



WONEN

NIEUWE TIJNINGEN 85 5301 DA ZALTBOMMEL

*5 Slaapkamers
en
garage met carport*

*13 Zonnepanelen
en
Energie label A*

*Groene omgeving
en
Kindvriendelijke buurt*



RE/MAX

RE/MAX Optimus Makelaars
085-2130300
optimusmakelaars@remax.nl
makelaars-in-brabant.nl



Wonen in Zaltbommel doe je met RE/MAX

WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



RE/MAX Optimus Makelaars is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

Volg en like ons online



[instagram.com/remax_optimus_makelaars/](https://www.instagram.com/remax_optimus_makelaars/)



<https://rem.ax/makelaarsvanbrabant>



www.makelaars-in-brabant.nl/makelaars/martin-montens/

WOONOPPERVLAKTE

121 m²

INHOUD

487 m³

PERCEELOPPERVLAKE

217 m²

BOUWJAAR

1990

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



STATUS:

Beschikbaar

VERWARMING:

c.v.-ketel

ENERGIELABEL:

A

TUINLIGGING:

West

PARKEREN:

openbaar parkeren

BERGING:

Garage



KOM VERDER

NIEUWE TIJNINGEN 85

Ruimte, comfort en energiezuinig wonen in Zaltbommel

In de populaire en kindvriendelijke woonwijk De Waluwe in Zaltbommel vind je deze goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning uit 1989. De woning beschikt over een woonoppervlakte van 121 m² en 17 m² overige inpandige ruimte, verdeeld over vijf slaapkamers, een moderne keuken, een privacyrijke tuin en parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Voeg daar energielabel A, 13 zonnepanelen (uit 2022) , en je hebt een comfortabele én duurzame gezinswoning die helemaal klaar is voor de toekomst.

VRAAGPRIJS
€ 500.000 K.K.

Indeling van de woning

De ruime hal biedt toegang tot het toilet, de trapopgang en de lichte woonkamer met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De woonkamer voelt ruimtelijk aan en biedt diverse inrichtingsmogelijkheden.

De keuken, vernieuwd in 2016, is praktisch ingericht en biedt directe toegang tot de achtertuin. Een fijne plek om binnen én buiten te koken en genieten. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een eveneens in 2016 gerenoveerde badkamer, voorzien van een douche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar nog twee extra slaapkamers aanwezig zijn. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde komt hier veel natuurlijk licht binnen en is er extra ruimte gecreëerd. Ook is er voldoende opbergruimte beschikbaar.

Buitenleven en parkeren

De woning beschikt over een royale oprit met ruimte voor drie auto's, een carport én een garage met elektrische garagedeur. De verzorgde voortuin geeft de woning een vriendelijke uitstraling. De achtertuin is ruim, goed onderhouden en biedt veel privacy – ideaal voor kinderen, huisdieren of gewoon ontspannen in alle rust.

Energiezuinig

Met energielabel A, 13 zonnepanelen (geplaatst in 2022) en een goed onderhouden interieur en exterieur is deze woning niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig. De keuken en badkamer zijn vernieuwd in 2016, waardoor je de woning zonder grote investeringen direct kunt betrekken.

De ligging

Nieuwe Tijningen 85 ligt in een rustige straat in de geliefde wijk De Waluwe. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, veel groen en uitstekende voorzieningen. Op loop- of fietsafstand vind je onder meer basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, zwembad De Sportwaard en meerdere supermarkten zoals Albert Heijn, Jumbo en Lidl.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: in de directe omgeving liggen de uiterwaarden van de Waal, het Kloosterwiel en mooie fiets- en wandelroutes door de Bommelerwaard.







*Genieten van de zon
en dat de hele dag
door!*



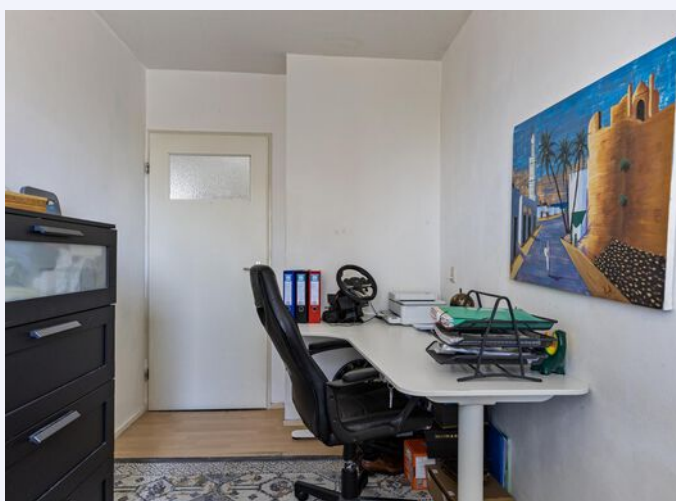
Waar zal uw BBQ staan?

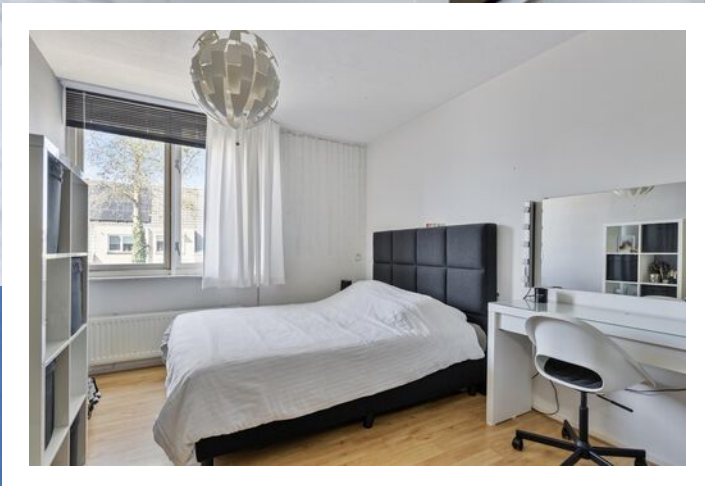




*3 slaapkamers
en een unieke
badkamer*

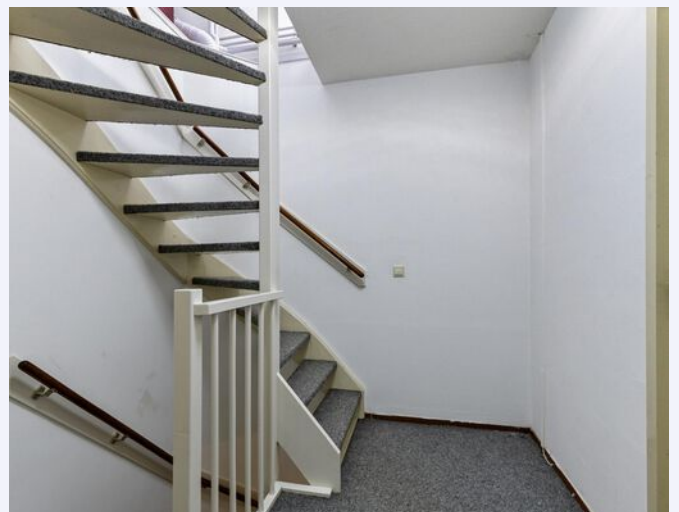
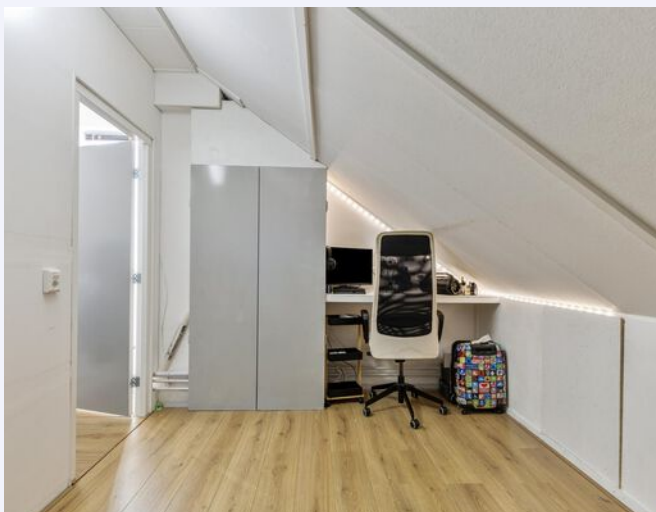






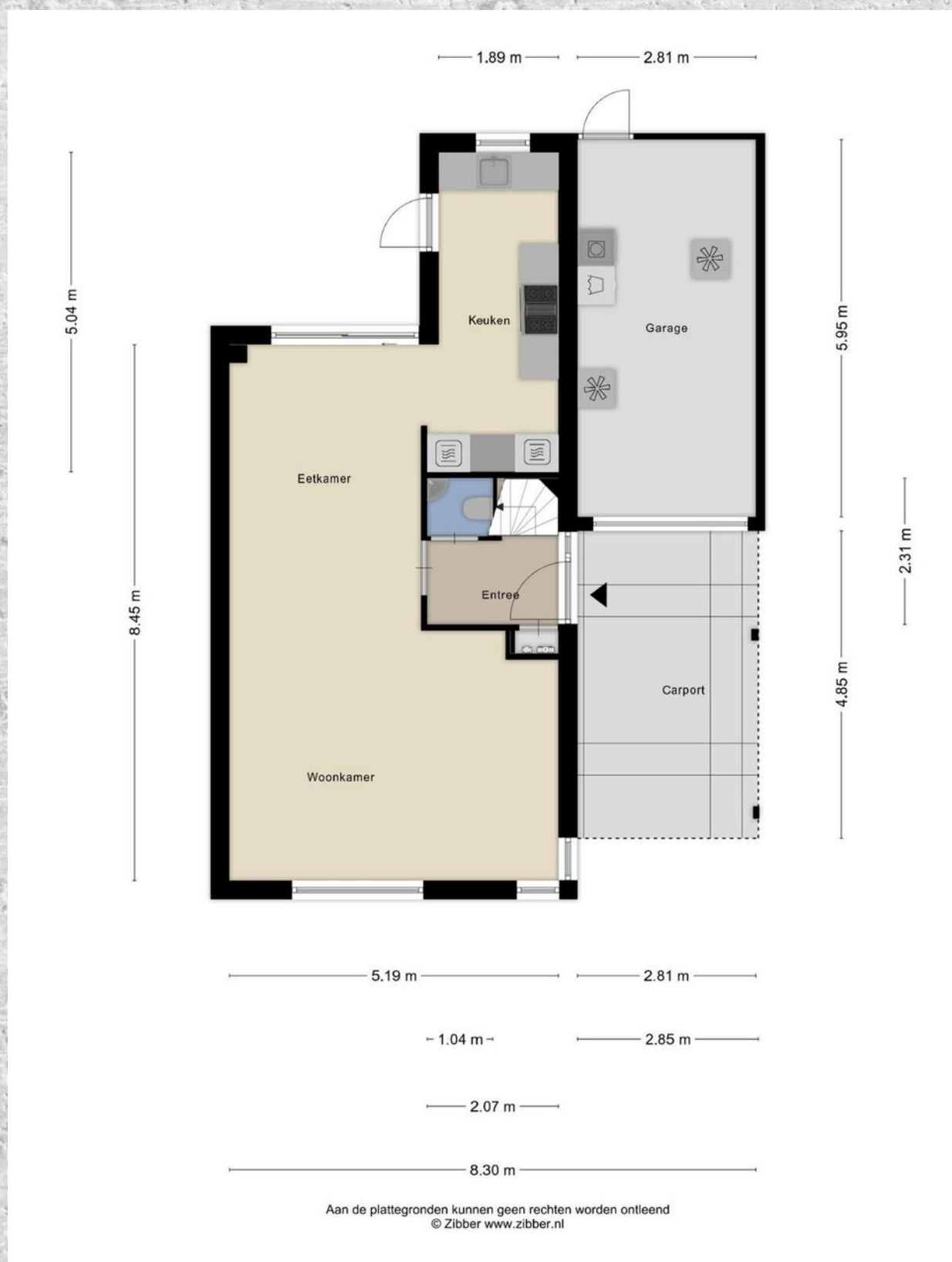
Masterbedroom







PLATTEGROND

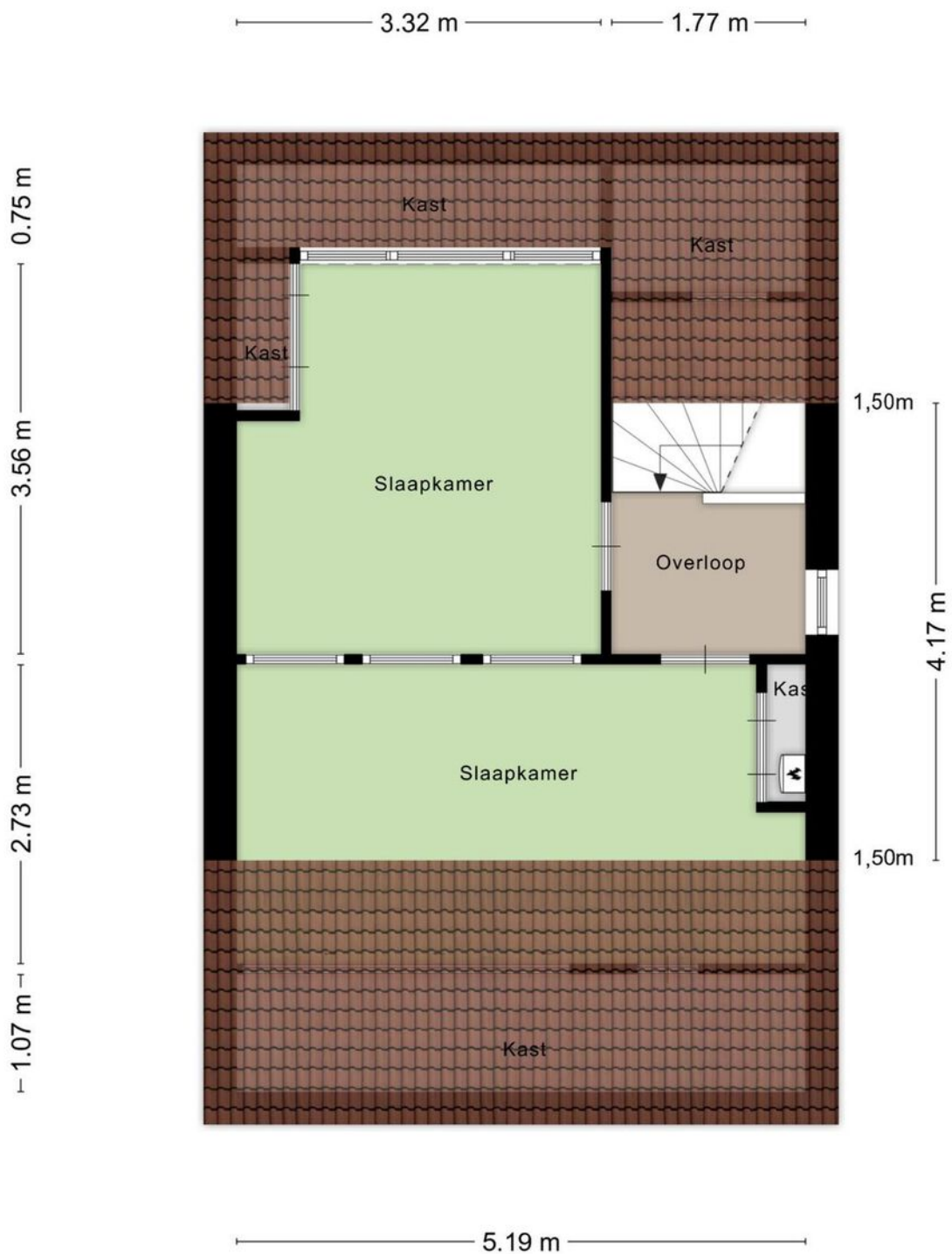


PLATTEGROND



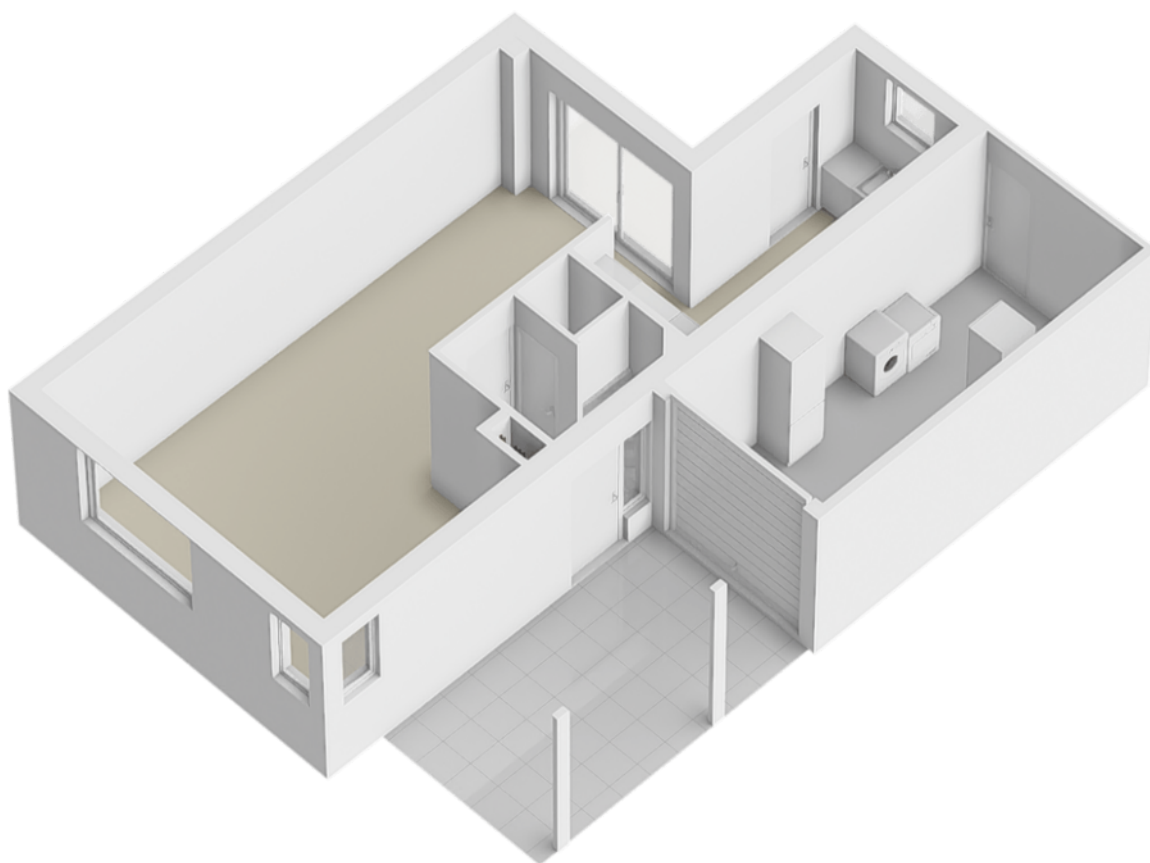
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

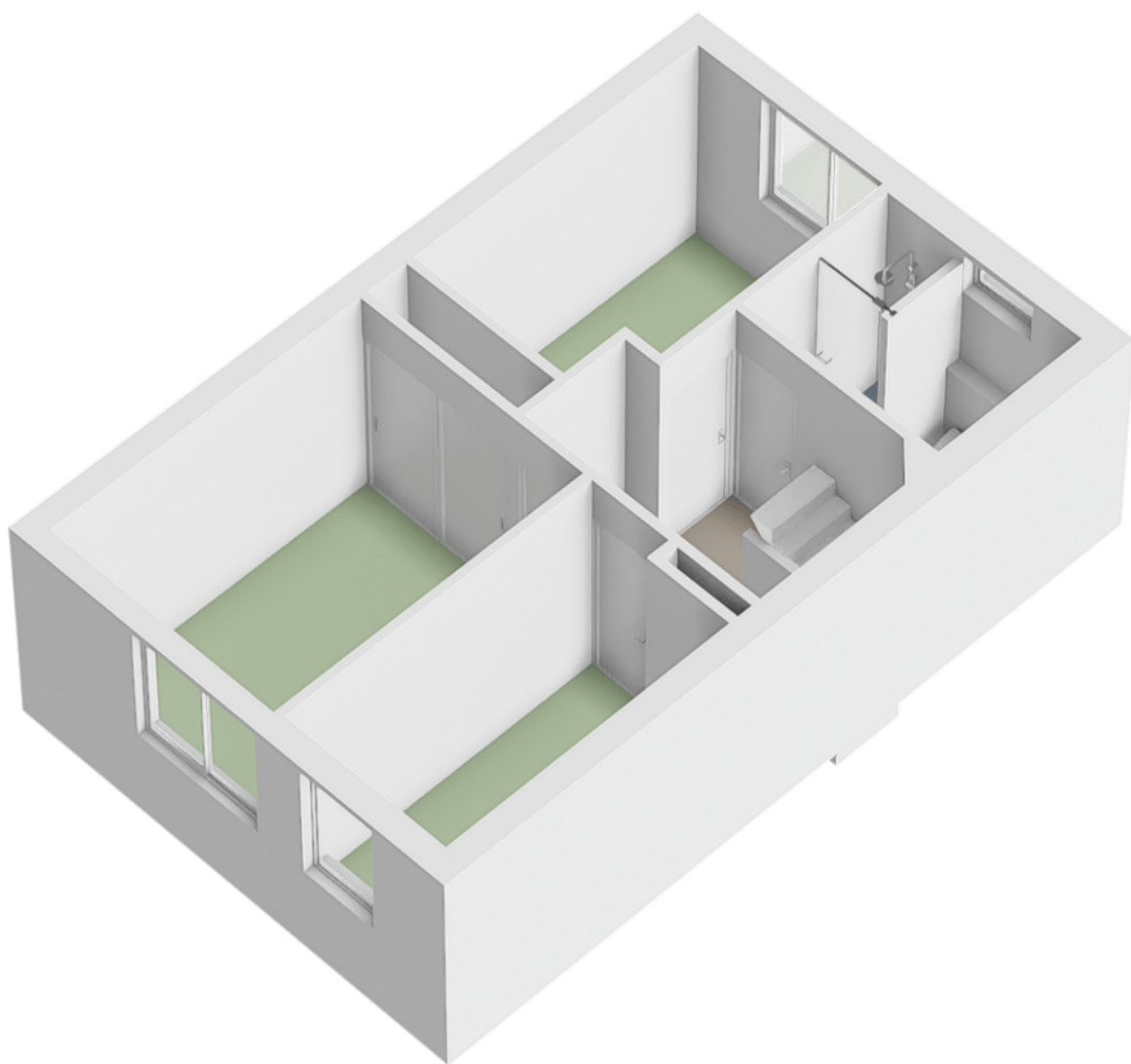


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

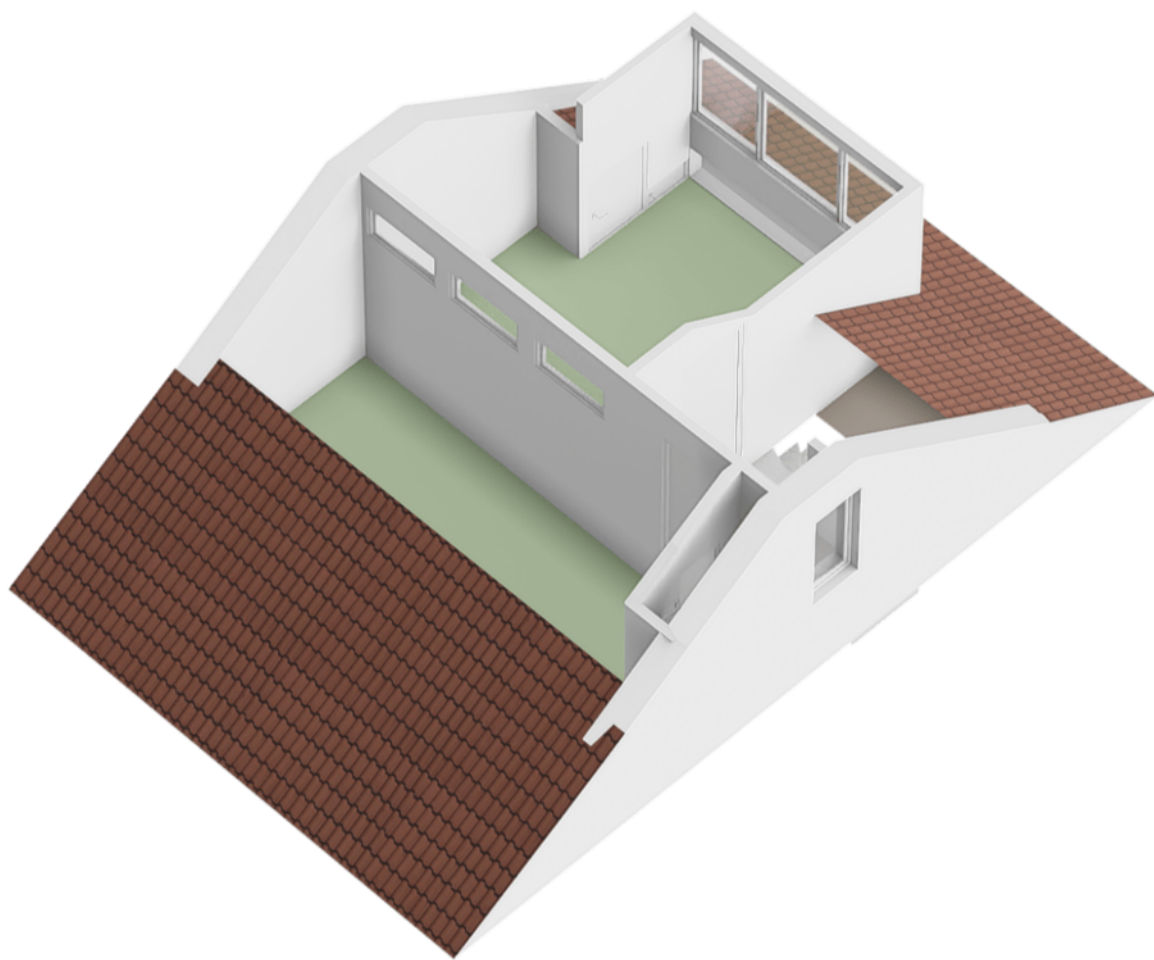
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



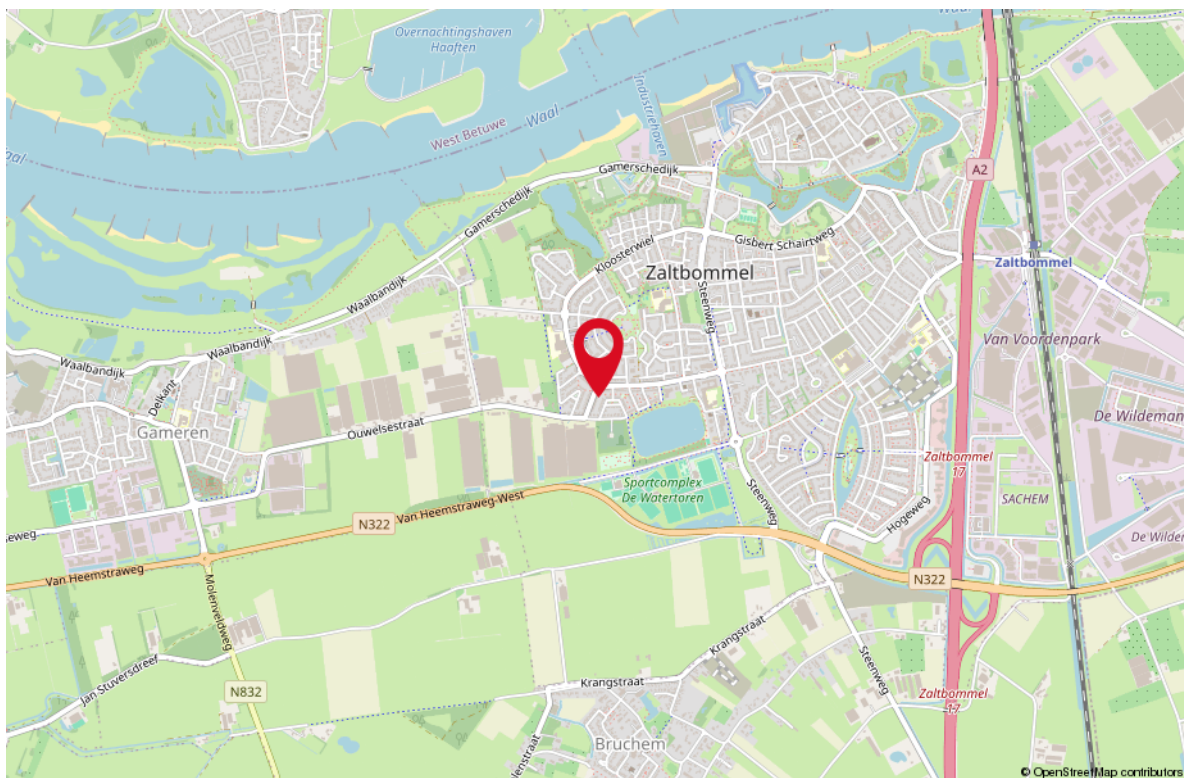
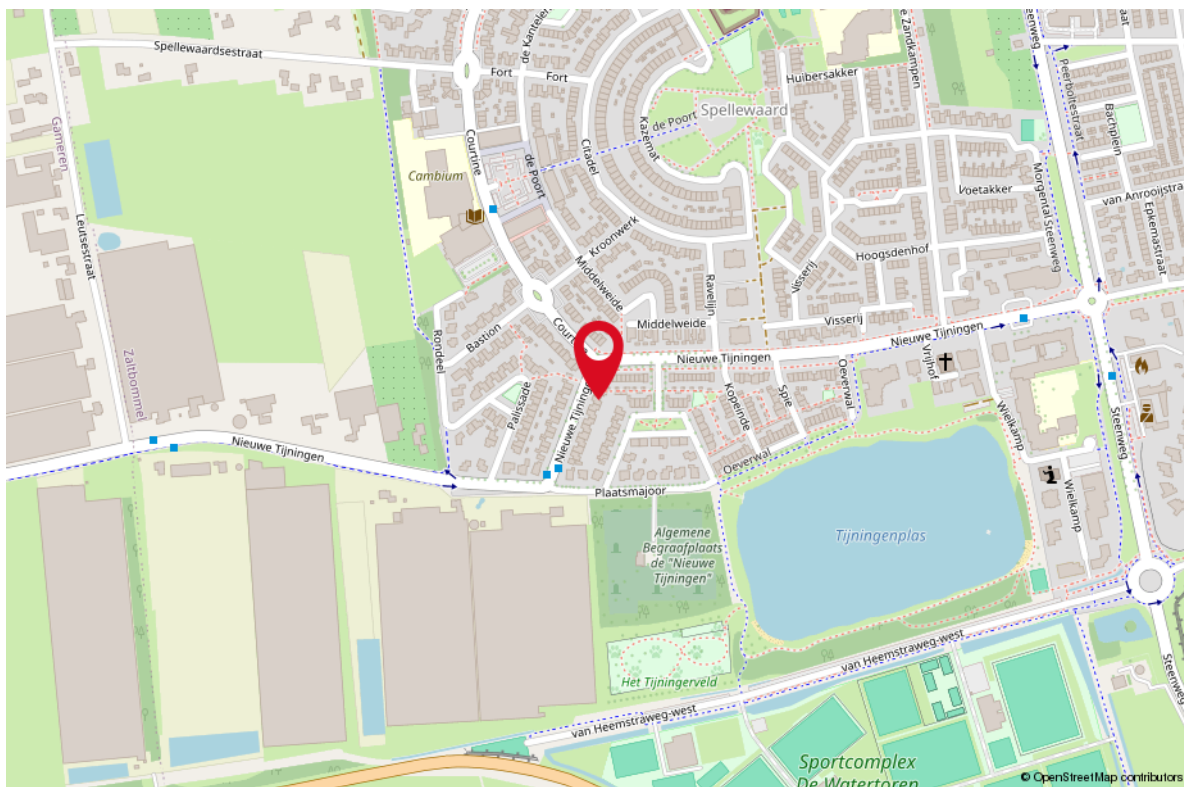
KADASTRALE KAART

NIEUWE TIJNINGEN 85 ZALTBOMMEL



LOCATIE OP DE KAART

NIEUWE TIJNINGEN 85 ZALTBOMMEL



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

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

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

WONEN IN ZALTBOMMEL

Wonen in Zaltbommel is wonen in een sfeervolle vestingstad aan de Waal, waar historie, natuur en gezelligheid samenkomen. Het charmante centrum biedt leuke winkels, horecagelegenheden en monumenten zoals de Sint-Maartenskerk. Dankzij de ligging aan de A2 en een eigen treinstation zijn steden als Den Bosch en Utrecht snel bereikbaar. De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen langs de rivier en door de uiterwaarden. Voor gezinnen zijn er goede scholen en sportverenigingen. Of je nu kiest voor een karakteristiek pand of moderne nieuwbouwwoning, Zaltbommel voelt direct als thuis. Een ideale plek voor wie rust en reuring wil combineren.





Zaltbommel is heerlijk wonen.





Uw makelaar:

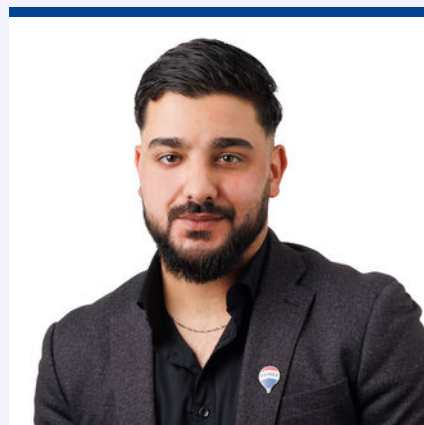
Enes Tarhan

Makelaar Zaltbommel e.o.

06 - 34 53 42 22

enestarhan@remax.nl

makelaars-in-brabant.nl



Gratis waardebepaling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebepaling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebepaling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 600 tevreden klanten

*WONEN IN
BRABANT
DOE JE MET
RE/MAX*

RE/MAX Optimus Makelaars

085-2130300 | optimusmakelaars@remax.nl | www.makelaars-in-brabant.nl