



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

**Meander 20  
Zaltbommel**

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.



**Amalia State**  
ZALTBOMMEL

# KENMERKEN

## SOORT WONING:

penthouse

## WOONOPPERVLAKTE:

210 m<sup>2</sup>

## INHOUD:

716 m<sup>3</sup>

## GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE:

78 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS:

5

## SLAAPKAMERS:

3



### BOUWVORM

bestaande bouw

### TYPE WONING

appartement

### ENERGIELABEL

A++

### BOUWJAAR

2021

### VVE SERVICE- KOSTEN

€ 500,- per maand

### LIGGING

in woonwijk

### BERGING

in pandig

### VERWARMING

vloerverwarming geheel,  
warmtepomp, warmte  
terugwininstallatie

### ISOLATIE

volledig geïsoleerd

# OMSCHRIJVING

**RIANT, LUXE EN UNIEK PENTHOUSE MET LIFT, GROOT ZONNIG DAKTERRAS, 2 BALKONS, 3 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS EN 2 PARKEERPLAATSEN IN PARKEERKELDER**

Aan de Meander in de jonge en geliefde woonwijk De Waluwe staat een kleinschalig appartementencomplex 'Amalia State' met op de derde en tevens de bovenste verdieping dit luxueuze, ruime penthouse gebouwd in 2021. Dit 210 m<sup>2</sup> tellende penthouse (**A++**) heeft alles te bieden wat je zou wensen. Gasloos, energiezuinig (12 zonnepanelen), nabij winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen, NS-station en uitvalswegen.

Het appartement beschikt over maar liefst 3 balkons, waarvan de grootste een dakterras

betreft van maar liefst 50 m<sup>2</sup> op het zuidwesten. De overige balkons zijn overdekt en gesitueerd op het zuidoosten en noordwesten. De woning is zowel via trap als lift te bereiken vanaf de centrale entree.

In de afgesloten parkeergarage bevinden zich 2 privé parkeerplaatsen en een aparte berging (7 m<sup>2</sup>).

Het appartement is ruimtelijk, licht en luxe afgewerkt. De woning is voorzien van een royale woonkeuken met veel lichtinval en toegang tot het dakterras, een L-vormige living met toegang tot een overdekt balkon op het zuidoosten. Verder bevinden zich 3 slaapkamers (waarvan 1 met balkon op het noordwesten) en 2 luxe badkamers in dit appartement.



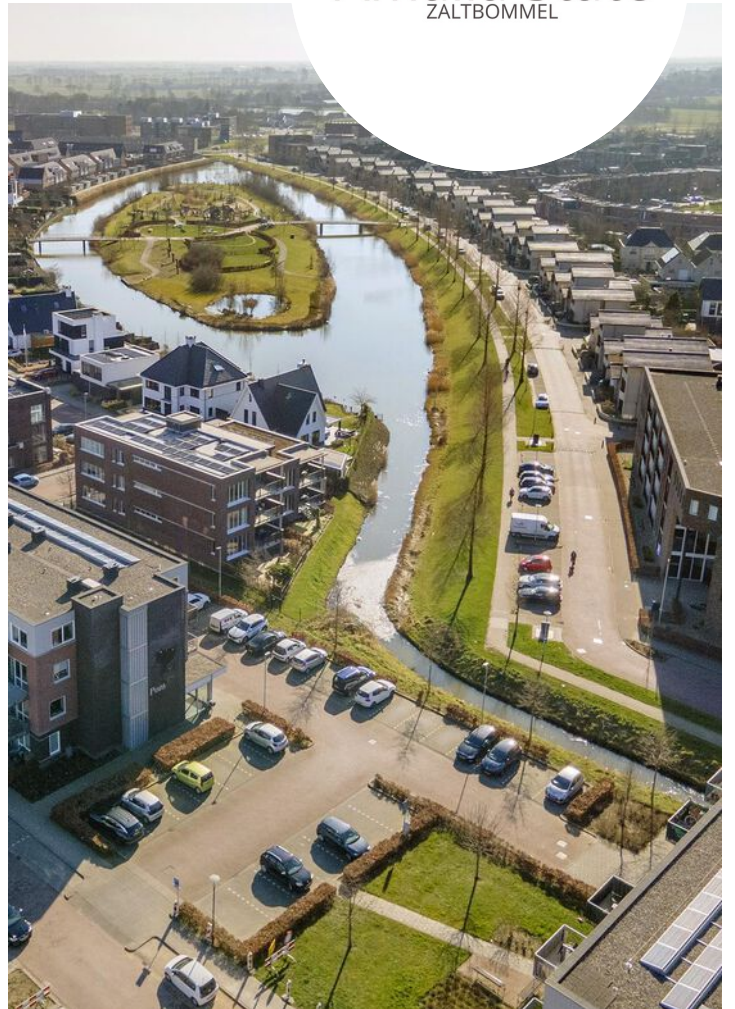


Het riante dakterras is gelegen op het zuidwesten. Door de balkons aan beide zijden van het appartement en het dakterras heeft u de keuze zon of schaduw, wind of luvte gedurende de hele dag.

In de kelder bevinden zich 2 privé parkeerplaatsen en een ruime berging.

Dit fantastische penthouse is geheel afgewerkt met glad gestucte wanden en plafonds, in- en

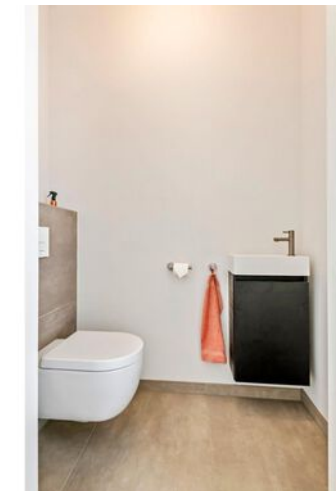
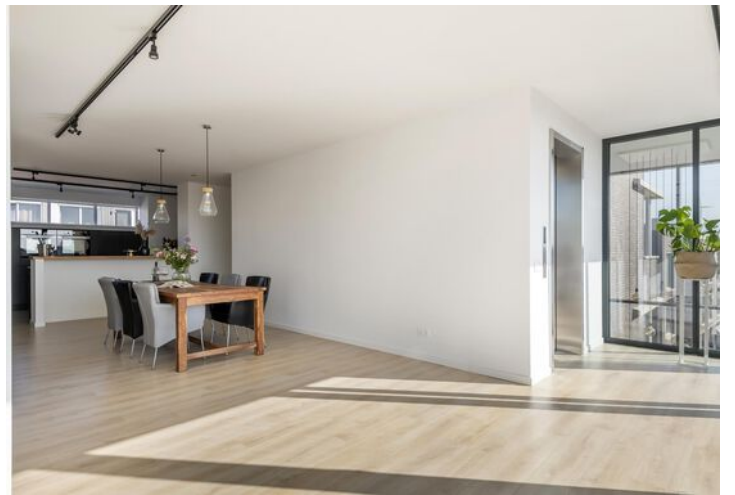
opbouw plafondsspots, vloerverwarming, dubbele beglazing en beschikt over een intercom. Het appartement is gelegen in woonwijk 'De Waluwe' nabij het Parkeiland en winkelcentrum 'De Portage'. Het wooncomfort door de hoge energiezuinigheid en de ligging zorgen voor een fijne woonomgeving. Rustig in een wijk maar toch zeer centraal gelegen nabij winkels, uitvalswegen en het centrum van Zaltbommel.





Bij het uitstappen van de lift of het trapportaal komt u direct het appartement binnen, waarbij u een **loft-gevoel** ervaart. De vele raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een geweldig uitzicht. Vanuit de garderobe met meterkast, toilet met wasmeubel en technische ruimte komt u in de open leefkeuken met grote schuipui naar het dakterras.







De keuken is uitgevoerd met een modern, greeploos wandmeubel, hoogwaardige inbouwapparatuur en een aanrecht voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap.

Het eetgedeelte staat in open verbinding met de keuken en er is ruimte voor een grote eettafel zodat u heerlijk kunt tafelen met uw gasten.



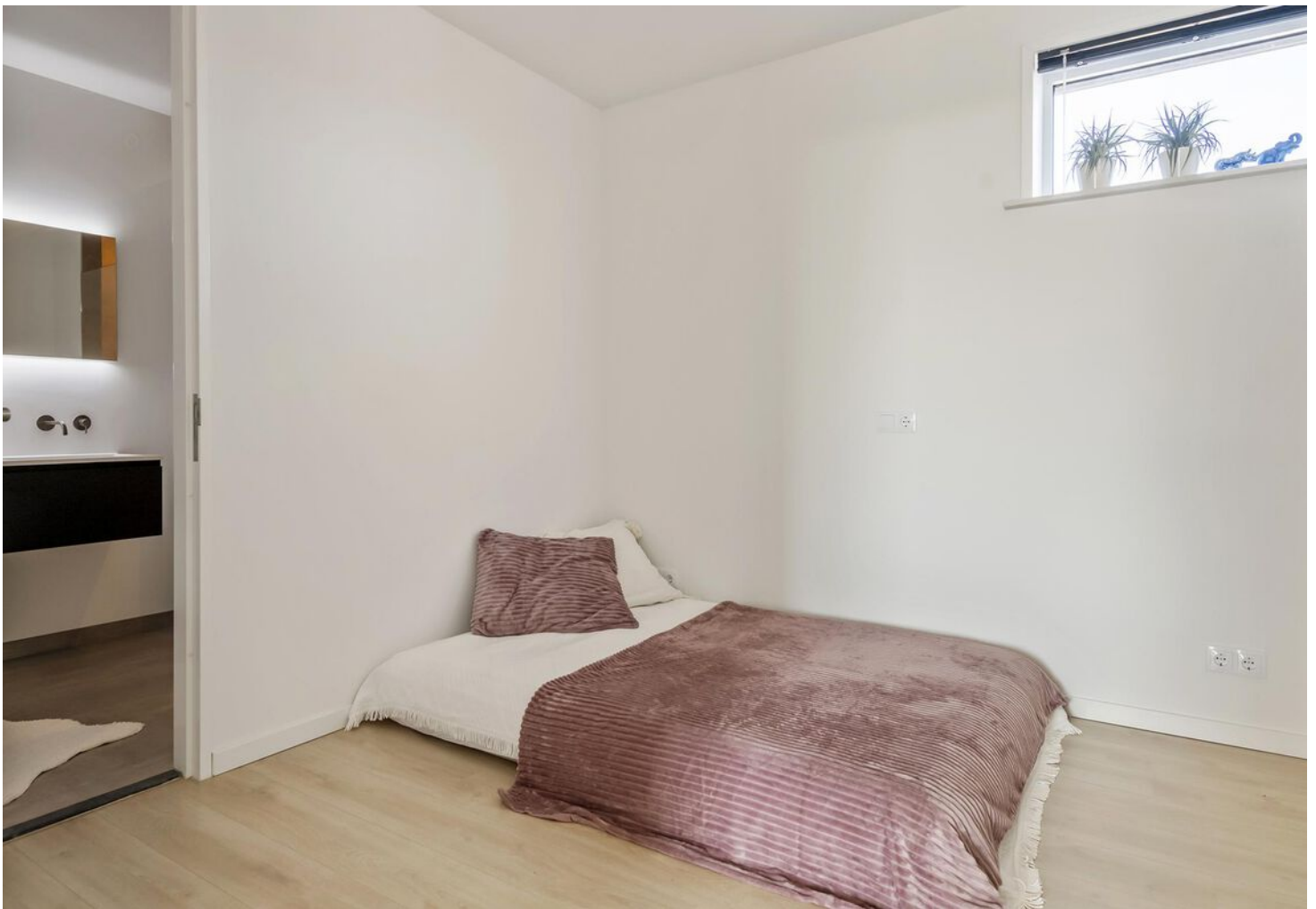






Via de keuken is een doorloop naar de L-vormige woonkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen. Er is ruimte gecreëerd voor zowel een zitgedeelte als een tv-gedeelte. Tevens is vanuit deze ruimte het tweede balkon op het noordwesten toegankelijk door middel van openslaande deuren.

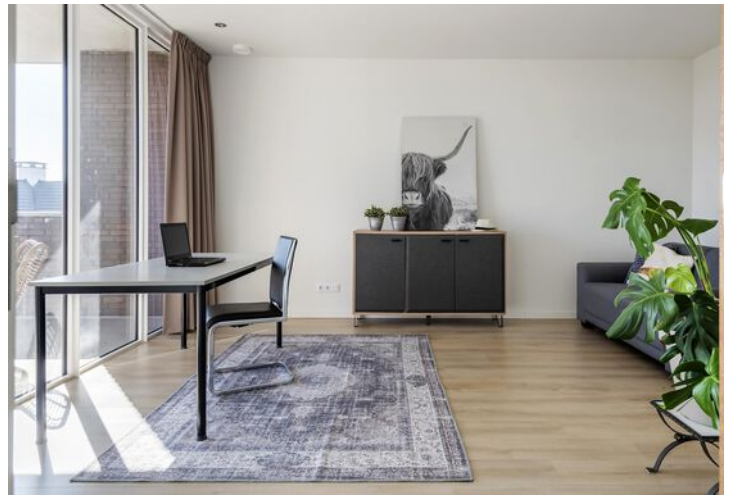




*'Slaapkamer met  
eigen badkamer'*

Naast de woonkamer bevindt zich de eerste slaapkamer met toegang tot een eigen badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche.





Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich de 2e en 3e slaapkamer. De ruime tweede slaapkamer heeft openslaande deuren naar een eigen balkon op het zuidoosten.





De derde slaapkamer heeft een walk-in-closet en toegang tot de tweede badkamer.

Deze badkamer is compleet ingericht met toilet, wastafelmeubel, ligbad en inloopdouche. Vanuit de gang is deze badkamer ook toegankelijk.



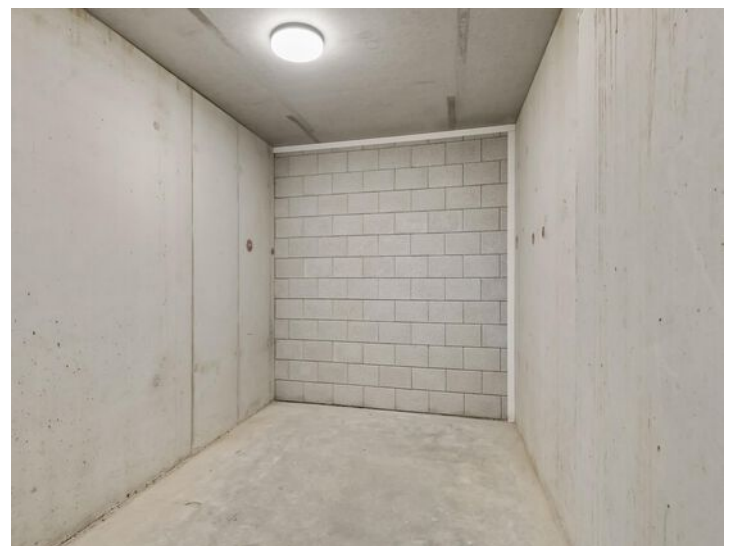
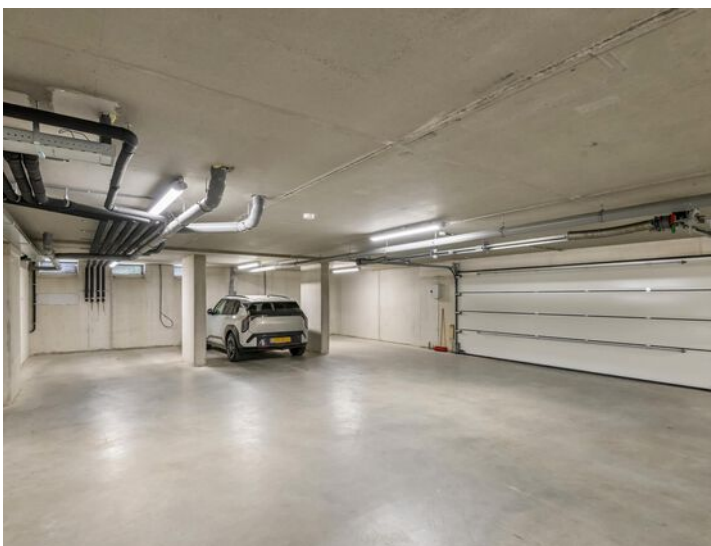
*'luxe badkamer'*





In de gang tegenover de badkamer is tot slot een wasruimte aanwezig met witgoed aansluitingen en opbergmogelijkheden.

In het souterrain van het appartementencomplex bevinden zich de 2 privé parkeerplaatsen en eigen berging







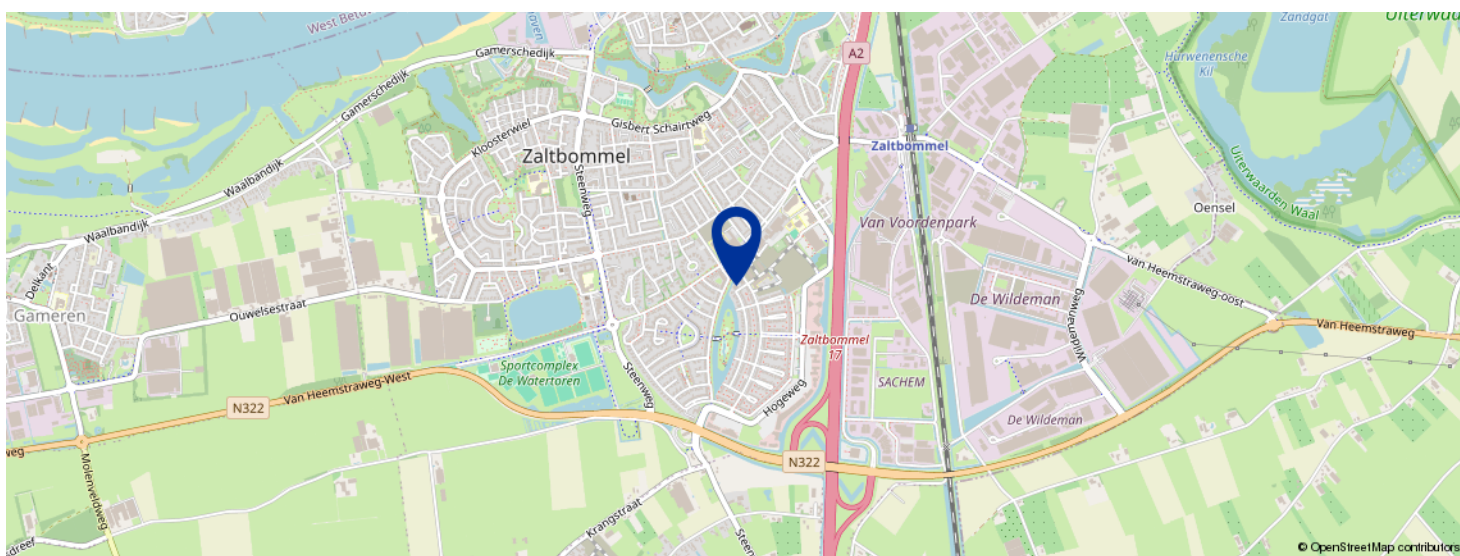
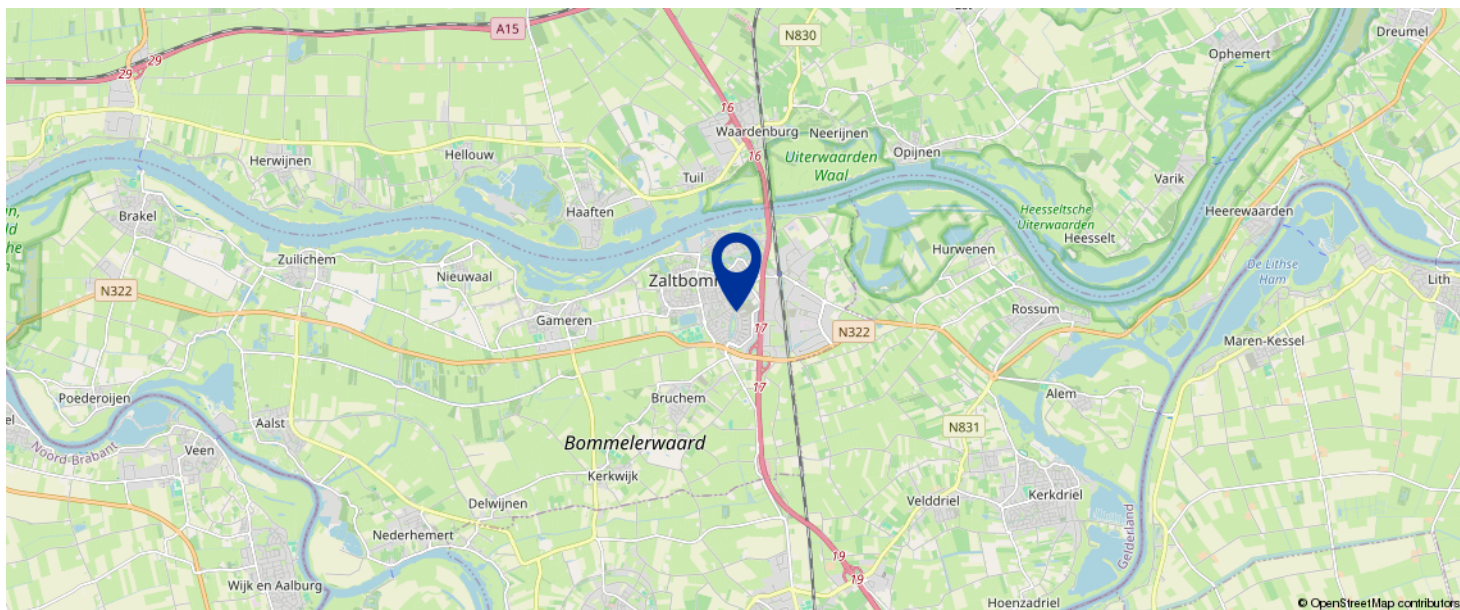


Zaltbommel, het karakteristieke vestingstadje aan de Waal, heeft door de gunstige ligging in het hart van Nederland, aan de A2, het spoor met NS station en de rivieren de Maas en de Waal goede woon- en werkmogelijkheden.

Het appartement is gelegen in de geliefde woonwijk 'De Waluwe' nabij het kleinschalige winkelcentrum 'De portage' voor de dagelijkse boodschappen en het Parkeiland. Dit betreft een grote natuur speeltuin met wandelroute, picknicktafel en houten speeltoestellen waar kinderen (in alle leeftijden) en ouders kunnen recreëren en spelen.

De historische binnenstad en NS-station liggen op korte afstand.

# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?








# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Meander 20



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Zaltbommel Sectie K Perceel 2529		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 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.		

# 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.

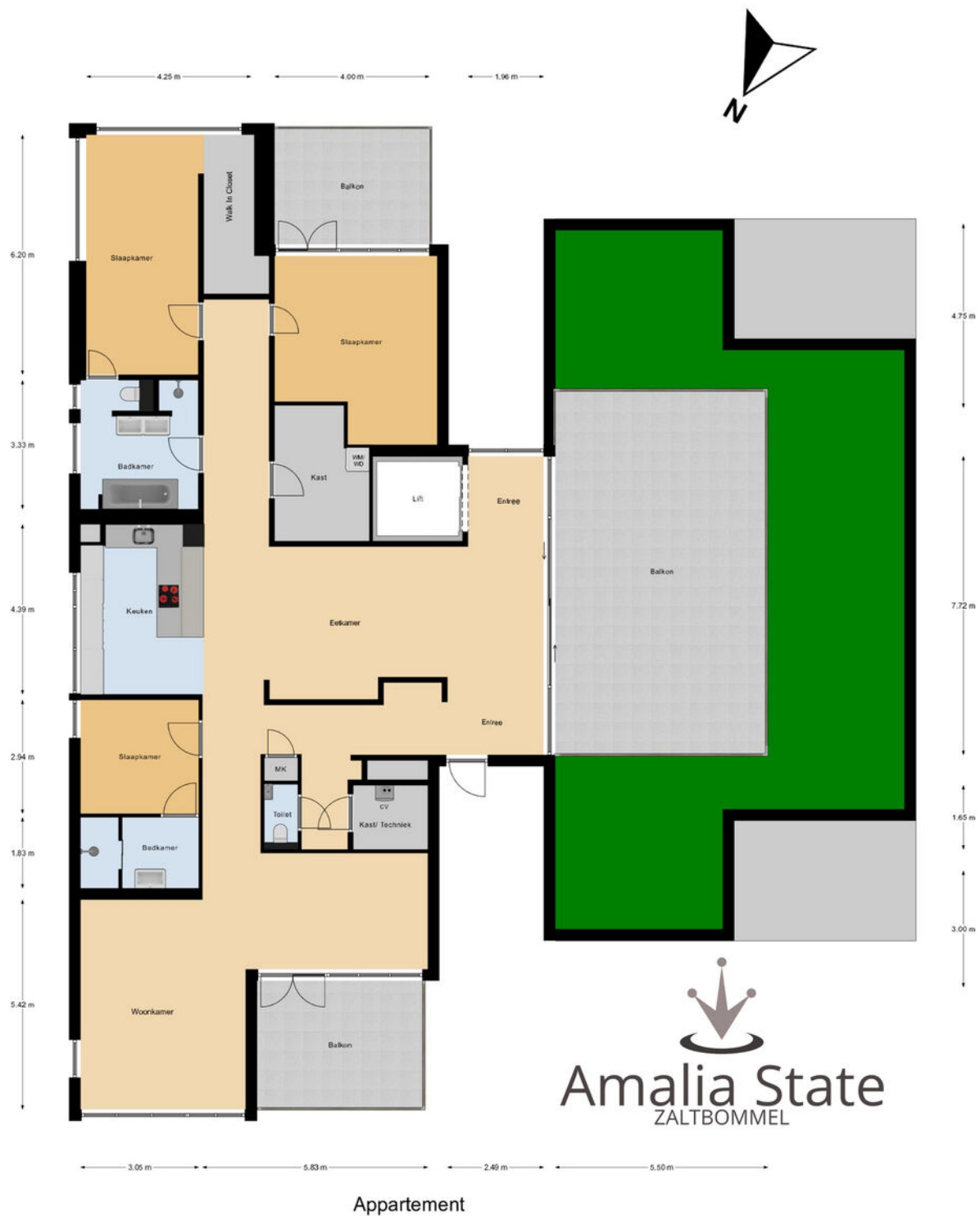
**Koopakte** in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

**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.

# PLATTEGROND



  
**Amalia State**  
ZALTBOMMEL

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via Youtube



Meander 20, Zaltbommel



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



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	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			
- ligbad	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# 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)**

# 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





Amalia State  
ZALTBOMMEL



# 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