



Kerkstraat 38 - 40, 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	< 1906
Inhoud	851 m3
Woonoppervlakte	231 m2
Overige inpandige ruimte	9 m2
Perceeloppervlakte	188 m2
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	A
Nummer	3901
Aanvaarding	In overleg

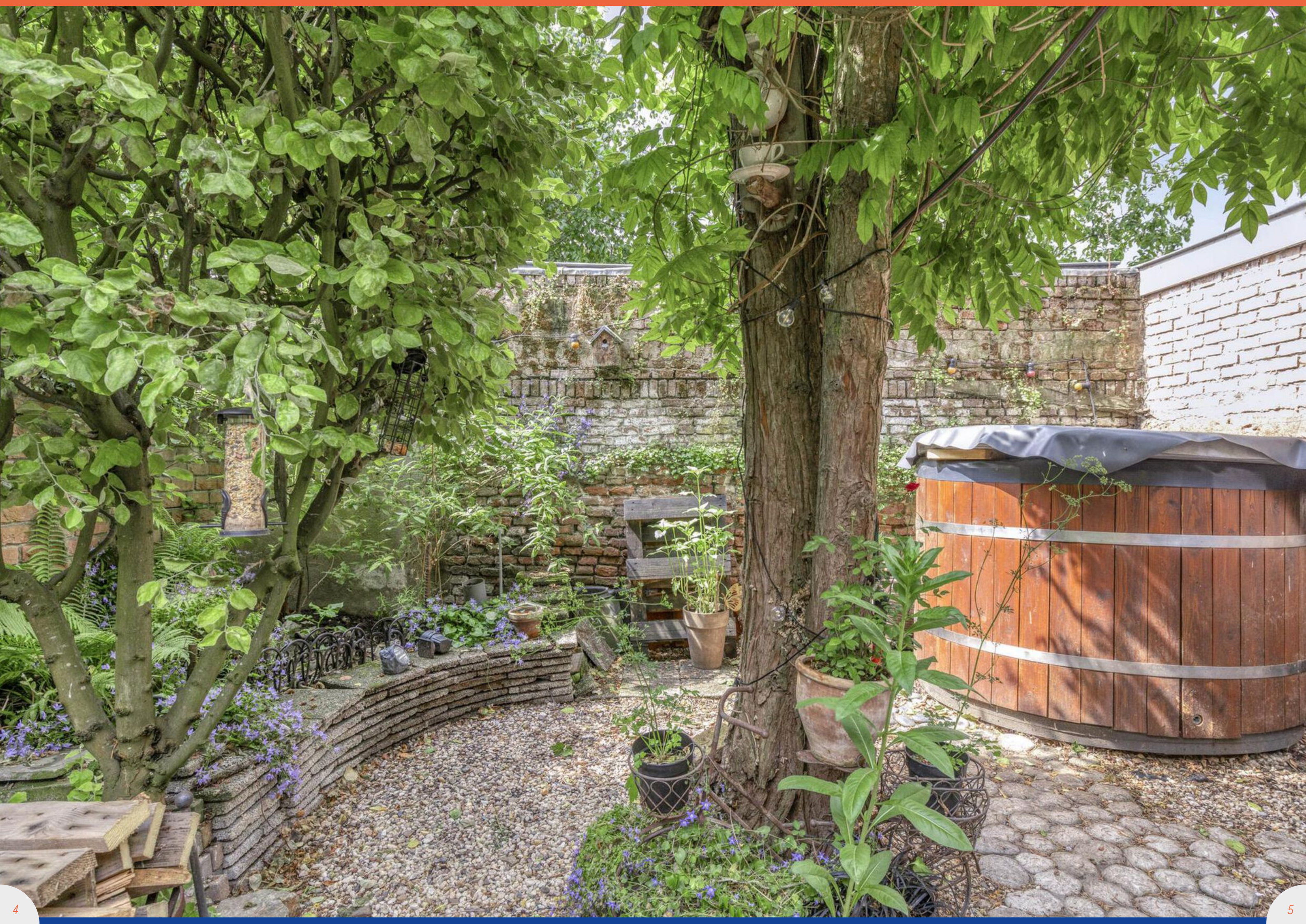
Bijzonderheden

- Twee huisnummers met elk de eigen entree: Ideaal voor dubbele bewoning of praktijk aan huis
- Twee keukens, twee badkamers en meerdere (slaap)kamers
- Beschutte, groene stadstuin met houten overkapping
- Zonnig dakterras op het zuidoosten met veel privacy en uitzicht op de Sint-Maartenskerk

Woning

In het sfeervolle centrum van Zaltbommel, op slechts een paar passen van de imposante Sint-Maartenskerk, vind je Kerkstraat 38 én 40: twee charmante panden, elk met een eigen voordeur, maar beiden met evenveel karakter en uitstraling. Nummer 38 springt direct in het oog met zijn authentieke trapgevel, terwijl nummer 40 juist een klassieke rechte voorgevel heeft. Samen vormen ze een bijzonder geheel met maar liefst circa 231 m² woonoppervlakte, verdeeld over meerdere woonlagen. Met twee entrees, twee keukens, twee badkamers, meerdere slaapkamers en zowel een beschutte stadstuin als een groen dakterras is dit een woning die flexibiliteit, comfort en karakter moeiteloos combineert.







Kerkstraat 40

Achter de voordeur van huisnummer 40 tref je op de begane grond een verrassend compleet appartement, momenteel ingericht als zelfstandige woonruimte met een eigen badkamer.

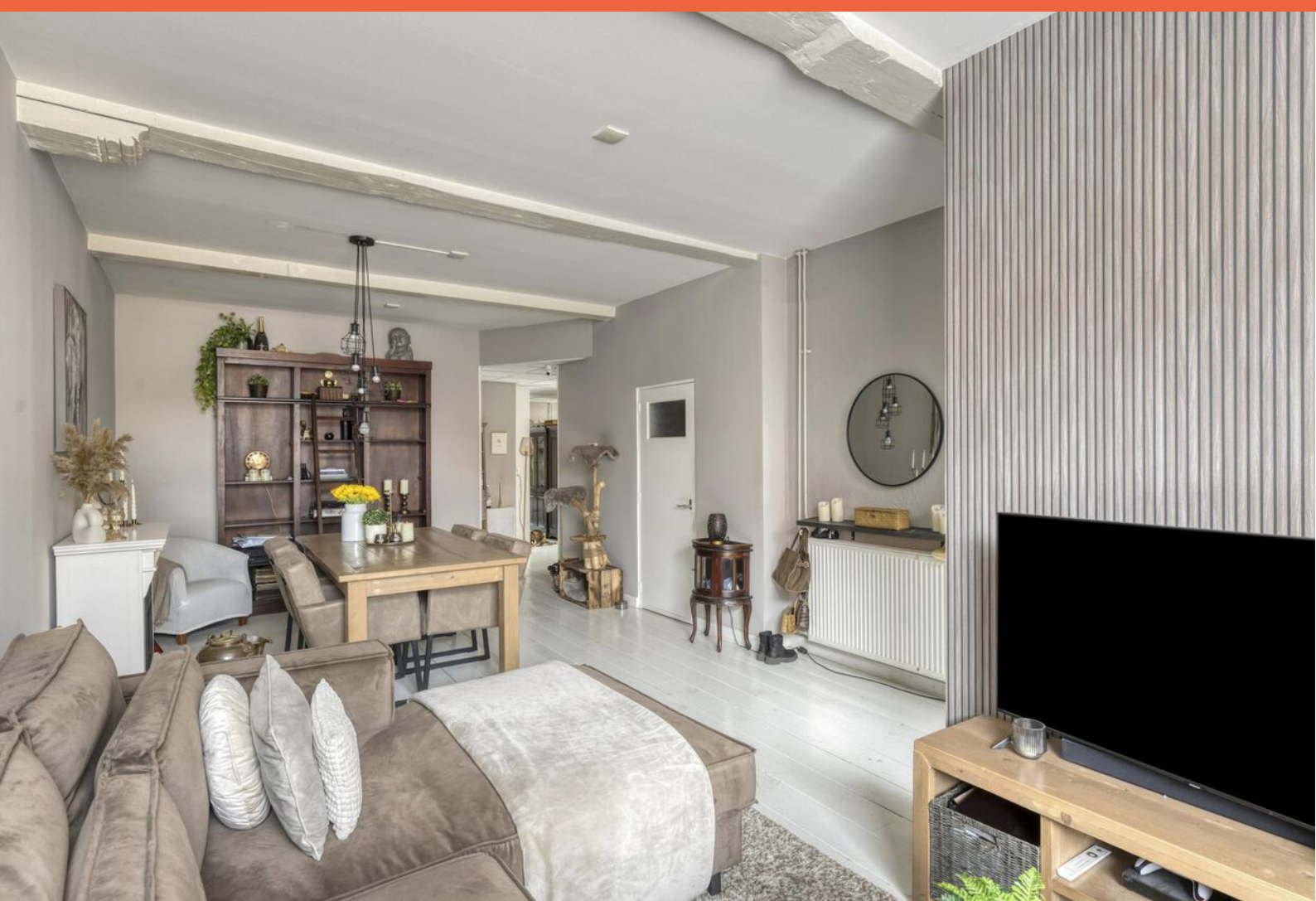
Een rondleiding door dit fijne appartement:

Je komt binnen in een ruime, sfeervolle leefruimte met volop plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. Aan de zijkant van de ruimte bevindt zich de deur naar de badkamer. Deze is eenvoudig maar verzorgd, met douche, wastafel en toilet. Aansluitend aan het eetgedeelte loop je zo de open keuken in, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Achter de keuken is extra bergruimte aanwezig.

Helemaal aan de achterzijde bevindt zich het slaapgedeelte, waarvandaan je ook directe toegang tot de tuin hebt.

En die tuin is een ware verrassing: groen, beschut en sfeervol. Knusse zitplekken, een charmante houten overkapping en weelderige begroeiing maken dit een heerlijke buitenruimte waar je bijna het hele jaar door kunt genieten. De tuin voelt besloten en intiem: een verborgen parel, midden in het levendige hart van de stad.











Kerkstraat 38

Dan nu de woning achter de voordeur met huisnummer 38: een woning vol verrassingen achter een karakteristieke trapgevel.

Op de begane grond vind je een multifunctionele ruimte met een warme houten vloer en dubbele openslaande deuren naar de straatzijde. Deze kamer is momenteel ingericht als werk- en logeerkamer, maar biedt volop mogelijkheden: van rustige thuiswerkplek tot praktijkruimte of atelier.

Via de hal, met garderobe en trapopgang, kom je op de eerste verdieping terecht. Hier ontvouwt zich een royale, lichte leefruimte waarin wonen en koken op een natuurlijke manier samensmelten. De woonkamer ligt aan de voorzijde en kijkt uit over de rustige, charmante Kerkstraat: een straatje met historische gevels en weinig verkeer. Een sfeervolle plek om te zitten, helemaal met de aanwezigheid van de open haard: perfect voor lange avonden en extra warmte in de winter.

Aan de achterzijde ligt de leefkeuken, voorzien van een royale glazen lichtstraat die een bijzondere doorkijk biedt naar de tweede verdieping. Dit architectonische detail zorgt voor een speelse lichtinval en een prettig gevoel van hoogte en ruimte.

De keuken is strak en modern, met een lang werkblad, veel kastruimte, gaskookplaat, rvs-afzuigkap en oven. Er is voldoende plek voor een grote eettafel onder de lichtstraat en extra fijn: vanuit de keuken stap je direct het dakterras op.









Vervolg - Kerkstraat 38

Via een gang, met toegang tot het moderne toilet, loop je verder naar het andere deel van deze verdieping. Hier bevindt zich een stijlvol uitgevoerde badkamer met een ligbad bij het raam, een aparte inloopdouche, dubbele wastafel met brede spiegel, een zwevend toilet en een designradiator. Alles strak betegeld en met zorg onderhouden.

De aansluitingen voor wasmachine en droger zijn keurig weggewerkt in een strakke kastenwand in de aangrenzende slaapkamer. Deze kamer is royaal van formaat en biedt genoeg ruimte voor een groot bed, kastenwand én eventueel een werkplek. De openslaande deuren naar het dakterras maken deze kamer extra bijzonder.

Het terras is een heerlijke, groene plek midden in de stad. Gelegen op het zuidoosten, met genoeg ruimte voor een eettafel en een aparte zithoek. Dankzij het elektrisch bedienbare zonnescherm geniet je hier zowel van zon als schaduw, en de privacy maakt het een perfecte plek om in alle rust te ontspannen. Als extra bonus is er ook nog uitzicht op de indrukwekkende toren van de Sint-Maartenskerk: een dagelijks herinnering aan de unieke ligging van deze woning.









Vervolg - Kerkstraat 38

Aan ruimte geen gebrek want naast een bergzolder boven de slaap- en badkamer is eenmaal terug in de woonkamer ook nog de trapopgang naar de tweede verdieping: een verrassende ruimte vol licht en mogelijkheden.

Via een vaste trap vanuit de woonkamer bereik je deze lichte, open woonlaag. De hoge kapconstructie geeft direct een ruimtelijk gevoel, en dankzij de bijzondere lichtstraat in de vloer heb je een subtiel zicht op de leefkeuken eronder. Een speels architectonisch element dat zorgt voor extra lichtinval én een unieke ruimtelijke beleving.

De ruimte is nu ingericht als werk- en hobbykamer, met aan weerszijden praktische werkplekken en opbergruimte. Maar ook één of zelfs twee slaapkamers behoren hier tot de mogelijkheden. Dankzij de rustige ligging en het royale oppervlak is dit een verdieping die zich moeiteloos aanpast aan jouw woonwensen of je nu behoefte hebt aan extra slaapkamers, een atelier, een rustige thuiswerkplek of gewoon een fijne plek om je even terug te trekken.









Kadaster

Kerkstraat 40, Zaltbommel



Plattegrond



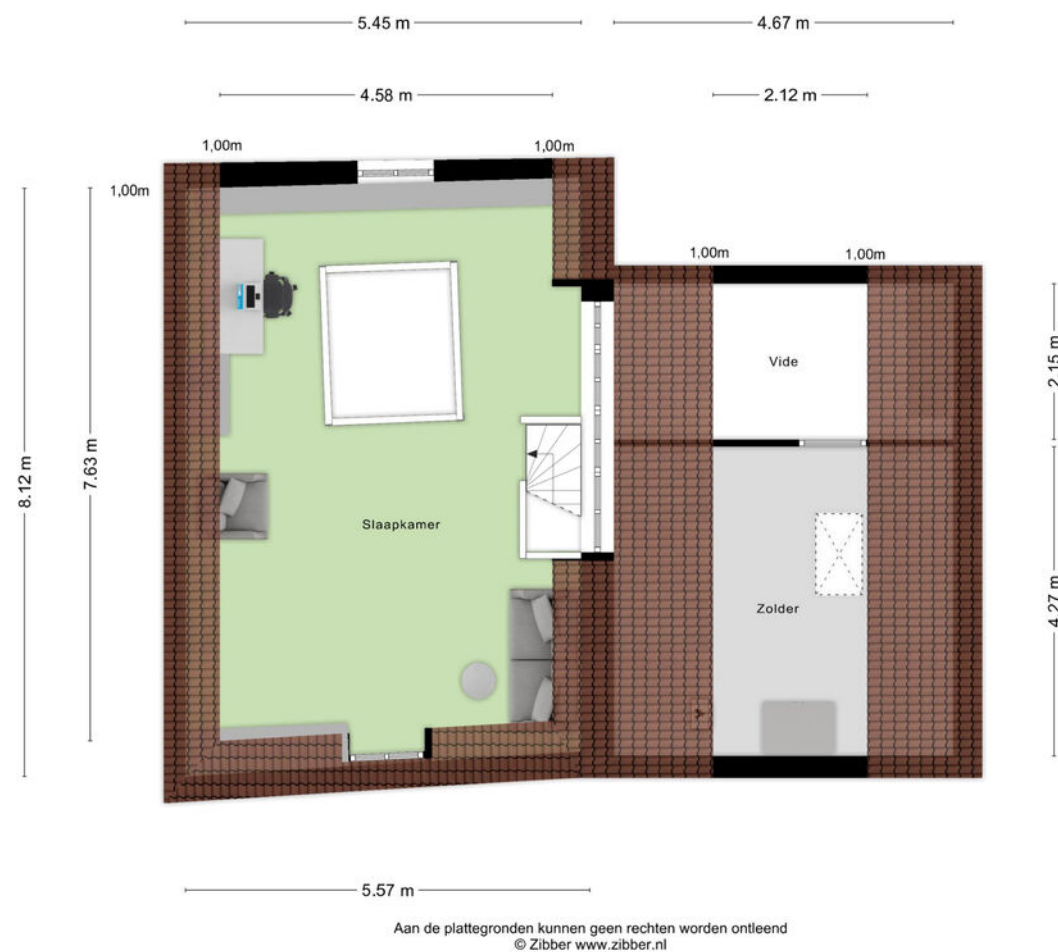
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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.

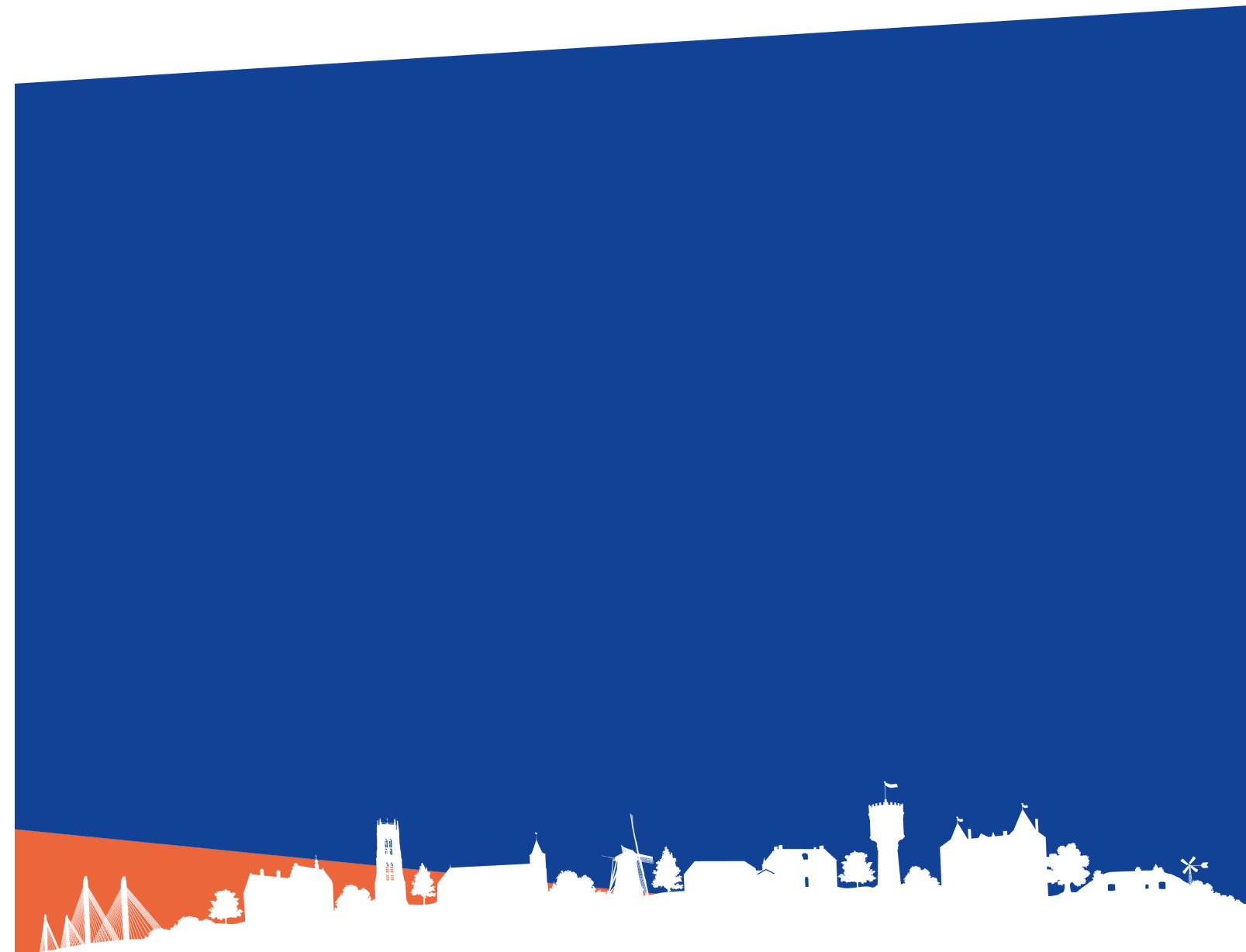
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.

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

