



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Schoolstraat 41
Gameren

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
100 m²

INHOUD:
418 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
414 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM Bestaande bouw
TYPE WONING 2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL D
BOUWJAAR 1948
WARM WATER c.v.-combiketel (Nefit, 2022)

LIGGING in woonwijk
TUIN deels westen en deels zuiden
BERGING vrijstaand
VERWARMING c.v.-combiketel (Nefit, 2022)
ISOLATIE gedeeltelijk, volledig dubbel glas

OMSCHRIJVING

UITGEBOWDE, SFEERVOLLE TWEE-ONDER-EEN KAPWONING MET RUIME VRIJSTAANDE SCHUUR VAN MAAR LIEFST 41 M²

Op een leuke plek in Gameren vlakbij de dijk staat deze sfeervolle, uitgebouwde tweekapper met eigen oprit, verrassende tuin met veel privacy en een ruime schuur van circa 41 m² met geïsoleerde (hobby)kamer. Aan de binnenzijde heeft de woning een lichte, nette en landelijke uitstraling.

De woning is in 2015 aan de achterzijde uitgebouwd met een sfeervolle woonkamer met kamer-en-suitedeuren, een badkamer, toilet en ruime hal c.q. bijkeuken met witgoedaansluitingen.

Dankzij de uitbouw is in het oorspronkelijke deel van de begane grond een riante woonkeuken ontstaan.

Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een vaste kast. Voor wie op zoek is naar een sfeervolle woning met een ruime schuur/hobbyruimte, is dit een mooie kans!



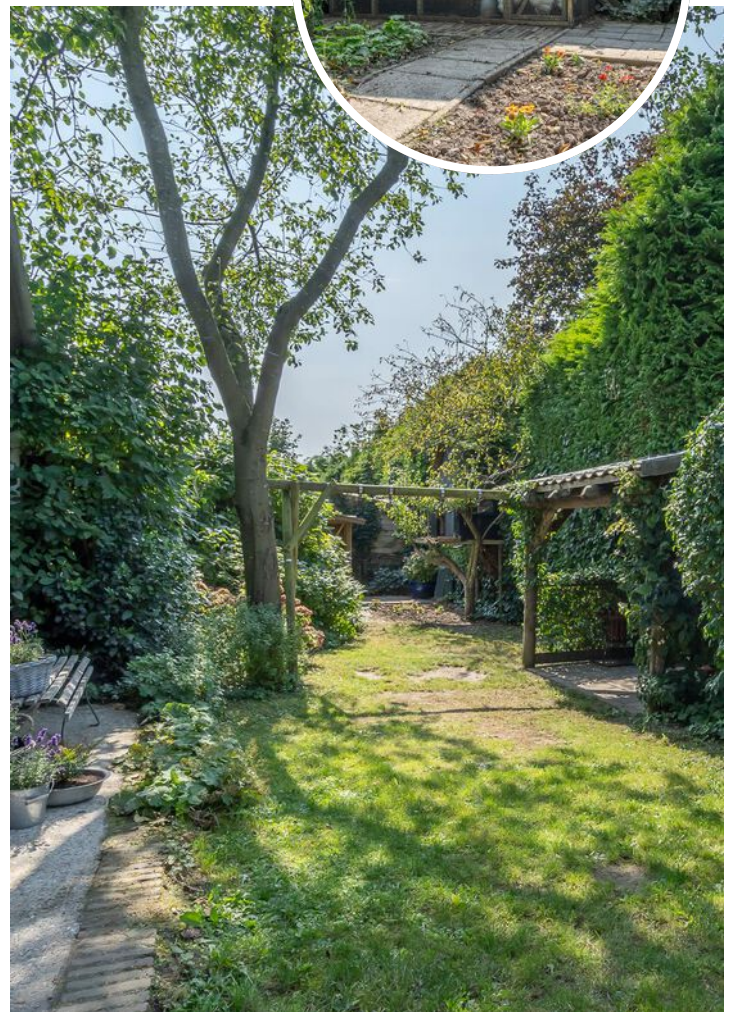


De uitbouw op de begane grond dateert van 2015, is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en aan de buitenzijde bekleed met zwart Zweeds rabat. De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.

De achtertuin biedt een zonnig terras aan de achtergevel en een tweede, beschut terras achter in de tuin. De privacy biedende tuin is verrassend ruim en loopt in een L-vorm om de

schuur heen. Achter de schuur bevindt zich nog een heerlijke plek om te zitten of te spelen. De huidige bewoners hebben er zelfs een kippenhok en een boomhut gebouwd.

Zijn jullie/ben jij degene(n) aan wie zij dit mooie pareltje mogen overdragen?



BEGANE GROND

De entree aan de voorzijde biedt toegang tot de hal met trapopgang en ruime kelder. Aansluitend bevindt zich de lichte, riante woonkeuken.





De keuken heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, gaskookplaat en schouw met afzuigkap.

Vanuit de ruime eethoek met leuk uitzicht op de straat is de woonkamer aan de achterzijde toegankelijk.

De woonkamer heeft een schuifpui naar de tuin en is door middel van kamer-en-suite deuren met roederamen af te sluiten van de woonkeuken.



WOONKAMER



Via de keuken is de bijkeuken te bereiken met deur naar buiten (achterom), toilet met fonteintje en garderobe. De witgoedaansluitingen, c.v.-combiketel (Nefit, 2022) en de vriezer zijn netjes weggewerkt achter een schuifdeurenwand. Aansluitend bevindt zich de badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.





TE VERDIEPING

Vanaf de overloop met vaste kast zijn 3 slaapkamers toegankelijk.

De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een vaste kast. De tweede slaapkamer met vaste kast ligt eveneens aan de achterzijde en is voorzien van een dakkapel. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft tevens een dakkapel.

Middels een vlizotrap op de overloop is een bergvliegering bereikbaar. Een tweede bergvliegering is te bereiken via de tweede slaapkamer.



De vrijstaande houten schuur is opgedeeld in 3 ruimten; een fietsenstalling (deels geïsoleerd), een hobbyruimte en een geïsoleerde slaap-/hobbykamer.





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: schoolstraat

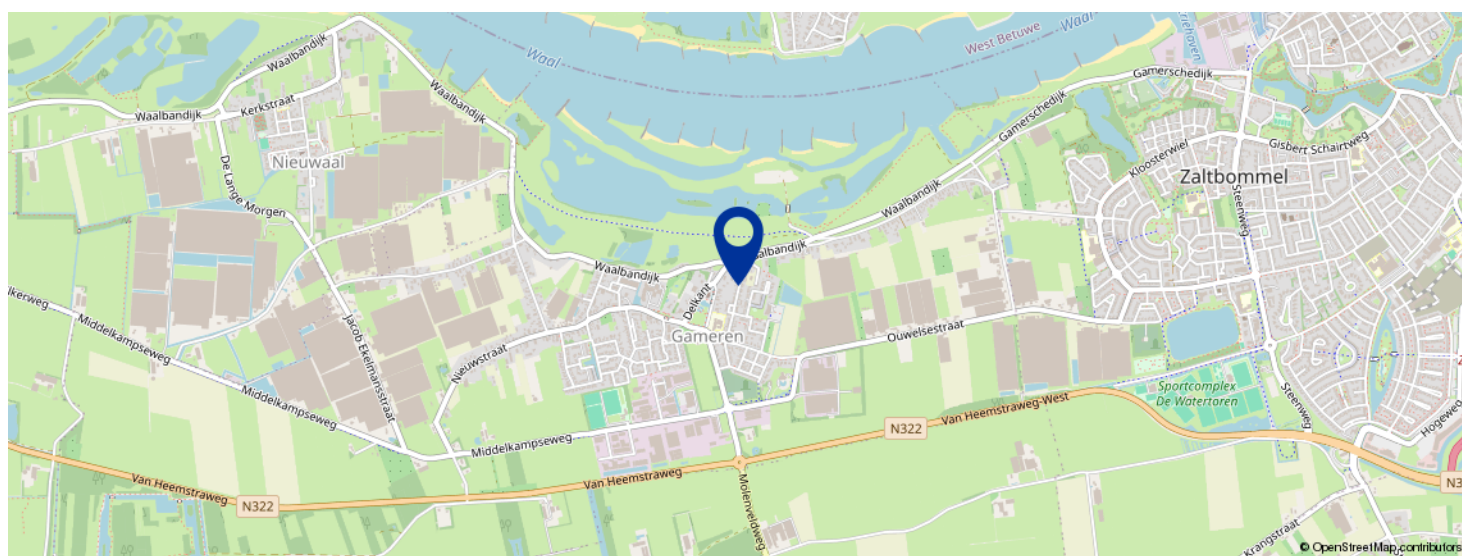
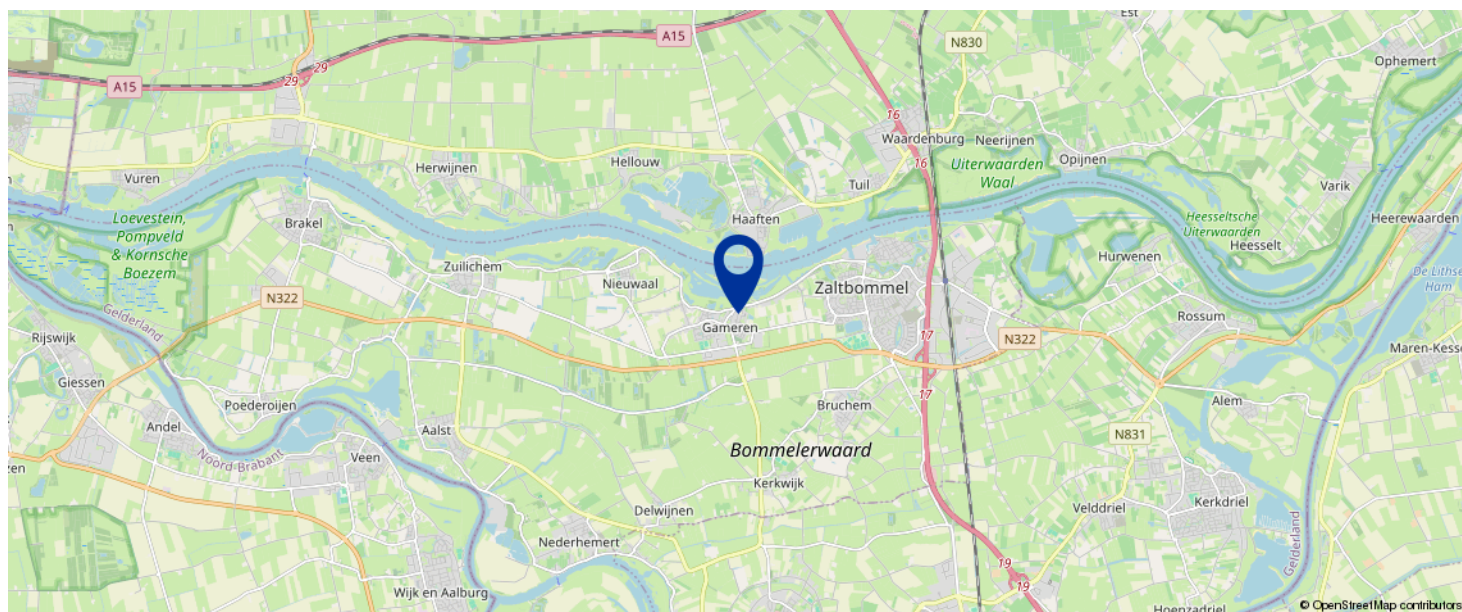


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gameren	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1541	
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 september 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.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND

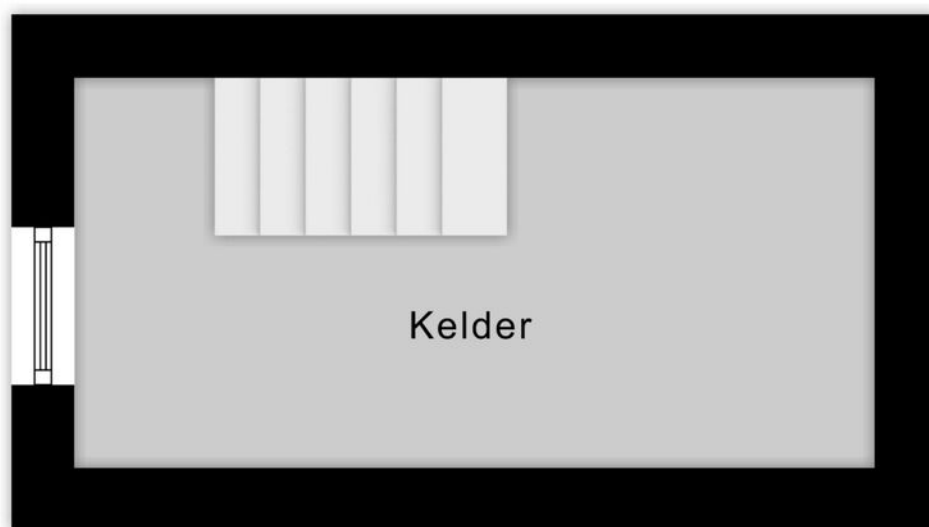


1E VERDIEPING



KELDER

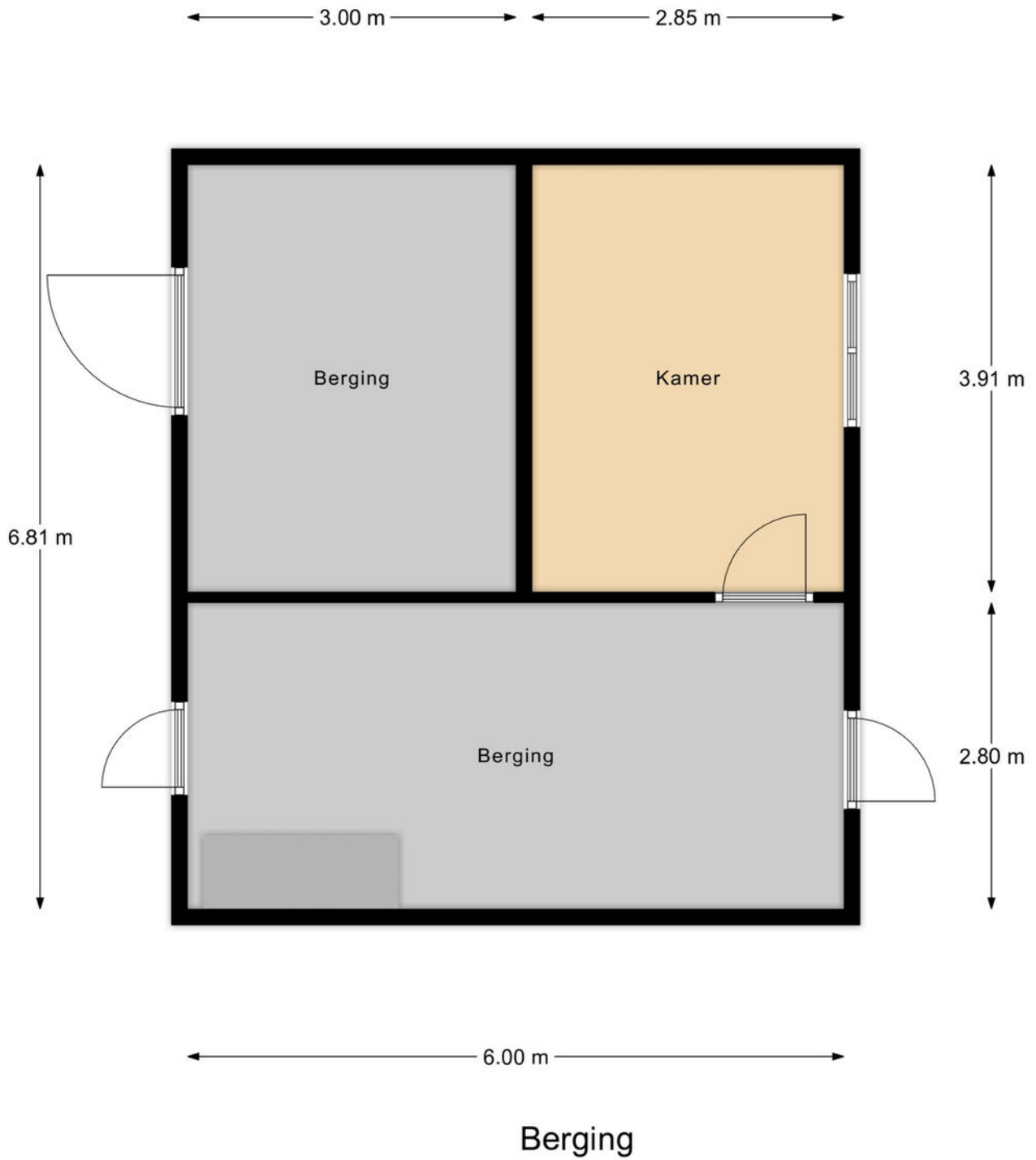
← 3.81 m →



↑
1.86 m
↓

Kelder

(HOBBY)SCHUUR





Het landelijke dorp Gameren is op korte afstand gelegen van Zaltbommel en andere uitvalswegen. Bovendien is het dorp voorzien van diverse winkels, een basisschool en andere voorzieningen. In de directe nabijheid bevindt zich een speelplantsoen en de dijk met uiterwaarden voor een heerlijke wandeling in de natuur en langs de rivier de Waal.



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via Youtube



Schoolstraat 41, Gameren



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



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://rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://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**

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifkast halletje	X		
- Schuifkast aanbouw	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
losse kasten / stelling		X	
kippenhok		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- trampoline, boomhut en regenton	X		
- tuinbank		X	

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





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