



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

Visserij 58  
Zaltbommel

Vraagprijs € 389.000,- k.k.



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
circa 112 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
circa 400 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
137 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
5

**SLAAPKAMERS:**  
4



**BOUWFORM:** Bestaande bouw

**TYPE WONING:** Middenwoning

**ENERGIELABEL:** B

**BOUWJAAR:** 1988

**WARM WATER:** c.v.-combiketel (Nefit, 2012)

**LIGGING:** in woonwijk nabij  
voorzieningen

**TUIN:** zuid

**BERGING:** vrijstaand steen aan  
voorzijde

**VERWARMING:** c.v.-combiketel en  
houtkachel

**ISOLATIE:** volledig geïsoleerd



# OMSCHRIJVING

## UITGEBOWDE MIDDENWONING MET VIER SLAAPKAMERS, ZONNIGE TUIN EN DAKTERRAS OP HET ZUIDEN

Deze praktische middenwoning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat zonder doorgaand verkeer. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd waardoor een royale, tuingerichte woonkamer is ontstaan. Aan de voorzijde ligt een ruime, dichte keuken.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig. Op de uitbouw van de woonkamer is een dakterras gecreëerd, bereikbaar vanuit de ouderslaapkamer.

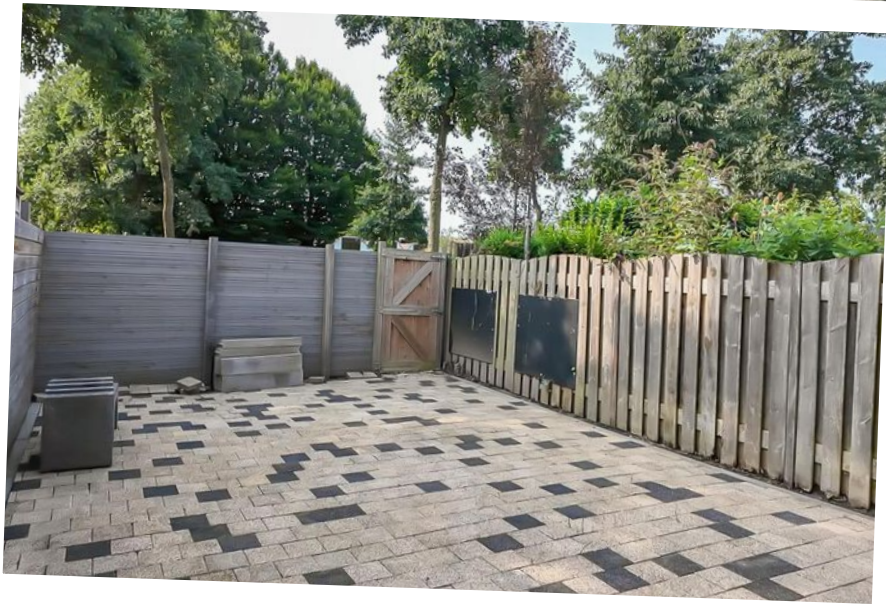
Op de 2e verdieping bevindt zich een 4e slaapkamer.

Aan de voorzijde is een vrijstaande stenen berging aanwezig. De onderhoudsvrije achtertuin ligt op het zuiden en biedt een poortdeur naar de achtergelegen straat, Nieuwe Tijningen.

Vlakbij de woning ligt het 'Esplanade park' met kinderboerderij, speeltuin en natuurgebied 'Kloosterwiel'. Zowel basisscholen als ook een middelbare school liggen op loopafstand van de woning. Kortom, het betreft hier een fijne middenwoning op een ideale, kindvriendelijke locatie.



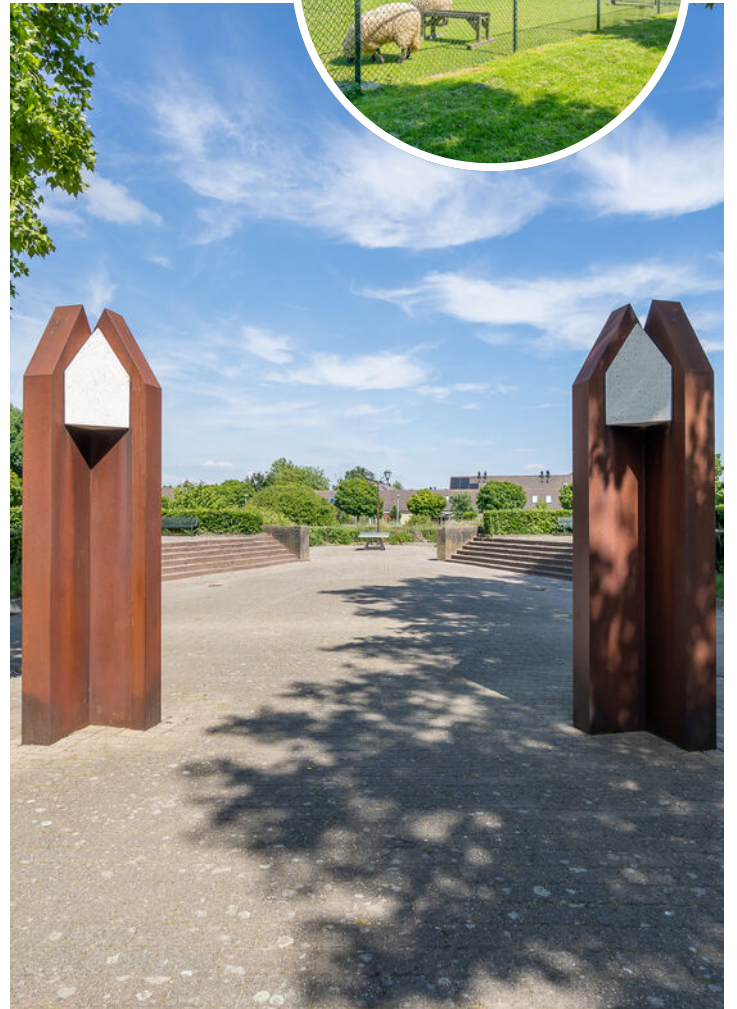




De woning is voorzien van 6 huur zonnepanelen (2023) en vloer(na)isolatie (2023). De huurkosten van de zonnepanelen bedragen € 59,- per maand. Het huis dateert van 1988 en is destijds volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Aan de voorzijde is een aangebouwde stenen berging aanwezig voor het stallen van fietsen e.d.

Het object is gelegen aan een autoluw hofje met enkel bestemmingsverkeer en voldoende parkeermogelijkheden. Zowel basisscholen als ook een middelbare school liggen op loopafstand. De woning verdient op enkele punten een modernisering, maar heeft verder alles in huis om bijzonder prettig te wonen.







De entree biedt toegang tot de hal met meterkast, toilet, garderobe, trapopgang en trapkast. Aansluitend is de tuingerichte woonkamer bereikbaar met open haard v.v. houtkachel. Deze ruimte ontvangt veel licht door de grote raampartij en loopdeur naar de tuin. De woonkamer is dankzij de uitbouw ruim van formaat en biedt een royale zit- en eethoek.





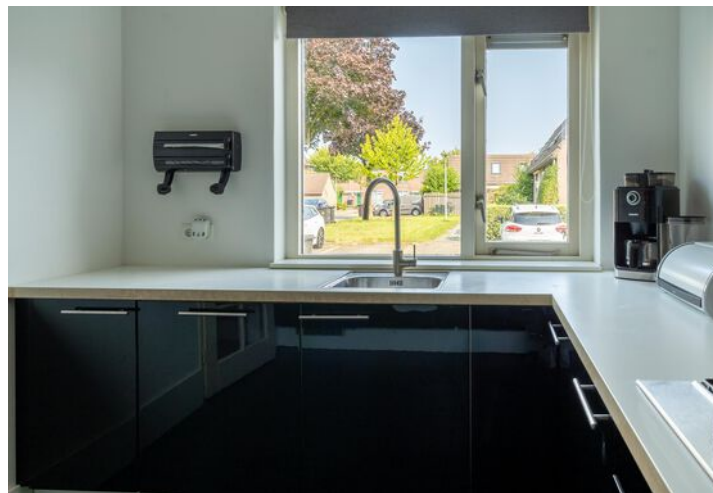


'uitgebouwde  
woonkamer met  
prettig veel  
lichtinval'





Aan de voorzijde ligt een ruime, dichte keuken met leuk zicht op de straat en plantsoen. De keuken is voorzien van een keukenblok in U-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur.







## 1E VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn 3 slaapkamer en de badkamer bereikbaar. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, waaronder de ouderslaapkamer met toegangsdeur naar het op het zuiden gelegen dakterras op de uitbouw van de woonkamer. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde evenals de badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, douche en vaste wastafel.









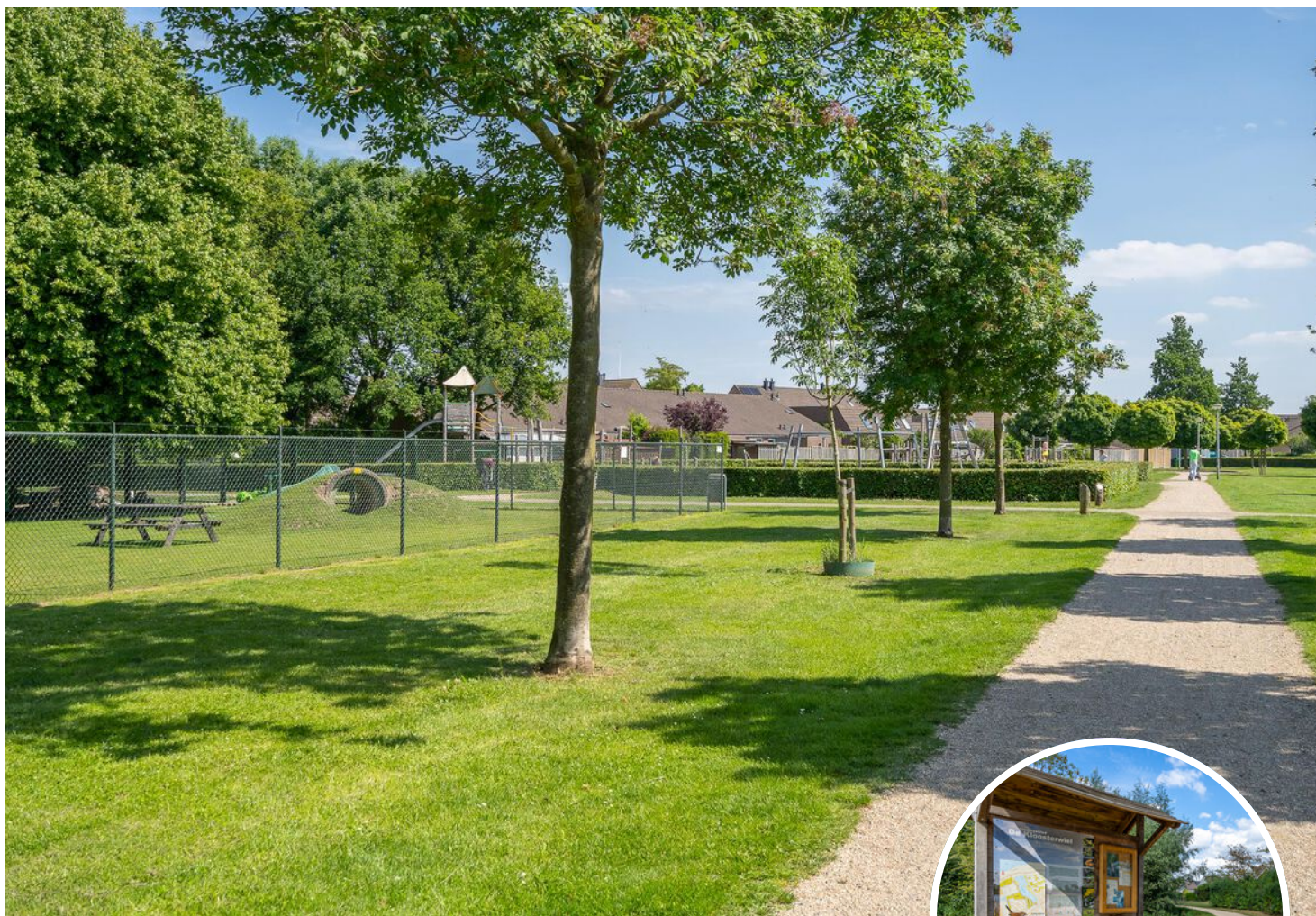
*'Ruime 4e  
slaapkamer'*

## **2E VERDIEPING**

Middels een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar met allereerst een voorzolder met c.v.-opstelplaats (Nefit, 2012) en aansluitpunten voor witgoed. Aansluitend bevindt zich een ruime 4e slaapkamer met bergschotten en dakraam.







Vanuit de wijk zijn diverse wandelroutes naar de kinderboerderij, voetbalveldje, speeltuin, natuurgebied 'Kloosterwiel' met waterpartij, bos en grote groene weide met speeltuin. Via het natuurgebied zijn ook de uiterwaarden langs de Waal bereikbaar om heerlijk even uit te waaien. Ook de binnenstad van Zaltbommel ligt op loop-/fietsafstand.




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zaltbommel



<p>12345 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 26 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaltbommel</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 897</p> <p>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.</p>	
---	---	---



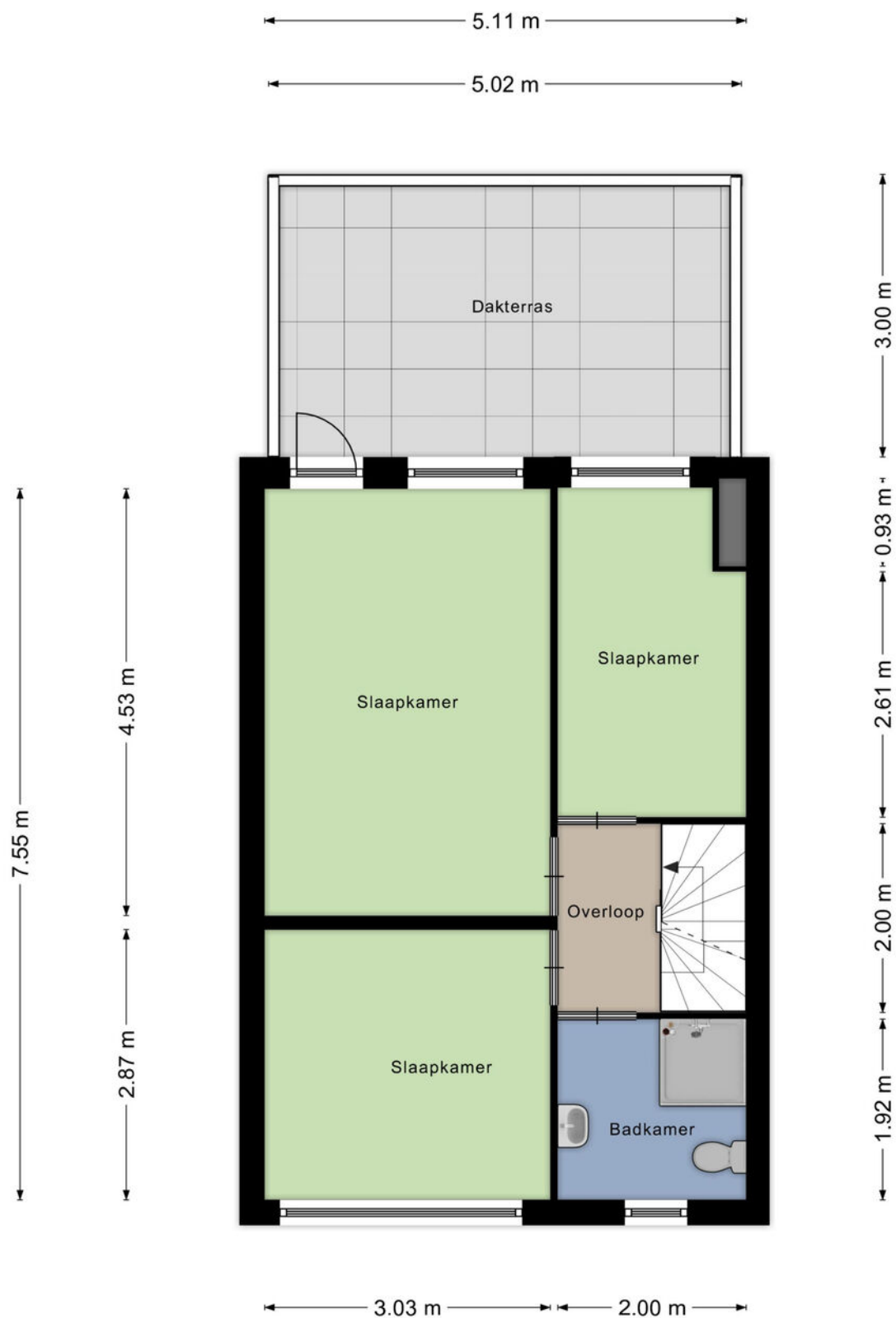
# BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 1E VERDIEPING

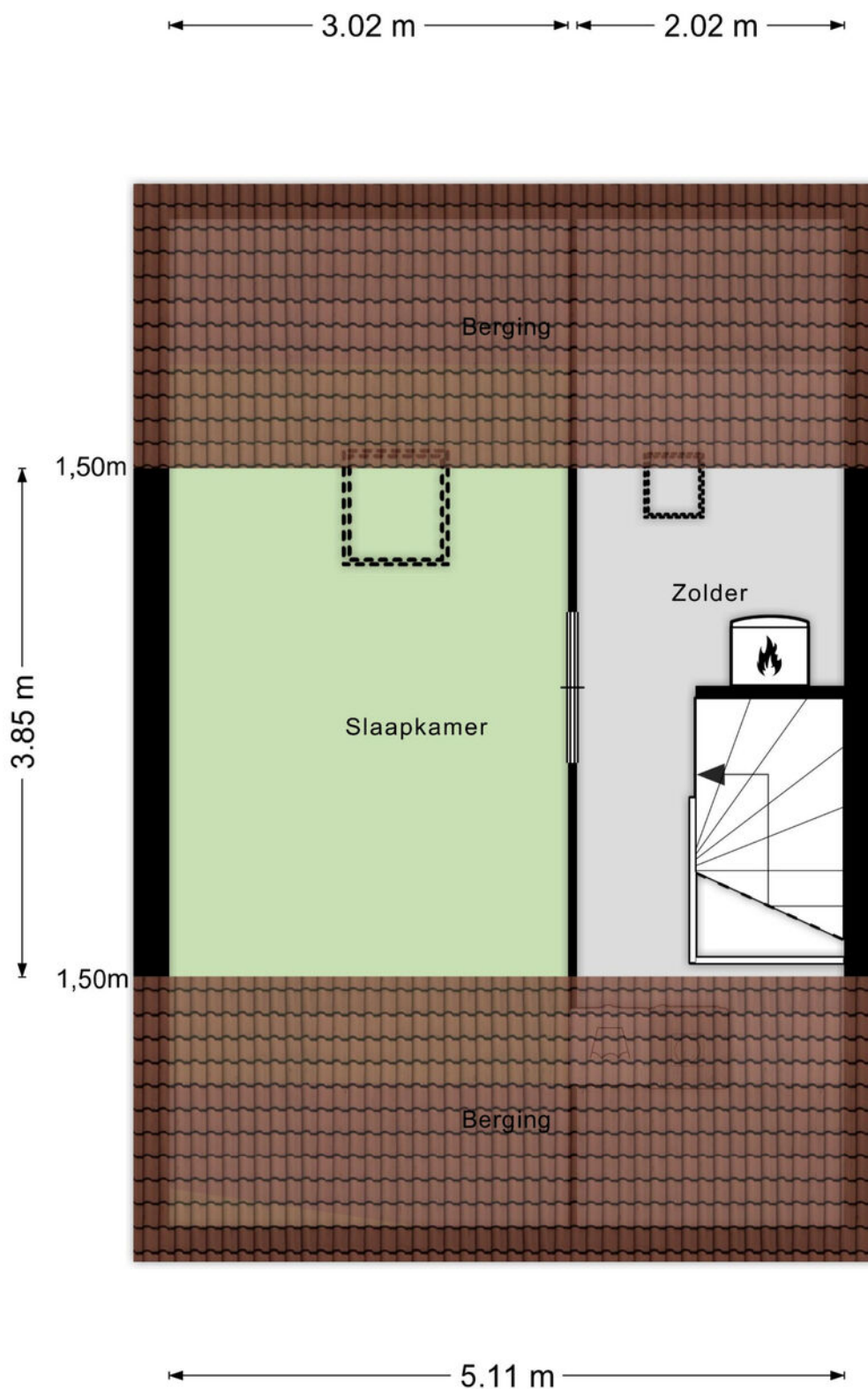


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





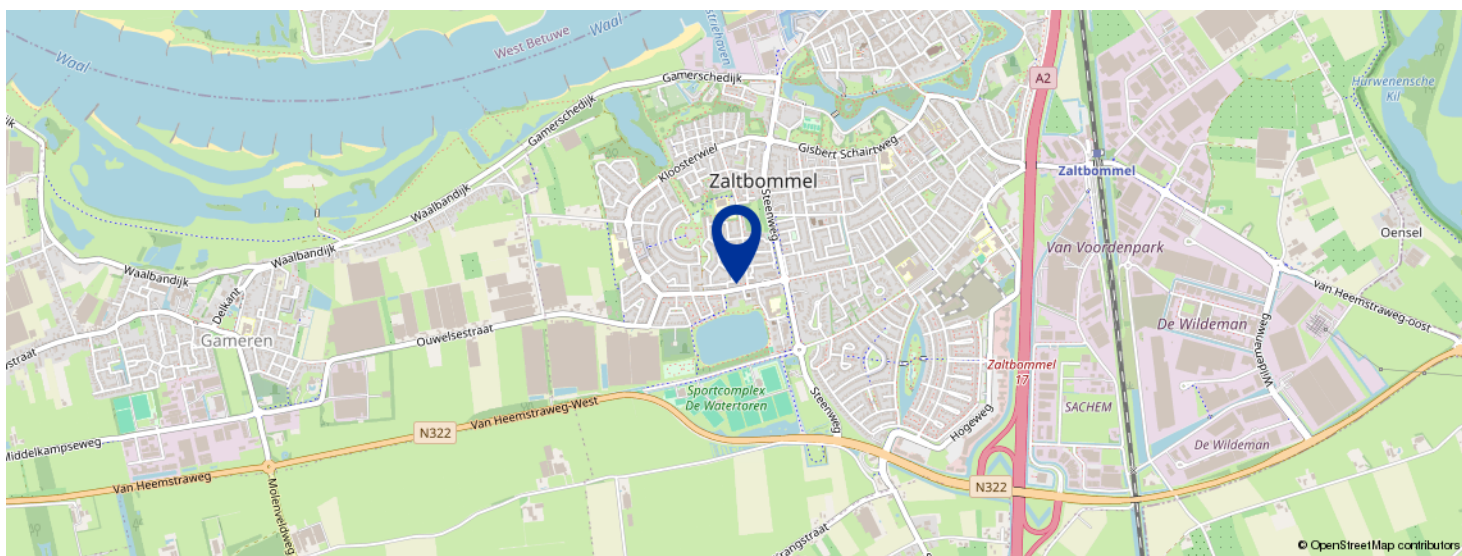
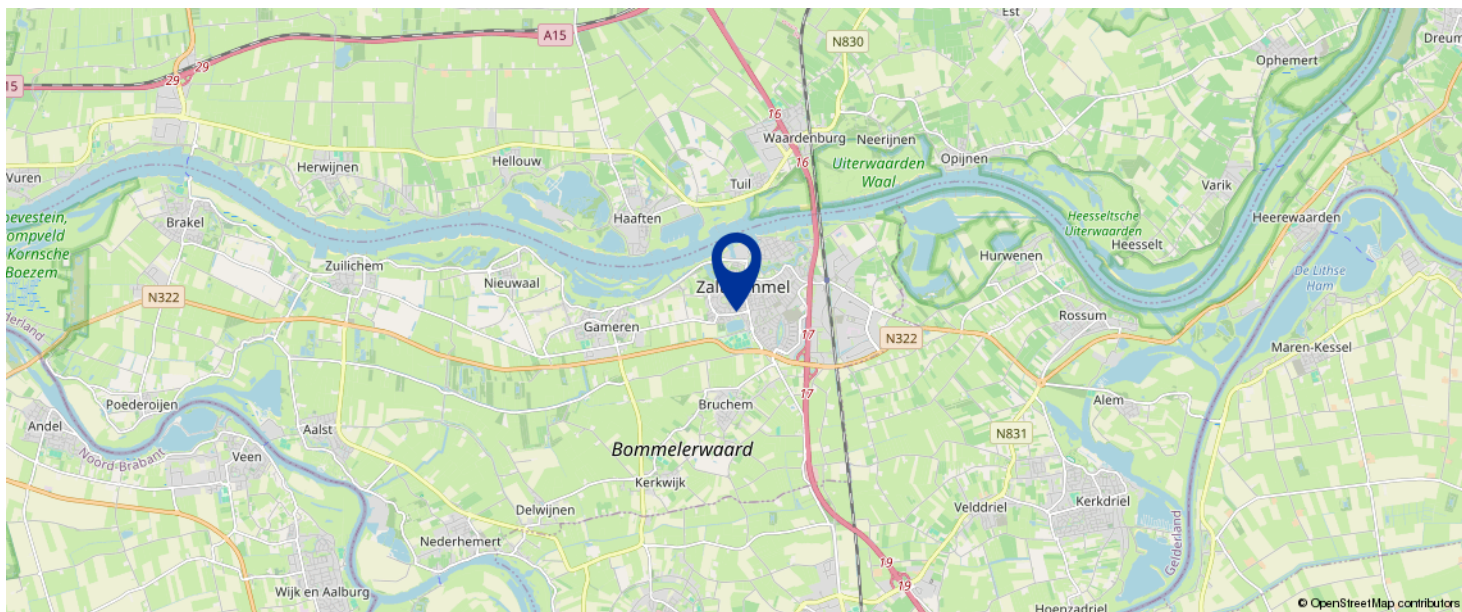
# 2E VERDIEPING



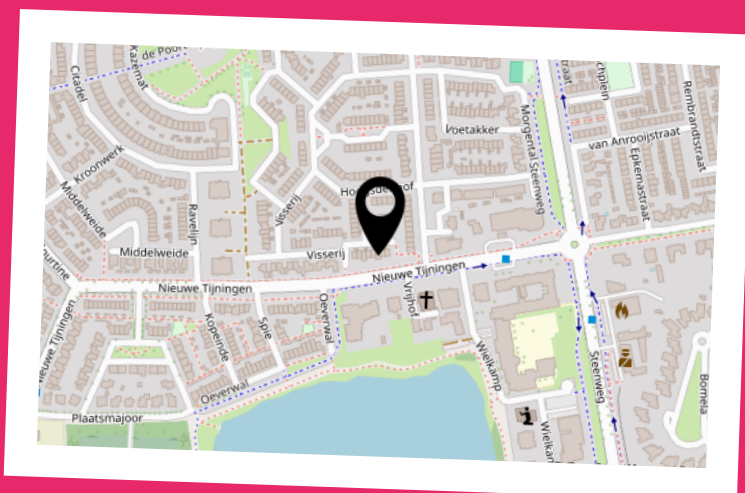
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?



# 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 2024 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 510.000. 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://www.rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://www.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 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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)**

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapskast	X		
- Kasten schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Overige tuin, te weten			
- Water kranen	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			



# 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 waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid 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