



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Visserij 32
Zaltbommel

Vraagprijs € 650.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

Halfvrijstaande woning

WOONOPPERVLAKTE:

circa 144 m²

INHOUD:

circa 575 m³

PERCELOPPERVLAKE:

358 m²

AANTAL KAMERS:

5

SLAAPKAMERS:

3



BOUWFORM: bestaande bouw

TYPE WONING: halfvrijstaand

ENERGIELABEL: C

BOUWJAAR: 1989

WARM WATER: c.v.-combiketel (2006)

LIGGING: in woonwijk Spellewaard

TUIN: zuid, west

BERGING: inpandige garage en 2
bijkeukens

VERWARMING: c.v.-combiketel (2006) en
gedeeltelijk
vloerverwarming

ISOLATIE volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

SFEERVOLLE ZEER GOED ONDERHOUDEN NAGENOEG VRIJSTAANDE WONING MET ZONNIGE TUIN EN VERANDA OP EEN LEUKE PLEK IN ZALTBOMMEL

In de geliefde woonwijk 'De Spellewaard' staat deze nagenoeg vrijstaande woning met ruime oprit en in pandig te bereiken garage. Enkel met de garage is deze woning geschakeld aan de buurwoning en verder omgeven door een zonnige, groenrijke tuin voorzien van vrijstaande houten terrasoverkapping en een heerlijk zonnig terras grenzend aan de achtergevel.

Naast het huis ligt een wandel-/fietspad naar het 'Esplanade park' met kinderboerderij, speeltuin en natuurgebied 'Kloosterwiel'.

Zowel basisscholen als ook een middelbare school liggen op loopafstand van de woning.

Op de begane grond ligt een sfeervolle L-vormige woonkamer welke aan de zijgevel is uitgebouwd met een serre c.q. tuinkamer. Aan de achterzijde is een open keuken aanwezig met toegang tot een grote bijkeuken, een 2e bijkeuken en ten slotte de ruime garage.

Op de verdieping liggen 2 riante slaapkamers en een nette badkamer. De mogelijkheid bestaat om op deze verdieping 3 slaapkamers te creëren.

De tweede verdieping beschikt over een royale 3e slaapkamer.





De woning is voorzien van 9 zonnepanelen (2021). Het huis dateert van 1989 en is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.

Aan de voorzijde is een ruime oprit aanwezig voor het parkeren van 1 auto op eigen terrein en er is een parkeerhaven aan de overkant van de straat.

De tuin is verzorgd aangelegd met diverse bomen, beplantingen, gazon en 2 terrassen

waarvan 1 overdekt. Via een poortdeur is de straat aan de achterzijde, Nieuwe Tijningen, te bereiken. De woning verkeert in een zeer goede staat van onderhoud. De huidige bewoners hebben met veel liefde en plezier in dit huis gewoond. Ben(t) u/jij degene aan wie zij deze mooie stek mogen overdragen?





BEGANE GROND

De zijentree biedt toegang tot de hal met meterkast, trapopgang, garderobe en toilet met fonteintje.

Aansluitend bevindt zich de sfeervolle woonkamer met gezellige zithoek aan de voorzijde en eethoek aan de achterzijde. Aan de zijgevel is de woning uitgebouwd met een fijne, lichte serre c.q. tuinkamer met openslaande tuindeuren. Aan de achterzijde van de woonkamer is een schuifpui aanwezig. Vanuit de eethoek is de open keuken bereikbaar voorzien van diverse inbouwapparatuur.





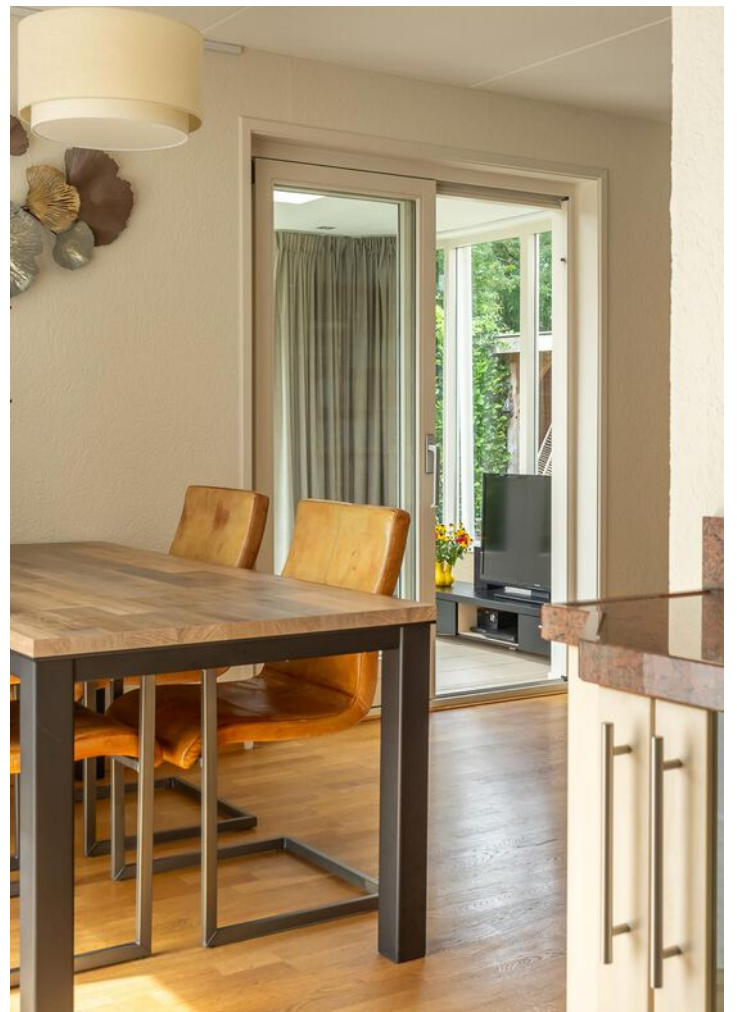
'de lichtkoepel zorgt voor extra daglicht in de serre'



'Het gevoel van buiten, maar toch binnen!'

DE BUITENZIJDE





De keuken biedt toegang tot een ruime bijkeuken en vervolgens een tweede bijkeuken voorzien van witgoedaansluitingen, deur naar de tuin en deur naar de ruime garage. De garage is aan de voorzijde te openen door middel van openslaande garagedeuren. De serre en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.





TE VERDIEPING

Vanaf de overloop met vaste kast zijn 2 slaapkamers toegankelijk.

De riante master bedroom met vaste kastenwand ligt aan de voorzijde over de volle breedte van de woning. Indien gewenst kan deze kamer eenvoudig opgesplitst worden waardoor 3 slaapkamers ontstaan op deze verdieping.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde evenals de badkamer.

De nette badkamer is voorzien van een inloopdouche, vaste wastafel en toilet.





2E VERDIEPING

Middels de vaste trap is de voorzolder bereikbaar met stookhok voorzien van Intergas c.v.- combiketel (2006) en bergruimte.

Aansluitend bevindt zich een ruime 3e zolderkamer met wastafelmeubel en bergschotten.



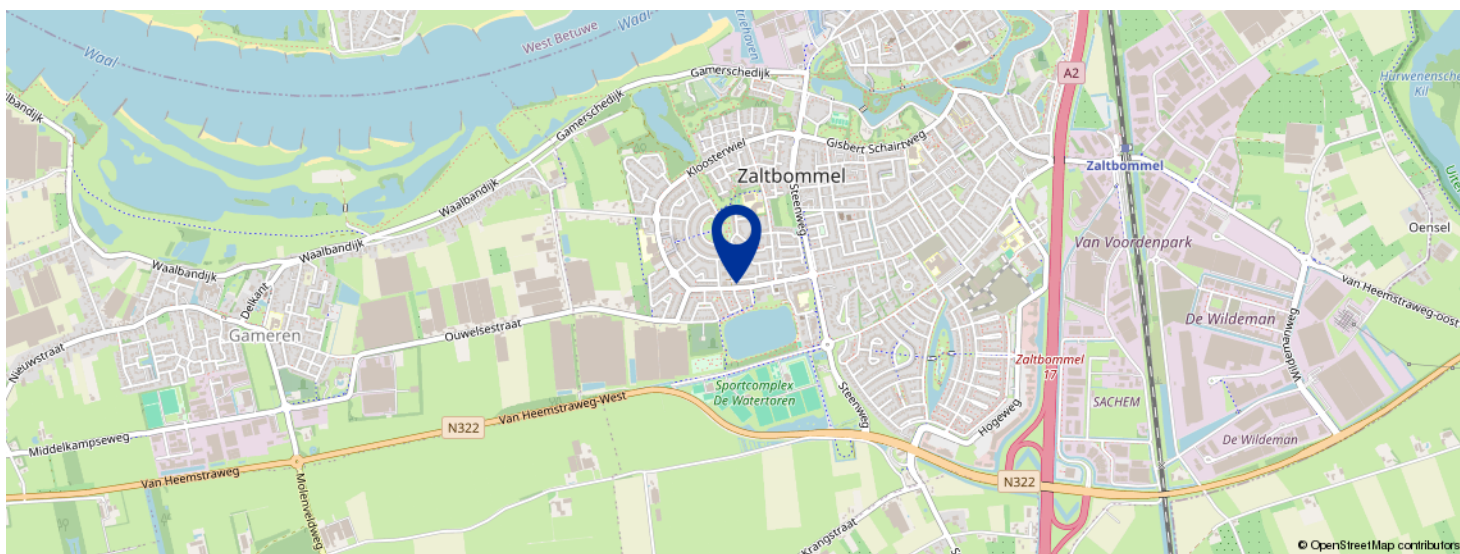
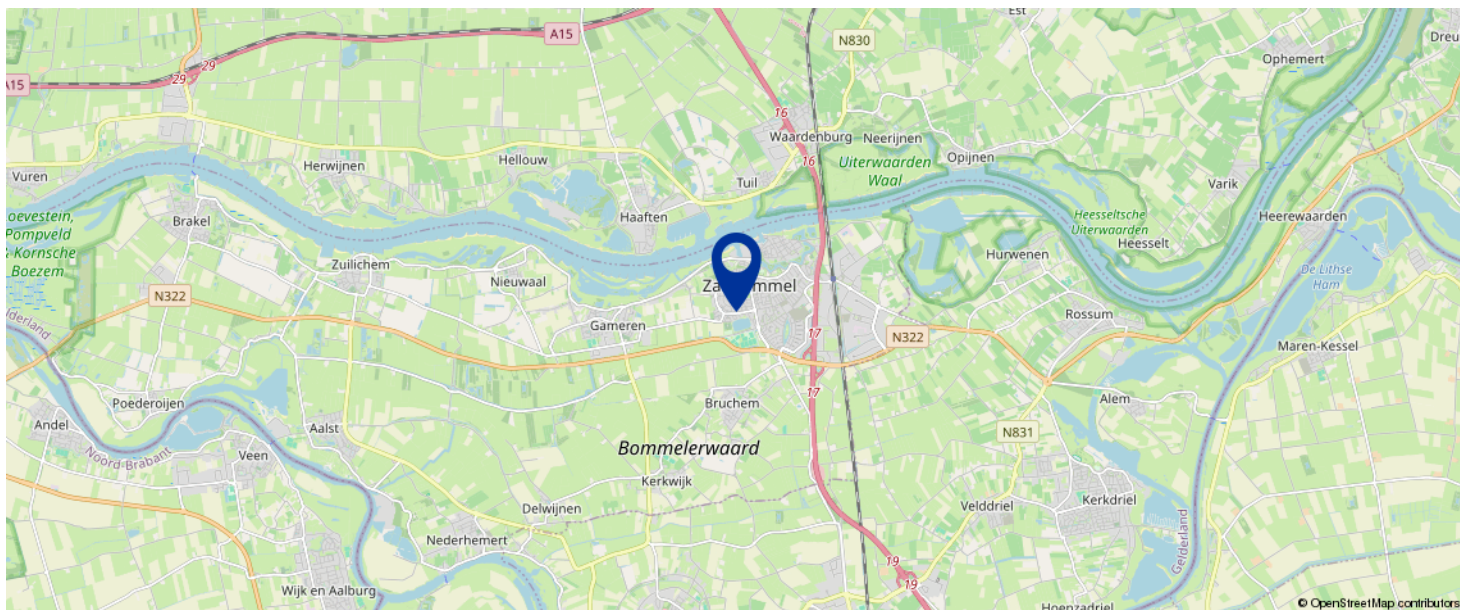
Zowel basisscholen als ook een middelbare school liggen op loopafstand van de woning.

Vanuit de wijk zijn diverse wandelroutes naar de kinderboerderij, voetbalveldje, speeltuin, natuurgebied 'Kloosterwiel' met waterpartij, bos en grote groene weide met speeltuin. Via het natuurgebied zijn ook de uiterwaarden langs de Waal bereikbaar om heerlijk even uit te waaien.

Ook de binnenstad van Zaltbommel ligt op loop-/fietsafstand.



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zaltbommel

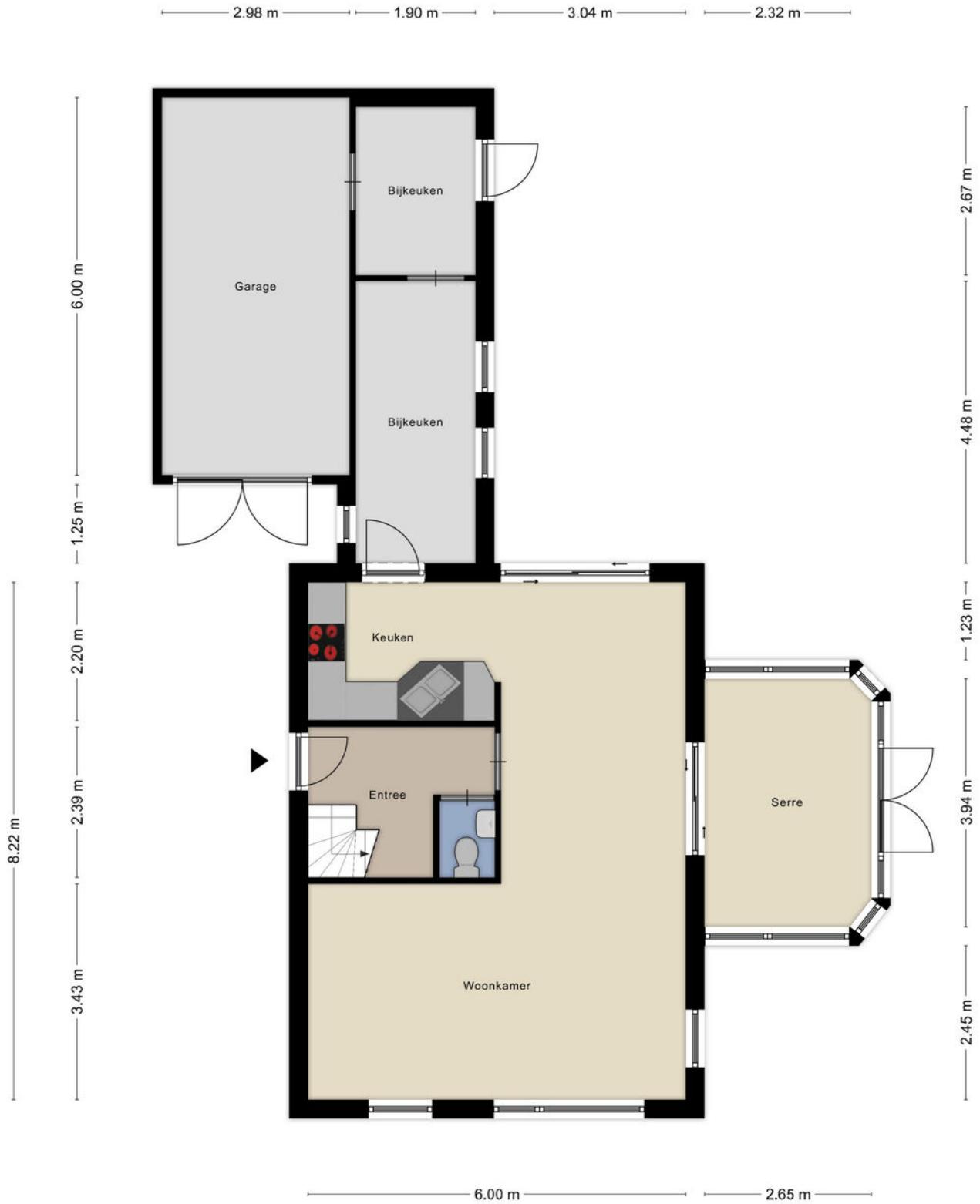


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 884	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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



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

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via Youtube!


NIEUWDORP
reclame

Visserij 32, Zaltbommel



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



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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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
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 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


NIEUWDORP
— makelaardij —