



OOMEN
makelaardij & taxaties

Wichard van Pontlaan 40, Zaltbommel



Wonen in Zaltbommel

Deze in stijl gebouwde woning ligt aan een laan met gevarieerde villa bebouwing, gelegen vlakbij de uitvalswegen naar de A2 en de binnenstad van Zaltbommel, in de kindvriendelijke wijk 'de Waluwe'.

Op korte afstand ligt het groene 'Parkeiland' met een uitgebreide speeltuin, vismogelijkheden en picknickfaciliteiten, ideaal voor gezinsplezier. Ook de Tijningsplas, ligt op steenworpafstand. Een ideale omgeving om lekker te wandelen of in de zomer te zwemmen.

Het nabijgelegen winkelcentrum 'De Portage' voorziet in alle dagelijkse behoeften, zoals supermarkten, slagers, drogisterijen, maar biedt ook voorzieningen als kinderopvang. Er zijn in Zaltbommel diverse scholen aanwezig en er zijn verschillende mogelijkheden voor wat betreft kinderopvang.

Het historische centrum en het treinstation van Zaltbommel zijn gemakkelijk per fiets te bereiken, terwijl de oprit naar de A2 binnen enkele minuten te bereiken is met de auto. Voor uitgebreide voorzieningen, hoger onderwijs en ziekenhuizen is Den Bosch slechts 15 minuten rijden. Eindhoven en Utrecht zijn met iets meer dan een half uur bereikbaar.

Algemeen

Bouwjaar	2000
Inhoud	ca. 937 m ³
Woonoppervlakte	245 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Perceeloppervlakte	691 m ²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	K
Nummer	1276
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Een droom van een woning met ongekend woonplezier en heel veel privacy
- Met multifunctioneel bijgebouw
- Maatwerk keuken, vernieuwd met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Riante, fraai aangelegde tuin met verschillende terrassen en zithoekjes

Woning

Vrijstaand wonen met luxe, duurzame voorzieningen, een multifunctioneel bijgebouw en een prachtige tuin in een groene omgeving.

Welkom bij deze prachtige, karaktervolle vrijstaande woning, gelegen aan een laan met gevarieerde villa bebouwing, vlakbij de uitvalswegen naar de A2 en de binnenstad van Zaltbommel.

Deze woning is de perfecte combinatie van authentieke charme en modern comfort. Met een royaal woonoppervlak, een multifunctioneel bijgebouw, energielabel A en een riante, fraai aangelegde tuin biedt dit huis alles wat je zoekt voor een duurzaam en luxe leven.







De woning

Bij aankomst vallen direct de fraaie details van de woning op, zoals de charmante luiken, de bakstenen gevels met vlechtwerk en met schotelankers in de topgevel, de roedeverdeling van ramen en de prachtige dubbele openslaande voordeuren voorzien van een omlijsting met frieslijst en een levensboom in het bovenlicht, die het huis een klassieke uitstraling geven.

De woning, gebouwd in 1999/2000 en passend "De Eeuwsprong" genoemd, ademt karakter en ruimte en is gebouwd in de stijl van rond 1850. De royale entree heeft een schitterend hoog plafond met een karakteristieke balustrade op de eerste verdieping. Vanuit de entree zijn de stijlvolle toiletruimte en een werkkamer/slaapkamer bereikbaar. Vervolgens kom je via dubbele openslaande deuren, voorzien van een elegante glaspartij in glas en lood, de sfeervolle woonkamer binnen. De hoge plafonds op de begane grond zijn uitgevoerd met mooie ornamenten en sierlijstwerk.

De woonkamer is royaal en biedt verschillende gezellige hoekjes. Aan de voorzijde bevindt zich een comfortabele zithoek, ideaal om tv te kijken. Bij de sfeervolle marmere schouw met Dru gashaard, is een knusse plek voor gezellige herfstavonden met een goed boek of in gezelschap van vrienden. In de erker aan de achterzijde van de woning staat een grote eettafel, perfect voor diners met familie en vrienden. Via dubbele openslaande deuren kom je direct uit in de tuin, waardoor binnen en buiten in de lente en zomer mooi in elkaar overlopen.

De keuken, bereikbaar via ensuitedeuren, is een recent vernieuwd pronkstuk. Deze royale ruimte vormt het hart van het huis en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een AGA-fornuis met dubbele oven, een Quooker, een Bosch vaatwasser en een royale Liebherr koelkast. De keuken heeft een eigen toegang tot de tuin door de dubbele openslaande deuren. Verder is er op de begane grond een praktische bijkeuken met een keurig afgewerkte kastenwand, waar de wasmachine en droger netjes uit het zicht staan, evenals de cv-installatie.







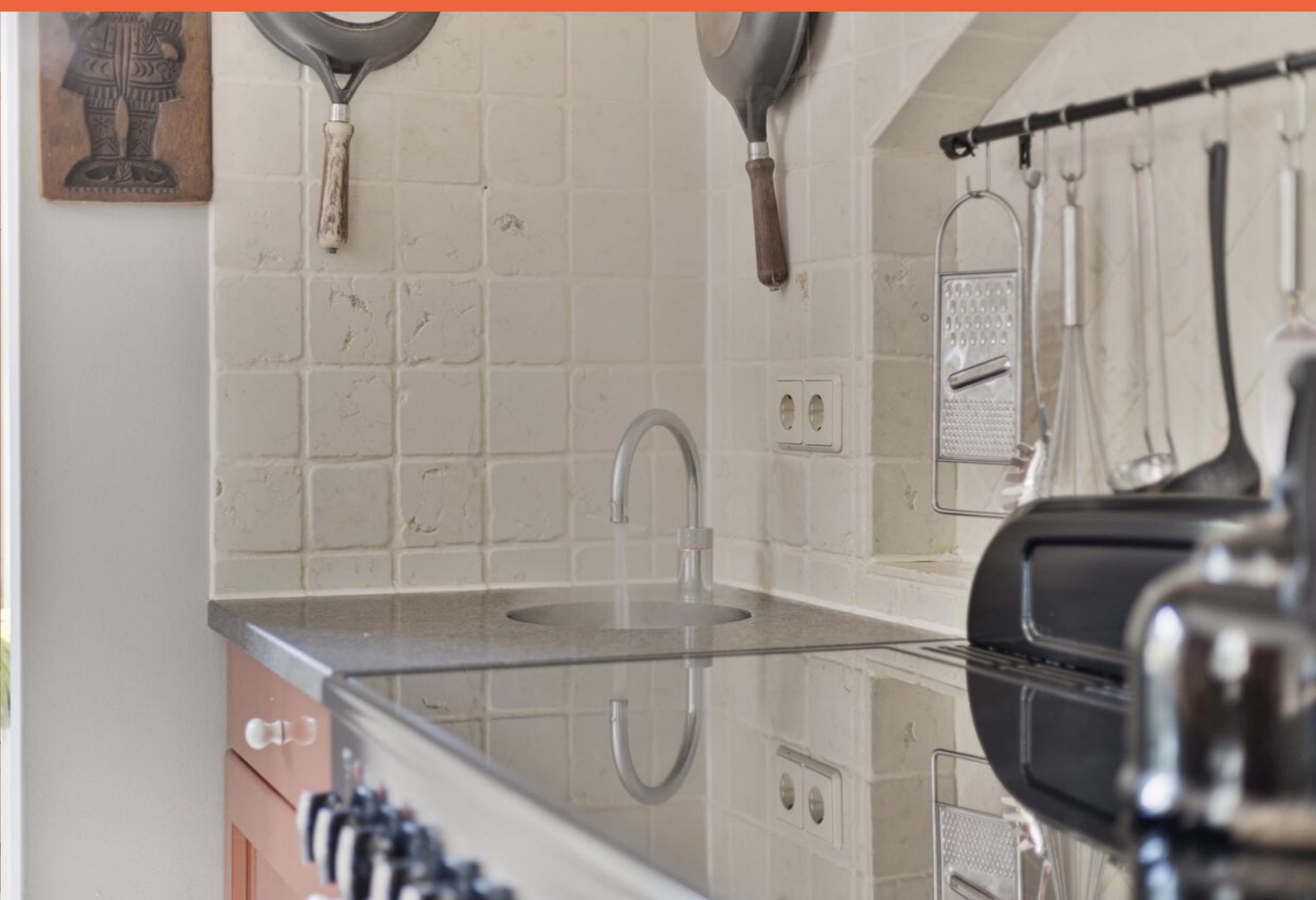














Eerste verdieping en bijzonderheden

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich naast de vide drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van veel natuurlijk licht en handige inbouwkasten. De master bedroom is bijzonder ruim en straalt met zijn zichtbare nok en charmante afwerking een luxe en rustgevende sfeer uit. Er is een mooie ruime driedelige garderobe kastenwand aangebracht en bergruimte. Leuk detail zijn de kleine vensters in de wanden van deze en de andere slaapkamer welke uitkijken op de vide. De luxe klassieke badkamer, die bereikbaar is via dubbele deuren, wat zorgt voor een extra ruimtelijk effect, is voorzien van een vrijstaand ligbad, een aparte douche, toilet, dubbele wastafel met meubel en een infraroodpaneel. In de badkamer zijn twee dakkapellen. De overloop biedt toegang tot een ruime zolder, die via een vaste trap bereikbaar is. De zolder kan multifunctioneel worden gebruikt, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook is hier nog voldoende opbergruimte in de bergkasten.

Bijzonder energiezuinig

De woning is uitgerust met diverse duurzame oplossingen. Een hybride warmtepomp in combinatie met de CV-ketel zorgt voor optimaal comfort en lagere energiekosten. Bovendien liggen er maar liefst 32 zonnepanelen op het dak, wat bijdraagt aan een aanzienlijk energiebesparing. Op de gehele begane grond en in de badkamer is er vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename en gelijkmatige temperatuur. Ook is er een laadpaal voor elektrisch laden van de auto aanwezig.

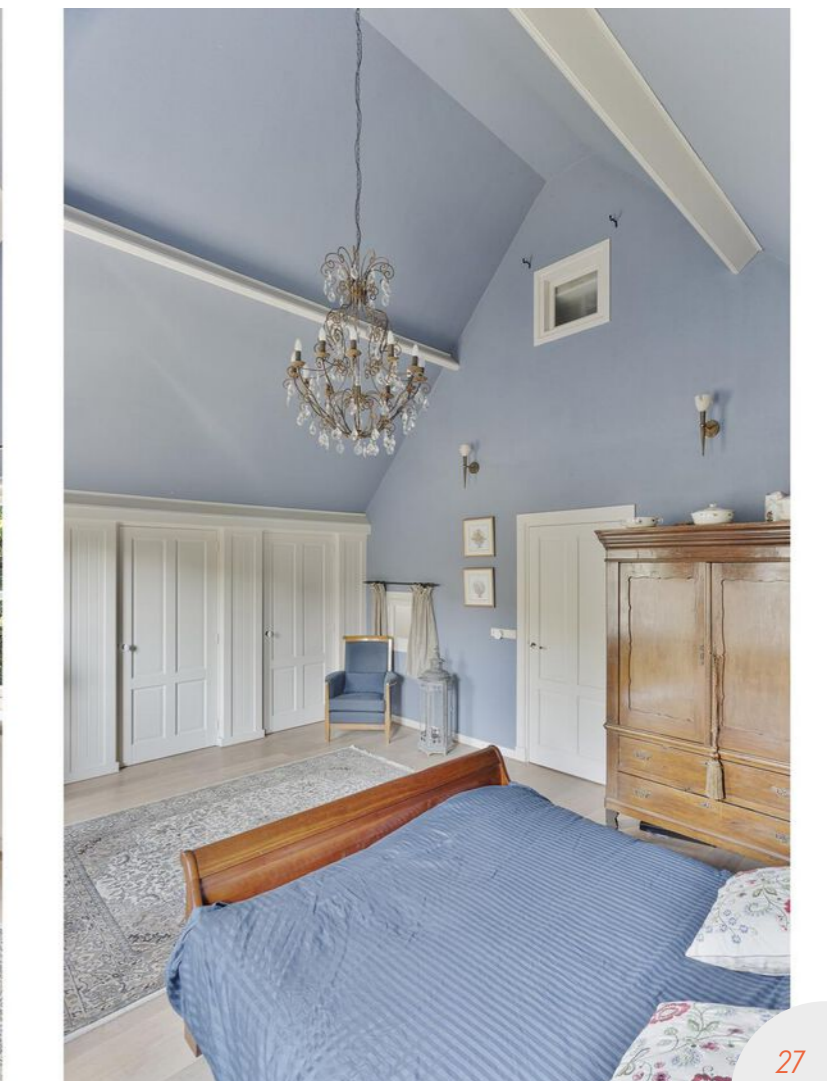
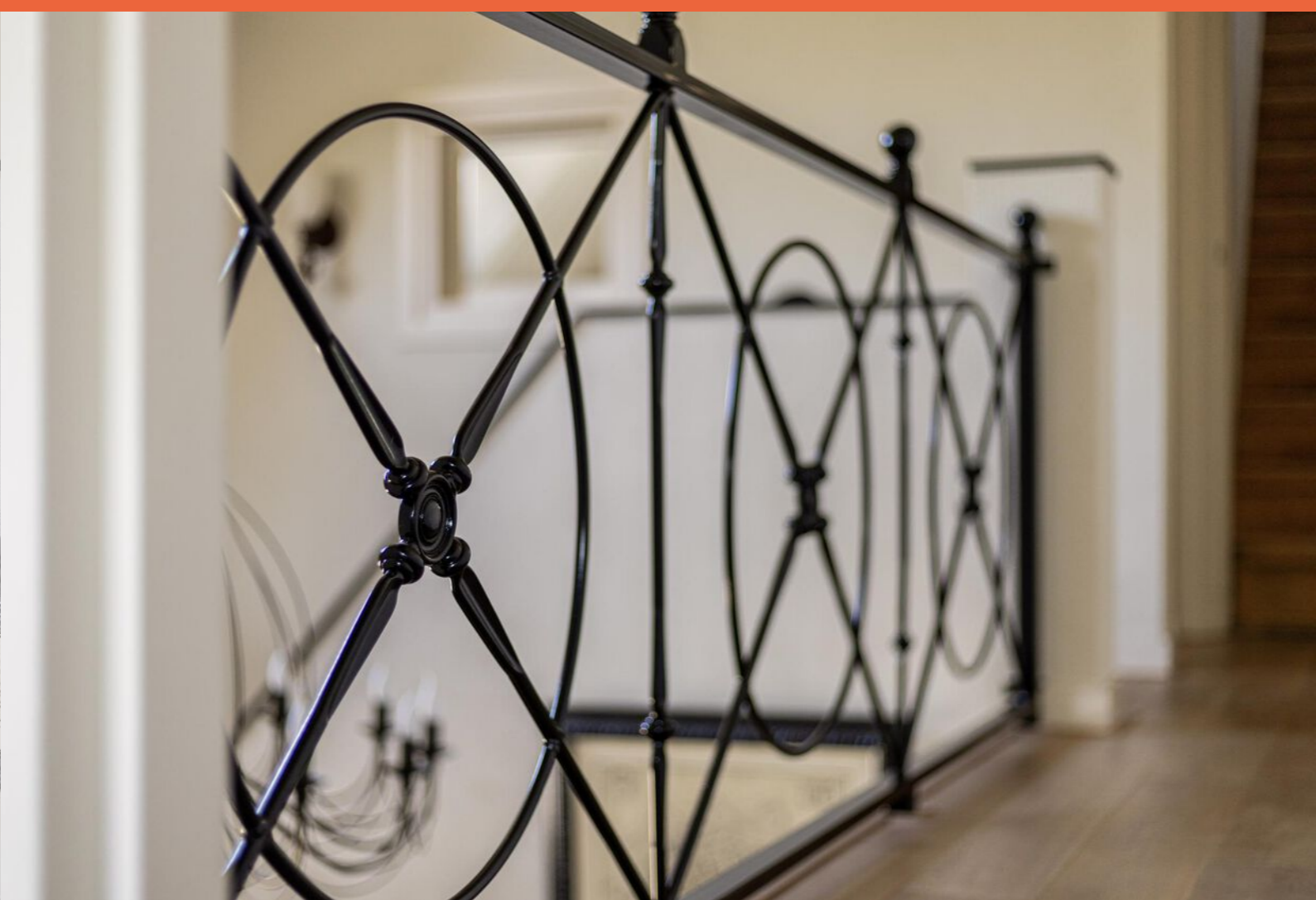
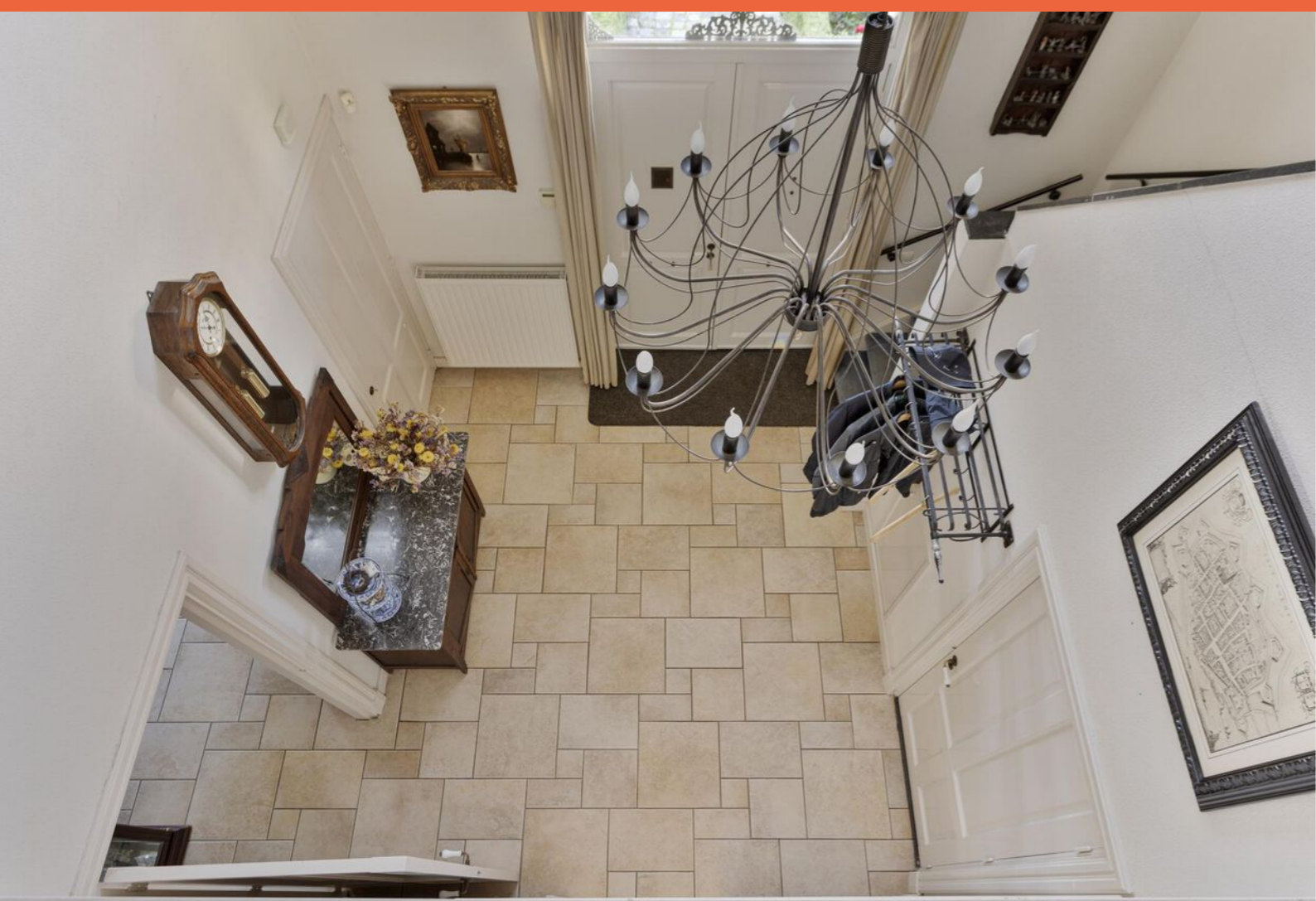
Bijgebouw met mogelijkheden

Aan de zijkant van het perceel staat een ruim bijgebouw dat in dezelfde stijl en met dezelfde aandacht voor detail is gebouwd en voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt. Of je nu een praktijk aan huis wilt beginnen, op zoek bent naar een royale thuiswerkplek of zelfs dubbele bewoning overweegt, dit bijgebouw biedt alle ruimte en voorzieningen om het naar wens in te richten. Het bijgebouw (van ca. 32m² groot) is voorzien van elektra, verwarming, water en een eigen toilet en wastafel, waardoor het volledig zelfstandig gebruikt kan worden. Ook is er een spekstenen kachel aangebracht. Aan de voorzijde van de woning en het bijgebouw is eigen parkeerruimte voor ca. 3 auto's. Er is ook een laadpaal aanwezig.

Belangrijke kenmerken:

- Een droom van een woning met ongekend woonplezier en heel veel privacy
- Karakteristieke vrijstaande woning op een fijne locatie
- Multifunctioneel bijgebouw, geschikt voor praktijk aan huis, dubbele bewoning of thuiswerkplek
- Maatwerk keuken, vernieuwd met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Riante, fraai aangelegde tuin met verschillende terrassen en zithoekjes
- Prachtige details zoals luiken, openslaande voordeur en authentieke elementen
- Energielabel A
- Gelegen in een rustige, groene buurt nabij alle voorzieningen















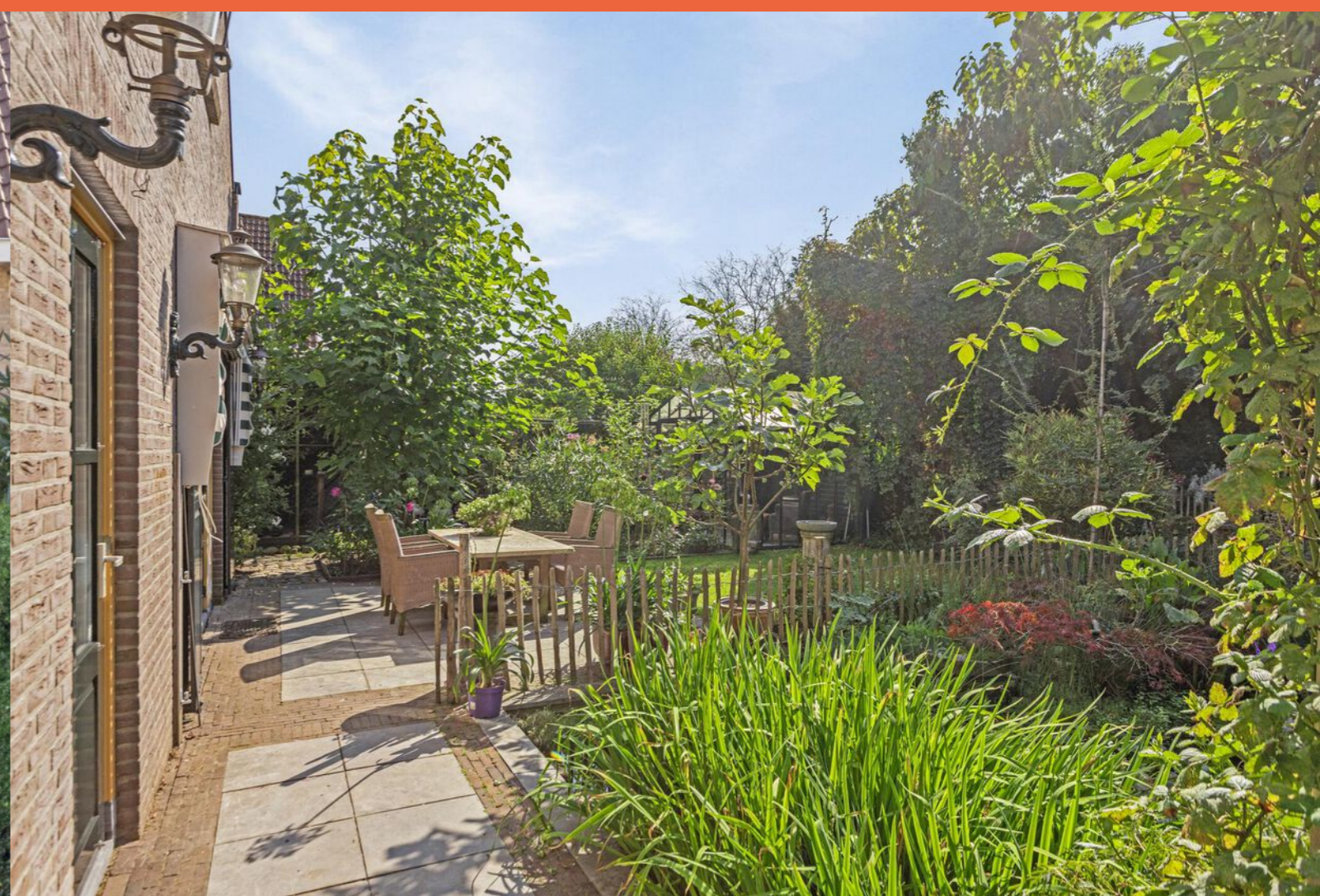
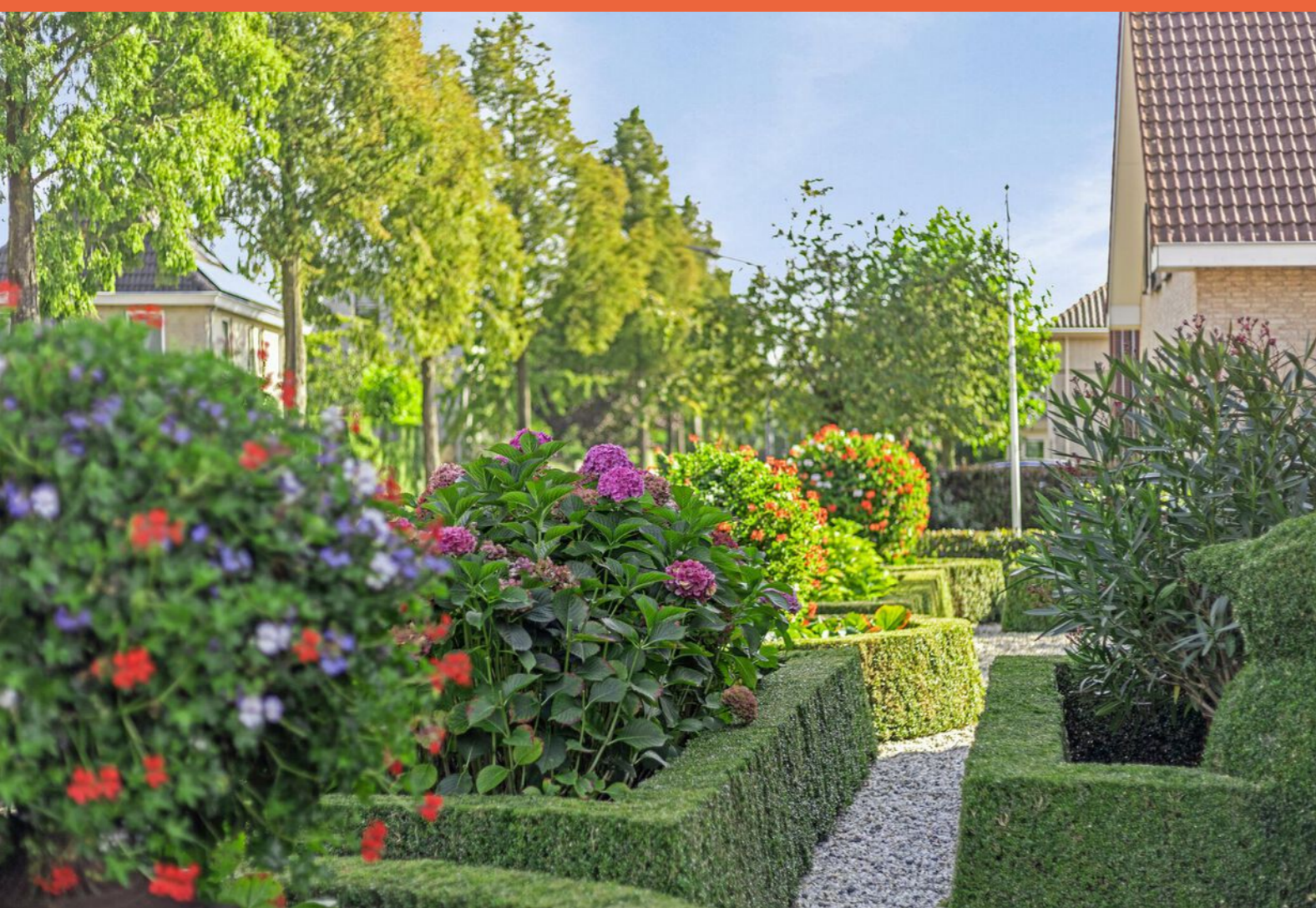
Exterieur

De woning staat op een perceel van 691 m² en wordt omringd door een prachtige tuin. De geluidswal is ook bij de tuin betrokken, waardoor je kunt genieten van nog meer vierkante meters!

De voortuin is strak aangelegd met drie gietijzeren vazen op consoles, ca. 130 meter buxus en weelderige hortensia's, die de stijlvolle uitstraling van de woning perfect complementeren.

De achtertuin is heerlijk groen, met verschillende zitgedeeltes die elk moment van de dag iets bijzonders te bieden hebben. Vanuit het huis is het genieten van idyllische doorkijkjes naar de tuin. Geniet van een diner op het terras bij de woning, ontspan in de schaduw op een bankje onder de boom aan de zijkant van de woning, of kom tot rust bij de vijver in de lounge stoelen, met uitzicht op je eigen charmante tuin.

Zelfs op regenachtige dagen biedt de serre een perfecte plek om te ontspannen met een goed boek en een kop thee, terwijl je luistert naar het rustgevende getik van de regen op het dak.









Kadaster

Wichard van Pontlaan 40, 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

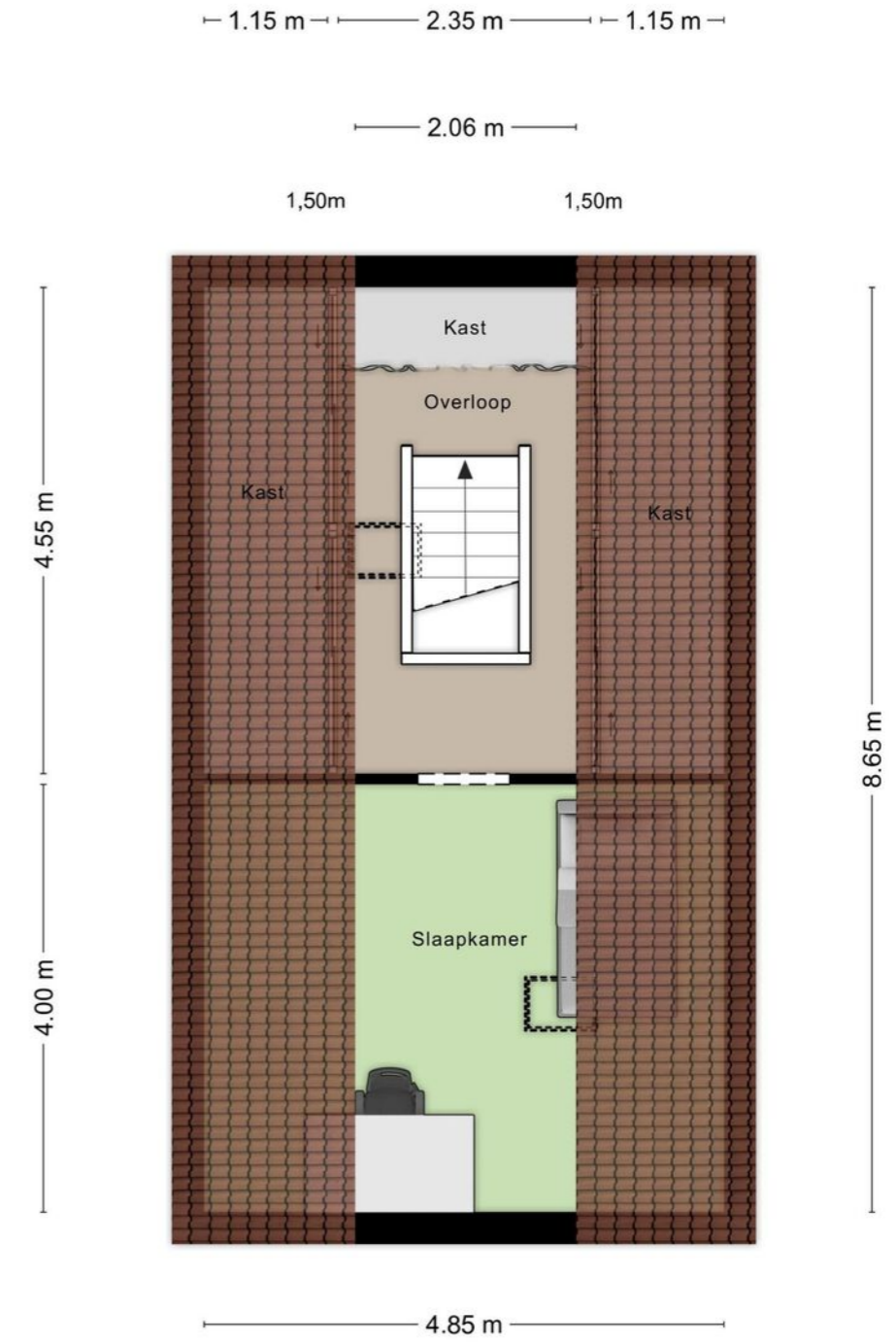


Plattegrond



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

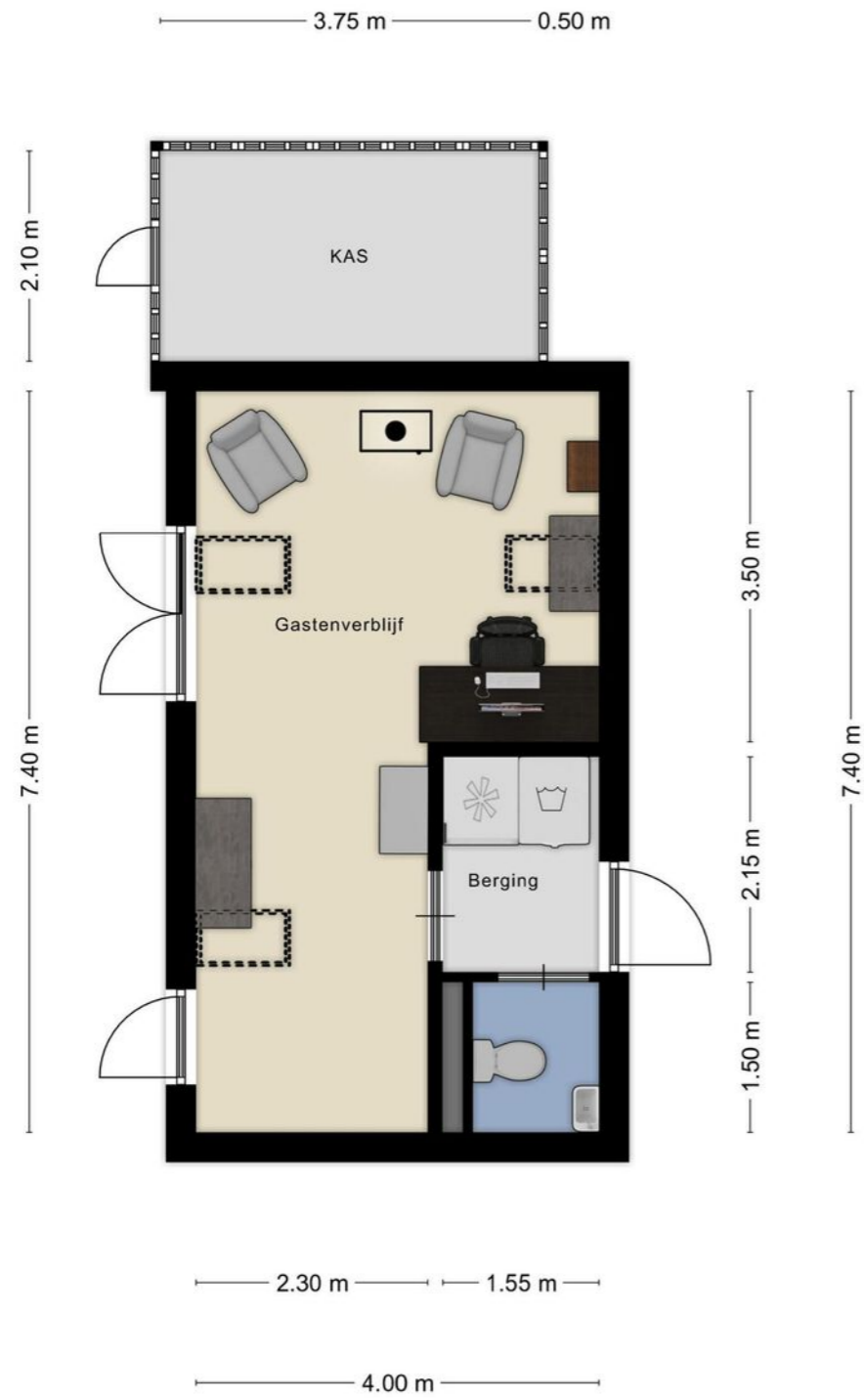
Plattegrond



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

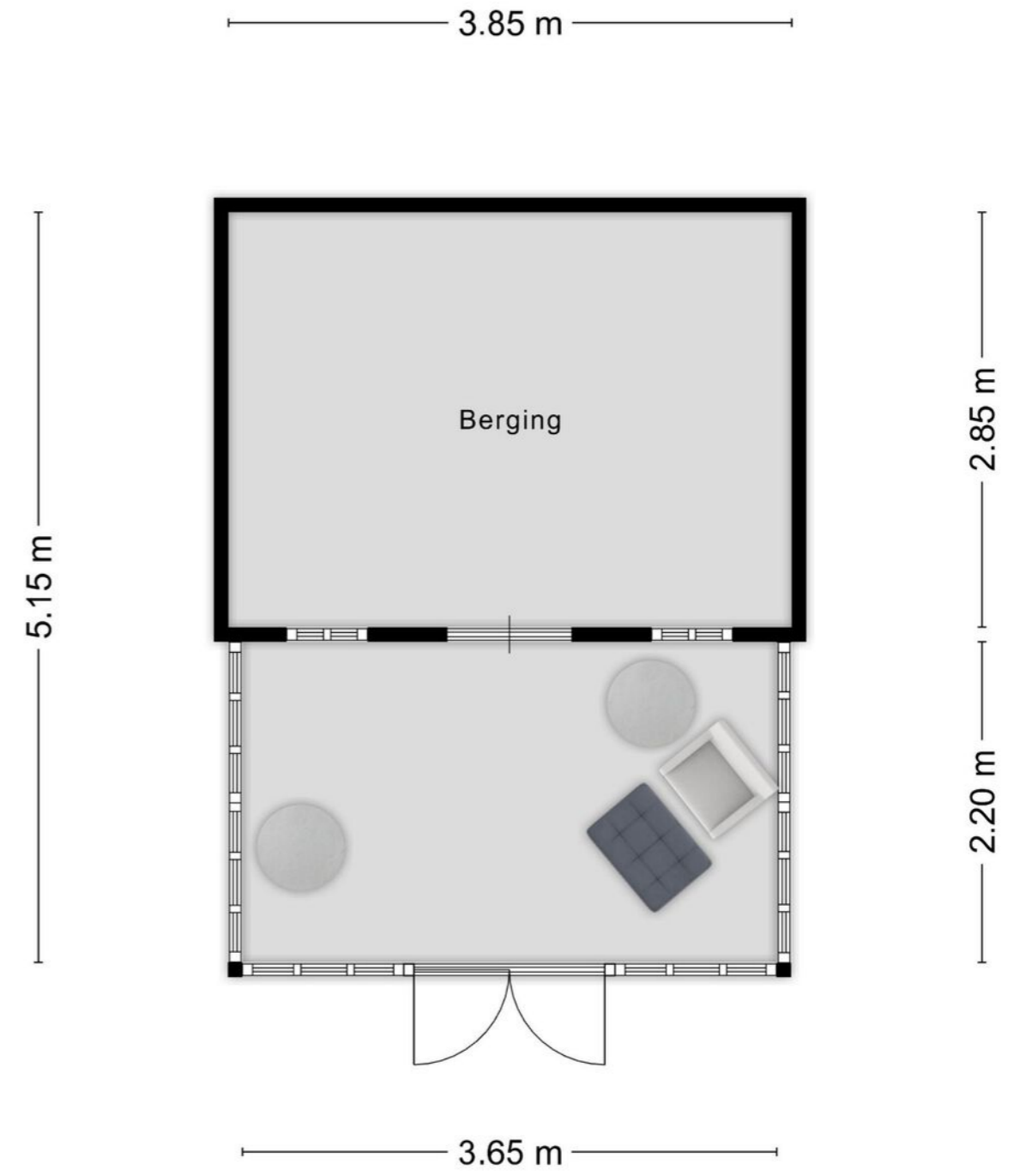


Plattegrond



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

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

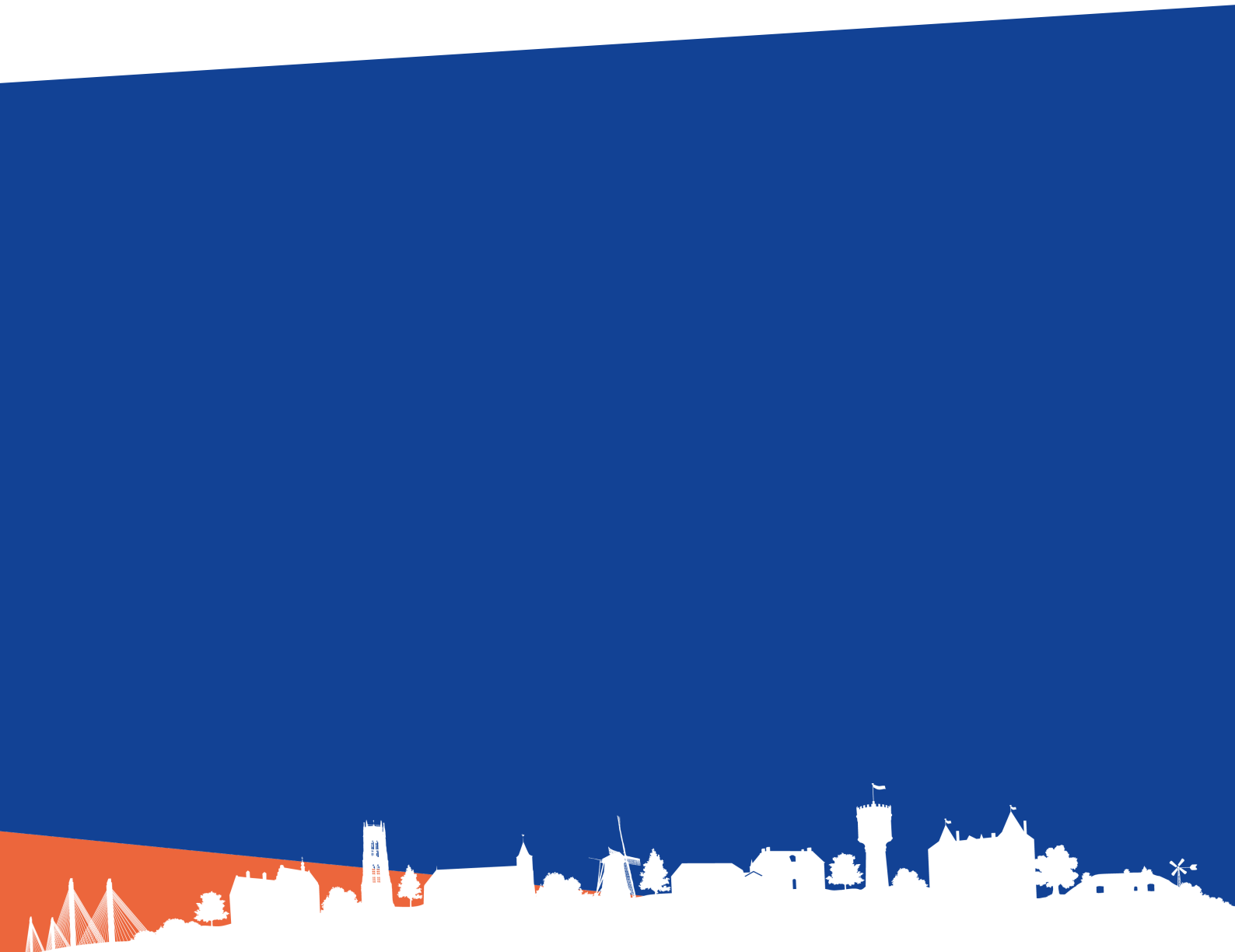
Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01



OOMEN

makelaardij & taxaties



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

