



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Nicolaas Hooijkaasstraat 2
Zuilichem**

Vraagprijs € 649.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
136 m²

INHOUD:
544 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
392 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
vrijstaande woning
A+
1953
c.v.-ketel

LIGGING
TUIN
BERGING
VERWARMING

in dorpskern, rustige ligging
zuiden
vrijstaande garage
c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, hybride
luchtwarmtepomp

ISOLATIE
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie (gedeeltelijk),
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Instapklare, gemoderniseerde vrijstaande woning met zonnige tuin, overkapping en tuinkamer

Welkom bij deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met een vrijstaande garage voorzien van bergverwarming, eigen oprit en een zonnige, op het zuiden gelegen tuin met achterom. De tuin beschikt bovendien over een sfeervolle terrasoverkapping en een vrijstaande tuinkamer, perfect voor ontspanning in elk seizoen. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1953, maar in de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en verduurzaamd naar de eisen van nu.

Met **energielabel A+** is het huis niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

Binnen treft u een praktische en doordachte indeling. Aan de voorzijde bevindt zich een lichte woonkamer met vloerverwarming. De dichte woonkeuken aan de achterzijde biedt toegang tot een nette en functionele bijkeuken.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier kamers: drie volwaardige slaapkamers en een extra kamer die uitstekend dienst kan doen als werkkamer of kleinere slaapkamer. Daarnaast is er een ruime badkamer en een aparte stookruimte met toegang tot een bergverwarming.





De prachtig aangelegde achtertuin op het zuiden is een heerlijke plek om te ontspannen. Met sierbestrating, groene borders en een verzorgd gazon biedt de tuin meerdere fijne zitplekken in zowel de zon als de schaduw.

Dankzij poortdeuren aan beide zijden van de woning is de tuin gemakkelijk bereikbaar, zowel linksom als rechtsom.



*'Zonnige tuin met
overdekt terras,
tuinkamer, garage
en achterom'*



Via de overdekte entree komt u binnen in de hal, waar zich de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de kelder bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de lichte, ruim opgezette woonkamer.





Dankzij raampartijen aan meerdere zijden profiteert deze ruimte van een prettige natuurlijke lichtinval gedurende de dag. De woonkamer is in 2019 gemoderniseerd en afgewerkt in een eigentijdse stijl met strak gestuukte wanden en plafonds, voorzien van inbouwspots.

De plavuizenvloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort. Aan de voorzijde is een sfeervolle zithoek met uitzicht op de straat, terwijl het eetgedeelte aan de achterzijde ligt, met zicht op de zijtuin en de eigen oprit.

Vanuit het eetgedeelte is er directe toegang tot de dichte woonkeuken.



De woonkeuken is eveneens keurig afgewerkt en ingericht met een fraaie keuken in hoekopstelling. De keuken is uitgerust met een Quooker, een gasfornuis en een ingebouwde kastenwand met vaatwasser en combimagnetron. Tevens is er een losstaande Amerikaanse koelkast met vriesvak aanwezig.

Een sfeervolle eethoek maakt deze ruimte compleet.

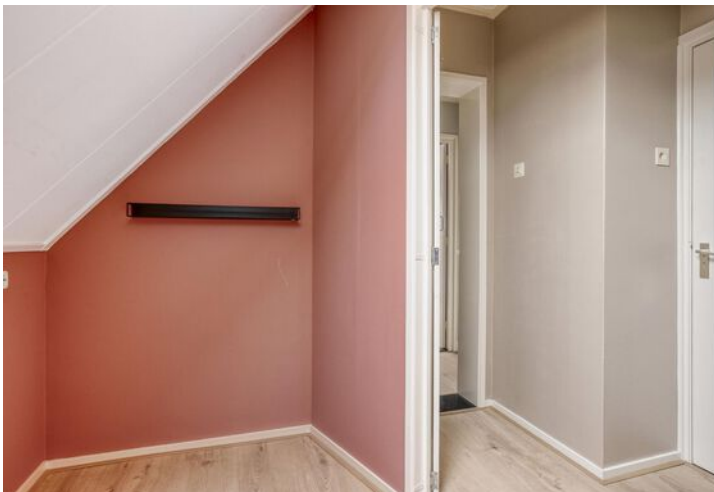
Aansluitend is de bijkeuken bereikbaar, voorzien van witgoed aansluitingen, een vaste kast met schuifdeuren en een net afgewerkt toilet. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de verzorgde achtertuin.

KEUKEN EN BIJKEUKEN



Vanaf de overloop zijn vier (slaap)kamers, een badkamer en een berging bereikbaar. De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met een vaste kast en airconditioning.





Aan de voorzijde liggen de tweede en derde slaapkamer, beide voorzien van een vaste kast.

De vierde kamer ligt aan de zijkant van het huis en kan gebruikt worden als werkkamer of compacte slaapkamer met een dakraam voor extra daglicht.

Direct tegenover deze kamer bevinden zich de badkamer en de berging.

De ruime badkamer beschikt over een dakraam en is ingericht met een douche, een modern wastafelmeubel en een toilet. In de aparte berging bevinden zich de c.v.-combiketel (Remeha, 2022), een hybride luchtwarmtepomp (Remeha, 2023) en de trapopgang naar een praktische bergverlating.

BADKAMER





Een overdekt terras én een sfeervolle tuinkamer van ca. 17 m² met houtkachel en tv-aansluiting, maken het buitenleven compleet. Deze tuinkamer is afsluitbaar met glazen schuifdeuren en vormt een ideale, beschutte plek om het hele jaar door van de tuin te genieten.





De oprit biedt plaats aan minimaal twee auto's en geeft toegang tot de vrijstaande garage (ca. 30 m²), voorzien van een bergvliering (ca. 13 m²). De garage is bereikbaar via een kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur vanuit de achtertuin.

De woning is nagenoeg volledig geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing én uitgerust met maar liefst **24 zonnepanelen** – ideaal voor duurzaam en energiezuinig wonen.

Kortom: een instapklare, comfortabele en charmante vrijstaande woning met alles wat u zoekt!



De woning bevindt zich in een rustige, prettige woonomgeving in het hart van het dorp Zuilichem. Op loopafstand ligt de Waaldijk met daarachter de uitgestrekte uiterwaarden van de rivier de Waal – een prachtig gebied om te wandelen en te ontspannen. Zuilichem heeft een actief verenigingsleven en beschikt over diverse voorzieningen zoals een brood- en banketbakker, een buurtsupermarkt, basisschool en kinderopvang.

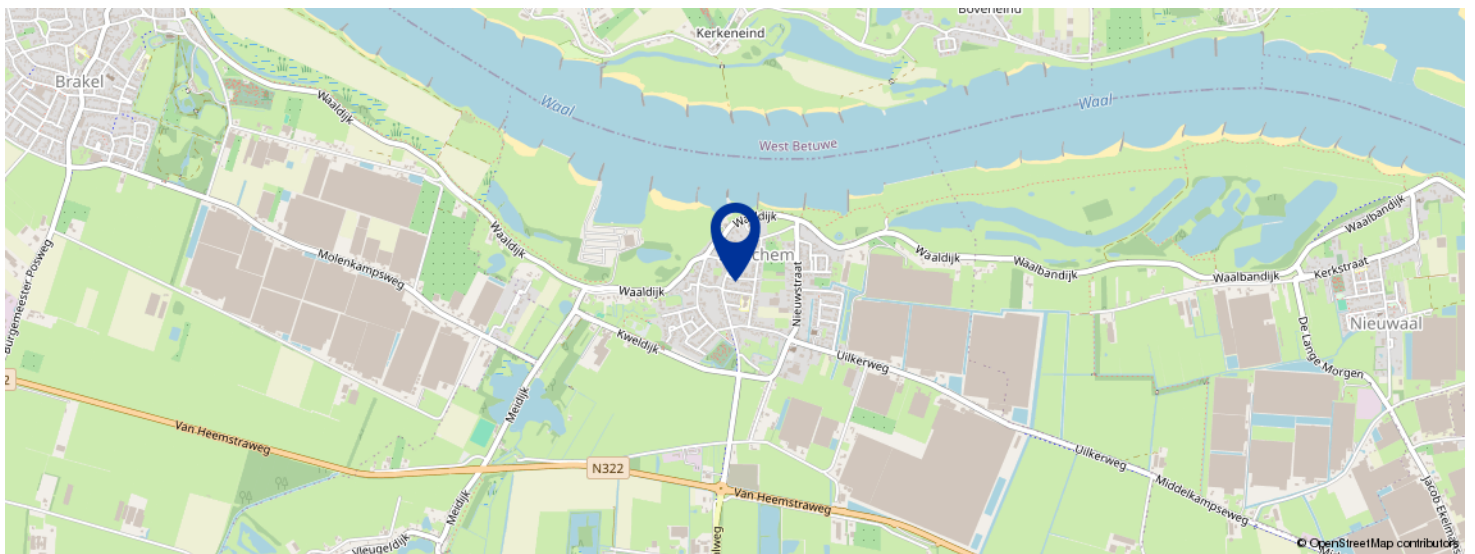
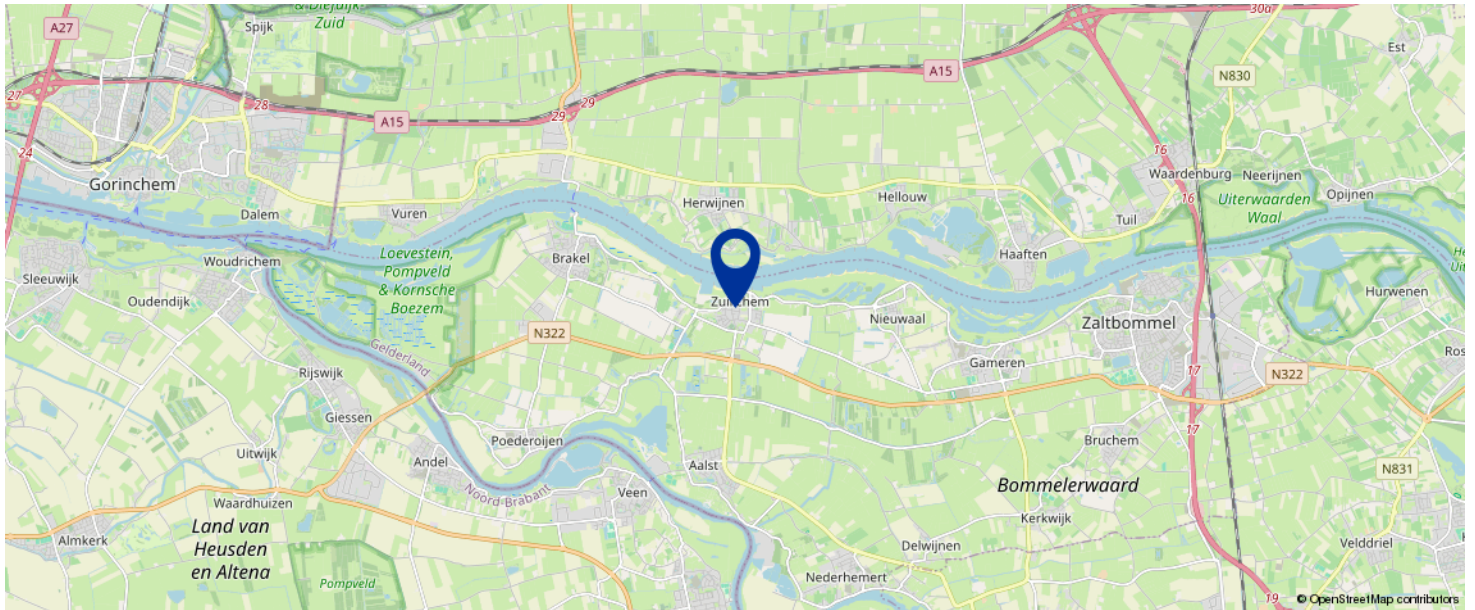
Voor een uitgebreider winkelaanbod kunt u terecht in het nabijgelegen Brakel, Cameren of in het sfeervolle vestingstadje Zaltbommel, op ongeveer 10 minuten rijden. Het dorp ligt centraal in de Bommelerwaard, in de provincie Gelderland, en maakt deel uit van de gemeente Zaltbommel. De snelwegen A2, A15 en A27 zijn goed bereikbaar, evenals het NS-station van Zaltbommel. 's-Hertogenbosch ligt op circa 20 autominuten afstand.



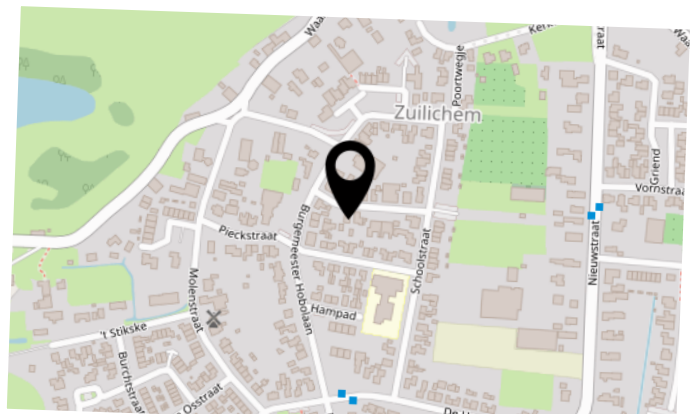
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



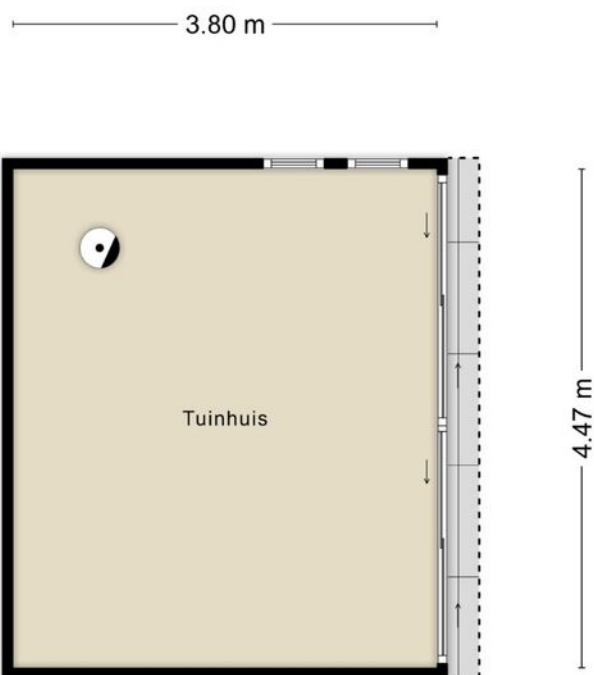
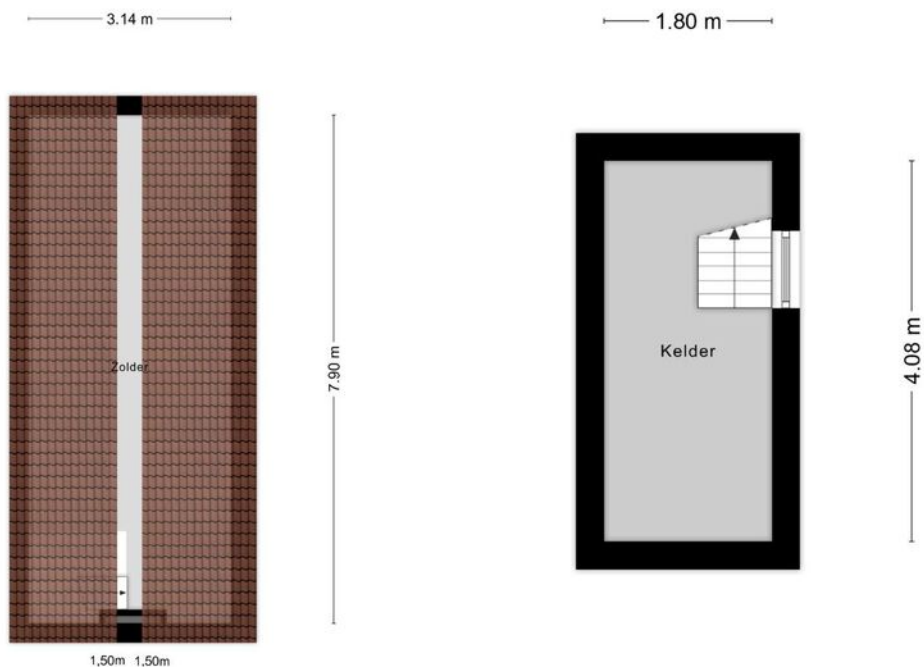
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



OVERIG



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Nicolaas Hooijkaasstraat 2, Zuilichem



*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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
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 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