



Spie 4, 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	1989
Inhoud	488 m³
Woonoppervlakte	107 m²
Overige inpandige ruimte	31 m²
Perceeloppervlakte	207 m²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	L
Nummer	709
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-een-kapwoning
- Vier slaapkamers, een moderne badkamer en een open keuken uit 2022
- Grote aangebouwde garage inclusief verdiepingsvloer
- Fraai aangelegde tuin op het zuidwesten

De woning

Welkom aan Spie 4 in Zaltbommel, een ruime, sfeervolle en volledig instapklare twee-onder-een-kapwoning. Met vier slaapkamers, een moderne open keuken en een ruime garage is dit de ideale woning voor gezinnen of stellen die op zoek zijn naar ruimte en een fijne woonomgeving.

Deze woning is gelegen in de prettige woonwijk De Spellewaard in Zaltbommel, met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, supermarkten en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand en dankzij de goede bereikbaarheid ben je binnen enkele minuten op de A2. Bovendien ligt de woning op een steenworp afstand van de Tijningen Plas.



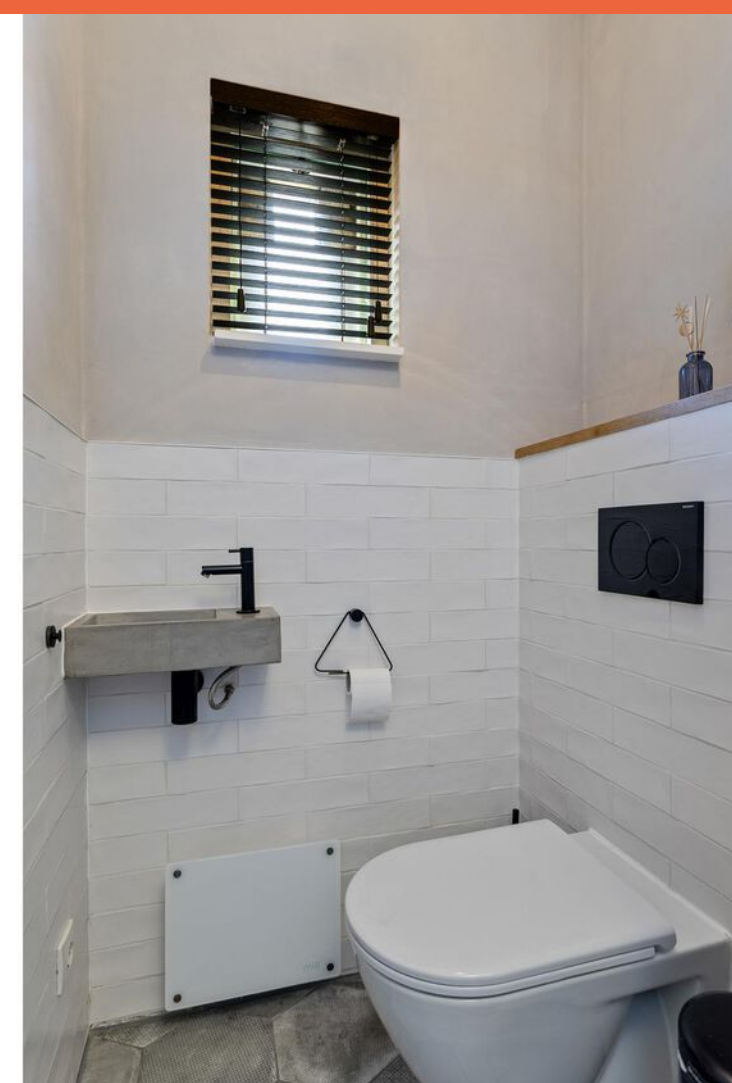




Begane grond

Bij binnenkomst in de hal tref je de trap naar boven, een modern toilet en de doorgang naar de woonkamer. De royale en lichte woonkamer biedt ruimte aan een comfortabele zithoek, waarbij de grote schuifpui niet alleen voor veel daglicht zorgt, maar ook een directe verbinding geeft met de fraai aangelegde en goed onderhouden tuin. De eethoek loopt naadloos over in de keuken, waardoor een open en uitnodigende woonruimte ontstaat.

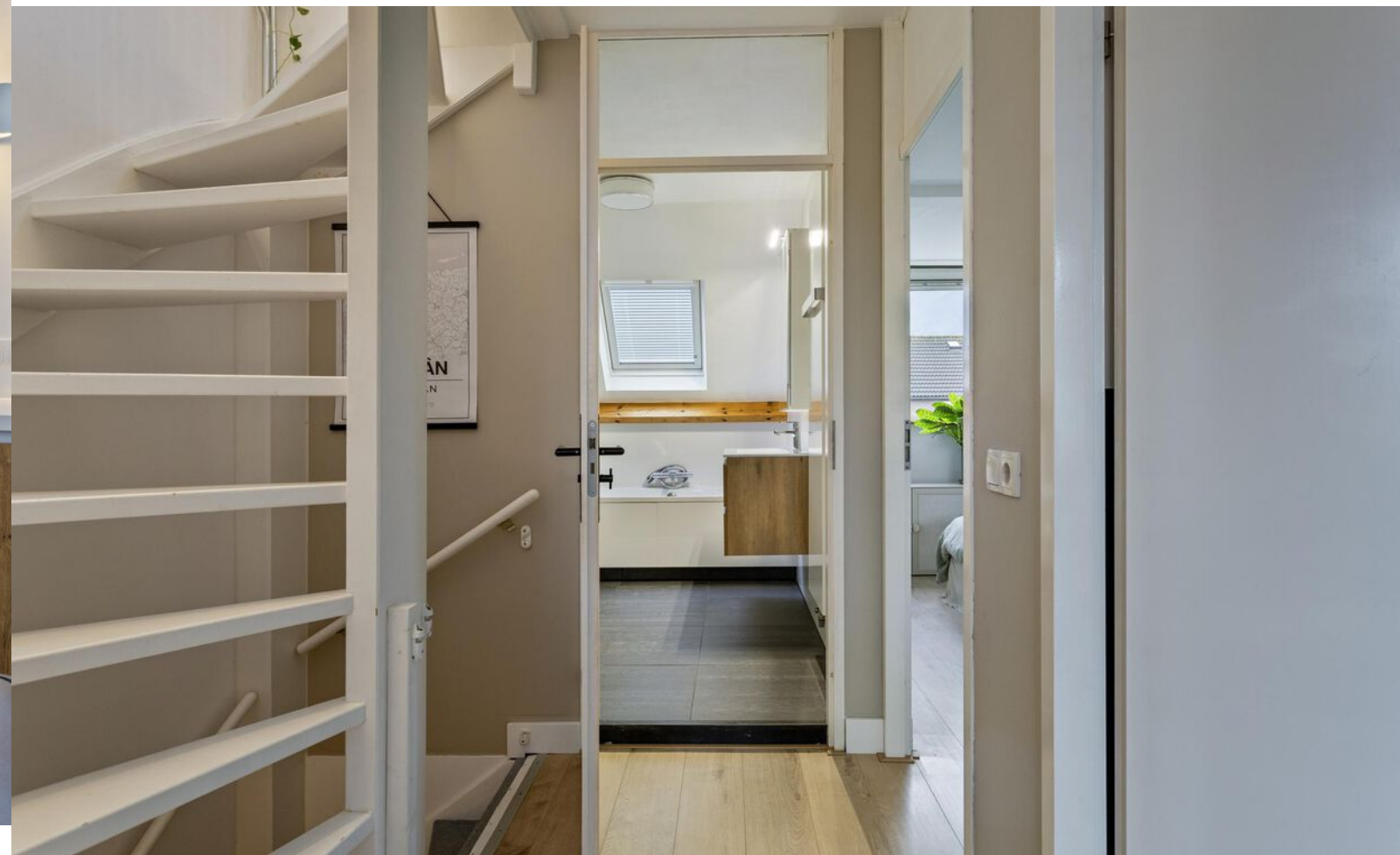
De keuken is modern en stijlvol uitgevoerd met een strak wit werkblad en houten keukenkasten, wat zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling. Deze complete keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en Quooker (allen uit 2022). Daarnaast zijn een combi-oven en vaatwasser aanwezig, zodat je van alle gemakken bent voorzien.







I LICKED IT
SO
IT'S MINE

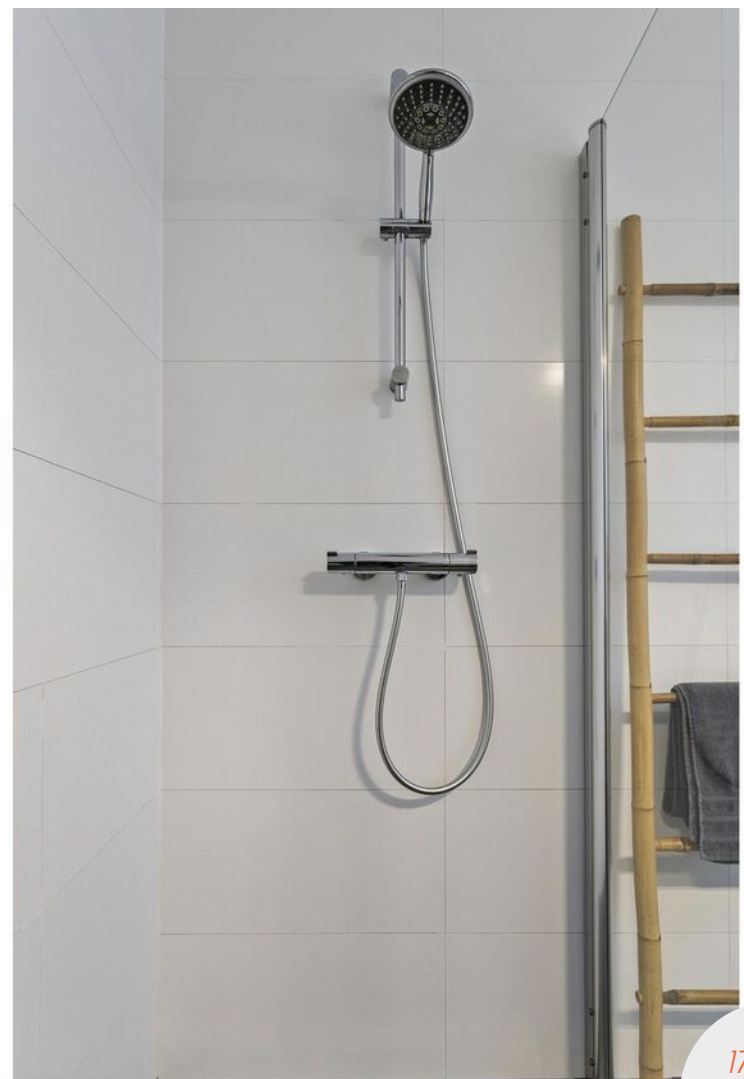


Eerste en tweede verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De master bedroom is ruim en licht dankzij de dakkapel welke in 2018 is geplaatst. De volgende twee slaapkamers zijn perfect als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. De moderne badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, een inloofdouche, een toilet en een breed wastafelmeubel met opbergruimte.

Op de zolder vind je een royale vierde (slaap)kamer en genoeg plek voor extra bergruimte. Daarnaast is hier de aansluiting voor de wasmachine en droger, wat deze verdieping extra praktisch maakt.









Buitenruimte en garage

De prachtige achtertuin, met een zonnige ligging op het zuidwesten, vormt dankzij de brede schuifpui een natuurlijke verlenging van de woonkamer. Direct grenzend aan de woning ligt een ruim terras met grote, strakke tegels, waar volop ruimte is voor een royale tuintafel. Aansluitend bevindt zich een sfeervolle overkapping, ideaal als buitenkeuken of extra loungeplek.

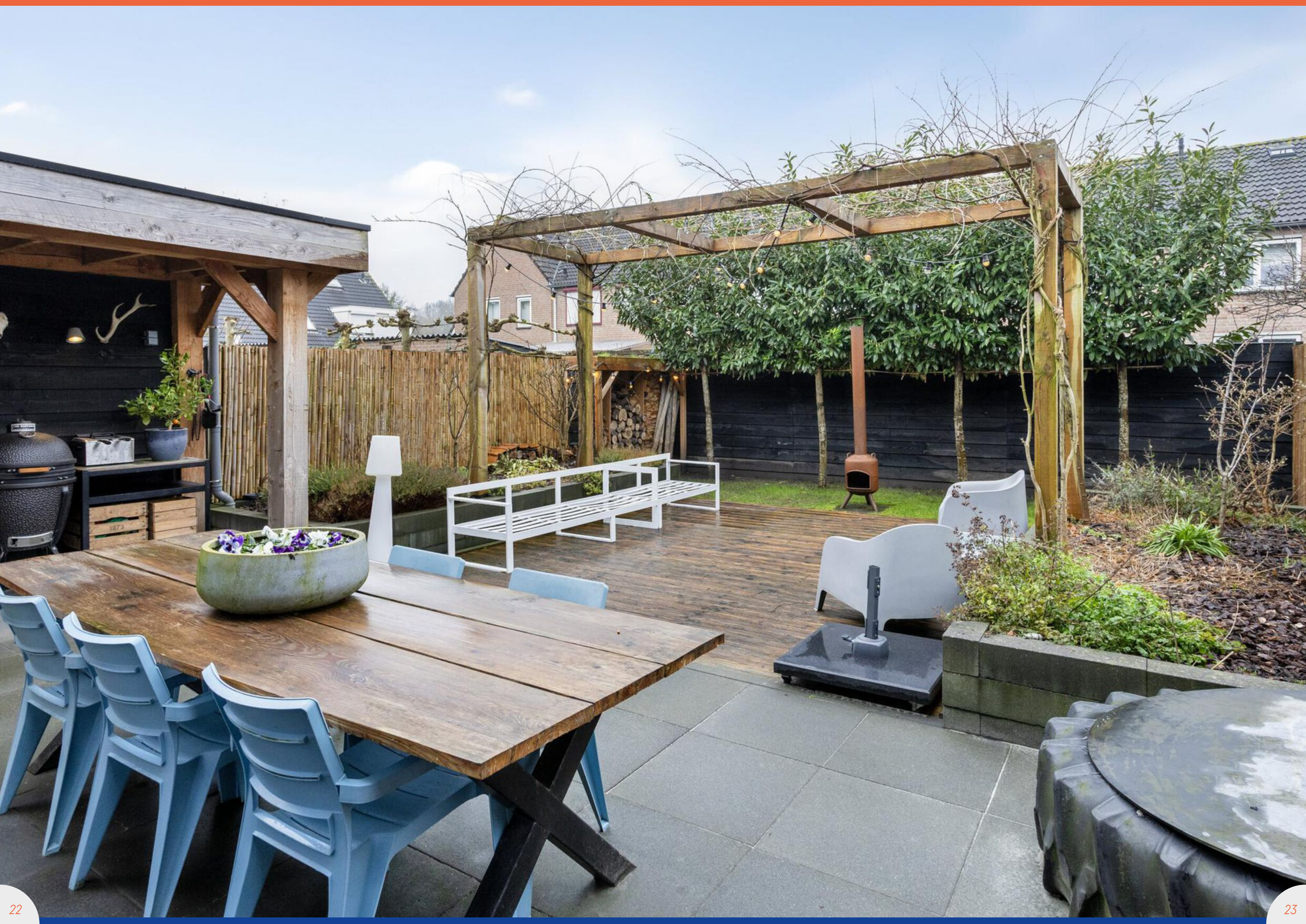
Centraal in de tuin ligt een strak houten vlonderterras, omgeven door groen en aangekleed met een pergola. Langs de randen van de tuin bieden bamboe schuttingen en een rij wintergroene bomen optimale privacy. Aan de achterzijde van de tuin ligt nog een gazon, waar een charmante buitenkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid op frisse avonden. In alle seizoenen is het in deze tuin goed toeven!

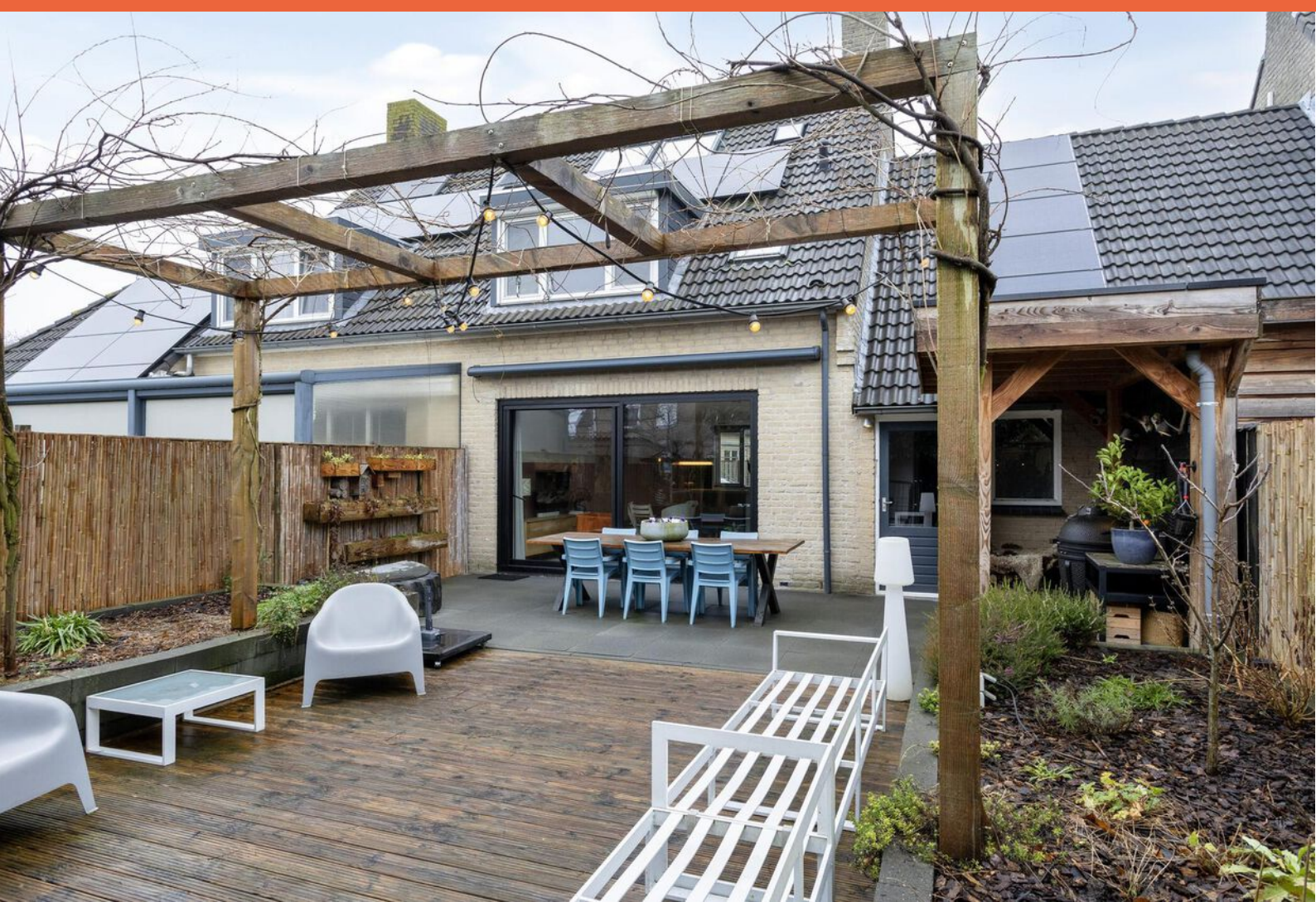
De zeer ruime garage is zowel via de achtertuin als via de voortuin toegankelijk en biedt volop extra bergruimte, mede dankzij de praktische verdiepingsvloer.

Goed om te weten:

Deze woning heeft een energielabel C, echter na afgifte van dit energielabel heeft de woning nog diverse energiebesparende verbeteringen ondergaan en is het inmiddels voorzien van 14 zonnepanelen, HR++ glas in de schuifpui, dakkapel en dakramen. Dat is niet meegenomen in het huidige energielabel C.

In 2022 is de gehele benedenverdieping vernieuwd, inclusief een nieuwe vloer, vloerverwarming en een moderne schuifpui.





Kadaster

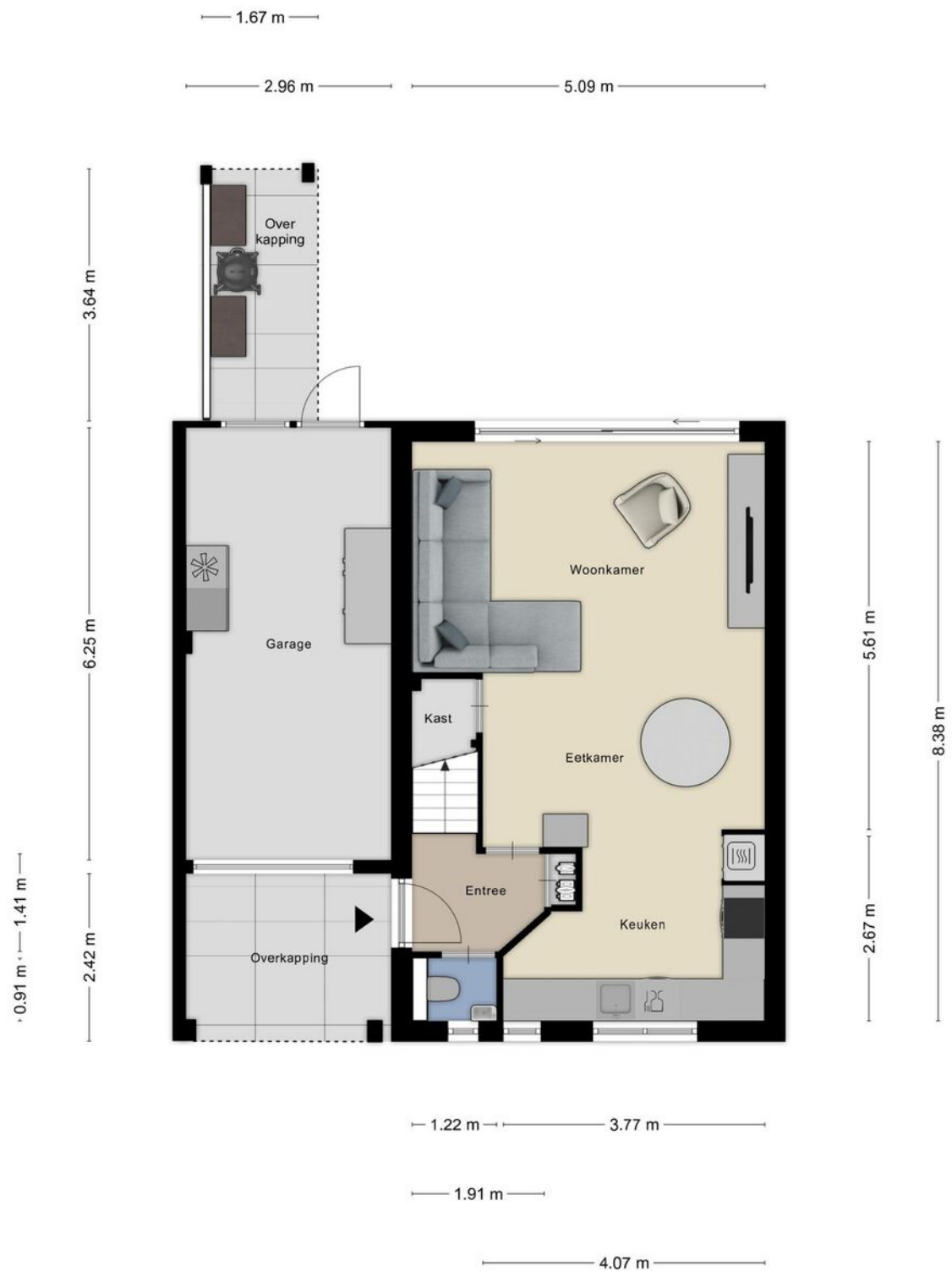
Spie 4, Zaltbommel



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



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.

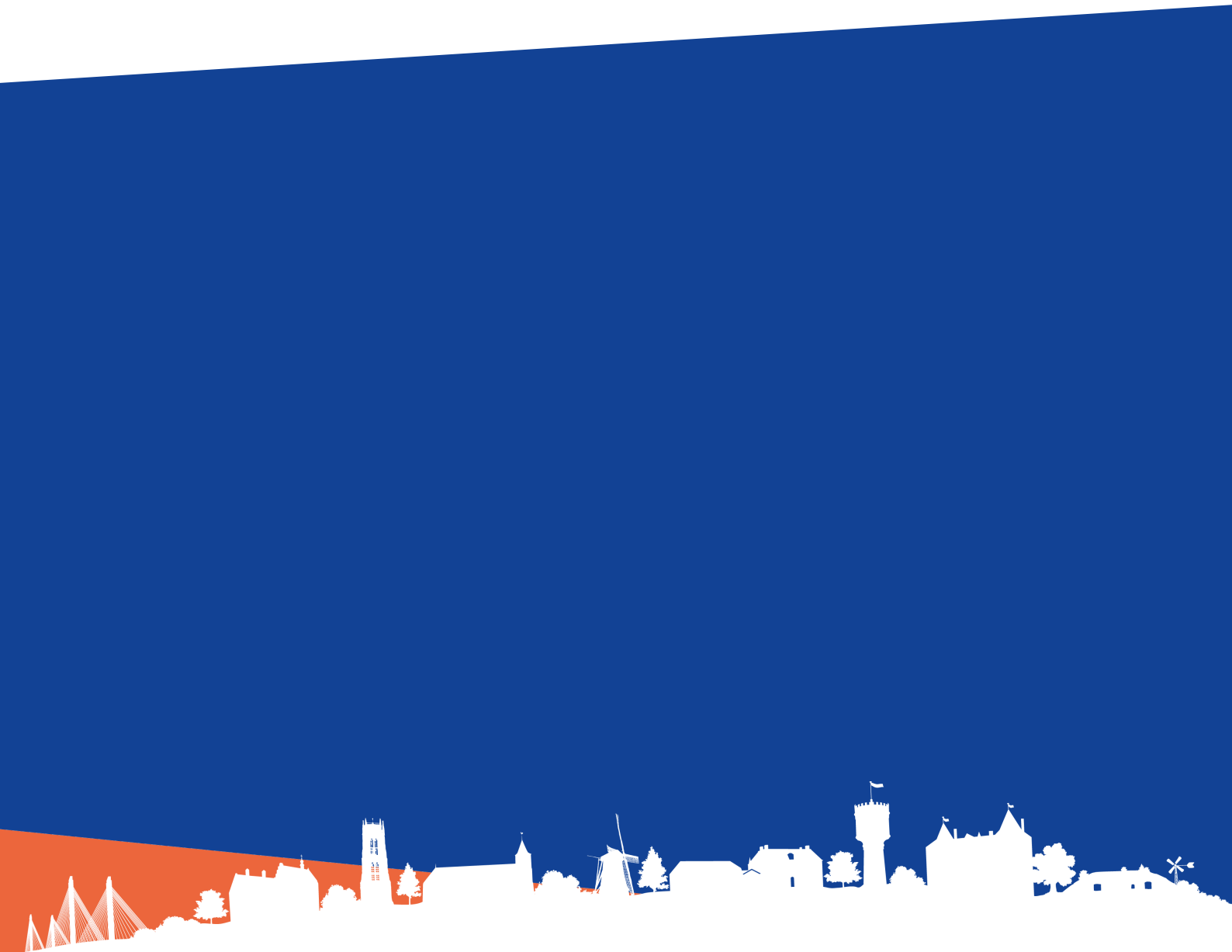
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.

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

