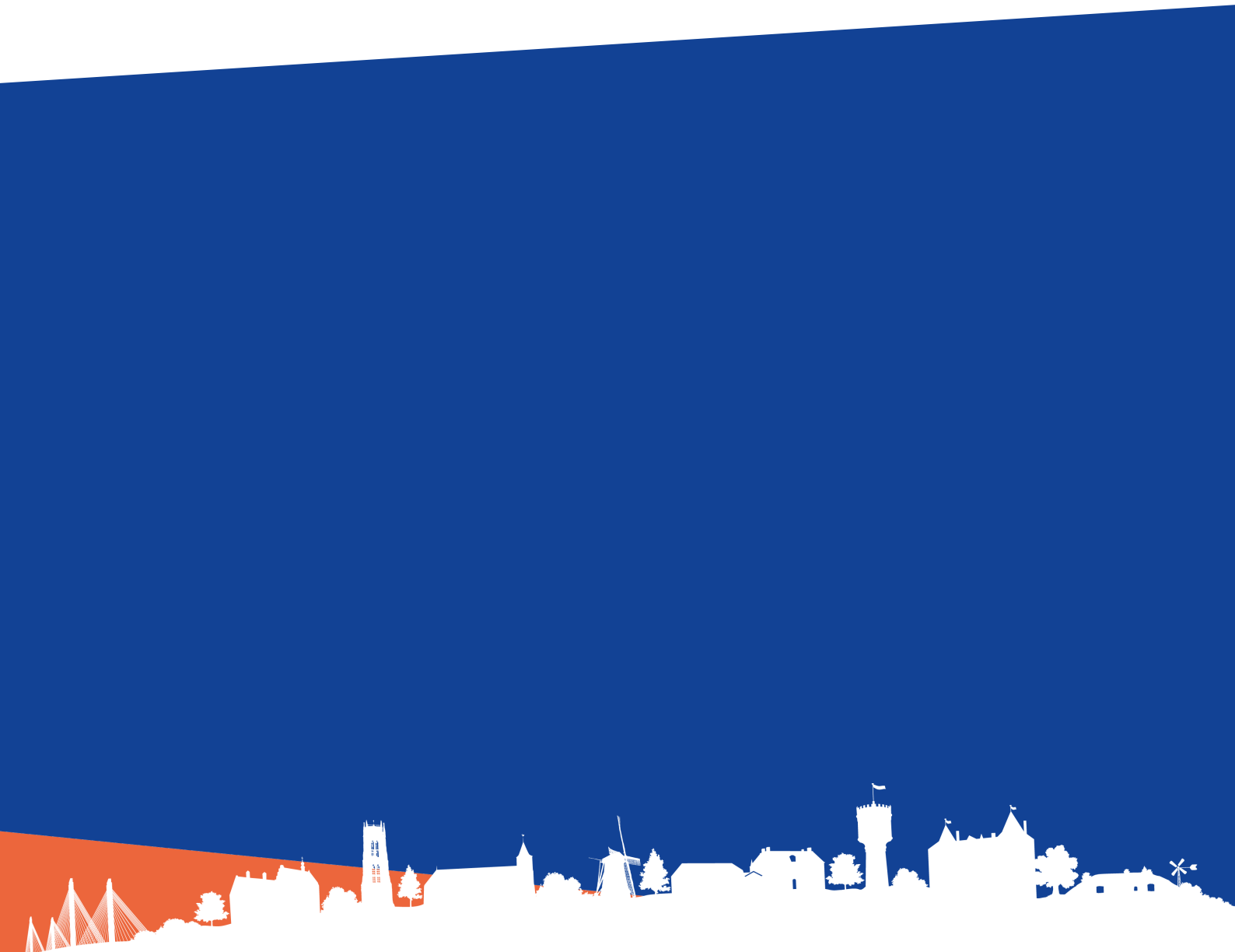
KvK nummer: 70694281  
BTW nummer: NL117890807B01





# OOMEN

makelaardij & taxaties



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

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

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

