

Nieuwe Tijningen 86 | Zaltbommel

Nieuwe Tijningen 86

Zaltbommel

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning met garage/
schuurruimte en tuinbouwkas
- **Bouwjaar** 1974 (in 2020 geheel gerenoveerd)
- **Woonoppervlakte** ca. 205 m²
- **Inhoud** ca. 746 m³
- **Perceeloppervlakte** 2445 m²
- **Aantal kamers** 6
- **Balkon/Tuin** Tuin rondom
- **Bijgebouw** Veranda met glazen pui
- **Energielabel** A
- **Isolatie** Vloer-, muur-, dakisolatie en isolerende
beglazing
- **Verwarming** Vloerverwarming gehele begane grond
2020, CV combiketel, gashaard, 21
zonnepanelen





Omschrijving

Vrijstaande woning met ruimte, comfort en landelijke ligging.

Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande woning waar wonen, werken en genieten van vrijheid perfect samenkomen? Dan is deze karaktervolle woning aan de Nieuwe Tjningen 86 in Zaltbommel absoluut het ontdekken waard.

Deze vrijstaande woning biedt verrassend veel leefruimte en functionaliteit. Op de begane grond vindt u twee comfortabele slaapkamers, een praktische kledkamer en een nette badkamer. De royale woonkeuken vormt het hart van de woning

en is voorzien van een kookeiland en gezellige eetbar – ideaal voor lange avonden tafelen en samenzijn.

De woonkamer is opvallend licht en ruim dankzij de erkeruitbouw en grote raampartijen, die zorgen voor een prettige natuurlijke lichtinval en een open sfeer. De ruime hal biedt toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond en de trap naar de eerste verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers. Dankzij de ruime opzet zijn hier eenvoudig extra kamers te realiseren, geheel





► Omschrijving

naar uw eigen wensen en woonbehoeften.

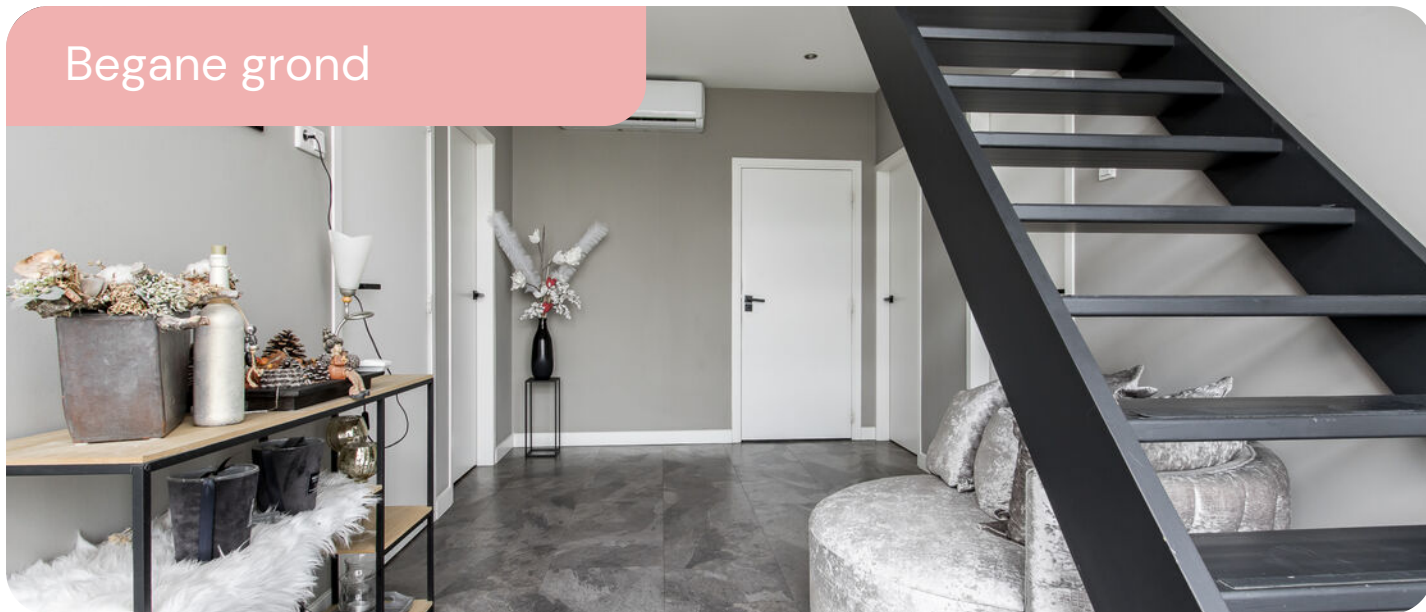
Rondom de woning vindt u volop buitenruimte. De diepe tuin biedt veel privacy en mogelijkheden voor tuinliefhebbers. Daarnaast beschikt het perceel over een grote garage/schuur, een tuinbouwkas en een veranda – perfect voor hobbyisten of voor wie graag buiten leeft.

Op eigen terrein is er ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. De woning is bovendien uitermate geschikt voor werken aan huis.

De ligging is ideaal: landelijk en rustig aan de rand van Zaltbommel, maar toch dichtbij voorzieningen zoals scholen en winkels. De A2 is binnen circa 5 minuten bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met omliggende steden.

Kortom: een veelzijdige woning met ruimte, rust en mogelijkheden – perfect voor liefhebbers van het "buitenleven" die comfort en bereikbaarheid willen combineren.

Begane grond



















Eerste verdieping









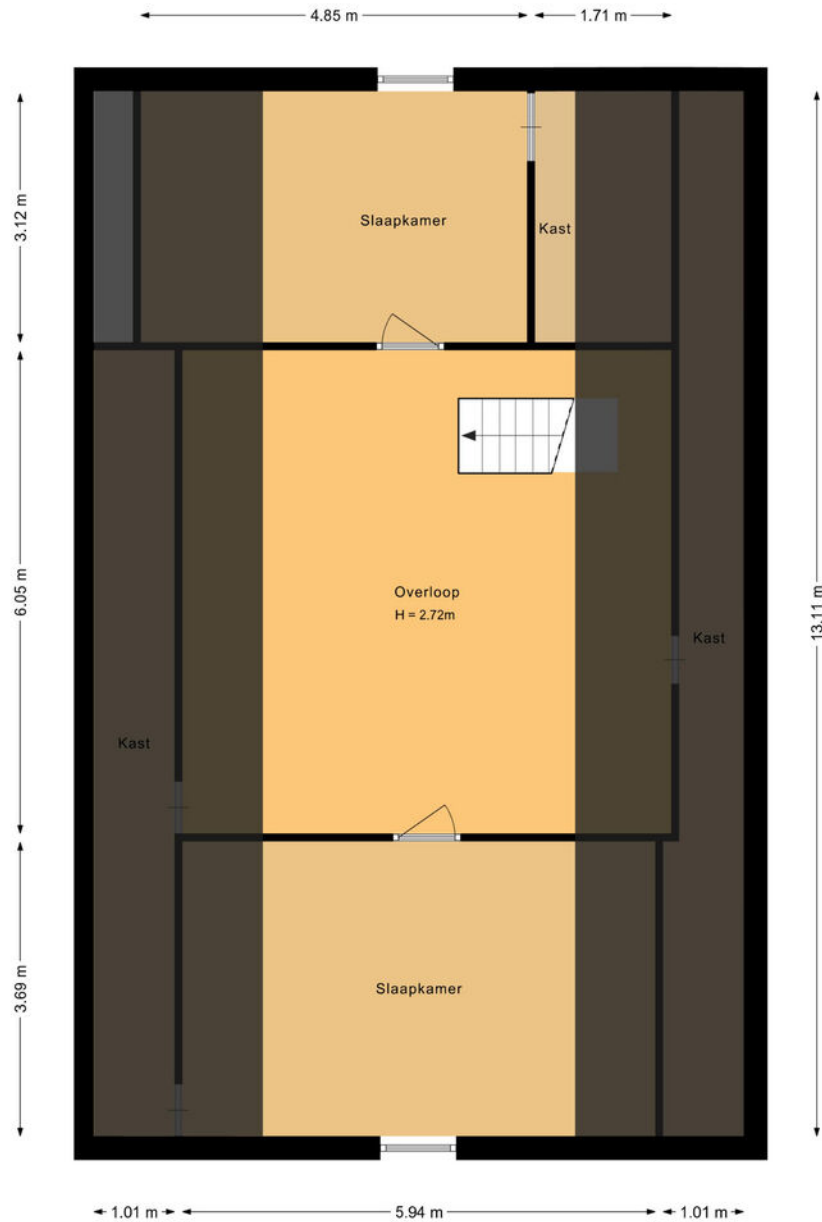




Garage/schuur en kas



▶ Eerste verdieping

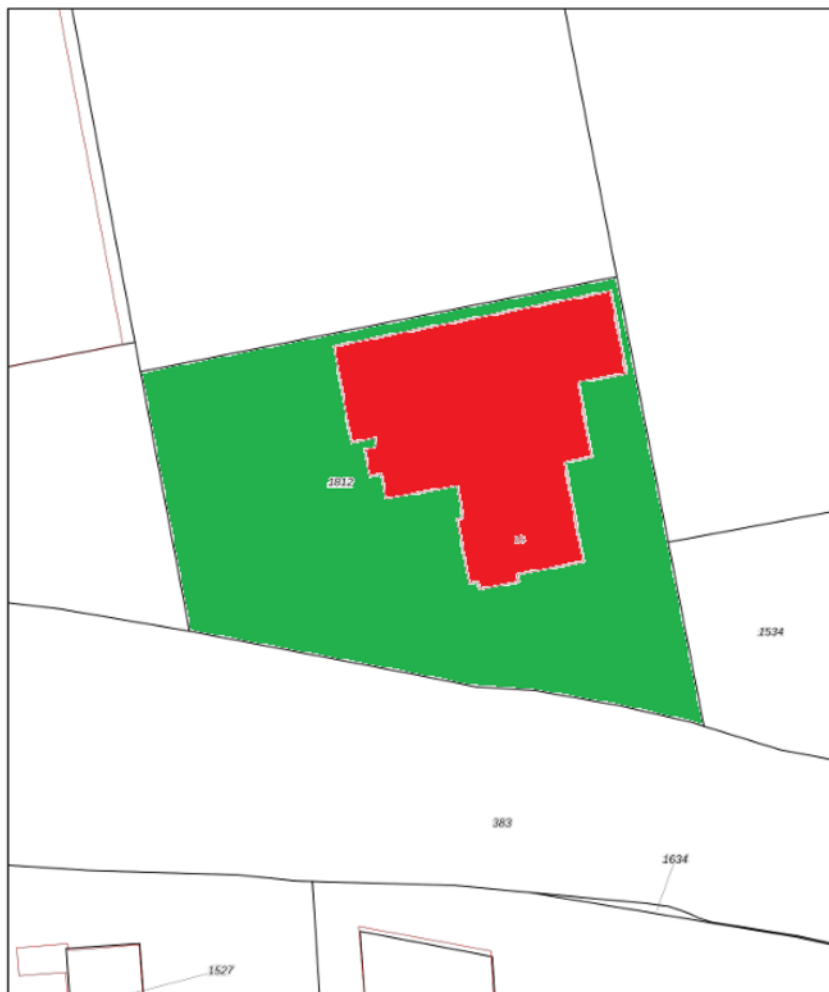




► Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Nieuwe Tijningen 86, Zaltbommel
- **Kadastrale gemeente:**
Zaltbommel
- **Sectie:**
L
- **Nummer:**
1812

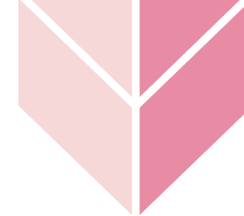
Documentatie

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.



12345	Deze kaart is noodgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie L	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 databankrecht.
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1812	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<small>Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 25 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			

Lijst van zaken



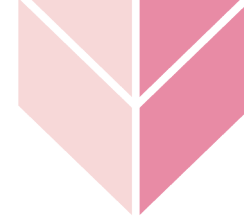
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kast in slaapkamer blijft staan	X		
- losse kasten gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler		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		



Lijst van zaken

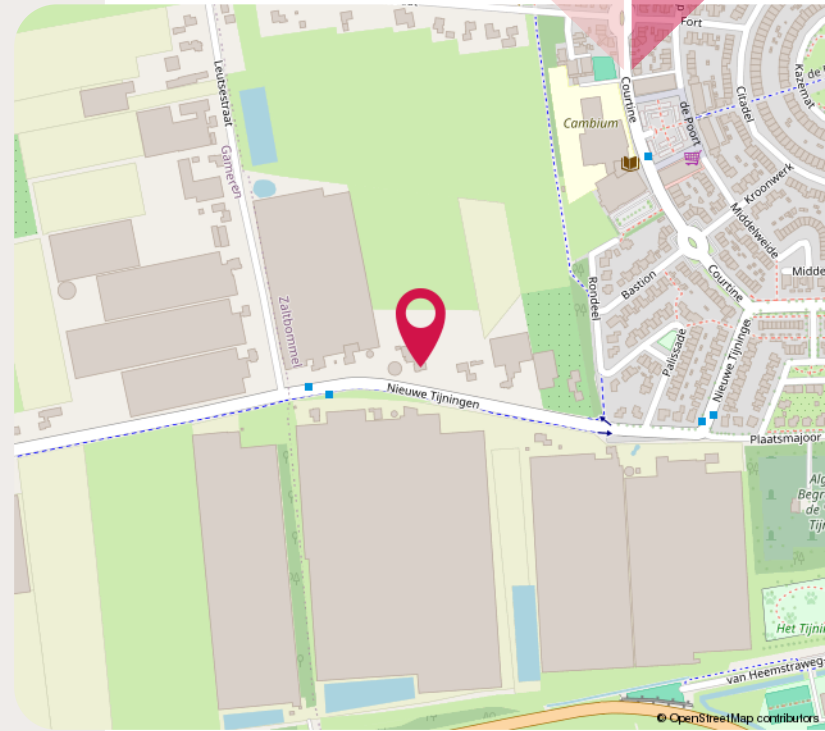


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- grasmachine			X

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

- Op het dak van de garage/schuur liggen 21 zonnepanelen.
- de afmetingen van de tuinbouwkas bedragen binnenwerks ca. 33.00 m x 9.60 m.
- de afmetingen van de garage/schuurruimte bedragen binnenwerks ca. 21.40 x 8.89 m.
- ten behoeve van de achterburen is er een recht van overpad gevestigd om te komen en te gaan naar het achter de woning gelegen weiland, middels een strook grond (ca. 3 m breed) gelegen naast de woning.

-Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in MOVE.nl

-Gelet op het bouwjaar van de woning wordt er in de koopakte een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen.

▶ **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.



Energie label

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.



▶ Jow makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

