



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

Jip en Jannekelaan 52  
Zaltbommel

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**

Tussenwoning

**WOONOPPERVLAKTE:**

120 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**

400 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**

115 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**

5

**SLAAPKAMERS:**

4

**BOUWVORM**

Bestaande bouw

**TYPE WONING**

Eengezinswoning

**ENERGIELABEL**

A

**BOUWJAAR**

2020

**WARM WATER**

D.m.v. een warmtepomp  
en boilervat

**LIGGING**

In woonwijk 'De Waluwe'  
nabij voorzieningen

**TUIN**

West

**BERGING**

Vrijstaand hout

**VERWARMING**

Vloerverwarming en  
infrarood kachel

**ISOLATIE**

Volledig geïsoleerd

# OMSCHRIJVING

## FRAAIE, INSTAPKLARE, ENERGIEZUINIGE TUSSENWONING MET 4 SLAAPKAMERS

Welkom in deze instapklare, **gasloze** en **energiezuinige** tussenwoning van 2020 voorzien van zonnige achtertuin op het westen met berging en achterom! De comfortabele woning is gelegen in een jonge, prettige en kindvriendelijke woonbuurt in 'De Waluwe' op loopafstand van het kleinschalige winkelcentrum 'De Portage' voor de dagelijkse boodschappen. Tevens bevindt zich op steenworp afstand het prachtige parkeiland voor urenlang speelplezier.

**Alle verdiepingen zijn uitgevoerd met vloerverwarming.**

De begane grond beschikt over een open keuken aan de voorzijde en een uitgebouwde, tuingerichte woonkamer aan de achterzijde met openslaande tuindeuren.

Op de eerste verdieping liggen 3 slaapkamers en een ruime badkamer. De zolderverdieping beschikt over een 4e slaapkamer en een praktische wasruimte met witgoed aansluitingen.

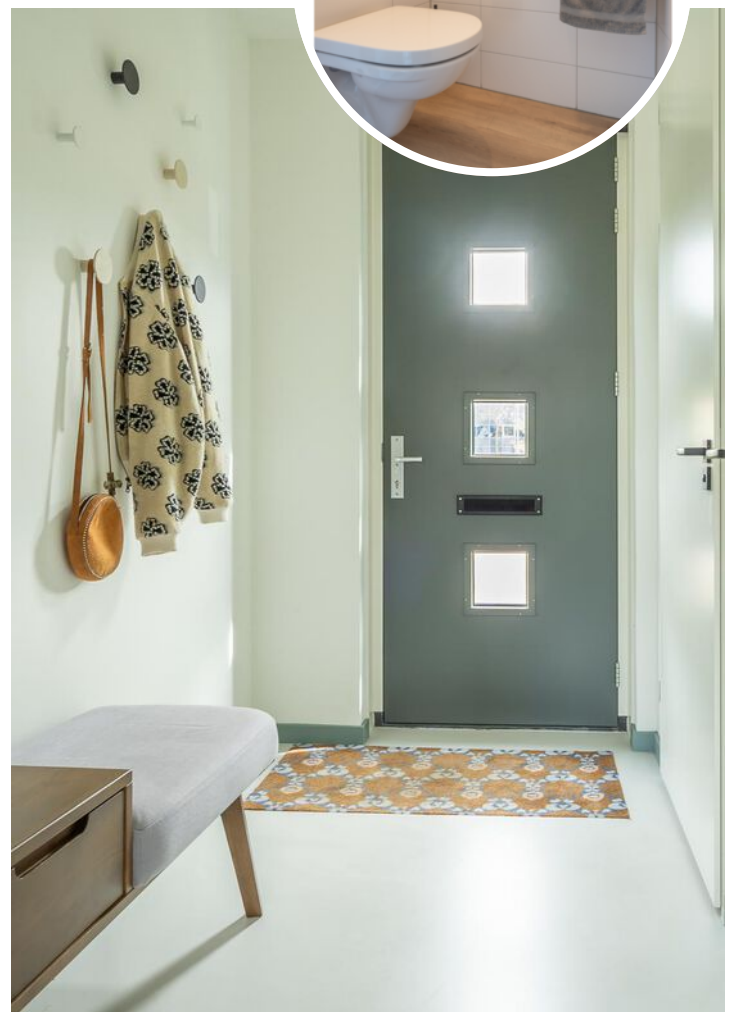
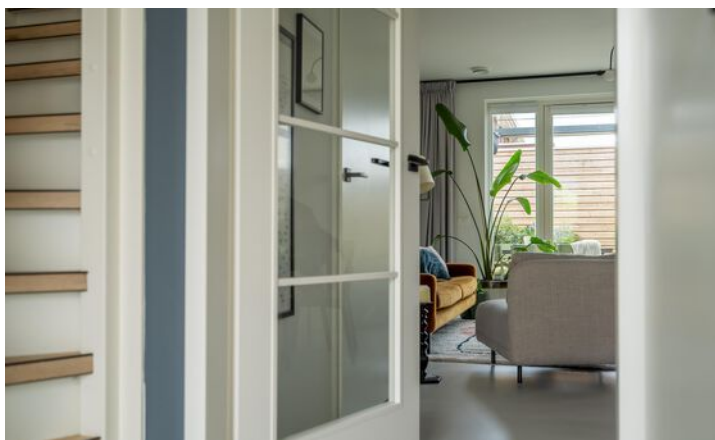
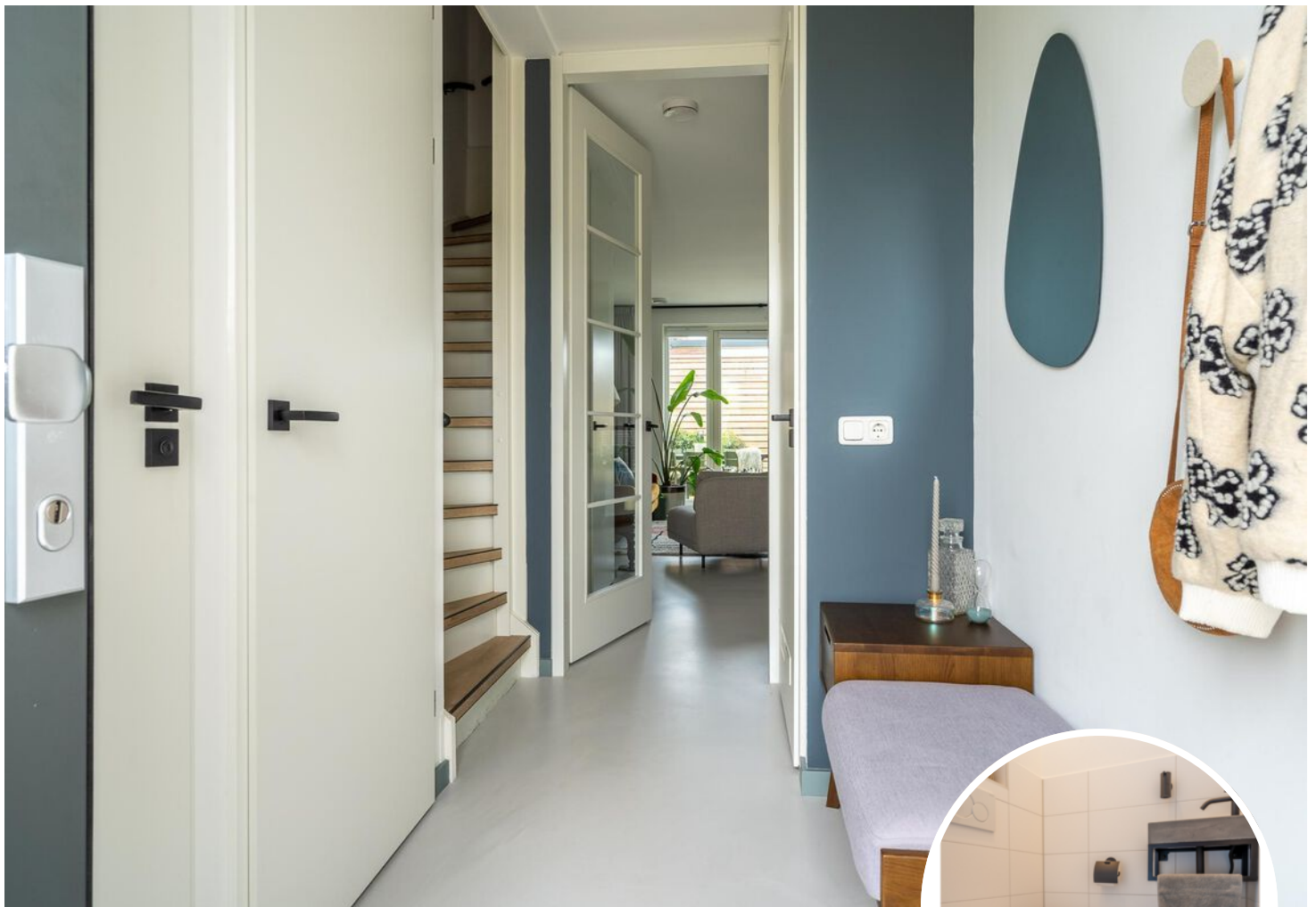
Deze gasloze woning (**energielabel A**) is uitstekend onderhouden en uiteraard **volledig geïsoleerd**. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een individuele warmtepomp en een boiler. Tevens beschikt de woning over een warmte terugwin systeem en **9 zonnepanelen**.





De voor- en achtertuin zijn verzorgd aangelegd. De achtertuin is gesitueerd op het westen en beschikt over een vrijstaande houten berging, achterom, plantenborders en een sfeervol terras met onderhoudsvrije pergola voorzien van uitschuifbaar schaduwdoek. Verder is de tuin omsloten door houten schuttingen en bestraat met sierbestrating en siertegels.





De entree biedt toegang tot de ruime hal met technische kast, meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang. Aansluitend bevindt zich de sfeervolle, tuingerichte woonkamer met openslaande tuindeuren en infrarood kachel (ter overname) als extra warmtebron. De woonkamer is 1,20 meter uitgebreid waardoor de zithoek extra ruim is. In de woonkamer bevindt zich nog een handige trapkast.





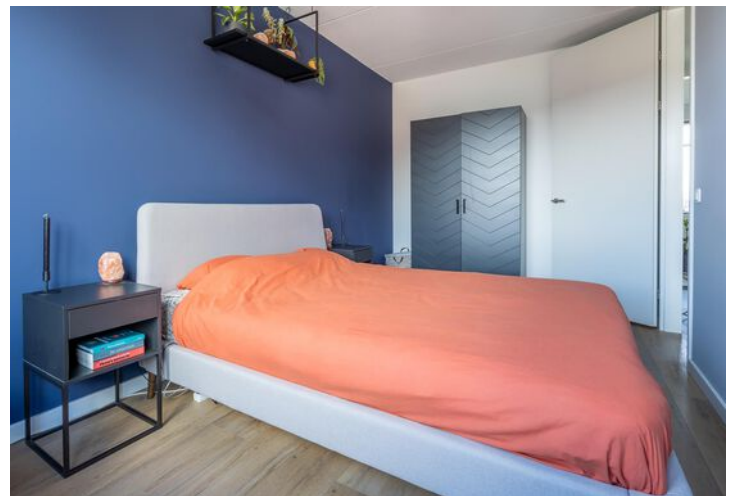
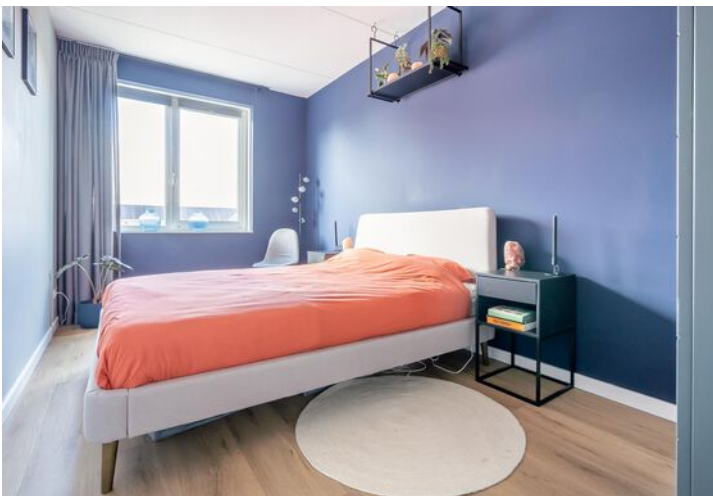
De open keuken bevindt zich aan de voorzijde. De keuken is voorzien van een L-vormig keukenblok in strakke uitvoering voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een fornuis met oven en inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser.





## 1E VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn 3 slaapkamers en een fraaie badkamer te bereiken. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde slaapkamer ligt samen met de badkamer aan de voorzijde. De ruime badkamer is ingericht met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator.





## 2E VERDIEPING

Via de vaste trap is de overloop van de zolderverdieping bereikbaar. Aansluitend bevindt zich een praktische wasruimte aan de voorzijde met witgoed aansluitingen en opbergmogelijkheden. Aan de achterzijde is een 4e slaapkamer aanwezig met groot dakraam en fraai afgewerkte bergschotten.



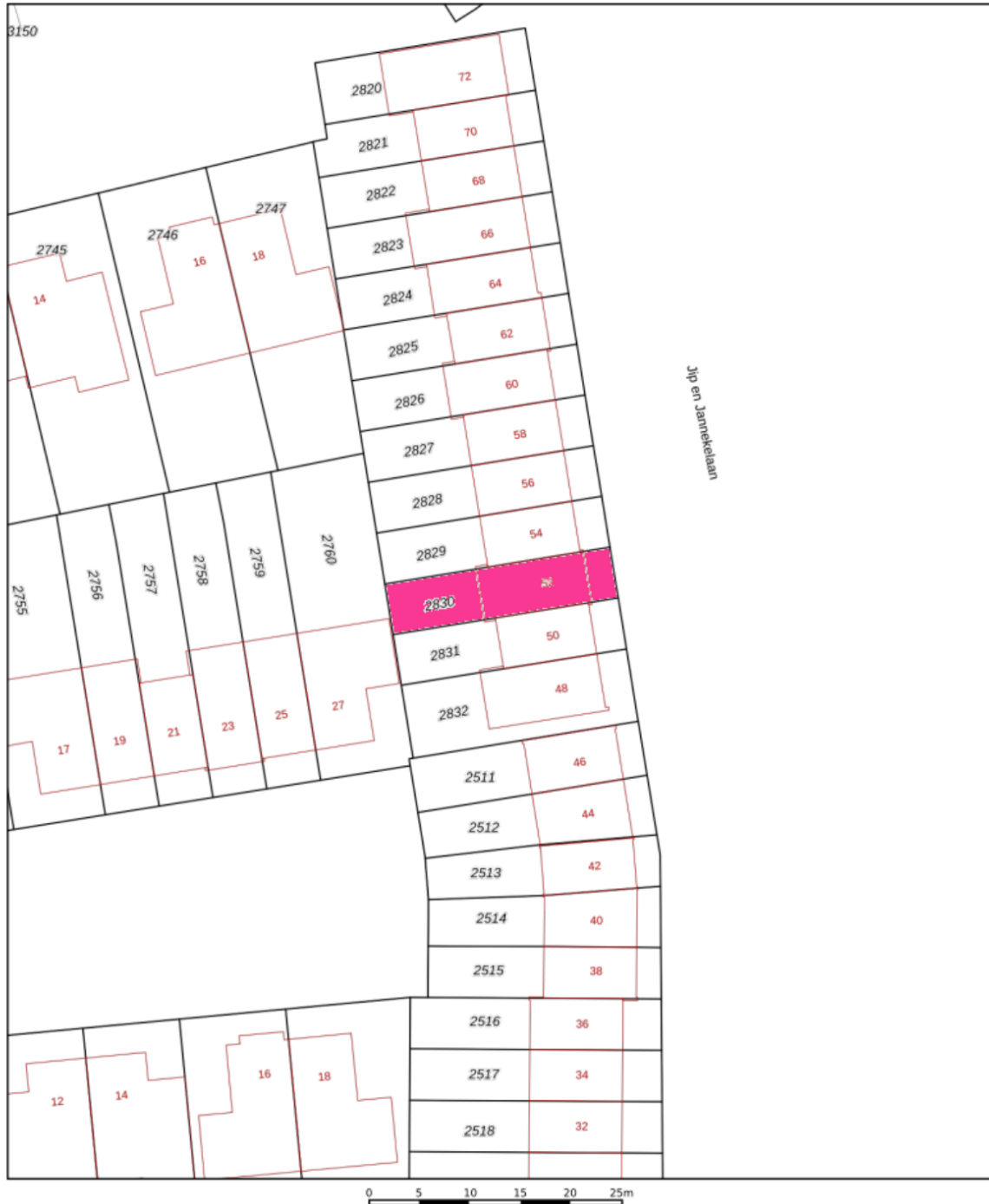
# OMGEVING



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jip en Jannekelaan 5



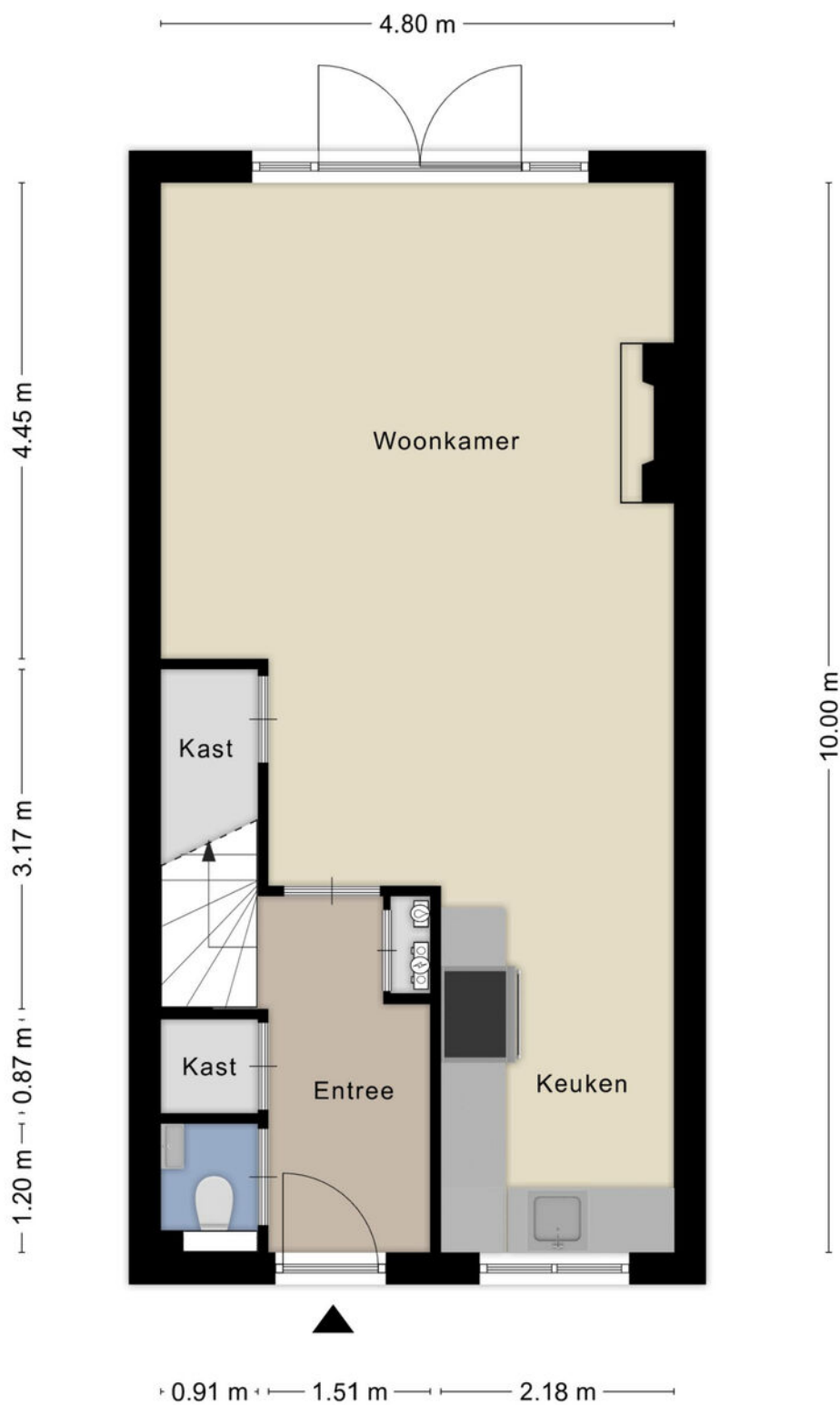
Jip en Jannekelaan

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2830	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

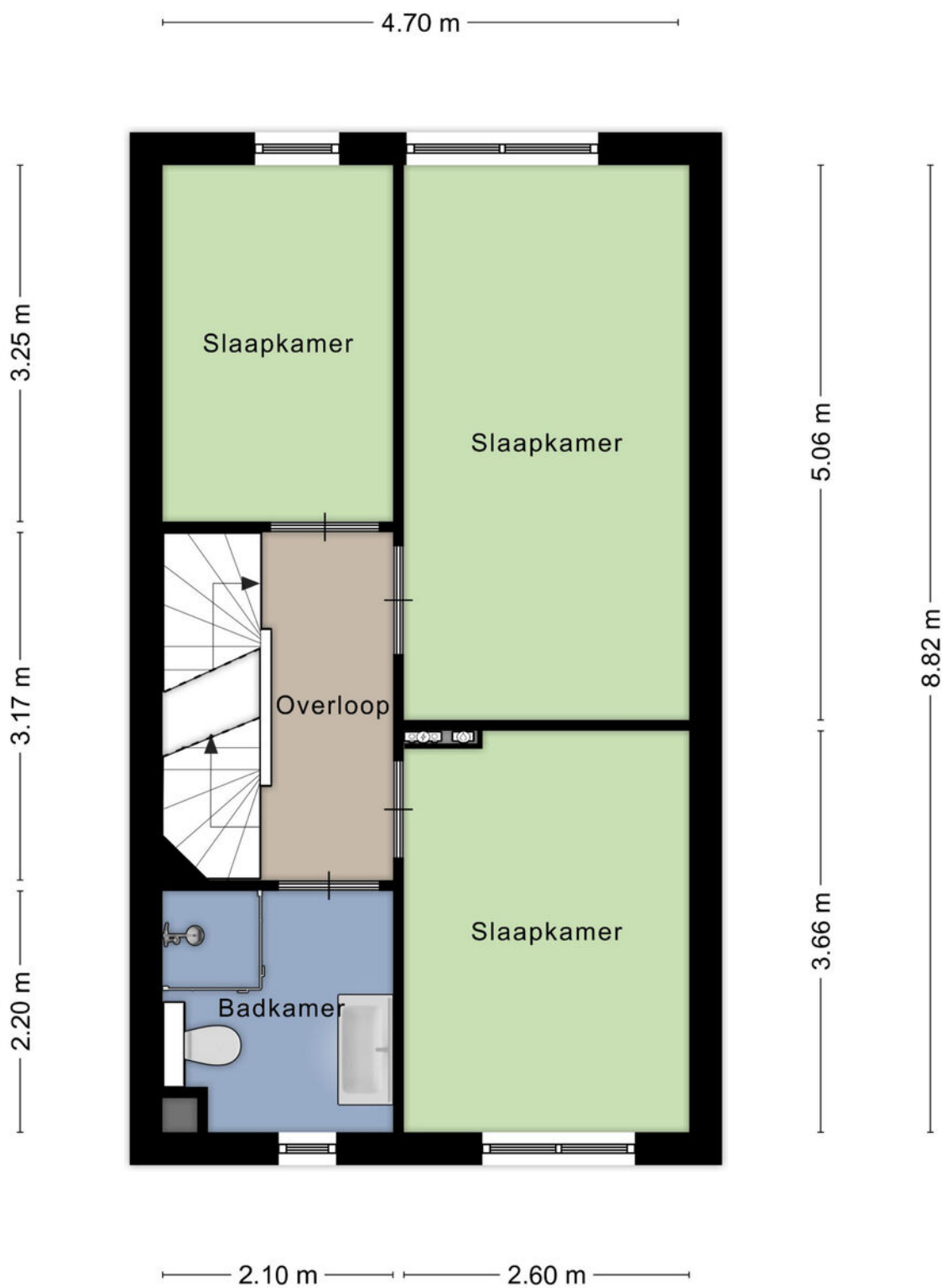
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# BEGANE GROND



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

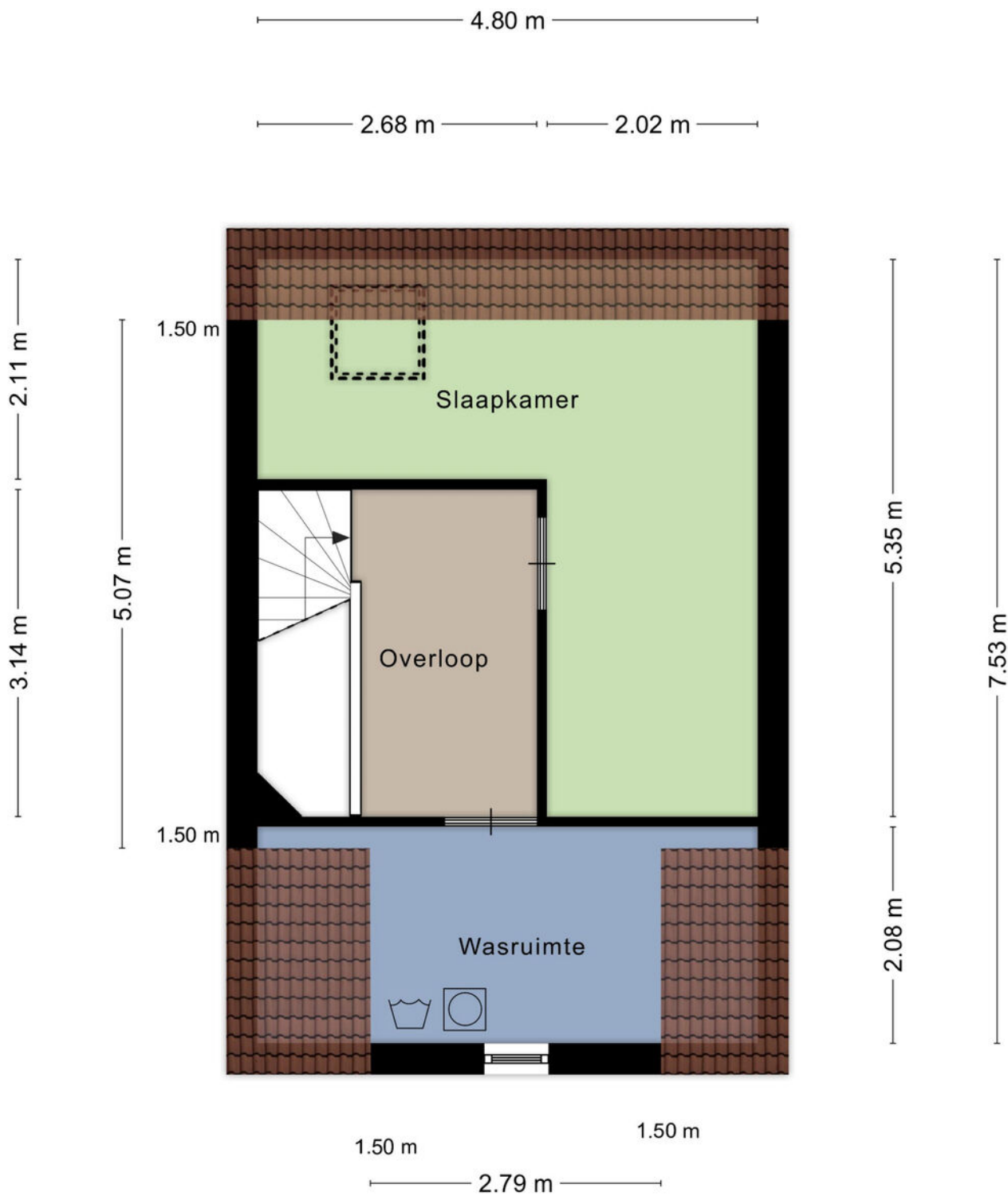
# 1E VERDIEPING



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)

# 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.

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer			X
- Kast woonkamer met haard			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer 1ste en 2de verdieping	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandplanken keuken	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- WTW unit	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# 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



# 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.**

**Gamerschstraat 35 - 5301 AP Zaltbommel  
Tel. (0418) 512474  
Email: [info@nieuwdorp.nl](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://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