NIEUWDORP
makelaardij



TE KOOP

Westlanderstraat 29
ZALTBOMMEL

Vraagprijs € 450.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
117 m²

INHOUD:
400 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
140 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	tussenwoning
ENERGIELABEL	A+++
BOUWJAAR	1972
WARM WATER	warmtepomp met geïntegreerde boiler

LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
TUIN	oost
GARAGE	vrijstaand
VERWARMING	warmtepomp
ISOLATIE	volledig geisoleerd

OMSCHRIJVING

Verrassend duurzaam wonen met vier slaapkamers, een dakterras en een vrijstaande garage!

Een woning uit 1972 met energielabel A+++? Jazeker! Aan de Westlanderstraat 29 staat deze bijzonder nette en uitstekend onderhouden tussenwoning, die de afgelopen jaren op indrukwekkende wijze is verduurzaamd.

Met een volledig elektrische warmtepomp, 14 zonnepanelen, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie en grotendeels vernieuwde beglazing zijn de belangrijkste investeringen in energiezuinig wonen hier al gedaan. Dat betekent comfortabel wonen, zonder dat je zelf nog een omvangrijk verduurzamingstraject hoeft te organiseren. En dat is natuurlijk een heerlijk vooruitzicht!

Maar deze woning heeft nog veel meer te bieden. Met vier slaapkamers, een moderne badkamer, een dakterras op het westen, een sfeervolle achtertuin op het oosten en een vrijstaande garage is dit een heerlijk compleet gezinshuis.







Ook de ligging van deze woning is bijzonder prettig!

De woning ligt aan een rustig en autovrij hofje, wat zorgt voor een aangename en kindvriendelijke woonomgeving. Op loopafstand vind je het stadspark, een heerlijke plek om even een frisse neus te halen, een ontspannen wandeling te maken of lekker van het groen te genieten. En heb je zin in wat meer levendigheid?

De gezellige binnenstad van Zaltbommel ligt eveneens op loop- en fietsafstand.
Hier vind je diverse winkels, gezellige terrassen en diverse horecagelegenheden. Zo woon je hier heerlijk rustig, met zowel de natuur als de gezelligheid van de historische binnenstad binnen handbereik!









Begane grond

Via de entree met meterkast, toiletruimte en trapopgang kom je in de lichte woonkamer. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en de verzorgde afwerking geeft het geheel een warme, huiselijke uitstraling.













'Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde'





















Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken, waar volop plaats is voor een gezellige eettafel.

De lichte keukenopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Quooker. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin met veranda.

















De achtertuin is een prettige plek om te verblijven. Deze ligt op het oosten, is sfeervol aangelegd met veel groen en beschikt over een royale overkapping met houten terrasvloer. Zo kun je vrijwel het hele jaar door van het buitenleven genieten.

Achter in de tuin bevindt zich de toegang tot de vrijstaande garage, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of als extra opslag- en hobbyruimte.











1e Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers, waarvan de kamer aan de achterzijde met een walk-in-closet. De badkamer is in 2025 vernieuwd en beschikt over een ligbad met douche, een wastafelmeubel en een wandcloset.













'Tweede slaapkamer aan de voorzijde'

























2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar nog eens twee kamers zijn gesitueerd. Ideaal als extra slaapkamers, werkkamer of hobbyruimte.

De overloop biedt tot slot toegang tot een heerlijk dakterras op het westen; een verrassende extra op deze verdieping! Hier geniet je in alle rust van de middag- en avondzon. Een fijne plek voor een ontspannen moment aan het einde van de dag.



'Dakterras'









Helemaal klaar voor de toekomst

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de uitgebreide verduurzaming van de afgelopen jaren. Waar bij veel woningen uit de jaren zeventig nog flinke investeringen nodig zijn, is hier het belangrijkste werk al gedaan. Met als resultaat het uitstekende energielabel A+++!
In december 2025 is een volledig elektrische warmtepomp met geïntegreerde boiler geïnstalleerd, waardoor de woning zonder aardgas wordt verwarmd.
Daarnaast zijn in 2022 maar liefst **14 zonnepanelen** geplaatst, met een gezamenlijk vermogen van 5.670 Wp en een opbrengst van circa 5.000 kWh in 2025.
Ook aan isolatie is volop aandacht besteed. Zo zijn de spouwmuren na-geïsoleerd, is de begane grondvloer in 2023 voorzien van TONZON-vloerisolatie en zijn zowel het platte dak als het schuine dak extra geïsoleerd.

Daarnaast zijn diverse kozijnen en puien vernieuwd en is de woning voorzien van isolerende beglazing, waaronder HR++ en HR++ + glas.

Ook de meterkast is in 2025 vervangen.

Al deze investeringen maken Westlanderstraat 29 tot een bijzonder comfortabele en energiezuinige woning. De belangrijkste verduurzamings-maatregelen zijn al getroffen, zodat je als nieuwe eigenaar vooral kunt genieten van een fijn thuis dat helemaal klaar is voor de toekomst!

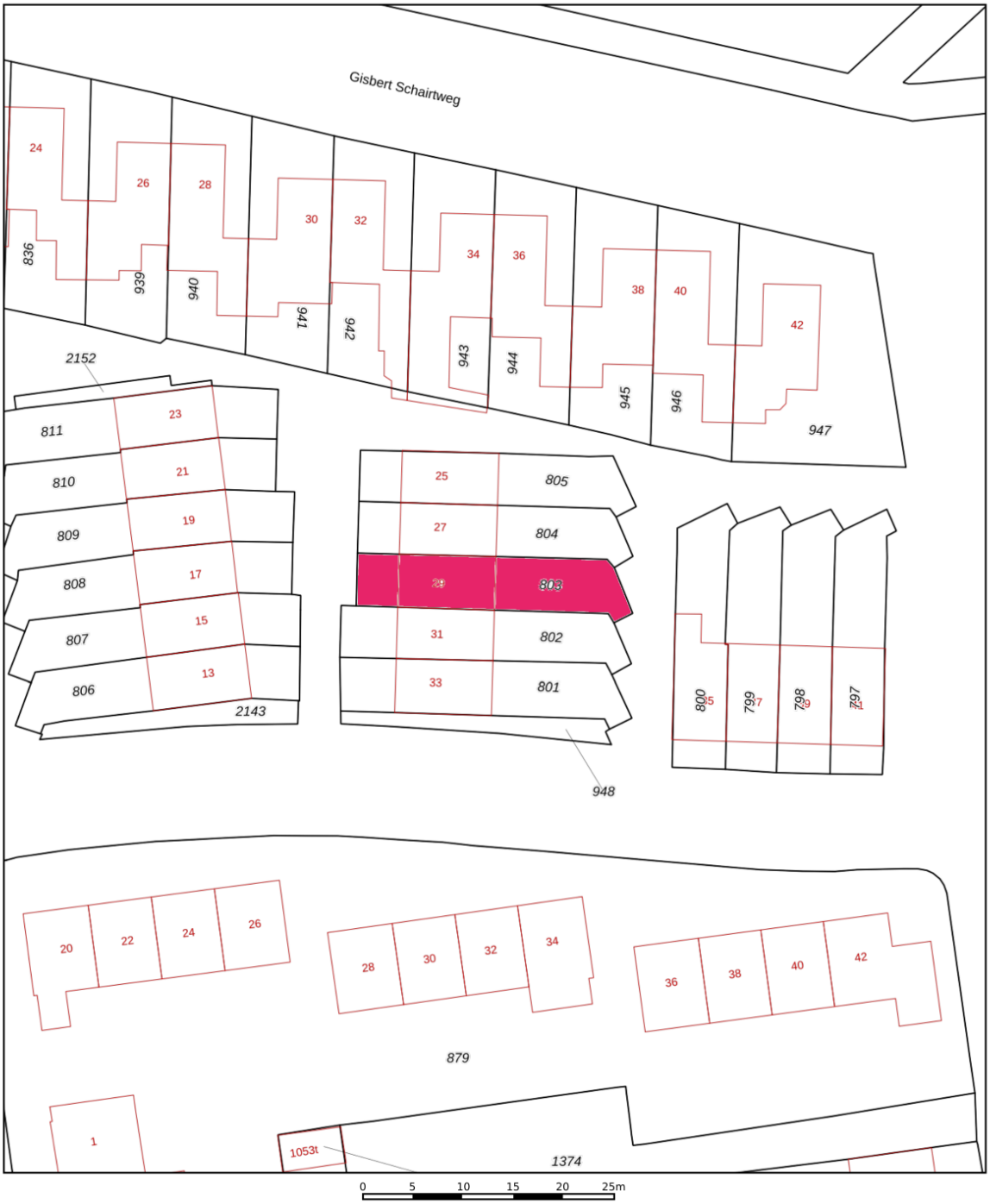
Kom zelf ervaren hoe verrassend comfortabel en compleet deze woning is. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Westlanderstraat 29



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zaltbommel
Sectie	H
Perceel	803

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 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



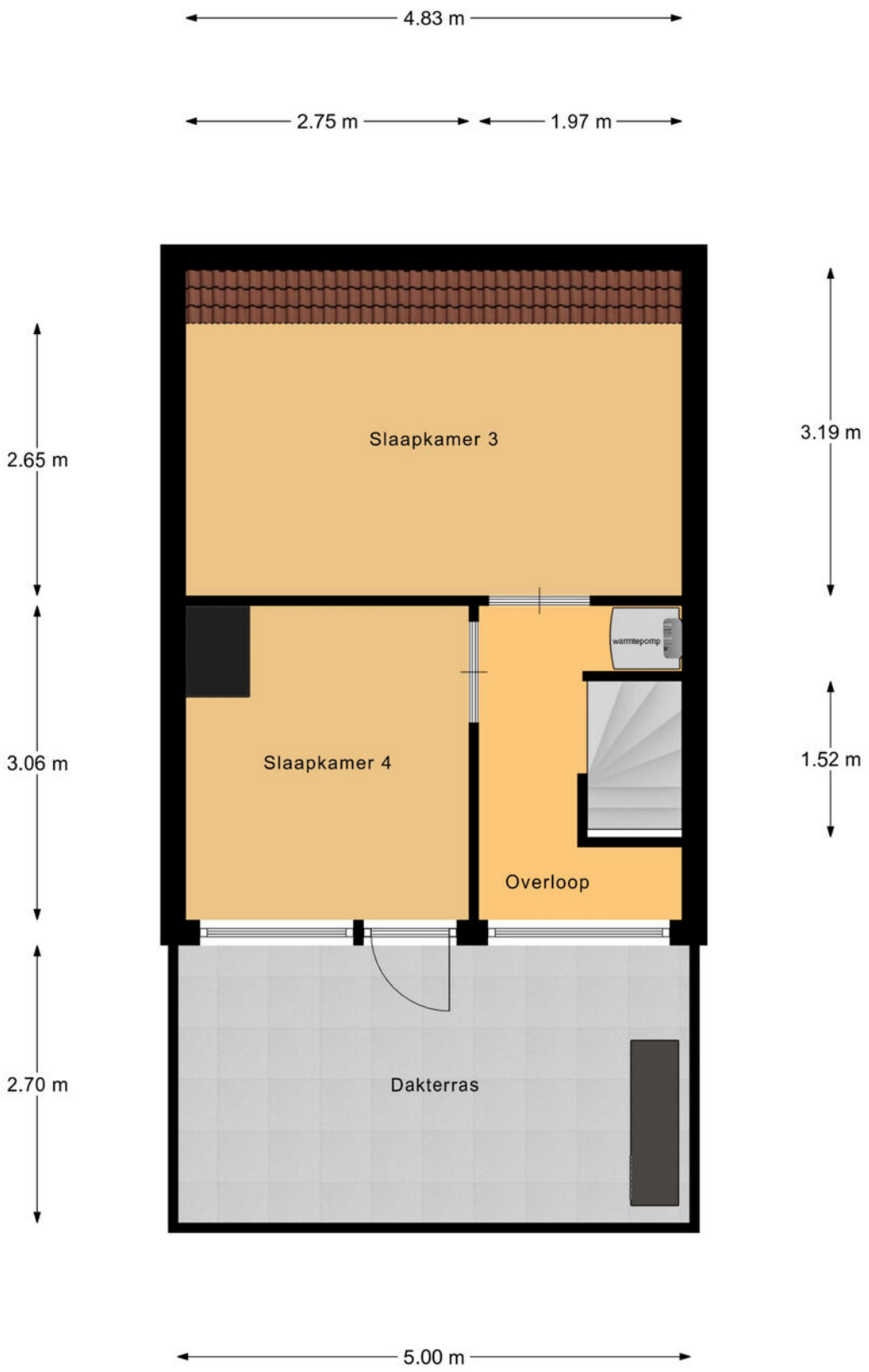
Begane Grond

1E VERDIEPING



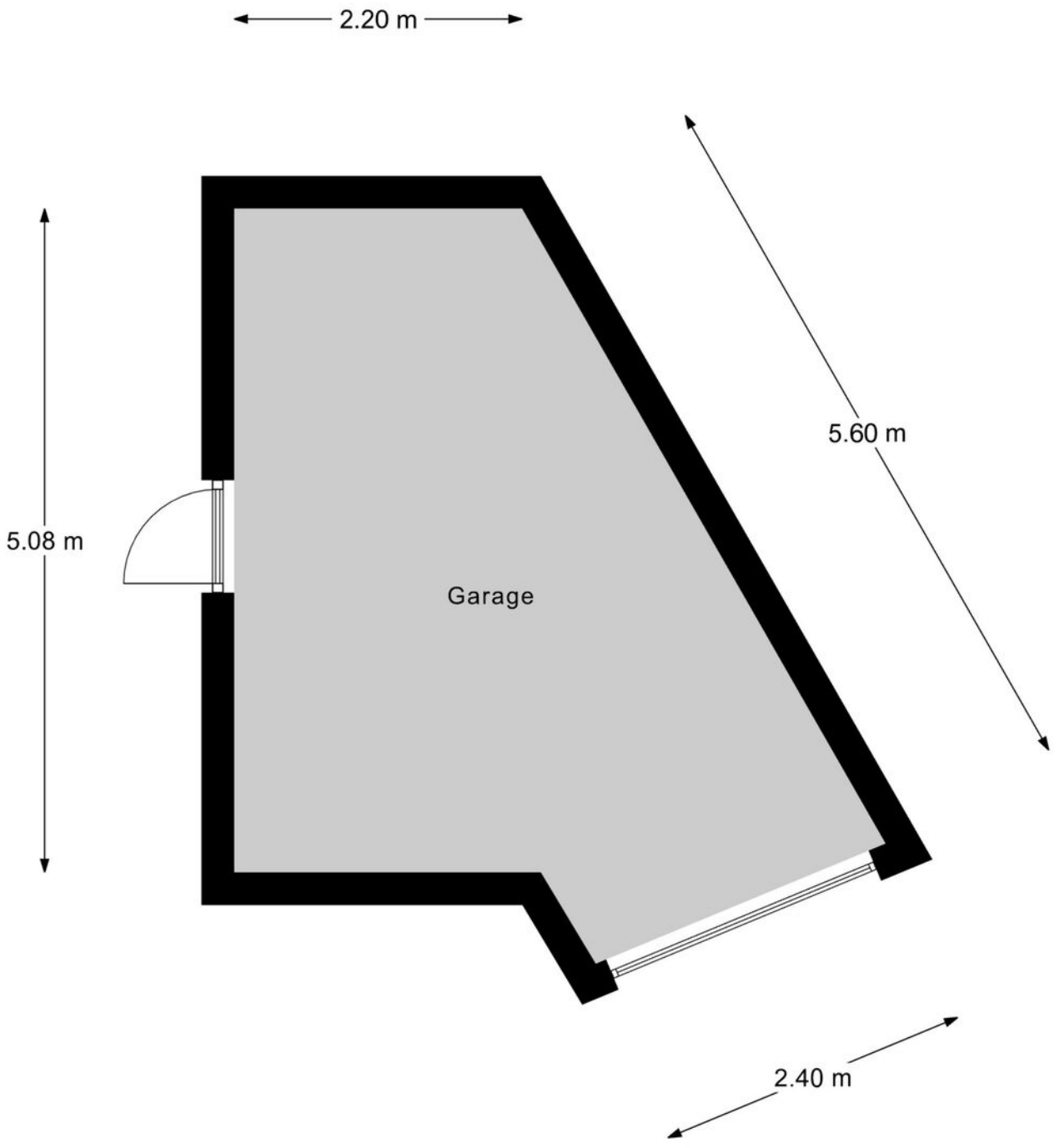
Verdieping

2E VERDIEPING



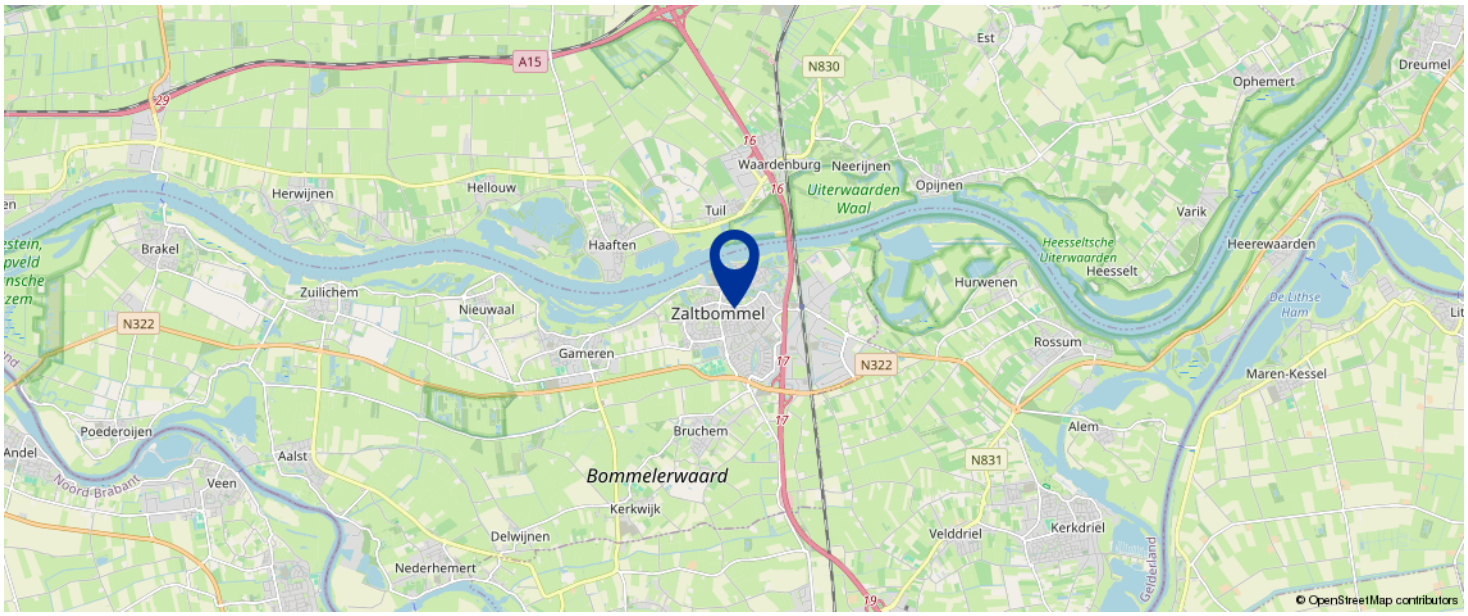
Zolder

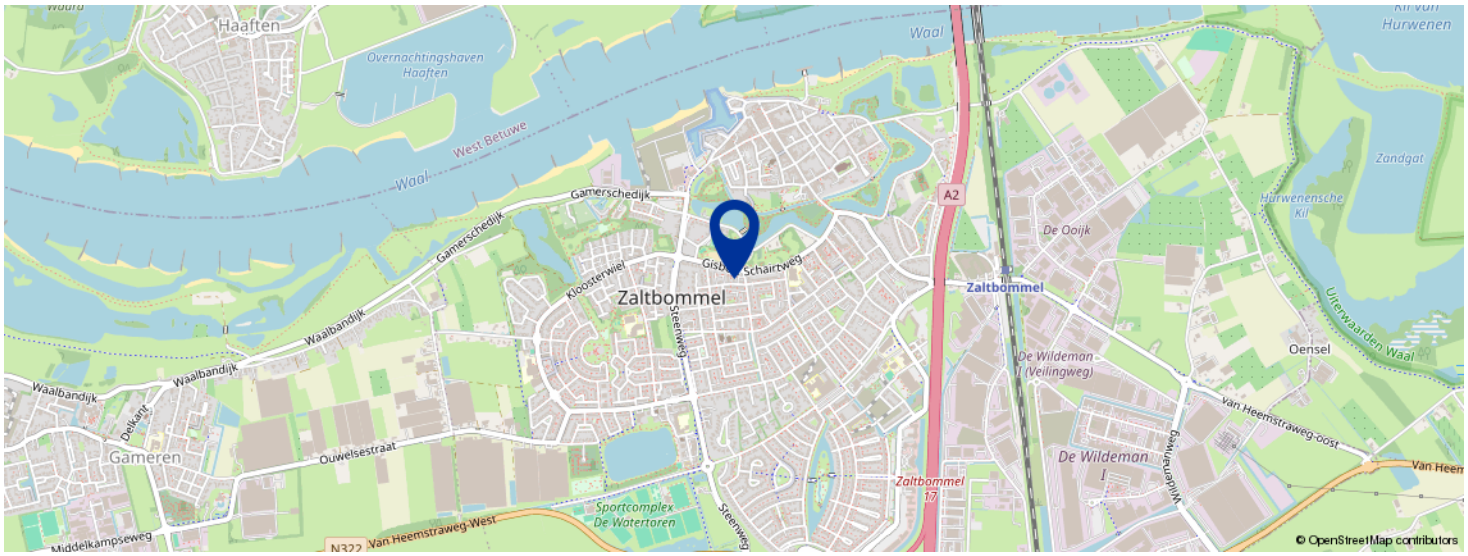
GARAGE



Garage

LOCATIE OP DE KAART





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



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.

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

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!



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