



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Ruiterstraat 33
Zaltbommel

Verkoop via inschrijving

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een bijzonder project midden in de charmante binnenstad van Zaltbommel? Dit is uw kans!

Aan de Ruitersstraat 33 bieden wij een unieke garage te koop aan met een perceel van 73 m². Deze veelzijdige ruimte biedt tal van mogelijkheden: transformeer het tot uw droomwoning of gebruik het als bouwkegel voor een gloednieuwe woning.

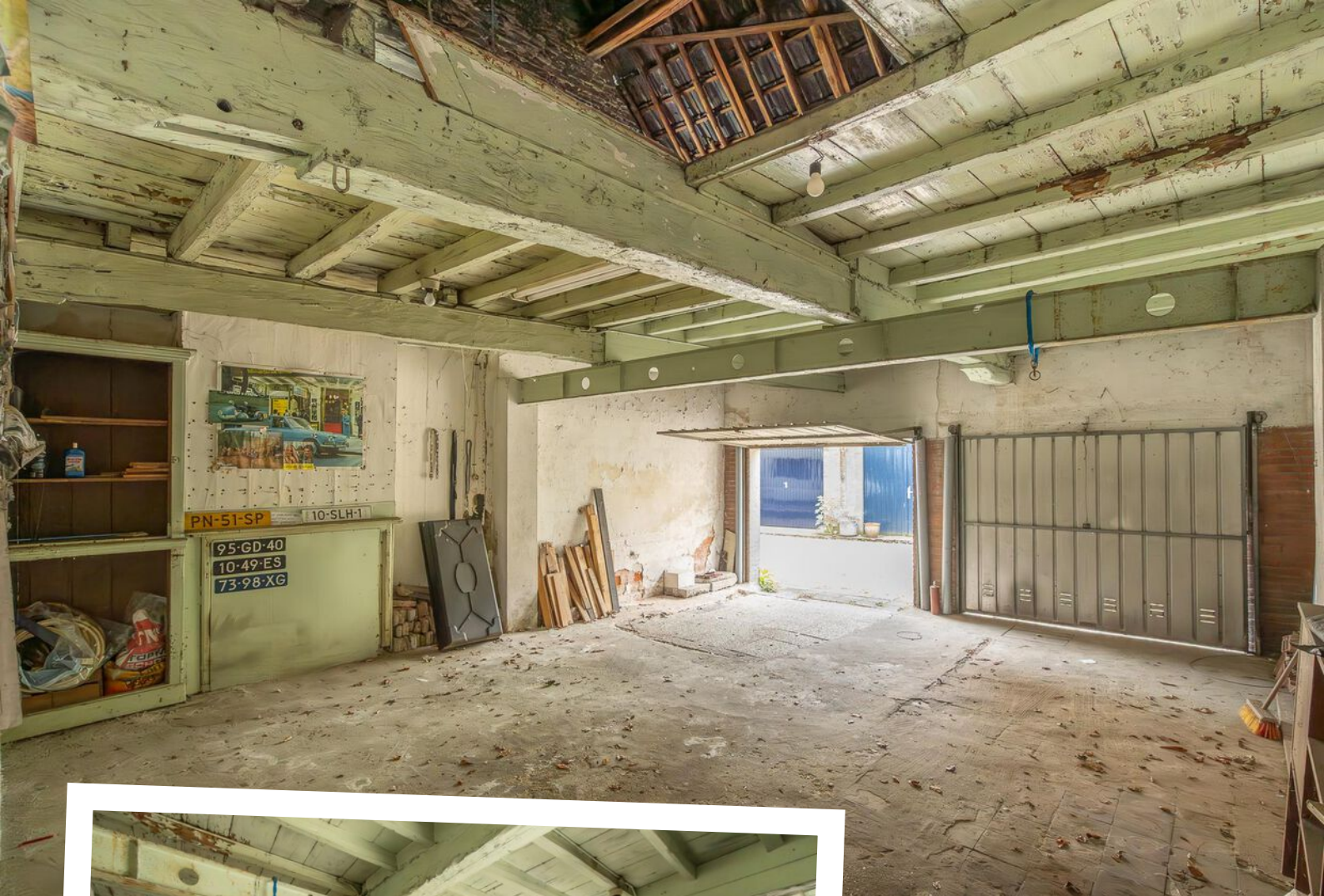
Kenmerken:

Geweldige locatie: Gelegen in de historische binnenstad van Zaltbommel, met winkels, restaurants en culturele voorzieningen op loopafstand.

Veelzijdige mogelijkheden: Geschikt voor verbouwing tot woning of als bouwkegel voor een nieuw te bouwen woning.

Compact perceel: Een perceel van 73 m² biedt u voldoende ruimte voor een comfortabel stadsleven.





Waarom kiezen voor Ruitersstraat 33?

Authentieke sfeer: Zaltbommel staat bekend om zijn rijke geschiedenis en gezellige sfeer. Hier woont u te midden van pittoreske straatjes en historische panden.

Uitstekende bereikbaarheid: De locatie biedt gemakkelijke toegang tot het openbaar vervoer en de snelwegen, waardoor steden zoals 's-

Hertogenbosch en Utrecht snel bereikbaar zijn.

Toekomstige mogelijkheden: De garage kan met de juiste visie worden omgetoverd tot een stijlvolle stadswoning. De mogelijkheden zijn eindeloos!



A photograph of a cobblestone street in a historic town. On the left, there are several buildings with light-colored brick walls and dark roofs. A black Opel Corsa is parked on the left side of the street. In the background, a white van is parked. The sky is overcast with grey clouds. A blue semi-transparent rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

*"Unieke kans in het
hart van
Zaltbommel"*



ZALTBOMMEL

Zaltbommel, het karakteristieke vestingstadje aan de Waal, heeft door de gunstige ligging in het hart van Nederland, aan de A2, het spoor met NS station en de rivieren de Maas en de Waal goede woon- en werkmogelijkheden.

Het object bevindt zich middenin het stadscentrum op loopafstand van de winkels, de markt, restaurants, de stadswallen, de Waal en het stadspark.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

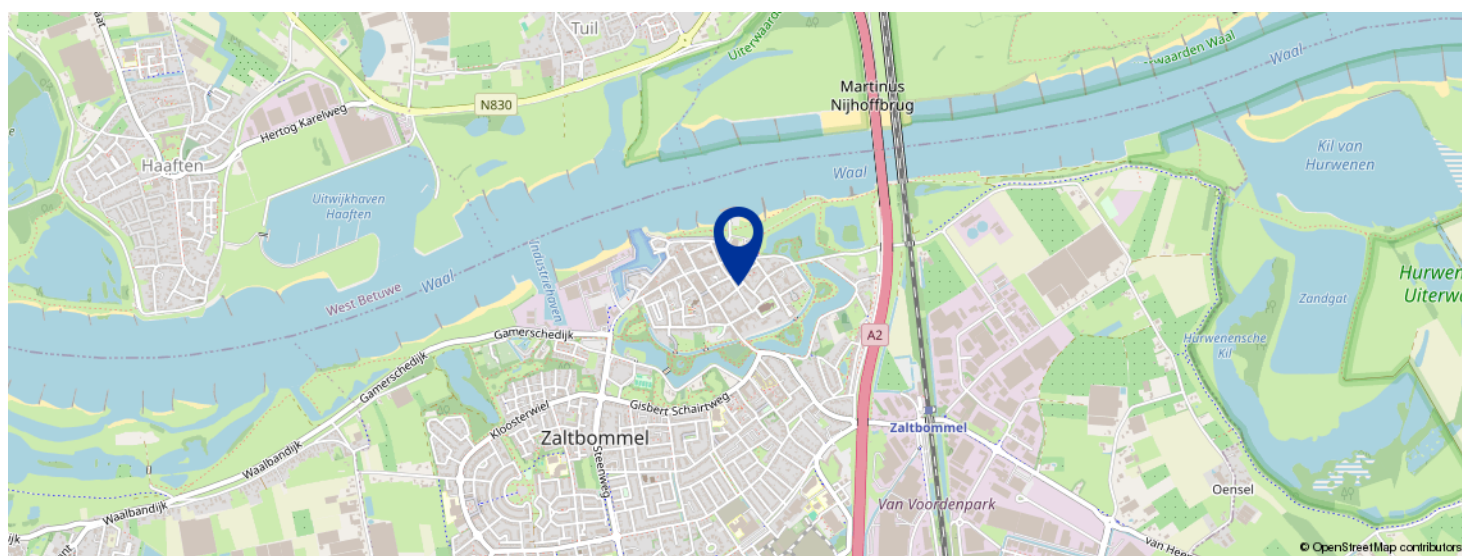
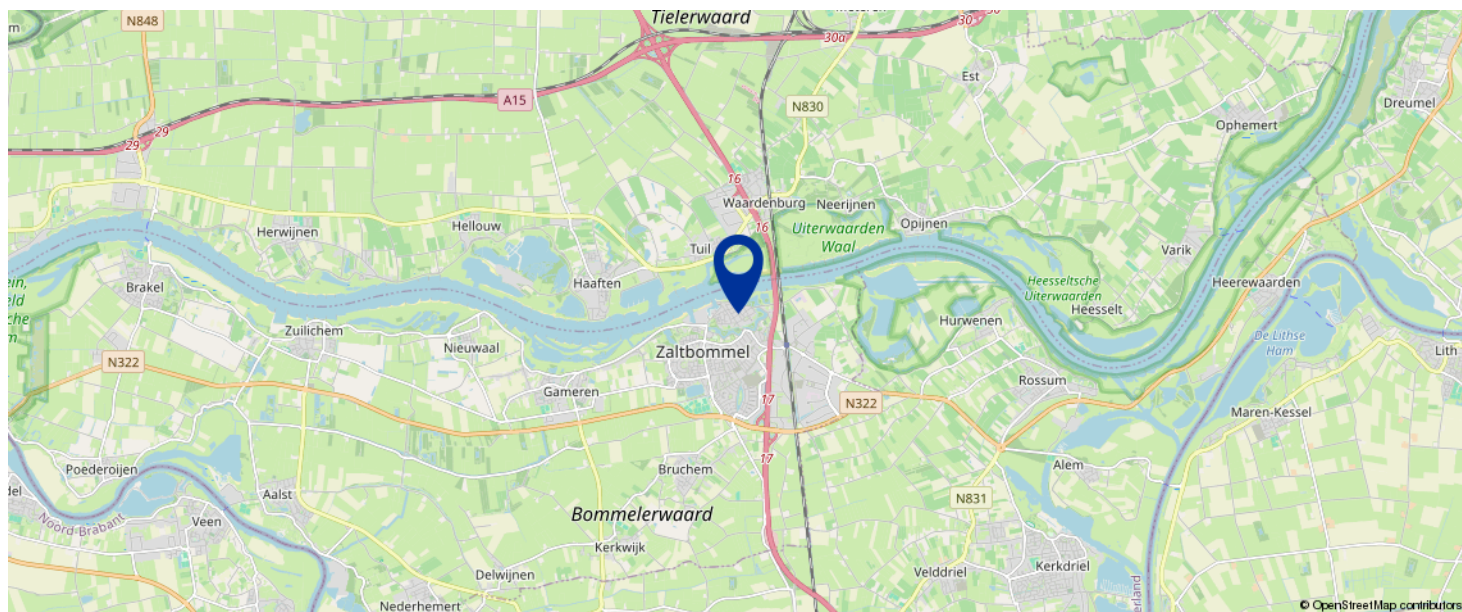
Uw referentie: Ruitersstraat



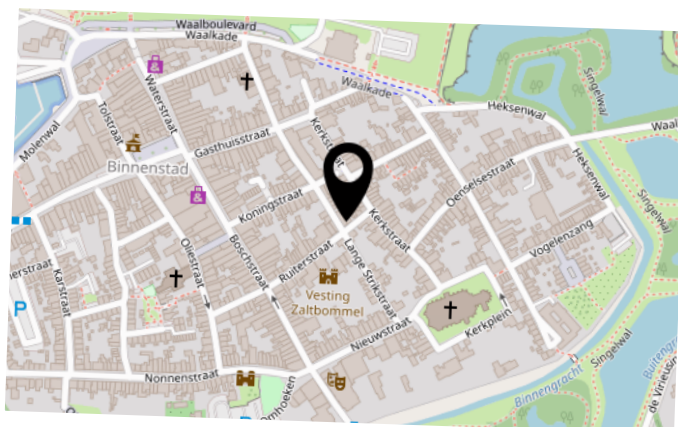
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie A Perceel 3323	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

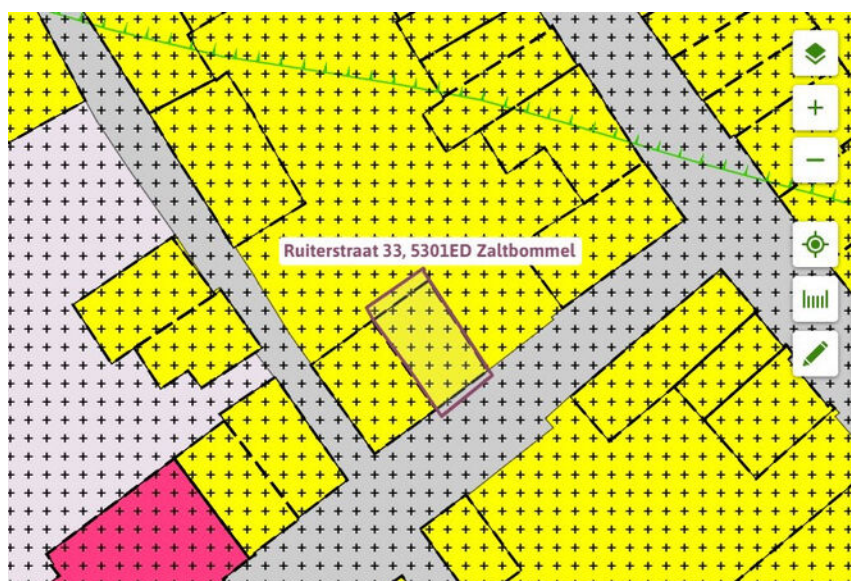
LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BESTEMMINGSPLAN



Binnenstad Zaltbommel

Bestemmingsplan Gemeente Zaltbommel

meer kenmerken ▾

vastgesteld 13-10-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Overzicht](#) [Gerelateerd](#)

Bestemmingsvlakken (4)

 [Wonen - 1](#) 

 [Verkeer](#) 

 [Waarde - Archeologie 1](#) 

 [Waarde - Beschermd Stadsgezicht](#) 

REGELS BESTEMMINGSPLAN

Artikel 28 Wonen - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

28.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, waarbij uitsluitend bestaand woningen zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in [artikel 28 lid 1.1 sub a](#) is nieuwbouw van woningen toegestaan waarbij het aantal nieuw te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - culturele activiteiten' alsmede voor culturele en muzikale activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor kantoren in combinatie met wonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een (gebouwde) parkeervoorzieningen ;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend voor garageboxen;
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies zoals verkeers- en groenvoorzieningen, parkeren op eigen terrein, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven, terreinen en stegen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

28.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat de voorgevel van de hoofdgebouwen in de voorste begrenzing van het bouwvlak moet worden geplaatst;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte (m)' is uitsluitend de aangegeven goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte (m)' is uitsluitend de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- f. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

REGELS BESTEMMINGSPLAN

- g. balkons zijn toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - balkon'.

28.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het erf mag, tenzij anders is aangegeven in de bestemming, voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' het op de verbeelding opgenomen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. de hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,50 m; indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,50 m, de hoogte niet meer dan 4,50 m en de dakhelling niet meer dan 60⁰ ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. de hoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag; indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd mag de goothoogte niet meer bedragen dan de begane grondlaag en hoogte niet meer dan 4,50 m en de dakhelling niet meer dan 60° ten opzichte van het horizontale vlak.

28.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 m;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kunstobjecten en verlichting mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 5 m hoog zijn;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - stadsmuur' en 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' mogen muren worden opgebouwd tot een maximale hoogte van 3 m.

28.2.5 Dakterrassen

Voor dakterrassen geldt dat deze zijn toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van afscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, gemeten ten opzichte van de vloer waarop wordt gebouwd en worden uitgevoerd in een open transparante constructie;

REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van cultuurhistorische waarden;
- c. in afwijking van het bovenstaande zijn dakterrassen tevens toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' met dien verstande dat er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, die maximaal 1 m mogen bedragen, gemeten vanaf het dak van het dakterras.

28.2.6 Garageboxen

Garageboxen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de garageboxen mogen uitsluitend binnen het aanduidingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, dan wel de bouwhoogte zoals op de verbeelding aangeduid.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing, de plaatsing van bijbehorende bouwwerken onderling en ten opzichte van de hoofdgebouwen, alsmede de hoogte en plaatsing van erfafscheidingen ten behoeve van behoud en versterking van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de situering van het laden en lossen op het perceel;
- f. de noodzakelijke openheid en toegankelijkheid van binnenterreinen.

28.4 Specifieke gebruiksregels

28.4.1 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 35 m², zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

REGELS BESTEMMINGSPLAN

28.4.2 Gebruik van kelders

Gebruik van de kelder dient ten dienste te staan en onderdeel te zijn van de functie van de begane grond en/of van de verdieping(en).

28.5 Afwijken van de gebruiksregels

28.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 28 lid 1.1 sub a](#), ten behoeve van de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten indien:

- a. het betreft beroeps- of bedrijfsactiviteiten in ten hoogste categorie 2 als opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde bedrijvenlijst dan wel het betreft beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft welke naar aard en verschijningsvorm hiermee vergelijkbaar zijn;
- b. niet in meerdere mate een blijvende onevenredige afbreuk ontstaat aan het woon- en leefmilieu;
- c. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
- d. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen op het betreffende bouwperceel, en in ieder geval niet meer bedraagt dan 50 m²;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 2. behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten op het open erf en/of in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
 3. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het karakter van het gebied niet onevenredig aantasten.

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 2024 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 510.000. 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.



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 verkoopssnelheid 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

BIEDINGSFORMULIER VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Ruiterstraat 33 te Zaltbommel

Verkoop bij inschrijving betekent dat alle geïnteresseerden een bod (eenmalig) kunnen uitbrengen tot een uiterst genoemde datum.

Sluitingsdatum: dinsdag 15 oktober 2024 12.00 uur

Na deze datum en tijd worden biedingen niet meer in overweging genomen.

Naam :
Adres :
Woonplaats :
E-mail :
Tel. nr :

Brengt op bovengenoemde onroerende zaak het volgende bod uit (*dit mag d.m.v. van dit formulier, via uw move account of per e-mail via info@nieuwdorp.nl (neem dan dit formulier als leidraad):*

Bedrag (kosten koper): €.....

Zegge:.....

Datum gewenste overdracht:.....

Onder de volgende ontbindende voorwaarden:

.....
.....
.....
.....





NIEUWDORP

makelaardij

Eventuele toelichting/onderbouwing bod:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

De verkoper behoudt zich het 'recht van gunning' voor. Dat betekent dat hij of zij mag bepalen of de combinatie van prijs en (ontbindende) voorwaarden voldoende is om aan een bepaalde bidder te verkopen. Verkoper is dus niet verplicht aan de hoogste bidder te verkopen, maar kan bijvoorbeeld ook kiezen voor een lager bod met betere voorwaarden. Er kan zelfs worden besloten niet te gunnen (niet te verkopen).

Plaats:

Datum:

Handtekening(en):.....

