

OOMEN
makelaardij & taxaties

de Schans 45, Zaltbommel



Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel heeft een knusse stadse allure, ligt in de Bommelerwaard en heeft een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, (sport)verenigingen en recreatiemogelijkheden. Door de gunstige en centrale ligging in het hart van Nederland biedt deze stad goede woon- en werkmogelijkheden.

Het appartement ligt midden in de geliefde wijk "De Spellewaard" vlakbij de bibliotheek, een sporthal, een middelbare school en diverse basisscholen. De supermarkt, gelegen direct onder de appartementen, biedt extra gemak.

Ook de Tijningsplas, ligt op steenworpafstand. Een ideale omgeving om lekker te wandelen of in de zomer te zwemmen.

Het historische centrum en het treinstation van Zaltbommel zijn gemakkelijk per fiets te bereiken.

De oprit naar de A2 is binnen enkele minuten te bereiken 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	1994
Inhoud	ca. 283 m ³
Woonoppervlakte	ca. 86 m ²
Externe bergruimte	ca. 6 m ²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	L
Nummer	795
Appartementindex	8
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Drie slaapkamers
- Terras van 17m2 op het Zuid-Oosten
- Moderne, open keuken
- Ruime berging

Woning

Welkom in dit ruime appartement met zonnig terras in de geliefde wijk "de Spellewaard" in Zaltbommel.

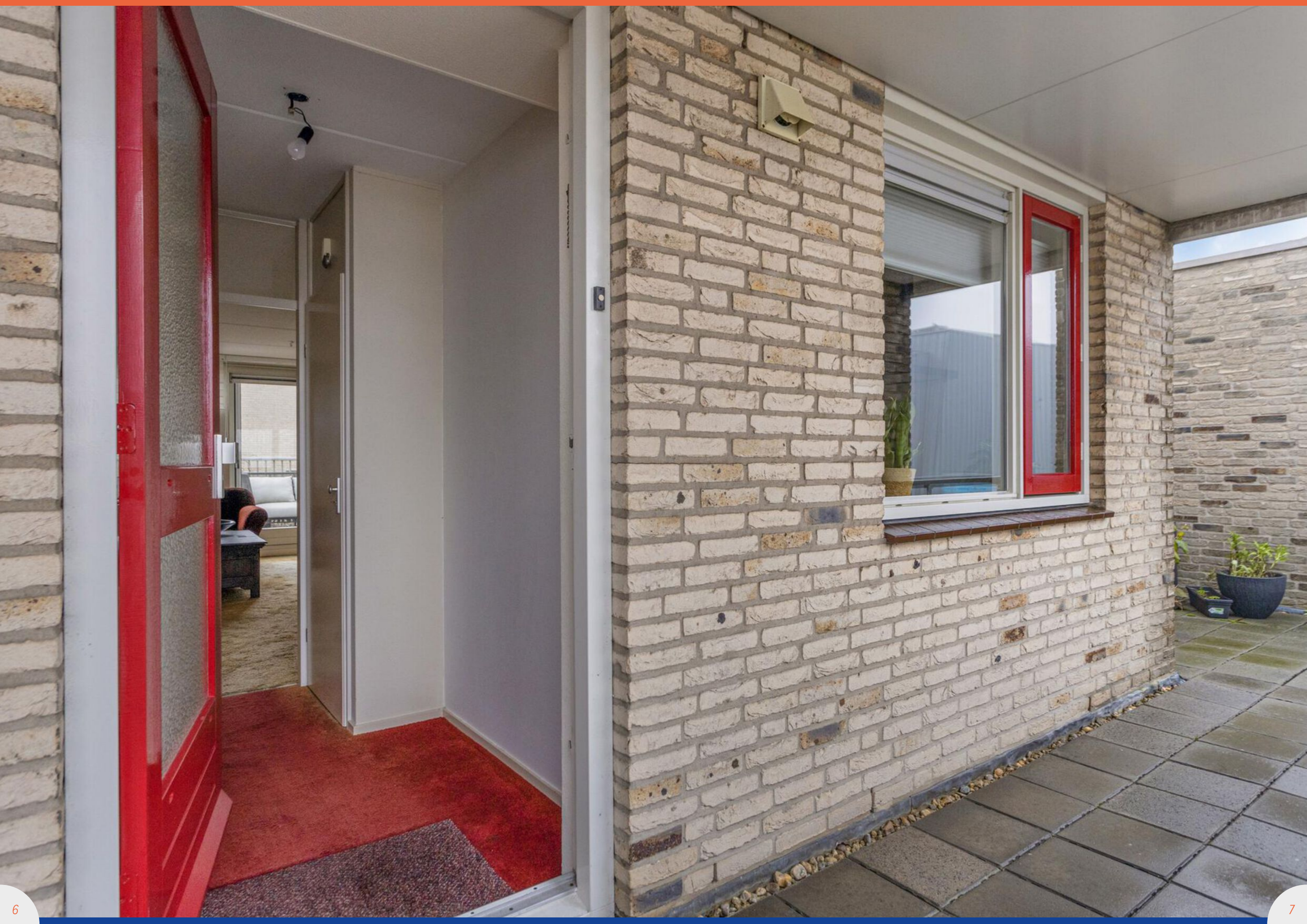
Dit fijne appartement biedt volop ruimte en comfort, verdeeld over twee woonlagen.

Met drie slaapkamers, een terras van ca. 17 m² op het zuidoosten, een royale woonkamer met een moderne open keuken en een praktische inpandige berging van ruim 6 m², is dit een ideale plek om te wonen.

De centrale ligging, dicht bij vele faciliteiten en op korte afstand van de binnenstad, maakt dit appartement perfect voor starters, kleine gezinnen en senioren die gemak en ruimte zoeken!









Het appartement

Welkom in dit ruime appartement met zonnig terras in de geliefde wijk "de Spellewaard" in Zaltbommel. Dit fijne appartement biedt volop ruimte en comfort, verdeeld over twee woonlagen. Met 3 slaapkamers, een terras van ca. 17 m² op het zuidoosten, een royale woonkamer met een moderne open keuken en een praktische inpandige berging van ruim 6 m², is dit een ideale plek om te wonen. De centrale ligging, dicht bij vele faciliteiten en op korte afstand van de binnenstad, maakt dit appartement perfect voor starters, kleine gezinnen en senioren die gemak en ruimte zoeken!

Via de centrale hal met intercom bereik je het appartement via het gemeenschappelijke trappenhuis (voorzien van traplift) en de galerij. Het appartement ligt vrijwel direct aan het begin van de galerij, wat extra gemak biedt.

Bij binnenkomst in de hal vind je de trapopgang naar de tweede woonlaag, toegang tot het toilet en de meterkast. Vervolgens treed je zo de ruime, lichte woonkamer binnen welke volop plek biedt voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Door de schuifpui loop je het ruime terras op. Het terras is gelegen op het Zuid-Oosten en heeft meer dan voldoende ruimte voor een royale loungeset. De open hoekkeuken uit 2020 is volledig uitgerust met o.a. een inductie kookplaat, afzuigkap, oven en koel-vriescombinatie.



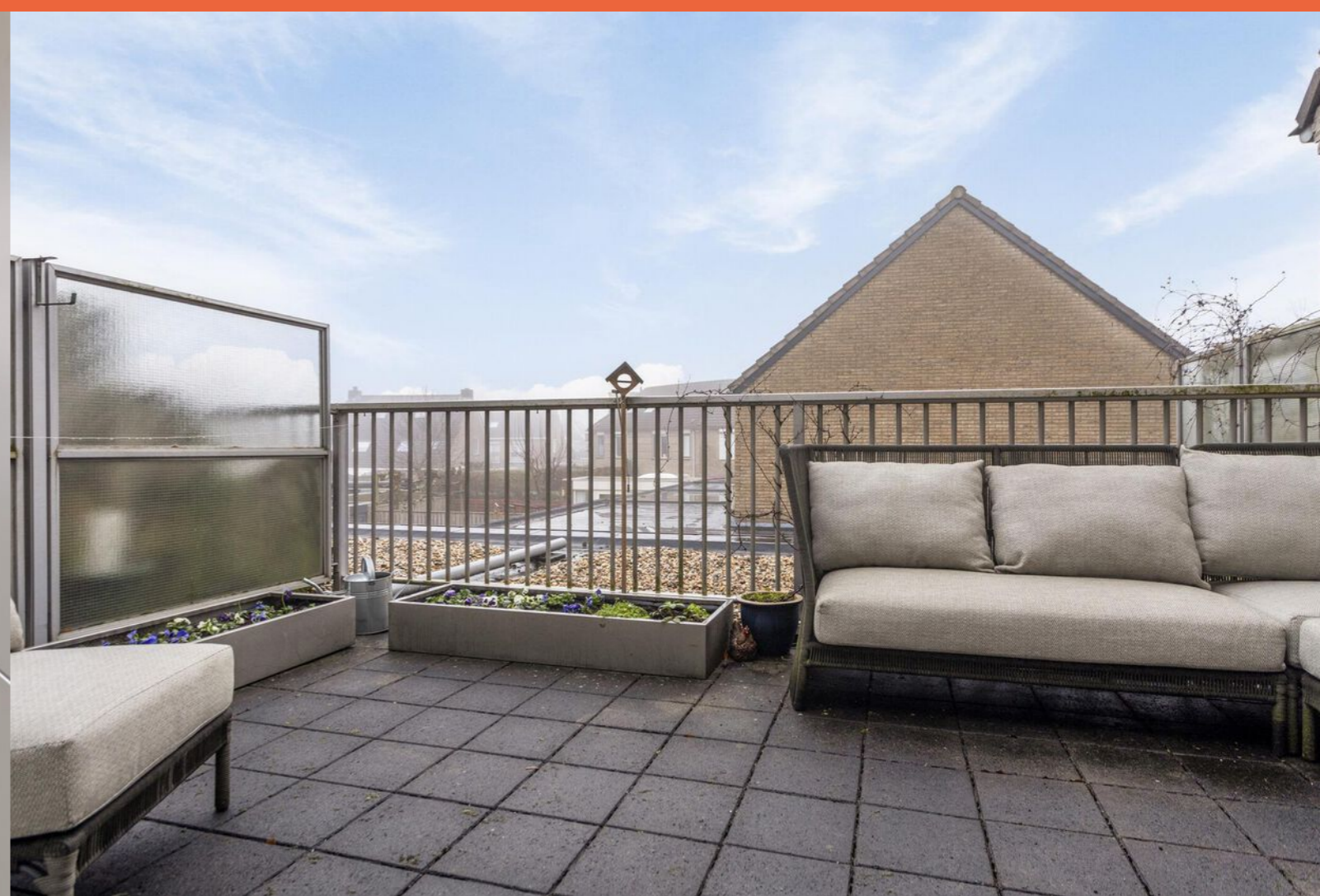


IMPRESSIE

Dit betreft niet de huidige situatie, maar is puur bedoeld ter inspiratie wat er mogelijk is.



IMPRESSIE
Dit betreft niet de huidige situatie, maar is puur bedoeld ter inspiratie wat er mogelijk is.





De tweede woonlaag

De tweede woonlaag van dit appartement biedt volop ruimte en mogelijkheden. Via de overloop krijg je toegang tot drie slaapkamers en een ruime badkamer.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk van goed formaat, ideaal voor diverse indelingen. De slaapkamer aan de voorzijde biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Maar ook de twee kamers aan de achterzijde zijn qua formaat prima in te richten met een (tweepersoons) bed en hiermee perfect te gebruiken als slaapkamer, thuishok of logeerkamer. Dankzij de schuine daklijnen en de dakramen hebben de kamers een sfeervolle uitstraling en genieten ze van veel natuurlijke lichtinval.

De ruime badkamer is volledig betegeld en je vindt hier een ligbad met douche, een tweede toilet en een wastafel. De aansluiting voor de wasmachine en droger is hier ook aanwezig, waardoor alles binnen handbereik is. Het raam in de badkamer zorgt voor voldoende ventilatie en natuurlijk licht.

Bergruimte en parkeren

Op de begane grond is een ruime berging. Met 6m² is er ruimte genoeg voor het opbergen van extra spullen of het stallen van één of meerdere fietsen. Ook voor de auto is er ruim voldoende parkeergelegenheid op de openbare parkeerplaatsen gelegen rond het appartement.

Vereniging Van Eigenaren (VVE)

Dit appartement valt onder de VVE "Schans Zuid" de bijdrage per maand is ca EUR 100,-. Dit is inclusief brandverzekering, glazenwasser en het gezamenlijk onderhoud van het gebouw. Gas, licht en water komt voor eigen rekening. Het betreft een actieve vereniging van eigenaren.











Kadaster

de Schans 45, Zaltbommel



Plattegrond



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

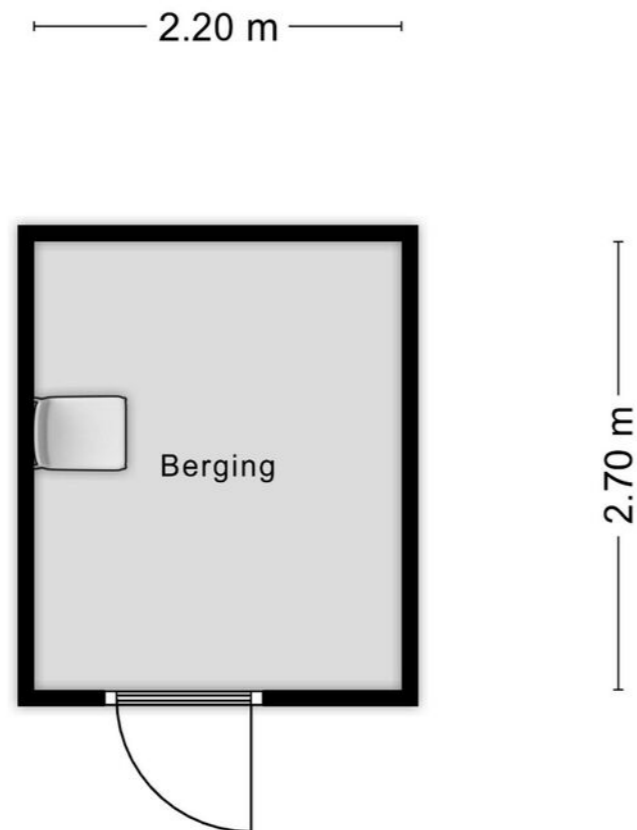
Plattegrond



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

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

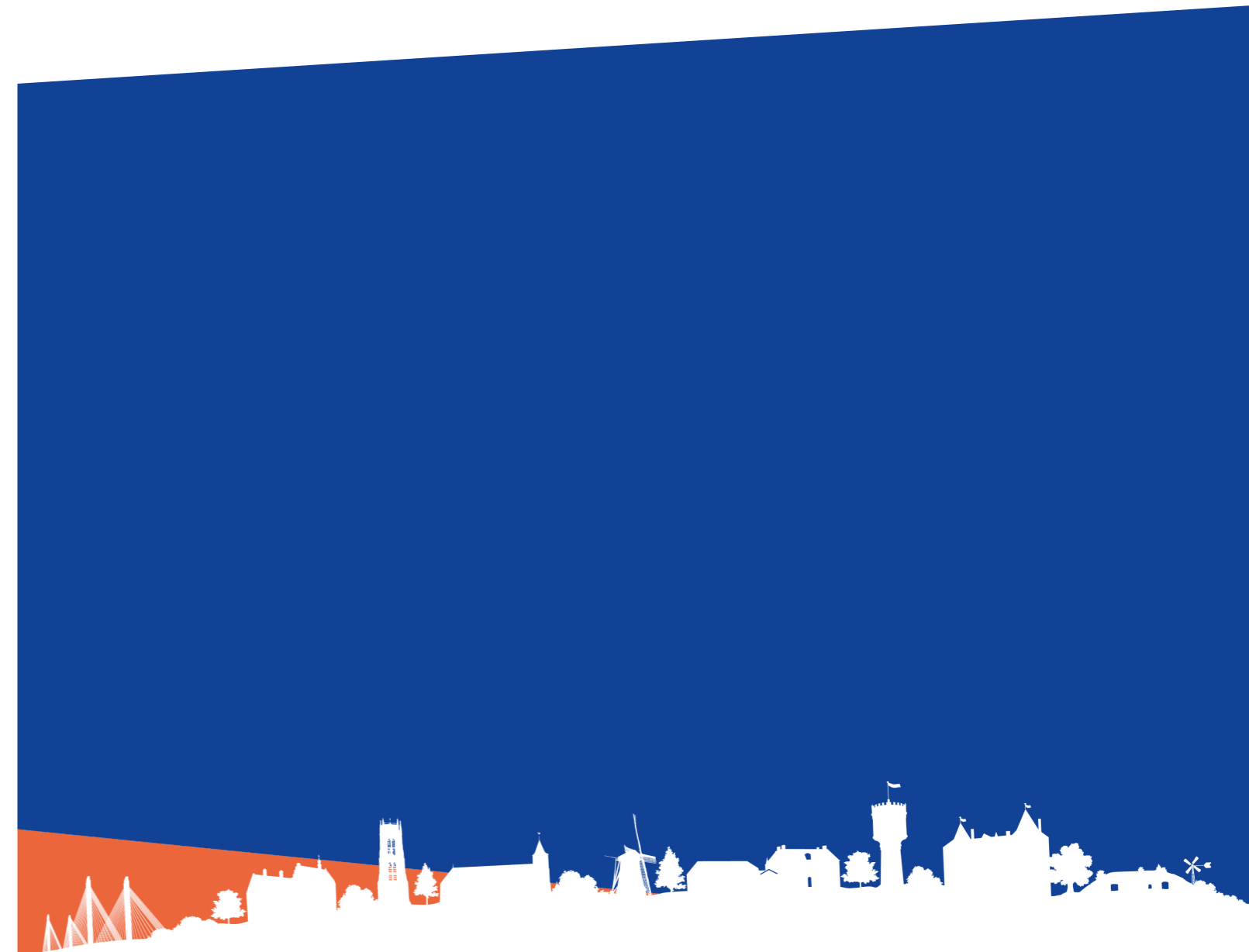
In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper 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

