

Regulierstraat 2, 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	1981
Inhoud	488 m ³
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	A
Nummer	4101
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Gelegen in de historische binnenstad van Zaltbommel
- Ruime hoekwoning met veel lichtinval en praktische indeling
- Woonkamer met openslaande deuren
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden met achterom en berging

Woning

Aan de rustige Regulierstraat, midden in de historische binnenstad van Zaltbommel, ligt deze verrassend ruime eengezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een zonnige tuin op het zuiden. De woning is uitstekend onderhouden, volledig geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Een fijn en energiezuinig huis met karakter.







Begane grond

Achter de fraaie mintgroene voordeur kom je binnen in de hal met toilet en doorgang naar de open leefruimte. Zodra je de woonkamer instapt, valt de warme houten vloer direct op; het is een prachtige basis die het geheel een natuurlijke en huiselijke uitstraling geeft.

In 2010 is de woning grondig gemoderniseerd, met onder andere een nieuwe keuken en badkamer. De keuken ligt aan de voorzijde en is praktisch ingericht met een moderne elektrische kookplaat (vernieuwd in 2025), combimagnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkamer, waar de houtkachel zorgt voor warmte en sfeer. In 2017 is hier een uitbouw geplaatst, waardoor extra ruimte en licht zijn ontstaan. De openslaande deuren naar de tuin versterken dat gevoel nog meer: binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over.

De zithoek voelt ruimtelijk en gezellig tegelijk; het is een plek waar je op koude dagen geniet bij het haardvuur en in de zomer de deuren openzet naar de zonnige tuin. Tussen de keuken en de zithoek is volop ruimte voor een grote eettafel. Ook is hier de deur die naar de eerste verdieping leidt.











Eerste en tweede verdieping

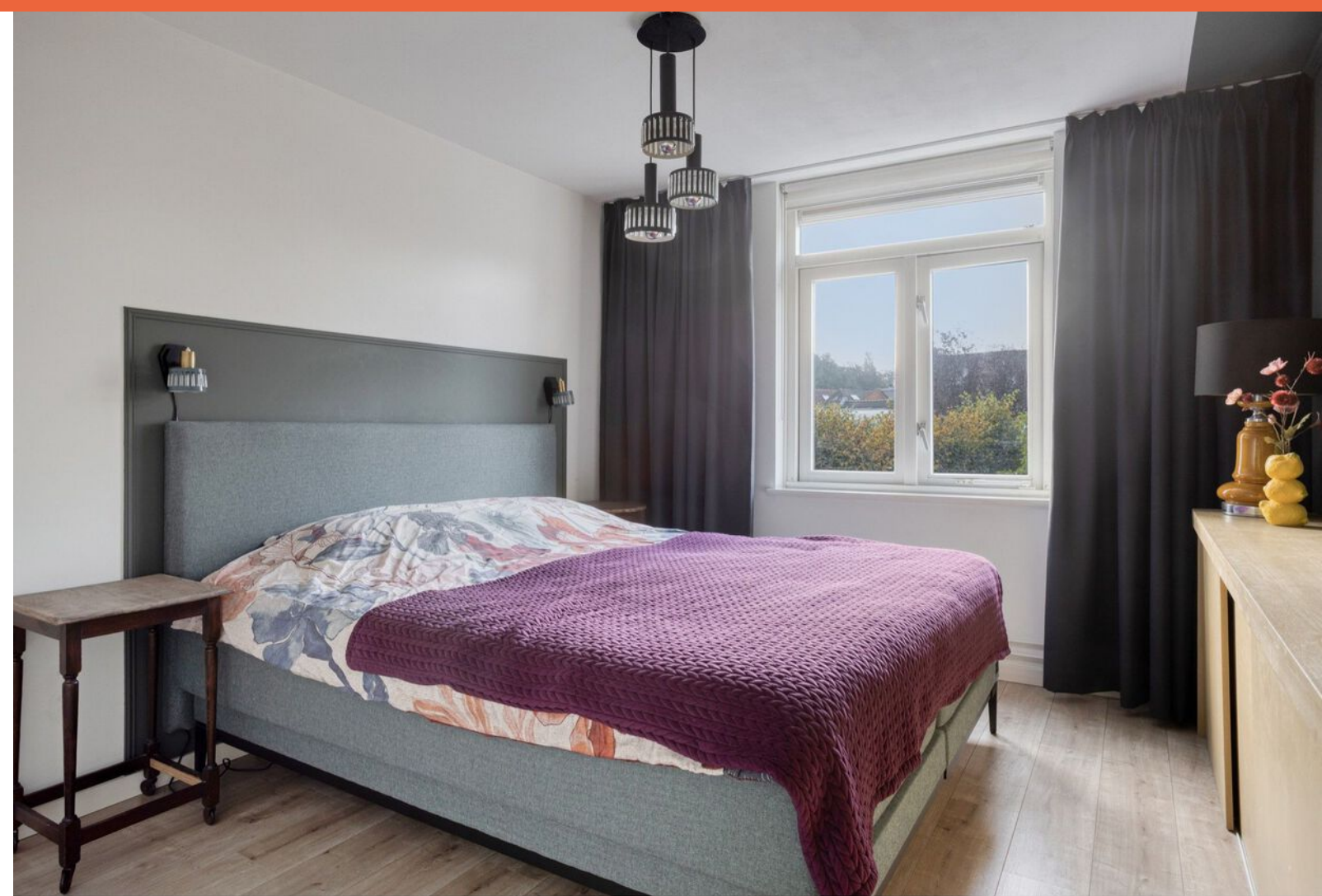
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, stuk voor stuk met een fijne lichtinval en een rustige uitstraling. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde ligt een ruime kamer van meer dan 12 m², ideaal als hoofdslaapkamer en tweede slaapkamer of werkruimte. De derde kamer aan de achterzijde is met ruim 7 m² perfect geschikt als kinderkamer, logeerplek of kleedkamer. De badkamer is modern uitgevoerd en biedt alle comfort. Er is een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een tweede toilet. Dankzij de grote ramen is het er heerlijk licht en de neutrale afwerking zorgt voor een tijdloze uitstraling.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is verrassend ruim en functioneel ingedeeld. Op de overloop bevindt zich de wasruimte met opstelplaats voor wasapparatuur. Ook vind je hier een flinke bergruimte achter strakke schuifdeuren, ideaal om koffers, dozen of andere spullen netjes uit het zicht op te bergen.

Dankzij de dakkapel is het hier licht en ruimtelijk. Aan weerszijden liggen twee kamers die beiden beschikken over grote dakramen met een prachtig uitzicht over Zaltbommel: je ziet de kerktorens, het stadskasteel en de (Bommelse) Martinus Nijhoff brug. Beide kamers zijn perfect te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer.













Buitenruimte en ligging

Buitenruimte

De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en is met zorg aangelegd. Door de openslaande deuren lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over, waardoor de tuin echt een verlengde wordt van de woonkamer. De combinatie van klinkers, groene borders en meerdere zitplekken geeft de tuin een warme en ontspannen uitstraling. Er is ruimte voor een grote eettafel waar je tot laat kunt natafelen in de avondzon, een loungehoek voor zomerse middagen en zelfs plek voor een kleine speelruimte of kruidentuin. Achterin de tuin staat een stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en opslag. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. De tuin biedt bovendien veel privacy en je kijkt weg in het groen, hierdoor heb je een heerlijk rustig en beschut gevoel, midden in de stad.

Ligging

De woning ligt op een ideale plek in het hart van Zaltbommel, midden in de historische binnenstad. Hier woon je tussen de monumentale panden en pittoreske straatjes, met gezellige cafés, restaurants, bekende winkelketens en lokale ondernemers. Op loopafstand staat de imposante Sint-Maartenskerk en ook de stadswallen liggen vlakbij. Dit groene stadspark ligt letterlijk om de hoek en is onlangs prachtig gerestaureerd en vormt een geliefde plek om te wandelen. En wanneer je graag de natuur opzoekt, loop je in enkele minuten richting de Waal, met haar uitgestrekte uiterwaarden en schitterende wandelroutes. Aan het einde van de straat ligt bovendien een speeltuintje waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen. Een enorm pluspunt van de locatie van deze woning: er is parkeergelegenheid direct voor de deur, een bijzonder gemak midden in het centrum.





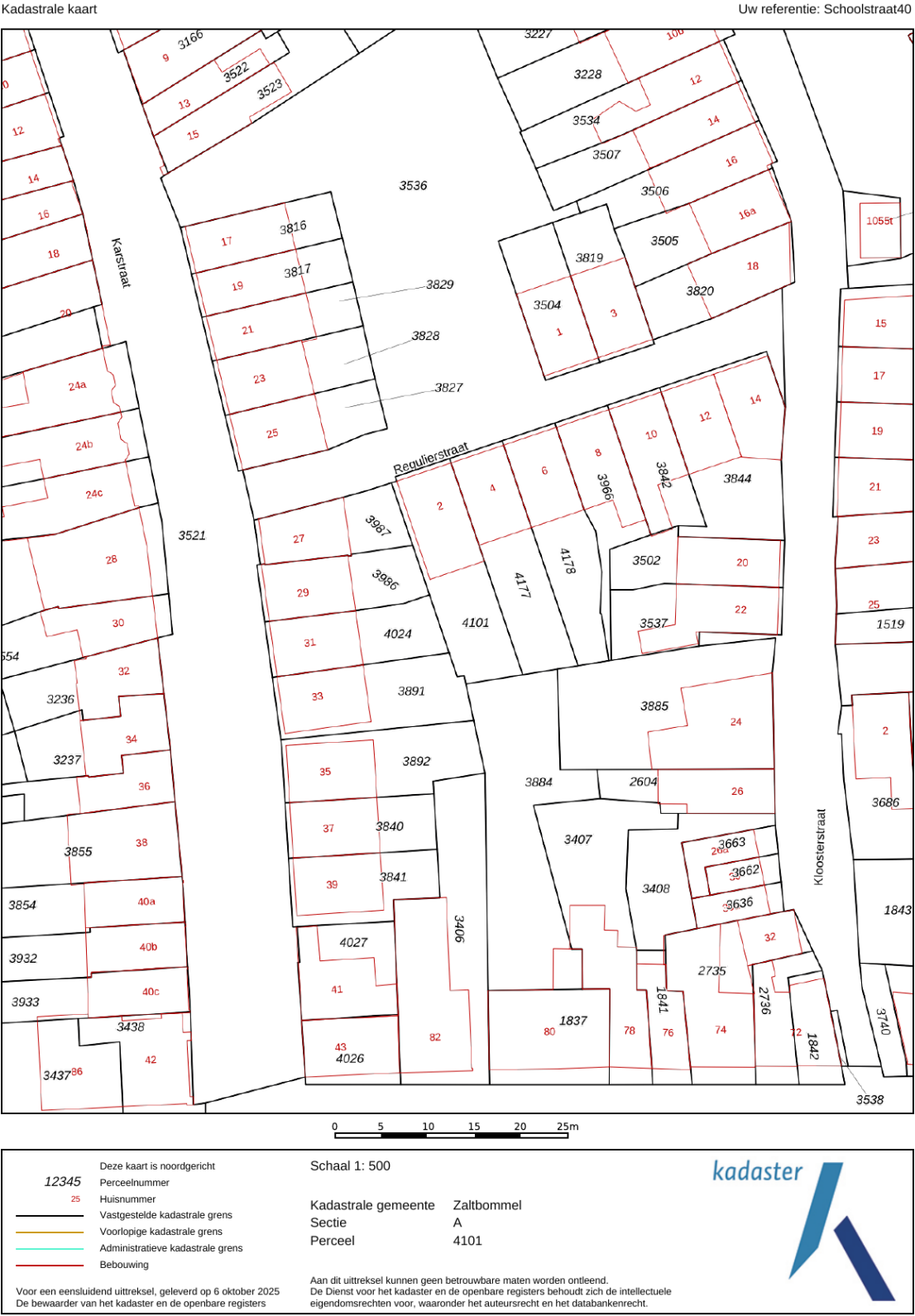






Kadaster

Regulierstraat 2, Zaltbommel

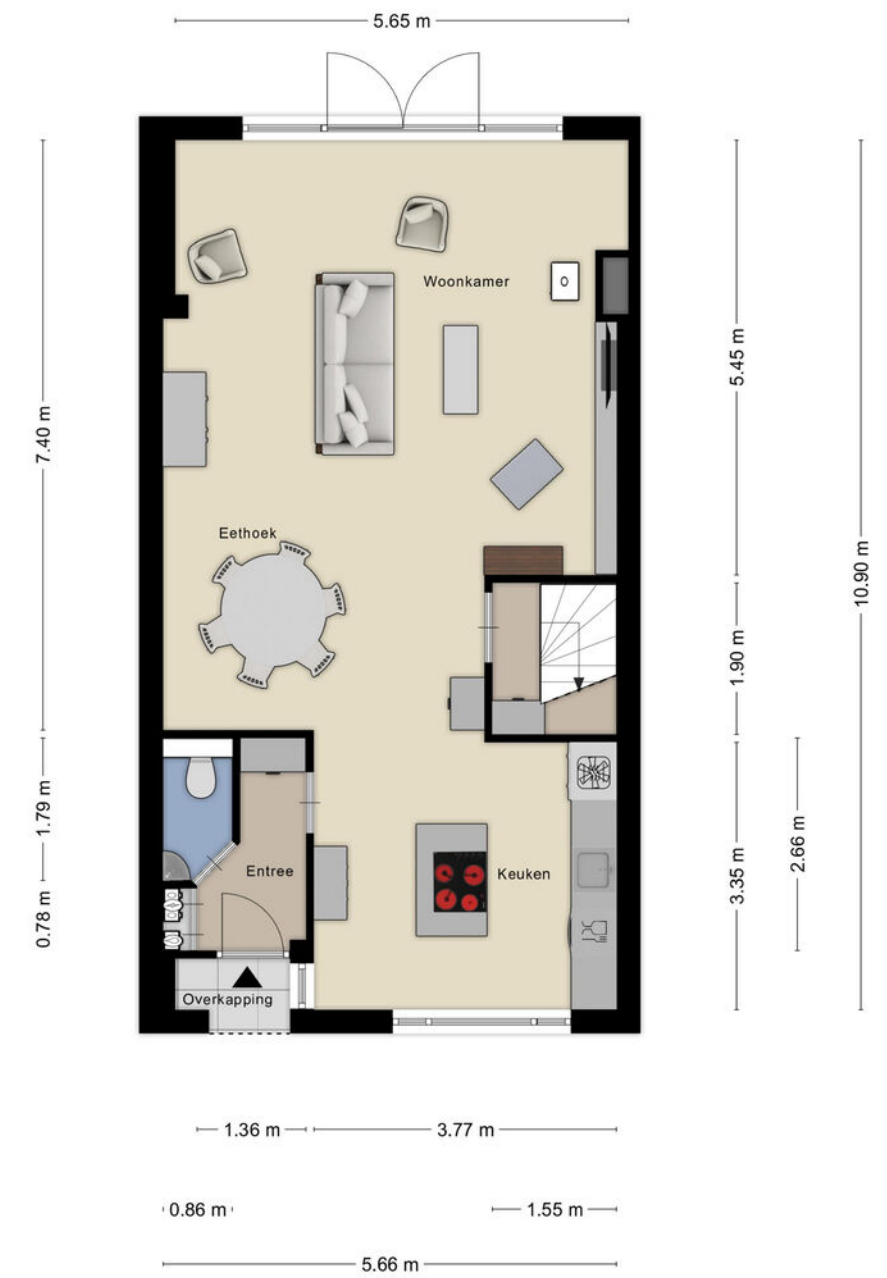


Plattegrond



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

Plattegrond

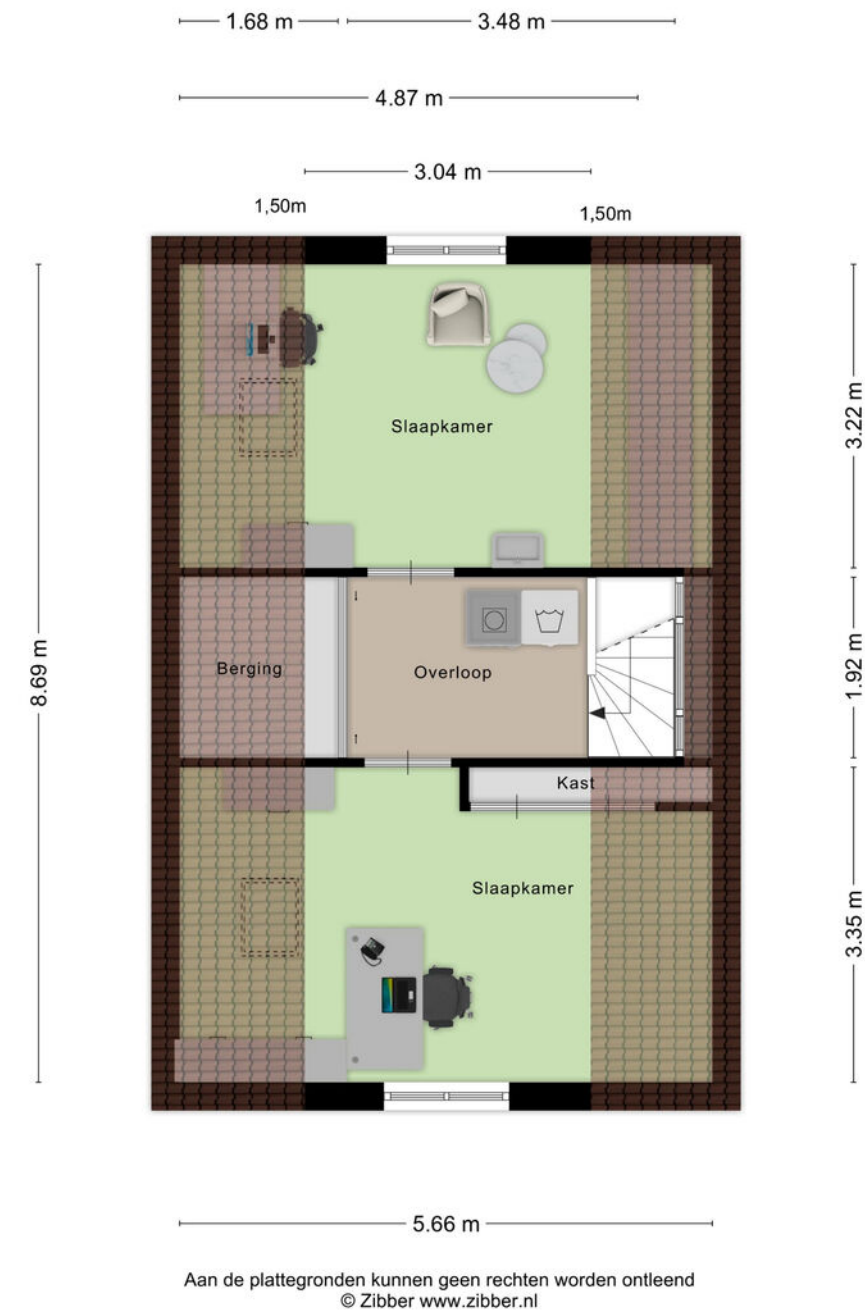


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

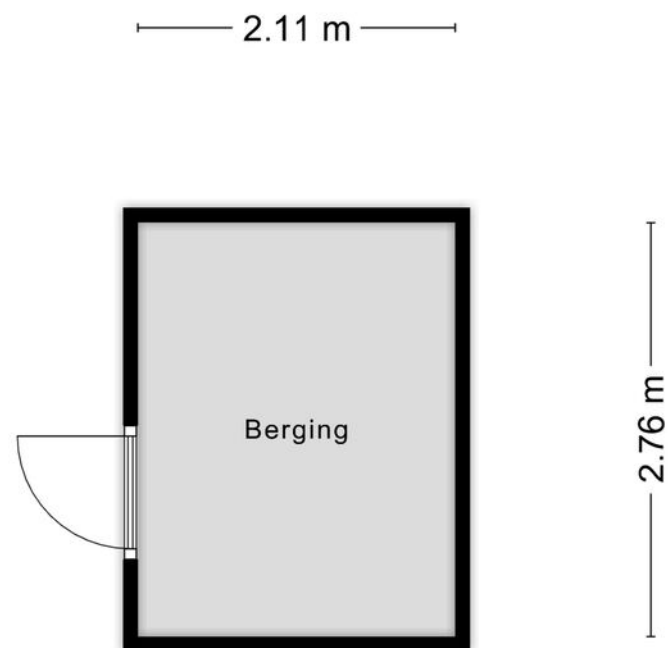
Plattegrond



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.

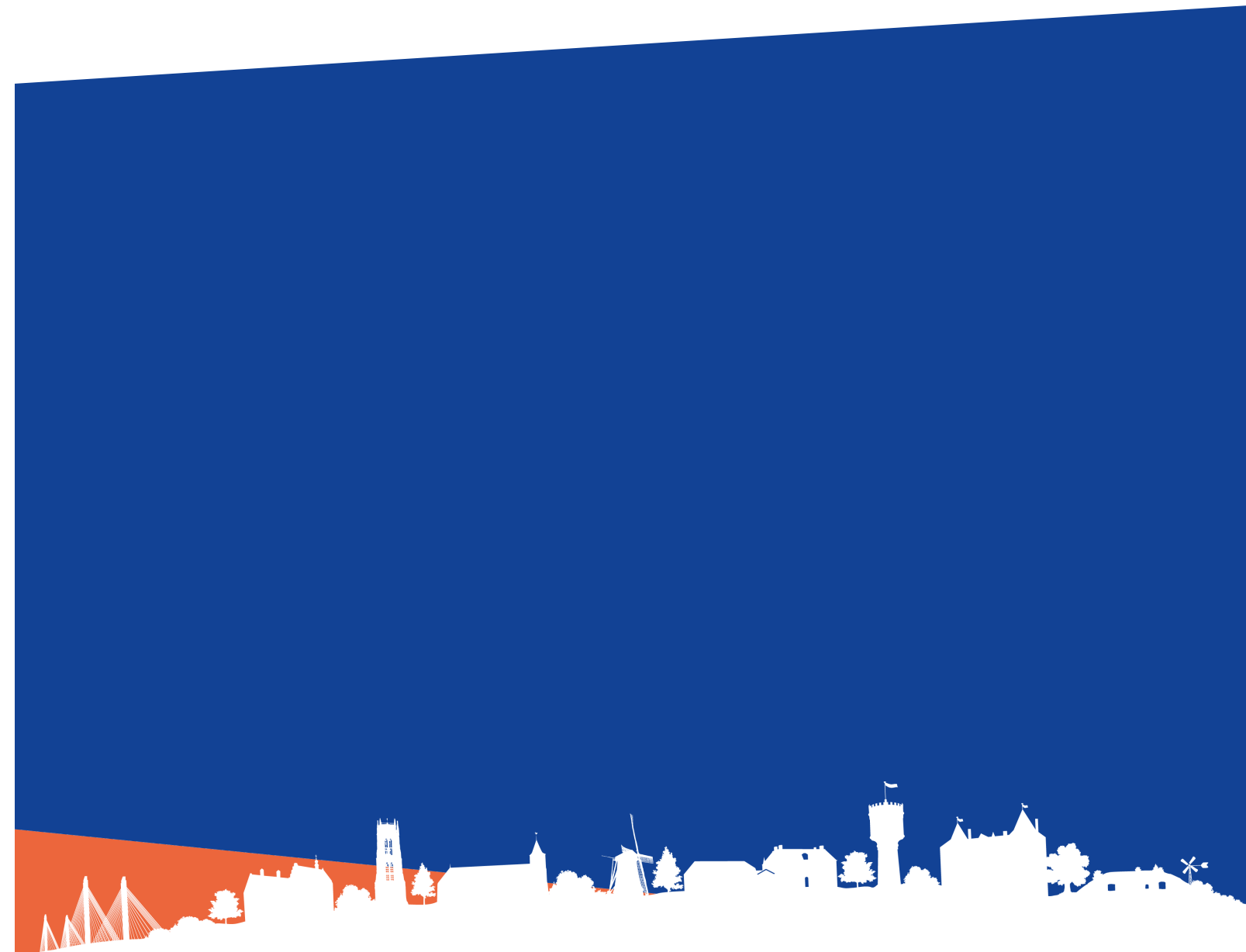
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.

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

