



**NIEUWDORP**

makelaardij



**TE KOOP**

**Lijsterlaan 8  
Zaltbommel**

Vraagprijs € 1.089.000,- k.k.

# KENMERKEN

## SOORT WONING:

Bungalow

## WOONOPPERVLAKTE:

Woning: 204 m<sup>2</sup> | Bijgebouw: 59 m<sup>2</sup>

## INHOUD:

Woning 888 m<sup>3</sup> | Bijgebouw 210 m<sup>3</sup>

## PERCELOPPERVLAKTE:

2267 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS WONING:

6

## AANTAL KAMERS BIJGEBOUW:

2



**BOUWFORM:** Bestaande bouw  
**TYPE WONING:** Vrijstaande woning  
**ENERGIELABEL:** C

**BOUWJAAR** 1973

**WONING:**

**BOUWJAAR** 2018

**BIJGEBOUW:**

**WARM WATER:** C.v.-combiketel

**LIGGING:** In rustige woonomgeving  
**TUIN:** Rondom gelegen.

Achtertuintje gesitueerd op het westen

**BERGING:** Inpandig bereikbare dubbele garage en vrijstaande houten berging

**VERWARMING:** centrale verwarming en open haard

# OMSCHRIJVING

## **ROYALE VRIJSTAANDE BUNGALOW MET DUBBELE GARAGE EN MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW GELEGEN OP EEN GROENRIJK PERCEEL VAN MAAR LIEFST 2267 M<sup>2</sup>**

In een parkachtige omgeving aan het einde van een doodlopende straat staat deze riante, vrijstaande bungalow met maar liefst 5 slaapkamers.

De fraaie omliggende tuin betreft een groene oase met veel privacy en een heerlijk ruim terras op het westen. Menig tuinliefhebber kan hier naar hartenlust tuinieren en genieten.

De woning beschikt aan de voorzijde over een ruime oprit en een inpandig bereikbare, dubbele garage van maar liefst 47 m<sup>2</sup>.

In de achtertuin is een vrijstaand gastenverblijf/ (mantelzorg)woning aanwezig met entree/hal, woonkamer, open keuken, toilet, berging, slaapkamer en badkamer.

De woning heeft een energielabel C. Op het platte dak van de bungalow liggen 19 zonnepanelen.



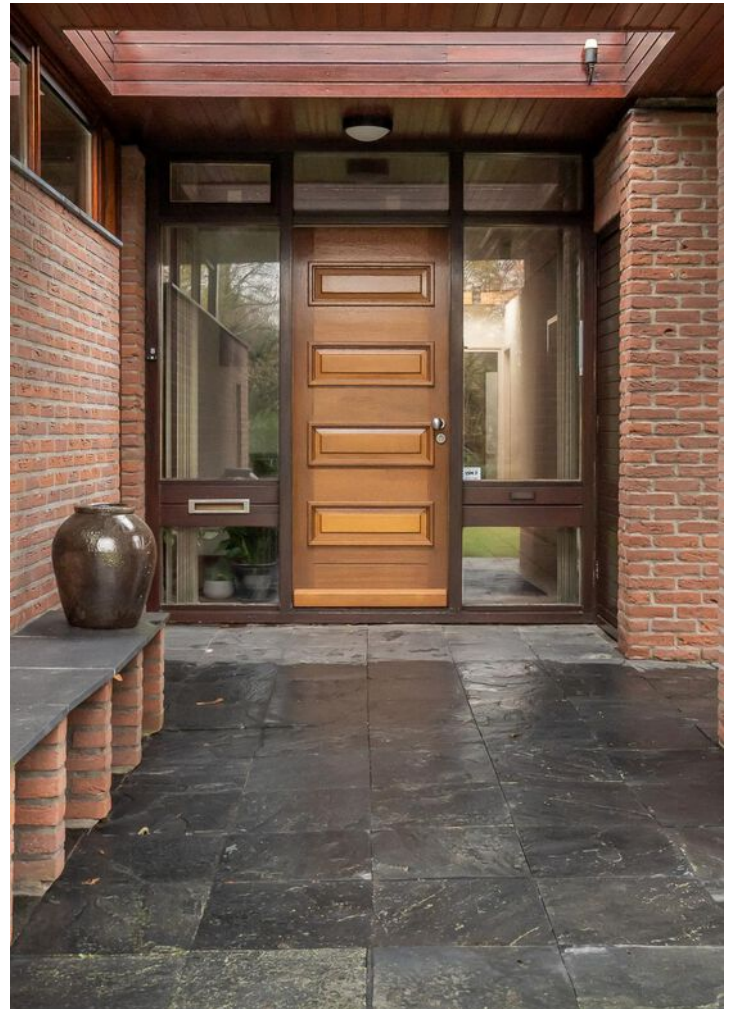


Deze karakteristieke bungalow uit de jaren '70 biedt een zee aan ruimte en veel gebruiksmogelijkheden, zoals het combineren van wonen en werken, mantelzorg, gastenverblijf of andere mogelijkheden.

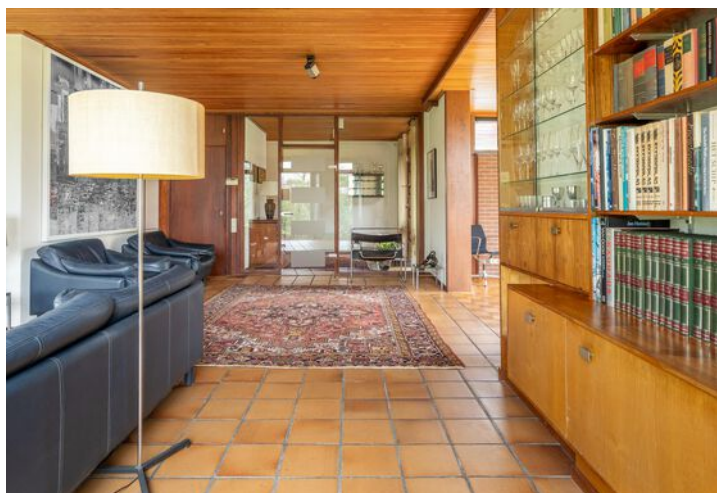
In de loop der jaren is deze levensloopbestendige woning aan de voor- en achterzijde uitgebouwd. In 1984 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd met 2 slaapkamers en een tweede hal met inpandig toegang tot de dubbele garage. De kenmerkende erker aan de voorzijde dateert van 2003.



De fraaie, overdekte entree met open lichtstraat biedt toegang tot de hal met zwevend toilet met fonteintje en garderobe.



Aansluitend bevindt zich de royale L-vormige woonkamer met erker aan de voorzijde en grote schuifpui aan de achterzijde. Een gezellige zithoek voorzien van open haard bevindt zich aan de achterzijde en biedt prachtig zicht op de omliggende tuin evenals de erker aan de voorzijde.







Vanuit de woonkamer is de dichte keuken aan de achterzijde bereikbaar.

De keuken is voorzien van een keukenblok in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, witgoedaansluitingen en deur naar de tuin en het terras.



# TUIN EN TERRAS







Terug in de hal is de eerste slaapkamer bereikbaar met eigen badkamer. De badkamer is voorzien van bidet, ligbad, wastafel en zwevend toilet. Daarnaast bevindt zich een tweede slaapkamer met vaste kastruimte en aan de overzijde van de hal een doucheruimte met inloopdouche en wastafel. Naast deze doucheruimte is een was-/droogruimte aanwezig met c.v.-opstelplaats.



Aan het einde van de hal is een riante werkkamer aanwezig met toegangsdeur naar de tuin en het terras.

Deze kamer biedt een doorloop naar het achterste deel van het huis. Hier bevinden zich nog eens 2 ruime slaapkamers, een berging en toegangsdeur naar de dubbele garage.





## 'Bijgebouw'

Achteraan het perceel bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw. Vanaf de oprit aan de voorzijde is deze ruimte met de auto te bereiken.

Naast het bijgebouw is een carport aanwezig voor het parkeren van de auto of andere voertuigen.





De entree biedt toegang tot de hal voorzien van toilet met fonteintje, berging met c.v.-opstelplaats, slaapkamer met eigen badkamer en tot slot een ruime woonkamer met open keuken. Deze woonruimte is georiënteerd op het zuiden en biedt mooi zicht op de tuin. Door middel van een schuifdeur is de tuin en het terras bereikbaar.

De slaapkamer is voorzien van vaste kastruimte en biedt aansluitend toegang tot de badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche.





De garage is aan de voorzijde te openen middels 2 elektrisch bedienbare sectionaaldeuren. Aan de achterzijde zijn 2 loopdeuren aanwezig.

Op de oprit is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. De omliggende tuin is een ware oase voor menig tuinliefhebber. Het grootste deel van de tuin, de achtertuin, ligt op het westen. Hier geniet u van rust, vrijheid, ruimte en volop van de zonnen op een dag. De tuin is voorzien van een

betegeld terras, een groot gazon en diverse volwassen bomen en beplantingen.







# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



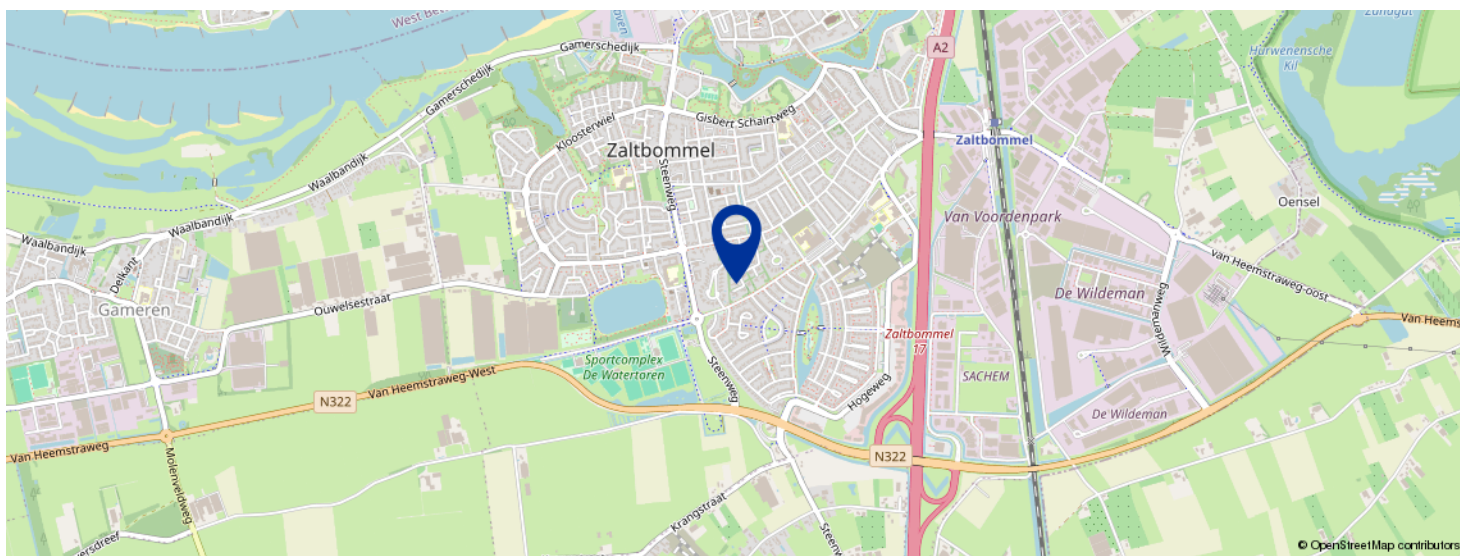
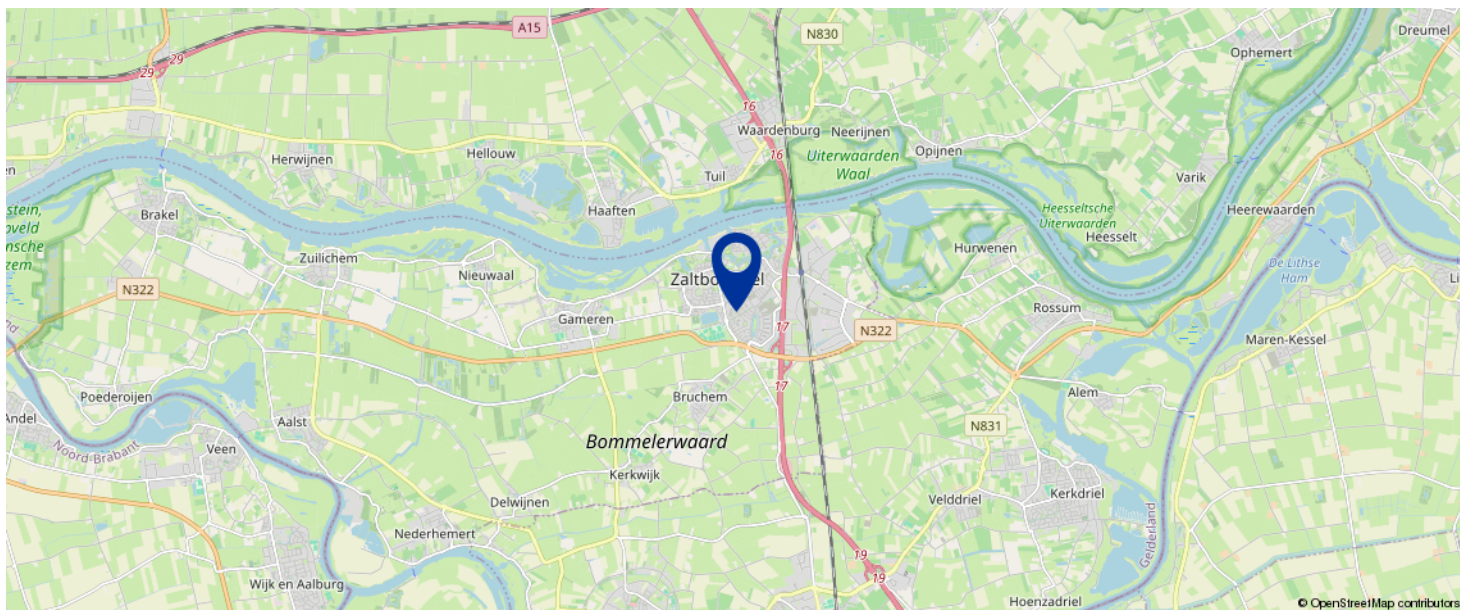
Lijsterlaan 8, Zaltbommel



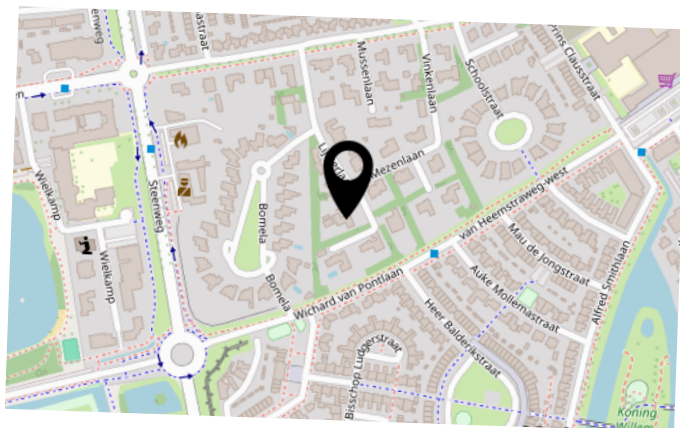
*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE  
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?





# ZALTBOMMEL

Zaltbommel, het karakteristieke vestingstadje aan de Waal heeft door de gunstige ligging in het hart van Nederland, aan de A2 en het spoor met NS-station goede woon- en werkmogelijkheden.

De bungalow is gelegen in een ruim opgezet bungalowpark nabij het kleinschalige winkelcentrum 'De Portage'; de plek waar woonwijk 'De Vergt' en 'De Waluwe' elkaar verbinden.





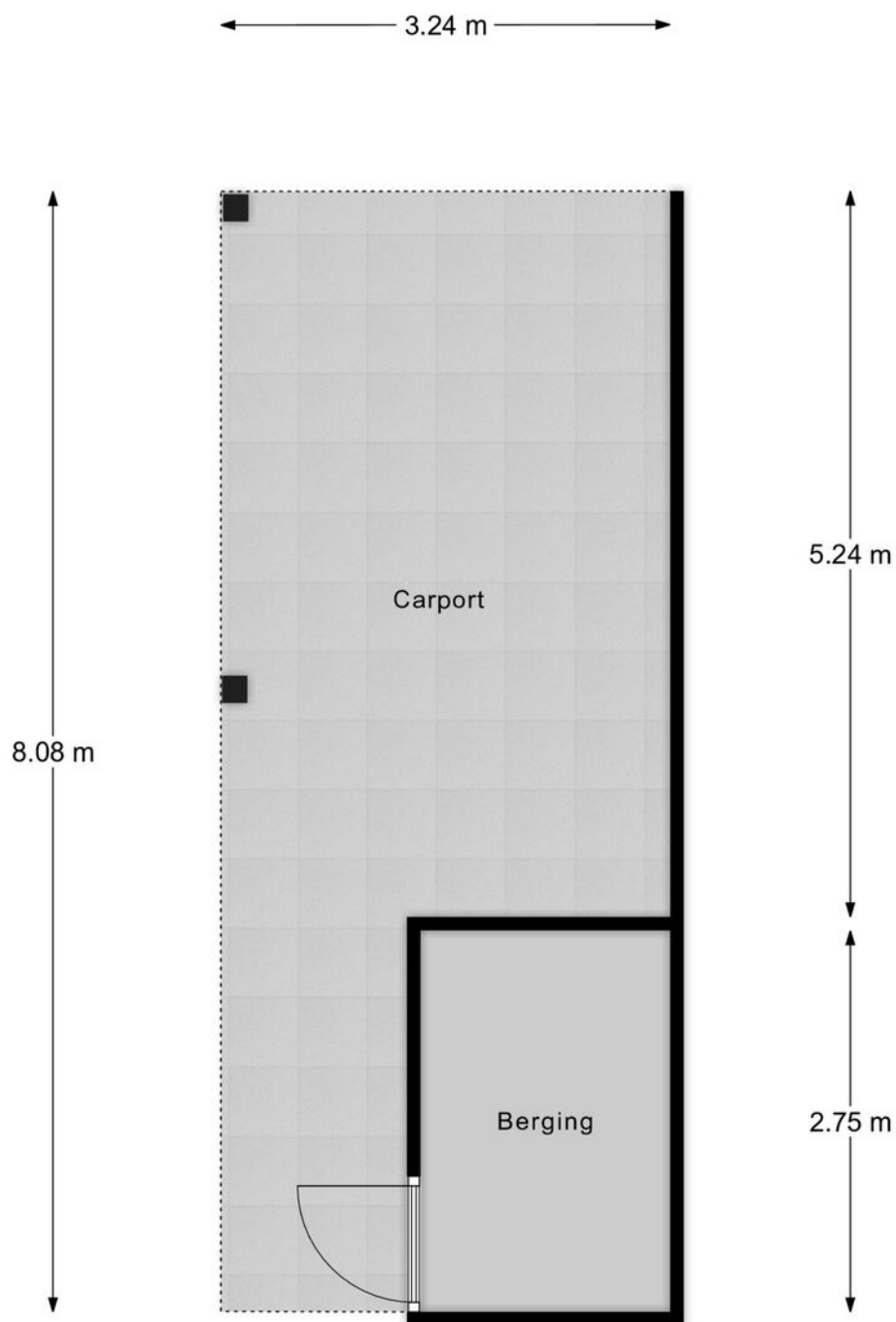
# PLATTEGROND BIJGEBOUW



Bijgebouw



# PLATTEGROND CARPORT



Schuur



# 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://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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	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		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 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



# 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)**

# AANTEKENINGEN





# 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