



**NIEUWDORP**

makelaardij



**TE KOOP**

**Ridderstraat 20  
Gameren**

Vraagprijs € 519.000,- k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
133 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
483 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
437 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
6

**SLAAPKAMERS:**  
5



**BOUWVORM** Bestaande bouw  
**TYPE WONING** Vrijstaand  
**ENERGIELABEL** D  
**BOUWJAAR** 1964  
**WARM WATER** c.v.-combiketel

**LIGGING**  
**TUIN** in de dorpskern  
voortuin op het zuiden,  
achtertuintuin op het noorden  
**BERGING** vrijstaand steen, 31 m<sup>2</sup>  
**VERWARMING** centrale verwarming  
**ISOLATIE** dubbele beglazing en  
gedeeltelijk isolatie

# OMSCHRIJVING

## **GOED ONDERHOUDEN VRIJSTAANDE WONING MET VRIJSTAANDE STENEN SCHUUR MET OVERKAPPING EN 2 SLAAPKAMERS EN BADKAMER OP DE BEGANE GROND**

Middenin het landelijke dorp Gameraen aan de fraaie Ridderstraat staat deze vrijstaande woning met maar liefst 2 slaapkamers op de begane grond en een badkamer.

Voor wie op zoek is naar een woning met een slaapkamer en een badkamer beneden, is dit een interessant object. Naast de eerste slaapkamer die de begane grond rijk is, is een tweede slaap-/werkkamer aanwezig.

Verder bevindt zich op de begane grond o.a. een ruime hal met toegang tot een was-/stookruimte, bergkast, badkamer, ruime woonkamer met erker aan de voorzijde en een halfopen keuken.

Op de eerste verdieping liggen 3 slaapkamers.

Op het 437 m<sup>2</sup> tellende perceel bevindt zich achteraan de lange oprit een vrijstaande stenen schuur van 31 m<sup>2</sup> met overkapping/carport.





De woning heeft een prettige afstand tot de straat met fraaie voortuin en zicht op de omliggende karakteristieke huizen. Naast de woning ligt een lange oprit met ruimte voor meerdere auto's.

De woning is gelegen op een geliefde plek in Gameraen, een prachtige ligging aan de Ridderstraat vlakbij de dijk met uiterwaarden.

Het hertenkamp, de basisschool en ook het kinderdagverblijf bevindt zich in de directe omgeving.





De woning is op 2 manieren te betreden, via de hoofdingang aan de voorzijde of via de zijentree. De voordeur biedt toegang tot de hal met toilet, meterkast, trapopgang en trapkast. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken met recht keukenblok voorzien van diverse inbouwapparatuur.





Middels een toeg is de ruime woonkamer toegankelijk met grote, lichte erker aan de voorzijde en schouw. Door de grote raampartijen en de ligging op het zuiden ontvangt deze ruimte prettig veel licht.





Vanuit de keuken is de tweede hal bereikbaar met zijentree vanaf de oprit. Deze hal is prettig ruim en biedt toegang tot de overige vertrekken.

Aan de achterzijde bevinden zich de ouderslaapkamer en de tweede slaap-/werkkamer.

Naast de ouderslaapkamer bevindt zich de badkamer voorzien van toilet, urinoir, inloopdouche, designradiator en vaste wastafel met wandkasten.

Tegenover de badkamer is een bergkast aanwezig met daarnaast een praktische was-/stookruimte met witgoedaansluitingen en c.v.-opstelplaats.







Vanaf de overloop met vaste kast zijn 3 slaapkamers toegankelijk, waarvan 2 met vaste kastruimte en bergschotten.



Nagenoeg achteraan het perceel is de vrijstaande berging aanwezig met overkapping/carport. Hiervandaan is middels een poort en een strook grond langs de woning en berging een stukje tuin bereikbaar. Op een creatieve manier kan dit stukje grond naar wens worden ingericht. Het woonhuis is voorzien van dubbele beglazing en deels van isolatie.



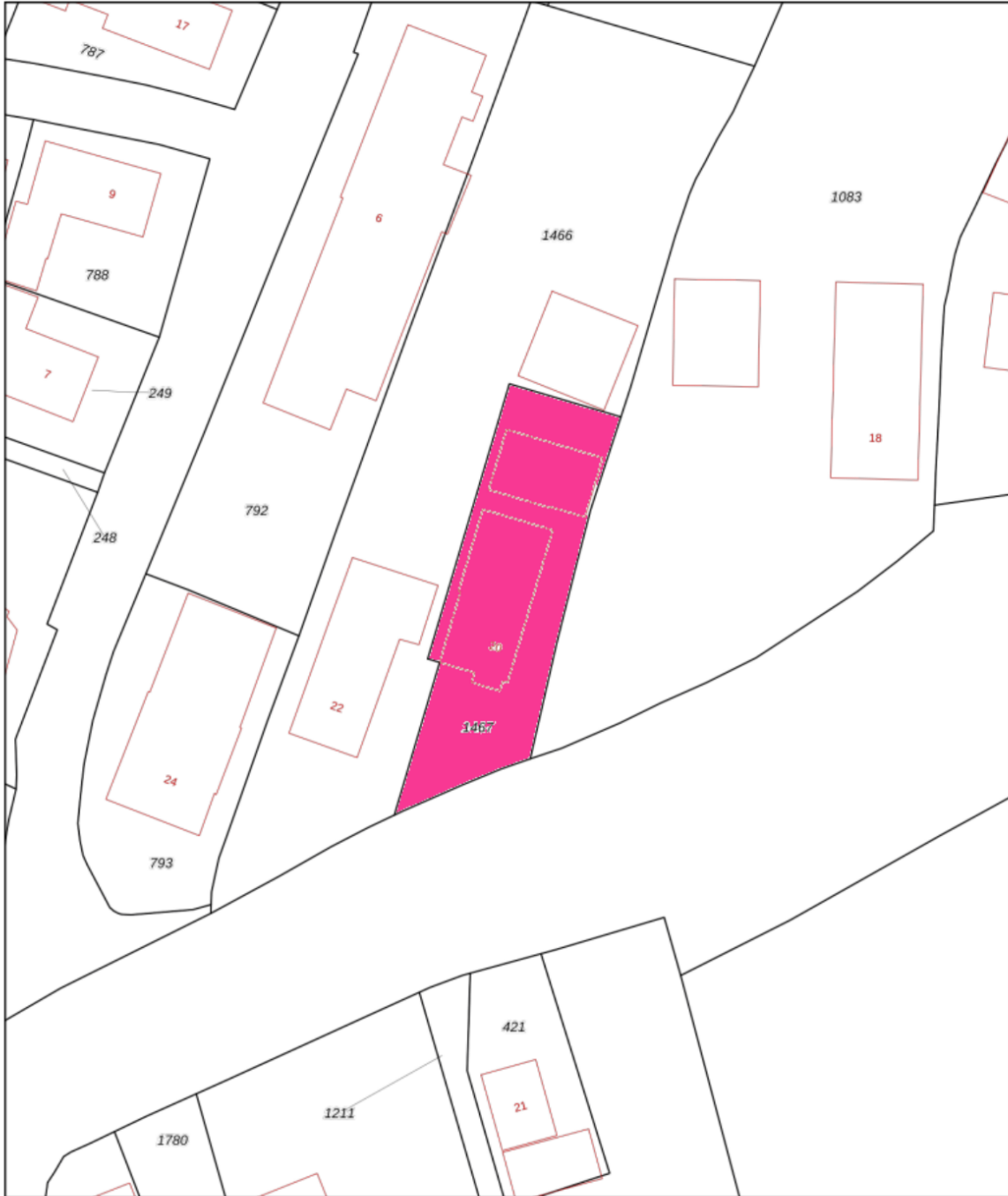
# GARAGE EN TUIN




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ridderstraat 20

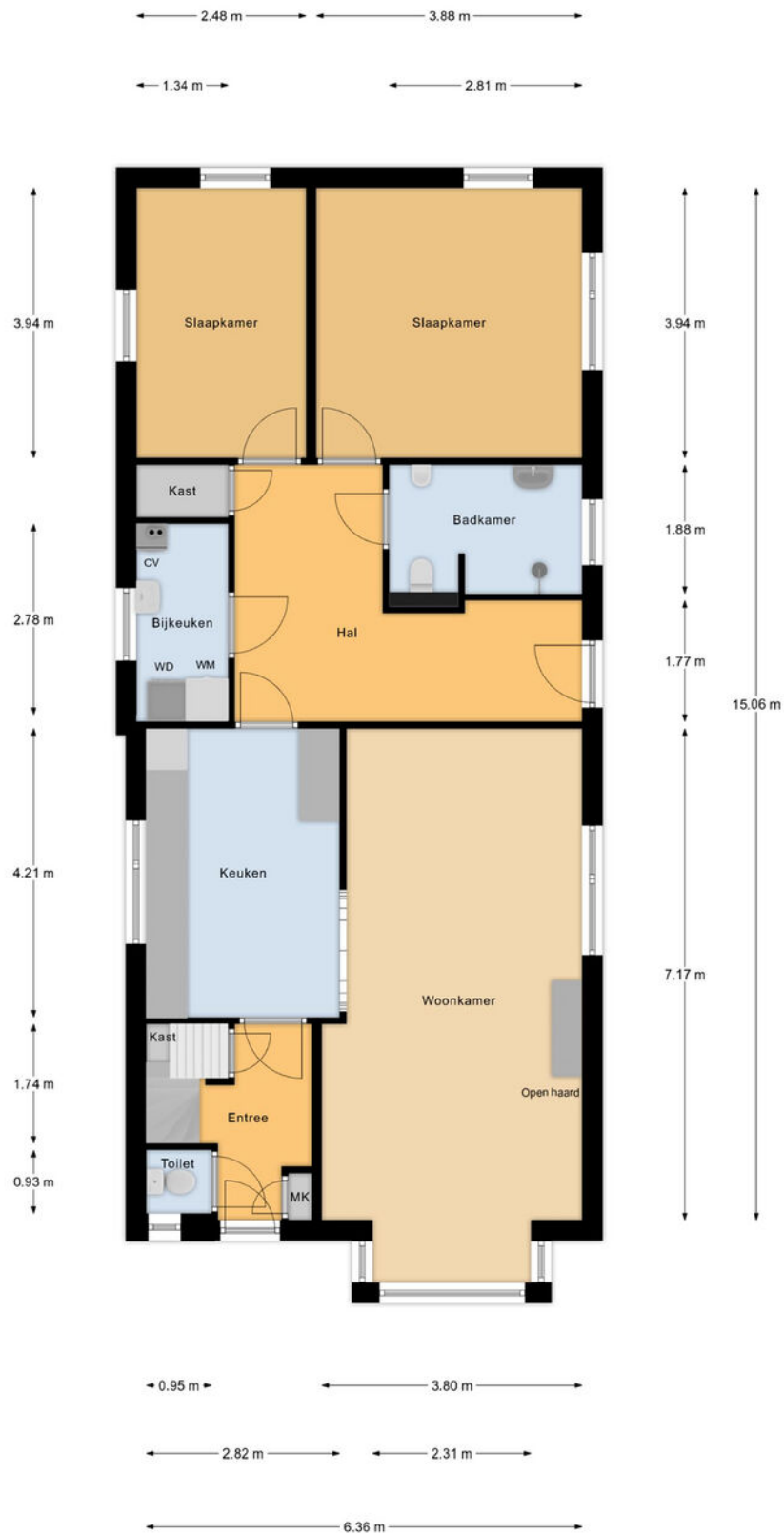


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Kerkwijk	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie P	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1467	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 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.

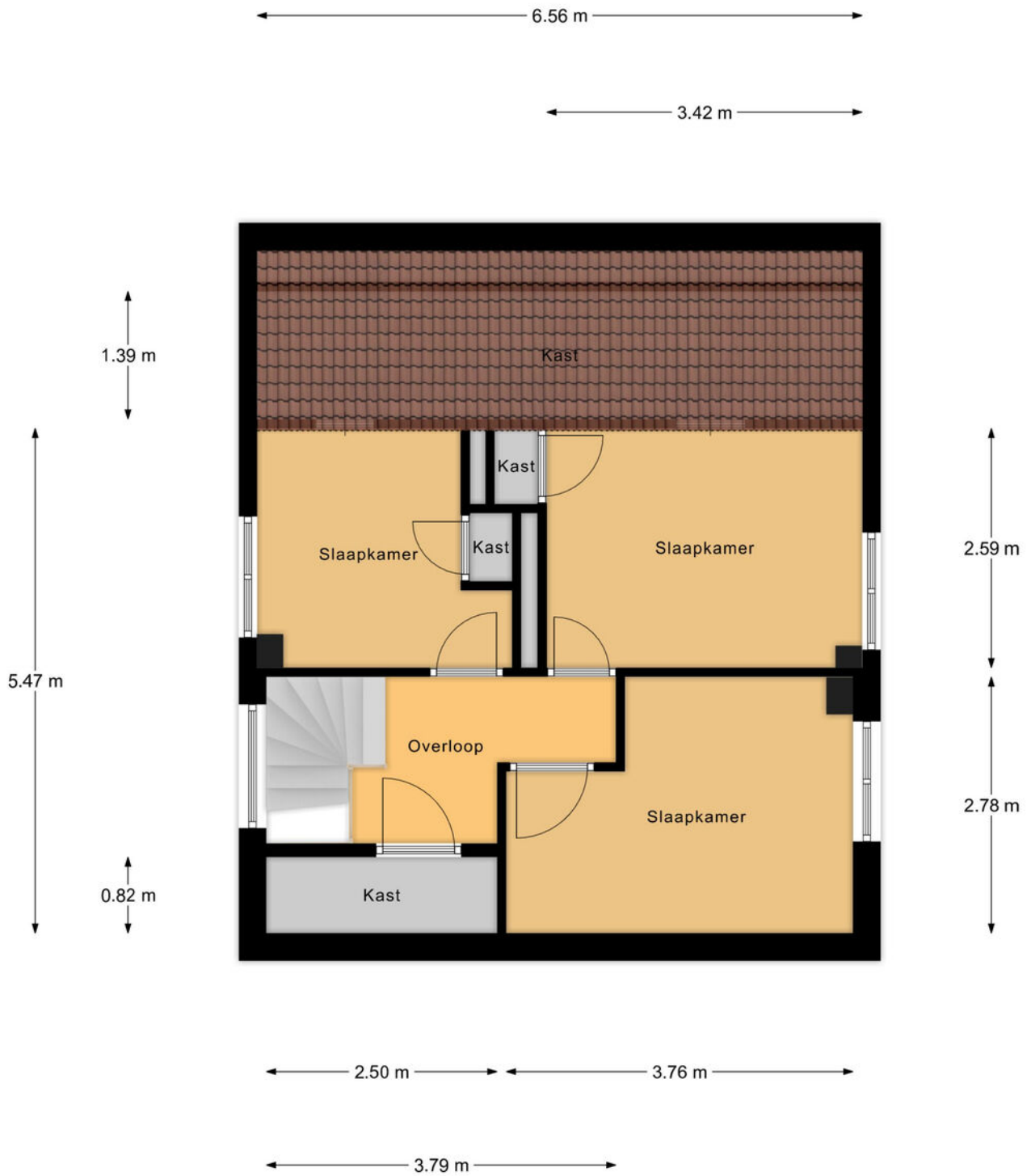
# BEGANE GROND



Begane Grond



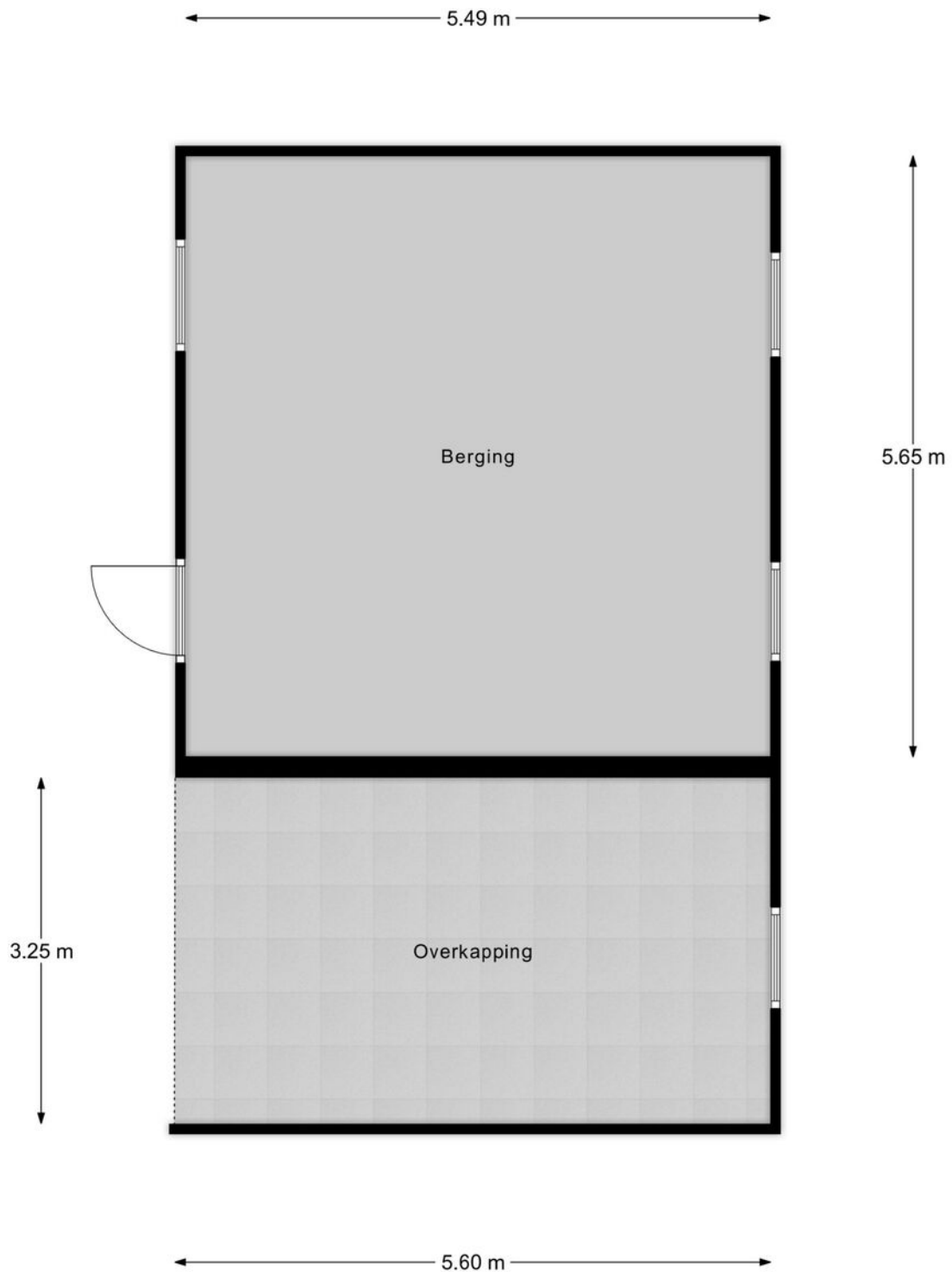
# 1E VERDIEPING



Eerste Verdieping



# BERGING/CARPORT



Berging



# GAMEREN





Gameren beschikt over diverse winkels en een grote supermarkt. Uitvalswegen en vestingstad Zaltbommel met NS-station en voortgezet onderwijs bevindt zich op korte (fiets)afstand.



# 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.

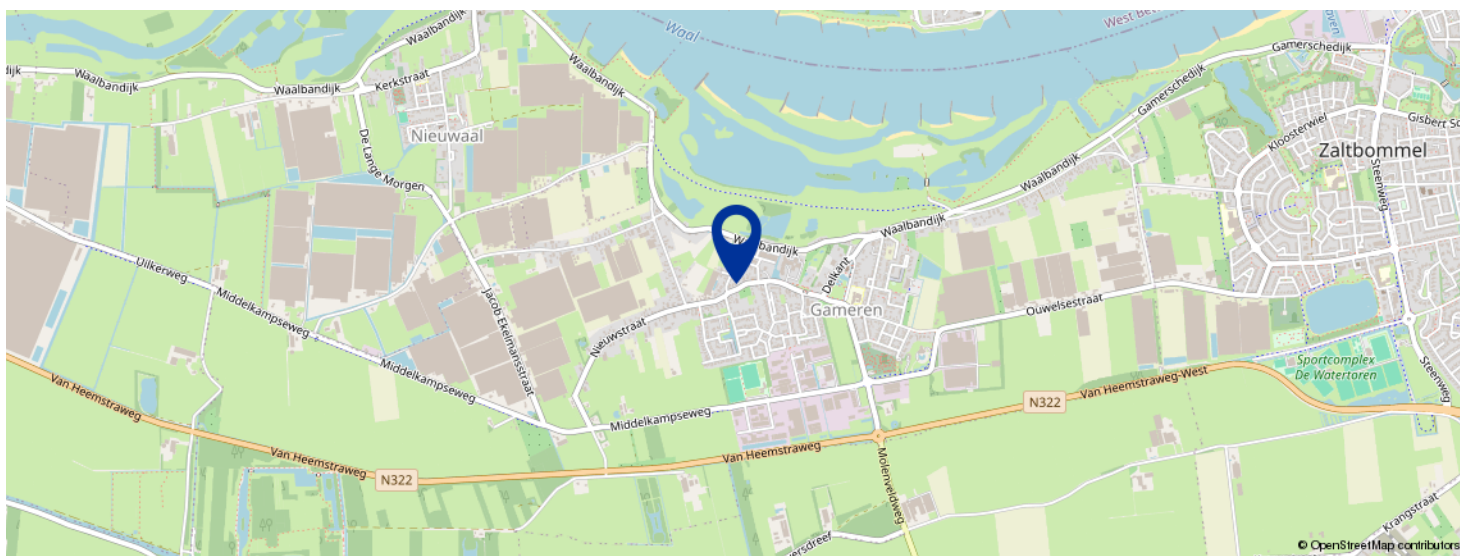
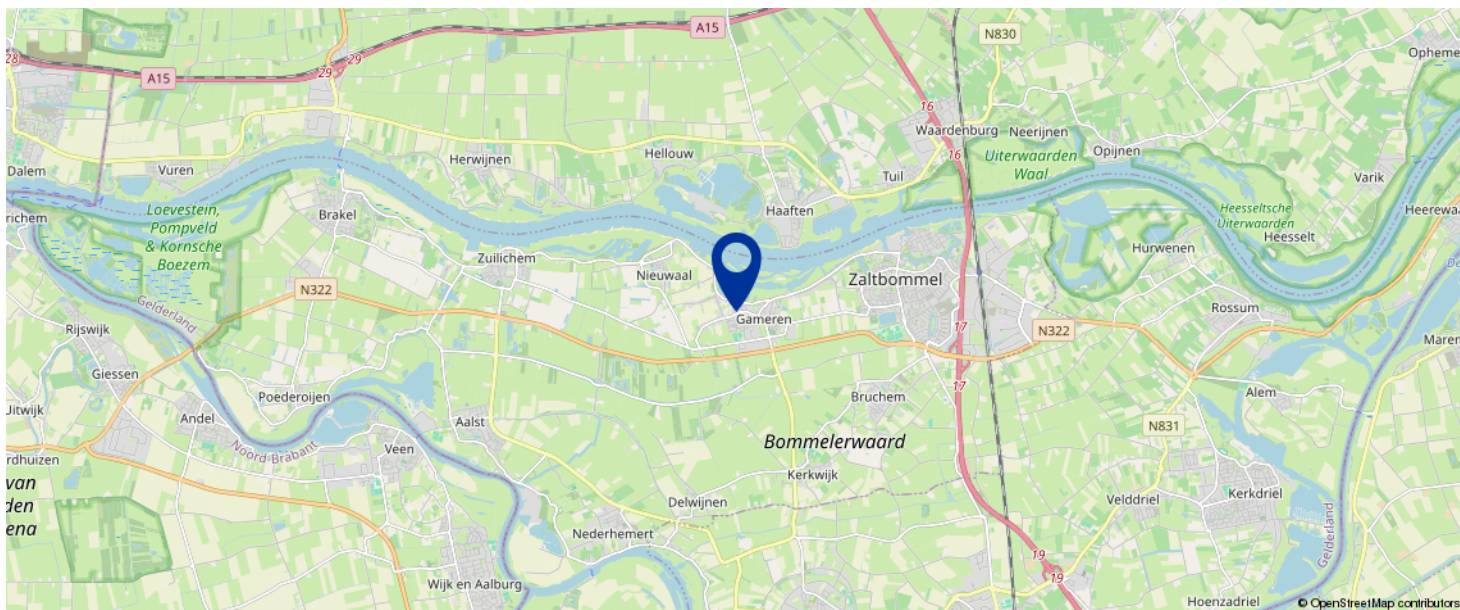
**Koopakte** in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

**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.

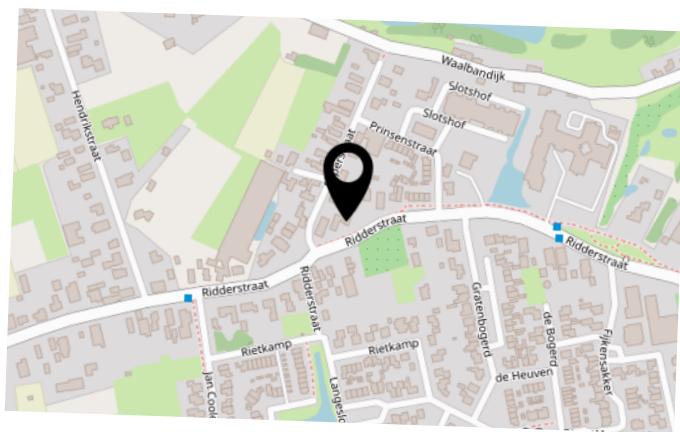
**Ontbindende voorwaarden** dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale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

# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?



# 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.**

**Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel  
Tel. (0418) 512474  
Email: [info@nieuwdorp.nl](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)**

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via Youtube!



Ridderstraat 20, Gameren



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



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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 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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)

