



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Provincialeweg 53
Velddriel

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
161 m²

INHOUD:
600 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
475 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM

TYPE WONING

ENERGIELABEL

BOUWJAAR

WARM WATER

bestaande bouw

2-onder-1-kapwoning

E

1968

c.v.-combiketel + geiser
(2019)

LIGGING

TUIN

BERGING

VERWARMING

ISOLATIE

aan doorgaande weg
oosten

vrijstaand hout

centrale verwarming

gedeeltelijk vloer- en
dakisolatie en gedeeltelijk
dubbele beglazing

OMSCHRIJVING

Op ruim perceel gelegen uitgebouwde twee-onder-één kapwoning met 5 slaapkamers en 2 badkamers

Op zoek naar ruimte en volop mogelijkheden? Aan de Provincialeweg 53 in Velddriel staat deze verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 475 m². Achter de gevel schuilt een flink uitgebouwde woning met een woonoppervlakte van circa 161 m² en een inhoud van 600 m³.

De begane grond is bijzonder ruim en praktisch ingedeeld, met een woonkamer aan de voorzijde voorzien van kamer-en-suite deuren naar een eetkamer aan de achterzijde, een royale woonkeuken én maar liefst twee slaapkamers en

een badkamer – ideaal voor gelijkvloers wonen of een praktijk/kantoor aan huis.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer.

De vaste trap leidt naar de zolderverdieping met opbergmogelijkheden.

De woning is gebouwd in 1968 en biedt dankzij de grootte en indeling volop potentie om naar eigen smaak te moderniseren en verder te verduurzamen.





Achter de woning ligt een royale, diepe achtertuin op het oosten. Dankzij de grootte en de diepte is er gedurende de dag volop zon aanwezig – ideaal voor zonliefhebbers!

De tuin is ingericht met een terras, een gazon en een gezellige aangebouwde terrasoverkapping waar je beschut kunt genieten van het buitenleven.

Daarnaast is er een vrijstaande houten berging aanwezig voor fietsen, tuingereedschap of opslag.

Deze privacy biedende tuin biedt volop ruimte en mogelijkheden om naar eigen smaak een groene oase of kindvriendelijke buitenruimte te creëren.



De woning beschikt over een energielabel E. Er is reeds gedeeltelijk vloer- en dakisolatie aanwezig en een deel van de woning is voorzien van dubbele beglazing. Met aanvullende maatregelen, zoals het isoleren van de spouwmuur en het vervangen van enkel glas (kozijnen voorgevel), is het energielabel aanzienlijk te verbeteren.



Via de voordeur betreed je de hal, waar zich het toilet, de trapopgang en een trapkast bevinden. Aan de voorzijde van de woning ligt de woonkamer met een vaste kast voor extra bergruimte. Kamer-en-suite schuifdeuren verbinden deze ruimte met de eetkamer aan de achterzijde, waar openslaande tuindeuren zorgen voor verbinding met de tuin.



WOONKAMER





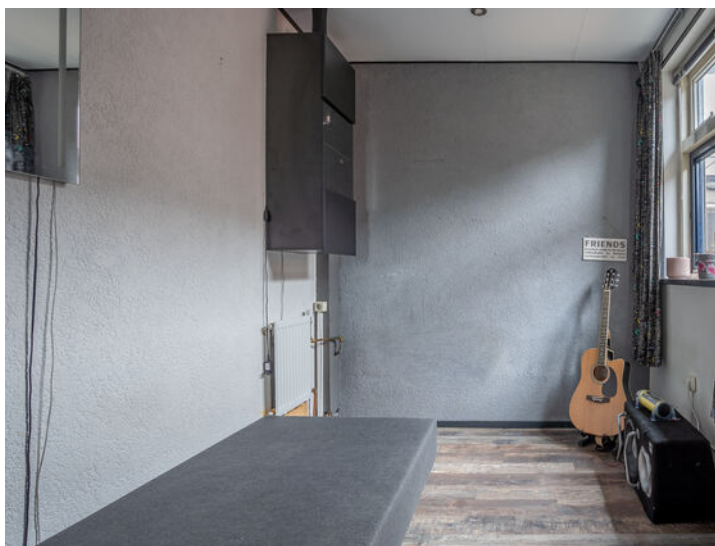
Vanuit een tweede hal met buitendeur is de ruime woonkeuken bereikbaar, gelegen in de aanbouw. De keuken is ingericht met een L-vormig keukenblok voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt ook over een vaste kast.

Grenzend aan de keuken ligt de badkamer, ingericht met ligbad, dubbele wastafel en toilet. Aansluitend is er een bijkeuken met witgoed aansluitingen, de cv-opstelling en geiser (Remeha Calenta, 2019), plus een deur naar de tuin.



'badkamer, tweede
hal en bijkeuken'





Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers. De eerste slaapkamer, voorzien van een vaste kast, is bereikbaar via de hal bij binnenkomst.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is bereikbaar via de tweede hal die de eetkamer en de woonkeuken met elkaar verbindt. Deze slaapkamer beschikt over openslaande tuindeuren naar het terras in de tuin.



1E VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en een tweede badkamer bereikbaar. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde, waarvan één is voorzien van een vaste kast. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De badkamer (2024) is uitgerust met een inloopdouche, toilet en vaste wastafel – praktisch en comfortabel in gebruik.

Tweede verdieping: Een vaste trap leidt naar de open zolderverdieping met dakraam. Deze ruimte is ideaal als bergzolder of eventueel om te bouwen tot extra hobbyruimte, afhankelijk van je wensen. Hier vind je volop opbergmogelijkheden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Provincialeweg 53



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Maasdriel

N

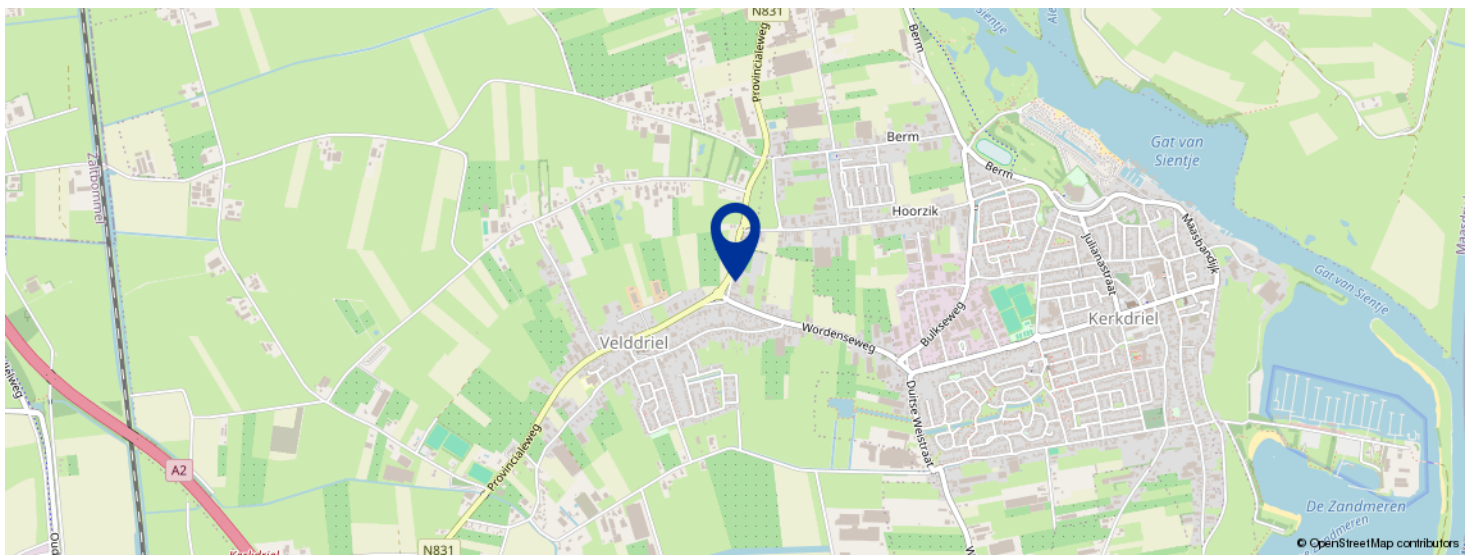
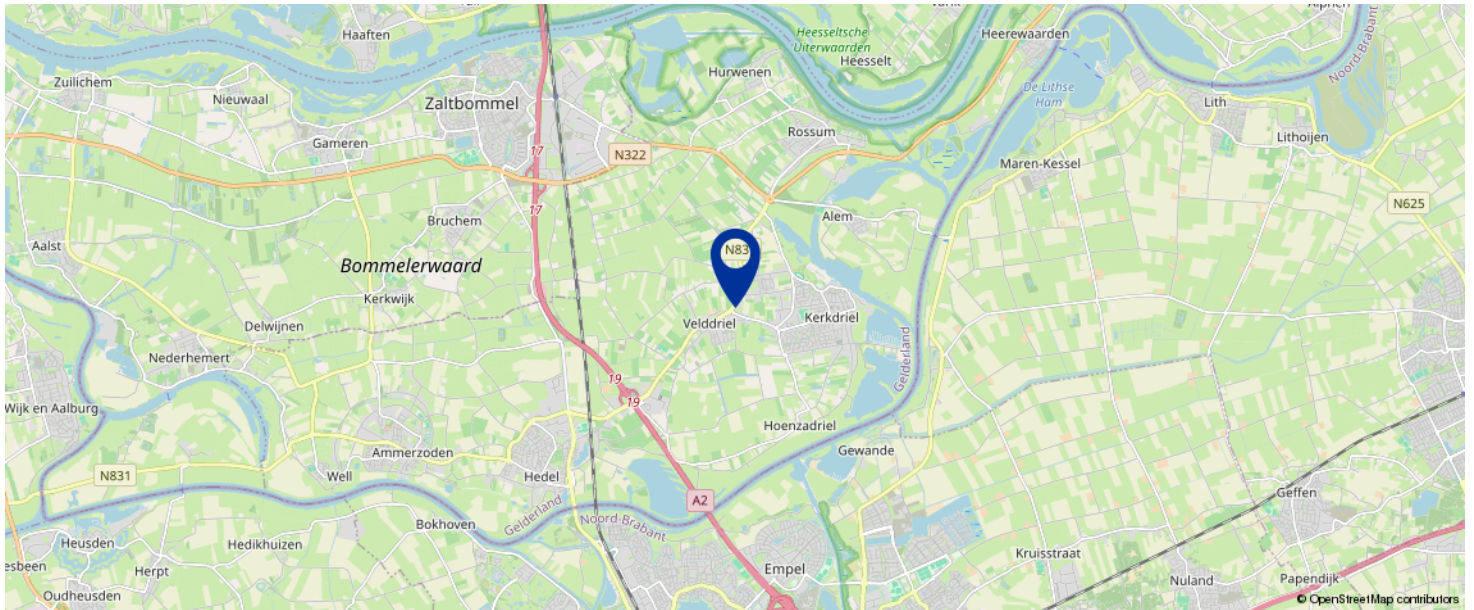
692

kadaster

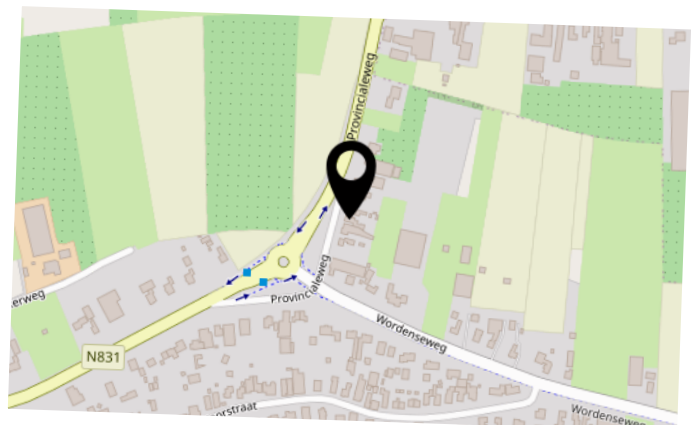
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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



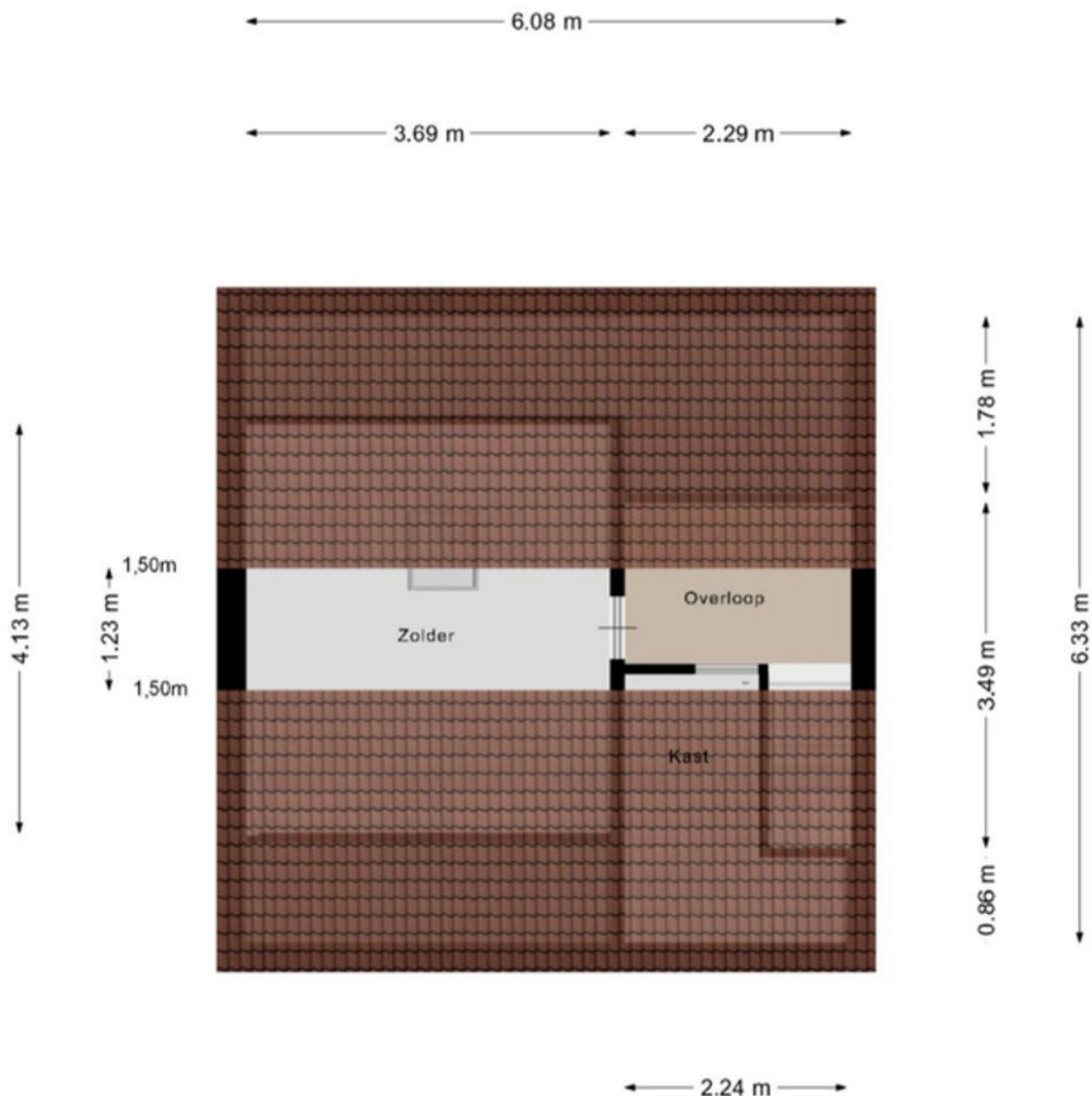
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



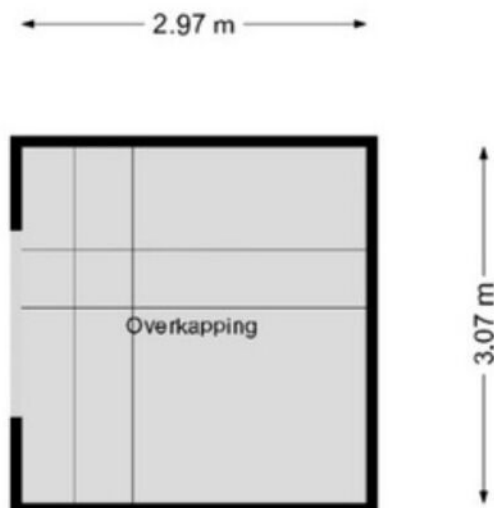
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2E VERDIEPING

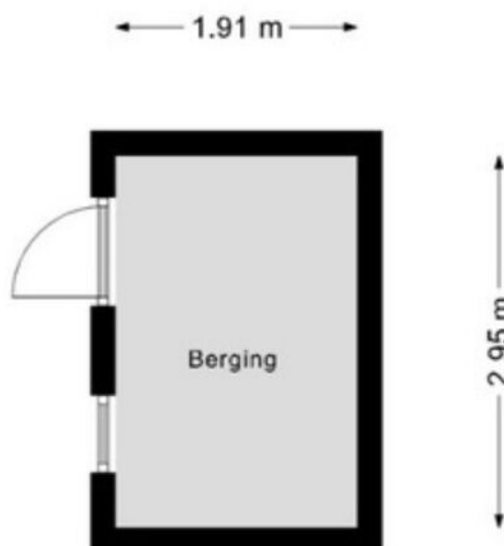


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

OVERKAPPING + BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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://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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- grote slaapkamer kast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat			X
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
-	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiator folie blijft achter	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
potten gaan mee en tuinstel gaat mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 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