

Toepadweg 45 | Zaltbommel

Toepadweg 45

Zaltbommel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning met bedrijfsruimte
- **Bouwjaar** 1956
- **Woonoppervlakte** 180 m²
- **Inhoud** 755 m³
- **Perceeloppervlakte** 1.655 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Balkon/Tuin** Tuin rondom
- **Garage** Vrijstaand steen met hoge carport
- **Energielabel** wordt geleverd
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, isolerende beglazing
- **Verwarming** C.v.-ketel, Intergas 2023
-





Omschrijving

Landelijk wonen op een unieke plek – Toepadweg 45, Zaltbommel

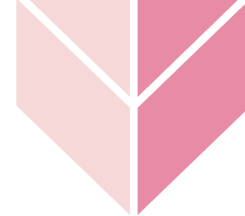
Aan de rand van Zaltbommel, in het prachtige buitengebied, staat deze charmante vrijstaande woning met dubbele garage en carport. Op loopafstand liggen het Natura 2000-gebied, de uiterwaarden en de rivier de Waal: ideaal voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buiten recreëren.

De woning is gelegen op een riant perceel eigen grond en biedt volop privacy. Aan de achterzijde is de woning smaakvol uitgebouwd met een royale

tuinkamer: een sfeervolle leefruimte met hoog plafond, zichtbaar houten spant en een houtkachel – een heerlijke plek om elk seizoen te genieten. Via de openslaande tuindeuren bereik je de tuin, waar een zwembad uitnodigt tot ontspannen en verkoeling.

Binnen straalt de woning warmte en comfort uit. De royale living beschikt over een erkerachtige uitbouw die zorgt voor veel licht en uitzicht op de tuin. De woonkeuken is uitgevoerd in landelijke stijl en vormt het hart van het huis. Daarnaast zijn er een praktische bijkeuken en natuurlijk de indrukwekkende tuinkamer.





Toepadweg 45 biedt het beste van twee werelden: het gemak van wonen nabij de stad Zaltbommel, gecombineerd met de rust en weidsheid van het buitengebied. Een bijzondere plek met volop leefruimte, omgeven door natuur.

Inmiddels enthousiast geworden? Maak een afspraak en kom kijken!

► Indeling

en vormt het hart van het huis. Daarnaast zijn er een praktische bijkeuken en natuurlijk de indrukwekkende tuinkamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer met o.a. een inloopdouche.

Buiten vind je een dubbele garage met hoge carport – ideaal voor hobby's, berijfsruimte, bergruimte of het stallen van meerdere voertuigen.

Begane grond

















Eerste verdieping







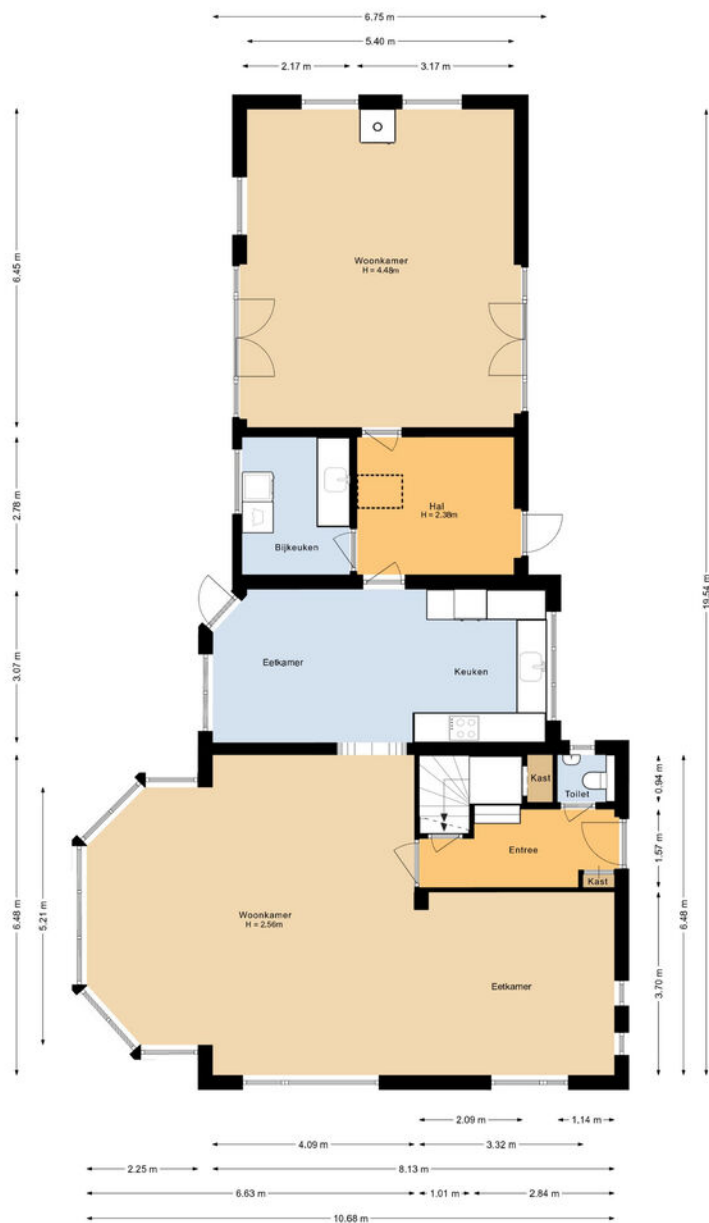




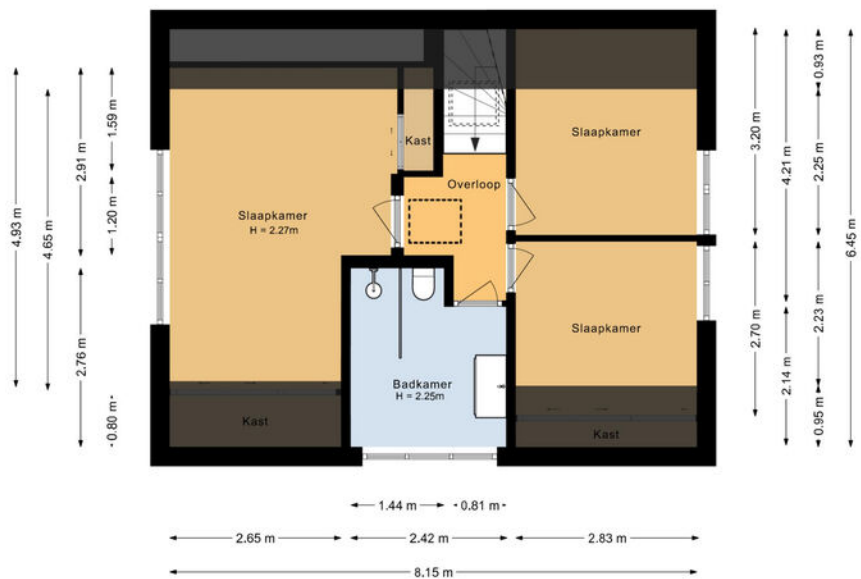
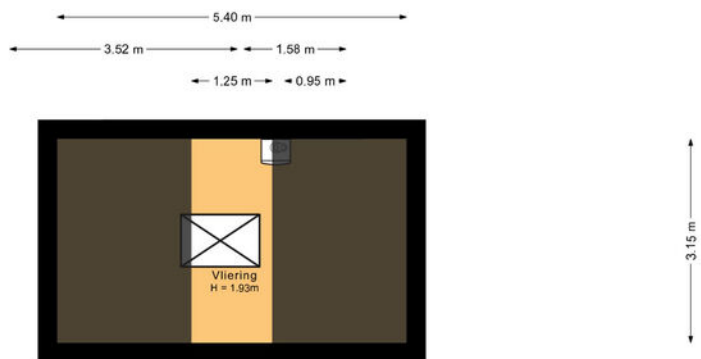




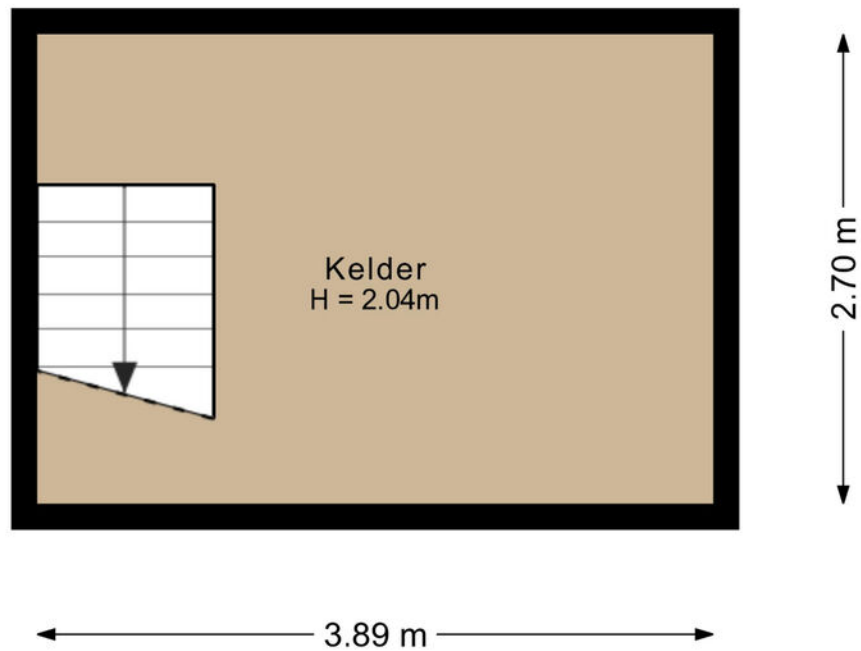
Begane grond



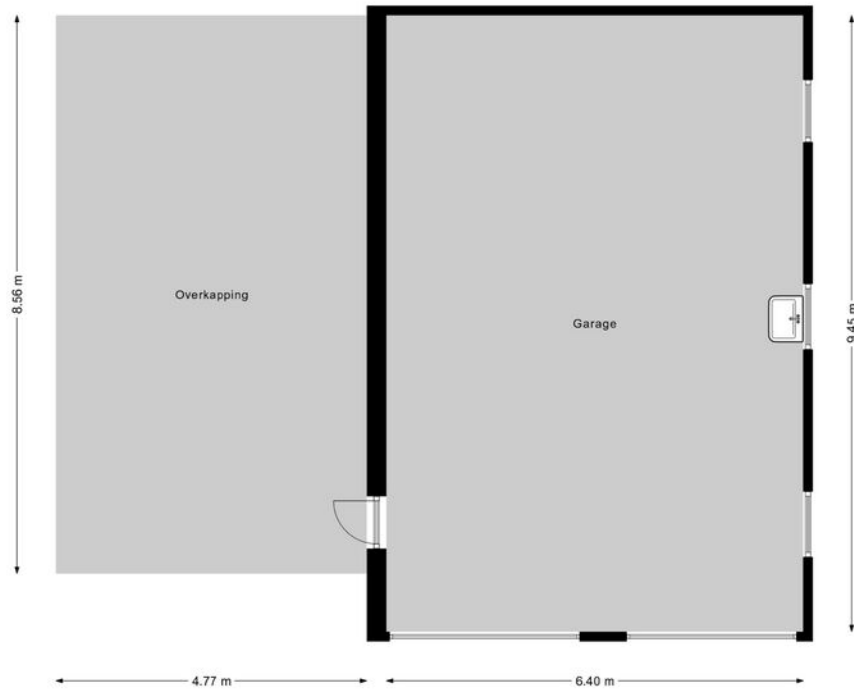
► Eerste verdieping



► Kelder



► Garage

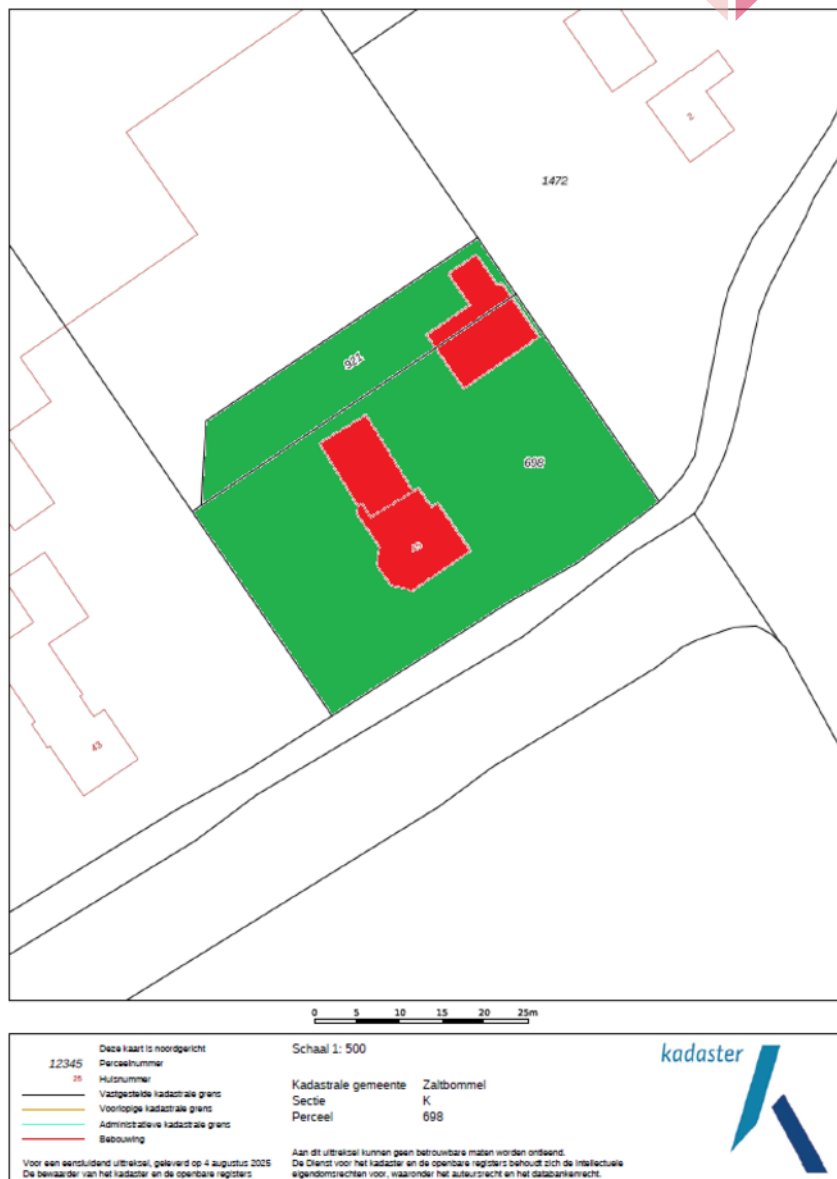


Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Toepadweg 45, Zaltbommel
- **Kadastrale gemeente:**
Zaltbommel
- **Sectie:**
K
- **Nummers:**
698, 921

Documentatie

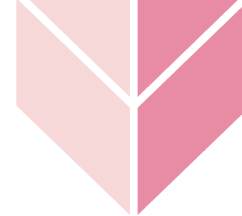
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	X		
– gordijnen	X		
– overgordijnen	X		
– vitrages	X		
– rolgordijnen	X		
– lamellen	X		
– jaloezieën	X		
– (losse) horren/rolhorren	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	X		
– (gas)fornuis	X		
– afzuigkap	X		

Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			



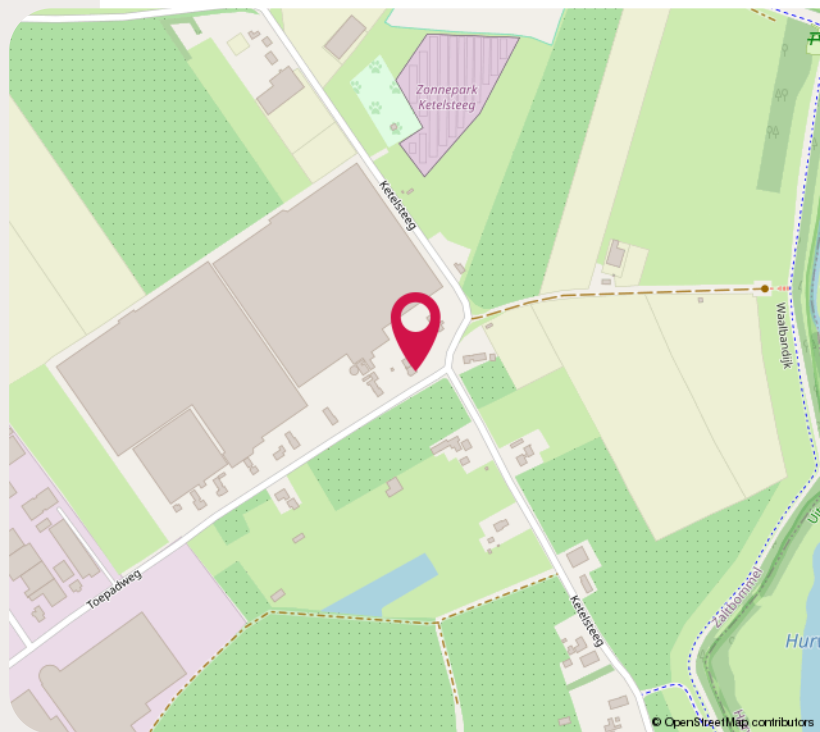
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel is gelegen aan de Waal, midden in het prachtige rivierenlandschap, biedt Zaltbommel een unieke mix van historische charme en moderne voorzieningen. De sfeervolle binnenstad met haar oude stadsmuren, gezellige winkels en leuke horecagelegenheden geeft het gevoel van een levendig dorp met stads allure. Met goede scholen, sportverenigingen en een gunstige ligging nabij de A2 en het NS-station, is Zaltbommel een ideale woonplaats voor gezinnen, forenzen én levensgenieters. Hier woont u rustig, groen en toch centraal.



Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt een zogeheten 'ouderdomsclausule' opgenomen.
- Op het dak van de woning liggen 9 zonnepanelen van ca. 400 Wp per paneel.
- Er is een erfdienstbaarheid van toepassing op het perceel Zaltbommel K 921, hiervoor verwijzen wij naar de akte van levering.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



Meer weten? Ik help je graag!





zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0416 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

