



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Mezenlaan 9
Zaltbommel**

Vraagprijs € 899.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

bungalow

WOONOPPERVLAKTE:

167 m²

INHOUD:

650 m³

PERCELOPPERVLAKTE:

2000 m²

AANTAL KAMERS:

5

SLAAPKAMERS:

4

**BOUWVORM**

Bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaande woning

ENERGIELABEL

C

BOUWJAAR

1976

WARM WATER

c.v.-combiketel (2021)

LIGGING

rustig, in woonwijk, nabij voorzieningen

TUIN

rondom gelegen

BERGING

vrijstaand hout

VERWARMING

c.v.-combiketel (2021) en gashaard (2023)

ISOLATIE

dubbel glas

OMSCHRIJVING

OP EEN MAAR LIEFST 2000 M2 TELLEND GROENRIJK PERCEEL GELEGEN VRIJSTAANDE BUNGALOW MET 4 SLAAPKAMERS EN INPANDIGE GARAGE

Op één van de mooiste plekken van Zaltbommel, aan het einde van een doodlopende straat in een parkachtige omgeving ligt deze royale, vrijstaande bungalow verscholen. De omliggende tuin betreft een groene oase met een heerlijk ruim terras op het zuiden met open haard. Menig tuinliefhebber kan hier naar hartenlust tuinieren en genieten. De woning beschikt aan de voorzijde over een ruime oprit en een inpandig bereikbare garage met aansluitend een ruime bijkeuken.

Verder beschikt de woning over maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer. De ruime woonkamer ligt aan de achterzijde met prachtig zicht op de tuin en grote schuifpui die toegang biedt tot het terras. Aan de voorzijde is een open keuken aanwezig.

De woning heeft een energielabel C. Op het platte dak van de bungalow liggen 12 zonnepanelen. Het woonhuis is volledig voorzien van dubbele beglazing en van 2 airco's (woonkamer en master bedroom, 2018).

Het geheel is gelegen op een prachtig ruim perceel van 2000 m².



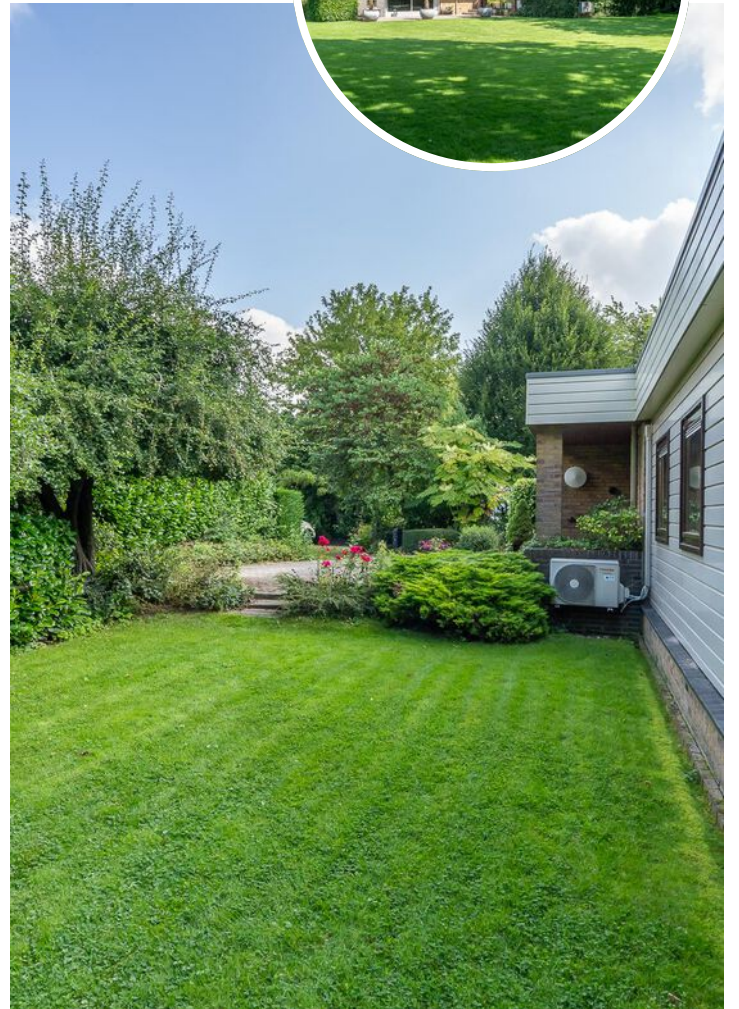


De woning is gelegen in een ruim opgezet bungalowpark nabij het kleinschalige winkelcentrum 'De Portage'; de plek waar woonwijk 'De Vergt' en 'De Waluwe' elkaar verbinden.

De gezellige binnenstad van Zaltbommel en NS-station zijn snel bereikbaar. Op de oprit is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.

De tuin is een ware oase voor menig tuinliefhebber. Vanaf het vroege voorjaar tot en met het late najaar is het hier heerlijk toeven en genieten van de zon. In de tuin bevindt zich een houten berging, zonnig terras, groot gazon en diverse volwassen bomen en beplantingen.

Een heerlijke plek om tot rust te komen.





Indeling

De overdekte entree biedt allereerst toegang tot een portaal met meterkast en vervolgens tot een ruime, centrale hal met lichtkoepel. Vanuit deze hal is aan de rechterzijde de tuingerichte woonkamer met open keuken te bereiken. De woonkamer met open keuken ligt 2 traptreden lager ten opzichte van de rest van de woning. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde met ruime eethoek, airconditioning en 2 vaste kasten. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.





De woonkamer heeft prachtig zicht op de groene tuin door de grote schuifpui aan de achterzijde. Het zitgedeelte is voorzien van een gemetselde schouw met een Bellfire gashaard (2023) met aan de buitenzijde op het terras een open haard.



Terug in de hal bevindt zich de eerste (slaap)kamer aan de voorzijde. Aan de achterzijde via de gang zijn de overige 3 slaapkamers bereikbaar.





De master bedroom met airconditioning ligt aan het einde van de gang en biedt toegang tot de compleet ingerichte, ruime badkamer die eveneens ook vanuit de gang bereikbaar is.





De gang biedt verder toegang tot nog 2 slaapkamers en tot de tuin.

Terug in de hal is tenslotte een stookruimte aanwezig met c.v.-combi ketel (Nefit Proline CW5, 2021) en een ruime bijkeuken met toegangsdeur naar de tuin en naar de garage aan de voorzijde.





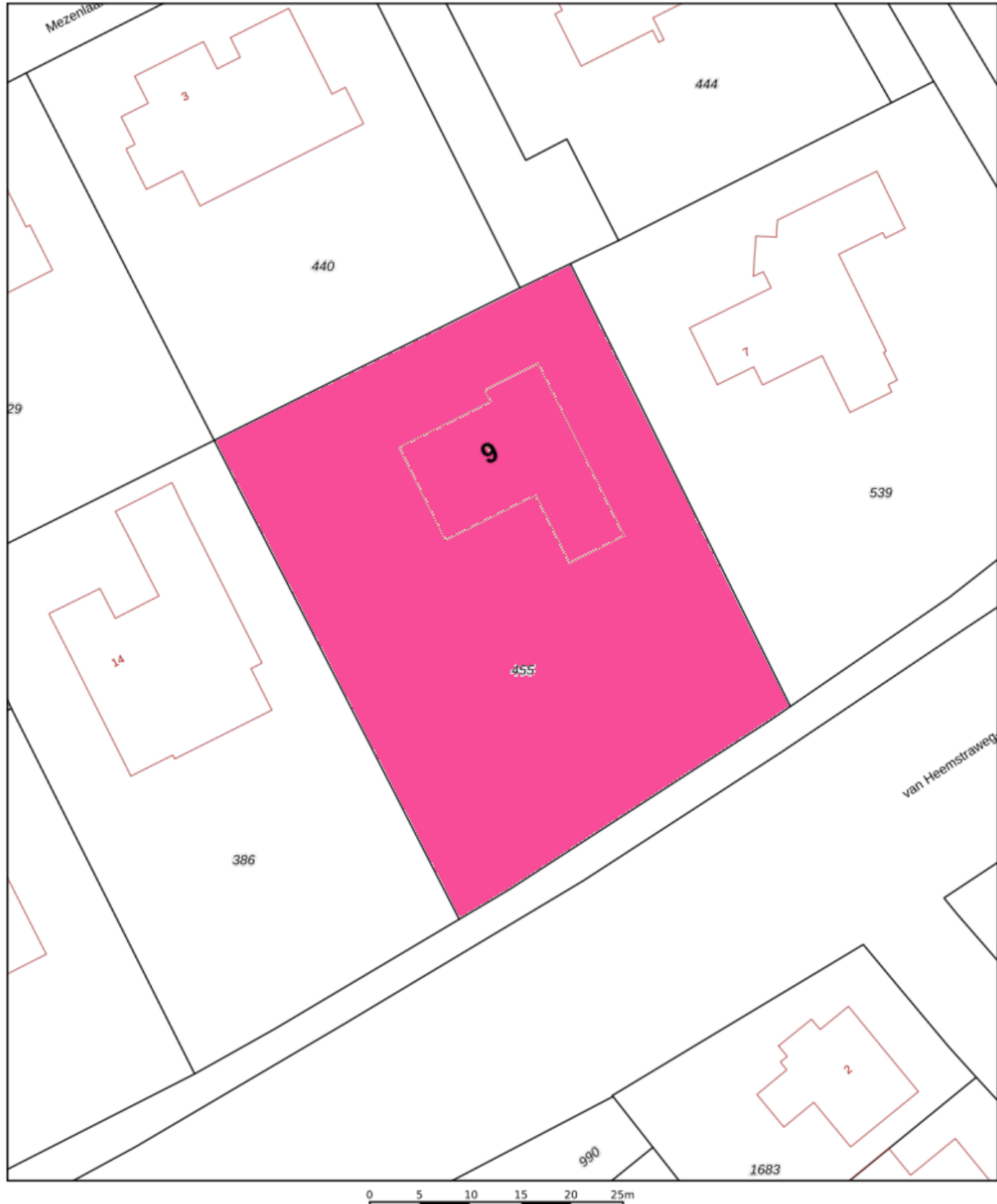
Mezenlaan 9




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mezenlaan 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 455	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

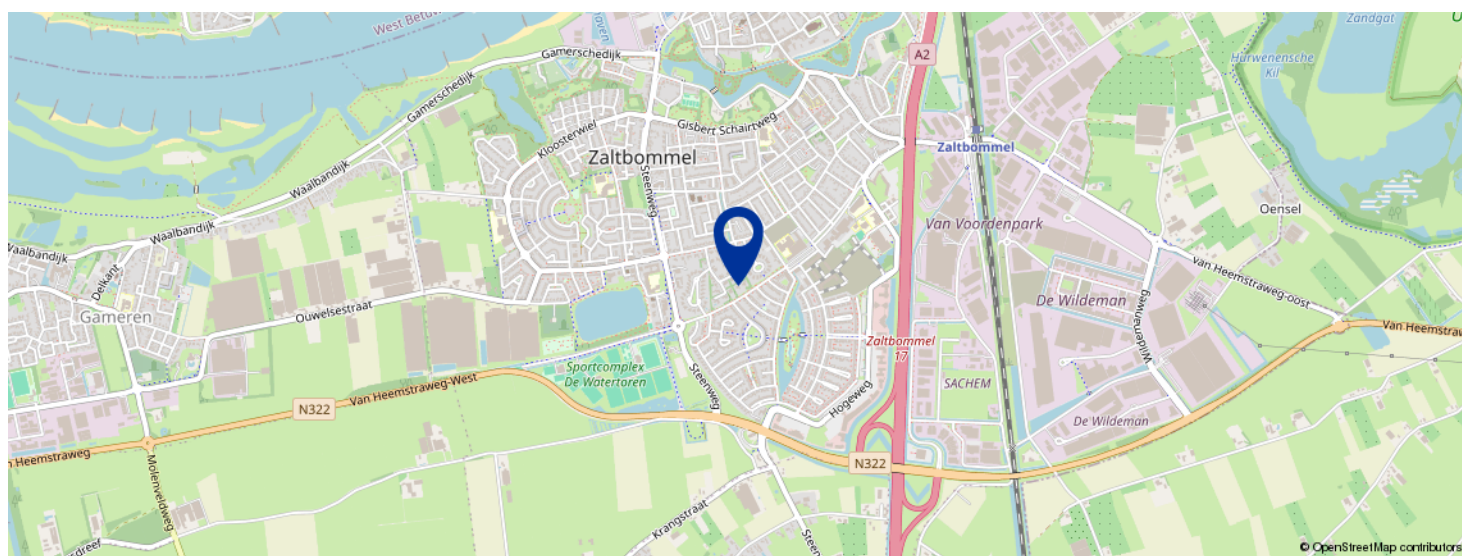
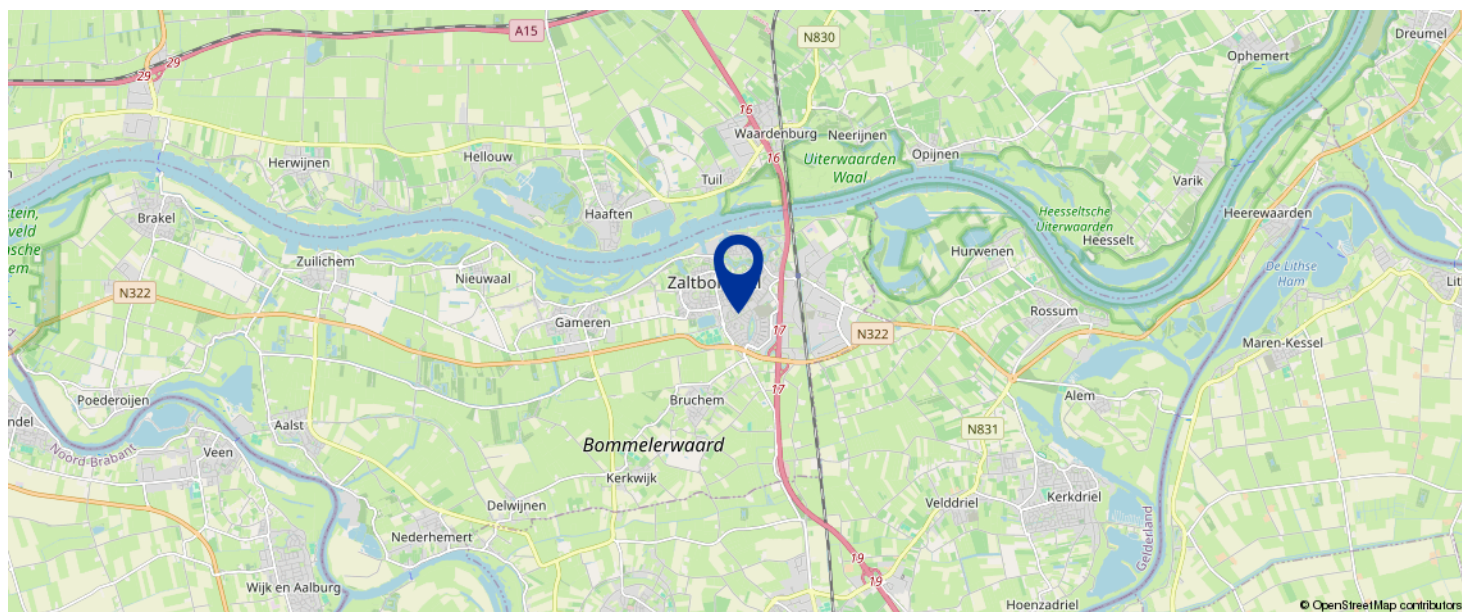
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

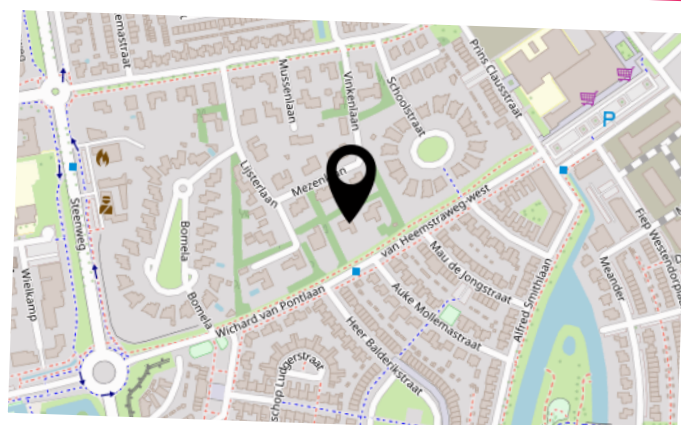
PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Bank in woonkamer			X
- Schuifkasten in 3e en 4e slaapkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Chiffonnière in bijkeuken, Amelander kast in woonkamer, Spiegelkast in 2e slaapkamer			X
- Alle overige kastjes, bureaus, tafel(tjes)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleed in woonkamer voor de haard		X	
- Overige losse vloerkleden			X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Overig, te weten			
- Schilderijen			X
- staande Engelse klok in de hal			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Koel-vries combinatie Liebherr in bijkeuken	X		
- Inbouw en onderbouw lampen in keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 erfdiensbaarheden, 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
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





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 —