

# TE KOOP



## Courtine 19

Zaltbommel

Ruimte, comfort en een uitstekende staat van onderhoud komen samen in deze verrassend ruime gezinswoning aan Courtine 19. Met vijf slaapkamers, een royale tuinkamer, twee airco's en een fraai aangelegde achtertuin weet deze woning veel woonwensen te combineren.

Vraagprijs

€ 445.000 k.k.



## Courtine 19 Zaltbommel

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Spellewaard. Scholen, sportvoorzieningen, winkels, speelgelegenheden en het historische centrum van Zaltbommel bevinden zich op korte afstand. Ook het NS-station en de uitvalswegen richting de A2 zijn snel bereikbaar.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De lichte woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel en vormt een fijne plek voor het dagelijks gezinsleven. Dankzij de praktische indeling is de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

Op de verdiepingen bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers. Hierdoor is er volop ruimte voor een groot gezin, thuiswerkers of iedereen die behoefte heeft aan extra hobby-, studie- of logeerkamers. Daarnaast beschikt de woning over opvallend veel praktische bergruimte.

Dankzij de speelse vorm van het perceel biedt de achtertuin verrassend veel ruimte. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, veel groen, een royale tuinkamer en een ruime berging. Daarnaast is er een aparte containerberging aanwezig, waardoor ook aan praktisch gebruiksgemak is gedacht.

De woning is door de jaren heen met zorg bewoond en uitstekend onderhouden. Dankzij de verzorgde afwerking en aanwezige voorzieningen, waaronder twee airco-installaties, maatwerk horren, rolluiken en pvc-vloeren op alle verdiepingen, is het geheel direct te betrekken.

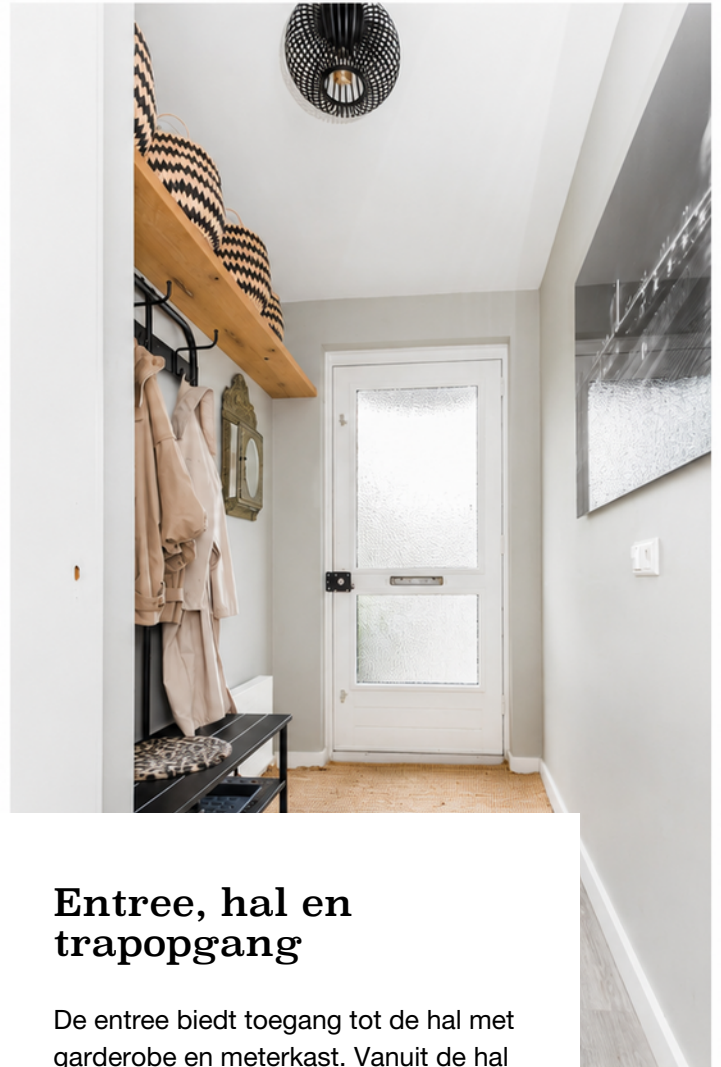


## Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 110
Perceeloppervlakte	181 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 384 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1991
Aantal kamers	5
Energie label	wordt momenteel opgesteld en volgt zsm
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Installaties	CV-ketel (Intergas uit 2019), rolluiken

Vraagprijs

€ 445.000 k.k.



## Entree, hal en trapgang

De entree biedt toegang tot de hal met garderobe en meterkast. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen waar een portaal toegang biedt tot de toiletruimte en de trapgang naar de eerste verdieping.





## Keuken & woonkamer

Aan voorzijde bevindt zich de moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. De tuingerichte woonkamer biedt volop leefruimte en beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer is de royale tuinkamer bereikbaar, met aansluitend een ruime berging.



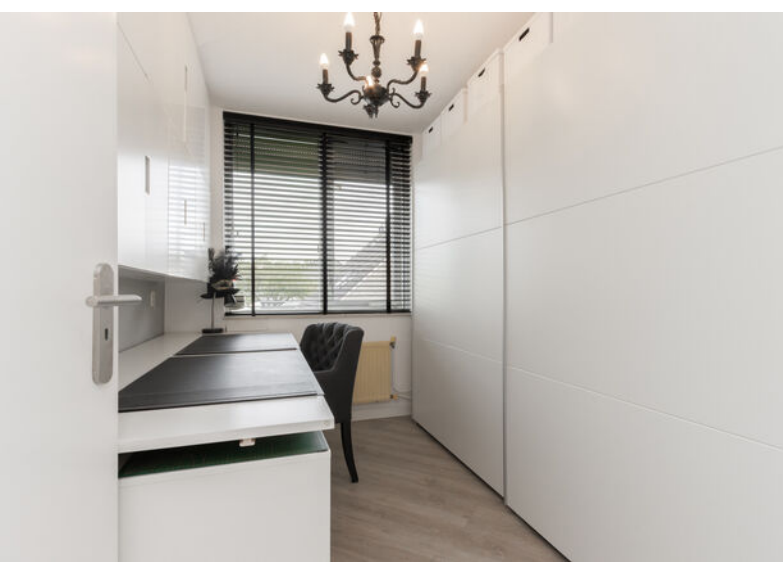


## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een complete badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De overige twee slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel en toilet.











## Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, waarmee het totaal op vijf slaapkamers komt. De verdieping is voorzien van vier Velux dakramen met horren en screens, wat zorgt voor veel daglicht en extra comfort. Daarnaast is er een aparte berging met opstelplaats voor de wasapparatuur en extra bergruimte achter de knieschotten.

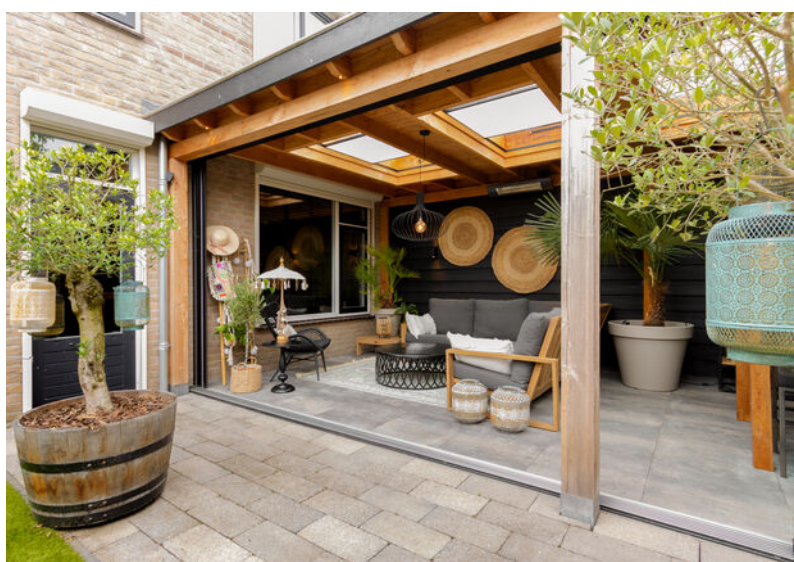
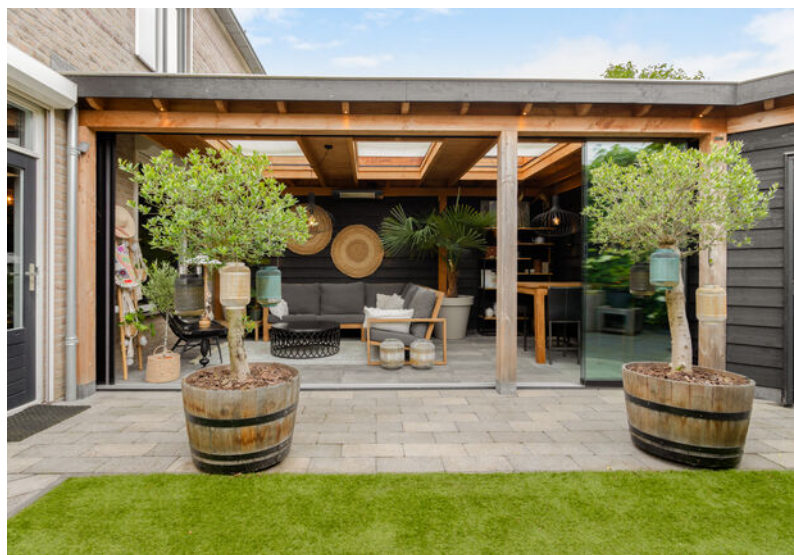




# Tuin

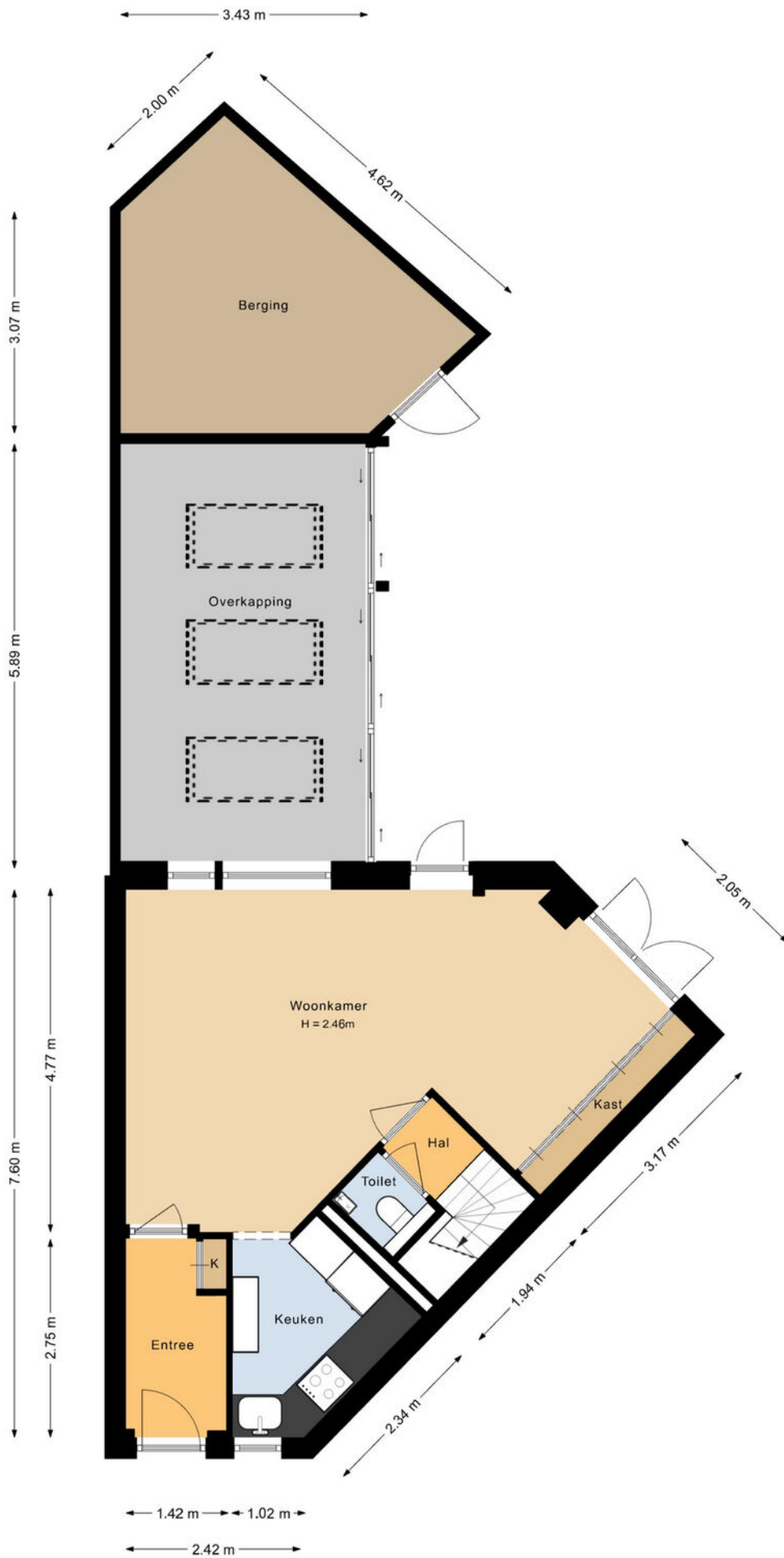
Dankzij de speelse vorm van het perceel biedt de achtertuin verrassend veel ruimte. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, veel groen en een royale tuinkamer. De diepte en indeling zorgen door de ligging op het noordoosten ervoor dat er gedurende de dag volop mogelijkheden zijn om van de zon te genieten. Daarnaast zijn er een ruime berging, een aparte containerberging en een achterom aanwezig.



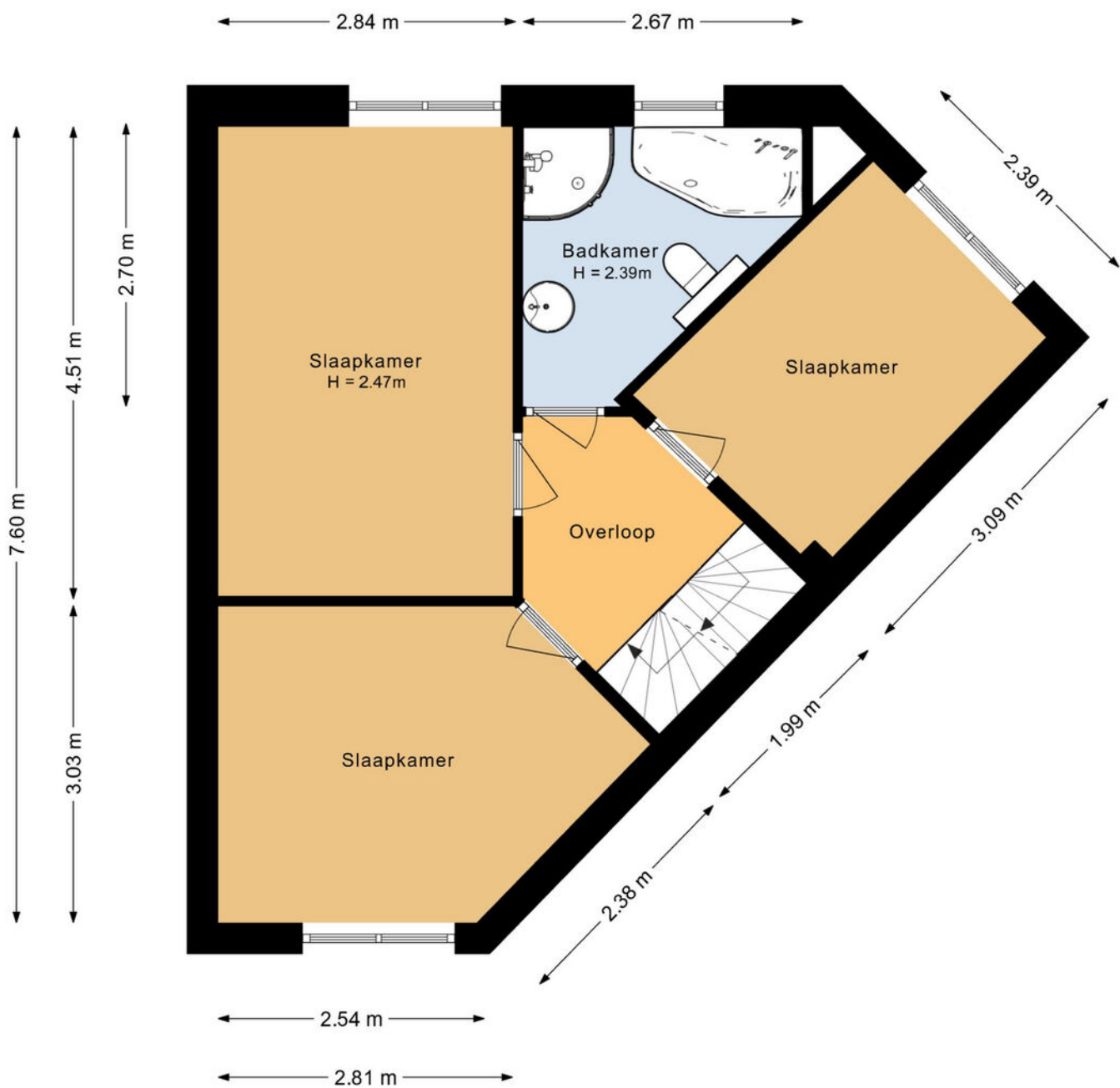




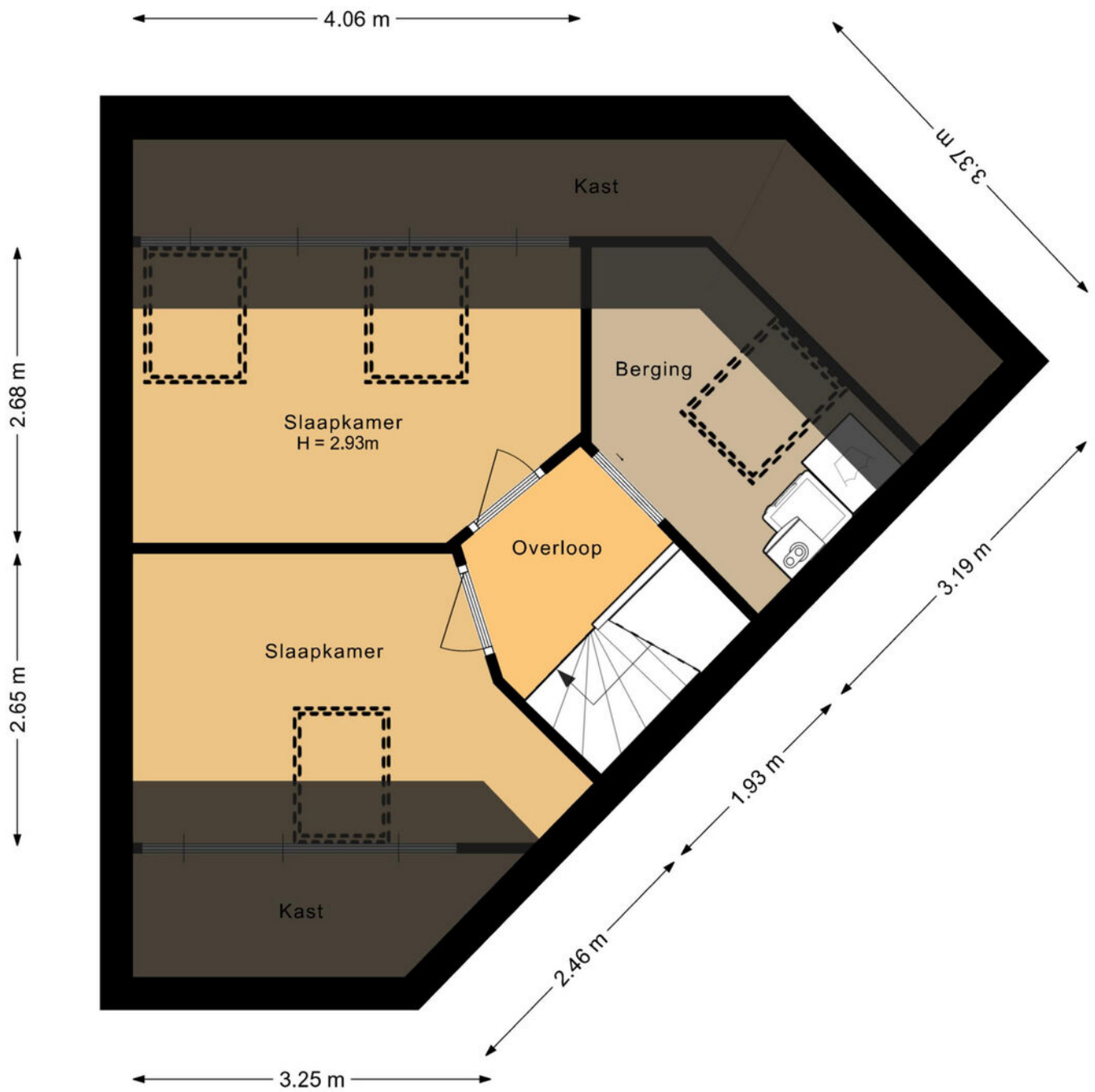




Plattegrond begane grond




# Plattegrond eerste verdieping



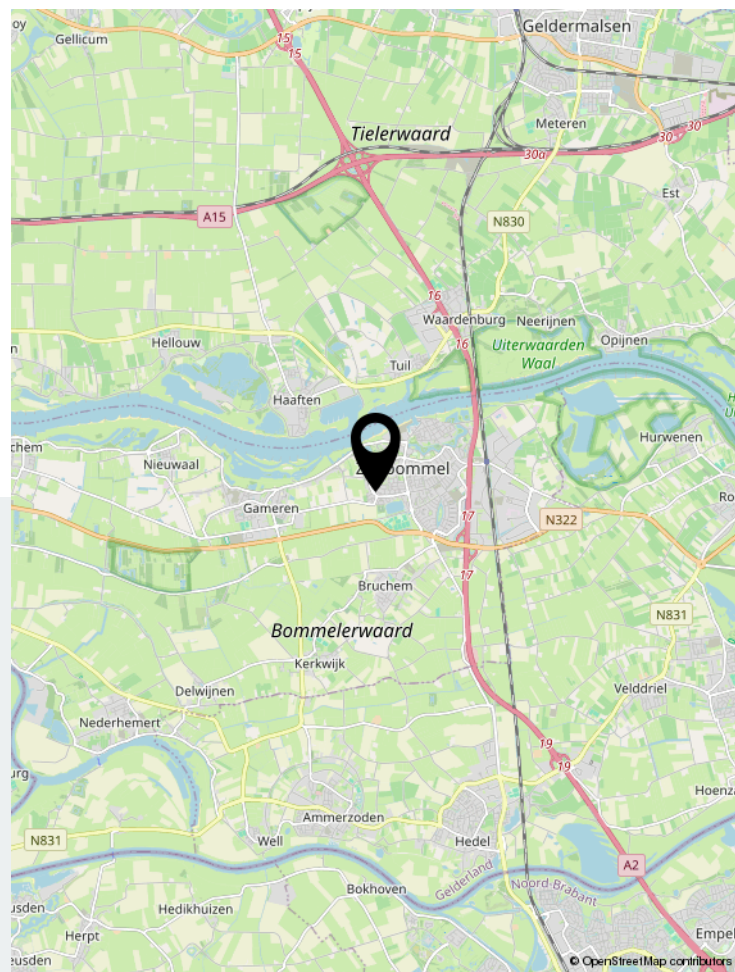
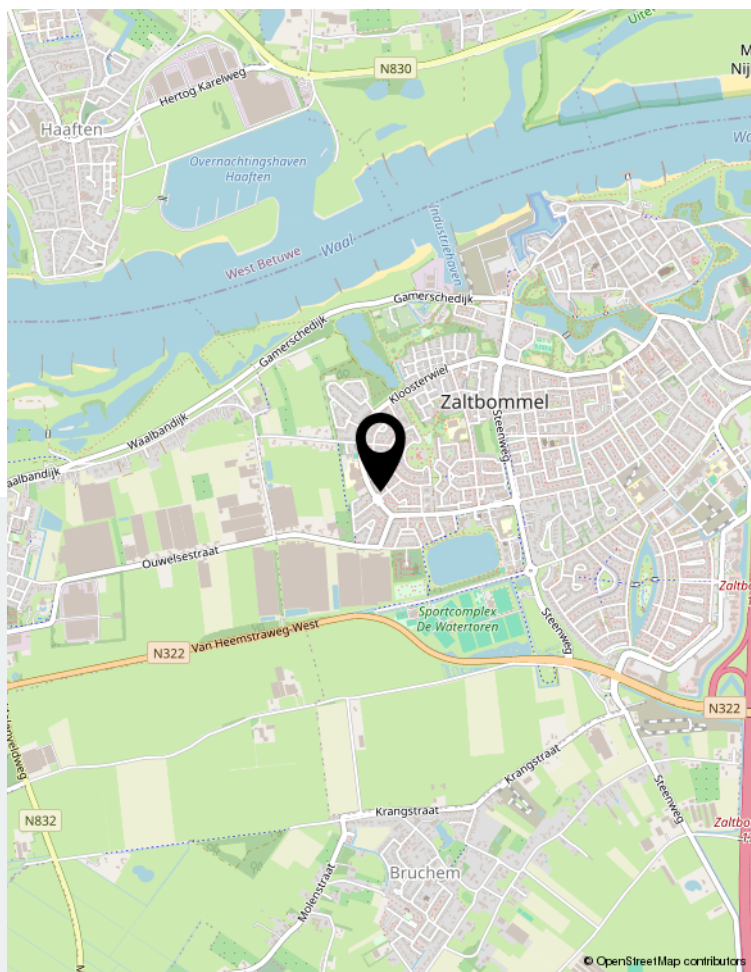
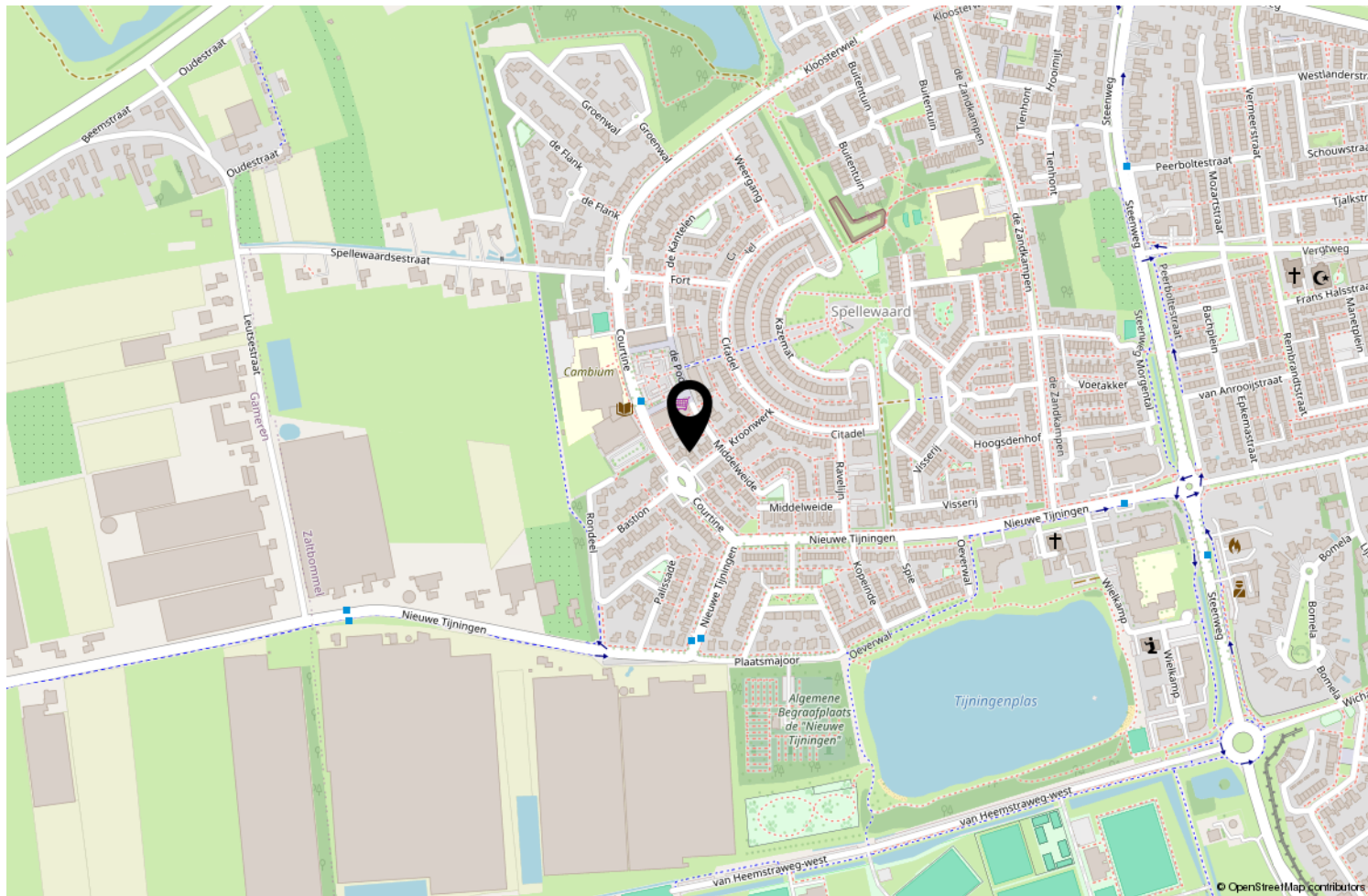
# Plattegrond tweede verdieping



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaltbommel Sectie L Perceel 984</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
---	--	--

# Kadastrale kaart



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
<b>Woning - Interieur</b>				
(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
- PVC vloeren	X			
-				X
Overig, te weten				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- 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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
Alle horren zolder, eerste verdieping, begane vloer, serre	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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

#### Overig - Contracten

CV: Ja

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](mailto:info@moolenaarmakelaardij.nl) | [www.moolenaarmakelaardij.nl](http://www.moolenaarmakelaardij.nl)