

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



ZALINGSTRAAT 9, NIEUWLAND

€ 650.000 k.k.



vidua wonen



WELKOM BIJ ZALINGSTRAAT 9



IK BEN SONJA HAAG

KRMT

Welkom bij **Zalingstraat 9** ik neem je graag mee door deze leuke woning.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.


✉ sonja.haag@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 205 855 67



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1985		
Soort woning	Eengezinswoning		Woonoppervlakte 116 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw		
Type woning	Vrijstaande woning		
Inhoud	431 m ³		Perceeloppervlakte 588 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²		
Externe buitenruimte	66 m ²		
Energielabel	B		Kamers 5
Verwarming	C.v.-ketel		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd		Slaapkamers 3



OMSCHRIJVING

Genieten van een vrij uitzicht!

Dat kan bij deze charmante vrijstaande woning, gelegen in de dorpskern van Nieuwland op een ruim perceel van 588 m² met schuur, garage en berging. Er is voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen oprit. In de professionele aangelegde tuin bevinden zich meerdere zithoeken, een overkapping en een vlonder aan het water met uitzicht over de polderpolder

De woning is gebouwd in 1985, heeft een woonoppervlak van 116 m² en is door de jaren heen goed onderhouden en gemoderniseerd. Het geheel beschikt over een woonkamer met prachtig uitzicht naar de weilanden, een aparte woonkeuken, bijkeuken, 3 slaapkamers, luxe badkamer en een ruime zolder. Kortom: een woning waar je zo in kan!

Begane grond:

Via de voordeur kom je in de hal met daarin de meterkast (vernieuwd in 2020 met krachtstroom), de toiletruimte met moderne kleurstelling en een wandcloset, waterontharder in kruipruimte, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

In de ruime en lichte L- woonkamer wordt je blik meteen naar buiten getrokken: een mooi aangelegde, groene tuin met uitzicht op de polder. De woonkamer is voorzien van een parketvloer met houten top laag, kan verwarmd worden door de houtkachel, maar ook door vloerverwarming en designradiatoren. Aangesloten aan de woonkamer is er de open keuken met daarin een keukenopstelling in een landelijke stijl. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een Boretti oven

(2018), spitoven, koelkast, vaatwasser, inductie (5-pits) kookplaat, afzuigkap en heeft een hittebestendig natuurstenen aanrechtblad wat een luxe uitstraling geeft. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. Aan de achterzijde van de woning kom je in de bijkeuken met moderne inbouwkasten, wasruimte voorzien van witgoed aansluiting, cv-opstelling (Intergas HRE, 2020) en een fonteintafel.

Eerste verdieping:

Overloop met inbouwkasten, 3 slaapkamers waarvan 1 met airconditioning. Een luxe badkamer met dubbele wastafelmeubel, inloopdouche met plafonddouche, spiegel met verlichting, wandcloset en is voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie. De ruime zolder is te bereiken middels een vlizotrap en is voorzien van een dakraam.

Tuin:

De tuin is professioneel aangelegd, is voorzien van een sproei installatie voor het gazon en de tuinperken. De tuin ligt rondom de woning, waardoor er altijd een goed plekje in de zon of schaduw te vinden is. Er is een overkapping, houten vlonder, schuur met maar liefst 24 zonnepanelen en met geïsoleerde roldeur, garage en berging achter in de tuin. Mocht je een camper, caravan of meerdere auto's hebben, dat is dan geen probleem op deze ruime oprit.

Omschrijving

Goed om te weten:

- Energielabel B
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer
- Screens aan de voor- en zijkanten van de woning
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm aan gevel van de schuur
- 24 zonnepanelen
- Airconditioning (1 x)

Ligging:

Nieuwland, met circa 1400 inwoners, ligt in de provincie Utrecht en is onderdeel van de gemeente Vijfheerenlanden. Het is één van de oudste dorpen in het Groene hart. Het kenmerkende polderlandschap is een lust voor het oog. Alle ruimte voor de natuur. Vanuit de polder ziet men in de verte de toren van de van oorsprong 13e -eeuwse Sint Barbara kerk liggen. Nieuwland is zeer centraal gelegen in het land, in directe omgeving treft u de A27, A15 en A2. Grote steden als Breda, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar binnen 30 autominuten. Deze steden zijn ook gemakkelijk te bereiken per bus en trein welke zich op enkele kilometers van de dorpskern bevinden. Nieuwland heeft een dorps huis, basisschool, peuterspeelzaal en is diverse verenigingen rijk. Voor winkels, horeca en sportgelegenheden, voortgezet onderwijs verplaatsen de bewoners zich naar de omliggende plaatsen zoals Leerdam, Meerkerk, Arkel en Gorinchem wat bereikbaar is binnen ong. 10 minuten met de auto.

Meetinstructie:

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen. Koper vrijwaart verkoper en ook (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.



Woonkeuken





VanHuyse













Woonkamer





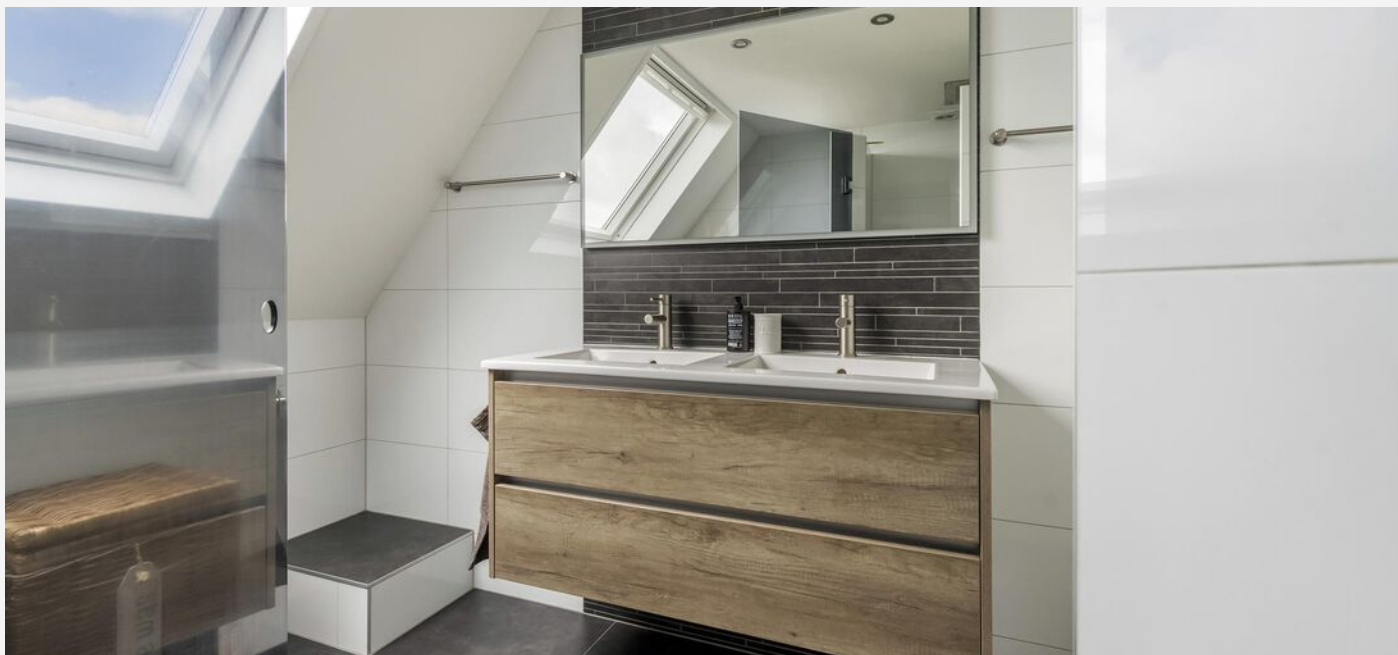


























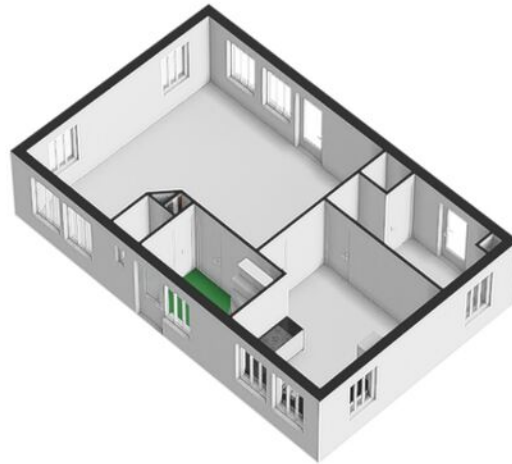


PLATTEGROND - Begane grond 2D



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en metingen kunnen afwijkingen worden gemaakt.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

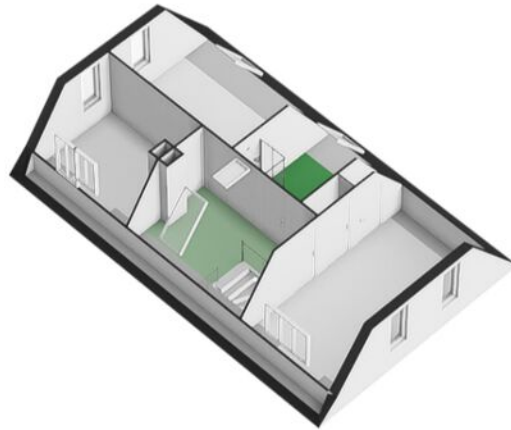
PLATTEGROND - Begane grond 3D



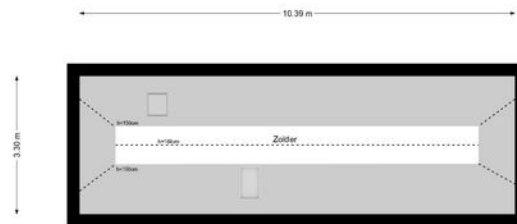
PLATTEGROND - Eerste verdieping 2D



PLATTEGROND - Eerste verdieping 3D

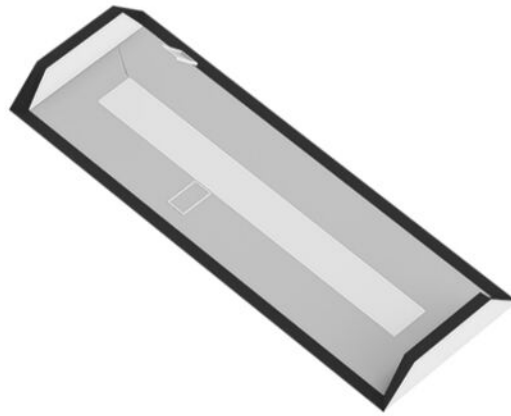


PLATTEGROND - Zolder 2D

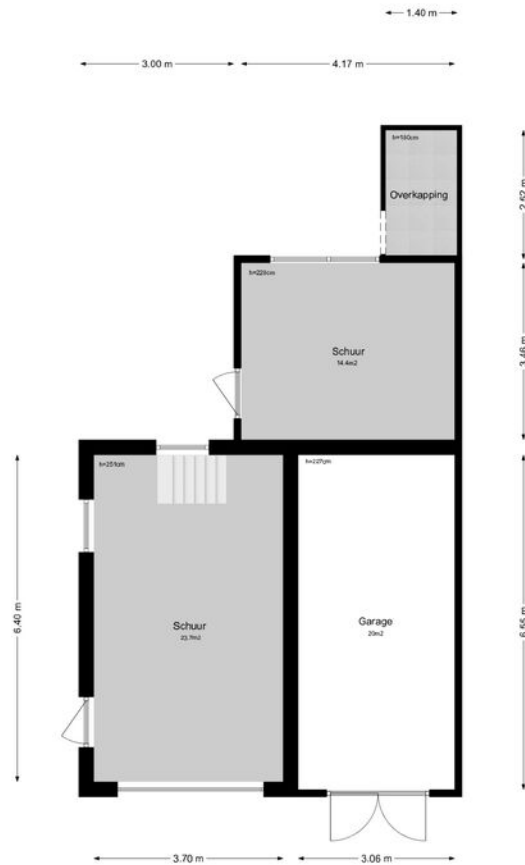


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatschikking kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

PLATTEGROND - Zolder 3D

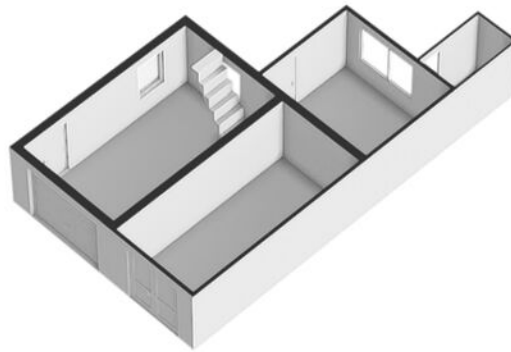


PLATTEGROND - Schuur 2D

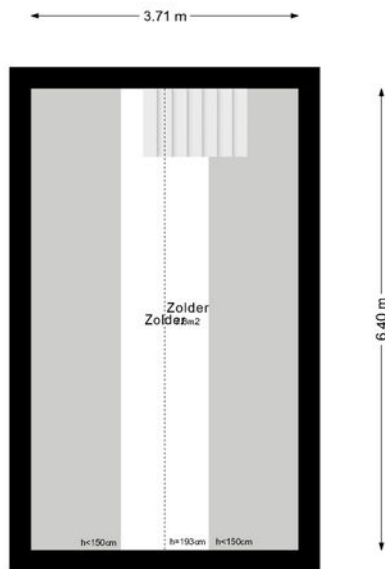


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

PLATTEGROND - Schuur 3D



PLATTEGROND - Schuurzolder 2D



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

PLATTEGROND - Schuurzolder 3D



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Nieuwland Zuid-Holland, Nieuwland

Zuid Holland, 672, 672

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom, Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

1829, 1865

KADASTRALE SECTIE

B, B

GEMEENTE

Nieuwland Zuid-Holland, Nieuwland

Zuid Holland


PERCEELOPPERVLAKTE

588 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwland Zuid-Holland	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1829	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2024
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 databankrecht.

LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Meer dan een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.

Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden.



Je woonwensen inventariseren

Het inventariseren van je woonwensen gaat verder dan kijken hoe je wilt wonen. Het is minstens zo belangrijk om te weten wat je niet zoekt. Door dit samen in kaart te brengen, verfijnen we je zoekopdracht.

Een woning zoeken

Als alle wensen en voorwaarden zijn besproken, komt jouw zoekopdracht in het VanHuyse zoekstelsel. Je krijgt dagelijks een overzicht van het actuele passende woningaanbod. Je bepaalt zelf welke woningen aan je wensen voldoen. Voor de huizen die je graag wilt bezichtigen, plan ik afspraken voor je in.

Bezichtigen

is het belangrijk dat de Vereniging van Eigenaars actief is. Na afloop van dit onderzoek krijg je advies over de staat, ligging, omgeving, en een reële aankoop prijs. Als alles klopt, dan voer ik de onderhandelingen voor je.

Bouwkundige keuring

De woning is aangekocht! In overleg plannen we een bouwkundige keuring in om er zeker van te zijn dat de woning geen verborgen gebreken heeft. Intussen wordt er een koopovereenkomst opgemaakt waarin alle afspraken duidelijk worden vastgelegd. Na het ondertekenen van deze overeenkomst worden alle stukken naar de notaris gestuurd.

De overdracht



Een bod uitbrengen

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw move.nl account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;

Sluitingsdatum voor het uitbrengen van een bod

Alle geïnteresseerde koopgedigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel'. Dit bod bestaat uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch:

De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is daarom geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord.

Eigen onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Waarborgsom/bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid richting de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.



vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl