



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Thorbeckestraat 53
Zaltbommel**

Vraagprijs € 665.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

Vrijstaande eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:

151 m²

INHOUD:

620 m³

PERCELOPPERVLAKE:

367 m²

AANTAL KAMERS:

5

SLAAPKAMERS:

4

**BOUWVORM**

bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaand

ENERGIELABEL

B

BOUWJAAR

1960

WARM WATER

c.v.-combiketel (Remeha, 2017)

LIGGING

in woonwijk, nabij
voorzieningen

TUIN

zuiden

BERGING

1 in pandig en 1 vrijstaand

VERWARMING

centrale verwarming en
vloerverwarming op
begane grond, houtkachel
dakisolatie, dubbel glas,
grotendeels gevelisolatie

ISOLATIE

OMSCHRIJVING

Fraai uitgebouwde vrijstaande woning met slaap- en badkamer op de begane grond

Op een aantrekkelijke hoeklocatie aan de Thorbeckestraat en Prins Bernhardweg staat deze goed onderhouden vrijstaande woning. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en levensloopbestendig wonen. Met een slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond, een zonnige tuin op het zuiden en maar liefst vier slaapkamers in totaal, is dit een ideale woning voor gezinnen én voor wie graag voorbereid is op de toekomst.

De woning is op diverse punten verduurzaamd. Recent is een energielabel B afgegeven.

Daarnaast beschikt de woning over 14 zonnepanelen, is deze geheel voorzien van dubbele beglazing, dakisolatie en grotendeels uitgerust met gevelisolatie. Dit draagt bij aan een aangenaam wooncomfort en een gunstig energieverbruik.

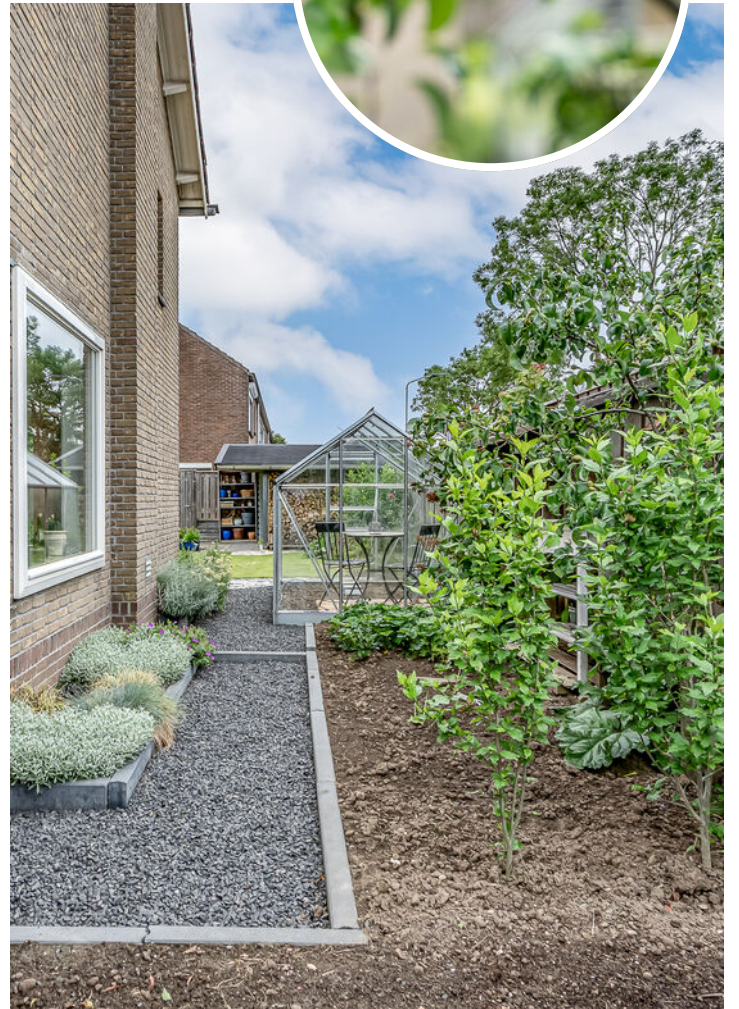
De ligging is bijzonder gunstig: op korte afstand bevinden zich winkelcentrum 'Portage', het gezellige stadscentrum en het NS-station, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.





Buiten is het heerlijk genieten. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt volop zon en groen. Met een verzorgd gazon, houten tuinhuis, tuinkas (ter overname), diverse beplanting en een praktische achterom vormt deze tuin een fijne plek om te ontspannen of gezellig samen te komen met familie en vrienden.

Deze karakteristieke jaren '60-woning onderscheidt zich door haar royale uitbouw, levensloopbestendige indeling, fijne lichtinval en goede staat van onderhoud. Een comfortabel familiehuis met verrassend veel ruimte, een heerlijke tuin en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een woning die u beslist van binnen moet ervaren.

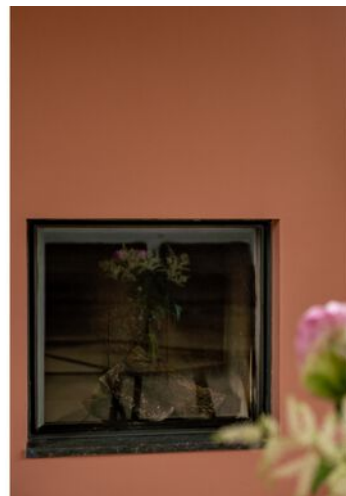




Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit en een verzorgd aangelegde voortuin met veel groen.

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in een ruime hal met meterkast, vernieuwd toilet met fonteintje (2024), garderobe en trapopgang naar de verdieping.





Aan de rechterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, waar de houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Grote raampartijen en openslaande tuindeuren creëren een prettige verbinding met de tuin en zorgen voor veel natuurlijk lichtinval.

Aan de linkerkzijde van de hal is een gezellige eethoek ingericht met uitzicht op de voortuin en de straat.







De begane grond is vrijwel geheel afgewerkt met een stijlvolle travertinvloer, nagenoeg geheel voorzien van comfortabele vloerverwarming, die doorloopt in de uitbouw. Vanuit de eethoek bereikt u de moderne keuken (2022) in een hoekopstelling met diverse Siemens-inbouwapparatuur en een Quooker.

Dankzij de verhoogde dakconstructie met rondom geplaatste ramen ontvangt dit vertrek prettig veel daglicht. Openslaande deuren geven direct toegang tot de zonnige achtertuin.





Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met extra bergruimte (kasten ter overname), een keukenblok en een deur naar de oprit.

Vanuit de woonkamer is de kelder bereikbaar die zich onder de hal bevindt..





Achter de keuken ligt de ruime ouderslaapkamer met een vaste kastenwand, openslaande tuindeuren en een aangename lichtinval door de verhoogde dakconstructie. De aangrenzende badkamer is modern en uitgevoerd met een grote wastafel, wandcloset, ruime inloopdouche met regendouche en vloerverwarming.





De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamers beschikken over praktische vaste kastruimte.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, toilet en wastafel.



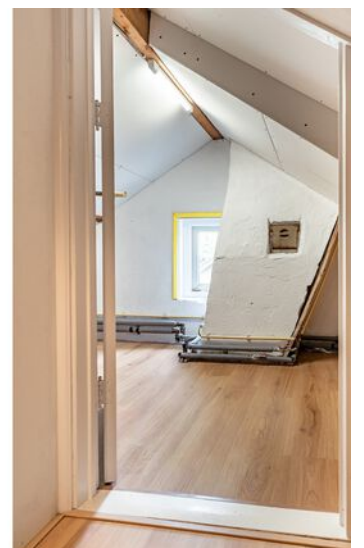
'1e verdieping met
drie slaapkamers en
een tweede
badkamer'





Op de 1e verdieping bevinden zich tot slot een vaste bergkast en een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

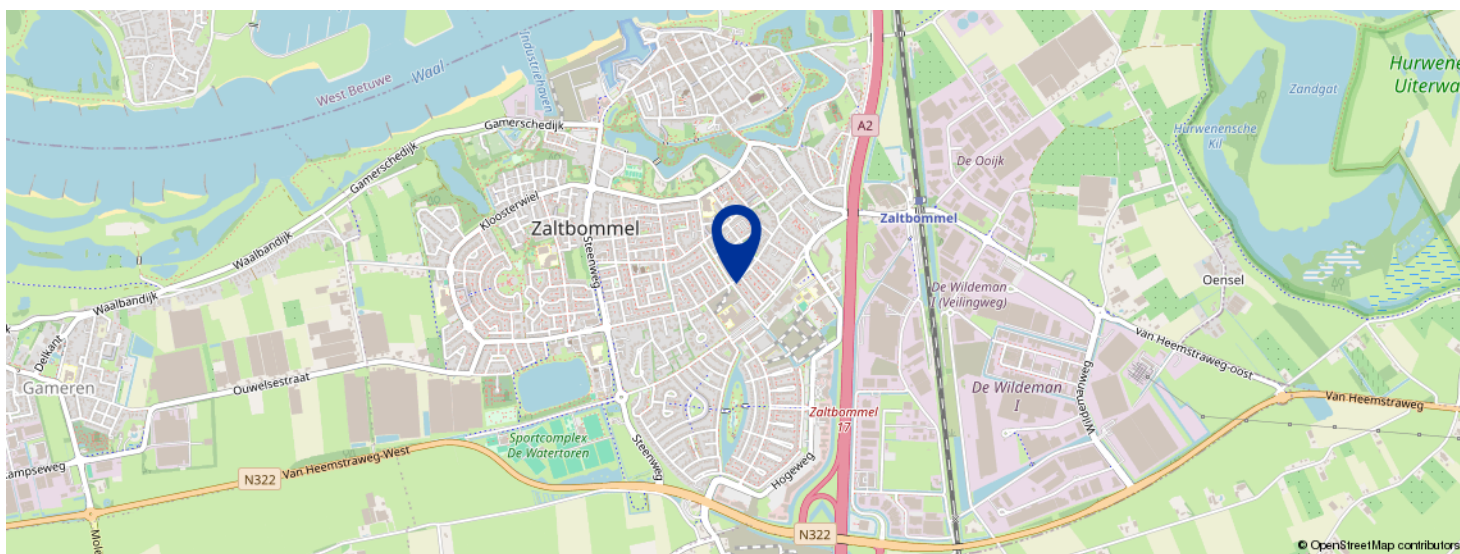
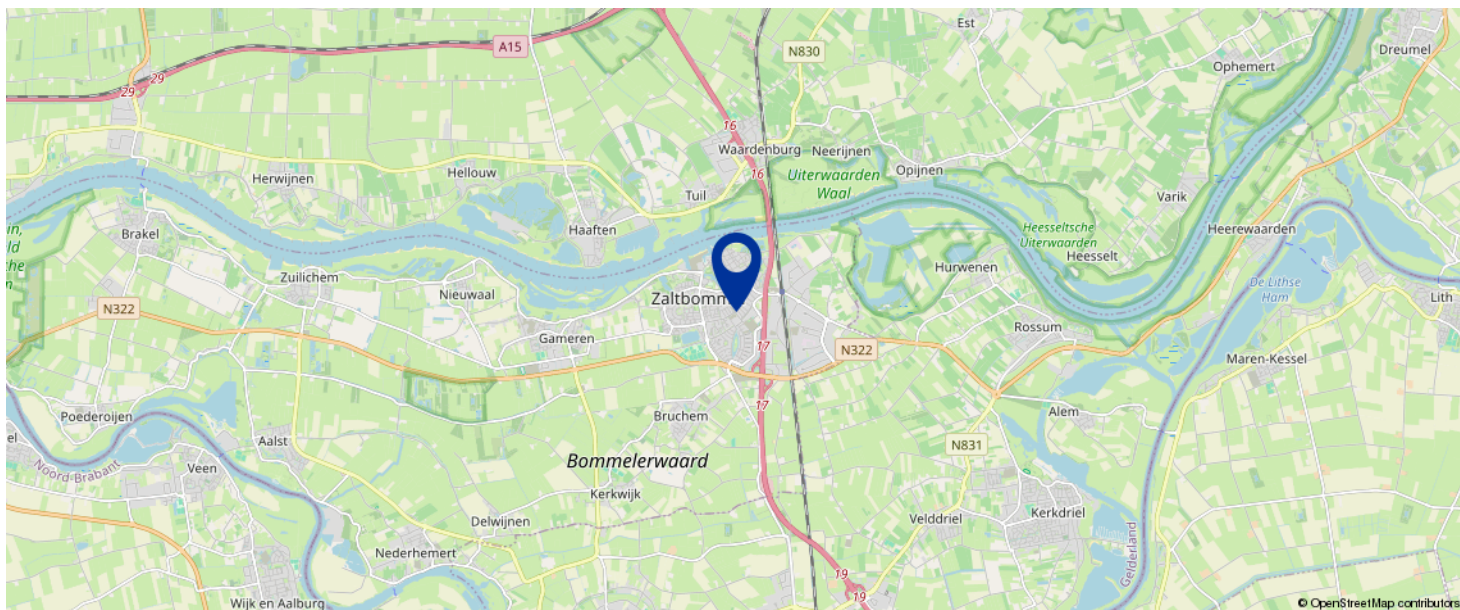
Via een vaste trap bereikt u de ruime bergzolder, bestaande uit een overloop met aan weerszijden praktische bergruimte.



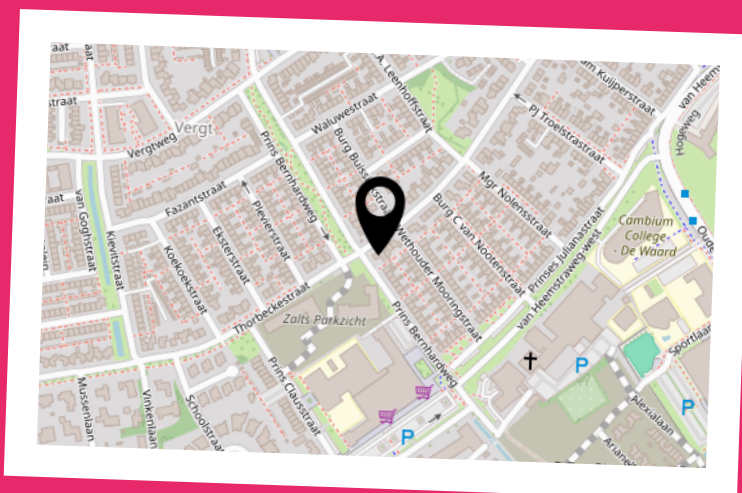
TUIN



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Thorbeckestraat 53, Zaltbommel



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Thorbeckestraat 53



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Zaltbommel	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie H	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 295	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026
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



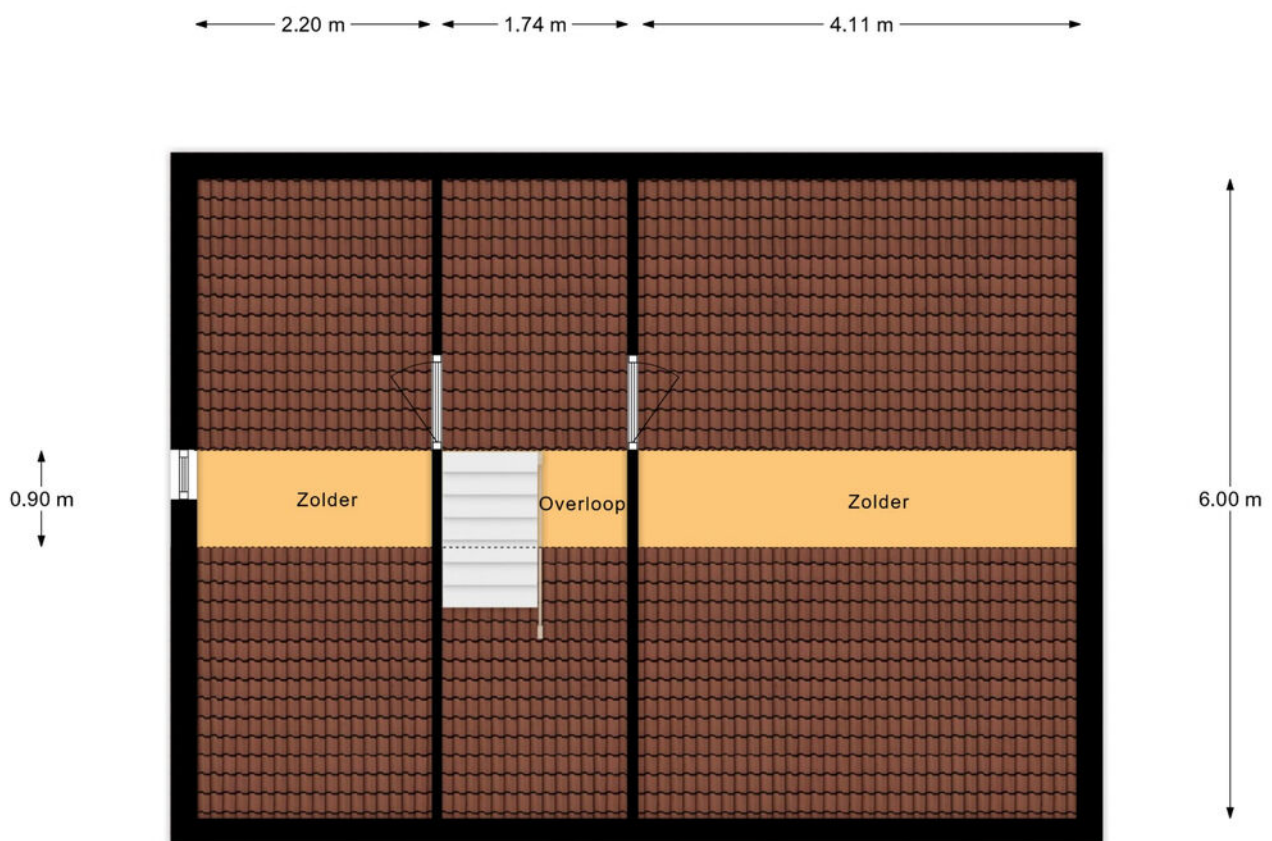
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

2E VERDIEPING



2e Verdieping

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 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

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 of 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.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- wandlampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- PAX kasten bijkeuken			X
- keukenblok bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- shutters woonkamer			X
- raambekleding eerste verdieping			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Hoekbank eetkamer			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
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- losse koelkast (bijkeuken)		X	
- losse vriezer (kelder)		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Handdoekhaakje	X		
- Spiegel, in wc beneden bij de hal		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Radiatorfolie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Vloerverwarmingsinstallatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Vijver	X		
- Haardhout			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.

**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 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