



OOMEN
makelaardij & taxaties

Hertog Karellaan 69, Zaltbommel



Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel is een sfeervol vestingstadje aan de Waal, waar historie en hedendaags wooncomfort naadloos samenkomen. Zaltbommel biedt het gemak van een complete stad in een gemoedelijke, dorpse sfeer. De stad beschikt over diverse supermarkten, winkels, scholen en sportfaciliteiten. Gezellige horecagelegenheden, van knusse cafés tot smaakvolle restaurants, maken het een fijne plek om te wonen. De weekmarkt en lokale speciaalzaken dragen bij aan een levendig en sfeervol centrum.

In Zaltbommel vind je diverse aantrekkelijke (nieuwbouw) woonwijken, waar moderne woningen en kindvriendelijke straten zorgen voor een prettige leefomgeving. Voor gezinnen met kinderen zijn er volop voorzieningen, zoals basisscholen en voortgezet onderwijs, sportverenigingen en speelvoorzieningen.

De ligging aan de Waal en de uitgestrekte uiterwaarden zorgen voor een unieke woonomgeving. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of recreëren aan het water.

Zaltbommel ligt centraal in Nederland en is uitstekend bereikbaar. Met de A2 binnen handbereik ben je in korte tijd in steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht en zelfs de Randstad. Daarnaast heeft Zaltbommel een eigen treinstation, waardoor je met het openbaar vervoer snel op je bestemming bent. Dit maakt de stad aantrekkelijk voor zowel forenzen als thuiswerkers die de rust van een kleinere stad verkiezen boven de drukte van een grote stad.

Algemeen

Bouwjaar	2005
Inhoud	607 m ³
Woonoppervlakte	171 m ²
Perceeloppervlakte	229 m ²
Kadastraal	Zaltbommel
Sectie	K
Nummer	1645
Aanvaarding	in overleg

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van ruim 171 m²
- Royale woonkamer met vloerverwarming
- CV ketel vernieuwd in 203 en WTW installatie in 2024
- Parkeren op eigen oprit

Woning

Ruimte, comfort en een uitzonderlijk mooie ligging komen samen aan de Hertog Karellaan 69 in Zaltbommel. Deze royale gezinswoning ligt direct tegenover het groene Parkeiland, midden in de geliefde wijk De Waluwe.

Met maar liefst 171 m² woonoppervlakte biedt deze woning opvallend veel ruimte. De royale begane grond is voorzien van vloerverwarming en vormt samen met de vier slaapkamers op de verdiepingen een praktische en ruim opgezet geheel.

Daarbij is de woning de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd, waaronder de technische installaties en het buitenschilderwerk, wat bijdraagt aan een zorgeloos en comfortabel woonniveau. Dankzij de eigen oprit is er parkeergelegenheid op eigen terrein.







Begane grond

Entree en hal

Vanuit de lichte hal met meterkast zijn het toilet, de berging met garderobe en de woonkamer bereikbaar. De berging is zowel vanuit binnen als buiten toegankelijk en beschikt over aansluitingen voor witgoed. Het toilet is uitgevoerd in lichte tinten met een speels detail in de wandtegels.

Woonkamer en keuken

De woonkamer strekt zich uit over de volledige achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een royale zit- en eethoek. De houten vloer in combinatie met vloerverwarming zorgen voor een warm en comfortabel woonklimaat. Grote raampartijen en twee sets openslaande deuren brengen veel daglicht binnen en creëren een prettige verbinding met de tuin. In de woonkamer bevindt zich tevens een praktische trapkast voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een dubbele hoekopstelling met volop werk en bergruimte. Vanuit de keuken kijk je vrij uit over het Parkeiland, een uitzicht dat elke dag weer prettig is. De keukenapparatuur is in de loop der jaren vernieuwd, waardoor het geheel een moderne uitstraling en prettig gebruiksgemak biedt. De keuken is voorzien van onder andere een ruim gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een kokendwaterkraan die in 2023 is geplaatst. Dankzij de royale raampartijen valt hier veel daglicht naar binnen, wat bijdraagt aan een open en aangename sfeer tijdens het koken en eten. De trap naar de eerste verdieping is centraal tussen de keuken en woonkamer gesitueerd en vormt een logisch onderdeel van de indeling.

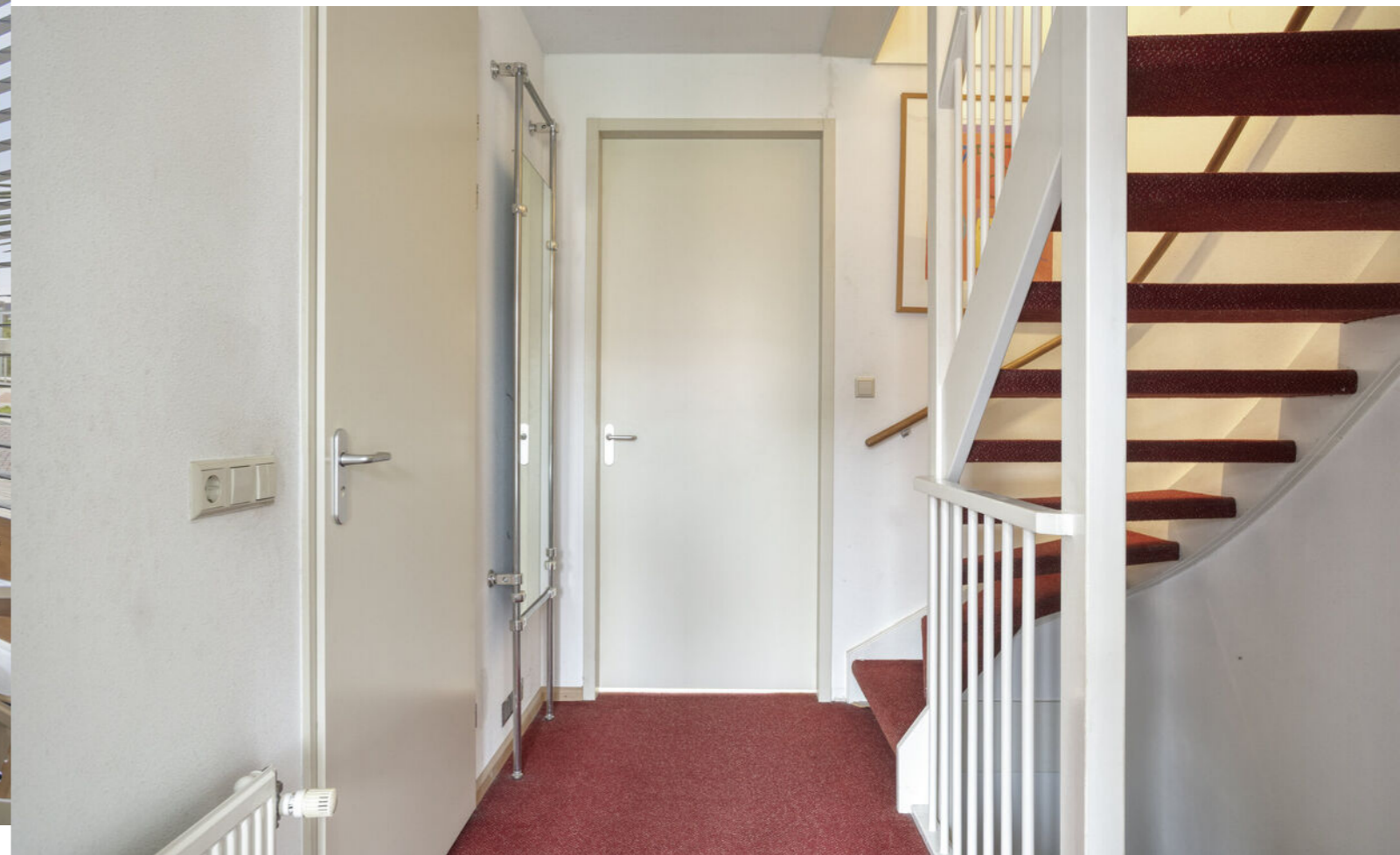












De eerste en tweede verdieping

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping liggen twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is royaal en licht en zeer geschikt als hoofdslaapkamer. De tweede slaapkamer aan de voorzijde heeft vergelijkbare afmetingen en beschikt over dubbele openslaande deuren naar een Frans balkon, wat zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel. De badkamer is compleet ingericht met een bubbelbad, aparte douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt twee slaapkamers die zich uitstekend lenen als kinder-, hobby-, of werkkamer. Wie liever één royale ruimte wil, kan deze kamers samenvoegen tot één grote, fijne leefruimte. Daarnaast is er een aparte kamer die perfect dienstdoet als bergkamer en waar de CV en WTW installatie zijn opgesteld. De WTW installatie is in 2024 vernieuwd en in 2023 is de woning voorzien van een nieuwe CV ketel. Samen met het energielabel A+ onderstreept dit het comfortabele en duurzame woonniveau van de woning. Boven deze verdieping bevindt zich een verrassend ruime vliering. Een praktische plek voor seizoensgebonden spullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.







De buitenruimte en de locatie

Buitenruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een terras direct aan de woning, groene beplanting en een prachtige vijgenboom die zorgt voor extra privacy. Daarnaast is er een houten tuinhuis voor fietsen of tuingereedschap en een achterom voor extra gemak. Het buitenschilderwerk van de woning is in 2025 uitgevoerd, waardoor het geheel er netjes en verzorgd bij staat.

Wonen in De Waluwe

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Waluwe. Stap je de voordeur uit, dan sta je vrijwel direct in het groen van het Parkeiland. Een ideale plek om te wandelen, te spelen, te picknicken of gewoon even tot rust te komen. Winkelcentrum De Portage ligt op loopafstand en biedt alle dagelijkse voorzieningen. Basisscholen en kinderopvang zijn eveneens dichtbij, wat deze locatie zeer geschikt maakt voor gezinnen.

Het historische centrum van Zaltbommel is eenvoudig per fiets bereikbaar en met de auto ben je binnen enkele minuten bij het station of op de A2. Den Bosch ligt op nog geen kwartier rijden.











Impressie: dit betreft niet de huidige situatie, maar is puur bedoeld ter inspiratie.



Impressies

Er zijn enkele artist impressions opgemaakt. Deze geven een indruk van de mogelijkheden die deze woning biedt. De beelden laten zien hoe de ruimtes er na eventuele aanpassingen of modernisering uit zouden kunnen zien, bijvoorbeeld met een open keuken met kookeiland, een open trap en een alternatieve inrichting en kleurstelling van de woon- en eetkamer.

De impressies zijn bedoeld ter inspiratie en om de potentie van de woning te visualiseren. Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.



Impressie: dit betreft niet de huidige situatie, maar is puur bedoeld ter inspiratie.



Impressie: dit betreft niet de huidige situatie, maar is puur bedoeld ter inspiratie.



32 Impressie: dit betreft niet de huidige situatie, maar is puur bedoeld ter inspiratie.



Impressie: dit betreft niet de huidige situatie, maar is puur bedoeld ter inspiratie.



Impressie: dit betreft niet de huidige situatie, maar is puur bedoeld ter inspiratie.



34 Impressie: dit betreft niet de huidige situatie, maar is puur bedoeld ter inspiratie.

Plattegrond



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

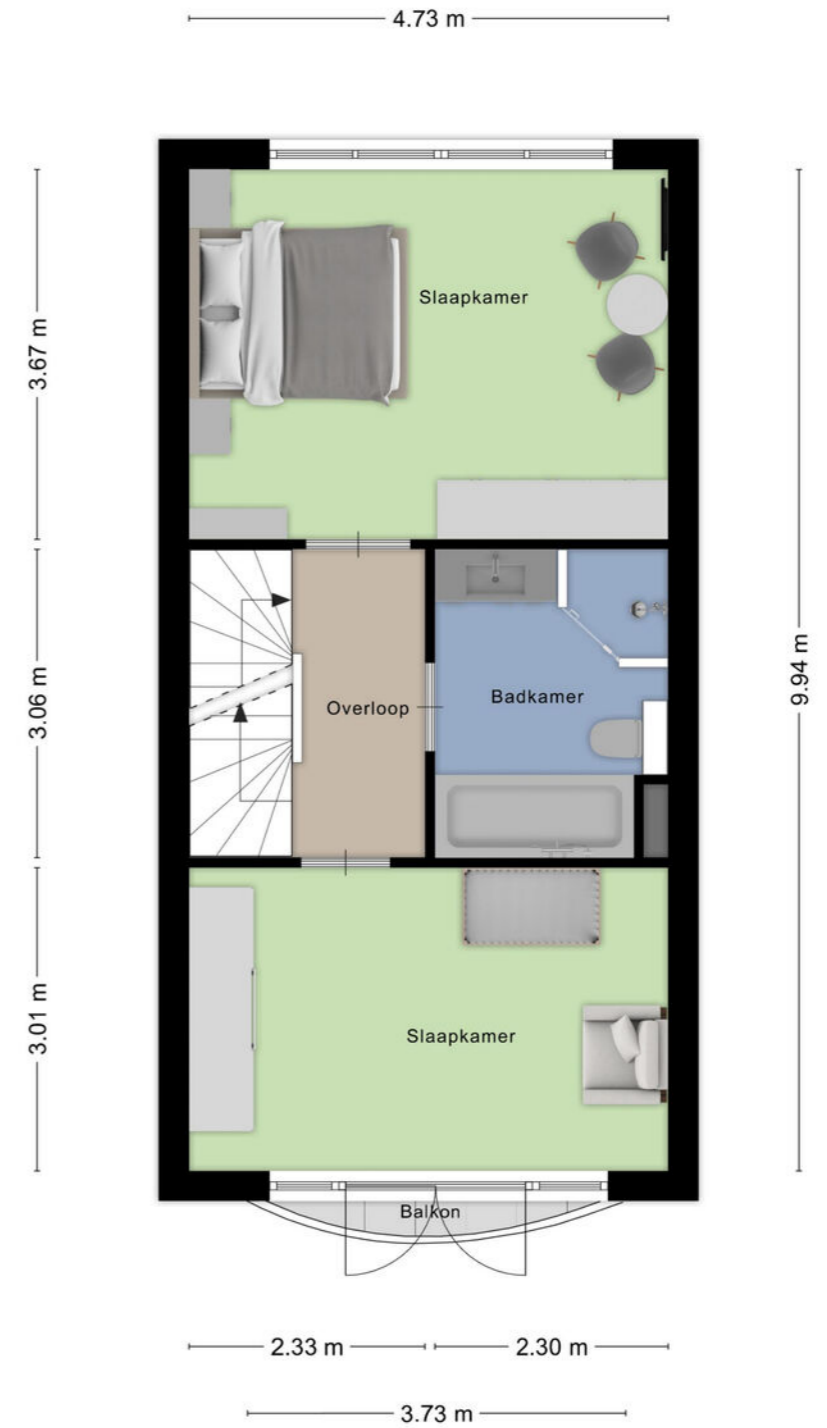


Plattegrond



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

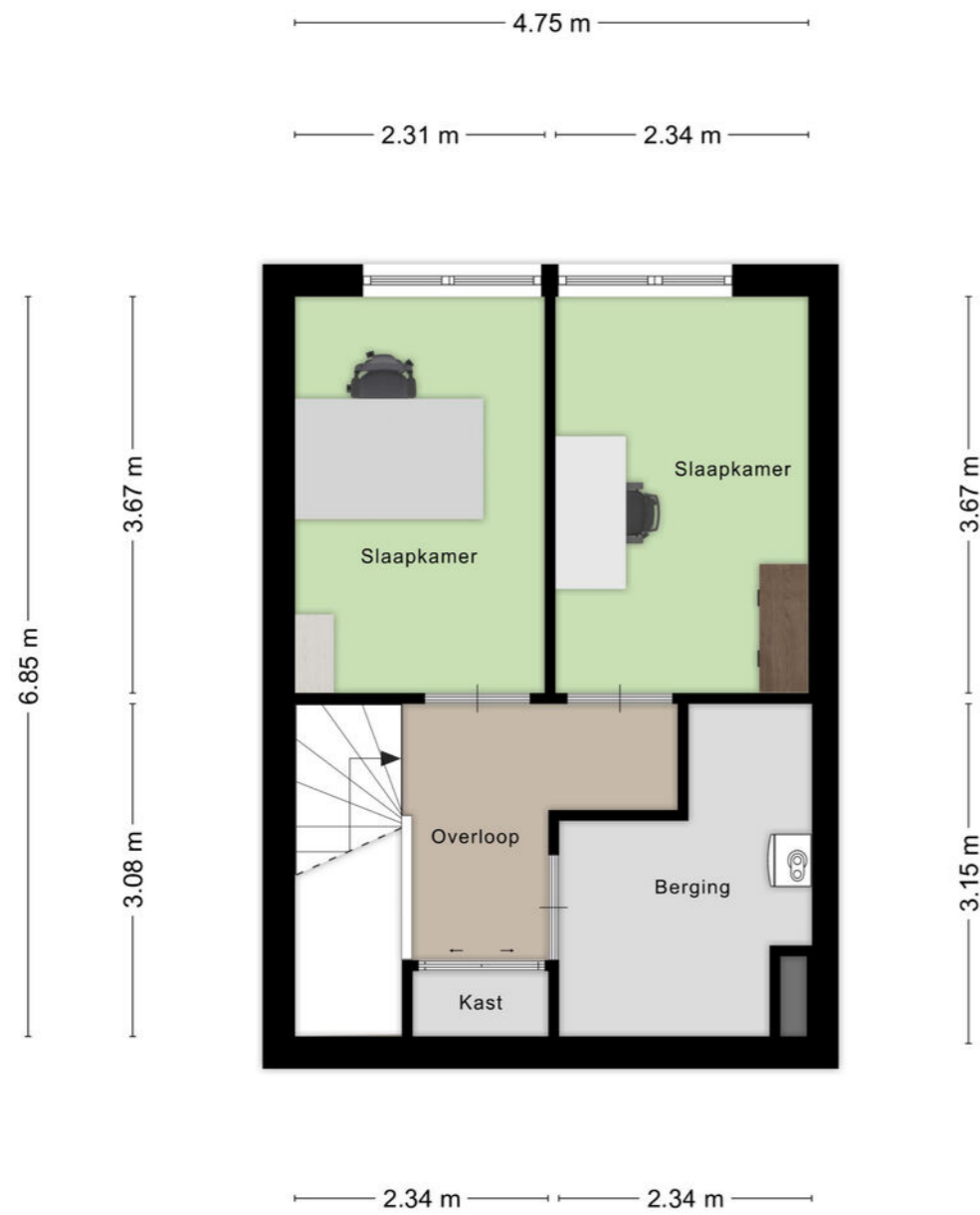
Plattegrond



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

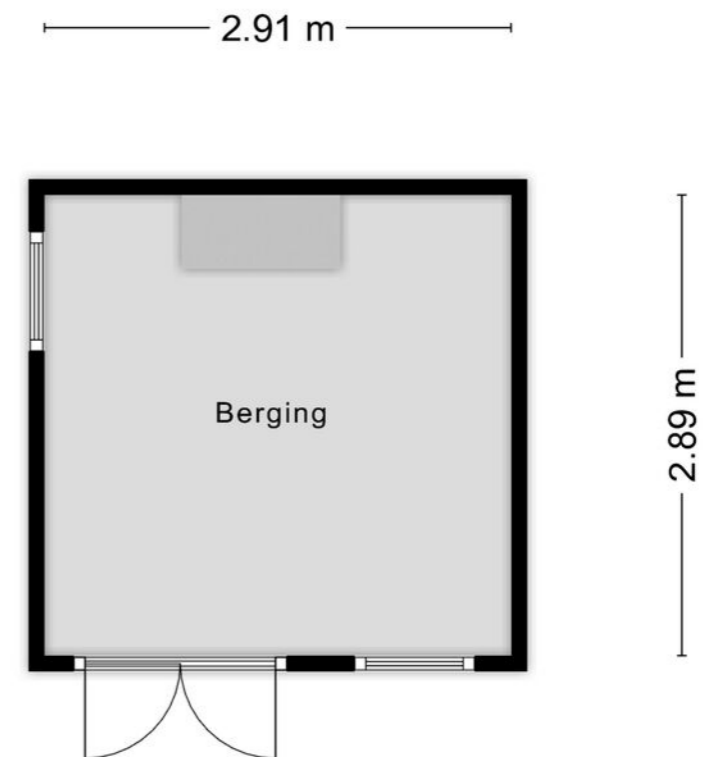


Plattegrond



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

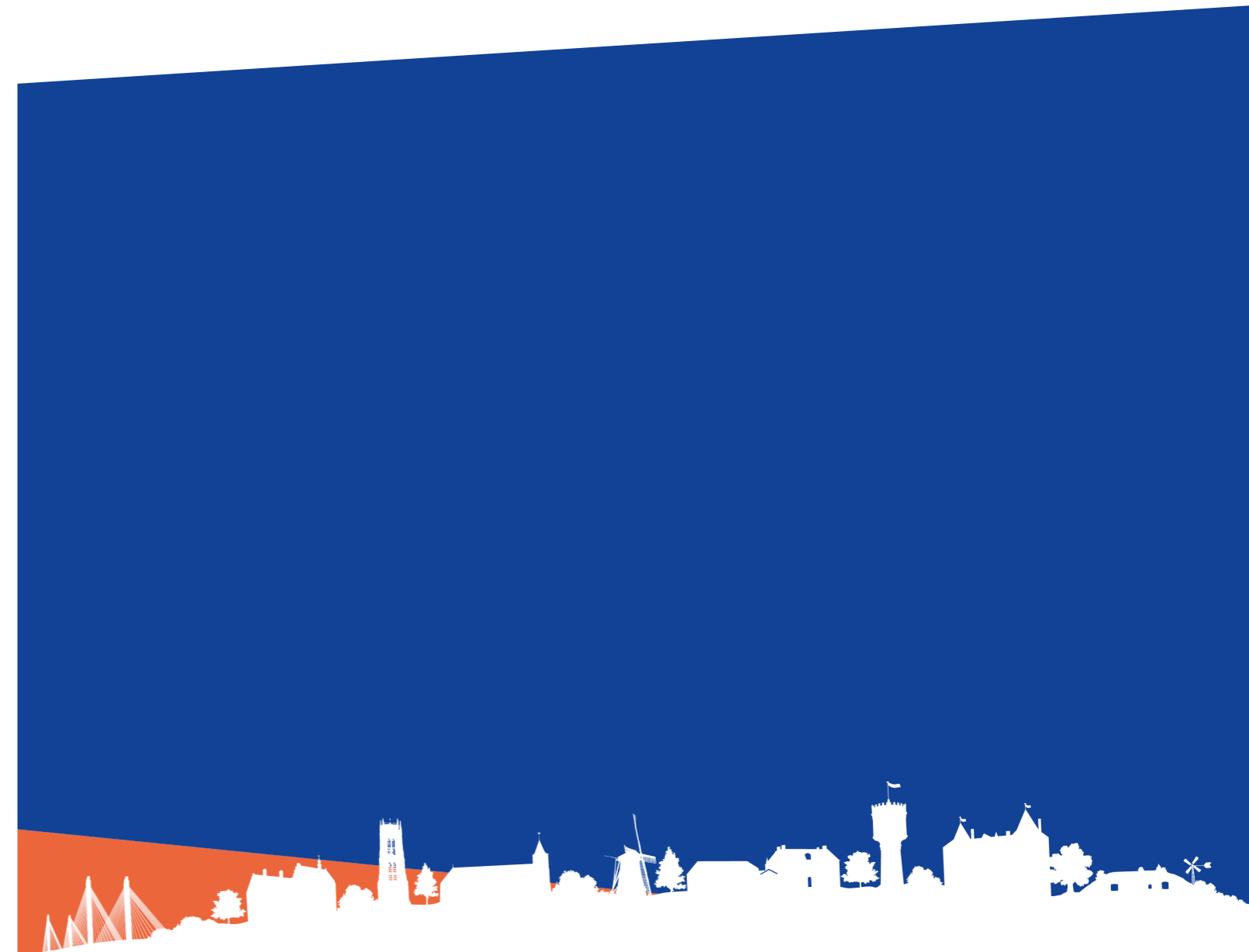
In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper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



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

