

**OOMEN**  
makelaardij & taxaties

**Kerkstraat 8 b, Nieuwaal**



## 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	2001
Inhoud	661 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	23 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	590 m <sup>2</sup>
Kadastraal	Kerkwijk
Sectie	R
Nummer	649
Aanvaarding	In overleg

## Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met veel ruimte en privacy
- Slaapkamer en volledig ingerichte badkamer op de begane grond
- Achtertuin gelegen op het westen met vrij uitzicht
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en met aangebouwde garage

## Woning

Welkom bij Kerkstraat 8b in Nieuwaal, een charmante vrijstaande en levensloopbestendige woning met volop ruimte, comfort en privacy.

Deze goed onderhouden woning uit 2001 biedt een warme thuisbasis voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en een fijne woonomgeving, maar ook voor jonge stellen of senioren die willen genieten van rust en comfort.







## Begane grond

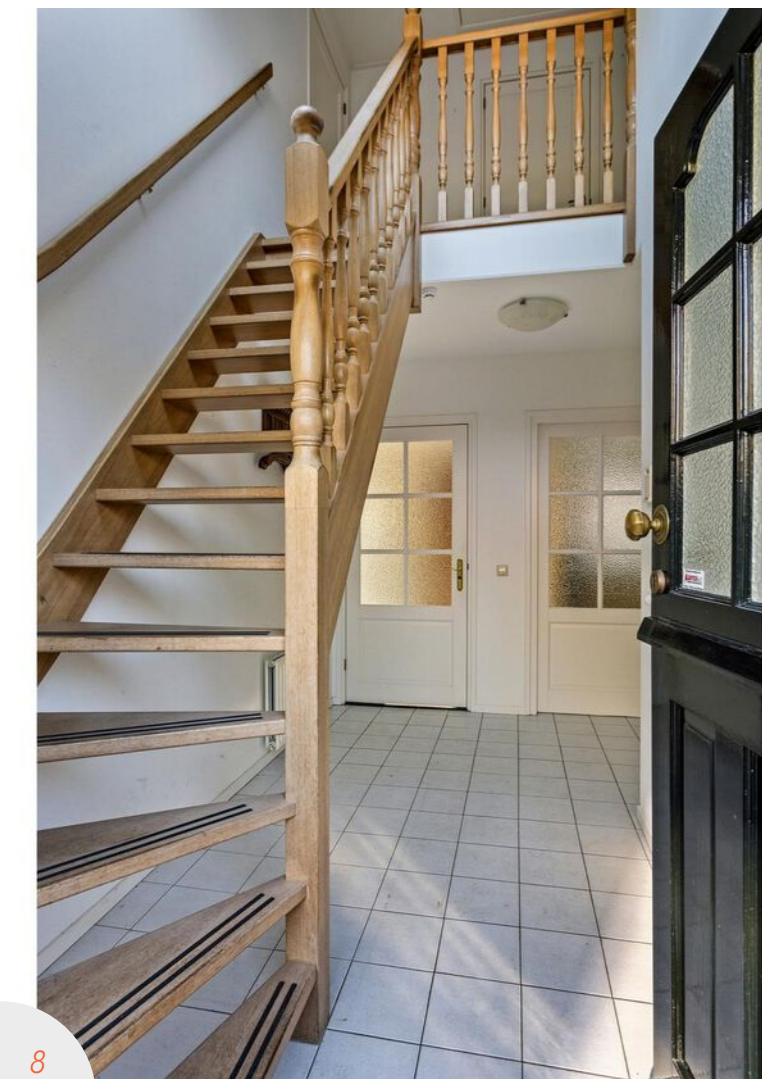
Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime en hoge entree. Deze hal vormt het centrale punt van de woning en biedt directe toegang tot het toilet en de trap naar boven. Daarnaast leidt de entree naar alle andere vertrekken op de begane grond.

De royale woon- en eetkamer beschikt over grote raampartijen, openslaande deuren aan de zijkant van de woning en een sfeervolle erker, wat zorgt voor extra veel lichtinval. Er is hier meer dan voldoende ruimte voor het creëren van een gezellige zithoek met vrij uitzicht op de omgeving en een eethoek die vrijwel direct aansluit op de keuken.

De keuken, uitgevoerd in een hoekopstelling, is functioneel ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Verder bevindt zich op de begane grond een ruime slaapkamer met uitzicht op de achtertuin en een aangrenzende badkamer. Deze badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douche en tweede toilet. Extra praktisch is de bijkeuken, waar de C.V.-ketel is geïnstalleerd en aansluitingen voor een wasmachine en droger aanwezig zijn. Ook biedt de bijkeuken toegang tot de ruime, aangebouwde garage, die voorzien is van elektra en voldoende ruimte biedt voor een auto en extra opslag.





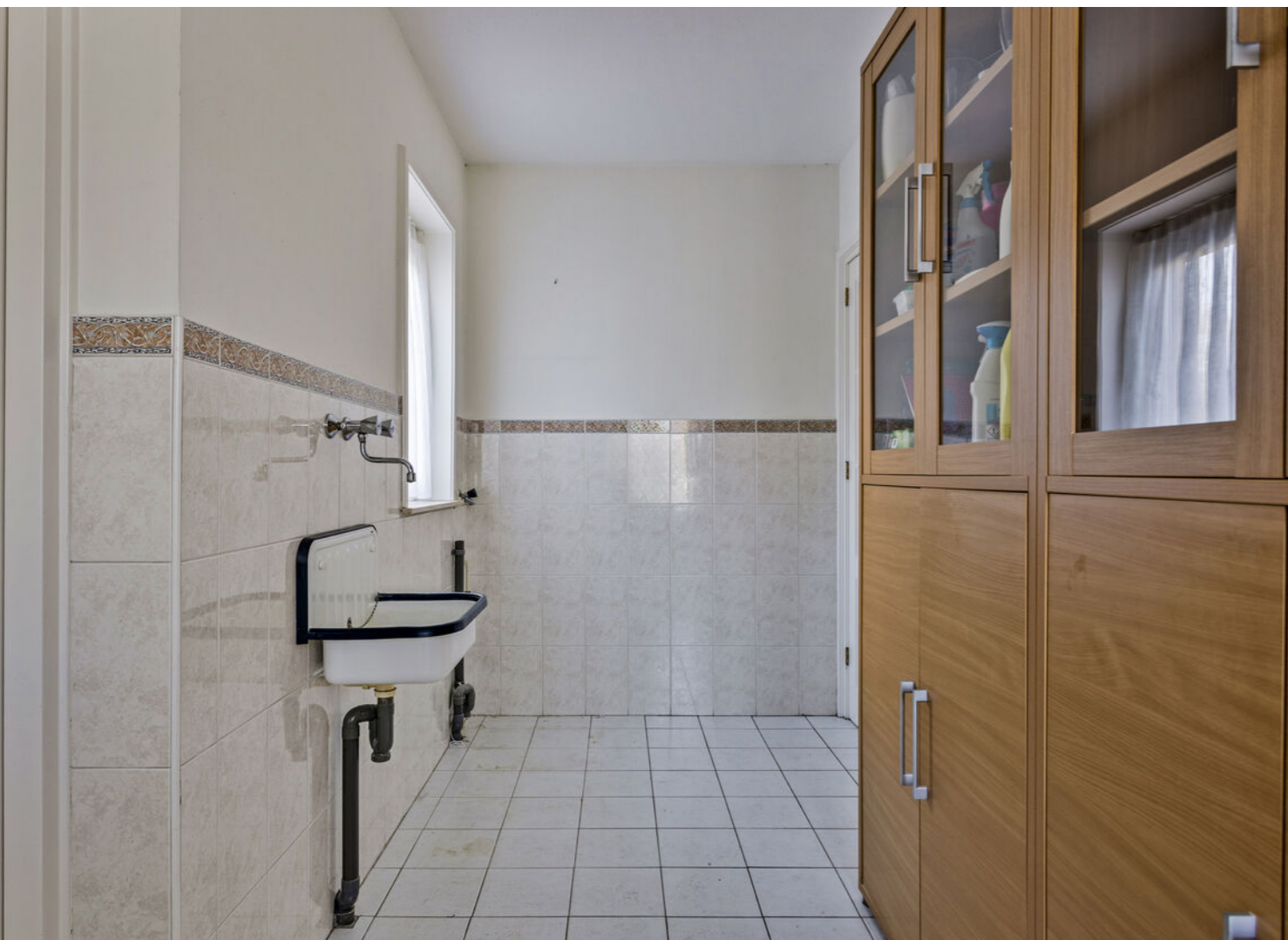












## Eerste verdieping en exterieur

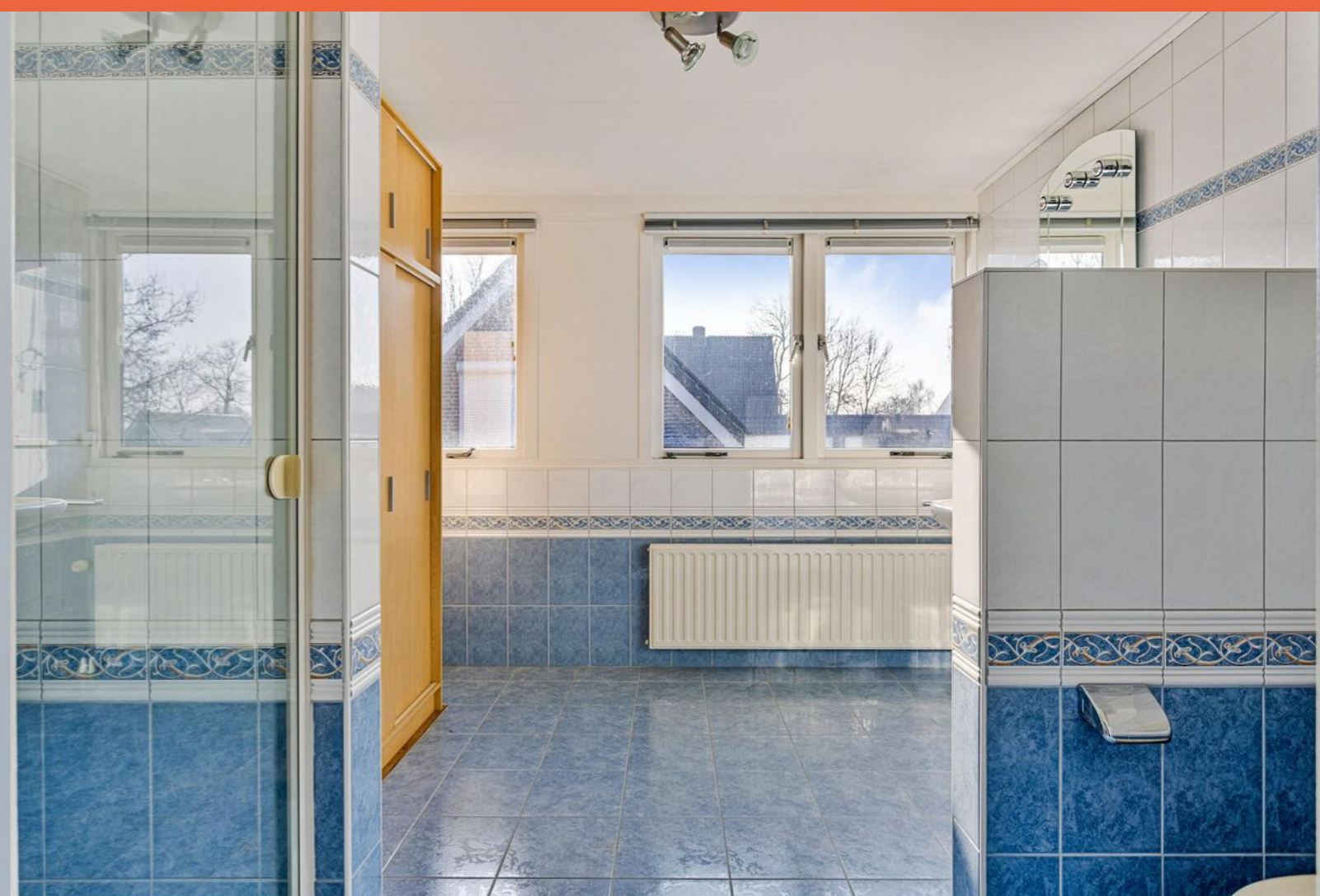
### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één, middels grote openslaande deuren, toegang biedt tot een balkon met een prachtig uitzicht over de groene omgeving. Daarnaast is er een tweede badkamer met douche en een derde toilet. Dankzij de slimme indeling en ruime kamers biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een gezin of logees.

Voor extra bergruimte zijn er in beide slaapkamers knieschotten aanwezig, en op de overloop bevindt zich bovendien een vliering.

### Exterieur

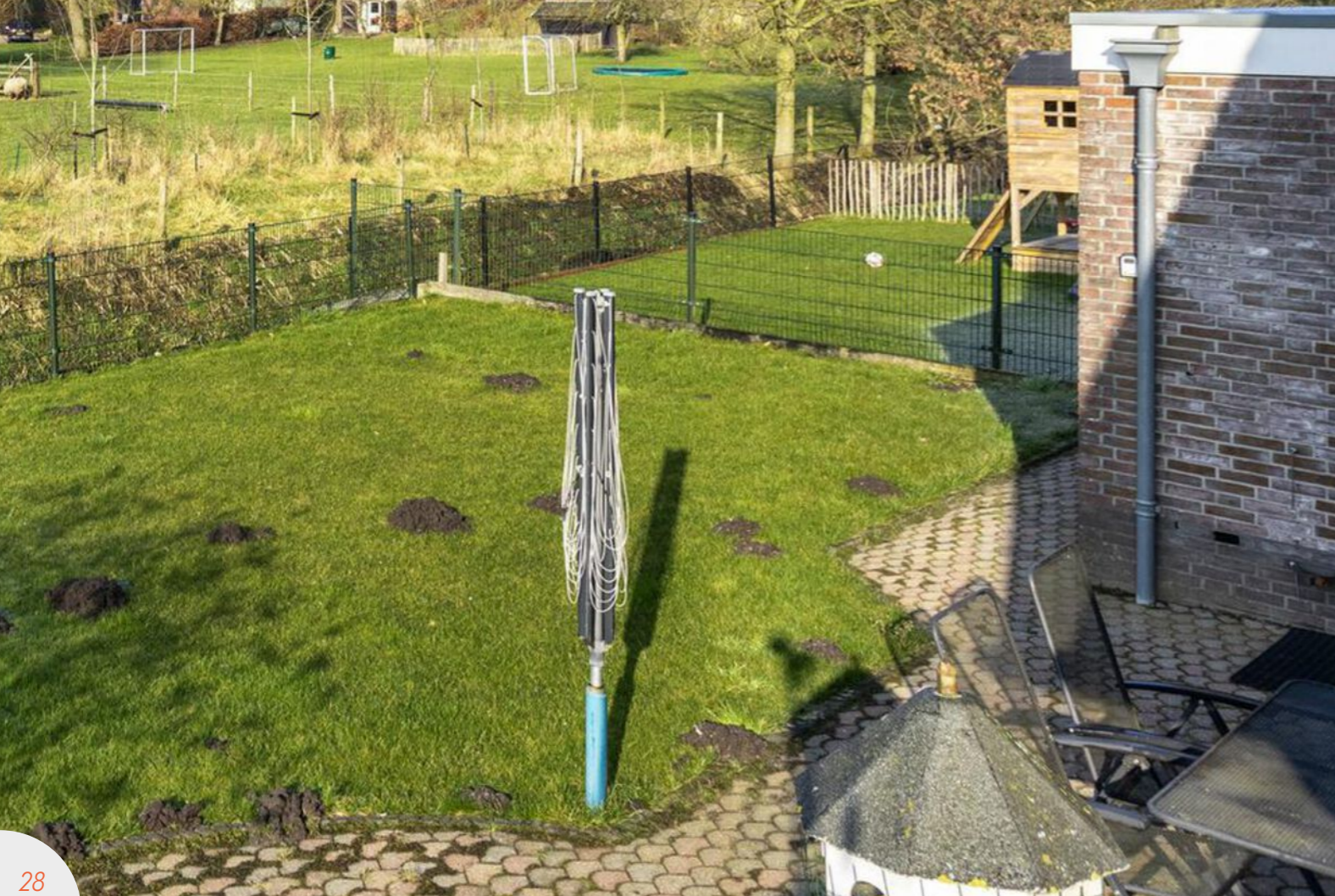
De royale en fraai aangelegde voor- en achtertuin maken deze woning extra aantrekkelijk en zijn met elkaar verbonden door een pad aan de zijkant van de woning. De ruime achtertuin, gelegen op het westen, biedt veel privacy en grenst aan landelijk gebied. Hierdoor kun je genieten van een vrij uitzicht en de rustige omgeving. Met het heerlijke terras in de achtertuin en het balkon is er altijd een fijne plek om buiten te zitten, te ontspannen en te genieten van de middag- en avondzon.













# Kadaster

Kerkstraat 8 b, Nieuwaal



<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 eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kerkwijk</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 649</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

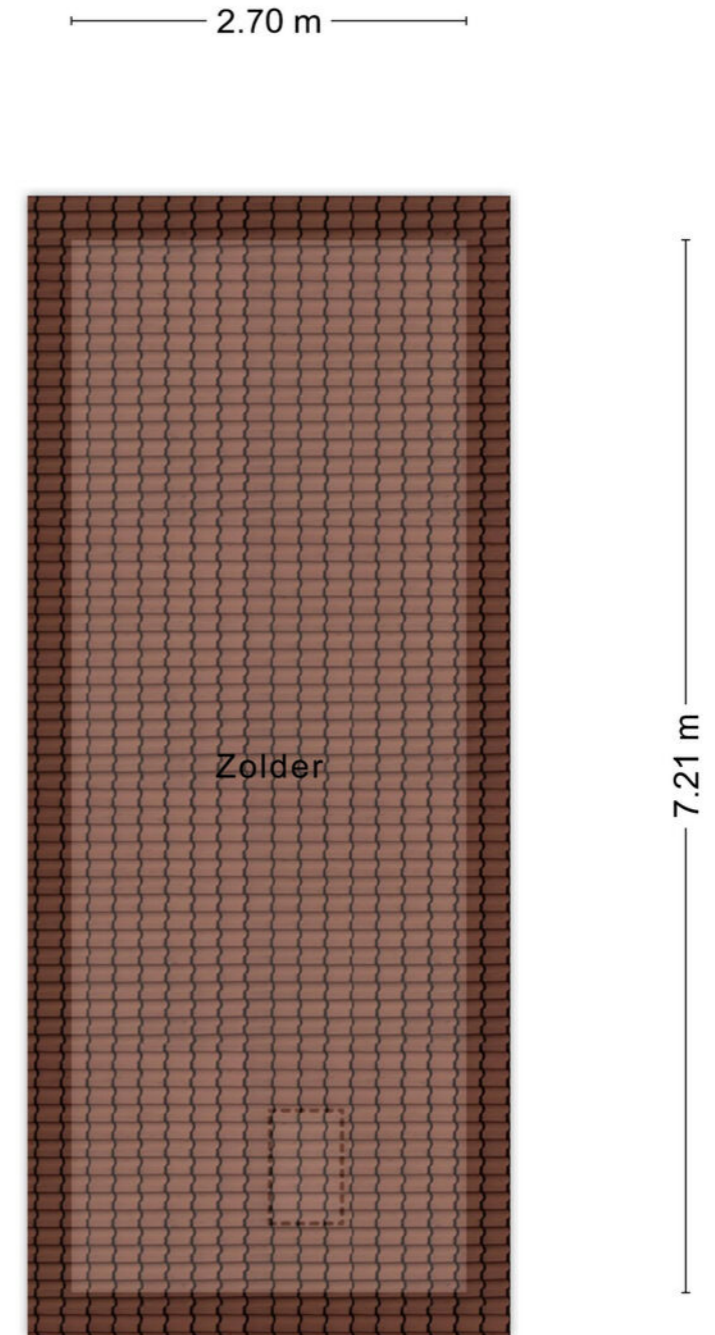


## Plattegrond



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



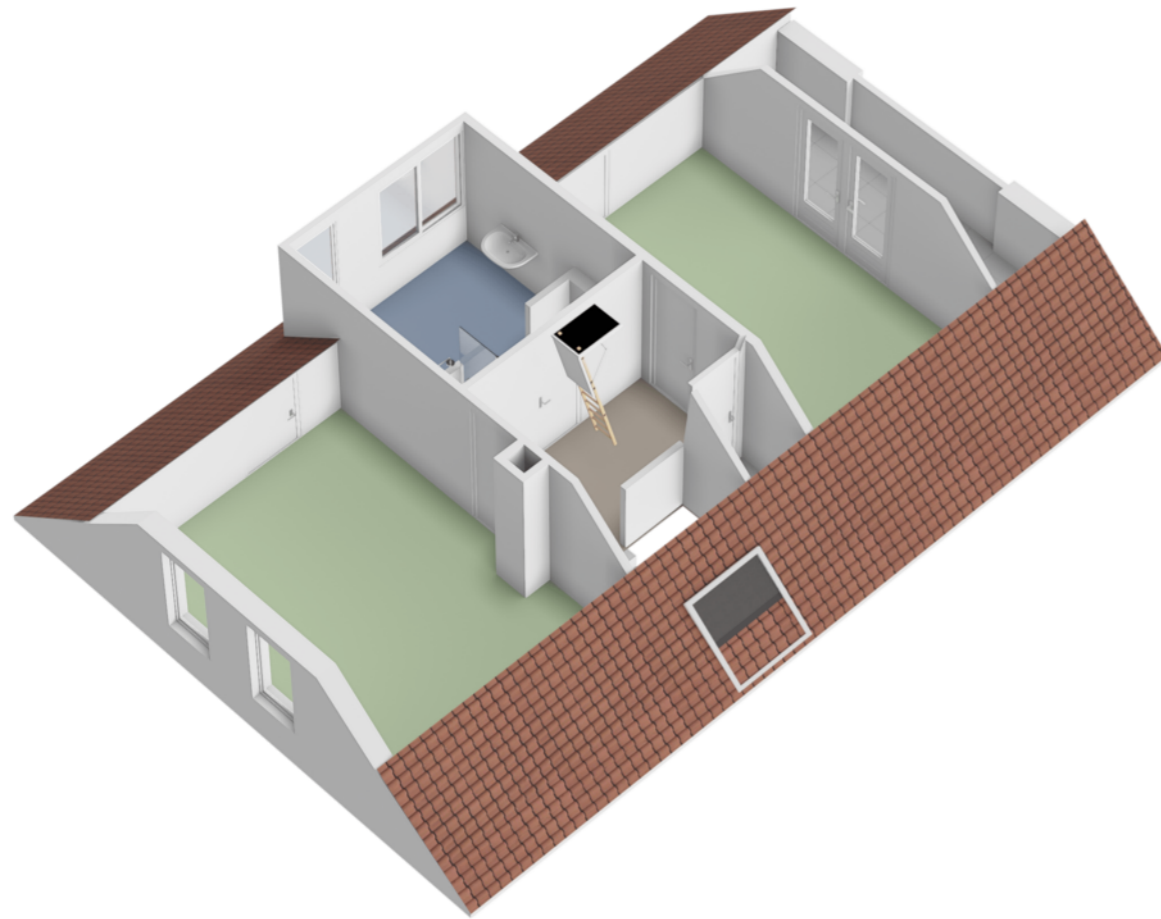
## Plattegrond



## 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*

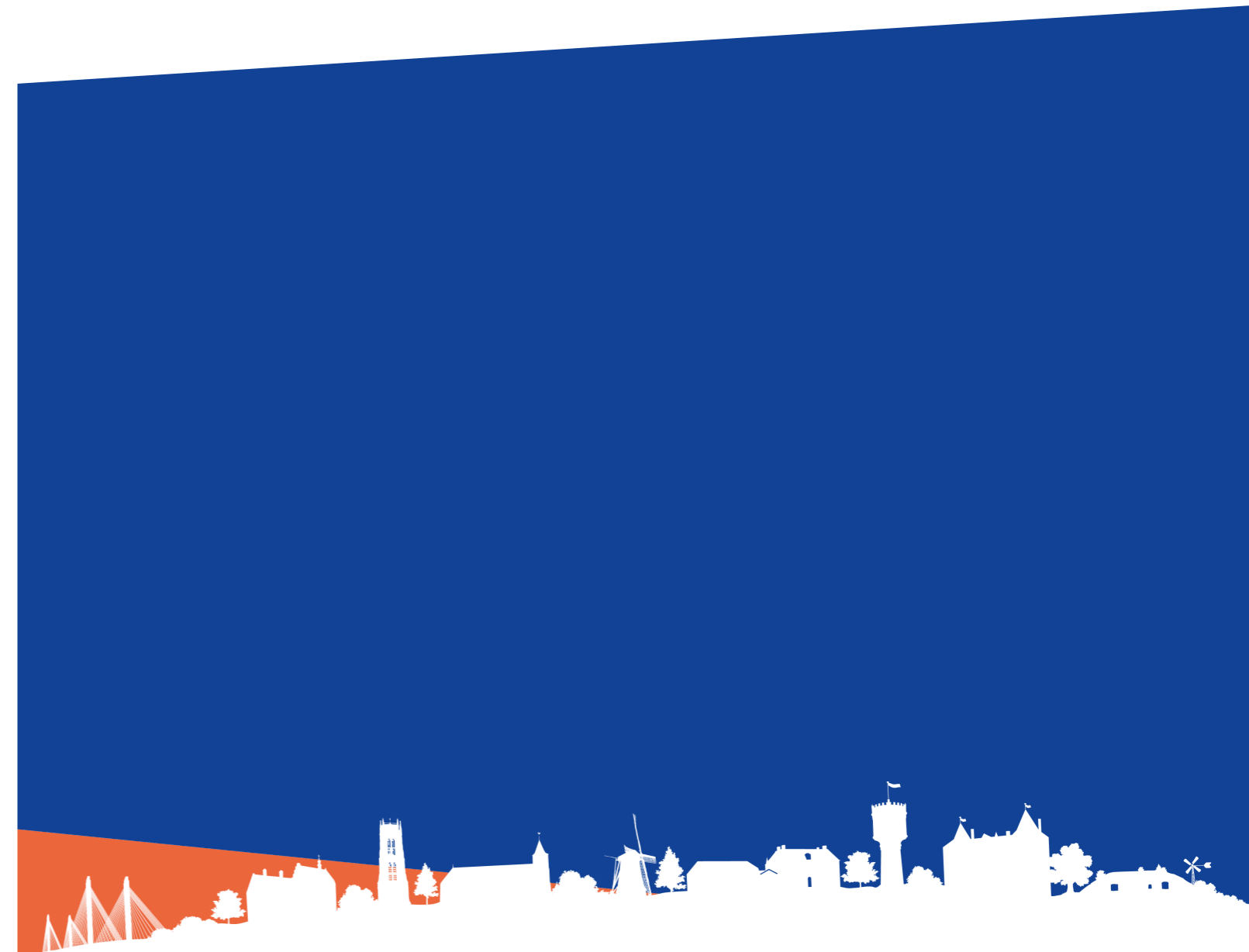
In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.  
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.  
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper 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

