



Tienhont 10 | Zaltbommel

# Tienhont 10

## Zaltbommel

### ► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Tussenwoning met berging
- **Bouwjaar** 1978
- **Woonoppervlakte** 115 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** 430 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 168 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 5
- **Balkon/Tuin** Achtertuin, voortuin
- **Bergruimte** Aangebouwd steen, inpandig bereikbaar
- **Garage** Geen garage
- **Energielabel** B
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, grotendeels kunststof kozijnen
- **Verwarming** C.v.-ketel Nefit (2009)





## Omschrijving

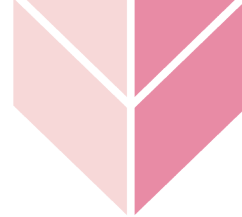
Op een rustige en prettige woonlocatie, op korte loopafstand van de sfeervolle binnenstad van Zaltbommel, ligt deze instapklare en uitstekend onderhouden middenwoning met inpandig te bereiken berging. Een ideale gezinswoning die ruimte, comfort en een moderne afwerking op mooie wijze combineert.

De indeling is als volgt: bij binnenkomst komt u in de hal met toiletruimte, trapopgang (met trapkast) en meterkast, met toegang tot de berging en de keuken. De moderne keukenunit is in 2021 geplaatst en heeft een eigentijdse uitstraling met volop werk- en bergruimte. Vanuit de keuken

bereikt u de lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen en een schuifpui naar het terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De privacy volle achtertuin biedt een heerlijke plek om in alle rust te genieten.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot vier volwaardige slaapkamers en de badkamer, die is uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en tweede toilet. De grote dakkapel uit 2023 zorgt hier voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een praktische bergzolder bevindt met daglicht via





## ► Indeling

een Velux dakvenster.

De woning is grotendeels voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen, horren en sunscreens. Ook is de groepenkast vernieuwd en beschikt de woning over energielabel B. Kortom, een ruime en comfortabele woning op een fijne locatie, waar u zonder klussen direct kunt genieten van uw nieuwe thuis.

## Begane grond









## Eerste verdieping











## Tweede verdieping







# ► Begane grond

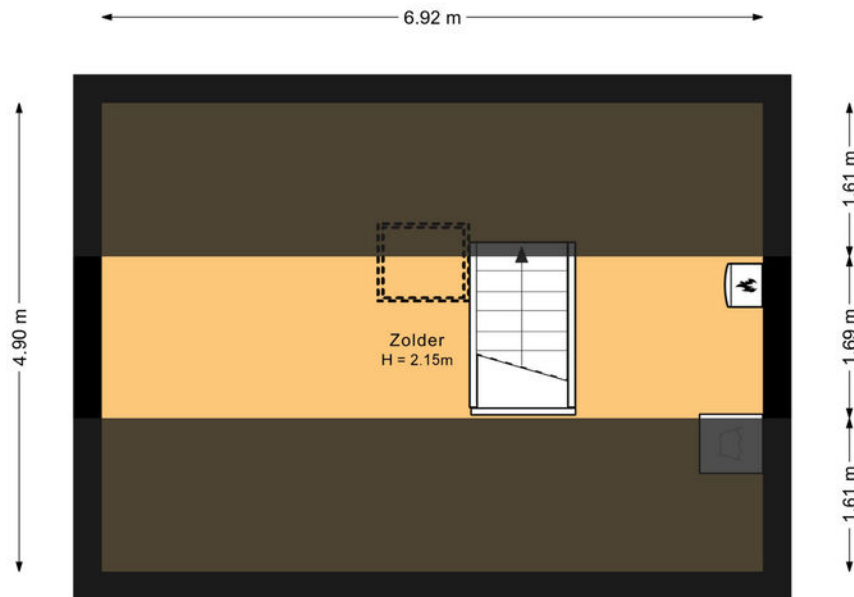


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekening Vastgoedpresentatie

## ► Eerste verdieping



## ► Tweede verdieping



# Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**  
Tienhont 10, Zaltbommel
- **Kadastrale gemeente:**  
Zaltbommel
- **Sectie:**  
L
- **Nummer(s):**  
259

## Documentatie

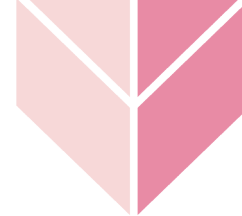
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen 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 |
|-----------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning – Interieur</b>                     |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren            | X             |          |              |
| Designradiator(en)                            | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                         |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                         | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers        |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                          |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten           |               |          |              |
| - Slaapkamerkast in nok grote slaapkamer voor |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten      |               |          |              |
| - gordijnrails                                | X             |          |              |
| - gordijnen                                   |               | X        |              |
| - (losse) horren/rolhorren                    | X             |          |              |
| - Screens in ramen boven voor                 | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                      |               |          |              |
| - vloerbedekking                              | X             |          |              |
| - laminaat                                    | X             |          |              |
| - plavuizen                                   | X             |          |              |

## Lijst van zaken

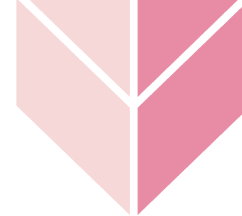


| Beschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Overig, te weten                    |               |          |              |
| - Waslijnen op zolder               | X             |          |              |
|                                     |               |          |              |
| <b>Woning – Keuken</b>              |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |
| - kookplaat                         | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |
| - oven                              | X             |          |              |
| - koelkast                          | X             |          |              |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |
|                                     |               |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |
| - Wandplank keuken                  | X             |          |              |
|                                     |               |          |              |
| <b>Woning – Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |
| - toilet                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)             |               | X        |              |

## Lijst van zaken

| Beschrijving                                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - fontein                                                               | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                                | X             |          |              |
| - wastafel                                                              | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                        | X             |          |              |
| - toiletkast                                                            |               | X        |              |
| - toilet                                                                | X             |          |              |
| - toilethouder                                                          | X             |          |              |
| <b>Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                              | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                           | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X             |          |              |
| Rookmelders                                                             | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                       | X             |          |              |
| Screens                                                                 | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                        | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |               |          |              |
| - CV-installatie                                                        | X             |          |              |

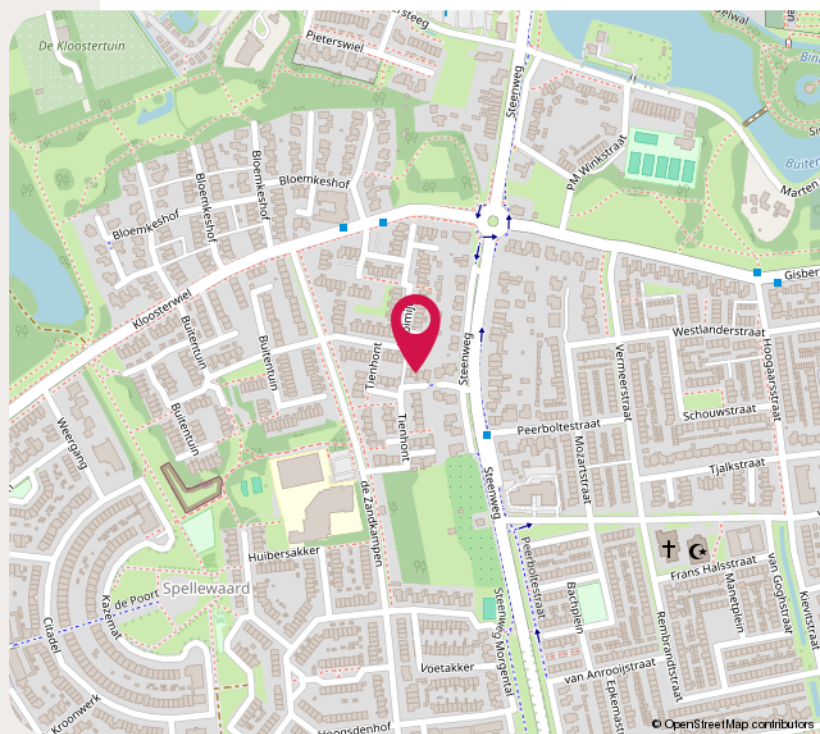
# Lijst van zaken



| Beschrijving                                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |
| - (vloer) isolatie in kruipruimte                                 | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                             | X             |          |              |
| Beplanting                                                        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                 | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                           |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                            | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                            |               |          |              |
| - (sier)hek                                                       | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                             | X             |          |              |

## Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel is een sfeervolle, historische stad aan de Waal, met ruim 13.000 inwoners. Het is de grootste plaats in de Bommelerwaard en vormt het centrum van de gemeente. De stad heeft een gezellig, oud centrum met knusse straatjes, terrassen, winkels en de Sint-Maartenskerk als herkenningspunt. Zaltbommel biedt alles wat je nodig hebt: basisscholen, middelbaar onderwijs, sportverenigingen, supermarkten en een breed aanbod aan winkels en horeca. Ook is er een treinstation met directe verbindingen naar onder andere Utrecht en 's-Hertogenbosch. Via de A2 en A15 ben je bovendien snel onderweg met de auto. De stad ligt in een groene, waterrijke omgeving waar je volop kunt wandelen, fietsen of ontspannen aan de rivier. Je hebt hier het beste van twee werelden: de charme van een compacte, historische stad én de rust van het omliggende landschap.



## Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt er in de koopakte een zogeheten "ouderdoms-clausule" opgenomen.
- voor eventuele erfdienstbaarheden of kettingbedingen verwijzen wij naar een voorgaande akte van levering.
- zie voor meer informatie vragenlijst deel B in Move.nl

keuken 2021

schoorsteen gevoegd, lood vervangen 2023

dakgoten vervangen 2023

groepenkast vernieuwd 2021

dakkapel uitgebreid en vernieuwd 2023



Meer weten? Ik help je graag!





## 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

