



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Boonkamp 30
Ammerzoden**

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
118 m²

INHOUD:
400 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
308 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM

bestaande bouw

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

ENERGIELABEL

C

BOUWJAAR

1984

WARM WATER

c.v.-combiketel (Intergas, 2017)

LIGGING

aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

TUIN

noorden

BERGING

vrijstaand hout

VERWARMING

centrale verwarming

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Een huis met ruimte én potentie: maak van Boonkamp 30 helemaal jouw thuis!

Ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, garage, berging en volop mogelijkheden op 308 m² eigen grond! Ben je op zoek naar een woning waar je nog helemaal je eigen draai aan kunt geven? Een huis met een goede hoeveelheid woonruimte, een royaal perceel en fijne extra's zoals een eigen oprit, garage en berging? Dan is Boonkamp 30 in Ammerzoden absoluut het bekijken waard.

De woning is niet op alle onderdelen afgewerkt en op diverse punten is onderhoud en modernisering gewenst. Daarbij hoeft zeker niet alles aangepakt te worden. Zo beschikt de woning over een lichte keuken en is ook de badkamer al in een eigentijdse stijl uitgevoerd. Andere vertrekken bieden juist de mogelijkheid om qua vloeren, wanden, kleuren en afwerking volledig je eigen keuzes te maken.





Ook buiten is er veel ruimte. Parkeren kan gewoon op eigen terrein en achter de woning ligt een ruime tuin met voldoende plaats voor zowel een terras als een gazon en groen. De vrijstaande garage en aanvullende berging maken het geheel compleet.

Aan de voorzijde ligt een voortuin en naast de woning bevindt zich een ruime eigen oprit. In de achtertuin is voldoende ruimte om meerdere

zitplekken te creëren, zodat je de tuin geheel kunt aanpassen aan de manier waarop je deze zelf wilt gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan een groot terras direct achter de woning, een speelgedeelte voor kinderen of juist een groene tuin met veel beplanting.



Via de eigen oprit en voortuin bereik je de entree van de woning met een meterkast. De woonkamer met trapkast vormt een verrassend ruime leefruimte en biedt voldoende mogelijkheden voor het creëren van een royale zithoek en een afzonderlijke eethoek.



AI gegenereerde afbeelding



De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Een sfeervol element in de woonkamer is de aanwezige houtkachel. Qua afwerking biedt deze ruimte nog volop mogelijkheden. De huidige tegelvloer vormt een praktische basis, maar de wanden en overige afwerking kunnen naar eigen smaak worden aangepakt. Hierdoor kan een nieuwe eigenaar de woonkamer direct een geheel eigen uitstraling geven.



Vanuit de woonkamer is er een open verbinding met de keuken aan de achterzijde. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een contrasterend donker werkblad. De opstelling biedt een goede hoeveelheid werk- en kastruimte en is voorzien van diverse apparatuur. Dankzij de ramen en de deur richting de achtertuin is ook hier veel contact met buiten. Tenslotte is op de begane grond nog een portaal aanwezig met trapopgang, vast kast en toegang tot het toilet.



Een belangrijk pluspunt is de aanwezigheid van de vrijstaande garage. Deze biedt ruimte voor stalling, opslag of bijvoorbeeld het uitoefenen van een hobby. Daarnaast is er nog een afzonderlijke berging aanwezig. De garage en berging hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 31 m².



Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de slaapkamers en badkamer toegankelijk. De slaapkamers bieden goede mogelijkheden om te worden ingericht als ouderlijke slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of bijvoorbeeld kleedkamer.

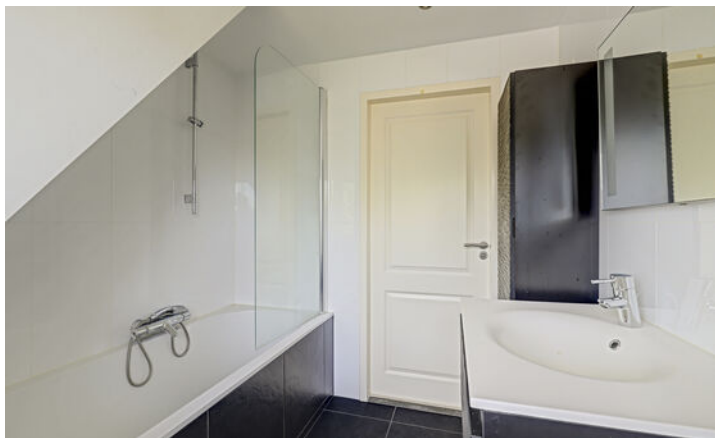


AI gegenereerde afbeelding



Ook op deze verdieping geldt dat de woning op diverse onderdelen nog om verdere afwerking vraagt. Een aantal ruimtes is reeds gedeeltelijk voorbereid, waardoor een nieuwe eigenaar hier verder kan gaan en de kamers geheel naar eigen wens kan afwerken.





De badkamer vormt juist een modern onderdeel van de woning. Deze is uitgevoerd in een contrasterende combinatie van lichte wandtegels en donkere vloertegels. De badkamer beschikt onder andere over een ligbad, een wastafel met meubel en een wandcloset. De dakkapel zorgt voor prettig natuurlijk daglicht en ventilatiemogelijkheid.



De woning beschikt daarnaast over een zolderverdieping. Via de overloop met opstelplaats voor de cv-combiketel is een slaapkamer te bereiken met een dakraam.

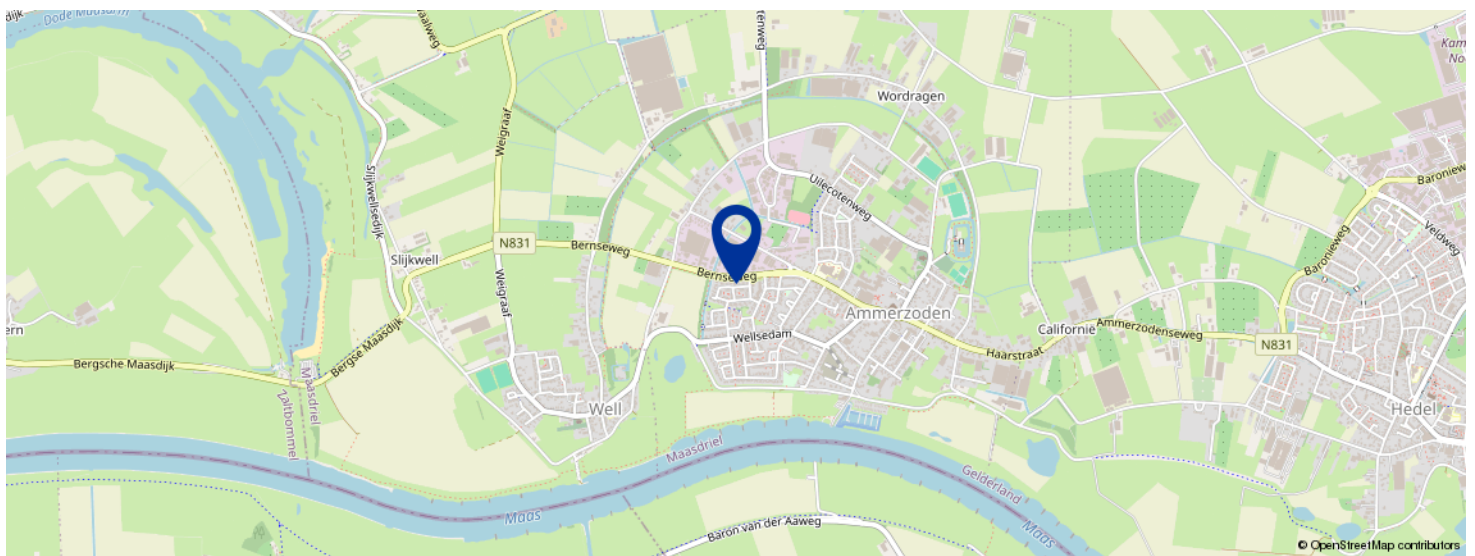
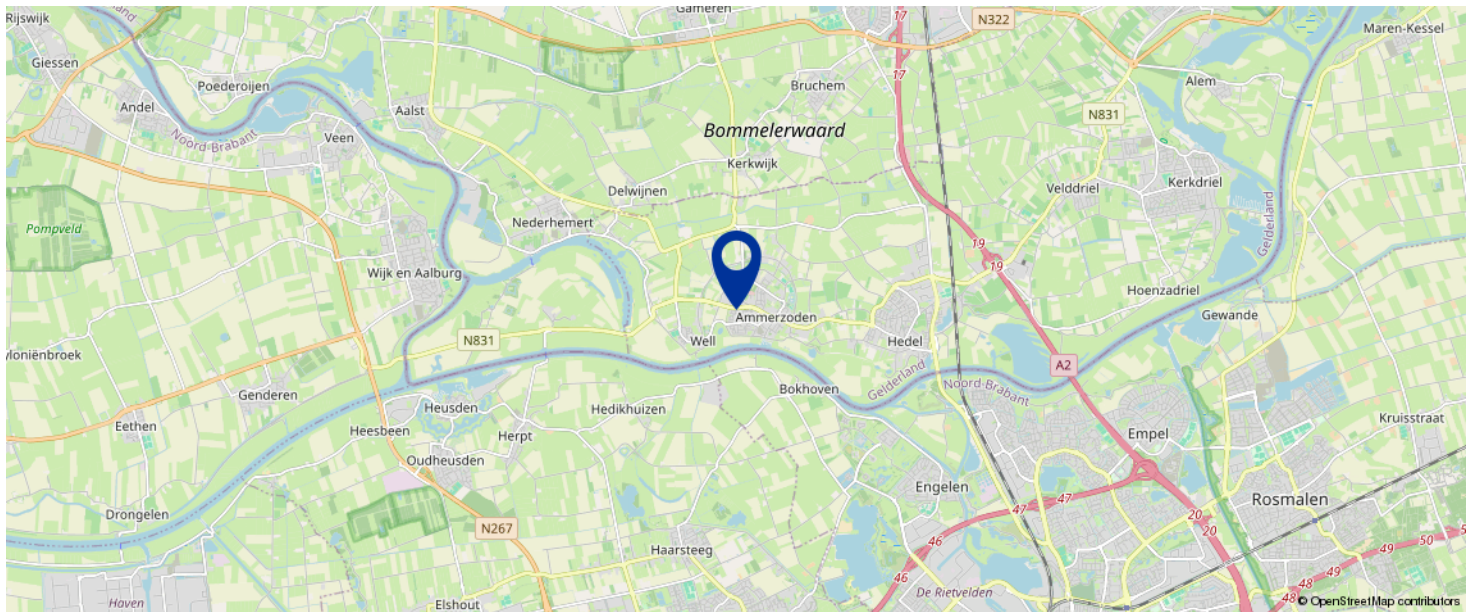




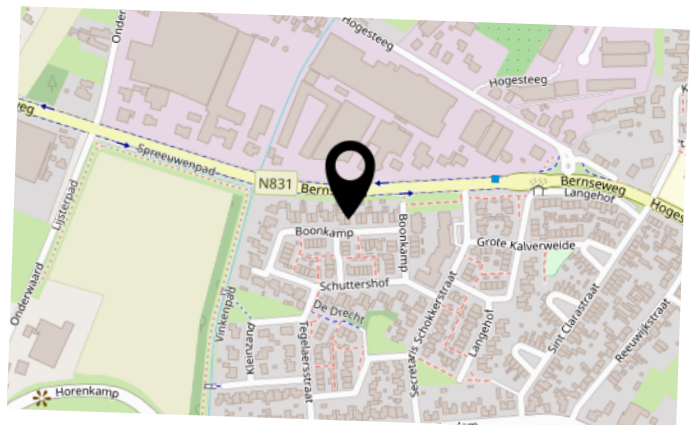
Ammerzoden is een sfeervol en karakteristiek dorp in de Bommelerwaard, prachtig gelegen aan de Maas. Het dorp staat bekend om zijn rijke historie, met kasteel Ammersoyen en het groene rivierenlandschap op korte afstand. Dagelijkse voorzieningen, scholen en verenigingen zijn binnen handbereik en dragen bij aan de gemoedelijke dorpsfeer.

De nabije omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven langs dijken, uiterwaarden en landelijke vergezichten. Tegelijkertijd zijn Zaltbommel en 's Hertogenbosch uitstekend bereikbaar, net als de belangrijke uitvalswegen richting de Randstad en het zuiden van het land. Hierdoor biedt deze locatie een unieke combinatie van landelijk wonen, rust en ruimte, met alle gemakken van de stad dichtbij.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

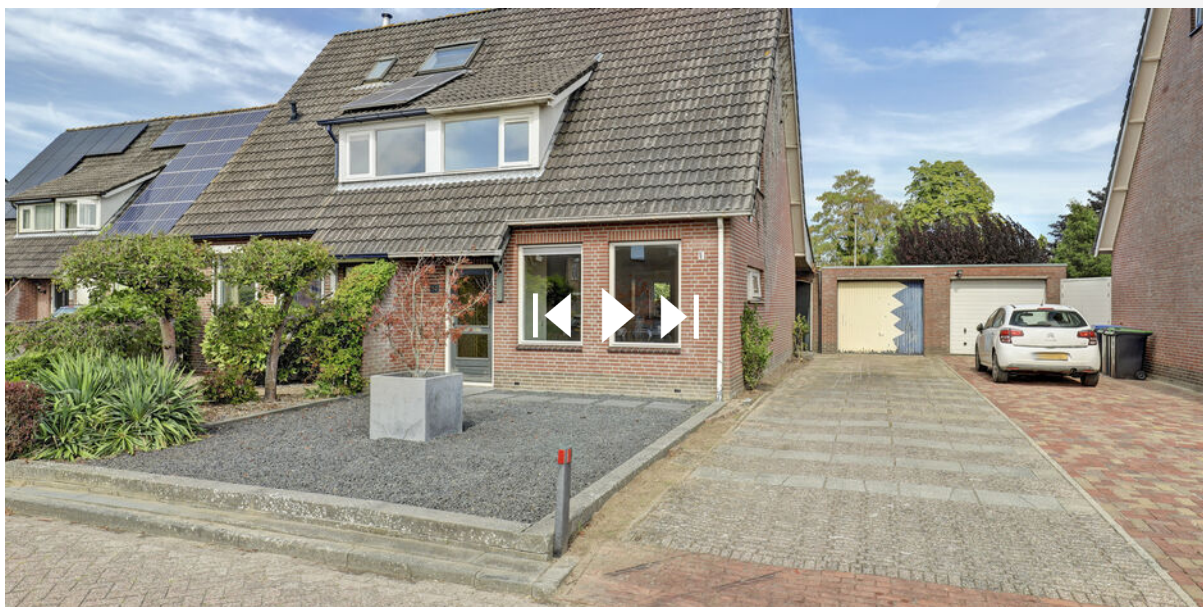


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Boonkamp 30, Ammerzoden



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



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Ammerzoden K 1939	
---	--	---	---

BEGANE GROND



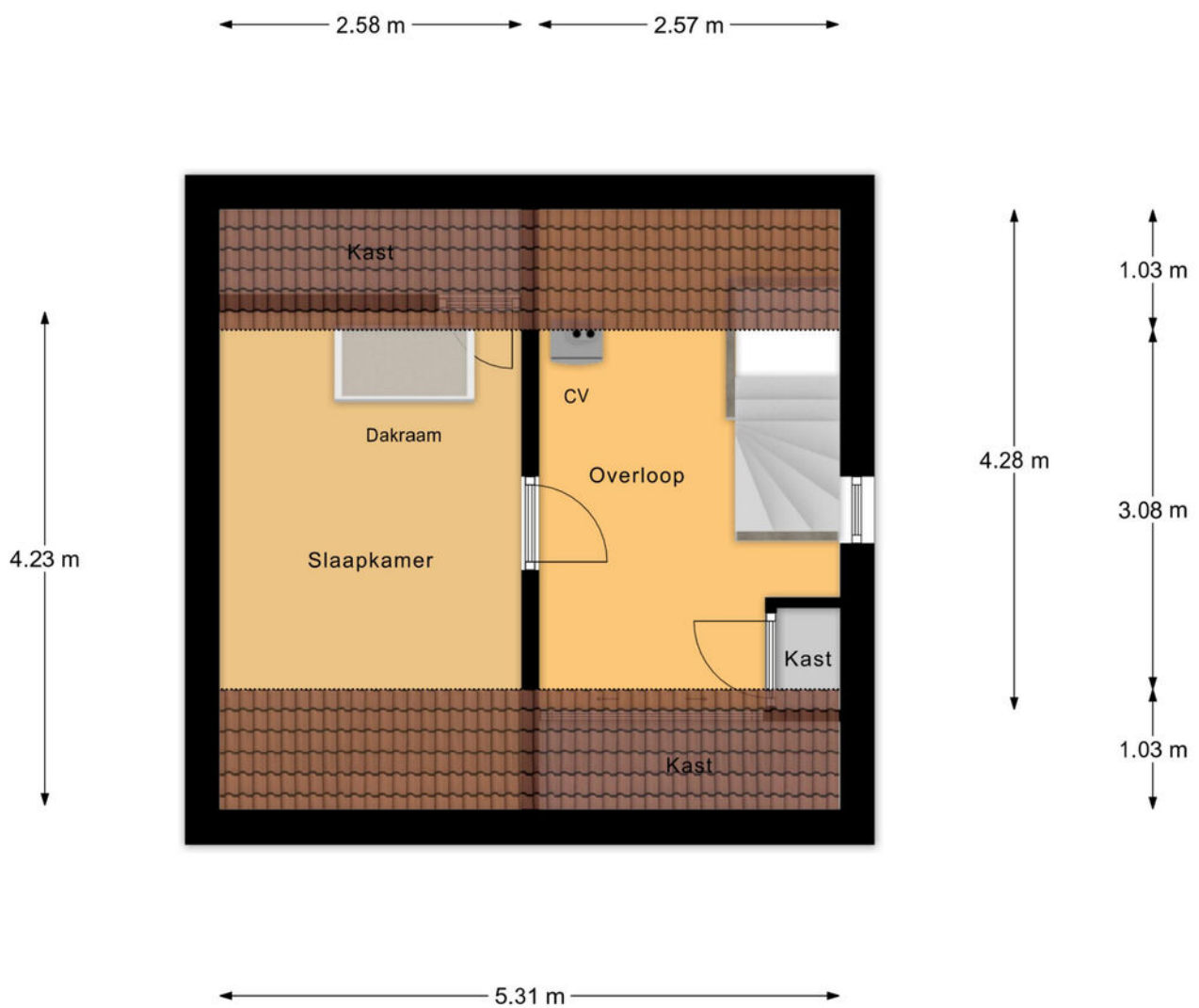
Begane Grond

1E VERDIEPING



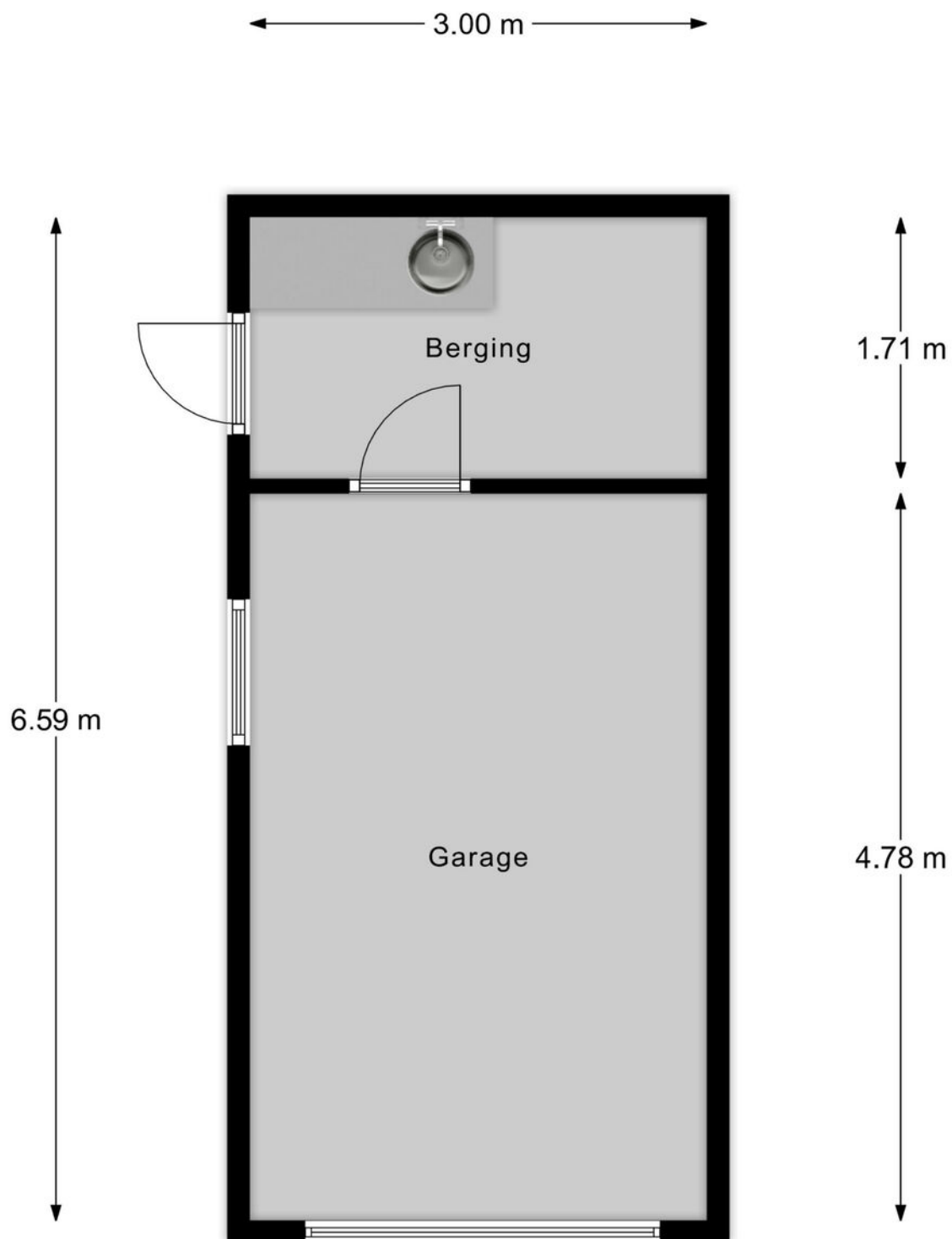
1e Verdieping

2E VERDIEPING



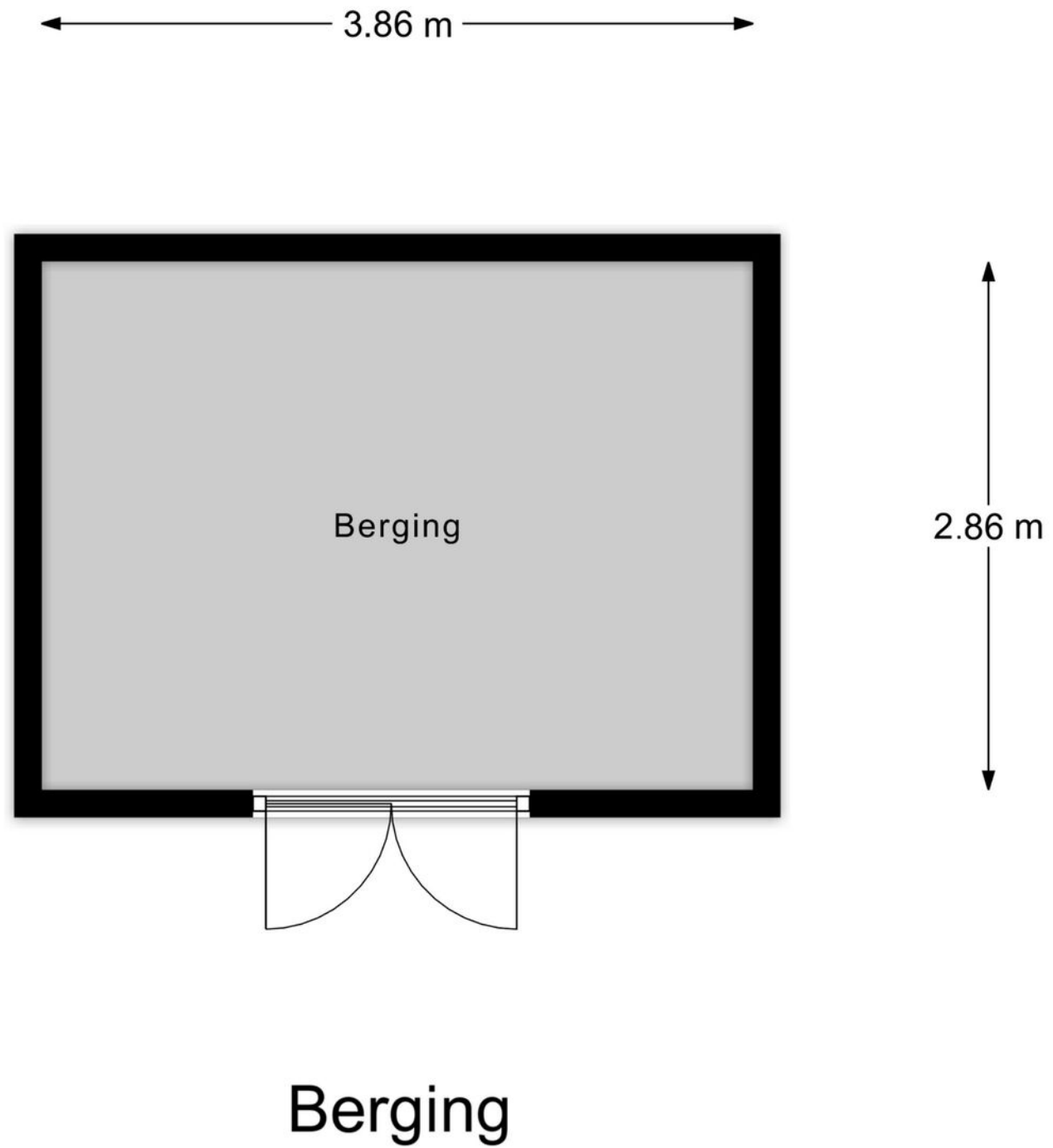
2e Verdieping

GARAGE



Garage

BERGING



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 bedrijfspande 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.

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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		

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





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