



OOMEN
makelaardij & taxaties

Nieuwe Tijningen 22, Zaltbommel



Wonen in Zaltbommel

De woning ligt in een kindvriendelijke wijk, op een steenworp afstand van de Tijningenplas, een kinderboerderij en het historische centrum van Zaltbommel. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en andere voorzieningen.

Er zijn in Zaltbommel diverse scholen aanwezig en er zijn verschillende mogelijkheden voor wat betreft kinderopvang.

Daarnaast is de wijk goed bereikbaar met zowel het NS-station als de A2 op korte afstand, waardoor steden als Utrecht en Den Bosch eenvoudig te bereiken zijn.

Algemeen

Bouwjaar	ca. 1991
Inhoud	ca. 465 m ³
Woonoppervlakte	116 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Perceeloppervlakte	220 m ²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	L
Nummer	828
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning met 4 slaapkamers en een ruime garage.
- Vloerverwarming op de begane grond en airconditioning op de eerste en tweede verdieping
- Alarm- en domoticasysteem (Somfy Tahoma)
- Voorzien van 23 zonnepanelen en energielabel A

Woning

Welkom bij Nieuwe Tijningen 22, een keurig onderhouden en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning in het hart van de geliefde woonwijk De Spellewaard in Zaltbommel.

Deze woning biedt een ideale combinatie van comfort, ruimte en een gunstige ligging, en is perfect voor gezinnen of mensen die op zoek zijn naar een duurzame en comfortabele woning.





De woning

Begane grond

Bij binnenkomst via de entree aan de voorzijde word je verwelkomd in een lichte hal met toegang tot het toilet, de meterkast en de trap naar boven met praktische trapkast. Vanuit de hal loop je de royale woonkamer binnen. Deze ruimte wordt gekenmerkt door veel daglicht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De zithoek aan de voorzijde biedt een gezellige plek om te ontspannen, terwijl aan de achterzijde voldoende ruimte is voor een grote eettafel, ideaal voor lange avonden tafelen. De gehele begane grond is voorzien van een moderne tegelvloer en comfortabele vloerverwarming.

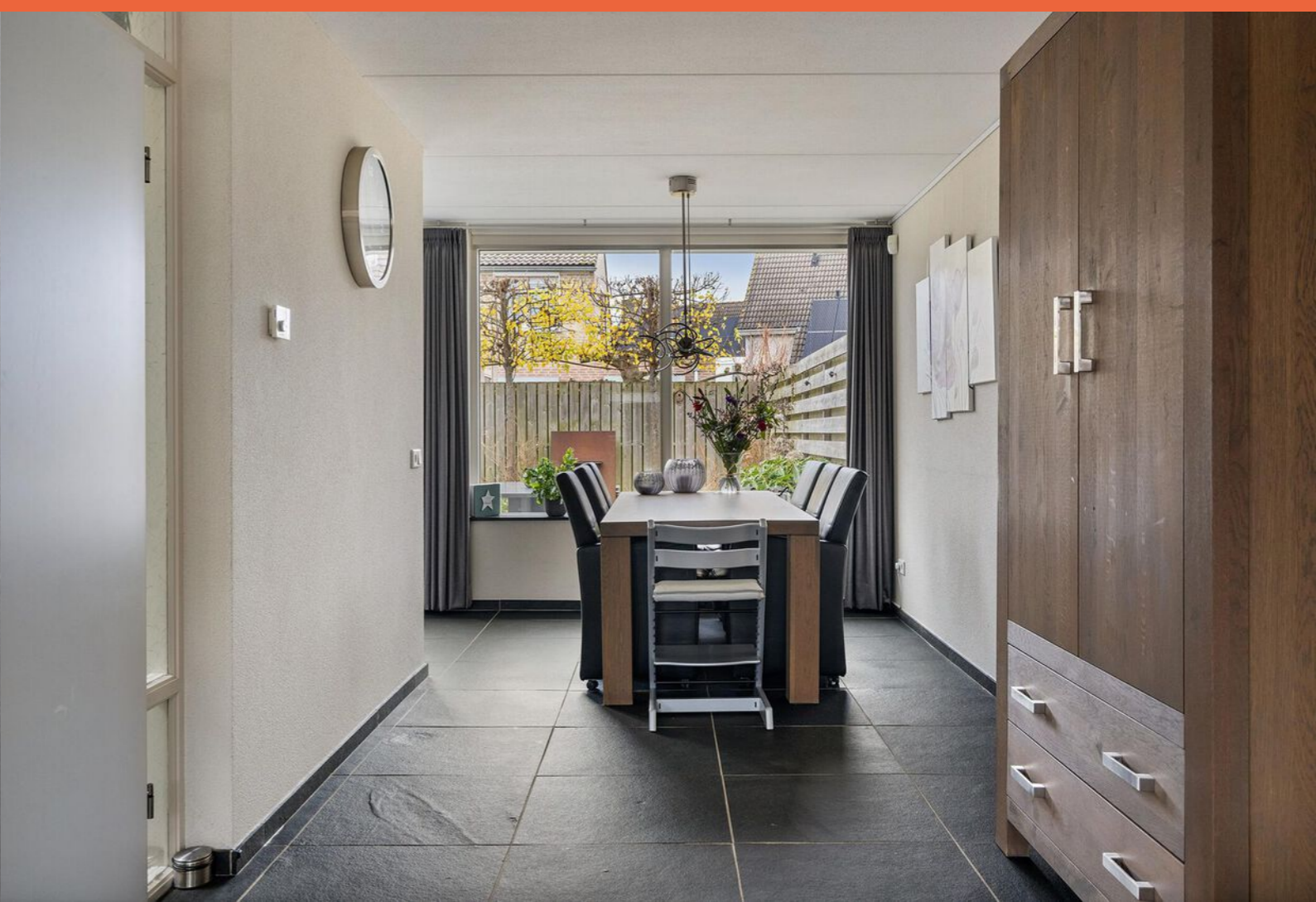
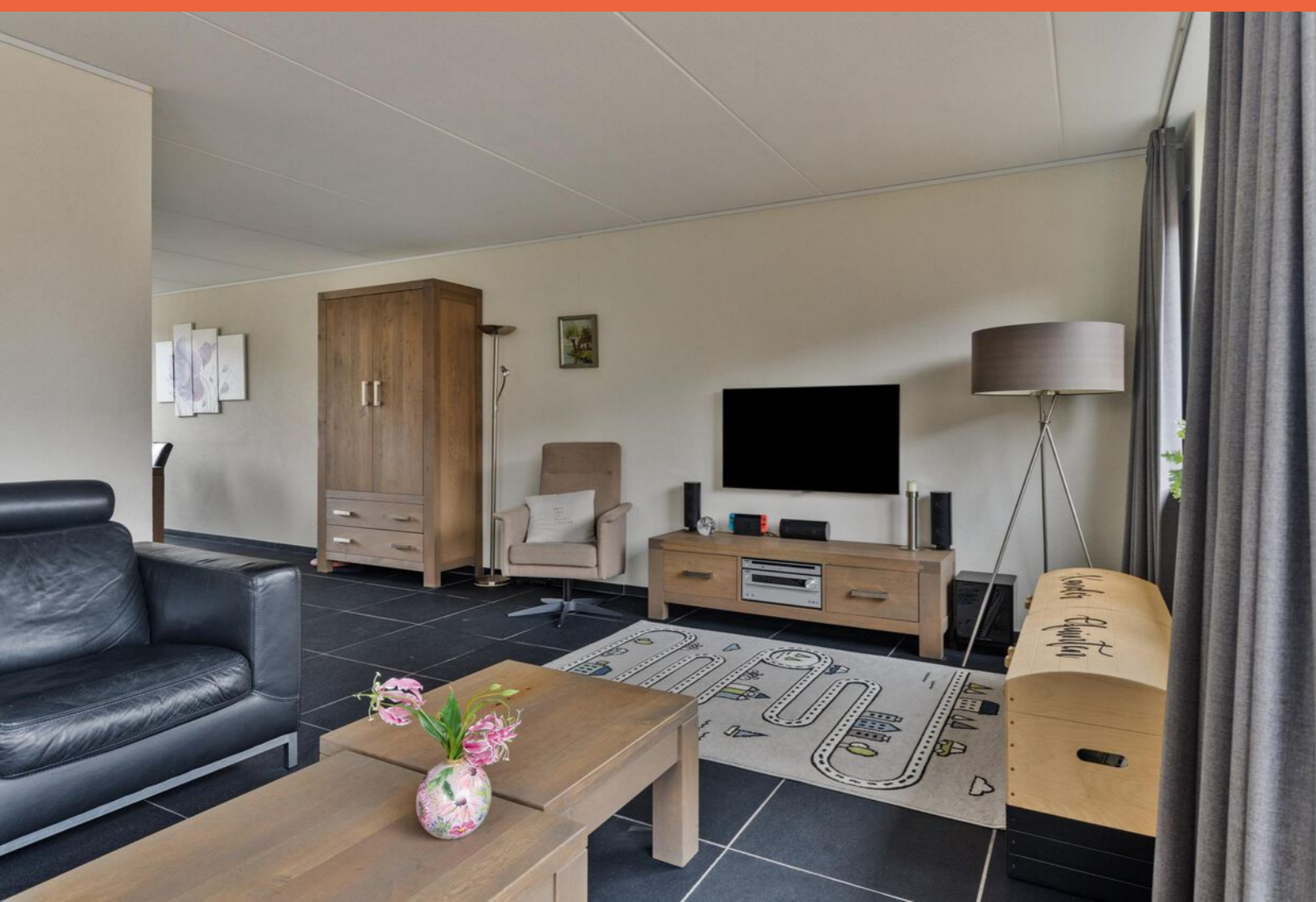
De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is van alle gemakken voorzien, zoals een keramische kookplaat, combi-magnetron, koelkast, afzuigkap en een vaatwasser (2021). De keuken is opgefrist met een stenen werkblad en moderne grepen. Vanuit de keuken is er een directe doorgang naar de fraai aangelegde achtertuin.

Eerste en tweede verdieping

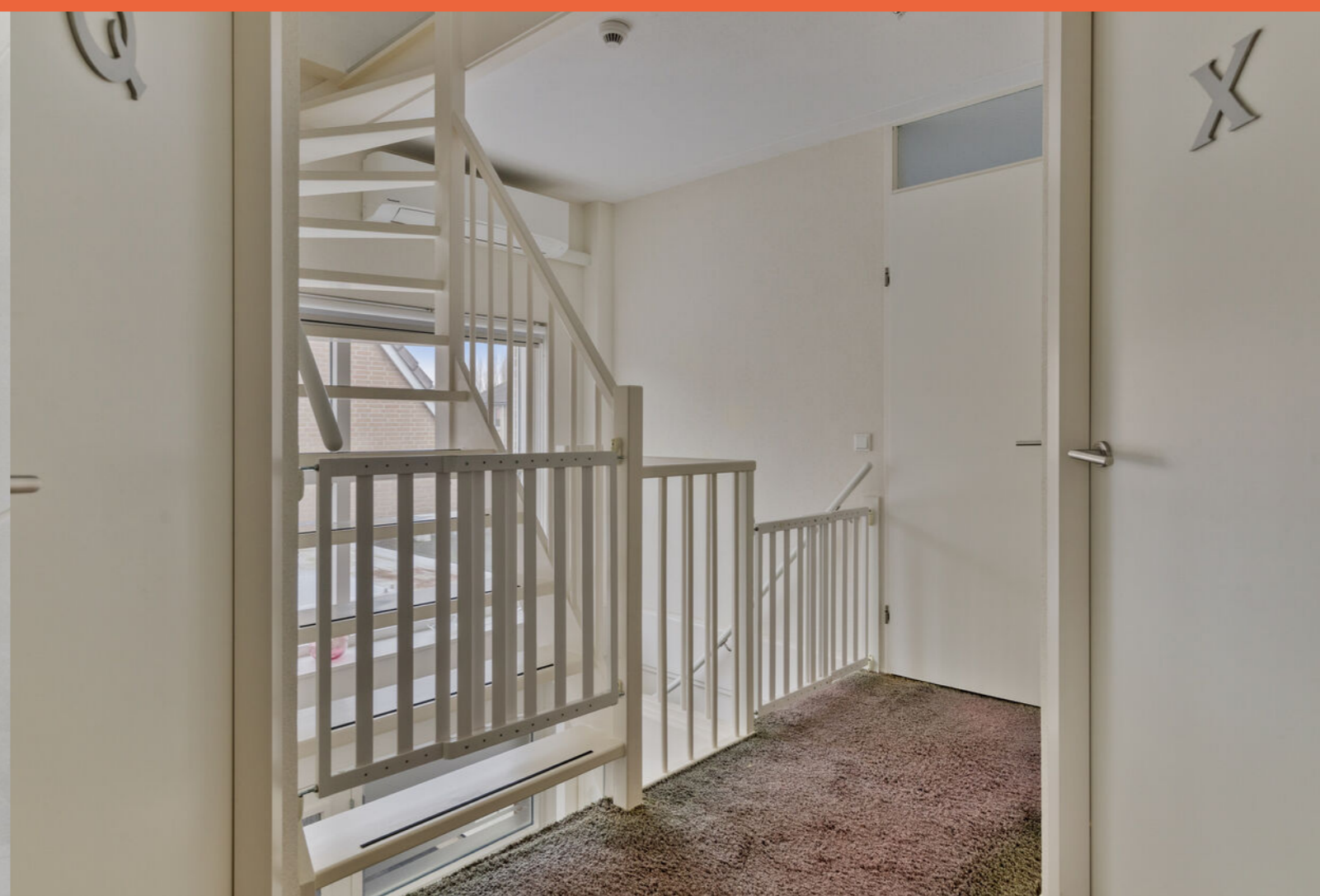
De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een royale badkamer. De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde, heeft een vaste kastenwand en biedt veel ruimte en comfort. De badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, wastafel en een tweede toilet. De vloer en het toilet zijn in 2021 volledig vernieuwd, waardoor de ruimte een frisse uitstraling heeft. De tweede verdieping is verrassend ruim en biedt een extra slaapkamer. Daarnaast is er een handige overloop met de opstelplaats voor de wasmachine, droger, en de C.V.-installatie. Er is op deze verdieping extra bergruimte gecreëerd onder de schuine daken d.m.v. knieschotten. Ook is er extra bergruimte onder de nok. Deze verdieping is perfect als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.



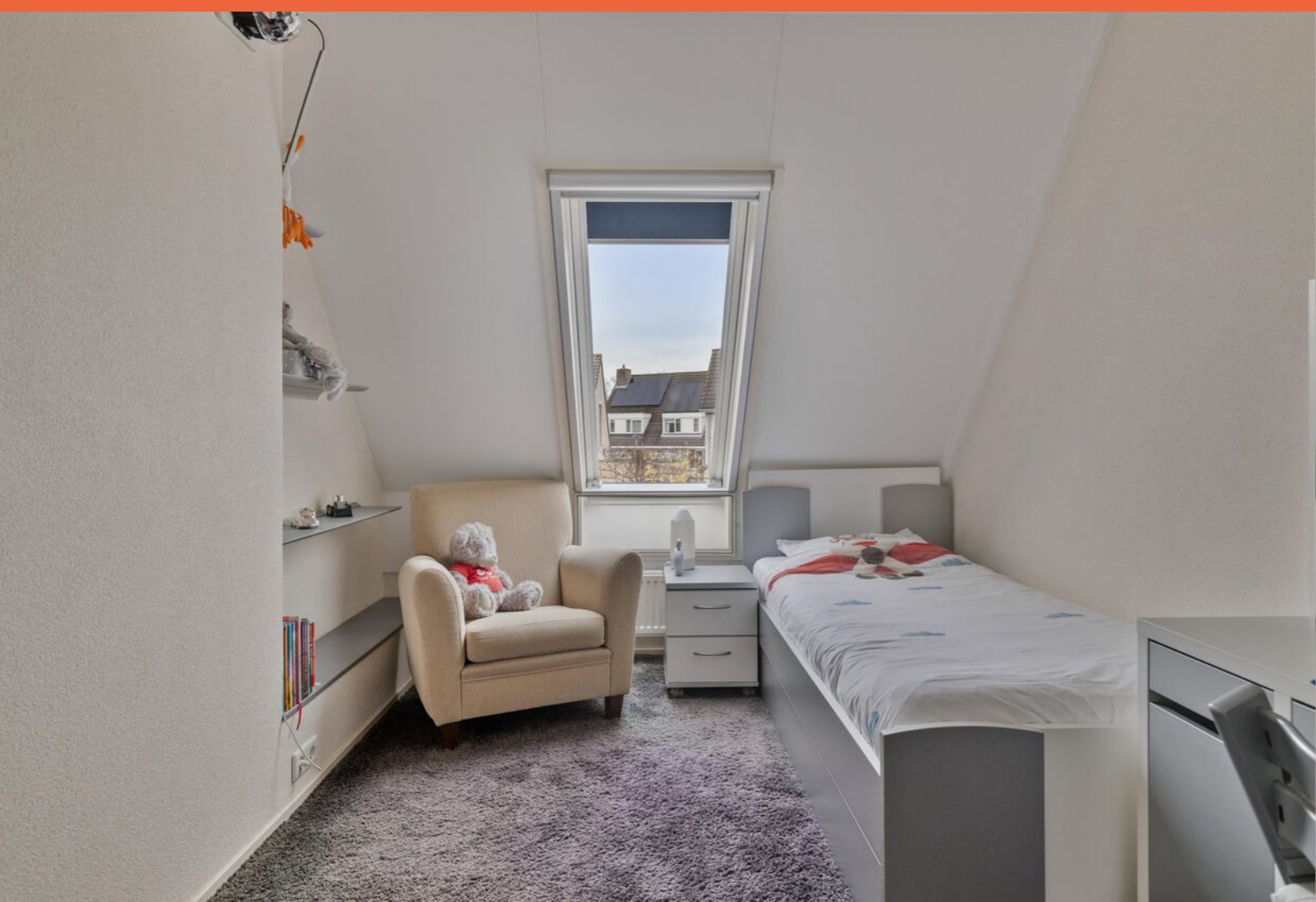




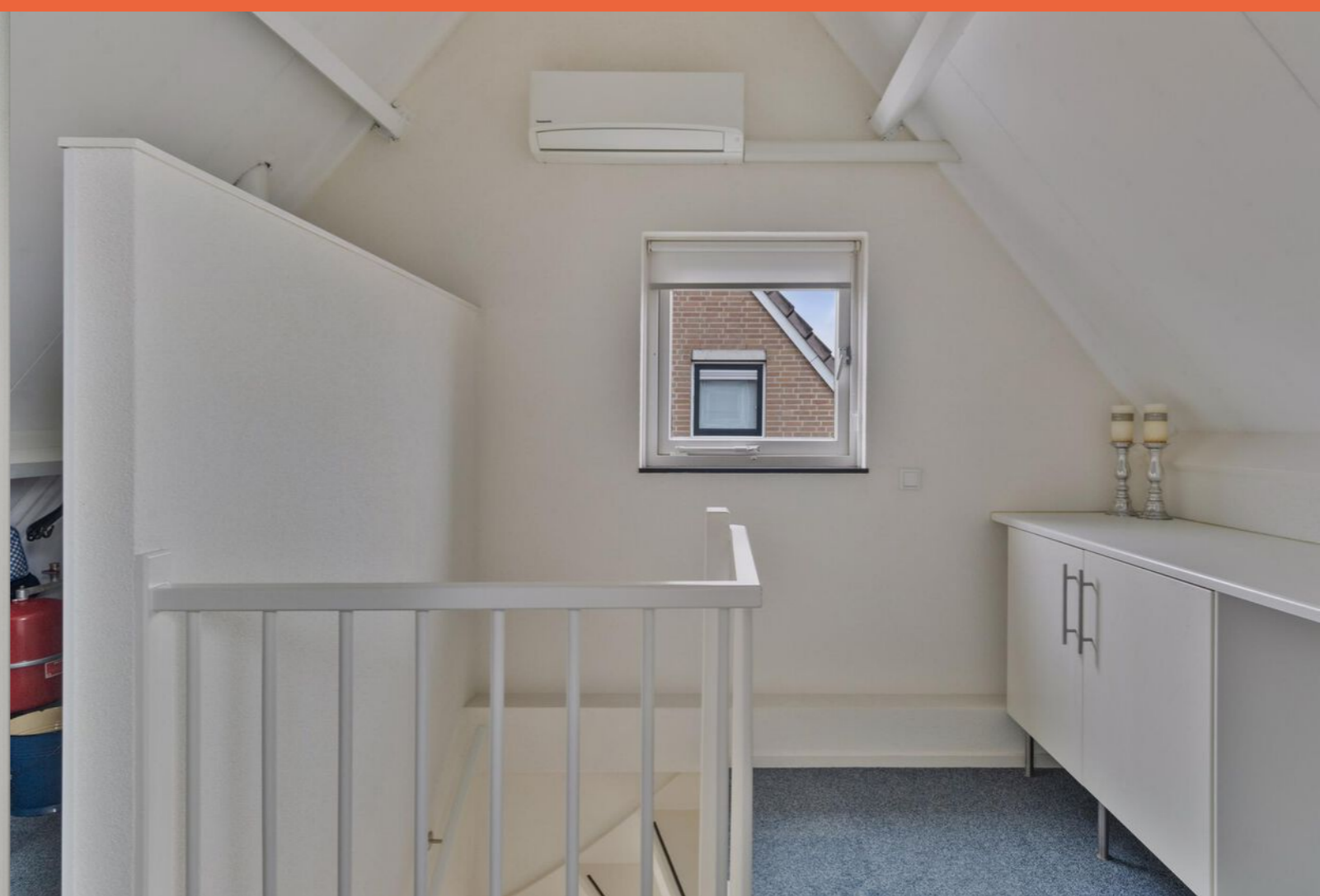


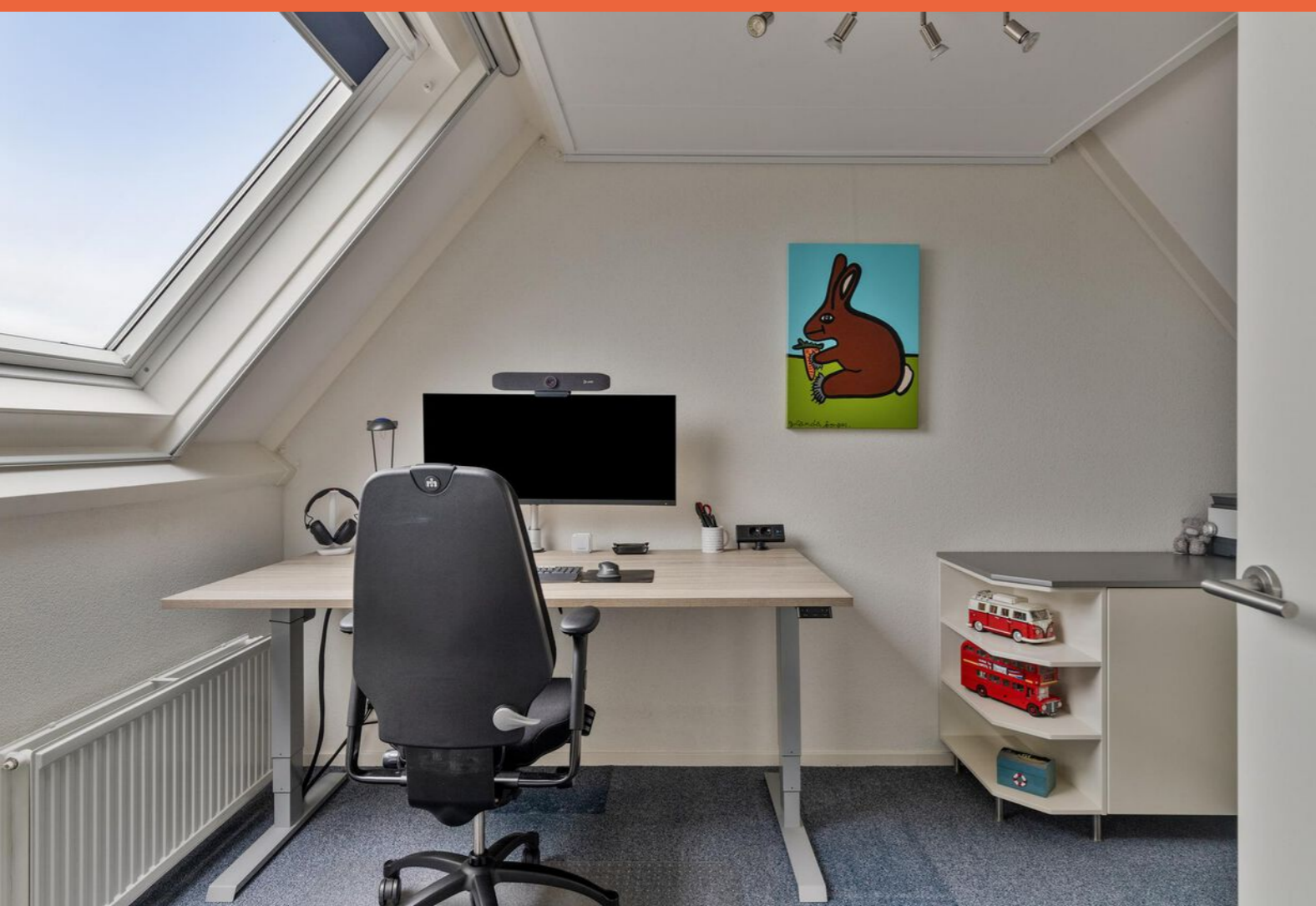












Buitenruimte en overige kenmerken

Buitenruimte

De voortuin is netjes aangelegd met een groene haag en sierlijke beplanting, wat direct zorgt voor een verzorgde eerste indruk. De oprit biedt plek voor meerdere auto's, en de carport zorgt voor extra gemak. De achtertuin is fraai aangelegd en gelegen op het westen, waardoor je kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin biedt veel privacy en heeft zowel een terras als een groen gazon, ideaal voor kinderen of huisdieren. Via de tuin en de oprit aan de voorzijde heb je toegang tot de garage, die voorzien is van verwarming, elektra en water.

Overige kenmerken

Deze woning is door de jaren heen uitstekend onderhouden en voorzien van diverse duurzame en moderne upgrades. Zo is de woning uitgerust met 23 zonnepanelen, geplaatst in 2020, die samen met het energielabel A zorgen voor een energiezuinig karakter. De vloerverwarming op de begane grond en airconditioning op zowel de eerste als tweede verdieping zorgen voor extra comfort, wat de woning aangenaam maakt in alle seizoenen. Slimme technologie is volop aanwezig, met een geavanceerd domoticsysteem van Somfy Tahoma waarmee de screens, airco's en zonwering eenvoudig via een app kunnen worden bediend. Het zonnescherm sluit automatisch bij te harde wind, wat zorgt voor extra veiligheid en gemak. Verder is de woning voorzien van een waterontharder, mechanische ventilatie en gekoppelde rook- en CO-melders. De meterkast is in 2018 volledig vernieuwd en uitgebreid met meerdere groepen, wat zorgt voor een toekomstbestendige en veilige elektrische installatie. Daarnaast is de woning aangesloten op glasvezelinternet, waardoor snel en betrouwbaar internet gegarandeerd is.

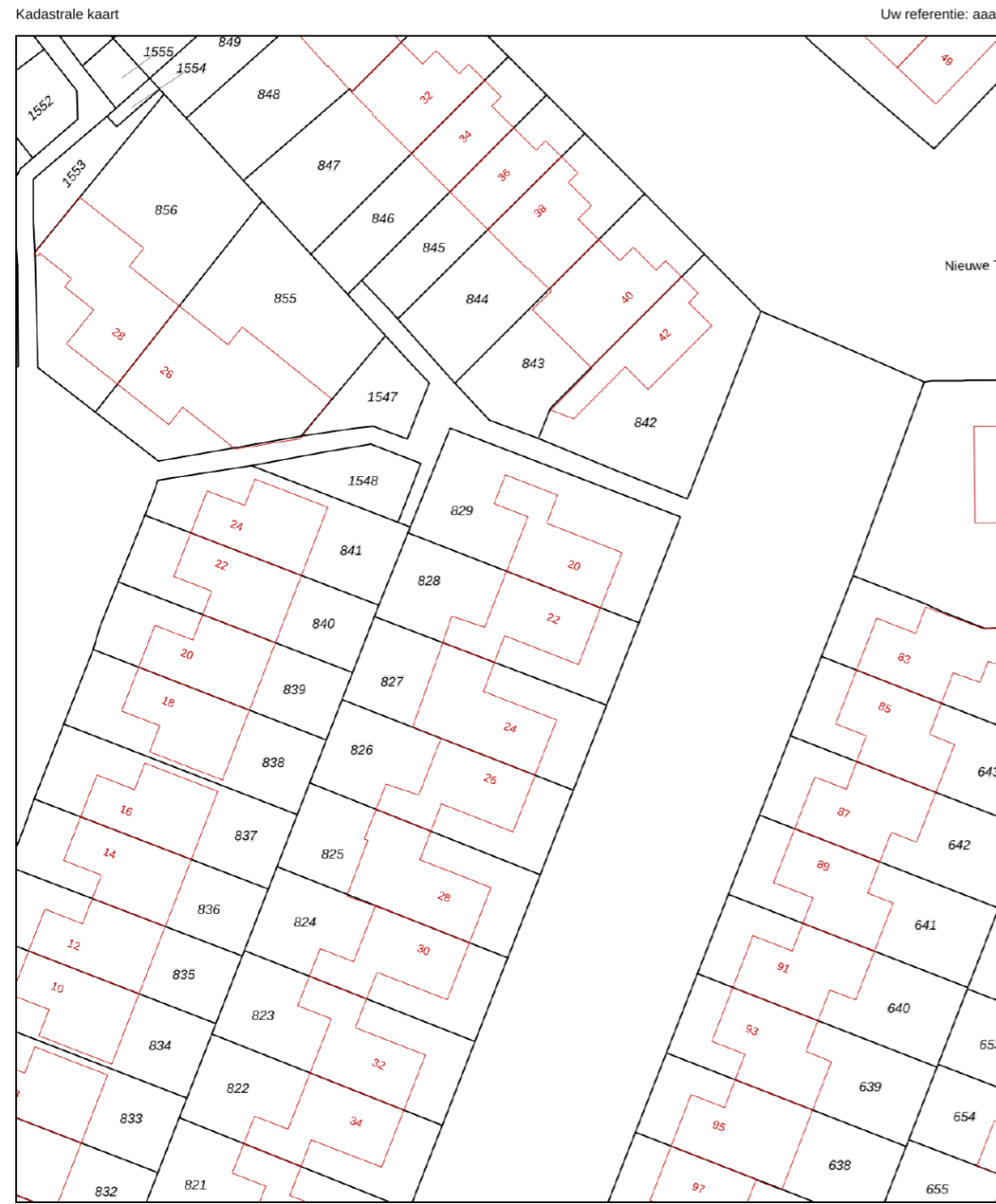






Kadaster

Nieuwe Tijningen 22, Zaltbommel



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaltbommel Sectie L Perceel 828</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2024
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.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond



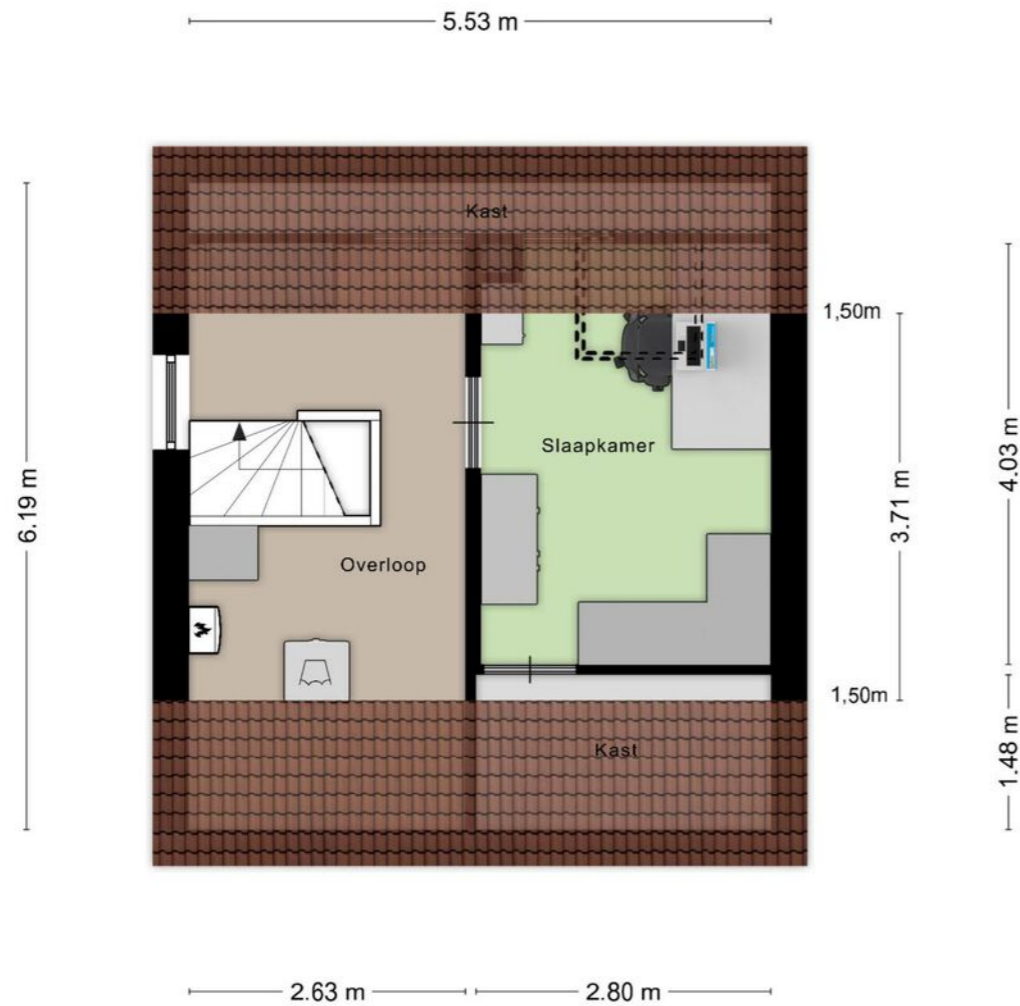
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Oomen Makelaardij

WAT VERDER BELANGRIJK IS VOOR EEN AANKOOP EN VERKOOP:

Brochure

Bij de samenstelling van deze brochure is de meeste zorgvuldigheid betracht, doch voor eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
De door ons verstrekte brochure dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.
De aangegeven afmetingen op de plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, deze brochure wordt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan meerdere personen aangeboden.

Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Doet u een bod dan bespreken wij dat met de verkopers en laten u daarna weten of zij met u in onderhandeling willen gaan.

Bieding

Een bieding is een bedrag dat door een kandidaat koper wordt geboden met de daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, de roerende zaken en de datum van de overdracht.
Op het moment dat er meerdere biedingen door de verkopende makelaar worden ontvangen, dan kan er door de makelaar in overleg met verkoper gekozen worden om alle partijen in de gelegenheid te stellen een uiterst bod uit te laten brengen.

Reactie

Zowel de verkoper(s) als de makelaar waardeert het zeer als u binnen enkele dagen uw reactie geeft over de woning die u bezichtigd heeft, ook wanneer u geen verdere interesse meer hebt.

Onderzoek plicht

Een verkoper van een woning heeft een meldingsplicht maar een eventuele koper is wettelijk verplicht om zelf ook onderzoek te doen. Een NVM makelaar kan u van dienst zijn bij een aankoop, deze weet van alle zaken die voor u van belang kunnen zijn. Naast de kennis van de koper en van zijn makelaar kunt u ook een bouwkundige keuring laten verrichten om een goede indruk van de bouwkundige staat van de woning te krijgen.

Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning zijn de eisen van de bouwkwaliteit uit de tijd dat de woning gebouwd is, deze eisen lagen destijds op een lager niveau dan de huidige bouwnormen. Denk onder andere aan vloeren, leidingen, het toepassen van isolerende materialen en de standaard bouwmaterialen.

Kosten koper

Een koper dient er rekening mee te houden dat er naast de koopsom ook kosten voor de overdracht gemaakt moeten worden.

Voorbeelden hiervan zijn:

Overdrachtsbelasting, informeer eerst bij uw makelaar voor het actuele tarief.
Kosten notaris voor de akte van levering, hypotheekakte en kadastrale kosten.
Kosten voor het opmaken van een taxatierapport voor de hypotheek.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is *geen* koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben *ondertekend*. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

Het tekenen van de koopakte zal plaatsvinden ten kantore van de verkopende Makelaar of bij de verkopers. Kopers zijn vrij om een Notaris naar eigen keuze te zoeken om de overdracht plaats te laten vinden.

Bedenktijd

Wettelijk is vastgelegd dat de koper na ondertekening van de koopakte 3 dagen bedenktijd heeft. De koper kan in deze 3 dagen kosteloos en zonder opgaaf van een reden van de koop afzien.

Ontbindende voorwaarden

Een koper kan ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst op laten nemen. Op grond van een van deze voorwaarden kan de koper kosteloos van de overeenkomst afzien. Dit kan op basis van bijvoorbeeld het rond krijgen van een financiering of het verkrijgen van NHG zijn.

Financiering

De ontbindende voorwaarden voor de financiering bedragen minimaal 3 weken na het bereiken van de overeenstemming over de koop.
Graag adviseren wij u om vooraf al een gesprek te hebben met een hypotheekadviseur.
Hebt u geen vaste adviseur dan kunnen wij u eventueel van dienst zijn om een afspraak te maken bij een van onze relaties zoals een bank of een onafhankelijk hypotheekadviseur.
Een goed en gedegen hypotheekadvies kan u over 30 jaar hypotheek veel geld besparen.

Waarborgsom / bankgarantie

Een bedrag van 10 procent van de koopsom dient na 4 weken als waarborgsom bij de notaris op zijn rekening te zijn gestort. In plaats van de waarborgsom kan de bank ook een bankgarantie afgeven ter hoogte van hetzelfde bedrag.

Baten en lasten

De zakelijke lasten van een woning moeten worden voldaan door degene die op 1 januari van het jaar eigenaar van de woning is. Omdat de overdracht op een andere datum in het jaar plaats vindt zal de notaris het resterende bedrag van deze lasten vanaf die datum met de kopers verrekenen.

Betaling van de koopsom

Het bedrag van de koopsom dient voor de overdracht op de rekening van de notaris gestort te zijn.

Diensten

Als Register Makelaar Taxateur kunnen wij u uitstekend van dienst zijn bij:

Het verkopen van uw woning
Het aankopen van een woning
Het taxeren van uw woning, uw bedrijf of agrarisch vastgoed.

Oplevering

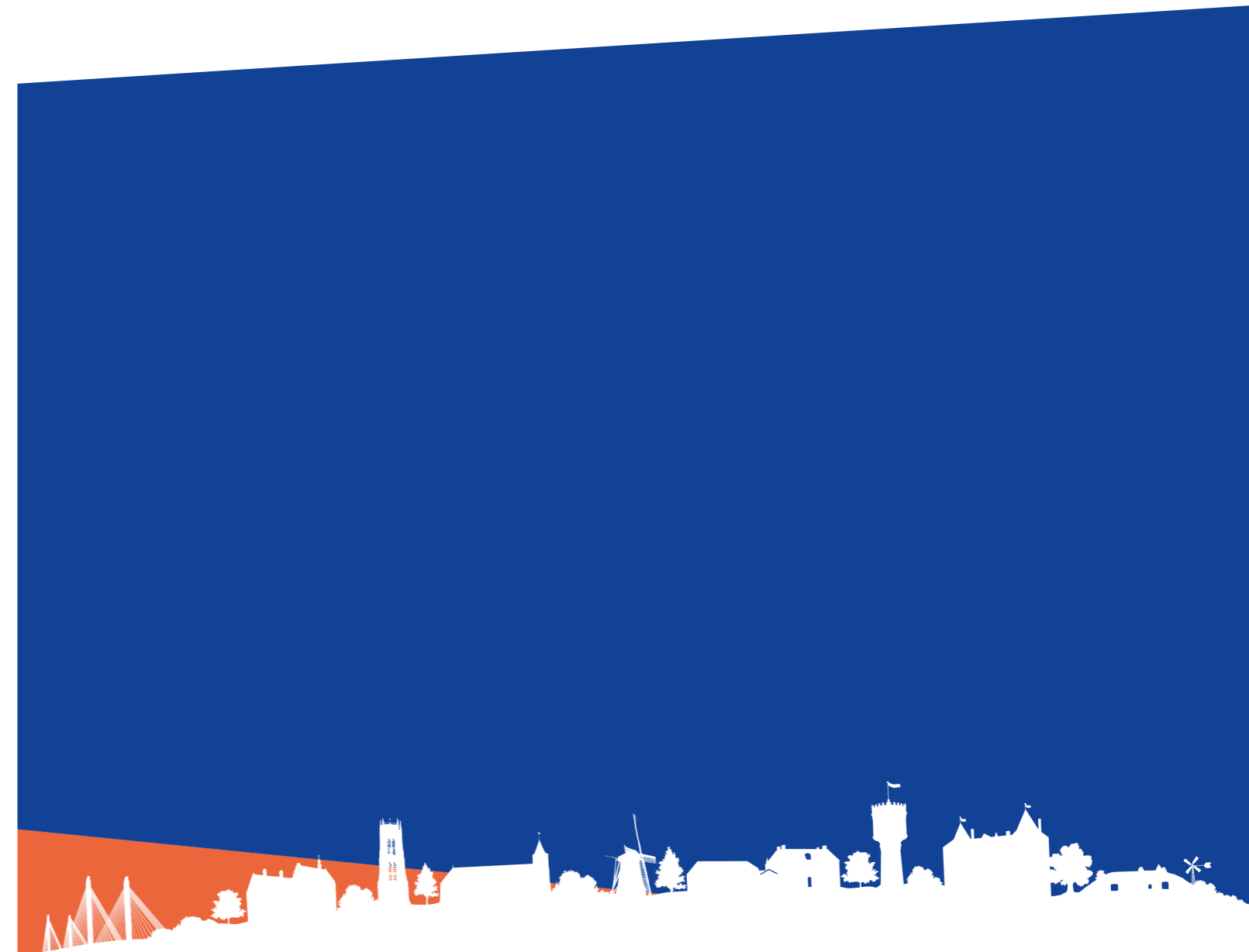
In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.



Wichard van Pontlaan 86
5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

