



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Beemstraat 46
Gameren

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE:

196 m² exclusief schuur achterhuis

INHOUD:

1045 m³

PERCEELOPPERVLAKE:

1950 m²

AANTAL KAMERS:

4

SLAAPKAMERS:

3

**BOUWVORM**

bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaande woning

ENERGIELABEL

G

BOUWJAAR

ca. 1870

WARM WATER

c.v.-combiketel

LIGGING:

landelijk

TUIN:

zuiden

BERGING:

inpandig (79 m²)

VERWARMING:

kachels

ISOLATIE

gedeeltelijk

OMSCHRIJVING

Karakteristieke woonboerderij met royale tuin

Aan de Beemstraat, op korte afstand van het centrum van Zaltbommel en direct onder de Waalbandijk, bevindt zich deze sfeervolle rietgedekte T-boerderij uit circa 1870. De woning staat op een ruim perceel van maar liefst **1.950 m²** met achter de boerderij een diepe, groene tuin waar volop ruimte is om te genieten van rust en natuur.

Voor wie houdt van landelijk wonen met vrijheid, maar tegelijkertijd de voorzieningen van de stad binnen handbereik wil hebben, is dit een unieke kans. De boerderij verkeert in goede staat, maar biedt volop mogelijkheden om te verduurzamen en naar eigen smaak te moderniseren.

Een bijzonder pluspunt is de royale inpandige schuur (79 m²) in het achterhuis. Deze kan eenvoudig bij de woonruimte worden betrokken, waardoor bijvoorbeeld een ruime, tuingerichte living gerealiseerd kan worden die binnen en buiten prachtig met elkaar verbindt. Met een oppervlakte van 275 m² (waarvan 196 m² momenteel als woonoppervlakte) en een inhoud van 1.045 m³ biedt deze boerderij alles voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en talloze verbouwingsmogelijkheden.



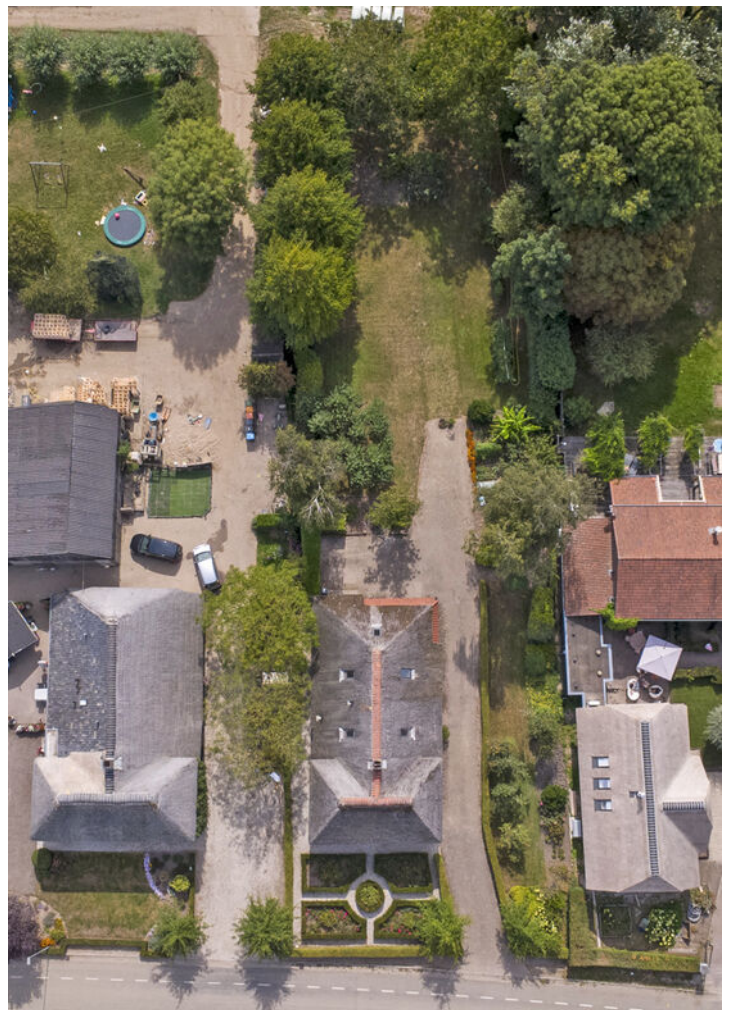


De woning beschikt over energielabel G en biedt volop kansen voor wie dit karakteristieke pand naar eigen smaak wil transformeren tot een eigentijds en comfortabel thuis.

Voor kopers die willen moderniseren en verduurzamen, vormt deze woonboerderij de ideale basis om historie en hedendaags wooncomfort samen te brengen.

De locatie combineert landelijk en rustig wonen met centrale bereikbaarheid.

Op korte (fiets)afstand liggen het centrum van Zaltbommel, het NS-station en de A2 met diverse uitvalswegen. Het dorp zelf biedt voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en een basisschool, terwijl Zaltbommel ook diverse mogelijkheden biedt voor voortgezet onderwijs.







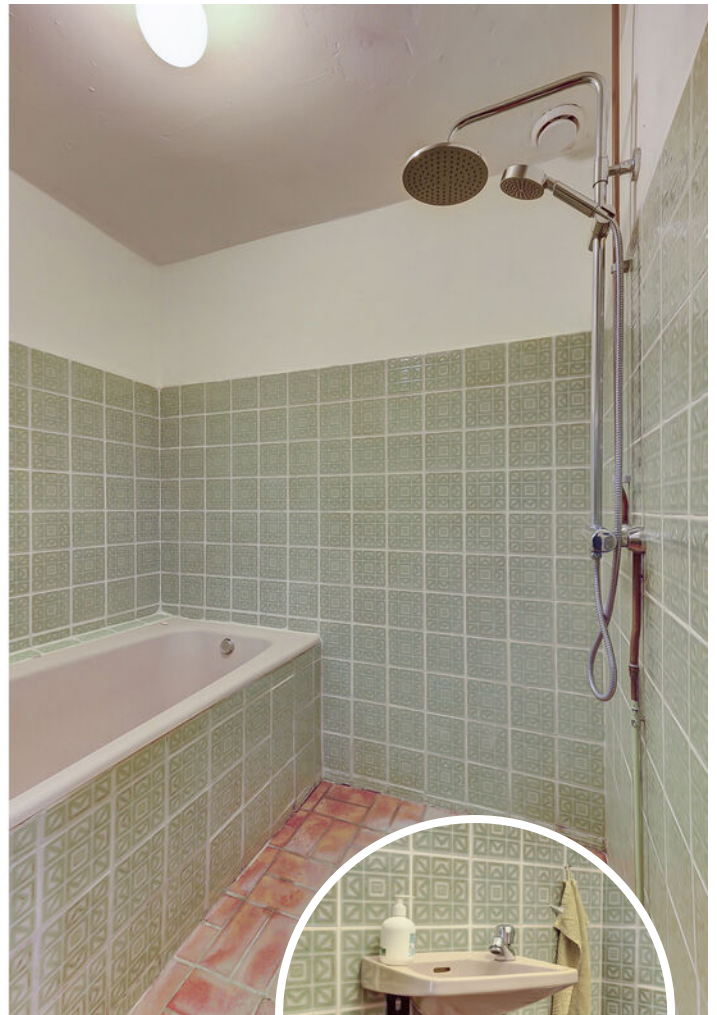
De huidige bewoners maken gebruik van de entree aan de rechterzijde van de boerderij, al is ook de voordeur als ingang geschikt. Via de zij-ingang komt u binnen in een ruime hal/leefruimte, voorzien van een trapgang naar de verdieping van het achterhuis, een trapkast, diverse vaste kasten en toegang tot een kelder. Vanuit deze ruimte bereikt u de oorspronkelijke hal/entree, vanwaar u zowel de woonkamer als een slaapkamer kunt betreden, evenals een tweede trapgang naar de verdieping van het voorhuis. De woonkamer ligt aan de voorzijde en is een sfeervolle ruimte met vaste kastruimte en een gezellige houtkachel. Door de voorramen heeft u fraai uitzicht op de Waalbandijk.



Tegenover de woonkamer bevindt zich een slaapkamer, eveneens met vaste kastruimte. Deze kamer kan uiteraard ook dienst doen als werkkamer of hobbyruimte.

Naast de hal/leefruimte ligt de keuken, ingericht met een recht keukenblok en voldoende plek voor een eettafel.



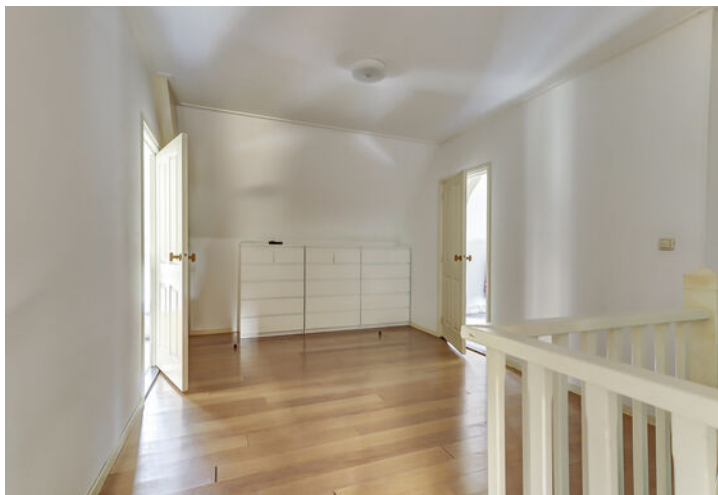




Vanuit de keuken komt u in een tussenhal met toegang tot het toilet (met fonteintje) en de badkamer, uitgerust met ligbad, douche en vaste wastafel.

Deze tussenhal leidt tevens naar de inpandige schuur in het achterhuis. De schuur is momenteel opgedeeld in drie ruimten: een royale ruimte met openslaande deuren naar de tuin en aansluitingen voor witgoed, een tweede ruimte met loopdeur naar de tuin en een derde ruimte met de cv-opstelling (Intergas, 2017).





1E VERDIEPING

Vanaf de royale overloop zijn twee slaapkamers toegankelijk: één aan de linkerzijde en één aan de rechterzijde van het voorhuis.

Via een deur bereikt u de verdieping van het achterhuis, die tevens toegankelijk is via de trapopgang vanuit de hal/leefruimte bij de zij-ingang op de begane grond. Deze zolder is voorzien van meerdere dakramen en biedt volop mogelijkheden om extra woonruimte te realiseren.

ZOLDER ACHTERHUIS





De royale, groenrijke achtertuin bestaat uit een groot gazon, een moestuin en een gevarieerde beplanting met bomen en struiken. Dankzij de ligging op het zuiden is het hier de hele dag genieten van de zon, met direct aan de achtergevel een ruim terras om heerlijk buiten te zitten.

Op korte afstand liggen het natuurgebied "Gamerensche Waarden" en de uiterwaarden, die uitnodigen tot ontspannen wandelingen in het groen of langs de rivier de Waal.

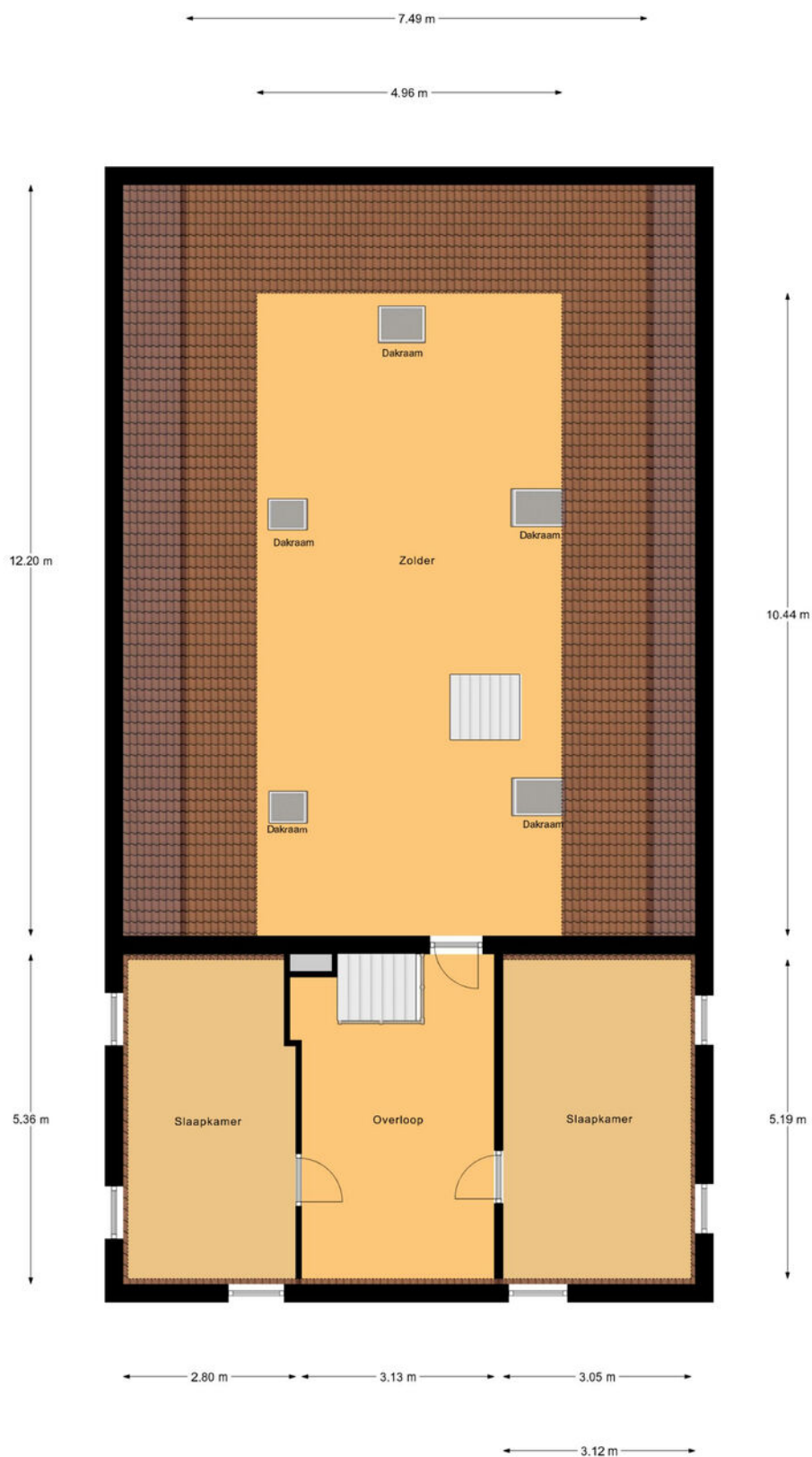


BEGANE GROND



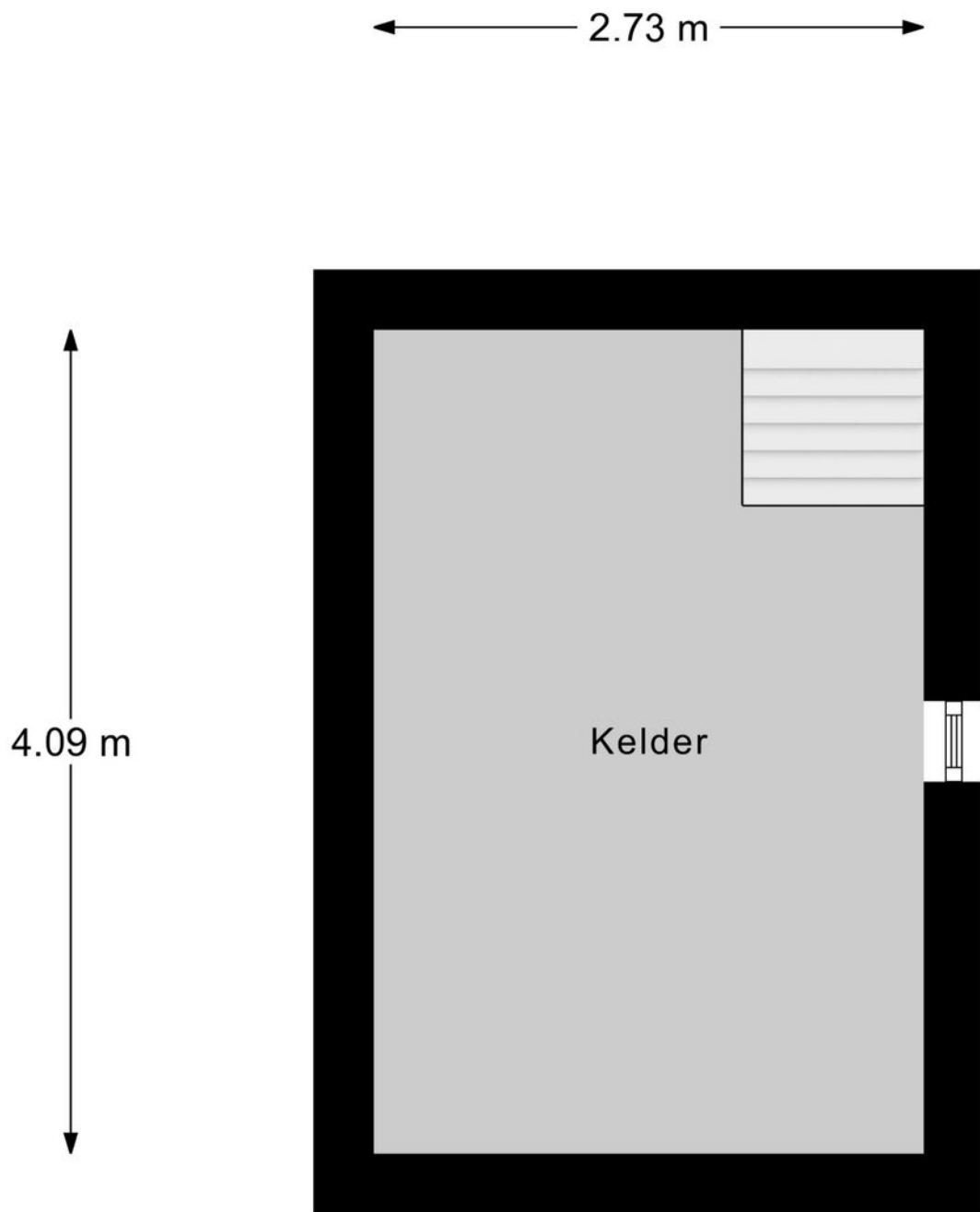
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

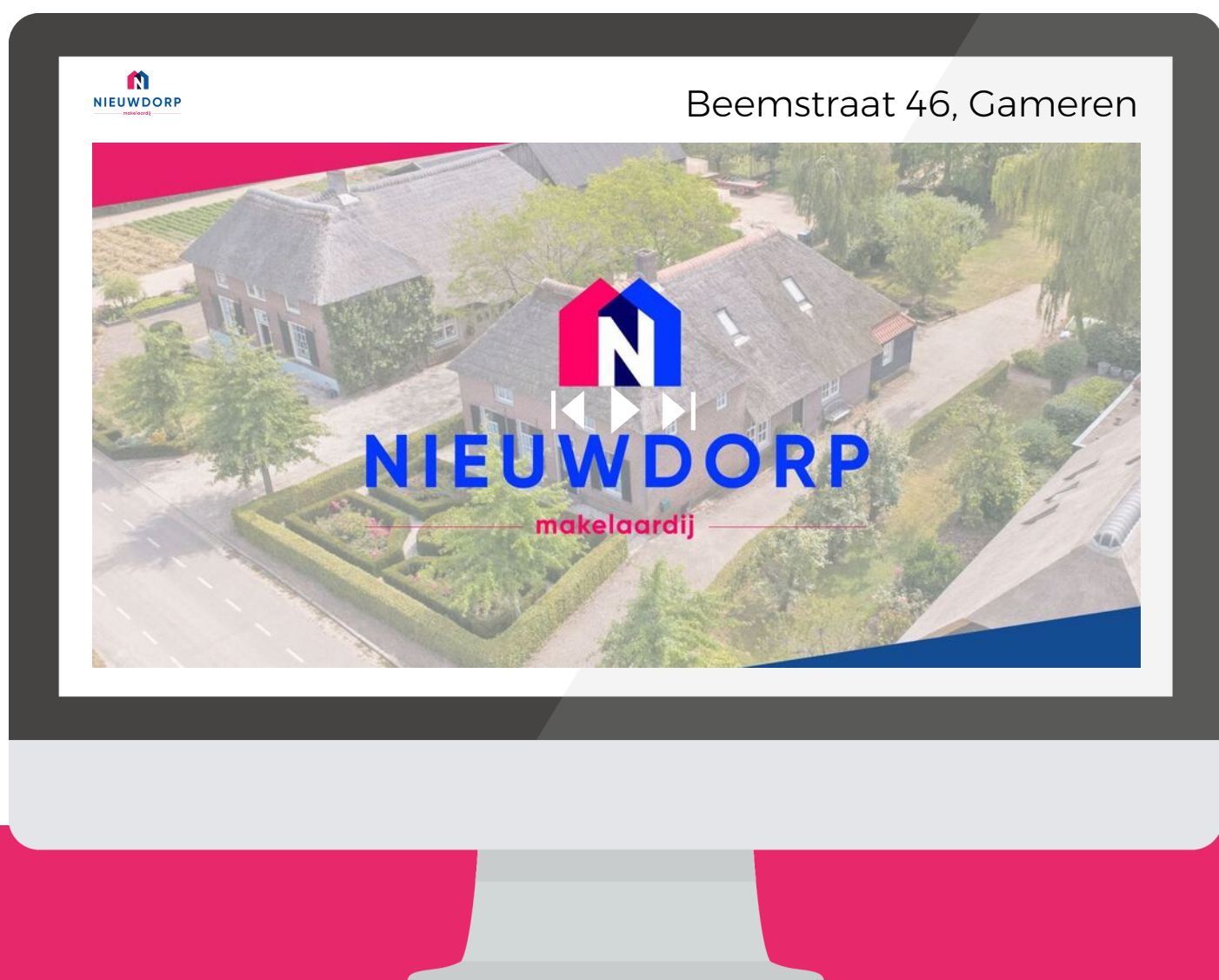
KELDER



Kelder

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beemstraat 46



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Kerkwijk

Sectie P

Perceel 144

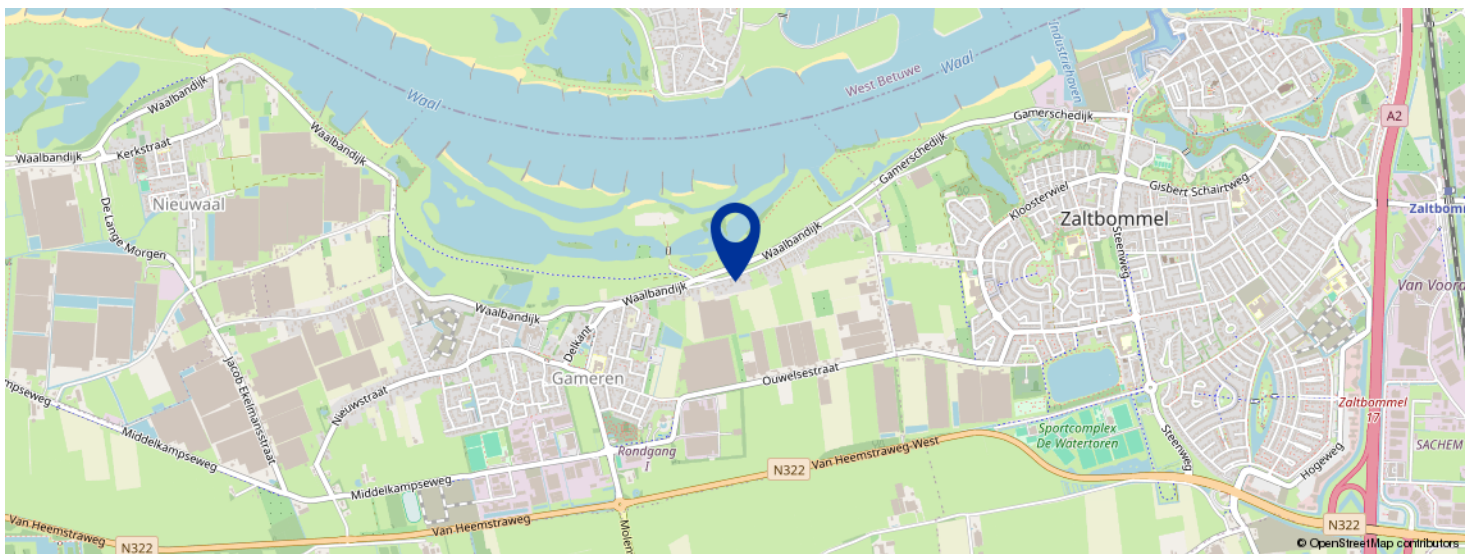
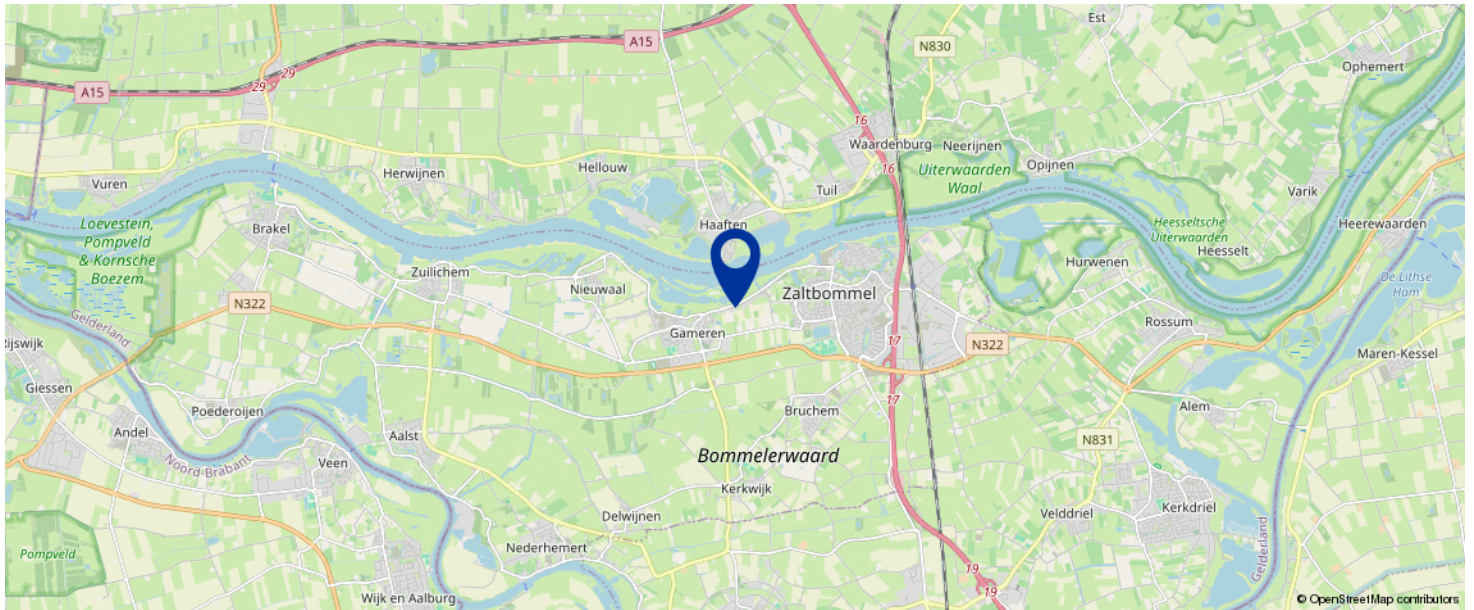
kadaster



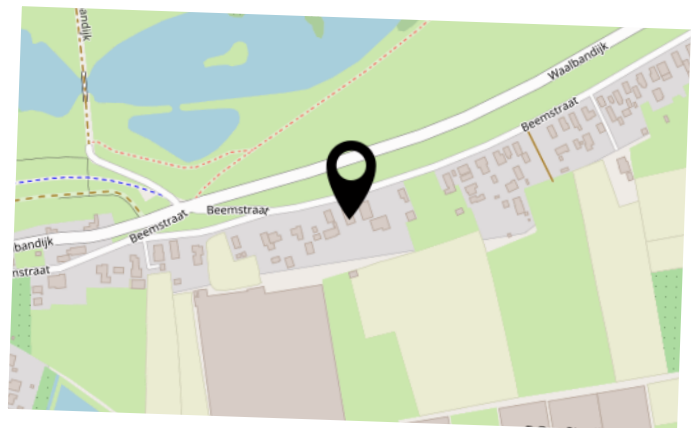
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?



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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- oven		X	
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast			X
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 —