

Graaf Ottostraat 72, Zaltbommel



Wonen in Zaltbommel

Deze woning ligt in de kindvriendelijke wijk 'de Waluwe' in Zaltbommel. Op korte afstand ligt het groene 'Parkeiland' met een uitgebreide speeltuin, vismogelijkheden en picknickfaciliteiten, ideaal voor gezinsplezier. Het nabijgelegen winkelcentrum 'De Portage' voorziet in alle dagelijkse behoeften, zoals supermarkten, slagers, drogisterijen, maar biedt ook voorzieningen als kinderopvang. Er zijn in Zaltbommel diverse scholen aanwezig en er zijn verschillende mogelijkheden voor wat betreft kinderopvang.

Het historische centrum van Zaltbommel is gemakkelijk per fiets te bereiken, terwijl de oprit naar de A2 en het treinstation van Zaltbommel met de auto binnen enkele minuten te bereiken is. Voor uitgebreide voorzieningen, hoger onderwijs en ziekenhuizen is Den Bosch slechts 15 minuten rijden.

Algemeen

Bouwjaar	2001
Inhoud	ca. 456 m ³
Woonoppervlakte	129 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 148 m ²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	K
Nummer	1557
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Tussenwoning uit 2001 met uitbouw uit 2011 en energielabel A
- Stijvolle keuken met luxe inbouwapparatuur
- Mogelijkheden voor vier slaapkamers
- Royale master bedroom op de tweede verdieping met en suite badkamer

Woning

Welkom in deze stijlvolle, instapklare tussenwoning met twee badkamers en mogelijkheden voor vier slaapkamers. Gelegen in de geliefde wijk de Waluwe en op steenworp afstand van het groene parkeiland.







Begane grond

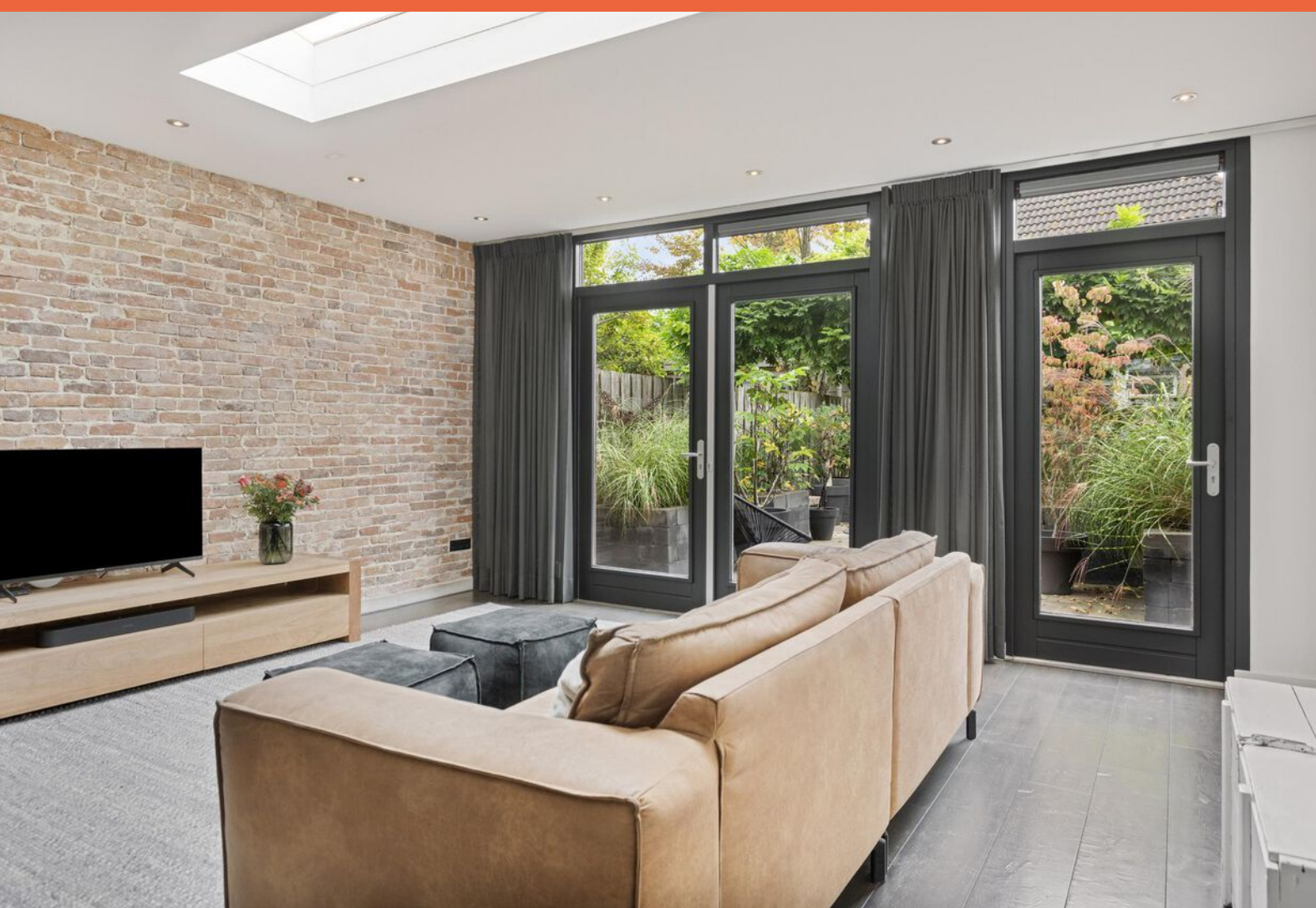
Bij binnenkomst via de entree aan de voorzijde heb je toegang tot het moderne toilet, de meterkast en de trap naar boven.

Vervolgens stap je de royale woonkamer binnen welke een moderne en gezellige sfeer heeft door het gebruik van natuurlijke materialen en veel lichtinval. De achterzijde van de woning is uitgebouwd, het dakraam boven zorgt voor extra daglicht, wat de ruimte nog lichter en ruimtelijker maakt. De royale zithoek biedt volop mogelijkheden, of je nu een gezellig thuis wilt creëren voor je gezin of juist op zoek bent naar een knusse plek voor jezelf. Er is voldoende ruimte voor een grote bank en comfortabele stoelen, perfect voor zowel ontspannen avonden als voor het ontvangen van vrienden of familie. De bakstenen accentmuur geeft de ruimte een stoer en industrieel karakter, wat mooi contrasteert met de strakke lijnen van de zwarte kozijnen en de grote glazen deuren. De openslaande deuren bieden een naadloze overgang naar de groene tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

In het midden van de ruimte bevindt zich de sfeervolle eethoek, die het hart van de woning vormt. De robuuste houten tafel nodigt uit tot lange diners en gezellig samenzijn. Deze eethoek biedt plaats voor zes personen en sluit direct aan op de moderne open keuken, waardoor koken en tafelen moeiteloos in elkaar overlopen.

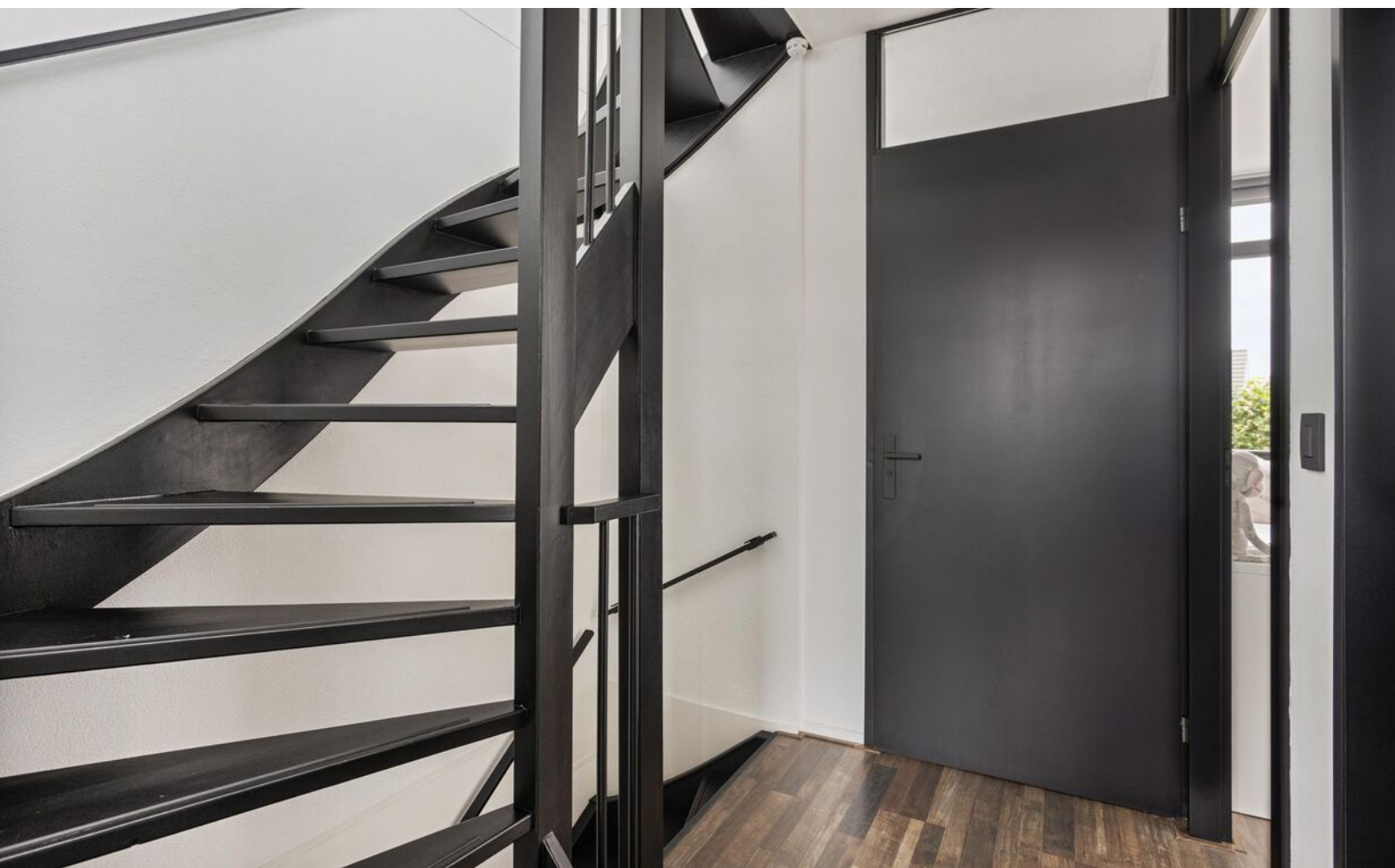
Aan de voorzijde van de woning vind je de luxe open keuken. Deze keuken is een modern en stijlvol en past perfect bij echte kookliefhebbers. De grote raampartij aan de voorzijde van de woning zorgt voor veel natuurlijk licht, wat de keuken een lichte en aangename sfeer geeft. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en een luxe Siemens inbouwkoffiezetapparaat. Daarnaast is er een koelkast, vriezer en een vaatwasser aanwezig. De strakke, neutrale keukenkasten bieden volop opbergruimte en het werkblad van licht beige composiet draagt bij aan het moderne en frisse design.











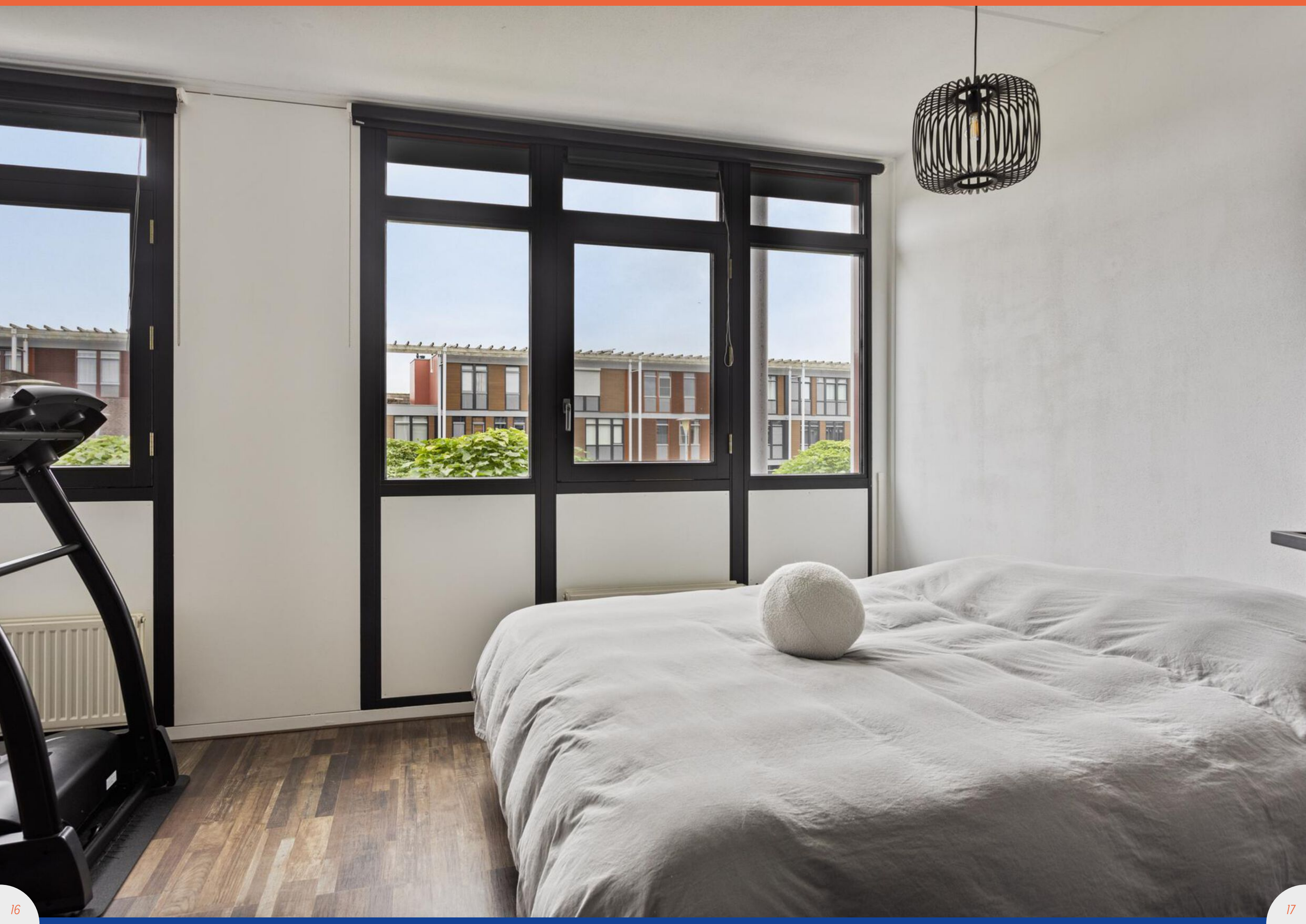
Eerste en tweede verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee royale slaapkamers. Daarnaast is er op deze verdieping nog een extra bergruimte aanwezig. Het is goed mogelijk om de grote slaapkamer op te splitsen waardoor je een extra slaapkamer creëert op deze verdieping.

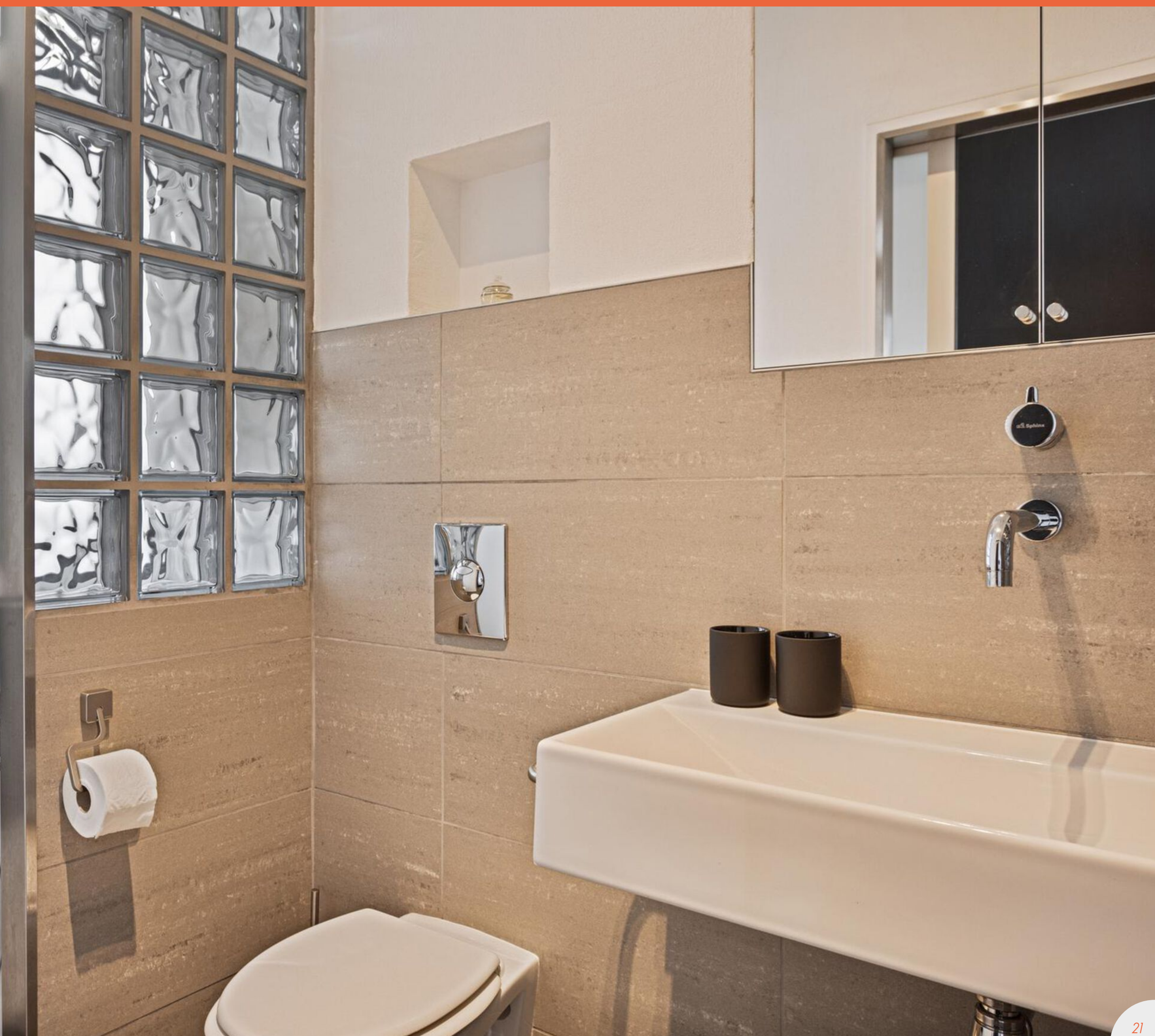
De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad en douchecombinatie. Het lichte tegelwerk zorgt voor een frisse en uitnodigende uitstraling.

Op de tweede verdieping bevindt zich de master bedroom. De ruimte is slim ingedeeld. Door het creëren van een scheidingswand is er een walk-in closet ontstaan, wat veel opbergruimte biedt voor kleding en accessoires. De grote glazen deuren bieden directe toegang tot een ruim balkon op het oosten. Via de schuifdeur kom je in de en suite badkamer voorzien van inloopdouche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting.

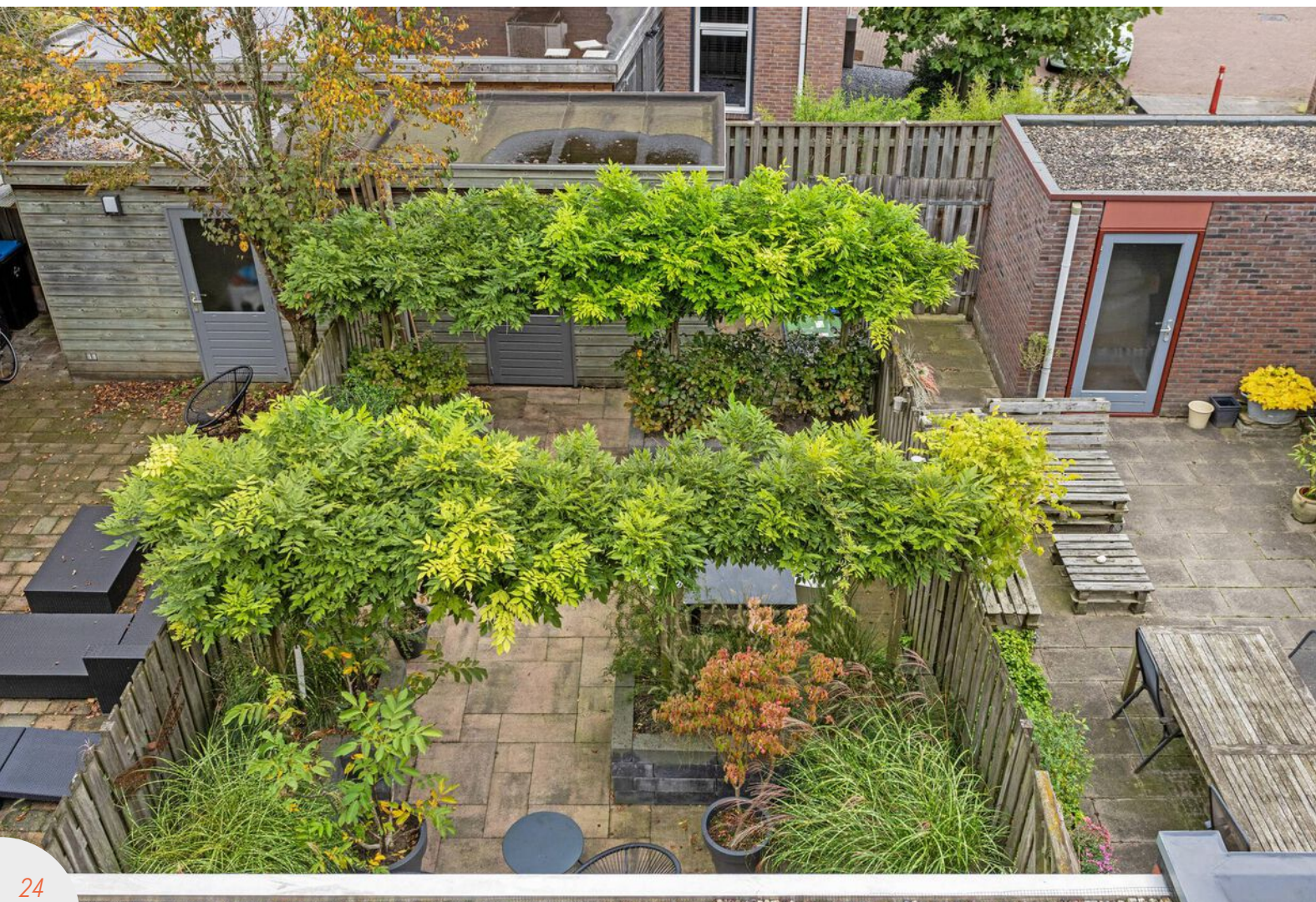






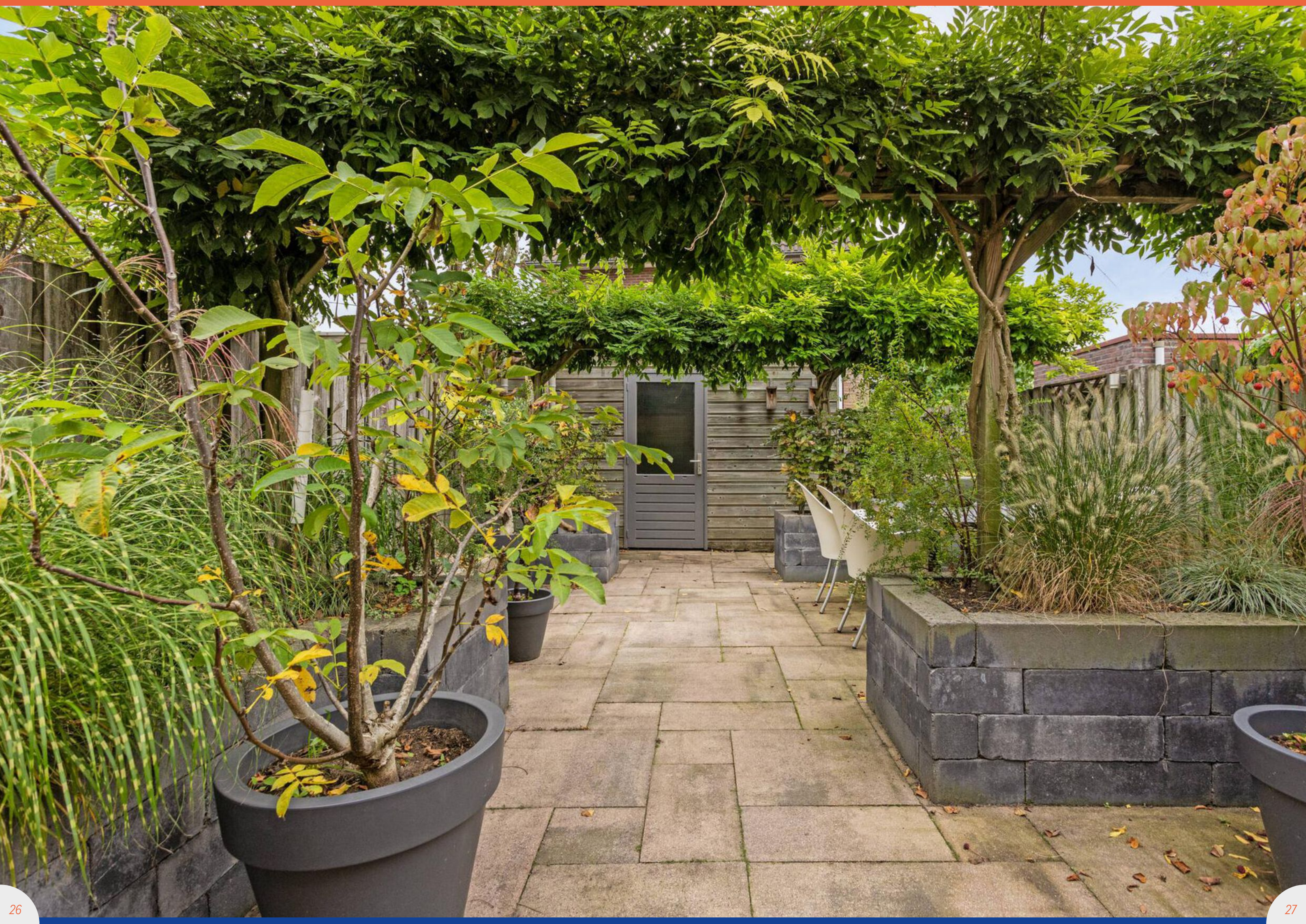






Exterieur

De groene achtertuin ligt op het oosten en biedt volop privacy en rust. De tuin is fraai aangelegd met volwassen beplanting, wat zorgt voor een natuurlijke en weelderige uitstraling. Centraal in de tuin staat een pergola die niet alleen een mooie sfeer creëert, maar ook zorgt voor schaduw op warme dagen. Dit maakt de tuin een heerlijke plek om te ontspannen, met ruimte voor zowel een zitgedeelte als een eetgedeelte. De verhoogde plantenbakken voegen extra diepte en structuur toe aan het geheel en de verschillende zithoeken bieden mogelijkheden om te genieten van zon of juist schaduw. Via de achterom kom je eenvoudig bij de praktische schuur, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuinspullen.





Kadaster

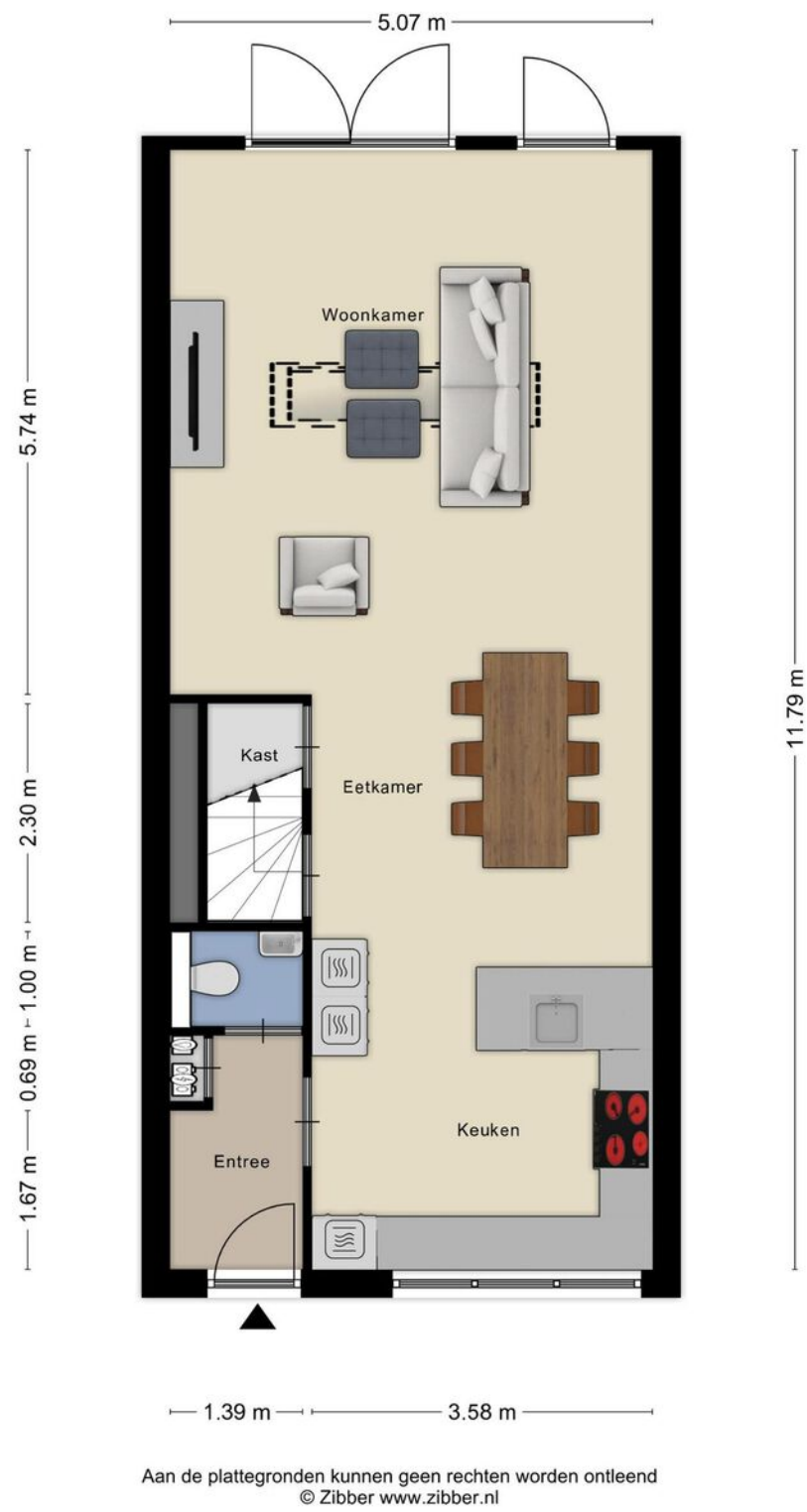
Graaf Ottostraat 72, Zaltbommel



Plattegrond



Plattegrond

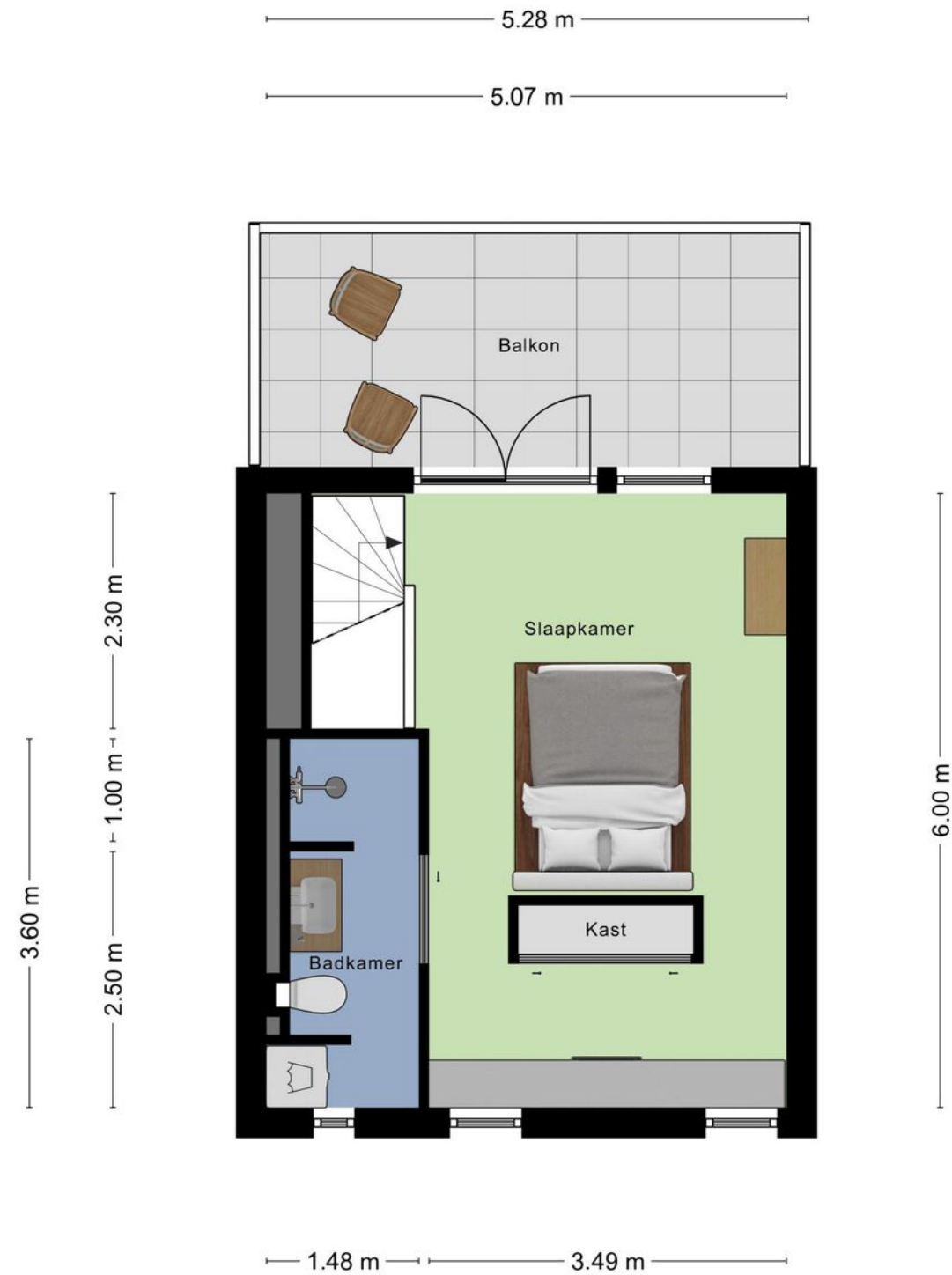


Plattegrond



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

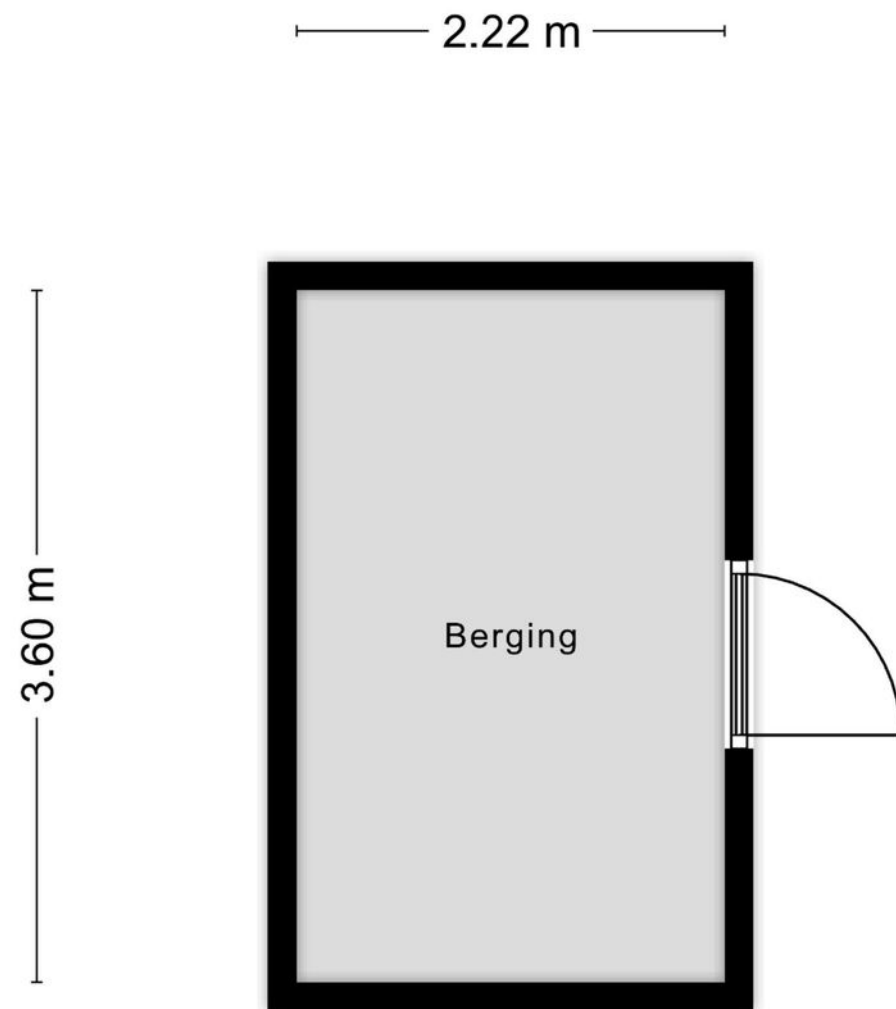
Plattegrond



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



Plattegrond



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

Oomen Makelaardij

WAT VERDER BELANGRIJK IS VOOR EEN AANKOOP EN VERKOOP:

Brochure

Bij de samenstelling van deze brochure is de meeste zorgvuldigheid betracht, doch voor eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
De door ons verstrekte brochure dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.
De aangegeven afmetingen op de plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, deze brochure wordt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan meerdere personen aangeboden.
Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Doet u een bod dan bespreken wij dat met de verkopers en laten u daarna weten of zij met u in onderhandeling willen gaan.

Bieding

Een bieding is een bedrag dat door een kandidaat koper wordt geboden met de daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, de roerende zaken en de datum van de overdracht.
Op het moment dat er meerdere biedingen door de verkopende makelaar worden ontvangen, dan kan er door de makelaar in overleg met verkoper gekozen worden om alle partijen in de gelegenheid te stellen een uiterst bod uit te laten brengen.

Reactie

Zowel de verkoper(s) als de makelaar waardeert het zeer als u binnen enkele dagen uw reactie geeft over de woning die u bezichtigd heeft, ook wanneer u geen verdere interesse meer hebt.

Onderzoek plicht

Een verkoper van een woning heeft een meldingsplicht maar een eventuele koper is wettelijk verplicht om zelf ook onderzoek te doen. Een NVM makelaar kan u van dienst zijn bij een aankoop, deze weet van alle zaken die voor u van belang kunnen zijn. Naast de kennis van de koper en van zijn makelaar kunt u ook een bouwkundige keuring laten verrichten om een goede indruk van de bouwkundige staat van de woning te krijgen.

Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning zijn de eisen van de bouwkwaliteit uit de tijd dat de woning gebouwd is, deze eisen lagen destijds op een lager niveau dan de huidige bouwnormen. Denk onder andere aan vloeren, leidingen, het toepassen van isolerende materialen en de standaard bouwmaterialen.

Kosten koper

Een koper dient er rekening mee te houden dat er naast de koopsom ook kosten voor de overdracht gemaakt moeten worden.

Voorbeelden hiervan zijn:

Overdrachtsbelasting, informeer eerst bij uw makelaar voor het actuele tarief.

Kosten notaris voor de akte van levering, hypotheekakte en kadastrale kosten.

Kosten voor het opmaken van een taxatierapport voor de hypotheek.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is *geen* koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben *ondertekend*. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

Het tekenen van de koopakte zal plaatsvinden ten kantore van de verkopende Makelaar of bij de verkopers.

Kopers zijn vrij om een Notaris naar eigen keuze te zoeken om de overdracht plaats te laten vinden.

Bedenktijd

Wettelijk is vastgelegd dat de koper na ondertekening van de koopakte 3 dagen bedenktijd heeft.

De koper kan in deze 3 dagen kosteloos en zonder opgaaf van een reden van de koop afzien.

Ontbindende voorwaarden

Een koper kan ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst op laten nemen. Op grond van een van deze voorwaarden kan de koper kosteloos van de overeenkomst afzien. Dit kan op basis van bijvoorbeeld het rond krijgen van een financiering of het verkrijgen van NHG zijn.

Financiering

De ontbindende voorwaarden voor de financiering bedragen minimaal 3 weken na het bereiken van de overeenstemming over de koop.

Graag adviseren wij u om vooraf al een gesprek te hebben met een hypotheekadviseur.

Hebt u geen vaste adviseur dan kunnen wij u eventueel van dienst zijn om een afspraak te maken bij een van onze relaties zoals een bank of een onafhankelijk hypotheekadviseur.

Een goed en gedegen hypotheekadvies kan u over 30 jaar hypotheek veel geld besparen.

Waarborgsom / bankgarantie

Een bedrag van 10 procent van de koopsom dient na 4 weken als waarborgsom bij de notaris op zijn rekening te zijn gestort. In plaats van de waarborgsom kan de bank ook een bankgarantie afgeven ter hoogte van hetzelfde bedrag.

Baten en lasten

De zakelijke lasten van een woning moeten worden voldaan door degene die op 1 januari van het jaar eigenaar van de woning is. Omdat de overdracht op een andere datum in het jaar plaats vindt zal de notaris het resterende bedrag van deze lasten vanaf die datum met de kopers verrekenen.

Betaling van de koopsom

Het bedrag van de koopsom dient voor de overdracht op de rekening van de notaris gestort te zijn.

Diensten

Als Register Makelaar Taxateur kunnen wij u uitstekend van dienst zijn bij:

Het verkopen van uw woning

Het aankopen van een woning

Het taxeren van uw woning, uw bedrijf of agrarisch vastgoed.

Oplevering

In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.

Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.

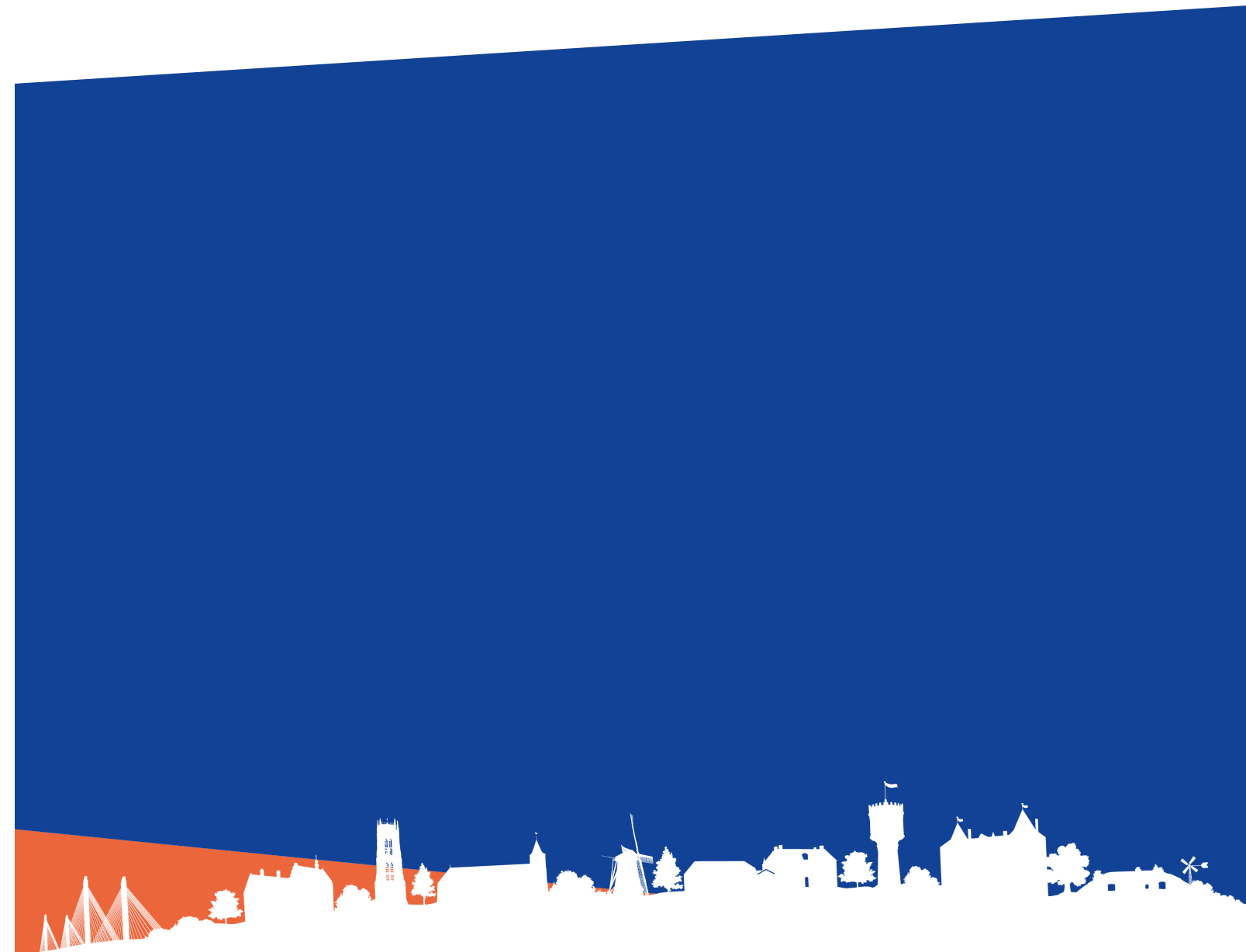
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.



Wichard van Pontlaan 86
5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

