

**TE KOOP**

# **Hertogin Mechteldhof 8**

Zaltbommel



# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 14 |
| Kenmerken                  | 18 |
| Zakenlijst                 | 21 |
| Huis op de kaart           | 23 |
| Algemene informatie        | 24 |
| Bijzondere bepalingen      | 24 |
| Informatie voor kopers     | 25 |



Woningbrochure: Hertogin Mechteldhof 8, Zaltbommel

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruimte, gezelligheid én een droomplek voor gezinnen in De Waluwe!

In de geliefde nieuwbouwwijk De Waluwe in Zaltbommel staat deze verrassend ruime en sfeervolle gezinswoning. Op een plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. De woning ligt aan een doodlopende weg voor autoverkeer en direct voor het huis is de straat verbreed. Hierdoor ontstaat een veilige speelruimte voor kinderen en voelt het als een verlengstuk van de tuin. Het huis staat in kinderrijke buurt. Parkeren kan op de ruime oprit (geschikt voor een camper tot 6 m) en direct voor het huis.

De bereikbaarheid is uitstekend: het station van Zaltbommel ligt op korte afstand en via de nabijgelegen A2 en provinciale weg ben je snel onderweg richting Utrecht, Den Bosch of verder.

De woning is gebouwd in 2002 en is de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd. Zo zijn recent



**Woningbrochure: Hertogin Mechteldhof 8, Zaltbommel**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de warmte-terug-wininstallatie (2024), de combiketel (2025) en een airco (2026) geplaatst. Comfort en energiezuinigheid gaan hier hand in hand met Energielabel A.

Bij binnenkomst kom je in de ruime hal met grote garderobe. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer en de royale leefkeuken met open karakter en gezellige bar. Bovendien is er voldoende ruimte voor een extra eet- of speeltafel en bureau. De keuken is compleet uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur en beschikt over een prachtig hardstenen aanrecht. Praktisch is de ruime voorraadkast onder de trap, direct bereikbaar vanuit de keuken.

Aan de achterzijde openen de dubbele deuren naar een met veel liefde aangelegde tuin op het Zuiden. Hier is het heerlijk genieten van rust, groen en privacy. Op het terras zorgen de aanwezige schaduwdoeken ervoor dat u ook op warme zomerdagen comfortabel buiten kunt zitten.

De aangrenzende bijkeuken biedt volop ruimte voor wasmachine, droger, drooglijnen en een extra koel-vriescombinatie. Vanuit de bijkeuken loop je rechtstreeks naar buiten of inpandig door naar de ruime garage: perfect voor hobby's, klussen of extra opslag.

Op de verdiepingen ontvouwt zich een nieuwe wereld: zes slaapkamers en twee badkamers bieden ruimte aan een groot gezin, thuiswerkers of logés. Twee kamers zijn momenteel ingericht als succesvolle Airbnb-accommodatie, wat deze woning ook interessant maakt voor wie wonen en extra inkomsten wil combineren.

Tot slot is via een vlizotrap een royale bergzolder bereikbaar met circa 1,80 meter stahoogte – ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en meer.

Een huis waar ruimte, comfort en gezinsleven samenkomen in het pittoreske Zaltbommel. Kom kijken en ervaar zelf de sfeer in De Waluwe!





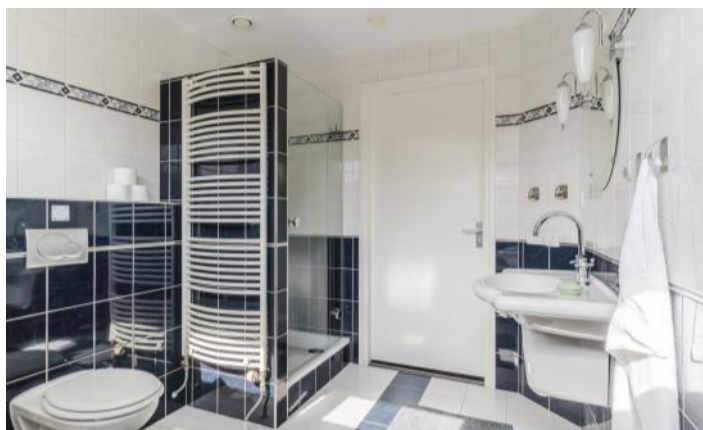


# FOTO'S



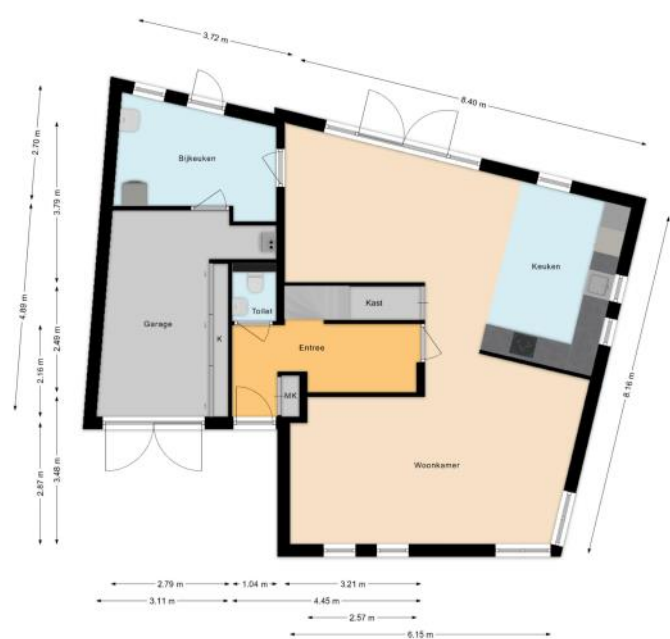








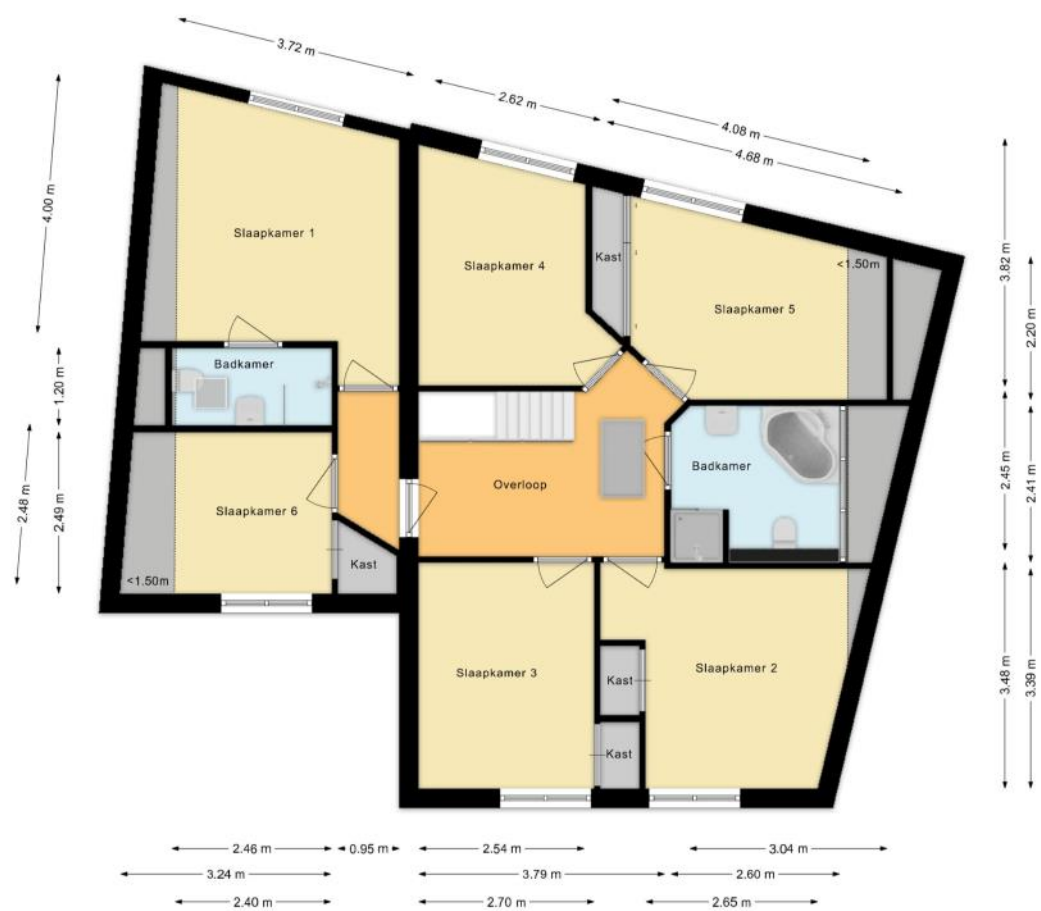




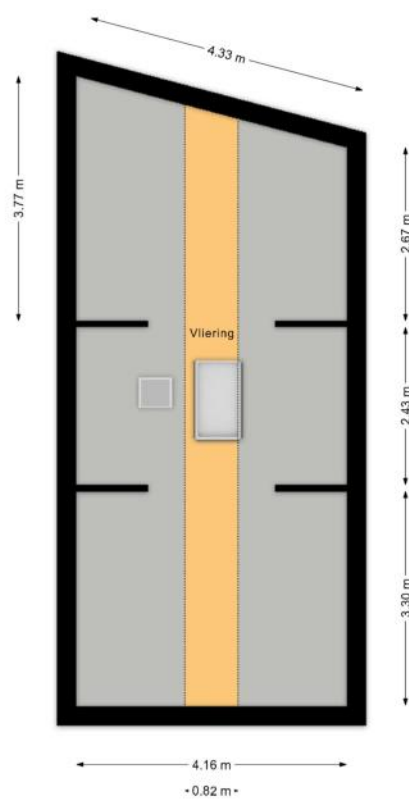
# PLATTEGRONDEN



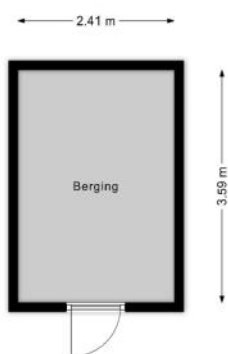
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar       | 2001                                |
| Soort dak      | Zadeldak                            |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 391 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 700 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 168 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte  | 23 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte        | 9 m <sup>2</sup>   |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)                                       |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 1 apart toilet                                          |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, 2 wastafels                            |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen en een zolder                                              |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

## Energie

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Energielabel       | A                                      |
| Isolatie           | Volledig geïsoleerd, HR-glas           |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warm water         | Cv-ketel                               |
| Merk/type cv-ketel | Remeha                                 |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2025                                   |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                               |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk                       |
| Tuin         | Achtertuint, Zijtuin                               |
| Achtertuint  | 150 m <sup>2</sup> (10m diep en 15m breed)         |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |

## Garage

|       |                  |
|-------|------------------|
| Soort | Aangebouwd steen |
|-------|------------------|

## Parkeergelegenheid

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

## Kadastrale gegevens

### Zaltbommel K 1527

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 391 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Buitenverlichting             | ●                |             |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder | ●                |             |                 |
| Rookmelder                    | ●                |             |                 |
| Airconditioning               | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter       | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                  | ●                |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto   | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                  | ●                |             |                 |
| Horren                        | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum       | ●                |             |                 |
| Parket                        | ●                |             |                 |
| Close-in boiler               | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat             | ●                |             |                 |
| Kookplaat                     | ●                |             |                 |
| Koelkast                      | ●                |             |                 |
| Oven                          | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron              | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                     | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                    | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur      | ●                |             |                 |
| Dimmers                       | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires             | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)           | ●                |             |                 |
| Plavuizen                     | ●                |             |                 |
| Radiatorafwerking             | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



**12345**

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaltbommel

Sectie K

Perceel 1527

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.