



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Moleneind 2
Alem**

Vraagprijs € 595.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

bungalow

WOONOPPERVLAKTE:

92 m²

INHOUD:

350 m³

PERCEELOPPERVLAKE:

4145 m²

AANTAL KAMERS:

4

SLAAPKAMERS:

3

**BOUWVORM**

Bestaande bouw

TYPE WONING

semi-bungalow

ENERGIELABEL

G

BOUWJAAR

1965

WARM WATER

c.v.-ketel

LIGGING:

landelijke ligging

VERWARMING:

c.v.-ketel, houtkachel en gedeeltelijk vloerverwarming

ISOLATIE:

dubbel glas, aanbouw is volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Deze semi-bungalow is prachtig gelegen op het schiereiland Alem in de kleine gemeenschap van Moleneind, waar je nog echt kunt genieten van de natuur. De rivier de Maas is op een steenworp afstand.

Het perceel met een oppervlakte van 4.145 m² heeft een landelijke ligging met vrij uitzicht. De omgeving leent zich perfect voor wandelingen over de dijk of langs het Alemsche klompenpad.





Het woonhuis betreft een knusse voormalige bedrijfswoning, oorspronkelijk gebouwd in 1965. In 2012 is een aanbouw gerealiseerd met een badkamer en slaapkamer.



De entree aan de voorzijde biedt toegang tot de hal met toilet en vaste kast.



Vanuit deze hal is de keuken toegankelijk met toegangsdeur naar de bijkeuken met witgoedaansluitingen, c.v.-opstelplaats, losse trap naar een bergzolder en buitendeur (achterom).



Naast de keuken ligt een doorzon woonkamer met kachel. Vanuit de woonkamer is de aanbouw met slaapkamer en badkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. De 2e en 3e slaap-/werkkamer bevinden zich naast de keuken en de hal van de entree.





Het huis heeft centrale verwarming met vloerverwarming en een tweetal radiatoren. Er is ook een houtkachel aanwezig die in gebruik is. De c.v.-ketel is geplaatst in 2012. Het hele huis is voorzien van dubbel glas. De aanbouw is volledig geïsoleerd. De groepenkast is in 2012 gemoderniseerd. Er is krachtstroom aanwezig.





Naast het huis staat een garage/berging van stalen damwandplaten en golfplaten. In de tuin staat een houten schuurtje.





De huidige eigenaren hebben in samenwerking met de gemeente het bestemmingsplan gewijzigd van agrarisch naar wonen. Alle benodigde onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. De rapportages kunnen wij op aanvraag toesturen.

In het ontwikkelplan is vastgelegd dat de woning mag worden vergroot. De woning is prima bewoonbaar maar een verbouwing/modernisering ligt voor de hand.

Op het aangrenzende perceel hebben de huidige eigenaren momenteel een vrijstaande woning gebouwd. Dat is ook de reden van verkoop. Een soortgelijke woning en omvang mag ook op de aangeboden locatie worden gerealiseerd. Er is een woning vergund tot 10 x 14 meter, met een maximale inhoud van 750 m³ plus een bijgebouw van 100 m²

Verbouw of nieuwbouw, je kunt er alle kanten mee op. Hoe je het ook aanpakt, één ding staat vast: je woont op een fantastische plek.





12345
25
 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000
 Kadastrale gemeente Maasdriel
 Sectie B
 Perceel 400

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

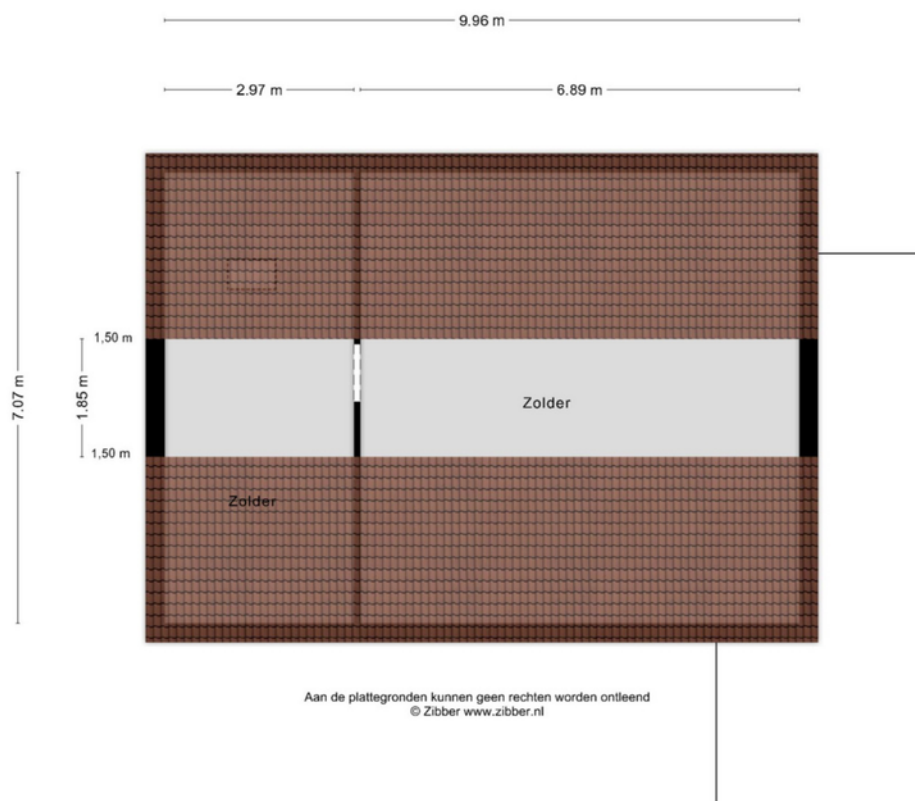
kadaster

BEGANE GROND

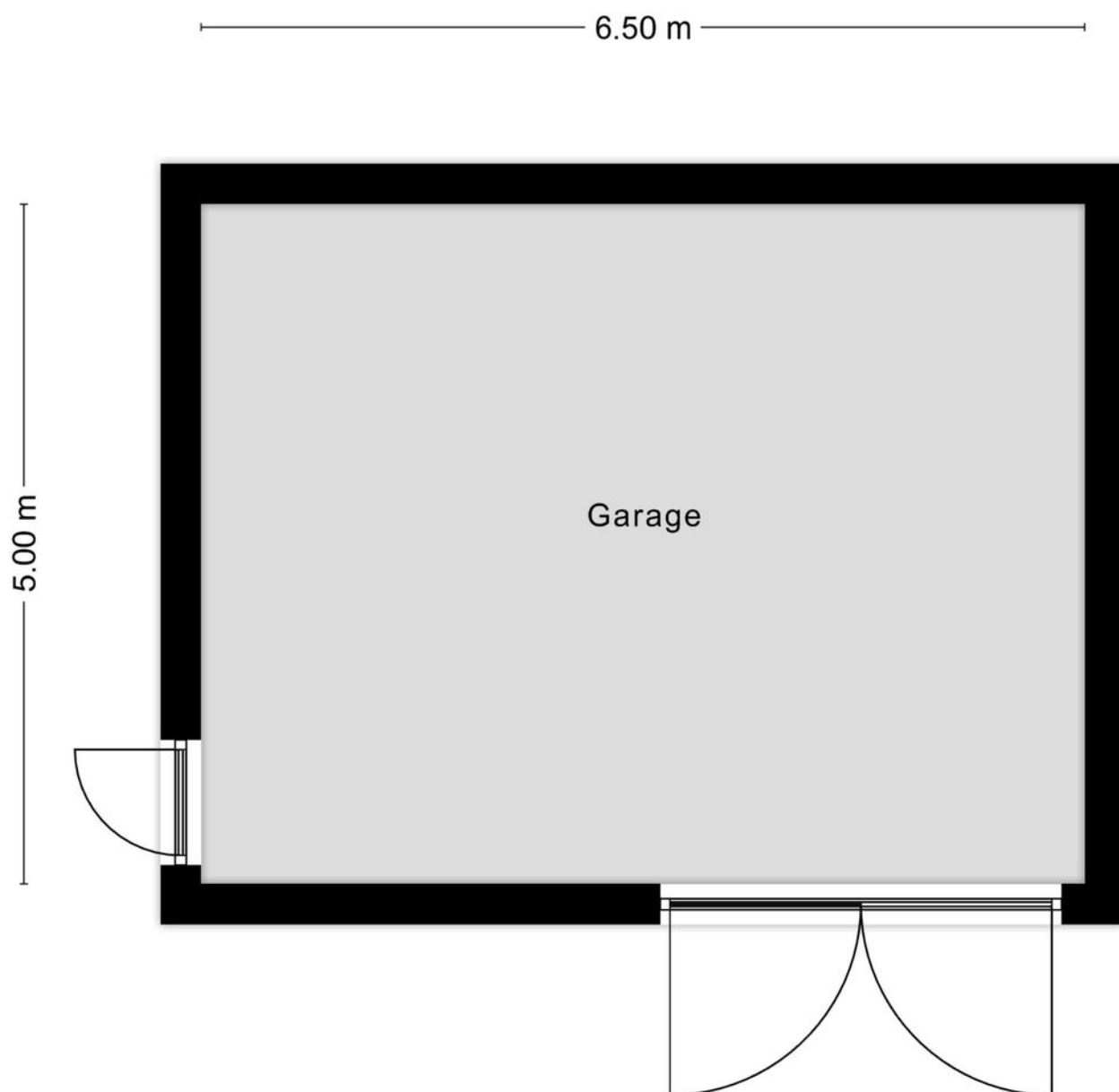


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER

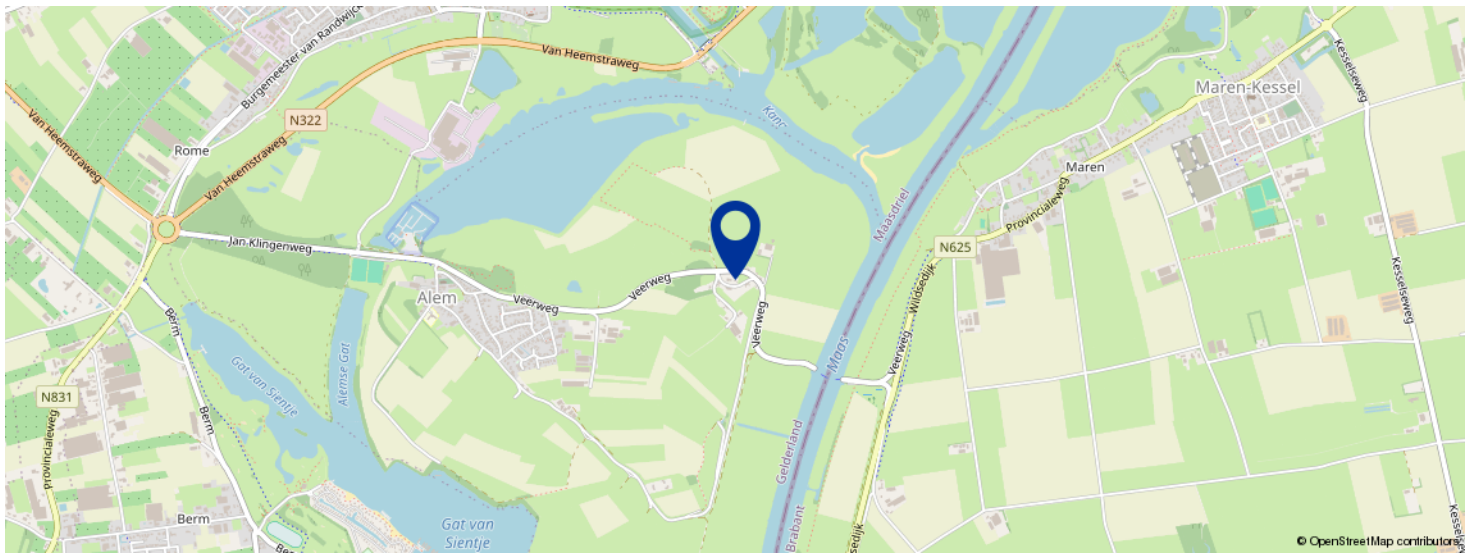
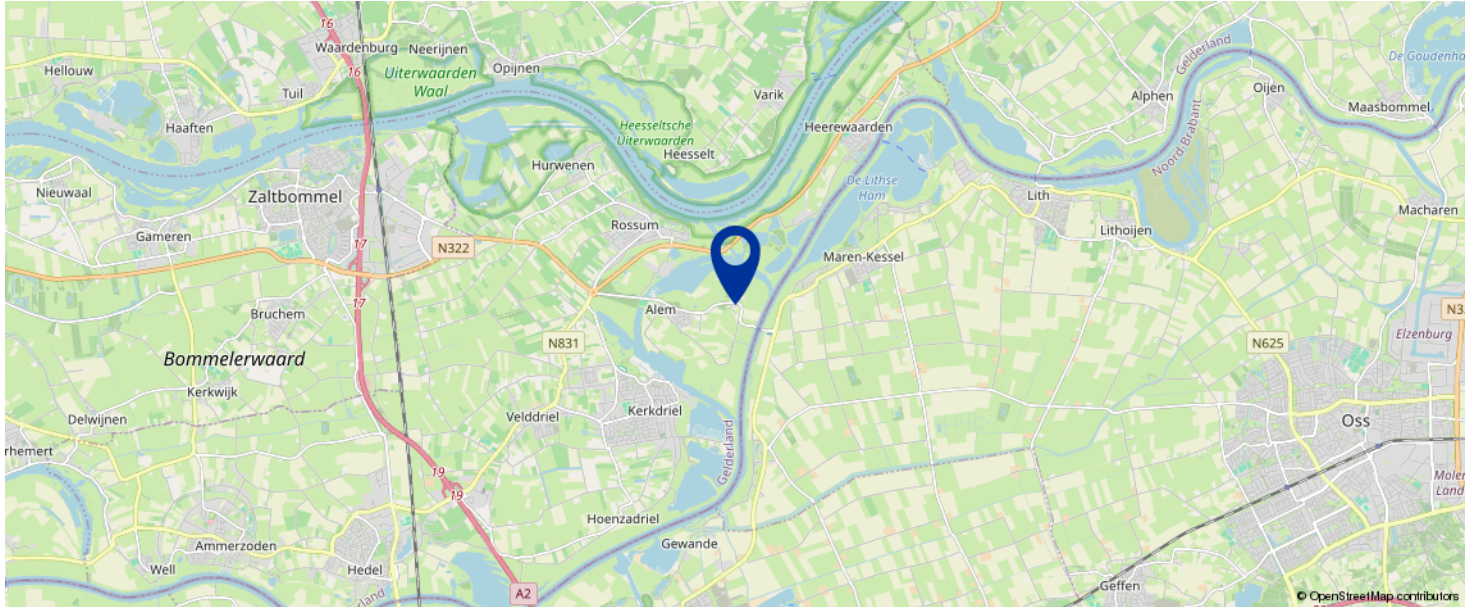


GARAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.

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 waardebepaling 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



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Moleneind 2, Alem



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO 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