



Boschstraat 74, 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 18e eeuw
Inhoud	268 m ³
Woonoppervlakte	81 m ²
Buitenruimte	50 m ²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	A
Nummer	3788
Appartementindex	6
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Sfeervolle bovenwoning met eigen voordeur en trapopgang
- Badkamer in 2023 volledig vernieuwd
- Twee slaapkamers
- Groot dakterras van circa 50 m² op het zuidwesten met schitterend uitzicht

De woning in het kort

Wonen in de historische binnenstad van Zaltbommel, met volop licht, ruimte én een spectaculair dakterras van circa 50 m². Deze charmante bovenwoning aan de Boschstraat combineert karakteristieke details met modern comfort. Met een sfeervolle woonkamer, twee slaapkamers, een eigentijdse keuken, recent vernieuwde badkamer én het royale dakterras met uitzicht op de Sint-Maartenskerk en de stadse daken, is dit een bijzonder compleet appartement op een toplocatie.





De binnenruimte

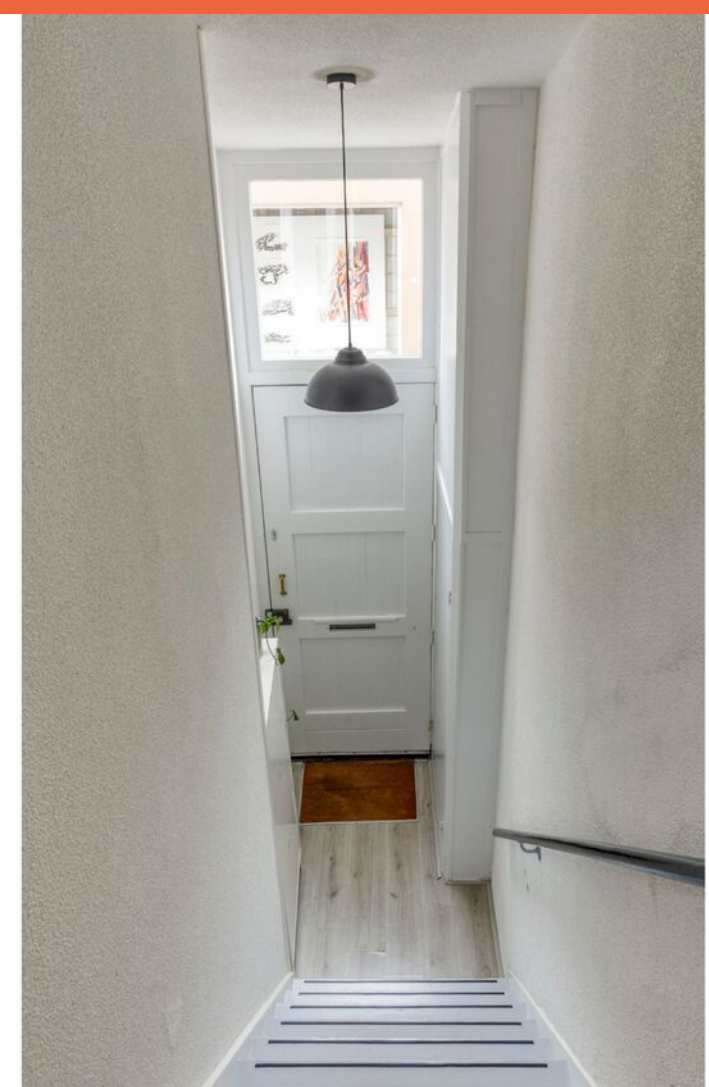
Via de eigen voordeur stap je binnen in een lichte hal met trapopgang. Dit geeft direct een gevoel van privacy en zelfstandigheid; geen gedeeld trappenhuis, maar je eigen toegang tot de woning.

De woonkamer met open eetgedeelte ademt sfeer en karakter. Dankzij de hoge balkenplafonds en zichtbare dakconstructie heeft de kamer een bijzondere, open uitstraling. Aan de voorzijde zorgen drie ramen voor veel daglicht en zicht op de levendige Boschstraat van Zaltbommel. Een vaste maatwerk kastenwand maakt de ruimte praktisch én stijlvol.

De half open keuken sluit hier mooi op aan en is modern uitgevoerd in donkergrijze tinten met lichte betegeling. Voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, afzuigkap, (nieuwe) oven en vaatwasser. De koel-vriescombinatie is losstaand en kan desgewenst worden overgenomen. Twee lichtkoepels zorgen hier voor een prachtige lichtinval.

De master bedroom is verrassend ruim en voorzien van airconditioning en een grote kastenwand. De tweede kamer is lichter van karakter en leent zich uitstekend als werk- of hobbykamer, maar kan ook prima gebruikt worden als tweede slaapkamer. Extra praktisch is de aparte berging met aansluitingen voor wasmachine en droger.

De badkamer is in april 2023 volledig vernieuwd en is voorzien van een royale inloepdouche met glazen wand, een modern wastafelmeubel, een toilet en stijlvolle betegeling in neutrale grijs tinten. De frisse uitstraling en hoogwaardige afwerking maken dit een ruimte die helemaal klaar is voor de toekomst.

















Het dakterras en de omgeving

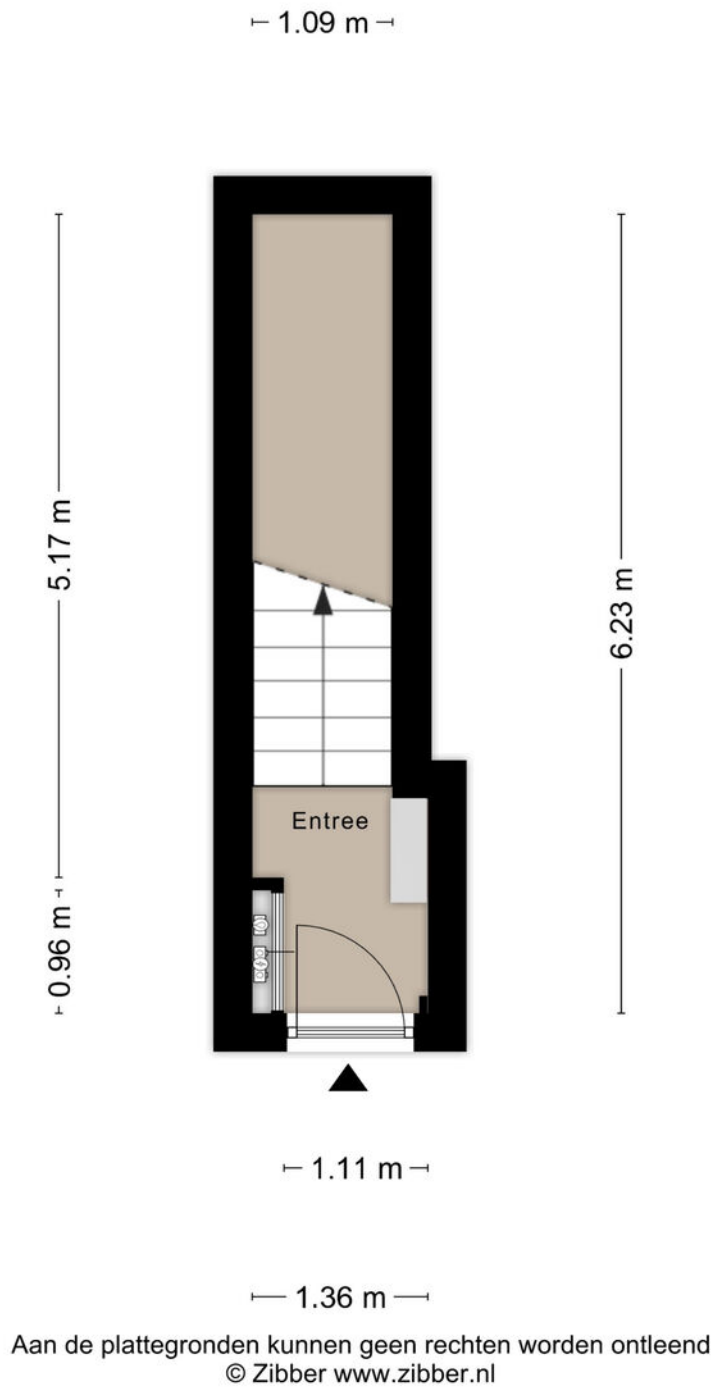
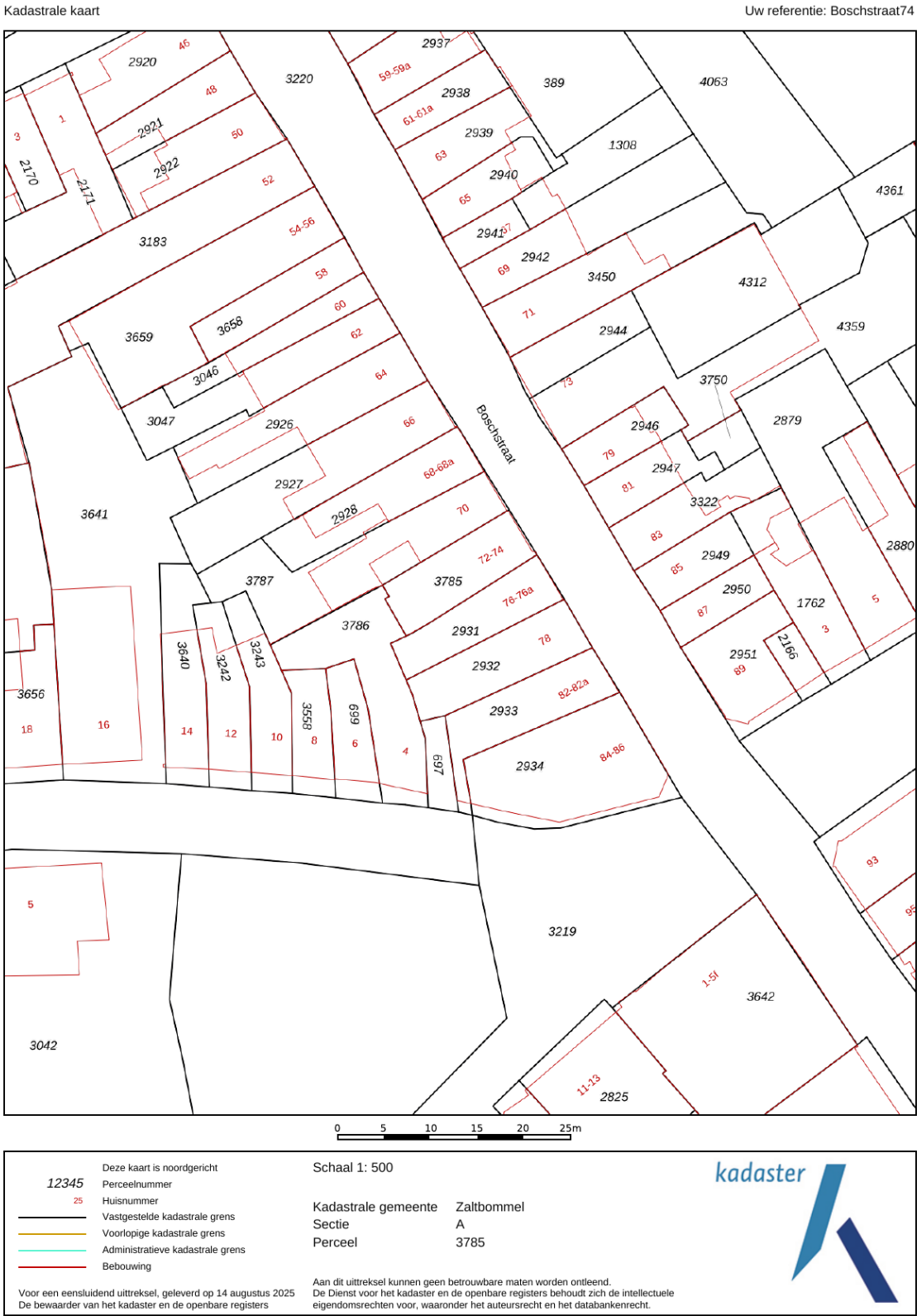
Via een vaste trap bereik je het pronkstuk van deze woning: het riante dakterras van zo'n 50 m². Hier geniet je in alle rust van de zon en de stadse dynamiek om je heen. De Sint-Maartenskerk aan de voorzijde en het Stadskaasteel aan de achterzijde vormen een uniek decor. Dankzij de ligging op het zuidwesten is dit een heerlijke plek om de hele dag buiten te zijn, van de eerste zonnestralen tot de zonsondergang.

Met de voordeur aan de Boschstraat woon je letterlijk midden in de historische binnenstad. Restaurants, winkels, het stadspark en de Waal liggen allemaal op loopafstand. Binnen enkele minuten wandel je over de stadsmuren of zit je op een terras. Het NS-station van Zaltbommel bereik je lopend of met de fiets, en ook de oprit van de snelweg is zeer nabij, waardoor steden als Utrecht en 's-Hertogenbosch uitstekend en snel bereikbaar zijn.









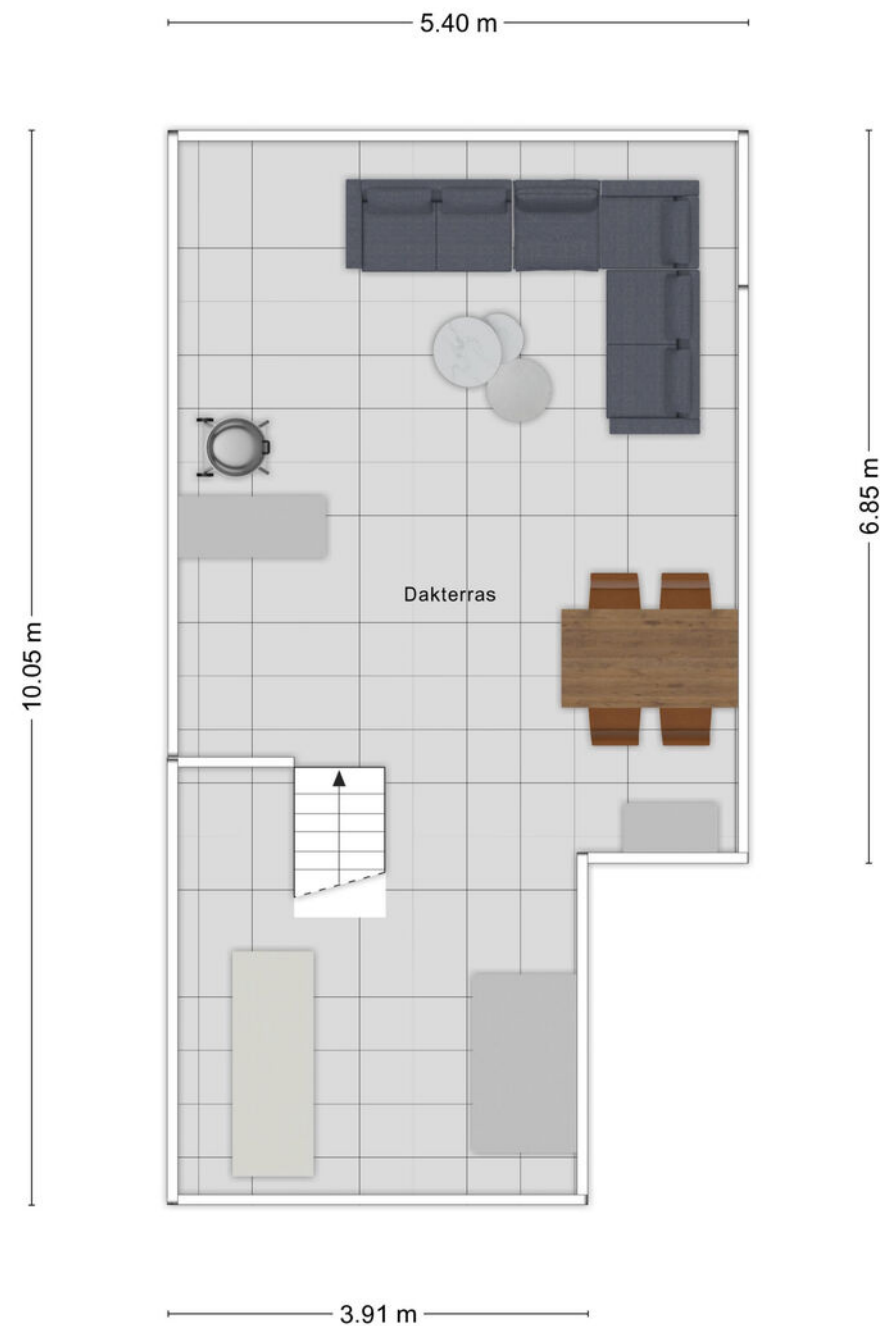
Plattegrond



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.

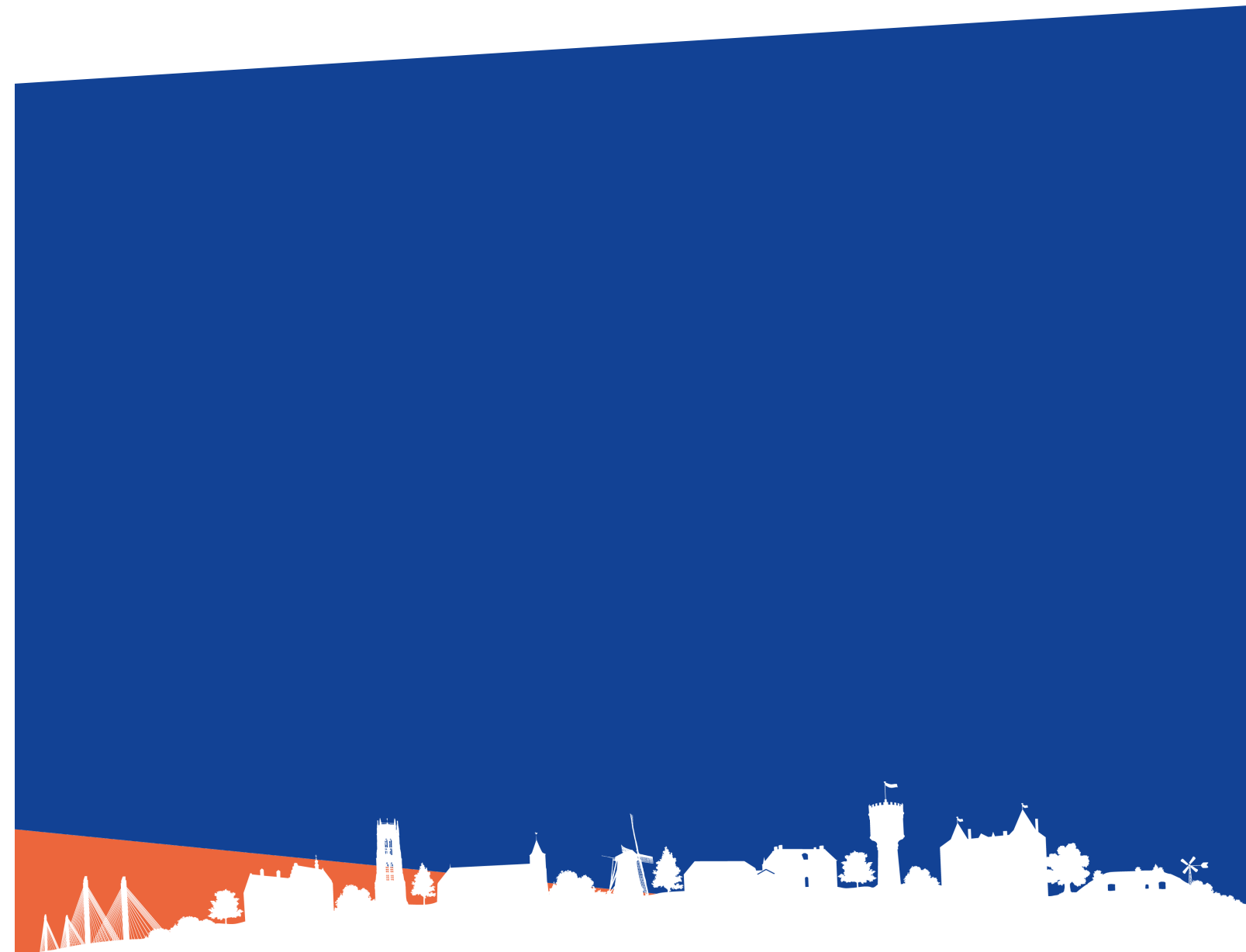
Oplevering

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

