



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Burg Herckenrathlaan 37
Ammerzoden**

Vraagprijs € 599.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
166 m²

INHOUD:
617 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
282 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM

Bestaande bouw
vrijstaande woning

TYPE WONING

C

ENERGIELABEL

BOUWJAAR

1972

WARM WATER

c.v.-ketel

LIGGING

in woonwijk

TUIN

zuiden

BERGING

inpandig

VERWARMING

c.v.-ketel en houtkachel

ISOLATIE

dubbele beglazing en
dak-, en gevelisolatie

OMSCHRIJVING

Zeer ruime vrijstaande woning met zonnige tuin op unieke locatie

Op een unieke locatie in een rustige woonwijk, direct aan de Molendijk met weids uitzicht over de uiterwaarden en de rivier de Maas, bevindt zich deze royale vrijstaande woning met zonnige tuin.

Dé blikvanger van deze woning is zonder twijfel de bijzondere ligging: vanaf het balkon op de eerste verdieping en vanaf de tweede verdieping geniet je van een schitterend uitzicht over de uiterwaarden en de rivier de Maas.

De woning is voorzien van dubbele beglazing en van dak-, en gevelisolatie. Het woonhuis heeft een energielabel C en beschikt over airconditioning. Het perceel biedt een eigen parkeerplaats met een laadaansluiting voor een elektrische auto.

Kortom: een gezinswoning op een unieke plek, waar ligging en wooncomfort perfect samenkomen.

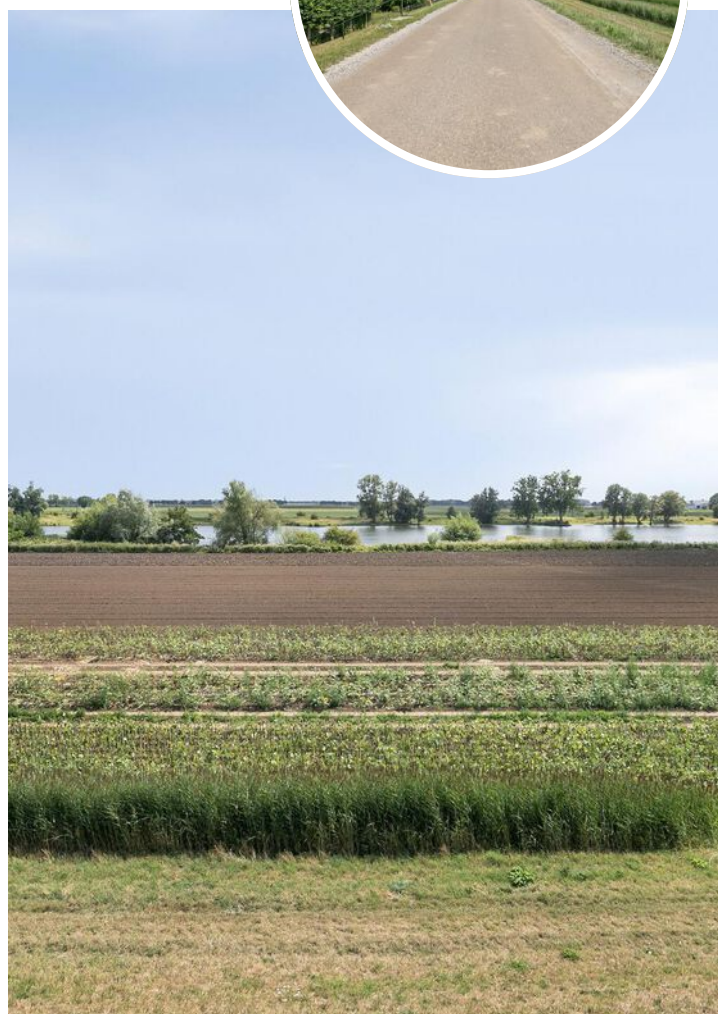




De zonnige achtertuin is gesitueerd op het zuiden en voorzien van een terras, beplanting en een gazon. Een groene oase om na een lange dag tot rust te komen.



Het dijktafud wordt gehuurd van Waterschap Rivierenland (€ 79,41 per jaar). Via dit tafud loop je zo omhoog naar de dijk, waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van het weidse uitzicht en de natuur.





Onder de overkapping aan het huis zit je heerlijk beschut, ideaal om ook op warme zomeravonden lang van het buitenleven te genieten.





Bij binnenkomst kom je in de hal met trapopgang, toilet en meterkast. Op de begane grond bevinden zich maar liefst twee slaapkamers en een ruime tuinkamer waarin een hoogslaper is gerealiseerd en die dienst kan doen als vijfde slaapkamer of logeerkamer. De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt toegang tot de tuin.





De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde.

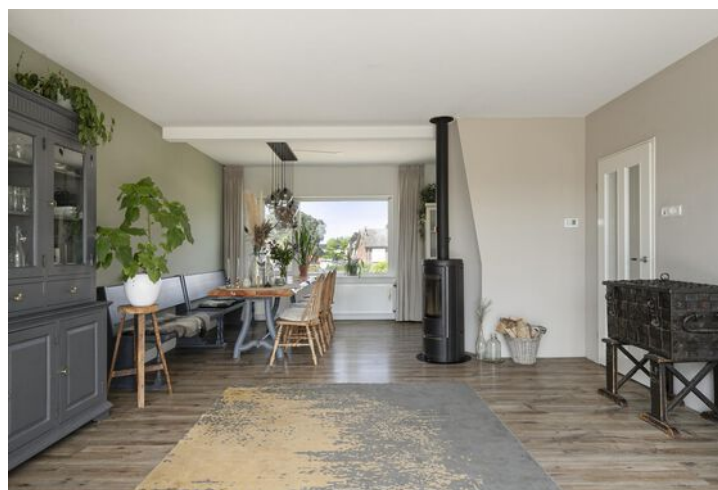
Vanuit de hal is tevens een badkamer bereikbaar, deze is voorzien van een douche en wastafelmeubel, ook bevinden zich hier de wasmachine en -droger aansluiting.

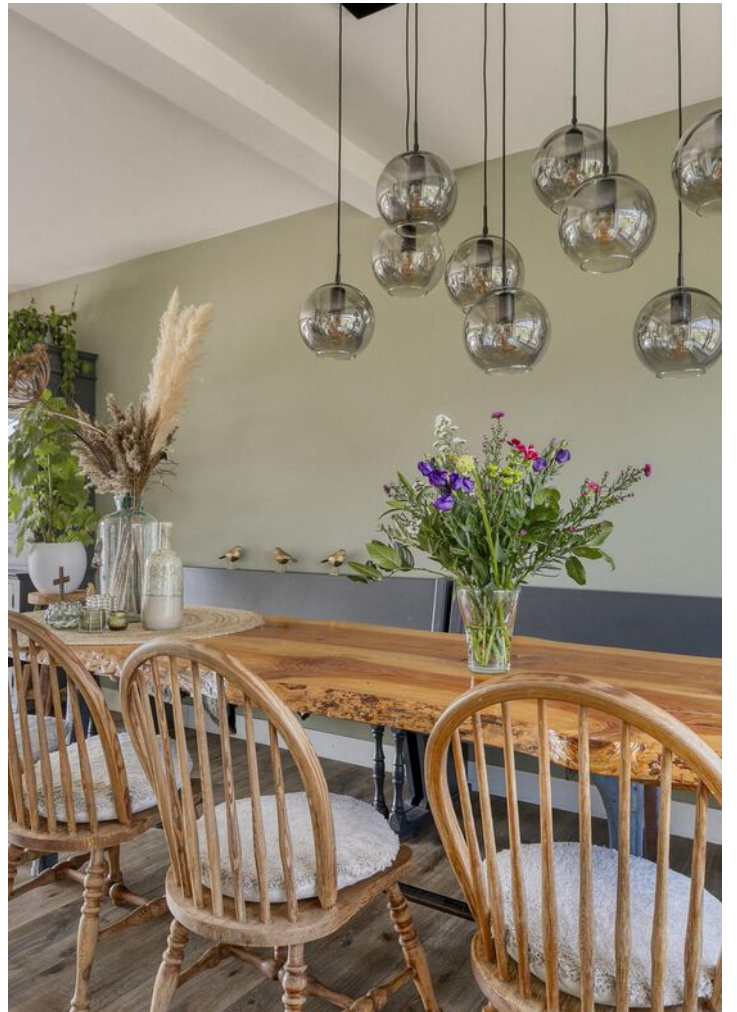
De tuinkamer is ruim en licht en heeft middels openslaande deuren toegang tot de tuin.

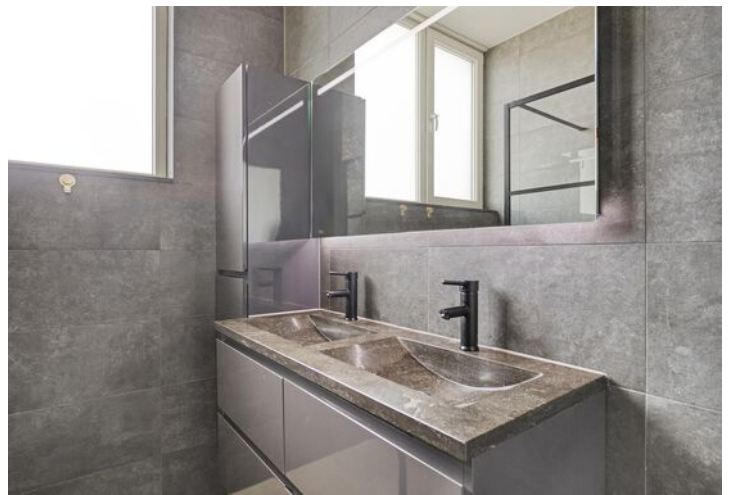
Hiervandaan is ook de in pandige berging met een eigen buitendeur bereikbaar – ideaal voor het stallen van fietsen of als extra opbergruimte.



Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot de verschillende leefruimtes. De woonkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft prachtig uitzicht naar buiten. Aansluitend bevindt zich de eetkamer met houtkachel, een fijne plek voor gezellige diners met familie of vrienden.







De keuken is praktisch ingericht en biedt volop mogelijkheden voor culinaire inspiratie.

Ook is op deze verdieping een tweede badkamer aanwezig, wat zorgt voor extra gemak. Deze badkamer is voorzien van een toilet, inloopdouche en dubbele wastafel.



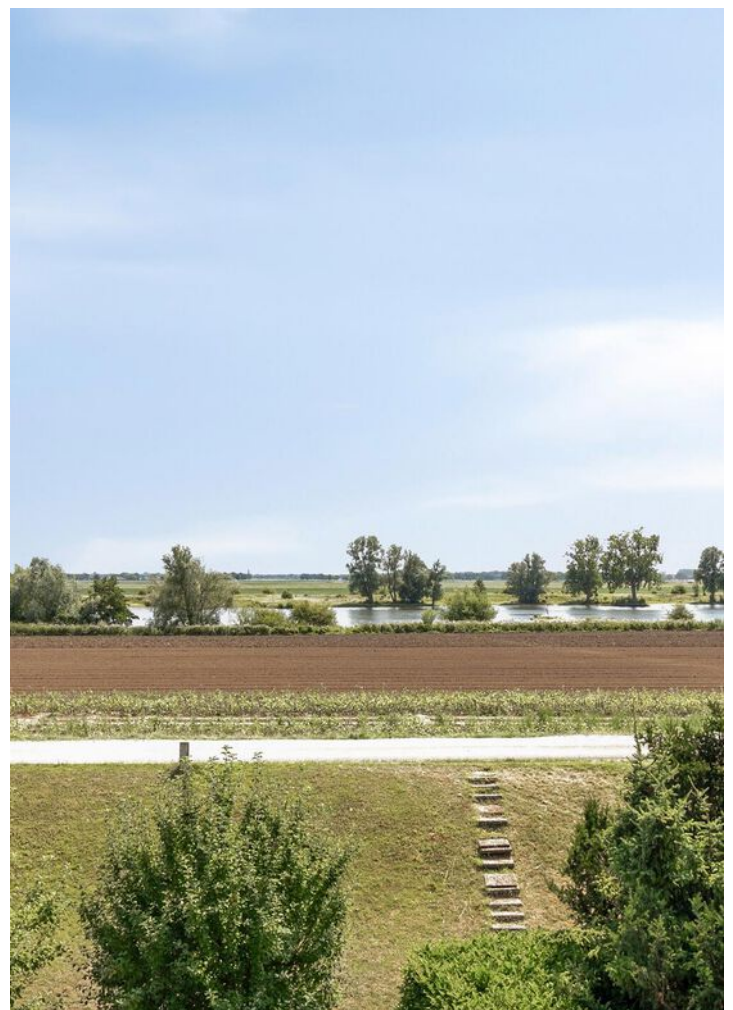


Absolute blikvanger is het ruime balkon (ca. 14,5 m²): een heerlijke buitenruimte met een adembenemend uitzicht.





Op de tweede verdieping biedt de overloop toegang tot twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra veel daglicht en ruimte. Daarnaast is er een praktische berging, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen of het creëren van extra kastruimte aanwezig.





Ammerzoden (gemeente Maasdriel) is qua voorzieningen vrij compleet te noemen. De meeste winkels zijn gelegen in winkelcentrum 'De Haar'.

Ook is er een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf, een basisschool en openbare bibliotheek.





Ook op het gebied van gezelligheid en sport heeft het dorp veel te bieden, er zijn diverse cafés en/of eetgelegenheden en diverse sportverenigingen.

Ammerzoden ligt aan de Maas en heeft een jachthaven.

Het dorp is op korte afstand gelegen van o.a. de rijksweg A2, 's-Hertogenbosch en Zaltbommel.





12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ammerzoden Secctie K Perceel 1144	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2025
 De bewaarder van het kadaster en de oopenbare registers

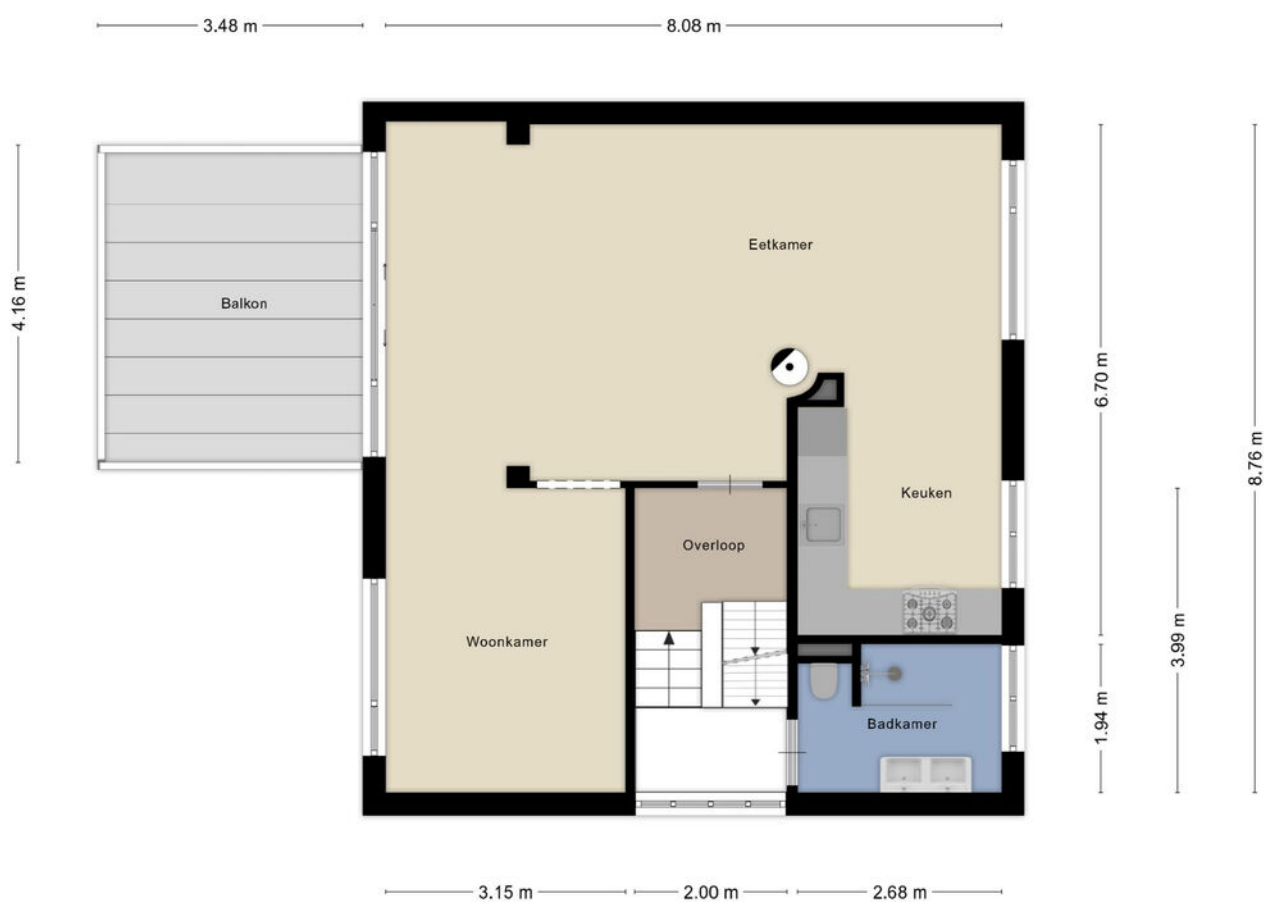
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

BEGANE GROND



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

1E VERDIEPING



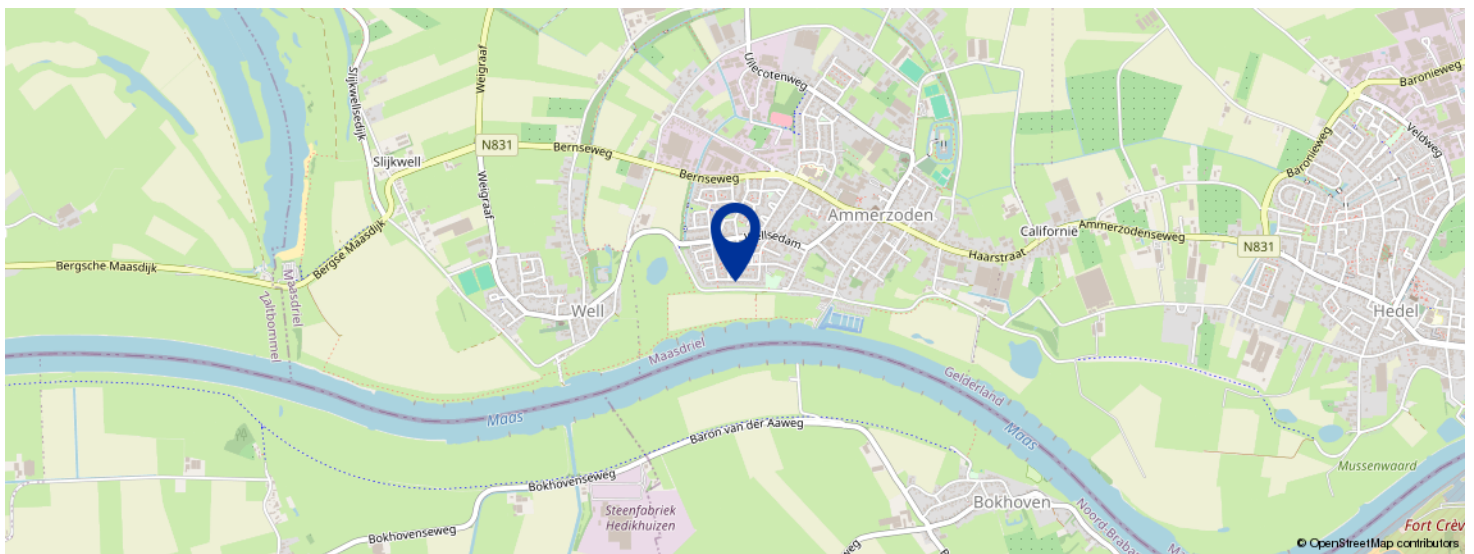
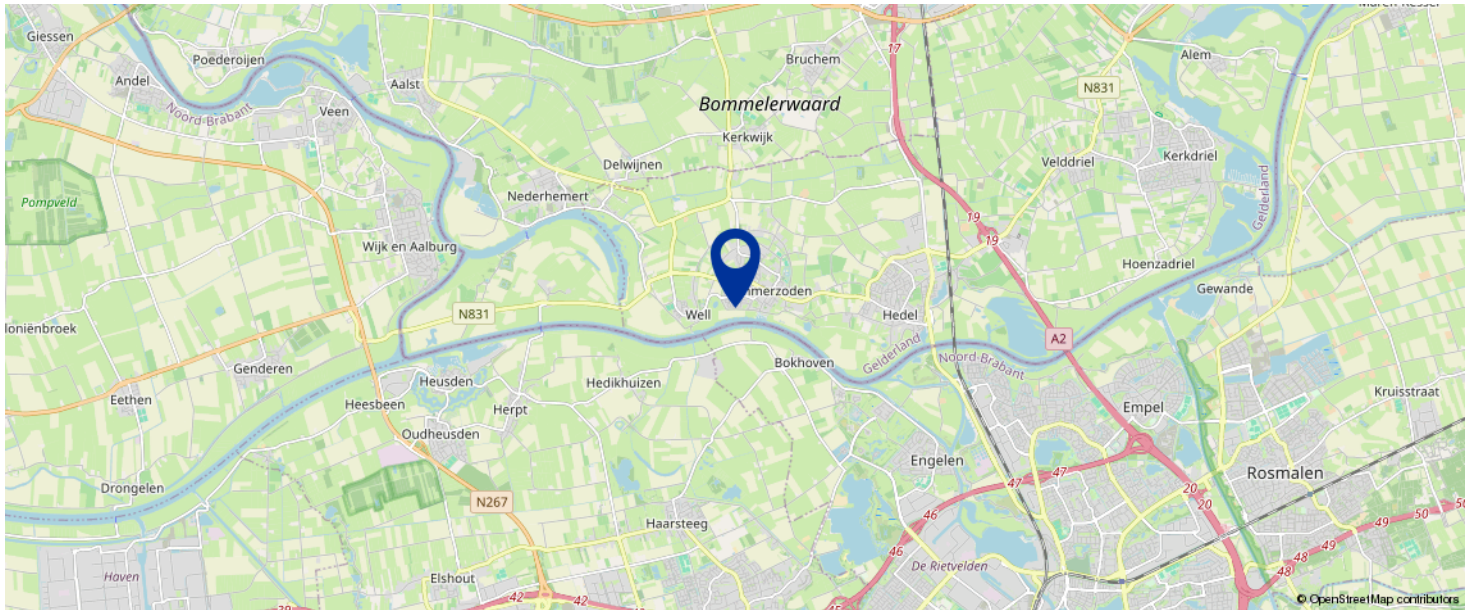
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2E VERDIEPING

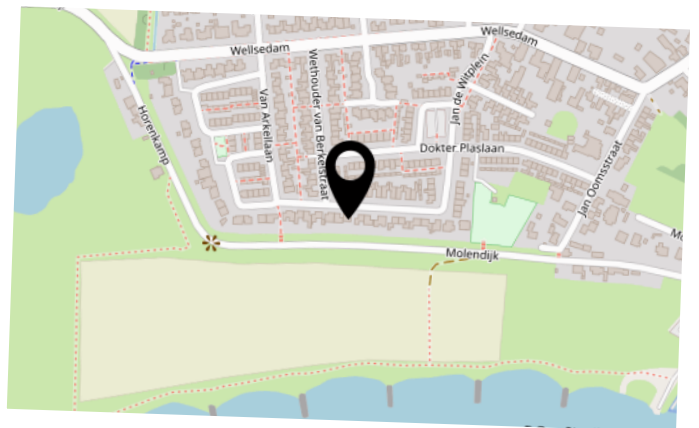


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kasten/bergruimte zolderverdieping	X		
- vaste kasten/bergruimte tuinkamer benedenverdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie, waar toegepast	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Bepanting	X		
enkele planten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

X

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**

AANTEKENINGEN



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

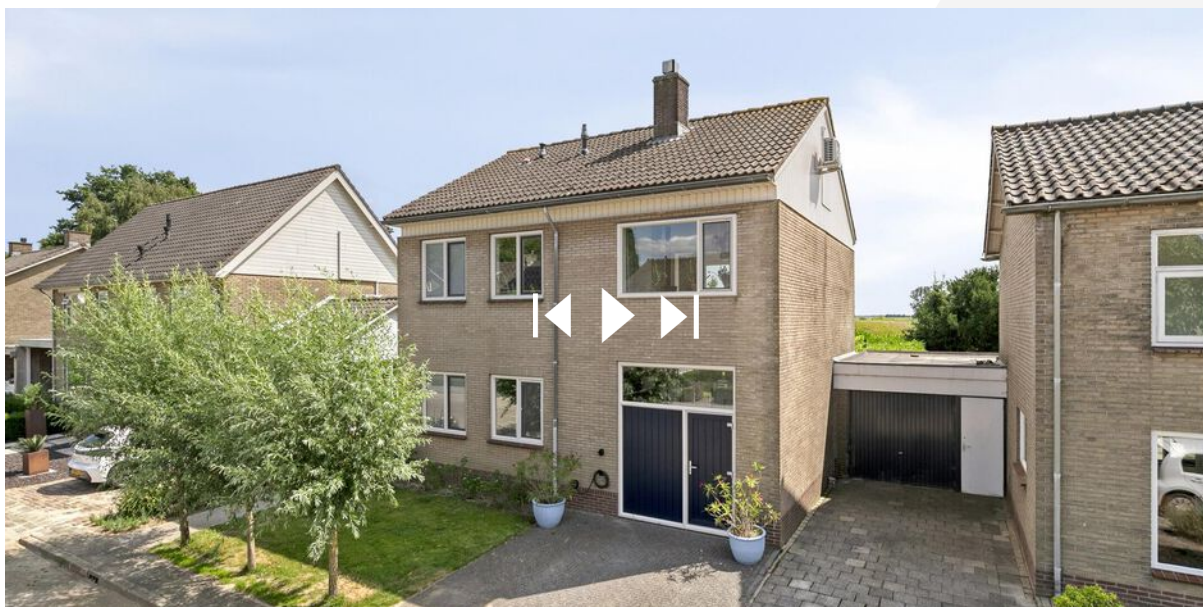


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

burg herckenrathlaan37.nl



Burg Herckenrathlaan 37, Ammerzoden



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONING 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