



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Waalbandijk 62
Gameren**

Vraagprijs € 839.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
192 m² incl. souterrain

INHOUD:
686 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
1697 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

TYPE WONING

ENERGIELABEL

BOUWJAAR

WARM WATER

bestaande bouw
vrijstaande woning
C
circa 1850
c.v.-combiketel (Intergas,
2021)

LIGGING

TUIN

BERGING(EN)

VERWARMING

landelijke ligging, aan de
dijk
rondom gelegen royale
parkachtige tuin
inpandig en vrijstaande
houten bergingen
centrale verwarming

OMSCHRIJVING

Vrijstaande dijkwoning met royale tuin en panoramisch uitzicht

Aan de Waalbandijk in Gameren, op korte afstand van het historische centrum van Zaltbommel, staat deze karakteristieke en uitstekend onderhouden vrijstaande dijkwoning. De achterzijde van de woning biedt een uniek weids uitzicht over de groene eigen tuin en het natuurgebied Gamerensche Waarden.

Het perceel van 1.697 m² loopt door tot aan een natuurlijke waterpartij, waar u in de zomer heerlijk kunt ontspannen. Aan het water bevindt zich een houten steiger die zorgt voor een echt vakantiegevoel in eigen tuin.

Ook de nabijgelegen uiterwaarden nodigen uit voor een fijne wandeling in de natuur of langs de rivier.

De woning zelf beschikt over een ruim souterrain/kelder. Op dijkniveau vindt u een ruime hal, een sfeervolle woonkamer en een lichte, royale woonkeuken met aansluitend een balkon en een spectaculair uitzicht. Op de verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, een badkamer en een vliering.

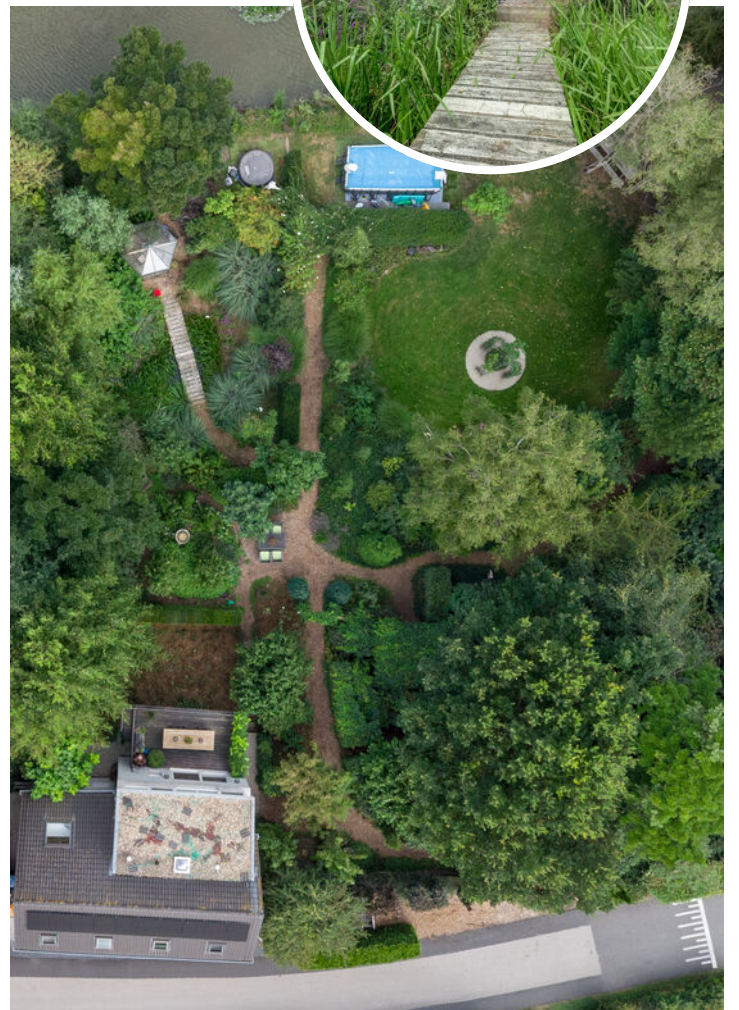
De woning dateert oorspronkelijk van circa 1850 en ademt nog altijd de charme van vroeger, gecombineerd met hedendaags wooncomfort.





Buitenom ligt een parkachtige tuin voorzien van diverse fijne plekjes om te zitten en te ontspannen in zowel de zon als de schaduw. Daarnaast is er ook een ruim gazon, meerdere bergingen c.q. tuinhuisjes en hobbykas.

Voor menig tuin- en natuurliefhebber is deze plek een paradijs van inspiratie.





De entree aan de voorzijde geeft toegang tot een ruime hal met meterkast, trapafgang naar het souterrain en trapopgang naar de verdieping. Aan de linkerzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer.





De woonkamer is voorzien van een karakteristiek balkenplafond en een stijlvolle eikenhouten vloer. Deze royale leefruimte biedt een gezellige zithoek met zicht op zowel de dijk aan de voorzijde als de groene tuin aan de achterzijde.





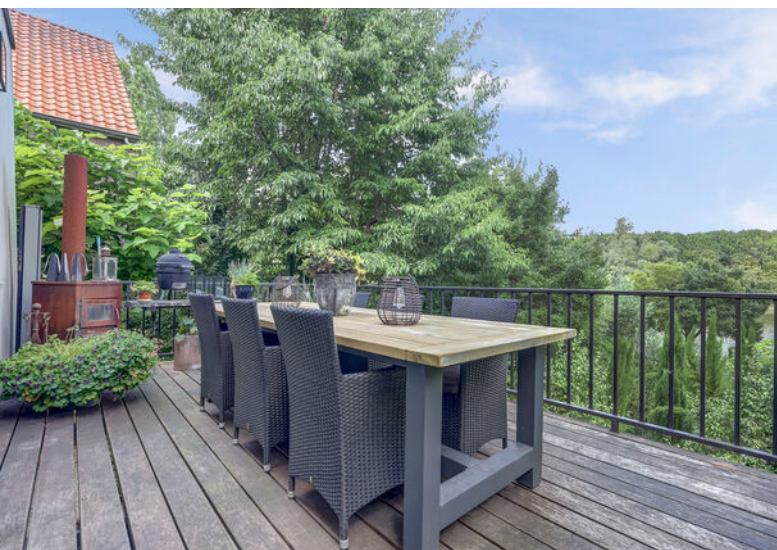
Aan de rechterzijde van de hal treft u de royale woonkeuken met een keukeninrichting in landelijke stijl (2012), uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde is de eethoek gesitueerd, waar u geniet van prachtig uitzicht op de tuin en het aansluitende balkon. Via een brede schuifpui is dit balkon eenvoudig bereikbaar, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.



Vanuit de eethoek heeft u toegang tot een separaat toilet met fonteinje en een keurig afgewerkte wasruimte, ingericht voor witgoedapparatuur, beide ruimtes zijn in 2024 vernieuwd.



BALKON







Vanaf de overloop met lichtkoepel (2025) zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Aan de linkerzijde bevindt zich de lichte masterbedroom, een royale kamer met karakteristieke, zichtbare dakspanten en rondom veel bergruimte.

Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, voorzien van een grote dakkapel en een panoramisch uitzicht over de omgeving – een prachtige plek om iedere ochtend ontspannen wakker te worden.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is praktisch in te delen.

De stijlvolle badkamer aan de voorzijde (2023) is uitgerust met een dakraam, inloopdouche, toilet en een modern wastafelmeubel.



BADKAMER





Op de overloop vindt u tevens de c.v.-opstelling (Intergas, 2021).





Het souterrain is op meerdere manieren toegankelijk. U bereikt deze ruimte inpandig via de trap in de centrale hal op de begane grond, als via twee ingangen buitenom: de openslaande tuindeuren aan de rechterzijde van de woning en een loopdeur aan de achterzijde.

Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en andere kleine voertuigen.

SOUTERRAIN



LAST BUT NOT LEAST

Deze karakteristieke vrijstaande woning, met een eigen identiteit en een prachtige natuurtuin, biedt een unieke kans voor wie droomt van wonen op een bijzondere plek. De ligging is landelijk en rustig, maar toch centraal: op korte fietsafstand ligt Zaltbommel met het NS-station, de A2 en andere uitvalswegen. Het dorp zelf beschikt over een basisschool, terwijl Zaltbommel ook mogelijkheden biedt voor voortgezet onderwijs.

In 1999 is de woning volledig gerenoveerd en geïsoleerd. Sindsdien zijn diverse onderdelen vernieuwd of toegevoegd, waaronder de keuken (2012), nieuwe dakpannen (2013), 10 zonnepanelen (2020), de badkamer (2023), toilet- en wasruimte (2024) en een drielaagse dakkoepel op de overloop (2025).

De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing, waarbij de voorgevel is uitgerust met triple glas met geluiddemping. Het energielabel van de woning is C. Bovendien is de woning uitgerust met een waterontharder. Daarnaast heeft u de beschikking over een eigen parkeerplaats met laadpunt voor een elektrische auto, met de mogelijkheid om deze eenvoudig uit te breiden naar twee plaatsen.

Met veel liefde en plezier hebben de huidige bewoners hier gewoond, omringd door de rust en schoonheid van deze tuin. Nu geven zij deze bijzondere woning graag door – een plek vol warmte en karakter om nieuwe herinneringen te maken.





TUIN & NATUUR

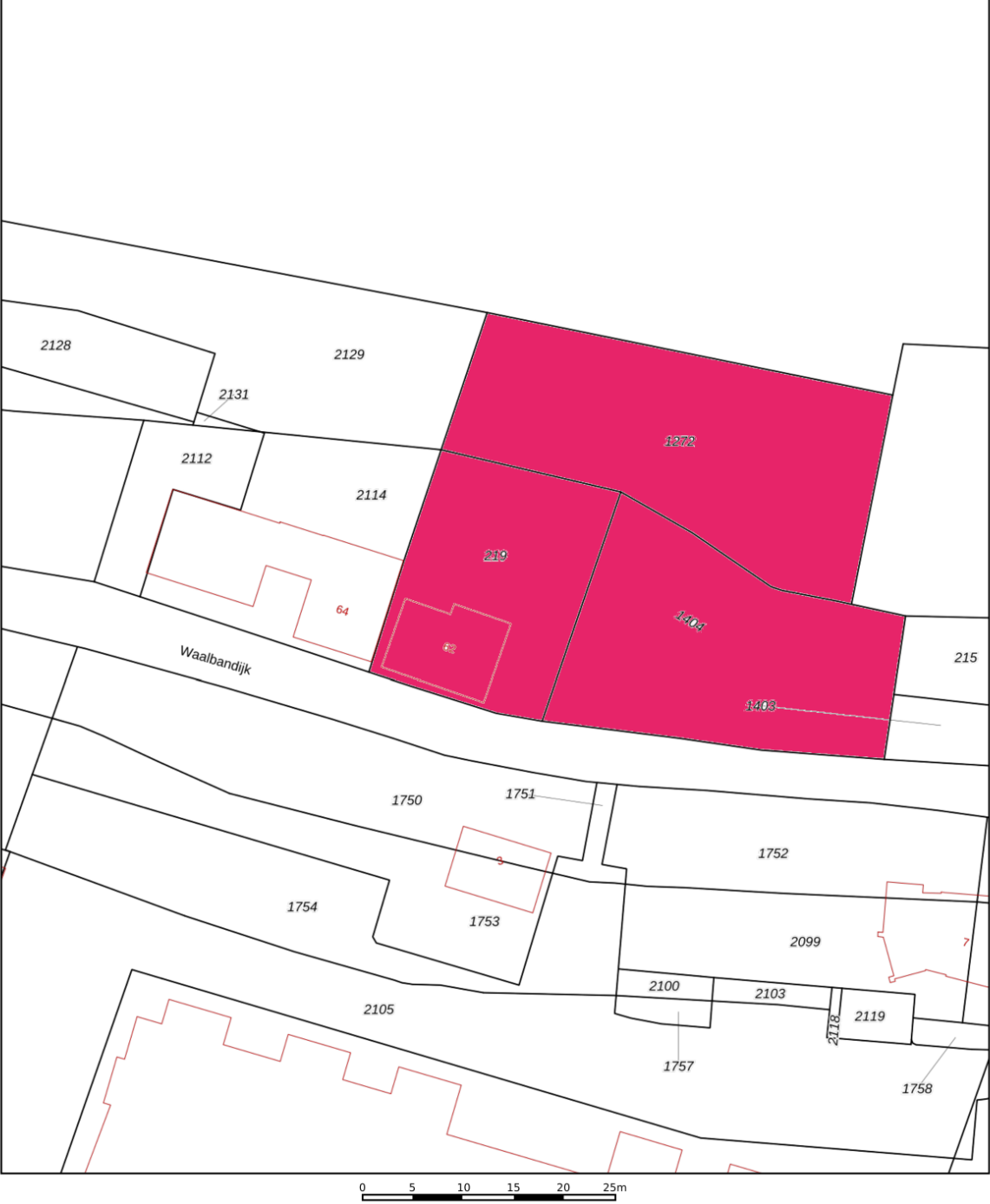




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waalbandijk 62



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

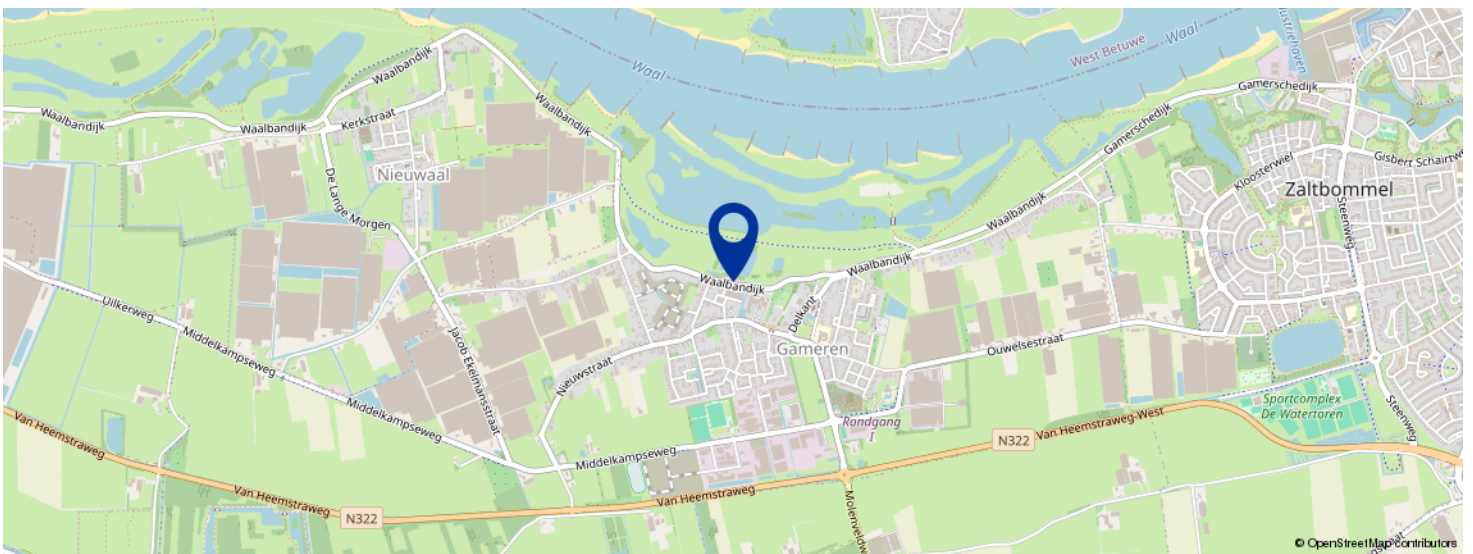
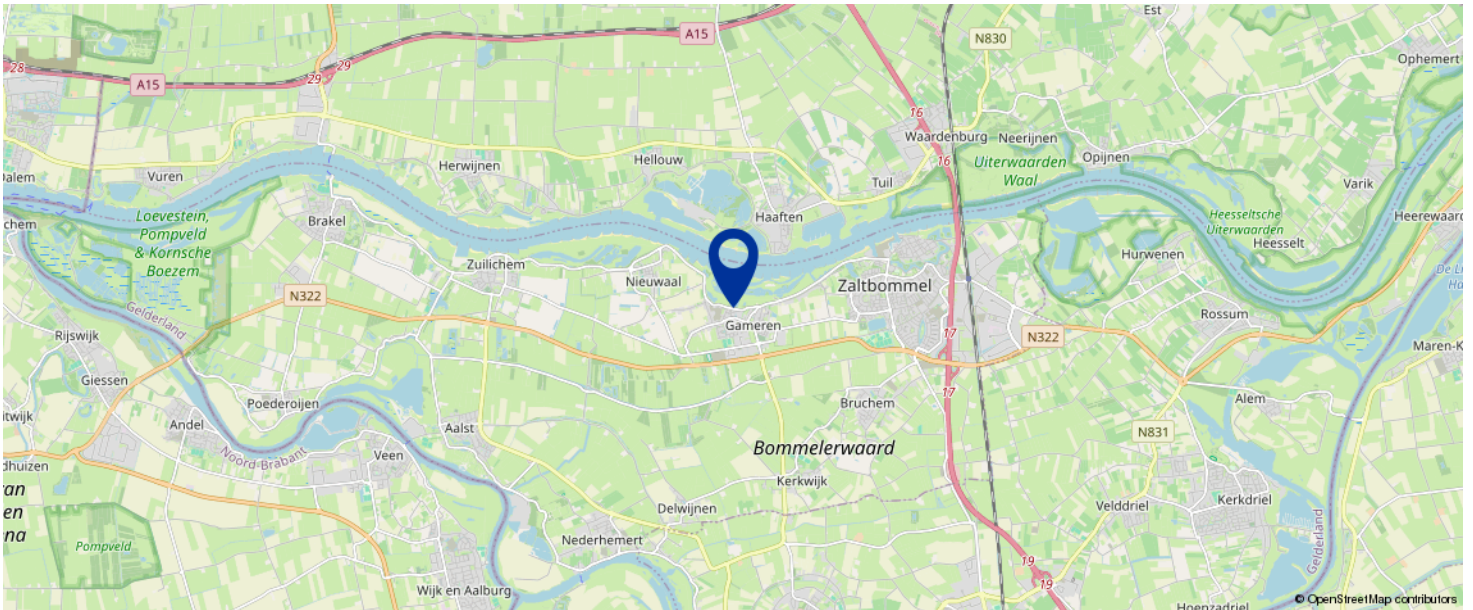
Kadastrale gemeente Kerkwijk
Sectie P
Perceel 219

kadaster

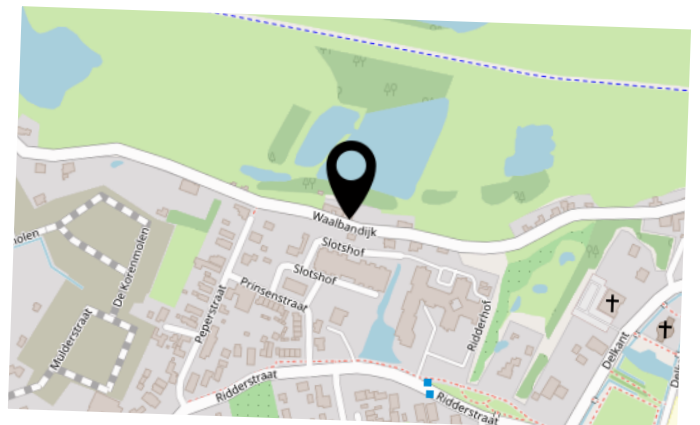
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

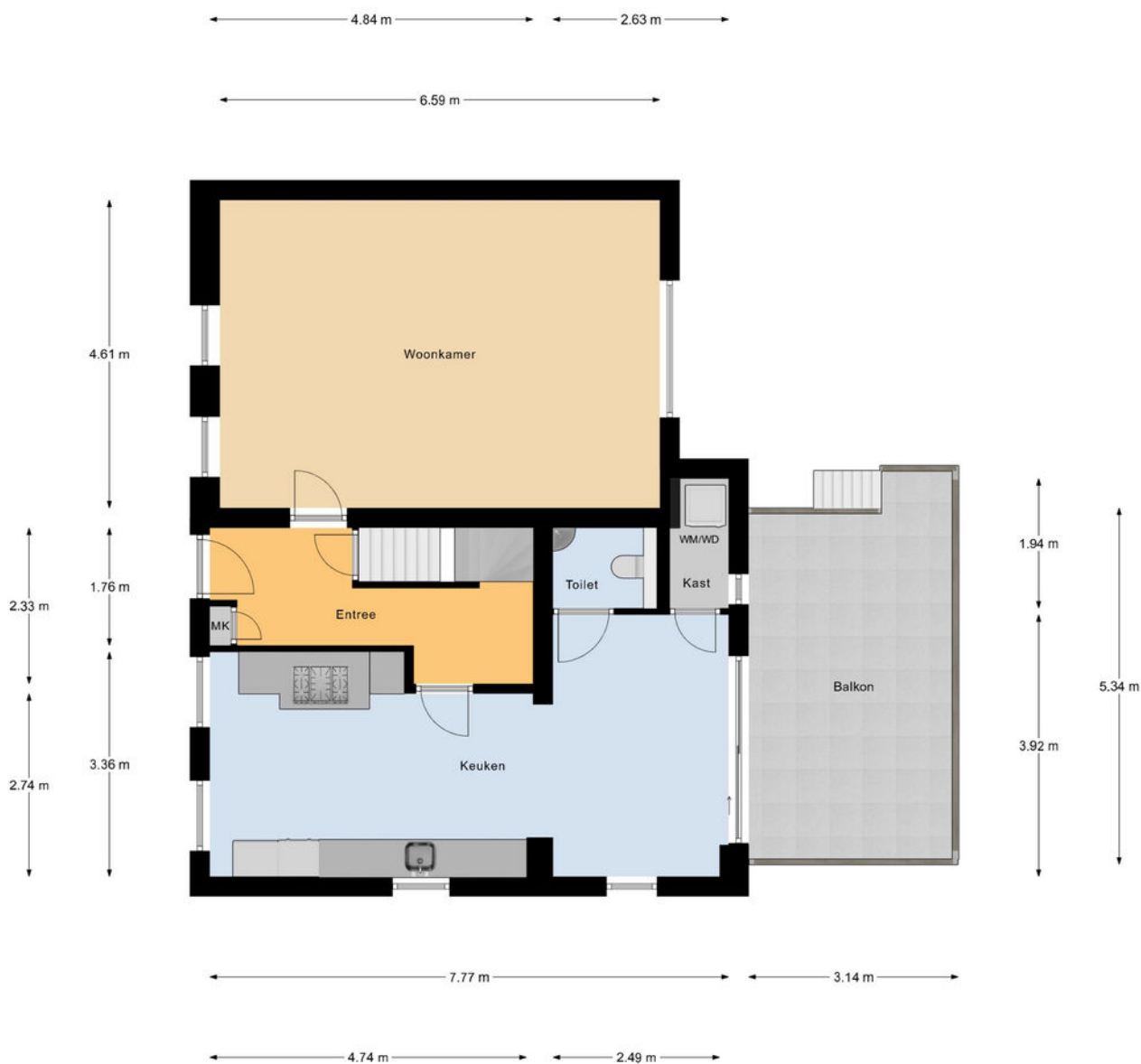
LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



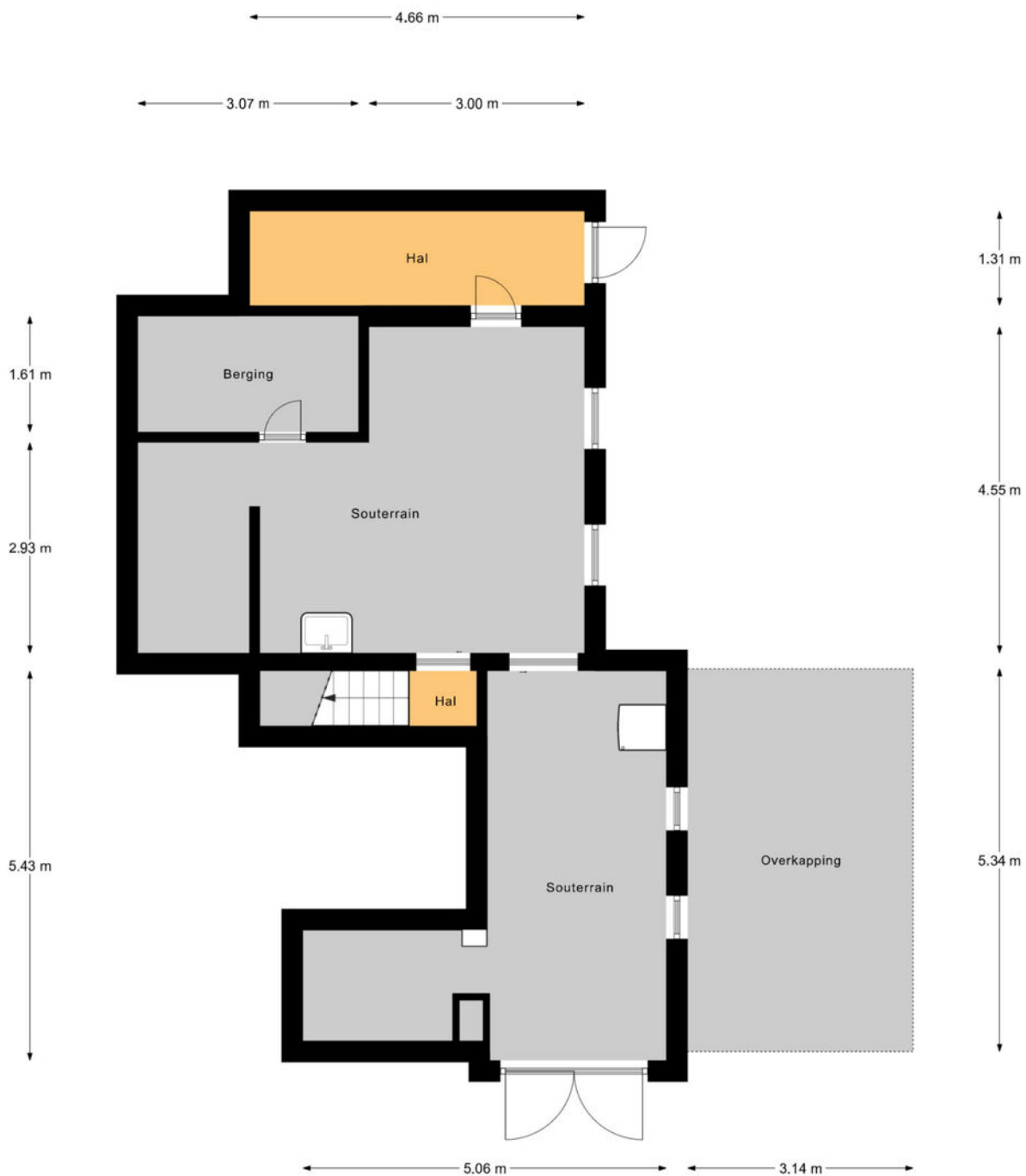
Begane Grond

1E VERDIEPING



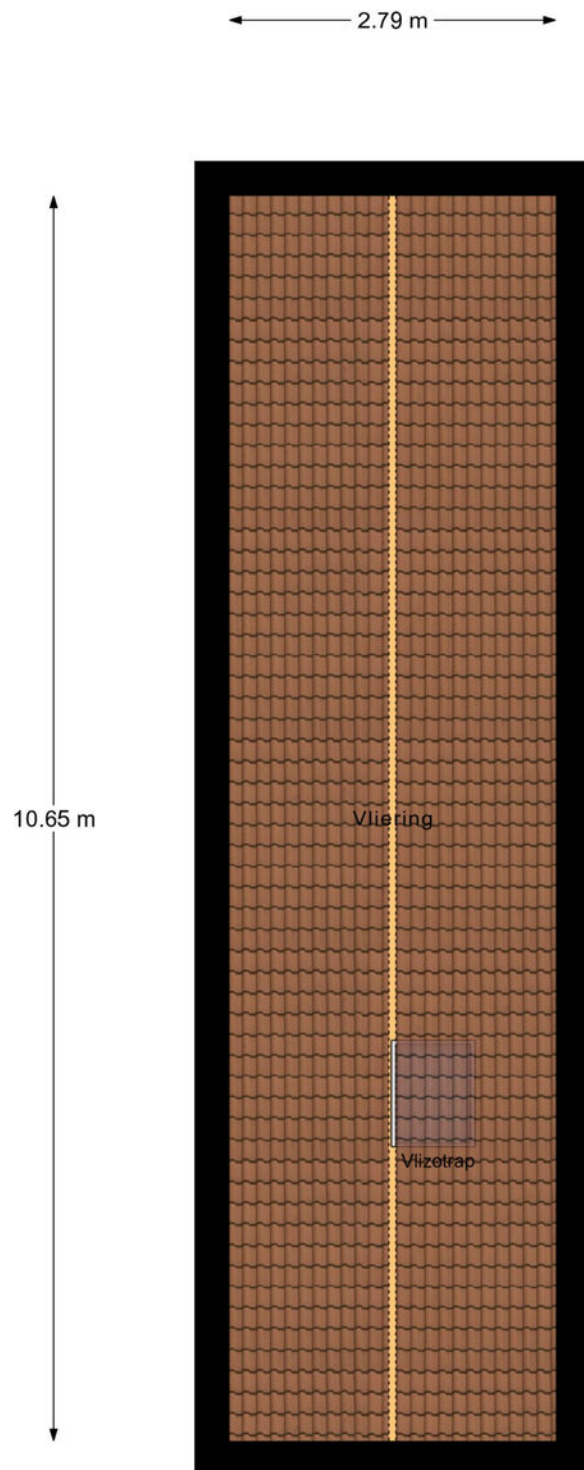
1e Verdieping

SOUTERRAIN



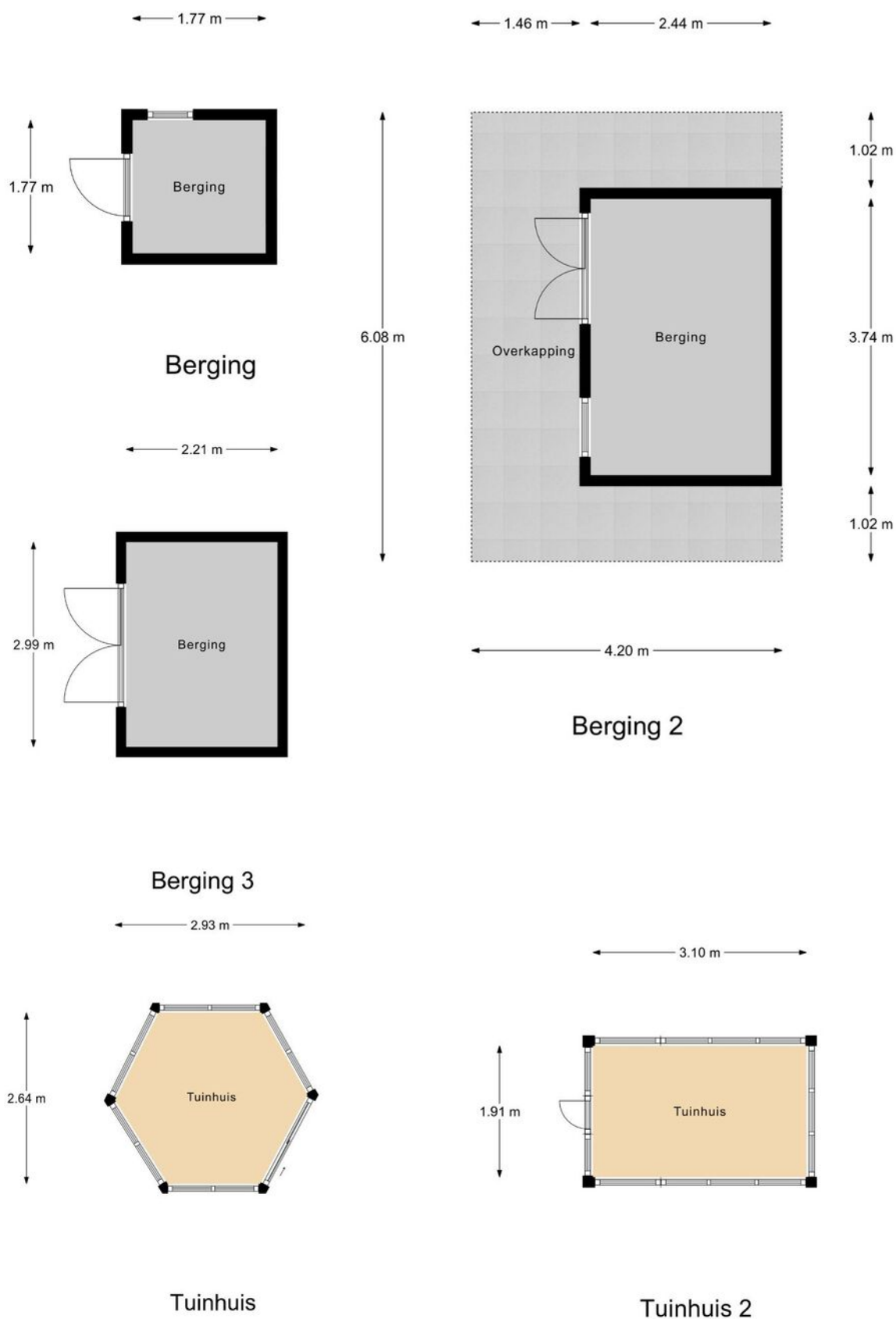
Souterrain

VLIERING



Vliering

BERGINGEN/TUINHUIZEN



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Waalbandijk 62, 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 2025 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 525.000. 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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- klerenkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Kalkontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
potplanten		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
glazen prieel	X		
prieel metaal	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlot op water	X		
- tuin ornamenten/ tuinmeubelen (behalve balkon)	X		

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 hypotheken, 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.

**Gamerschestraat 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 waardebeoordeling 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