NIEUWDORP
makelaardij



TE KOOP

Hertog Karellaan 21
ZALTBOMMEL

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
galerijflat

WOONOPPERVLAKTE:
96 m²

INHOUD:
315 m³

AANTAL KAMERS:
3

SLAAPKAMERS:
2



BOUWVORM	bestaande bouw	**ISOLATIE**	volledig geïsoleerd
TYPE WONING	appartement	**LOGGIA**	circa 9 m²
ENERGIELABEL	B	**BERGING**	vrijstaand
BOUWJAAR	2001	**VERWARMING**	centrale verwarming
WARM WATER	c.v.-combiketel	**BIJDRAGE VvE**	€ 250,- per maand

OMSCHRIJVING

Comfortabel en ruim wonen met twee slaapkamers, een fijne loggia en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!

Ben je op zoek naar een appartement met een praktische indeling, volop leefruimte en een prettige ligging? Dan is dit 3-kamerappartement op de 2e verdieping aan de Hertog Karellaan 21 in Zaltbommel zeker een bezichtiging waard!

Het appartement maakt deel uit van het verzorgde appartementencomplex Point Rouge en beschikt over een lichte woonkamer met toegang tot de loggia, een halfopen keuken, twee slaapkamers, een mooie badkamer en volop bergruimte.

Dankzij de gelijkvloerse indeling en de aanwezigheid van een lift is het appartement geschikt voor verschillende woonwensen en levensfasen.

De ligging is bovendien bijzonder fijn. Het groene parkeiland bevindt zich op korte afstand en ook winkelcentrum De Portage, met een gevarieerd aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen, ligt in de directe omgeving. Hier woon je comfortabel met alles wat je nodig hebt dichtbij.







De Hertog Karellaan ligt in een prettige, groene woonomgeving in Zaltbommel, waar rust, ruimte en voorzieningen op aangename wijze samenkomen. Op korte afstand bevindt zich het parkeiland met diverse picknickplekken en een speeltuin. Een heerlijke plek om te wandelen, te ontspannen en te genieten van de buitenlucht. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum 'De Portage' dichtbij. Hier vind je onder andere supermarkten, een slager, bakker, drogist, kapsalon, boekhandel met pakketservice en een opticien. Ook het historische centrum van Zaltbommel met gezellige terrassen en gevarieerd winkelaanbod, is goed bereikbaar.

Daarnaast heeft Zaltbommel een gunstige ligging ten opzichte van de A2 en beschikt de stad over een eigen NS-station. Hierdoor zijn onder andere 's-Hertogenbosch en Utrecht goed bereikbaar.



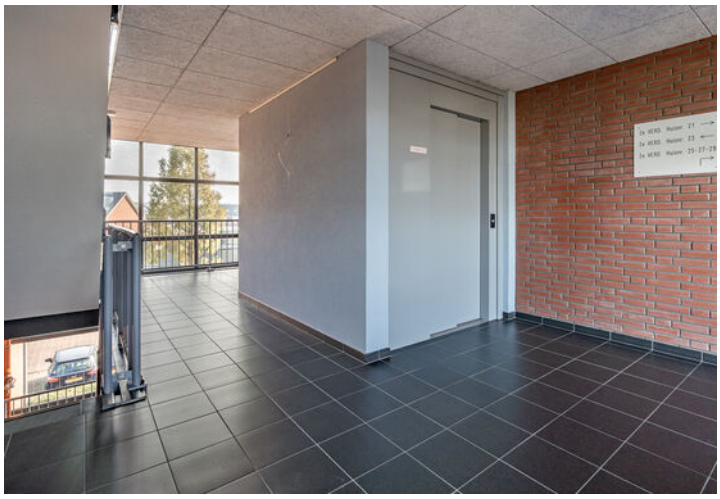



smoov

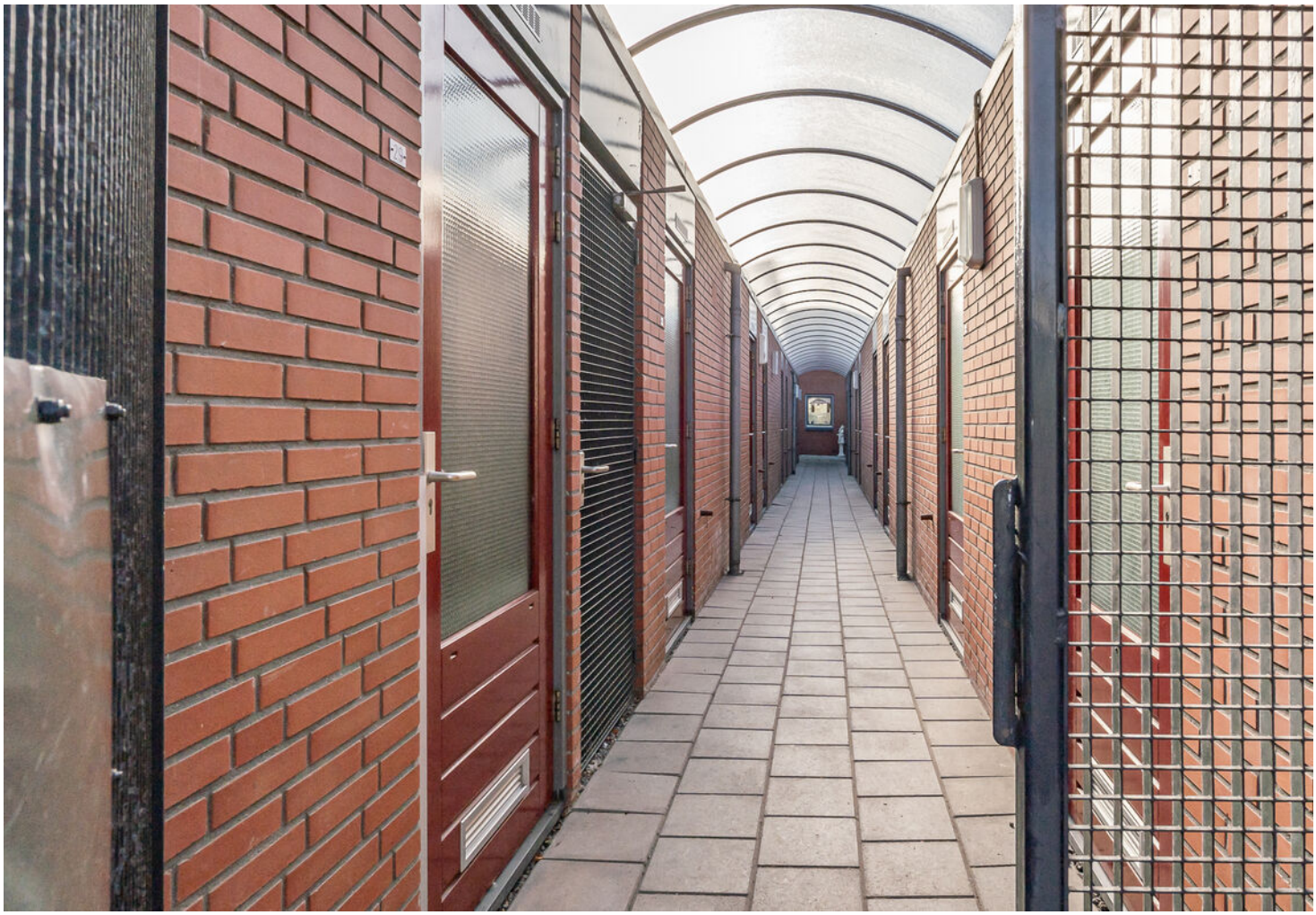


Via de gezamenlijke entree met intercominstallatie kom je binnen in het appartementencomplex. Vanuit de centrale hal zijn de verdiepingen bereikbaar met zowel de lift als het trappenhuis. Op de begane grond bevindt zich tevens een eigen, van buitenaf bereikbare berging, ideaal voor het stallen van fietsen en bergruimte.

















Bij binnenkomst in het appartement kom je in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Hier bevindt zich ook de separate toiletruimte, voorzien van een modern douchetoilet met afstandsbediening en een fonteintje.







De woonkamer vormt het gezellige middelpunt van het appartement. Dankzij de prettige lichtinval en de ruime opzet is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Er is voldoende ruimte voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, waar je uitgebreid kunt tafelen met familie of vrienden. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de loggia.

Deze beschutte buitenruimte vormt een mooie verlenging van het woongedeelte en biedt een fijne plek om te vertoeven en te genieten van de zon of schaduw.



















Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de halfopen keuken. Door de verbinding met het woongedeelte blijf je tijdens het koken gezellig in contact met je gasten, terwijl de keuken toch een eigen plek binnen het appartement heeft.



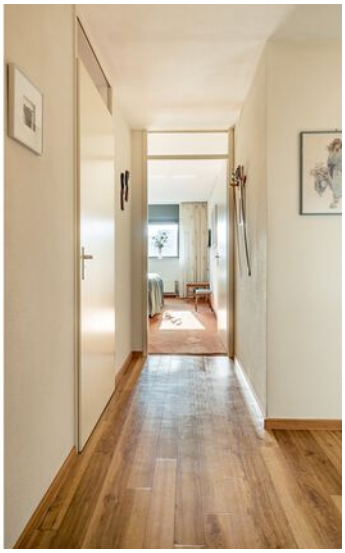












Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De riante hoofdslaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens praktisch in te richten en kan, afhankelijk van je persoonlijke wensen, uitstekend dienstdoen als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte; een fijne extra kamer.

TWEEDE SLAAPKAMER









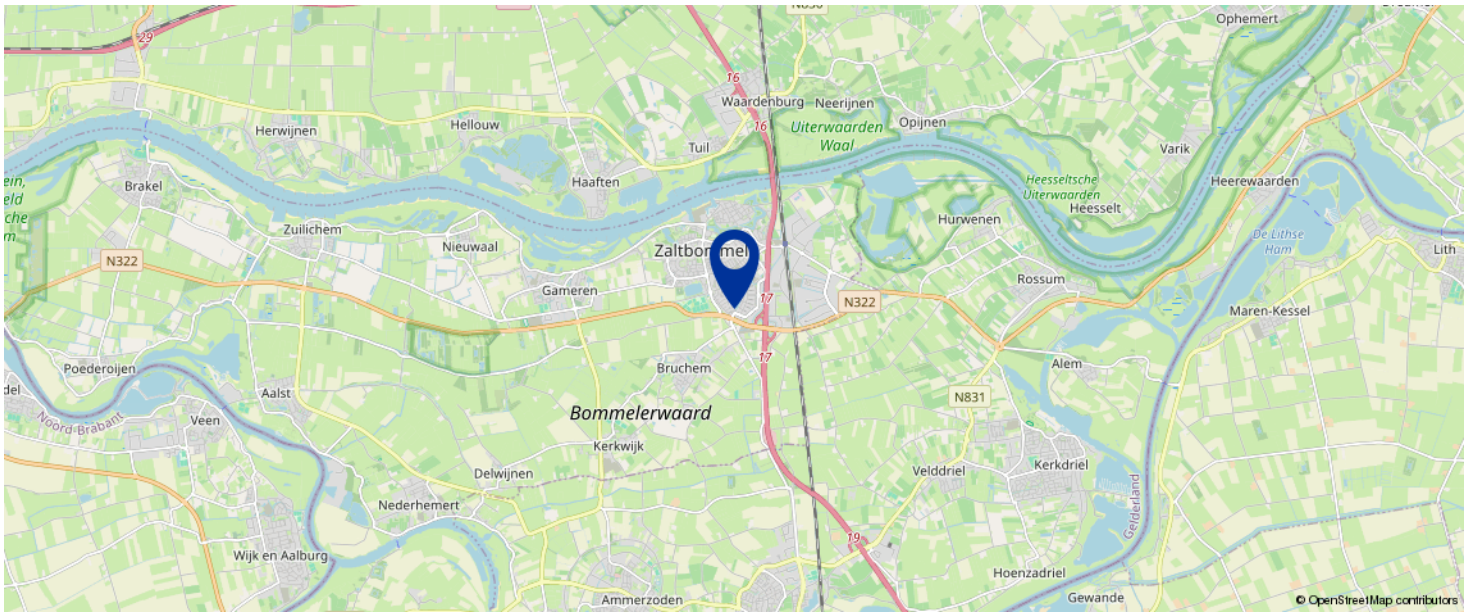


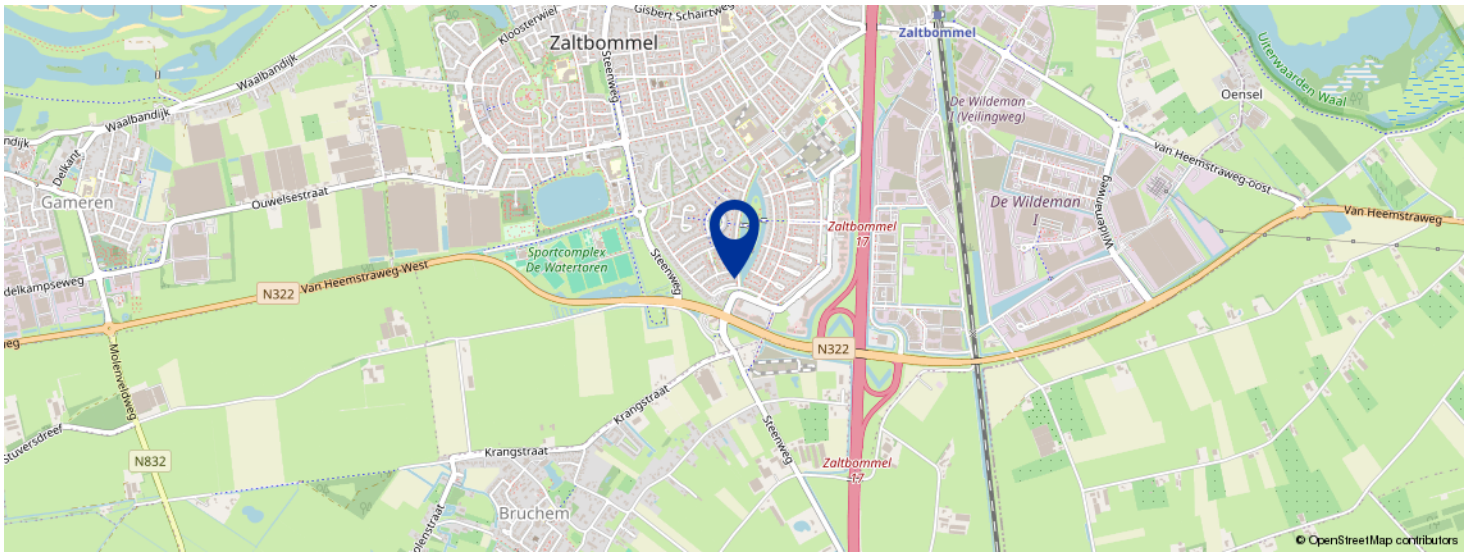




De royale badkamer is comfortabel ingericht met een wastafelmeubel dat volop opbergruimte biedt. Het meubel is voorzien van een geïntegreerd dubbel stopcontact, ideaal voor het gebruik van elektrische apparaten zoals een tandenborstel, scheerapparaat of föhn. De wastafelkraan is bovendien uittrekbaar, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. Daarnaast beschikt de badkamer over een ruime douchecabine met een regendouche en een afneembare handdouche. De vloerverwarming zorgt voor een aangename temperatuur, terwijl de designradiator met handdoekstang extra comfort biedt en de mogelijkheid om handdoeken te drogen.
In de gang is er verder een praktische inpandige berging aanwezig met aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit, 2002).

LOCATIE OP DE KAART





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hertog Karellaan 21



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zaltbommel
Sectie	K
Perceel	1398

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.

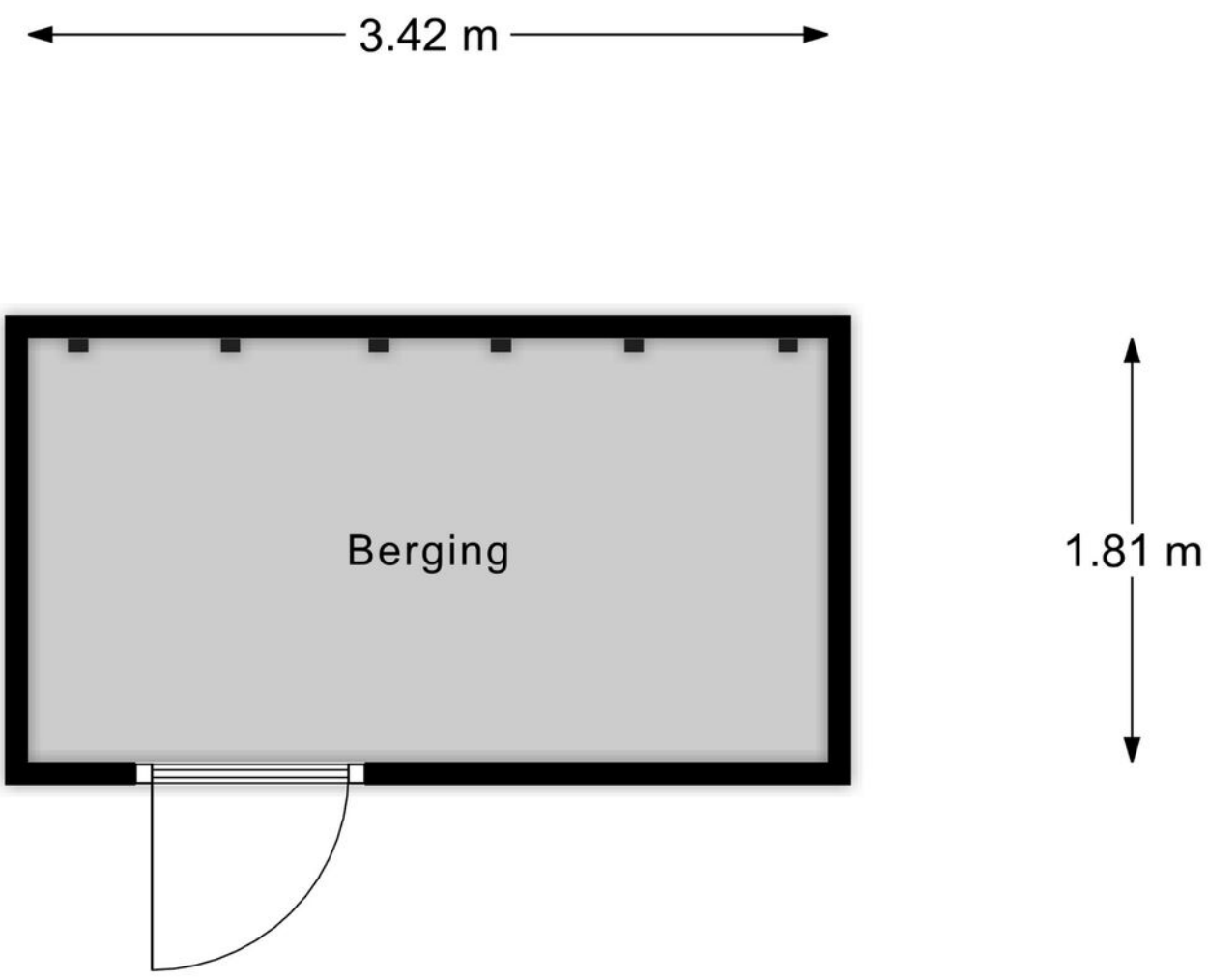
kadaster

INDELING



Appartement

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.

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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonneschermen buiten	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Hoogwaardig vinyl eikenhout patroon.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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