



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Aakstraat 11
Zaltbommel

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
127 m²

INHOUD:
450 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
99 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM bestaande bouw
TYPE WONING tussenwoning
ENERGIELABEL A
BOUWJAAR 2019
WARM WATER c.v.-ketel (Intergas, 2019)

LIGGING in woonwijk, op loopafstand van de binnenstad
TUIN noordoost
BERGING vrijstaand hout
VERWARMING c.v.-ketel, vloerverwarming op begane grond en 1e verdieping
ISOLATIE volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Comfortabel wonen in een instapklare, uitgebouwde tussenwoning op loopafstand van de binnenstad

Op korte afstand van de binnenstad en het stadspark ligt deze comfortabele en fraai afgewerkte tussenwoning. Dankzij de karakteristieke topgevel springt de woning direct in het oog binnen de rij waarvan zij deel uitmaakt.

Deze jonge woning uit 2019 is gerealiseerd als onderdeel van de succesvolle herontwikkeling De Binnenvergt, een kleinschalig nieuwbouwplan waarmee een verouderde woonwijk nabij het stadscentrum een eigentijdse en aantrekkelijke woonomgeving heeft gekregen. De woning is uitstekend onderhouden en biedt

alles wat je van modern wooncomfort mag verwachten.

Tijdens de bouw is gekozen voor een uitbouw van 1,20 meter aan de achterzijde, waardoor de woonkamer opvallend ruim is en volop plaats biedt aan een royale zithoek. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kijkt gezellig uit op de straat. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een stijlvolle badkamer. De tweede verdieping is ingericht als een prachtig afgewerkte slaatzolder met praktische bergvloering, waardoor extra woon- en bergruimte beschikbaar is.

Met uitstekende isolatie, 3 zonnepanelen, een WTW-ventilatie-unit en energielabel A geniet je van optimaal wooncomfort, lage energielasten en een toekomstbestendige woning.





De achtertuin vormt een knusse en onderhoudsvriendelijke buitenruimte met toegang tot een berging en een achterom die uitkomt op het achtergelegen openbare parkeerterrein, waar gratis geparkeerd kan worden. Zowel op dit parkeerterrein als in de straat aan de voorzijde zijn openbare laadpunten voor elektrische auto's beschikbaar.





De tuin is gelegen op het noordoosten en is ingericht als een gezellige patio met volop ruimte voor een royale eettafel of comfortabele loungebank.

Een fijne plek om in alle rust van de (ochtend)zon te genieten. Dankzij de beschutte opzet vormt de tuin een aangename verlenging van de woonruimte.

Achter in de tuin bevindt zich een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met garderoberuimte, meterkast en een ruim, modern toilet met fonteintje.





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, uitgevoerd met een stijlvol kookeiland voorzien van een geïntegreerd Bora-afzuigstelsel. De keuken beschikt daarnaast over diverse Siemens inbouwapparatuur en biedt een leuk uitzicht op de straat.





De keuken staat in open verbinding met de woonkamer aan de achterzijde. Dankzij de grote glazen pui met loopdeur naar de tuin profiteert deze ruimte van een overvloed aan daglicht en een fijne verbinding met het buitenleven.

Centraal in de leefruimte ligt het eetgedeelte, dat tevens toegang biedt tot een praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De begane grondvloer betreft een kiftbetonvloer voorzien van vloerverwarming.

WOONKAMER



Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, de derde slaapkamer en de badkamer aan de voorzijde. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en spiegel met spiegelverwarming. De verdieping beschikt over een laminaatvloer met vloerverwarming.







2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de open zolderverdieping met een indrukwekkende nokhoogte van 4,80 meter. Deze verrassend ruime en fraai afgewerkte verdieping is momenteel ingericht als slaapkamer en biedt tevens ruimte voor een werkplek. Twee dakramen aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht, terwijl de karakteristieke topgevel met gevelraam aan de voorzijde extra sfeer toevoegt.

De aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel en WTW-installatie zijn netjes weggewerkt.



Daarnaast is praktische bergruimte gerealiseerd aan de achterzijde en boven het trappenhuis. Dankzij de aanwezige dakramen kan hier bovendien eenvoudig een extra kamer worden gecreëerd.





Aan de voorzijde van de woning zijn de ramen voorzien van karakteristieke luiken, die desgewenst gesloten kunnen worden. Aan de achterzijde beschikt de eerste verdieping over SunWise-zonwering, terwijl de dakramen op de tweede verdieping eveneens zijn uitgerust met binnen- en buitenzonwering.

Nieuwsgierig geworden naar deze fraaie woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf het comfort, de ruimte en de uitstekende ligging. Wie weet mag jij jezelf binnenkort de nieuwe eigenaar noemen!



'Op loopafstand van stad en park'



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aakstraat 11

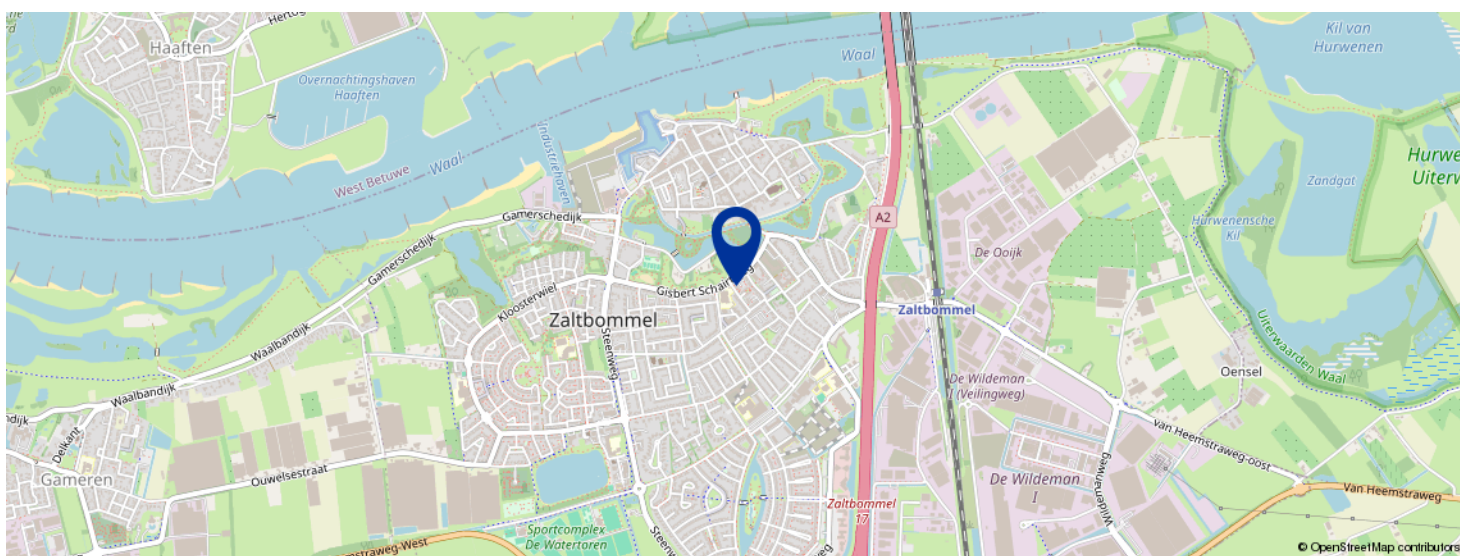
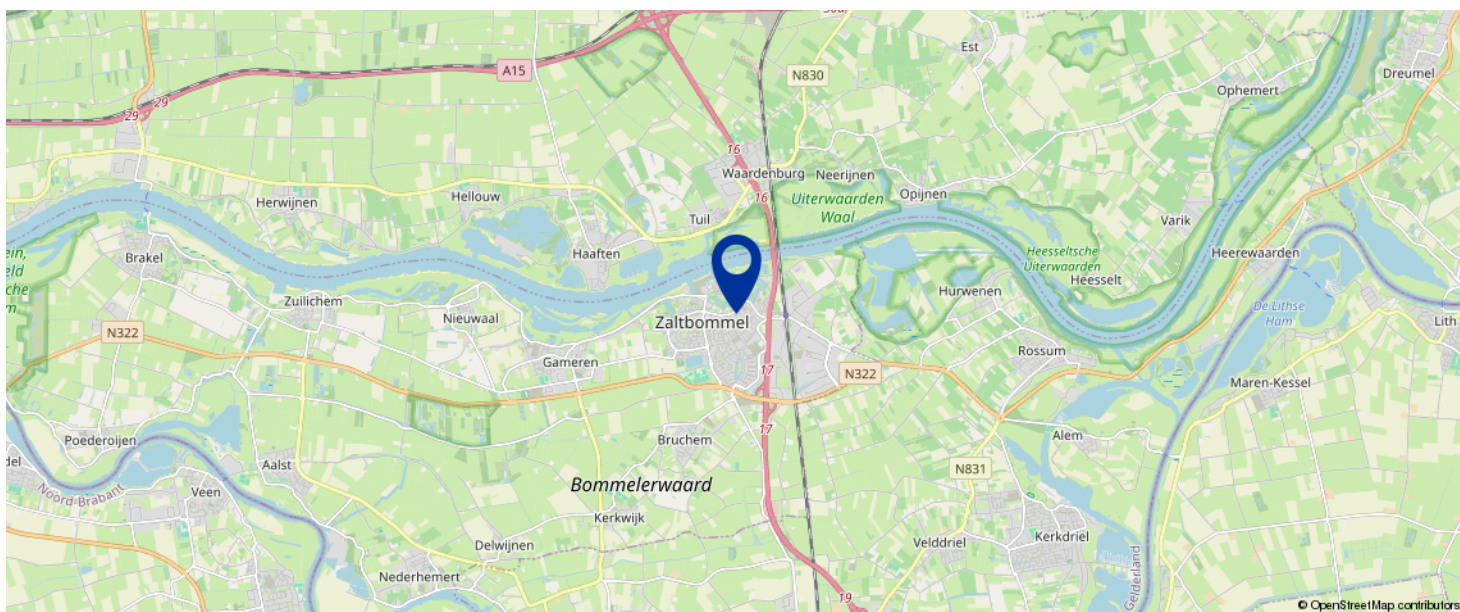


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
	Voorlopige kadastrale grens (gele lijn)	Sectie H	
	Administratieve kadastrale grens (groene lijn)	Perceel 2053	
	Bebouwing (rode lijn)		

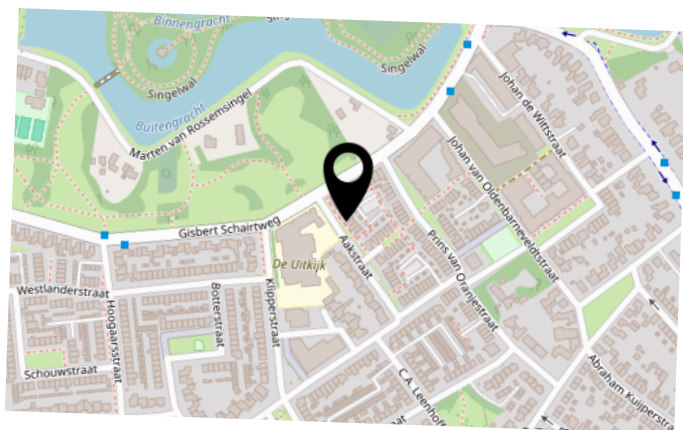
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!


NIEUWDORP
realestate

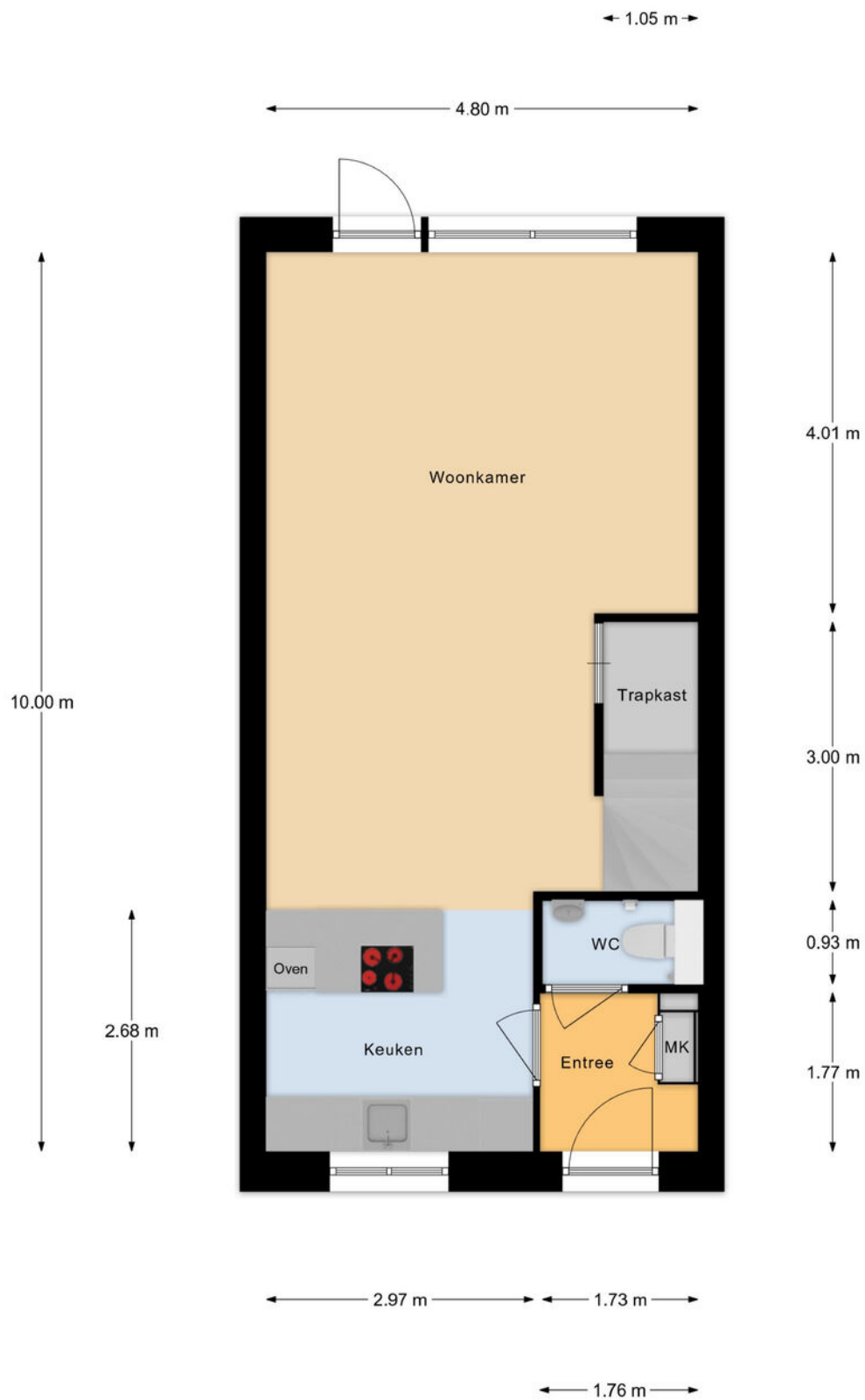
Aakstraat 11, Zaltbommel



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

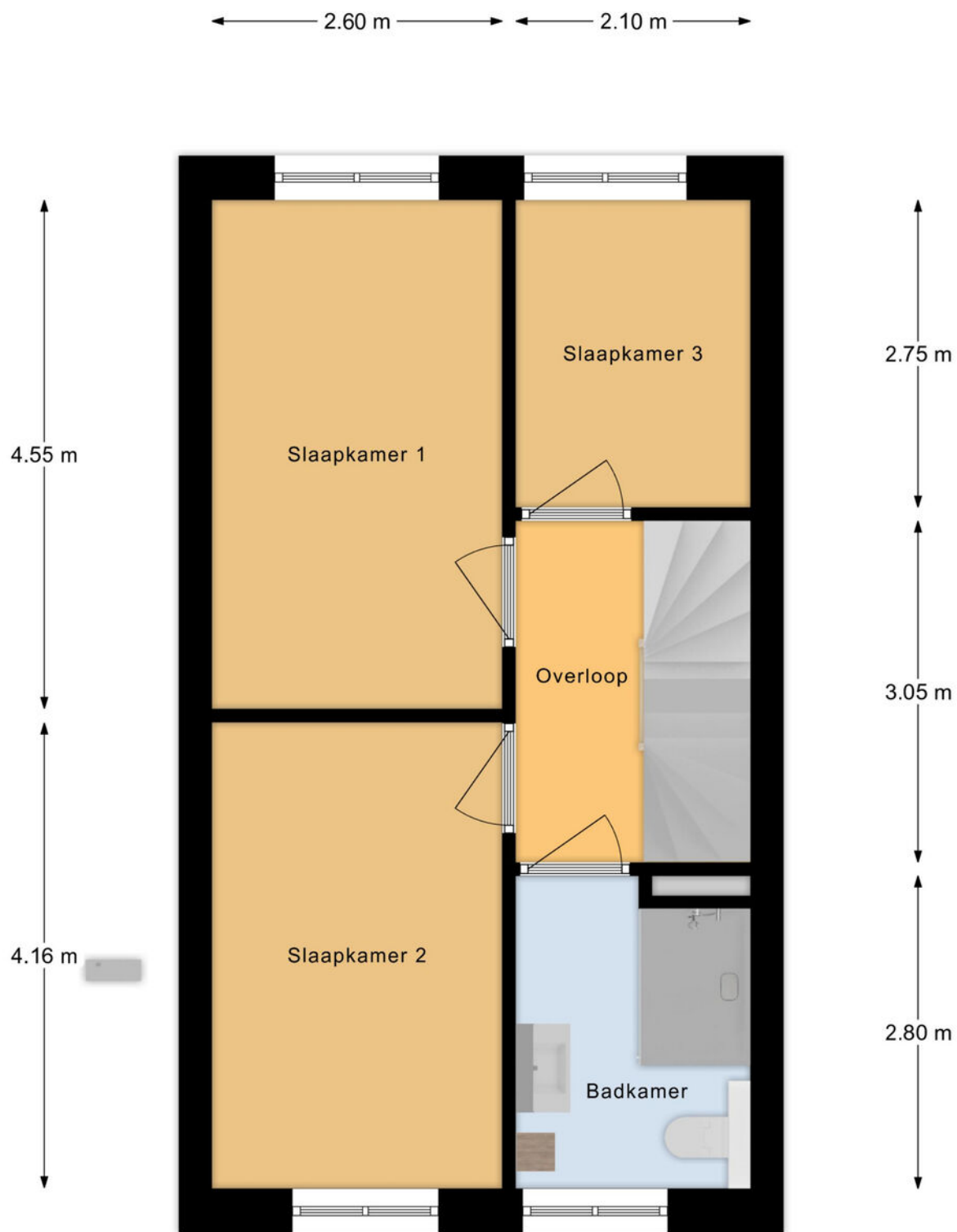


BEGANE GROND



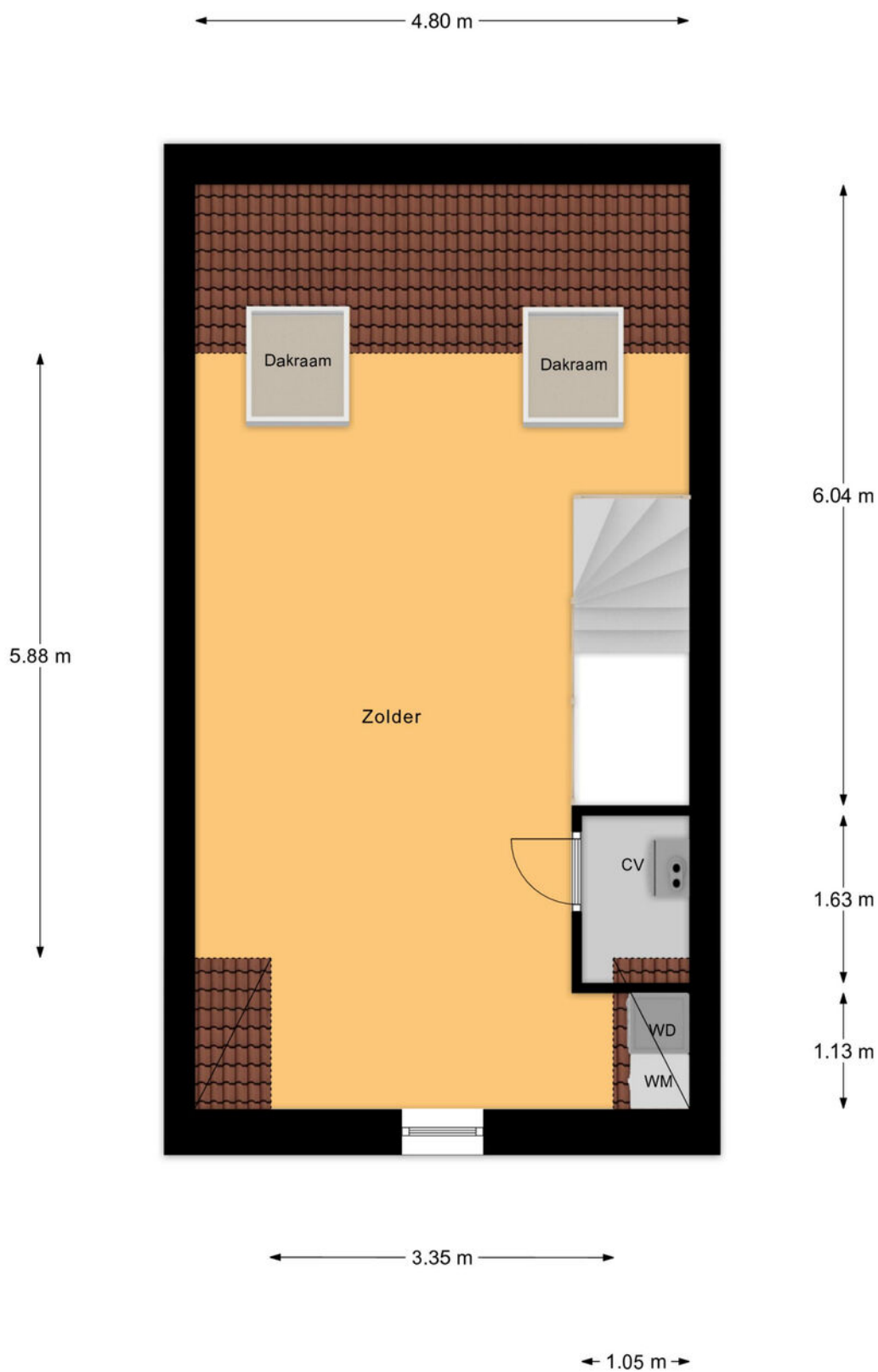
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

2E VERDIEPING



Zolder



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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Wifipunten (Unify) , router, gateway, etc		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten woonkamer, 1e en 2e verdieping		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen keuken, dakramen zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Kiftbetonvloer BG	X		
Overig, te weten			
- Woonkamer roomdivider balkjes		X	
- kapstok en schoenenrek		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
Keukenaccessories, te weten			
- afvallemmer inbouw	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoekhouders	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Zonwering buiten Velux dakramen	X		
Luiken voorgevel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse inrichting; potten, houtkachel, houtcirkel		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
verrijdbare berging		X	
poortdeur	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 erfdiensbaarheden, 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 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 —