



Graaf Ottostraat 78 | Zaltbommel

Graaf Ottostraat 78

Zaltbommel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Tussenwoning met berging
- **Bouwjaar** 2002
- **Woonoppervlakte** 130 m²
- **Inhoud** 448 m³
- **Perceeloppervlakte** 149 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Balkon/Tuin** Achtertuin, voortuin
- **Bergruimte** Vrijstaand hout
- **Garage** Geen garage
- **Energielabel** A
- **Isolatie** vloer-, muur-, dakisolatie, isolerende beglazing
- **Verwarming** C.v.-ketel (hybride, 2023),
9 zonnepanelen





Omschrijving

Aan een rustig en kindvriendelijk plein met volop parkeergelegenheid staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning. De woning ligt op korte afstand van alle voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en het historische centrum van Zaltbommel.

Binnen treft u een lichte, royale woonkamer, met massief houten vloer, die dankzij een uitbouw aan de achterzijde extra leefruimte biedt – perfect voor een comfortabele zithoek en ruime eettafel. De moderne, nieuwe keuken met schiereiland is een echte blikvanger en voorzien van luxe inbouwapparatuur en een stijlvolle afwerking.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een fraaie, geheel vernieuwde badkamer, uitgevoerd in moderne stijl en voorzien van alle gemakken.

De tweede verdieping beschikt over een overloop/ werkhoeck met toegang tot een ruim dakterras en een derde slaapkamer, waar u heerlijk kunt genieten van de zon en het uitzicht.

De woning is bovendien verduurzaamd en voorzien van een hybride verwarmingssysteem (2023). Dankzij de goede isolatie en duurzame





Indeling

voorzieningen beschikt de woning over een energielabel A – comfortabel én energiezuinig wonen dus!

Achter de woning ligt een verzorgde achtertuin met achterom en een houten berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of opslag.

Kortom: een instapklare, royale en duurzame woning met een moderne afwerking, op een fijne locatie in Zaltbommel!

Alle pluspunten op een rij:

Gelegen aan een rustig plein met veel parkeerruimte

Luxe, nieuwe keuken met schiereiland

Uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval

Nieuwe, moderne badkamer

Ruime slaapkamers

Dakterras op de tweede verdieping

Achtertuintuin met achterom en houten berging

Verduurzaamd met hybride verwarmingssysteem (2023)

Energietabel A

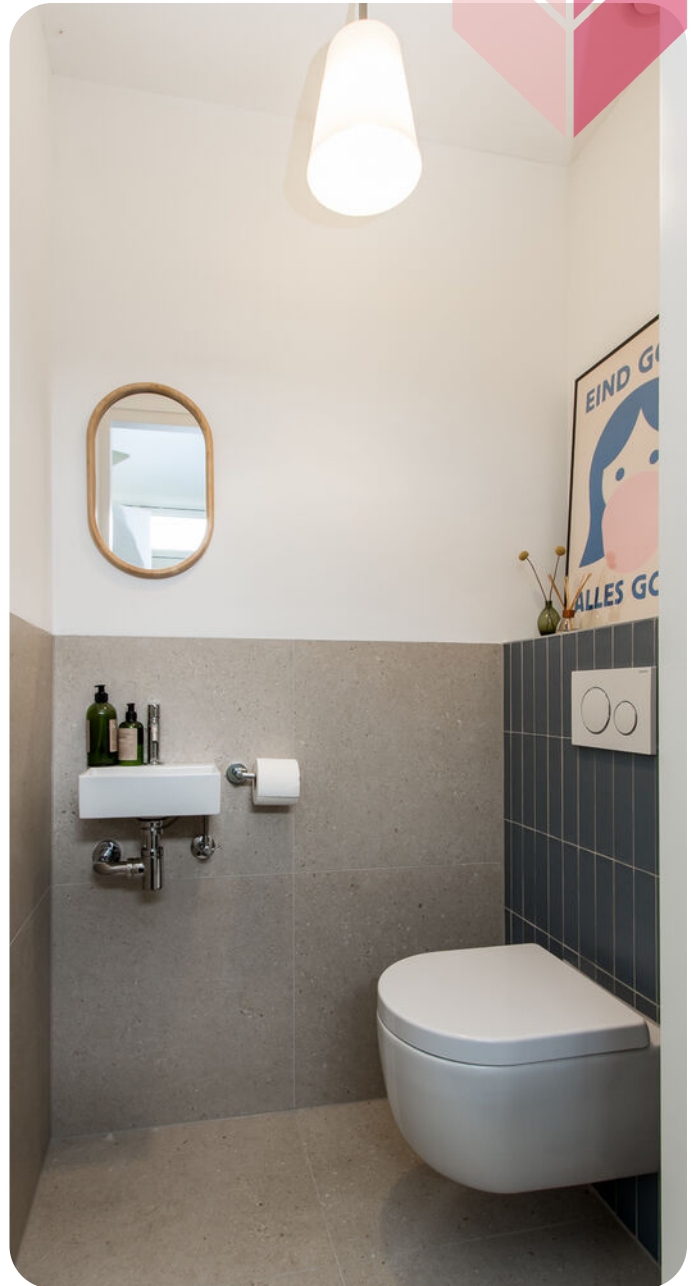
Nabij winkels, scholen en openbaar vervoer

Wilt u de sfeer van deze woning zelf ervaren?

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging – u bent van harte welkom!



Begane grond









Eerste verdieping









Tweede verdieping





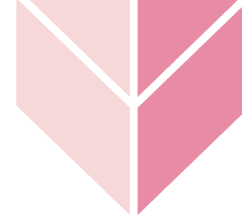




Begane grond



Eerste verdieping



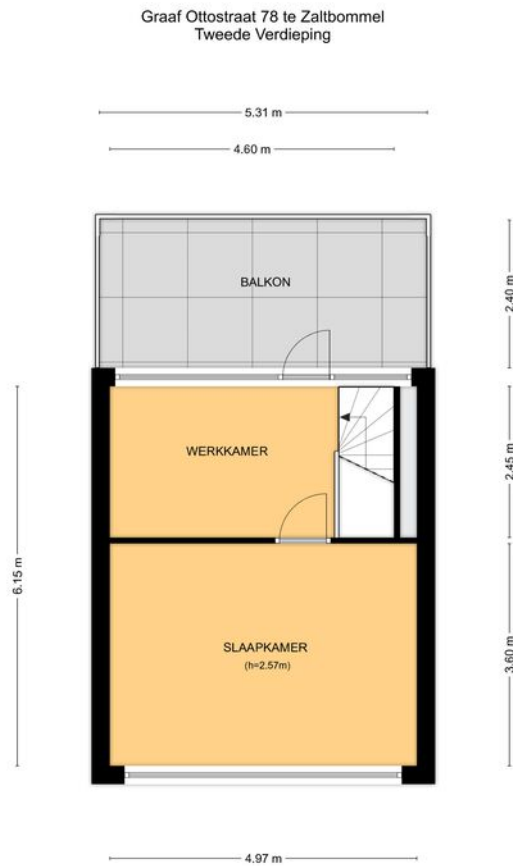
Graaf Ottostraat 78 te Zaltbommel
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



► Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Graaf Ottostraat 78, Zaltbommel
- **Kadastrale gemeente:**
Zaltbommel
- **Sectie:**
K
- **Nummer:**
1554

Documentatie

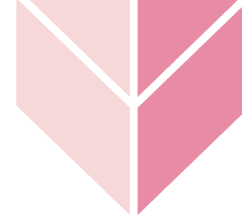
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Wandplanken in bergkast in woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails			X
– gordijnen			X
– rolgordijnen			X
– jaloezieën			X
– (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
– houten vloer(delen)	X		
– laminaat	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

► Lijst van zaken



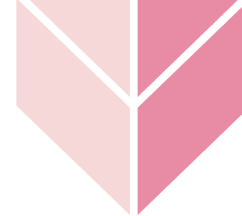
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Bebouwing			



Lijst van zaken

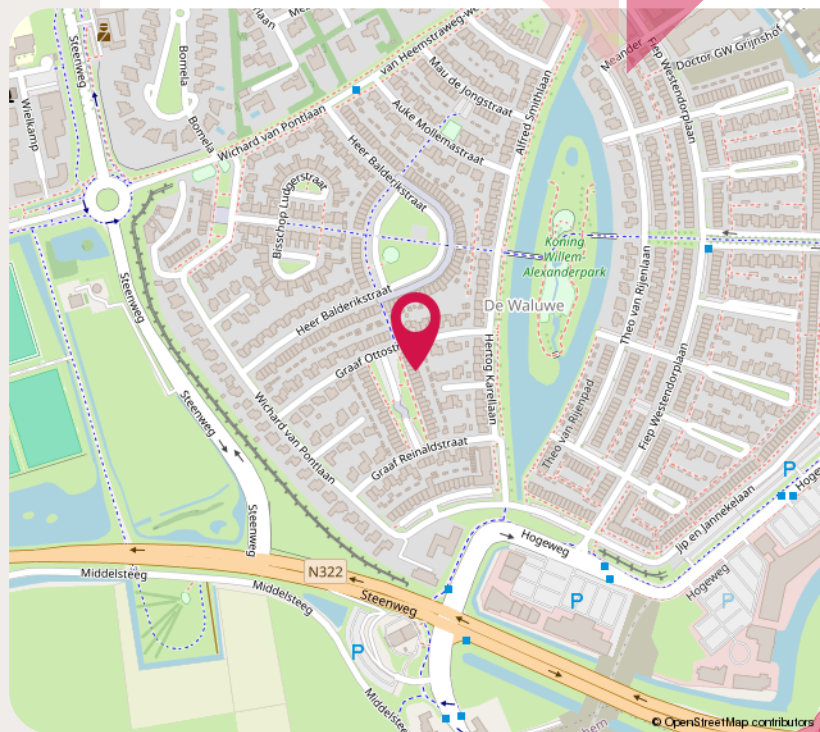


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel is een sfeervolle, historische stad aan de Waal, met ruim 13.000 inwoners. Het is de grootste plaats in de Bommelerwaard en vormt het centrum van de gemeente. De stad heeft een gezellig, oud centrum met knusse straatjes, terrassen, winkels en de Sint-Maartenskerk als herkenningspunt.

Zaltbommel biedt alles wat je nodig hebt: basisscholen, middelbaar onderwijs, sportverenigingen, supermarkten en een breed aanbod aan winkels en horeca. Ook is er een treinstation met directe verbindingen naar onder andere Utrecht en 's-Hertogenbosch. Via de A2 en A15 ben je bovendien snel onderweg met de auto. De stad ligt in een groene, waterrijke omgeving waar je volop kunt wandelen, fietsen of ontspannen aan de rivier. Je hebt hier het beste van twee werelden: de charme van een compacte, historische stad én de rust van het omliggende landschap.



Bijzonderheden

- Er liggen 9 zonnepanelen op het dak van de woning.
- De woning is in 2022 buitenom geschilderd.
- Er zijn algemene voorwaarden en erfdienstbaarheden van toepassing, welke zijn opgenoemd in de voorgaande akte van levering.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in Move.



Meer weten? Ik help je graag!



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

► Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



► Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

