



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Tuilseveldweg 21

Tuil

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
113 m²

INHOUD:
390 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
123 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

bestaande bouw

TYPE WONING

tussenwoning

ENERGIELABEL

A

VERWARMING

2012

WARM WATER

c.v.-ketel

LIGGING

in woonwijk

TUIN

westen

BERGING

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Ruime middenwoning met uitbouw, zonnige tuin en grote zolder

Aan de rand van de jonge woonwijk Klingenberg staat deze complete gezinswoning met een heerlijk zonnige tuin op het westen. De tuin beschikt over een berging, een achterom en biedt volop privacy.

Het perceel van 123 m² grenst aan de achterzijde aan een royale, parkachtige tuin van de burens, een groene en rustige achtergrond zonder directe inkijk.

Binnen geniet je in de uitgebouwde, tuingerichte woonkamer van een ontspannen thuisgevoel.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, met een mooi uitzicht op de Martinus Nijhoffbrug richting Zaltbommel.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer.

De tweede verdieping is een royale, open zolder waar eenvoudig extra (slaap)kamers gerealiseerd kunnen worden.

Deze jonge woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ dubbele beglazing, waardoor je profiteert van een prettig wooncomfort.

Kortom: een complete gezinswoning op een ideale locatie.





De achtertuin ligt gunstig op het westen, waardoor je in de zomer van de middag tot in de avond van de zon kunt genieten.

Een houten berging biedt praktische opbergruimte en via de poortdeur kom je in de brandgang.

De huidige bewoners hebben bewust de doorkijk naar de groene omgeving aan de achterzijde behouden, wat zorgt voor een vrij en ruimtelijk gevoel. In de tuin vind je diverse beplanting en een zonnig terras direct aan de achtergevel – een heerlijke plek voor een kop koffie of een gezellig diner in de buitenlucht.

ACHTERTUIN





De entree verwelkomt je in een ruime hal met garderobe, een toilet met fonteintje, een aparte CV-kast met c.v.-opstelplaats, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal stap je de lichte, royale woonkamer binnen, waar openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

De praktische trapkast biedt extra bergruimte en de indeling laat volop plek voor een comfortabele zithoek.

WOONKAMER







Aan de voorzijde ligt de open keuken in L-opstelling, compleet met diverse inbouwapparatuur.

Vanuit het keukenraam kijk je uit over de voortuin en de straat, met in de verte een fraaie doorkijk naar de Martinus Nijhoffbrug – een mooi uitzicht dat elke dag net even anders is.



Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waaronder de royale ouderslaapkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime, derde slaapkamer, naast de badkamer.

De badkamer is ingericht met een tweede toilet, een wastafel en een ligbad met douchefunctie - ideaal voor zowel een ontspannend bad als een snelle douche.



'1e verdieping met
3 slaapkamers en
badkamer'







Via de vaste trap bereik je een ruime, open zolder met een groot dakraam aan de voorzijde, waardoor er veel daglicht binnenvalt. Onder de schuine kanten zorgen bergschotten voor extra opbergruimte.

Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Met relatief eenvoudige aanpassingen is deze verdieping om te toveren tot één of meerdere extra (slaap)kamers.





Op slechts enkele minuten lopen sta je op de Waaldijk, met prachtig uitzicht op Zaltbommel. Hier kun je heerlijk uitwaaien tijdens een wandeling of een hardloopsessie.

Dankzij de ligging nabij de A2 is de woning centraal en uitstekend bereikbaar in Nederland.

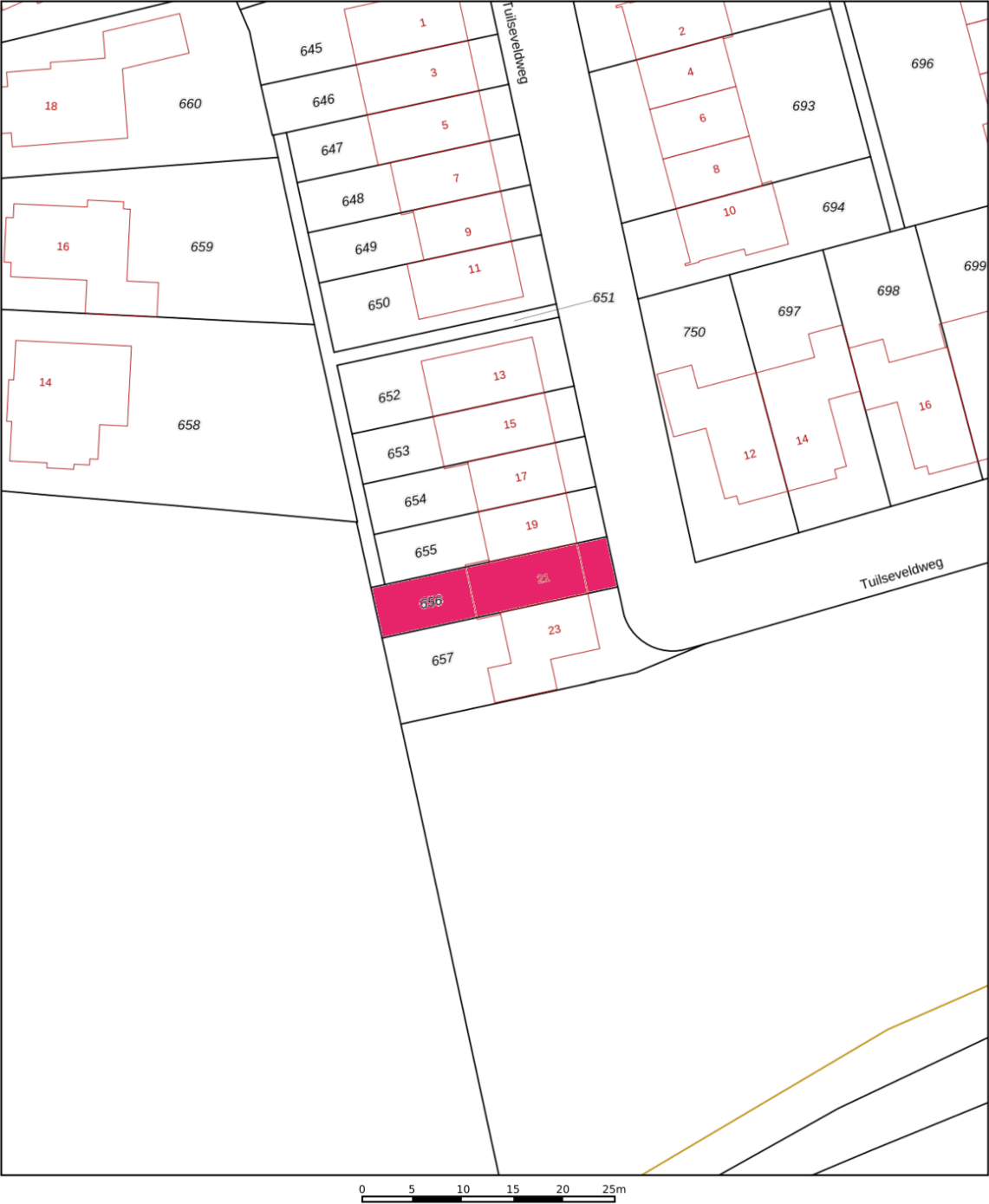
Op korte afstand bevinden zich bovendien een basisschool en een naastgelegen natuurspeeltuin.

A photograph of a young tree with green leaves in a grassy field. In the background, there is a residential area with houses and a street lamp. A blue semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

*'Klingelenberg: een
jonge woonwijk in
een dorpse omgeving
nabij de Waaldijk!'*

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: Tuijseveldweg 21



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

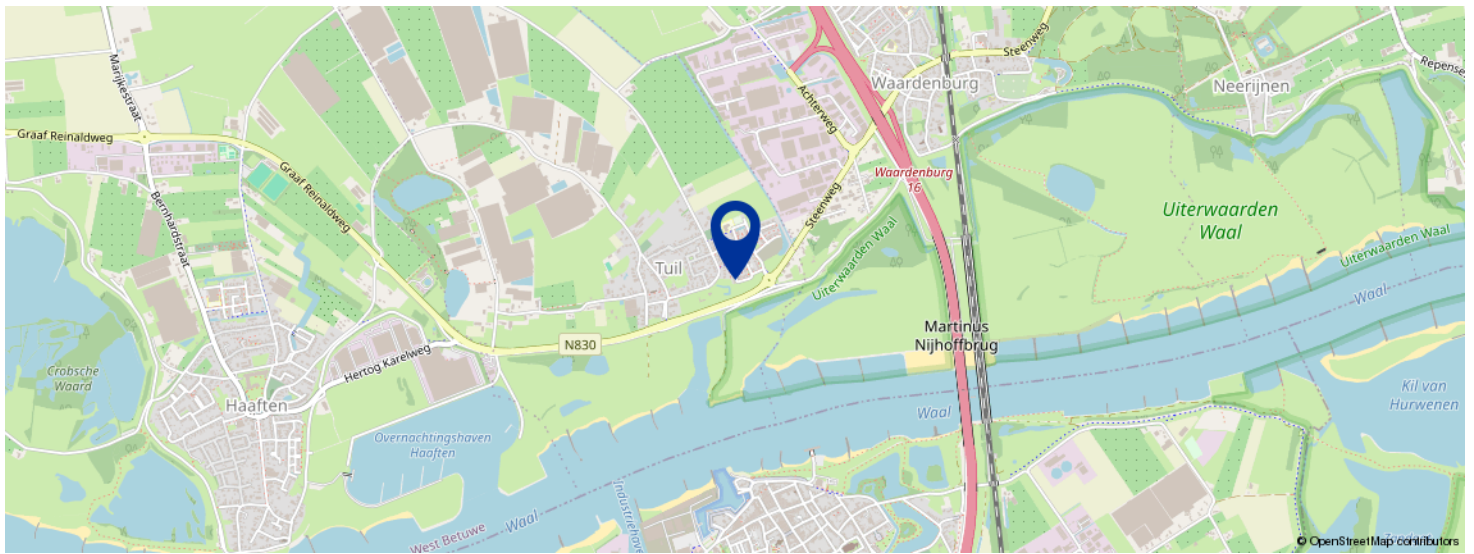
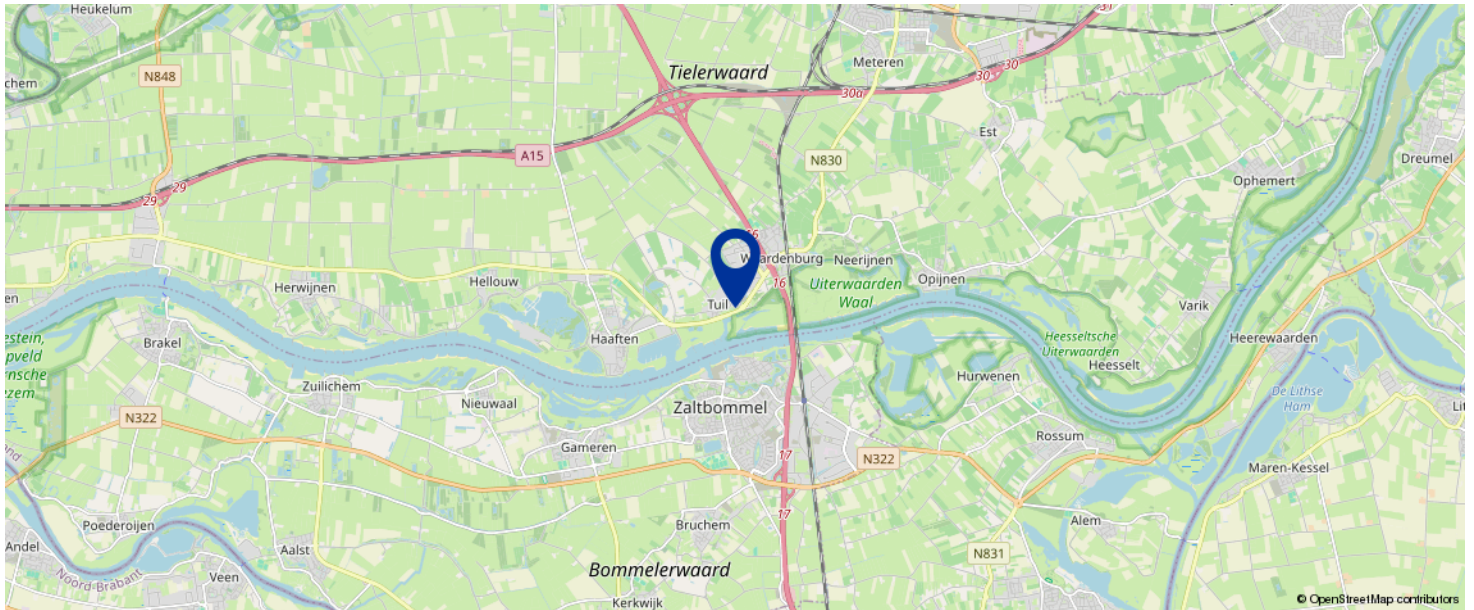
Kadastrale gemeente Haaften
Sectie M
Perceel 656

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.

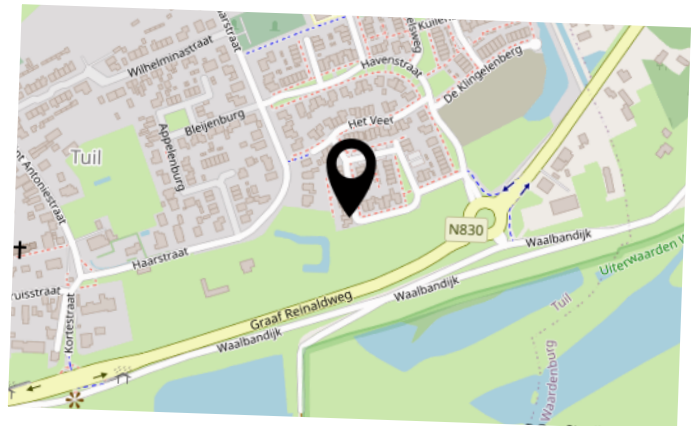
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

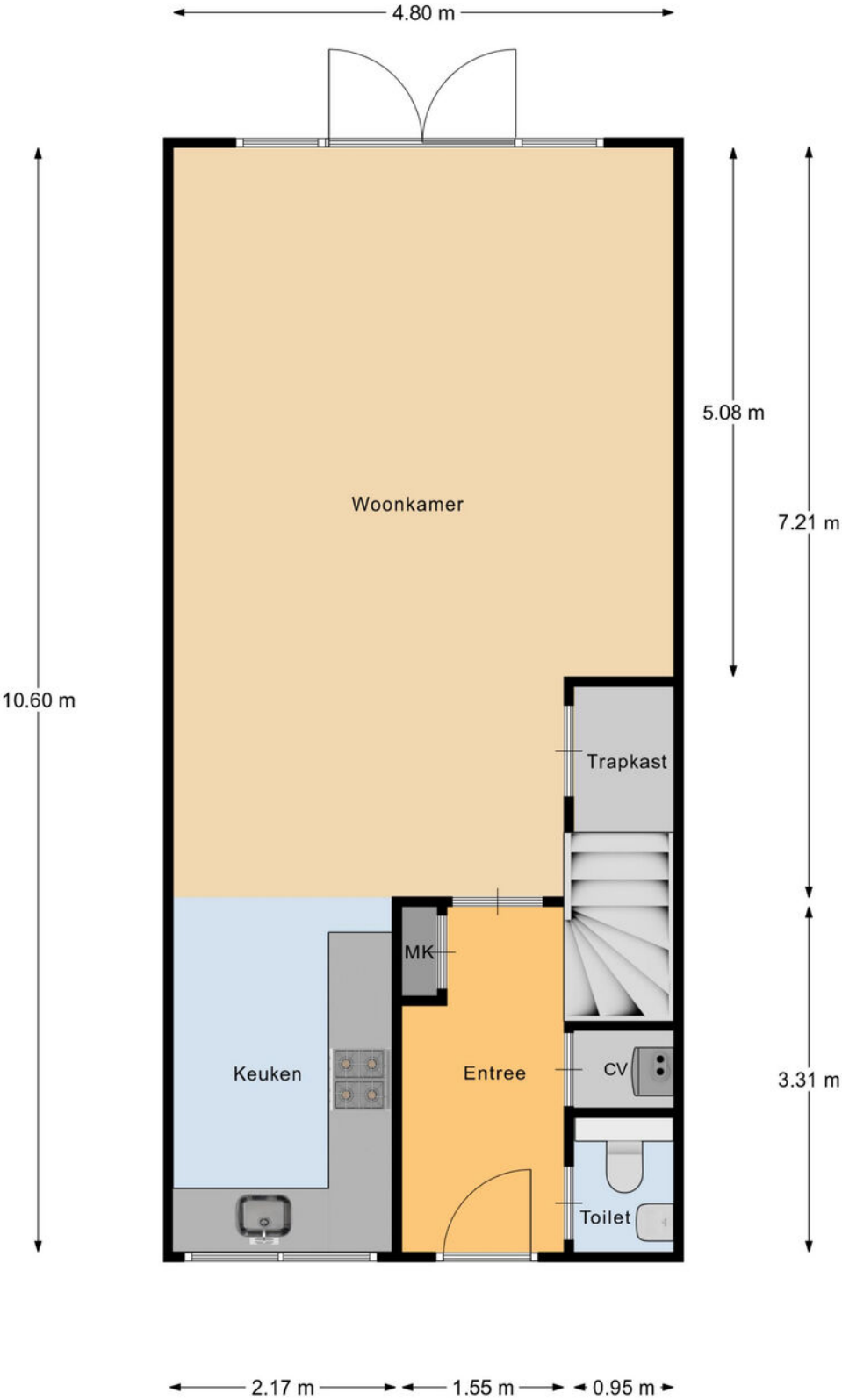
LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

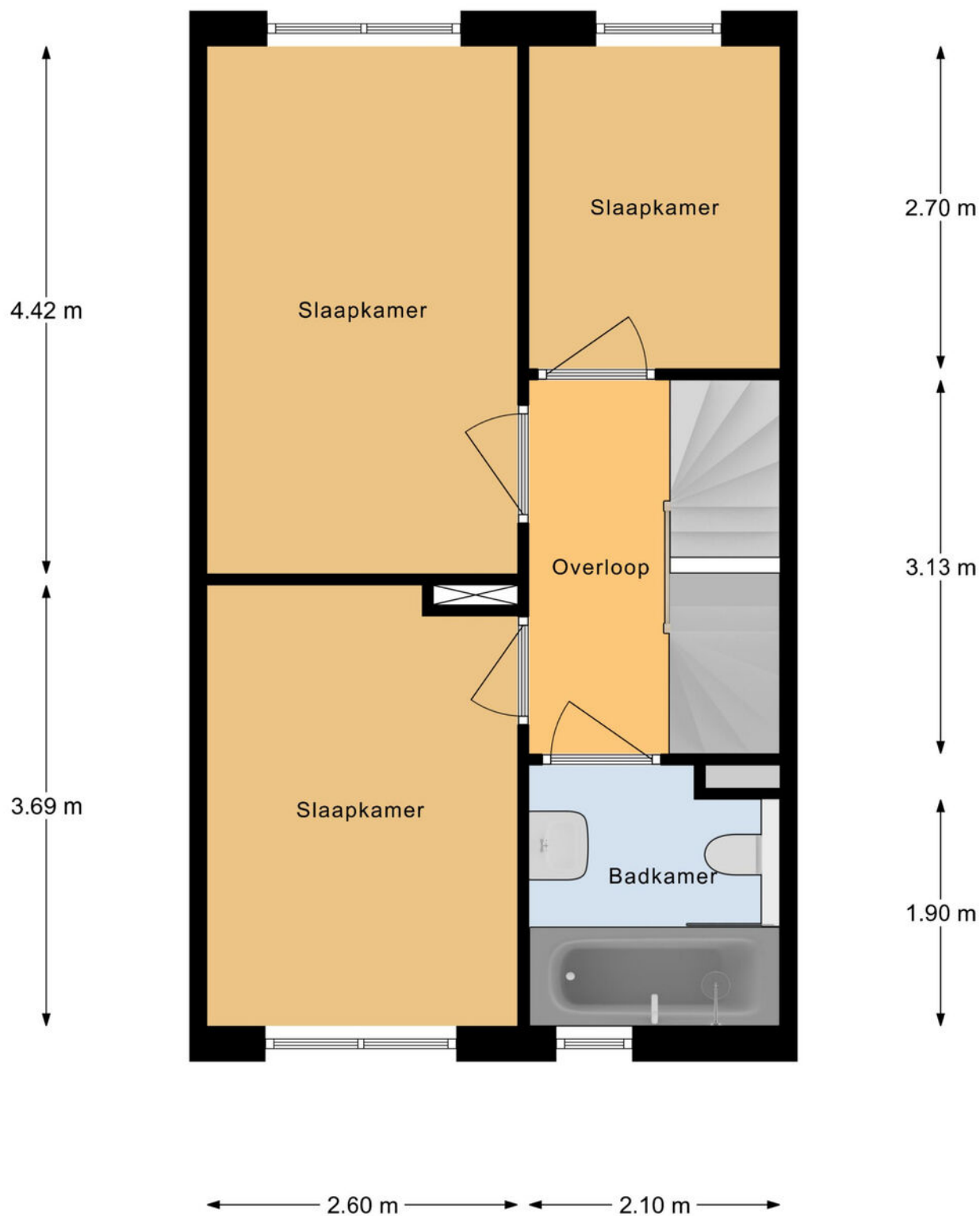


BEGANE GROND



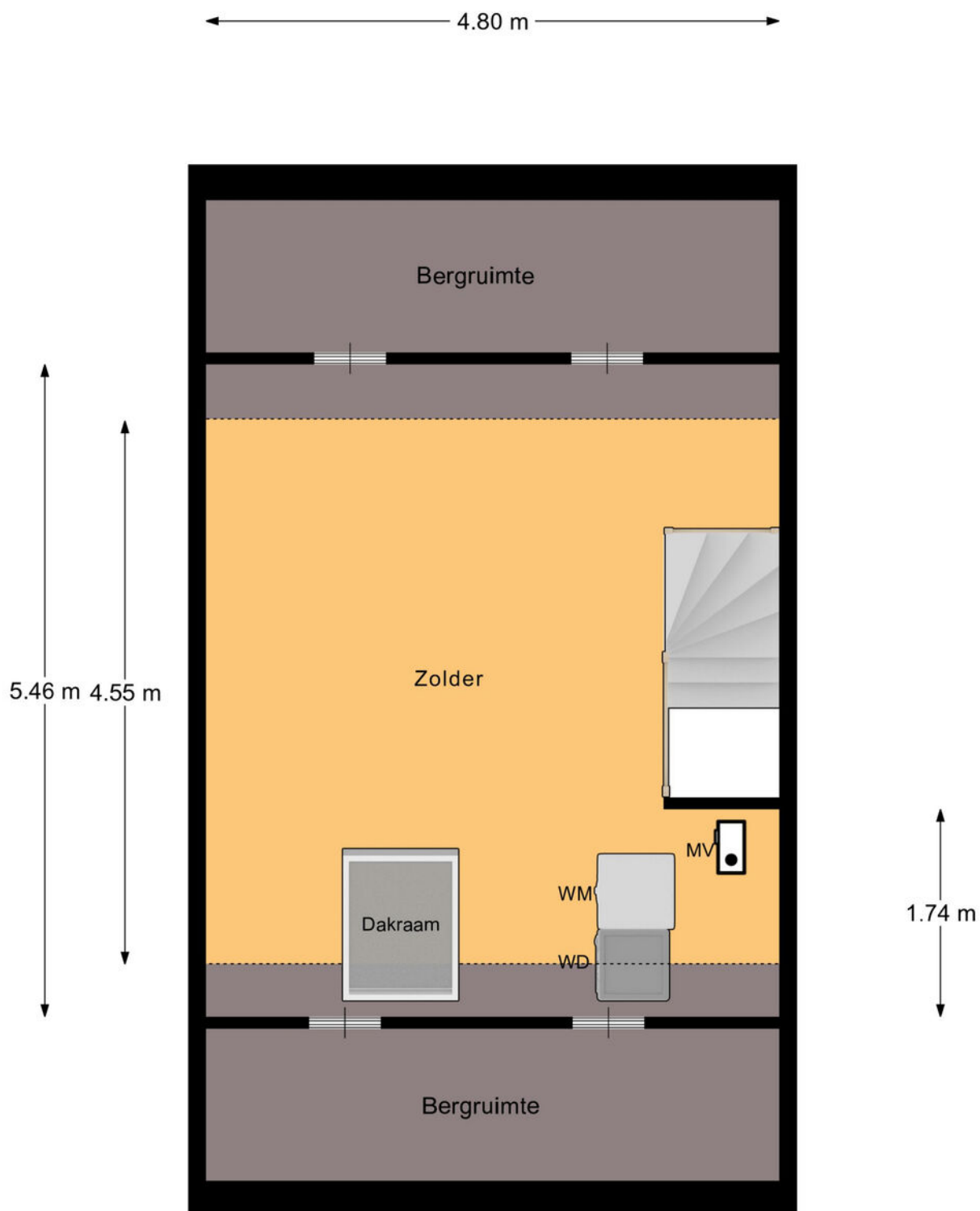
Begane Grond

1E VERDIEPING



Eerste Verdieping

2E VERDIEPING



Tweede Verdiepling

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Tuulseveldweg 21, Tuil



*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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- displaykast slaapkamer	X		
- overige kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- ikea kalax aan muur			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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- bidet sproeier		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 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