



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

**Graaf Ottostraat 22  
Zaltbommel**

Vraagprijs € 469.000,- k.k.



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
123 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
420 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
141 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
4

**SLAAPKAMERS:**  
3



## BOUWVORM

bestaande bouw

## TYPE WONING

tussenwoning

## ENERGIELABEL

A

## BOUWJAAR

2001

## WARM WATER

c.v.-combiketel (Nefit, 2019) en elektrische boiler (AEG, 2024)

## LIGGING

woonwijk 'De Waluwe'

## TUIN

zuidwest

## BERGING

vrijstaand hout

## VERWARMING

c.v.-combiketel en airconditioning (3 stuks, 2020)

## ISOLATIE

volledig geïsoleerd

# OMSCHRIJVING

## **Moderne, energiezuinige gezinswoning met uitbouw in kindvriendelijke woonwijk**

Welkom in deze moderne en uitstekend onderhouden middenwoning met energielabel A, gelegen in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk 'De Waluwe'. De woning bevindt zich aan een rustige straat, ideaal voor gezinnen. Aan de achterzijde beschikt de woning over een zonnige tuin op het zuidwesten, compleet met een sfeervolle terrasoverkapping, een vrijstaande houten berging en een handige achterom. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er op de begane grond een royale woonkamer ontstaan met openslaande deuren naar de tuin – perfect voor wie houdt van ruimte en licht. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een comfortabele,

complete badkamer. De tweede verdieping is efficiënt en praktisch ingericht met een derde slaapkamer, een halfopen werkkamer en volop kastruimte. Vanuit de slaapkamer heb je bovendien toegang tot een heerlijk dakterras. De woning is energiezuinig en voorzien van maar liefst 22 zonnepanelen, volledige isolatie en airconditioning (2020) op elke verdieping – een zeldzame luxe!

Aan de voorzijde van het huis ligt een ruim plein met parkeergelegenheid en een speelplaats voor kinderen. De gemeente Zaltbommel heeft plannen om dit plein in 2026 opnieuw in te richten met nóg meer speel- en parkeerruimte.

**Kortom, een ideale gezinswoning op een fijne locatie met alle comfort van nu!**







De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is volledig omsloten met houten schuttingen en fraai aangelegd met kunstgras, sierbestrating en plantenborder. Een sfeervolle terrasoverkapping zorgt voor een beschutte zitplek en biedt directe toegang tot zowel de vrijstaande berging als de praktische achterom.

Aan de achtergevel is bovendien een elektrisch bedienbare zonneluifel geplaatst, ideaal voor warme zomerdagen.

De voortuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met nette bestrating en draagt bij aan een verzorgde uitstraling van de woning.













Via de entree/hal, waar zich de meterkast en toilet met fonteintje bevinden, kom je in de lichte en ruime doorzonwoonkamer met airconditioning. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over een comfortabel zitgedeelte met openslaande deuren naar de tuin, een praktische trapkast en een stijlvolle schuifdeur die de trapopgang afsluit.





Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in een hoekopstelling, uitgerust met diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor een gezellige eethoek – een fijne plek om samen te komen met familie of vrienden.







*'De keuken is in  
open verbinding met  
de woonkamer'*







## 1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en een complete badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim van formaat evenals de slaapkamer aan de achterzijde, deze is voorzien van airconditioning en een handige schuifkastenwand voor kleding of extra opberggemak. Beide slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

De badkamer is opvallend ruim en van alle gemakken voorzien: een ligbad, aparte douche, toilet en een dubbele wastafel maken deze ruimte compleet en ideaal voor dagelijks comfort.

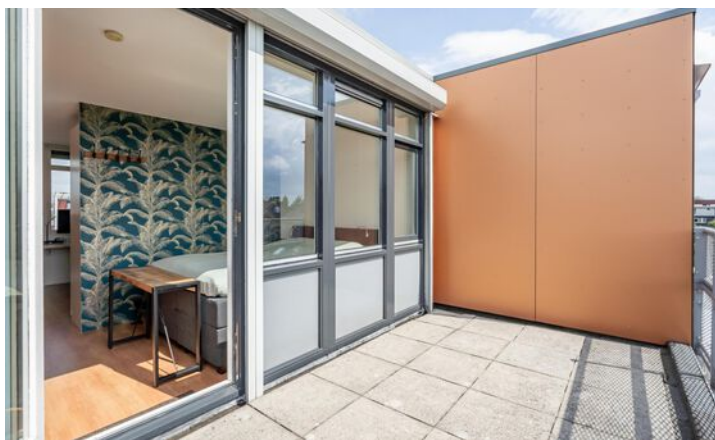




*'Een badkamer van  
ruim formaat'*







De **tweede verdieping** is bereikbaar via een vaste trap en vormt een verrassend lichte en praktisch ingedeelde ruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een derde slaapkamer met toegang tot een zonnig balkon. Direct aangrenzend ligt een halfopen werkruimte, die met een flexibele, uitneembare tussenwand van het slaapgedeelte is gescheiden.

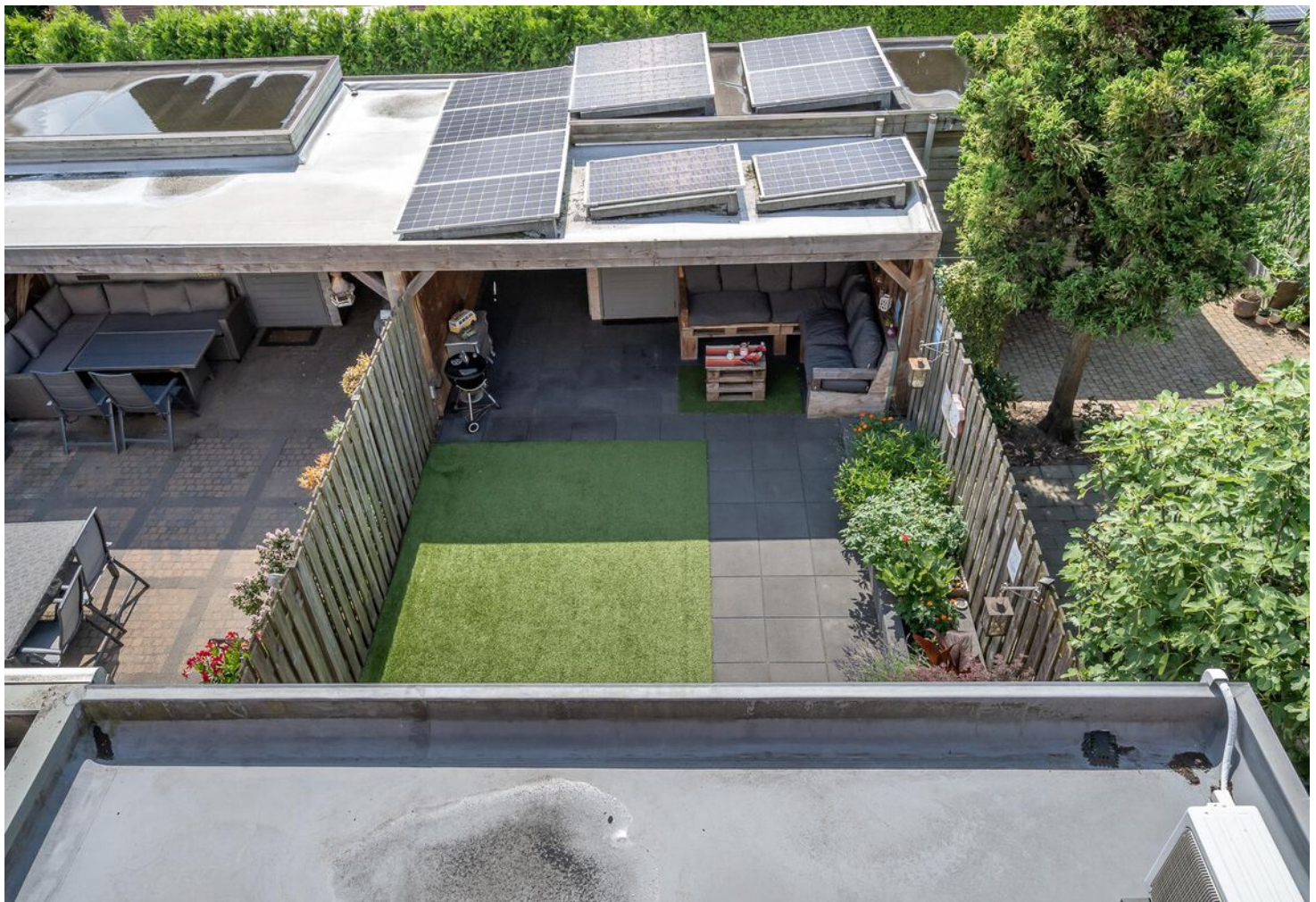
Langs de volledige lengte van één zijde is een strakke wand met uniforme schuifdeuren geplaatst. Deze stijlvolle oplossing zorgt voor een opgeruimde uitstraling en schermt op slimme wijze het trappenhuis, de witgoedopstelling en de cv-installatie (Nefit, 2019) af.

Dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt er prettig veel daglicht binnen. Voor extra comfort zijn rolluiken aan beide zijden aanwezig, evenals een airconditioning.





De werkruimte is momenteel ingericht met een kastenwand in hoekopstelling. Deze kasten zijn los en kunnen in overleg worden overgenomen. Indien gewenst kunnen de kasten én de tussenwand eenvoudig worden verwijderd, waarmee de ruimte in zijn geheel weer open wordt – ideaal voor wie een grotere slaapkamer of studio-achtige ruimte wenst.







De ligging van deze woning is bijzonder gunstig. Binnen enkele minuten bereik je de A2, het NS-station en het historische centrum van Zaltbommel. Ook diverse basisscholen, kinderopvanglocaties en het kleinschalige winkelcentrum 'De Portage' zijn op korte afstand te vinden – perfect voor de dagelijkse boodschappen.

Op steenworp afstand ligt daarnaast het prachtige parkeiland: een natuurlijke speeltuin met wandelroutes, houten speeltoestellen en picknickplekken – een heerlijke plek voor kinderen van alle leeftijden én hun ouders. De wijk zelf is ruim van opzet en biedt een prettige mix van woningtypen en meerdere speelveldjes voor kinderen.



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Graaf Ottostraat 22, Zaltbommel



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

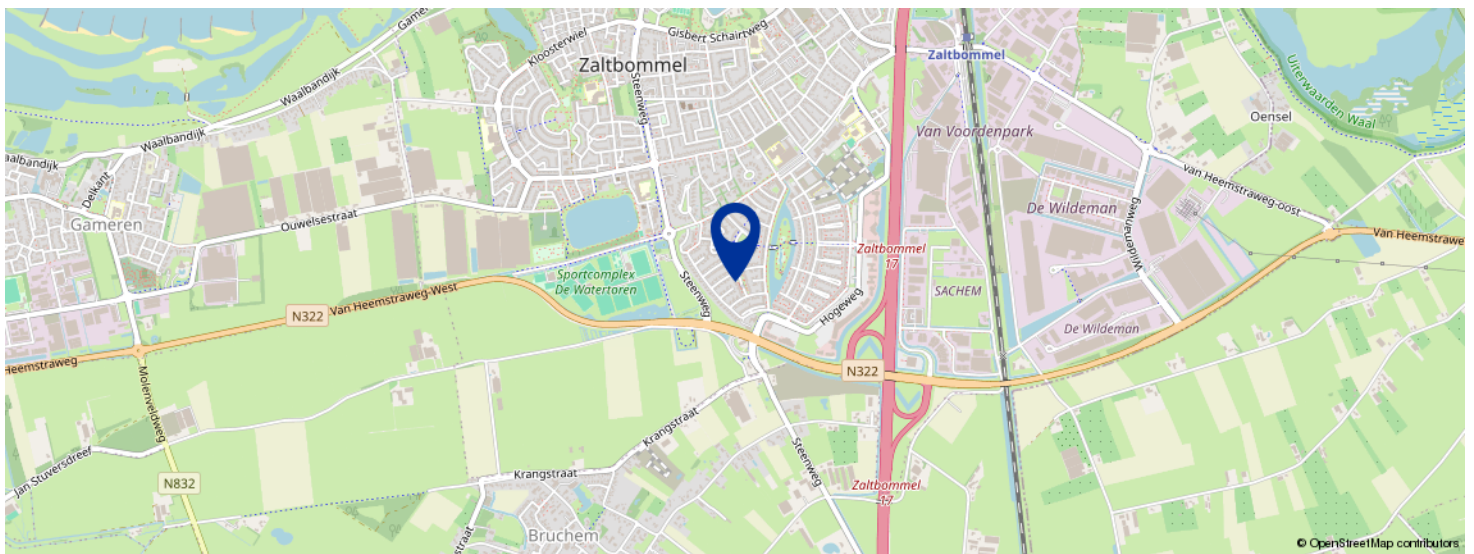
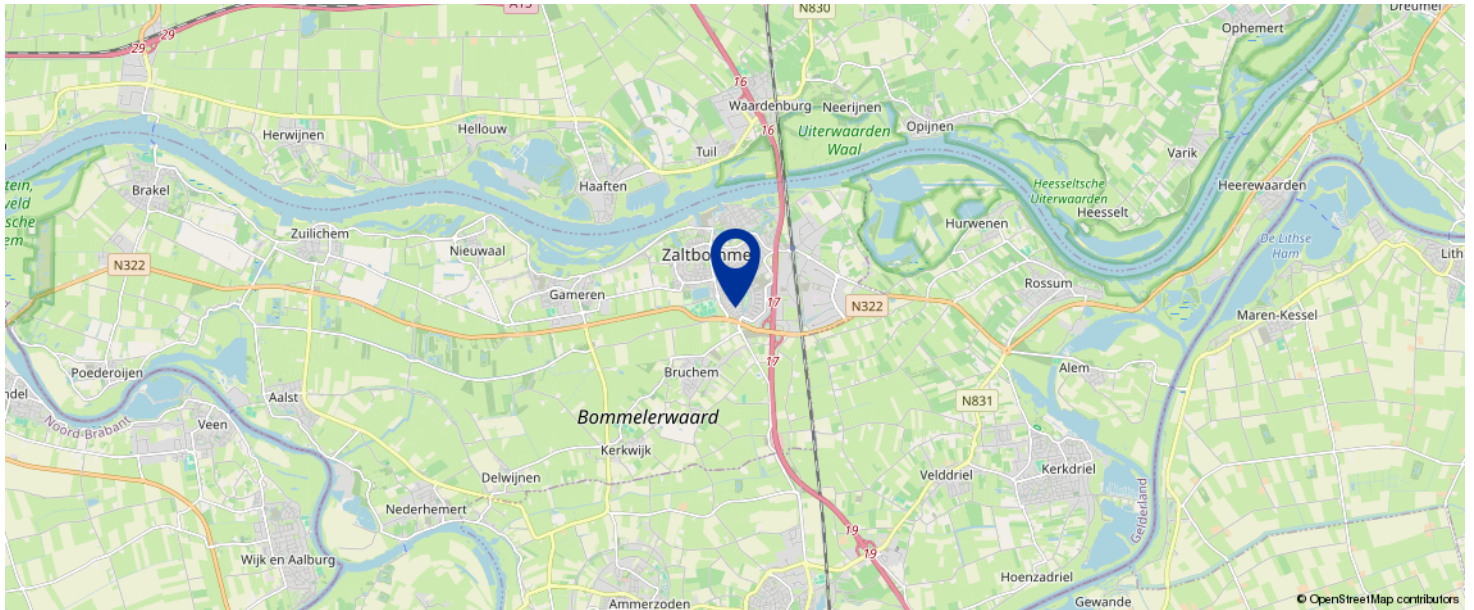




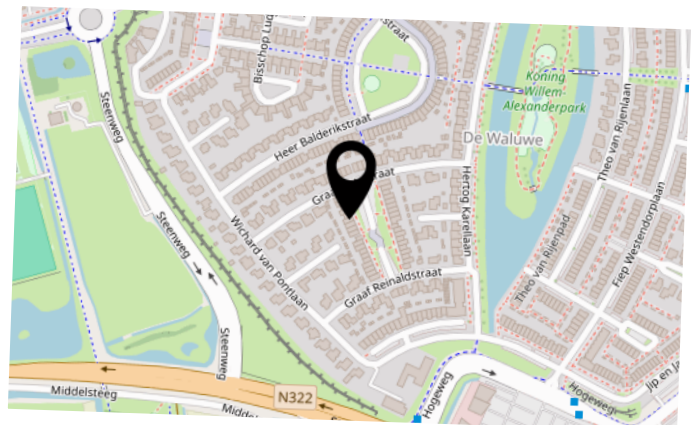
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Zaltbommel</p> <p>Sectie                            K</p> <p>Perceel                         1512</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# LOCATIE OP DE KAART

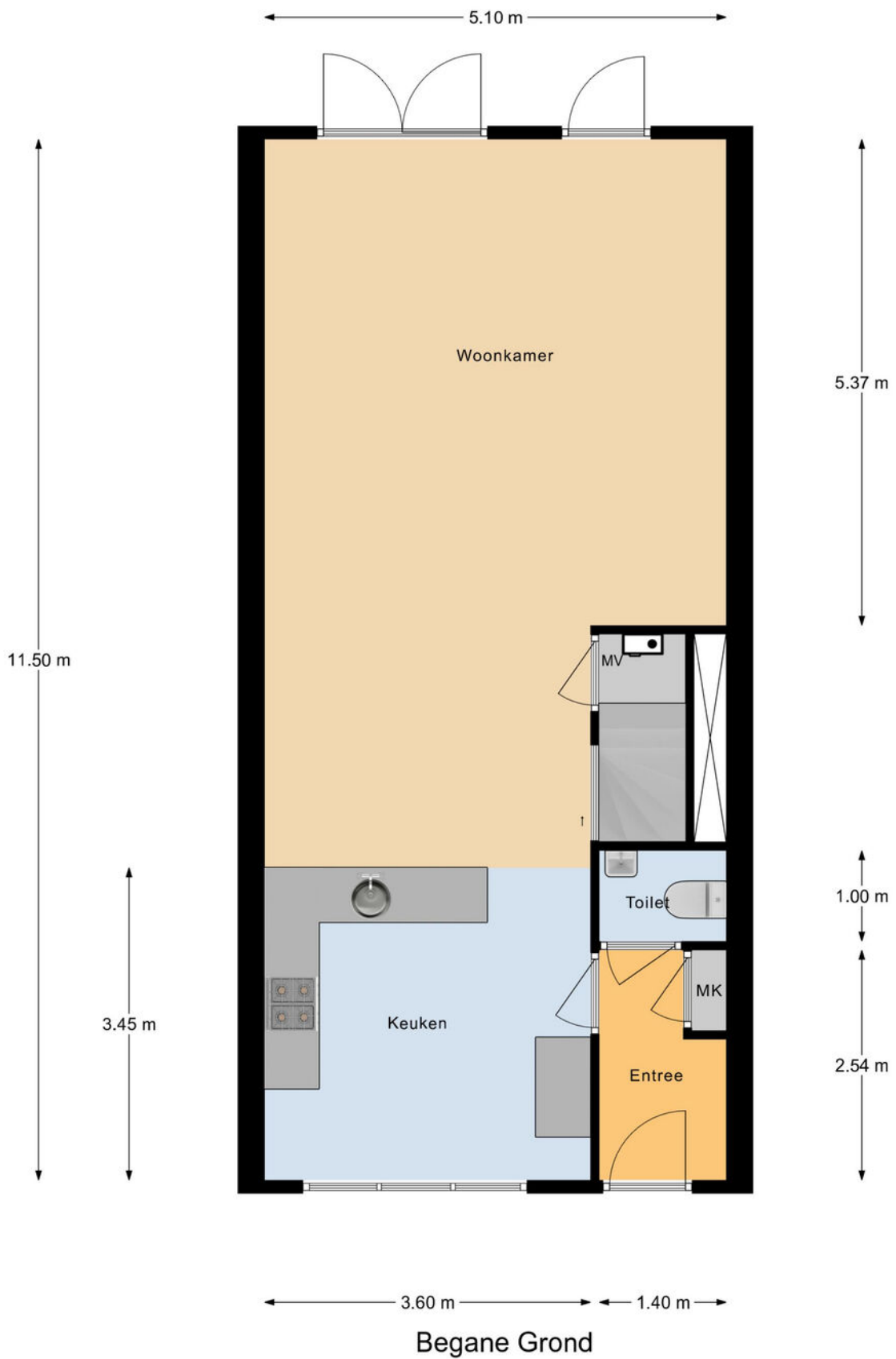


KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?



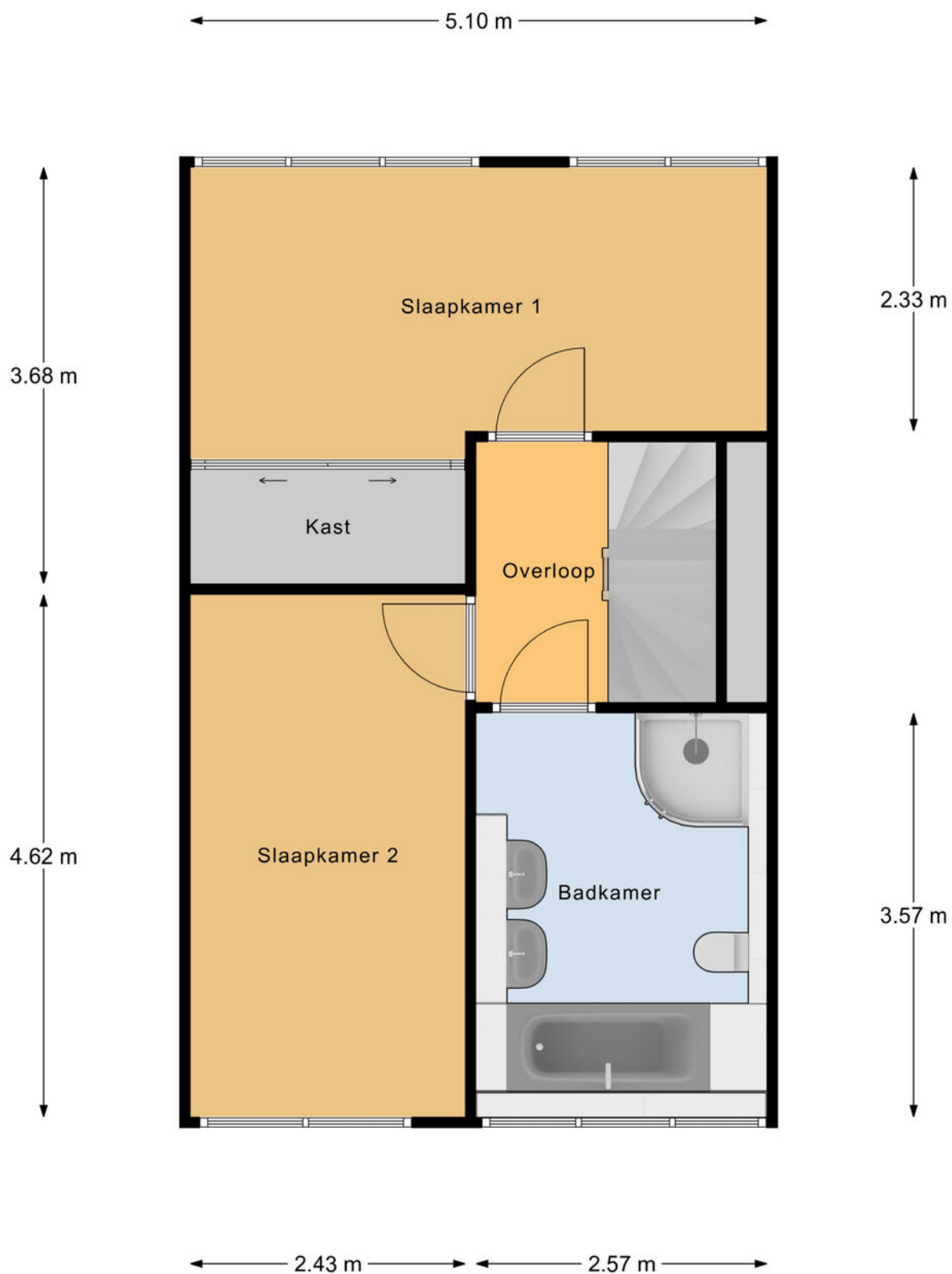


# BEGANE GROND





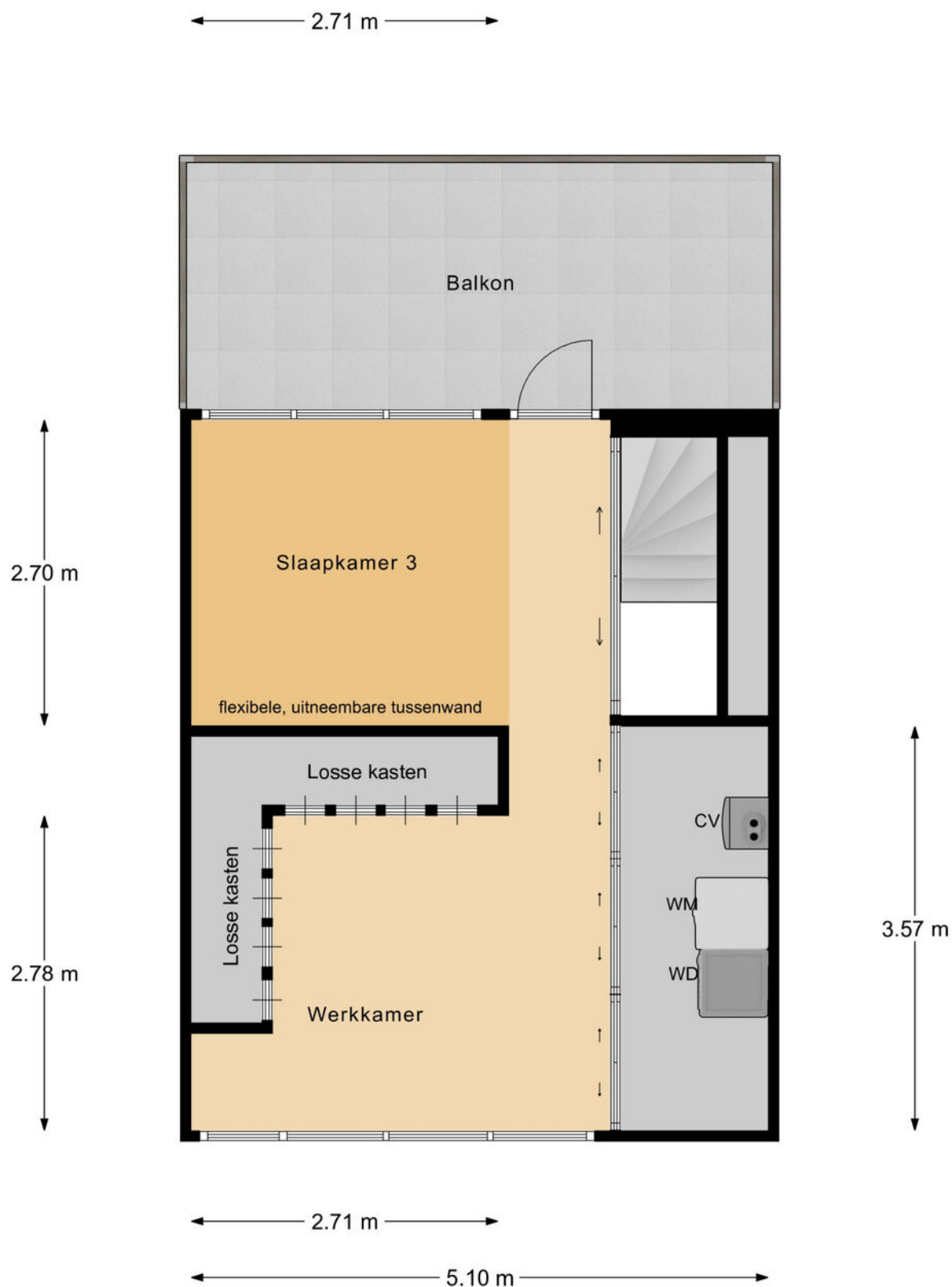
# 1E VERDIEPING



1e Verdieping



# 2E VERDIEPING



2e Verdieping



# 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<br>ACHTER | GAAT MEE | TER<br>OVERNAME |
|------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |          |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |          |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |          |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |          |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  | X        |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  |          | X               |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |          |                 |
| - Kastenwand zolder verdieping           |                  |          | X               |
| - Inbouwkasten zolder incl schuifdeuren  | X                |          |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |          |                 |
| - gordijnrails                           |                  |          | X               |
| - gordijnen                              |                  |          | X               |
| - overgordijnen                          |                  |          | X               |
| - rolgordijnen                           | X                |          |                 |
| - lamellen                               | X                |          |                 |
| - jaloezieën                             |                  | X        |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |          |                 |
| - houten vloer(delen)                    | X                |          |                 |
| - laminaat                               | X                |          |                 |
| Overig, te weten                         |                  |          |                 |
| - schilderij ophangstelsel               | X                |          |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |          |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |          |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |          |                 |
| - kookplaat                              | X                |          |                 |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                         | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT MEE | TER<br>OVERNAME |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|
| - afzuigkap                                                             | X                |          |                 |
| - combi-oven/combimagnetron                                             | X                |          |                 |
| - koelkast                                                              | X                |          |                 |
| - vriezer                                                               |                  | X        |                 |
| - vaatwasser                                                            | X                |          |                 |
| - koffiezetapparaat                                                     |                  | X        |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |          |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |          |                 |
| - toilet                                                                | X                |          |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |          |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |          |                 |
| - fontein                                                               | X                |          |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |          |                 |
| - jacuzzi/whirlpool                                                     | X                |          |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |          |                 |
| - wastafel                                                              | X                |          |                 |
| - toiletkast                                                            | X                |          |                 |
| - toilet                                                                | X                |          |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |          |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |          |                 |
| (Voordeur)bel                                                           |                  | X        |                 |
| Rookmelders                                                             | X                |          |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |          |                 |
| Airconditioning                                                         | X                |          |                 |
| Rolluiken                                                               | X                |          |                 |
| Zonwering buiten                                                        | X                |          |                 |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                            | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT MEE | TER<br>OVERNAME |
|--------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    | X                |          |                 |
| Zonnepanelen                               | X                |          |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten             |                  |          |                 |
| - CV-installatie                           | X                |          |                 |
| - boiler                                   | X                |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |                  |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X                |          |                 |
| Beplanting                                 |                  | X        |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |                  |          |                 |
| Buitenverlichting                          | X                |          |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |                  | X        |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |                  |          |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X                |          |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |                  | X        |                 |
| Overkapping                                | X                |          |                 |
| Bank met kussens I                         | X                |          |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |                  |          |                 |
| Overige tuin, te weten                     |                  |          |                 |
| - (sier)hek                                | X                |          |                 |



# AANTEKENINGEN



# 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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)

  
**NIEUWDORP**  
— makelaardij —