NIEUWDORP
makelaardij

TE KOOP

Zandpad 12
Opijnen

Vraagprijs: € 989.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE:
310 m²

INHOUD
1550 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
1097 m²

AANTAL KAMERS:
8

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM	bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	B
BOUWJAAR	omstreeks 1900
WARM WATER	c.v.-ketel (Remeha, 2022)

LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
TUIN	zuidwest
BERGING	aangebouwd steen
VERWARMING	c.v.-ketel en warmtepomp (2022)
ISOLATIE	dubbel glas, nagenoeg geheel dakisolatie en gedeeltelijk vloerisolatie

OMSCHRIJVING

Karakteristieke en royale woonboerderij met inpandige schuur, vier ruime slaapkamers en diverse multifunctionele ruimtes

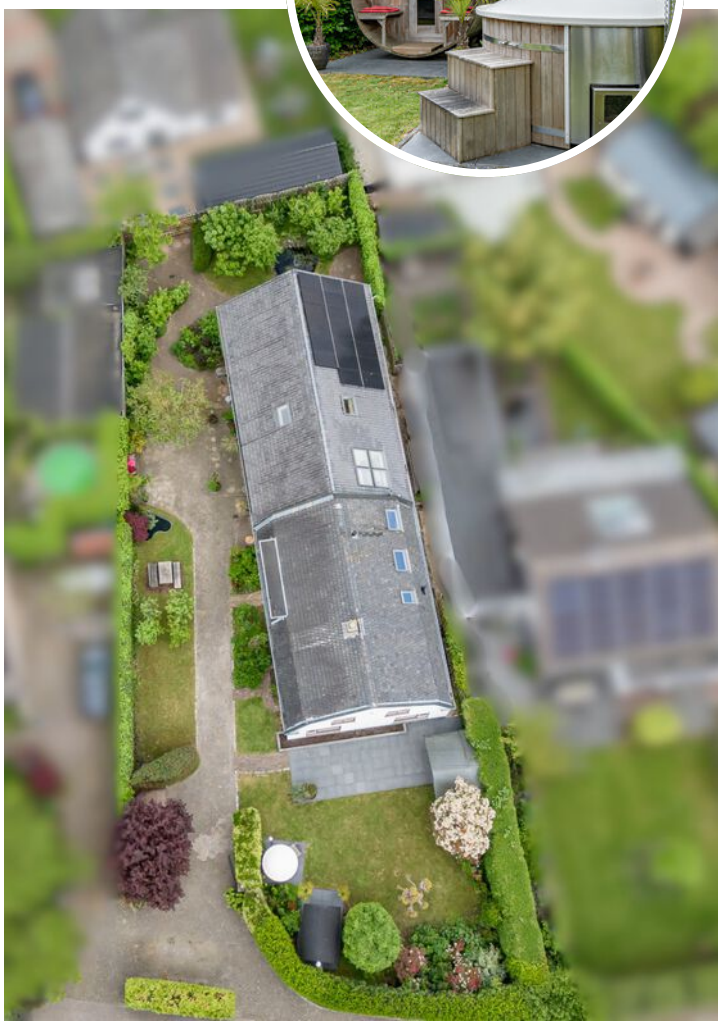
Een karaktervolle woonboerderij, gelegen in een prachtige, groene omgeving waar rust, natuur en een hechte dorpscultuur samenkomen. Hier woont u midden tussen uitgestrekte wandelgebieden, fraaie natuur en een omgeving waarin het buitenleven centraal staat.
Deze woonboerderij, oorspronkelijk gebouwd rond 1900, combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort.
Dankzij **20 zonnepanelen** dubbele beglazing, dak- en deels vloerisolatie én een hybride warmtepomp beschikt de woning over een **energielabel B** wat bijdraagt aan comfortabel en energiezuinig wonen.

Met een woonoppervlakte van ruim **310 m²** (exclusief inpandige werkplaats/berging), vier ruime slaapkamers en diverse multifunctionele ruimtes biedt deze indrukwekkende woning volop mogelijkheden. De royale opzet maakt de woonboerderij uitermate geschikt voor **dubbele bewoning, mantelzorg, werken aan huis of een combinatie hiervan.**

Ook buiten is het volop genieten. De royale tuin rondom de woning biedt optimale privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het groen en de landelijke omgeving te genieten.
De rondom gelegen tuin is met zorg aangelegd en biedt volop **rust en privacy.** Verspreid over het perceel vindt u meerdere zonneterrassen, twee sfeervolle vijvers en diverse fruitbomen die zorgen voor een groen en landelijk karakter.

De tuin nodigt ook uit om te ontspannen. De voortuin beschikt over een royaal terras, veel groen, een grote sauna en een luxe vierpersoons hottub met ledverlichting en bubbelfunctie. De aangebouwde schuur aan de achterzijde van de woning is omstreeks 2004 bij de woning betrokken en zorgt voor extra gebruiksgemak en veelzijdige indelingsmogelijkheden.

De woning is uitgerust met 20 zonnepanelen (2022), dubbele beglazing, nagenoeg geheel voorzien van dakisolatie, extra dakisolatie aan de binnenzijde van het voorhuis (2022) en gedeeltelijke vloerisolatie. Daarnaast zijn in 2022 een hybride warmtepomp en een c.v.-installatie van Remeha geplaatst. De woonkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over twee Jaga Strada Hybrid-radiatoren (2022), die bijdragen aan een aangenaam en comfortabel binnenklimaat.



Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met meterkast (vernieuwd in 2022) en toegang tot de toiletruimte met fonteintje, toilet en urinoir.

Aansluitend bevindt zich een royale living voorzien van akoestisch plafond, gashaard en een fraaie lichtstraat die zorgt voor een prachtige lichtinval.

De aangrenzende eethoek beschikt over openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

De voorzijde van de woning verrast met een tweede, royale woonkamer met open haard. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een schitterende lichtinval en een fraai uitzicht op de aangelegde voortuin. Hiervandaan bevindt zich bovendien een portaal met trapopgang naar de verdieping en een berging.

'Sfeervolle, tweede woonkamer aan de voorzijde'

De riante en luxe woonkeuken uit 2018 vormt het hart van de woning en is volledig ingericht voor de echte kookliefhebber. De keuken beschikt over een akoestisch plafond, vloerverwarming, een ruime eethoek met deur naar de tuin en een royaal keukenblok.

Qua apparatuur is de keuken van alle gemakken voorzien, waaronder een Quooker kraan, AEG stoomoven, AEG combi-oven, Miele vaatwasser, wijnklimaatkast met twee zones, Amerikaanse koelkast en een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Uiteraard ontbreekt het ook niet aan praktische opbergruimte.

Aansluitend bevindt zich een bijkeuken met witgoedaansluitingen en cv-installatie.

Grenzend aan de woonkamer aan de achterzijde ligt een atelier c.q. praktijkruimte eveneens voorzien van een gashaard en openslaande deuren met uitzicht op een sfeervolle vijver en fruitbomen.

Daarnaast beschikt deze zijde van de woning over een grote inpandige schuur met tal van gebruiksmogelijkheden.

INPANDIGE SCHUUR

Via de trapopgang in het portaal vanuit de woonkamer aan de voorzijde bereikt u de eerste verdieping. De royale overloop met inbouwkasten biedt toegang tot de indrukwekkende master bedroom aan de voorzijde. Deze zeer ruime kamer beschikt over een wastafelmeubel, inbouwkasten en mooi zicht op de eigen voortuin.

MASTER BEDROOM

De tweede en derde slaapkamer zijn voorzien van een dakkapel. De vierde slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over twee grote dakramen, een wastafelmeubel en een inbouwkast.

Daarnaast bevindt zich een extra (doorloop) kamer die uitstekend dienst kan doen als werk- of hobbyruimte met uitzicht op het omliggende groen en de karakteristieke kerktoren van het dorp.

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u bovendien de deels beloopbare bergzolder, ideaal voor extra opslagruimte.

BADKAMER

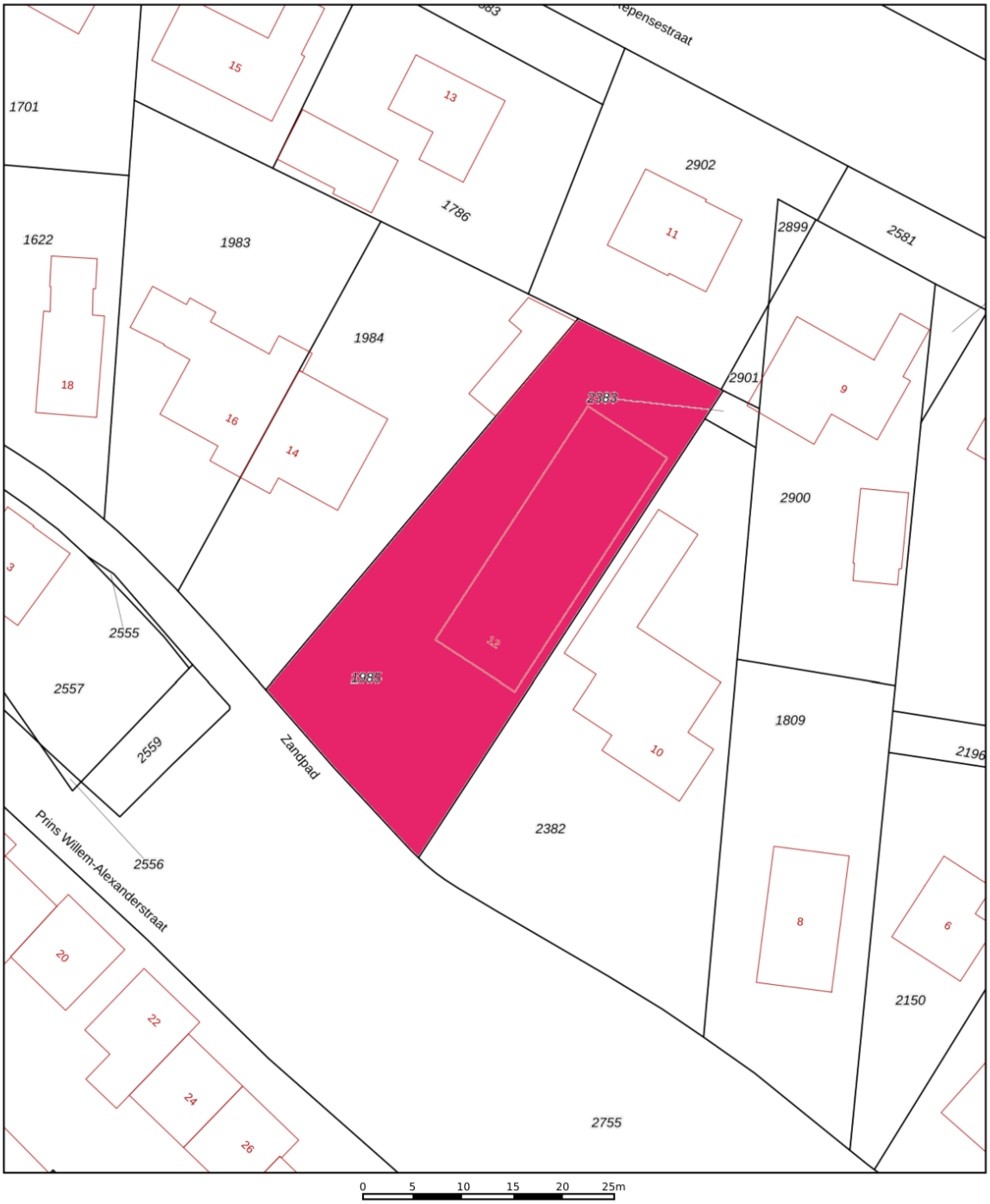
De luxe badkamer (2018) vormt een ware wellnessruimte in huis. Deze royale badkamer beschikt over een vrijstaand bubbelbad met ledverlichting en bluetooth muzieksysteem, een ruime inloopdouche met karakteristieke details, een toilet, dubbele wastafel, vloerverwarming, inbouwspots en twee grote dakramen.

Binnen enkele wandelminuten bereikt u de prachtige Heesseltsche Uiterwaarden: een uitgestrekt natuurgebied met een rijke variatie aan flora en fauna. Ook Kasteel Neerijnen, het omliggende parkbos en diverse wandel- en fietsroutes bevinden zich op korte afstand.
Daarnaast ligt de woning bijzonder centraal ten opzichte van de A2 en A15.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandpad 12



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

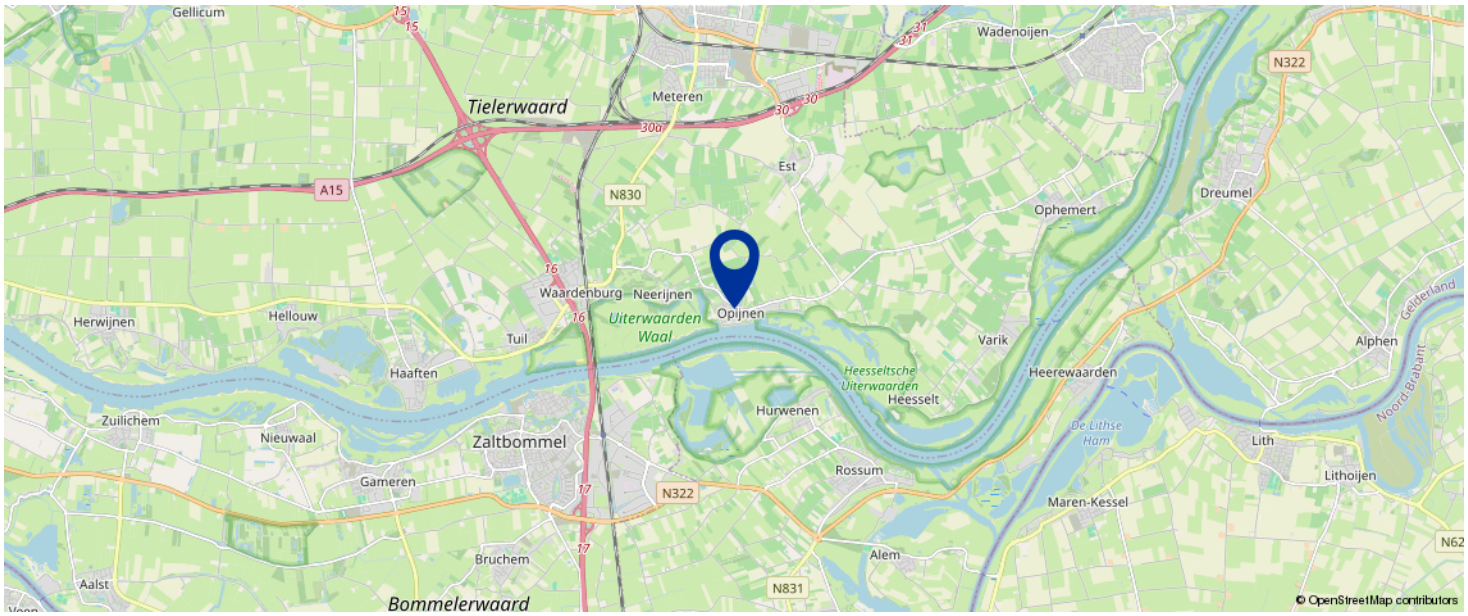
Schaal 1: 500

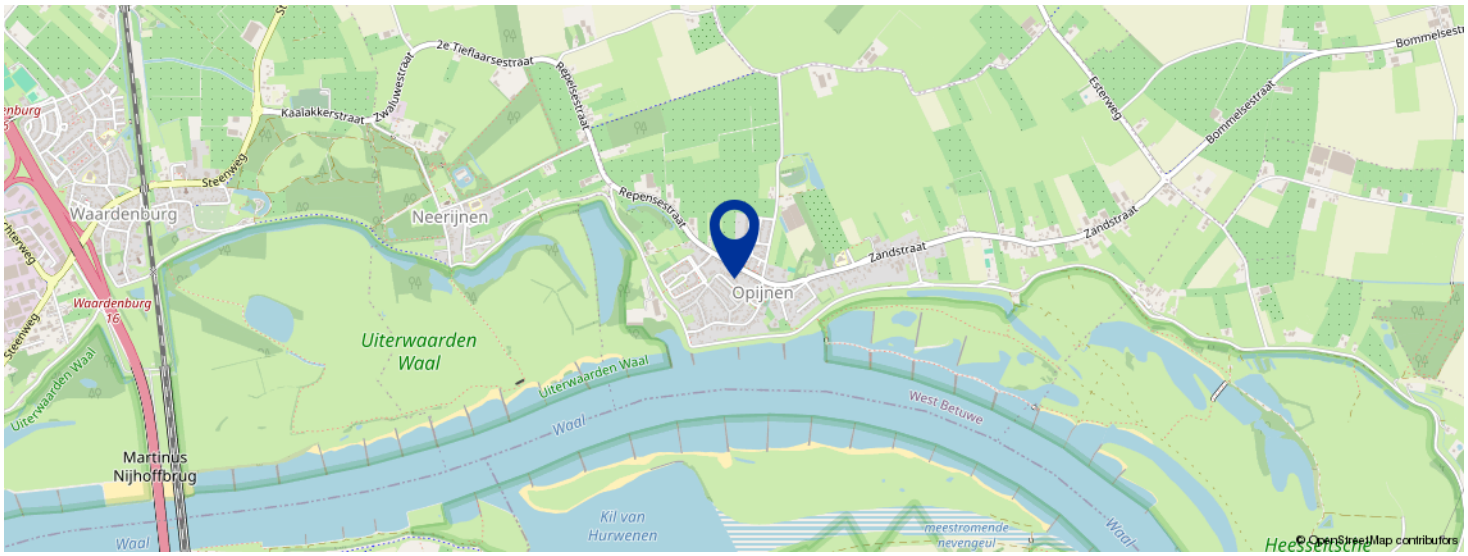
Kadastrale gemeente	Est en Opijnen
Sectie	C
Perceel	1985

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

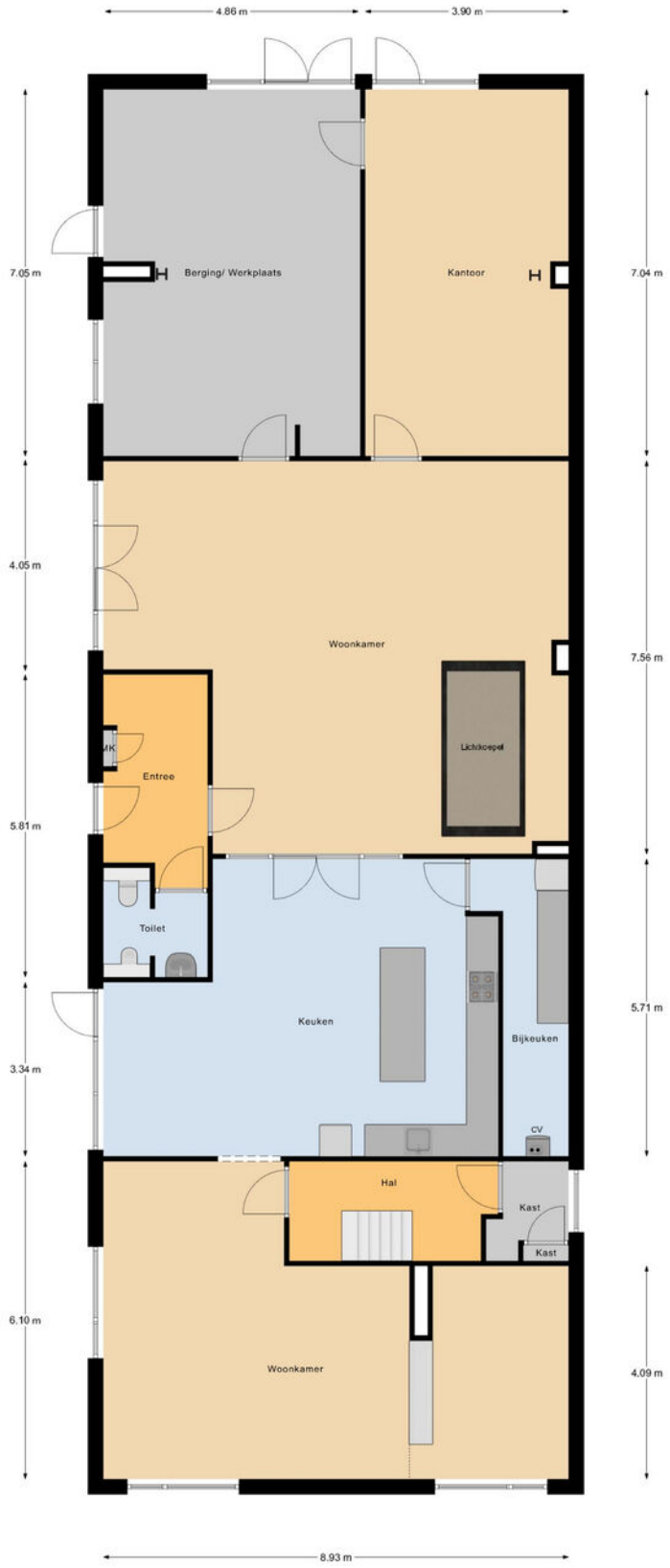
LOCATIE OP DE KAART





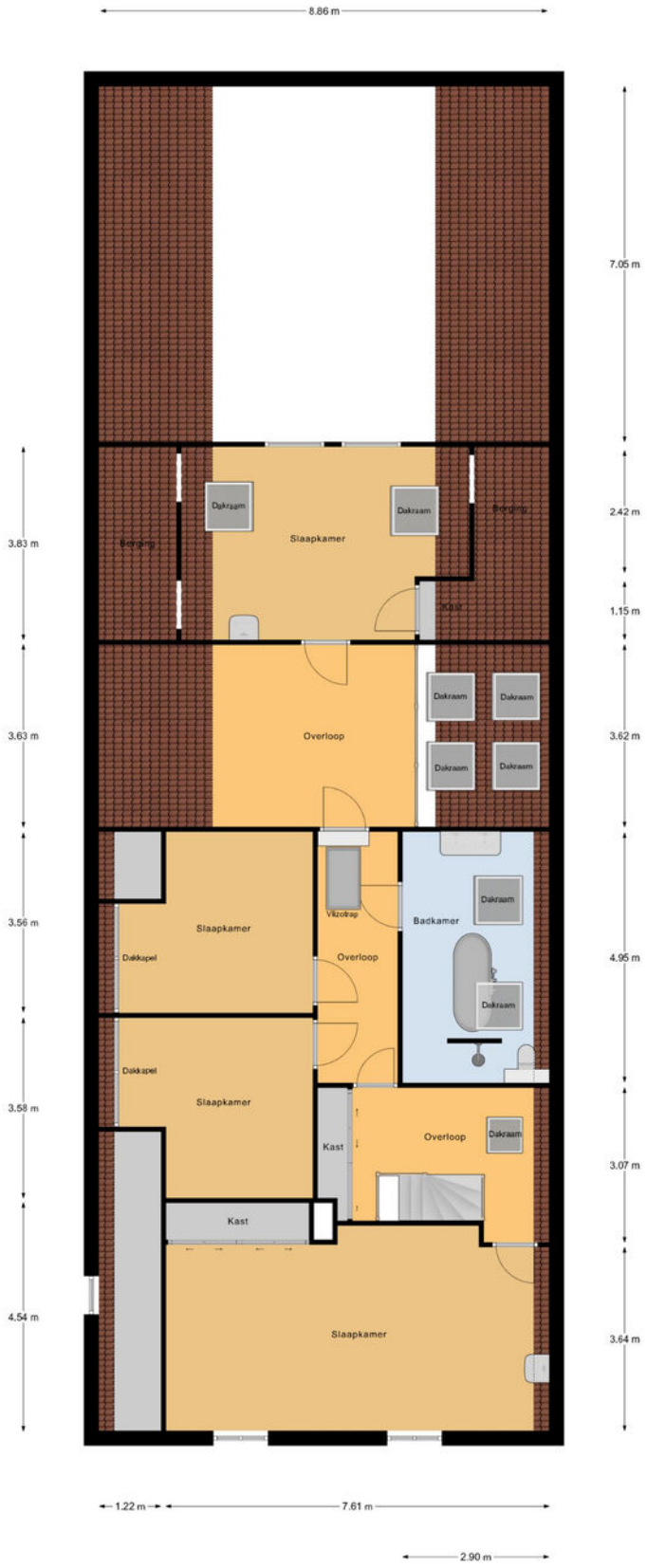
KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?

BEGANE GROND



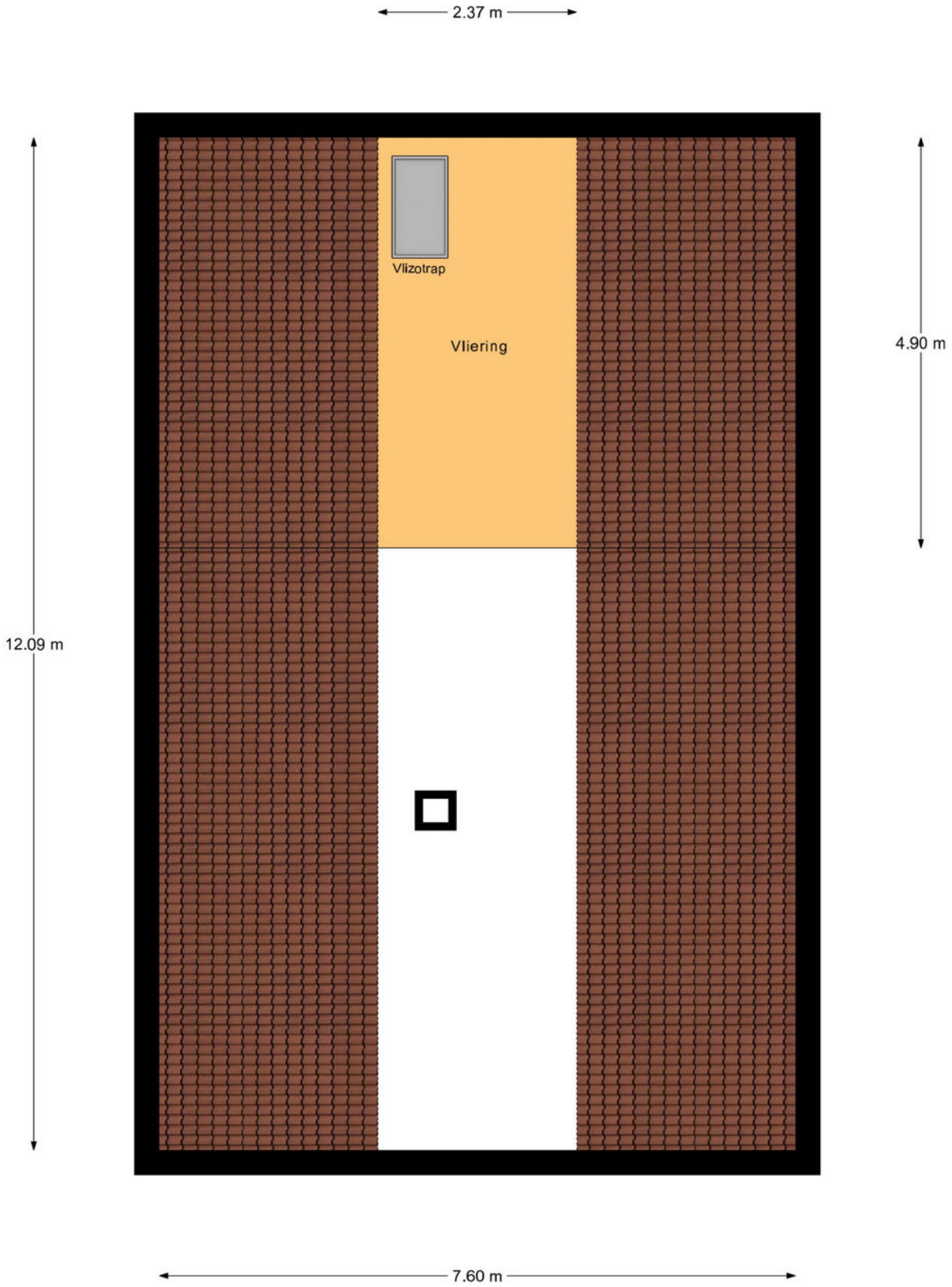
Begane Grond

1E VERDIEPING



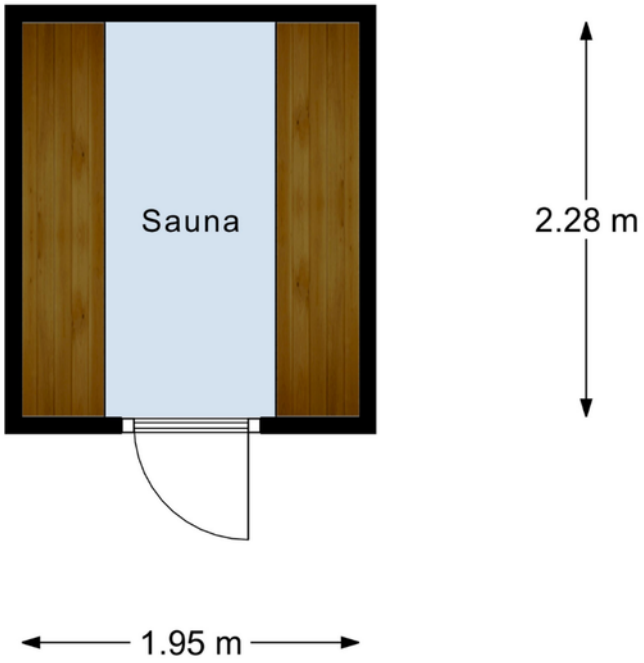
Eerste Verdieping

VLIERING

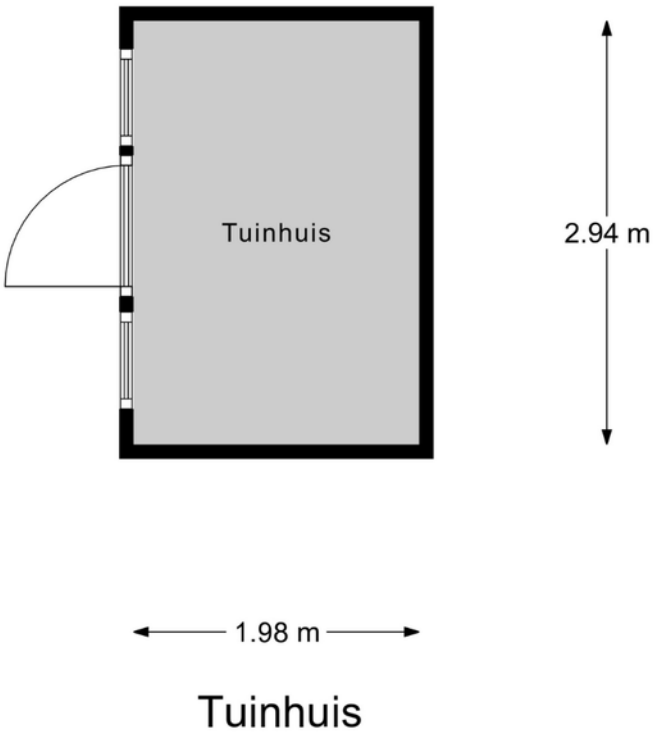


Zolder

SAUNA EN TUINHUIS



Sauna



Tuinhuis

BEGRIPPENLIJST

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;
• notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
• overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.
Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.
Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: Rijksoverheid.nl of Belastingdienst.nl).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/ recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

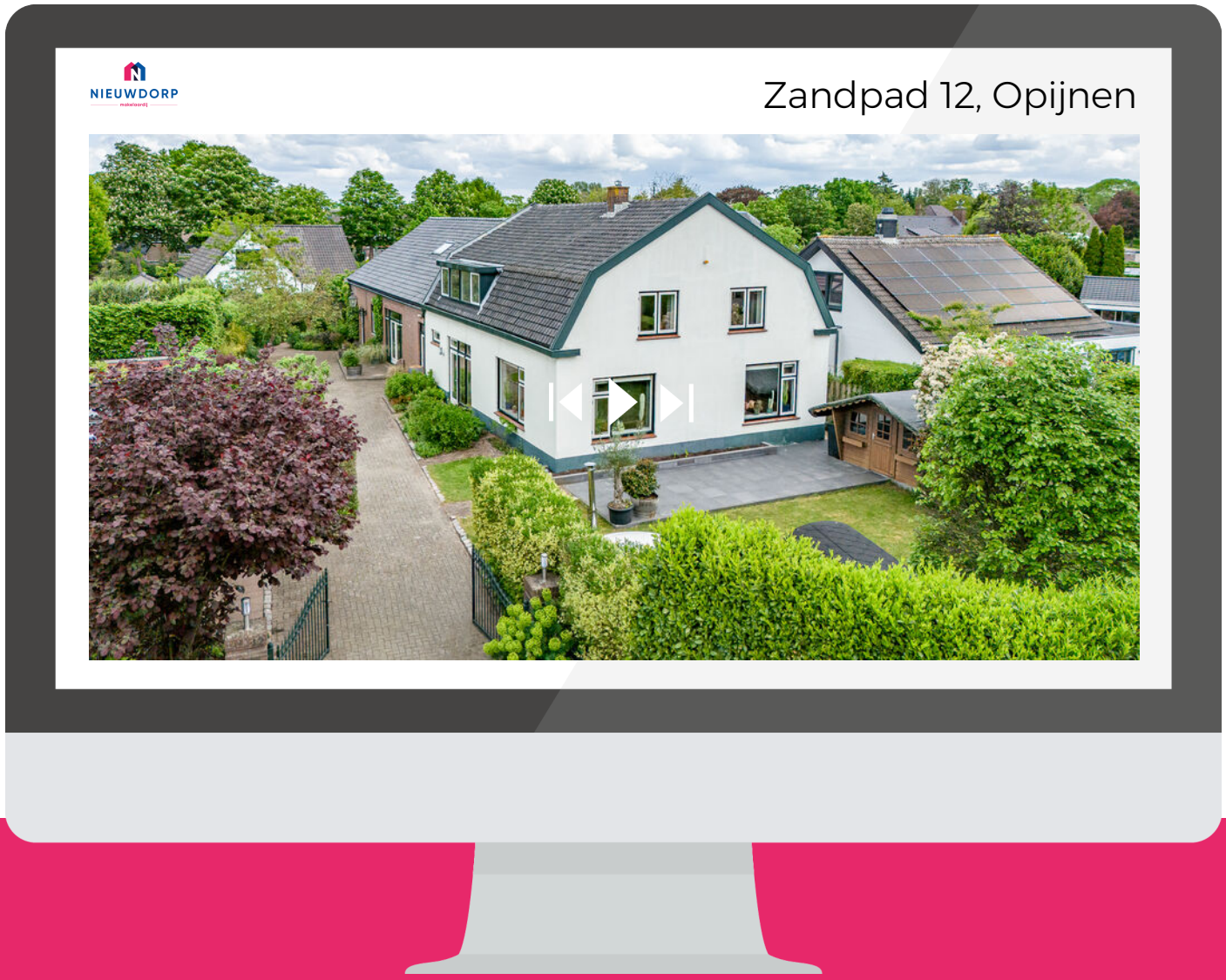
Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale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

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schoenenkast hal			X
- maatwerkkast achterkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- wijnklimaatkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- urinoir	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
- hybride warmtepomp	X		
- ombouwkast buitenunit	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
houten plantenbakken, 2 vijvers,	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
hottube	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- ladder	X		

VOORWAARDEN

Koopakte
Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering
Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris
Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering
In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl

OVER ONS

Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebepaling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopsnelheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!

+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl

NIEUWDORP
makelaardij

INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl

NIEUWDORP
makelaardij