

TE KOOP



Oliestraat 8

Zaltbommel

Statisch herenhuis met allure, royale garage en besloten stadstuin

Vraagprijs

€ 1.395.000 k.k.



Oliestraat 8 Zaltbommel

Historie, allure en verrassend veel ruimte komen samen in dit indrukwekkende herenhuis in het hart van de historische binnenstad van Zaltbommel. Achter de statige gevel ontvouwt zich een bijzonder woonhuis van maar liefst 337 m² woonoppervlakte, met sfeervolle leefvertrekken, een atelier, meerdere slaapkamers, twee badkamers, een imposante open zolderverdieping, een besloten stadstuin en een uitzonderlijk royale garage.

Wie houdt van karakter, grandeur en authentieke architectuur voelt zich hier direct thuis. Dit markante herenhuis biedt een zeldzame combinatie van historische uitstraling, royale leefruimte en multifunctionele gebruiksmogelijkheden. Authentieke details, fraaie zichtlijnen en de verrassende omvang maken dit een woning van een kaliber dat slechts zelden binnen de vesting van Zaltbommel wordt aangeboden.

De oorsprong van het pand gaat terug tot de late middeleeuwen (circa 1400-1500), toen het

dienstdeed als stadsboerderij. Door de eeuwen heen zijn drie historische panden samengevoegd tot het indrukwekkende geheel van vandaag. In de 19e eeuw werd het woonhuis voorzien van de huidige statige patriciërsgevel aan de Oliestraat. Diverse historische elementen herinneren nog altijd aan dit rijke verleden, waaronder de authentieke wenteltrap naar de zolder, daterend uit de 16e eeuw. Onder de woning bevindt zich bovendien een karaktervolle gewelfde kelder met daglichttoetreding, die eveneens herinnert aan de rijke geschiedenis van het pand.

De begane grond biedt een fraaie balans tussen wonen, leven en werken. Sfeervolle leefvertrekken, een royale woonkeuken en een multifunctionele atelier- of werkruimte creëren een woonomgeving die zich uitstekend leent voor zowel gezinsleven als werken aan huis. Karakteristieke elementen zoals hoge plafonds, authentieke balklagen, schouwen, paneeldeuren en grote vensterpartijen dragen bij aan de bijzondere sfeer die deze woning kenmerkt.



Oliestraat 8 Zaltbommel

Op de eerste verdieping bevindt zich een indrukwekkende master bedroom die de sfeer van een luxe hotelsuite ademt. De kamer beschikt over statige vaste kastenwanden met daarachter een badkamer en suite voorzien van zitbad, douche, toilet en wastafel. Verder biedt deze verdieping nog drie volwaardige slaapkamers. Een tweede complete badkamer, bereikbaar vanaf de overloop, is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en wandcloset.

De tweede verdieping vormt een ware blikvanger. De imposante open zolderverdieping beschikt over een prachtige kapconstructie met zichtbare gebinten en een indrukwekkende nokhoogte van circa 4,79 meter. De ruimte biedt een gevoel van vrijheid en monumentaliteit dat zelden wordt aangetroffen en leent zich uitstekend voor hobby, atelier, werkruimte, opslag of andere woonwensen.

Achter de woning ligt een bijzonder sfeervolle binnentuin die doet denken aan de besloten stadstuinen van Frankrijk. Volwassen

moerbeibomen, zorgvuldig gevormde hagen, klassieke bestrating en karakteristieke markiezen creëren een ambiance van rust, elegantie en privacy. De tuin biedt op verschillende momenten van de dag zowel zon als verkoelende schaduw en vormt daarmee een uitzonderlijke buitenruimte in het hart van de vestingstad.

Een absoluut unicum is de uitzonderlijk royale garage. Deze multifunctionele ruimte biedt volop plaats aan meerdere auto's, opslag, hobby's of een werkplaats. Een voorziening van deze omvang en veelzijdigheid wordt binnen de vesting van Zaltbommel nauwelijks aangeboden en vormt een bijzonder waardevolle toevoeging aan het geheel.

Dit karaktervolle herenhuis combineert de charme van vervlogen tijden met de ruimte en mogelijkheden van vandaag. Een unieke kans voor liefhebbers van historische panden, bijzondere architectuur en royaal wonen op een van de mooiste locaties van Zaltbommel.



Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 337 m ²
Perceeloppervlakte	350 m ²
Inhoud	1281 m ³
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	7
Energie label	D
Isolatie	-

Vraagprijs

€ 1.395.000 k.k.

Begane grond

De entree aan de voorzijde geeft toegang tot de centrale hal. Aan de linkerzijde bevindt zich de royale woonkamer met grote vensterpartijen en een sfeervolle haardpartij. Aan de rechterzijde ligt een multifunctionele kamer, geschikt als salon, bibliotheek, werkkamer of speelkamer. Vanuit de hal zijn tevens het toilet en de trapopgang bereikbaar.

Aan de achterzijde bevinden zich de woonkeuken met bijkeuken en het atelier. Beide ruimtes hebben een directe relatie met de besloten stadstuin. Het atelier biedt bovendien volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobby of praktijkruimte.









Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en een badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de indrukwekkende master bedroom met statige vaste kastenwanden en een badkamer en suite voorzien van zitbad met douche, toilet en wastafel. Ook de tweede royale slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en geniet van een fraaie maatvoering.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De tweede badkamer, bereikbaar vanaf de overloop, is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel en een wandcloset.













Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een indrukwekkende open zolderverdieping met zichtbare kapconstructie en fraaie gebinten. De ruimte kent een royale maatvoering en een nokhoogte tot circa 4,79 meter, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Daarnaast is er een technische ruimte aanwezig. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby, atelier of een verdere invulling naar eigen wens.



Buitenruimte en garage

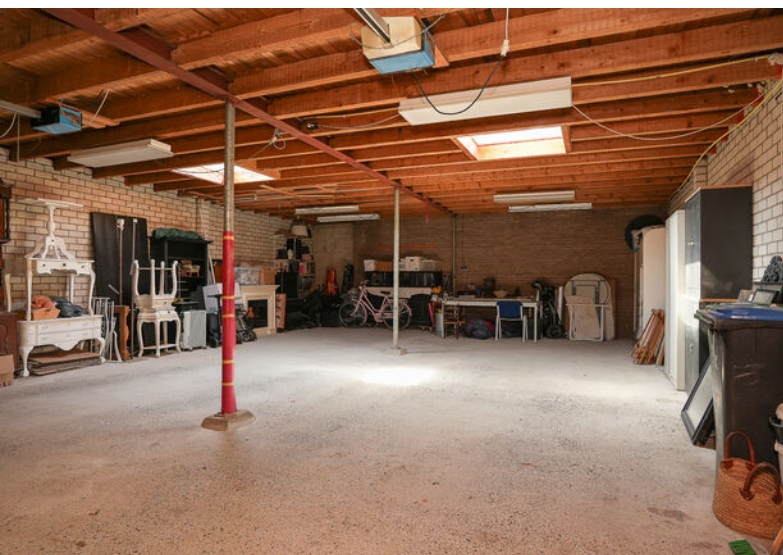
Achter de woning ontvouwt zich een verrassend sfeervolle stadstuin met een bijna Franse uitstraling. Volwassen moerbeibomen, strak gevormde hagen, klassieke bestrating en karakteristieke markiezen creëren een besloten buitenruimte met een geheel eigen charme. Hier gaan rust, groen en privacy moeiteloos samen, terwijl de afwisseling van zon en schaduw ervoor zorgt dat op ieder moment van de dag een aangename plek te vinden is.

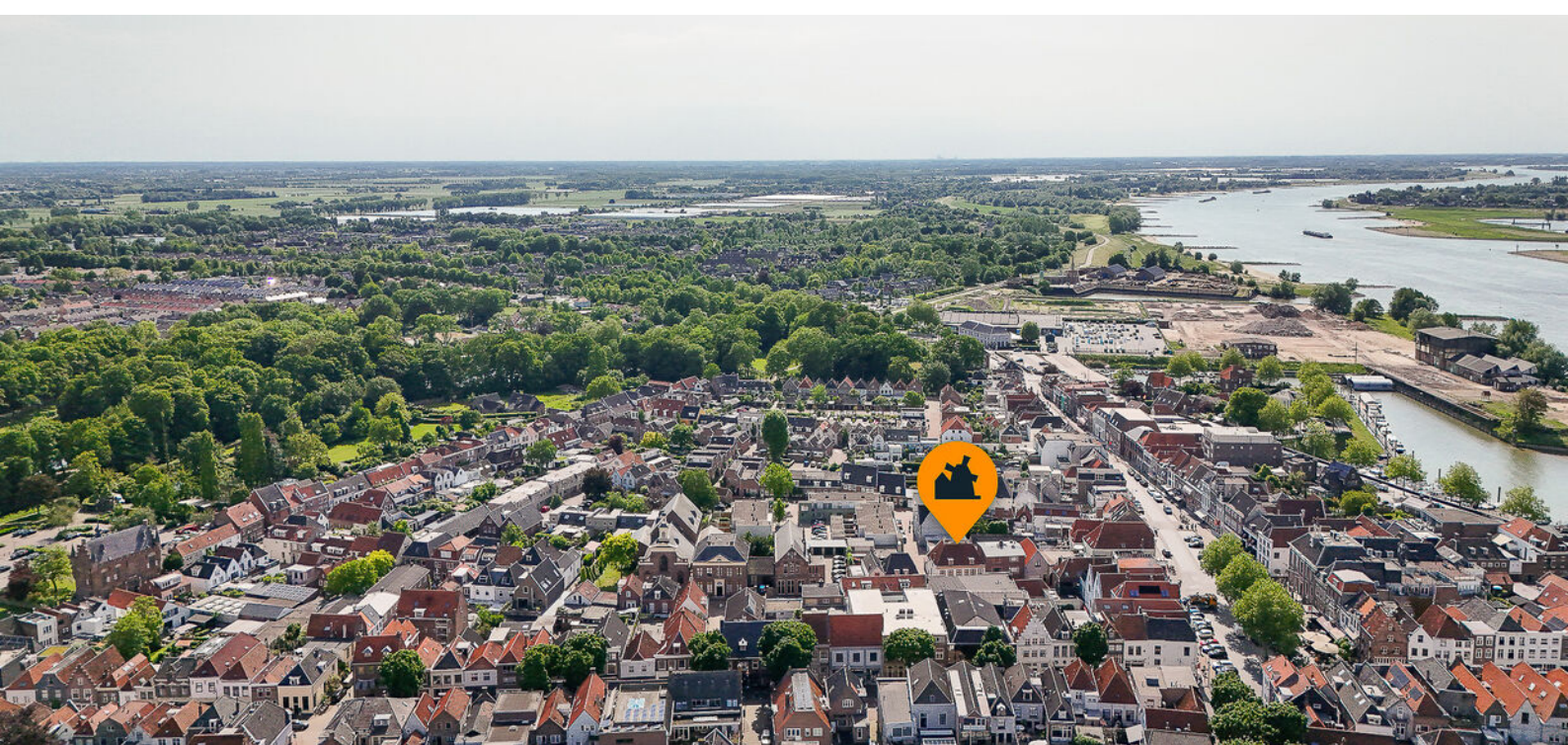
Vanuit de tuin is de uitzonderlijk royale garage bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte biedt volop plaats aan meerdere auto's, opslag, hobby's of een werkplaats. Binnen de historische vesting van Zaltbommel is een garage van deze omvang een zeldzaamheid en daarmee een waardevolle aanvulling op dit bijzondere woonhuis.











BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Plattegrond begane grond

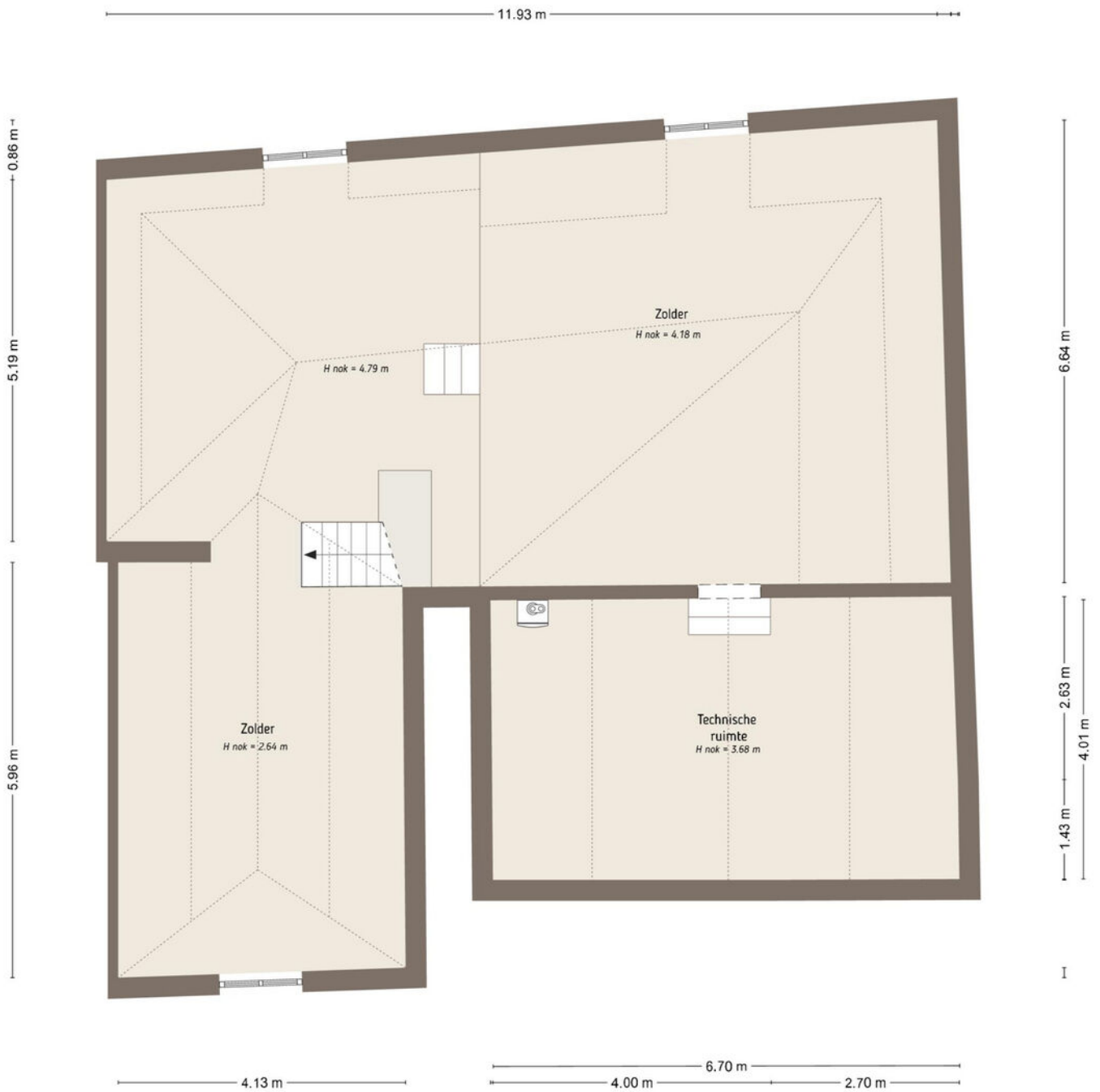
EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond eerste verdieping

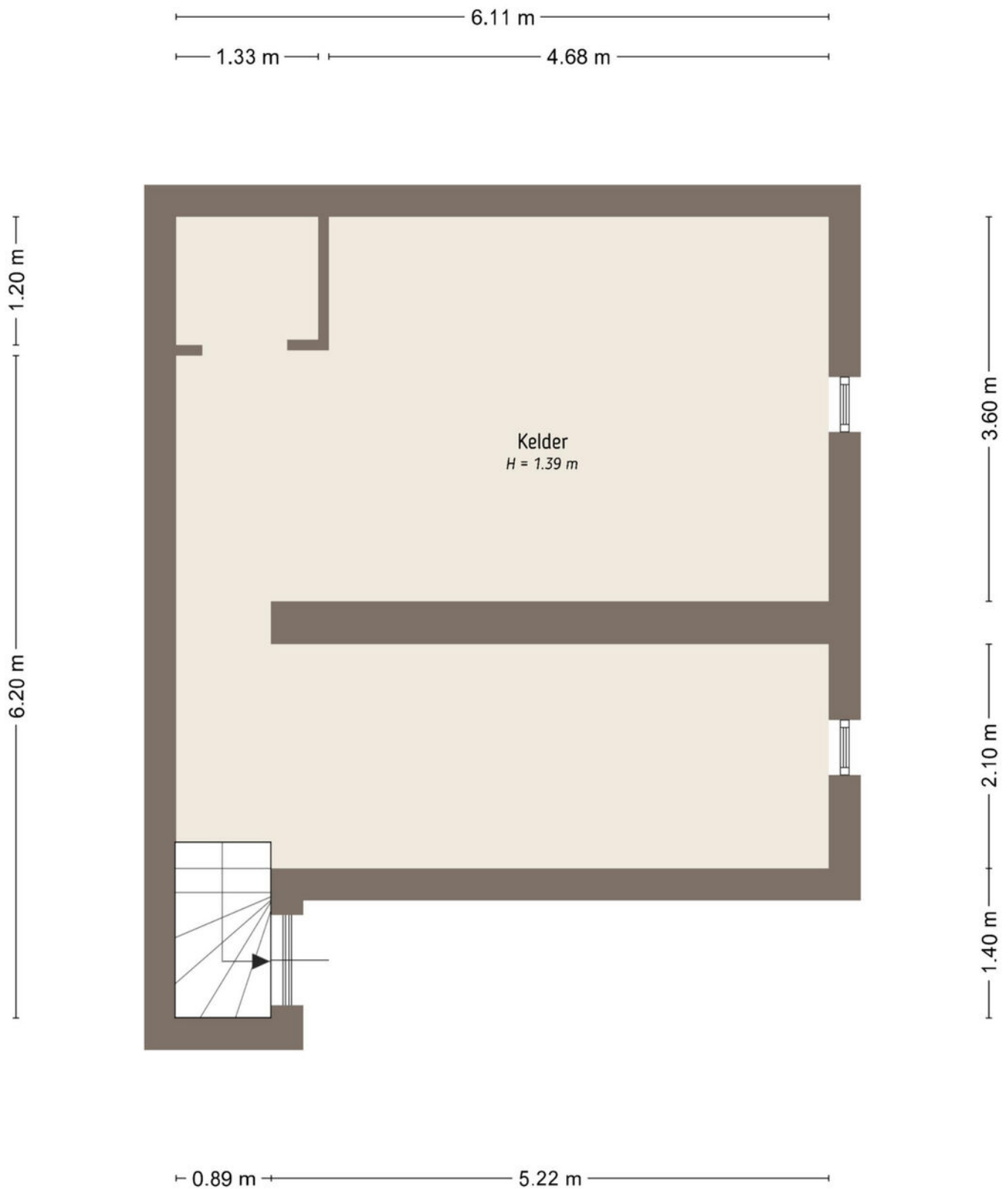
ZOLDER



De plattegronden zijn door Malipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© malipo.nl

Plattegrond tweede verdieping

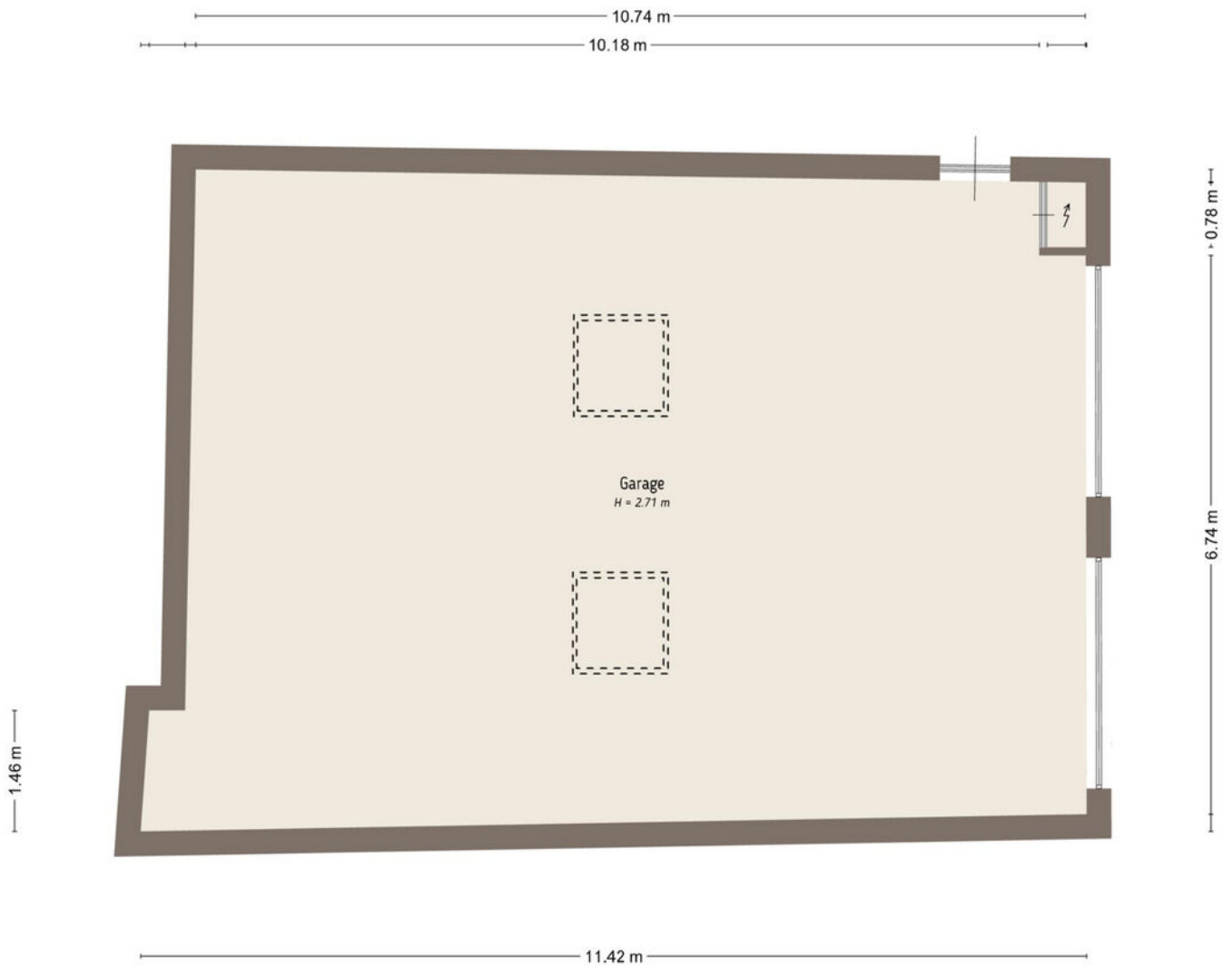
KELDER



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

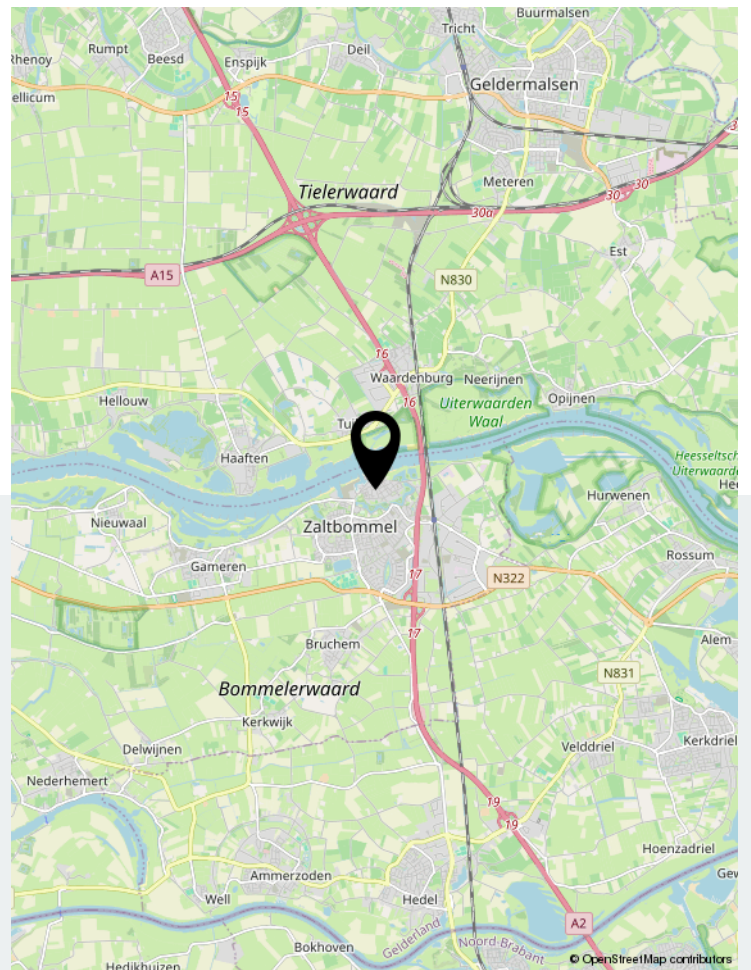
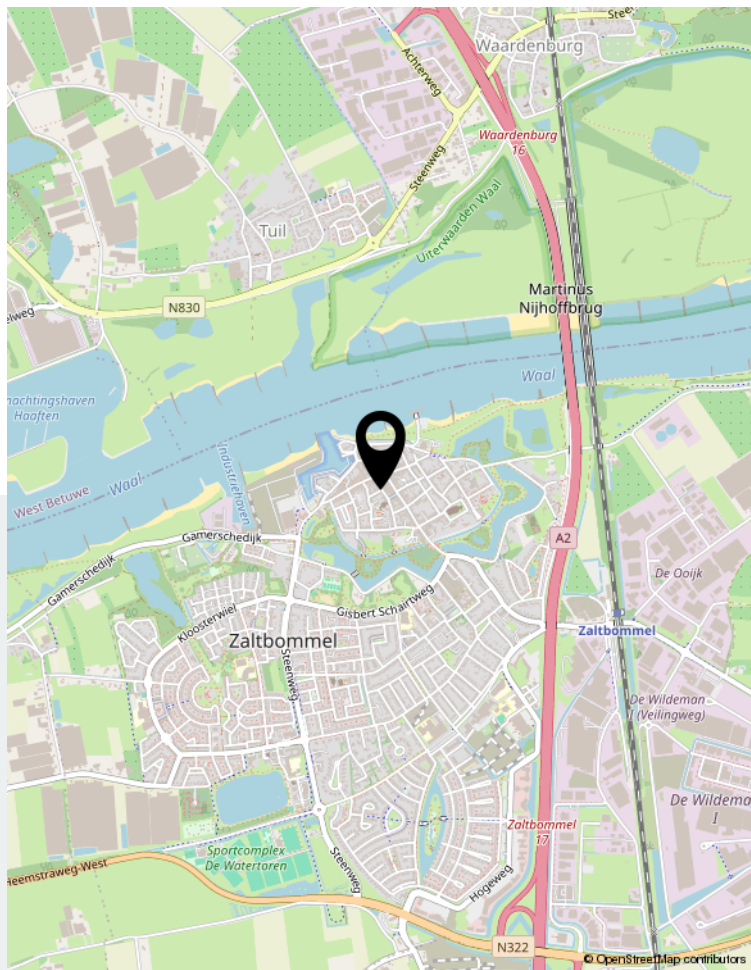
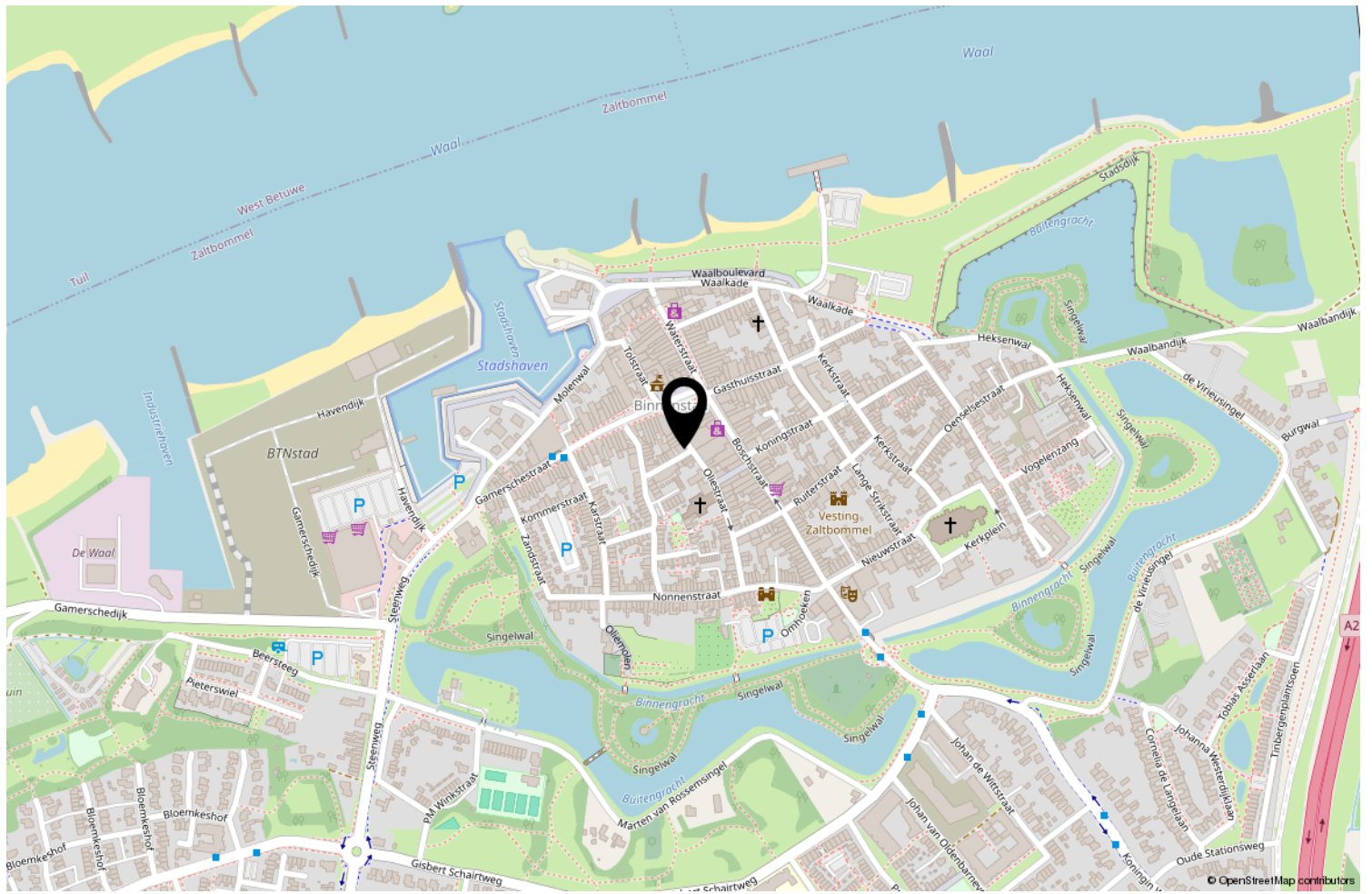
Plattegrond kelder

GARAGE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond garage



Locatie op de kaart



Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel is een gezellig vestingstadje aan de Waal met veel bezienswaardigheden en activiteiten. Veel mensen kennen het stadje van de stompe-toren-zonder-spits. Al van verre zie je die 'toren van Bi-Ba-Bommel'. Vanaf de mooie Waalbrug zie je ook de kleine bewoonde watertoren en de stadswallen. Daarachter ligt het oude en ommuurde deel van het stadje Zaltbommel. De geschiedenis is er overal voelbaar.

Zaltbommel is centraal gelegen aan de A2 en beschikt over een NS Station. De gemeente Zaltbommel beschikt over een ruim opleidingsaanbod. Naast het basisonderwijs zijn diverse vormen van buitengewoon en voortgezet onderwijs aanwezig. Tevens beschikt Zaltbommel over moderne sportaccommodaties zoals o.a. een overdekt zwembad, verschillende sportzalen, tennis-, voetbal- en hockeyvelden. Ook op het gebied van cultuur heeft Zaltbommel veel te bieden waaronder een cultureel centrum met schouwburgzaal en muziekschool.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X	
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat			X	
- plavuizen			X	
-				X
-				X
Overig, te weten				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat			X	
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap			X	
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron			X	
- koelkast			X	
- vriezer			X	
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten			X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Voor alle duidelijkheid:

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

de betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Moolenaar Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.

Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moolenaar Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting*, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

* Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, mits de koopsom niet meer dan € 555.000,- bedraagt. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Koopt u een huis waar u niet zelf in gaat wonen of gebruikt u het pand niet als hoofdverblijf? De overdrachtsbelasting bedraagt dan 8 %.

Lijst van (on)roerende zaken:

bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Dit vloeit voort uit art.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 overeenkomst". Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

de verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Van kijken tot kopen:

Stap 1: Heeft u belangstelling voor deze woning?

JA **NEE**



Wij stellen het zeer op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkopers hier van op de hoogte stellen.

Stap 2: Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA **NEE**



Wij werken samen met een deskundige partij met gerenommeerde en gecertificeerde hypotheekadviseurs. Zij nemen graag met u uw huidige en toekomstige persoonlijke en financiële situatie door om u te voorzien van een advies op maat. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 3: Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

JA **NEE**



Als u na een gesprek met een hypotheekadviseur weet hoeveel u maximaal kunt lenen, kunt u uw zoektocht aanpassen. Wij willen u graag ondersteunen bij het zoeken naar de geschikte woning binnen uw budget. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 4: Wilt u een bod uitbrengen?

JA **NEE**



Bedenk vooraf goed hoever u wilt gaan en wat uw financiële reikwijdte is.

Stap 5: Is er sprake van een overeenstemming?

JA



Van harte gefeliciteerd! U heeft de woning gekocht. Als u zelf een makelaar in de hand heeft genomen, zal hij u verder instrueren over de afhandeling. Is dit niet het geval dan zullen wij met u de verdere gang van zaken bespreken.



Ook succesvol verkopen?

Moolenaar Makelaardij is binnen de Bommelerwaard ondertussen uitgegroeid tot een begrip als het gaat om het aankopen, verkopen, verhuren, taxeren en bouwbegeleiding van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Dankzij een persoonlijke benadering maken wij hierin het verschil.

Een transparante manier van werken, deskundige mensen en eerlijk verkoopadvies zijn dan ook waarden waar wij aan vasthouden. Geen enkel object is in onze ogen onverkoopbaar. Wij gaan de uitdaging aan en stellen nieuwe doelen voor uw toekomst. En, die begint op de plek waar ú zich prettig voelt.



Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel
0418 577 540 | info@moolenaarmakelaardij.nl | www.moolenaarmakelaardij.nl