

# TE KOOP



**Nieuwstraat 1**

Zuilichem

Wonen met sfeer, luxe én toekomstbestendig comfort — deze vrijstaande semi-bungalow in Zuilichem heeft het allemaal.

Vraagprijs

€ 745.000,-



## Nieuwstraat 1 Zuilichem

Achter de karaktervolle uitstraling met het fraaie piramidedak gaat een woning schuil die de afgelopen jaren volledig is gerenoveerd, gemoderniseerd én verduurzaamd. Een stijlvol geheel waar landelijke charme en hedendaags wooncomfort moeiteloos samenkomen.

Met een woonoppervlakte van circa 149 m<sup>2</sup> en een perceel van circa 456 m<sup>2</sup> biedt deze woning verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. De royale woonkamer vormt het warme hart van het huis en is voorzien van een sfeervolle haard die direct uitnodigt tot lange avonden tafelen of ontspannen genieten. De aangrenzende woonkeuken staat middels een fraaie industriële glazen tussenwand met openslaande deuren in stijlvolle verbinding met de woonkamer — een echte eyecatcher die zorgt voor een ruimtelijk gevoel én een eigentijdse uitstraling. Vanuit de woonkeuken geven de openslaande tuindeuren toegang tot het terras en de fraai aangelegde tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De indeling is bijzonder praktisch en levensloopbestendig dankzij de slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond. Momenteel is deze kamer ingericht als hobbyruimte, maar uiteraard uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer of kantoor aan huis.

Ook de verdieping verrast. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers, ieder met een eigen luxe uitstraling. Eén slaapkamer beschikt over een vrijstaand bad voor een echt hotelgevoel, terwijl de andere kamer is voorzien van een comfortabele inloopkast. Daarnaast is er via de overloop toegang tot een ruime toiletruimte met wandcloset en wastafel.

Op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. Dankzij onder meer 13 zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming en energielabel A++ woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.



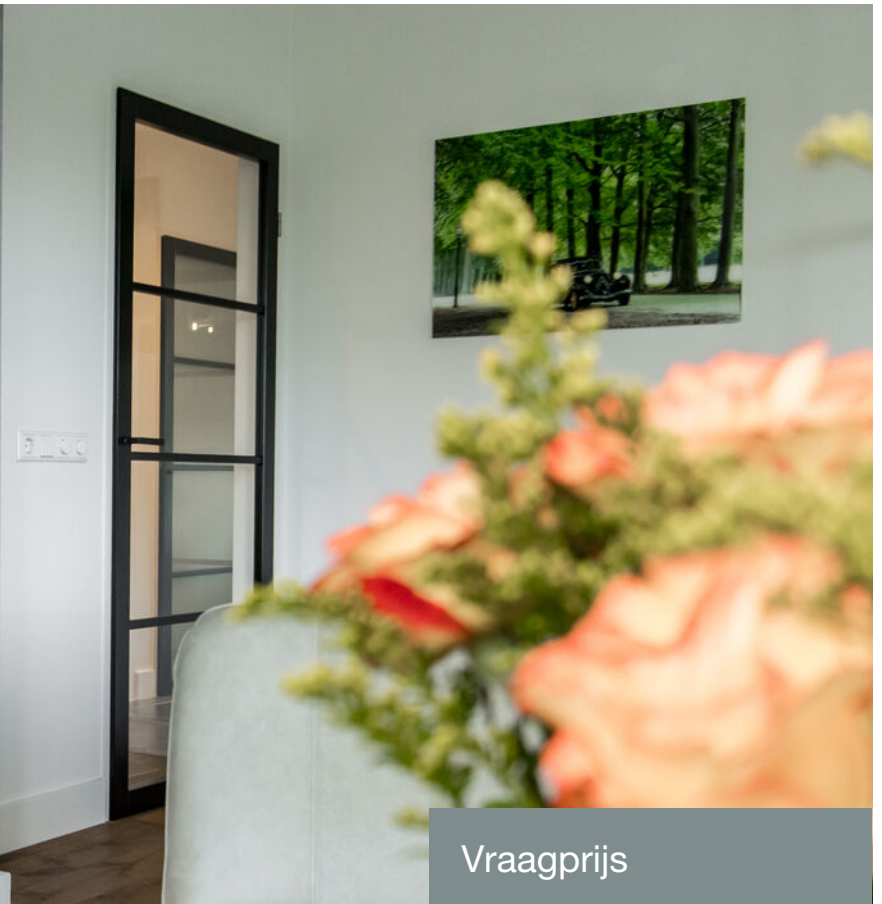
## Nieuwstraat 1 Zuilichem

Buiten is dezelfde aandacht voor sfeer en kwaliteit terug te zien. De verzorgde tuin is fraai aangelegd met moderne terrastegels, gazon en volwassen beplanting. De kapschuur met overkapping zorgt voor een extra sfeervolle buitenruimte waar je in alle seizoenen kunt genieten. Daarnaast beschikt het geheel over een garage, carport en een ruime oprit.

Zuilichem is een charmant en landelijk gelegen dorp in de gemeente Zaltbommel. Voorzieningen zoals een basisschool, buurtsupermarkt en snackbar zijn dichtbij aanwezig. Daarnaast liggen recreatiegebied De Neswaarden en recreatieplas Het Esmeer op korte afstand — ideaal voor liefhebbers van natuur, wandelen, varen en waterrecreatie. Ook steden als Zaltbommel en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar, evenals de A2 en A27.

Pluspunten:

- vrijstaande semi-bungalow met karakteristiek piramidedak;
- volledig gerenoveerd, gemoderniseerd én verduurzaamd;
- energielabel A+++;
- voorzien van warmtepomp, vloerverwarming en 13 zonnepanelen;
- fraaie industriële glazen tussenwand met openslaande deuren tussen woonkamer en keuken;
- slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond;
- twee royale slaapkamers op de verdieping;
- verzorgde, fraai aangelegde tuin;
- sfeervolle kapschuur met overkapping;
- garage, carport én ruime oprit;
- instapklaar wonen met landelijke charme en modern comfort!



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 745.000,-

Woonoppervlakte	ca. 149 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	456 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 641 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1998
Aantal kamers	4
Energie label	A++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Installaties	CV - installatie (Intergas uit 2023), warmtepomp (2023), 13 zonnepanelen, vloerverwarming



## Entree

Via de zijentree kom je binnen in een ruime hal met garderobe, meterkast en trapopgang naar de verdieping.



## Woonkamer & keuken

De royale woonkamer is een fijne leefruimte met grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. De sfeervolle inbouwhaard vormt hier een warm middelpunt. De industriële glazen tussenwand met openslaande deuren geeft een stoere, eigentijdse verbinding met de woonkeuken en maakt het geheel ruimtelijk en speels.

De woonkeuken is royaal opgezet met een hoekkeuken, vaste kastenwand en diverse inbouwapparatuur. Via de openslaande tuindeuren loopt het binnenleven zo door naar het terras en de tuin. Aansluitend ligt de bijkeuken met witgoedaansluitingen en de cv-opstelling, praktisch en netjes uit het zicht.









## Werk-/ slaapkamer & badkamer

begane grond

Vanuit de centrale hal zijn de toiletruimte, badkamer en de slaapkamer aan de voorzijde bereikbaar, momenteel in gebruik als werkkamer maar uiteraard ook uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer.

De badkamer op de begane grond is modern uitgevoerd en voorzien van een rainshower en separate hand douche en een stijlvol wastafelmeubel met dubbele wastafel. Zowel de woonkamer als de woonkeuken sluiten direct aan op de hal, waardoor een prettige en logische indeling ontstaat.









## Eerste verdieping

op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee ruime slaapkamers, beide voorzien van dakvensters die zorgen voor een mooie lichtinval. De grootste slaapkamer is bijzonder uitgevoerd met een vrijstaand bad, wat zorgt voor een luxe hotelsfeer. De tweede slaapkamer beschikt over een royale inloopkast. Daarnaast is er een separate toiletruimte met een Grohe Sensia Arena douche closet op deze verdieping.



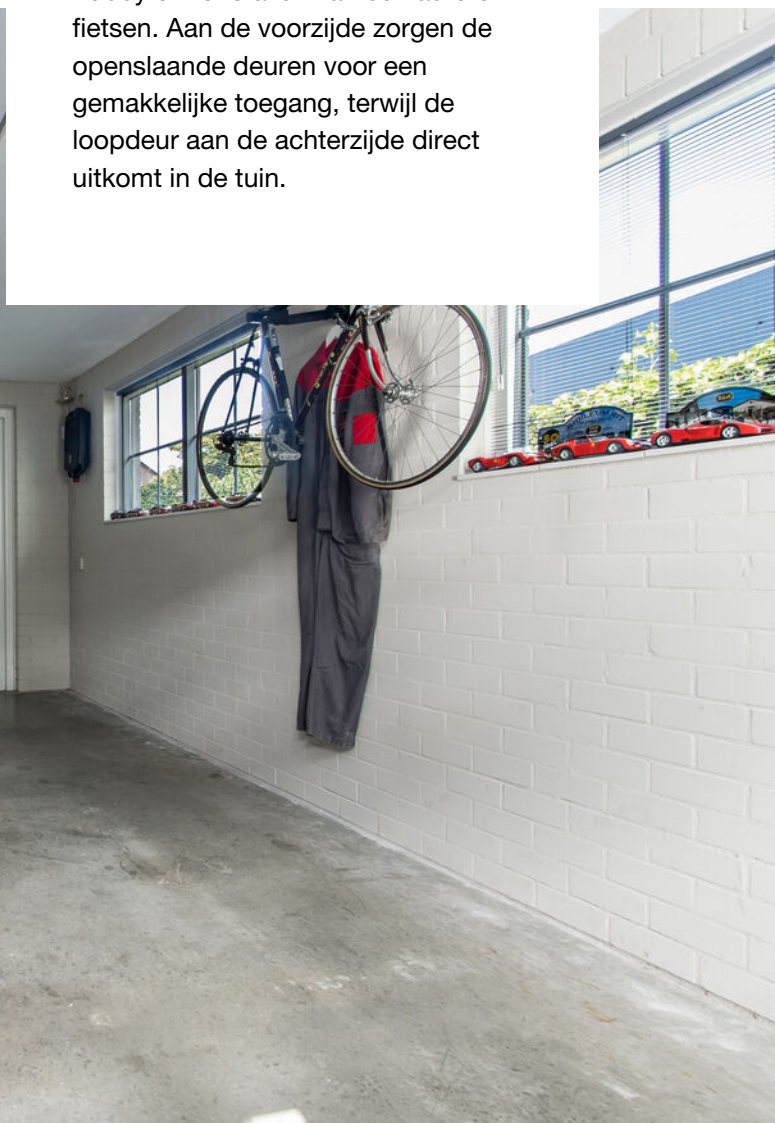






## Garage

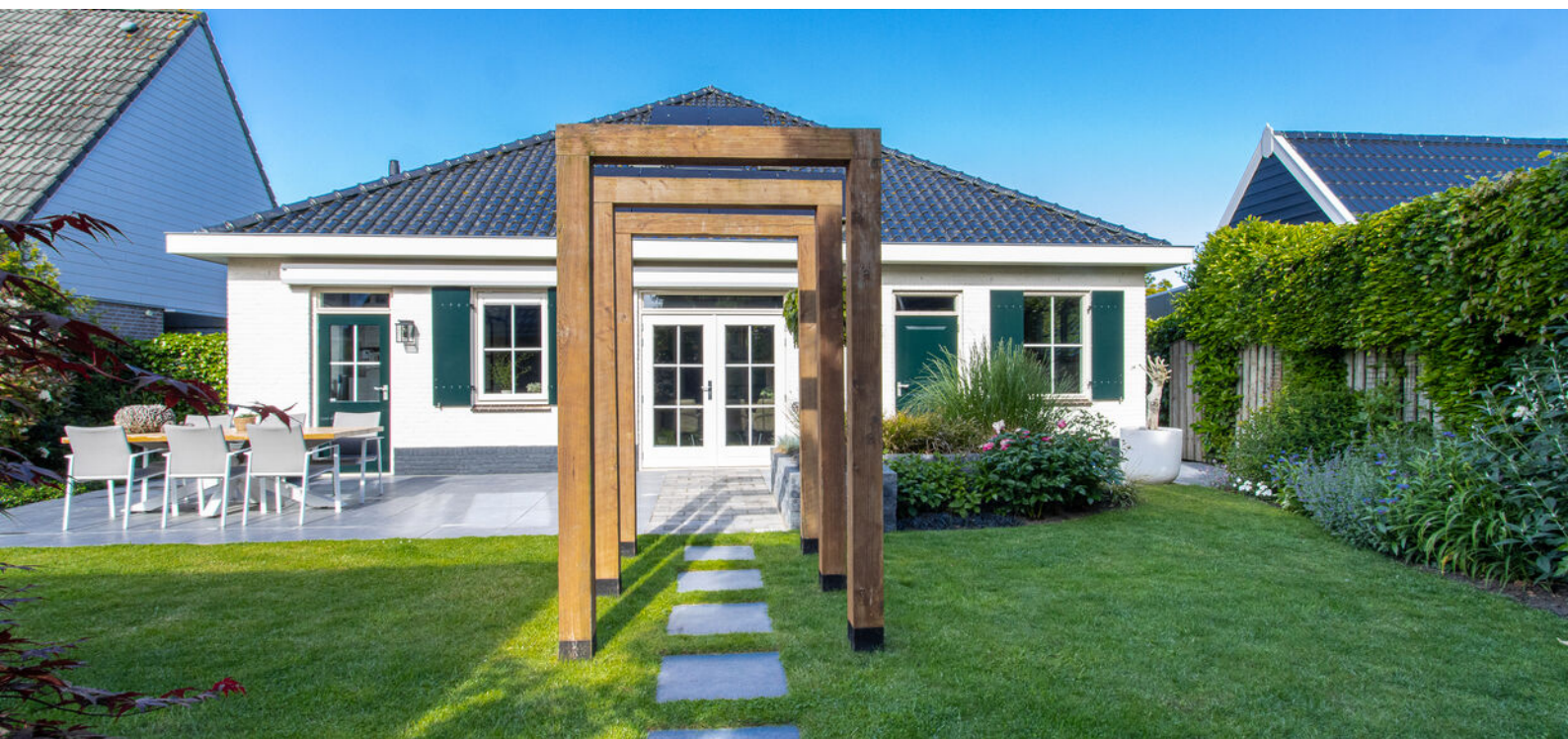
De in pandig bereikbare garage sluit direct aan op de keuken en biedt volop praktische ruimte voor opslag, hobby of het stallen van een auto of fietsen. Aan de voorzijde zorgen de openslaande deuren voor een gemakkelijke toegang, terwijl de loopdeur aan de achterzijde direct uitkomt in de tuin.



## Tuin

buiten is de tuin met zorg aangelegd en straalt deze dezelfde rust en kwaliteit uit als de woning zelf. Het geheel is fraai ingedeeld met moderne terrastegels, een verzorgd gazon en een mooie afwisseling van beplanting die het hele jaar door sfeer geeft. Het terras biedt een fijne plek om in alle privacy te genieten van het buitenleven, met directe verbinding naar de woonkeuken. Achter in de tuin zorgt de kapschuur met overkapping voor een extra sfeervolle buitenruimte, ideaal om lang buiten te zitten of beschut te genieten. De combinatie van groen, ruimte en strakke afwerking maakt het een heerlijke plek om te ontspannen. Daarnaast beschikt het perceel over een garage, carport en ruime oprit, waardoor er volop parkeergelegenheid en praktische bergruimte aanwezig is.



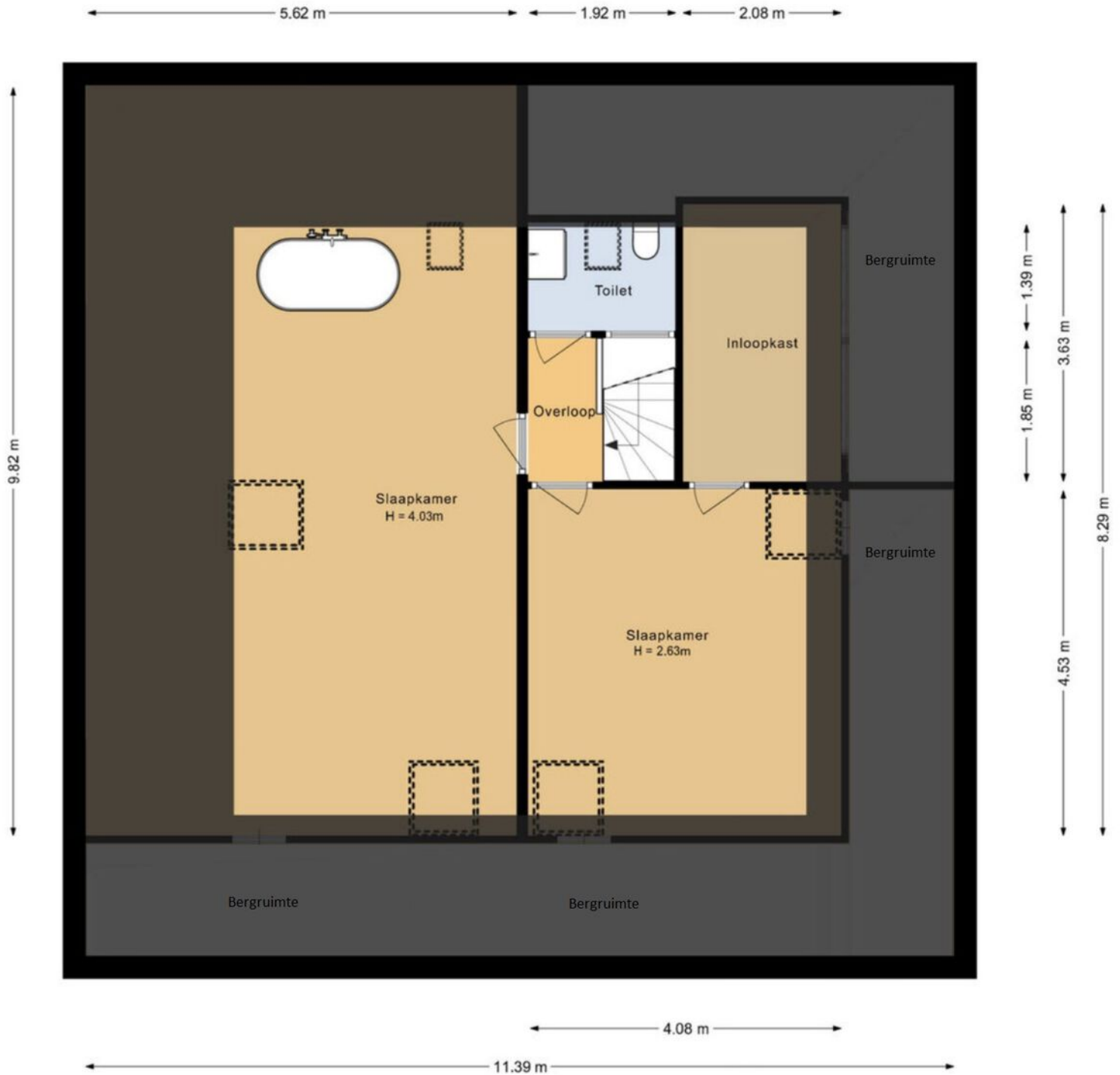




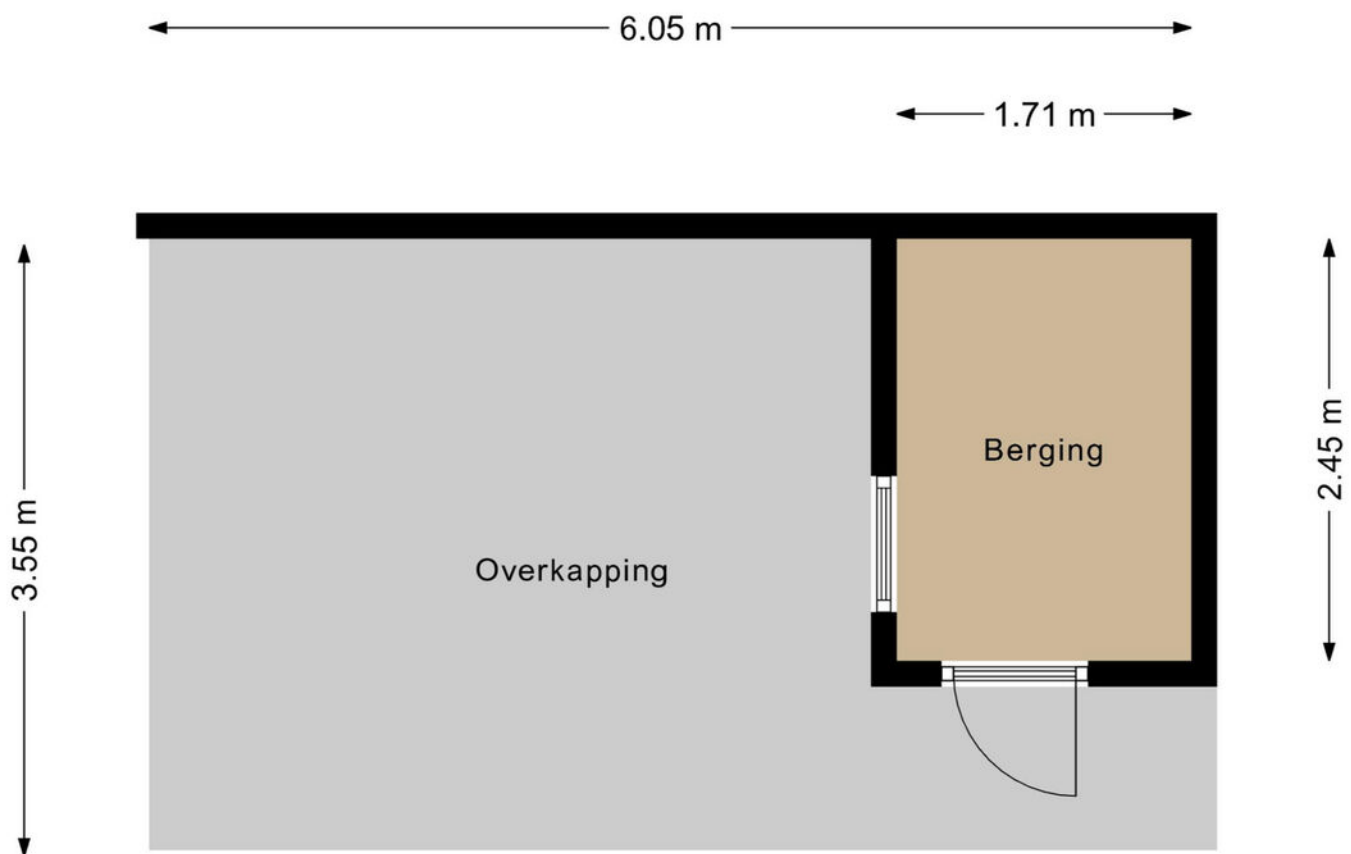




# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping

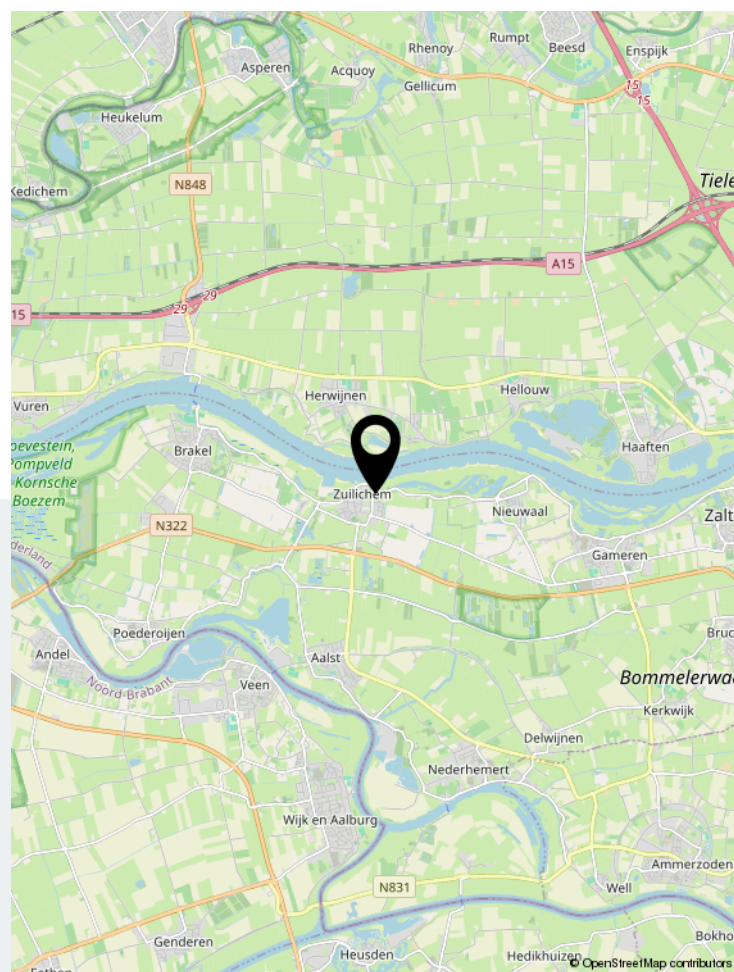
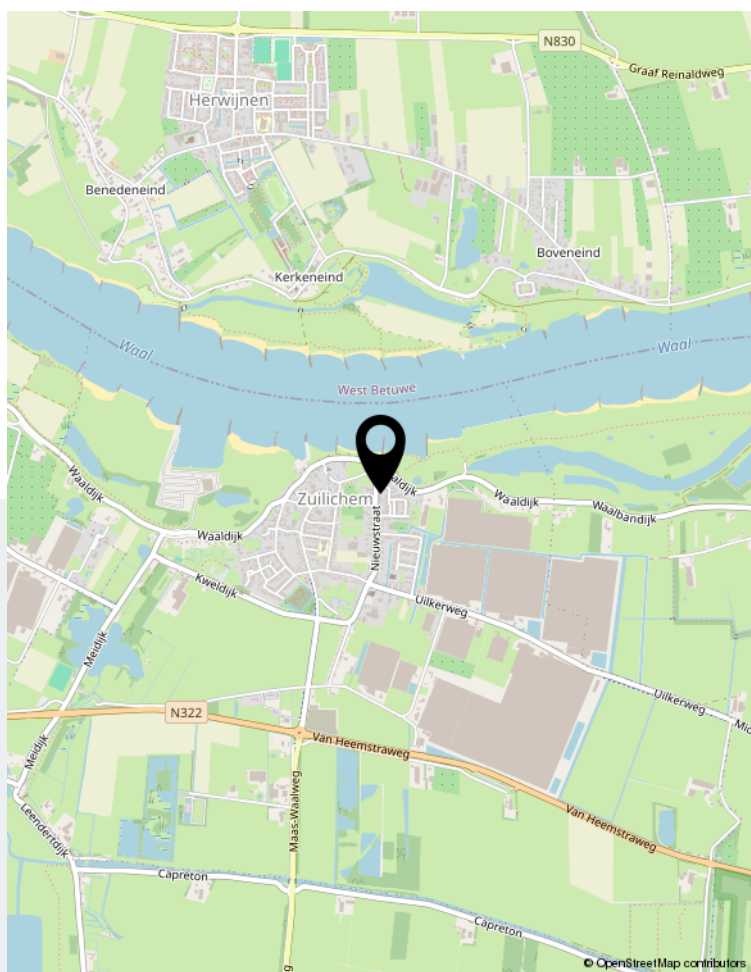
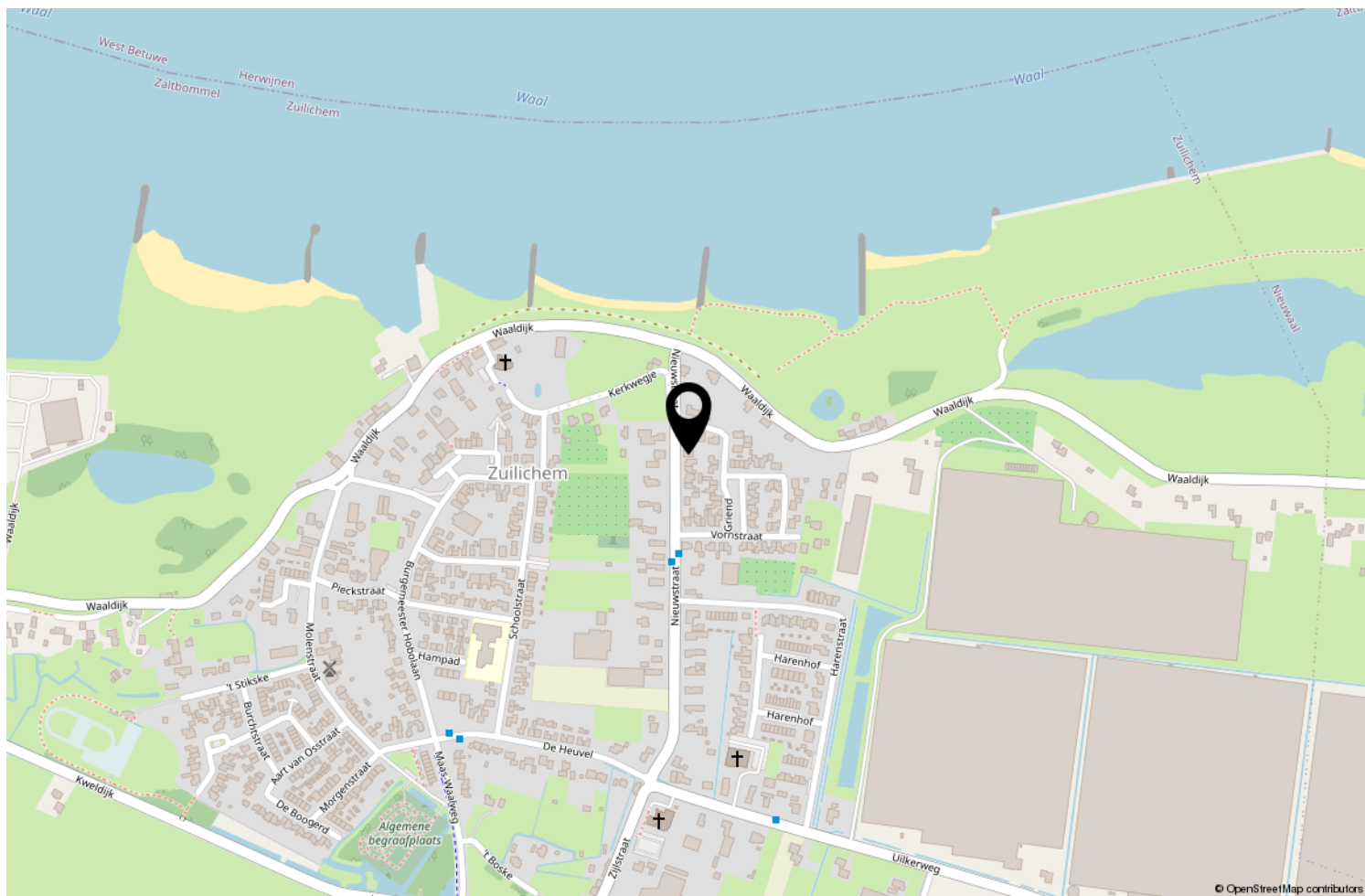


# Plattegrond berging



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brakel Sectie K Perceel 1020</p> <p>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.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



## Wonen in Zuilichem

Het landelijke dorp Zuilichem beschikt over een basisschool, snackbar en buurtsupermarkt met bakker. In de naastgelegen dorpen Brakel en Aalst vindt u een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een supermarkt en bakker. Op ca. 3 kilometer bevindt zich recreatiegebied 'De Neswaarden'; een schiereiland in de Afgedamde Maas voorzien van recreatieplas Het Esmeer met cafetaria, bistro en de jachthaven.

Binnen 10 autominuten is de autosnelweg A2 bereikbaar evenals het historische stadje Zaltbommel met tal van winkels, restaurants, terrasjes en het NS-station richting 's-Hertogenbosch en Utrecht. De A27 en het bourgondische Den Bosch bereikt u in ca. 15 autominuten.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Hang/Legkast in inloopkast	X			
- 4 stellingkasten in Garage			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast		X		
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- Muziek installatie (speakers en muziek via USB)	X			
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
planten in potten en/of bakken			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Gazonsproeier/beregeningssysteem	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

# Lijst van zaken

**Blijft achter**

**Gaat mee**

**Ter overname**

**NVT**

- Regenwater ton

X

- Gardena tuinslang haspel

X

**Overig - Contracten**

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# Voor alle duidelijkheid:

## **Baten en lasten:**

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

## **Bedenktijd:**

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## **Betaling koopsom:**

de betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

## **Bieding:**

een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

## **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. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Moolenaar 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.

## **Financiering:**

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

## **Koopakte:**

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moolenaar 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).

\* Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, mits de koopsom niet meer dan € 555.000,- bedraagt. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Koopt u een huis waar u niet zelf in gaat wonen of gebruikt u het pand niet als hoofdverblijf? De overdrachtsbelasting bedraagt dan 8 %.

## **Lijst van (on)roerende zaken:**

bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

**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 erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Optie:**

een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Ouderdomsclausule:**

indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

**Overeenkomst:**

er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Dit vloeit voort uit art.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 overeenkomst". Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

**Reactie:**

de verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

**Tekeningen:**

eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

**Vraagprijs:**

een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

**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.

## Van kijken tot kopen:

### Stap 1: Heeft u belangstelling voor deze woning?

**JA**      **NEE**



Wij stellen het zeer op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkopers hier van op de hoogte stellen.

### Stap 2: Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

**JA**      **NEE**



Wij werken samen met een deskundige partij met gerenommeerde en gecertificeerde hypotheekadviseurs. Zij nemen graag met u uw huidige en toekomstige persoonlijke en financiële situatie door om u te voorzien van een advies op maat. Neemt u gerust contact met ons op.

### Stap 3: Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

**JA**      **NEE**



Als u na een gesprek met een hypotheekadviseur weet hoeveel u maximaal kunt lenen, kunt u uw zoektocht aanpassen. Wij willen u graag ondersteunen bij het zoeken naar de geschikte woning binnen uw budget. Neemt u gerust contact met ons op.

### Stap 4: Wilt u een bod uitbrengen?

**JA**      **NEE**



Bedenk vooraf goed hoever u wilt gaan en wat uw financiële reikwijdte is.

### Stap 5: Is er sprake van een overeenstemming?

**JA**



Van harte gefeliciteerd! U heeft de woning gekocht. Als u zelf een makelaar in de hand heeft genomen, zal hij u verder instrueren over de afhandeling. Is dit niet het geval dan zullen wij met u de verdere gang van zaken bespreken.



# Ook succesvol verkopen?

Moolenaar Makelaardij is binnen de Bommelerwaard ondertussen uitgegroeid tot een begrip als het gaat om het aankopen, verkopen, verhuren, taxeren en bouwbegeleiding van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Dankzij een persoonlijke benadering maken wij hierin het verschil.

Een transparante manier van werken, deskundige mensen en eerlijk verkoopadvies zijn dan ook waarden waar wij aan vasthouden. Geen enkel object is in onze ogen onverkoopbaar. Wij gaan de uitdaging aan en stellen nieuwe doelen voor uw toekomst. En, die begint op de plek waar ú zich prettig voelt.



Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel  
0418 577 540 | [info@moolenaarmakelaardij.nl](mailto:info@moolenaarmakelaardij.nl) | [www.moolenaarmakelaardij.nl](http://www.moolenaarmakelaardij.nl)