



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Thijs de Torenwachterstr 17
Zaltbommel**

Vraagprijs: € 639.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
152 m²

INHOUD:
585 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
335 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3 en mogelijkheid voor meer



BOUWFORM: bestaande bouw
TYPE WONING: 2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL: A

BOUWJAAR: 2019
WARM WATER: c.v.-ketel

LIGGING: woonwijk 'De Waluwe'
TUIN: noorden
BERGING: aangebouwde stenen garage
VERWARMING: c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

RIANTE TWEE-ONDER-EEN KAPWONING MET GARAGE EN ROYALE TUIN IN JONGE EN GELIEFDE WOONWIJK DE WALUWE

Aan de ruim opgezette Thijs de Torenwachterstraat staat deze nog jonge tweekapper (**energielabel A**) met eigen oprit, aangebouwde garage (17 m²) en royale achtertuin met grote vrijstaande terrasoverkapping.

Deze ideale gezinswoning van 2019 beschikt over een ruime open keuken aan de voorzijde en een tuingerichte woonkamer met schuifpui aan de achterzijde.

Op de 1e verdieping liggen 3 royale slaapkamers waarvan de master bedroom aan de voorzijde met walk-in-closet en fraaie Franse balkons. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel. Op de overloop is een separaat toilet aanwezig.

De 2e verdieping betreft een grote, open zolder met bergschotten en was- en stookruimte. Uiteraard is het mogelijk om op deze verdieping meerdere (slaap)kamers te creëren.





De **achtertuin met achterom** is gesitueerd op het noorden, maar is dusdanig diep dat op meerdere plekken van de zon genoten kan worden.

Er zijn maar liefst **3 grote terrassen** gecreëerd. Het overdekte terras achterin de tuin is over de volle breedte van de tuin gerealiseerd en fraai afgewerkt met Zweeds Rabat. Een heerlijke plek om te barbecueën en/of op lange zomeravonden te verblijven.

Deze woning van 2019 is uiteraard volledig geïsoleerd en voorzien van maar liefst **16 zonnepanelen** op het zuidelijke dakvlak.

De begane grondvloer beschikt over vloerverwarming. De kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing.





De zijentree biedt toegang tot de hal met meterkast, trapopgang en toilet met fonteintje. Aansluitend bevindt zich de leefruimte met tuingerichte woonkamer aan de achterzijde voorzien van grote schuifpui naar de tuin.







'Ruime leefkeuken'

Aan de voorzijde bevindt zich een fraaie, open keuken. De keuken is in een ruime hoekopstelling geplaatst onder de raampartijen die mooi zicht bieden op de straat.

De keuken is voorzien van vaatwasser, spoelbak met Quooker kraan, kookplaat met afzuiging en bar met zitgelegenheid.

Een losstaande kastenwand met combimagnetron, koelkast en vriezer maken de keuken compleet.

Tevens beschikt de keuken over een praktische trapkast.





Vanaf de overloop met airconditioning zijn 3 ruime slaapkamers toegankelijk, een separaat toilet met fonteintje en een ruime badkamer. De master bedroom ligt aan de voorzijde en is v.v. een walk-in-closet en Franse balkons aan de 3 raamkozijnen die deze kamer rijk is. De badkamer is v.v. een inloopdouche, designradiator, fraai ligbad en wastafelmeubel.





De tweede en derde slaapkamer liggen aan de achterzijde en zijn ruim van formaat.





De vaste trap biedt toegang tot de ruime, open zolder met zijraam en aan weerszijden bergschotten.

Op deze verdieping bevinden zich de witgoedaansluitingen en H.R. c.v.-combiketel. De mogelijkheid bestaat om deze verdieping in te delen met één of meer (slaap)kamers.





WONEN IN ZALTBOMMEL

De historische binnenstad ligt op korte afstand van de woning evenals het NS-station en de op- en afrit van de A2.

Tevens bevindt zich vlakbij het kleinschalige winkelcentrum 'De Portage' voor de dagelijkse boodschappen.

In de buurt bevindt zich ook 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.






KADASTRALE KAART

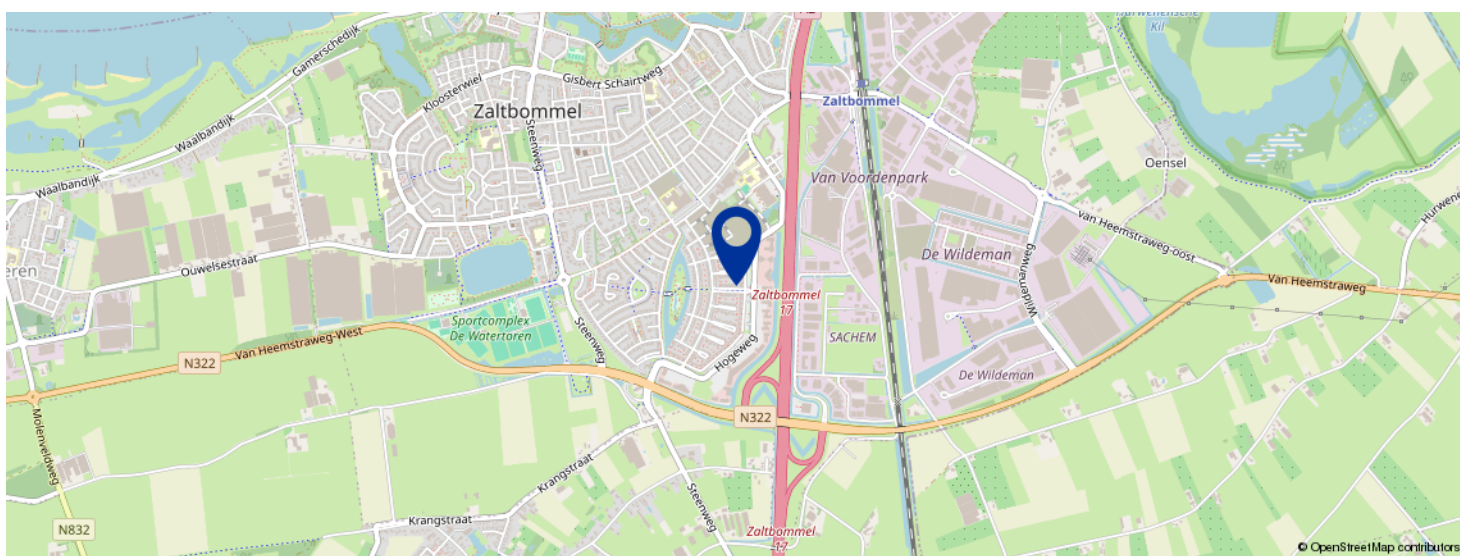
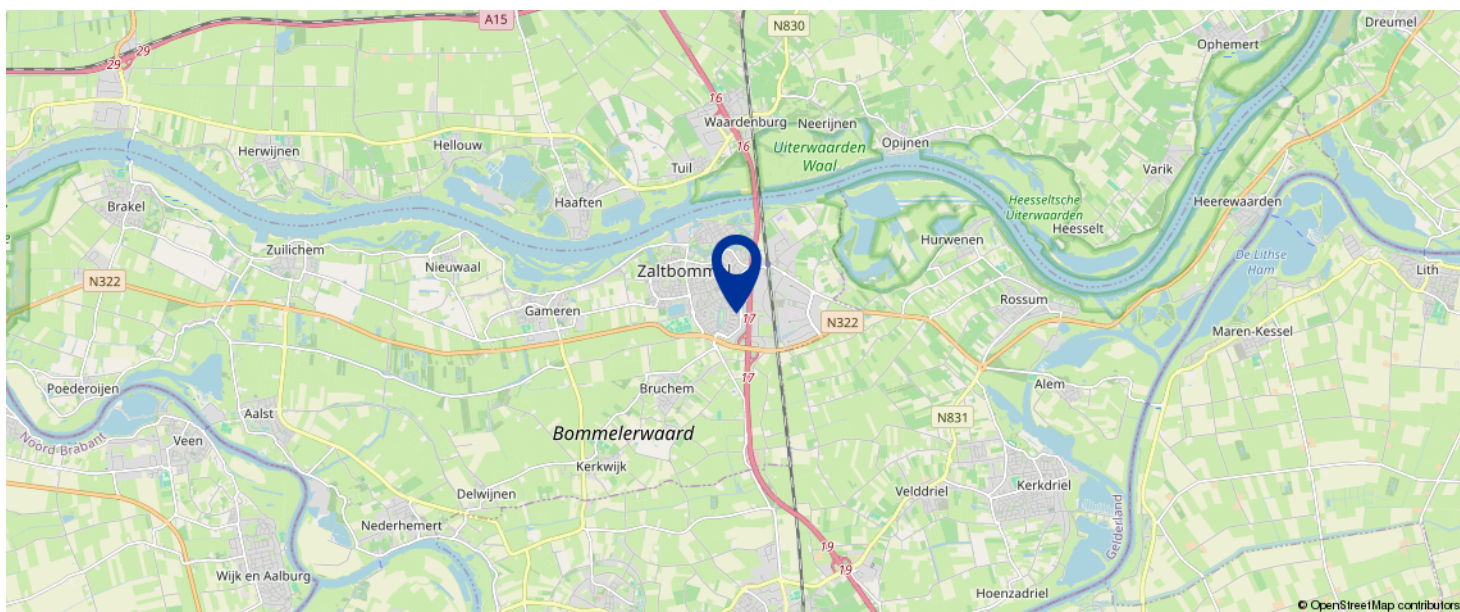
Kadastrale kaart

Uw referentie: Thijs de Torenwachte

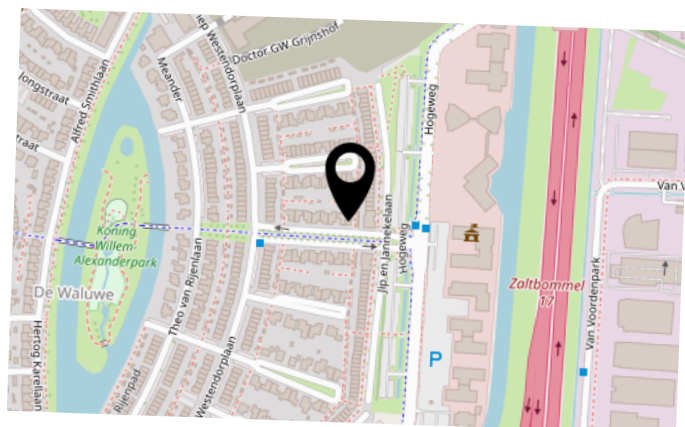


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaltbommel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2640</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



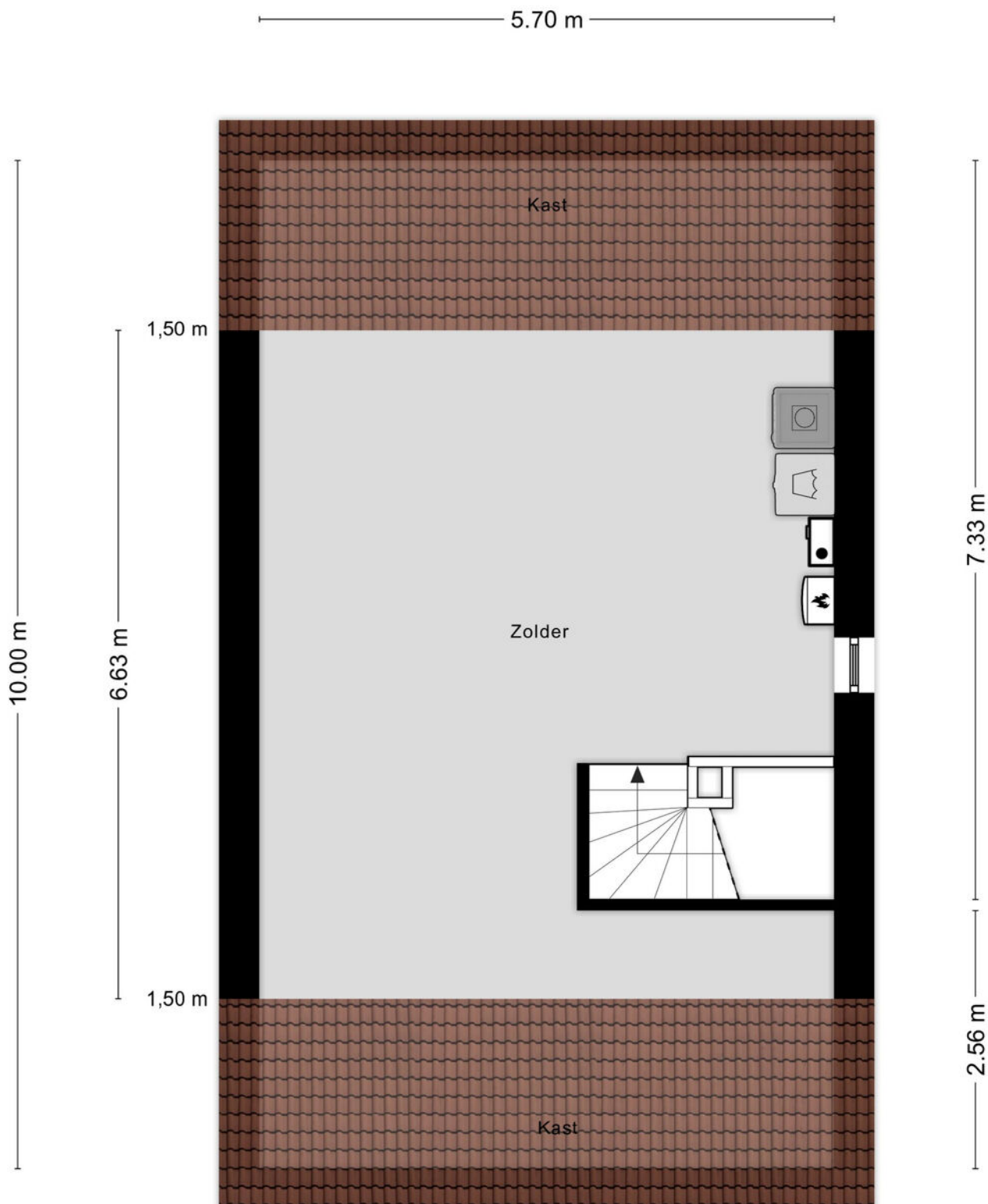
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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://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.

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
www.nieuwdorp.nl**

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Thijs de Torenwachterstr 17, Zaltbommel



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



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC laminaat vloeren			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
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