



NIEUWDORP

— makelaardij —



TE KOOP

**Aalderwijksestraat 18 A
Kerkwijk**

€ 899.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

Bedrijfswoning

TOTALE OPPERVLAKTE:

ca. 320 m²

INHOUD:

ca. 1300 m³

PERCELOPPERVLAKTE:

1565 m²

AANTAL KAMERS:

7

SLAAPKAMERS:

3

**BOUWVORM**

Bestaande bouw
vrijstaande woning

TYPE WONING

A

ENERGIELABEL**BOUWJAAR**

1980 en 1990 (linker deel
met plat dak en garage)

WARM WATER

c.v.-combiketel,
zonneboiler

LIGGING:

landelijk, in woonwijk,
dorpscentrum

TUIN:

rondom (achterzijde zuid)

BERGING:

2 vrijstaand

VERWARMING:

c.v.-combiketel,
gashaarden, deels
vloerverwarming (privé
woongedeelte
woonkamer, keuken en
badkamer)

OMSCHRIJVING

ZEER RIANTE VRIJSTAANDE WONING MET PRAKTIJK AAN HUIS, GROTE GARAGE MET BERGZOLDER EN ZONNIGE TUIN MET VEEL PRIVAC

Op een perceel van maar liefst **1565 m²** ligt op de hoek van de Alderwijksestraat en de Achterstraat deze unieke vrijstaande woning met praktijk/kantoor/atelier aan huis. Met een woonoppervlakte van circa 198 m², een kantoorgedeelte van circa 119 m² en een garage van ruim 49 m² is dit een object met veel potentieel. De inhoud is circa 1300 m³.

Het woongedeelte bestaat uit een moderne keuken, sfeervolle woonkamer met mooi uitzicht op de rondom gelegen groenrijke tuin.

Op de verdieping bevinden zich een zeer royale overloop, 3 riante slaapkamers, comfortabele badkamer en berging. Het object dateert van 1980 en een deel van 1990 (gedeelte met plat dak en garage). Het huis is voorzien van dak-, en muurisolatie en beschikt over maar liefst **37 zonnepanelen**.

In de loop van de jaren zijn verschillende verbouwingen en moderniseringën uitgevoerd.

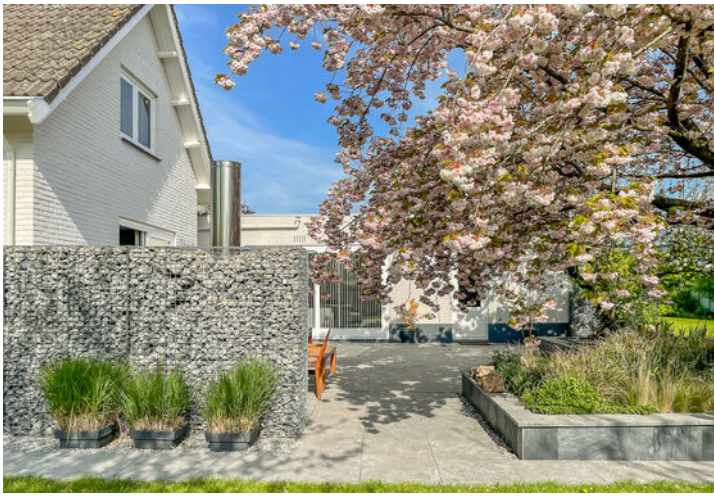




De rondom de woning gelegen tuin bevat veel bomen, beplantingen, gazon en 2 vrijstaande bergingen. Een groot terras aan de achtergevel met buitenhaard is zowel via de woonkamer van het privégedeelte als via het praktijkgedeelte bereikbaar. **Een beschutte, zonnige plek waar het vanaf begin voorjaar tot in de late nazomer heerlijk toeven is.**

Een fraaie border met grind, beplantingen, bomen en een vijver zorgt voor een mooie afscheiding met het overige deel van de tuin. Verschillende fruitbomen staan naast klein-fruit verspreid door de tuin en zorgen samen met de sierkers en notenbomen voor schaduwrijke gedeeltes waar het ook tijdens hete zomerdagen prettig verblijven is.









*Praktijkgedeelte met
kantoor-/
ontvangstruimte,
loungeruimte en
atelier.*





De entree van het praktijkgedeelte biedt toegang tot een royale ontvangstruimte met werkplekken, ruime zithoek en toiletruimte. Via deze ruimte is het privé woongedeelte bereikbaar alsmede de naastgelegen werkruimte. Deze is nu in gebruik als loungeruimte voorzien van gashaard, kitchenette en grote schuifpui naar het terras. Dit sfeervolle vertrek is middels een glazen schuifdeur af te scheiden van de ontvangstruimte.

Aansluitend bevindt zich een ruime, derde werkruimte/atelier met toegang tot de riante garage voorzien van bergzolder en toegangsdeur naar de tuin. De garage is aan de voorzijde te openen middels een kanteldeur.





Via de ontvangstruimte is de keuken van het woongedeelte bereikbaar. De moderne woonkeuken van het merk Bulthaup is voorzien van diverse inbouwapparatuur en fraai uitzicht naar buiten met de kerktoren in zicht.

Een losstaand keukenblok met onder andere een combimagnetron en koelkast biedt een speelse afscheiding tussen het eetgedeelte en het kookgedeelte.

KEUKEN



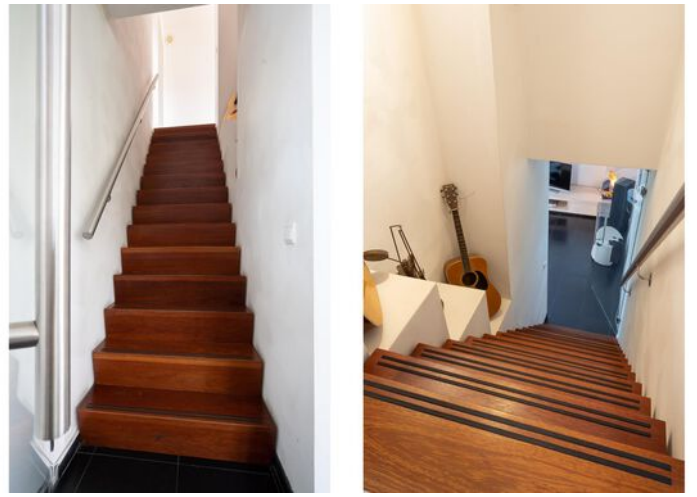
Aansluitend is de sfeervolle living met ruim zitgedeelte aan de voorzijde voorzien van gashaard, trapopgang en trapkast. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde met schuifpui naar de tuin en ruimte voor piano of lees- of speelhoek. In de hal is de toegang tot het toilet met fonteintje en een deur naar de tuin.



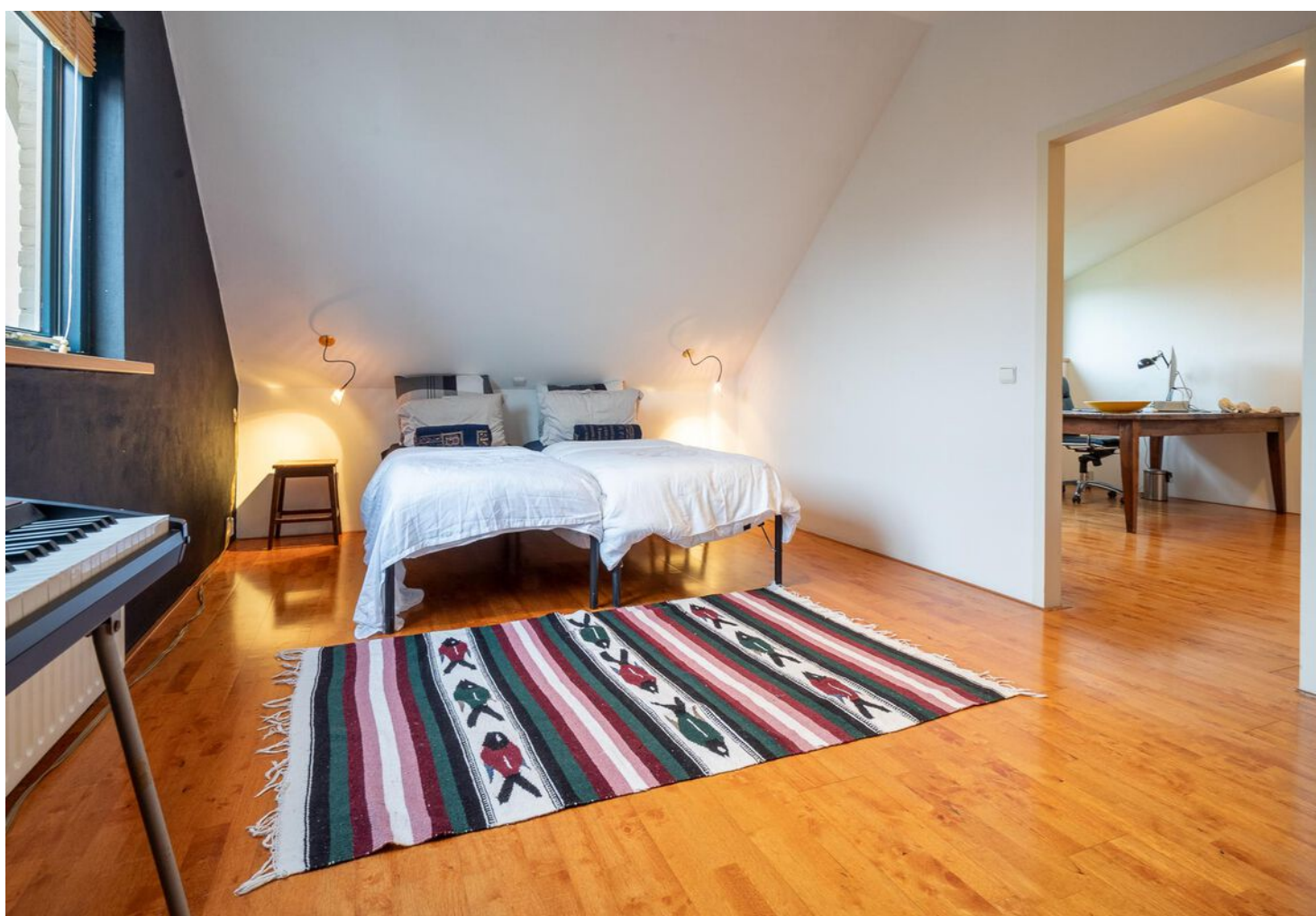
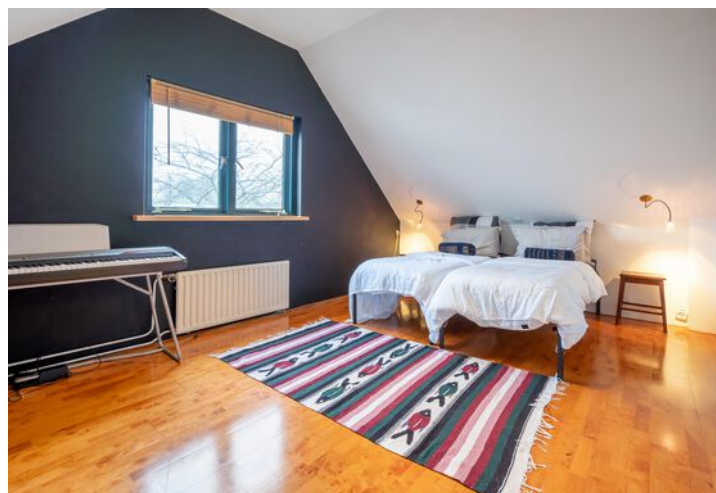


1E VERDIEPING

Via de fraaie trap vanuit de woonkamer, welke middels een glazen deur is af te sluiten, is de riante overloop bereikbaar met meer dan genoeg ruimte voor een werkplek of een extra slaapkamer. Vanuit de dakkapel is er prachtig vrij uitzicht op de naastgelegen weilanden en de Achterstraat.



Aan deze overloop grenzen 2 slaapkamers, één aan de voorzijde met vaste kastuimte en de tweede aan de achterzijde.

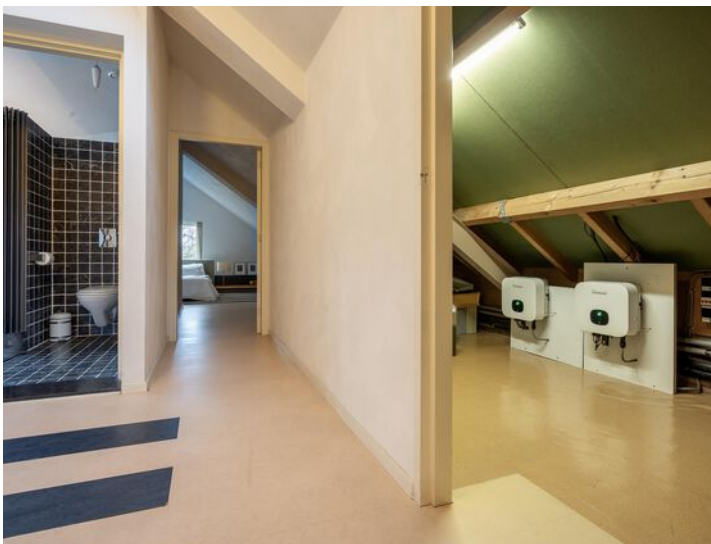




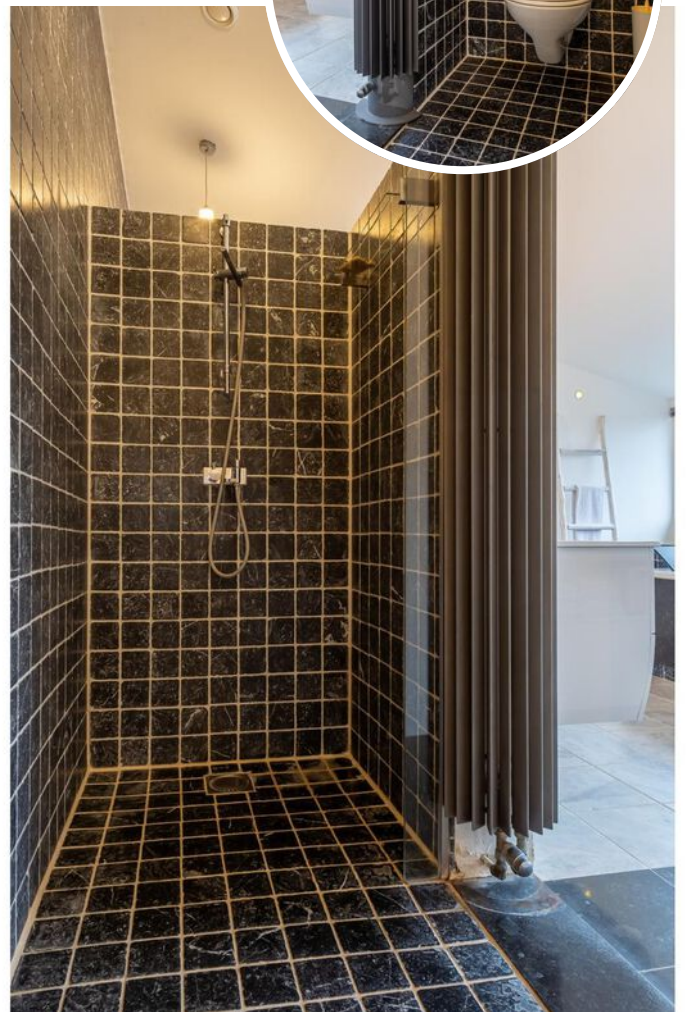
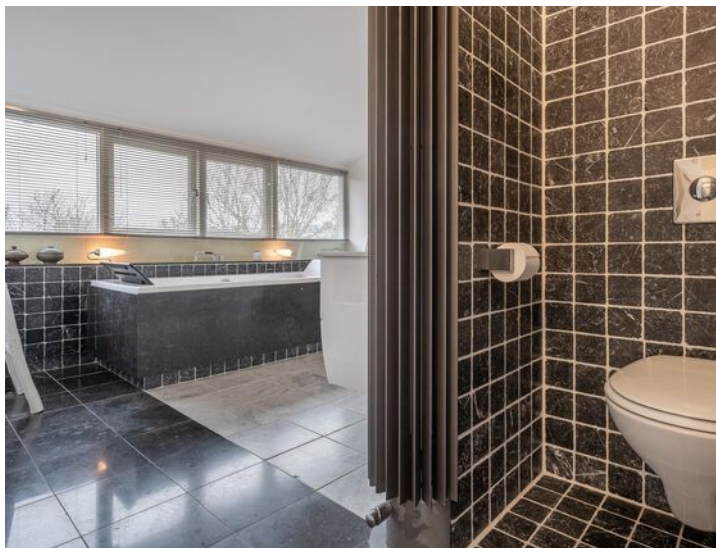
'Royale overloop/ wasruimte'

Een opstapje leidt naar een tweede overloop met dakraam, witgoed aansluitingen en berging met c.v.-opstelplaats.

Aansluitend bevindt zich de royale, compleet ingerichte en comfortabele badkamer welke is vergroot door een dakkapel. De badkamer is voorzien van een zwevend toilet, dubbele vaste wastafel, ligbad en inloopdouche. Tevens zijn er designradiatoren en vloerverwarming aanwezig.



Aansluitend bevindt zich de derde slaapkamer, een royale master bedroom met vaste kastenwand en eigen toegangsdeur naar de badkamer.







*Deze woning is uniek
in zijn soort!*

Voor wie op zoek is naar een woning waar wonen én werken een belangrijk criterium is, dan is een bezichtiging zeker de moeite waard!

Het bedrijfsgedeelte is in meerdere ruimten opgesplitst en biedt tal van mogelijkheden voor mensen die op zoek zijn naar een woning met inpandige werkruimte. Het bestemmingsplan met de bedrijfsactiviteiten is via ons kantoor opvraagbaar. In overleg met de gemeente Zaltbommel kan gekeken worden om de bestemming om te zetten naar enkel wonen.

Voor de woning liggen voldoende parkeerplaatsen.

De woning is gelegen in een rustig, landelijk dorp te midden van de Bommelerwaard met veel voorzieningen op korte afstand. Kerkwijk bevindt zich op enkele minuten van de **rijksweg A2** en vestingstad Zaltbommel met **NS-station**. Het dorp heeft ruim 500 inwoners en beschikt over een basisschool.






KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Alderwijksestr. 18A



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Kerkwijk	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 287	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 december 2022
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

Aalderwijksestraat 18a, Kerkwijk



De afmetingen zijn met de grootste zorg genomen.
Er kunnen geen tekenen aan ontbreken worden. © 2020 Houma

1E VERDIEPING

Aalderwijksestraat 18a, Kerkwijk

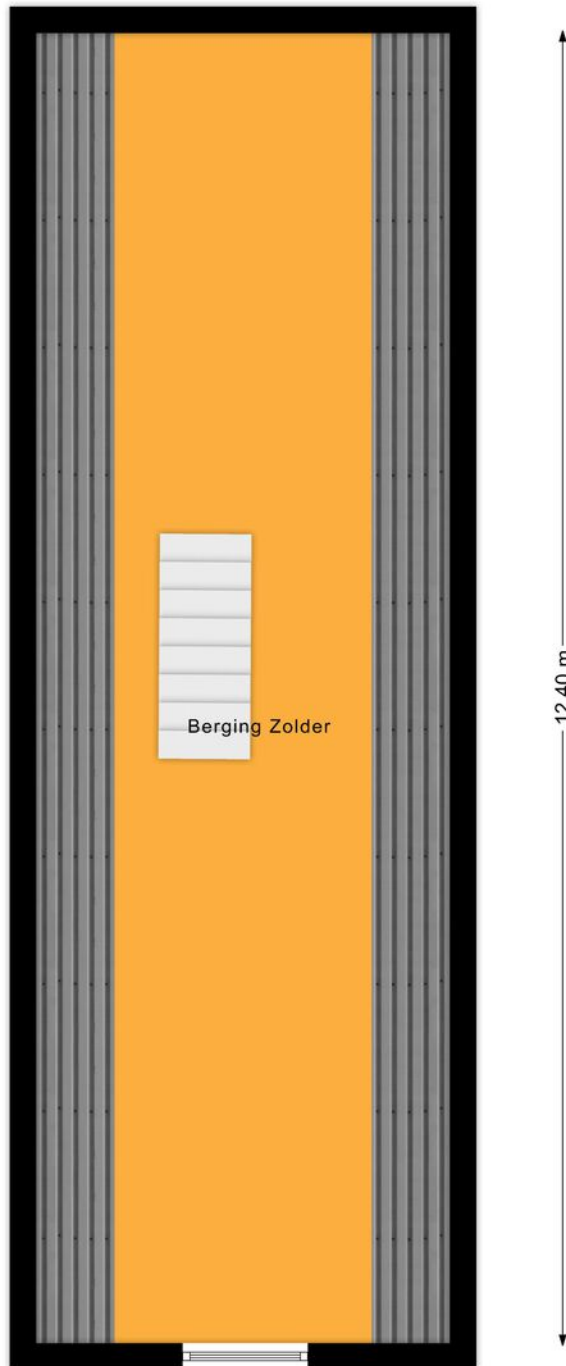


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SCO Media



BERGZOLDER

Aalderwijksestraat 18a, Kerkwijk

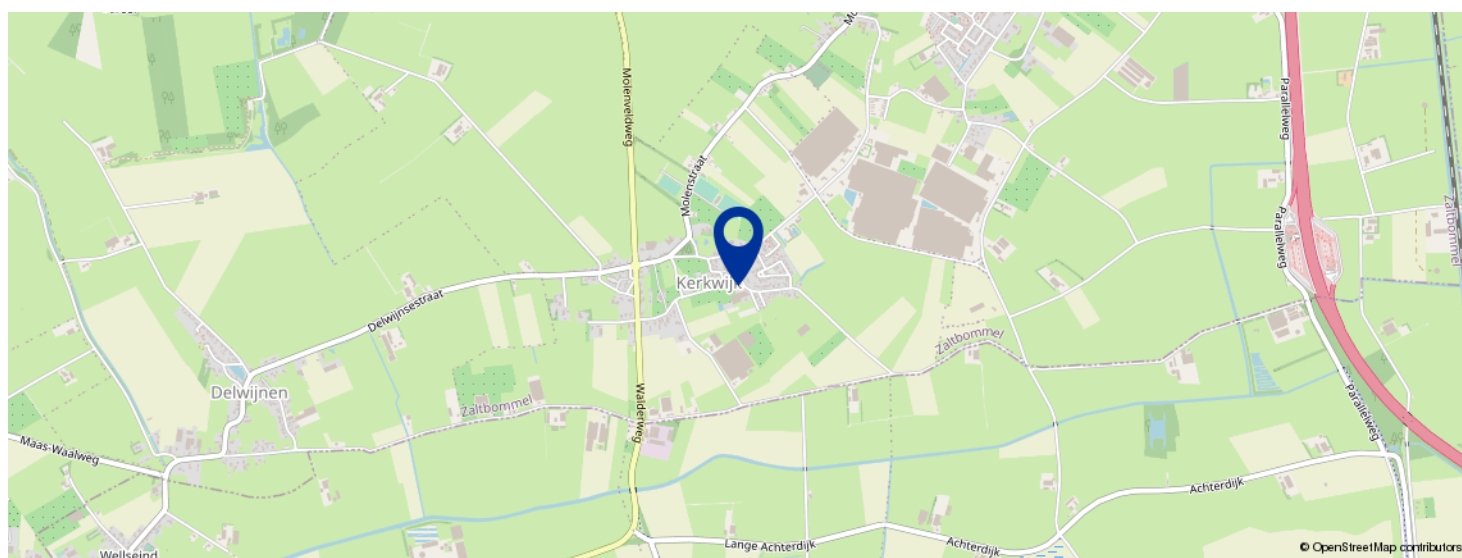
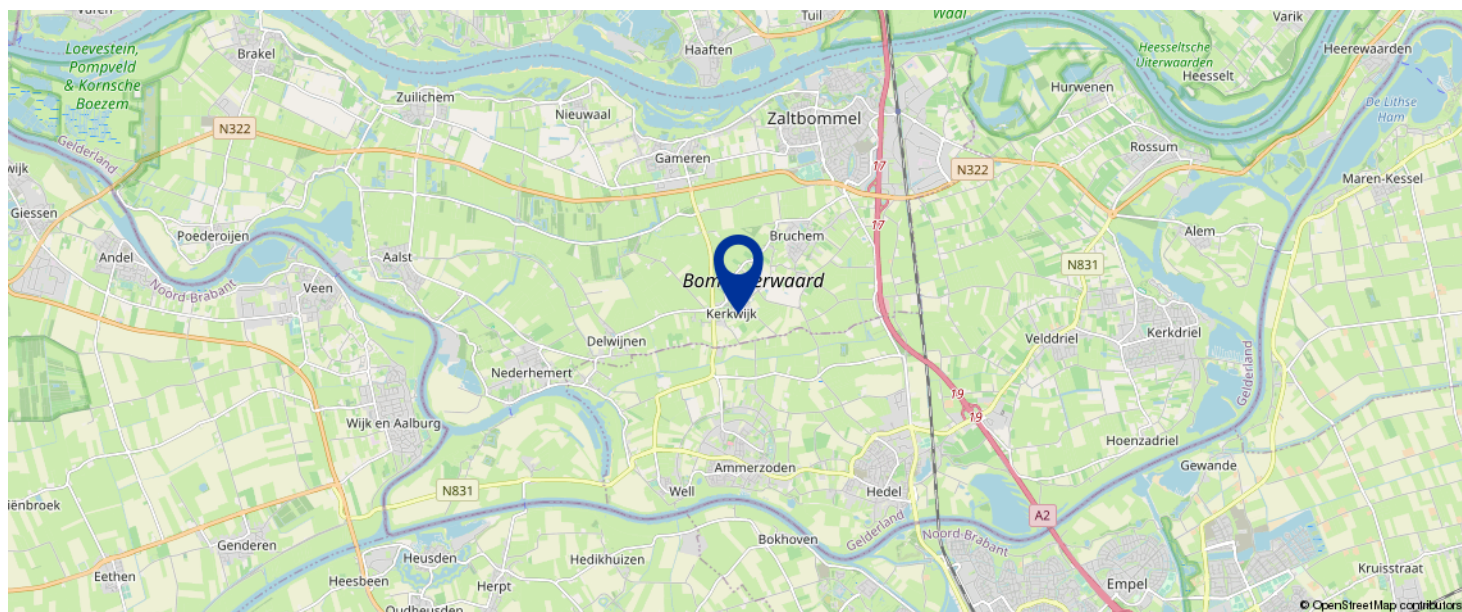


3.10 m

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



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 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 waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid 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


NIEUWDORP
makelaardij

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Balie tafels en kasten kantoor . Kast bij raam woonkamer. Bed en kasten slaapkamer.			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Schappenkast keuken			X
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	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		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

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

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl

