



OOMEN
makelaardij & taxaties

de Flank 27, Zaltbommel



Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel is een knusse stad met allure, ligt in de Bommelerwaard en heeft een historische en karakteristieke binnenstad. De binnenstad wordt begrensd door de schitterende Zaltbommelse stadswallen. Deze zijn laatste jaren gerestaureerd en teruggebracht 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. 1993
Inhoud	ca. 823 m ³
Woonoppervlakte	203 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Perceeloppervlakte	720 m ²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	L
Nummer	1136
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Ruim woonoppervlak van 203 m², met mogelijkheden voor 4 tot 5 slaapkamers
- Slaap en badkamer op de begane grond
- Royaal perceel van 720 m², met twee terrassen en heerlijke buitenruimte

Woning

Welkom bij De Flank 27 in Zaltbommel, waar ruimte, comfort en privacy samenkomen in een charmante vrijstaande woning.

Met een royaal oppervlak van 203 m² en een perceel van 720 m², biedt deze woning een ruime leefomgeving voor jou en je gezin. Gebouwd in 1993, is deze woning perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar rust en ruimte, of voor mensen met een bedrijf of praktijk aan huis.







De woning

Bij binnenkomst in de royale hal met marmeren vloertegels, voel en zie je gelijk de ruimtelijkheid van de woning. De lichte woonkamer, bereikbaar via openslaande deuren, biedt een gezellige sfeer met veel natuurlijke lichtinval door de charmante raampartijen met roede verdeling. Een knusse open haard zorgt voor extra warmte en gezelligheid en het aanwezige hout blijft achter voor de nieuwe eigenaar. De eetkamer, royaal van formaat en in open verbinding met woonkamer en keuken is perfect voor gezellige diners of spelletjesavonden met vrienden en familie. De keuken, geplaatst in een hoekopstelling, is voorzien van alle benodigde apparatuur, zoals een keramisch fornuis, koelkast, magnetron en vaatwasser. De begane grond heeft een slaapkamer van ruim 23 m², met vaste kastruimte, dubbele openslaande deuren naar de tuin en met een badkamer ensuite. De badkamer is voorzien van alle voorzieningen, zoals een ligbad, douche, dubbele wastafel, toilet en bidet. Ideaal om alle voorzieningen gelijkvloers te hebben. Een echte plus zijn de openslaande deuren in zowel de woonkamer, eetkamer als slaapkamer beneden die de binnenruimte naadloos met de tuin verbinden. Waar je kunt genieten van een overvloed aan groen en privacy. Verder zijn er nog een praktische bijkeuken met aangrenzende berging met o.a. aansluitingen voor de wasmachine, droger en een eenvoudig keukenblok. De aanwezige garage van ruim 19 m² biedt extra gemak voor het opbergen van spullen of het parkeren van een auto.

Via de bijzondere en historische trap, met een trapboom van ruim 200 jaar oud, kom je op de bovenverdieping. Er bevinden zich momenteel 2 slaapkamers en een zogenaamde doorloop-kamer, maar dankzij de ruime afmetingen is het mogelijk om zeker 3 volwaardige slaapkamers, en misschien zelfs 4 slaapkamers te realiseren (zie hiervoor de indicatieve plattegrond). Een badkamer met douche, toilet en wastafel biedt extra comfort op deze verdieping, terwijl de charmante ronde raampartijen op deze verdieping de woning een uniek karakter geven. Verder is er op deze verdieping veel berging onder de schuine kap. Als kers op de taart is er ook nog een vliering, die bereikbaar is via een vlizotrap.

De tuin is heerlijk, met twee terrassen waar je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. Het grote terras bij de woonkamer is ideaal voor gezellige BBQ-avonden met vrienden, terwijl het terras bij de eetkamer uitnodigt voor ontspannen ontbijtjes in de ochtendzon. Een mooi gazon, volwassen bomen en een variatie aan planten zorgen voor een groene en privacy volle omgeving, perfect voor ontspanning en buitenactiviteiten.









**Impressie: dit beeld is bedoeld ter inspiratie.
Het betreft NIET de huidige situatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.**



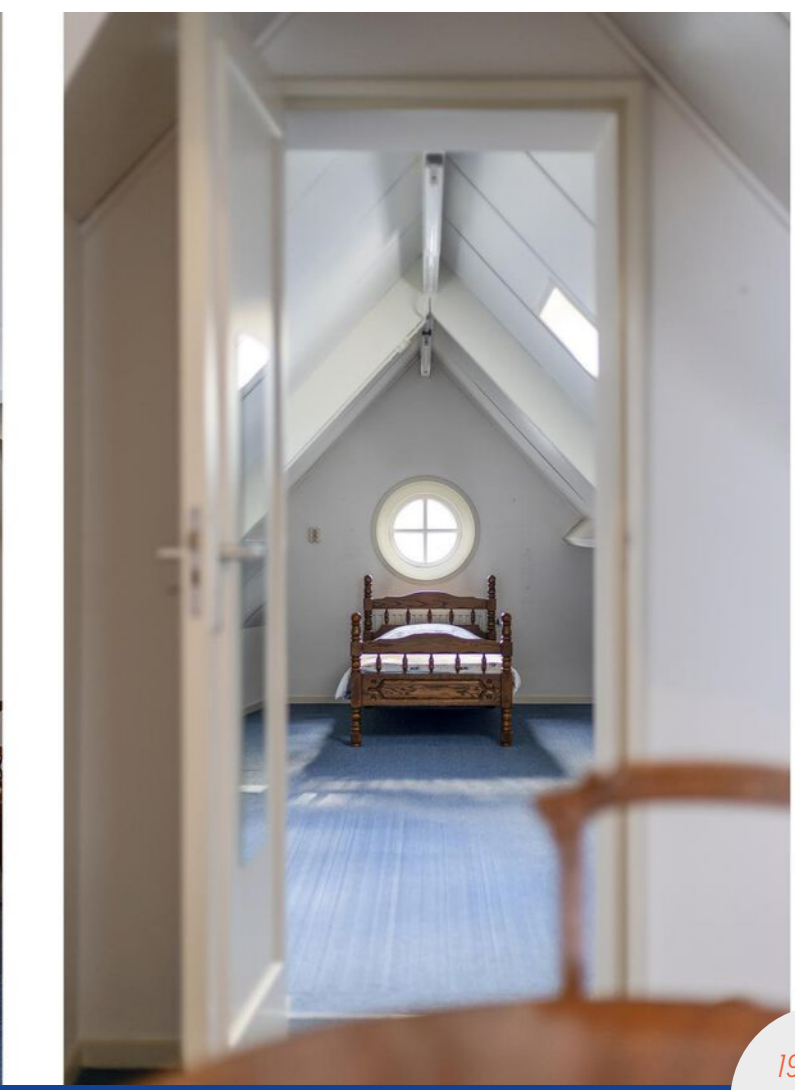


Impressie: dit beeld is bedoeld ter inspiratie.
Het betreft NIET de huidige situatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



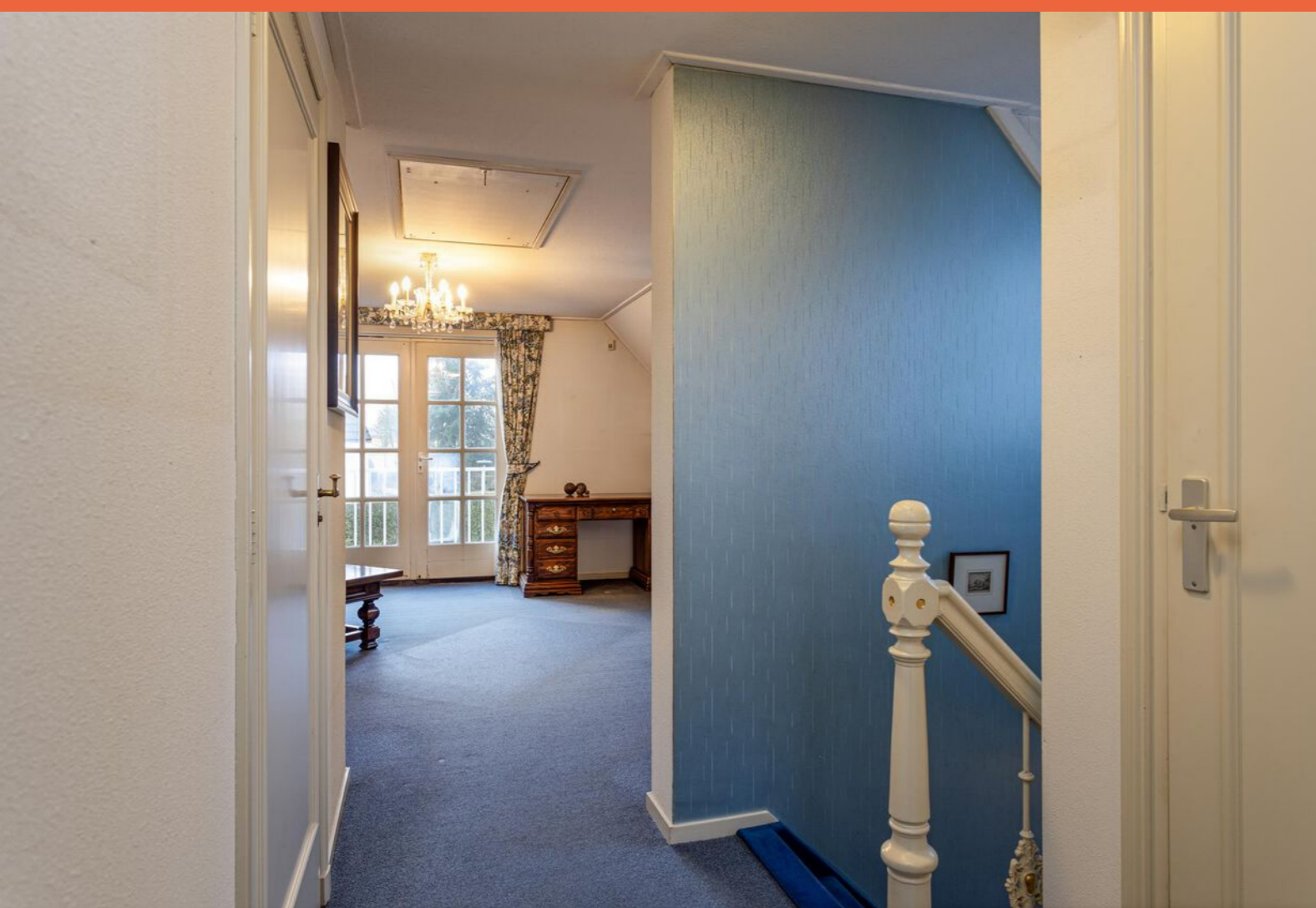
Impressie: dit beeld is bedoeld ter inspiratie.
Het betreft NIET de huidige situatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



















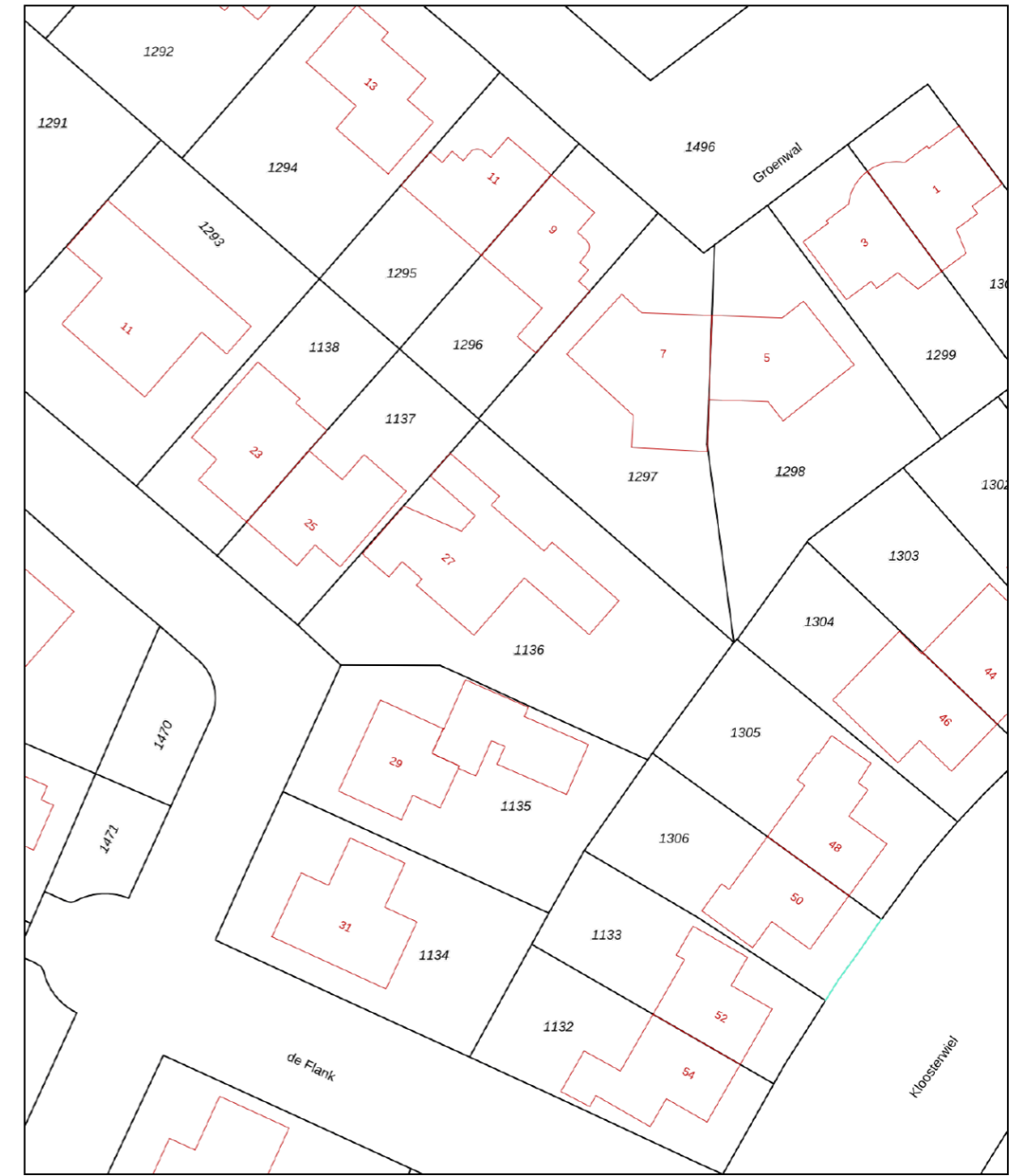




Kadaster

de Flank 27, Zaltbommel

Kadastrale kaart Uw referentie: aaa



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaltbommel</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1136</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
---	---	--



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



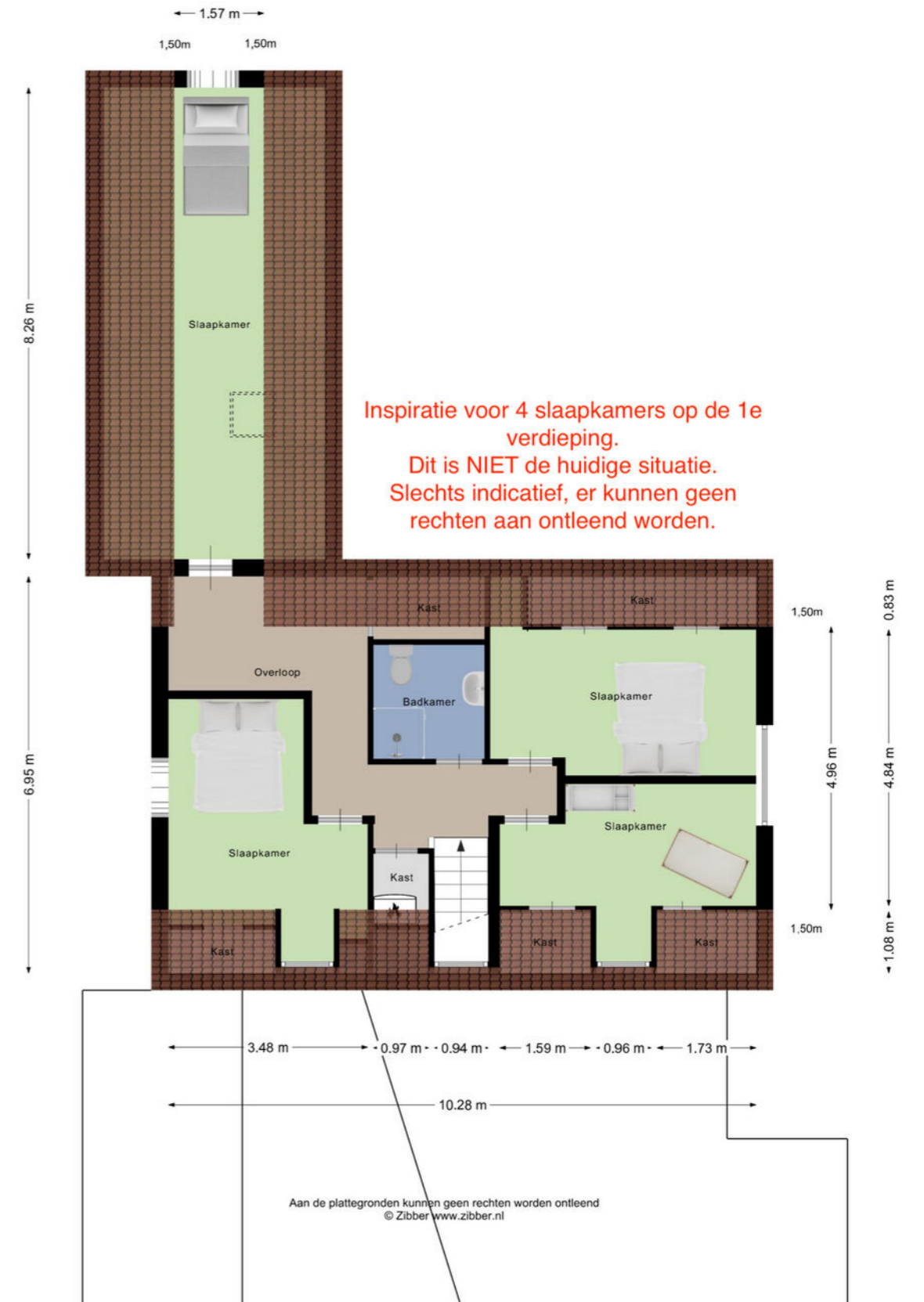
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zöber www.zoerber.nl



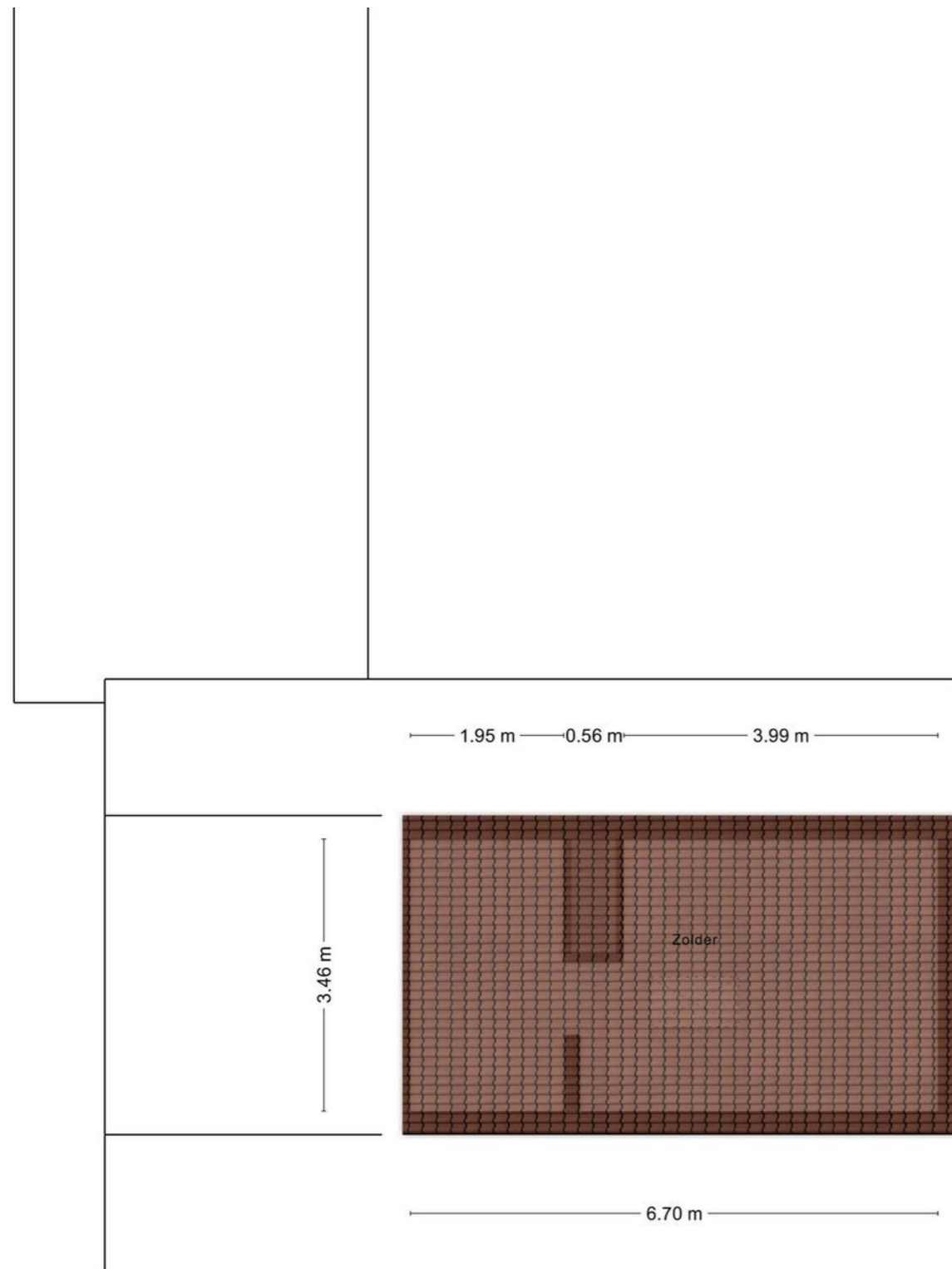
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zihbar www.zihbar.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.

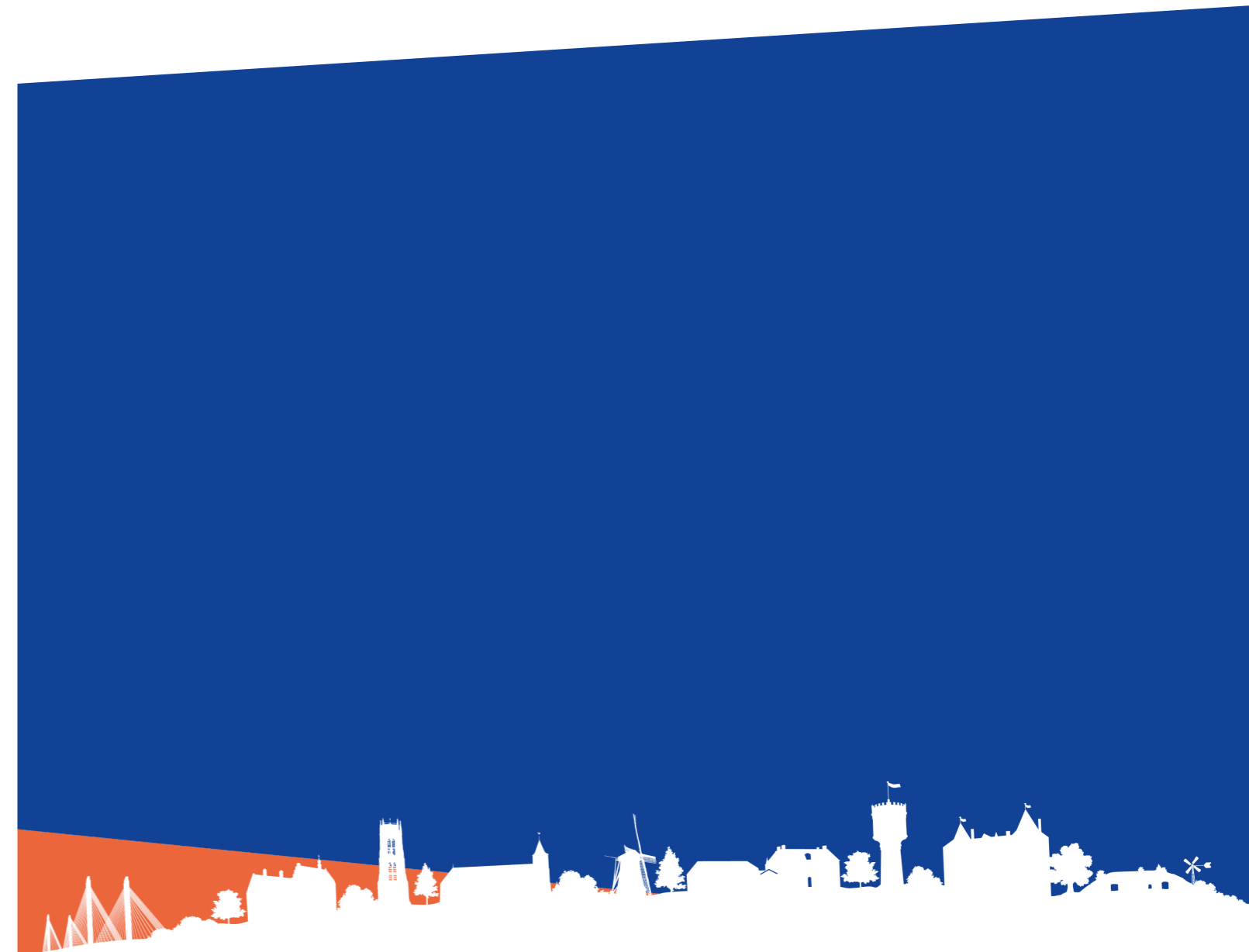
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.



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

