



OOMEN
makelaardij & taxaties

De Boogerd 31, Zuilichem



Wonen in Zuilichem

Zuilichem is een dorp in het westelijk deel van de Bommelerwaard en ligt aan de zuidoever van de Waal tegenover Herwijnen. Zuilichem hoorde tot 1999 bij de gemeente Brakel, om daarna op 1 januari 1999 op te gaan in de gemeente Zaltbommel. Het dorp beschikt over een actieve dorpsraad die zich inzet om de algemene belangen van de inwoners van het dorp Zuilichem te behartigen. Ook kent het dorp een actieve Oranjevereniging welke jaarlijks vele activiteiten organiseert voor zowel jong als oud.

Zuilichem beschikt over een brood- en banketbakkerij, supermarkt en basisschool. In het naastgelegen dorp Brakel vind je een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een uitgebreide supermarkt. Zuilichem is gelegen in het schitterende rivierengebied en centraal in het "Groene Hart" van Nederland, op korte afstand van recreatiegebied het Esmeer, Slot Loevestein en de vestingstadjes Heusden, Woudrichem, Zaltbommel en Gorinchem.

Met 10 autominuten is de A2 bereikbaar evenals de stadse voorzieningen van Zaltbommel. Ook ten opzichte van de A15 en de A27 is Zuilichem gunstig gelegen. Utrecht en 's-Hertogenbosch zijn ook eenvoudig bereikbaar via een treinverbinding. Leerdam en Gorinchem zijn met 15 autominuten te bereiken gebruikmakend van het autoveer Brakel-Herwijnen.

Algemeen

| | |
|--------------------|--------------------|
| Bouwjaar | 1974 |
| Inhoud | 375 m ³ |
| Woonoppervlakte | 106 m ² |
| Perceeloppervlakte | 465 m ² |
| Kadastraal | Brakel |
| Sectie | K |
| Nummer | 77 |
| Aanvaarding | In overleg |

Bijzonderheden

- Sfeervolle benedenverdieping met karakteristieke balkenplafond en sfeervolle open keuken
- Vier ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Royale, fraai aangelegde tuin
- Vrijstaande stenen garage en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Woning

Welkom aan De Boogerd 31 in Zuilichem, een verrassend ruime en charmante twee-onder-een-kapwoning met een royale tuin, vrijstaande garage en eigen oprit op een perceel van maar liefst 465 m².

Met vier slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met open keuken en een praktische bijkeuken biedt deze woning alles om comfortabel te kunnen wonen.





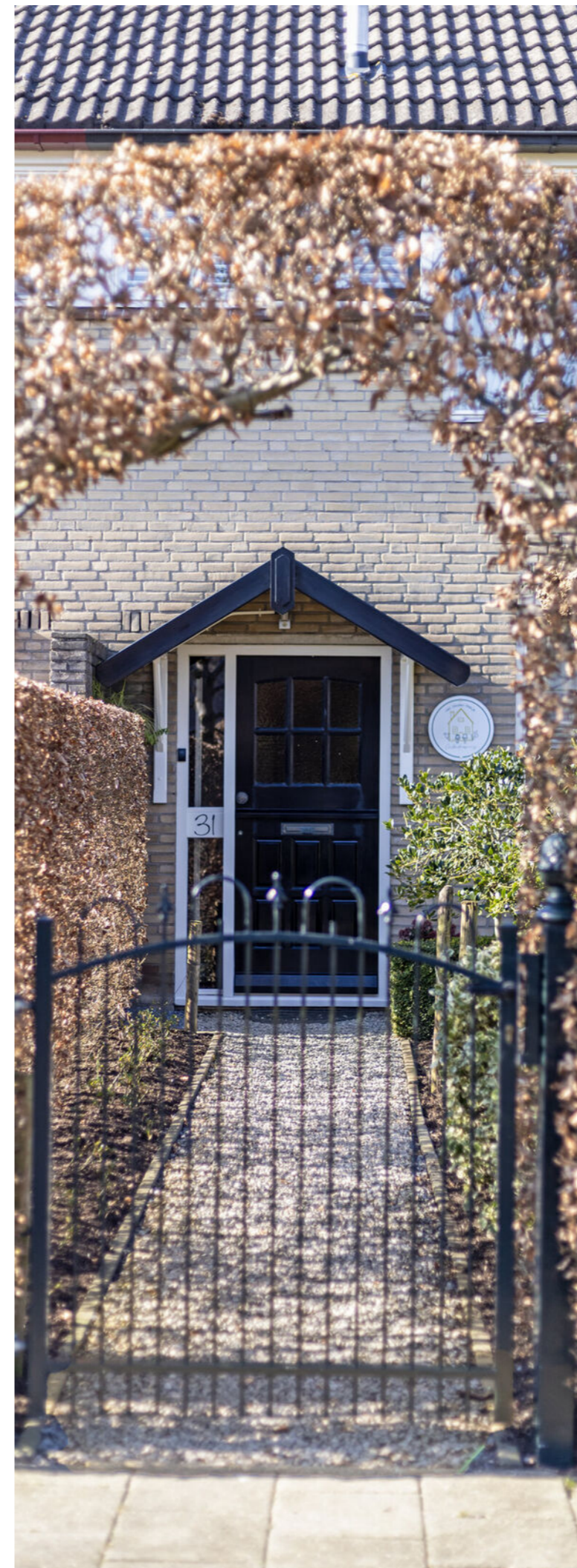


Begane grond

Bij binnenkomst in de lichte en ruime hal tref je de meterkast en toegang tot het toilet. De royale woonkamer ademt sfeer en warmte door de karakteristieke balkenplafonds en stijlvolle afwerking. Je hebt hier ook toegang tot de trap naar de eerste verdieping, deze is afgesloten met een houten traphek welke één geheel vormt met de deuren van de trapkast.

In de woonkamer zorgen grote ramen voor veel natuurlijk licht en een fijn uitzicht op de prachtige groene tuin: een perfecte plek voor een gezellige zithoek. Aan de achterkant van de woning is voldoende ruimte voor een ruime eethoek welke direct aansluit op de keuken en uitkijkt op het terras in de achtertuin.

De open keuken is landelijk en modern, met een hoekopstelling en voorzien van een groot gasfornuis met oven, een robuuste afzuigkap en diverse inbouwapparatuur. De combinatie van het lichte werkblad en de antraciet houten keukenkasten geven de ruimte een warme en stijlvolle uitstraling. Vanuit de keuken loop je direct door naar de bijkeuken, waar extra bergruimte en de aansluiting voor de wasmachine en droger zich bevinden.









Eerste en tweede verdieping

Eerste verdieping

Op de overloop van de eerste verdieping is een praktische en stijlvolle schuifdeur geplaatst welke de trap naar de begane grond of de tweede verdieping kan afsluiten, wat zorgt voor extra privacy en warmtebehoud. Er bevinden zich op de eerste verdieping drie ruime slaapkamers, elk met een eigen karakter en een aangename lichtinval. Alle kamers zijn zeer goed afgewerkt en ruim genoeg om als slaap-, werk- en/of logeerkamer te dienen.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, een douche, een wastafel en een toilet. Een tijdloze ruimte met volop mogelijkheden.

Tweede verdieping

De zolderverdieping is verrassend ruim en hier vind je een vierde slaapkamer. De sfeervolle afwerking en het zichtbare balkenplafond geven deze kamer extra charme. Daarnaast is er voldoende bergruimte in de twee ruime kasten op de overloop.









Buitenruimte

De tuin is een echte blikvanger! Dankzij de speelse indeling met een terras, een weelderig gazon en kleurrijke borders biedt deze buitenruimte volop privacy en sfeer. Omdat de tuin de woning vrijwel volledig omringt, is er op elk moment van de dag wel een plekje te vinden om van de zon te genieten.

Het betegelde terras, direct bereikbaar vanuit de bijkeuken, is een ideale plek voor een ruime tuintafel waar je op lange zomeravonden heerlijk kunt dineren. Het royale gazon ligt er prachtig bij, mede dankzij het geïnstalleerde sproei systeem.

Grenzend aan het terras bevindt zich de vrijstaande stenen garage, perfect voor het stallen van een auto of fietsen, maar ook ideaal als extra opslagruimte. Vanuit de garage heb je directe toegang tot de oprit, die met een lengte van maar liefst 18 meter ruim voldoende parkeergelegenheid biedt.










Kadaster

De Boogerd 31, Zuilichem

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><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brakel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 77</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



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

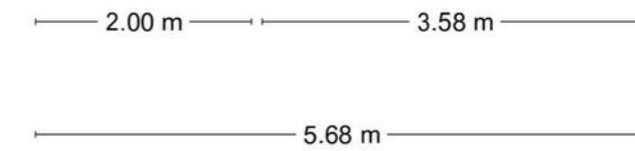
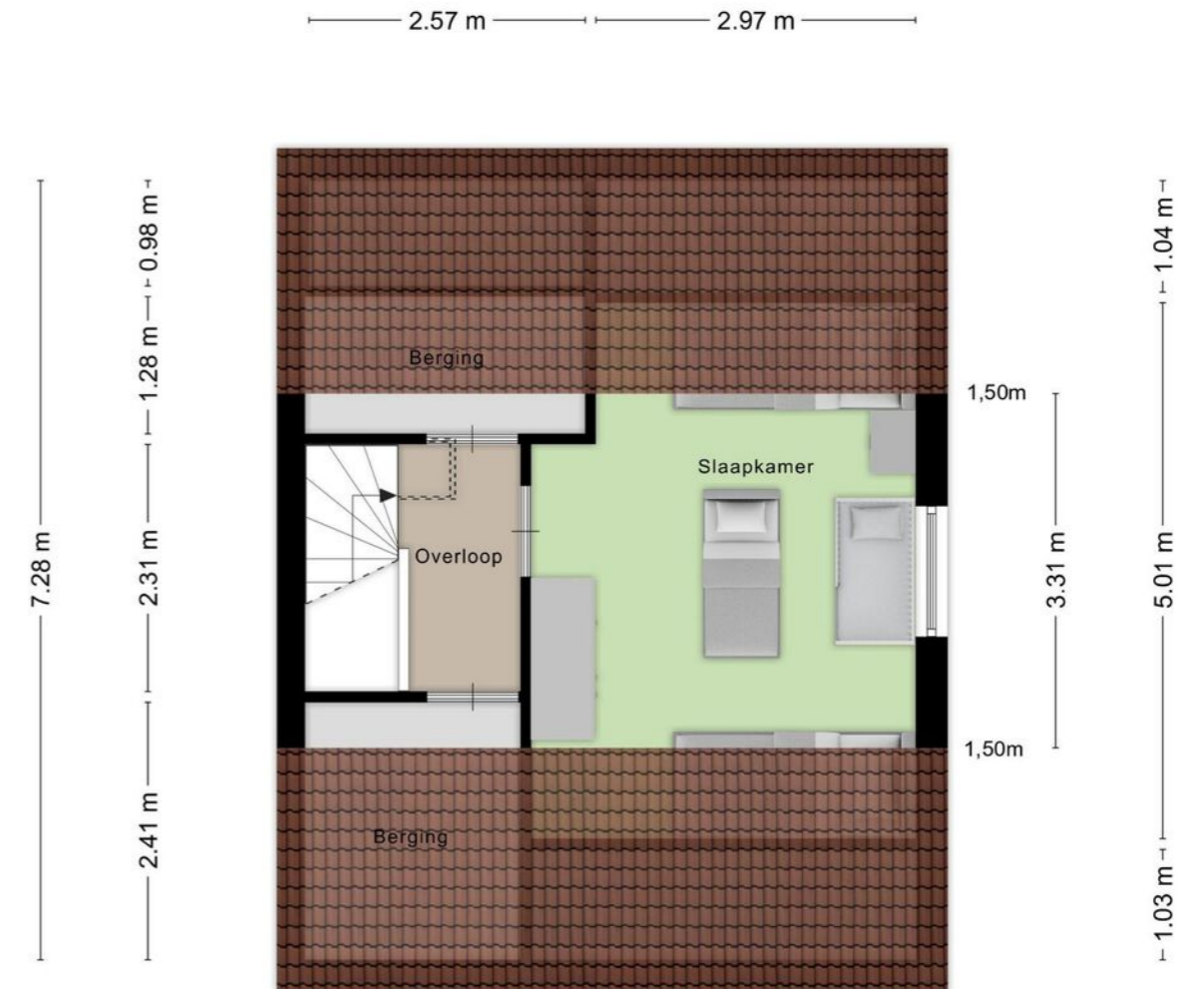


Plattegrond



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

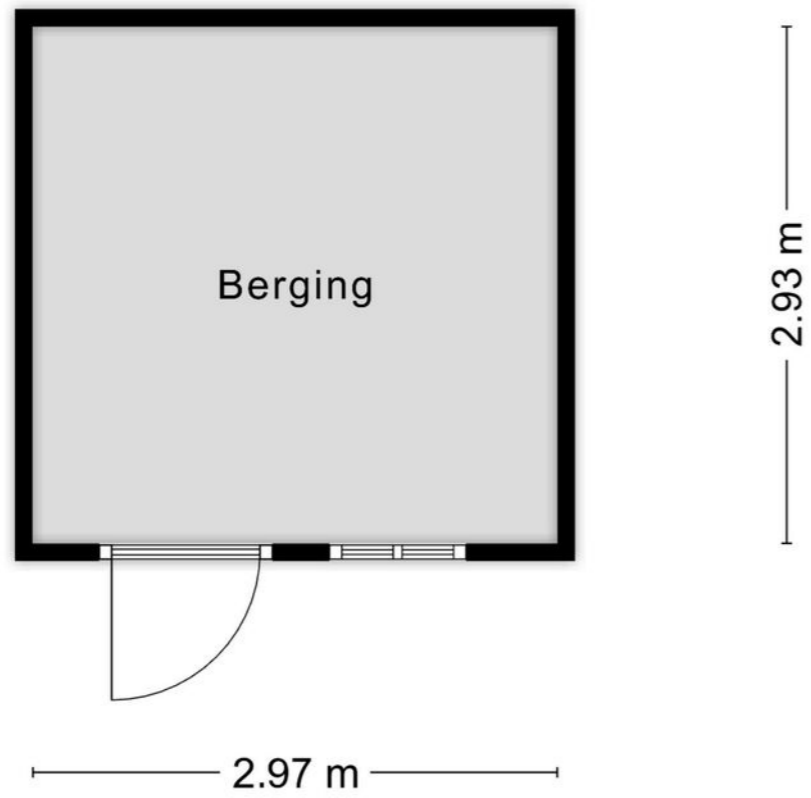
Plattegrond



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

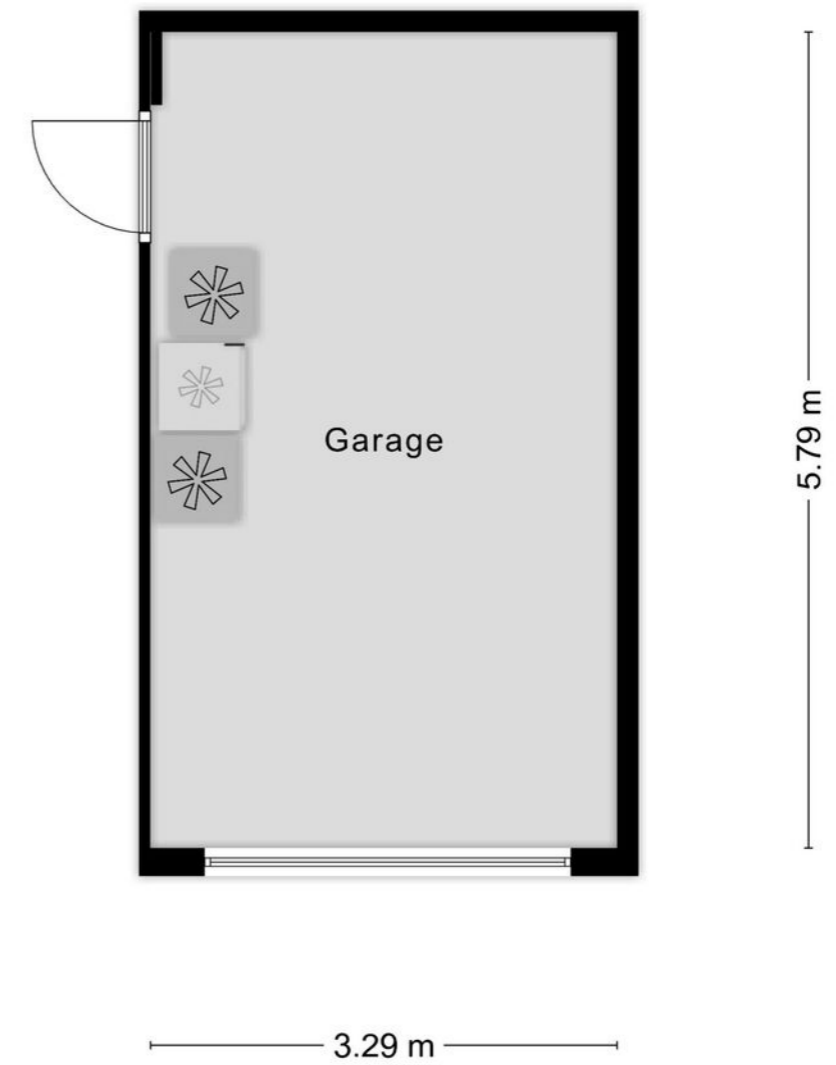


Plattegrond



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

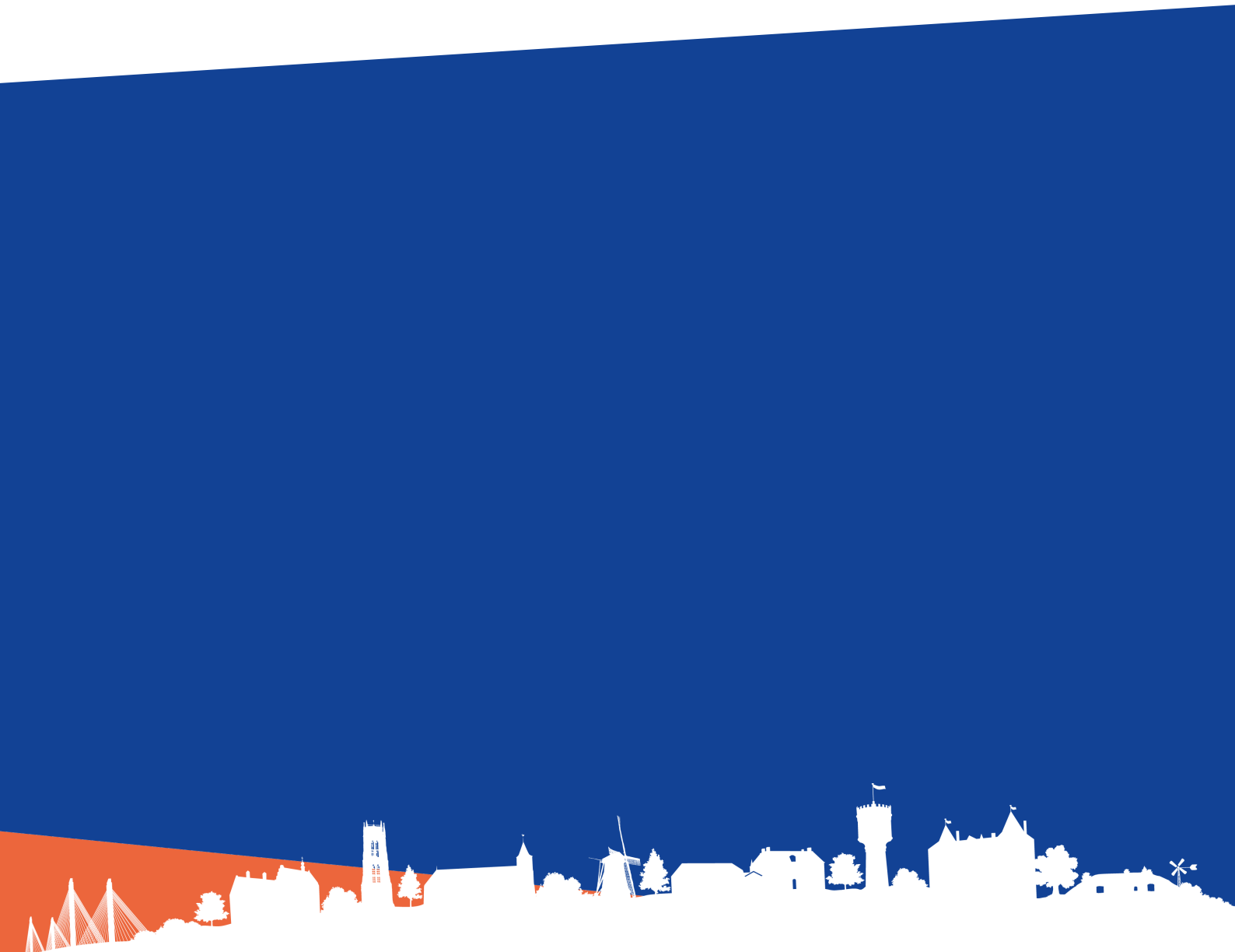
Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

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

