



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

Schoolstraat 43  
Zuilichem

Vraagprijs € 589.000 k.k.



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
153 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
698 m<sup>3</sup>

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

**AANTAL KAMERS:**  
6

**SLAAPKAMERS:**  
5



**BOUWVORM:** Bestaande bouw  
**TYPE WONING:** vrijstaande woning  
**ENERGIELABEL:** D

**BOUWJAAR:** 1959  
**WARM WATER:** c.v.-combiketel (2017)

**LIGGING:** in dorpskern, vrije ligging  
aan de achterzijde  
**TUIN:** oosten  
**BERGING:** inpandige garage  
**VERWARMING:** centrale verwarming  
**ISOLATIE:** dakisolatie en dubbele  
beglazing (m.u.v. 1  
slaapkamer)



# OMSCHRIJVING

## **RUIME VRIJSTAANDE WONING MET ROYALE GARAGE, ACHTERTUIN MET VEEL PRIVACY EN MAAR LIEFST 5 SLAAPKAMERS**

In de dorpskern van Zuilichem ligt deze vriendelijke vrijstaande woning met eigen oprit en een aangebouwde, maar ook inpandig te bereiken ruime garage met bergzolder.

De woning is ruimer dan de voorgevel doet vermoeden. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, zowel op de begane grond als op de 1e verdieping.

Op de begane grond is een riante woonkamer aanwezig, een sfeervolle woonkeuken, een hal met achterom, een badkamer en een praktische, grote bijkeuken die toegang geeft tot de ruime garage (45 m<sup>2</sup>) met bergzolder.

Op de verdieping liggen maar liefst 5 slaapkamers en diverse inbouwkasten.







Achter de woning ligt een fijne tuin op het oosten met volop privacy door de vrije ligging aan de achterzijde.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt in het hart van het dorp. Op loopafstand bevindt zich de Waaldijk met de uiterwaarden van de rivier de Waal.

Zuilichem kent een actief verenigingsleven en beschikt over een brood-banketbakkerij, buurtsupermarkt, basisschool en kinderopvang.

In het naastgelegen dorp Brakel of in vestingstadje Zaltbommel (circa 10 autominuten) is een uitgebreider winkelaanbod aanwezig.









De entree aan de voorzijde biedt toegang tot de hal met trapopgang, meterkast, garderobe en toilet.

Aansluitend bevindt zich de dichte woonkeuken voorzien van L-vormig keukenblok met inbouwapparatuur.



# KEUKEN





Vanuit de keuken is de riante  
doorzonwoonkamer bereikbaar met  
schuifpui aan de achterzijde naar de tuin.

Aan de voorzijde is een gezellige zithoek  
met prettig veel lichtinval.





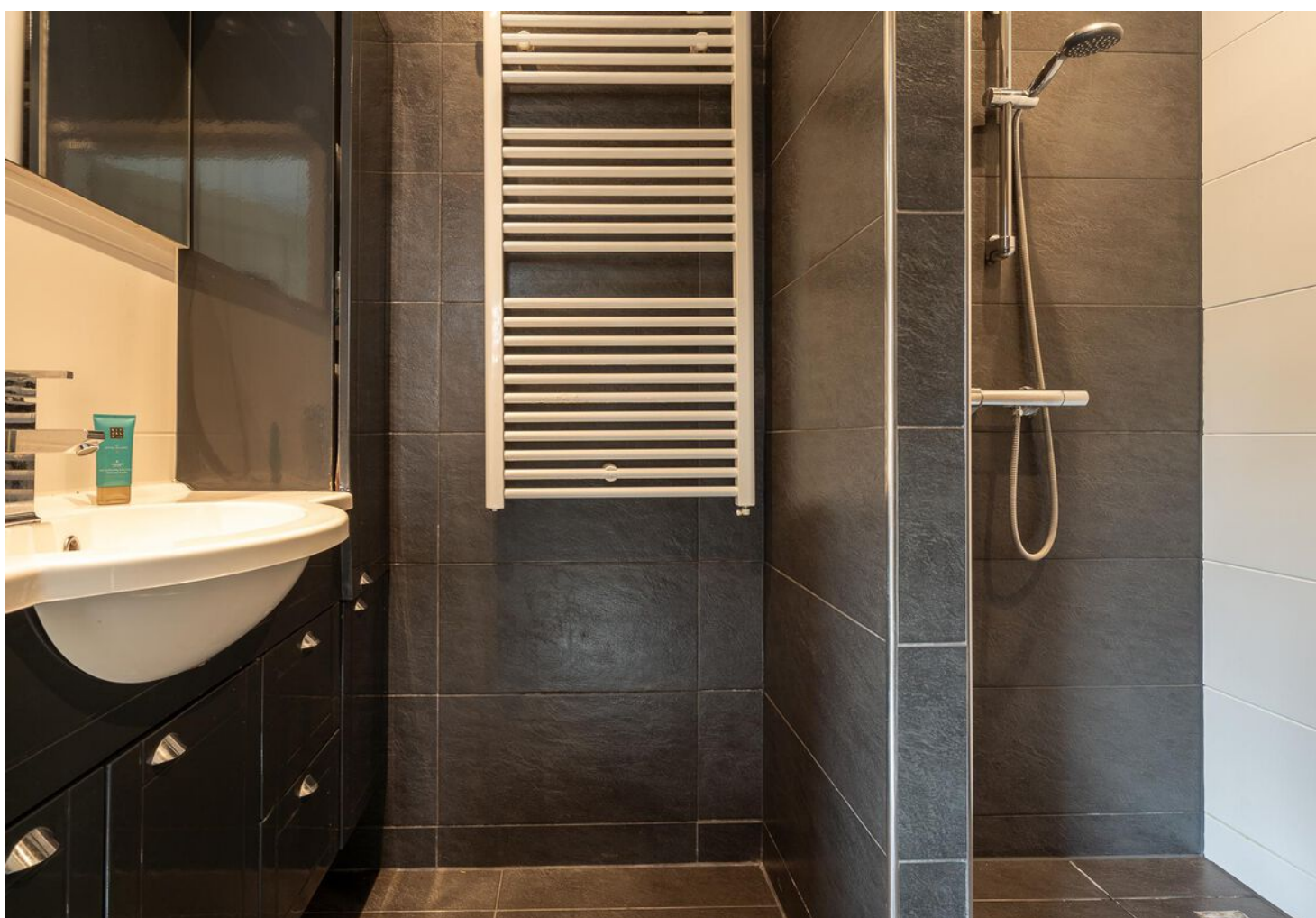


*'doorzonkamer van  
ruim formaat!'*





Terug in de keuken is via een andere deur de hal met achterom bereikbaar. In deze hal bevindt zich ook de badkamer. De badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Vanuit deze hal is een ruime bijkeuken toegankelijk met witgoedaansluitingen, deur naar de tuin en deur naar de royale garage.







De garage is aan de voorzijde te openen met een sectionaaldeur en middels een trap is een grote bergvliering te bereiken. Op deze bergvliering bevindt zich de c.v.-combiketel (2017).







De ruime overloop met vaste kasten biedt aan de achterzijde in het aangebouwde deel van de woning toegang tot de master bedroom van ruim formaat voorzien van een vaste kast. Het raam in de achtergevel biedt vrij uitzicht over het achtergelegen weiland.

Naast deze slaapkamer ligt de tweede, ruime slaapkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning evenals de tegenovergelegen 4e slaapkamer.

Tenslotte is een 5e kleine slaapkamer aanwezig aan de voorzijde van de woning.









'Maar liefst 5  
slaapkamers op de  
verdieping'









# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Schoolstraat 43



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Brakel	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 564	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

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.





# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Via Youtube!

  
NIEUWDORP  
reclame


Schoolstraat 43, Zuilichem



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



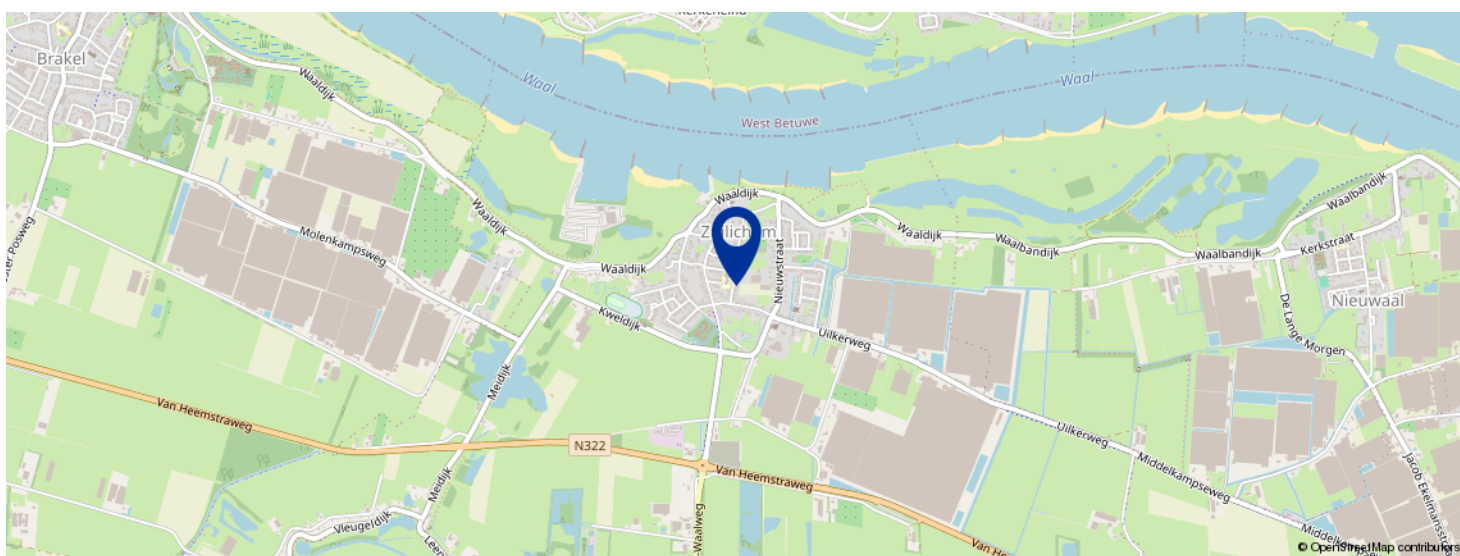
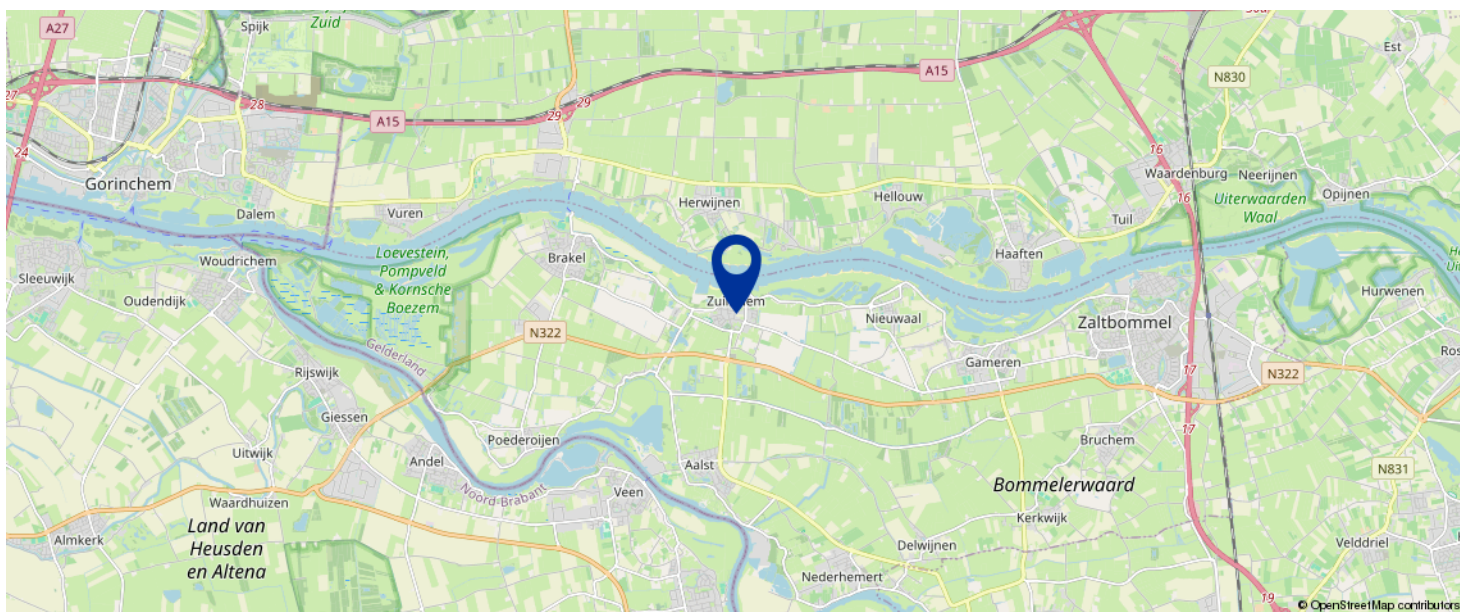


A photograph of a wide river under a cloudy sky. In the middle ground, a long, low-profile boat with a white cabin and a bright orange hull is moving across the water. To the right of the boat, a tall, thin lighthouse stands on a small island. The foreground shows a sandy and pebbly shoreline with some green reeds on the right side. A dark blue rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

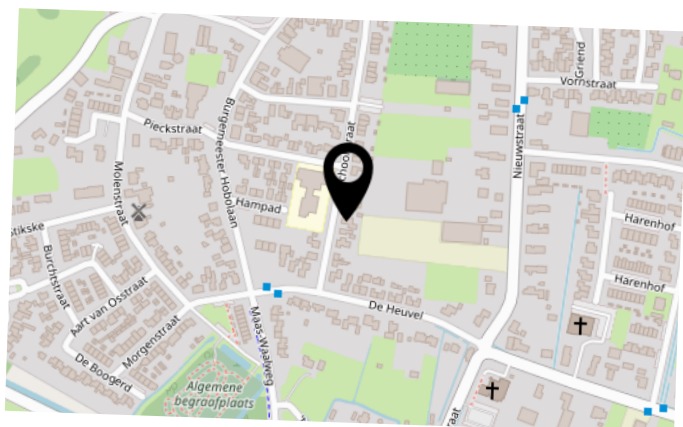
*'Zuilichem ligt aan  
de zuidoever van de  
Waal'*



# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?





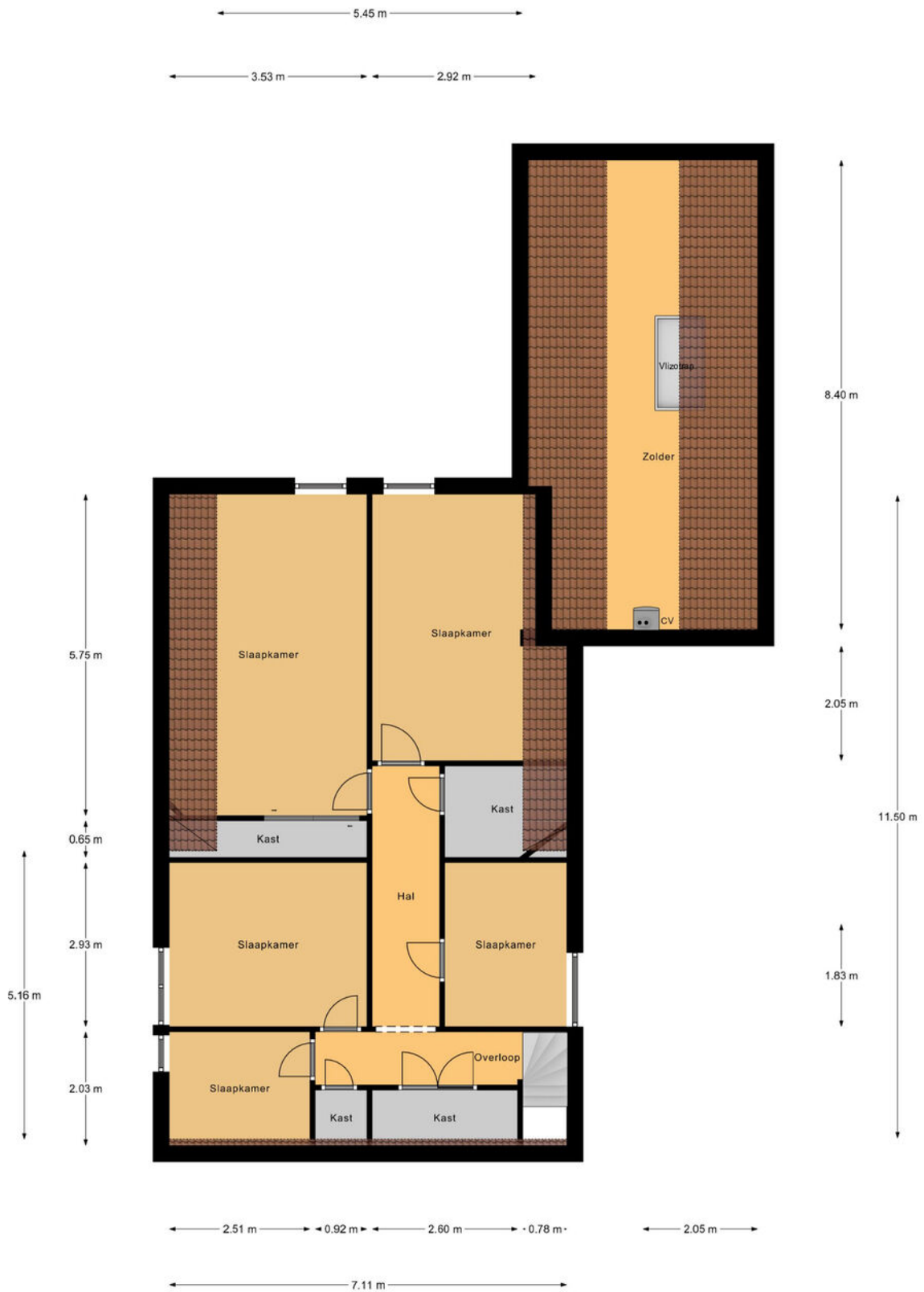
# BEGANE GROND



Begane Grond



# 1E VERDIEPING



1e Verdieping



# 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://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.



# AANTEKENINGEN





# 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- 2 kasten garage			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- waterpomp/puls	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







# INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35  
5301 AP Zaltbommel  
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl  
www.nieuwdorp.nl

