

Boschstraat 67, Zaltbommel



Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel is een sfeervol vestingstadje aan de Waal, waar historie en hedendaags wooncomfort naadloos samenkomen. Zaltbommel biedt het gemak van een complete stad in een gemoedelijke, dorpse sfeer. De stad beschikt over diverse supermarkten, winkels, scholen en sportfaciliteiten. Gezellige horecagelegenheden, van knusse cafés tot smaakvolle restaurants, maken het een fijne plek om te wonen. De weekmarkt en lokale speciaalzaken dragen bij aan een levendig en sfeervol centrum.

In Zaltbommel vind je diverse aantrekkelijke (nieuwbouw) woonwijken, waar moderne woningen en kindvriendelijke straten zorgen voor een prettige leefomgeving. Voor gezinnen met kinderen zijn er volop voorzieningen, zoals basisscholen en voortgezet onderwijs, sportverenigingen en speelvoorzieningen.

De ligging aan de Waal en de uitgestrekte uiterwaarden zorgen voor een unieke woonomgeving. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of recreëren aan het water.

Zaltbommel ligt centraal in Nederland en is uitstekend bereikbaar. Met de A2 binnen handbereik ben je in korte tijd in steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht en zelfs de Randstad. Daarnaast heeft Zaltbommel een eigen treinstation, waardoor je met het openbaar vervoer snel op je bestemming bent. Dit maakt de stad aantrekkelijk voor zowel forenzen als thuiswerkers die de rust van een kleinere stad verkiezen boven de drukte van een grote stad.

Algemeen

Bouwjaar	Eind 19e eeuw
Inhoud	291,84 m³
Woonoppervlakte	81,60 m²
Overige inpandige ruimte	0,80 m²
Perceeloppervlakte	ca. 141 m²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	A
Nummer	2941 en 1308
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Eind 19e-eeuwse woning met charme én comfort
- Prachtige keuken met lichtkoepel en openslaande deuren
- Bijna 16 meter diepe, groene stadstuin
- Badkamer met ligbad en aparte douche en tweede toilet op de eerste verdieping

De woning

Unieke stadswoning met karakter, comfort en een diepe groene tuin.

In het historische hart van Zaltbommel ligt deze sfeervolle stadswoning met een bijna 16 meter diepe stadstuin. De woning dateert uit het einde van de 19e eeuw, kreeg in 1946 een nieuwe voorgevel en werd in 1996 gerenoveerd en uitgebouwd. Wat gebleven is, is de charme. Wat toegevoegd is, is comfort. Met een moderne keuken, complete badkamer, drie woonlagen én een beschutte stadstuin vol groen, is dit een unieke kans voor wie karaktervol wil wonen op loopafstand van alles wat Zaltbommel te bieden heeft.







Begane grond

Achter de klassieke voorgevel stap je binnen in het voorportaal met plavuizenvloer: een ideale plek om fietsen of een kinderwagen te stallen. Ook is hier een wandkast met ruime opbergmogelijkheden aanwezig. Vanuit hier kijk je via de karakteristieke roedenraampjes alvast de gezellige woonkamer in. Zodra je de woonkamer betreedt, proef je direct de fijne sfeer van dit huis. Met massief eiken vloerdelen, een witgeschilderd balkenplafond en een open trap naar boven is dit heerlijk wonen. De leefruimte biedt voldoende plek voor een zithoek en een grote kast.

Aan de achterzijde is de woning in 1996 uitgebreid. Hier vind je de keuken in een prachtige hemelsblauwe kleur, een echte eyecatcher. Dankzij de lichtkoepel en de dubbele openslaande deuren naar de tuin baadt deze ruimte in daglicht: een heerlijke plek voor de eethoek. De keuken is uitgerust met een gaskookplaat, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en volop kastruimte. Bijzonder detail: het toilet is via een aparte ingang vanuit de tuin bereikbaar, ideaal bij bezoek in de tuin of tijdens het tuinieren.













De eerste en tweede verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is geschikt als master bedroom, met plaats voor een tweepersoonsbed en royale kasten. Vanuit het raam heb je bovendien zicht op de imposante Sint-Maartenskerk.

Aan de voorzijde ligt de badkamer in neutrale kleurstelling, met ligbad, aparte douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

In de vaste kasten op de overloop zijn de cv-installatie en de aansluiting voor de wasmachine netjes en praktisch weggewerkt.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, deze is opgedeeld in twee kamers. De kamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als werkkamer. De tweede kamer kan hier eveneens voor dienen, maar is ook goed in te richten als hobby-, logeer- of kinderkamer.









De tuin

De bijna 16 meter diepe achtertuin is een waar buitenparadijs: een combinatie van rust, groen en bijzondere hoekjes mét zicht op de iconische Sint-Maartenskerk.

Direct aan de woning ligt een groot betegeld terras, waarna je via een trappetje op een verhoogd gazon terechtkomt.

De prachtige Amerikaanse amberboom zorgt voor verkoelende schaduw in de zomer en warme sfeer in de herfst, wanneer het blad dieprood kleurt.

Verderop in de tuin liggen een vijver en een veranda met hardhouten vlonderterras: een setting die zo uit Frankrijk lijkt te komen. Hier geniet je in alle rust van een pauze van het stadse leven.

Ook is er een vrijstaande houten berging aanwezig, ideaal voor fietsen en tuinspullen.







Wonen aan de Boschstraat 67

Vanaf de voordeur heb je 100 passen nodig om bij de kapper, een restaurant of het stadstheater te komen. Na 250 passen sta je op de markt of wandel je over de groene stadswallen. Met 500 passen bereik je de schilderachtige oevers van de Waal. En na 1000 passen stap je al in de trein naar 's-Hertogenbosch of Utrecht. Hier combineer je dus echt de stadse levendigheid met knus wonen en buiten genieten.

Wil jij de rust in deze heerlijke stadswoning en tuin zelf ervaren?
Neem contact op voor een bezichtiging, we leiden je graag rond.



Kadaster

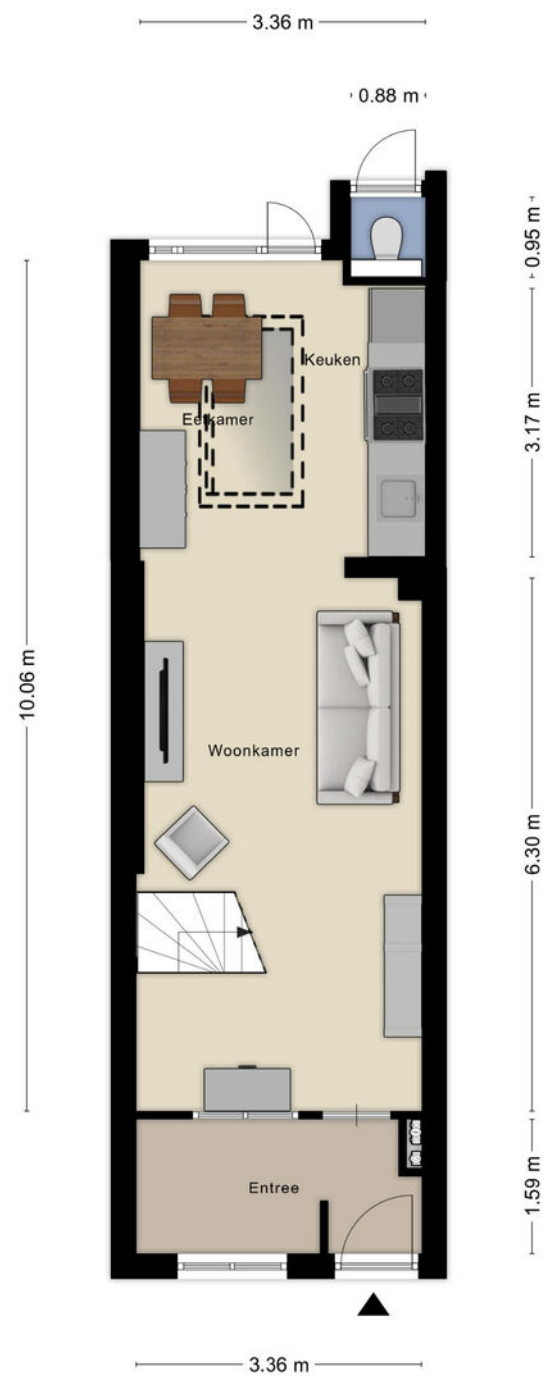
Boschstraat 67, Zaltbommel



Plattegrond

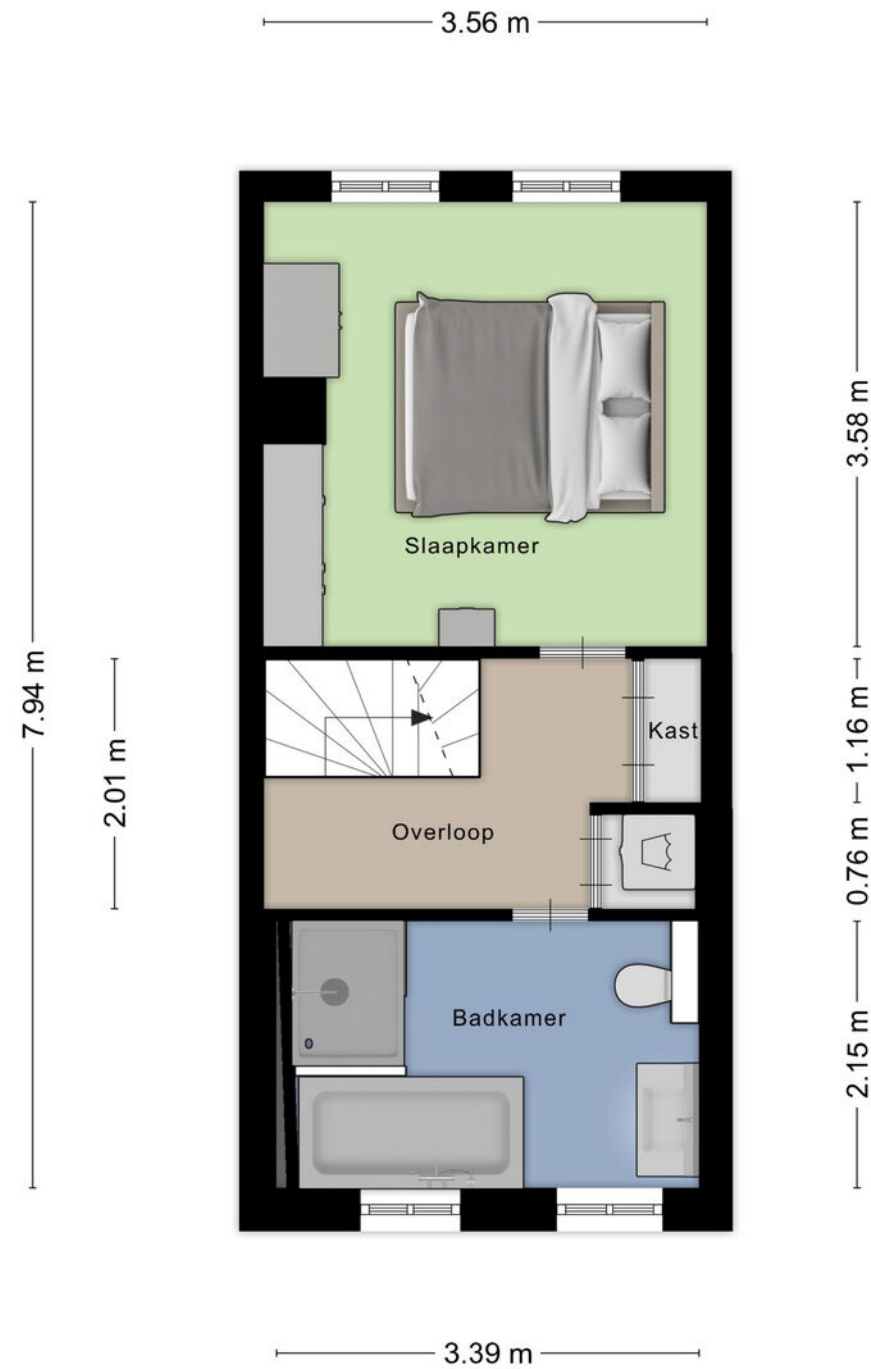


Plattegrond



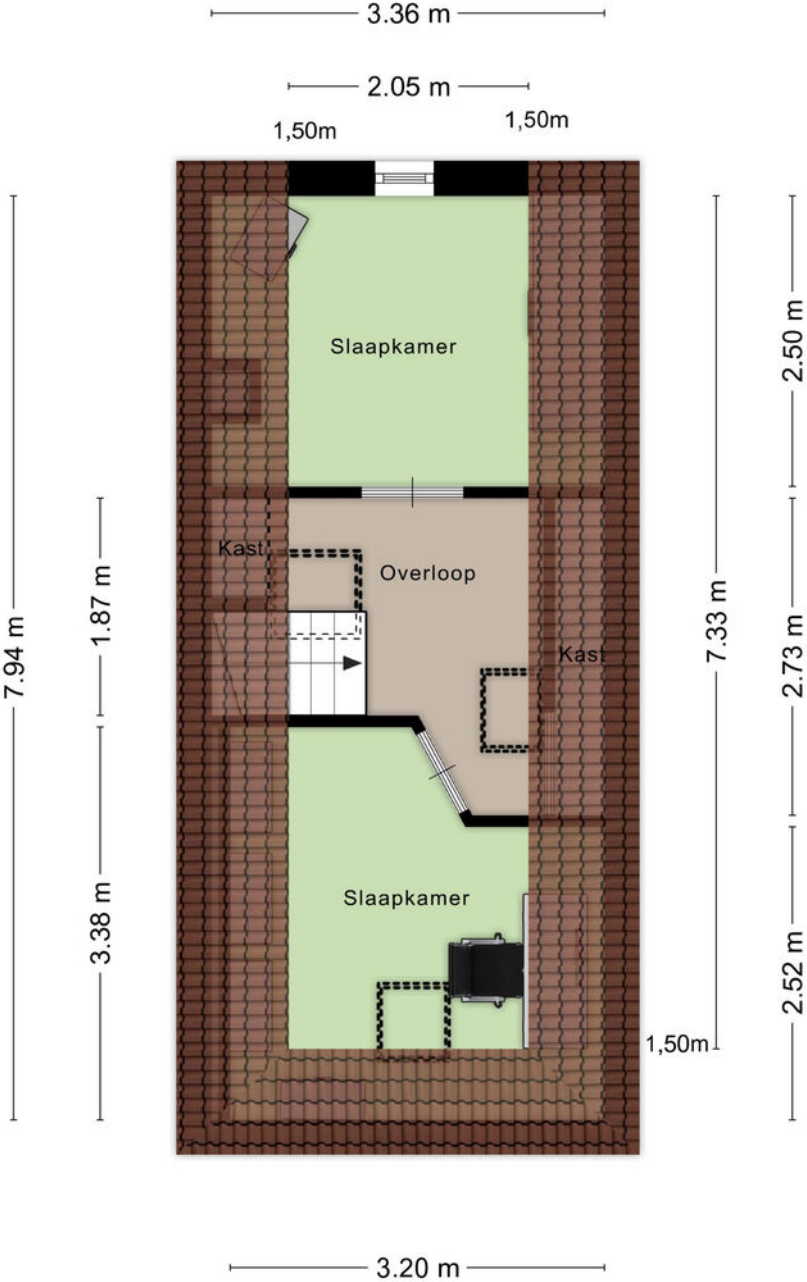
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



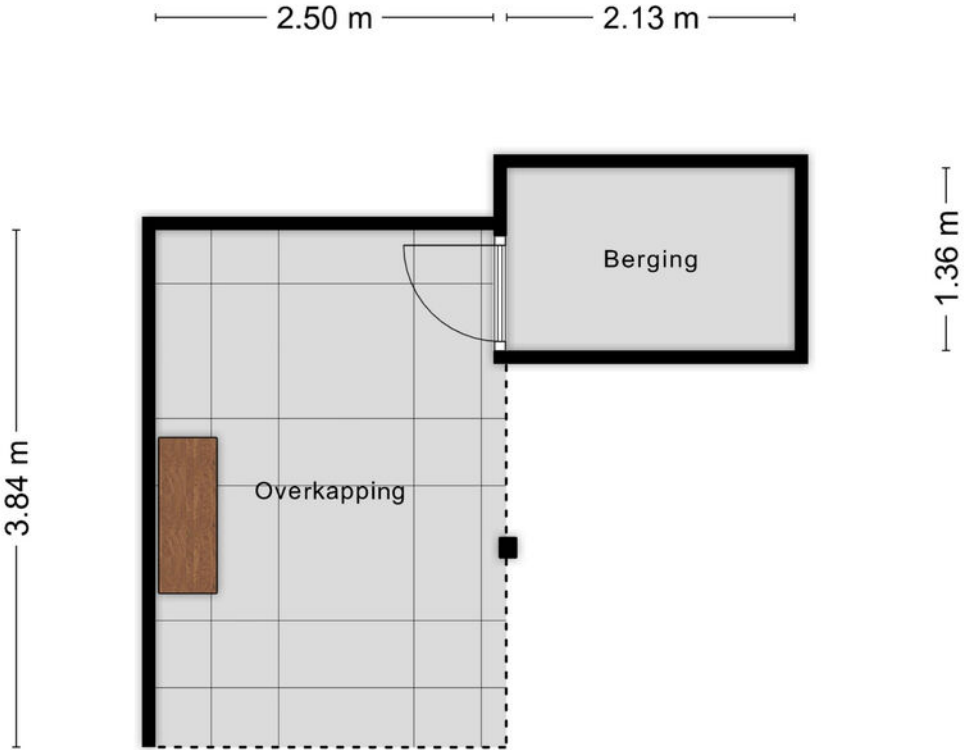
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

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.

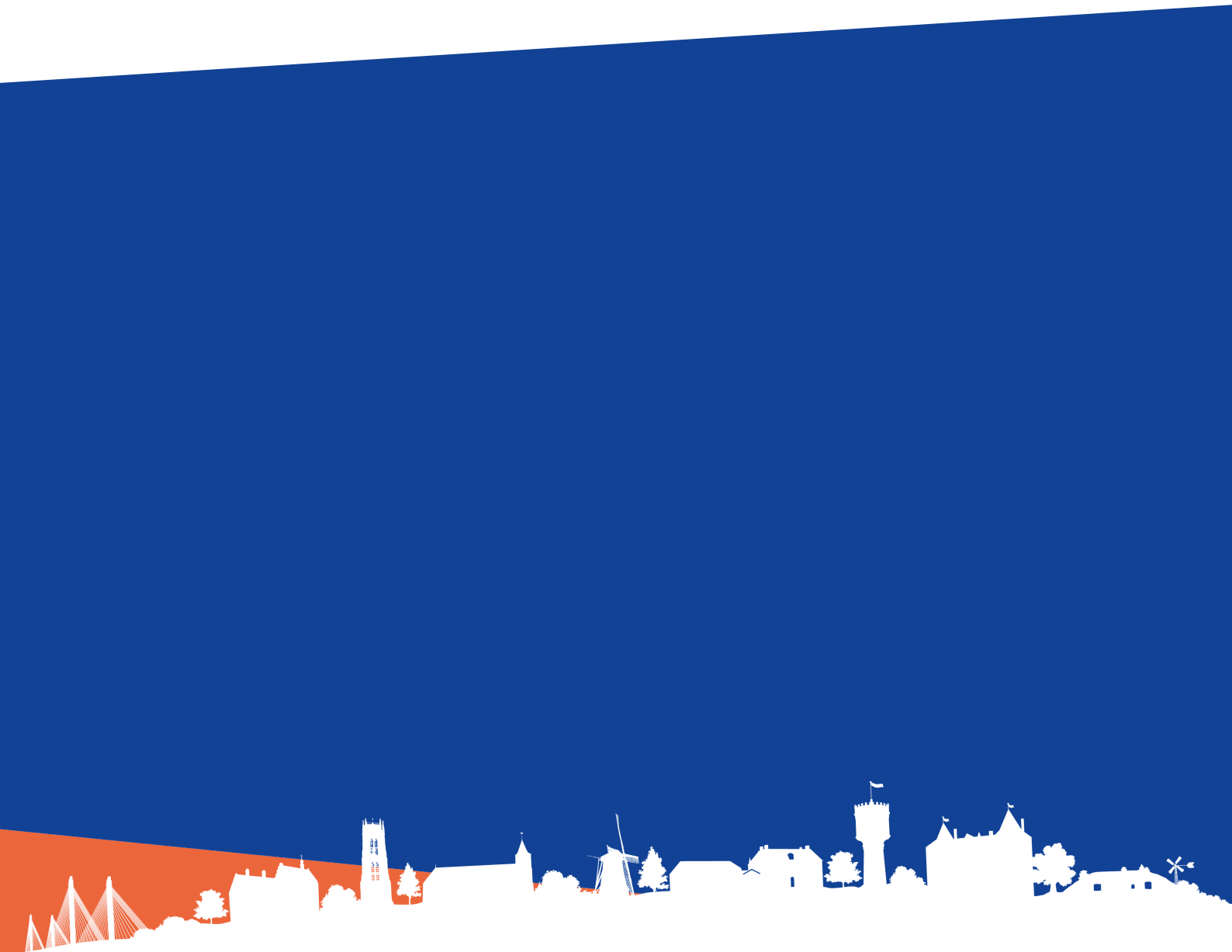
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.

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

