



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

Meidijk 17  
Zuilichem

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**

woonboerderij

**WOONOPPERVLAKTE:**

121 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**

453 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**

1070 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**

3

**SLAAPKAMERS:**

2

**BOUWVORM**

bestaande bouw

**TYPE WONING**

vrijstaande woning

**ENERGIELABEL**

A

**BOUWJAAR**

1880

**WARM WATER**

c.v.-ketel

**LIGGING**

landelijk

**TUIN**

rondom

**BERGING**

vrijstaand hout

**VERWARMING**

c.v.-ketel, houtkachel

**ISOLATIE**

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas.

# OMSCHRIJVING

## Vrijstaande woning aan het water met vrij uitzicht en royale tuin

Aan de Meidijk en aan de provinciale weg in Zuilichem staat deze karaktervolle vrijstaande woning, gelegen op een unieke en landelijke locatie in het hart van de Bommelerwaard. De woning biedt een vrij en weids uitzicht over het omliggende landschap, met zicht op de karakteristieke poldermolen.

Het geheel is gesitueerd op een perceel van 1.070 m<sup>2</sup> en biedt volop rust, ruimte en privacy.

De ligging in de directe nabijheid van de uiterwaarden en de afgedamde Maas, maakt dit tot een ideale plek voor liefhebbers van natuur en buitenleven.

Tegelijkertijd bevinden de dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand en is de vestingstad Zaltbommel goed bereikbaar.

De woning is de afgelopen jaren verduurzaamd en voorzien van 53 zonnepanelen, energielabel A en een elektrische laadpaal op eigen terrein. Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in april 2025.



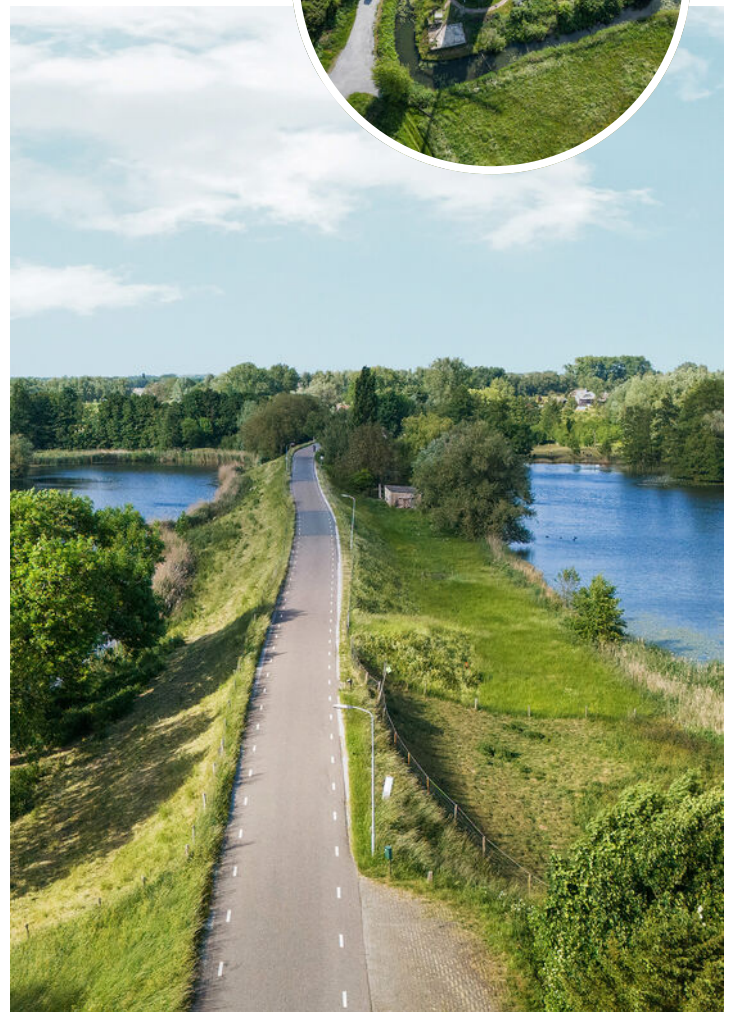


De tuin rondom de woning is groen en gevarieerd aangelegd en sluit goed aan op de landelijke omgeving.

Het perceel biedt ruimte voor onder andere een moestuin, boomgaard of het houden van dieren.

Daarnaast zijn er meerdere schuurtjes en bergingen aanwezig, zelfs een pipowagen!

De ligging aan de Meidijk, met water aan beide zijden en uitzicht op de poldermolen, maakt deze plek bijzonder. Vanuit de woning wandelt u direct de uiterwaarden in of langs de rivier de Waal.







Via de entree bereikt u de hal met toilet en toegang tot de keuken en woonkamer. De keuken bevindt zich centraal in de woning en is uitgevoerd in een warme, landelijke stijl.

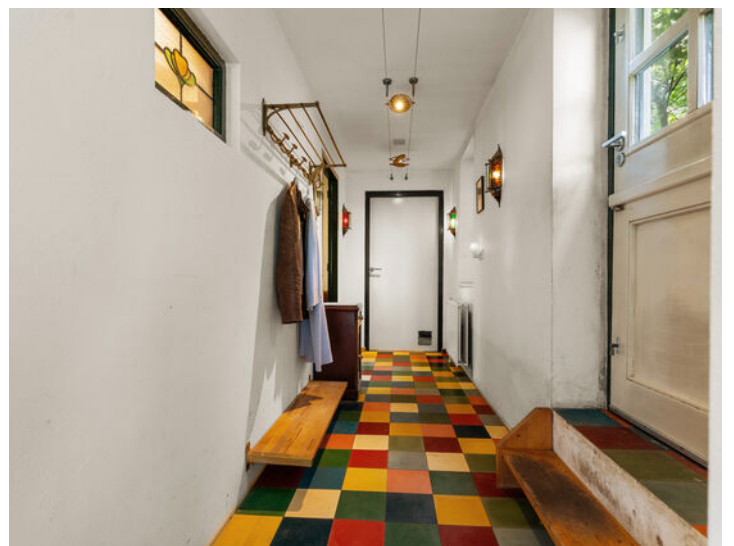
De ruimte is voorzien van een robiniavloer, een houten balkenplafond en een royale opstelling met kookeiland, Quooker en diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken heeft u uitzicht op de tuin. De glas-in-loodramen naar de hal vormen een karakteristiek detail.





Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met witgoedansluitingen, extra werkruimte en directe toegang tot de tuin.



De woonkamer is ruim en sfeervol, met grote raampartijen die zorgen voor prettig lichtinval en een fraai zicht op de omgeving. Het houten plafond en de houtkachel dragen bij aan de warme uitstraling. Via openslaande deuren is er direct contact met de tuin. In de woonkamer bevindt zich tevens de open trap naar de verdieping.





*'Via openslaande  
deuren is er direct  
contact met de tuin'*

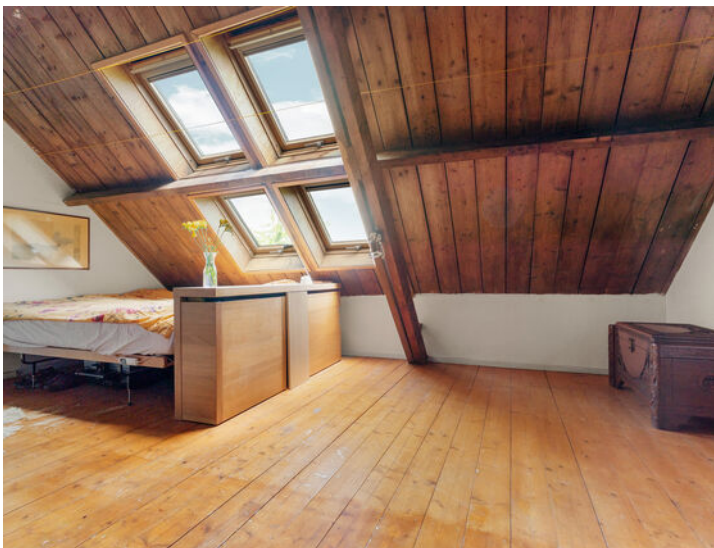
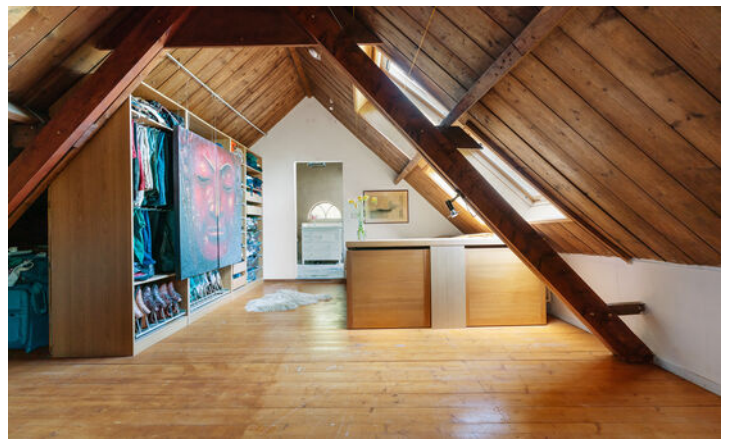


De verdieping is praktisch en sfeer-  
vol ingedeeld. Vanaf de overloop bereikt u een  
lichte werkkamer met uitzicht over het  
omliggende groen, geschikt als  
thuiswerkplek of hobbyruimte.  
De aangrenzende slaapkamer is royaal en  
beschikt over een en-suite badkamer. De  
ruimte biedt voldoende mogelijkheden  
voor het creëren van een zit- of  
kledinggedeelte. De badkamer is voorzien  
van een ligbad met douchefunctie,  
wastafel en toilet. Dankzij het dakraam is er  
prettig daglicht aanwezig.

De houten vloer en zichtbare  
dakconstructie geven deze verdieping  
extra karakter. Het realiseren van extra  
kamer behoort tot de mogelijkheden.



'Slaapkamer met  
aangrenzend de  
badkamer'



# BADKAMER





Op het terrein bevindt zich tevens een pipowagen, geschikt als gastenverblijf, hobbyruimte of speelplek. Daarnaast zijn er meerdere schuurtjes en bergingen aanwezig.





Deze vrijstaande woning combineert karakter, duurzaamheid en een bijzondere ligging.

Een ideale plek voor wie vrij wil wonen in een groene omgeving, met voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

Bijzonderheden:

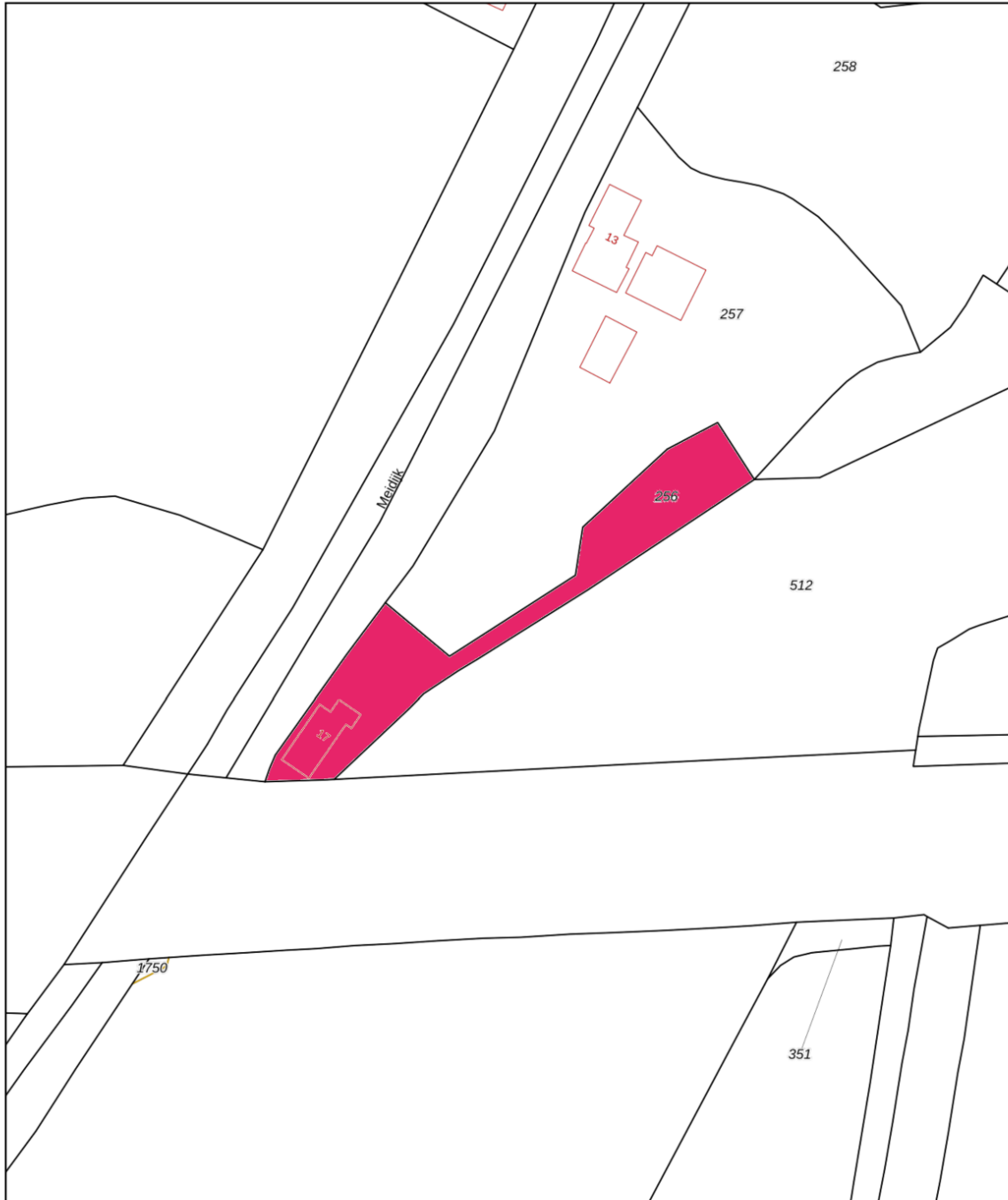
- Vrijstaande woning op 1.070 m<sup>2</sup> eigen grond
- Gelegen aan het water met vrij uitzicht
- 53 zonnepanelen (volledig eigendom)
- Energielabel A
- Elektrische laadpaal op eigen terrein
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in april 2025
- Landelijke ligging met veel privacy




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Meidijk 17 Zuilichem



0 10 20 30 40 50m

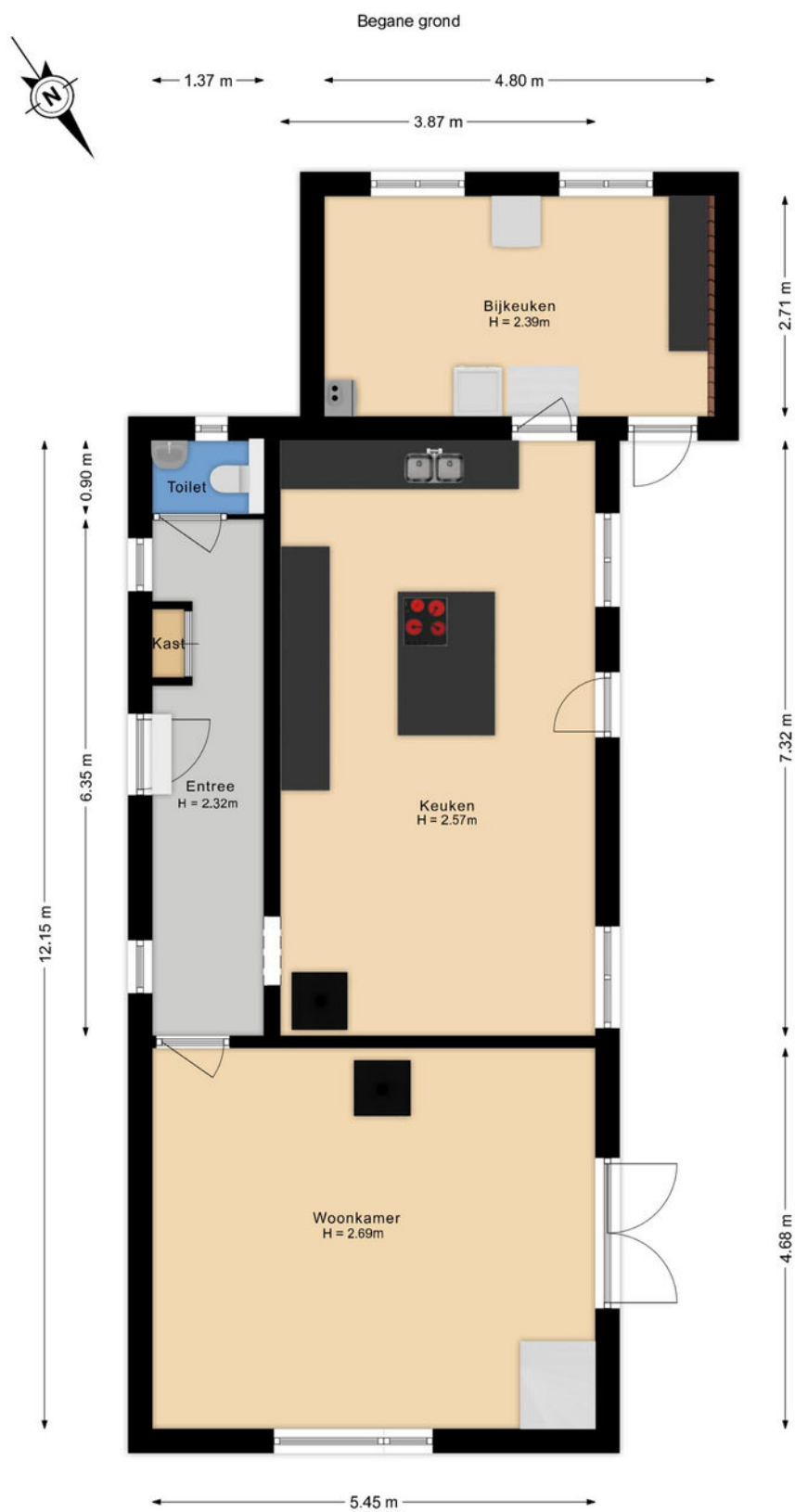
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Brakel
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	256
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 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.

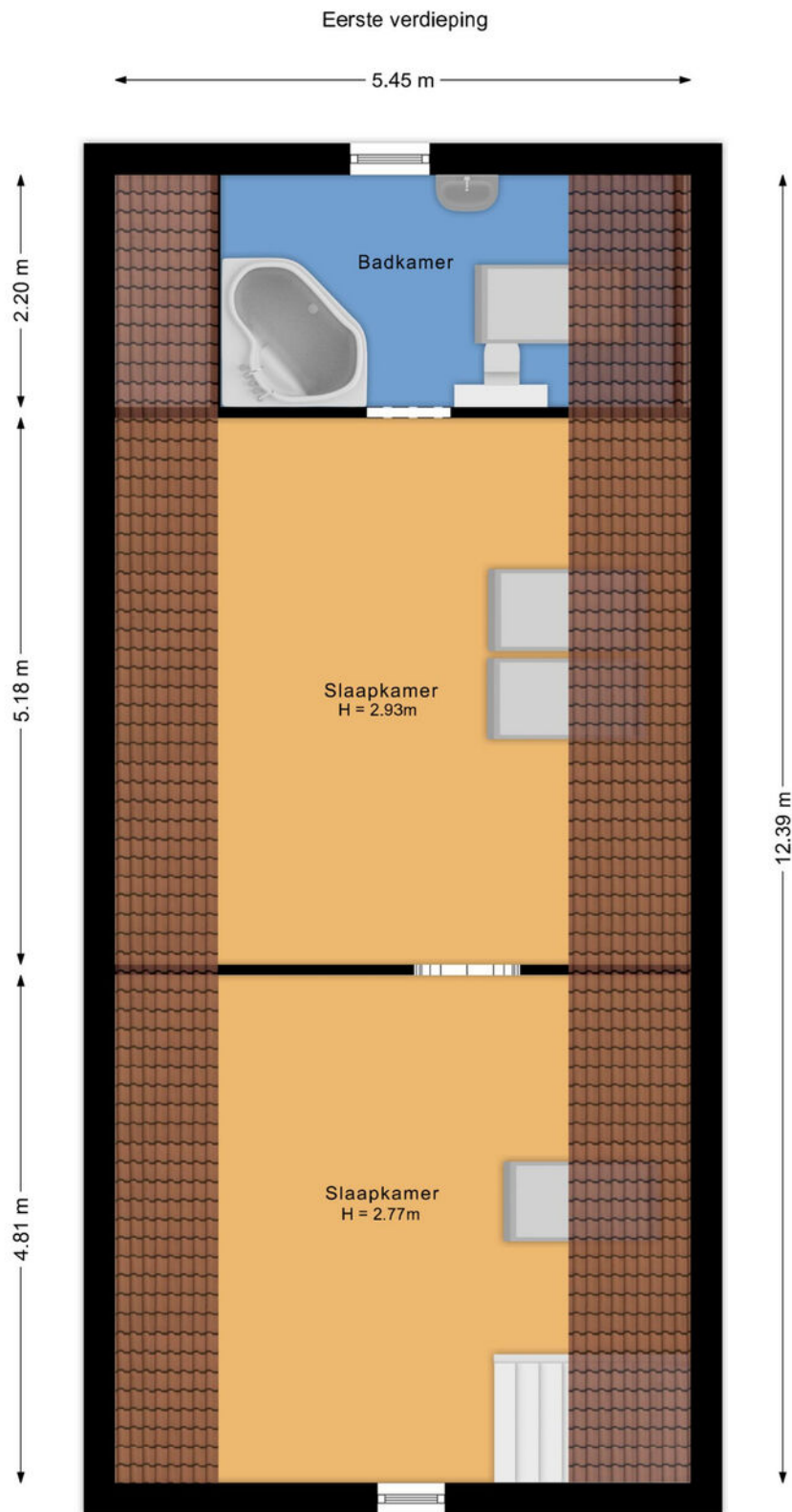


# BEGANE GROND



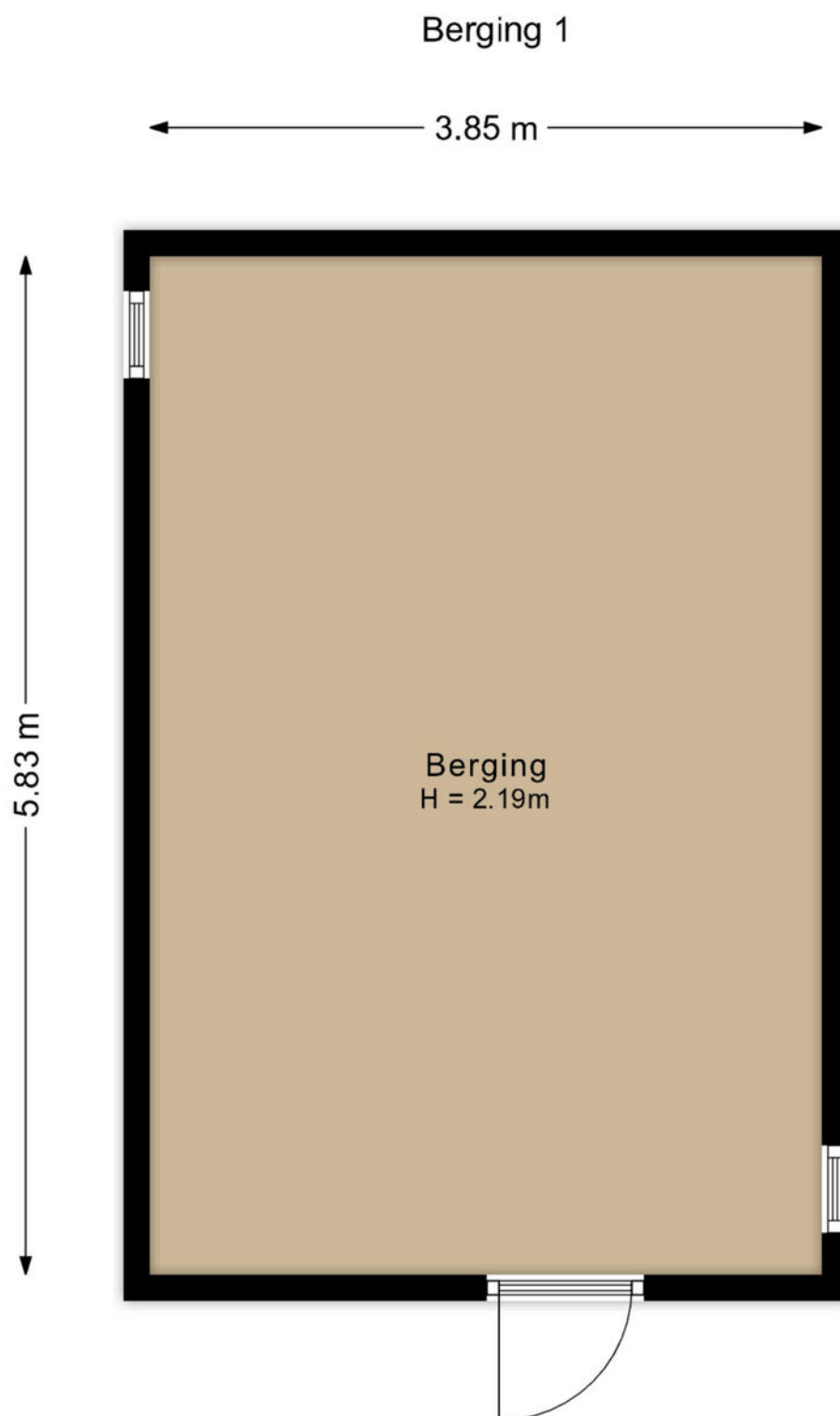
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1E VERDIEPING



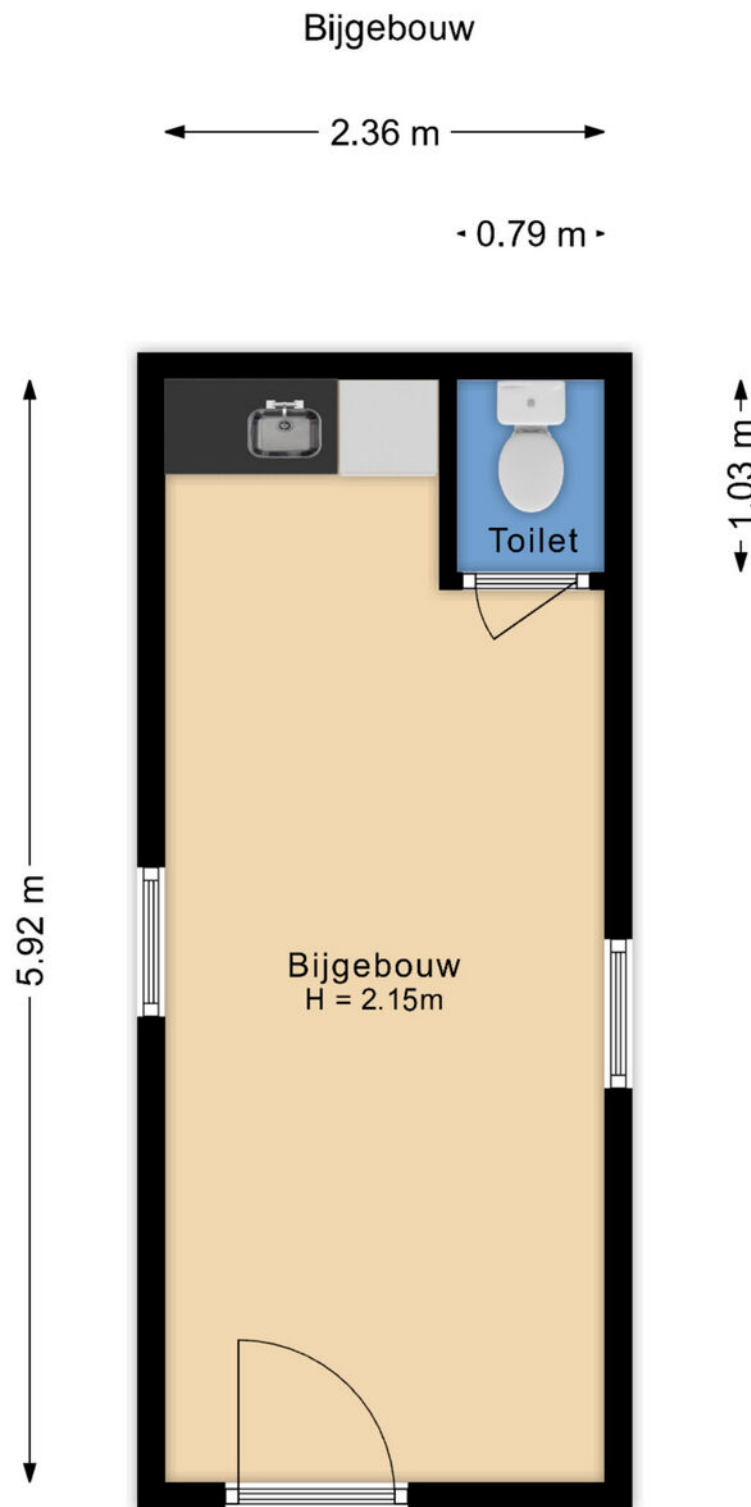
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# BERGING



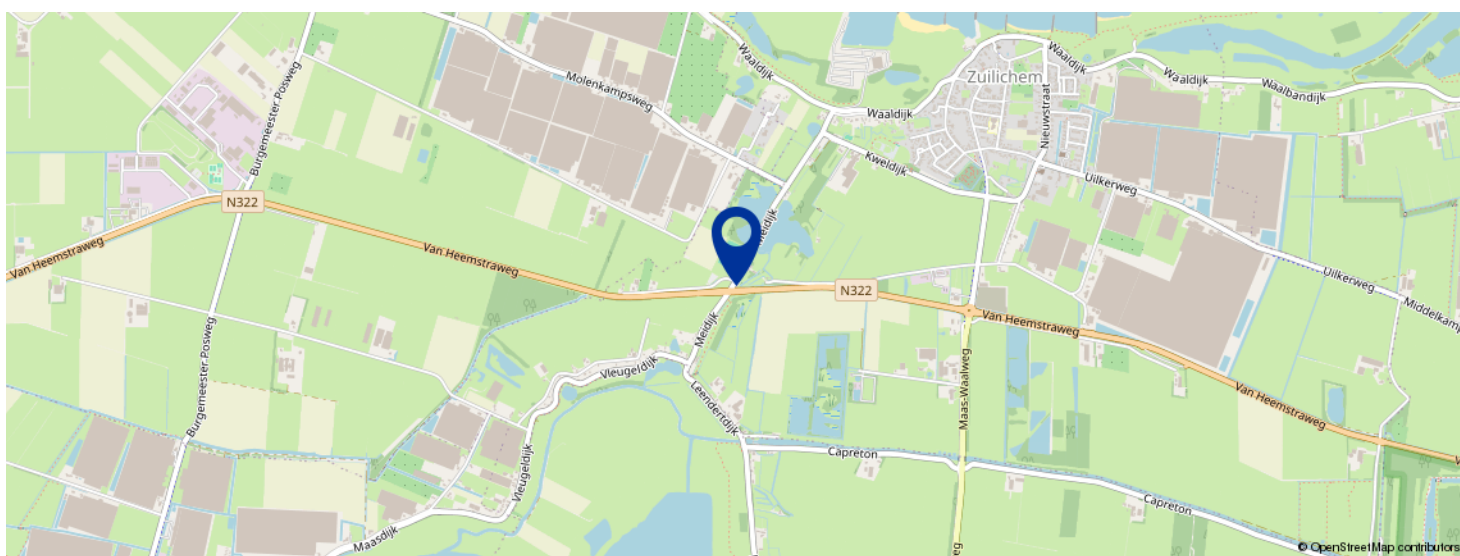
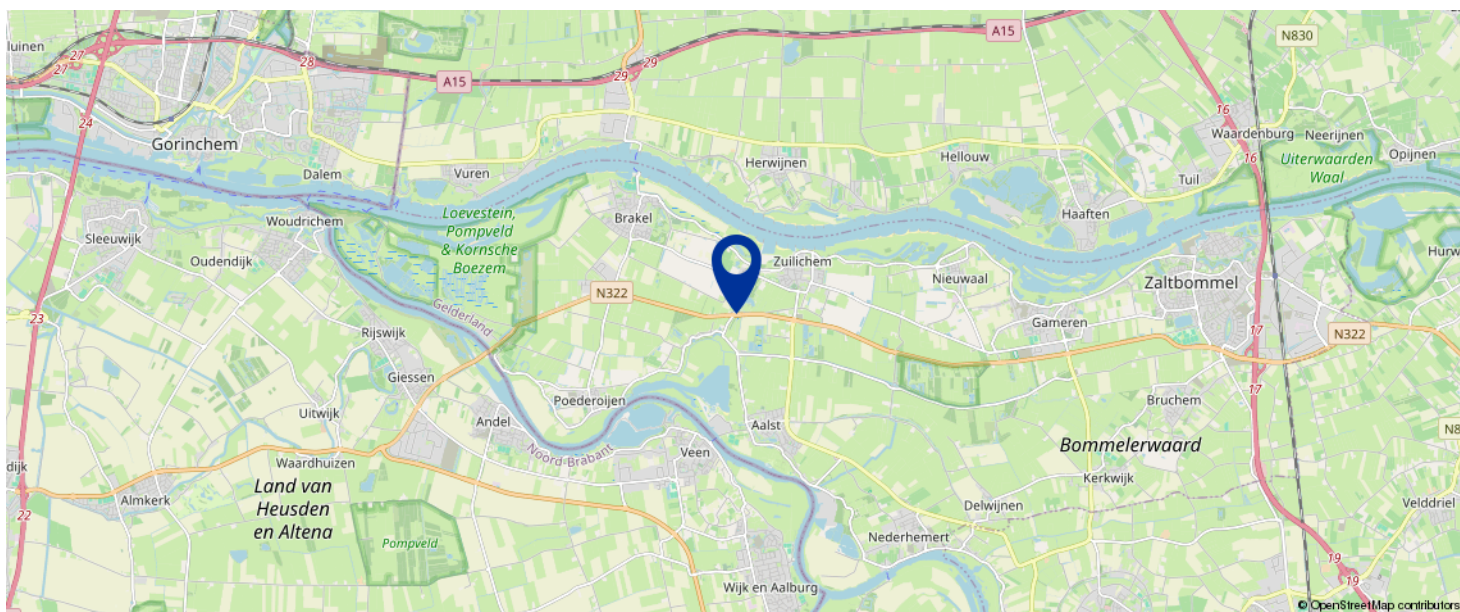
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# BIJGEBOUW (PIPOWAGEN)

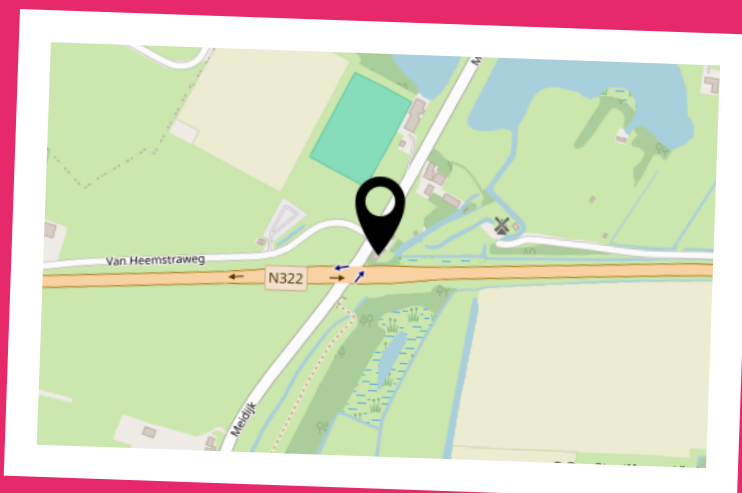


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 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 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>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Zeepbakje		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Oplaadpunt elektrische auto Zaptec 3-fasen 22 kW met oplaadkabel 10 mtr. (defect)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboom naast kas, druiven in kas en rond terras bij sloot.		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Verzonken betonnen vijverschaal		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.**

**Gamerschestraat 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 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!

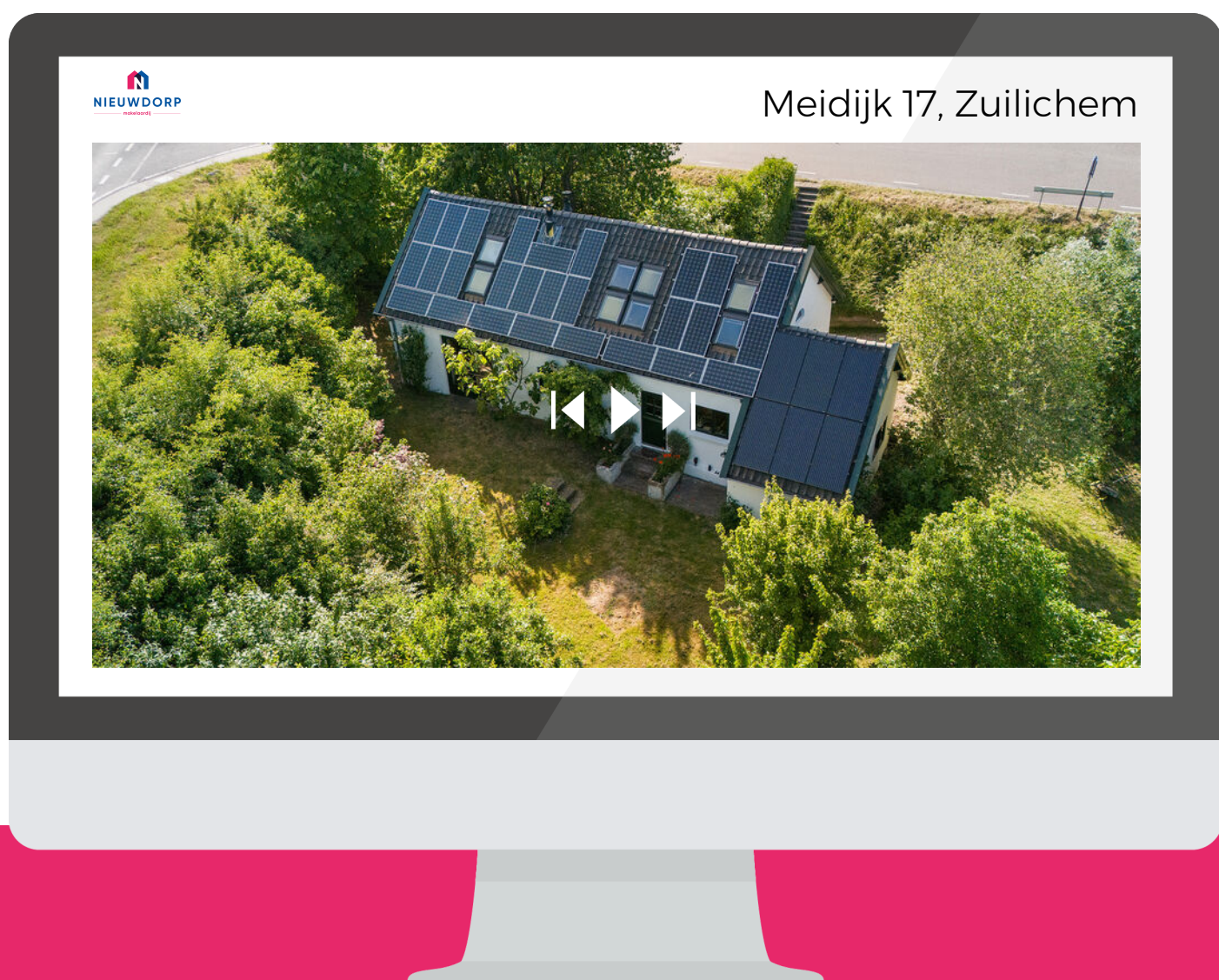


+31 (0)418 512 474  
info@nieuwdorp.nl  
www.nieuwdorp.nl



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



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





# 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