



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Weikesstraat 14
Alem**

Vraagprijs € 895.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE:
401 m²

INHOUD:
2613 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
1735 m²

AANTAL KAMERS:
12

SLAAPKAMERS:
8



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
de jaren '50
c.v.-ketel

LIGGING
TUIN
BERGING

aan rustige straat
rondom
meerdere bergingen en
garage

VERWARMING

c.v.-ketel, gedeeltelijk
vloerverwarming

ISOLATIE

gedeeltelijk muurisolatie en
gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Vrijstaande woning met uitzonderlijk veel ruimte en ongekende mogelijkheden

Aan de Weikesstraat 14 in Alem staat deze indrukwekkende vrijstaande woning, een object dat uitblinkt in ruimte, flexibiliteit en karakter.

Met een totale oppervlakte van circa 710 m², waarvan ongeveer 401 m² woonoppervlakte, en een inhoud van circa 2.613 m³, biedt deze woning een scala aan gebruiksmogelijkheden.

Het huis, vermoedelijk gebouwd in de jaren '50 en door de jaren heen op diverse punten aangepast, bestaat uit een voorhuis, tussenhuis en achterhuis.

Dankzij deze unieke structuur is het pand ideaal voor grote gezinnen, dubbele bewoning, mantelzorg, een kantoor of praktijk aan huis, of een combinatie van wonen en werken.

De woning is deels voorzien van muurisolatie en dubbel glas, beschikt over 21 zonnepanelen en vormt daarmee een solide basis voor comfortabel en energiezuinig wonen.





De rondom gelegen tuin is verzorgd aangelegd en biedt een combinatie van gazon, terrassen en een sfeervolle overkapping.

Hierdoor is er altijd een fijne plek om buiten te zitten.

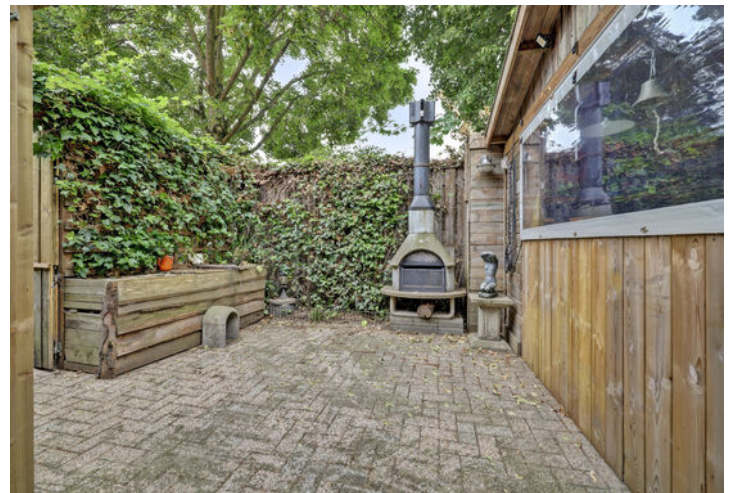
Op warme dagen vormt het zwembad met buitendouche een heerlijke plek om te ontspannen.





Aan de zijkant van de woning bevindt zich nog een tweede overkapping.

Dankzij de royale perceelgrootte, de groene aankleding en de vrije ligging geniet u hier van optimale privacy en rust.





Het voorhuis vormt het sfeervolle, oorspronkelijke woondeel van de woning. Via de entree bereikt u de hal met trapopgang, die toegang biedt tot een gezellige woonkamer met houtkachel en tegelvloer. Aansluitend ligt de royale halfopen keuken, voorzien van een trap naar de kelder.





Dankzij de aanwezige woonvoorzieningen en de traditionele indeling met op de eerste verdieping meerdere slaapkamers en een badkamer, kan dit deel uitstekend functioneren als een zelfstandig woongedeelte.



Vanuit de woonkamer is tevens een slaapkamer op de begane grond bereikbaar.



Het tussenhuis is bereikbaar via een tweede hal aan de rechterzijde van de woning, maar ook vanuit de keuken van het voorhuis en via een eigen entree vanaf buiten.

Hier vindt u een toiletruimte en een compacte kantoorruimte, perfect voor thuiswerken.

Daarnaast beschikt dit deel over een ruime woonkamer met houtkachel en een keukenblok.

Meerdere royale bergruimten en een grote garage maken het geheel compleet.

Dankzij de omvang en indeling biedt het tussenhuis volop mogelijkheden voor het creëren van extra leefruimten, een praktijkruimte, hobbyruimte of een tweede woonunit.





'Royale bergruimten
en garage'



Het achterhuis verrast met een moderne en zelfstandige woonopzet. Hier bevindt zich een ruime zitkamer met houtkachel en een open keuken met diverse inbouwapparatuur, vaste kast en toegang tot de tuin. Via een grote hal met kastenwand zijn een slaapkamer, een bijkeuken met wasmachineaansluiting en een in pandige berging bereikbaar.







Daarnaast is er nog een extra slaapkamer aanwezig en een moderne badkamer met douche en groot wastafelmeubel.

Dit deel leent zich perfect als gastenverblijf, mantelzorgwoning, praktijkruimte of als volledig zelfstandig leefgedeelte voor inwonende familieleden.



Op de eerste verdieping boven het voorhuis treft u een ruime overloop, vijf slaapkamers (waarvan één met de opstelplaats van de cv-ketel) en een eenvoudige badkamer met douche, ligbad, toilet en wastafel.



Via de overloop is een vlizotrap naar de vliering aanwezig.







Aan de achterzijde van de woning bevindt zich bovendien een zeer grote zolder van circa 210 m², die tal van mogelijkheden biedt om de woonruimte verder uit te breiden – denk aan extra slaapkamers, een studio, hobbyruimte of kantoor.







Alem is een charmant dorp in de gemeente Maasdriel, omringd door uiterwaarden, dijken en water.

Het biedt een rustige woonomgeving met volop natuur en een hechte gemeenschap. Wandelaars, fietsers en watersportliefhebbers kunnen hier volop genieten van de ligging aan de Maas.

Tegelijkertijd liggen de voorzieningen van

Kerkdriel, Zaltbommel en 's Hertogenbosch op korte afstand.

In Alem woont u landelijk en vrij, met de dynamiek van stad en dorp altijd binnen bereik.

Het dorp staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer, weidse uitzichten en het dagelijkse gevoel van ruimte.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weikesstraat 14



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maasdriel

Sectie L

Perceel 1494

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.

kadaster

This floor plan shows a house with various rooms and dimensions. The rooms are color-coded: orange for living areas (Workkamer, Hal, Slaapkamer, Zijkamer, Keuken, Entree), grey for storage (Berging, Garage), and blue for utility (Toilet, Badkamer). Dimensions are provided in meters (m) along the perimeter and between key features.

Dimensions (m):

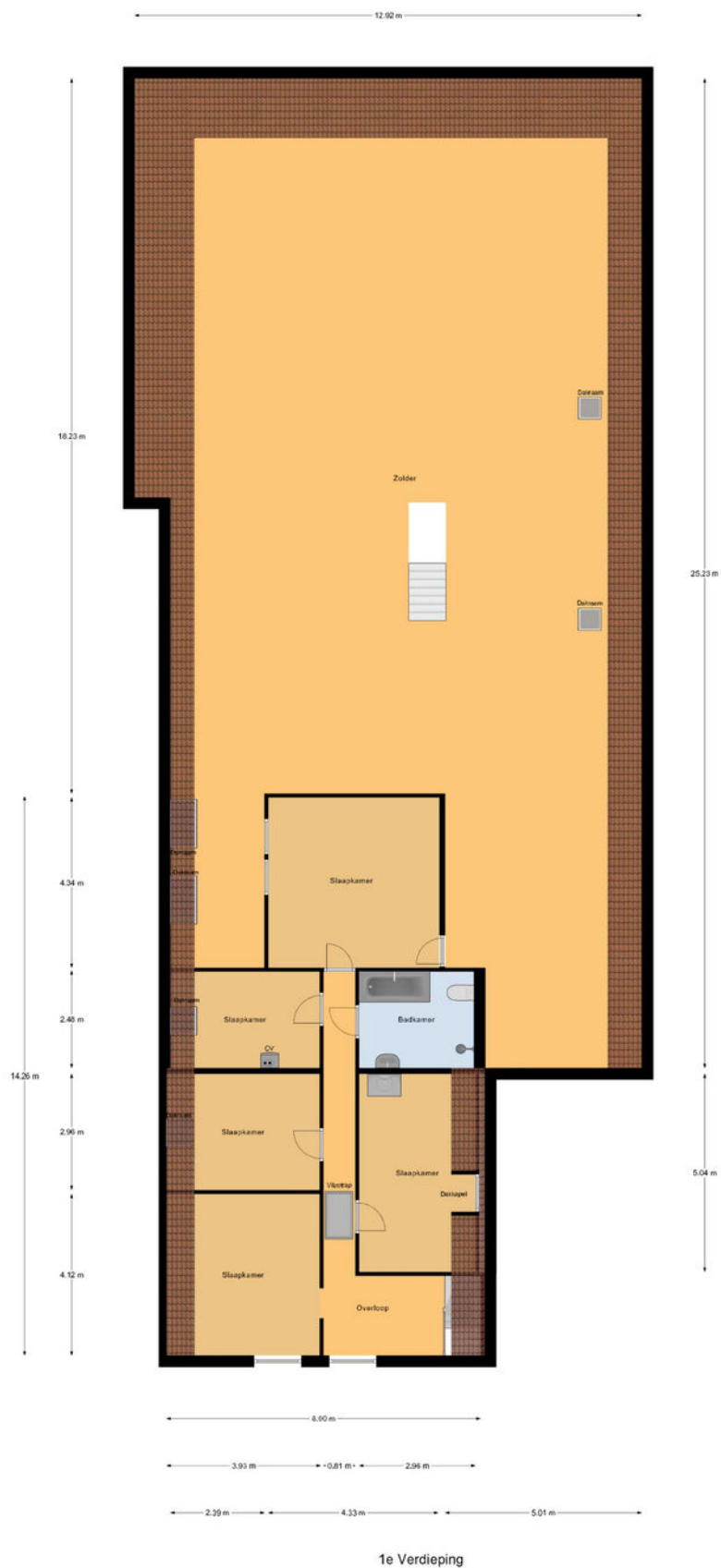
- Top: 8.62 m, 5.17 m, 8.87 m, 7.26 m, 1.32 m, 3.63 m
- Left: 7.20 m, 2.94 m, 3.50 m, 7.11 m, 4.12 m, 3.20 m, 7.43 m, 2.75 m, 4.20 m
- Right: 4.25 m, 7.50 m, 3.06 m, 11.69 m, 5.45 m, 14.59 m, 8.96 m, 2.79 m, 4.90 m, 7.10 m, 2.15 m
- Bottom: 3.92 m, 3.94 m, 2.36 m, 8.01 m, 6.75 m, 5.12 m, 12.01 m

Rooms and Features:

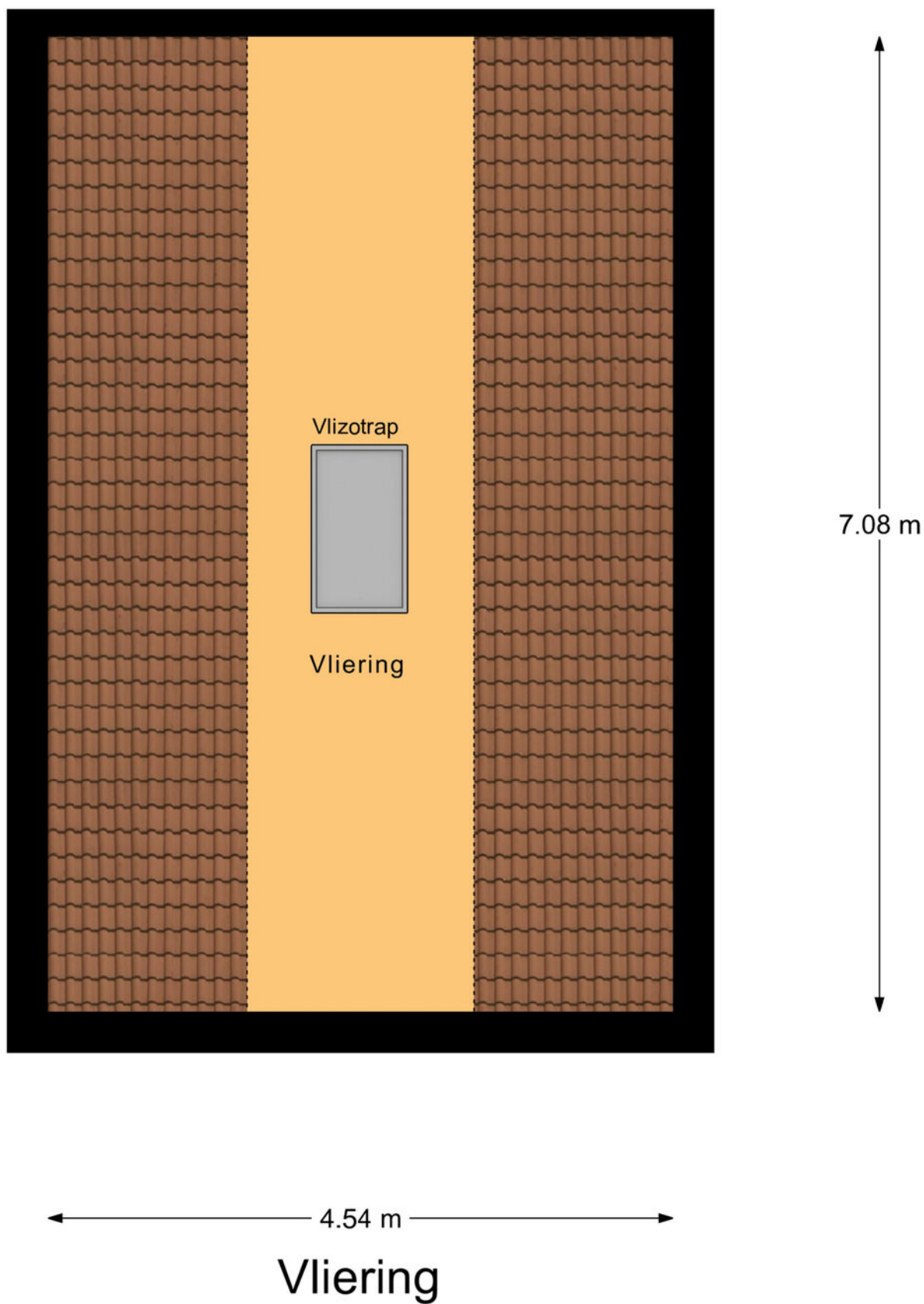
- Workkamer
- Keuken
- Berging
- Slaapkamer
- Bedkamer
- Slaapkamer
- Zijkamer
- Keuken
- Kantoor
- Entree
- Zijkamer
- Keuken
- Berging
- Garage
- Toilet
- Badkamer
- Wc
- Ward.
- Kast
- Huiskade
- Huiskachel

Begane Grond

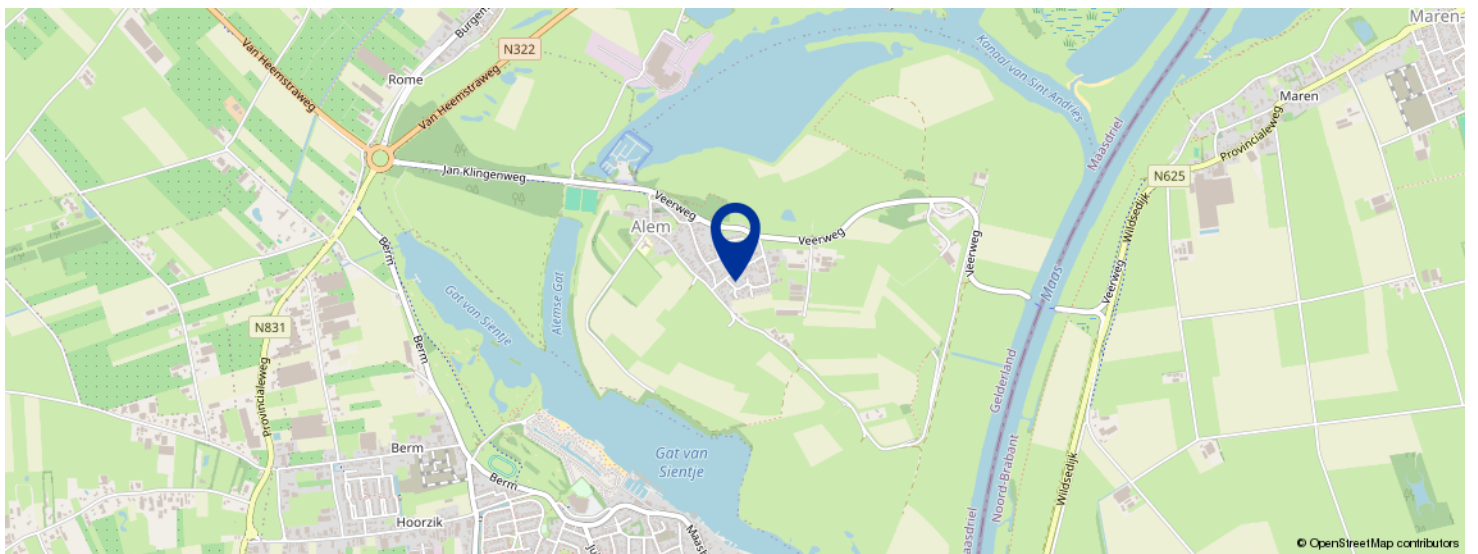
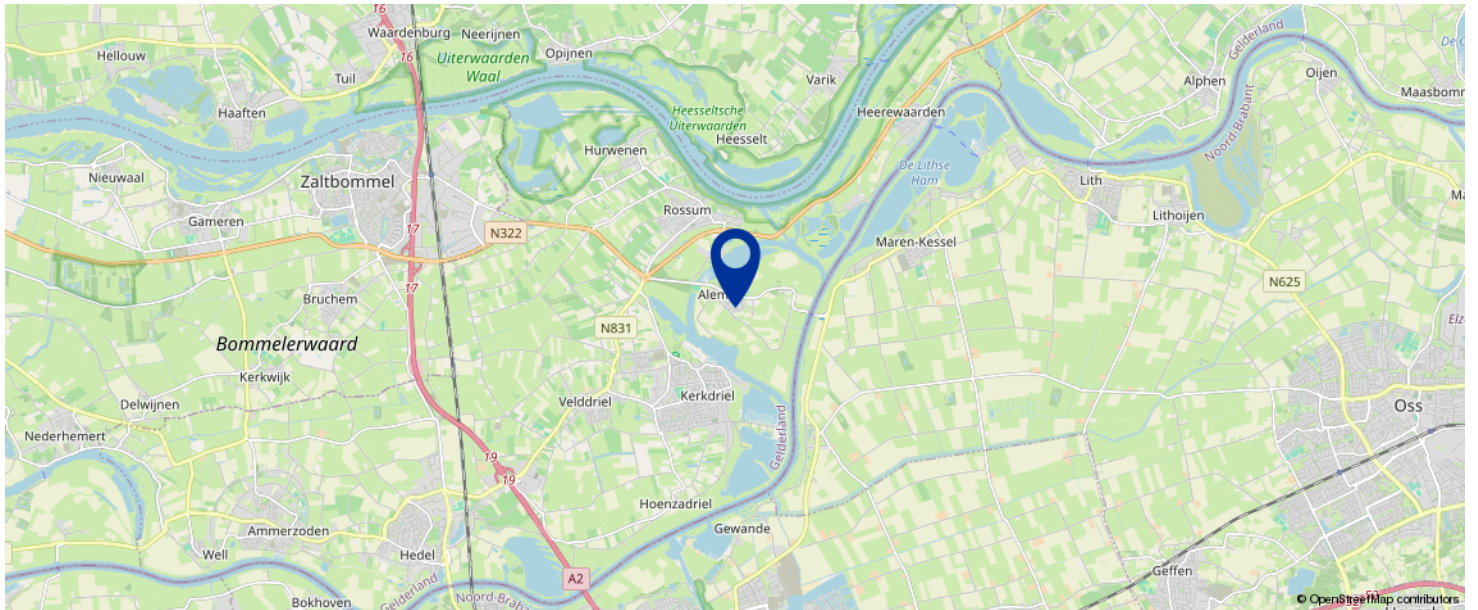
1E VERDIEPING



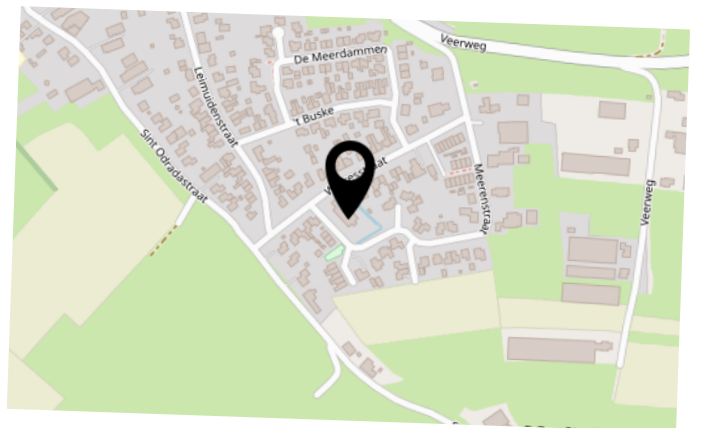
VLIERING



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 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		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		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		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- 2e cv en diverse boilers	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
de kleine palm in de voortuin gaat mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuinhuis/buithuis aan voorzijde	X		
buitenkeukens	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- losse beelden		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 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



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Weikesstraat 14, Alem



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



AANTEKENINGEN





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