



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Prins Clausstraat 9
Zaltbommel**

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
122 m²

INHOUD:
440 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
223 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM bestaande bouw
TYPE WONING hoekwoning
ENERGIELABEL A
BOUWJAAR 2015
WARM WATER c.v.-combiketel, WTW-
installatie douche water

LIGGING in woonwijk, nabij
voorzieningen
TUIN zuidwest
BERGING vrijstaand hout
VERWARMING c.v.-combiketel,
vloerverwarming begane
grond en 1e verdieping
volledig geïsoleerd
ISOLATIE

OMSCHRIJVING

FRAAIE INSTAPKLARE JONGE HOEKWONING MET ROYALE ZONNIGE ACHTERTUIN

Aan de jonge Prins Clausstraat staat deze moderne hoekwoning met fraaie kapconstructie en zonnige achtertuin op het zuidwesten met vrijstaande houten berging en achterom.

De woning met **energielabel A** dateert van 2015 en is hoogwaardig afgewerkt. De voorgevel kenmerkt zich door de erker die is opgetrokken tot en met de eerste verdieping. Dit geeft een niet alledaags, speels effect aan de woning en bovendien veel lichtinval!

De begane grond is aan de achterzijde 2,40 meter uitgebouwd, dit resulteert in een royale tuingerichte woonkamer met openslaande tuindeuren.

Aan de voorzijde ligt een luxe, open keuken. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer aanwezig.

De tweede verdieping bestaat uit een ruime open zolder met veel lichtinval door een grote dakkapel, dak-, en zijraam. Op de begane grond en 1e verdieping is vloerverwarming aanwezig. Kortom, deze woning laat weinig tot niets te wensen over.





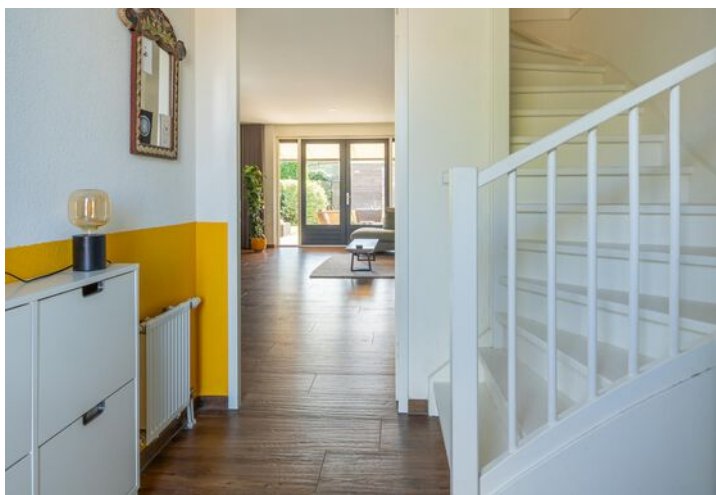
Aan de Prins Clausstraat staan sinds 2015 15 geschakelde woningen waarvan deze deel uitmaakt en op een mooie hoek gelegen is. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging en is een achterom aanwezig. Naast de woning is een parkeerterrein met voldoende parkeergelegenheid.

Aan de voorzijde van de woning wordt de voormalige locatie van het Akwamarijn zwembad

en sporthal De Ring herontwikkeld tot woongebied.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver de deur uit, direct nabij ligt het kleinschalige winkelcentrum De Portage, basisscholen en het parkeiland met volop speelmogelijkheden voor kinderen. Ook de binnenstad en het NS-station bevinden zich op korte afstand.





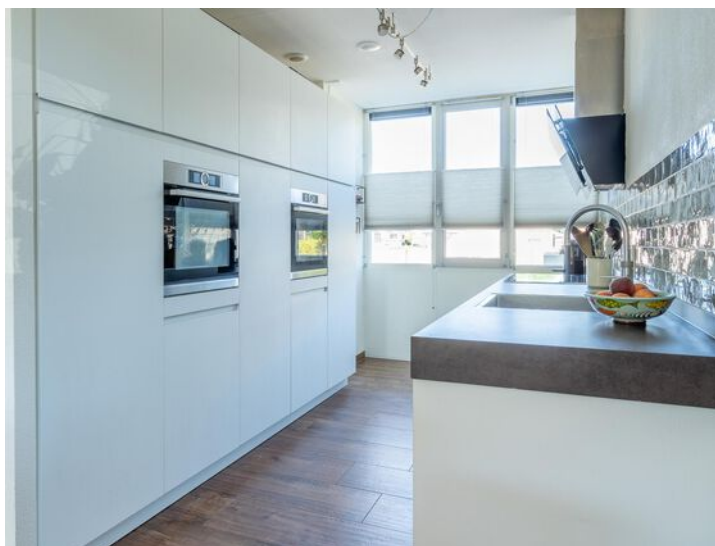
BEGANE GROND

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

Vanuit de hal is de ruime, tuingerichte woonkamer bereikbaar met openslaande tuindeuren en trapkast.





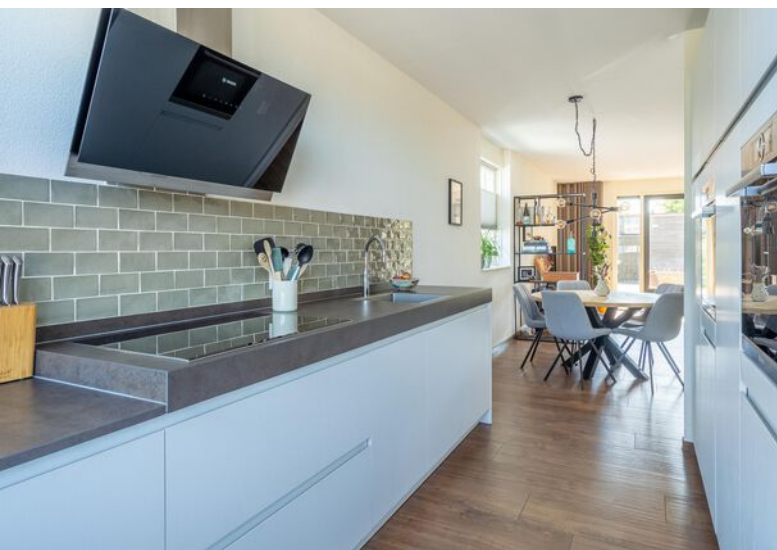


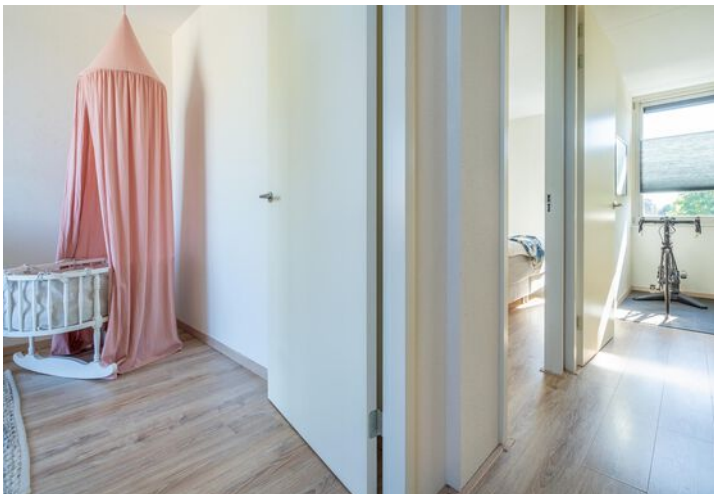
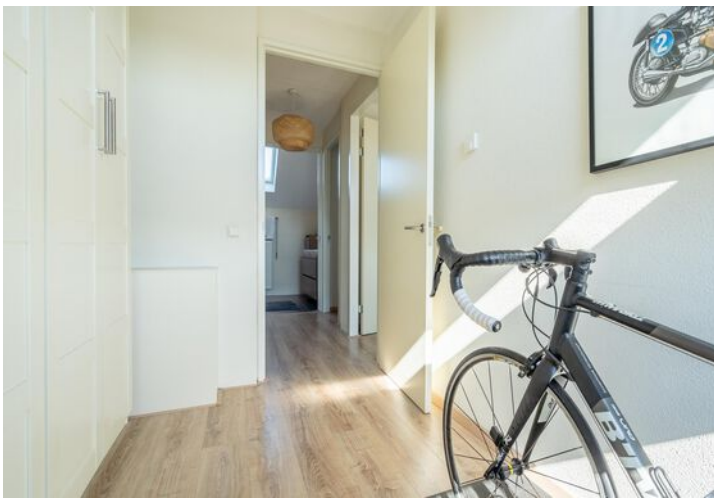
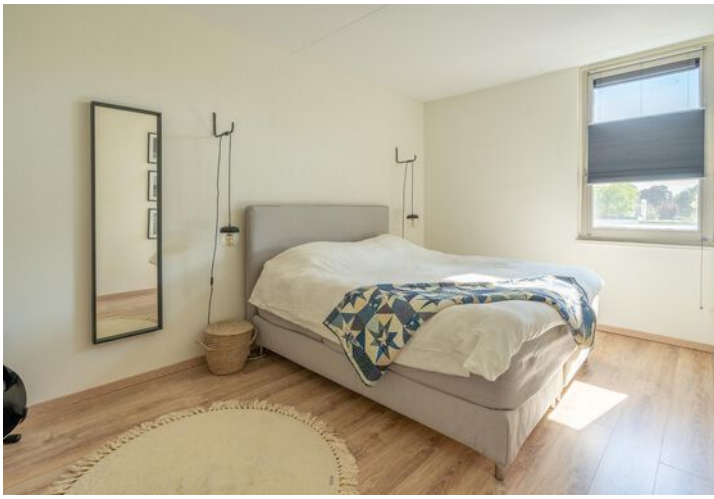
Aan de voorzijde ligt de open keuken voorzien van een strak, wit keukenblok met vaatwasser, Quooker, inductie kookplaat en afzuigkap. Aan de andere kant is een wandkast aanwezig voorzien van combimagnetron, stoomoven, koel-, en vrieskast.

De keuken is prettig licht door de grote erker aan de voorzijde.

De begane grondvloer is voorzien van een tegelvloer met houtmotief en vloerverwarming.

KEUKEN





TE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers aan de achterzijde en een derde slaapkamer met erker aan de voorzijde. De badkamer ligt eveneens aan de voorzijde en is voorzien van een inloopdouche, toilet en groot wastafelmeubel met dubbele wastafel. De badkamer ontvangt licht door middel van een dakraam.

Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer met vloerverwarming.





*'fraaie 2e verdieping
met mogelijkheid
voor 4e slaapkamer'*

Middels de vaste trap is de ruime, lichte open zolder bereikbaar voorzien van een zijraam, groot Velux dakraam aan de voorzijde en een grote dakkapel aan de achterzijde.

Een 4e slaapkamer is hier eenvoudig te realiseren.

Op deze verdieping bevinden zich tevens witgoedaansluitingen en een stookruimte met Intergas c.v.-combiketel (2015).

Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en bergschotten.





An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a well-maintained backyard is visible, featuring a paved path, a lawn, and a wooden deck with outdoor furniture. A white car is parked in a driveway to the left. The background shows other houses, trees, and a water tower under a clear blue sky.

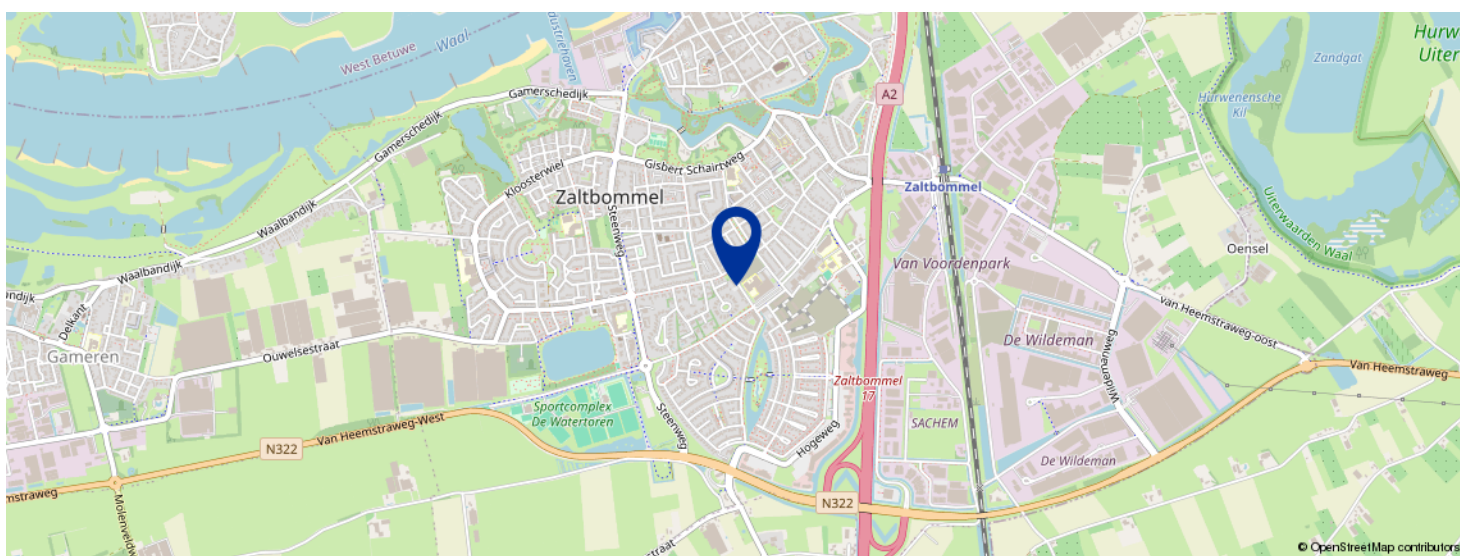
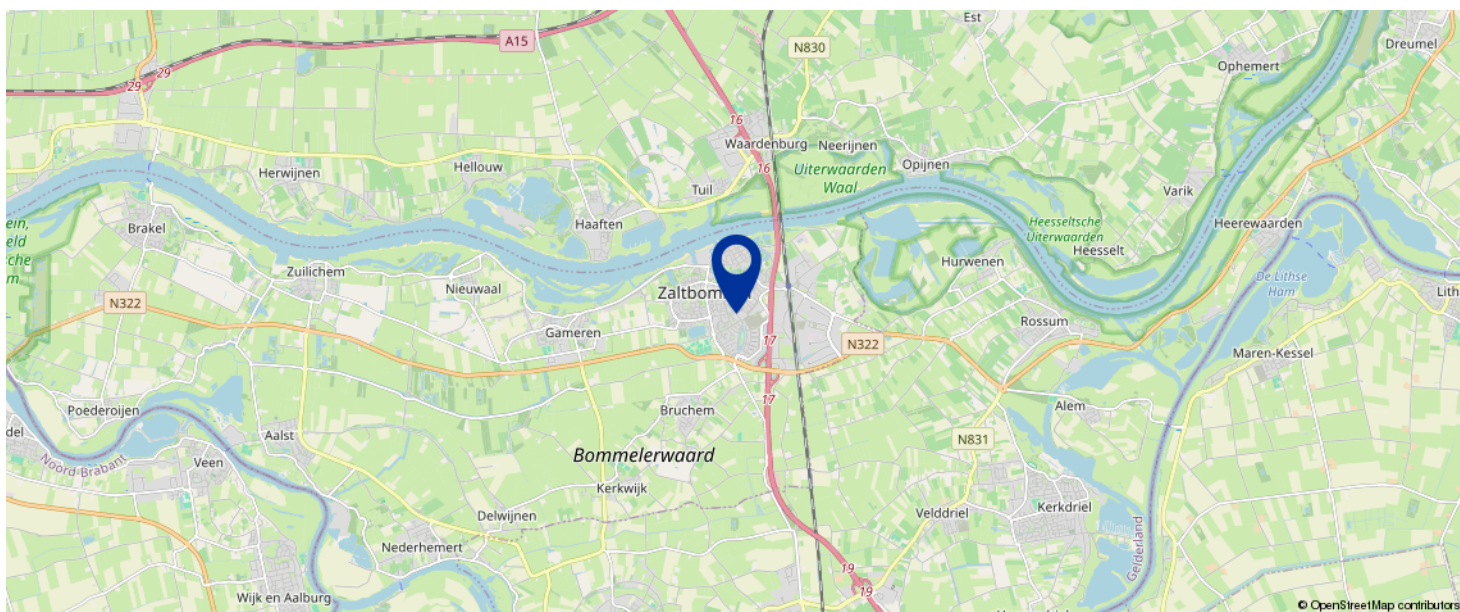
*'Verzorgde
achtertuin op het
zonnige zuidwesten!'*



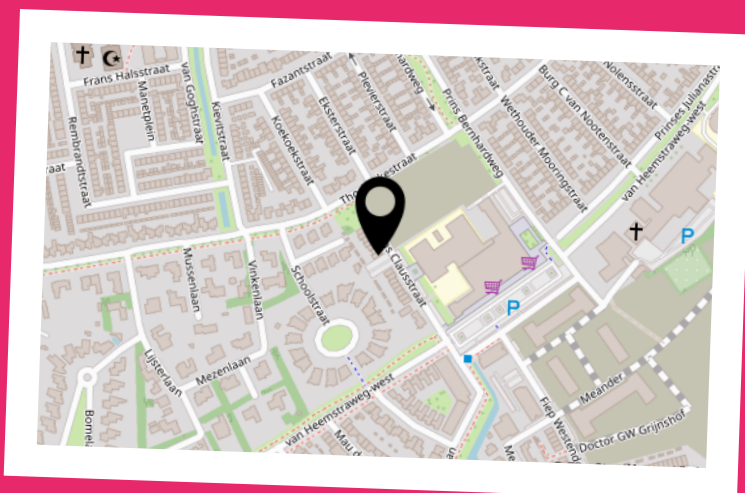
Op een paar minuten loopafstand bevindt zich het unieke parkeiland. Dit betreft een grote natuur speeltuin met wandelroute, picknicktafel en houten speeltoestellen waar kinderen (in alle leeftijden) en ouders kunnen recreëren en spelen.



LOCATIE OP DE KAART



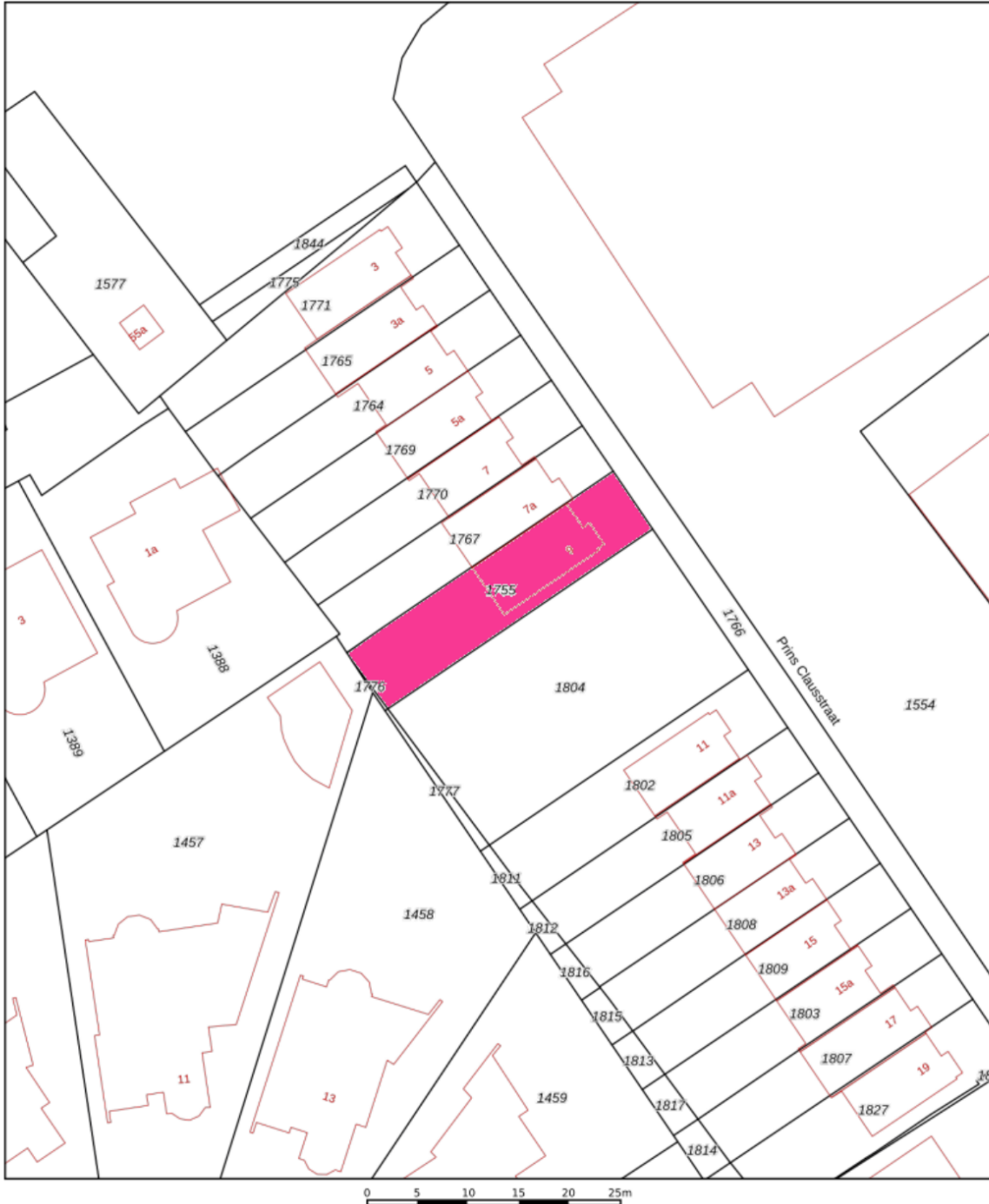
KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zaltbommel

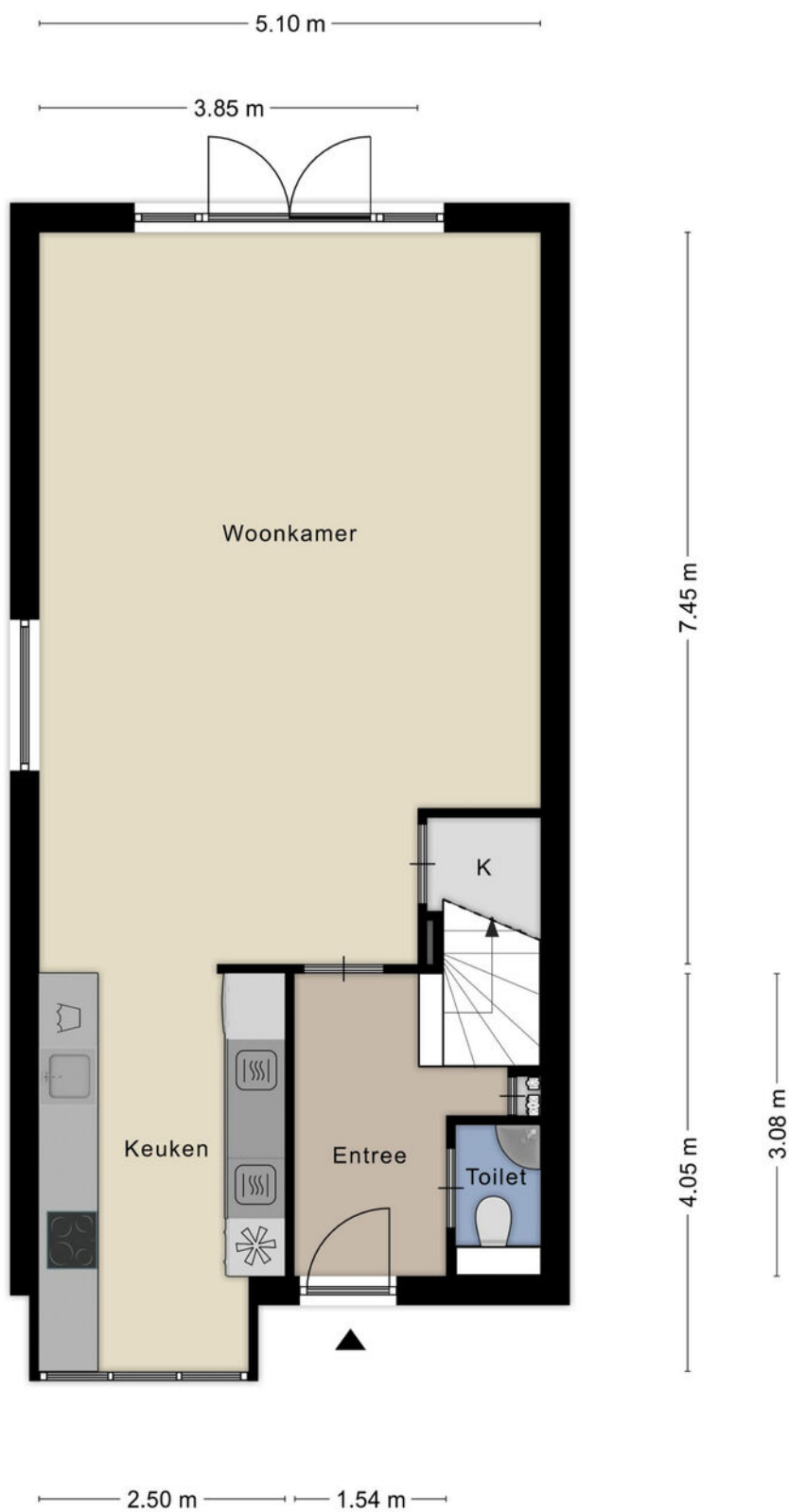


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1755	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

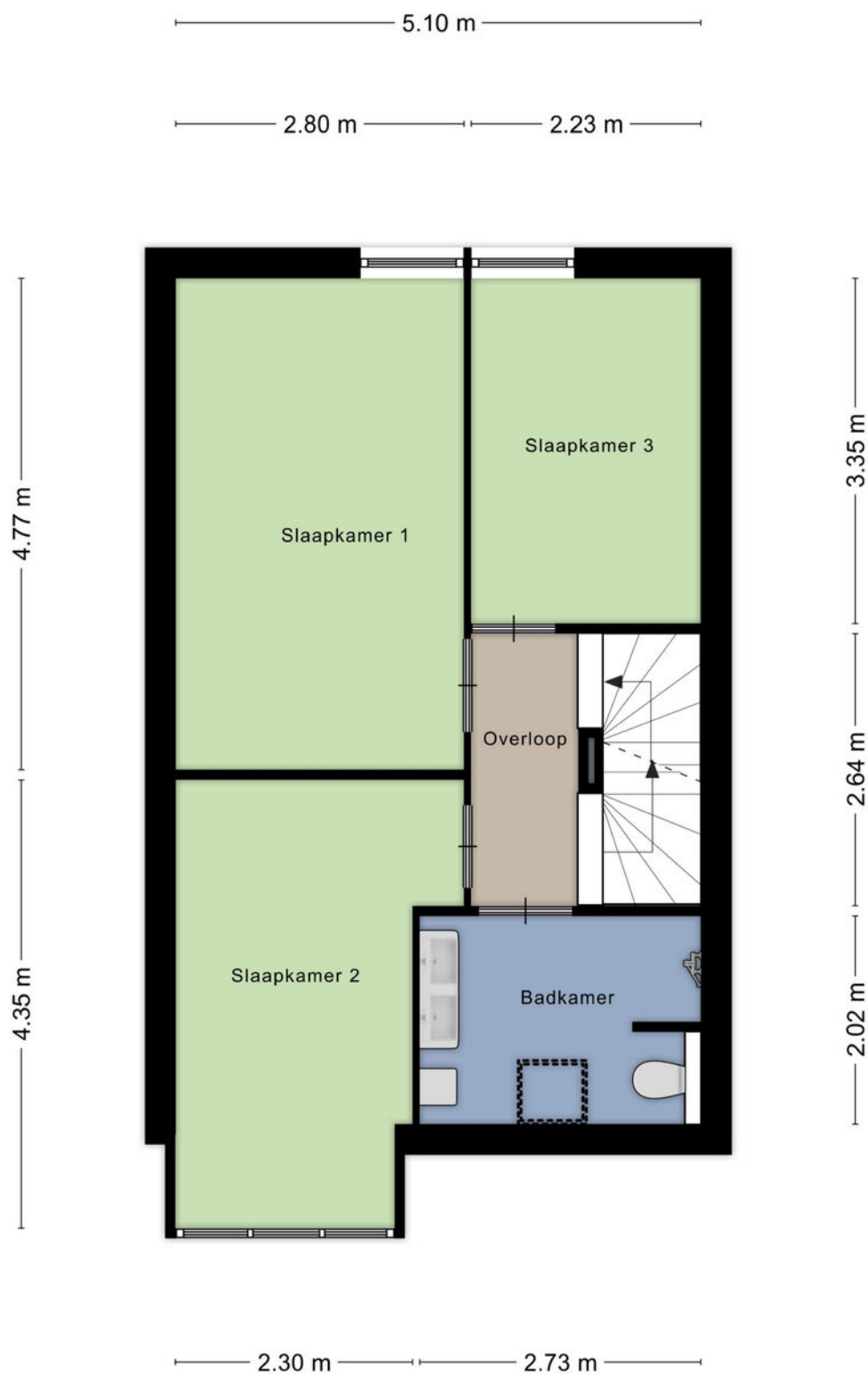
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

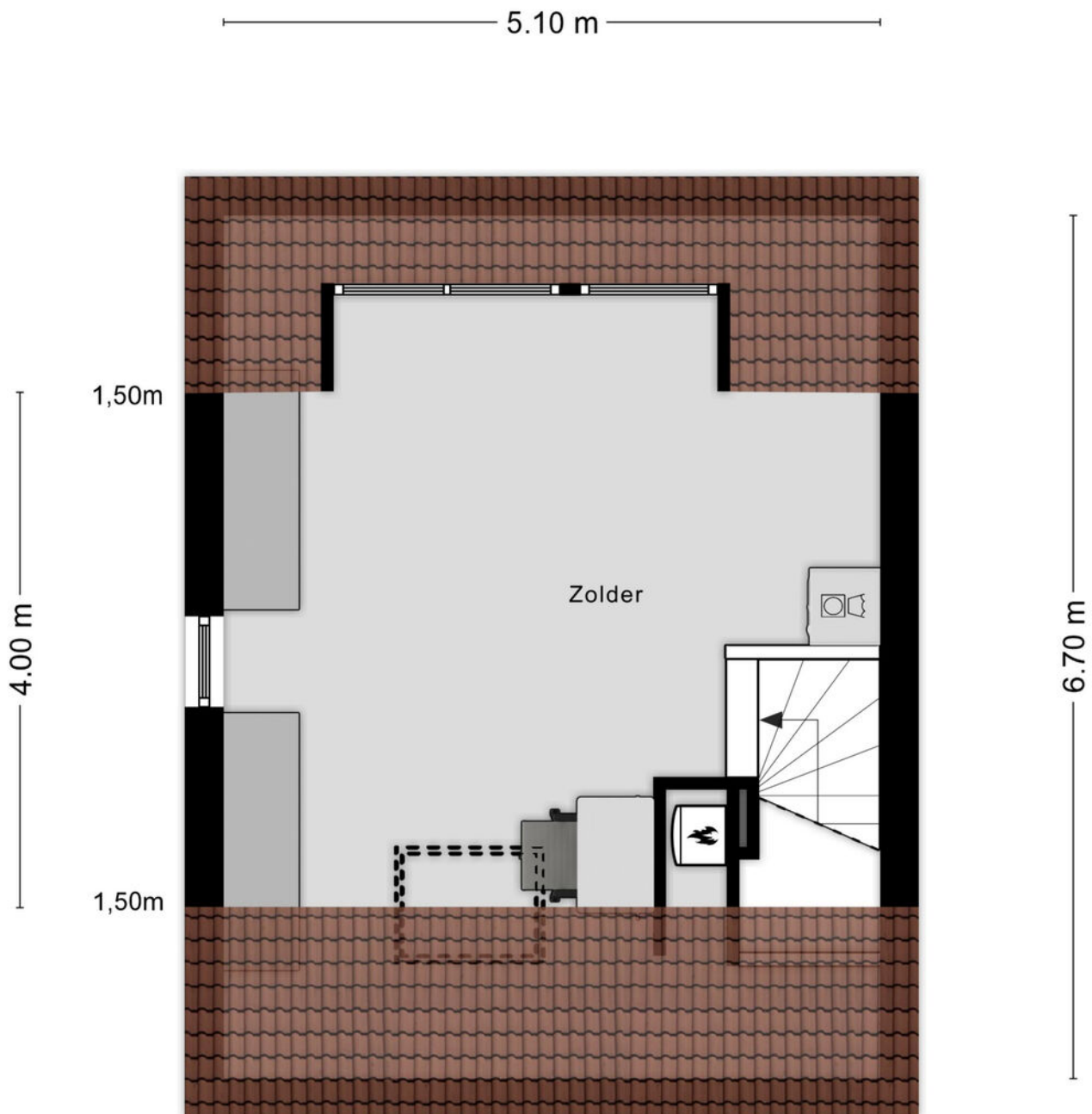


1E VERDIEPING



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!



Prins Clausstraat 9, Zaltbommel



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
VIDEO 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://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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnière	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer en boekenkast zolder	X		
- Kledingkast zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- regenton		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 waardebeoordeling 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 —