



Bisschop Ludgerstraat 44, 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	1998
Inhoud	674 m³
Woonoppervlakte	190 m²
Perceeloppervlakte	368 m²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	K
Nummer	1072
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Zonnige tuin op het zuiden
- Levensloopbestendig dankzij slaap- en badkamer op de begane grond
- Drie slaapkamers en een badkamer op de verdieping
- Garage en eigen oprit

Woning

Welkom aan de Bisschop Ludgerstraat 44 – een comfortabele, levensloopbestendige woning met verrassend veel ruimte, een zonnige tuin, eigen oprit én garage.

Met een slaap- en badkamer op de begane grond is deze woning ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, maar ook perfect geschikt voor een gezin dankzij de drie slaapkamers en tweede badkamer boven. Hier geniet je van licht, comfort en flexibiliteit. Klaar om zo te betrekken!







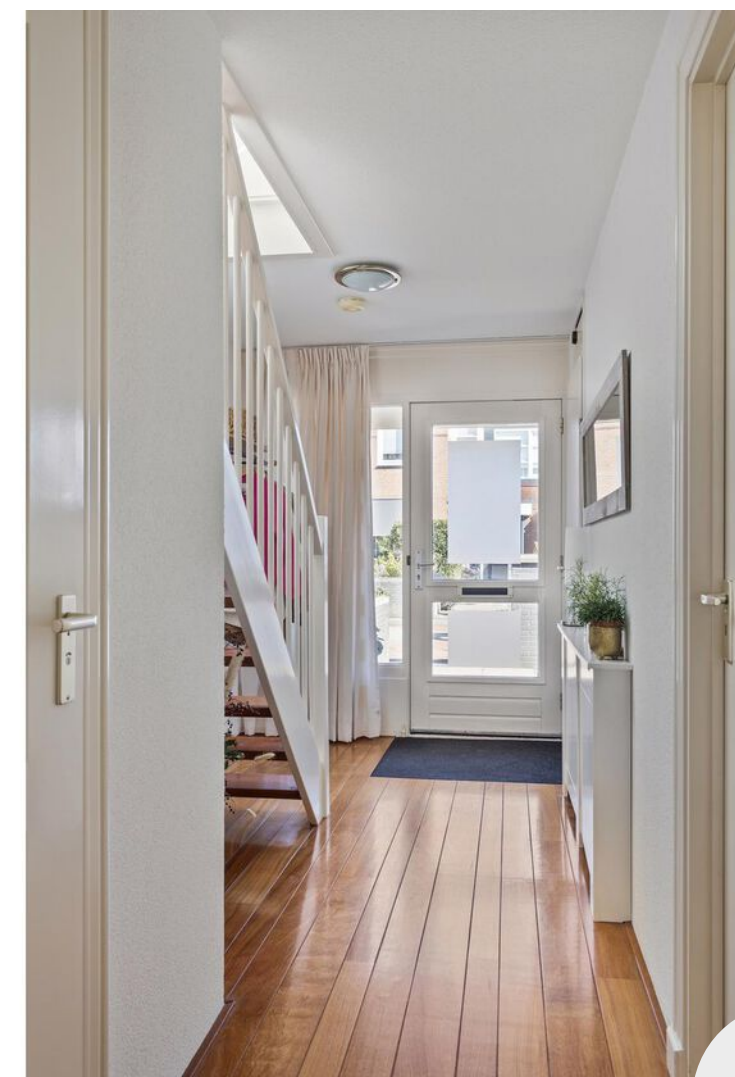
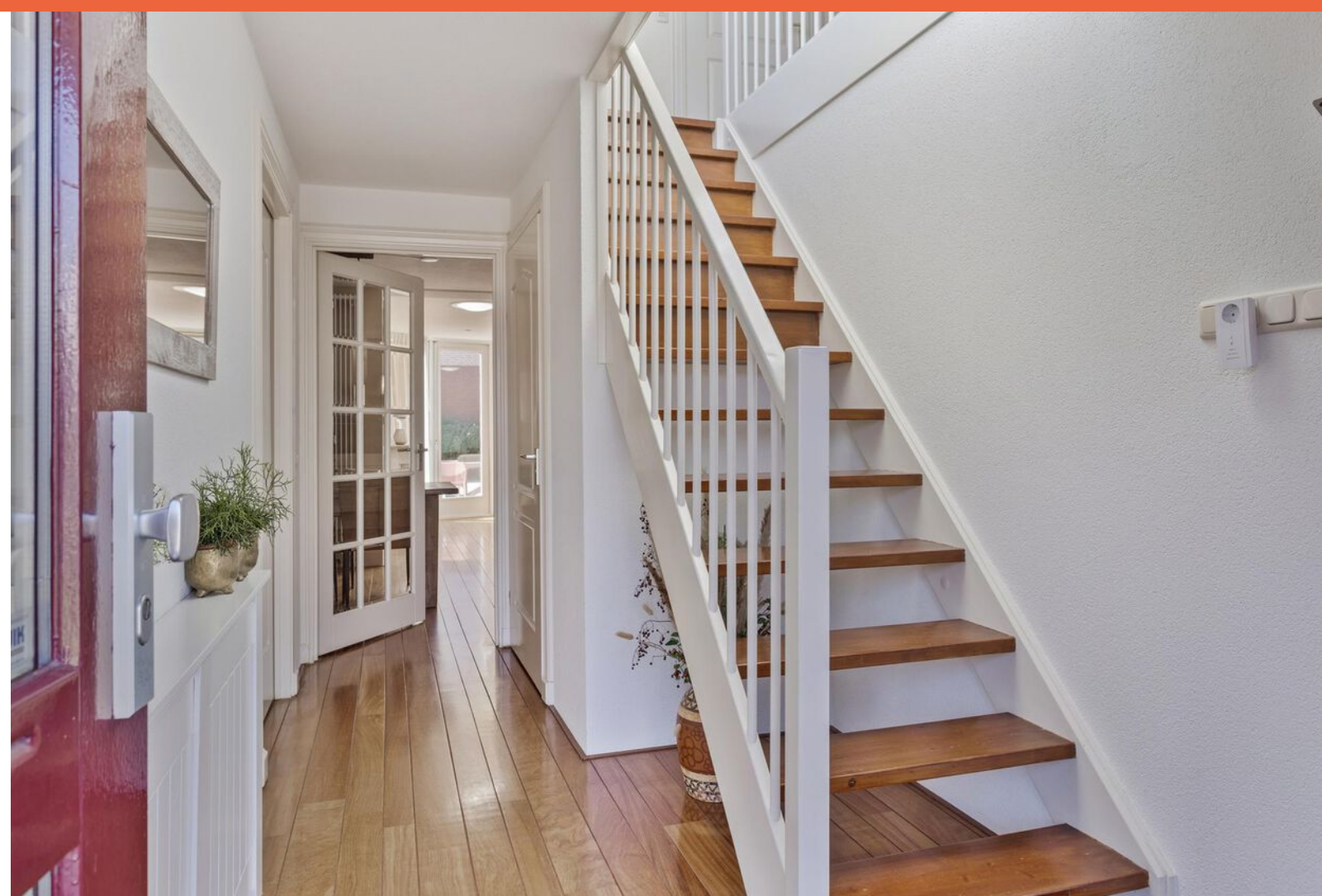
De woning - begane grond

Licht, ruimte en een fijne sfeer

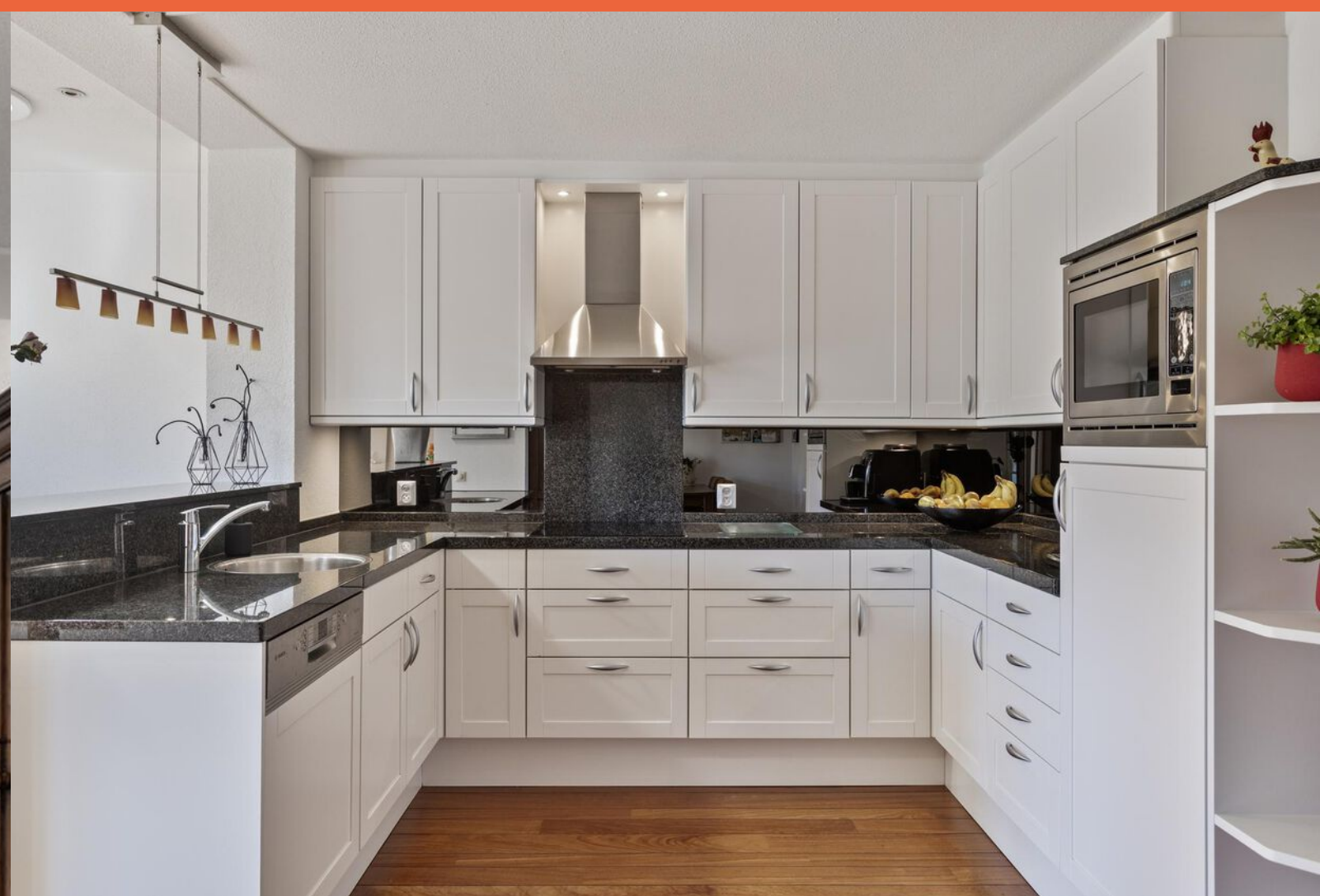
Via de verzorgde hal met toilet, meterkast en trapopgang kom je in de sfeervolle woonkamer. Grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een prettige lichtinval en bieden volop ruimte voor een gezellige zithoek. De woonkamer loopt door naar de eetkamer en open keuken, die in een praktische u-opstelling is uitgevoerd. De lichte kleurstelling met donker werkblad geeft de keuken een moderne uitstraling, en dankzij de open doorkijk richting de achterzijde van de woning blijft het contact met de rest van de ruimte én de tuin behouden. Aan de achterzijde van de woning vind je een bijzonder fijne leefruimte met ronde raampartij en openslaande deuren naar de tuin. Een prachtige plek om te dineren, te werken of gewoon te genieten.

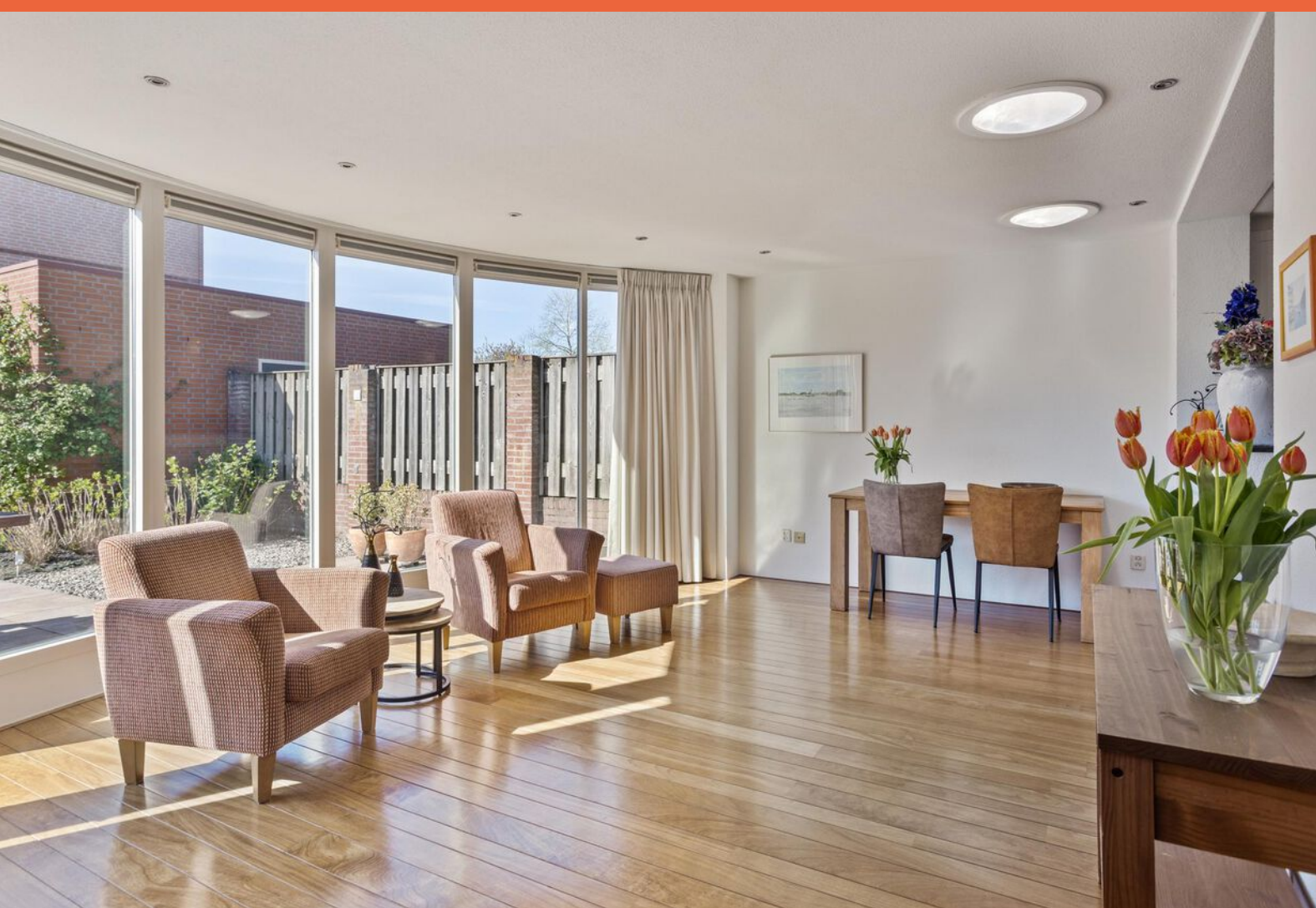
Gelijkvloers wonen

Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met vaste kast én een complete badkamer met ligbad, douche en wastafel. Ook de praktische bijkeuken met witgoedaansluiting en toegang tot de tuin is op de begane grond gesitueerd.

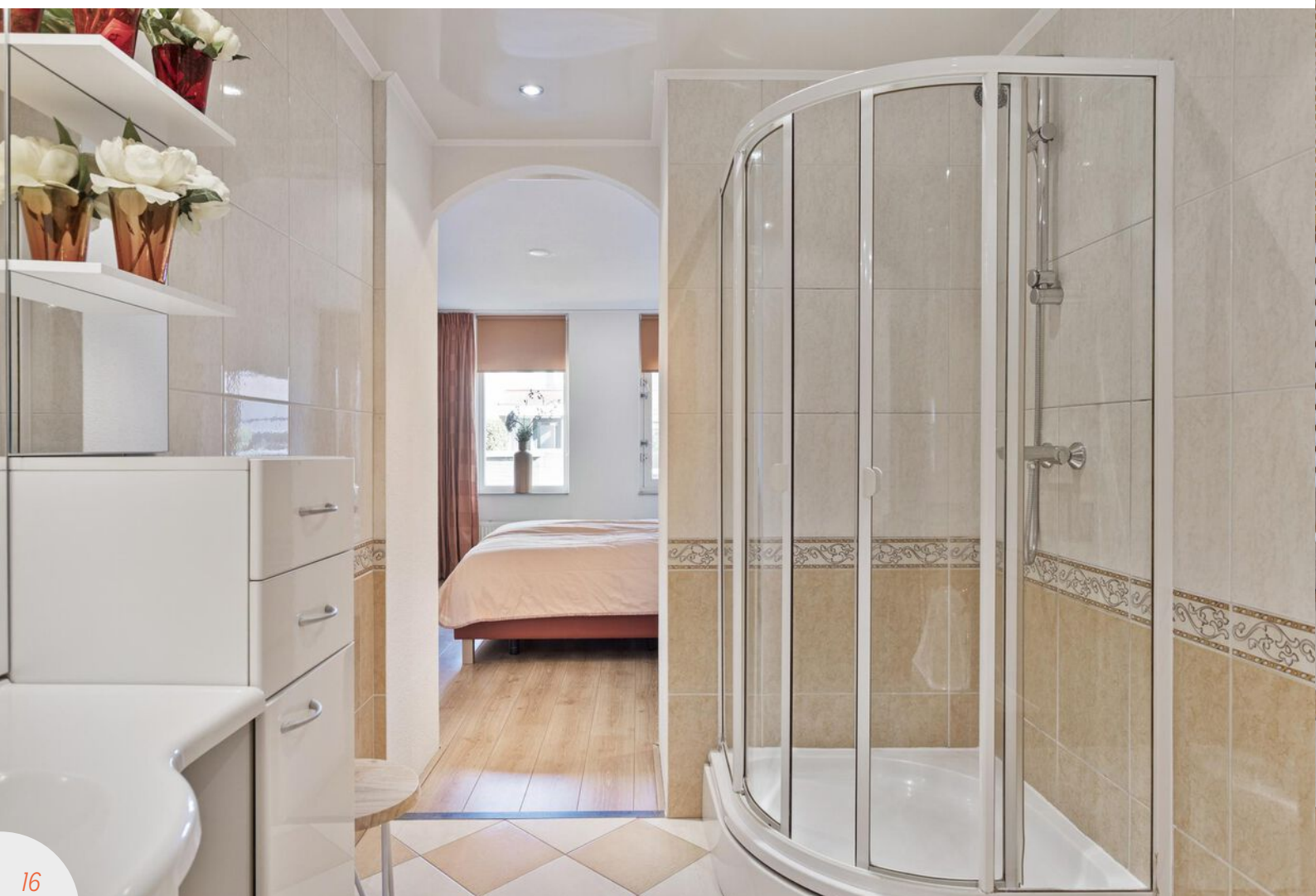














De woning - de verdieping en buitenruimte

Veelzijdige verdieping

De eerste verdieping telt drie volwaardige slaapkamers, elk met fijne lichtinval en een rustige uitstraling. Zoek je een extra werkplek, hobbyruimte of logeerkamer? Hier kan het allemaal. Daarnaast is er op deze verdieping een tweede badkamer aanwezig, met douche, toilet en wastafel. Fijn voor logés of een gezin.

Zonnige tuin met privacy

De achtertuin ligt op het zuiden en is een heerlijke plek voor wie van het buitenleven houdt. Sierbestrating, kleurrijke borders en een groene erfafscheiding zorgen voor een prettige sfeer en veel privacy. Er zijn twee terrassen: eentje direct achter het huis, perfect voor een grote eettafel, en een tweede achterin de tuin. Een plek om te ontspannen, te zonnen of lekker te spelen met de (klein)kinderen. De garage is ook via de tuin bereikbaar.

Garage en oprit

De vrijstaande garage heeft een oppervlakte van bijna 18m² en is voorzien van elektra. Een perfecte plek voor het stallen van fietsen of te gebruiken als extra bergruimte of hobbyruimte. De eigen oprit voor de garage biedt ruimte voor het parkeren op eigen terrein.

Comfortabel en duurzaam

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas. In 2022 zijn zonnepanelen geplaatst.

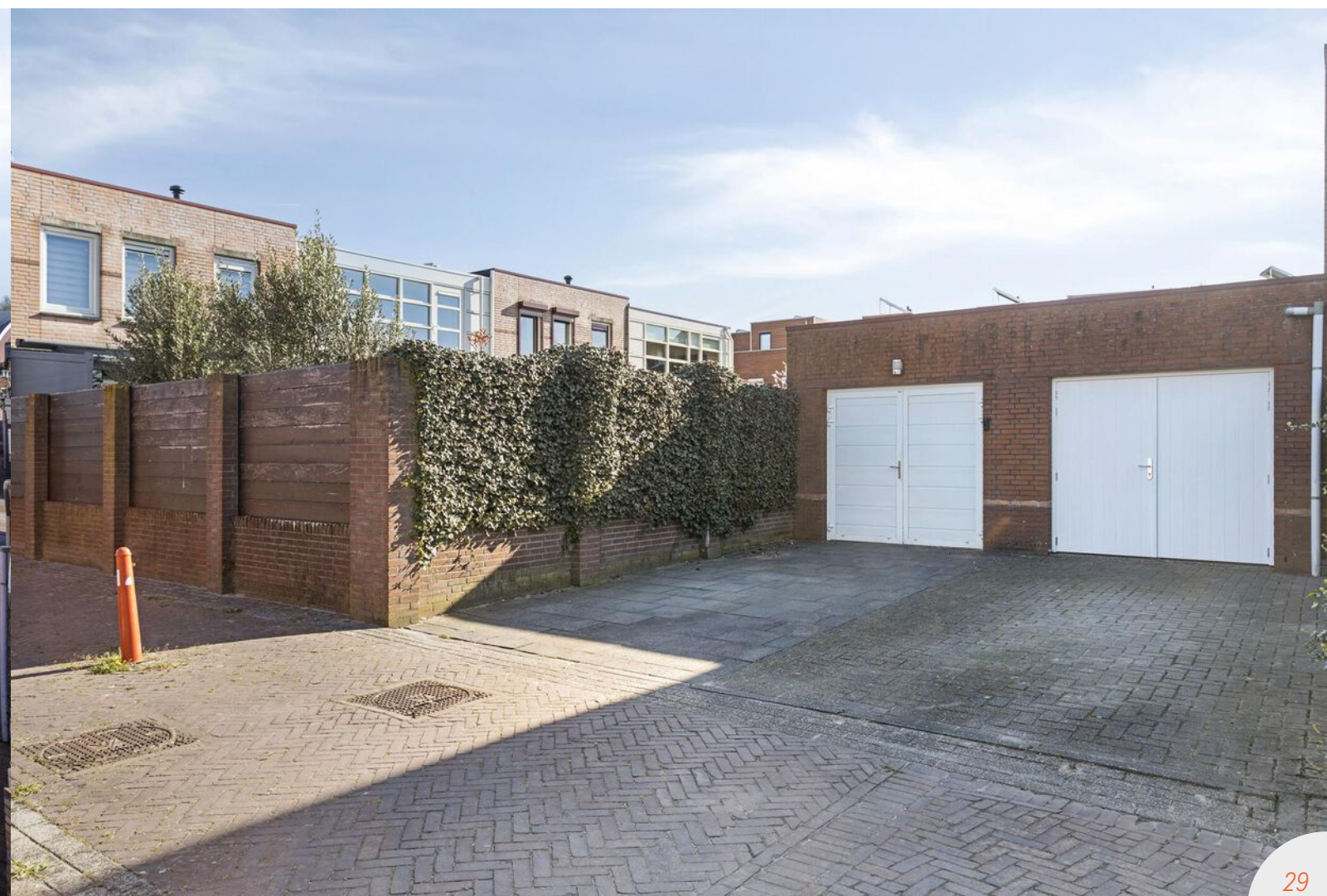












Kadaster

Bisschop Ludgerstraat 44, Zaltbommel



Plattegrond



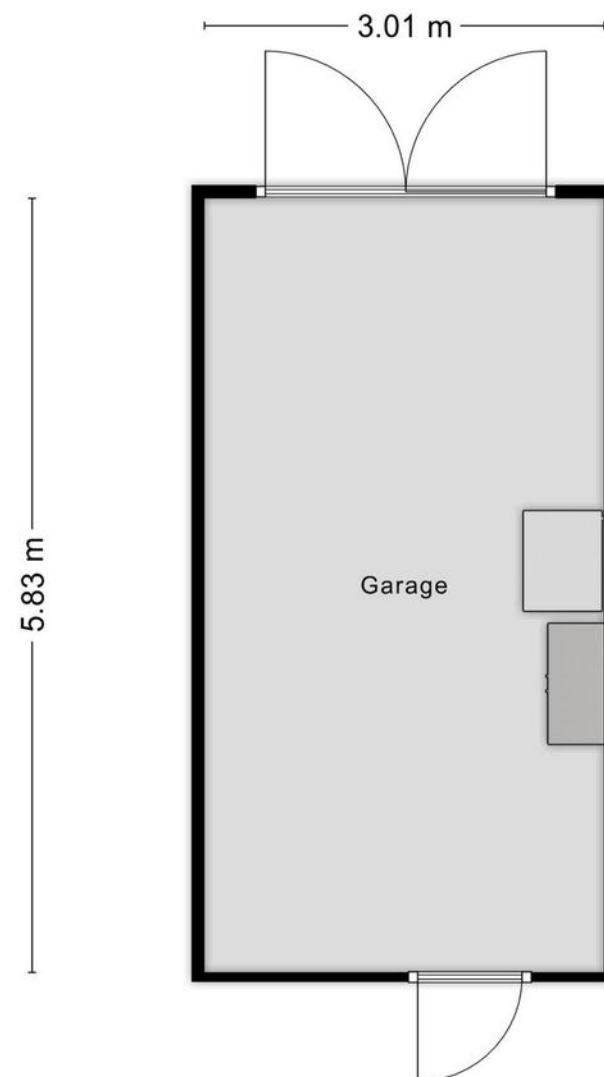
Plattegrond



Plattegrond



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.

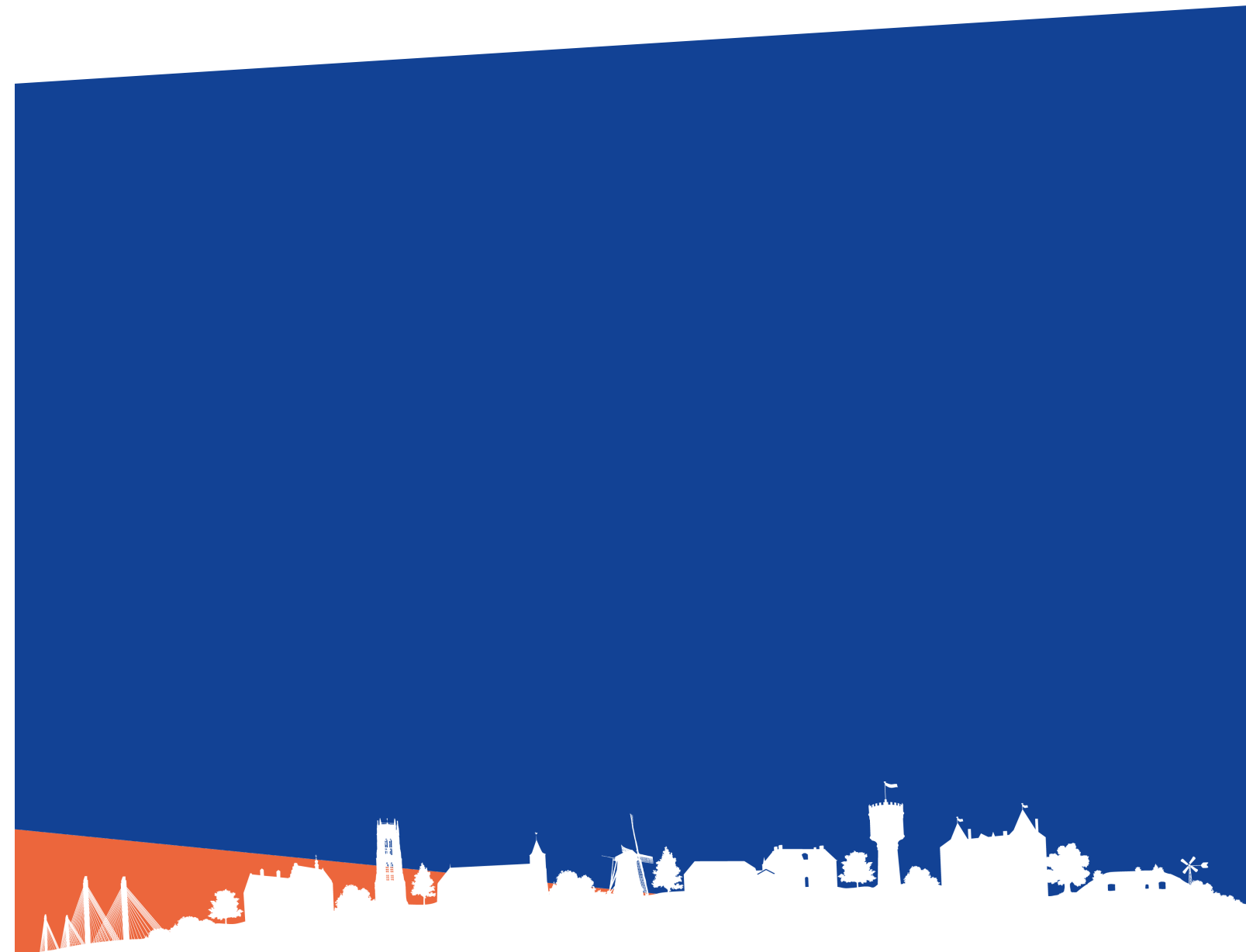
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.



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

