

Welkom bij

Nieuwe Tijningen 35 ZALTBOMMEL



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Volumineus wonen!

Deze uitgebouwde tweekapper met garage en berging zal u versteld doen staan qua ruimte! Op zoek naar ruimte voor uw hobbies of veel slaapkamers nodig? Dit pand heeft het allemaal. Op de begane grond is de woning uitgebouwd met tuindeuren naar de achtertuin. Naast dat het comfortabel wonen is, ligt deze woning ook nog eens op loopafstand van voorzieningen zoals scholen, winkels en sportclubs. Ook de natuur van de Tijnigen Plas ligt op korte loopafstand.

De indeling van de woning luidt als volgt: hal met trapopgang naar verdieping. Woonkamer met gashaard en halfopen keuken. Indeling eerste verdieping: overloop, drie zeer royale slaapkamers en een fijne badkamer. Indeling tweede verdieping: overloop, slaapkamer en zoldervertrek (mogelijkheid voor vijfde slaapkamer). Via een vlizotrap is de bergzolder te bereiken. Aan de woning vast bevindt zich een garage met kleine overkapping en een berging.

De achtertuin wordt door een groene haag en een schutting omringd. Er is ook een achterom.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

geschakelde twee onder een kap woning met garage en berging

Bouwjaar

1989

Oppervlakten en inhoud

155 m²

Woonoppervlakte

485 m³

Inhoud woonhuis

212 m²

Perceeloppervlakte

Vertrekken

6

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

douchecabine, wandcloset, wastafel en designradiator

Badkamervoorzieningen

Buitenruimte

zuiden

Ligging

Voortuin en achtertuin

Tuin

Garage

garage en berging

Soort garage

op eigen terrein mogelijk

Parkeren

Energie

A

Energieprestatiecertificaat

Vloer-, muur- en dakisolatie en isolerende beglazing

Isolatie

Cv.-combiketel (Intergas, bj 2021, zonnepanelen (18 stuks)

Verwarming



Begane grond



Hal

De hal biedt toegang tot de toiletruimte, woonkamer, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Begane grond

Woonkamer

De woonkamer is aan de achterzijde middels een uitbouw vergroot. Vanuit de woonkamer komt men in de halfopen keuken. In de uitbouw is een gezellige gashaard geplaatst. Via de tuindeuren is de achtertuin bereikbaar.







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot de slaapkamers op deze etage alsmede de badkamer. De slaapkamers zijn heerlijk ruim. Een van de slaapkamers is gesitueerd boven de garage. De wanden van de badkamer zijn in moderne lichte tinten betegeld.



Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Tweede verdieping



Slaapkamer

Deze ruime slaapkamer krijgt veel daglichttoetreding door de aanwezigheid van enkele (Velux) dakvensters. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een kleine inloopkast.



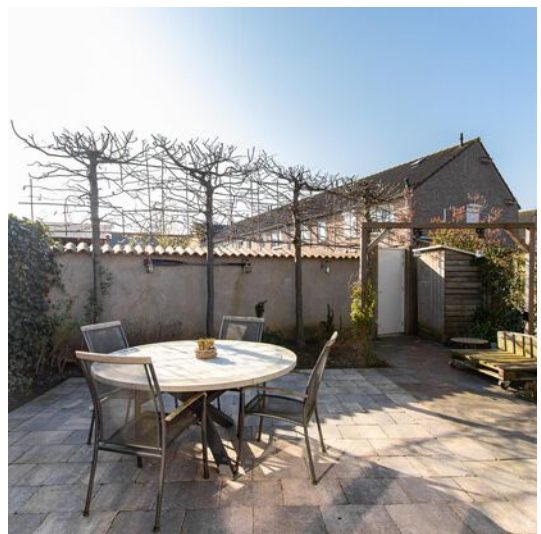
Tweede verdieping

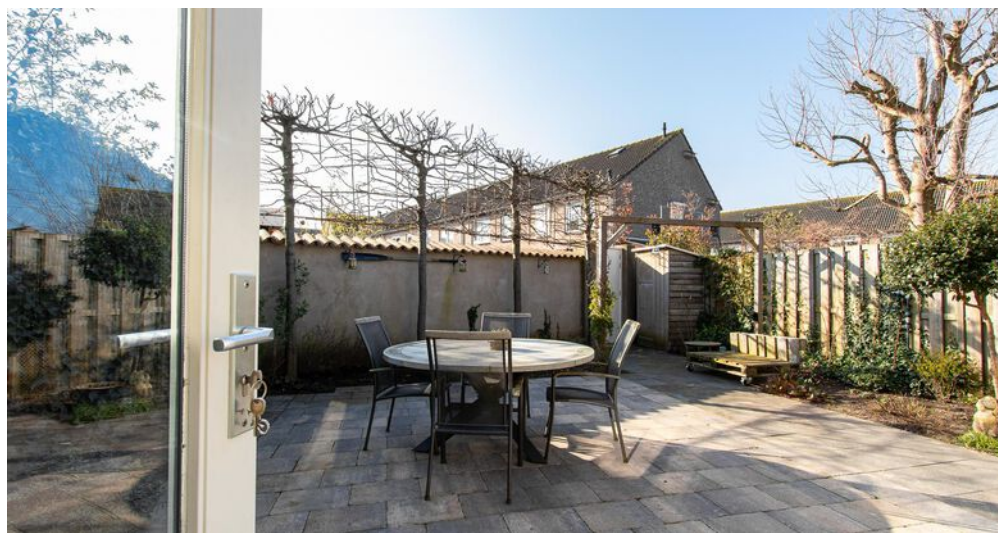


Zolder

Hier bevinden zich de wasmachine en wasdroger. Eventueel kan dit vertrek als vijfde slaapkamer worden ingericht.







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Garage



Bijzonderheden

De afmetingen van de garage bedragen binnenwerks ca. 6.20 x 2.95 m. De afmetingen van de berging bedragen ca. 2.95 x 2.40 m.

Op het dak liggen 18 zonnepanelen.

Voor eventuele erfdienstbaarheden, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen verwijzen wij naar de voorgaande akte van levering.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
Nieuwe Tijningen 35
Zaltbommel

Kadastrale gemeente:
Zaltbommel

Sectie: **L**

Nummers:
705



Plattegrond

Tijningen 35 te Zaltbommel
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Plattegrond

Tijningen 35 te Zaltbommel
Eerste Verdieping

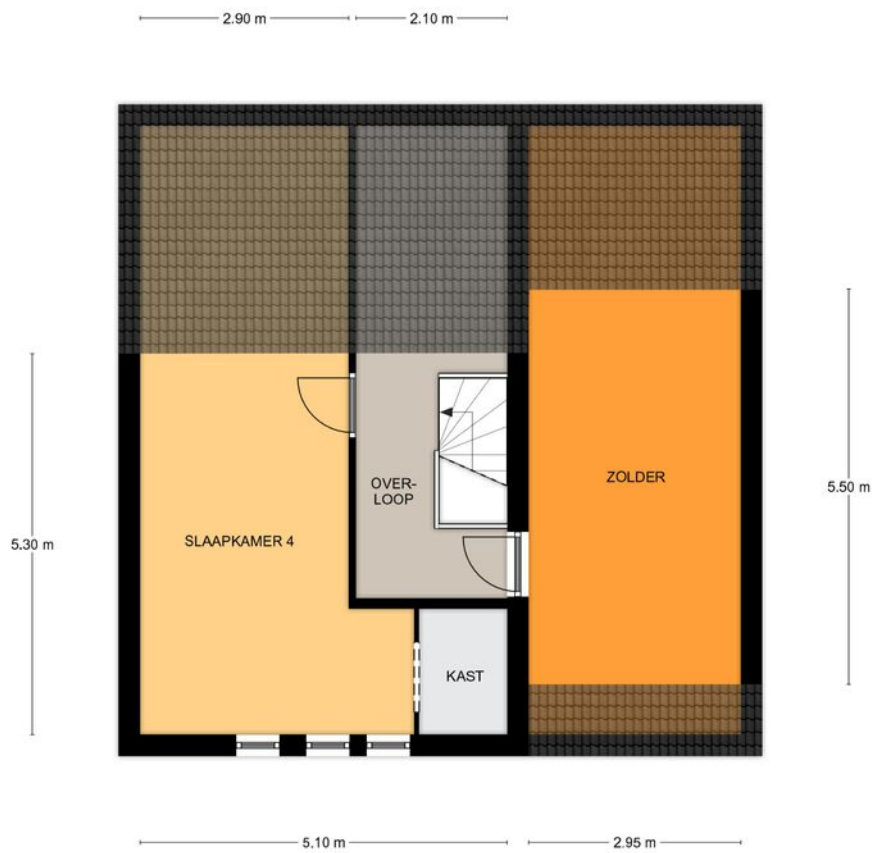


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Tijningen 35 te Zaltbommel
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Spots bij kachel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in kantoor		X	
- kastombouw rond gootsteen in kantoor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten/planten in bak		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regentonnen		X	



Voor alle duidelijkheid

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

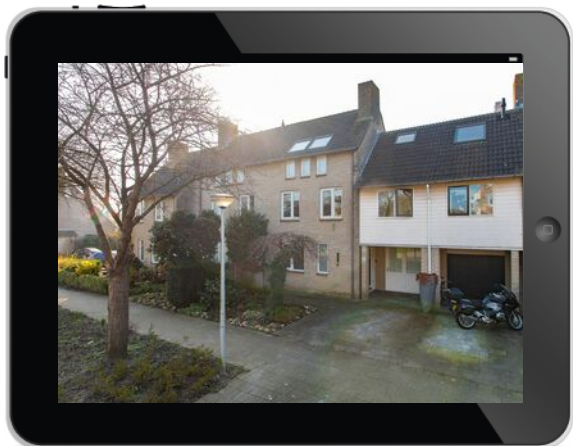
Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

NVM:

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen.

Volg jij ons al?

Jouw makelaar

Een huis kopen of verkopen is meestal een grote beslissing in je leven. Wij helpen je het hoofd koel te houden. En met het zorgvuldig regelen van alle zaken die daarbij komen kijken. Het verkoop- of aankoopproces, het voorlopige koopcontract en wat er gebeurt zodra de potentiële koper of verkoper zich terugtrekt. Zaken waar jij je liever niet druk over wilt maken. Dat hoeft ook niet. Dat doen wij.

Inmiddels bijna 25 jaar ben ik met heel veel liefde en plezier werkzaam in de makelaardij. Ik beoefen mijn vak met zorg en passie. Ik heb geen werk maar een hobby, hoor je mij regelmatig zeggen! Er is niets leuker om mensen te begeleiden met het realiseren van hun dromen. Een huis is zo bepalend voor hoe jij je voelt. Je koopt immers geen huis maar een thuis.

In 2013 kreeg ik de kans om mijn eigen kantoor te openen in Zaltbommel. Dit is gevestigd in een prachtig monumentaal pand in de binnenstad.

Je bent er van harte welkom!

Wil je meer weten over mij?

Kijk dan ook eens op mijn

website www.marionblom.com



Marion Blom

Kantoor Zaltbommel

Gasthuisstraat 32 Zaltbommel

E zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl

T 0418 - 540111



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel