



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

**Katarijnehof 21**  
**Kerkdriel**

Vraagprijs € 419.000 k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

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

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

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

**AANTAL KAMERS:**  
4

**SLAAPKAMERS:**  
3



**BOUWFORM** bestaande bouw  
**TYPE WONING** tussenwoning  
**ENERGIELABEL** A  
**BOUWJAAR** 2008  
**WARM WATER** c.v.-ketel (AWB, 2008)

**LIGGING** aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging  
**TUIN** zuiden  
**BERGING** vrijstaand hout  
**VERWARMING** centrale verwarming  
**ISOLATIE** volledig geïsoleerd

# OMSCHRIJVING

## **Moderne tussenwoning met zonnige tuin op het zuiden**

Op een rustige locatie in een autoluwe straat nabij het centrum van Kerkdriel staat deze moderne en instapklare eengezinswoning te wachten op nieuwe bewoners!

Deze verzorgde woning, gebouwd in 2008, biedt volop wooncomfort en is door de jaren heen goed onderhouden. De lichte, tuingerichte woonkamer beschikt over openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, ideaal voor gezellig koken en contact met het gezin of gasten.

Op de eerste verdieping zijn drie comfortabele slaapkamers en een nette badkamer aanwezig.

De ruime, open zolderverdieping biedt volop mogelijkheden: creëer hier bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning goed. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en is voorzien van 9 zonnepanelen (2023).

Buiten geniet u van een heerlijke, privacyvolle achtertuin op het zuiden. De rustige ligging in een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer zorgt voor een fijne woonomgeving. Parkeren is mogelijk op de openbare parkeerplaatsen direct voor de woning.

Een moderne, energiezuinige woning op een prettige locatie waar u zo kunt intrekken!





De fraai aangelegde achtertuin biedt veel privacy en is gunstig gelegen op het zuiden. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met bestrating en kunstgras, waardoor u volop tijd heeft om te genieten van het buitenleven.

De tuin beschikt over een praktische achterom en een houten berging met elektra. De berging is bovendien voorzien van een groen sedumdak.





## Begane grond

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we binnen in de verzorgde hal. Deze is afgewerkt met een nette laminaatvloer en biedt toegang tot de toiletruimte met fonteintje, de meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereiken we de ruime woonkamer. Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en dankzij de openslaande tuindeuren valt er prettig veel daglicht naar binnen. De woonkamer is eveneens voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een praktische trapkast met volop bergruimte.





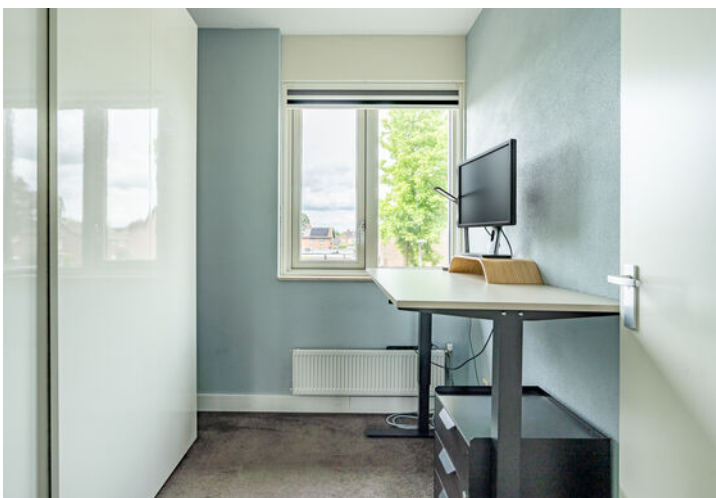
Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, waar u een leuk uitzicht heeft over de straat. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur.





*'gezellig tafelen met  
vrienden of familie  
in open verbinding  
met de keuken'*





## Te Verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De royale master bedroom bevindt zich aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Bovendien beschikt deze slaapkamer over airconditioning.

Aan de voorzijde bevinden zich de tweede en derde slaapkamer.

Centraal op deze verdieping ligt de moderne badkamer, uitgevoerd met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

# BADKAMER





Via de vaste trap bereiken we de **2e verdieping**. Hier bevindt zich een grote, open ruimte met volop mogelijkheden. Deze verdieping leent zich uitstekend voor het realiseren van één of zelfs twee extra kamers, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Aan de voorzijde zorgt een dakraam voor natuurlijke lichtinval. Aan de achterzijde bevinden zich de opstelplaatsen voor de cv-ketel (AWB, 2008) en de wasapparatuur.

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!

  
NIEUWDORP  
reclame

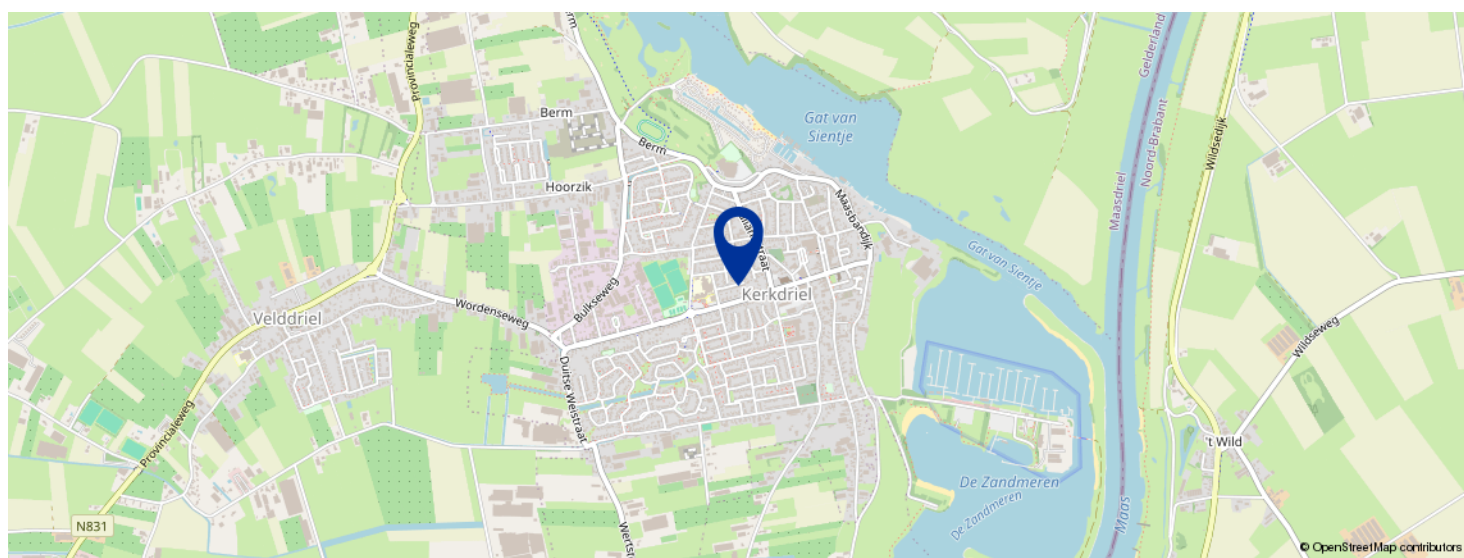
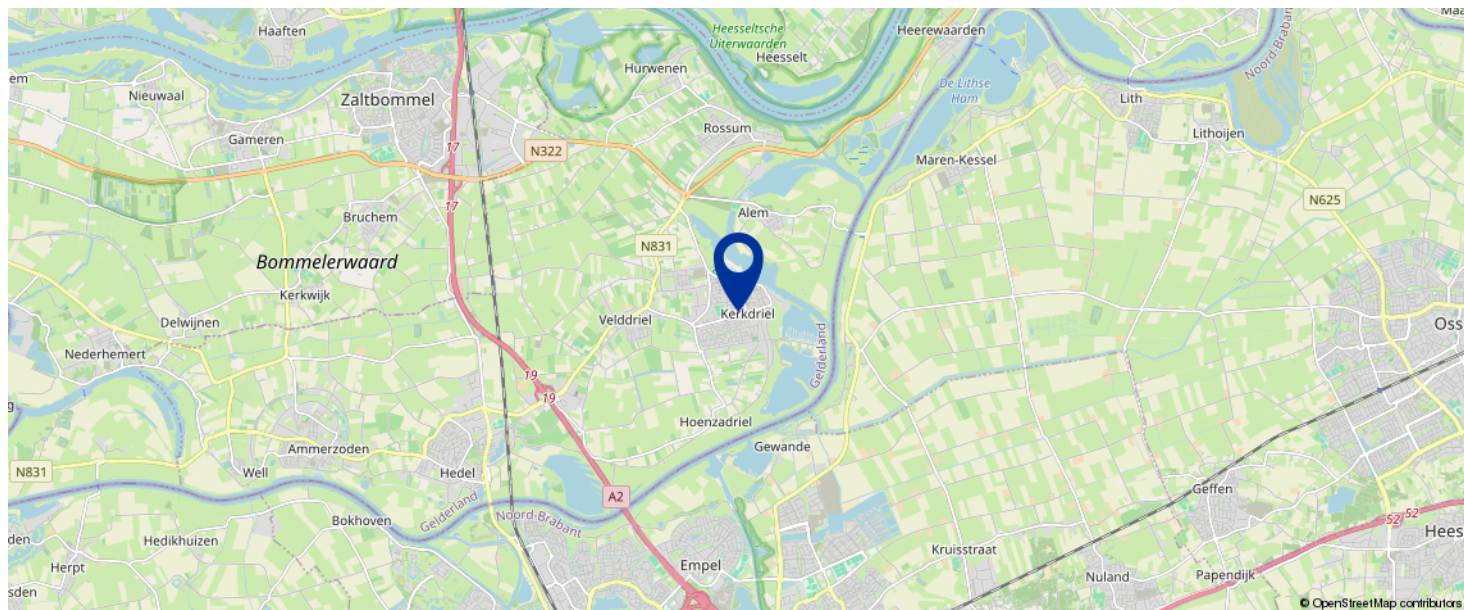
Katarijnehof 21, Kerkdriel



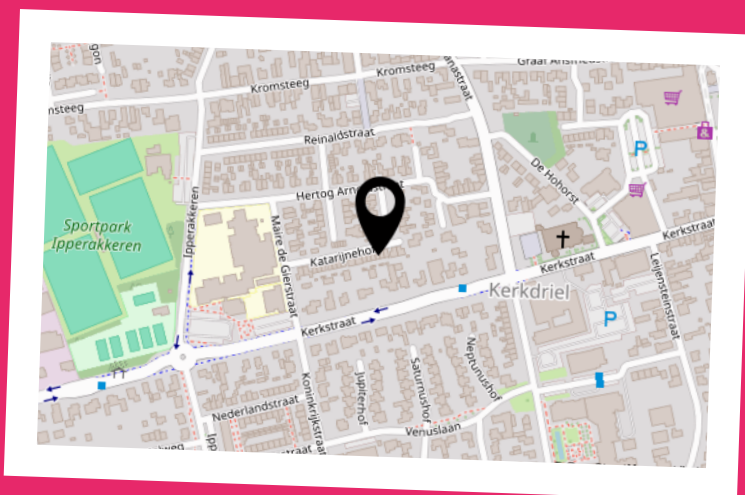
*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE  
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?



# KADASTRALE KAART

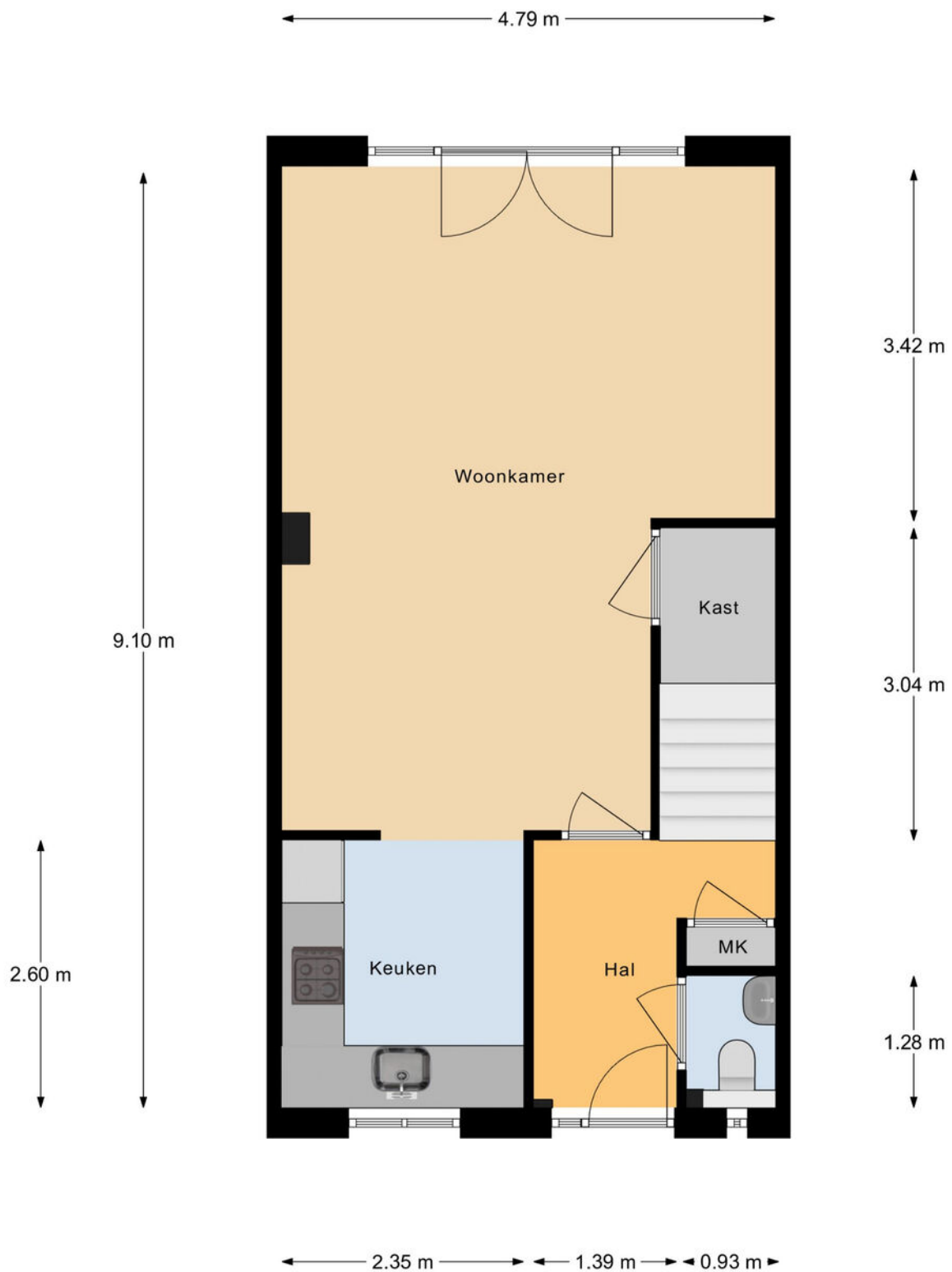
Kadastrale kaart

Uw referentie: Katarijnehof 21



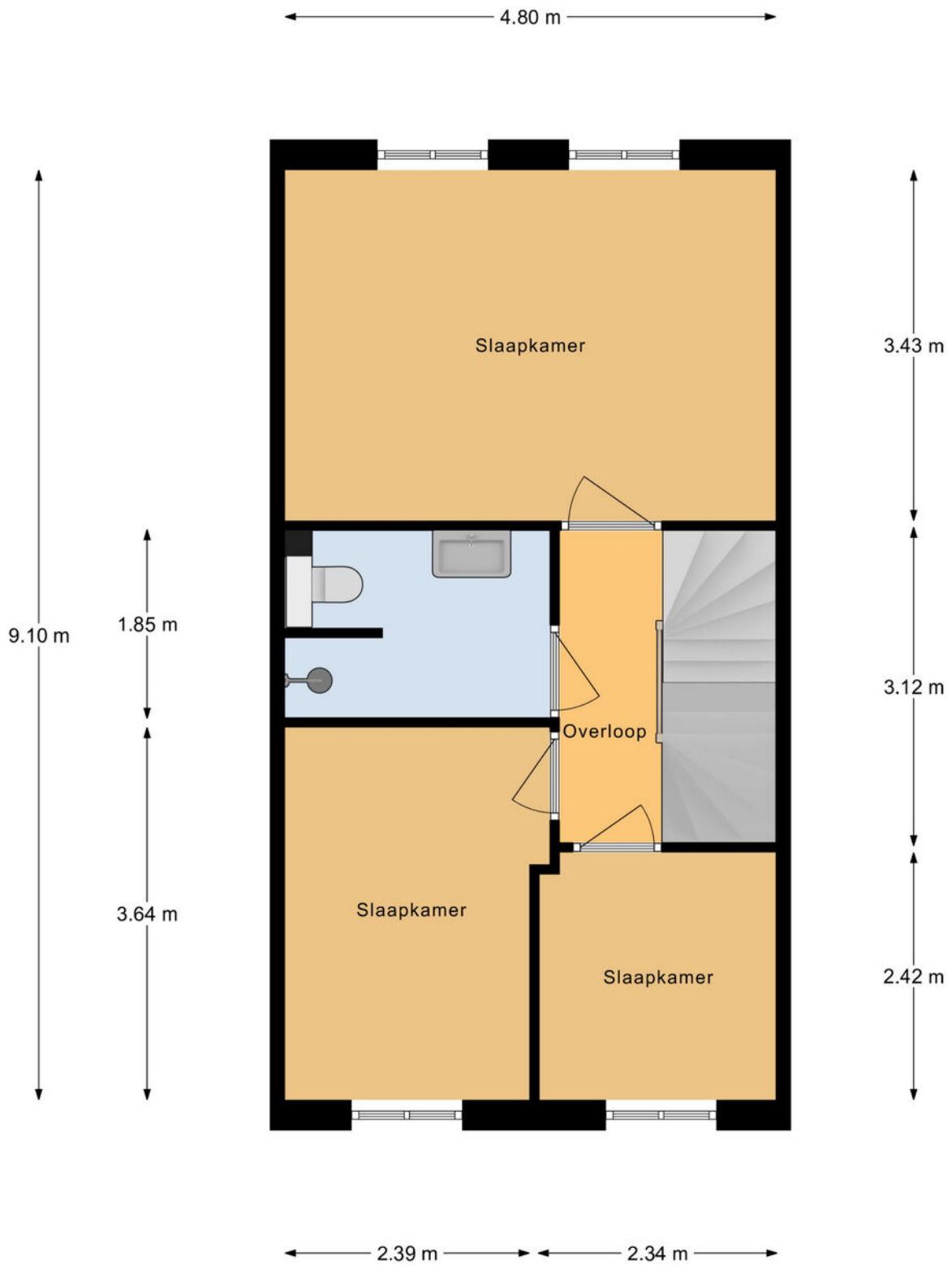
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Maasdriel	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie R Perceel 757	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 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



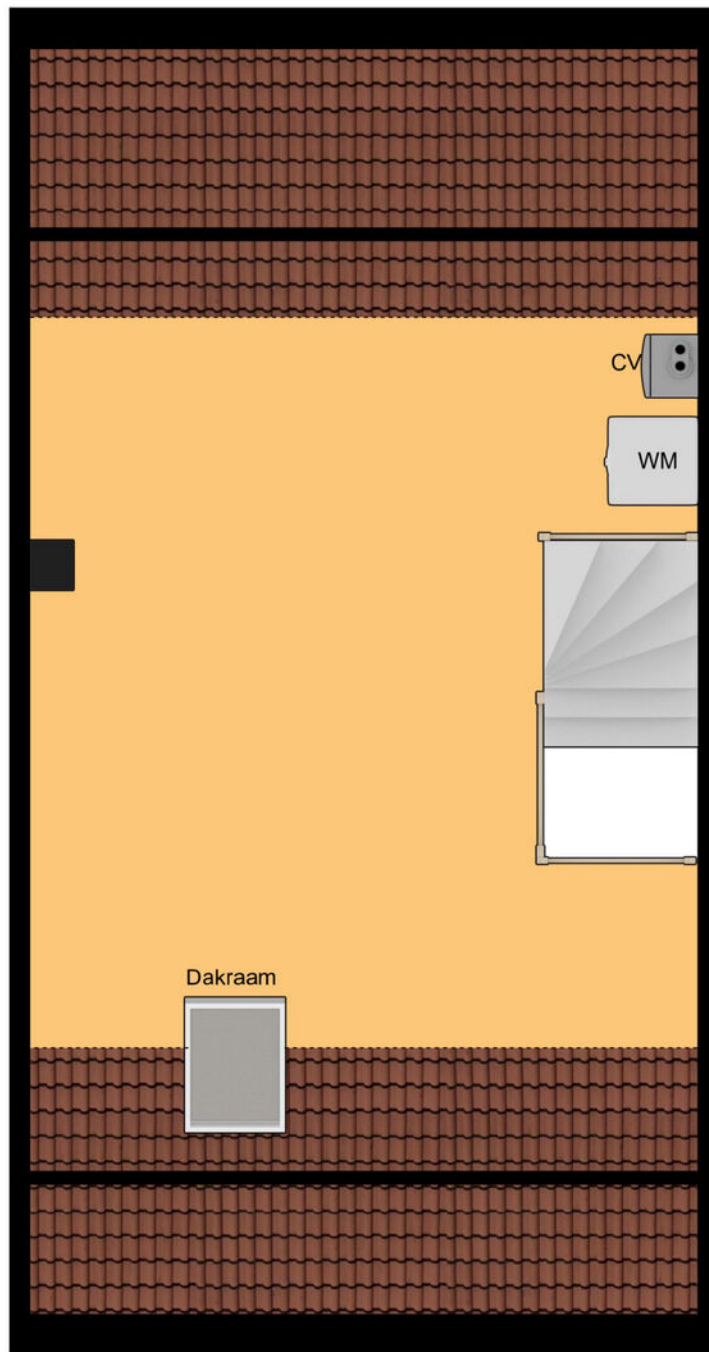
Begane Grond

# 1E VERDIEPING



Eerste Verdieping

# 2E VERDIEPING



4.79 m

Tweeve Verdieping

# 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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		
- wastafel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Luifel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 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