



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Dick van Tussenbroekhof 6
Zaltbommel**

Vraagprijs € 795.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
183 m²

INHOUD:
710 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
308 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM	bestaande bouw
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL	A
BOUWJAAR	2020
WARM WATER	c.v.-combiketel

LIGGING	in woonwijk 'De Waluwe'
TUIN	zuiden
BERGING	vrijstaand hout en inpandig
VERWARMING	centrale verwarming en vloerverwarming begane grond
ISOLATIE	volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Royale en stijlvol afgewerkte twee-onder-een-kapwoning uit 2020 met 183 m² woonoppervlakte, moderne woonkeuken, drie slaapkamers, grote zolder en zonnige achtertuin op het zuiden

Ruimte, comfort en een eigentijdse afwerking komen bij deze verrassend royale twee-onder-een-kapwoning mooi samen. De woning is gebouwd in 2020, staat op een perceel van 308 m² en beschikt over maar liefst circa 183 m² woonoppervlakte. Daarmee is er volop leefruimte voor een gezin, thuiswerken en/of hobby's.

De begane grond heeft een bijzonder ruime en open opzet met een lichte woonkamer met grote erker aan de voorzijde, een moderne keuken met eiland en een riant eetgedeelte aan de

achterzijde met openslaande tuindeuren. De fraaie visgraatvloer met comfortabele vloerverwarming, rustige kleuren en moderne afwerking zorgen voor een stijlvol geheel. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. De grote open zolderverdieping biedt bovendien volop mogelijkheden voor extra slaap-, werk- of hobbyruimte.

Ook buiten is het prettig wonen. De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en beschikt over een royaal terras, gazon en een vrijstaande berging. Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid op eigen terrein. De **20 zonnepanelen** op het zuidelijk dakvlak vormen een mooie aanvulling op het wooncomfort.

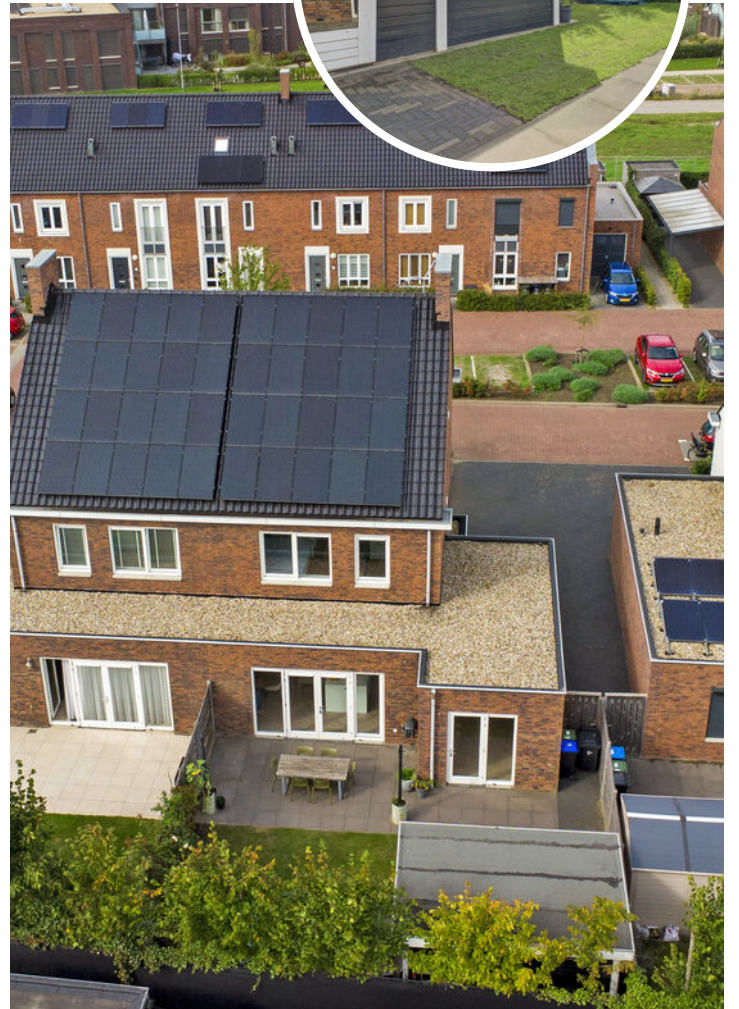


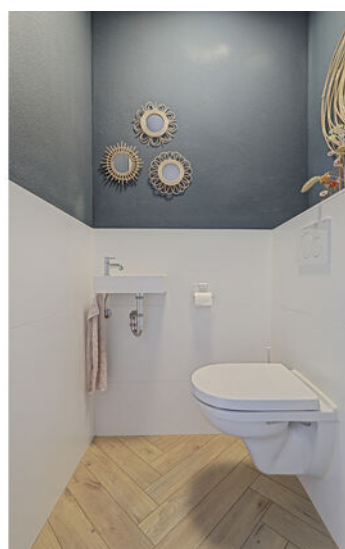
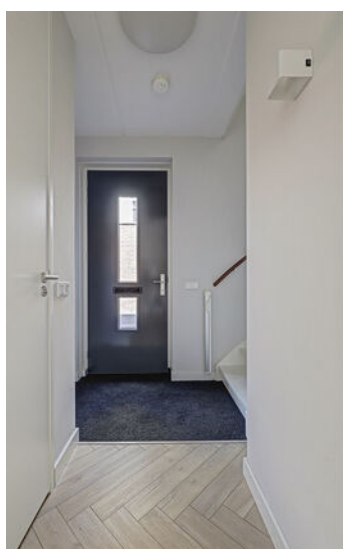


De woning staat op een perceel van 308 m² en beschikt aan de voorzijde over een verzorgde tuin en een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Via de oprit zijn de inpandige berging en de achtertuin bereikbaar.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Direct achter de woning ligt een royaal terras, dat mooi aansluit op de woonkeuken.

Verder is de tuin ingericht met gazon en groen. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 12 m², ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag.





Begane grond

Via de entree aan de zijkant kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar de brede erker zorgt voor veel daglicht en een prettig uitzicht. De woonkamer loopt door naar de achterzijde en staat in open verbinding met de keuken en het eetgedeelte. Zo ontstaat een royale leefruimte waarin wonen, koken en eten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

WOONKAMER

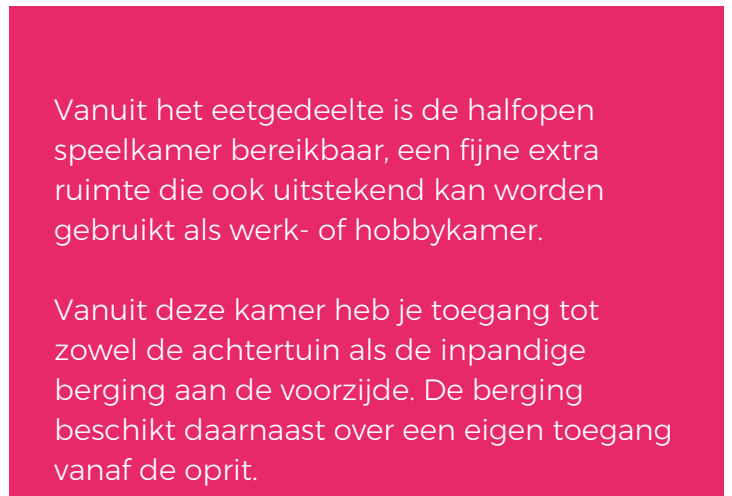




De moderne keuken vormt het centrale punt van de begane grond en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met fraaie houtlook accenten en luxe apparatuur waaronder een Quooker. Het royale eiland is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, biedt volop werk- en bergruimte en beschikt bovendien over een zitgedeelte met plaats voor barkrukken.

Aansluitend bevindt zich het ruime eetgedeelte, waar voldoende plaats is voor een grote eettafel. De openslaande deuren en grote glaspartijen zorgen voor veel licht en een directe verbinding met de achtertuin.





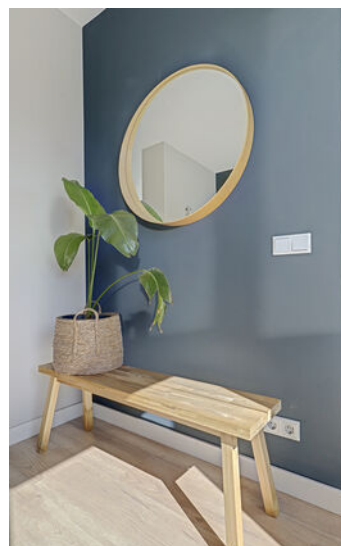
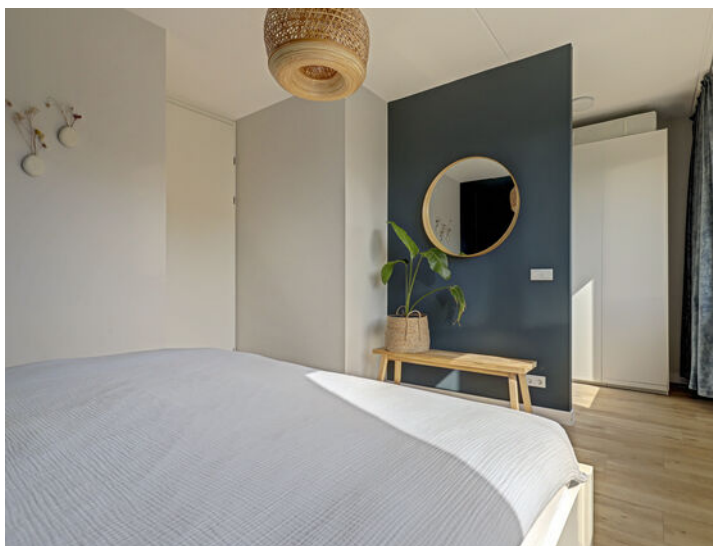
Vanuit het eetgedeelte is de halfopen speelkamer bereikbaar, een fijne extra ruimte die ook uitstekend kan worden gebruikt als werk- of hobbykamer.

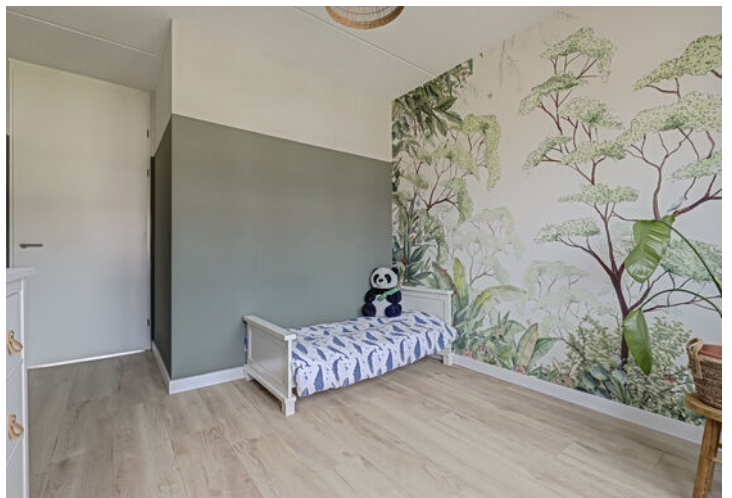
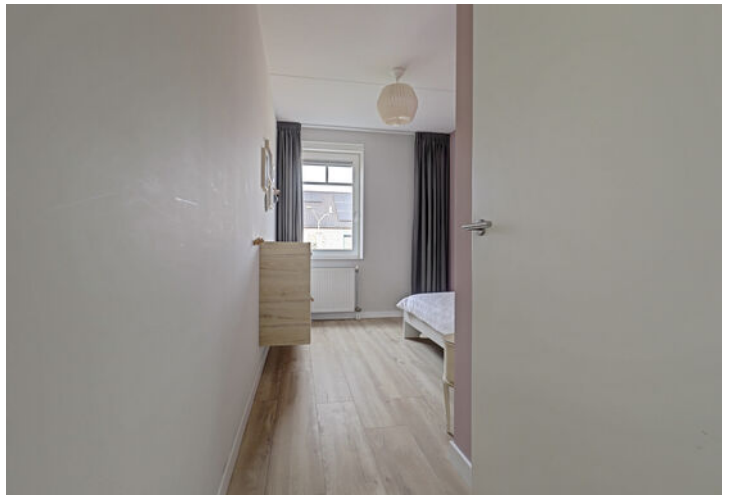
Vanuit deze kamer heb je toegang tot zowel de achtertuin als de inpandige berging aan de voorzijde. De berging beschikt daarnaast over een eigen toegang vanaf de oprit.



1e Verdieping

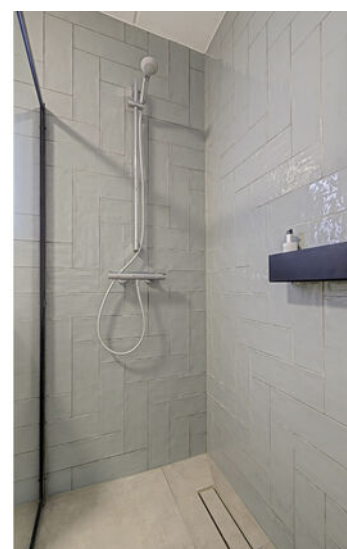
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden verschillende mogelijkheden voor gebruik als slaap-, kinder-, logeer- of werkkamer.







De moderne badkamer is compleet ingericht met een ligbad, ruime inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel met spiegel. De combinatie van tegels in verschillende tinten en patronen, zwarte accenten en het houtkleurige meubel geeft de ruimte een verzorgde en eigentijdse uitstraling.





2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend grote zolderverdieping. Met circa 36 m² woonoppervlakte is dit een volwaardige extra verdieping en veel meer dan alleen bergruimte.

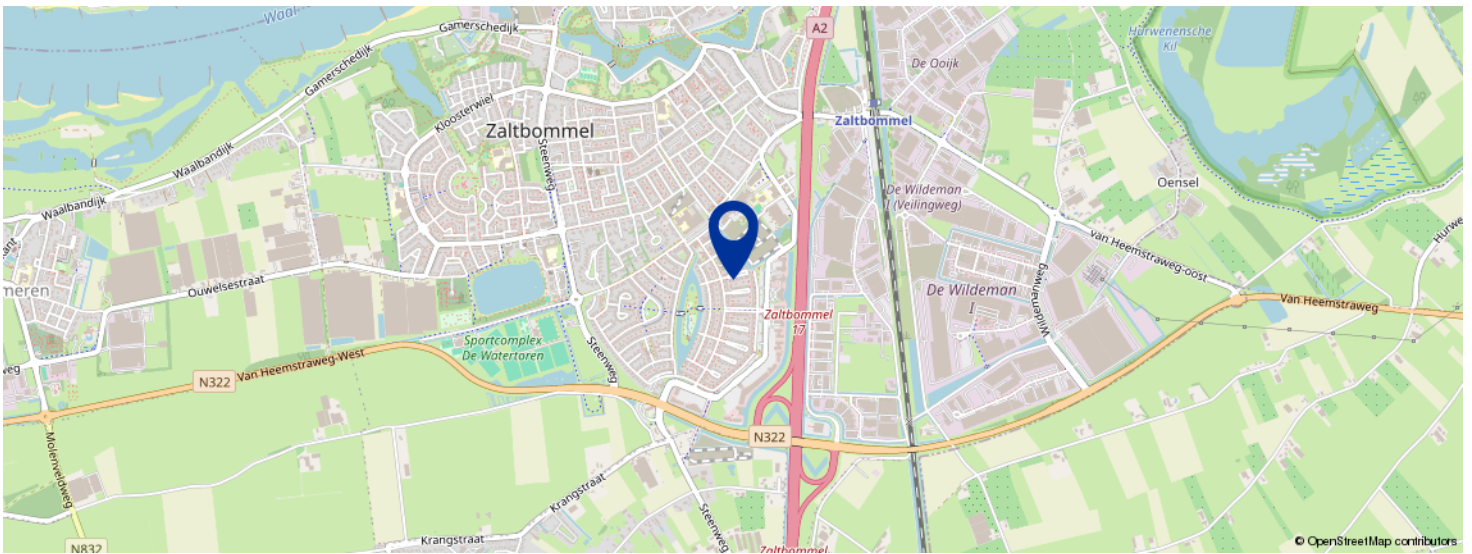
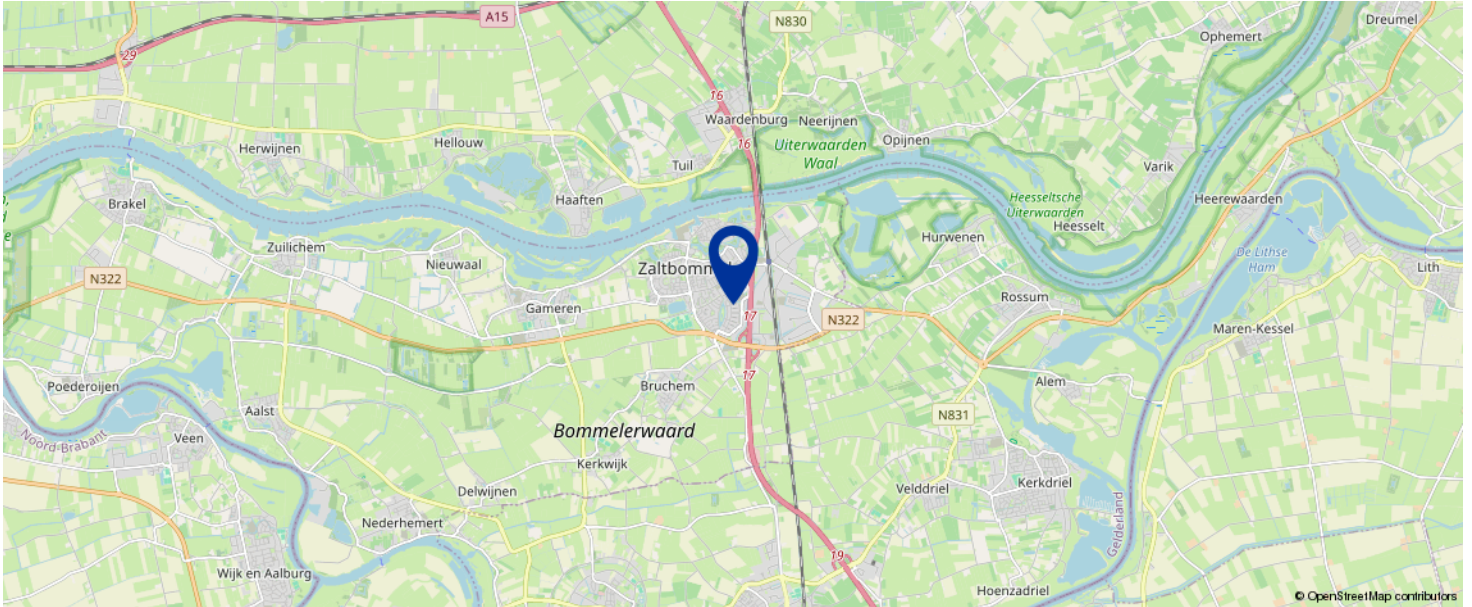
De zolder is momenteel als één grote open ruimte ingericht en beschikt over een dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Hier bevinden zich ook de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger. De royale afmetingen bieden volop mogelijkheden om deze verdieping naar eigen wens te gebruiken of nader in te delen, bijvoorbeeld met extra slaap-, werk- of hobbyruimte.



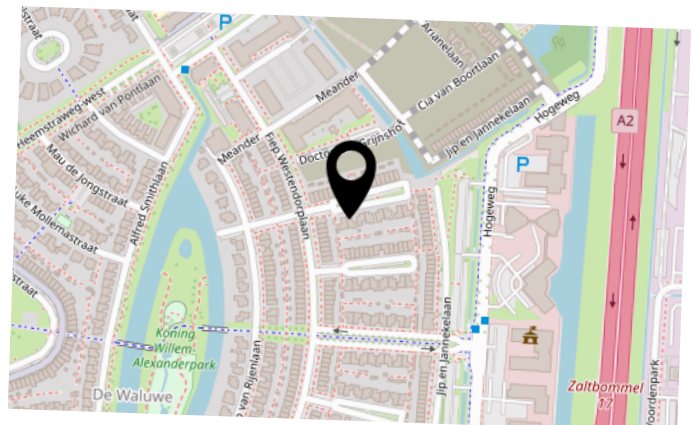
De woning ligt aan de Dick van Tussenbroekhof, op korte afstand van het kleinschalige winkelcentrum De Portage en het recreatieve Parkeiland. Ook het historische centrum van Zaltbommel en het NS-station zijn snel bereikbaar. Daarnaast bevinden scholen, sportvoorzieningen en diverse uitvalswegen zich in de nabije omgeving.

Een jonge, bijzonder ruime en verzorgde woning uit 2020 met 183 m² woonoppervlakte, een heerlijke open leefruimte, drie slaapkamers, een grote zolderverdieping en een zonnige achtertuin op het zuiden. Een woning die van binnen nog ruimer blijkt dan de buitenzijde doet vermoeden.

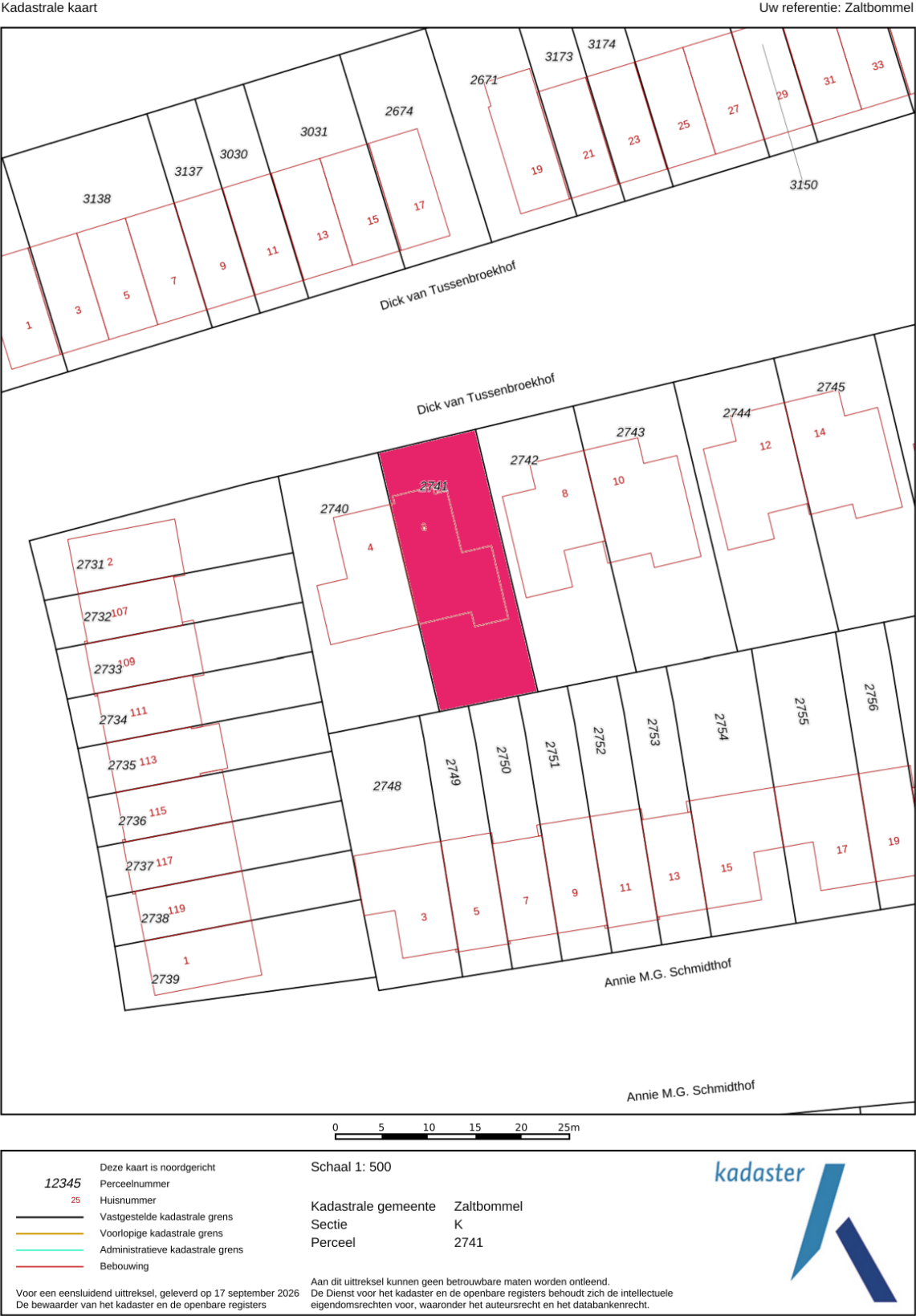
LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



KADASTRALE KAART



BEGANE GROND



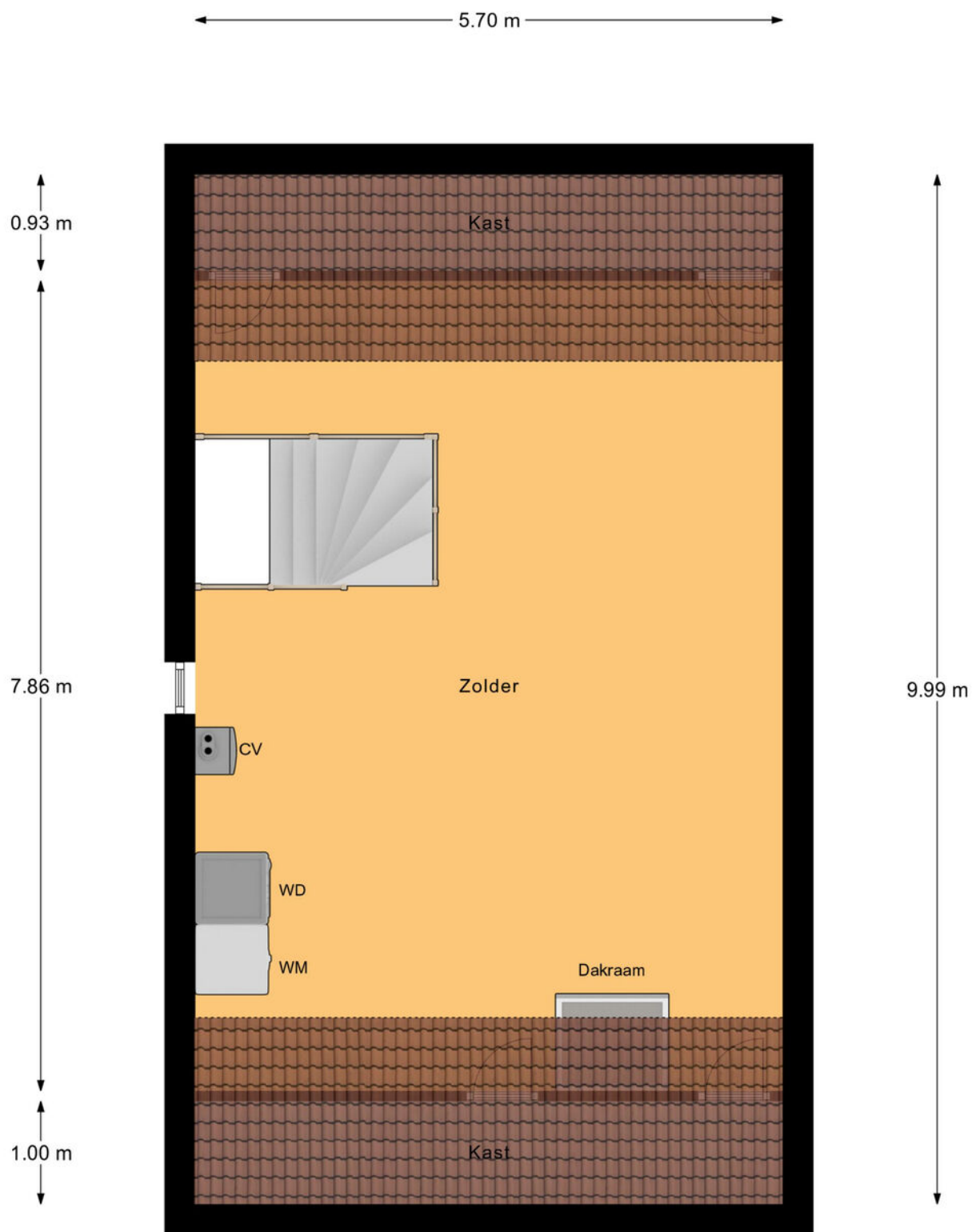
Begane Grond

1E VERDIEPING



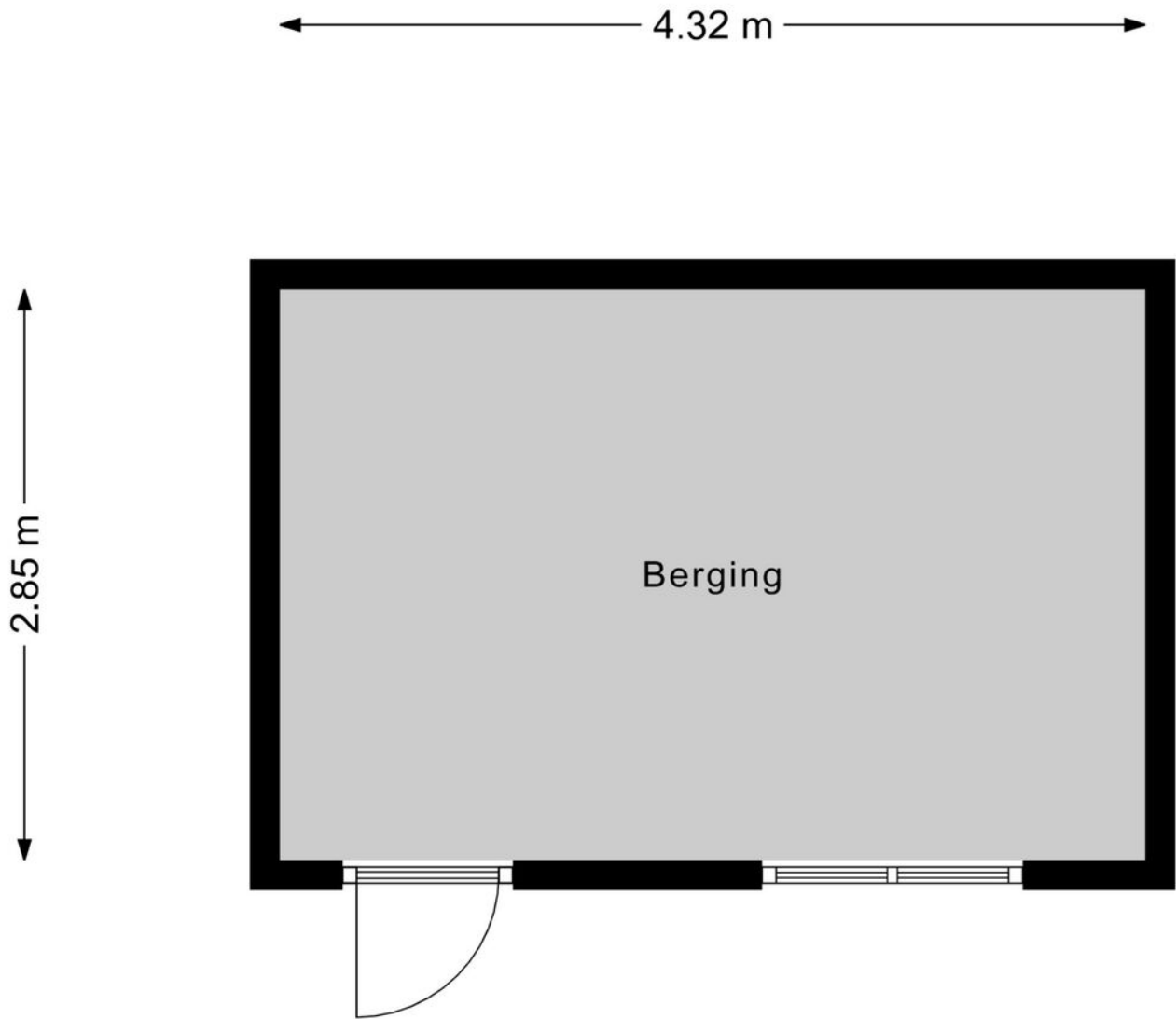
1e Verdieping

2E VERDIEPING



Zolder

BERGING



Berging

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 bedrijfspande 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.

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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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 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

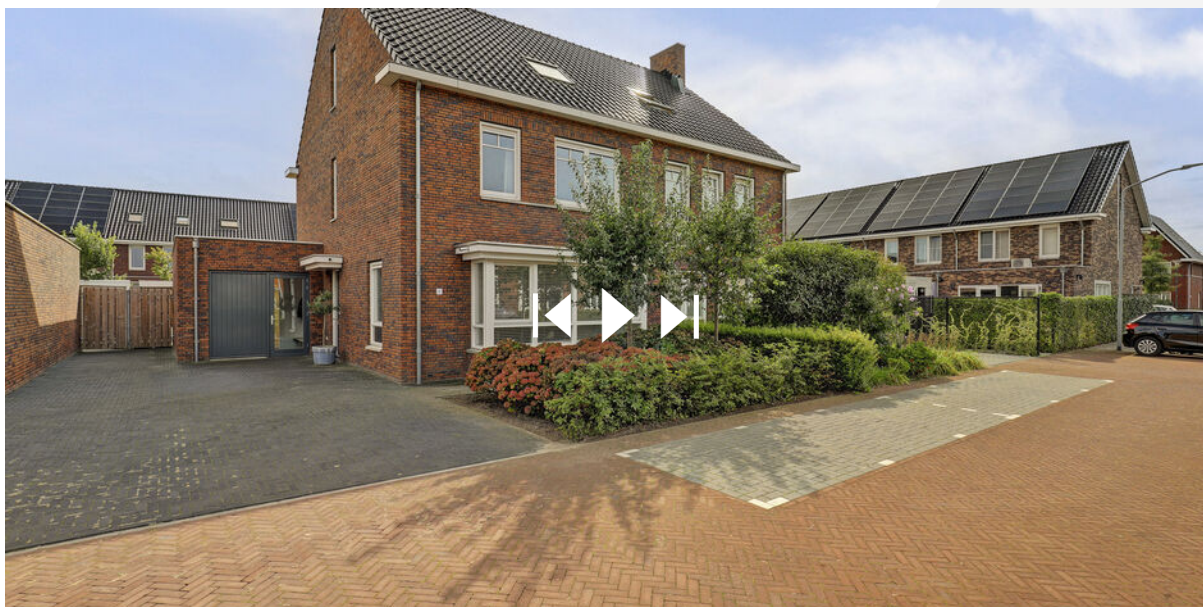


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Dick van Tussenbroekhof 6, Zaltbommel



*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