



Rustig wonen, parkeren op eigen terrein, ruimte om je heen én de Tijningenplas om de hoek!

Deze fijne 2/1-kapwoning ligt op een rustige en aantrekkelijke locatie, op loopafstand van het zwem- en viswater van de Tijningenplas.

De woning is volledig gasloos en beschikt over een keurig energielabel A. Ook de ruime kavel van bijna 300 m² is absoluut een pluspunt. Hierdoor beschik je over een flinke achtertuin met verrassend veel diepte én breedte. Met de fijne veranda en de houten berging is er bovendien volop ruimte om lekker buiten te zitten, te tuinieren of gewoon te genieten.

Dit is dus zeker geen alledaagse 2/1-kapwoning. De ruimte, de ligging en de mogelijkheden maken dit een woning die je bij een bezichtiging zomaar eens positief kan verrassen!



Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Objectgegevens

Adres:	Kopeinde 12, 5301 ZW, Zaltbommel
Kadastraal bekend:	Zaltbommel, sectie L, nummer 691
Perceeloppervlakte:	294m ²
Inhoud woonhuis:	295m ³
Woonoppervlakte:	91m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16m ²
Externe bergruimte:	14m ²
Bouwjaar:	1990

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- De buitenkozijnen zijn in 2019-2020 voor het laatst geschilderd;
- 15 april 2026 is de pelletkachel voor het laatst onderhouden;
- Het afvoerkanaal van de pelletkachel is op 15 april 2026 schoongemaakt;

Isolatie:

- Geheel voorzien van isolatieglas;
- Gevelisolatie;
- Vloerisolatie;
- Dakisolatie.

Installaties:

- Itho-Daalderop 5 liter plintboiler (keuken, bouwjaar 2022);
- Bosch 120 liter elektrische boiler (bouwjaar 2022);
- Pelletkachel Rika Livo (woonkamer, bouwjaar 2019);
- Cooper & Hunter split unit airconditioning in woonkamer en grote slaapkamer (bouwjaar circa 2020);
- De elektrische installatie beschikt over 11 groepen en 3 aardlekschakelaars (3 fase aansluiting);
- Slimme meter;
- Glasvezelaansluiting;
- 9 Sunpower MAX2 zonnepanelen (360WP per paneel) en omvormer (bouwjaar 2019). Opwek in 2025 was 1375 kWh;
- De aanwezige radiatoren in de woning worden niet gebruikt/ zijn niet functioneel meer.

Energielabel:

De woning heeft energielabel A (geldig tot 06-08-2036).



Entree

Nadat je een stukje van de oprit bent overgestoken, kom je bij de voordeur. Het vriendelijke karakter van de woning valt direct op. De lichte betonstenen gevel in combinatie met de groene voortuin geeft de woning een vriendelijke uitstraling.



Eenmaal binnen kom je in de hal. Hier bevinden zich de meterkast en de toiletruimte met wandcloset en hoekfonteinje.





Woonkamer

De woonkamer is met circa 27 m² lekker ruim en krijgt door de vide nog eens een extra ruimtelijk gevoel. De kamer is prettig op de achtertuin gericht en via de tuindeuren is er een fijne verbinding met buiten.

De open trap is daarbij niet alleen praktisch, maar vormt ook een mooi visueel element in de ruimte. Voor de verwarming is er een pelletkachel aanwezig. Daarnaast zorgt de airconditioning zowel voor verkoeling als extra warmte.







Keuken

De woonkamer en keuken staan volledig met elkaar in verbinding, waardoor er een mooie open en ruimtelijke leefruimte is ontstaan.

De keuken van circa 12 m² is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een inductiekookplaat met afzuigkap. Het werkblad is deels uitgevoerd in hardsteen en deels in beton, wat de keuken een stoer karakter geeft.





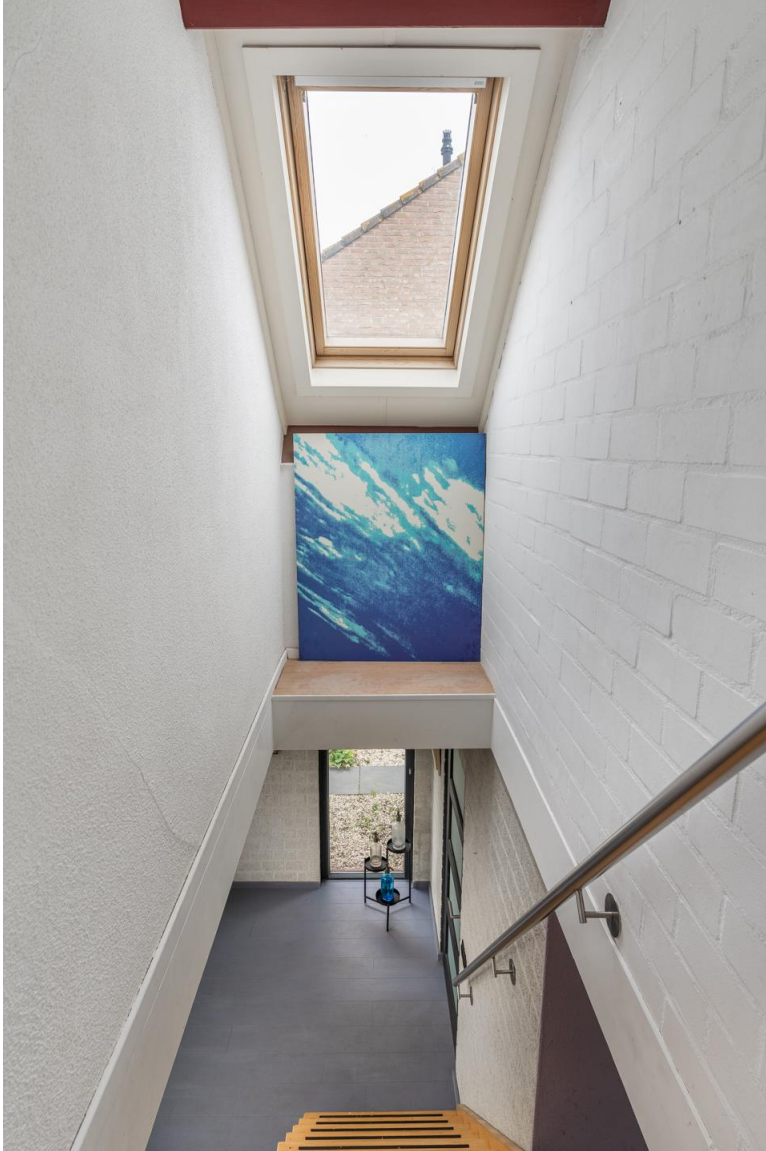
Bijkeuken

Direct vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Met circa 9 m² is dit een verrassend ruime en vooral praktische plek. Hier is ruimte voor de wasapparatuur, vaatwasser en boiler. Een handige extra ruimte die je in het dagelijks gebruik zeker zult waarderen.



Eerste verdieping

Vanaf de prettig lichte overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.



Slaapkamers

Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer van circa 14 m². Dankzij de twee Velux dakvensters valt hier prettig veel natuurlijk licht naar binnen.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van ieder circa 8 m². Ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer.







Badkamer



De badkamer is compact en praktisch ingedeeld en ligt centraal tussen de slaapkamers. De ruimte van circa 3 m² beschikt over een douche, wandcloset en een wastafelmeubel.

Het Velux dakvenster zorgt niet alleen voor natuurlijk licht, maar ook voor extra ventilatiemogelijkheden.



Tuin en berging

De verzorgde voortuin is aangelegd met veel jaarrond groene beplanting. Naast de woning ligt een fijne, afsluitbare oprit, waardoor je altijd op eigen terrein kunt parkeren.

Ook de achtertuin heeft behoorlijk wat te bieden. De ligging op het zuidwesten betekent dat je hier volop van de zon kunt genieten. De tuin is zowel breed als diep en is ingericht met een bestraat terras, groene struiken en boompjes en delen met grind.

Achter de woning staat een royale veranda van circa 5 meter breed en 3 meter diep. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar buiten te zitten.

De houten berging van circa 14 m² biedt bovendien volop praktische ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en andere spullen.











Straatbeeld en omgeving

Het Kopeinde is een rustig straatje met aan het einde zicht op de mooie Tijningenplas. De combinatie van de rustige woonomgeving, het groen en het water op loopafstand maakt dit een fijne plek om thuis te komen.

En dat is misschien wel precies wat deze woning zo aantrekkelijk maakt: rust, ruimte, parkeren op eigen terrein én de Tijningenplas praktisch om de hoek. Aan de overzijde van de Tijningenplas liggen de voetbalvelden, padel, petanque, tennis en de hockeyvereniging.





De plaats Zaltbommel

Het karakteristieke stadje Zaltbommel heeft circa 13.000 inwoners en een gunstige ligging in het hart van Nederland, aan de A2, het spoor (modern NS station) en de rivieren de Maas en de Waal.

Woonwijk “De Spellerwaard” is een plan wat voornamelijk in de jaren '80 en '90 gebouwd. Het plan kenmerkt zich door een uitermate gevarieerde opzet van allerlei type woningen en voorzieningen. Zo is er onder andere een wijkhuis, een scholengemeenschap (Het Cambium), en een Brede school. Op korte afstand ligt de historische binnenstad van Zaltbommel met een groot winkelaanbod en horeca.

Zaltbommel beschikt over een ruim opleidingsaanbod. Naast het basisonderwijs zijn diverse vormen van buitengewoon en voortgezet onderwijs aanwezig. Verder beschikt Zaltbommel over moderne sportaccommodaties: een overdekt zwembad, verschillende sportzalen, tennisparken, voetbalvelden, padel, hockeyclub etc. Ook op het gebied van cultuur heeft Zaltbommel veel te bieden: een cultureel centrum met schouwburgzaal, muziekschool en het Stadskaasteel. De Zaltbommelse bevolking heeft, met name in het centrum, een goed winkelgebied waar vele gespecialiseerde winkels en grootwinkelbedrijven zijn gevestigd.

De oudste berichten over de stad Zaltbommel stammen uit het jaar 850. Toen was het niet meer dan een kleine nederzetting “Bomela” geheten. Graaf Otto II van Gelre verleende in 1231 de plaats stadsrechten. In 1361 werden deze vernieuwd en bevestigd door Graaf Reinald van Gelre. Uit die periode stammen de stadsmuren.



Sint-Maartenskerk



Martinus Nijhoffbrug



Stad van Fiep Westendorp

Meer informatie of een bezichtiging?

Kievit Makelaardij
Baronieweg 6^e, 5321 JW Hedel
telefoon 073-26 000 33
www.kievitmakelaardij.com
info@kievitmakelaardij.com

Deze brochure is door Kievit Makelaardij met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Enkele begrippen uitgelegd

Vraagprijs:

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

Optie:

Een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde om tijdens een afgesproken periode geen koop te sluiten met andere gegadigden. Dit geeft u de tijd om te beslissen of u een bod uitbrengt of om meer duidelijkheid te krijgen in uw financiële situatie. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Bod:

Een bedrag dat door een gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, roerende zaken en de aanvaardingsdatum.

Ontbindende voorwaarden:

Dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig rapport of bodemonderzoek.

Kosten koper:

Onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- Overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster.
- 0%, 2%, 8% of 10,4% overdrachtsbelasting (vraag na welk tarief van toepassing is). Er kan een vrijstelling (0%) van toepassing zijn indien beide kopers jonger dan 35 jaar zijn en de koopsom lager ligt dan € 555.000,-
- Het passeren van de "akte van levering" c.q. de leveringsakte bij de notaris.

Indien u een hypothecaire financiering nodig heeft, zal de woning getaxeerd moeten worden, deze taxatiekosten komen ook voor rekening van de koper.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken: dit zijn de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken. Een overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat aan 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.

Bankgarantie:

Een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze verklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom). *Er wordt standaard een bankgarantie of een waarborgsom opgenomen in de koopakte. Er wordt dan van u verlangd dat u deze bankgarantie of waarborgsom, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, deponeert bij de notaris.*

Waarborgsom:

Een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom).

Reactie:

De verkoper en ons kantoor waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u heeft bezichtigd of waarvan u de verkoopbrochure heeft ontvangen aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Inhoudsbegrippen:

Overige inpandige ruimte:

Dit is de oppervlakte binnen de woning (hoogte tot het plafond minimaal 1,5m) welke niet als "Gebruiksoppervlakte wonen" mag worden gerekend.

Gebouwgebonden buitenruimte:

Dit begrip gaat over de oppervlakte van buitenruimten, zoals (dak-)terrassen en balkons, die constructief aan het gebouw gebonden zijn, aangebouwde garages bijvoorbeeld.

Externe bergruimte:

Deze term gaat over de oppervlakte van ruimten (zonder woonfunctie) die geen gedeelde muur hebben met het hoofdgebouw en alleen buitenom bereikbaar zijn. Losse garages, bergingen etc.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Kopeinde 12, 5301 ZW Zaltbommel

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- Buitenlamp voordeur	☒	☐	☐	☐
- Buitenlamp tuinhuis	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Losse planken in tuinhuis	☒	☐	☐	☐
- Bijkeuken, planken en blad. plank in keuken blijft achter	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Kurkvloer, gehele 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Pelletkachel woonkamer	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☒	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☒	☐
– Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Planten in potten	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Buitenmuur lampen en in de overkapping	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
- pelletkachel	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Er zijn geen over te nemen contracten				
-				

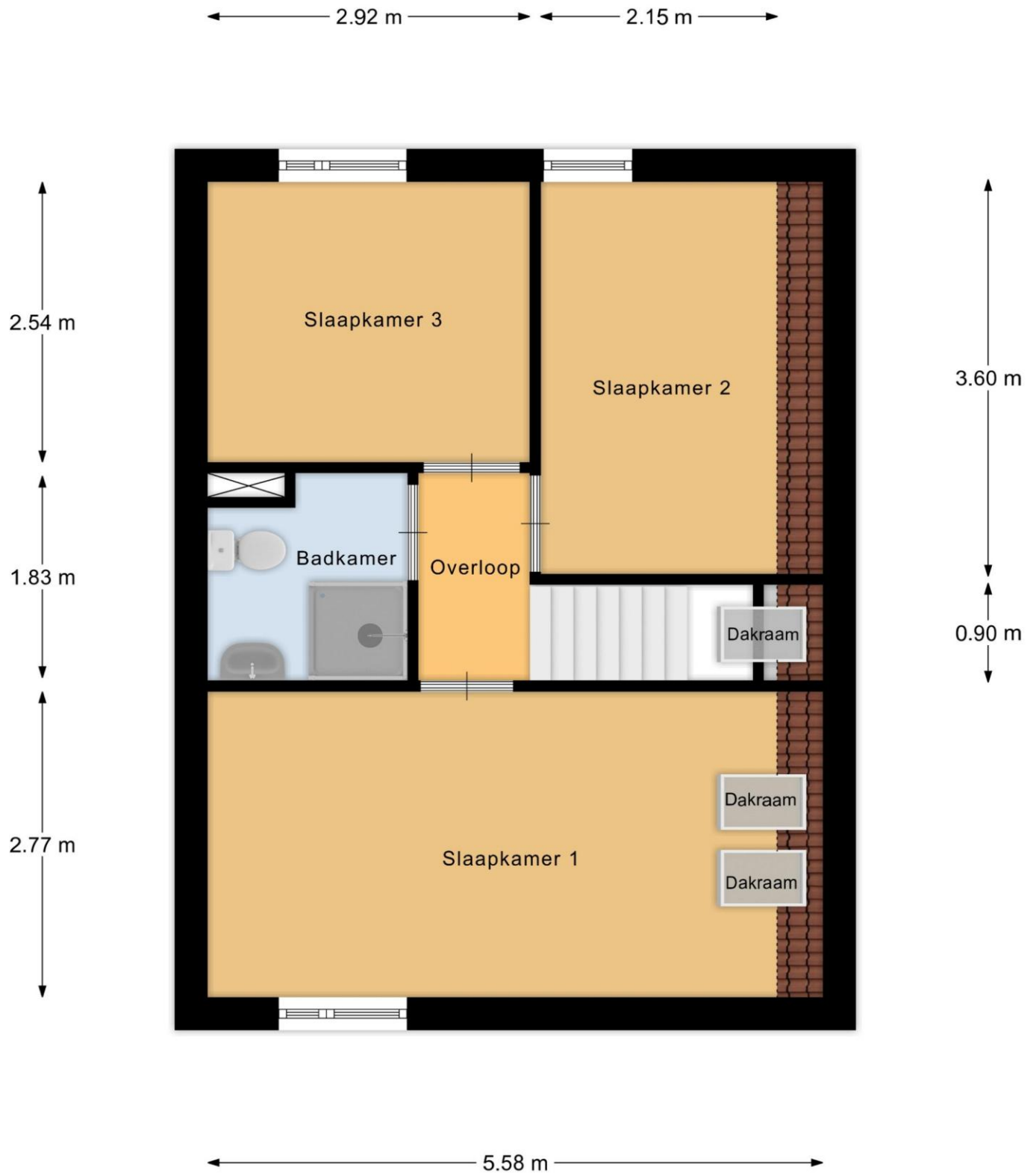


Plattegrond begane grond

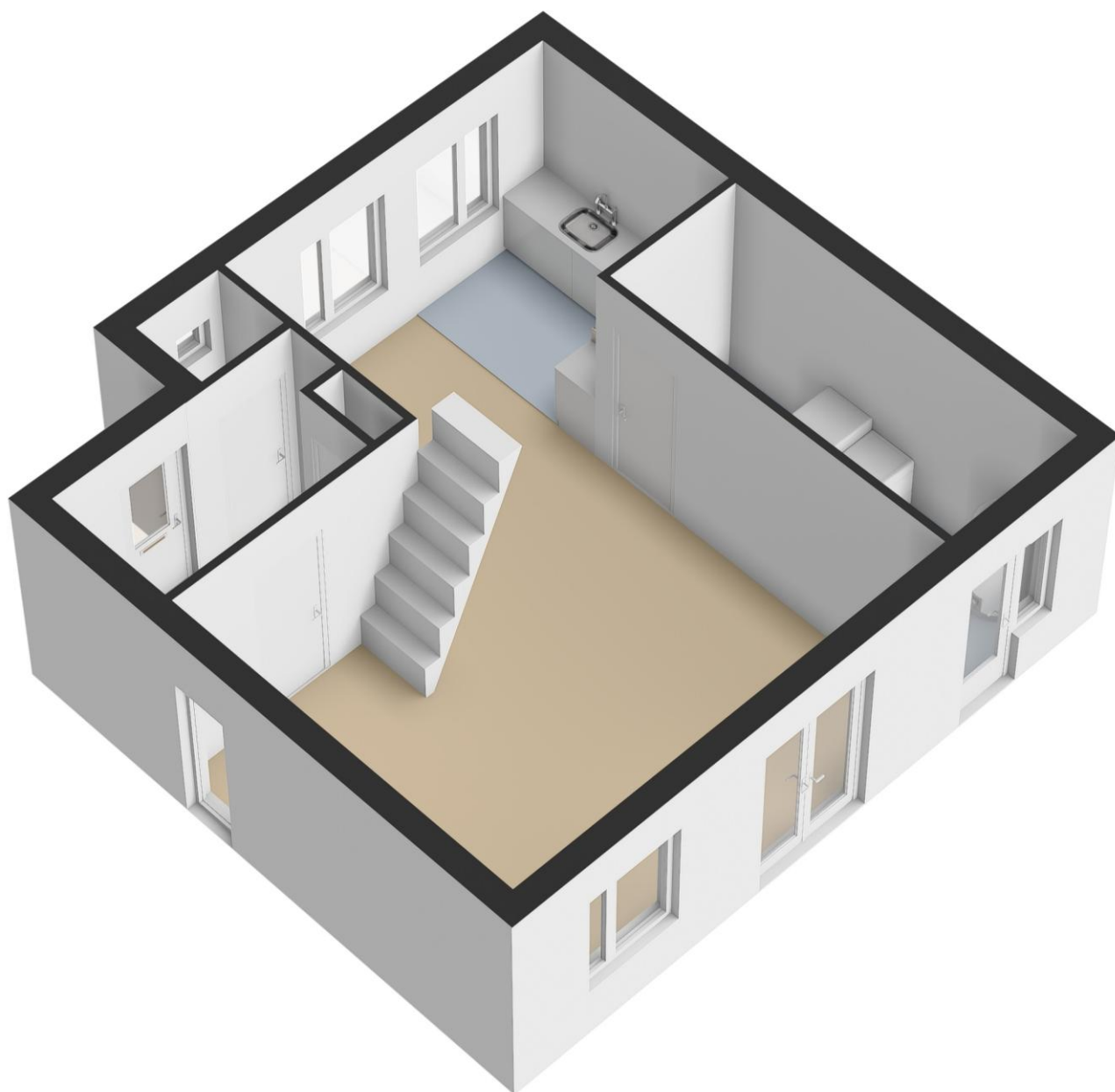


Begane Grond

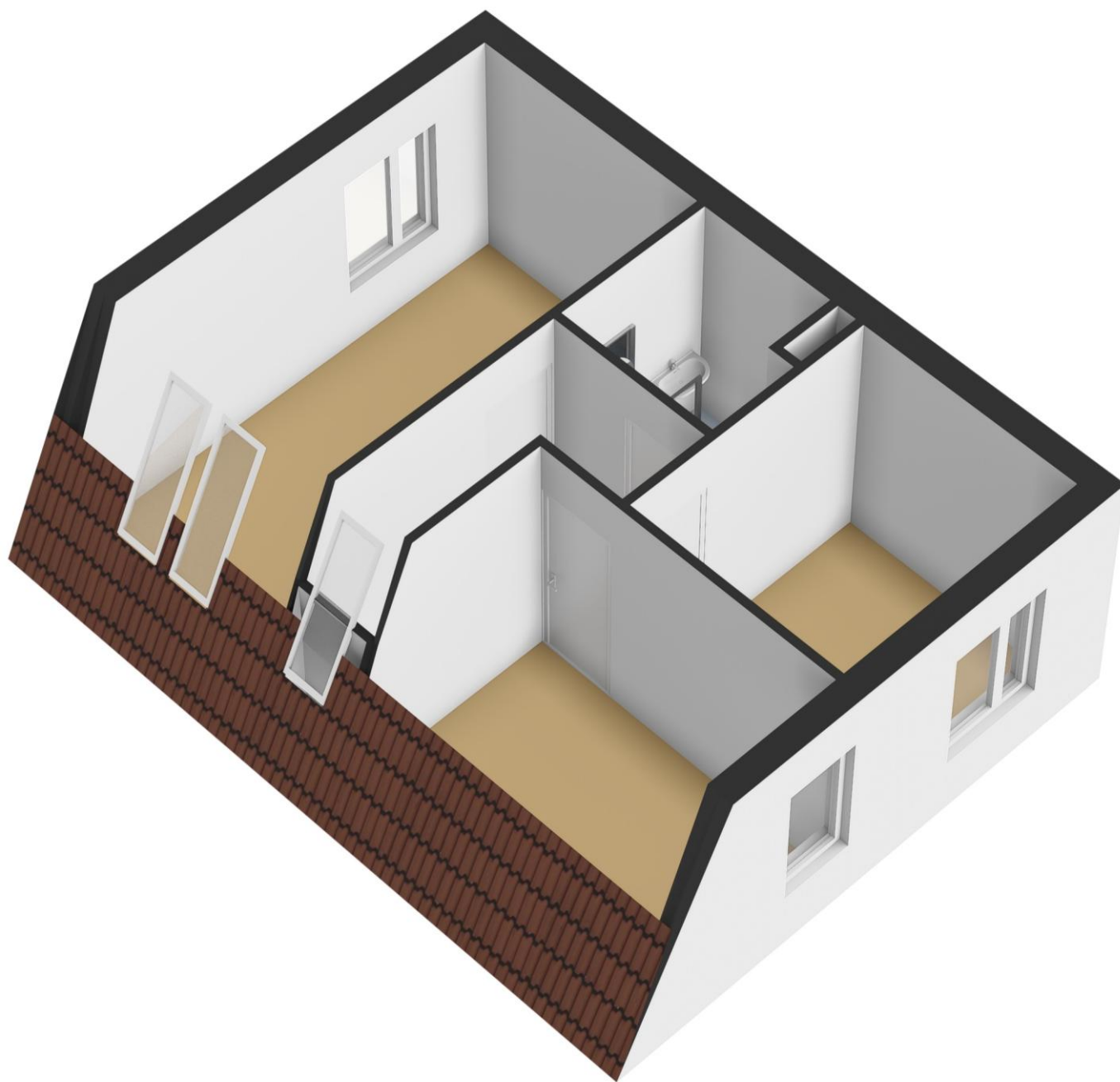
Plattegrond verdieping



Plattegrond begane grond 3D



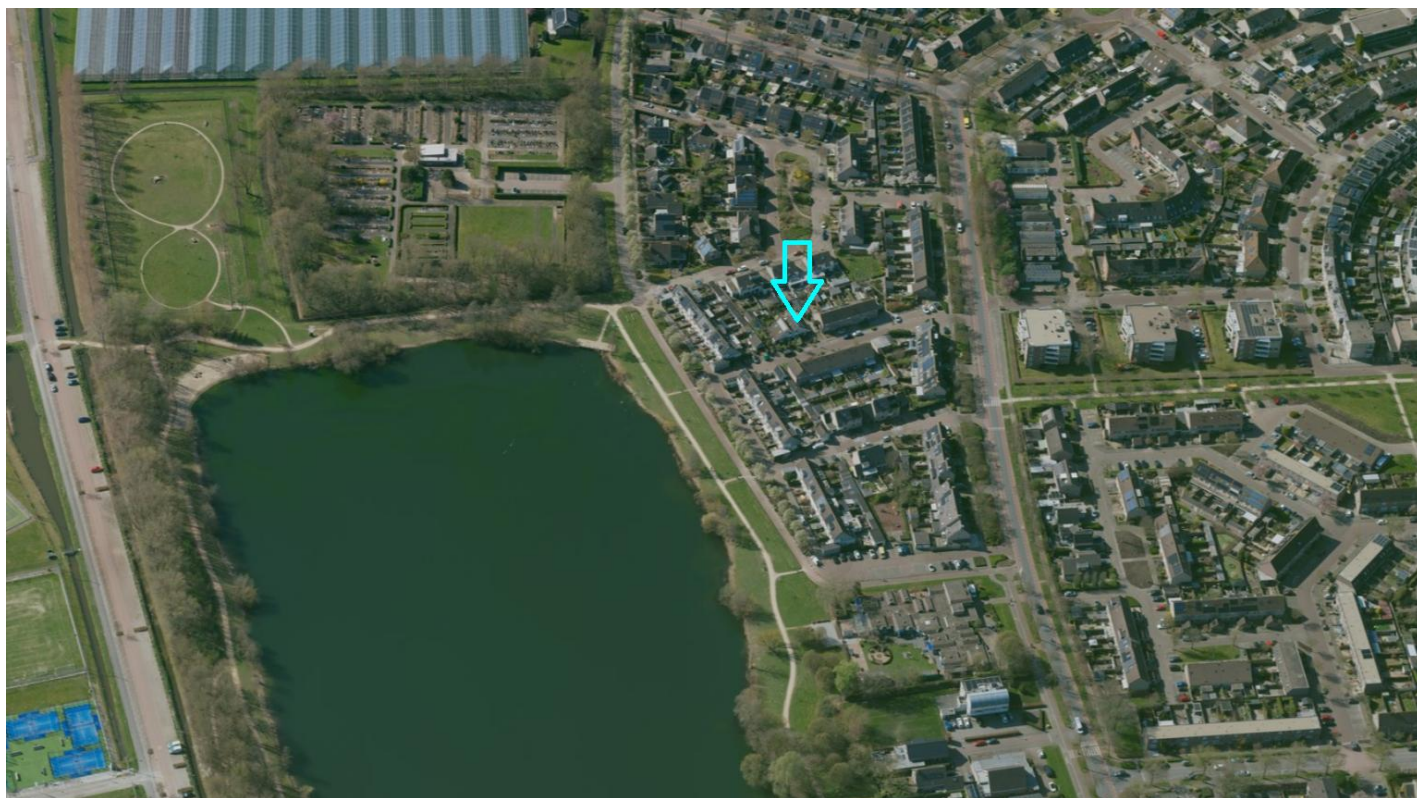
Plattegrond verdieping 3D



Kadastrale kaart



Locatiekaart



KIEVIT MAKELAARDIJ .COM

Is deze woning toch niet wat u zoekt?

Op www.kievitmakelaardij.com kunt u het gehele woningaanbod vinden en kunt u zich tevens vrijblijvend inschrijven als woningzoekende.

Hoeveel makkelijker kan het zijn: u zoekt, wij vinden!

Uiteraard is het gehele aanbod ook op www.funda.nl te vinden.

Bent u niet zo bekend in de wereld die 'makelaardij' heet?

Kievit Makelaardij voelt zich hierin helemaal thuis en heeft de expertise om u maximaal te ondersteunen bij de aankoop van een woning.

Op deze manier wordt u geheel ontzorgd, zodat de aankoop van een nieuwe plek om te wonen op de meest verantwoorde en prettige manier tot stand komt.

U wilt toch ook zo min mogelijk risico's nemen bij de grootste aankoop van uw leven?

Uw eigen woning verkopen?

Als u een woning te verkopen heeft, kan Kievit Makelaardij u perfect begeleiden.

Met een uitstekende, krachtige presentatie en het inzetten van alle mogelijke media is verkopen in deze markt met Kievit makelaardij altijd een succes!



Een woning gekocht of u denkt aan verbouwen?

Als u een woning heeft gekocht, of een verbouwing van uw huidige woning overweegt, kan Kievit Makelaardij u van dienst zijn met een taxatierapport.

Alle varianten qua rapporten zijn mogelijk, bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.

