



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Aakstraat 14
Zaltbommel

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
147 m²

INHOUD:
589 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
291 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM

bestaande bouw

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

ENERGIELABEL

D

BOUWJAAR

1972

WARM WATER

c.v.-combiketel (Remeha, 2007)

LIGGING

nabij stadscentrum, in woonwijk

TUIN

zuidwesten

BERGING

in pandige garage en vrijstaande tuinkas

VERWARMING ISOLATIE

centrale verwarming
dubbele beglazing

OMSCHRIJVING

Royale twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers, grote garage en een diepe, groene achtertuin

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met verrassend veel leefruimte, op loopafstand van het centrum van Zaltbommel? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning aan de Aakstraat 14 zeker het bekijken waard.

De woning is gebouwd in 1972, deels voorzien van dubbele beglazing en beschikt over circa 147 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een royale aangebouwde garage en een diepe achtertuin. Het geheel staat op een ruim perceel van 291 m².

De praktische indeling, ruime vertrekken en vele gebruiksmogelijkheden maken dit een fijn huis voor een gezin. Bovendien biedt de woning volop kansen om de inrichting en afwerking geheel aan de eigen smaak en woonwensen aan te passen.

Aakstraat 14 is een royale gezinswoning met veel leefruimte, vijf slaapkamers, ruime garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en een heerlijk diepe achtertuin. De ligging op loopafstand van het centrum maakt het geheel extra aantrekkelijk. Een huis met een praktische indeling en volop mogelijkheden om hier een fijn thuis van te maken.

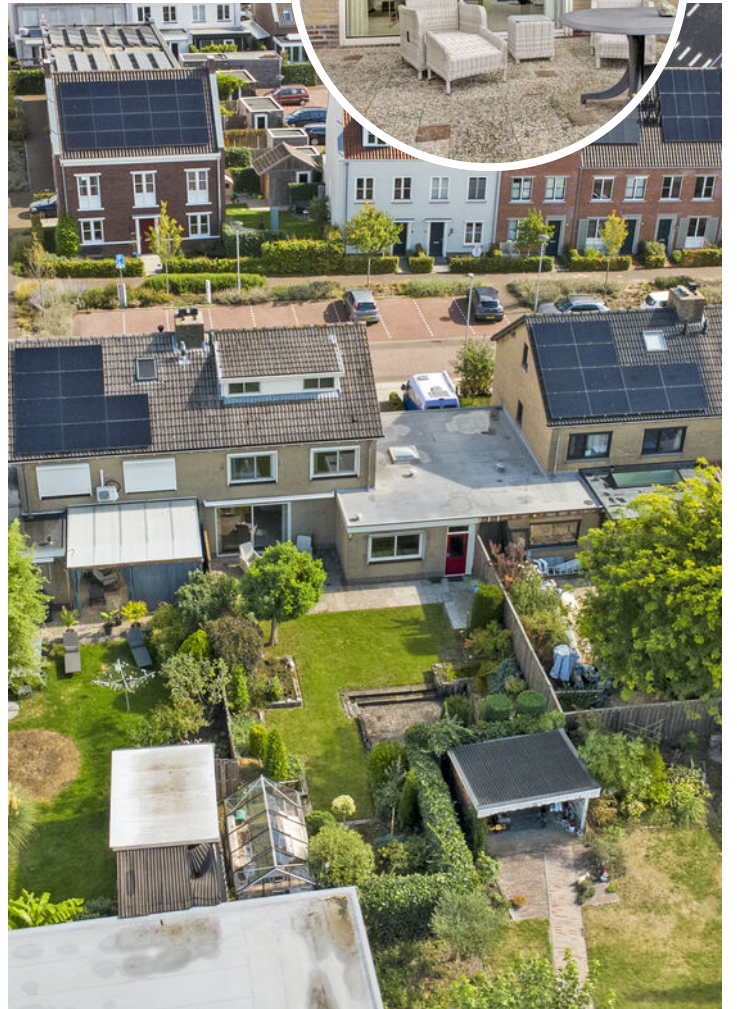
Wil je de ruimte, de tuin en de gunstige ligging zelf ervaren? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!





De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een eigen oprit met parkeergelegenheid. De diepe en verrassend groene achtertuin biedt volop ruimte en privacy. Direct achter de woning ligt een ruim terras waar je heerlijk buiten kunt zitten.

Verder bestaat de tuin uit een groot gazon, volwassen bomen, borders met gevarieerde beplanting en verschillende plekje's om van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin staat een vrijstaande kas van circa 8 m², ideaal voor tuinliefhebbers of als extra bergruimte.





Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de ruime hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en een praktische trapkast.

De woonkamer heeft een royale lengte van circa acht meter en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De brede raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel daglicht. De open haard vormt een sfeervol middelpunt in de kamer. Aan de achterzijde geven grote schuifdeuren toegang tot het terras en de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

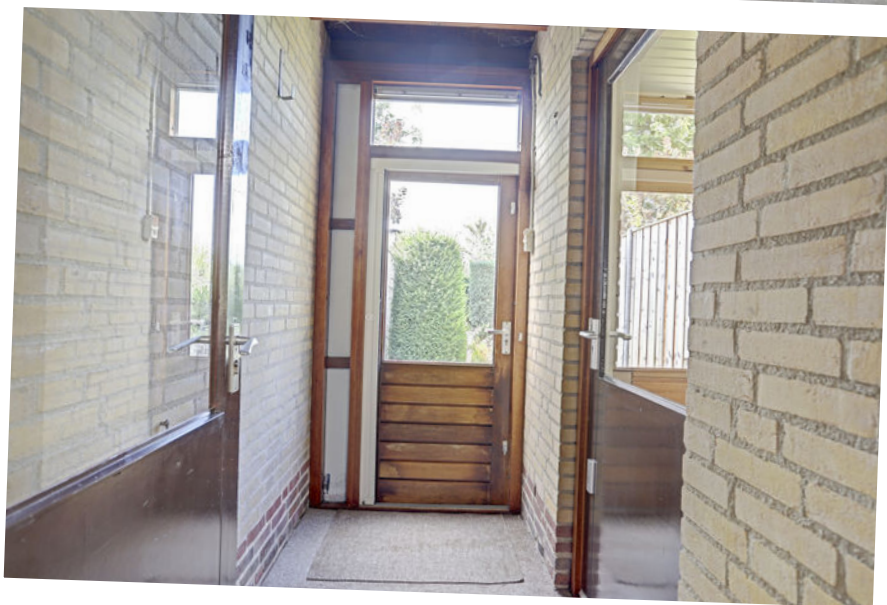
WOONKAMER





De afzonderlijke keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en kijkt uit over de tuin.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken zijn zowel de woonkamer als een tweede hal bereikbaar. Deze hal beschikt over een eigen buitendeur naar de achtertuin en deur naar de garage.



Naast de woning bevindt zich de aangebouwde en inpandig te bereiken garage van circa 26 m².

De garage is aan de voorzijde toegankelijk via dubbele deuren en heeft aan de achterzijde een loopdeur via de hal vanuit de tuin of de keuken.

Dankzij de aanwezige lichtkoepel valt er ook daglicht naar binnen.

Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur. De ruimte is uitstekend geschikt voor het stallen van een auto, fietsen en gereedschap, maar kan ook dienstdoen als hobby- of werkruimte.



De overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Twee ruime slaapkamers liggen aan de achterzijde en kijken uit over de groene achtertuin. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, die eveneens uitstekend kunnen worden gebruikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, afzonderlijke douche, wastafelmeubel, tweede toilet en een designradiator.





'1e Verdieping'





Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevindt zich een vijfde slaapkamer met dakkapel, wastafel en bergruimte achter de knieschotten. Deze kamer is ook zeer geschikt als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

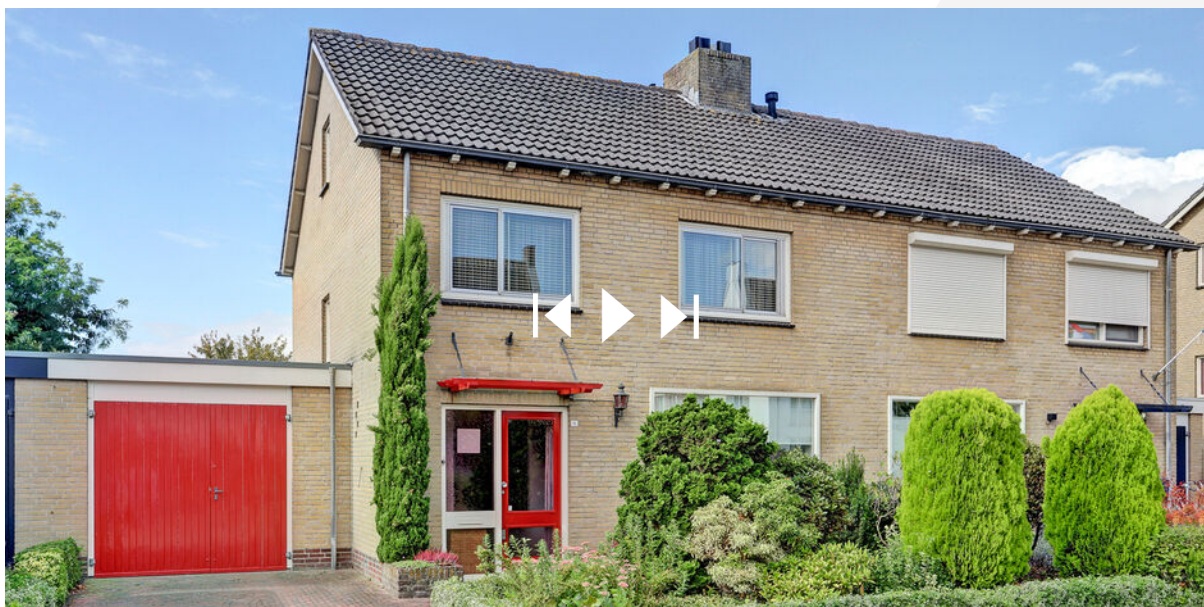
Op deze verdieping zijn daarnaast meerdere bergschotten aanwezig. In een afzonderlijke kast bevindt zich de opstelling van de cv-installatie. Dankzij de dakkapel en de goede afmetingen is ook deze verdieping praktisch en veelzijdig te gebruiken.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Aakstraat 14, Zaltbommel



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





De woning ligt in een ruim opgezette woonomgeving op loopafstand van het historische centrum en stadspark van Zaltbommel. Hierdoor zijn winkels, horecagelegenheden en overige dagelijkse voorzieningen eenvoudig te voet bereikbaar. Ook scholen, sportvoorzieningen en de uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.





*"Royaal wonen met
vijf slaapkamers en
groene tuin, vlak bij
hartje Zaltbommel"*



KADASTRALE KAART

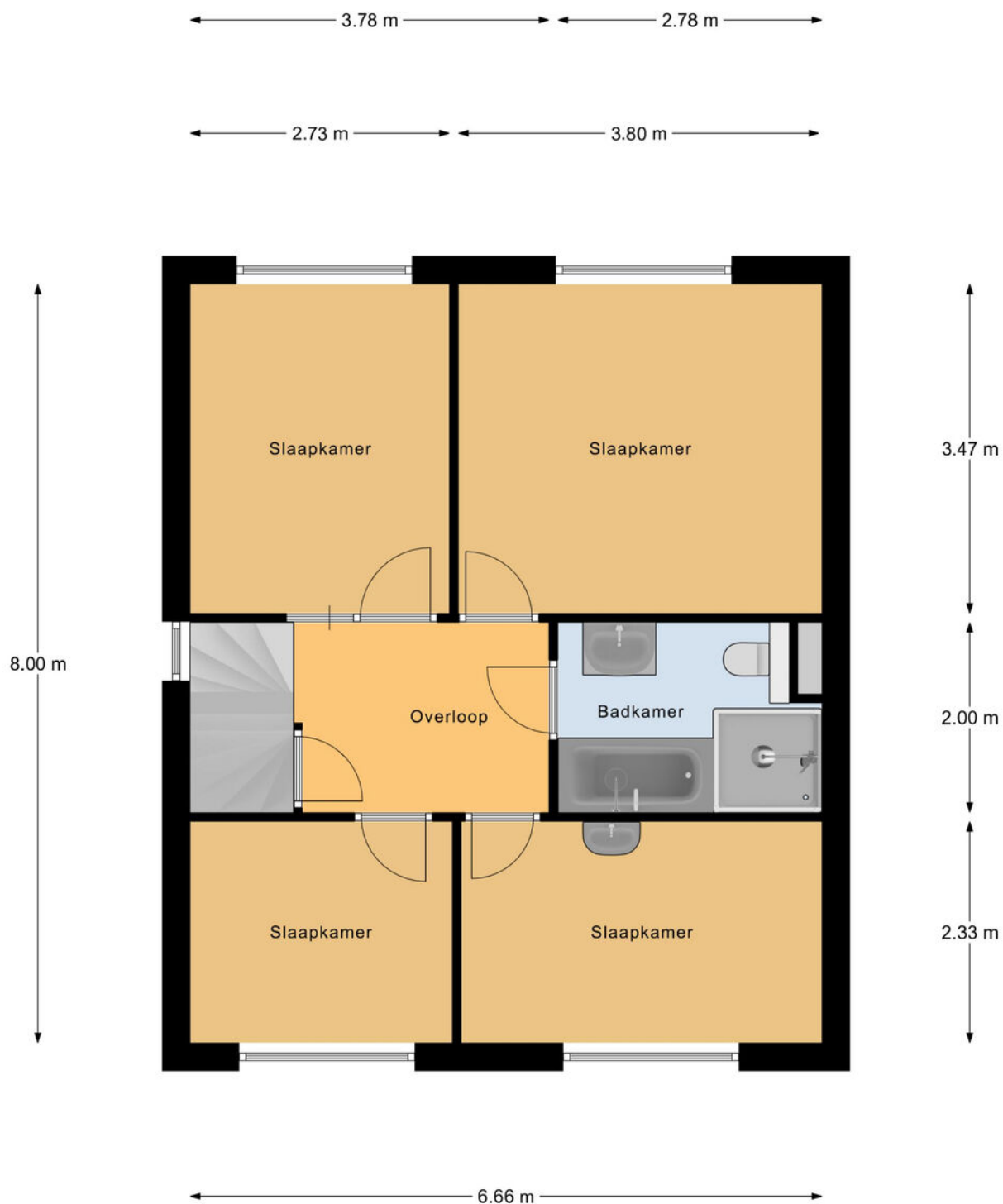


BEGANE GROND



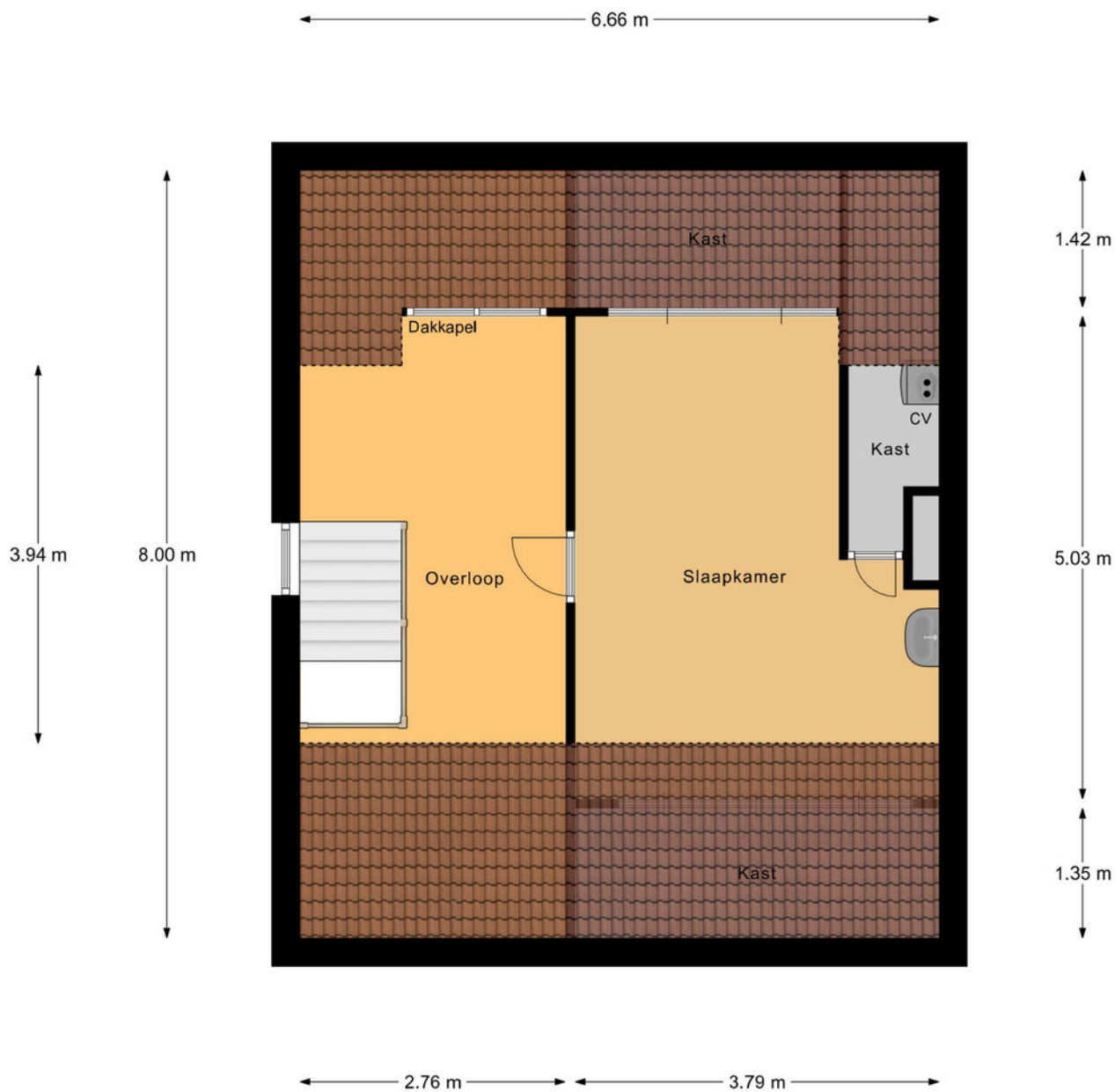
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

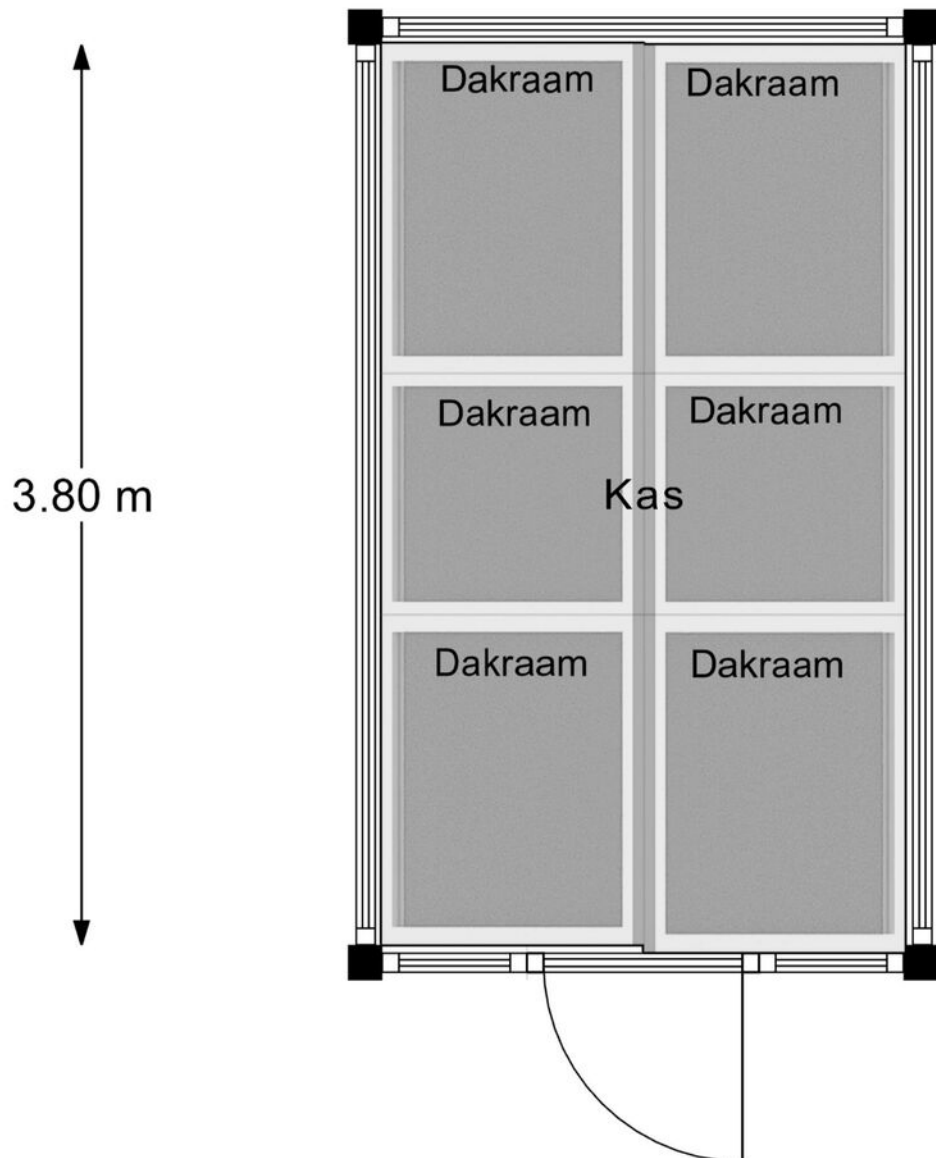
ZOLDER



2e Verdieping

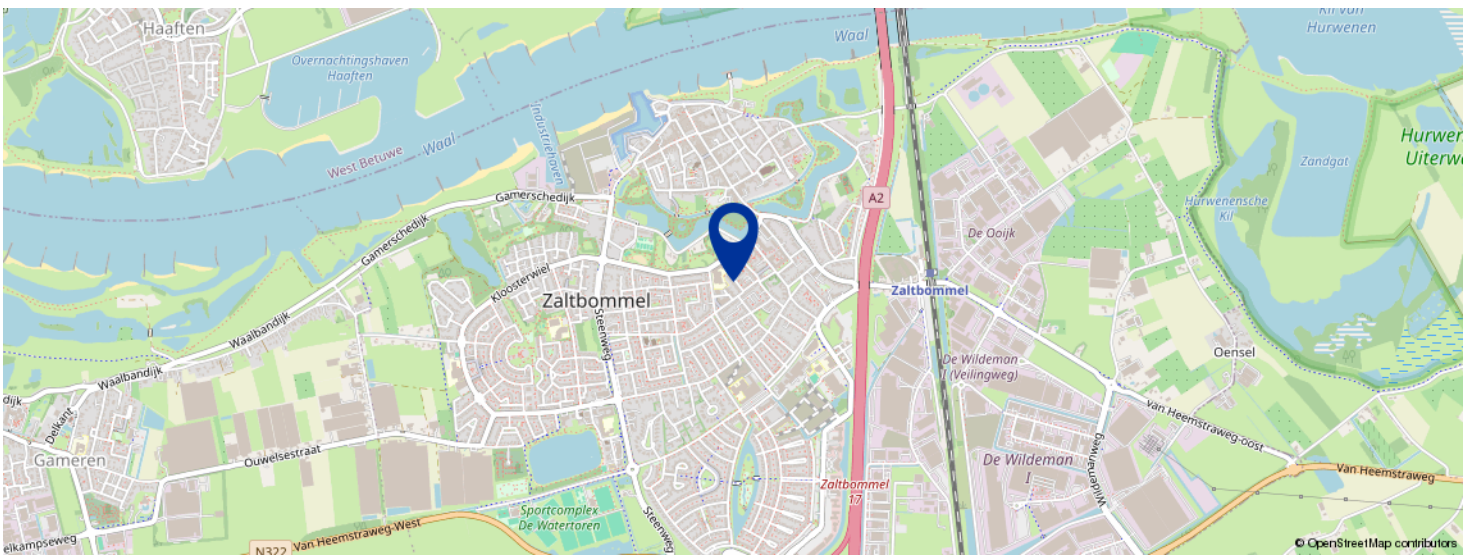
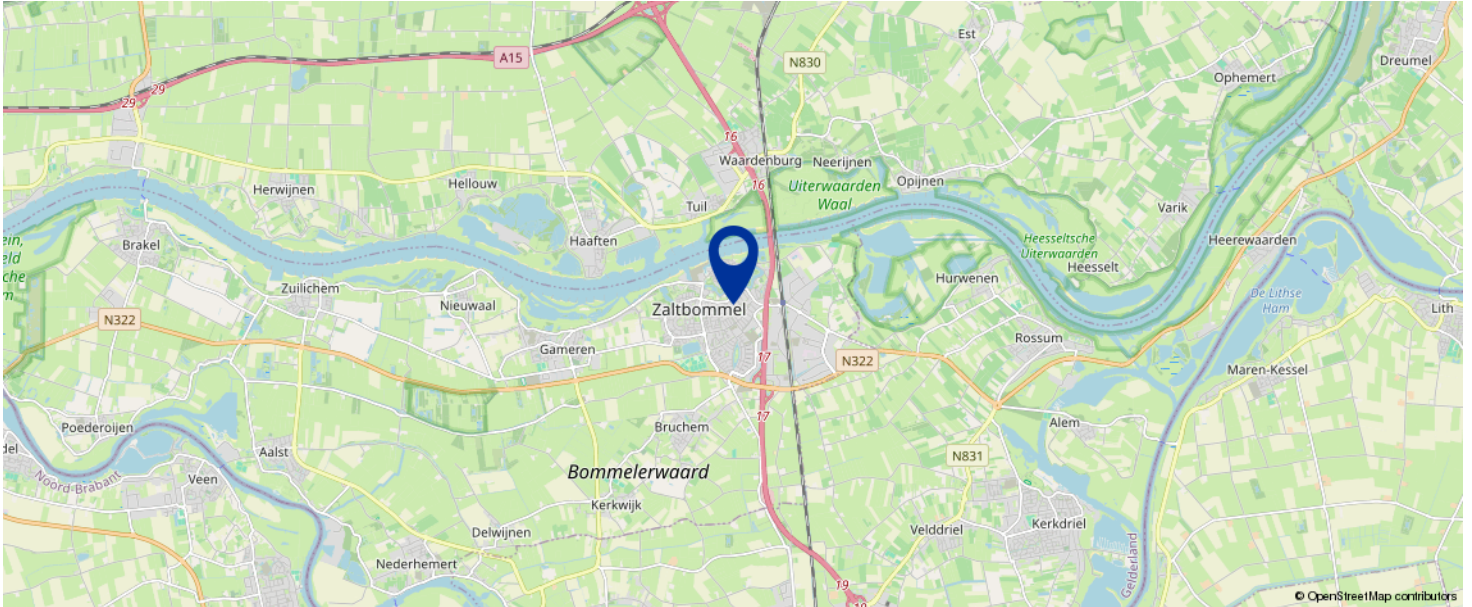
KAS

← 2.20 m →

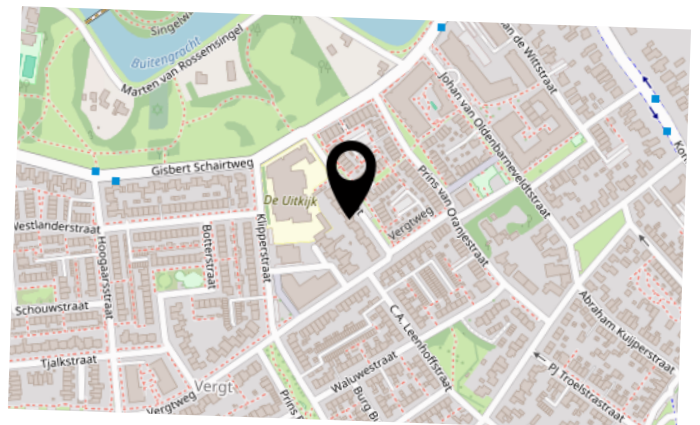


Kas

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 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 bedrijfspande 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.

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer kledingkast,	X		
- garage Stalenkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	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		
- koelkast	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- werk- eettafelblad	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 hypotheken, 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