



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Theo van Rijenlaan 49
Zaltbommel**

Vraagprijs € 689.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
163 m²

INHOUD:
632 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
226 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM bestaande bouw
TYPE WONING 2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL A+++
BOUWJAAR 2017
WARM WATER c.v.-ketel

LIGGING in woonwijk 'De Waluwe'
TUIN zuidoost
BERGING aangebouwde, inpandig bereikbare berging en vrijstaande houten berging
VERWARMING hybride warmtepomp
ISOLATIE volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Energiezuinige en moderne twee-onder-een kapwoning in jonge en geliefde woonwijk 'De Waluwe'

Aan de rustige Theo van Rijenlaan staat deze moderne, energiezuinige tweekapper **(energielabel A+++)** met eigen oprit, aangebouwde berging en een zonnige achtertuin met vrijstaande houten berging en achterom. Deze ideale gezinswoning, gebouwd in 2017, biedt een lichte woonkamer met sfeervolle erker aan de voorzijde en een tuingerichte keuken met aansluitend een werk/hobbykamer aan de achterzijde.

Op de 1e verdieping liggen 3 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer aan de achterzijde met inbouwkast.

De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet.

Op de zolderverdieping ligt een 4e slaapkamer voorzien van 2 grote dakramen

Deze moderne woning is bijzonder energiezuinig en volledig geïsoleerd. Met maar liefst 22 zonnepanelen, HR++ beglazing en een hybride warmtepomp bent u goed voorbereid op de toekomst. De begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.



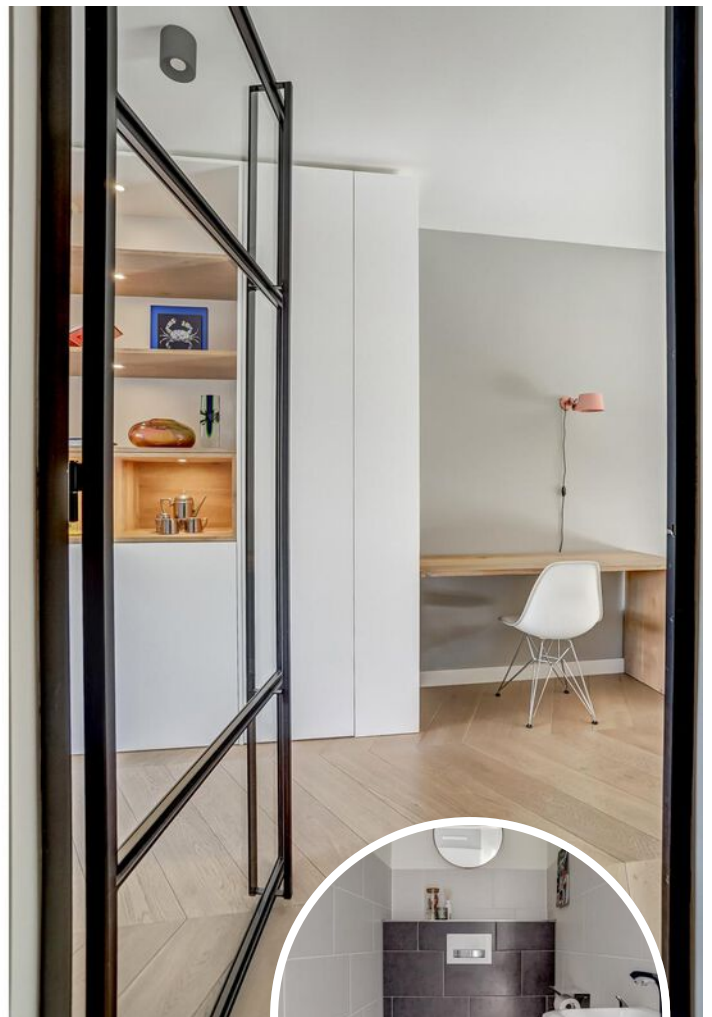


De fraai aangelegde achtertuin beschikt over een overkapping, een vrijstaande berging en een ruim terras direct achter de woning.

De tuin is verzorgd ingericht met sierbestrating, kunstgras, borders en diverse beplanting, waardoor u het hele jaar door kunt genieten van een groene en onderhoudsvriendelijke buitenruimte.

Op loopafstand bevindt zich het winkelcentrum 'De Portage' voor de dagelijkse boodschappen en 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. De historische binnenstad ligt op korte afstand evenals het NS-station en de op- en afrit van de A2. Kortom, een ideale gezinswoning van ruim formaat op een geliefde plek!





Via de zijentree betreedt u de hal met trapopgang, garderobe, meterkast en een modern toilet met fonteintje. Een stijlvolle stalen glazen deur geeft toegang tot de lichte woonkamer met een sfeervolle erker aan de voorzijde. Aan de achterzijde is de woning royaal uitgebouwd, waardoor een ruime en comfortabele woonkeuken is ontstaan.

WOONKAMER







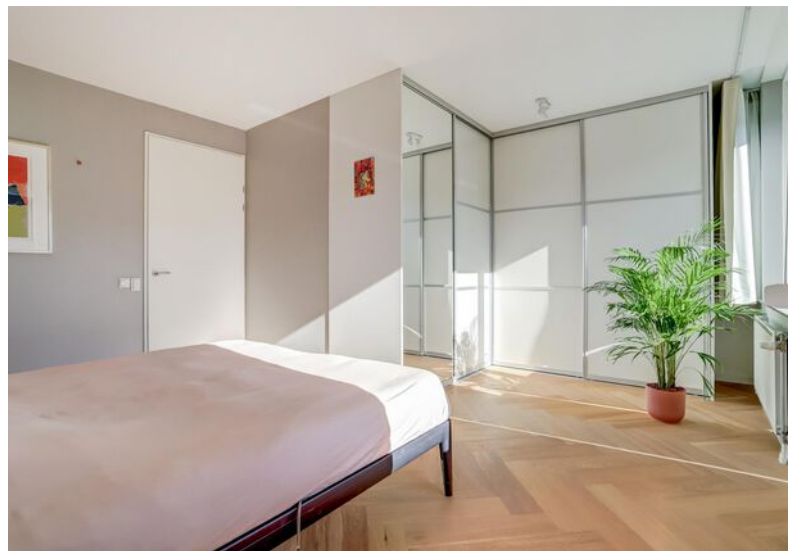
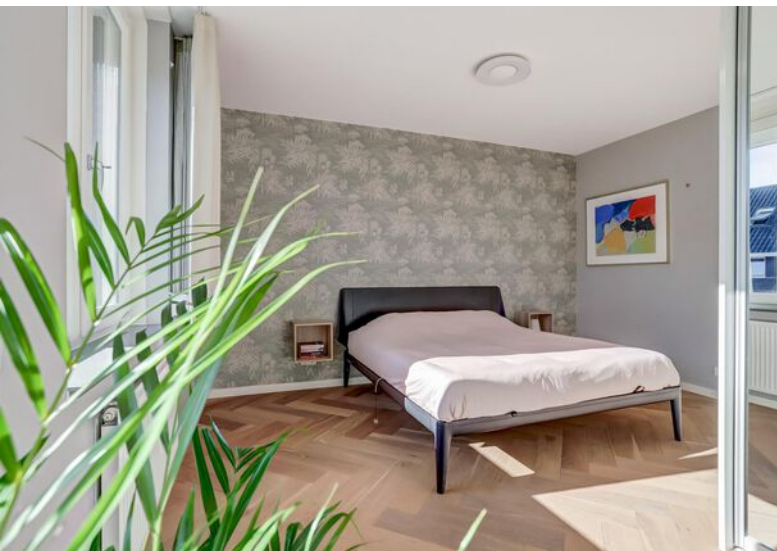
De luxe open keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora-kookplaat, Quooker, oven, magnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Dubbele openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor een fijne verbinding met de zonnige achtertuin.

Vanuit de keuken is tevens een werk-/hobbykamer bereikbaar, eveneens afgesloten met een stalen glazen deur.

De inpandige berging is zowel van binnenuit toegankelijk als via dubbele deuren aan de voorzijde. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle Hongaarse punt vloer gecombineerd met vloerverwarming.

MASTER BEDROOM





Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en een ruime, complete badkamer bereikbaar. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. De royale ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een praktische inbouwkast.

De lichte, volledig betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien. Deze beschikt over een ligbad, een aparte inloopdouche, een breed wastafelmeubel en een toilet.

De gehele verdieping is afgewerkt met een elegante houten visgraatvloer. Daarnaast zijn op deze etage rolluiken aanwezig, wat bijdraagt aan zowel comfort als privacy.



BADKAMER





2E VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de voorzolder, waar zich de hybride warmtepomp (2024), de mechanische ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen bevinden. Daarnaast biedt deze verdieping toegang tot een ruime vierde slaapkamer. Aan de voorzijde zorgen twee grote dakramen voor een prettige lichtinval, wat de kamer een aangename en open sfeer geeft.

De gehele zolder is afgewerkt met een strakke PVC vloer. Indien gewenst, biedt de slaapkamer de mogelijkheid om te worden gesplitst, bijvoorbeeld ten behoeve van een extra kamer of werkruimte.





*'Kindvriendelijke
woonomgeving'*



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Theo van Rijenlaan 49, Zaltbommel



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Theo van Rijenlaan

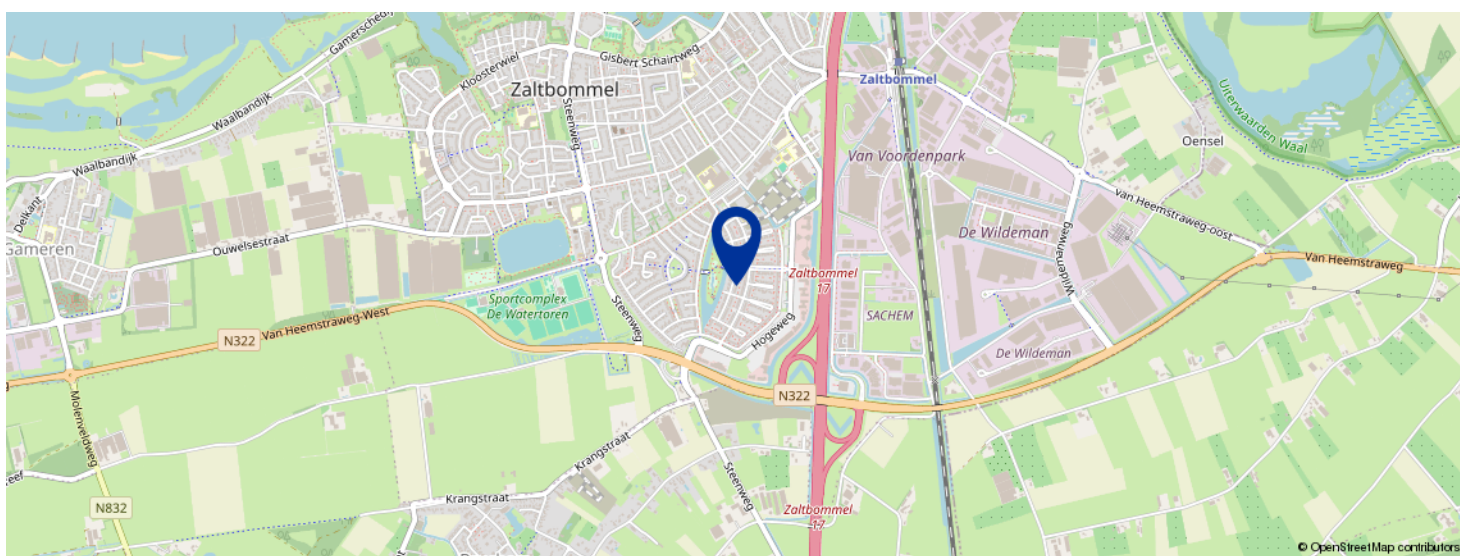
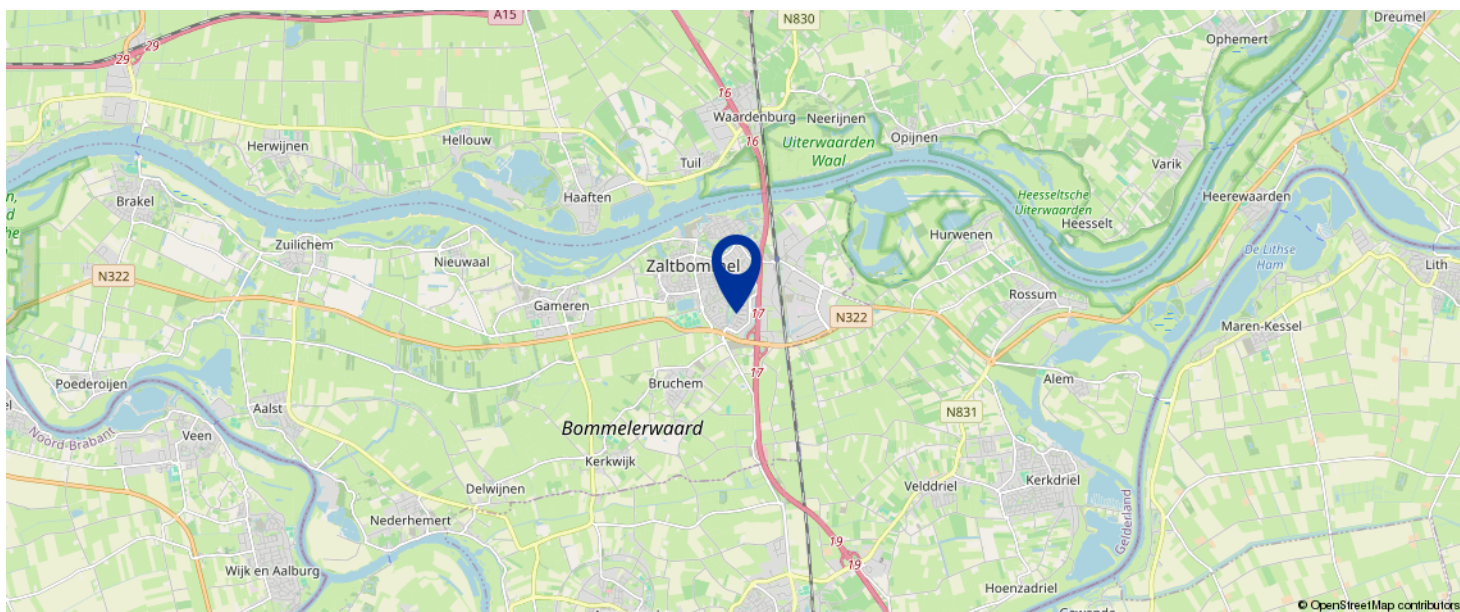


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie K	
— Bebouwing		Perceel 2361	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2025
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.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



Begane Grond

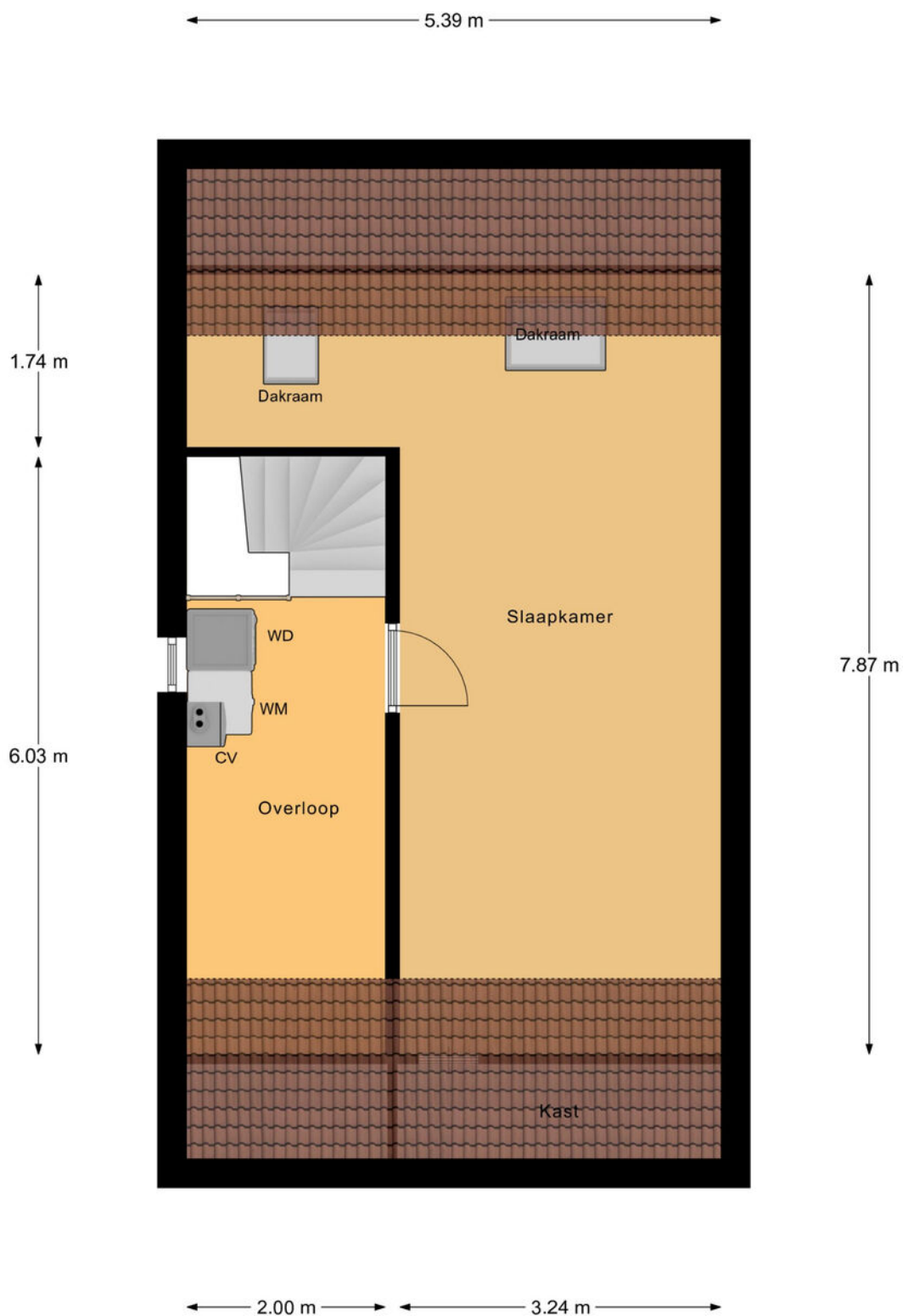
1E VERDIEPING



1e Verdieping

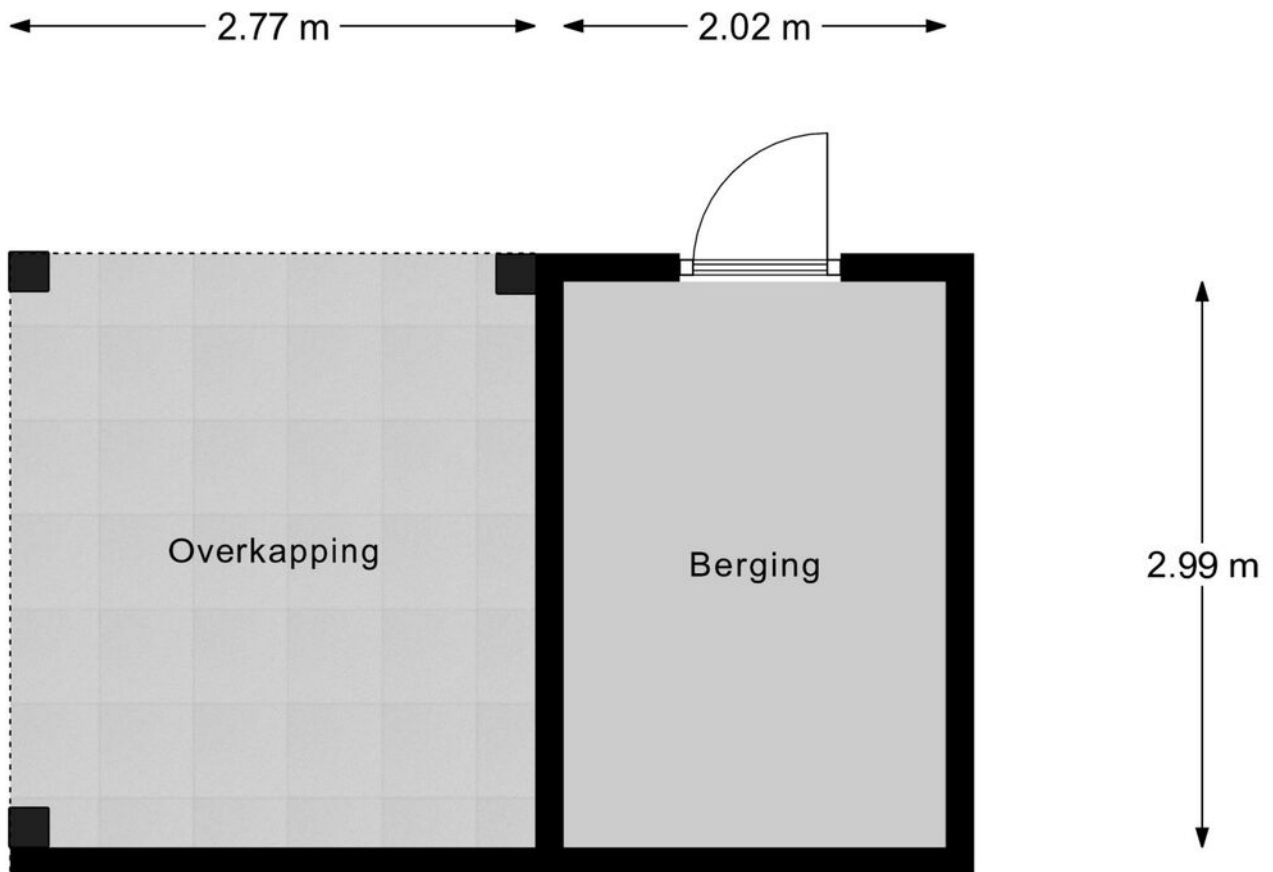


2E VERDIEPING



2e Verdieping

BERGING



Berging



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 2025 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 525.000. 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		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerkkast (inclusief bureau en bank)			X
- Inbouwkast grote slaapkamer eerste verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen ramen voorkant woning			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- 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			
- ligbad	X		
- 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		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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 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