TE KOOP



Vraagprijs

€ 1.085.000 k.k.

Tolstraat 19 -21

Zaltbommel

Historische charme, indrukwekkende ruimtes en verrassend veel mogelijkheden. Ontdek dit bijzondere herenhuis midden in de binnenstad van Zaltbommel.

moolenaar
makelaardij o.g.

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



Tolstraat 19 -21 Zaltbommel

Midden in de historische binnenstad van Zaltbommel, op een steenworp afstand van de gezellige Waterstraat en de Markt, staat dit bijzondere herenhuis met maar liefst 301 m² woonoppervlakte. Achter de bescheiden gevel gaat een verrassend geheel schuil van sfeervolle leefruimtes, speelse niveauverschillen en prachtige eeuwenoude balkenconstructies.

De indeling is allesbehalve alledaags. Een moderne woonkeuken met kookeiland, een indrukwekkende woonkamer met een open kapconstructie en een hoogte van circa zeven meter, twee slaapkamers en twee badkamers vormen samen een bijzonder geheel.
Op de bovenste verdieping bevinden zich een sfeervolle bibliotheek en een atelier, waar de authentieke houten balken volop in het zicht zijn.

Ook het ruime dakterras van circa 48 m² verdient alle aandacht. Met olijfbomen, een pergola en sfeervolle beplanting ademt deze beschutte buitenruimte een mediterrane sfeer.

Met twee huisnummers, twee entrees en een multifunctionele studio van circa 61 m² biedt het herenhuis bovendien volop mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Denk aan een kantoor, praktijk of creatieve werkruimte aan huis.

Wat dit huis zo bijzonder maakt, is de afwisseling tussen de verschillende ruimtes. Van intieme hoekjes om je even terug te trekken tot indrukwekkende vertrekken waar je met familie en vrienden samenkomt. De combinatie van historische bouwdetails, verrassende doorkijkjes en eigentijdse voorzieningen geeft iedere verdieping een eigen sfeer.

Een herenhuis met een geheel eigen karakter, waar historische details en eigentijds wooncomfort samenkomen. En dat alles midden in het gezellige centrum van Zaltbommel, met winkels, restaurants, de groene stadswallen en de Waal op loopafstand.







Vraagprijs

€ 1.085.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 301 m²
Perceeloppervlakte	204 m²
Inhoud	ca. 1147 m³
Bouwjaar	voor 1906
Aantal kamers	6
Energielabel	C
Isolatie	-

Begane grond

Via de hoofdentree aan de Tolstraat 19 kom je binnen in de ruime woonkeuken, waar de authentieke houten balken prachtig samengaan met de moderne inrichting. Het kookeiland met zitbar is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker. Er is volop plaats voor een grote eettafel, waardoor koken en gezellig samenzijn hier moeiteloos samengaan. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met extra aanrecht, aansluitingen voor de wasapparatuur en een bovenliggende vliering met extra bergruimte. Een bijzondere toevoeging is de multifunctionele ruimte van circa 61 m², momenteel ingericht als audio- en fotostudio. Dankzij de geluidsisolatie, vloerverwarming en afmetingen is deze ruimte uitstekend geschikt als atelier, praktijk, kantoor of hobbyruimte.
Verder beschikt de begane grond over een afzonderlijke woon-/slaapkamer van circa 20 m² en een toiletruimte.
De veelzijdige indeling biedt volop mogelijkheden om wonen, werken en ontspannen te combineren.

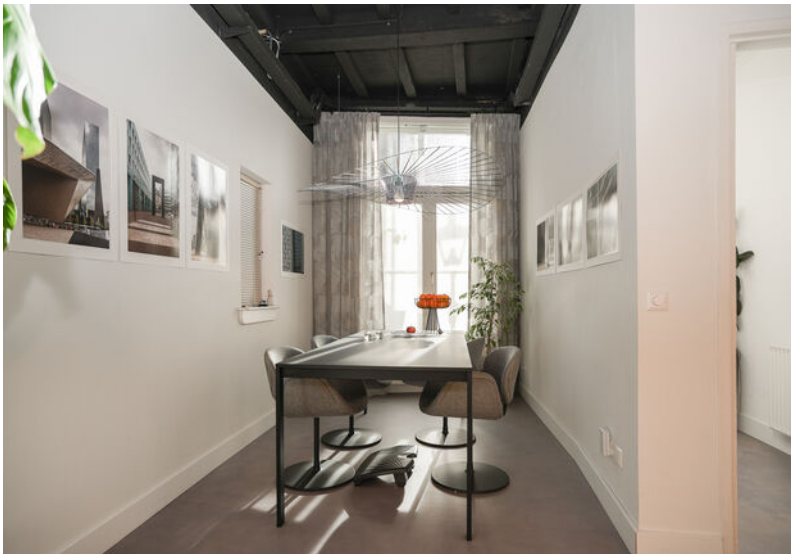



















SKYSCRAPER







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt de bijzondere architectuur van het herenhuis volledig tot zijn recht. De indrukwekkende woonkamer heeft een hoogte van circa zeven meter, een open kapconstructie met prachtige houten balken en een vide. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en via openslaande deuren bereik je het dakterras. Dit terras van circa 42 m² heeft een mediterrane uitstraling met olijfbomen, een pergola en sfeervolle beplanting. Een heerlijke, beschutte plek met een doorkijkje richting de Waal. Verder bevinden zich op deze verdieping twee slaapkamers en twee badkamers.
De ene badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafel, toilet en toegang tot het terras. De andere is voorzien van een ligbad, douche en wastafel. De zolderruimte van huisnummer 21 is bereikbaar via een vlizotrap en biedt extra bergruimte. De compacte tweede keuken biedt, samen met de tweede entree, mogelijkheden voor een gescheiden gebruik van de woonruimtes.

























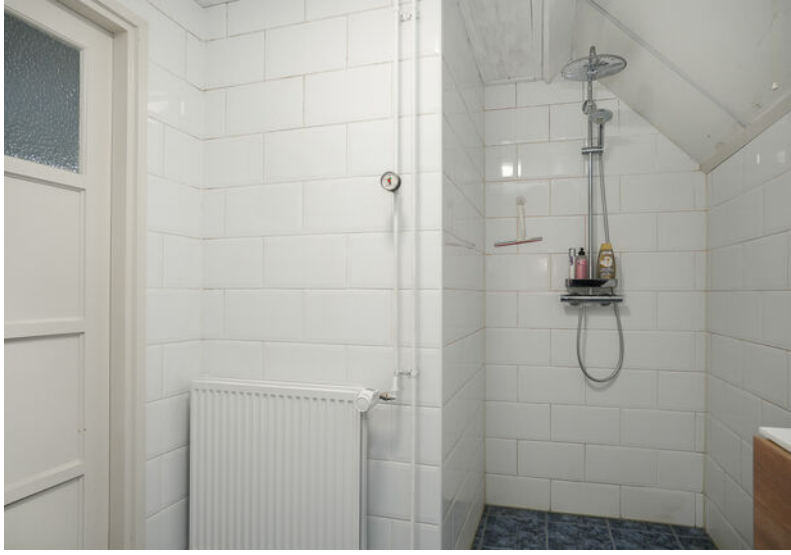


















Tweede verdieping

Via een fraaie houten trap bereik je de bovenste verdieping, waar de historische kapconstructie opnieuw een hoofdrol speelt. Hier bevinden zich twee sfeervolle ruimtes die momenteel zijn ingericht als bibliotheek en atelier. De bibliotheek is een heerlijke plek voor liefhebbers van boeken, kunst en een rustige omgeving. Onder de imposante houten spanten staan de boekenkasten opgesteld en is een gezellige zithoek gecreëerd. De lichte houten vloer en het wit afgewerkte dak vormen een mooi contrast met de robuuste balken. Aan de andere zijde bevindt zich het atelier, een inspirerende werkplek onder de schuine kap. Door de open verbinding met de lagergelegen woonkamer ontstaat een bijzonder samenspel tussen de verschillende verdiepingen. De zichtlijnen, de hoogte en de oorspronkelijke houtconstructie geven ook deze ruimte een heel eigen sfeer.




Canon



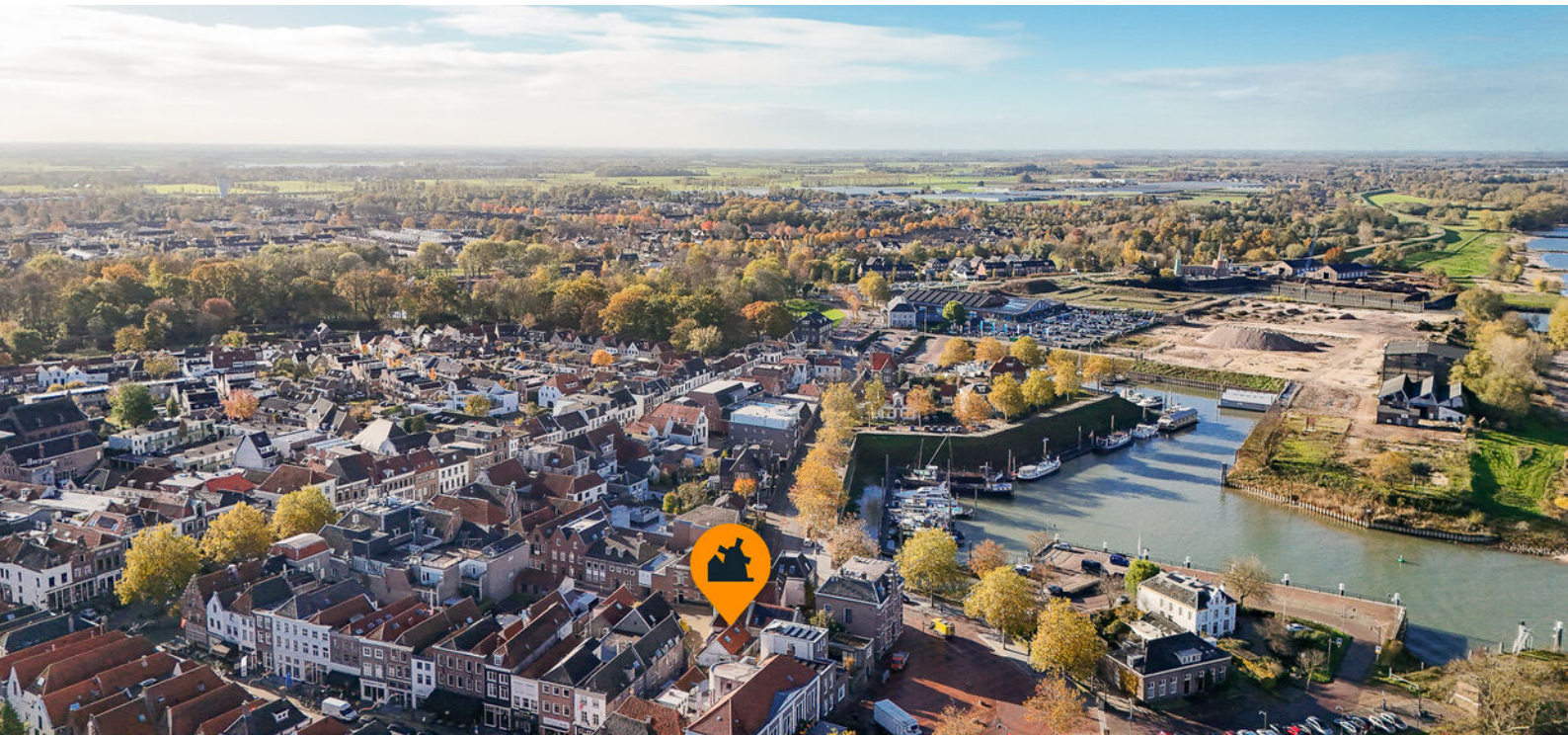









HEMA





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



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

TWEEDE 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 tweede verdieping



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

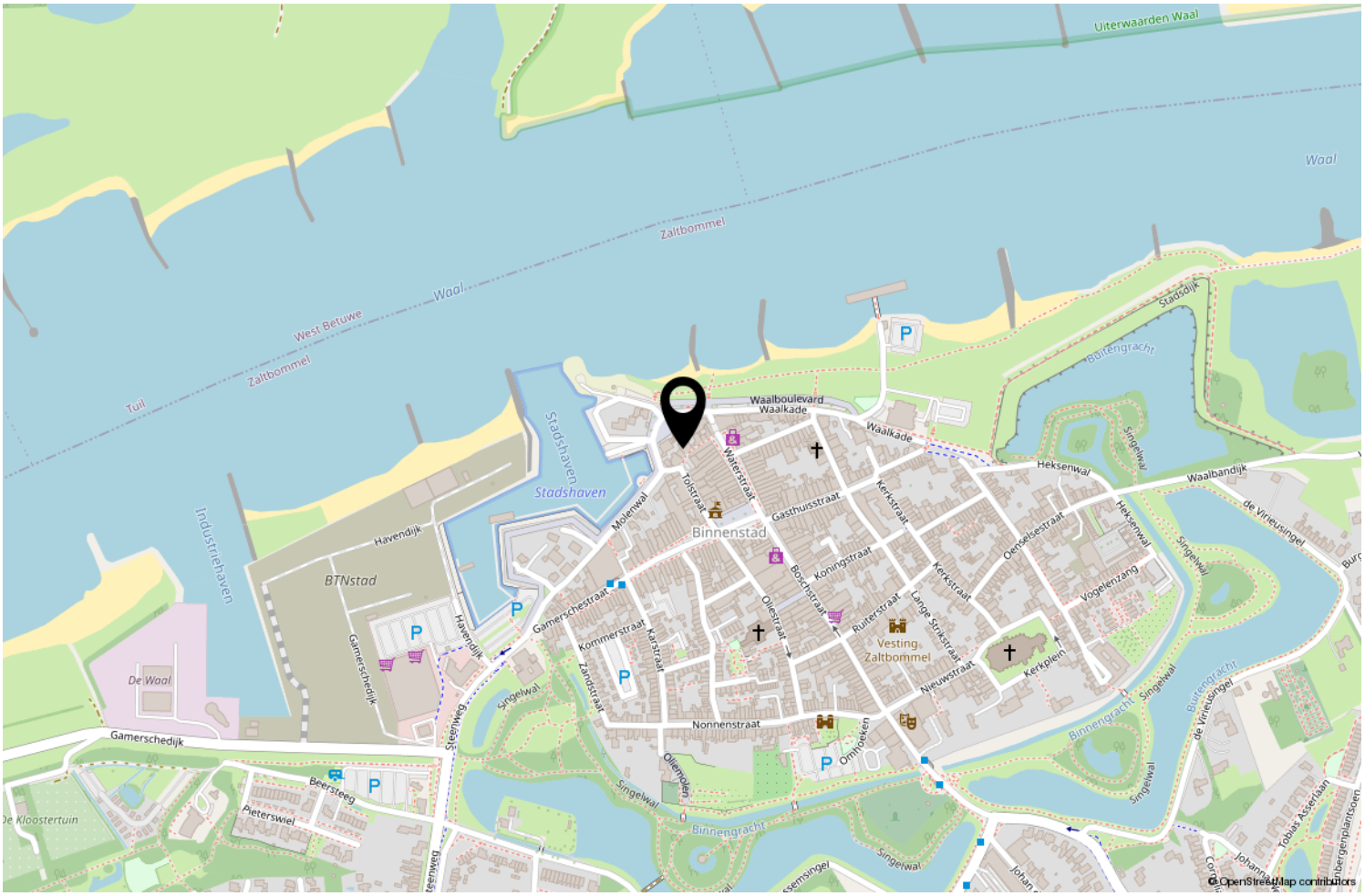
Schaal 1: 500

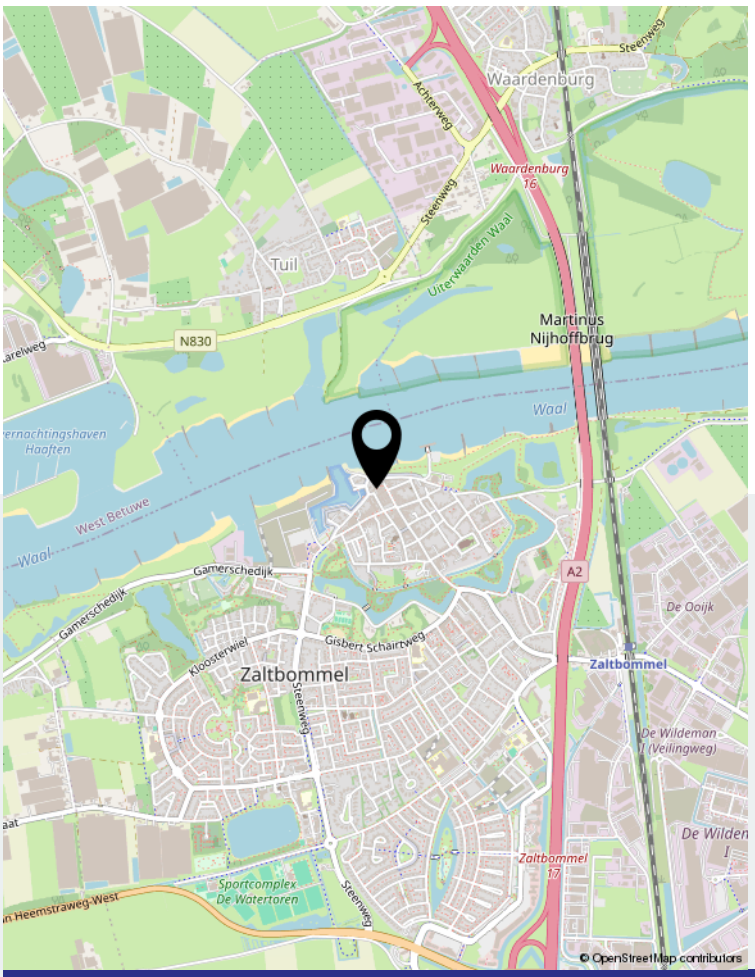
Kadastrale gemeente	Zaltbommel
Sectie	A
Perceel	3248

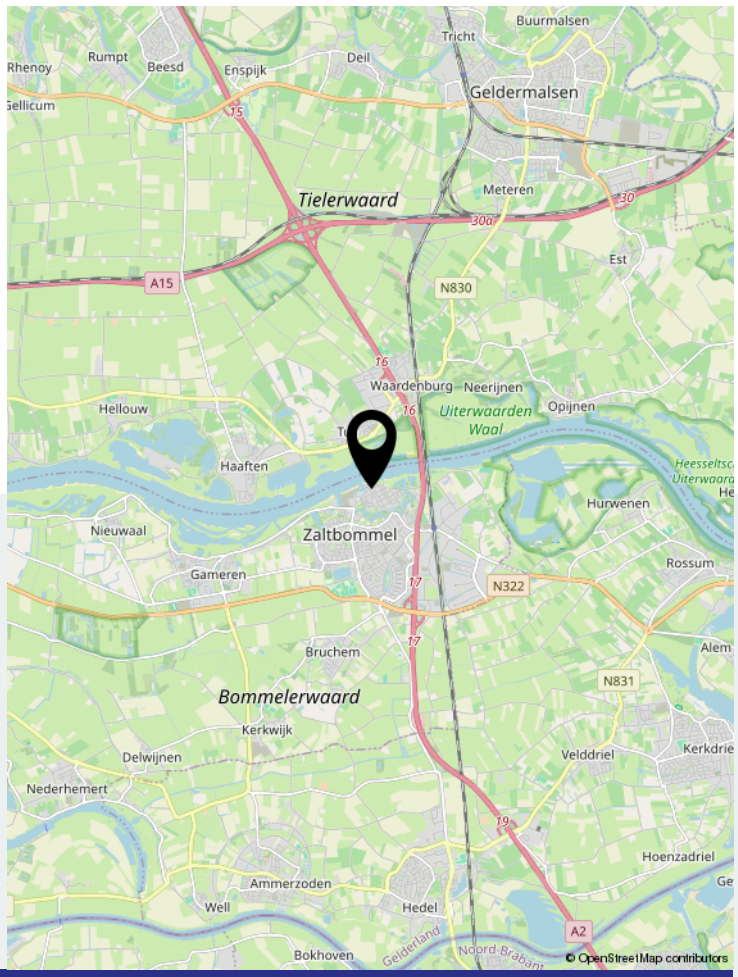
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart







Locatie op de kaart







Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel is een sfeervolle vesting- en Hanzestad aan de Waal, waar historie en gezelligheid samenkomen. De karakteristieke straatjes, monumentale panden en de imposante Sint-Maartenskerk, bekend van de ‘toren van Bi-Ba-Bommel’, geven de binnenstad haar bijzondere uitstraling. Achter de historische gevels vind je een levendig centrum met leuke winkels, gezellige terrassen, restaurants en culturele voorzieningen. De weekmarkten op dinsdag en zaterdag zorgen voor extra gezelligheid in het hart van de stad.

Ook buiten de binnenstad heeft Zaltbommel veel te bieden. De historische stadswallen, het groene stadspark en de uiterwaarden langs de Waal nodigen uit tot wandelen en ontspannen. Daarnaast beschikt de stad over een ruim aanbod aan scholen, sportverenigingen en recreatieve voorzieningen. Dankzij de centrale ligging aan de A2 en het eigen NS-station zijn steden als ’s-Hertogenbosch, Utrecht en Nijmegen uitstekend bereikbaar. Zo combineert Zaltbommel de charme van een historische stad met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

	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				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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
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
				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: Ja				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Ja				

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