



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Van Arkellaan 23
Ammerzoden**

Vraagprijs € 450.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
123 m²

INHOUD:
480 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
225 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	bestaande bouw
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL	D
BOUWJAAR	1972
WARM WATER	c.v.-combiketel (Intergas, 2025)

LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk, vlakbij de dijk
TUIN	oosten
BERGING	aangebouwde garage
VERWARMING	centrale verwarming
ISOLATIE	gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, garage en vier royale slaapkamers

Op korte loopafstand van de Molendijk ligt deze fijne en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, aangebouwde garage en een zonnige achtertuin. De Van Arkellaan is een rustige straat, gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen die Ammerzoden te bieden heeft. Vanuit de voordeur wandel je via een voetpad zo de dijk op voor een ontspannen wandeling langs de Maas.

De begane grond beschikt over een lichte doorzonwoonkamer en een dichte keuken aan de achterzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer met tweede toilet. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, met een voorzolder en een royale vierde slaapkamer. Hoewel de woning op punten gemoderniseerd kan worden, zorgen de fijne ligging, de praktische indeling en de aantrekkelijke prijsstelling voor een zeer interessant geheel.





De fraai begroeide achtertuin ligt op het oosten en biedt via een loopdeur toegang tot de garage. Aan de voorzijde is de garage bereikbaar via een kanteldeur. In de tuin bevinden zich 2 terrassen, waardoor u in de zomermaanden kunt kiezen voor zowel zon als schaduw.



Via de voordeur kom je in de hal met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang met trapkast. Aansluitend bevindt zich de lichte doorzonwoonkamer, die voldoende ruimte biedt voor zowel een gezellige zithoek als een royale eettafel. Aan de achterzijde ligt de dichte keuken, uitgevoerd met een hoekopstelling en voorzien van een deur naar de tuin.





Vanaf de overloop met vaste kast zijn drie ruime slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers; de derde slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast en een wastafel. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel, tweede toilet en wasmachine-aansluiting.



1E VERDIEPING



BADKAMER





De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevinden zich bergruimte, een klein dakraam en de cv-opstelling (Intergas, 2025). Aansluitend ligt een royale vierde slaapkamer met bergschotten en een gevelraam.





Ammerzoden is een levendig dorp in de gemeente Maasdriel, gelegen vlak onder 's-Hertogenbosch. Het ligt in het schilderachtige rivierengebied tussen Maas en Waal, waar je kunt genieten van schitterende wandel- en fietsroutes. Een bekende trekpleister is kasteel Ammersoyen, een prachtig bewaard gebleven historisch monument. Het dorp beschikt over een ruim aanbod aan voorzieningen. In het centrum vind je onder andere een openbare basisschool, supermarkt, bakker, slager en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook op het gebied van gezelligheid en ontspanning heeft Ammerzoden veel te bieden: er zijn gezellige cafés en restaurants, en sportliefhebbers kunnen terecht bij diverse faciliteiten zoals sportzaal De Treffer, tennisbanen, een manege en een jachthaven.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Arkellaan 23



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ammerzoden

Sectie K

Perceel 1562

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 2025
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

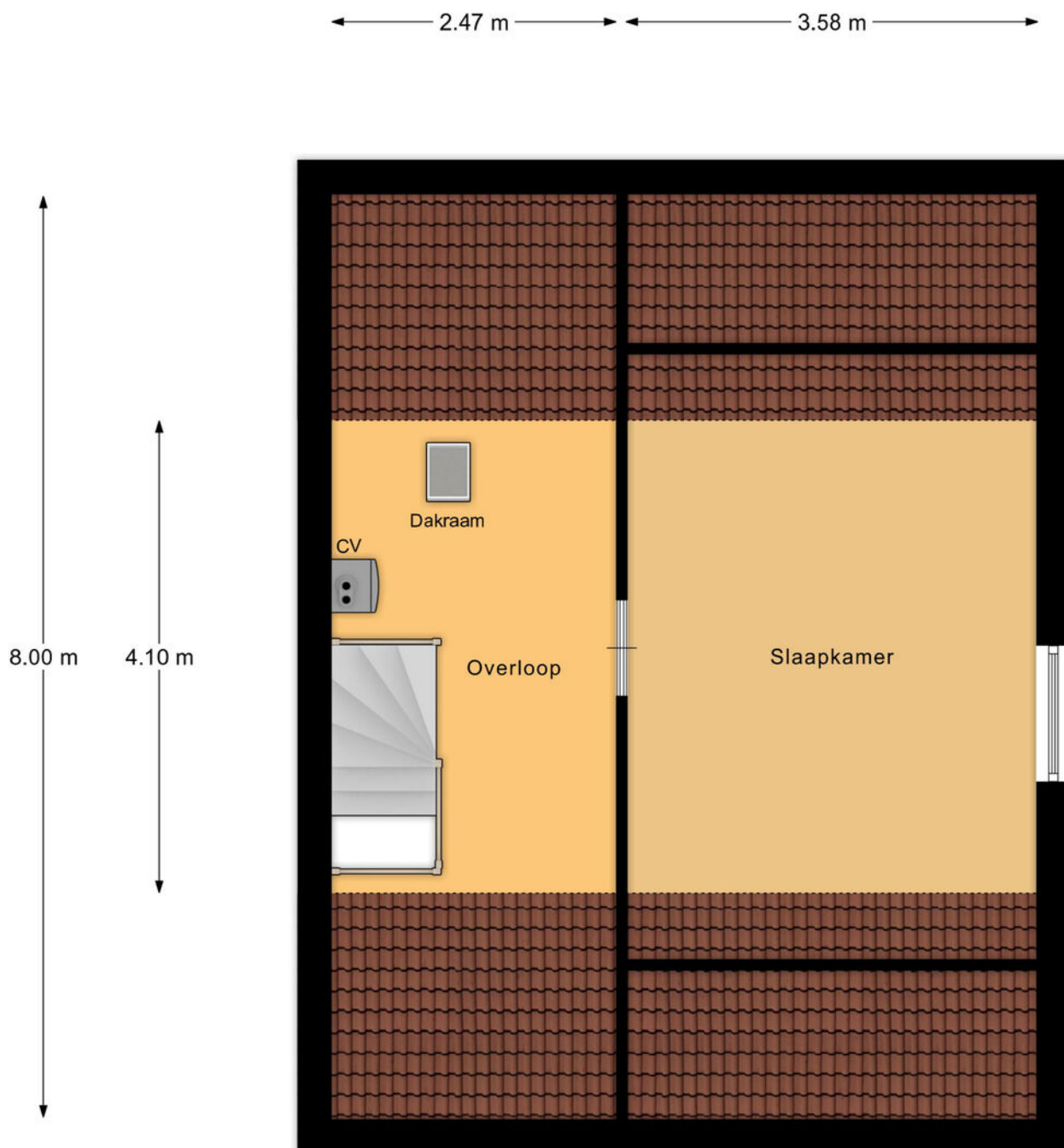
1E VERDIEPING



1e Verdieping



2E VERDIEPING



2e Verdieping

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Van Arkellaan 23, 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 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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
- buitenverlichting , schuur verlichting en wat losse lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkast slaapkamer voorzijde en 2 x legplanken slaapkamer achterzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- marmoleum	X		
Overig, te weten			
- glasvezelaansluiting	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vriezer	X		
- Oven is niet bruikbaar	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Afzuigventilator toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Buitenlamp naast garage doet het niet	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 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.

**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 —