TE KOOP

Heer Balderikstraat 12

Zaltbommel

Moderne architectuur, een zee aan licht en verrassend veel ruimte!

moolenaar
makelaardij o.g.

0418 577 540
info@moolenaarmakelaardij.nl
www.moolenaarmakelaardij.nl

Heer Balderikstraat 12 Zaltbommel

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Een eigentijdse vormgeving, speelse daklijnen en architectonische details die direct de aandacht trekken. Deze goed onderhouden geschakelde woning a is daar een mooi voorbeeld van. Met circa 140 m² woon-oppervlakte, vier slaapkamers, een royale garage en een ruim dakterras biedt de woning alle ruimte voor comfortabel wonen. De fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten maakt het geheel compleet.

De indrukwekkende glazen achtergevel vormt dé blikvanger van de woning. De hoge, schuin oplopende glaspartijen en de vide zorgen voor een prachtig gevoel van hoogte en ruimte, terwijl het daglicht rijkelijk naar binnen valt. Vanuit de sfeervolle serre is er een mooie verbinding met de groene tuin. De beglazing van deze karakteristieke glasconstructie is bovendien recent vernieuwd.

Ook de overige ruimtes kenmerken zich door een prettige lichtinval en een verrassende indeling. De woning beschikt over vier slaapkamers, waaronder een royale kamer aan de achterzijde van de eerste verdieping. Op de tweede verdieping bevindt zich bovendien een ruim dakterras op het zuidoosten, bereikbaar vanuit zowel de overloop als de slaapkamer.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt met haar volwassen beplanting, groene hagen en sfeervolle terras een heerlijk beschutte plek met veel privacy, waar je in alle rust van het buitenleven kunt genieten.

De ligging in de groene woonwijk De Waluwe is minstens zo aantrekkelijk. Winkelcentrum De Portage, scholen, sportvoorzieningen en Het Parkeiland liggen op loopafstand. De historische binnenstad van Zaltbommel en het NS-station zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.

Een woning met een eigen gezicht, waar moderne vormgeving, licht en ruimte op een fraaie manier samenkomen.

Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 140 m²
Perceeloppervlakte	225 m²
Inhoud	ca. 557 m³
Bouwjaar	1998
Aantal kamers	5
Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (HR)
Installaties	CV-ketel (Nefit Topline 2010)

Begane grond

De hoofdentree bevindt zich aan de rechtervoorzijde en geeft toegang tot de hal met garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal bereik je de royale, lichte woonkamer met een recent vernieuwde PVC-vloer, die doorloopt in de aangrenzende serre. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een mooi zicht op de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met hoekopstelling en diverse inbouwapparatuur. Via de overdekte entree aan de linkerzijde is de keuken bovendien rechtstreeks van buitenaf bereikbaar.

De serre aan de achterzijde vormt een bijzonder verlengstuk van de woonkamer. De hoge, schuin oplopende glaspartijen, recent voorzien van nieuwe beglazing, geven deze ruimte een indrukwekkend gevoel van hoogte en licht. Een sfeervolle plek met een prachtige verbinding naar de groene tuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer. Bijzonder is de royale slaapkamer aan de achterzijde, waar de hoge raampartijen en de aangrenzende vide zorgen voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Deze kamer is momenteel ingericht als werkruimte en beschikt over een op maat gemaakt bureaublad. De twee overige slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en bieden diverse gebruiksmogelijkheden.

De badkamer is ingericht met een ligbad, een afzonderlijke douche, een dubbele wastafel en een toilet. Dankzij de aanwezige ramen geniet ook deze ruimte van natuurlijke lichtinval.

VERKOCHT

VERKOCHT

Tweede verdieping

De verrassend ruime tweede verdieping kenmerkt zich door een prettige lichtinval en een veelzijdige indeling. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De royale vierde slaapkamer heeft een sfeervolle uitstraling dankzij de bijzondere daklijn en beschikt over praktische bergruimte achter de knieschotten.

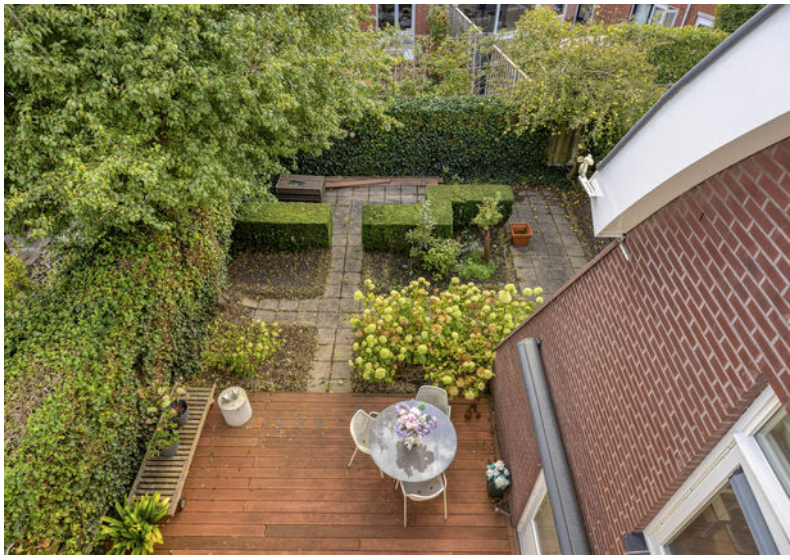
Een mooie aanvulling is het royale dakterras op het zuidoosten, dat zowel vanuit de slaapkamer als vanaf de overloop bereikbaar is. Een heerlijke plek om in alle rust van de zon en het uitzicht te genieten.

ronald

ronald

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt een heerlijke combinatie van groen, rust en privacy. Volwassen beplanting, zorgvuldig onderhouden hagen en kleurrijke hortensia's zorgen voor een sfeervolle uitstraling, terwijl het ruime houten terras uitnodigt om van het buitenleven te genieten. De tuin is bovendien verrassend onderhoudsvriendelijk ingericht. Vanuit de tuin komt de bijzondere architectuur van de woning prachtig tot haar recht, met de indrukwekkende glazen achtergevel als echte blikvanger. Een fijne, beschutte plek om in alle rust van de zon en het groen te genieten.

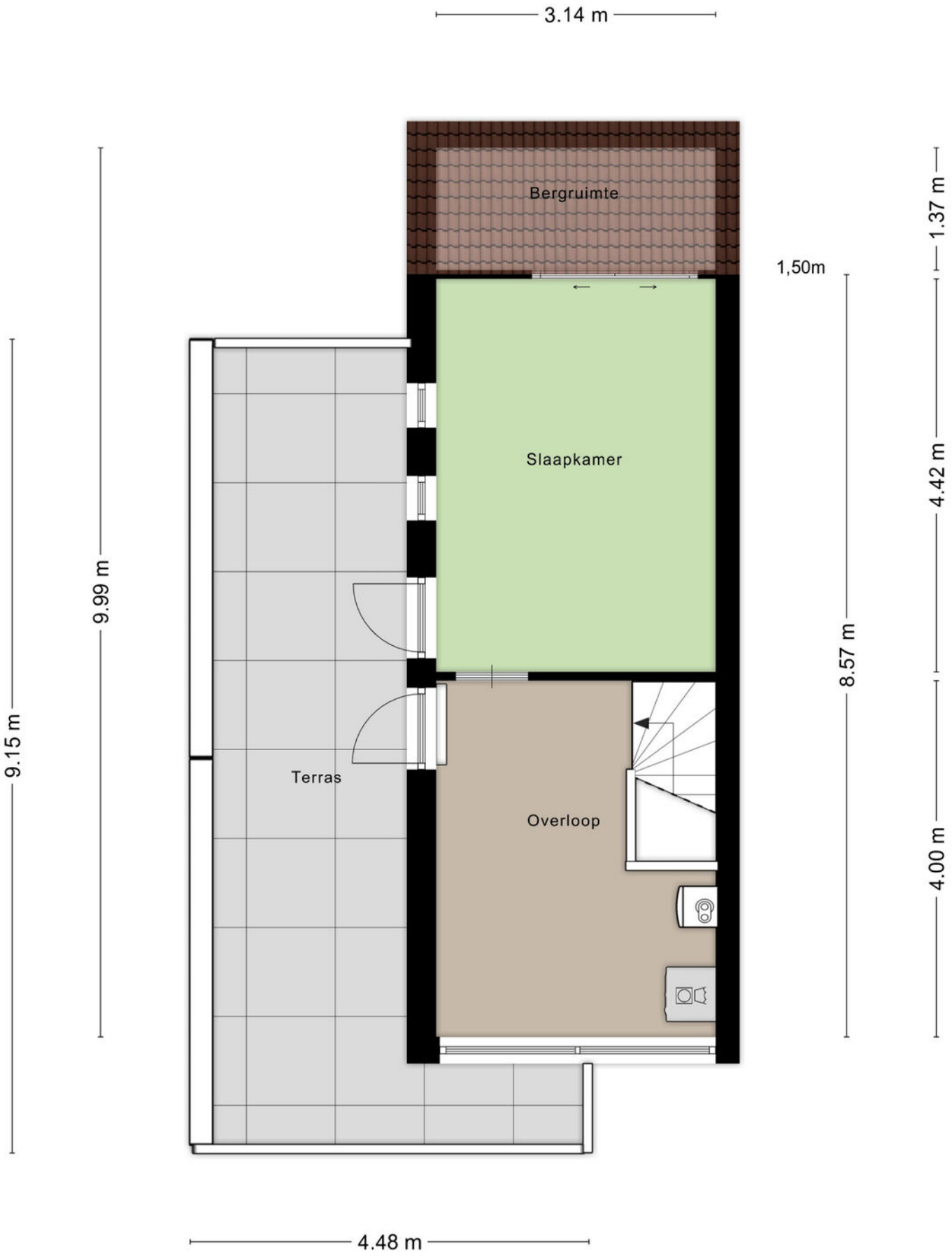


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond

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

Plattegrond eerste verdieping

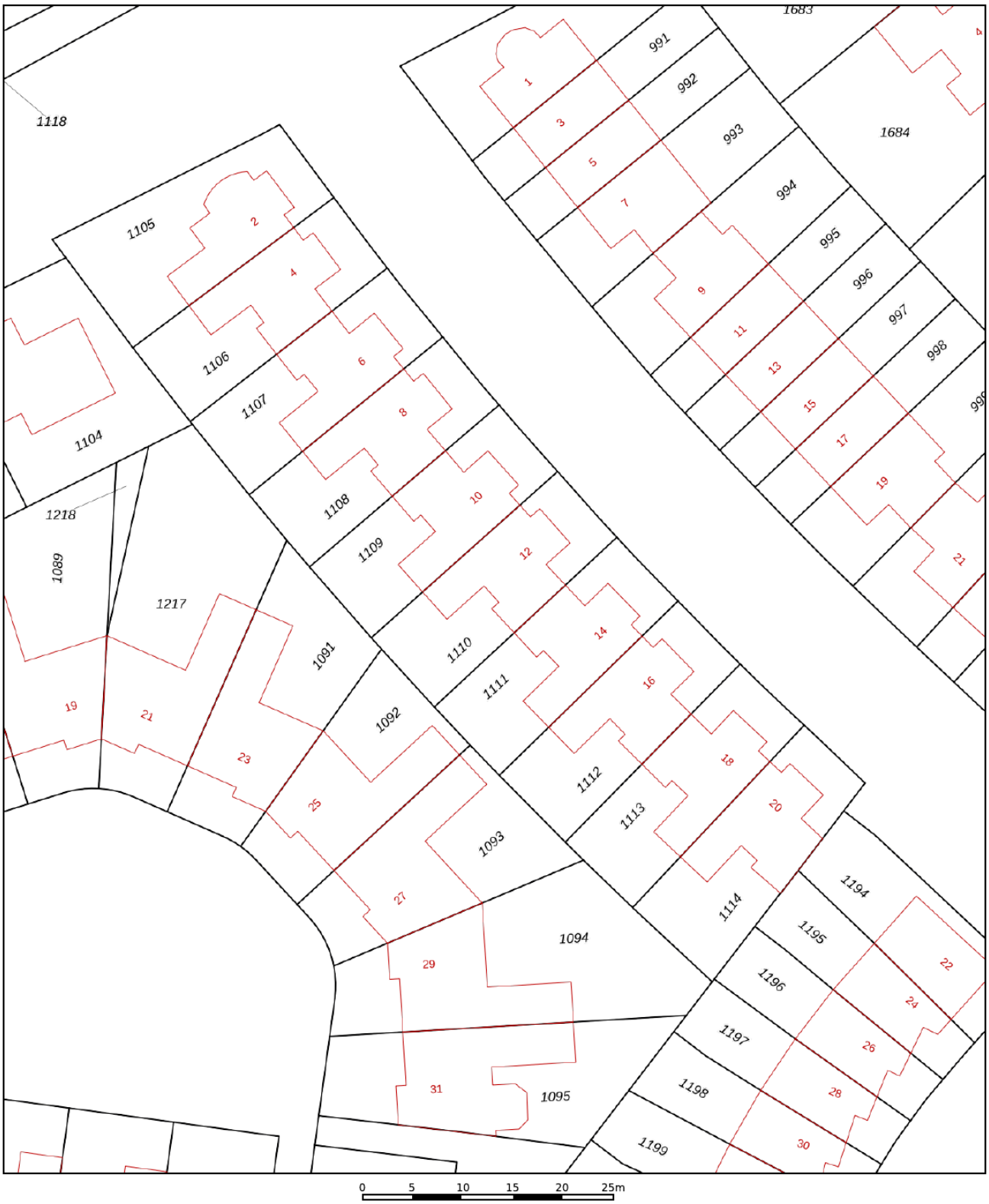


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping

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

Plattegrond situatie



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

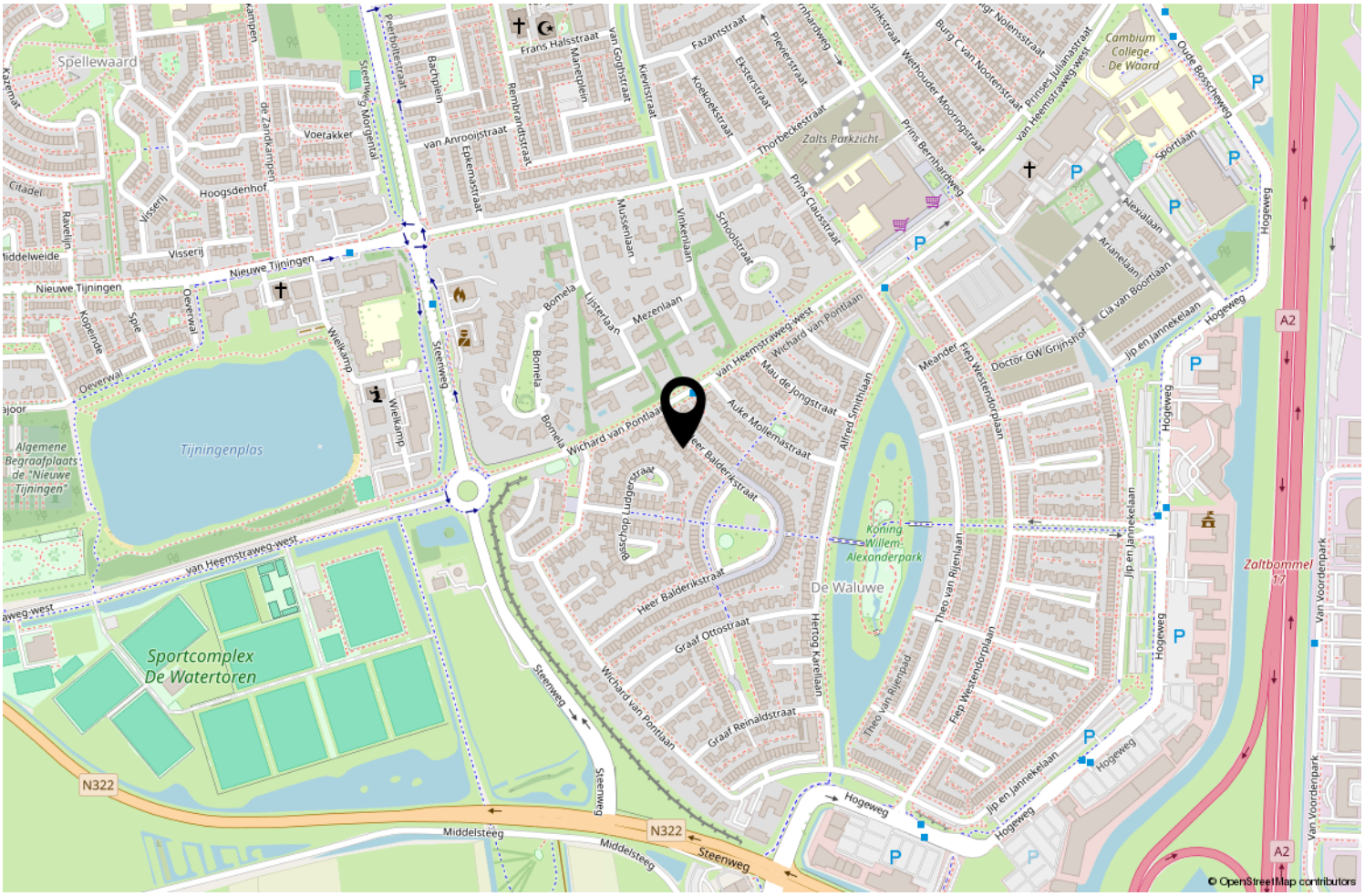
Schaal 1: 500

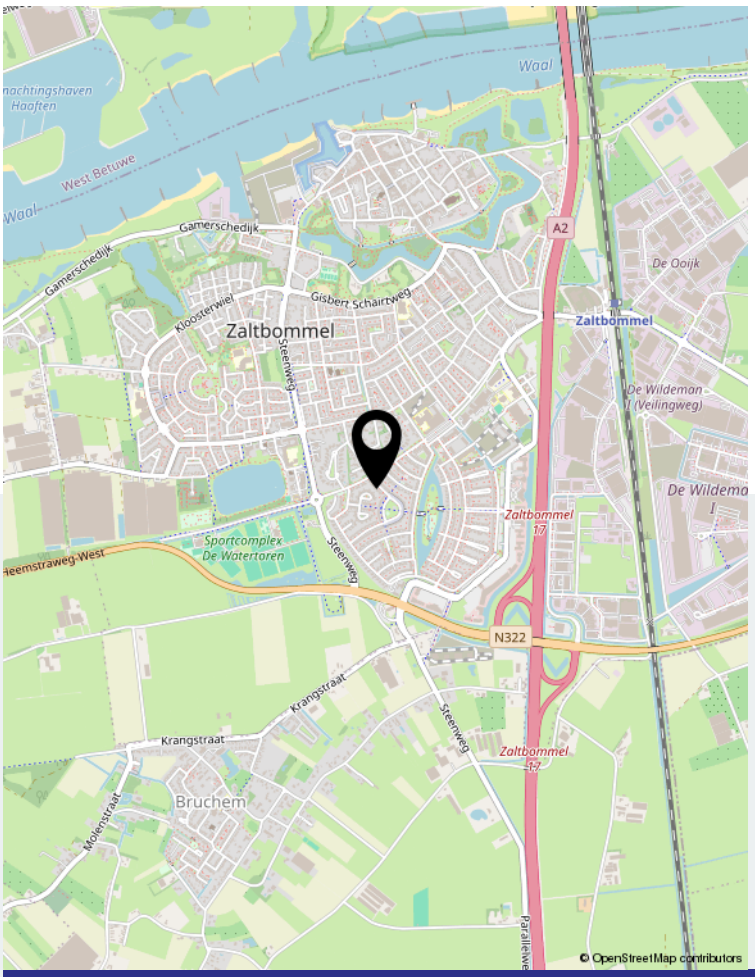
Kadastrale gemeente	Zaltbommel
Sectie	K
Perceel	1110

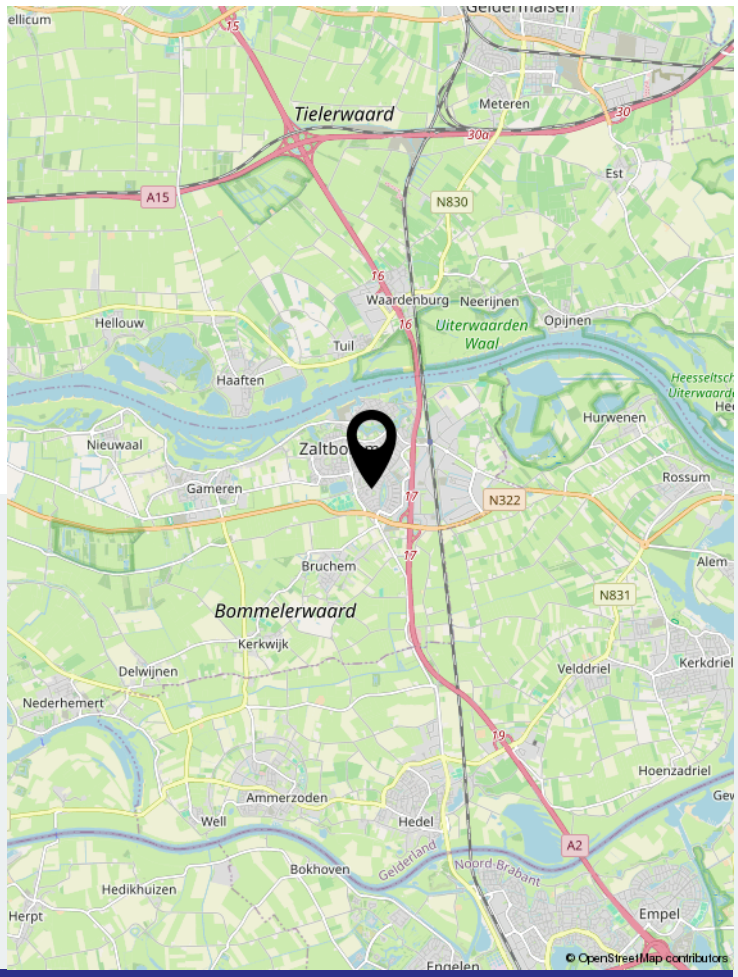
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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
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				
- Stellagerek garage, maatwerk bureau slaapkamer	X			
- Hoekkast slaapkamer + Billy kast studeerkamer			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 beneden	X			
- Losse vloerkleden		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- 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			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

Lijst van zaken

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 erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, 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.

funda NVM

moolenaar makelaardij o.g.

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