



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

Jip en Jannekelaan 54  
Zaltbommel

Vraagprijs € 479.000,- k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
106 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
390 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
116 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
4

**SLAAPKAMERS:**  
3



**BOUWVORM** bestaande bouw  
**TYPE WONING** tussenwoning  
**ENERGIELABEL** A  
**BOUWJAAR** 2020  
**WARM WATER** warmtepomp met boilervat

**LIGGING** in woonwijk 'De Waluwe'  
**TUIN** zuidwest  
**BERGING** vrijstaand hout  
**VERWARMING** vloerverwarming  
**ISOLATIE** volledig geïsoleerd

# OMSCHRIJVING

**Gasloze en energiezuinige tussenwoning met zonnige tuin op het zuidwesten, drie slaapkamers en een royale open zolder.**

Welkom in deze instapklare tussenwoning uit 2020, waar comfort, duurzaamheid en een fijne ligging samenkomen. De woning is volledig gasloos en energiezuinig, en beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidwesten met een berging en een handige achterom.

Gelegen in een jonge en kindvriendelijke woonwijk, bevindt u zich hier op loopafstand van het kleinschalige winkelcentrum 'De Portage' voor de dagelijkse boodschappen.

Daarnaast ligt op korte afstand een prachtig parkeiland, ideaal voor ontspanning en speelplezier voor jong en oud.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig wooncomfort.





De voor- en achtertuin zijn verzorgd aangelegd. De zonnige achtertuin op het **zuidwesten** beschikt over een vrijstaande houten berging, een achterom, plantenborders en een onderhoudsvriendelijk terras met een elektrisch bedienbaar zonnescerm. De tuin is fraai omsloten door houten schuttingen en biedt veel privacy.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over **energielabel A**. De warmwatervoorziening verloopt via een individuele warmtepomp met boilervat. Daarnaast is de woning uitgerust met een warmte-terugwinstsysteem en **9 zonnepanelen** wat bijdraagt aan lage energielasten en een duurzaam wooncomfort.





Bij binnenkomst komt u in een ruime hal met een technische kast waarin de warmtepomp is geplaatst, de meterkast, een toilet met fonteintje en de trap naar boven.





*'Welkom bij Jip en  
Jannekelaan 54  
Zaltbommel!'*







Vanuit de hal loopt u door naar de sfeervolle, tuingerichte woonkamer, die dankzij de openslaande tuindeuren in directe verbinding staat met de achtertuin. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een strakke L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combimagnetron, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap, koelkast en vriezer.

De vloer is stijlvol afgewerkt met een visgraat PVC vloer, wat zorgt voor een luxe en moderne uitstraling.





Op de **eerste verdieping** geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning, terwijl de derde slaapkamer en de badkamer zich aan de voorzijde bevinden.

De badkamer is ruim opgezet en uitgerust met een douche, toilet, wastafel en een designradiator.



'3 slaapkamers en  
de badkamer op de  
1e verdieping'



# 2E VERDIEPING



De **tweede verdieping** is bereikbaar via een vaste trap en vormt een open zolderruimte met een dakraam, witgoedaansluitingen en voldoende bergruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een afgesloten technische ruimte met de mechanische ventilatie en de warmte-terugwininstallatie. Deze verdieping biedt bovendien de mogelijkheid om een extra kamer te realiseren, geheel naar wens.



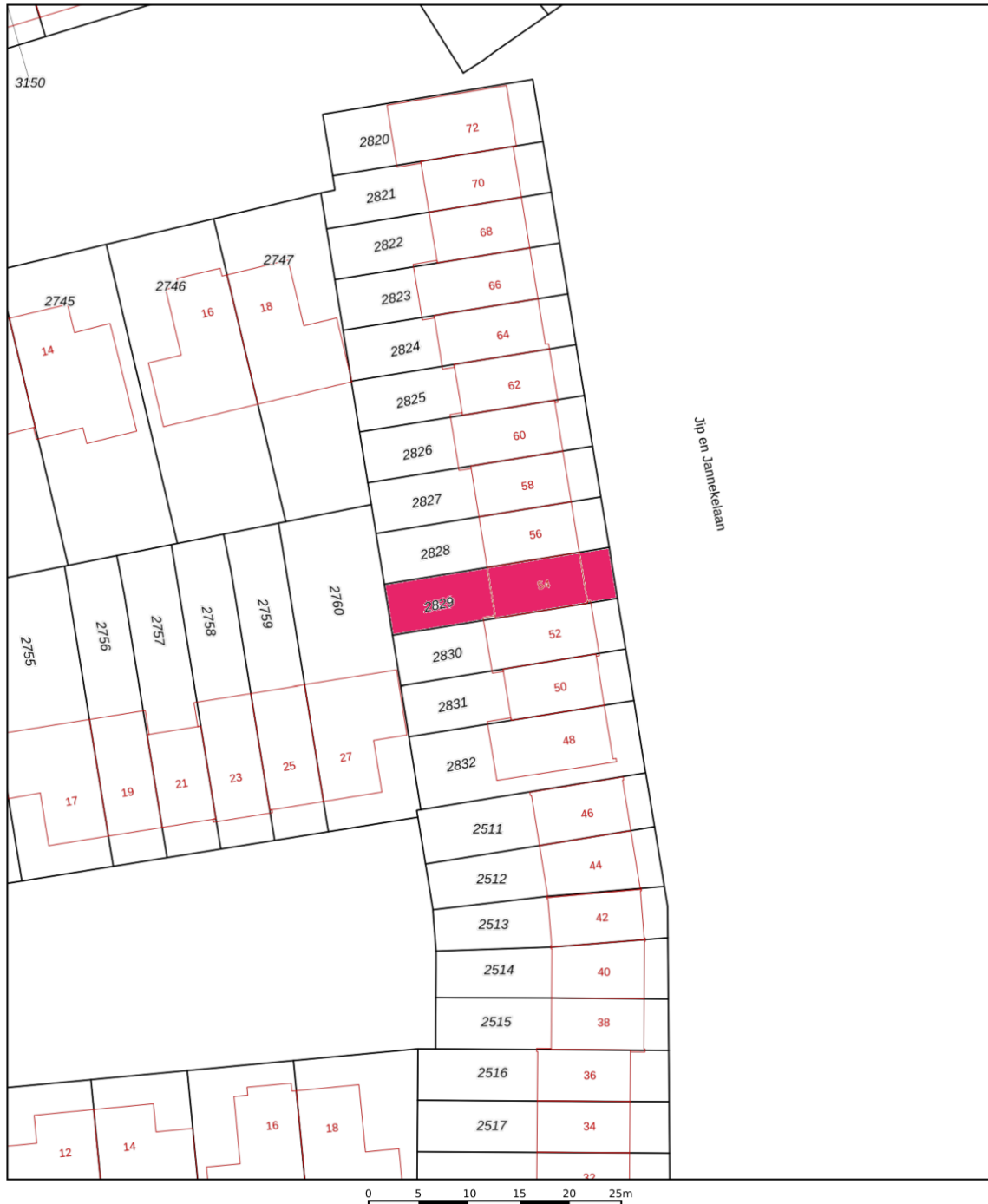
Op slechts enkele minuten lopen ligt het unieke **parkeiland**, een groene en natuurlijke speelomgeving met wandelroutes, picknickplekken en houten speeltoestellen. Een ideale plek waar kinderen en ouders samen kunnen genieten van buiten zijn en recreatie.



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jip en JannekeIn 54



Jip en JannekeIn

12345

25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaltbommel  
Sectie K  
Perceel 2829

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 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.

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Jip en Jannekelaan 54, Zaltbommel



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

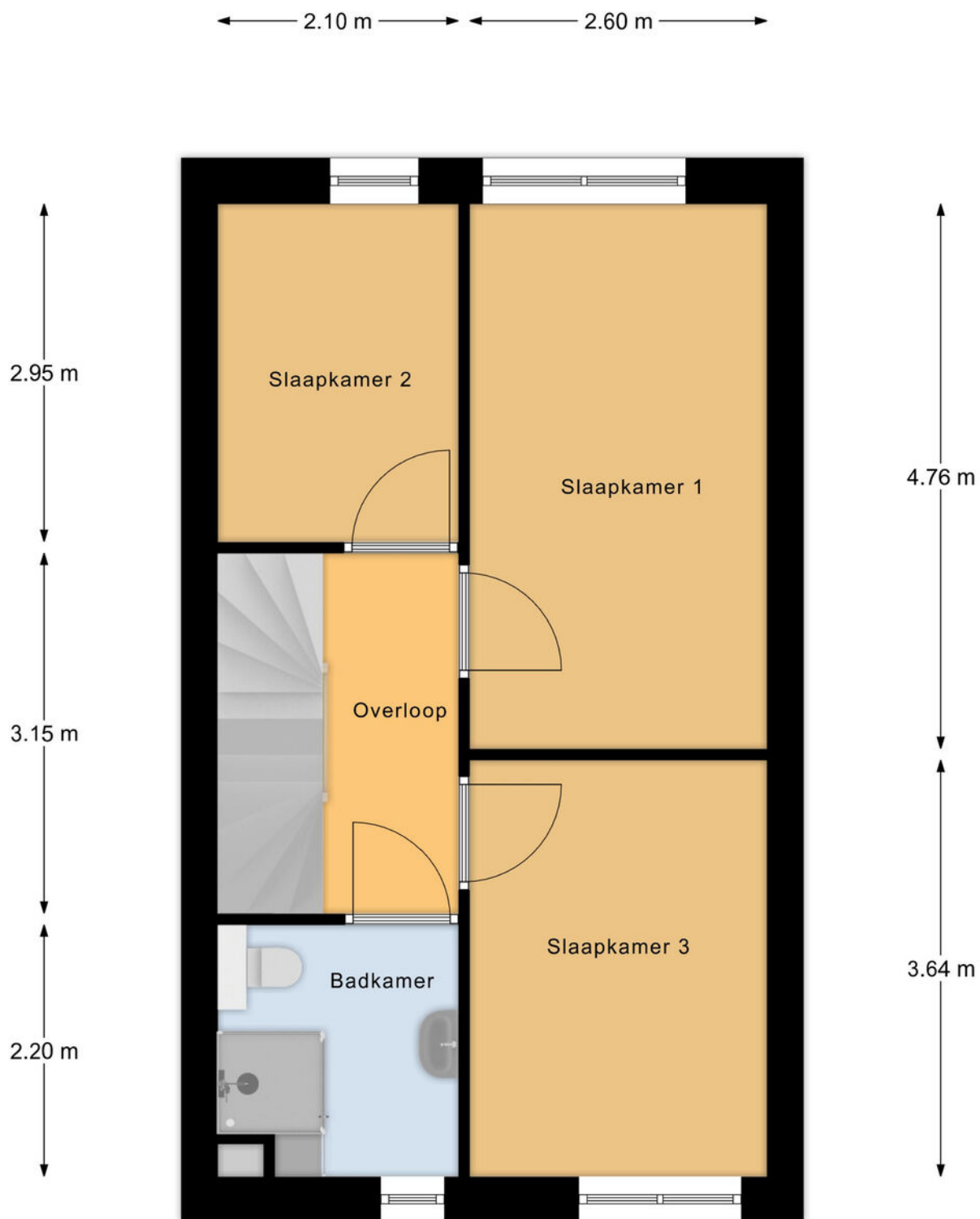


# BEGANE GROND



Begane Grond

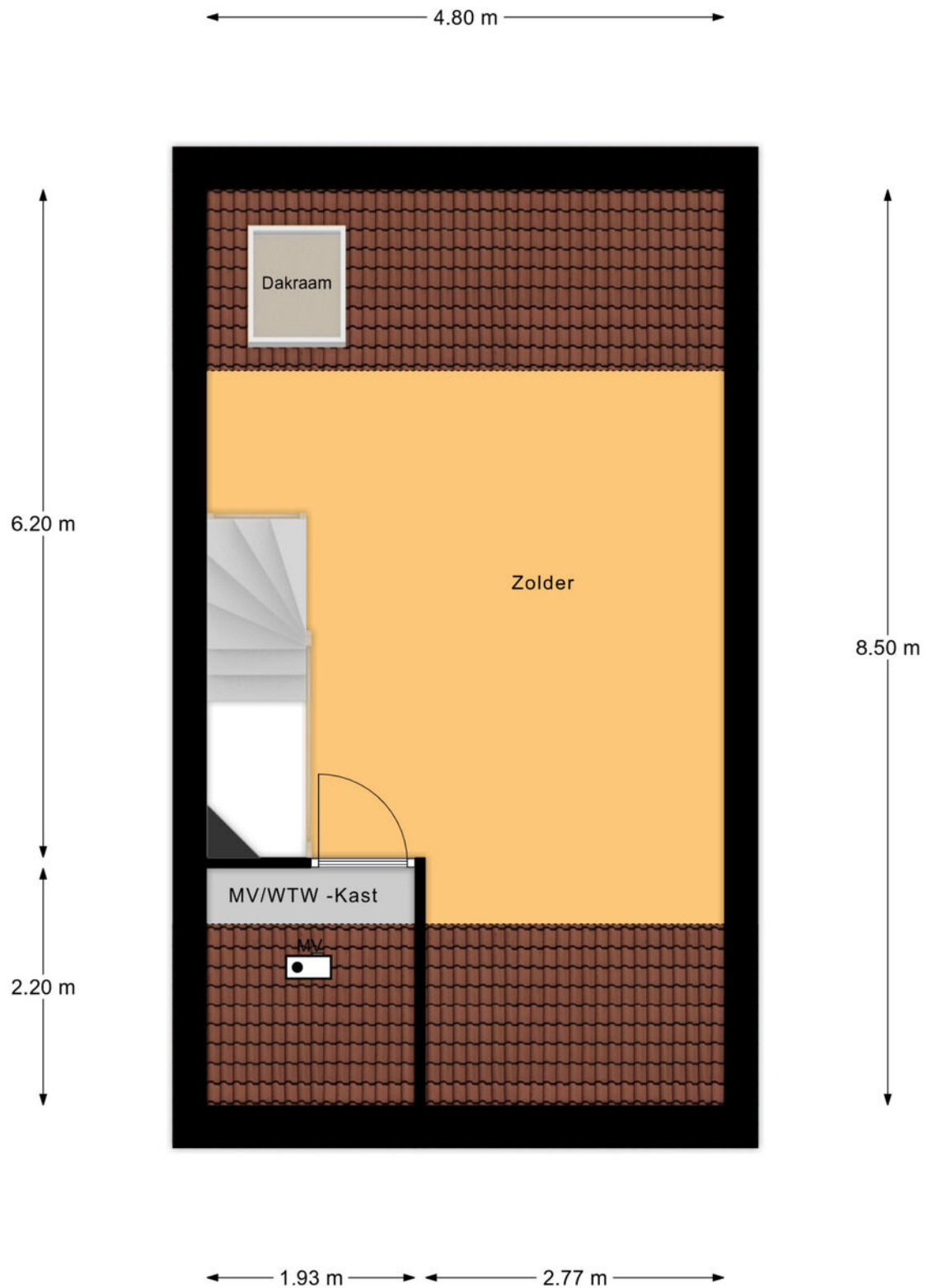
# 1E VERDIEPING



1e Verdieping



# 2E VERDIEPING



Zolder

# 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](http://Rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](http://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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Plizegordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer beneden	X		
- Laminaat vloer 1e en zolder	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
- Waterontharder	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)

  
**NIEUWDORP**  
— makelaardij —