NIEUWDORP
makelaardij



TE KOOP

Sleutelbloemstraat 5
NEDERHEMERT

Vraagprijs € 389.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
101 m²

INHOUD:
340 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
160 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	tussenwoning
ENERGIELABEL	A
BOUWJAAR	2011
WARM WATER	c.v.-ketel (huurketel, 2024)

LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk
TUIN	oosten
BERGING	vrijstaand hout
VERWARMING	centrale verwarming
ISOLATIE	volledig geisoleerd

OMSCHRIJVING

Rustig gelegen tussenwoning met vier slaapkamers, diepe achtertuin en fraaie berging met overkapping!

Welkom aan de Sleutelbloemstraat 5 in Nederhemert! Een fijne gezinswoning op een rustige, kindvriendelijke locatie, met volop ruimte om heerlijk te wonen.

Met vier slaapkamers, een lichte woonkamer, een halfopen keuken en een diepe achtertuin met fraaie berging biedt deze woning alles wat je zoekt in een comfortabel thuis.

Of je nu starter bent, een jong gezin hebt of gewoon op zoek bent naar wat extra ruimte: hier kun je alle kanten op!

Nederhemert is een sfeervol dorp in de prachtige Bommelerwaard, waar rust, ruimte en het gemoedelijke dorpsleven samenkomen. Omgeven door uitgestrekte weilanden, groene natuur en de Afgedamde Maas woon je hier midden in een omgeving die uitnodigt om eropuit te trekken. Maak een mooie wandeling, ontdek de omgeving op de fiets of geniet gewoon van de rust en het landelijke karakter.

En hoewel je hier heerlijk rustig woont, zijn de stad en alle bijbehorende voorzieningen nooit ver weg. De gezellige vestingstad Zaltbommel en de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar. Ook de nabijgelegen A2 zorgt voor een prettige verbinding met de rest van het land.







Ook buiten is het heerlijk vertoeven! De diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het oosten biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

Creëer een gezellige loungehoek, zet een grote tuintafel neer of geniet simpelweg van een ontspannen moment in de buitenlucht.

Achter in de tuin staat een fraaie berging met overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het creëren van een beschut zitplekje. Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

















Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en toiletruimte met fonteintje. Vanuit hier stap je de lichte woonkamer binnen, waar de prettige lichtinval direct opvalt. Aan de voorzijde is alle ruimte voor een gezellige zithoek, terwijl je aan de achterzijde een fijne eethoek kunt creëren. Een heerlijke plek voor lange avonden tafelen met familie en vrienden!

De halfopen keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte en biedt direct toegang tot de achtertuin. Ook vanuit de woonkamer stap je via de openslaande tuindeuren zo naar buiten. Zodra het weer het toelaat, zet je de deuren lekker open en worden binnen en buiten moeiteloos met elkaar verbonden.







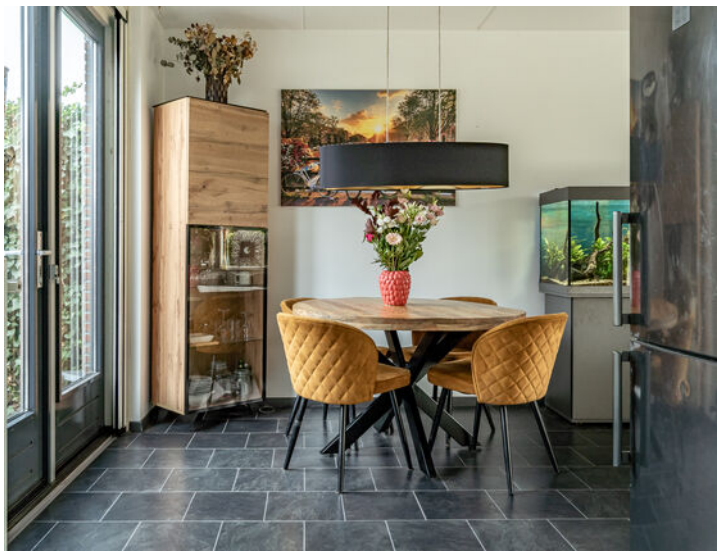






'Keuken met openslaande tuindeuren'







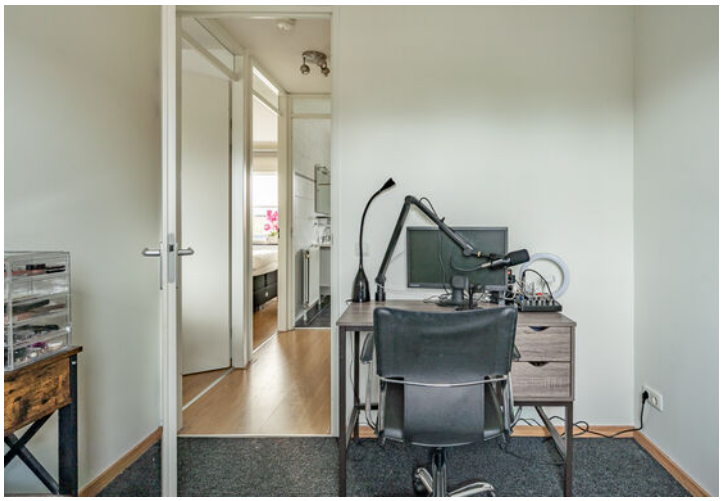












Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, een douche, een ligbad en een toilet. Of je nu kiest voor een verfrissende douche of een ontspannen moment in bad, hier kan het allebei!











Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de cv-opstelling (huurketel), de wasmachineaansluiting en praktische bergruimte.

Daarnaast bevindt zich hier de vierde slaapkamer, voorzien van een dakraam dat zorgt voor prettig daglicht. Een fijne, veelzijdige ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken: als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

Dankzij de extra bergruimte en de aanwezige vliering is er bovendien volop plek om spullen netjes op te bergen.


DRIE


DRIE

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sleutelbloemstr. 5



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

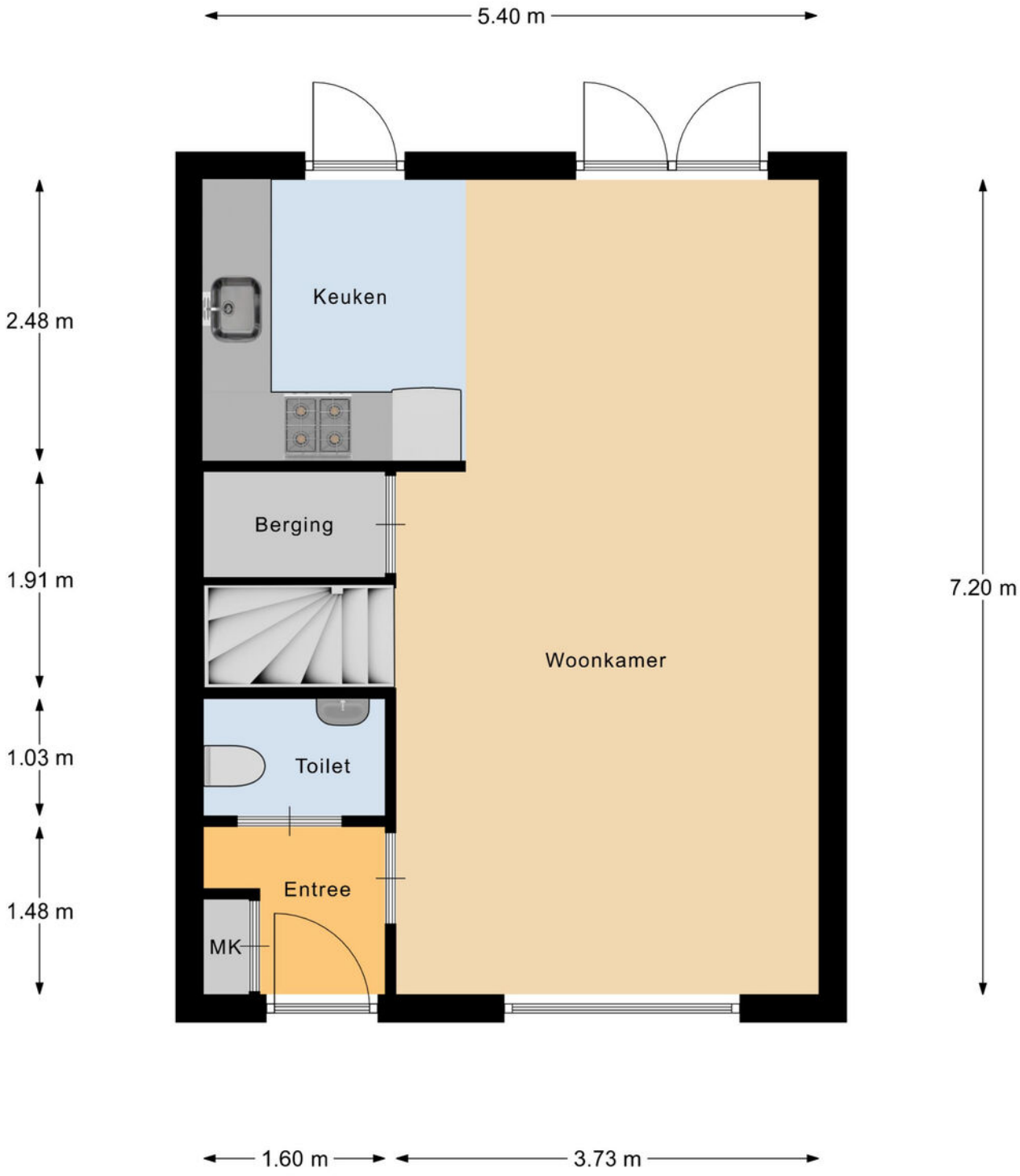
Kadastrale gemeente	Kerkwijk
Sectie	T
Perceel	1577

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 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.

kadaster

BEGANE GROND



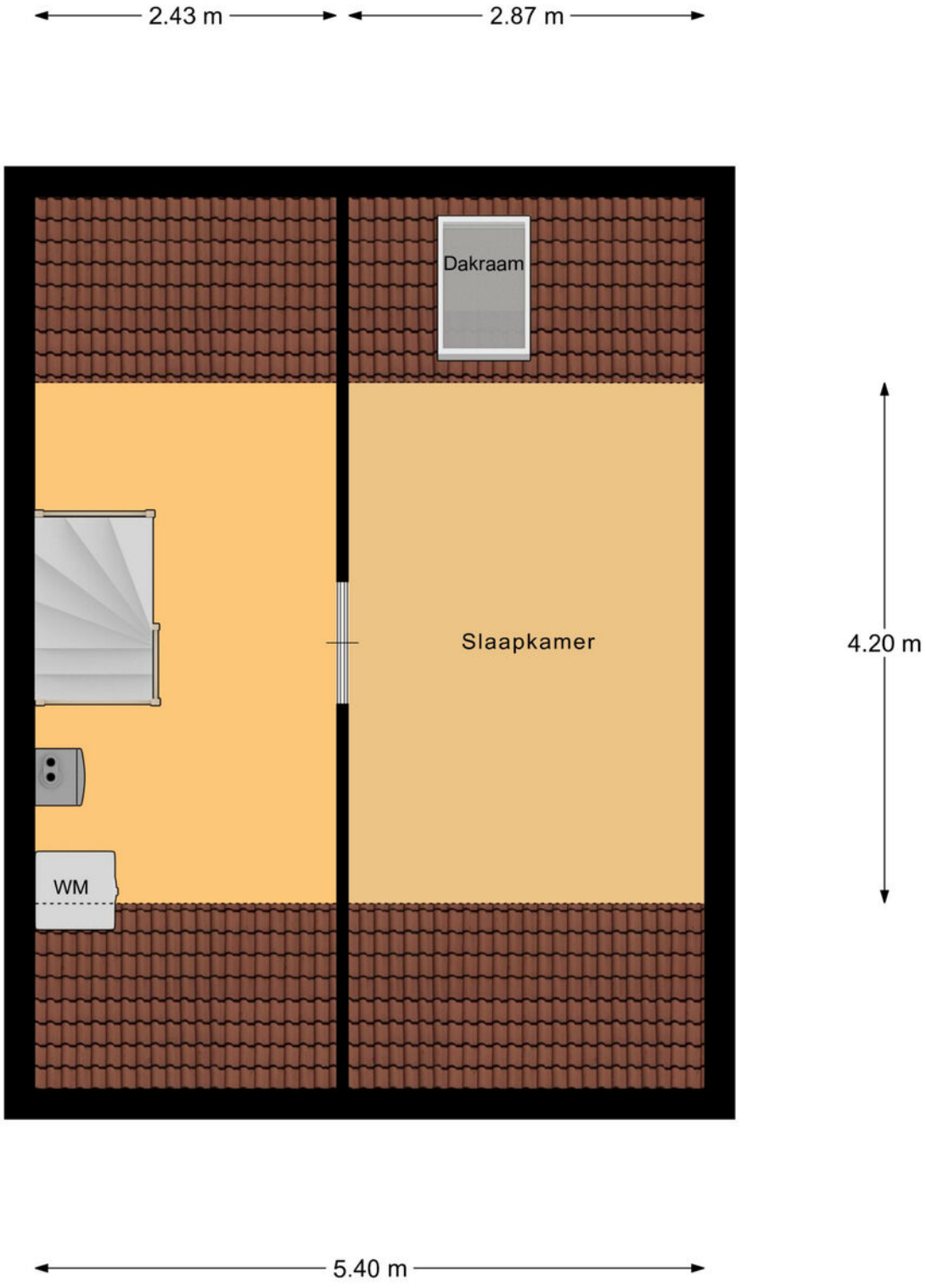
Begane Grond

1E VERDIEPING



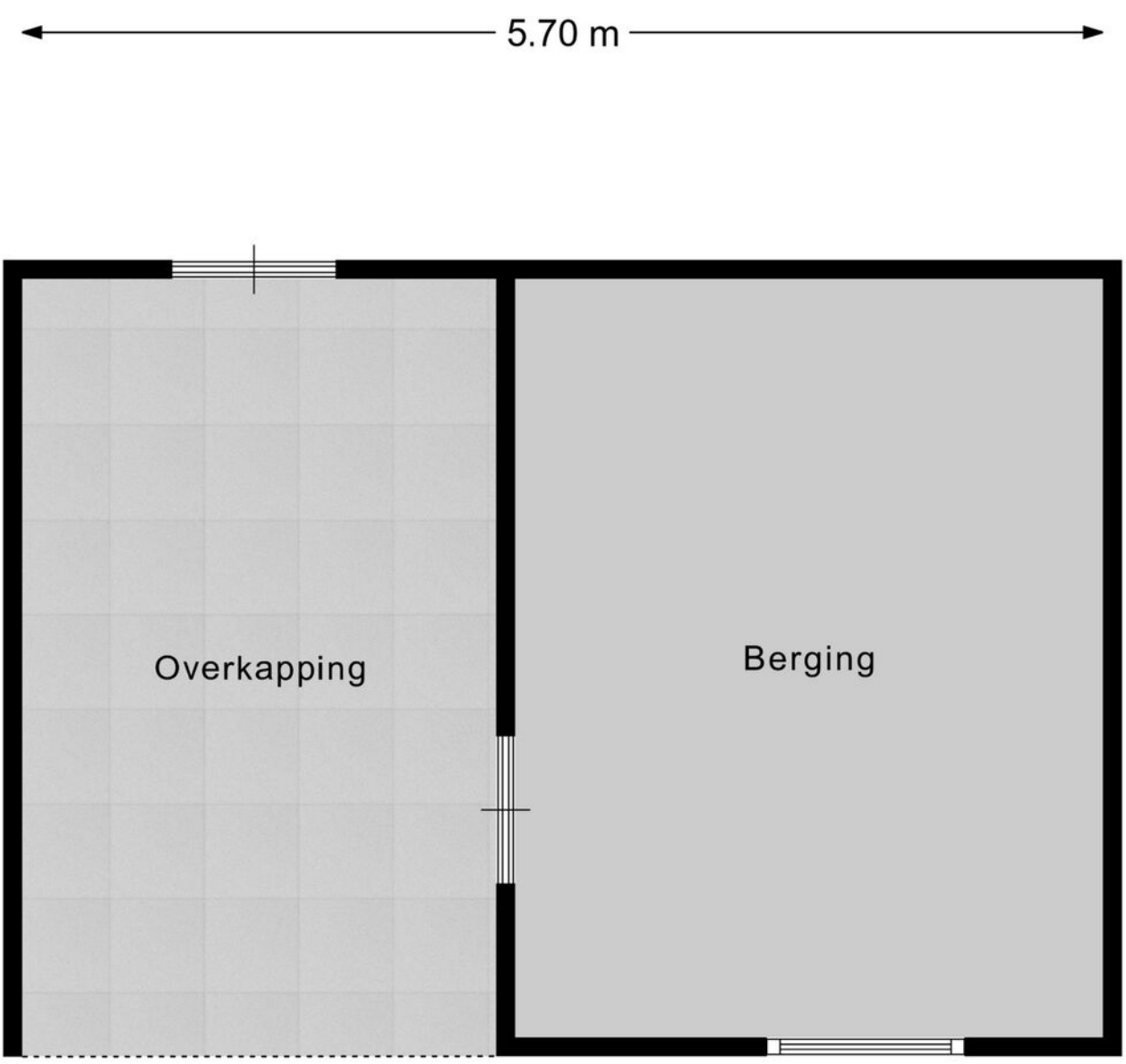
1e Verdieping

2E VERDIEPING



2e Verdieping

BERGING



Berging

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 is 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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

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