



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Onderweg 7
Well

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
228 m²

INHOUD:
1661 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
4560 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	C
BOUWJAAR	1978
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING	aan de dijk en aan doodlopende straat
BERGING	in pandige garage, aangebouwde schuur, vrijstaande kapschuur en meerdere overkappingen
VERWARMING ISOLATIE	c.v.-ketel, open haard dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Aan een rustige, doodlopende weg, aan de voet van de dijk, ligt deze keurig onderhouden vrijstaande woning met aanleunwoning op een prachtige locatie in het landelijke Well.

Hier geniet u van rust, ruimte en privacy.

Het geheel beschikt over een inpandige garage, een aangebouwde schuur, een vrijstaande kapschuur, meerdere overkappingen, een royale oprit aan beide zijden van de woning, een verzorgde tuin én een achtergelegen weiland, ideaal voor dierenliefhebbers.

De woning is uitermate geschikt voor mantelzorg, dankzij de volledig zelfstandige aanleunwoning. Deze heeft een eigen entree, maar is tevens inpandig bereikbaar vanuit de hoofdwoning, wat comfort én flexibiliteit biedt.

Kortom: een veelzijdige en complete woning op een unieke locatie, waar comfortabel wonen, mantelzorg en buitenleven op een harmonieuze manier samenkomen.





Achter de woning bevindt zich een aangebouwde schuur, met daarachter een vrijstaande kapschuur, ideaal voor opslag, hobby's of het stallen van dieren.

De voortuin is verzorgd aangelegd als siertuin.

Achter de schuren ligt een royaal weiland, perfect voor het houden van paarden of ander kleinvee.

De woning is gebouwd in 1978 en heeft energielabel C. De woning beschikt over zonnepanelen en is voorzien van dak- en muurisolatie en vrijwel overal van dubbele beglazing.









Via de hal met meterkast en trapopgang bereikt u de diverse vertrekken van de hoofdwoning. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval en is voorzien van een openhaard, wat zorgt voor een warme en gezellige sfeer.

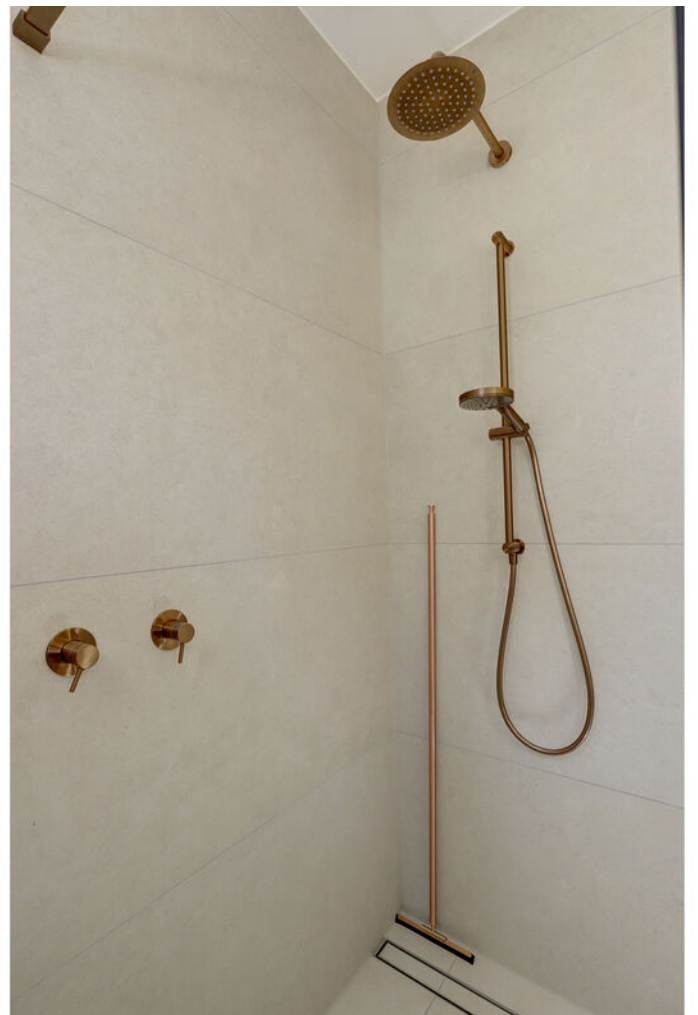




Op de begane grond bevinden zich bovendien een slaapkamer en een moderne badkamer, wat de woning levensloopbestendig maakt. De badkamer is ingericht met een douche en een badkamermeubel met dubbele waskom.

De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur. De plavuizenvloer zorgt voor een praktische en onderhoudsvriendelijke afwerking.







Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken met witgoed aansluitingen, cv-opstelling (Remeha 2022) en een loopdeur naar buiten. Aangrenzend bevindt zich een berging met vaste kasten, die tevens toegang biedt tot de inpandige garage en de hal van de aanleunwoning.





De aanleunwoning beschikt over een eigen hal die toegang biedt tot de woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met douche, wastafel, toilet en witgoedaansluitingen.

Een comfortabele en zelfstandige woonruimte, perfect voor mantelzorg of logees.





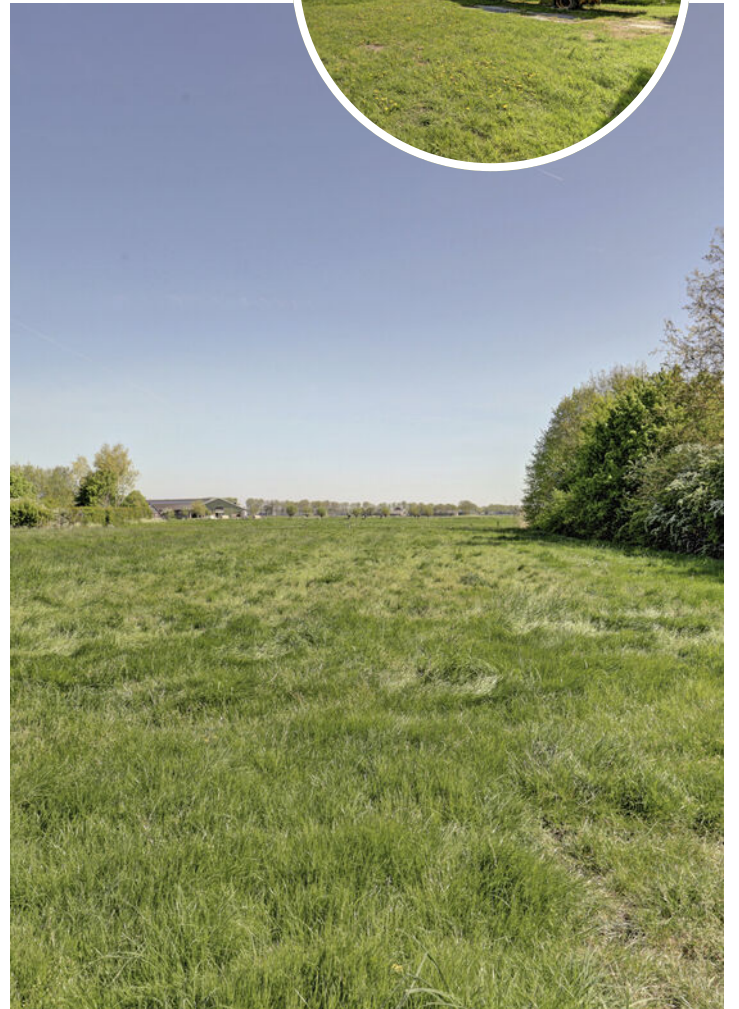


Op de verdieping van de hoofdwoning geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, een apart toilet en meerdere vaste kasten.

Twee slaapkamers zijn voorzien van een wastafel en extra bergruimte achter de knieschotten.

Dankzij de dakkapellen en dakramen is ook hier sprake van prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.



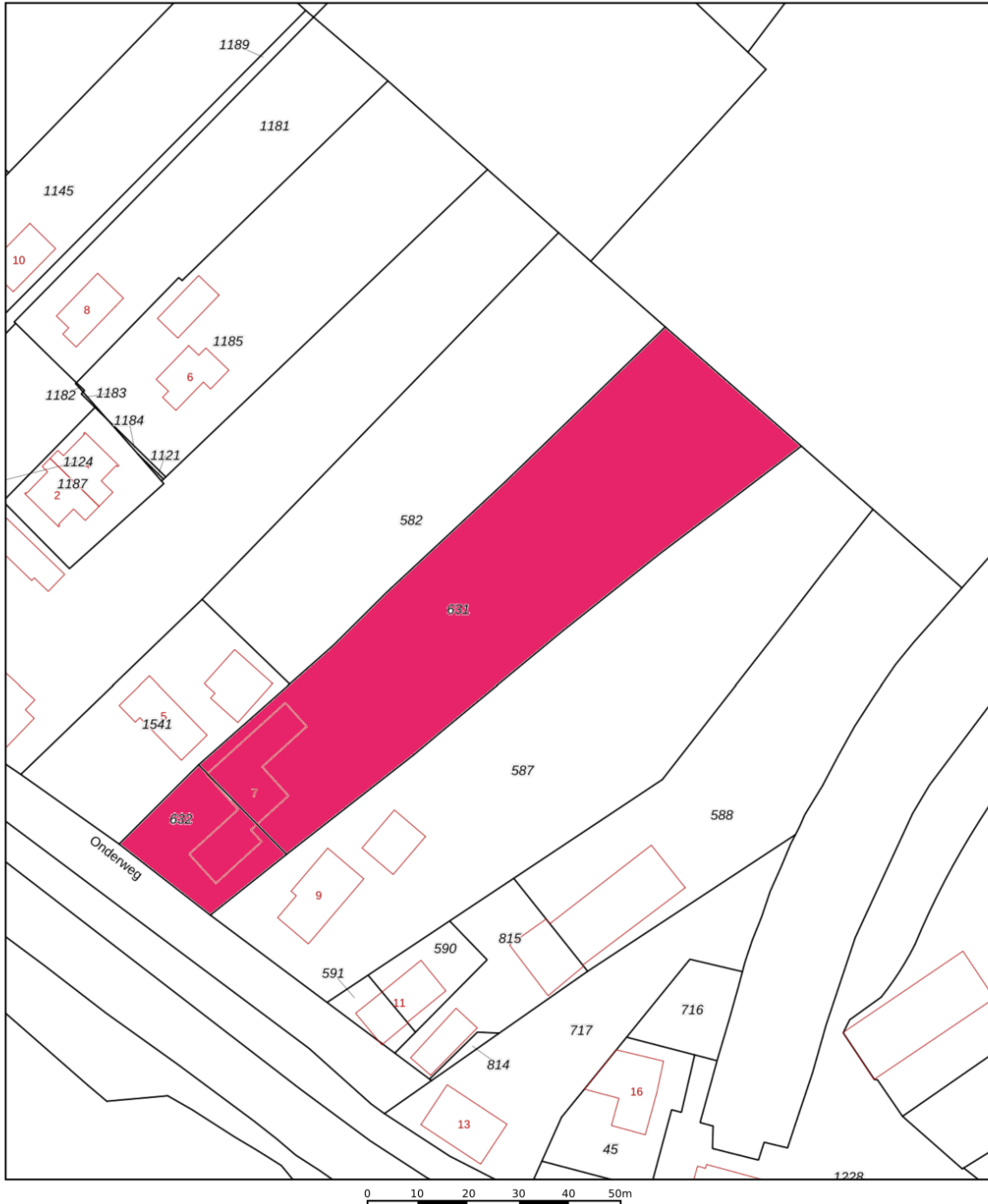




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Onderweg 7

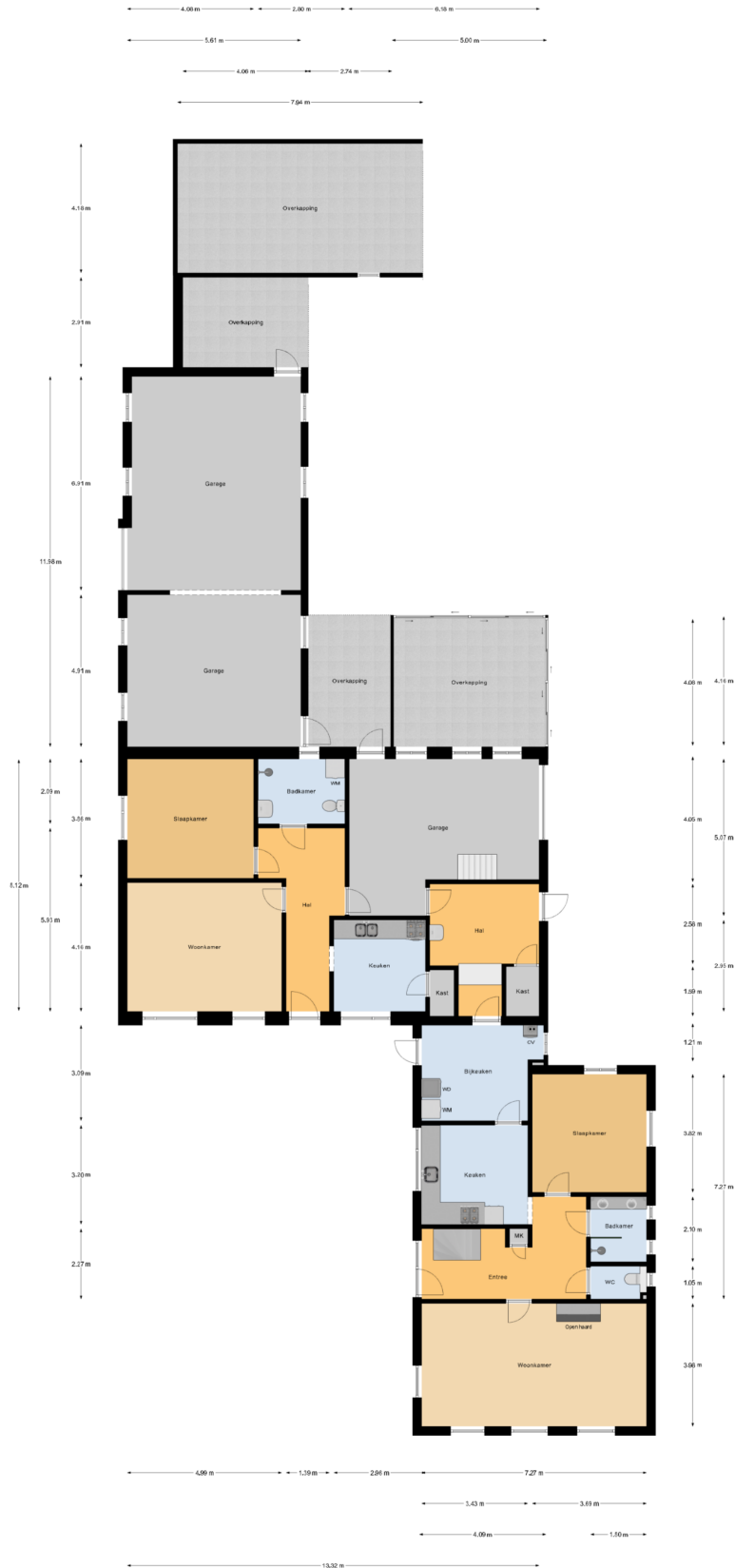


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ammerzoden	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 631	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026
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

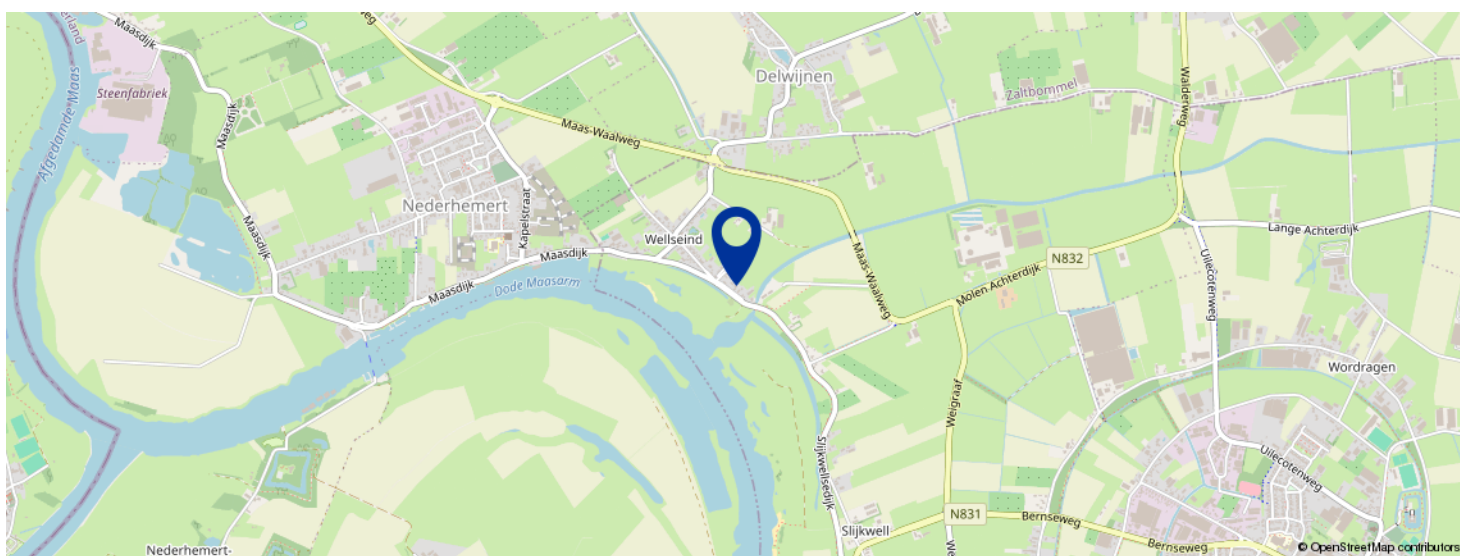
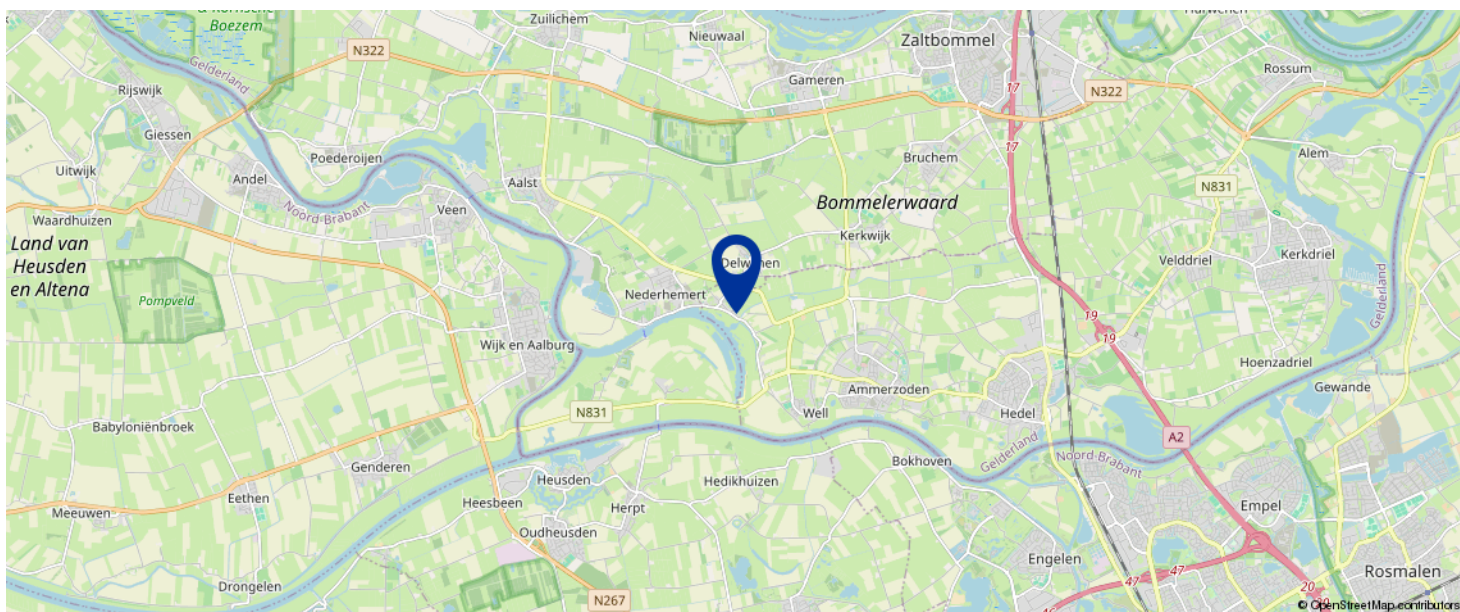


1E VERDIEPING



1e Verdieping

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?





Well is een sfeervol en kleinschalig dorp in de Bommelerwaard, prachtig gelegen aan de Maas en omgeven door dijken, uiterwaarden en groen. Het dorp staat bekend om zijn rust, ruimte en hechte gemeenschap, terwijl plaatsen als Zaltbommel en Ammerzoden snel bereikbaar zijn voor dagelijkse voorzieningen.

Liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven kunnen hier hun hart ophalen: direct vanuit huis

loopt u zó de dijk op voor een ontspannen wandeling met schitterende vergezichten over het water en het rivierenlandschap. Well combineert het beste van twee werelden: landelijk wonen in een natuurlijke omgeving, met toch goede verbindingen richting de A2 en het centraal gelegen Brabant en Gelderland.

Een ideale plek voor wie rust zoekt, maar comfort en bereikbaarheid niet wil missen.



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 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

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 of 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.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
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			
- slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Stoomoven	X		
- Boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Werkbank in tuinhuis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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 erfdiensbaarheden, 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



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Onderweg 7, Well



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





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