



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Oliestraat 6
Zaltbommel

Vraagprijs € 500.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
148 m²

INHOUD:
528 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
65 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM bestaande bouw
TYPE WONING tussenwoning
ENERGIELABEL C
BOUWJAAR 1957
WARM WATER c.v.-combiketel (Intergas, 2012)

LIGGING in historisch centrum
TERRAS zuidwesten
VERWARMING centrale verwarming en gedeeltelijk vloerverwarming
ISOLATIE dubbel glas HR+, gevelisolatie, dakisolatie en grotendeels vloerisolatie

OMSCHRIJVING

Karakteristieke en unieke stadswoning gelegen in het hart van Zaltbommel met zonnig dakterras, 4 slaapkamers en multifunctionele ruimte op de begane grond

Op steenworp afstand van de Markt en het Stadhuis staat deze karakteristieke stadswoning met maar liefst 4 slaapkamers, ruim dakterras op het zuidwesten en een multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze ruimte is momenteel in gebruik als een gezellige studio met zithoek, eethoek, kitchenette en ruime slaapkamer met aangrenzende doucheruimte; ideaal voor gasten/logés of een thuiswonend/studerend kind. Uiteraard is deze ruimte ook geschikt voor andere doeleinden, zoals kantoor of praktijk aan huis.

Op de eerste verdieping bevindt zich een heerlijk licht woongedeelte met leefkeuken aan de achterzijde en een sfeervolle woonkamer aan de voorzijde. Vanuit de keuken is het zonnige dakterras toegankelijk. Een heerlijke plek om te genieten van de zon en (buiten) dineren.

De tweede verdieping beschikt over maar liefst 3 slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer. Deze unieke stadswoning biedt een perfecte combinatie van karakter en modern comfort, gelegen in het hart van Zaltbommel.





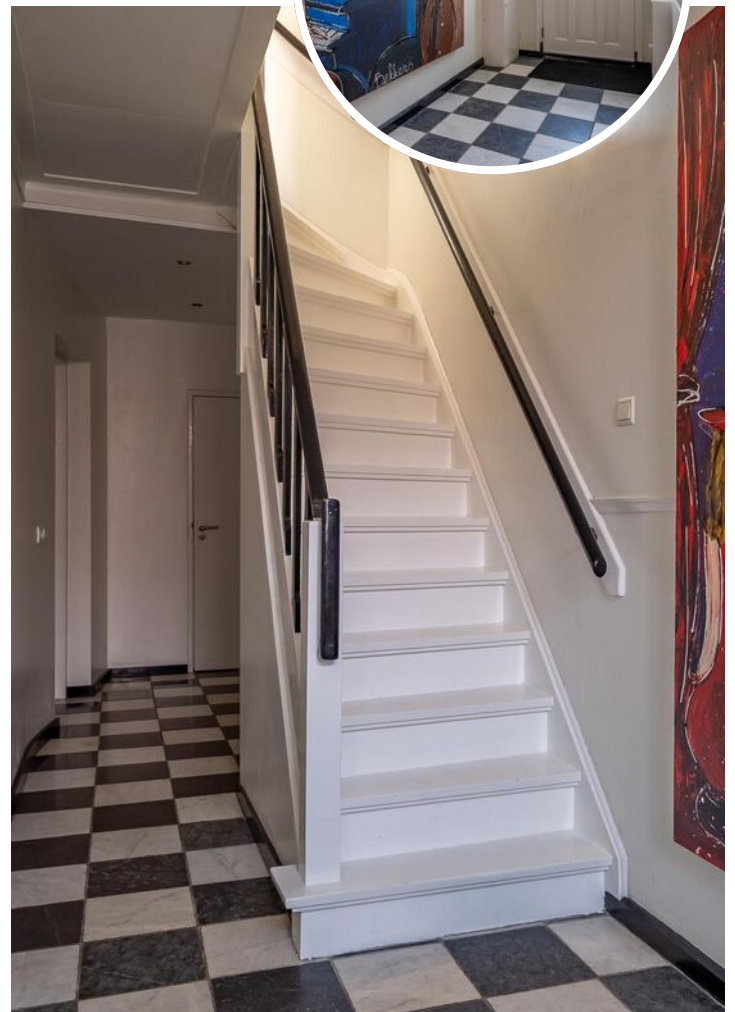
Deze karakteristieke woning biedt een unieke kans om te wonen in het historische centrum van Zaltbommel, met alle voorzieningen binnen handbereik; op loopafstand van de winkels, de markt, restaurants, de stadswallen, de Waal en het stadspark. Op korte afstand bevinden zich ook het NS-station en uitvalswegen.

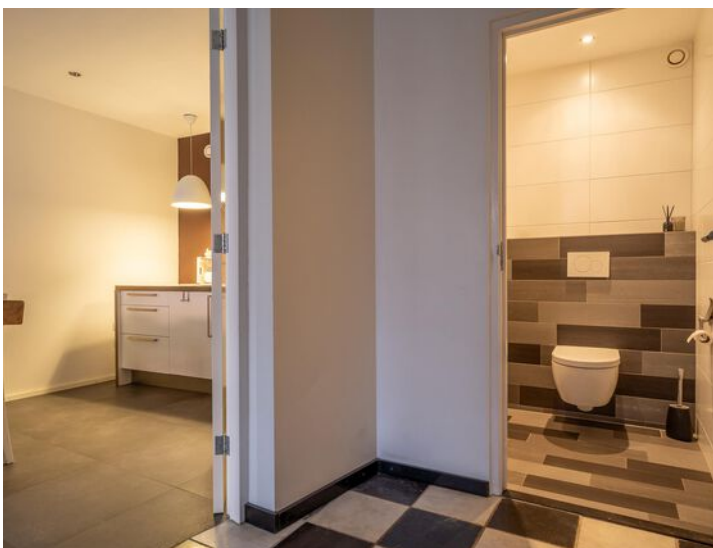
De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, gevelisolatie (2023), dakisolatie (2022) en grotendeels vloerisolatie (2012).

Kom en ervaar zelf de charme en veelzijdigheid van deze prachtige stadswoning!



Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een statige hal met meterkast, trapopgang, trapkast en toilet met fonteintje.



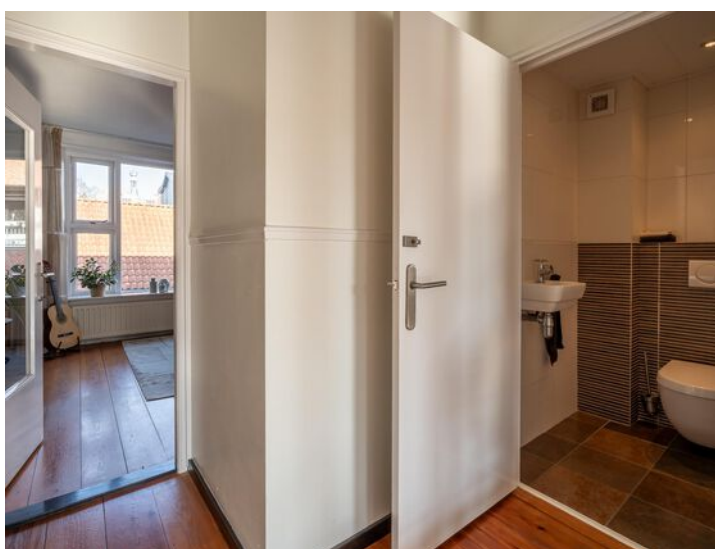


Aansluitend bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel dienst doet als een gezellige studio.

Deze ruimte is ideaal voor gasten, logés of een thuiswonend/studerend kind en beschikt over een zithoek met openslaande deuren naar de straat, een eethoek en een kitchenette. Aangrenzend vindt u een ruime slaapkamer met een eigen doucheruimte en bergkast met witgoedaansluitingen en c.v.-opstelplaats (Intergas, 2012).

Deze studio wordt verwarmd middels vloerverwarming en kan perfect worden gebruikt als praktijk of kantoor aan huis.





TE VERDIEPING

Vanaf de overloop met toilet met fonteintje is aan de achterzijde de sfeervolle leefkeuken te vinden met openslaande tuindeuren naar een ruim en zonnig dakterras op het zuidwesten. Een heerlijke plek om 's avonds na een lange werkdag tot rust te komen in de avondzon. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een gezellige woonkamer met een houtkachel, perfect voor knusse avonden. Het voorraam biedt mooi zicht op de straat en de stadse omgeving.



WOONKAMER





2E VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met ruime overloop voorzien van vaste kasten. Hiervandaan zijn maar liefst 3 slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer toegankelijk.

De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde en is ruim van formaat. Deze kamer biedt een vaste kast en eveneens leuk uitzicht op de straat, de Bommelse Toren en het Stadhuis.



De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde.

De tussenliggende badkamer is voorzien van een dakkoepel, ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oliestraat 6



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Zaltbommel
Sectie A
Perceel 3661



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.

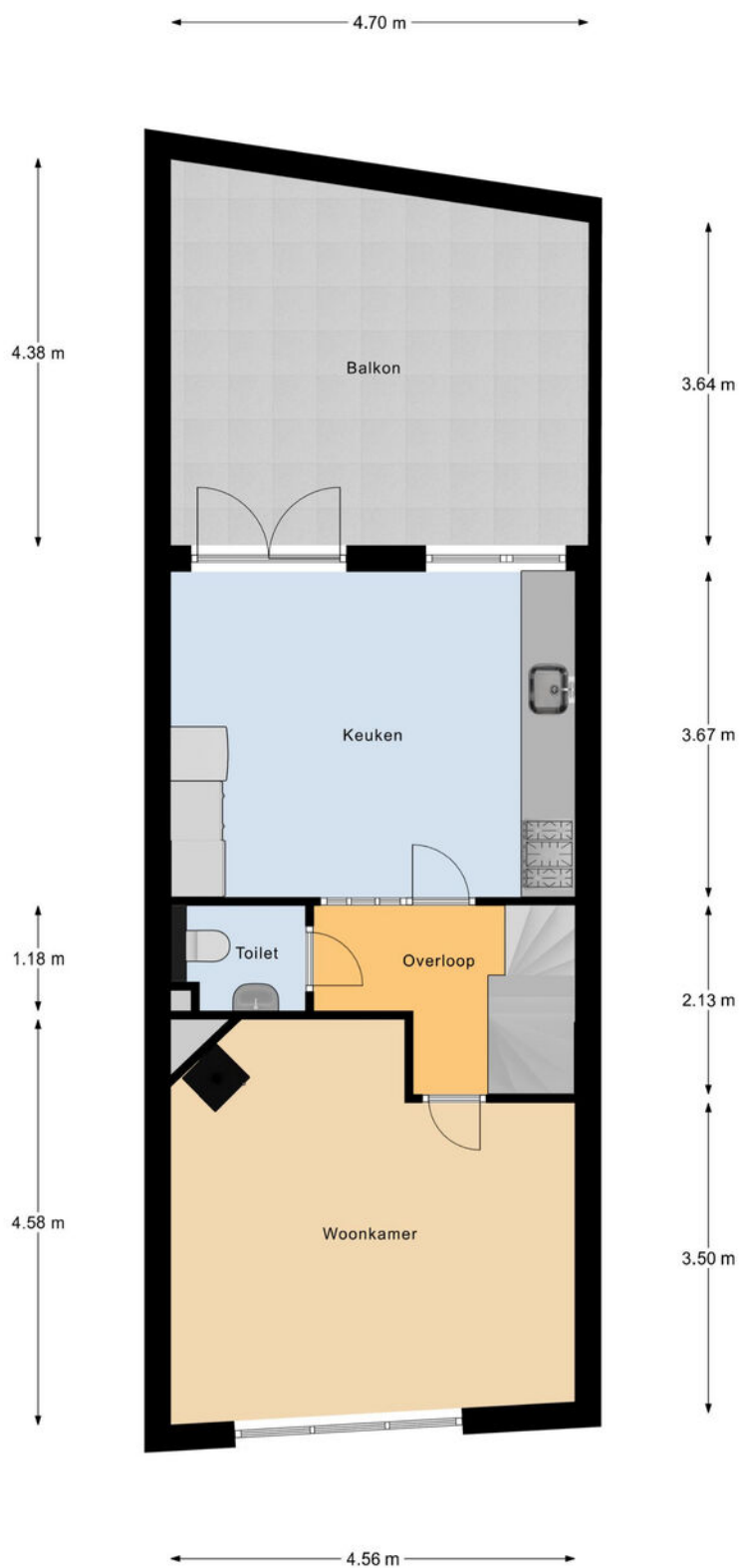
BEGANE GROND



Begane Grond

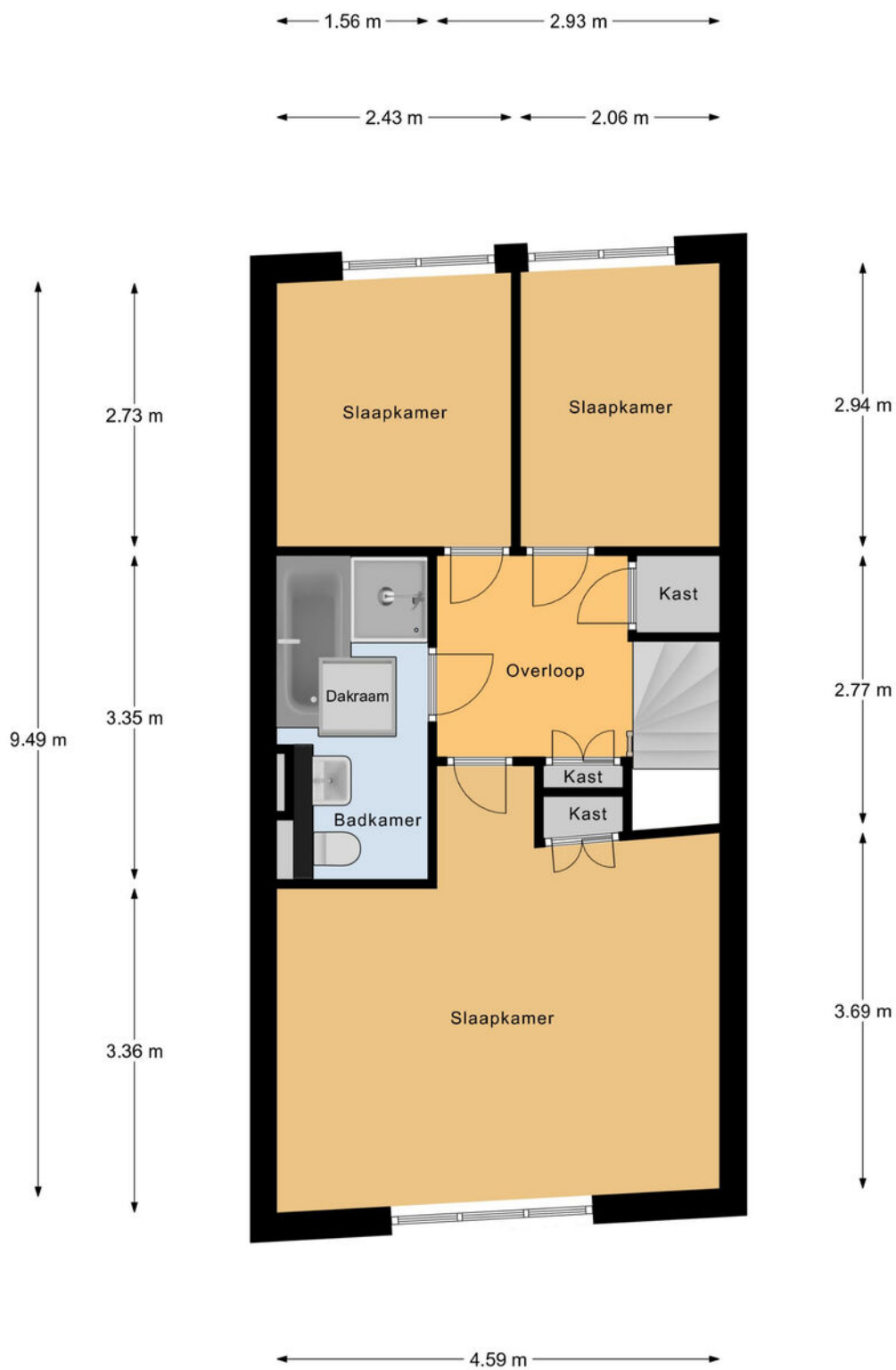


1E VERDIEPING



1e Verdieping

2E VERDIEPING



2e Verdieping

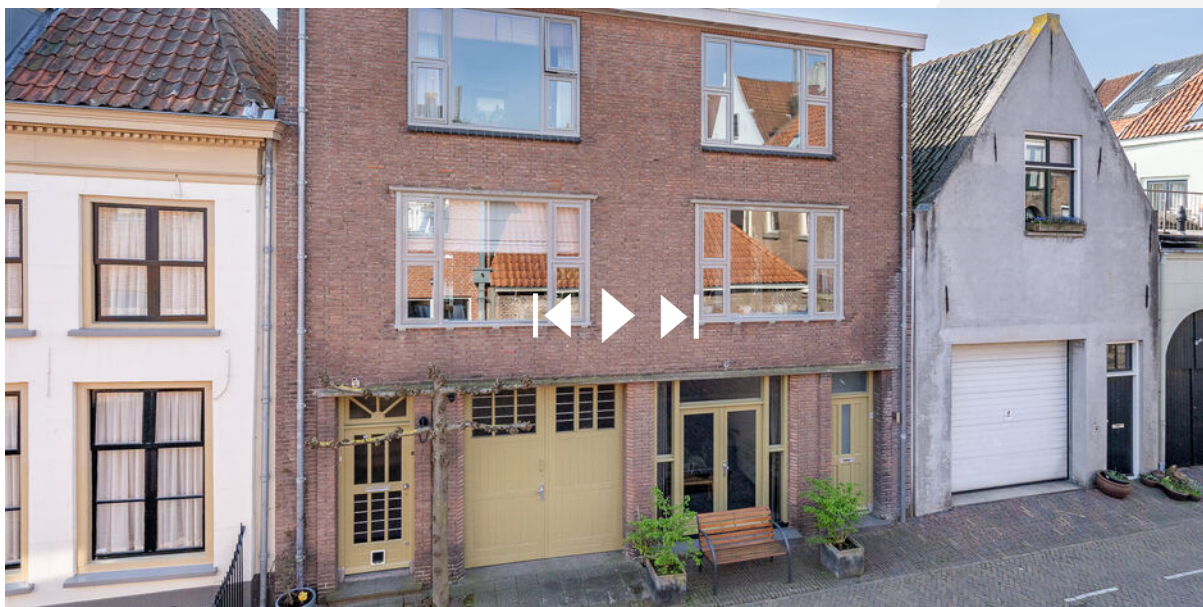


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Oliestraat 6, Zaltbommel



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



BEGRIPPENLIJST

Kosten Koper onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2025 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 525.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://www.belastingdienst.nl)).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting		X	

VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschstraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
— makelaardij —