



**NIEUWDORP**

makelaardij



**TE KOOP**

**Salomonsakker 25  
Hedel**

Vraagprijs: € 619.000,- k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**

Halfvrijstaande woning

**WOONOPPERVLAKTE:**

141 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**

525 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**

301 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**

4

**SLAAPKAMERS:**

3



**BOUWVORM:** bestaande bouw

**TYPE WONING:** halfvrijstaand

**ENERGIELABEL:** B

**BOUWJAAR:** 2000

**WARM WATER:** c.v.-combiketel Remeha,  
2012

**LIGGING:** in woonwijk, aan rand van  
het dorp

**TUIN:** noordoost

**BERGING:** inpandig en  
aangebouwde houten  
berging

**VERWARMING:** houtkachel en centrale  
verwarming

**ISOLATIE** volledig geïsoleerd

# OMSCHRIJVING

## **MODERNE HALFVRIJSTAANDE WONING MET SLAAPKAMER EN BADKAMER BENEDEN EN 2 SLAAPKAMERS MET 2E BADKAMER OP DE VERDIEPING**

Deze comfortabele, ruime halfvrijstaande woning staat op één van de favoriete locaties in Hedel. De woning is gelegen in de jonge woonwijk 'De Baronie' welke bekend staat om zijn witte woningen in klassiek Amerikaanse bouwstijl.

Door de ruime vertrekken en praktische indeling biedt deze woning veel woongenot, nog méér voor mensen die op zoek zijn naar een woning met slaap- en badkamer beneden.

De woning verkeert in een zeer goede staat van onderhoud waarbij diverse onderdelen de afgelopen jaren zijn vernieuwd.

Op de verdieping liggen twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer.



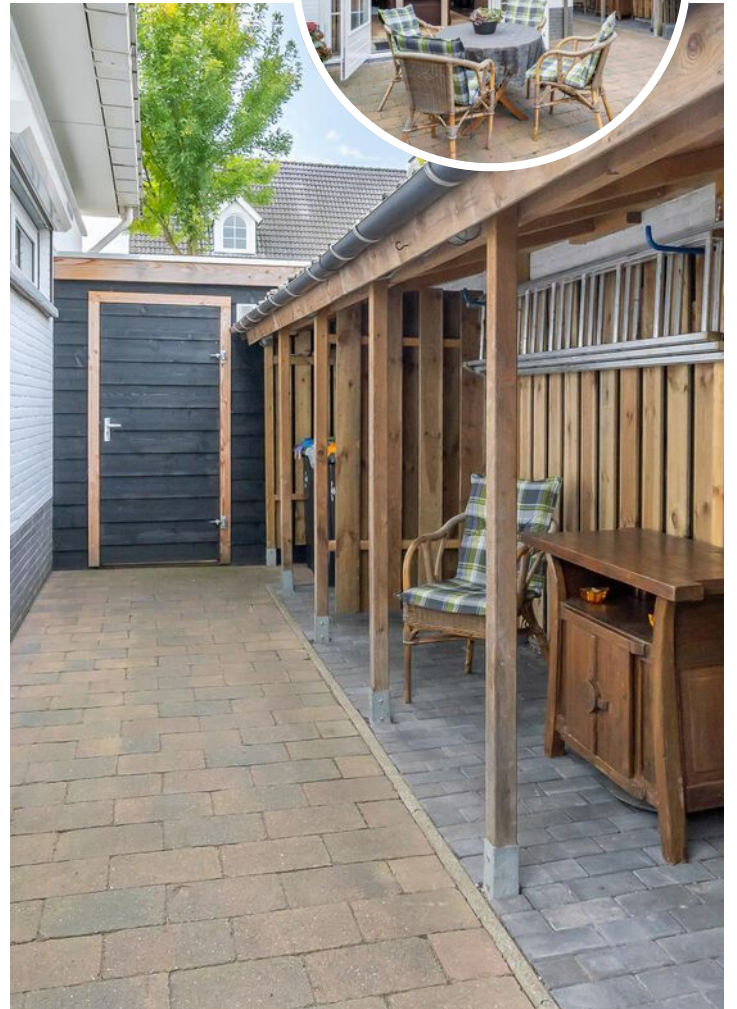


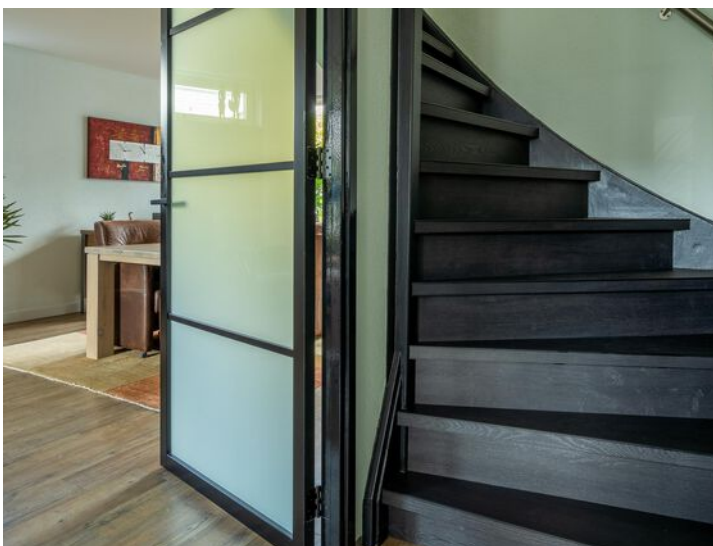
Aan de voorzijde is een eigen oprit aanwezig met toegang tot de inpandige berging (circa 9 m<sup>2</sup>). De inpandige berging is afgewerkt met een grijs gemêleerde tegelvloer (2020) en openslaande garagedeuren (2021).

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en beschikt aan de voorzijde over een Douglas houten, aangebouwde berging (2022).

De woning is volledig geïsoleerd, verkeerd in een zeer goede staat van onderhoud en is voorzien van 3 fasen elektra (krachtstroom).

De gehele begane grond beschikt over elektrisch bedienbare rolluiken met afstandsbediening.





## BEGANE GROND

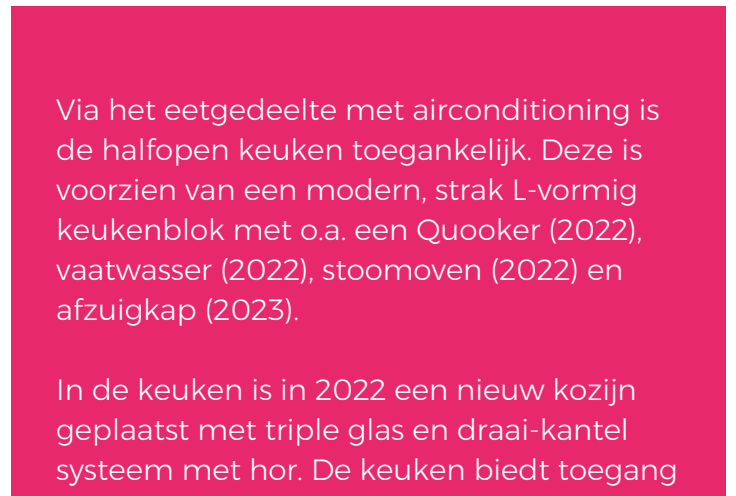
De overdekte entree biedt toegang tot de hal met meterkast, garderobe en trapopgang.

Vanuit de hal is de berging (circa 9 m<sup>2</sup>) inpandig te bereiken aan de rechterzijde.

Aan de linkerkzijde bevindt zich de royale woonkamer met veel lichtinval en sfeervolle houtkachel (2015). Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en het eetgedeelte met openslaande tuindeuren aan de achterzijde.

In 2022 is achter de houtkachel een nieuw kozijn gerealiseerd met triple glas en een nieuw kozijn eveneens met triple glas in de voorgevel met nieuwe vensterbank.



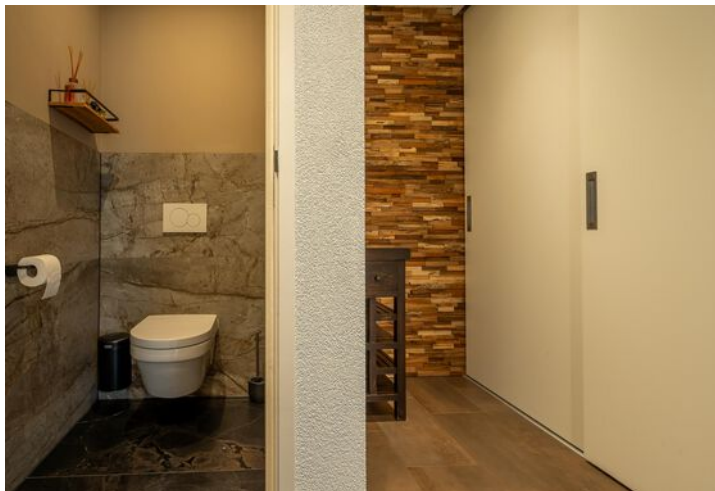


Via het eetgedeelte met airconditioning is de halfopen keuken toegankelijk. Deze is voorzien van een modern, strak L-vormig keukenblok met o.a. een Quooker (2022), vaatwasser (2022), stoomoven (2022) en afzuigkap (2023).

In de keuken is in 2022 een nieuw kozijn geplaatst met triple glas en draai-kantel systeem met hor. De keuken biedt toegang tot een in 2020 gerealiseerde bijkeuken voorzien van toilet (2024) en praktische schuifkastenwand.

De woonvertrekken op de gehele begane grond zijn voorzien van een PVC vloer (2016) met vloerverwarming. De wanden op de benedenverdieping zijn in 2022 opnieuw gestuct en plafonds zijn voorzien van nieuw spuitwerk.







Tevens is vanuit de keuken een tweede toilet (2024) toegankelijk en de tuin. Aansluitend bevindt zich een badkamer met wastafelmeubel (2023), ligbad en inloopdouche voorzien van nieuwe kranen.

Tenslotte is de master bedroom bereikbaar met openslaande tuindeuren en airconditioning. De tuindeuren beschikken over een rolhor.



*'Ruime badkamer en  
luxe separate toilet'*







## TE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar, een aan de voorzijde en de tweede aan de achterzijde. De badkamer bevindt zich aan de zijkant en ontvangt daglicht door een dakkapel. De badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel.

Ten slotte bevindt zich op deze verdieping nog een stook-/bergruimte met c.v.-combiketel (2012).



De woonwijk 'De Baronie' is op korte afstand gelegen van de rijksweg A2 en andere uitvalswegen.

Tevens beschikt het dorp Hedel over allerlei voorzieningen, waaronder verschillende basisscholen, winkelcentrum, dierenpark, een haven, een actief verenigingsleven en nog veel meer.

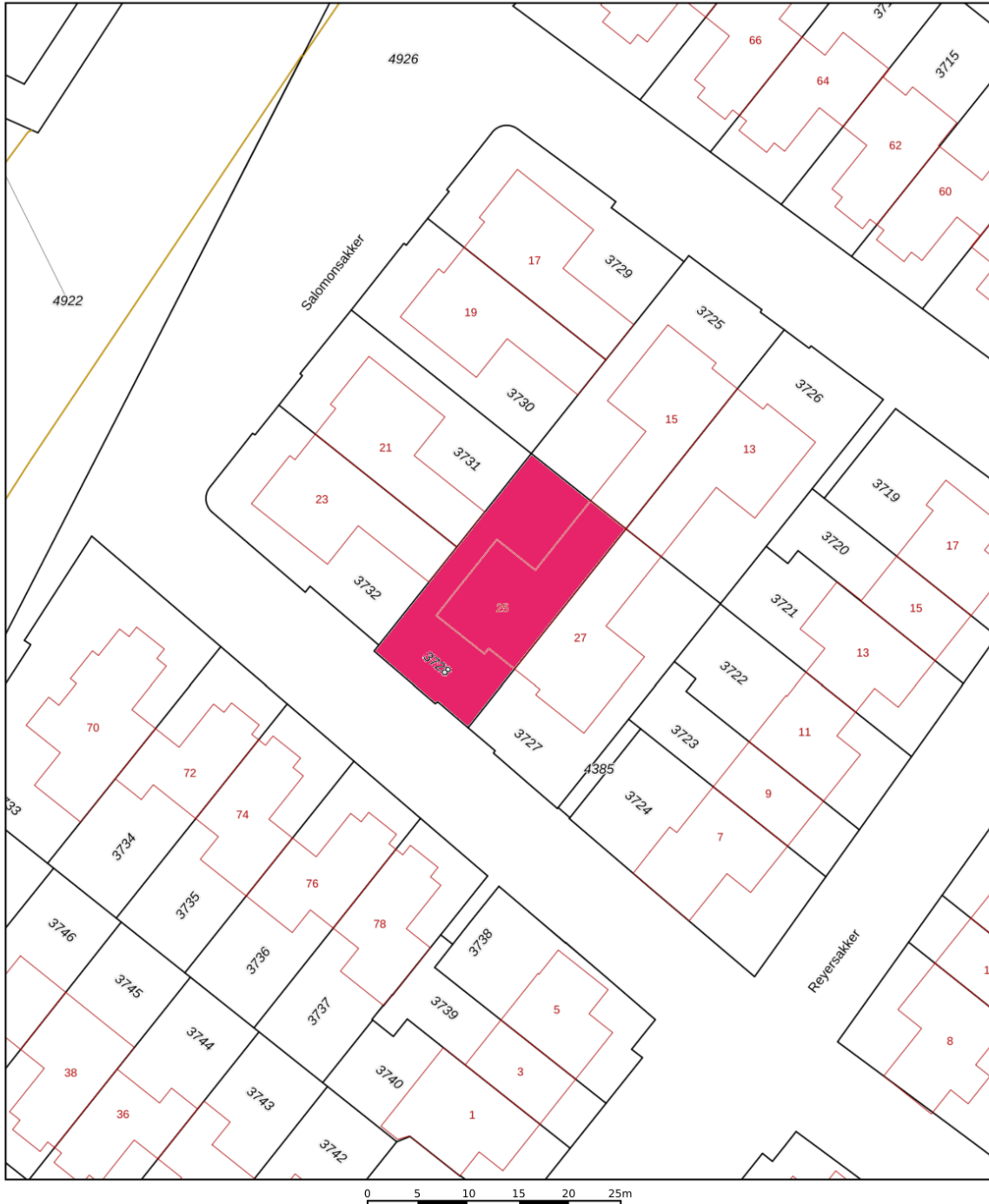


De woning is gelegen in een kindvriendelijke en autoluwe woonbuurt.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Salomonsakker 25



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hedel	
	Voorlopige kadastrale grens (gele lijn)	Sectie H	
	Administratieve kadastrale grens (groene lijn)	Perceel 3728	
	Bebouwing (roze lijn)		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 september 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.

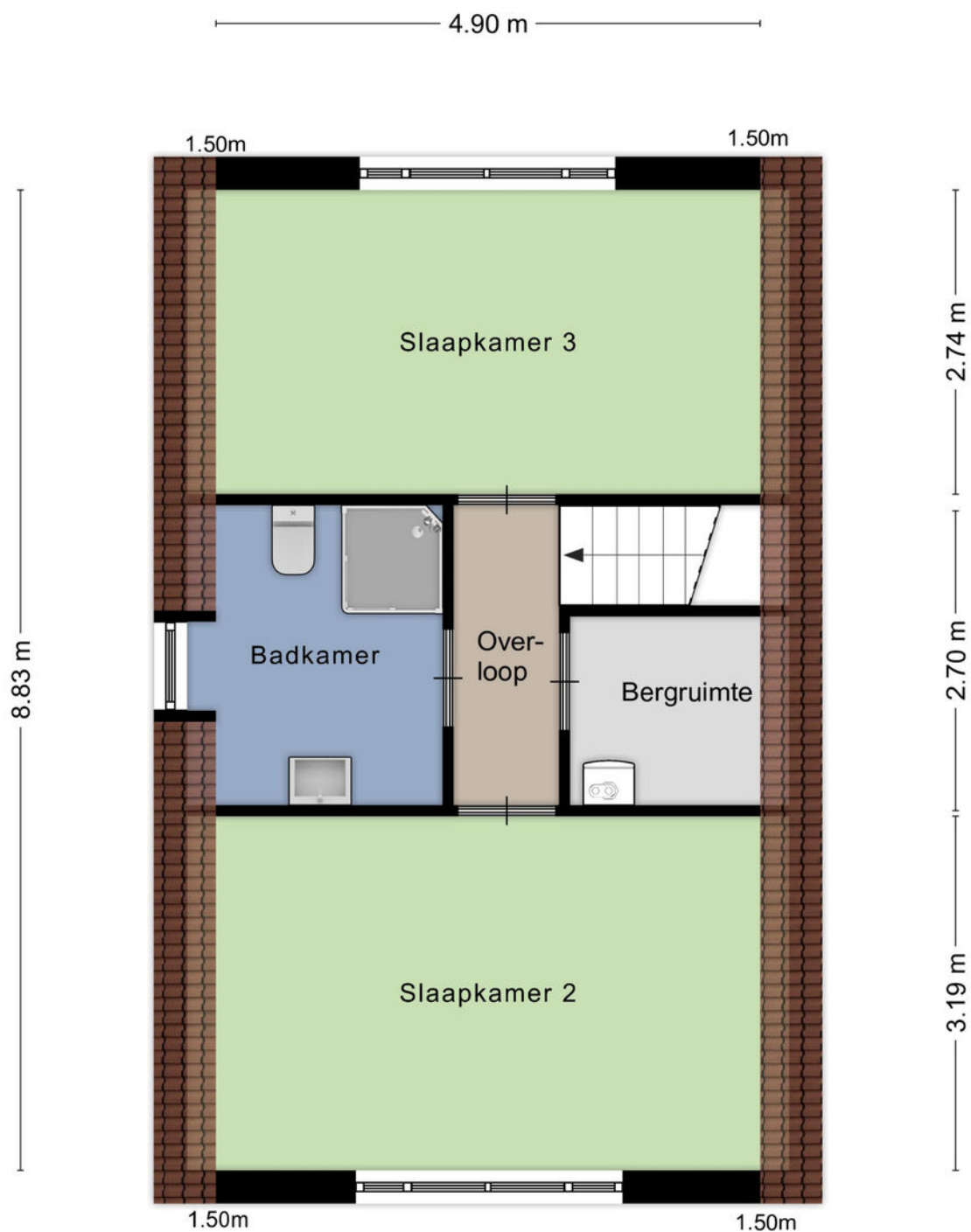


# BEGANE GROND





# 1E 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.

# 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)**

# 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			
- Slaapkamerkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koffiezetapparaat		X	
- Fornuis met 5 pits inductiekookplaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Pedaalemmertje	X		
- Wandrekje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Waterontharder (2023)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<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		

# 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