



OOMEN
makelaardij & taxaties

Heer Balderikstraat 26, Zaltbommel



Wonen in Zaltbommel

De woning ligt midden in de geliefde woonwijk "De Waluwe" in Zaltbommel. Aan de voorzijde is prachtig vrij uitzicht over een groenvoorziening met speeltuin. Op 2 korte afstand bruist de gezellige binnenstad van het mooie Zaltbommel.

Zaltbommel heeft een knusse stadse allure, ligt in de Bommelerwaard en heeft een historische en zeer karakteristieke binnenstad. De binnenstad wordt begrensd door de schitterende Zaltbommelse stadswallen. Komende jaren worden deze gerestaureerd om ze terug te brengen in de staat zoals landschapsarchitect François de Virieu het in 1834 bedoeld heeft. Artistiek en actief, zo kun je Zaltbommel ook noemen. Zo is er een ware kunstroute, een Bommelweek met een braderie en foodtruckfestival. Dat is lang niet alles, Zaltbommel heeft een zeer uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, hotels, (sport)verenigingen en recreatiemogelijkheden.

Door de gunstige en centrale ligging in het hart van Nederland biedt deze stad goede woon- en werkmogelijkheden. Het stadscentrum en het NS station zijn op fietsafstand en ook de oprit tot de A2 ligt om de hoek. Hierdoor zijn steden als Utrecht, Den Bosch, Eindhoven goed bereikbaar. Voor grootstedelijke voorzieningen, hoger onderwijs en ziekenhuizen is Den Bosch op 15 autominuten bereikbaar.

Algemeen

Bouwjaar	ca. 1998
Inhoud	451 m ³
Woonoppervlakte	127 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 145 m ²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	K
Nummer	1196

Bijzonderheden

- HR+ glas, energielabel A en 12 zonnepanelen
- Ruime woning met 127m² woonoppervlak en 5 slaapkamers
- Zonnige en onderhoudsvriendelijke tuin met charmante veranda.
- Kindvriendelijke locatie, autoluwe straat met groen en speeltuin direct voor de deur.

Woning

Ben jij op zoek naar een aantrekkelijke en duurzame tussenwoning met vijf slaapkamers en aan de voorzijde vrij uitzicht op een groenvoorziening met speeltuin?

Dan is deze woning, gelegen in de gewilde wijk 'de Waluwe', misschien wel jouw nieuwe droomwoning.





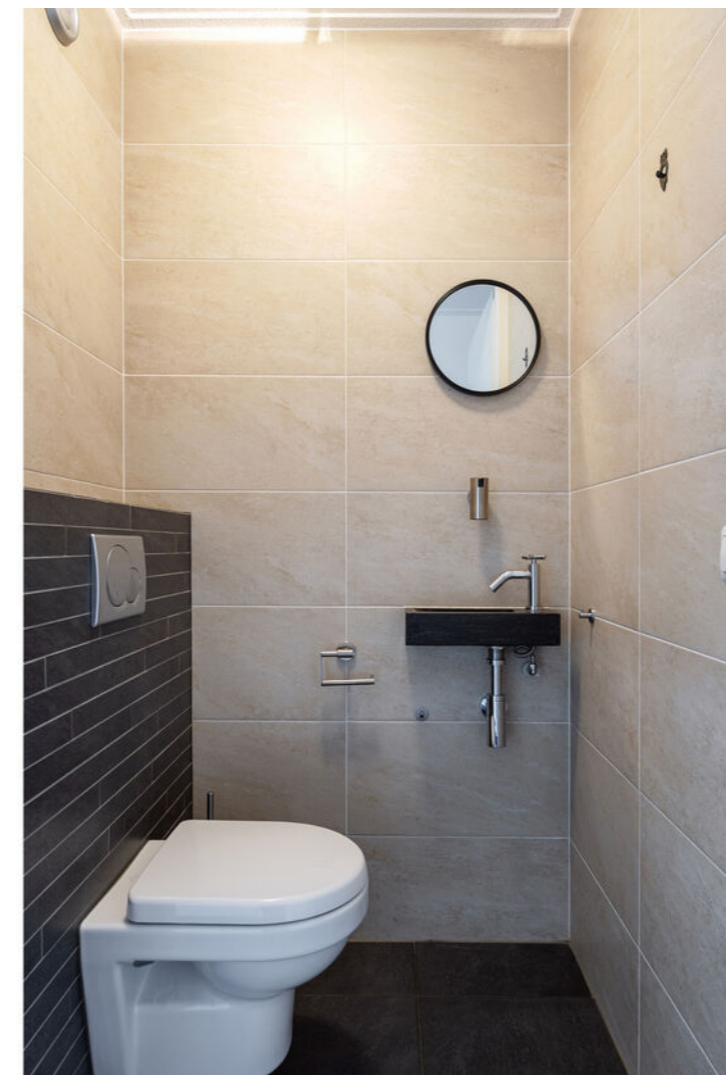
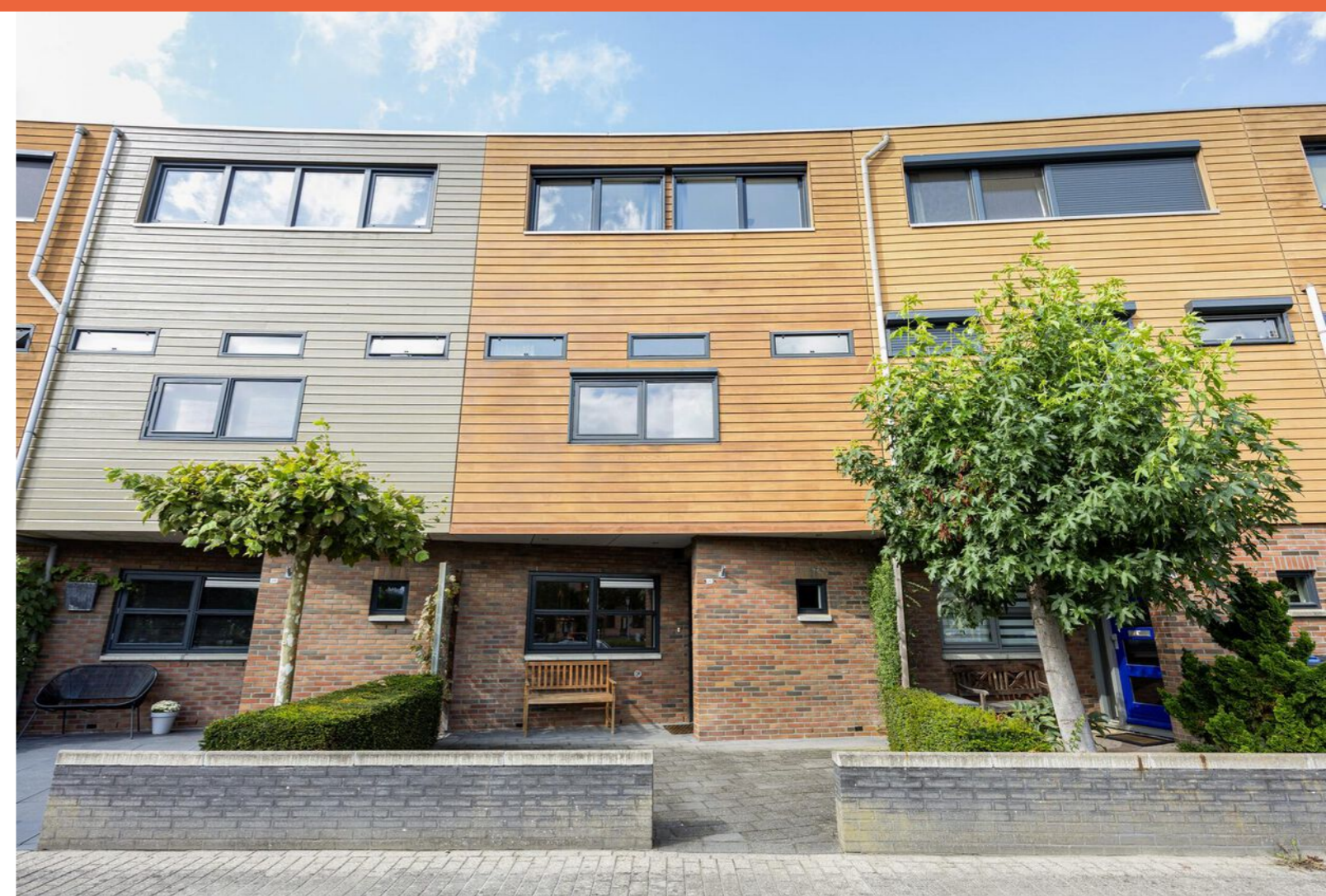
De woning

Bij binnenkomst op de begane grond tref je de entree met bergkast, meterkast en het toilet. De woonkamer, gelegen aan de achterzijde, biedt toegang tot de zonnige achtertuin via openslaande deuren. Een handige trapkast zorgt voor extra opbergruimte. De open keuken aan de voorzijde is uitgerust met moderne inbouwapparatuur en biedt een vrij uitzicht op het groen. Zo is er een vaatwasser (2022), grote koelkast, Hotpoint 5-pits gasfornuis met oven en een praktische apothekerskast. De vloer is afgewerkt met moderne tegels en de begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn keurig afgewerkt met spuitwerk.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaat en hebben netjes afgewerkte wanden en plafonds. De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche, een toilet en een wastafel.

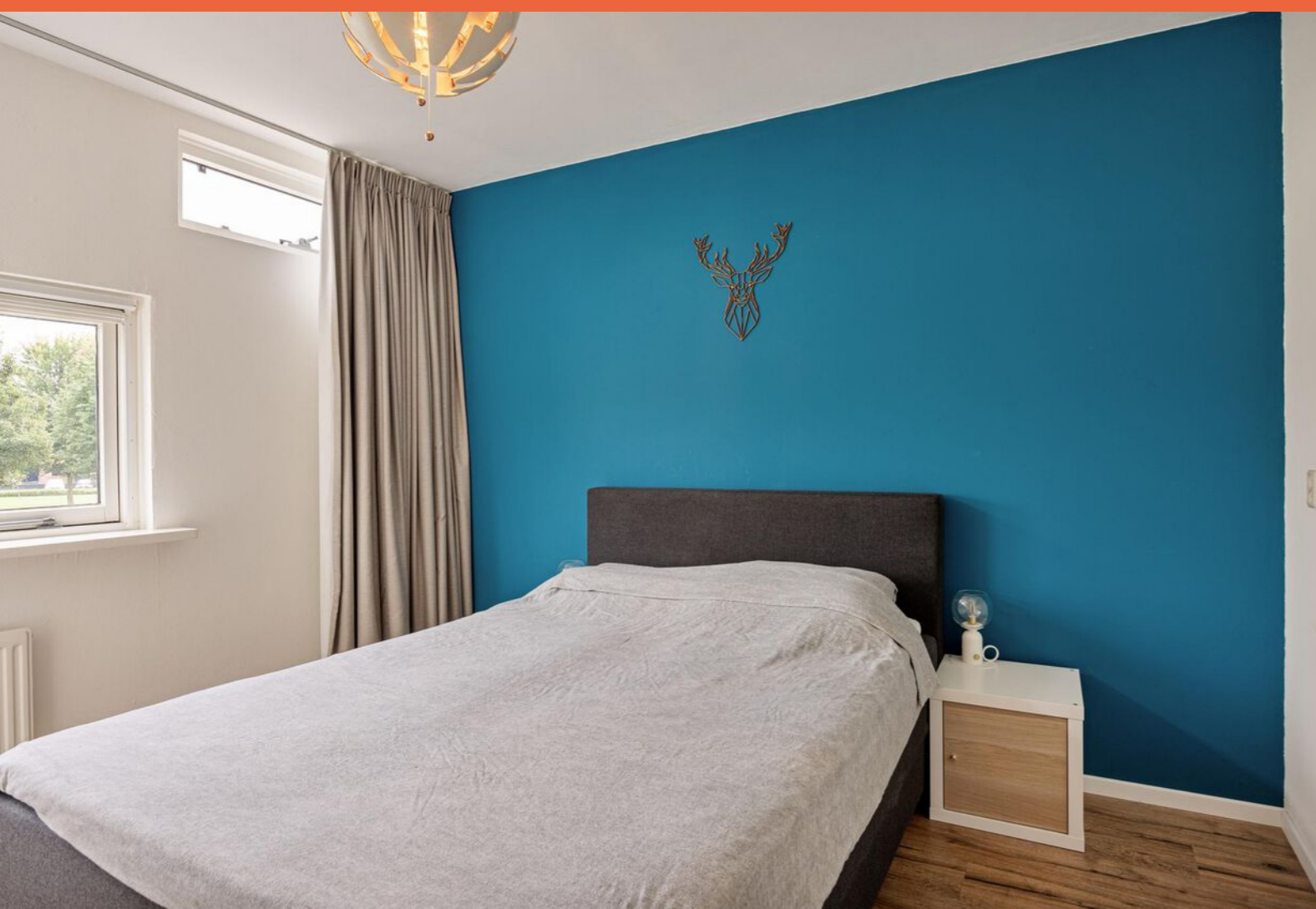
De tweede verdieping heeft een ruime overloop en een vierde en zelfs vijfde (doorloop) slaapkamer. Dit zijn ook ideale werk- of studeerkamers. Door het verwijderen van de tussenwand kan er van deze twee kamers, vrij eenvoudig 1 grote kamer gemaakt worden. Op de overloop zijn meerdere kastenwanden gemaakt. Enerzijds als bergruimte, anderzijds voor de CV-ketel, de zonneboiler, de aansluitingen voor witgoed. Ook is er via de overloop toegang tot het dakterras.

De zonnige achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer en via de eigen achterom. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht, heeft een charmante veranda en ligt op het noordwesten. Daarnaast beschikt de woning over een berging, welke ideaal is voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen, etc.



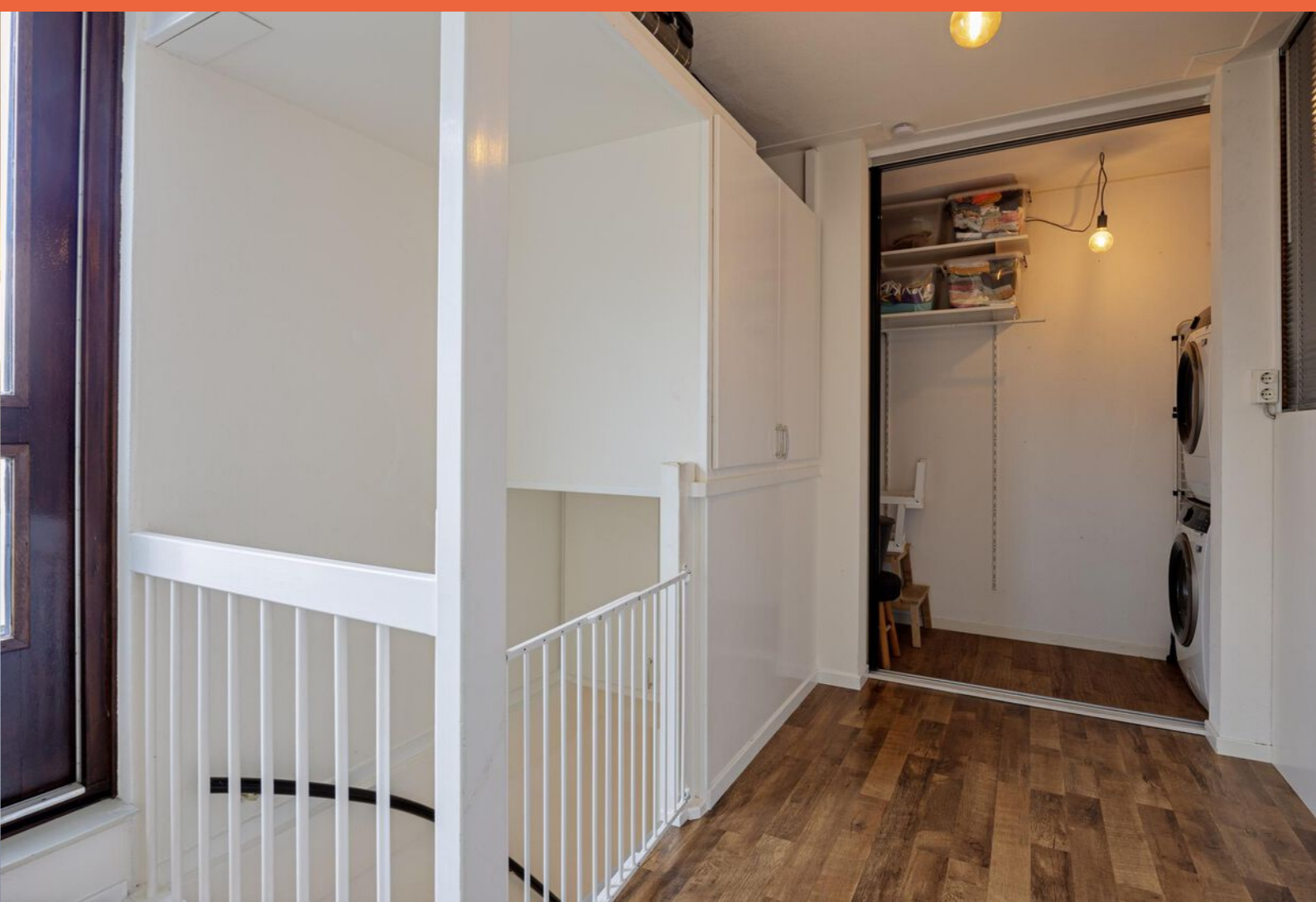








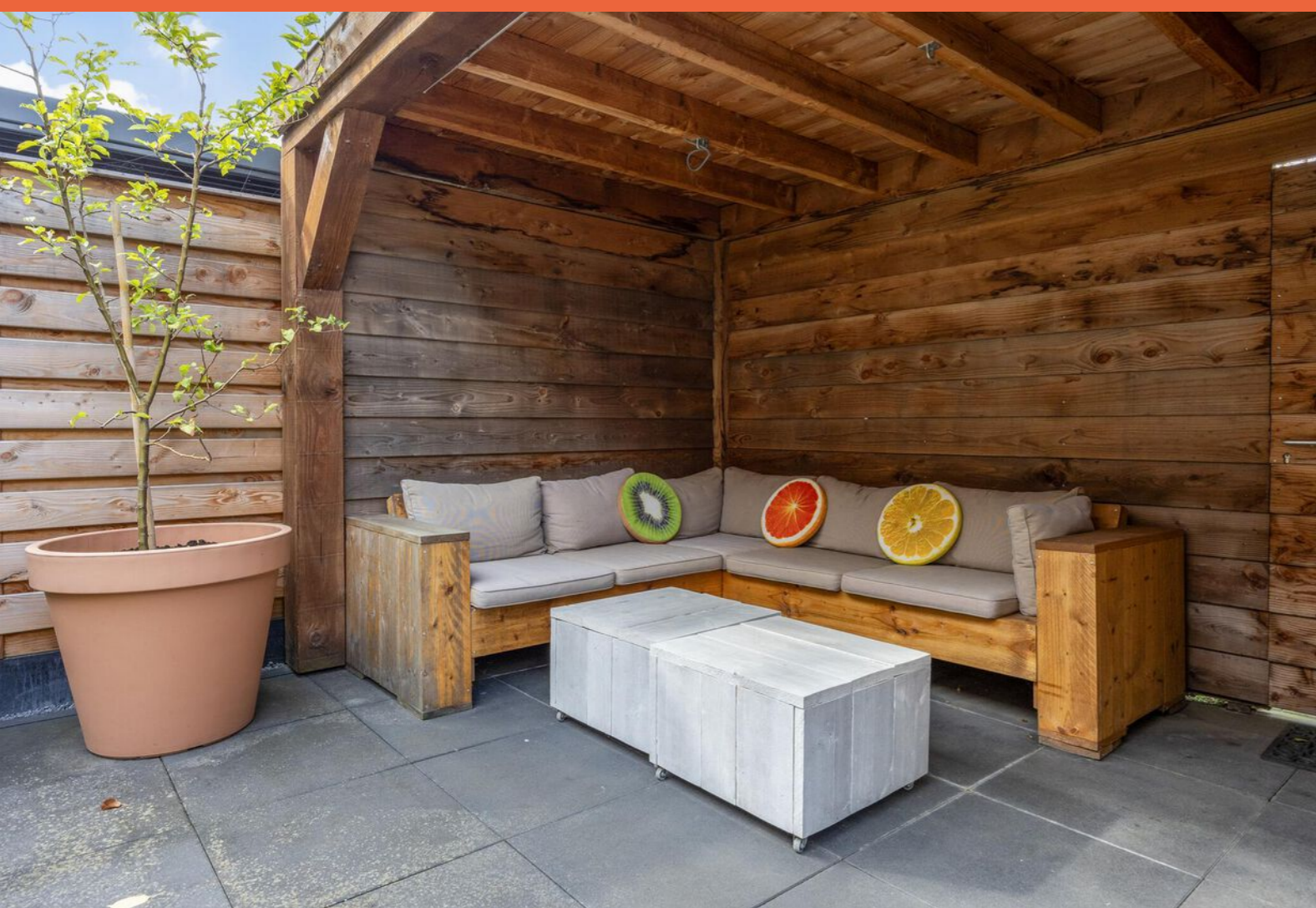












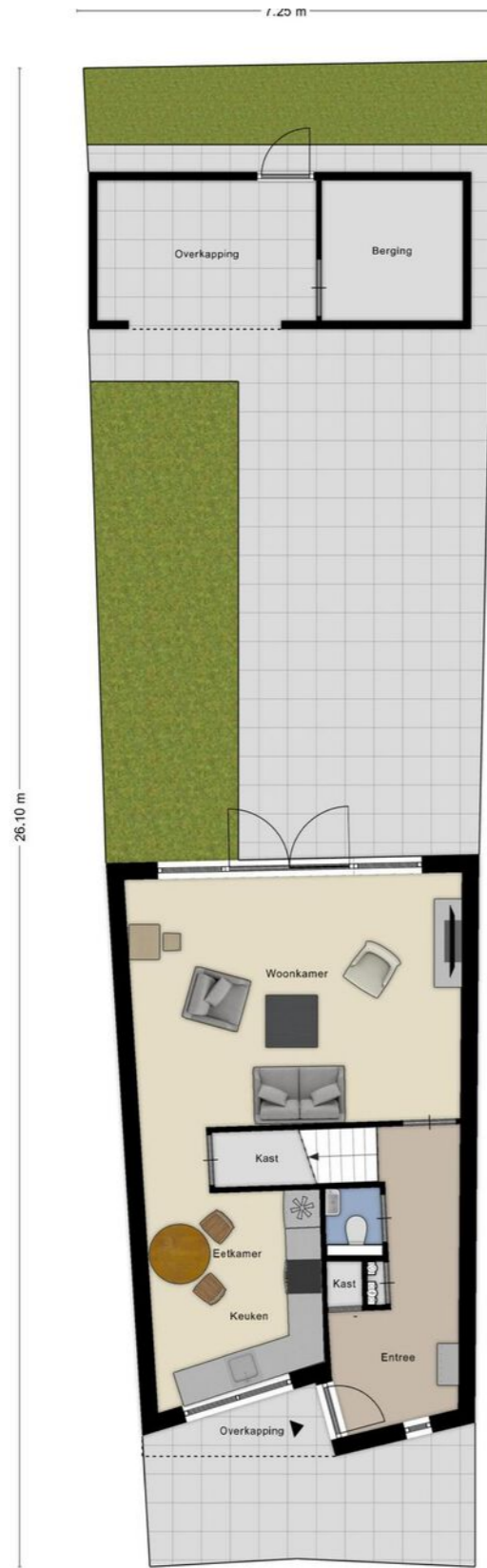


Kadaster

Heer Balderikstraat 26, Zaltbommel

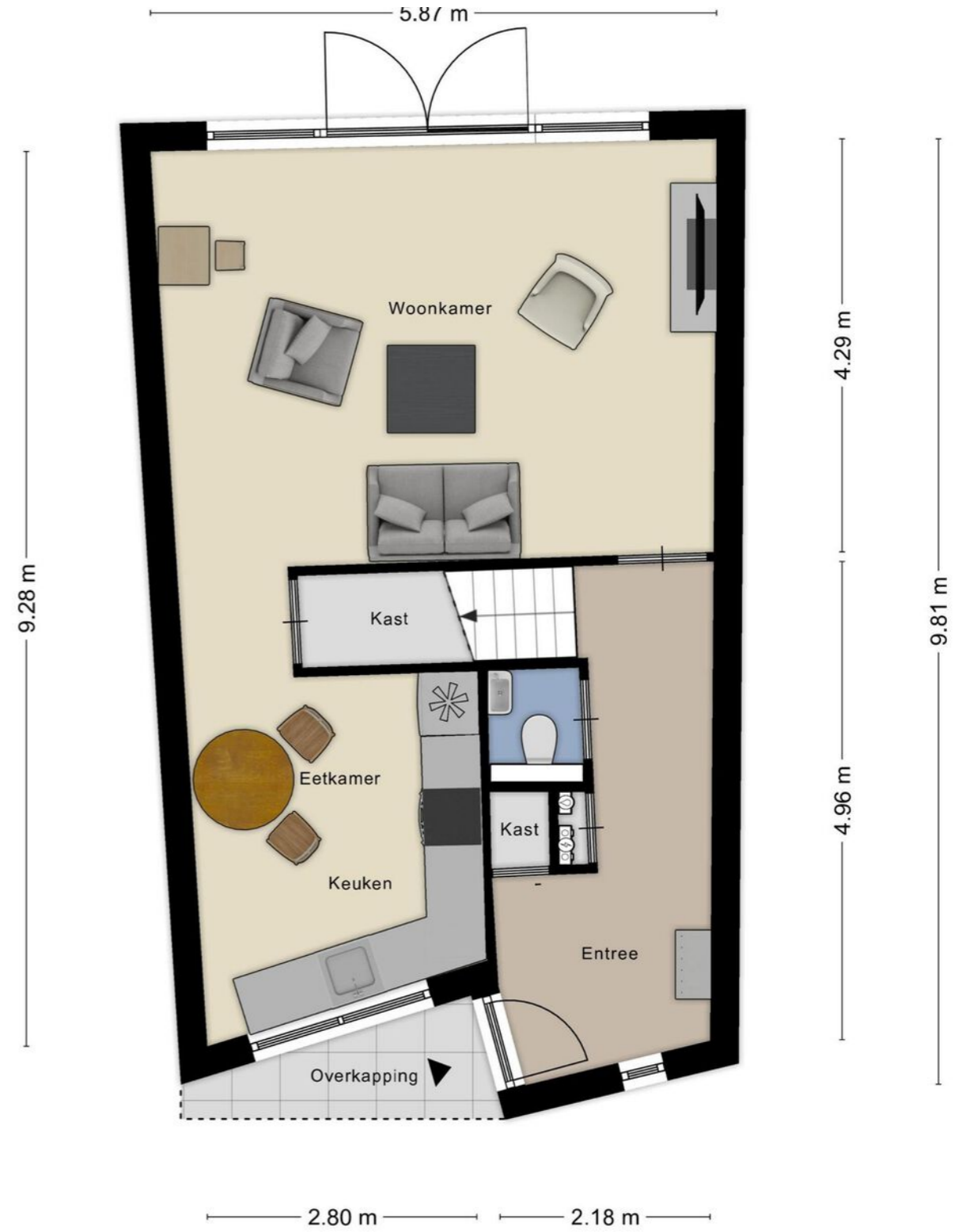


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zihher www.zihher.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zihher www.zihher.nl

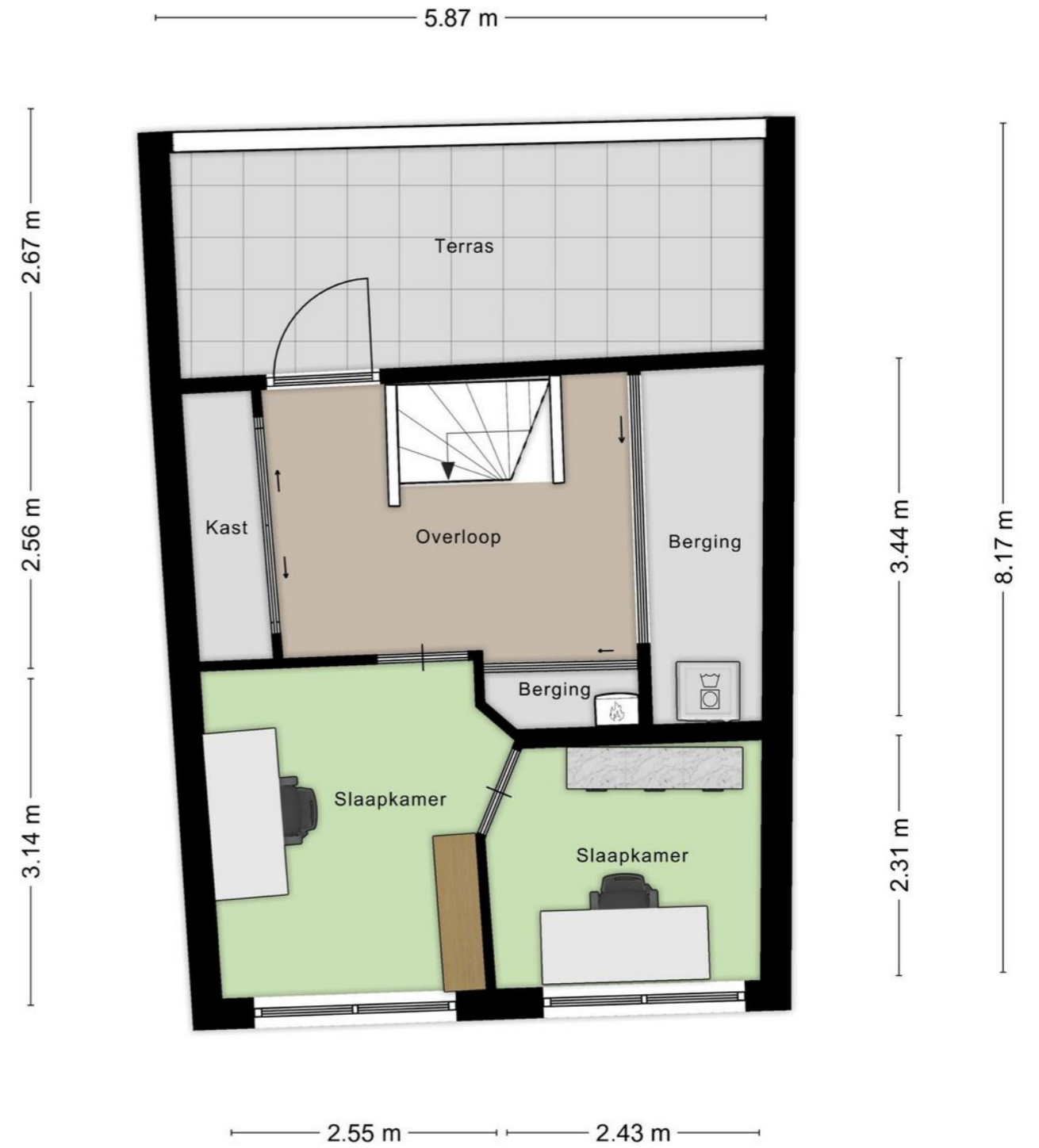


Plattegrond



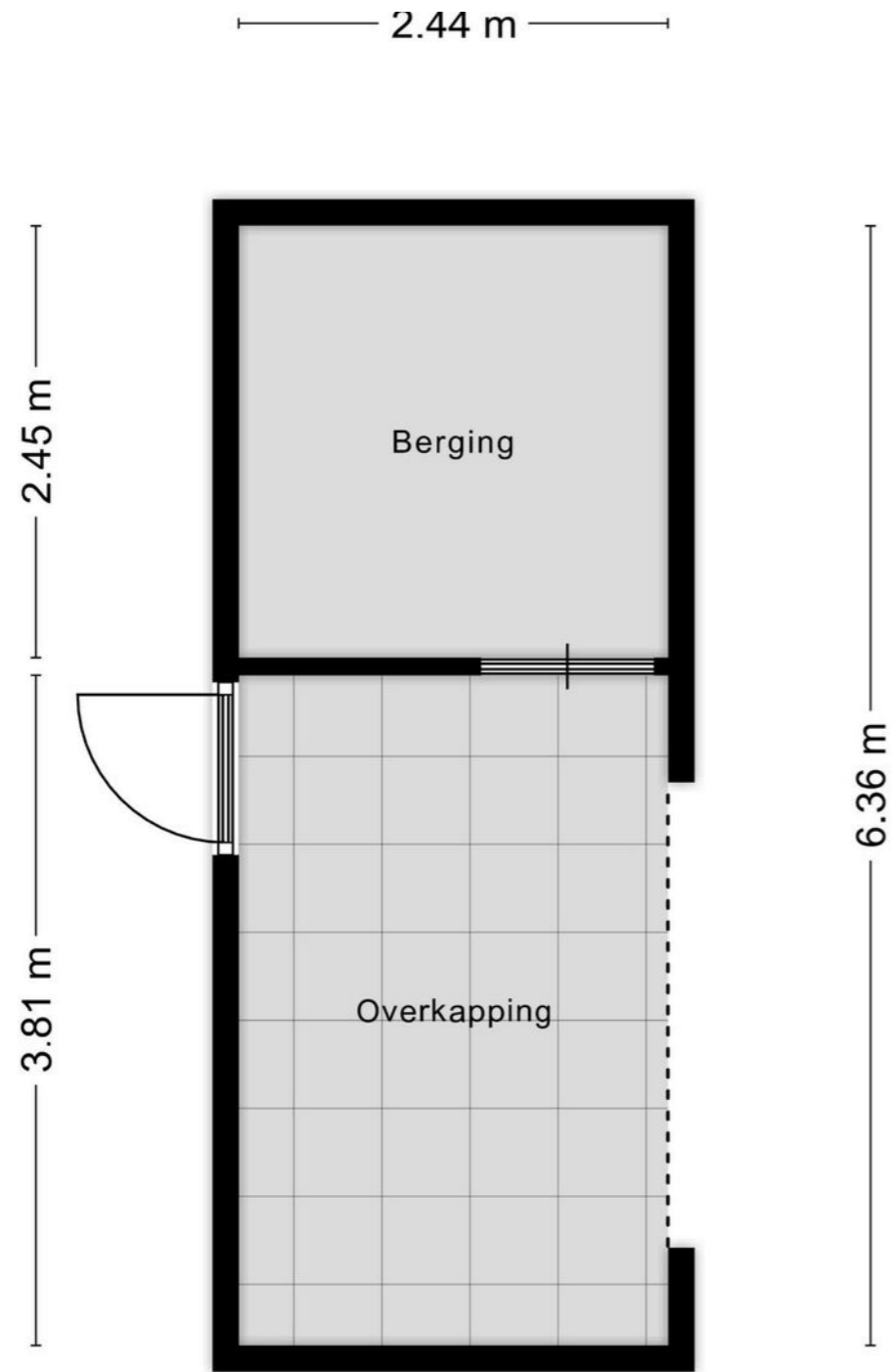
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



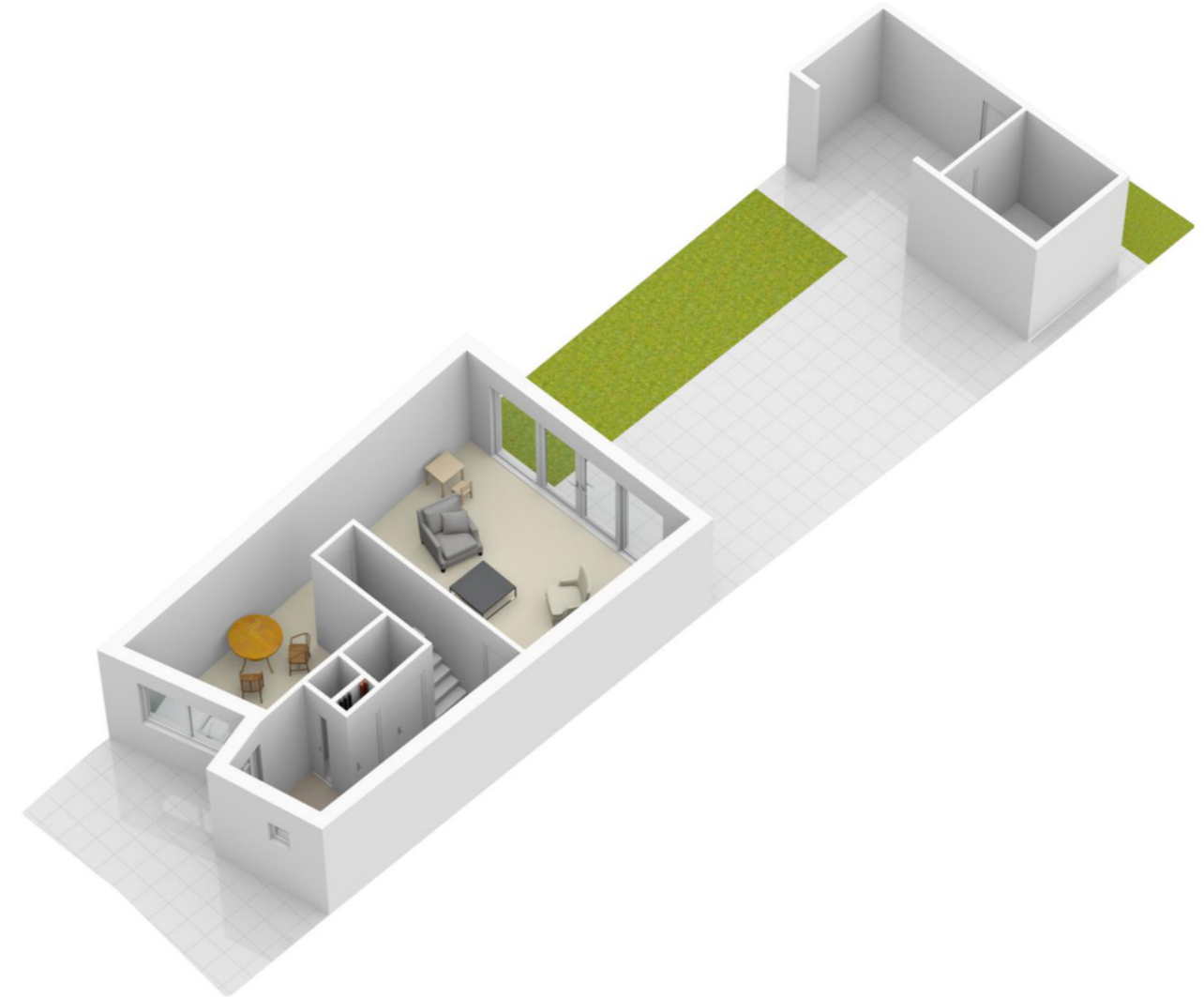
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibher www.zibher.nl

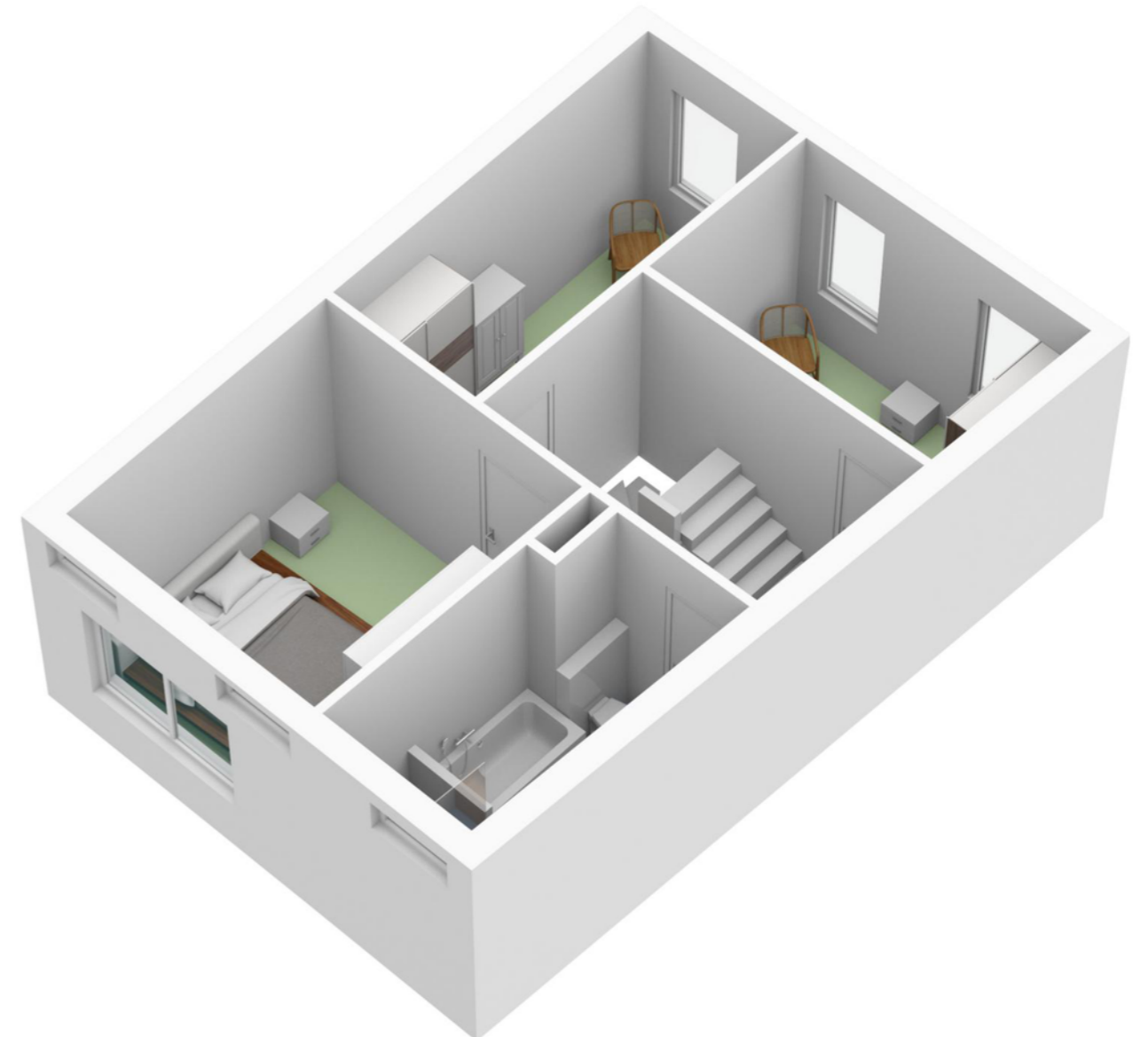
Plattegrond



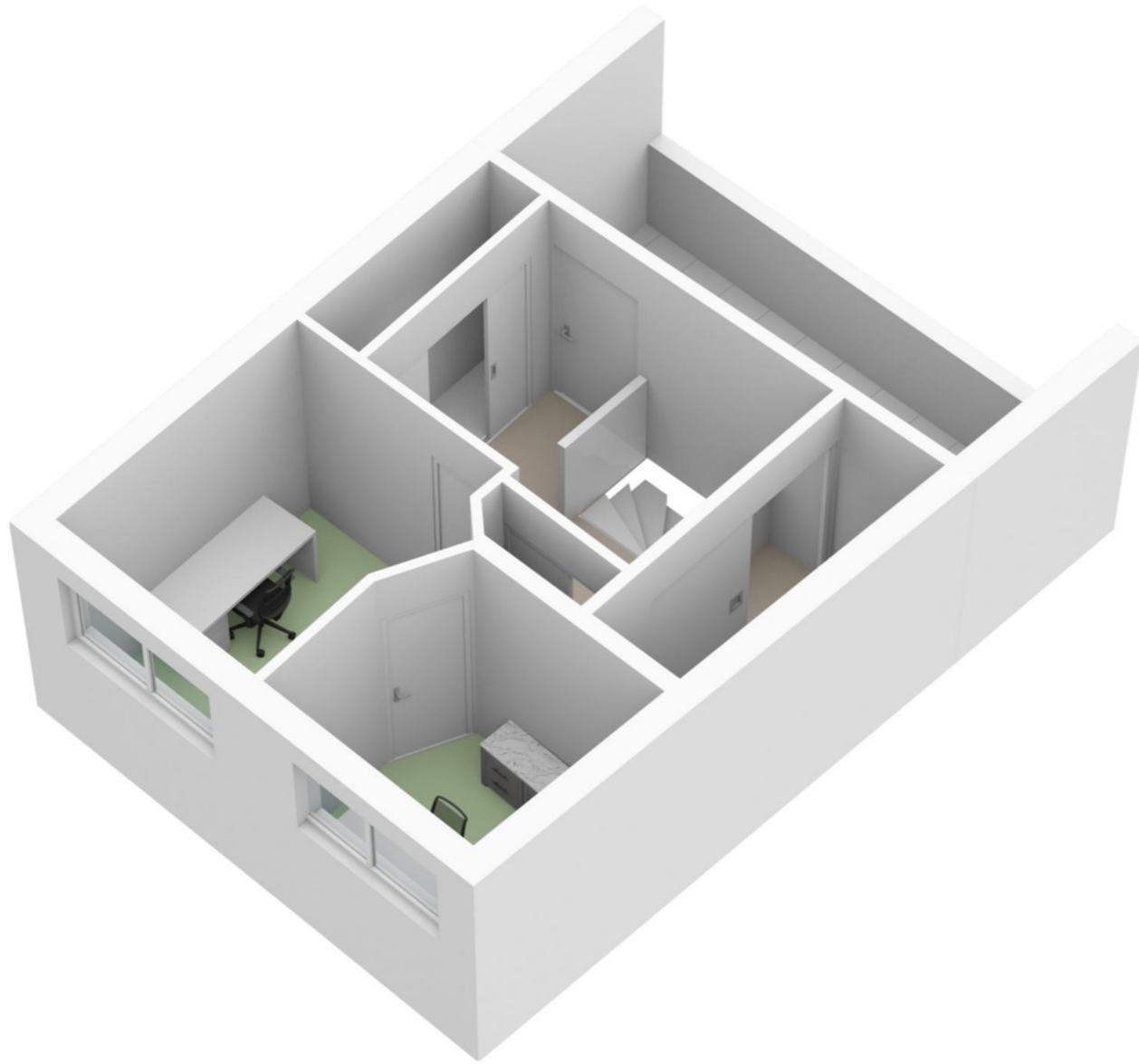
Plattegrond



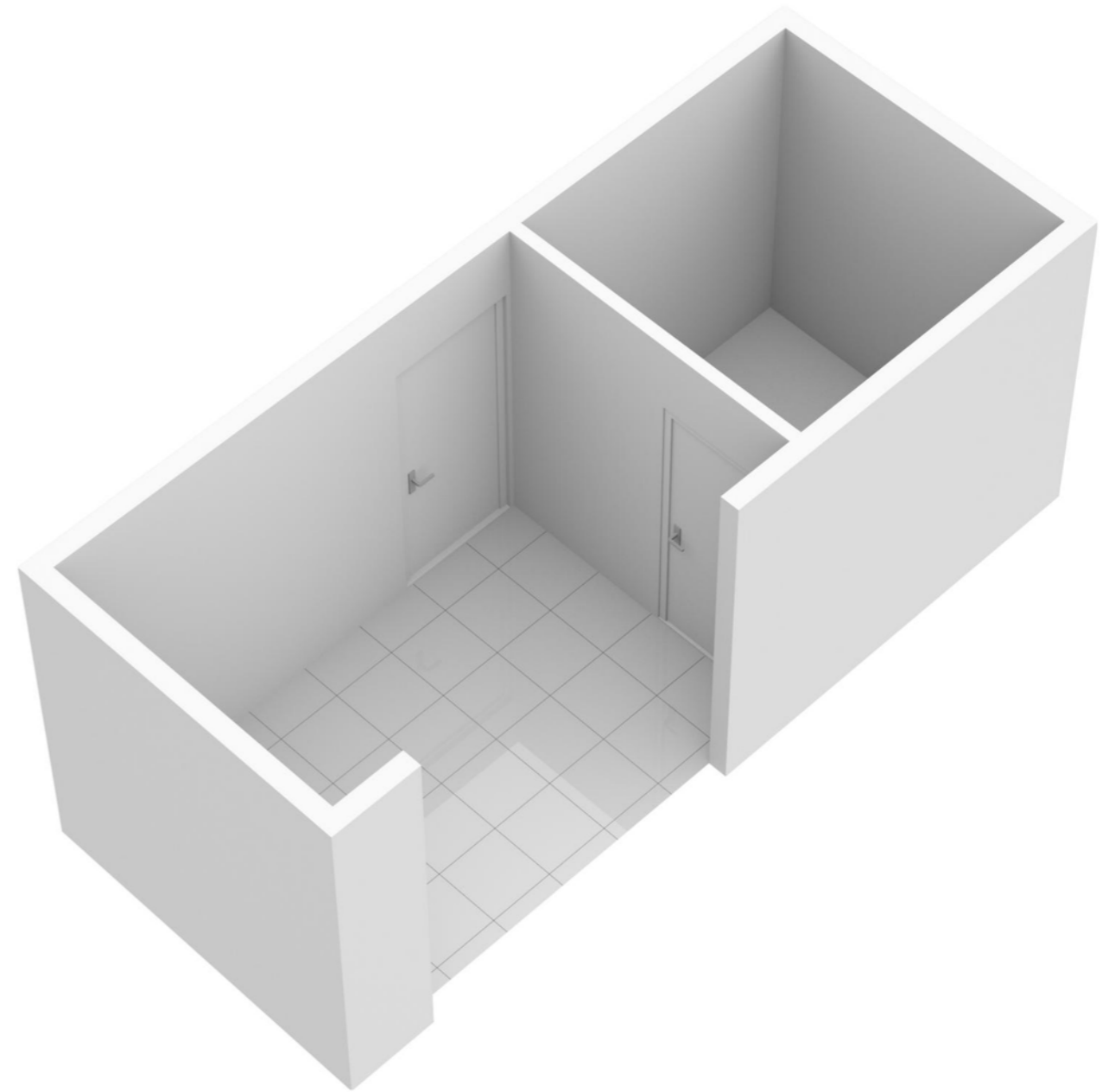
Plattegrond



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

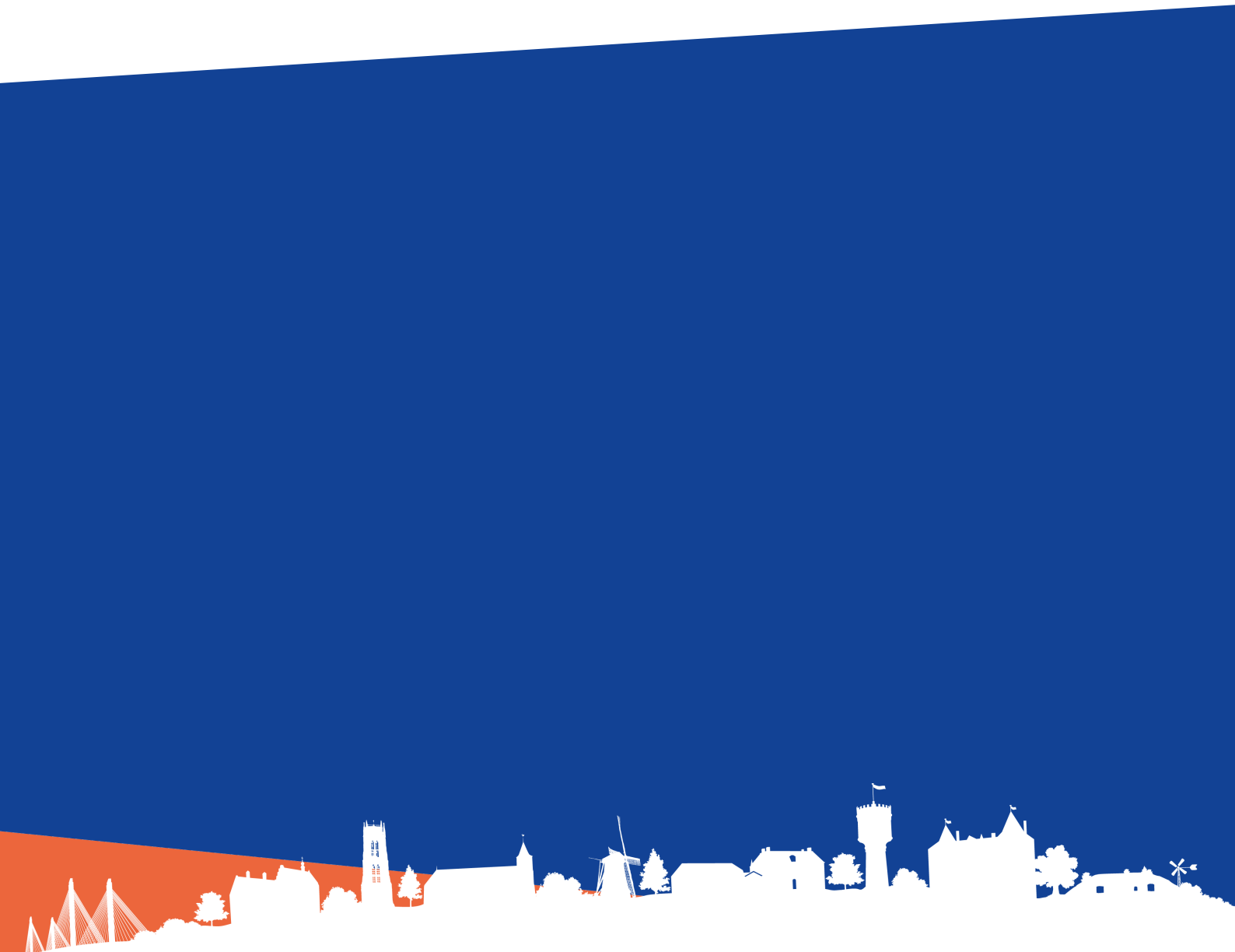
KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01

OOMEN
makelaardij & taxaties



OOÏMEN

makelaardij & taxaties



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

