



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Wordragensestraat 42
Ammerzoden**

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
134 m²

INHOUD:
500 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
765 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM bestaande bouw
TYPE WONING vrijstaande woning
ENERGIELABEL A
BOUWJAAR 1985
WARM WATER c.v.-ketel (Intergas, 2023)

LIGGING landelijk
TUIN noorden
GARAGE vrijstaand steen
VERWARMING c.v.-ketel, gaskachel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op landelijke locatie met heerlijke tuin en volop privacy

Net buiten de dorpskern van Ammerzoden ligt deze vrijstaande woning met een fijne tuin rondom en een vrij gevoel van wonen. De ligging biedt een prettige combinatie van rust, privacy en openheid, terwijl de dagelijkse voorzieningen van het dorp binnen handbereik blijven.

Ook buiten sluit alles mooi aan op het karakter van de woning. De verzorgd aangelegde tuin biedt meerdere zitplekken, waardoor u op elk moment van de dag een fijne plek vindt in de zon of schaduw. Onder de terrasoverkapping aan de achtergevel is het aangenaam verblijven, met zicht op het groen en een beschutte sfeer.

Achter in de tuin bevindt zich een tweede veranda, eveneens een rustige plek om te ontspannen. De vrijstaande, in spouw gebouwde garage met zolder biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van een auto.

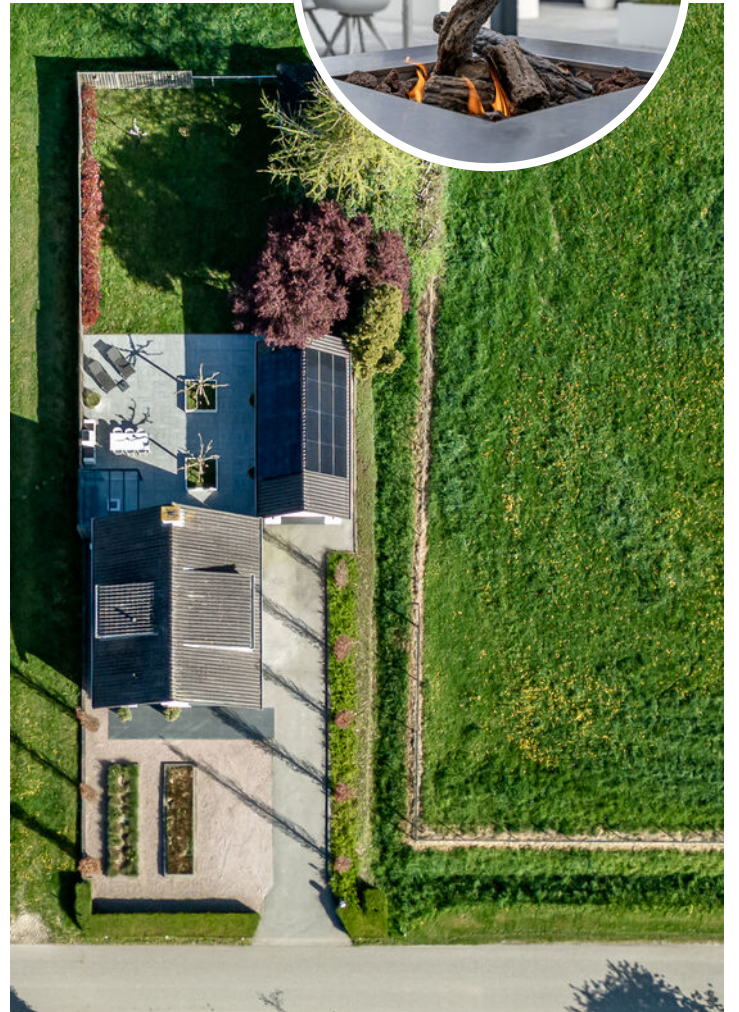
Daarnaast beschikt de garage over een tuingerichte sauna met aansluitend een buitendouche, een comfortabele wellnesscombinatie die bijdraagt aan het woonplezier. De oppervlakte van deze garage inclusief sauna is 32m². Parkeren kan ruim op eigen terrein.





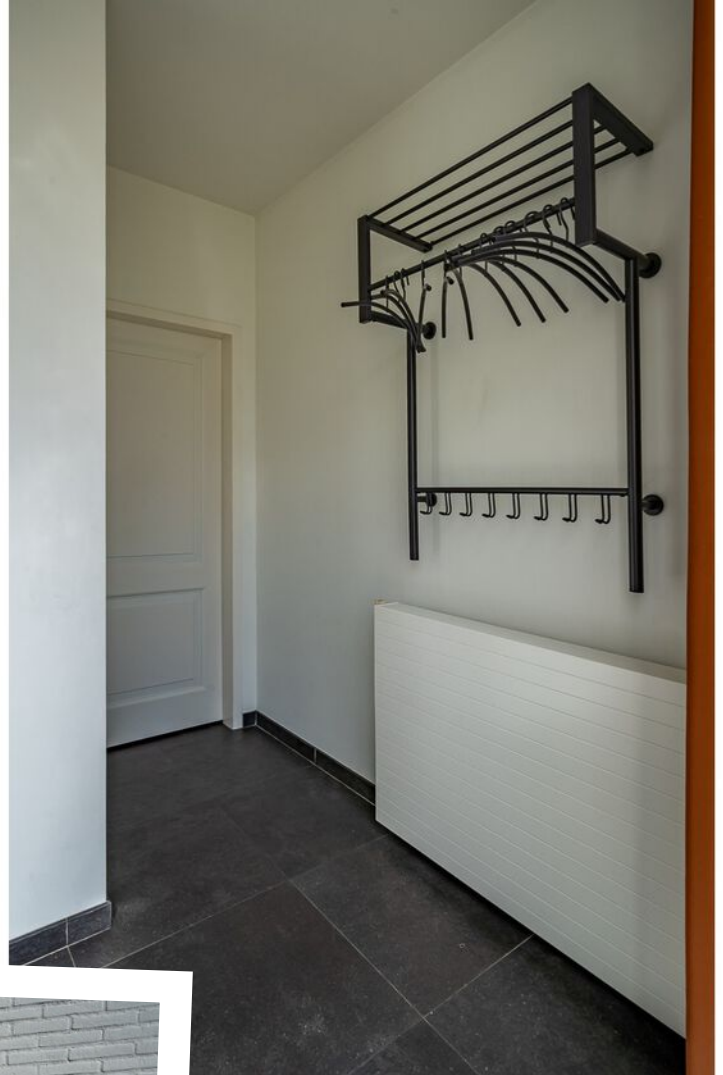
De voor- en achtertuin zijn met zorg en gevoel voor stijl aangelegd, waarbij strakke lijnen, symmetrie en groen elkaar op een harmonieuze manier aanvullen. In de achtertuin vormt het royale terras met grote tegels een uitnodigende plek om samen te komen en te ontspannen. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek onder de overkapping, een grote eettafel, een BBQ en ligstoelen om van de zon te genieten.

De twee borders met dakplatanen geven het geheel een karaktervolle en rustige uitstraling. Aansluitend ligt een verzorgd gazon, omringd door diverse beplantingen, met achterin een vrijstaande houten veranda als fijne extra zitplek. Vanuit de tuin bereikt u bovendien de sauna met daarnaast een buitendouche, waardoor een ontspannen wellnessmoment altijd binnen handbereik is.



In 2010 is de woning grondig verbouwd en gemoderniseerd, waardoor hedendaags wooncomfort hier vanzelfsprekend is. Met onder andere 24 zonnepanelen, vrijwel volledige isolatie en dubbele beglazing beschikt de woning over energielabel A.





Bij aankomst valt direct de ruime opzet op, met een eigen oprit en een tuin die rondom de woning ligt. In de hal wordt u verwelkomd en heeft u toegang tot de woonkamer met open keuken.



De woonkamer is licht en ruim, met grote raampartijen die zorgen voor een prettige verbinding met buiten. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt en zorgt voor extra warmte in de koudere maanden.







De open keuken met diverse inbouwapparatuur, praktische trap-/kelderkast en groot kookeiland sluit hier naadloos op aan en is praktisch ingericht, ideaal voor dagelijks gebruik en gezellige momenten samen. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken met toilet en deur naar de tuin.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.

OPEN KEUKEN





De bijkeuken beschikt over een grote schuifkastenwand waar de witgoedapparatuur en de c.v.-combiketel (Intergas, 2023) netjes zijn weggewerkt.

Aan de achterzijde van de woning is een terrasoverkapping aangebouwd, een heerlijke, beschutte plek waar u in alle rust kunt genieten van het vrije uitzicht over de tuin en het achterliggende landschap.

A close-up photograph of a modern, rectangular metal fire pit. Inside the pit, several dark, charred logs are stacked, with bright orange and yellow flames rising from the base. The fire pit is set on a light-colored patio. In the background, a white plastic chair is visible on the left, and a house with a tiled roof and a window is on the right. The scene is outdoors, with trees and a fence in the distance.

*'Heerlijk genieten
van de tuin,
overdekt of in de
zon!'*



'Garage met
tuingerichte sauna
en aansluitend een
buitendouche!

Wie wil dat niet?'



De overloop vormt het centrale punt van de verdieping en biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, elk met een eigen, rustige sfeer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en kijkt uit over de tuin en achterliggende weilanden. Deze kamer is voorzien van airconditioning en beschikt over praktische vaste schuifkasten aan weerszijden.





Aan de zijkant van de woning bevindt zich een tweede slaapkamer, die dankzij een royale dakkapel prettig licht is. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is eveneens uitgerust met een schuifkastenwand, wat zorgt voor extra bergruimte.





De badkamer, eveneens voorzien van een dakkapel, is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche en vaste wastafel.

Op de overloop is een separaat toilet met fonteintje aanwezig.

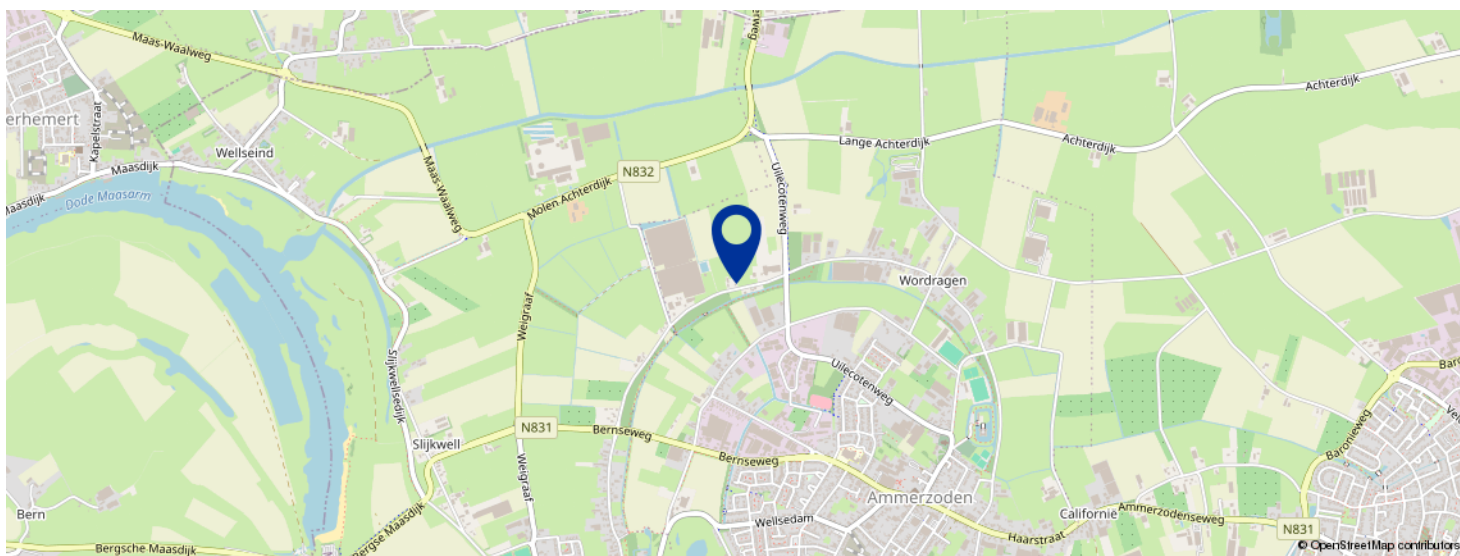
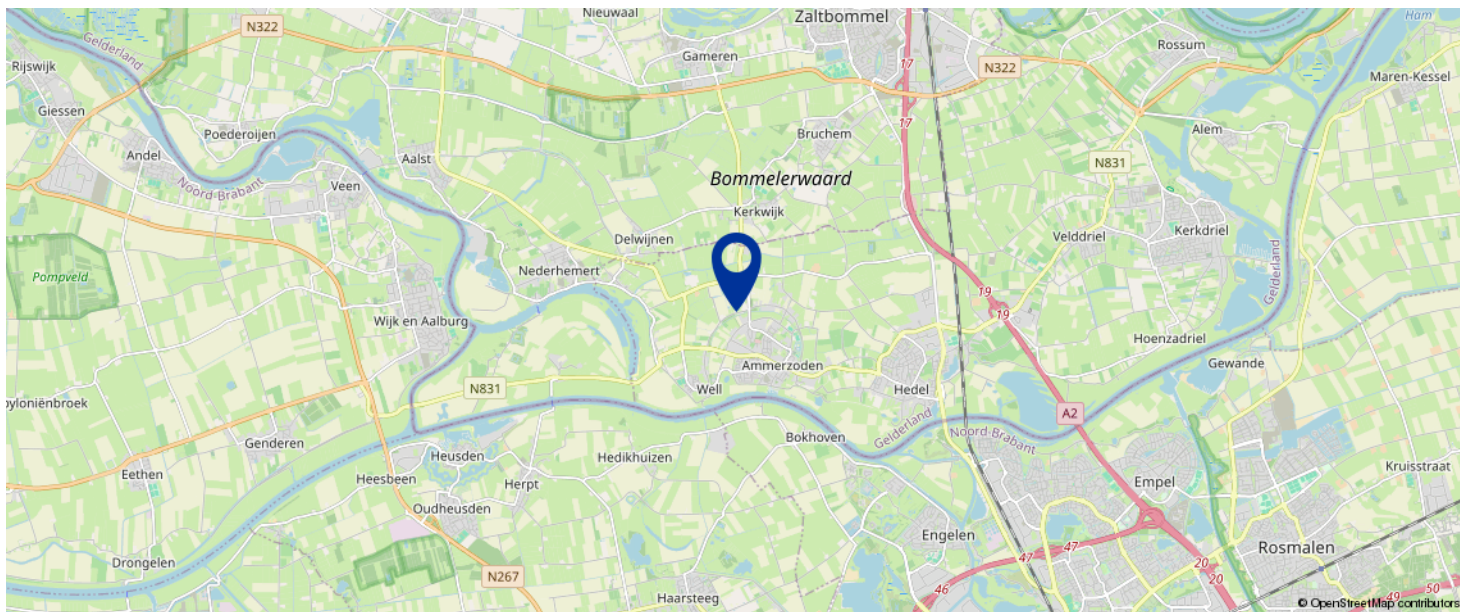
Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, een praktische ruimte voor extra opslag.



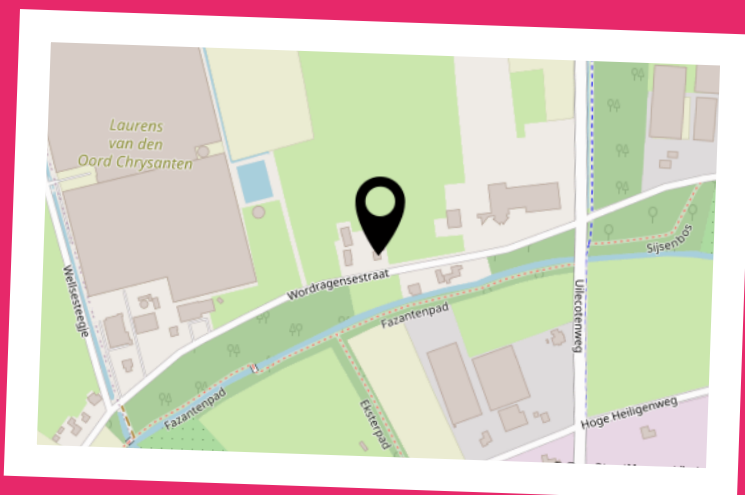
Ammerzoden zelf is een sfeervol en karakteristiek dorp in de Bommelerwaard, prachtig gelegen aan de Maas. Het dorp staat bekend om zijn rijke historie, met kasteel Ammersoyen en het groene rivierenlandschap op korte afstand. Dagelijkse voorzieningen, scholen en verenigingen zijn binnen handbereik en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



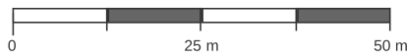
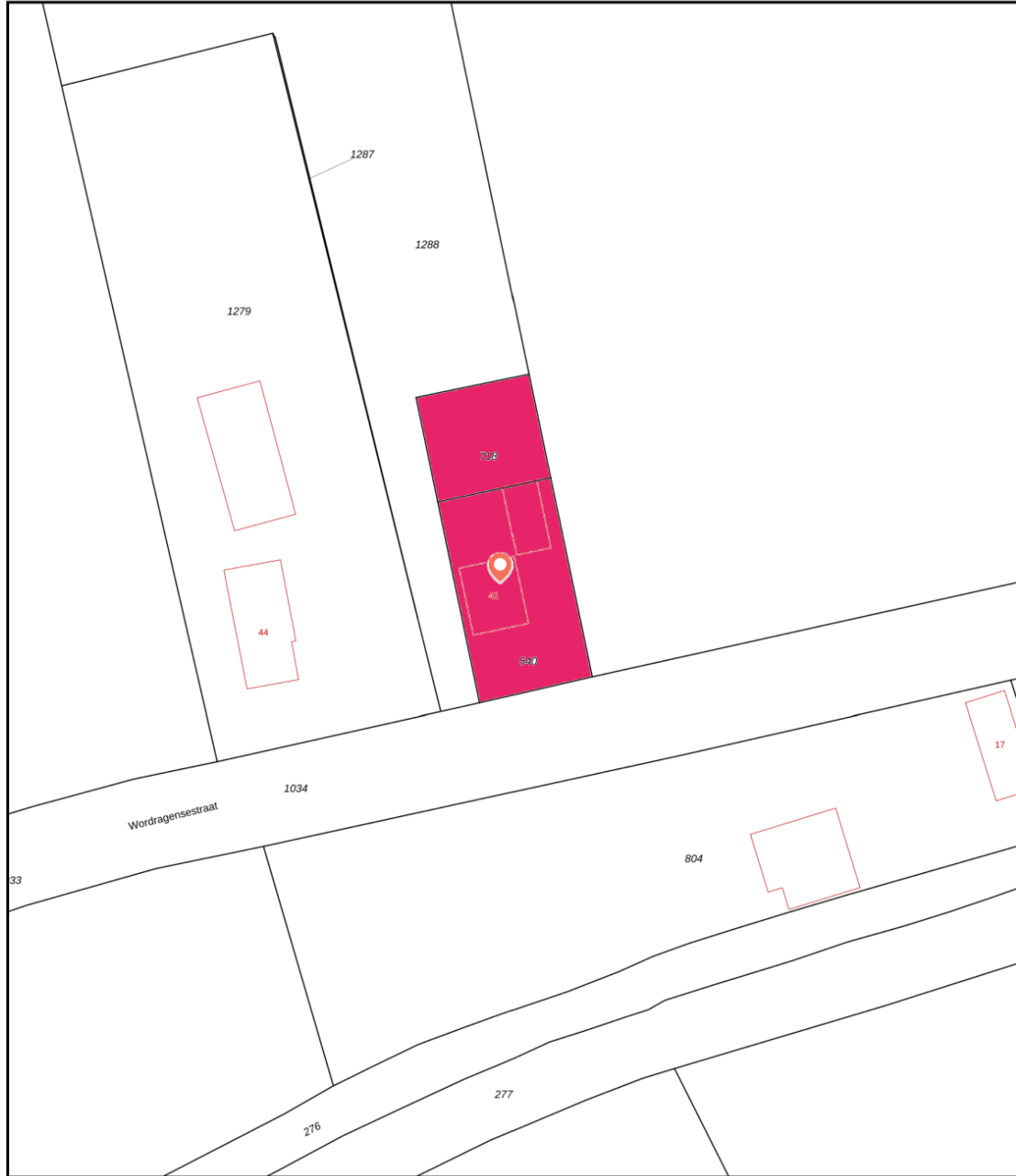
KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Wordragensestraat 42, 5324JM Ammerzoden

Referentie: 699c1f17bd368b6c3a035350



540	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Ammerzoden	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 23-02-2026 om 10:37.
42	Huisnummer	Gemeentecode:	AMZ00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	M	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	540	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	500	
	Bebouwing			

BEGANE GROND



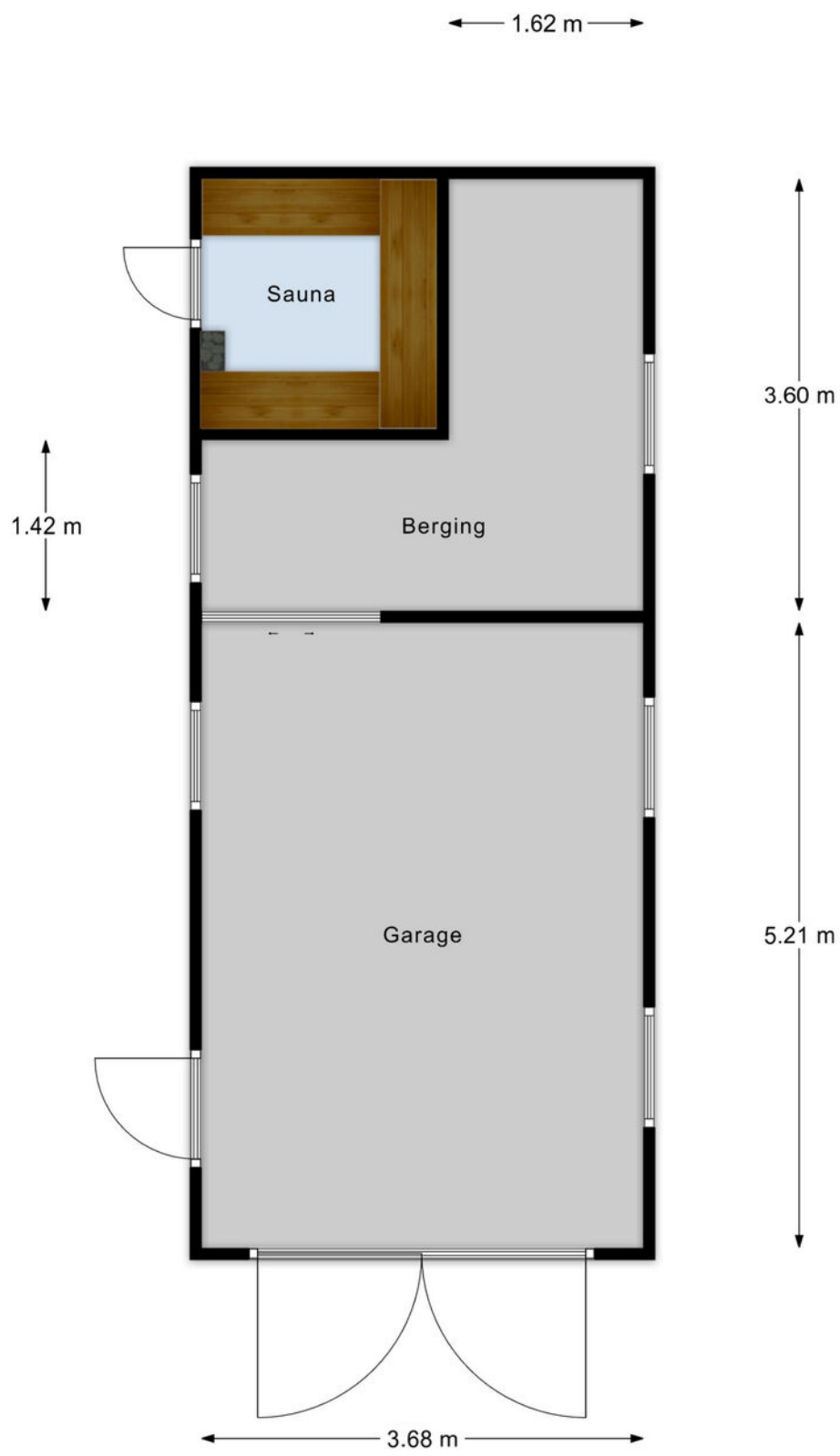
Begane Grond

1E VERDIEPING



Eerste Verdieping

GARAGE



Garage

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Wordragensestraat 42, Ammerzoden



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



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			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garderobekast hal boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
stellige garage	X		
Stenen bbq	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 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 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

