



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Hiernstraat 13
Waardenburg**

Vraagprijs € 509.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
140 m²

INHOUD:
510 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
246 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM bestaande bouw
TYPE WONING 2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL D
BOUWJAAR 1970
WARM WATER c.v.-ketel (Intergas, 2015)

LIGGING aan rustige straat, in woonwijk
TUIN zuiden
BERGING vrijstaand steen
VERWARMING c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Royale twee-onder-één-kapwoning met garage, zonnige tuin en maar liefst 5 slaapkamers!

Ben je op zoek naar een ruime en comfortabele gezinswoning met volop leefruimte en praktische extra's? Dan is deze woning absoluut het bezichtigen waard. Met vijf volwaardige slaapkamers, een aangebouwde garage/bijkeuken en een zonnige tuin biedt dit huis alles wat je nodig hebt voor prettig wonen.

De garage, die tevens als bijkeuken dienst doet, is zowel van binnen als buiten bereikbaar - ideaal voor het opbergen van spullen of het stallen van fietsen.

Op de begane grond is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, wat zorgt voor een heerlijk ruime en lichte woonkamer waar je fijn kunt ontspannen en samenkomen.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, met een leuk uitzicht op de voortuin en de recent vernieuwde straat. De keuken en woonkamer zijn van elkaar af te sluiten of juist met elkaar te verbinden door middel van kamer-en-suite deuren, wat zorgt voor extra flexibiliteit in het gebruik van de leefruimte.

Op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers en een moderne, recent vernieuwde badkamer. De tweede verdieping verrast met een royale vijfde slaapkamer, perfect als master bedroom, werkkamer of hobbyruimte.



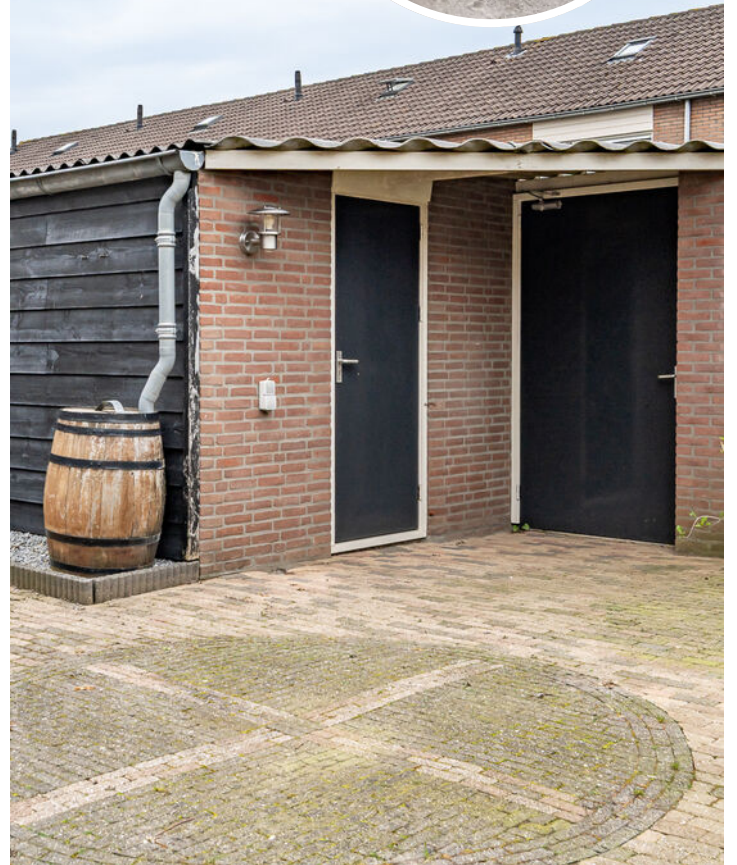


De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, ligt gunstig op het zonnige zuiden en beschikt over een vrijstaande stenen, gepotdekselde berging en een handige achterom.

De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing en dakisolatie. Daarnaast beschikt de begane grond over vloerverwarming, met uitzondering van de garage/bijkeuken.

De woning heeft momenteel energielabel D. Met het treffen van aanvullende energiebesparende maatregelen kan de energieprestatie worden verbeterd.

Kortom: een ruime en complete gezinswoning op een fijne plek!



Bij binnenkomst word je verwelkomd in de entree met hal, voorzien van een meterkast, een toilet met fonteintje en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal stap je de keuken binnen, opgesteld in een praktische hoekopstelling en met een prettig uitzicht op de eigen voortuin, oprit en de rustige straat.



KEUKEN

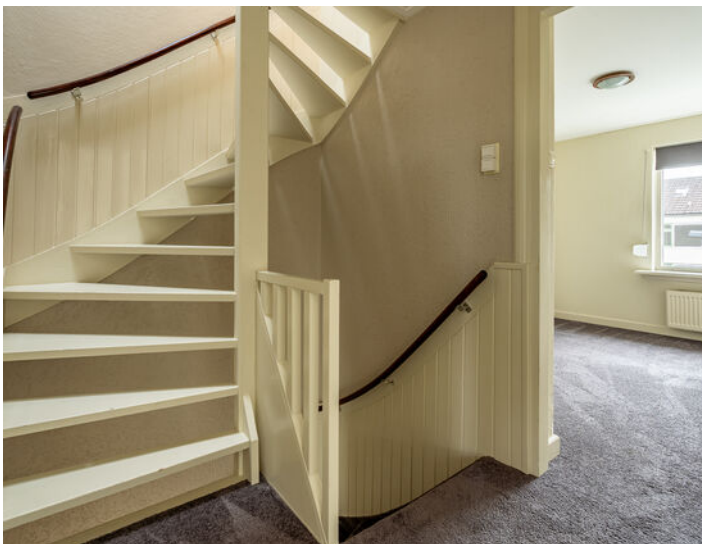
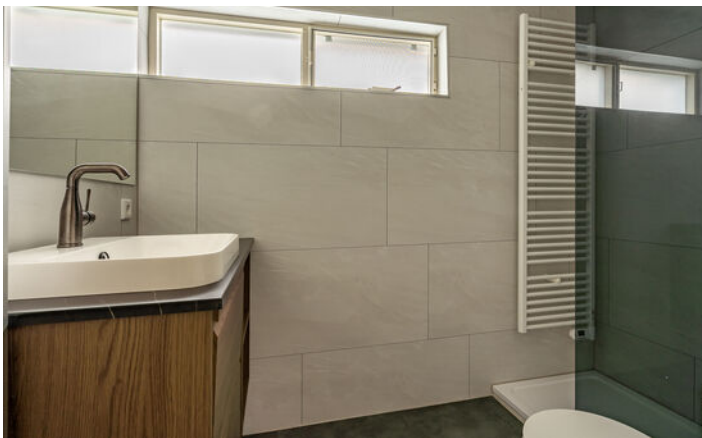




Via kamer-en-suite deuren bereik je de royale en lichte woonkamer. Deze is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een fijne, ruime leefomgeving is ontstaan met volop mogelijkheden voor een speelse en persoonlijke inrichting. Daarnaast beschikt de woonkamer over een handige trapkast en een directe doorgang naar de garage/bijkeuken.

De garage/bijkeuken is bijzonder praktisch in gebruik: aan de voorzijde toegankelijk via openslaande garagedeuren en aan de achterzijde via een loopdeur naar de achtertuin – ideaal voor dagelijks gemak.





Via de centrale overloop heb je toegang tot maar liefst vier comfortabele slaapkamers en de moderne badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich één van de slaapkamers en de recent vernieuwde badkamer. Aan de achterzijde liggen drie slaapkamers, waaronder een ruime kamer die boven de garage is gerealiseerd. Deze kamer is extra licht dankzij een dakraam aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde.

De stijlvolle, nieuwe badkamer is fraai afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, een designradiator, een toilet en een modern wastafelmeubel – een heerlijke plek om de dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten.





Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar de overloop daglicht ontvangt via een dakraam. Hier vind je tevens een afgesloten technische ruimte met de c.v.-combiketel (Intergas, 2015).

Aansluitend kom je in de royale vijfde slaapkamer, een heerlijke en volwaardige ruimte voorzien van twee grote dakramen aan de voor- en achterzijde en van airconditioning. Daarnaast beschikt deze kamer over een praktische inloopkast - ideaal voor het netjes opbergen van kleding en andere spullen.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



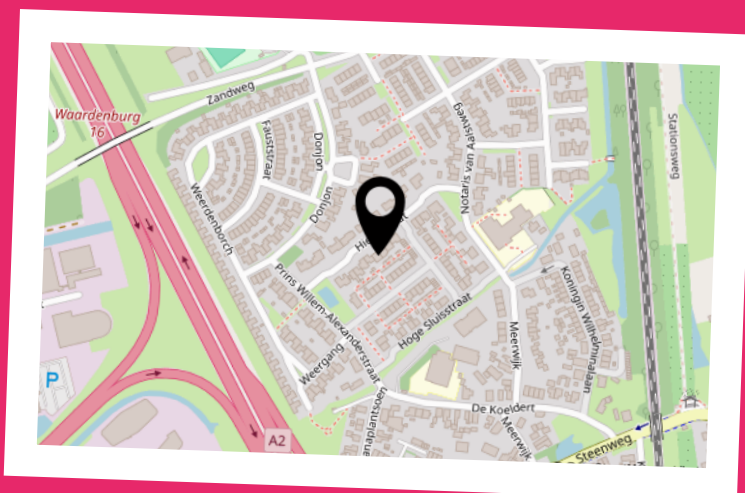
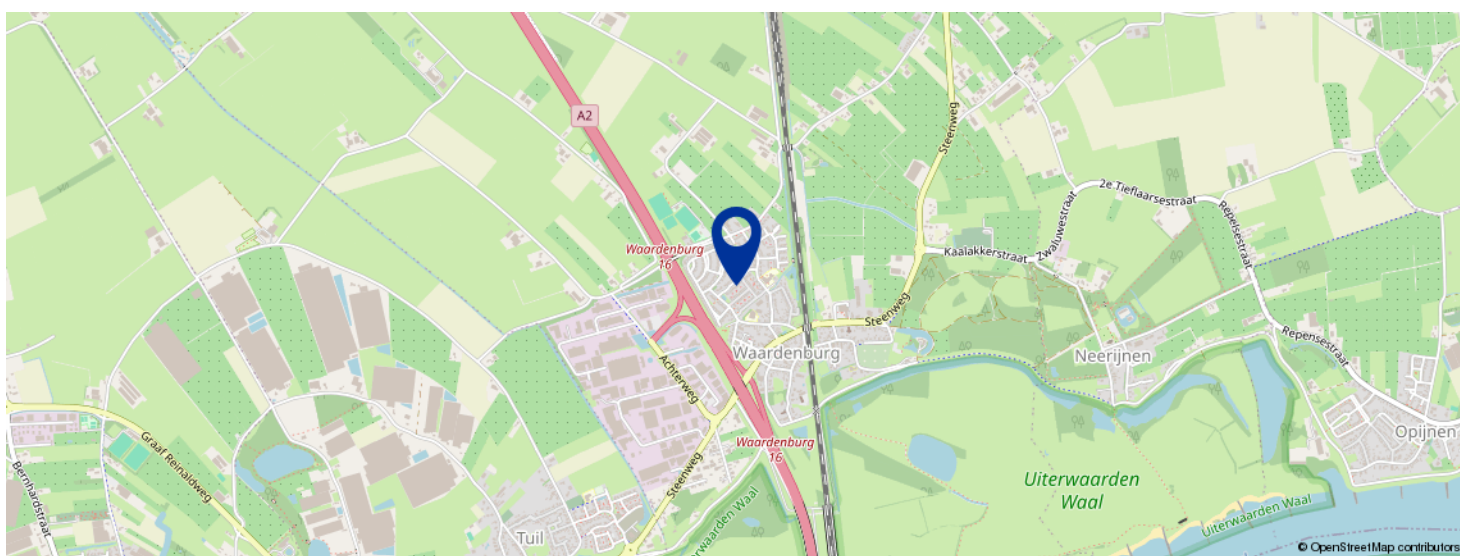
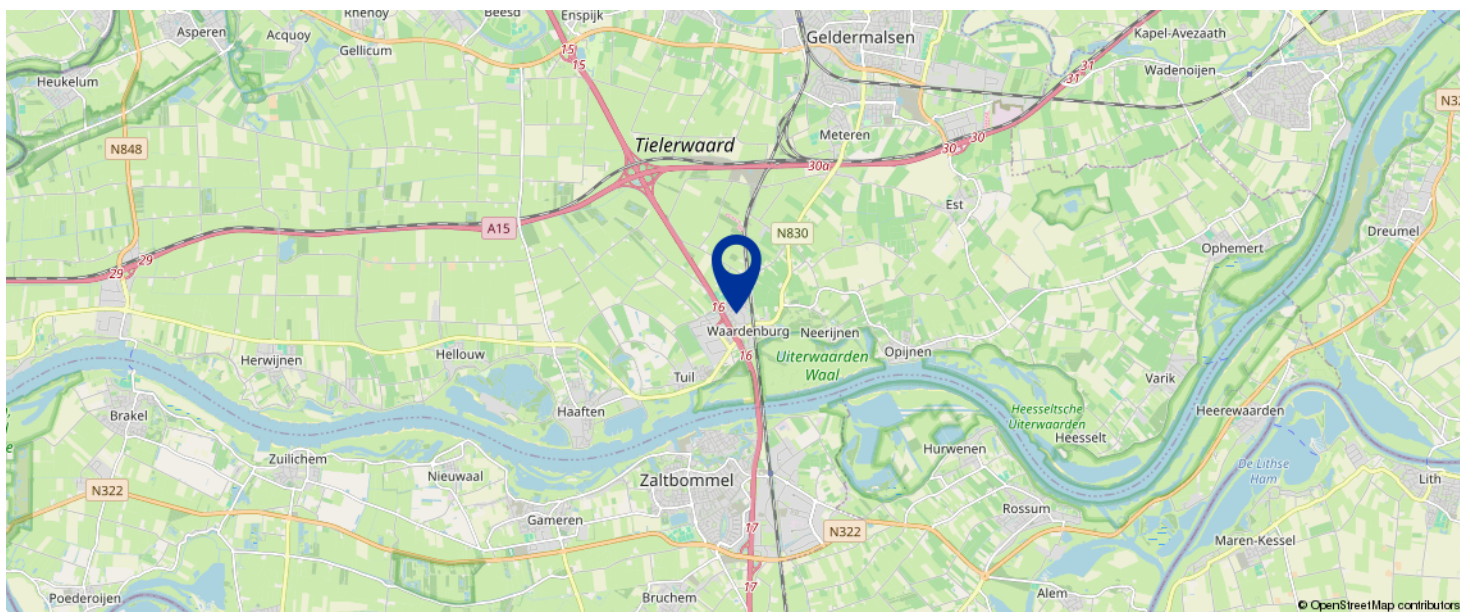
Hiernstraat 13, Waardenburg



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



LOCATIE OP DE KAART

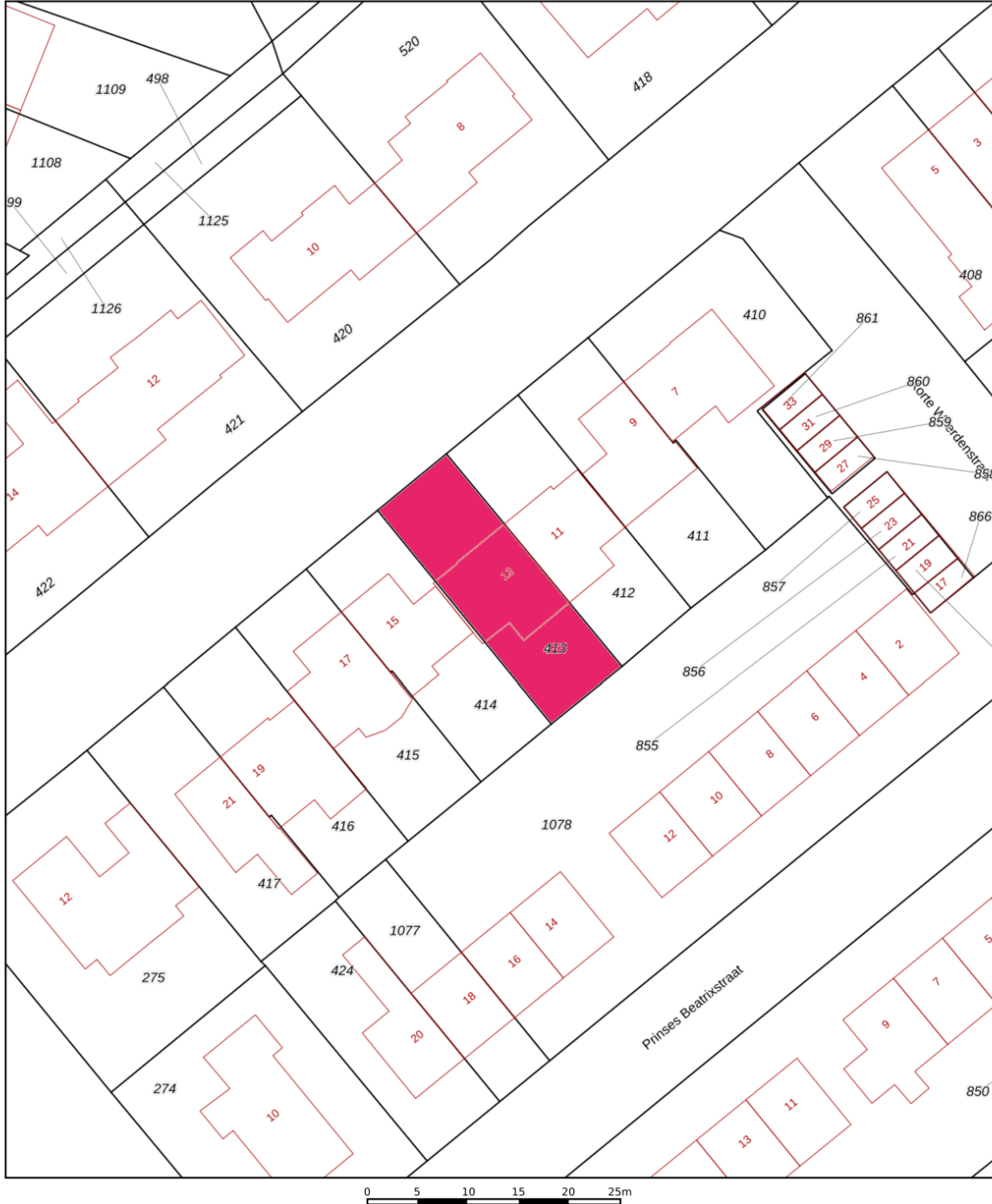







KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hiernstraat 13



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Waardenburg	
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie	W	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	413	
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 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.	

BEGANE GROND



Begane Grond

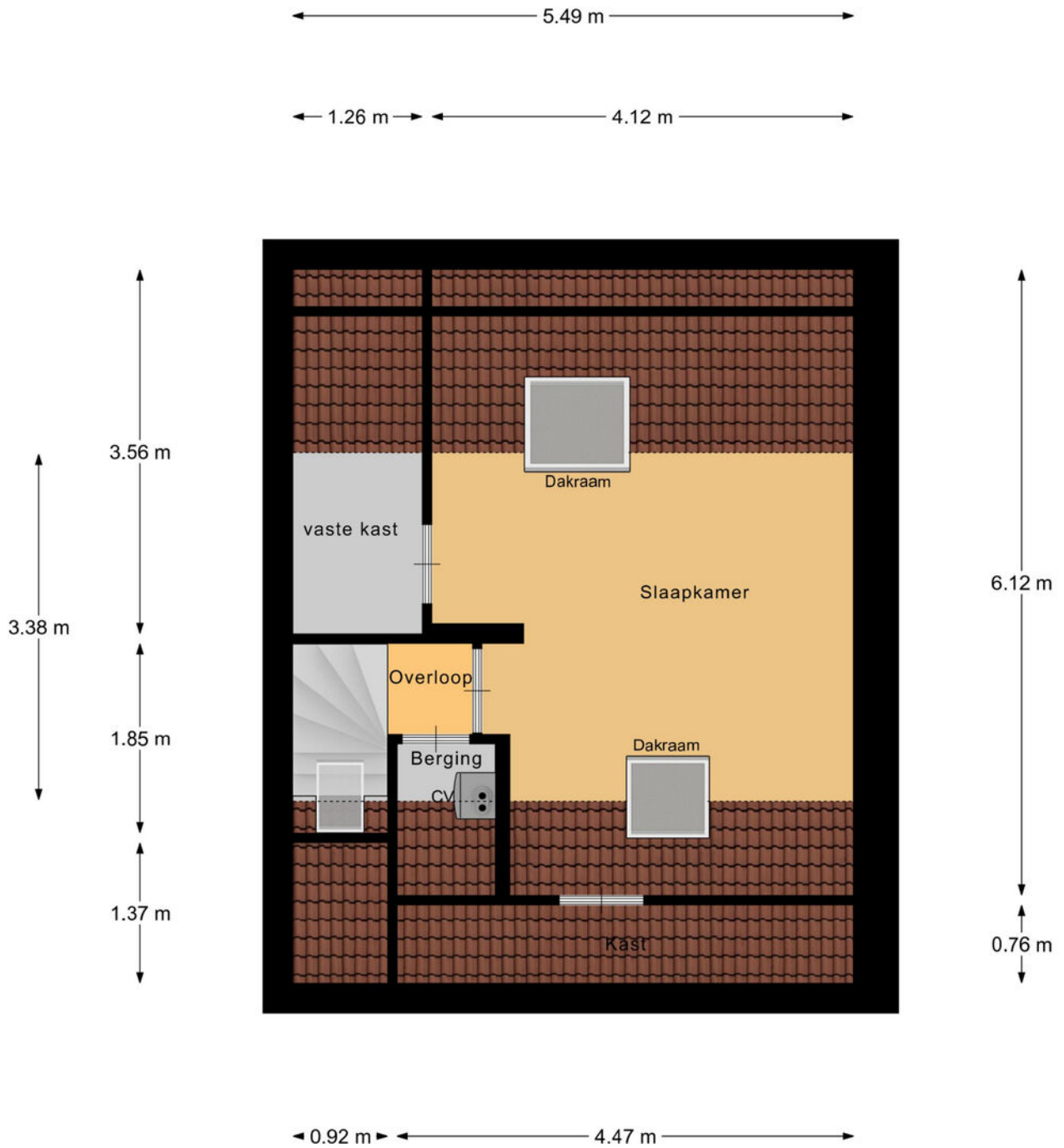
1E VERDIEPING



1e Verdieping

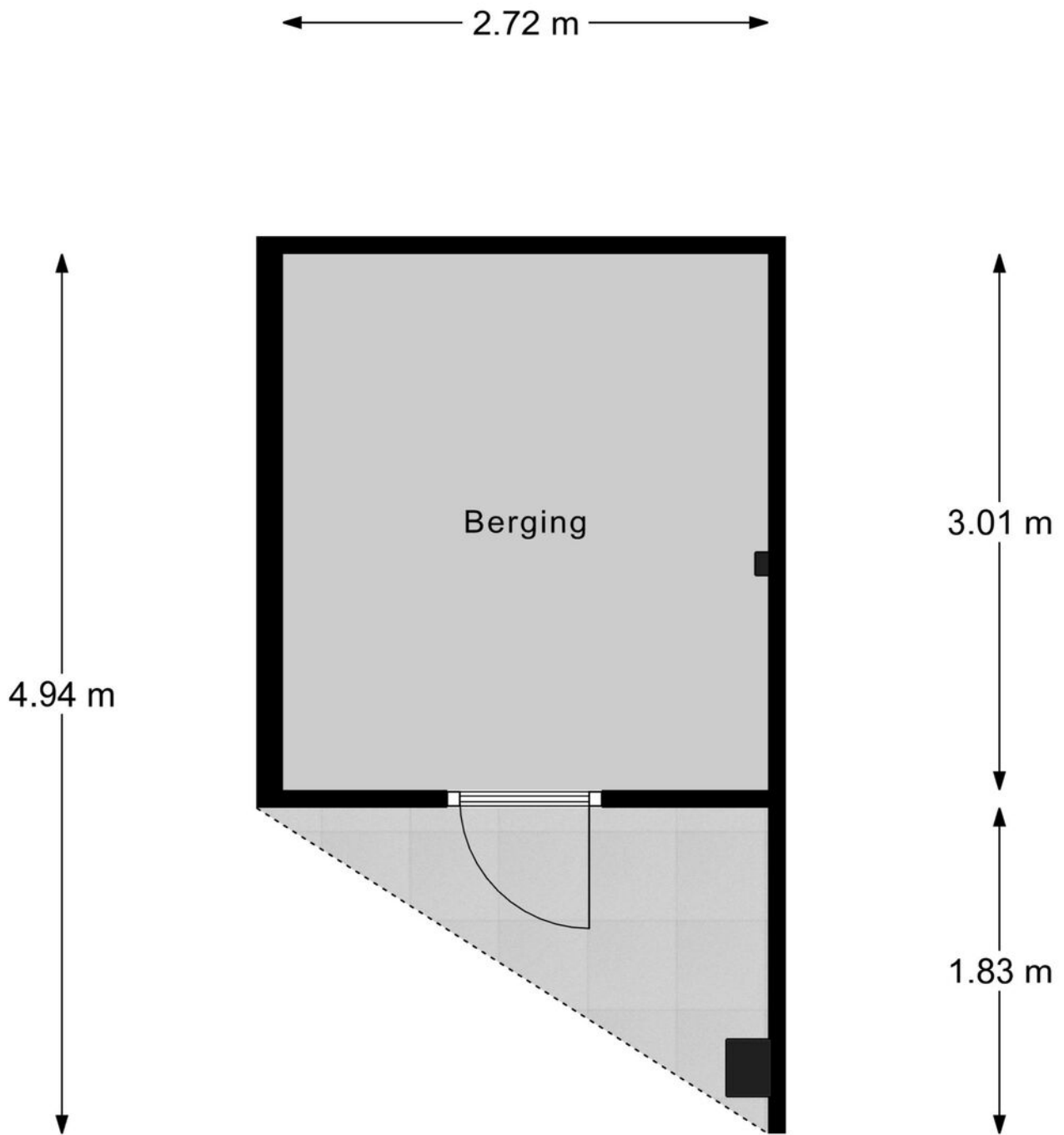


2E VERDIEPING



2e Verdieping

BERGING



Berging





*'Rustig en landelijk
wonen met goede
bereikbaarheid
naar de stad'.*

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Houtenkast			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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 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
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
makelaardij