



**Tolstraat 2 b**  
Zaltbommel



Welkom bij

## Tolstraat 2 b

Het appartement ligt op een bijzondere plek aan de Markt, rondom het voormalige stadhuis. Historische details, zoals de karakteristieke schoonmetselwerkmuur, worden hier gecombineerd met modern wooncomfort. Het zonnige terras is een heerlijke plek om even tot rust te komen.

Stap je de deur uit, dan ligt de gezellige binnenstad letterlijk aan je voeten. Winkels, restaurants en terrassen bevinden zich om de hoek en ook de stadswallen, het stadspark en de Waal zijn op loopafstand.

Een fijne plek om te wonen en volop te genieten van alles wat Zaltbommel te bieden heeft!

### Soort woning

Bovenwoning | Appartement

### Bouwjaar

2007

### Woonoppervlakte

59 m<sup>2</sup>

### Inhoud

188 m<sup>3</sup>

### Slaapkamers

1

### CV-ketel

2017

### Oplevering

In overleg

### Energie label

A

# Omschrijving



Sfeervol stadsappartement met zonnig terras in hartje Zaltbommel

Dit charmante en compleet afgewerkte stadsappartement ligt midden in het historische centrum van Zaltbommel. Het appartement maakt deel uit van een bijzonder appartementencomplex dat is gerealiseerd rondom het voormalige stadhuis aan de Markt. De combinatie van de monumentale omgeving en modern wooncomfort geeft deze woning een geheel eigen karakter.

Het appartement beschikt over circa 59 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en heeft een inhoud van circa 188 m<sup>3</sup>. Daarnaast behoren een eigen inbandige berging van circa 5 m<sup>2</sup> en een zonnig terras van circa 12 m<sup>2</sup> tot de woning. Een fijne plek voor wie comfortabel en sfeervol wil wonen midden in de binnenstad.

Gemeenschappelijke entree:

Via de afgesloten hoofdentree bereik je de verzorgde centrale hal met de meterkasten, lift en trapopgang naar de verschillende verdiepingen. Vanuit hier is tevens het souterrain met de bergingen bereikbaar. De entree is vanuit het appartement te bedienen.

Indeling appartement:

Entree in de hal met meterkast, toiletruimte en technische voorzieningen. Vanuit de hal zijn de slaapkamer en de badkamer bereikbaar. De badkamer is praktisch ingericht met een douche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 28 m<sup>2</sup>. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een bijzonder detail is de oude schoon metselwerkmuur van het voormalige stadhuis, die het interieur extra karakter geeft. Vanuit het appartement kijk je uit op de gezellige omgeving van de binnenstad.

Het appartement is gebouwd in 2007, verkeert zowel binnen als buiten in uitstekende staat en is volledig geïsoleerd. Verwarming en warm water worden verzorgd door een eigen cv-ketel uit 2017. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig.

Buitenruimte:

Bij het appartement hoort een zonnig terras van circa 12 m<sup>2</sup>, met afmetingen van ongeveer 4,50 x 2,60 meter. Een heerlijke plek om midden in de stad van het buitenleven te genieten.

Berging en parkeren:

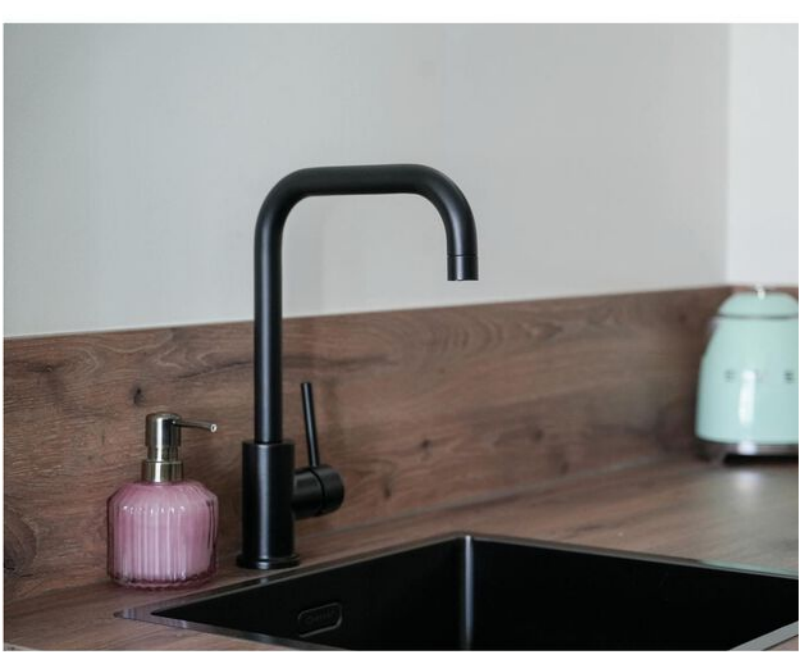
Het appartement beschikt over een eigen inbandige berging van circa 5 m<sup>2</sup>. Er is geen eigen garage of parkeerplaats; parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

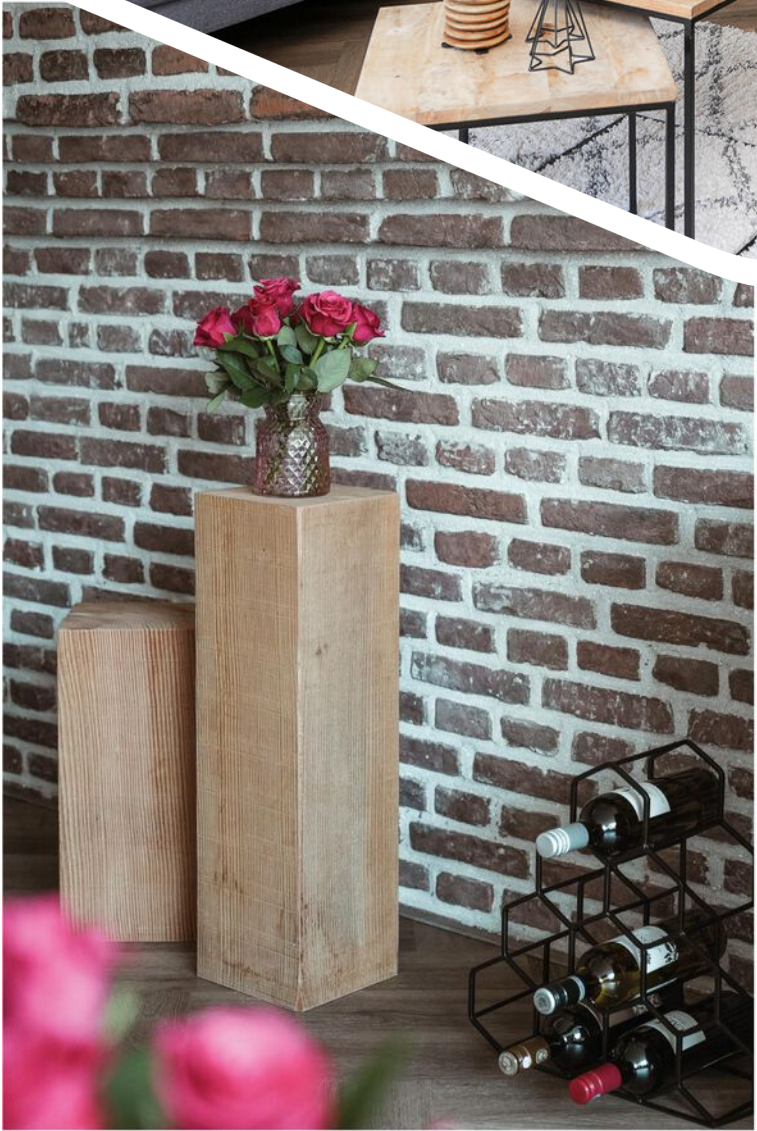
Omgeving:

De historische binnenstad van Zaltbommel ligt letterlijk aan je voeten. Rondom de Markt vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, horecagelegenheden en terrassen. Ook de stadswallen en het stadspark liggen op korte afstand. De Waal, de uiterwaarden en de strandjes zijn eveneens eenvoudig te voet bereikbaar.

Zaltbommel combineert de sfeer van een historische vestingstad met een uitstekende centrale ligging. De op- en afritten van de A2 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar, waardoor onder andere 's-Hertogenbosch en Utrecht goed bereikbaar zijn. Parkeren kan in de openbare ruimte en op korte afstand zijn diverse parkeermogelijkheden aanwezig.







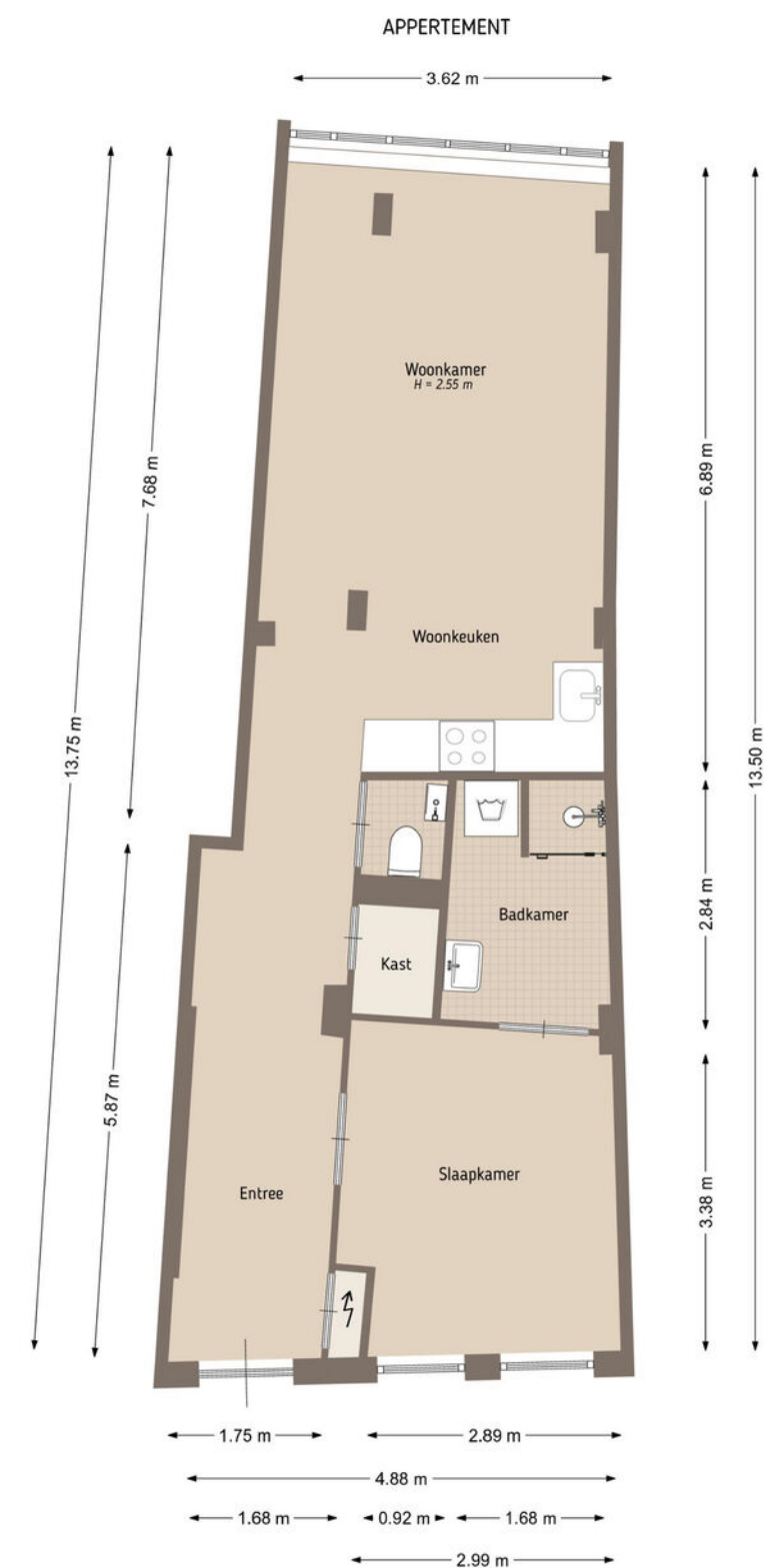






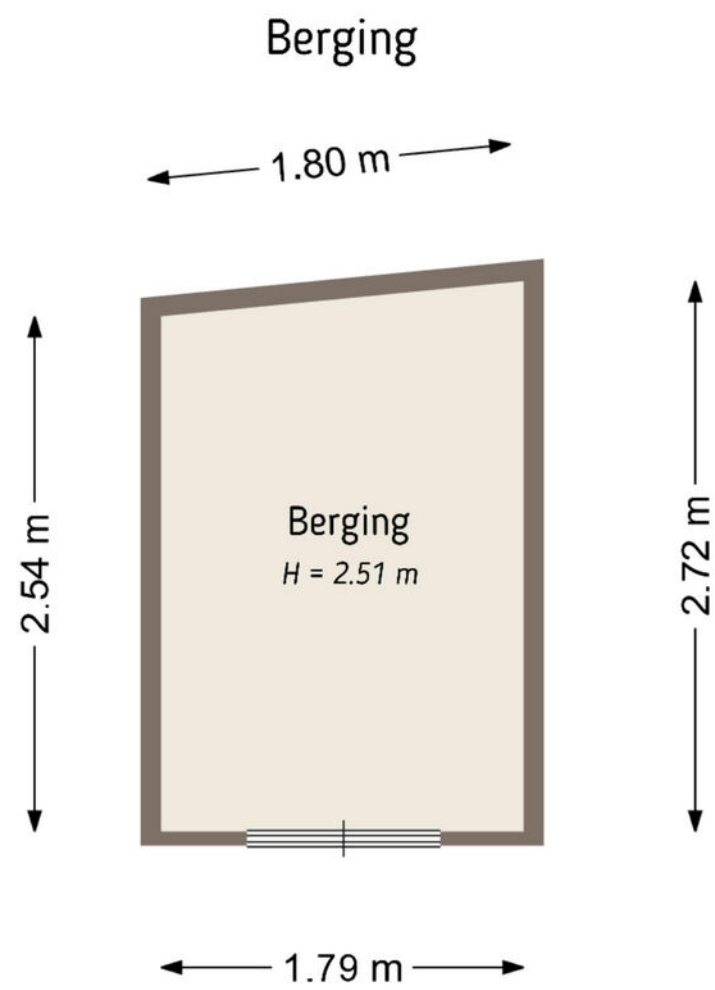


## Plattegrond



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



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

Tolstraat 2 b

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | 🏠             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | 🏠             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | 🏠             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | 🏠        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | 🏠             |          |              |
| - jaloezieën                             | 🏠             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | 🏠             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| -                                        | 🏠             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Bank                                   |               |          | 🏠            |
| - Eethoek                                |               |          | 🏠            |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | 🏠             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | 🏠             |          |              |
| - afzuigkap                              | 🏠             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | 🏠             |          |              |
| - koelkast                               | 🏠             |          |              |
| - vriezer                                |               | 🏠        |              |
| - koel-vriescombinatie                   | 🏠             |          |              |
| - vaatwasser                             | 🏠             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | 🏠             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | 🏠             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | 🏠        |              |
| - fontein                                | 🏠             |          |              |
| -                                        |               | 🏠        |              |

Lijst van zaken

|                                                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
|                                                              |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                          |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                     | 🏠             |          |              |
| - wastafel                                                   | 🏠             |          |              |
| - wastafelmeubel                                             | 🏠             |          |              |
| - toiletkast                                                 |               | 🏠        |              |
|                                                              |               |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                   | 🏠             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                | 🏠             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie              | 🏠             |          |              |
| Rookmelders                                                  | 🏠             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                            | 🏠             |          |              |
| Screens                                                      | 🏠             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                      | 🏠             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                               |               |          |              |
| - CV-installatie                                             | 🏠             |          |              |
|                                                              |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                        | 🏠             |          |              |
|                                                              |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                       | 🏠             |          |              |

## Belangrijke

# Informatie

### Aansprakelijkheid

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

### Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning 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 moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

### Koopakte

Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

### Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: 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).

### Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

### Ontbindende voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

### Oplevering/roerende zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.

## Tolstraat 2 b

# Bijzonderheden

### Ouderdomsclausule:

Het betreft een oudere woning (ouder dan 25 jaar), dit betekent 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 aanwezigheid 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;

### Beschermd stadsgezicht;

Het appartement is gelegen op een perceel in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;

### Vereniging van Eigenaren:

Diverse stukken van de VvE zijn beschikbaar en op verzoek inzichtelijk bij ViaJoop Makelaardij ([info@viajoop.nl](mailto:info@viajoop.nl))

Bijdrage VvE per maand; € 250,00





## Over ons

**Een succesvolle transactie bij de aankoop van je woning: dat is onze belofte.**

## Je bent klaar voor iets nieuws

Nieuw woongeluk, je oude thuis verkopen, de nieuwe waarde van je woning achterhalen of klaar zijn voor de toekomst door je vastgoedbelegging(en) goed te regelen. Maar, je wilt al die uitdagingen niet alleen aangaan. Of het nou gaat om het zoeken van een nieuwe woning, het gunstig verkopen van je huis, snel een taxatierapport op de mat of fijne huurders in je pand: je kunt er wel wat hulp bij gebruiken. Je wilt je niet gevangen voelen in je woning, of dat je beleggingspanden meer zorgen dan rendement opleveren. Nee, je wilt juist dat die vier stenen muren zorgen voor buitengewoon geluk. Voor rust, herinneringen en een zekere toekomst. Wij helpen je. Met alle liefde, zelfs.

## We gaan voor je door het vuur

Een twinkel in je ogen en vlinders in je buik: dat is wat je krijgt als je de beste keuze qua woongeluk hebt gemaakt. Dat is wat we jou gunnen. Daarom denken we altijd vanuit jouw situatie. We zeggen waar het op staat en gebruiken ons gezonde boerenverstand om een succesvolle transactie te realiseren. Daarbij gaan we voor je door het vuur en we doen ons geen seconde anders voor dan we zijn. Want alleen zo kunnen we je helpen om de beste keuze voor jezelf te maken. Voor nu, maar ook zeker voor later. Zo krijg je rust, zekerheid en vertrouwen. Dat gevoel van "ja, ik heb de juiste keuze gemaakt".

## We kennen de regio Altena door en door

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op. De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo'n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt. We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen, verkopen, verhuren óf taxeren van een woning in en rond Wijk en Aalburg. Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.

## Ontmoet ons team

**Door ons kleine en betrokken team staat er altijd iemand voor je klaar die jouw situatie kent.**



**Joop van Wijk**  
Eigenaar, Makelaar-Taxateur

☎ 06 52 88 93 28  
✉ joop@viajoop.nl



**Robert de Fijter**  
Makelaar

☎ 06 10 09 71 79  
✉ robert@viajoop.nl



**Leon van Wijk**  
Binnendienst Medewerker

☎ 06 83 23 58 80  
✉ leon@viajoop.nl

## Persoonlijk contact en vakkundig team

Het persoonlijke contact is erg prettig, een vakkundig team een grote expertise! Zij hebben oog voor detail. Open en eerlijke feedback wat het voor de verkoper prettig maakt en hopelijk ook de koper een goed gevoel geeft. Wij hebben al verschillende keren zaken gedaan met Via Joop en ik kan ze zeker aanbevelen!

Mevr. van Riel

10

## Zeer deskundige makelaar

Inleving en begeleiding uitstekend, tot het laatste toe. Zeer deskundige makelaar, die beloften nakomt en een spoedige terugbelactie deed als ze eens eens een keer niet op kantoor was. Zeer aanbevelenswaardig. De nazorg van dit kantoor kan niet beter. Ook het personeel op het kantoor handelt de zaken snel en correct af. Ze staan je vriendelijk en deskundig te woord.

Daem van Tilborg

9,3

Scan de QR-code om onze reviews te bekijken





FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een  
thuis, wat een twinkel  
in je ogen en vlinders  
in je buik bezorgt**

#### CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39  
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233  
✉ [info@viajoop.nl](mailto:info@viajoop.nl)