



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Kazemat 44
Zaltbommel

Vraagprijs € 560.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
178 m²

INHOUD:
600 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
213 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	tussenwoning
ENERGIELABEL	B
BOUWJAAR	1996
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	aan park, aan rustige weg, in woonwijk
TUIN:	westen
BERGING:	vrijstaand hout
VERWARMING:	c.v.-ketel
ISOLATIE	volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Moderne tussenwoning met werkkamer op de begane grond en maar liefst 5 slaapkamers

In de geliefde woonwijk De Spellewaard staat deze royale en modern vormgegeven tussenwoning met een zonnige tuin op het westen. De ligging is ideaal: aan de voorzijde geniet u van een vrij uitzicht op het groene Esplanade park.

De woning beschikt over een eigen oprit, een vrijstaande houten berging én een praktische extra kamer op de begane grond. Daarnaast vindt u hier een lichte, tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin en een open keuken aan de voorzijde, compleet met inbouwapparatuur en een groenrijk uitzicht op het park.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een walk-in-closet en een royale, volledig ingerichte badkamer.

De tweede verdieping biedt nog eens twee grote slaapkamers en een aparte wasruimte.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel B. Deze woning is een ideale gezinswoning in een kindvriendelijke buurt! In de directe omgeving vindt u een kinderboerderij, diverse speelplantsoenen, wandelgebied De Kloosterwiel, scholen, een bibliotheek en meerdere voorzieningen. Ook de gezellige binnenstad en winkels voor de dagelijkse boodschappen liggen op korte loop- of fietsafstand.





De zonnige achtertuin op het westen is fraai aangelegd en biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Met twee fijne terrassen is er altijd een plek om van de zon of juist de schaduw te genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande houten berging en een praktische achterom.

Aan de voorzijde van de woning is plaats voor twee auto's op de eigen oprit. De straat is ruim en groen opgezet, met extra parkeerhavens, een park met gezellige zitjes, een speelplantsoen én een kinderboerderij op loopafstand – een ideale plek voor gezinnen.





De entree geeft toegang tot een ruime hal met garderobe, meterkast, toilet met fonteintje, vaste kast en de trapopgang.

Vanuit de hal bereikt u de royale, tuingerichte woonkamer die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. De zithoek beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin, terwijl bij de eethoek een loopdeur aanwezig is voor extra gebruiksgemak. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van een aangename hoeveelheid daglicht.



Aan de voorzijde ligt de open keuken met een L-vormig keukenblok, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, een praktische bar en een fraai uitzicht op het groene park.





Via de hal is een royale extra kamer bereikbaar, perfect in te richten als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Deze kamer is bovendien voorzien van een praktische, ruime trapkast.







1e Verdieping

De royale overloop met praktische kastenwand geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een luxe, compleet ingerichte badkamer.

De master bedroom ligt aan de achterzijde en beschikt over een ruime walk-in-closet én directe toegang tot een balkon.

Aan de voorzijde bevinden zich de tweede en derde slaapkamer, waarvan één dankzij de royale afmetingen eveneens uitstekend dienst kan doen als master bedroom.

De centraal gelegen badkamer is royaal van opzet en uitgerust met een inloopdouche, ligbad, toilet, wastafel en een vaste kast.



*'Compleet ingerichte
badkamer'*





2e Verdieping

Vanaf de overloop met vaste kastruimte zijn 2 ruime slaapkamers aan de voorzijde bereikbaar en een was-/stookruimte aan de achterzijde met aansluitpunten voor witgoedapparatuur en een huur c.v.-combiketel (Remeha Avanta, 2021).



'Se slaapkamer'



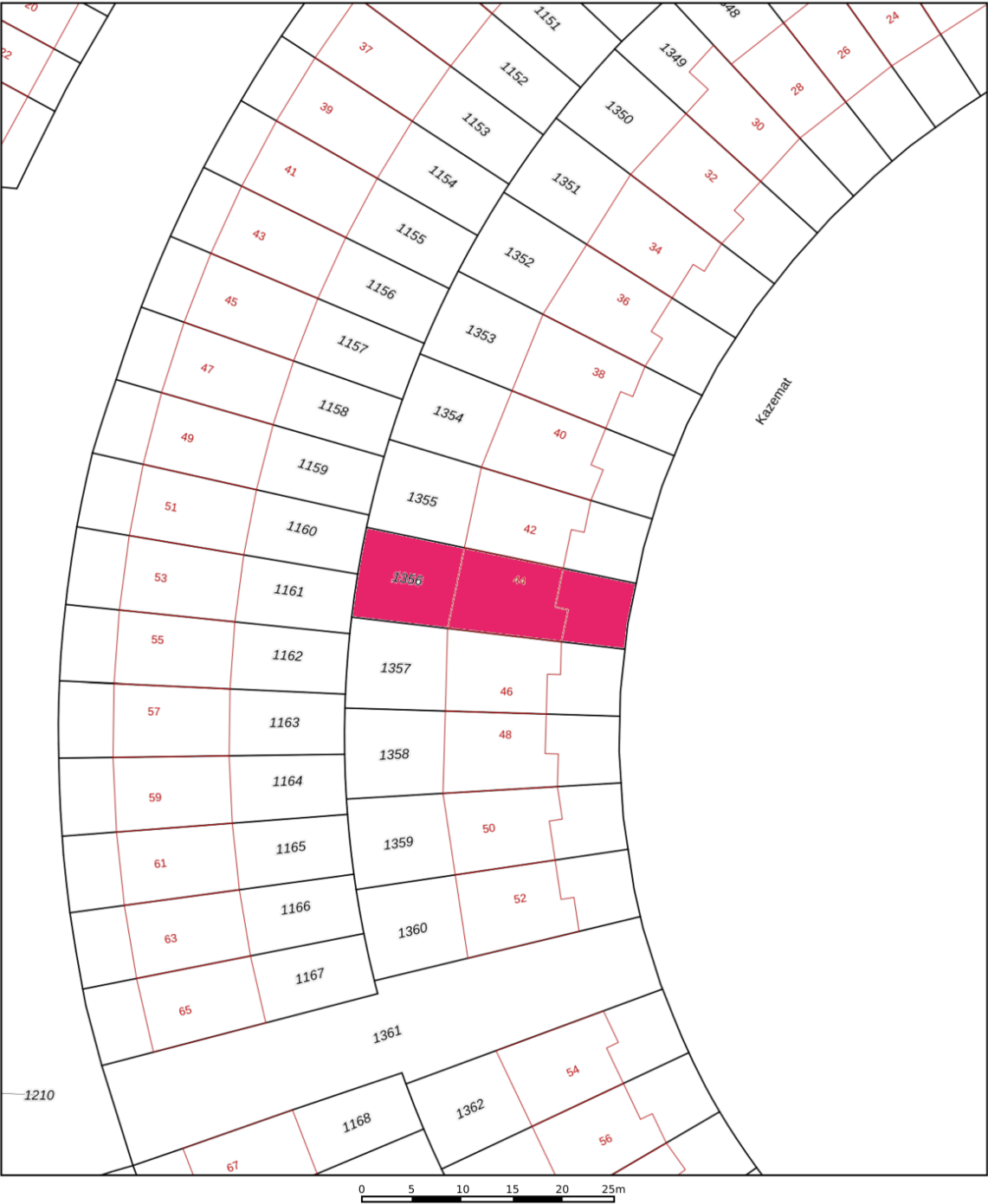


De woning bevindt zich aan een rustige, autoluwe straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Basisscholen en een middelbare school liggen op loopafstand. Vanuit de wijk zijn er diverse wandelroutes naar onder andere de kinderboerderij, een voetbalveldje, speeltuinen en het natuurgebied Kloosterwiel met waterpartij, bos en een grote groene weide. Via dit gebied zijn ook de uiterwaarden van de Waal bereikbaar, ideaal om even lekker uit te waaien. Daarnaast ligt de gezellige binnenstad van Zaltbommel op loop- en fietsafstand. Kortom, de woning bevindt zich in een gewilde, kindvriendelijke buurt met volop speelgelegenheid en woonplezier!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kazemat 44



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 L

Perceel 1356

kadaster



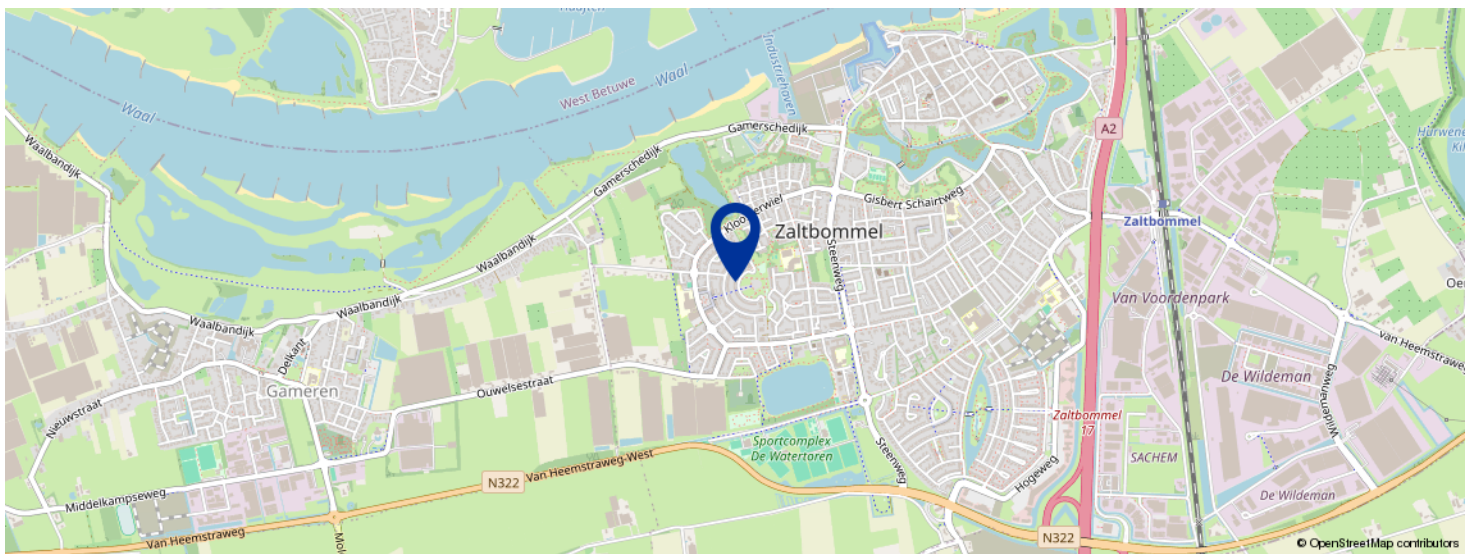
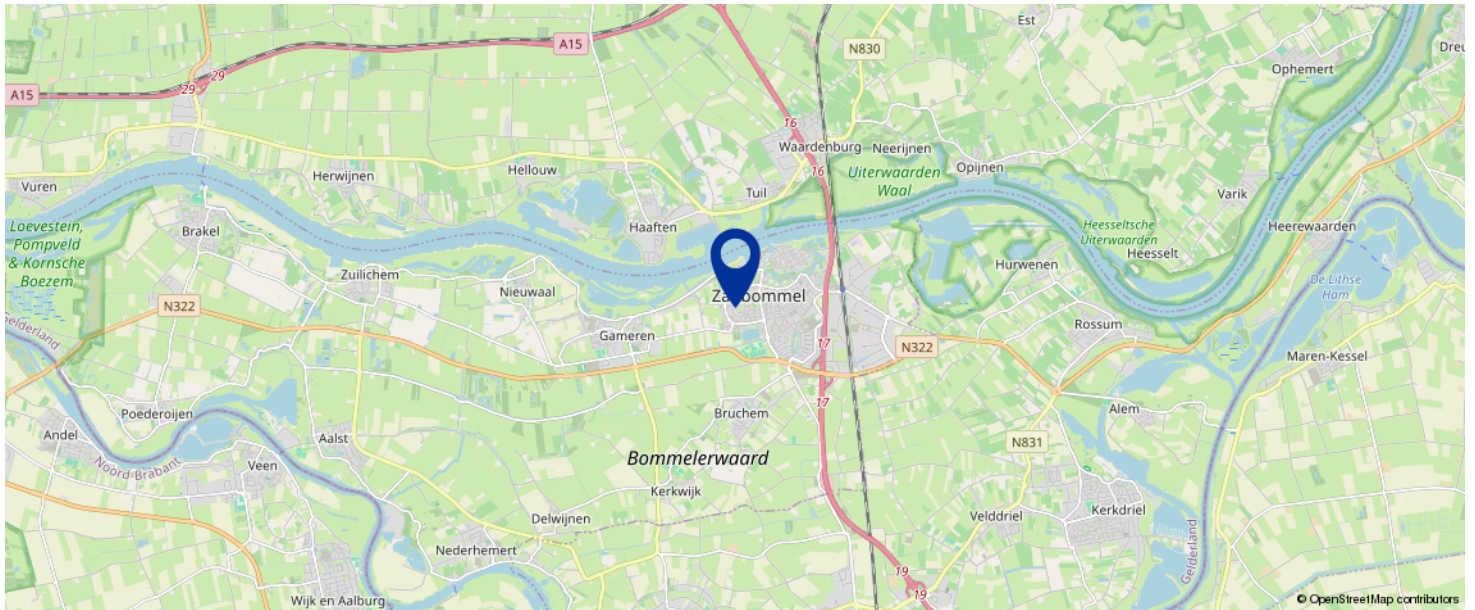
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

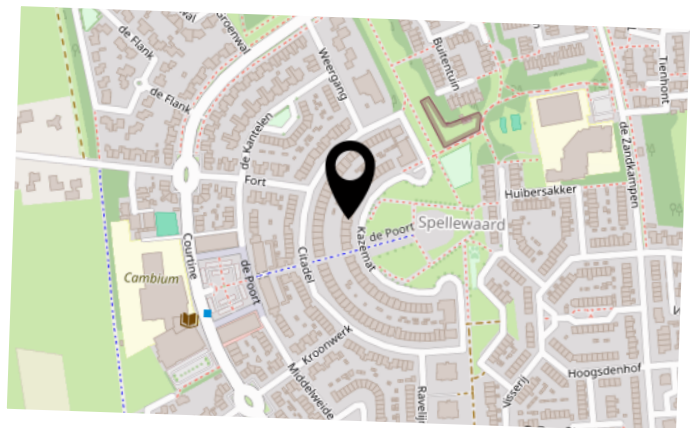
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

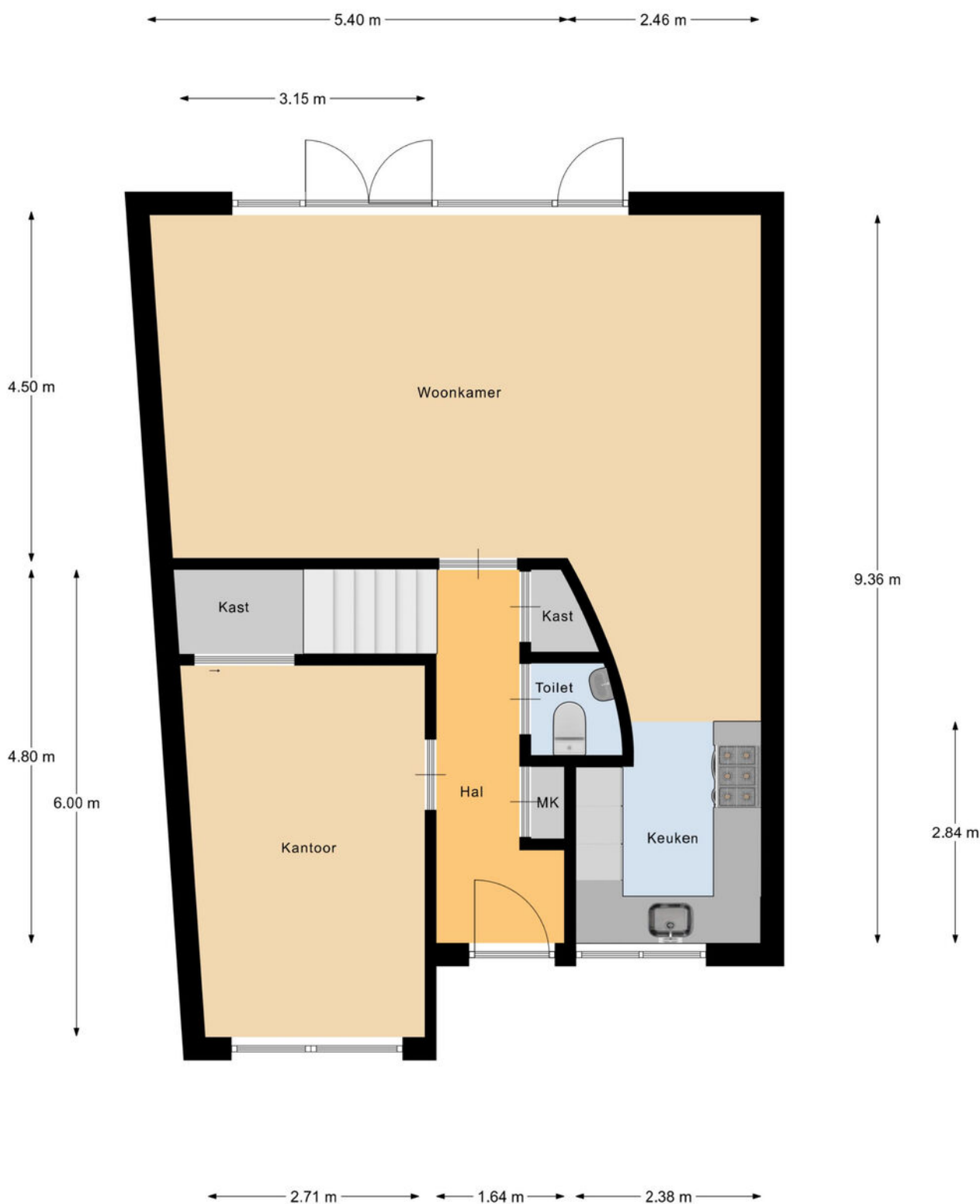
LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



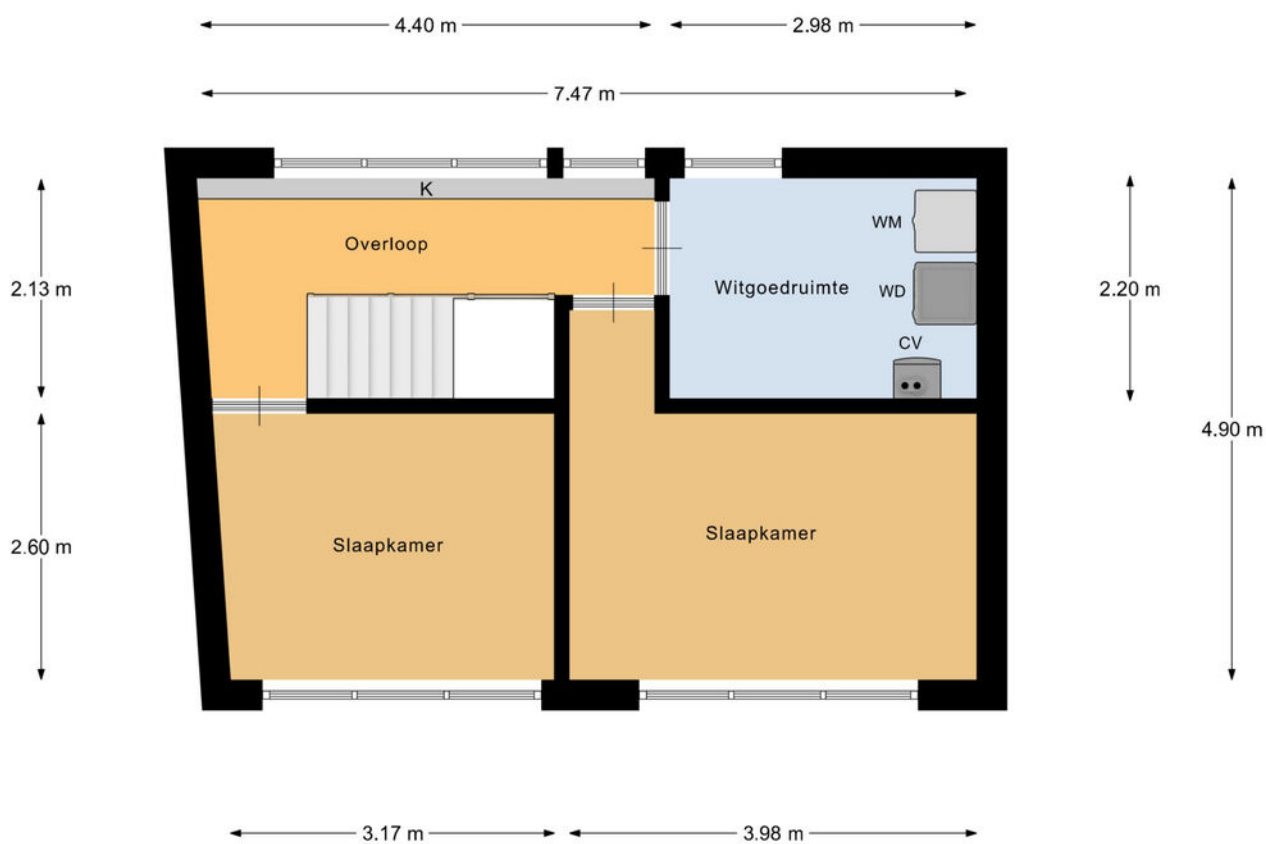
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

2E VERDIEPING



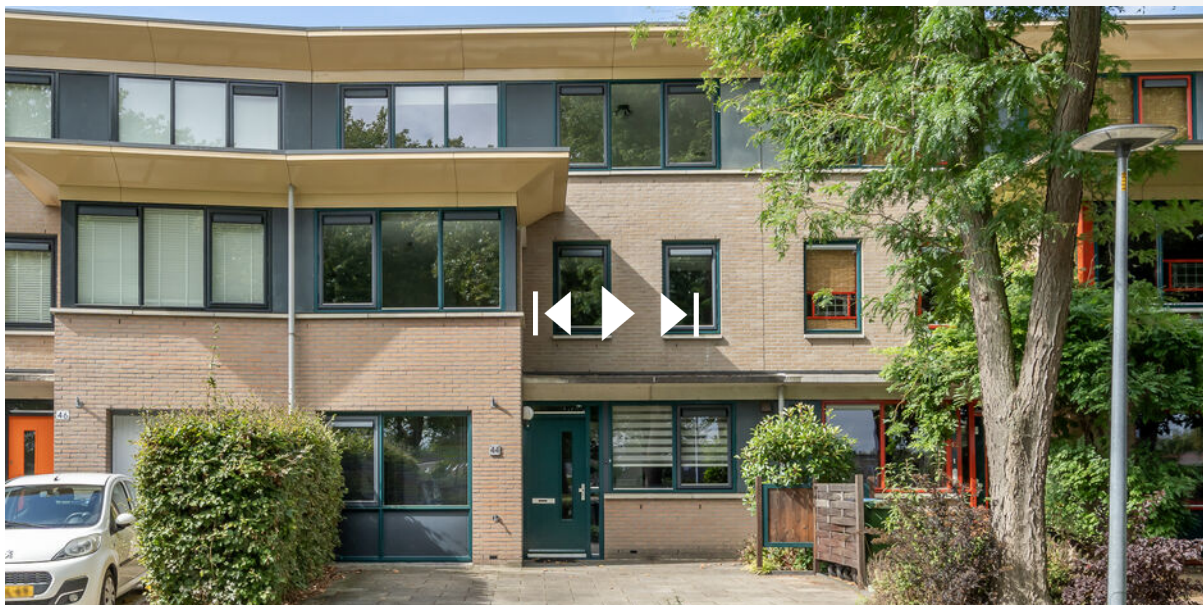
2e Verdieping

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Kazemat 44, Zaltbommel



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



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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- bergmeubel in schuurtje, bergruimte en ketelruimte blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	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		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

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