



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Brouwerskamp 28
Haaften

Vraagprijs: € 509.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
143 m²

INHOUD:
490 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
332 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM: bestaande bouw
TYPE WONING: 2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL: A

BOUWJAAR: 1978
WARM WATER: c.v.-combiketel (Nefit Trendline CW5)

LIGGING: rustige ligging, in woonwijk
TUIN: zuiden
BERGING: vrijstaand
VERWARMING: c.v.-combiketel (radiatoren en gedeeltelijk vloerverwarming)
ISOLATIE volledig

OMSCHRIJVING

RUIME TWEE-ONDER-EEN KAPWONING MET GARAGE, ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN, 4 RIANTE SLAAPKAMERS EN EEN MULTIFUNCTIONELE TUINKAMER

In een rustige straat en kindvriendelijke woonbuurt staat deze goed (na)geïsoleerde, riante tweekapper (**energielabel A**). De woning is voorzien van **12 zonnepanelen**, ruime oprit, vrijstaande garage met vliering en aangebouwde, multifunctionele tuinkamer met openslaande tuindeuren.

Op de begane grond bevindt zich een ruime, lichte woonkamer met halfopen woonkeuken aan de achterzijde voorzien van toegang tot een praktische bijkeuken.

Op de verdieping liggen 3 riante slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer.

Middels een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar met allereerst een ruime voorzolder met bergruimte en mogelijkheid voor een dubbele werkplek (3 m breed). Tenslotte is op deze verdieping een net afgewerkte 4e slaapkamer aanwezig met opbergruimte, 2 grote dakramen en wastafelmeubel.

De verzorgde achtertuin is gesitueerd op het **zuiden** en biedt een beschutte plek met veel privacy. Bovendien is via de achtertuin de garage (circa 25 m²) en de tuinkamer (circa 11 m²) toegankelijk.





De achtertuin op het zuiden is aangelegd met gazon, bestrating en plantenborders.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een begroeide voortuin en een ruime oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's.

De garage is vanaf de oprit toegankelijk door middel van een kanteldeur en vanuit de tuin via een loopdeur. De garage is in spouw gebouwd en voorzien van een vliering en wateraansluiting.

Achter de garage is een handige tuinkamer gebouwd (in spouw) met keukenblokje en openslaande tuindeuren. **Een multifunctionele ruimte voor diverse doeleinden geschikt!**

De woning beschikt over 12 zonnepanelen op het zuidelijke dakvlak, dakisolatie en dubbele beglazing. In 2021 is de woning na-geïsoleerd door middel van gevelisolatie en bodemisolatie.





De zijentree biedt toegang tot de hal met toilet (2017) met fonteintje, trapopgang en meterkast. Aansluitend bevindt zich de ruime, lichte woonkamer voorzien van lichte tegelvloer met vloerverwarming.





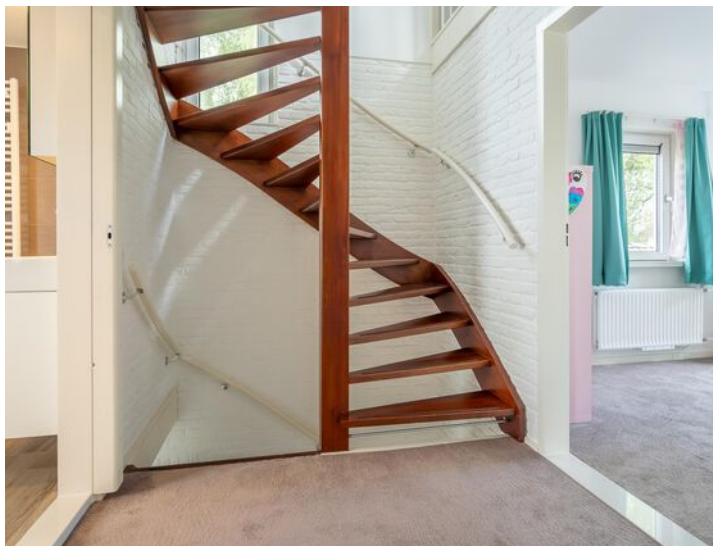
Middels een rechthoekige toeg is de woonkeuken aan de achterzijde toegankelijk met eveneens vloerverwarming.





De keuken is voorzien van een keukenblok in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Aansluitend is de bijkeuken bereikbaar met witgoedaansluitingen en deur naar de tuin.





TE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn **3 riante slaapkamers** en de badkamer te bereiken. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde, waarvan 1 slaapkamer is voorzien van bergruimte achter een grote schuifdeurkast. De derde slaapkamer bevindt zich samen met de badkamer aan de voorzijde. De badkamer (2016) is voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet, designradiatoren en van (hygrostatisch geregelde) mechanische afzuiging.





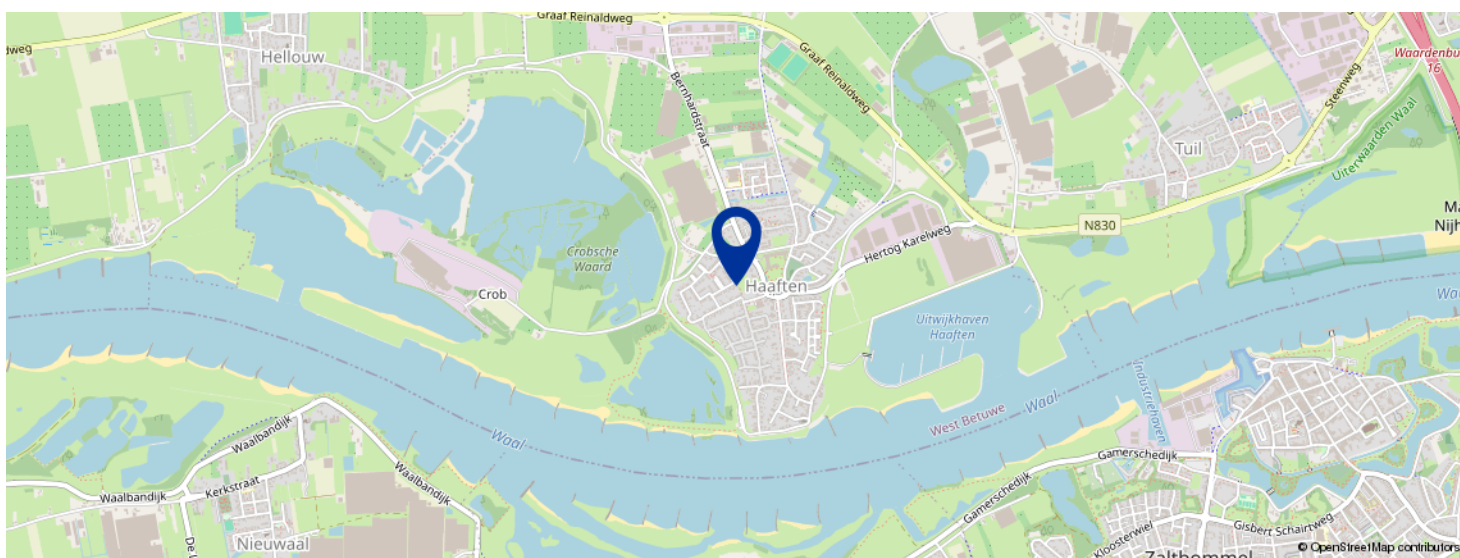
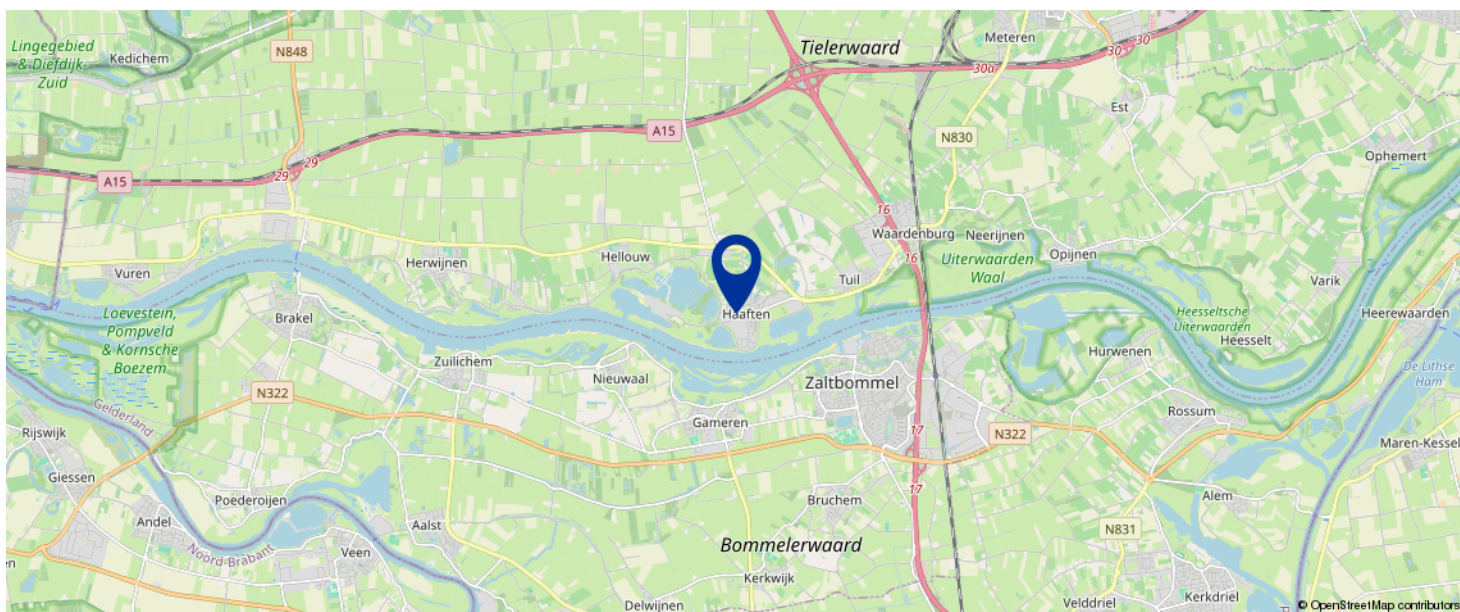
Ook de 2e verdieping biedt verrassend veel ruimte. Via de vaste trap is de voorzolder met bergruimte en dakraam bereikbaar. Tevens bevindt zich op deze plek de c.v.-opstelplaats (Nefit Trendline CW 5, 2018). Tenslotte bevindt zich op deze verdieping een royale, **4e slaapkamer** met 2 dakramen, wastafelmeubel en bergruimte achter schuifkasten.



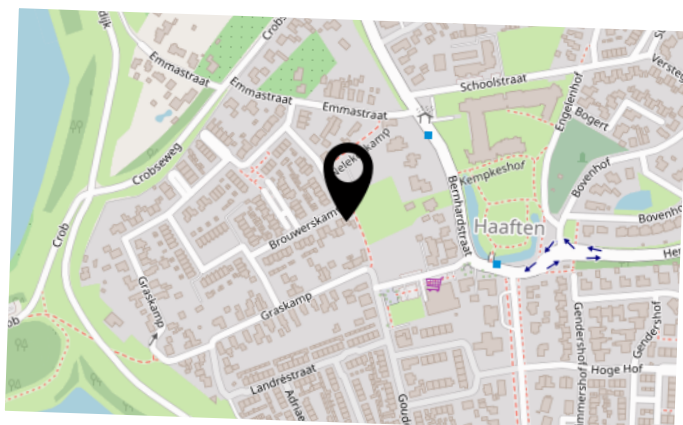
Zonnige tuin!



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?





De woning is gelegen in het landelijke dijkdorp **Haaften**, gelegen aan de rivier de Waal. De snelwegen A2 en A15 zijn binnen enkele minuten rijden bereikbaar.

Het huis ligt vlakbij het dorpscentrum met diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, speeltuin en 2 basisscholen. Ook is een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang aanwezig.



Kortom, een duurzame gezinswoning met véél ruimte gelegen op een kindvriendelijke en ideale plek!



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Brouwerskamp 28



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente	Haaften
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	K
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	737
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 april 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.



BEGANE GROND



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

1E VERDIEPING

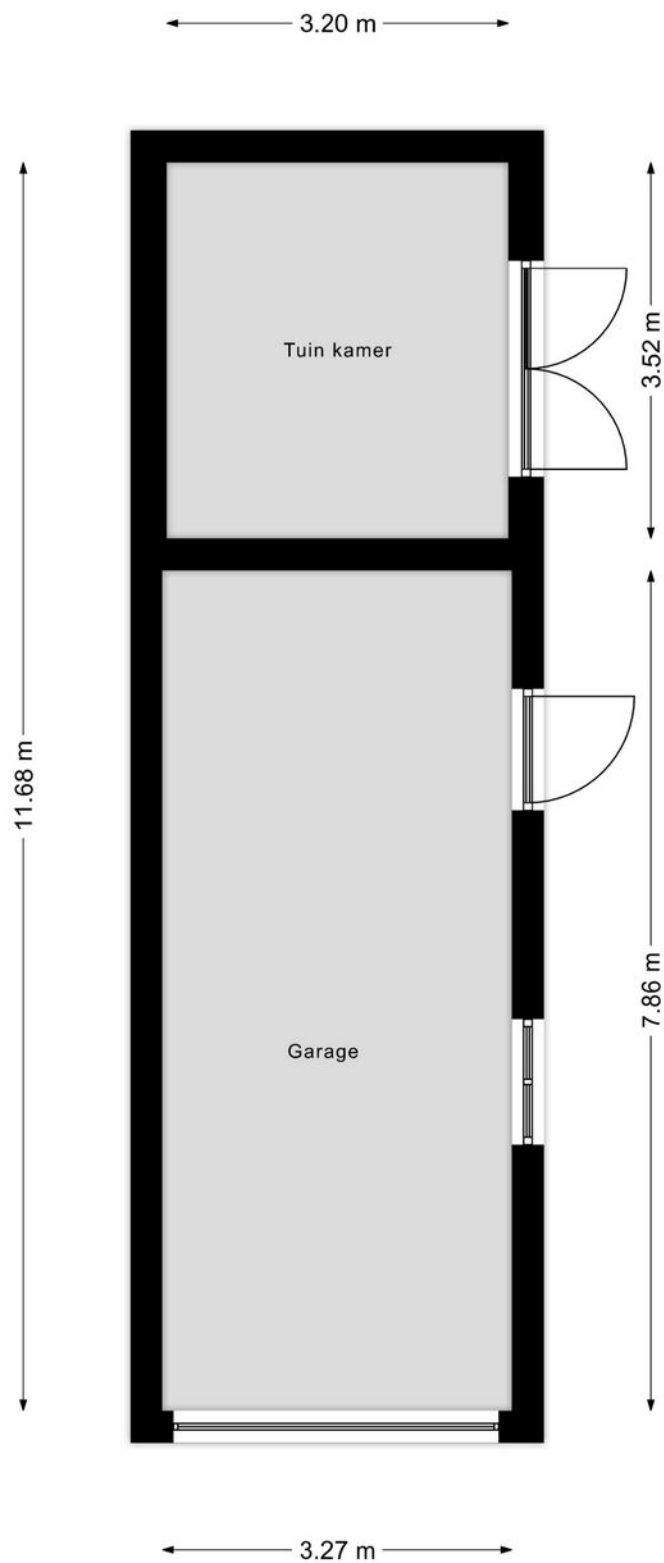


2E VERDIEPING



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

GARAGE & TUINKAMER



BEGRIPPENLIJST

Kosten Koper onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2024 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 510.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://www.belastingdienst.nl)).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschstraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebepaling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopssnelheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast ouderslaapkamer			X
- Schoenenkast hal			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen woonkamer	X		
- Raamdecoratie benedenverdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Radiatorventilatoren			X
- Voorraadkast bijkeuken	X		
- Kapstok hal			X
- Planken, hangkast & kapstok bijkeuken	X		
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Rieten mandjes in vakken keuken	X		
- Handdoekenrek boven radiator keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Zeppompje bij fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vlaggenmast(houder)	X		
- droogmolenhouder	X		
- schommel en schaduwdoek	X		



INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
— makelaardij —