



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

Molenwal 21 b  
Zaltbommel

Vraagprijs € 374.500 k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**

Bovenwoning

**WOONOPPERVLAKTE:**

70 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**

245 m<sup>3</sup>

**AANTAL KAMERS:**

3

**SLAAPKAMERS:**

2



**BOUWFORM:** Bestaande bouw

**TYPE WONING:** Appartement

**ENERGIELABEL:** C

**BOUWJAAR:** 1800

**WARM WATER:** c.v.-combiketel (2022) en Quooker

**LIGGING:** In centrum

**TUIN:** Noordwest

**BERGING:** Vrijstaand hout

**VERWARMING:** C.v.-combiketel (2022)

**ISOLATIE** Dakisolatie en dubbel glas

# OMSCHRIJVING

## **INSTAPKLARE, KARAKTERISTIEKE BOVENWONING GELEGEN IN HET CENTRUM VAN ZALTBOMMEL MET GEZELLIGE, RUIME STADSTUIN**

Uniek in de binnenstad, een bovenwoning met een circa 12 meter diepe, gezellige split level tuin. Aan de achterzijde is de woning gelegen aan de Molenwal en aan de voorzijde aan de Gamerschestraat. Voor wie op zoek is naar een knusse, instapklare stadswoning in de binnenstad, is dit een bijzondere kans! De woning beschikt over een verzorgde tuin op het noordwesten met houten berging, een ruim terras op straatniveau en een verhoogd terras grenzend aan de woonkamer.

Bij binnenkomst stap je in de sfeervolle woonkamer met open, nieuwe keuken. Aangrenzend bevindt zich een hal met vernieuwd toilet, meterkast en trapopgang. Op de verdieping bevindt zich allereerst een fraaie en ruime overloop met op maat gemaakte inbouwkasten en lades. Aansluitend bevinden zich een badkamer en twee ruime slaapkamers aan de voor- en achterzijde van de woning. De woning dateert oorspronkelijk van omstreeks 1800, maar is de afgelopen jaren gemoderniseerd naar hedendaagse luxe en comfort.

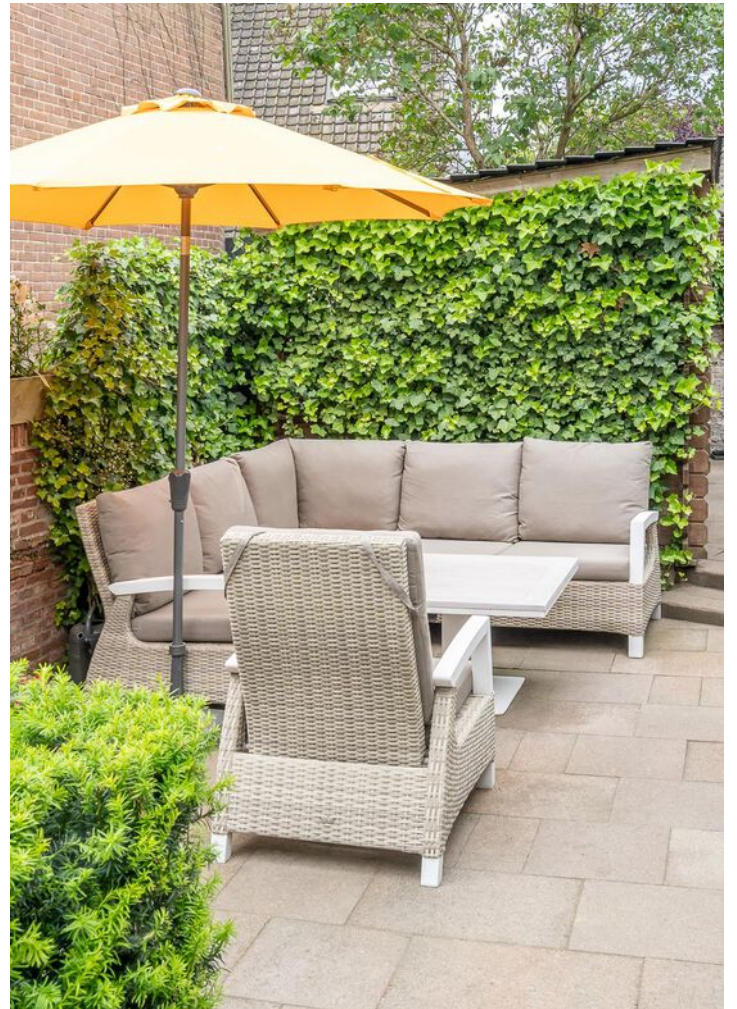




Deze gemoderniseerde, sfeervolle bovenwoning is gelegen midden in het historische stadscentrum van Zaltbommel op loopafstand van de winkels, de markt, restaurants, de stadswallen, de Waal en het stadspark. Op korte afstand bevinden zich ook het NS-station en uitvalswegen. Het unieke aan dit object midden in de stad is de achtertuin van circa 12 meter diep en 4 meter breed met vrijstaande houten berging. De woning is voorzien van dubbele

beglazing, strak afgewerkte wanden en plafonds, gasgestookte HR combiketel (2022), nieuwe keuken, vernieuwd toilet en inbouwkasten op maat (2022). Het geheel ligt onder een geïsoleerde 18e eeuwse kap, waarvan de fraaie spanten volledig in het zicht zijn gelaten.

**Kortom, het betreft hier een hele unieke stadswoning in de historische binnenstad van Zaltbommel.**



De entree is bereikbaar via de trap van het verhoogde terras en biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer met strak afgewerkte wanden en plafond en wit gelakte houten vloerdelen. Naast de voordeur bevindt zich de meterkast, fraai afgewerkt met een witte ombouw in dezelfde stijl als het tv-meubel.



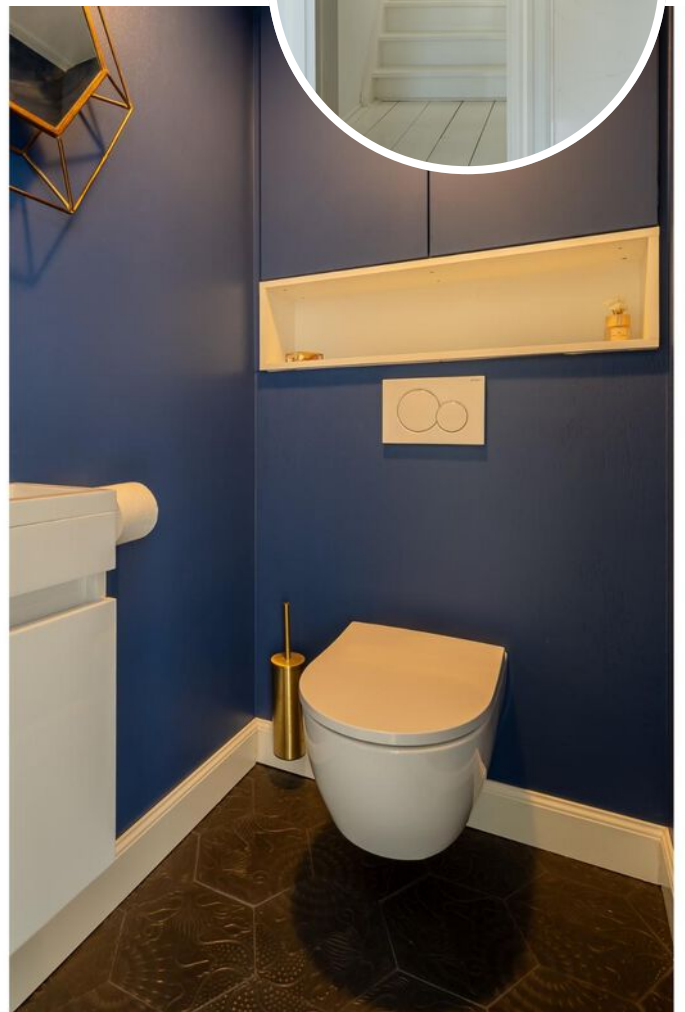


Aan de achterzijde bevindt zich de Siematic keuken in hoekopstelling met Bora inductiekookplaat met afzuiging en Siemens apparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, koel-/vriescombinatie en Quooker.

Vanuit de keuken is een hal bereikbaar met tweede meterkast, verhoogde inbouwkast en trapopgang.

Verder bevindt zich in deze hal een vernieuwd toilet met fonteintje, verhoogde inbouwkast, en fraaie, Spaanse vloertegels.









De ruime overloop met groot dakraam is fraai en smaakvol afgewerkt met inbouwkasten, boekenkast en kledinglades. Achter twee inbouwkasten bevinden zich de opstelplaatsen voor wasmachine en droger. Tevens bevindt zich in een van de vaste kasten een vernieuwde HR c.v.-combiketel (Nefit, 2022).

Rondom de balustrade van de trap is een open boekenkast gecreëerd.

De overloop biedt toegang tot de master bedroom aan de achterzijde met openslaande ramen met zicht op de tuin. Rondom de toegangsdeur van deze kamer zijn eveneens fraaie, op maat gemaakte inbouwkasten gerealiseerd tot aan de nok.

Een uniek detail zijn de fraaie spanten die in het oog springen op deze verdieping, hierdoor behoudt de woning zijn karakteristieke uitstraling.





De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde (Gamerschestraat) van de woning en beschikt over een bergvliering.

Naast deze slaapkamer is de badkamer gesitueerd. De badkamer ontvangt licht door een dakraam en beschikt over een ligbad met douchemogelijkheid en een vernieuwd wastafelmeubel en vernieuwde vloertegels.

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

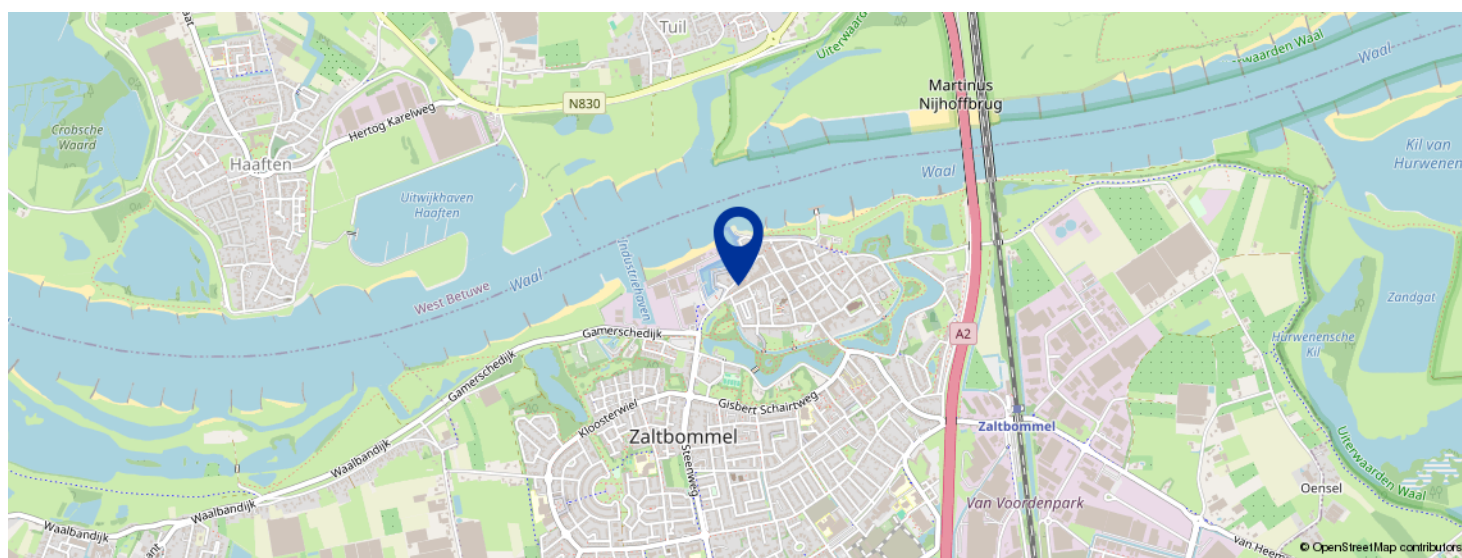
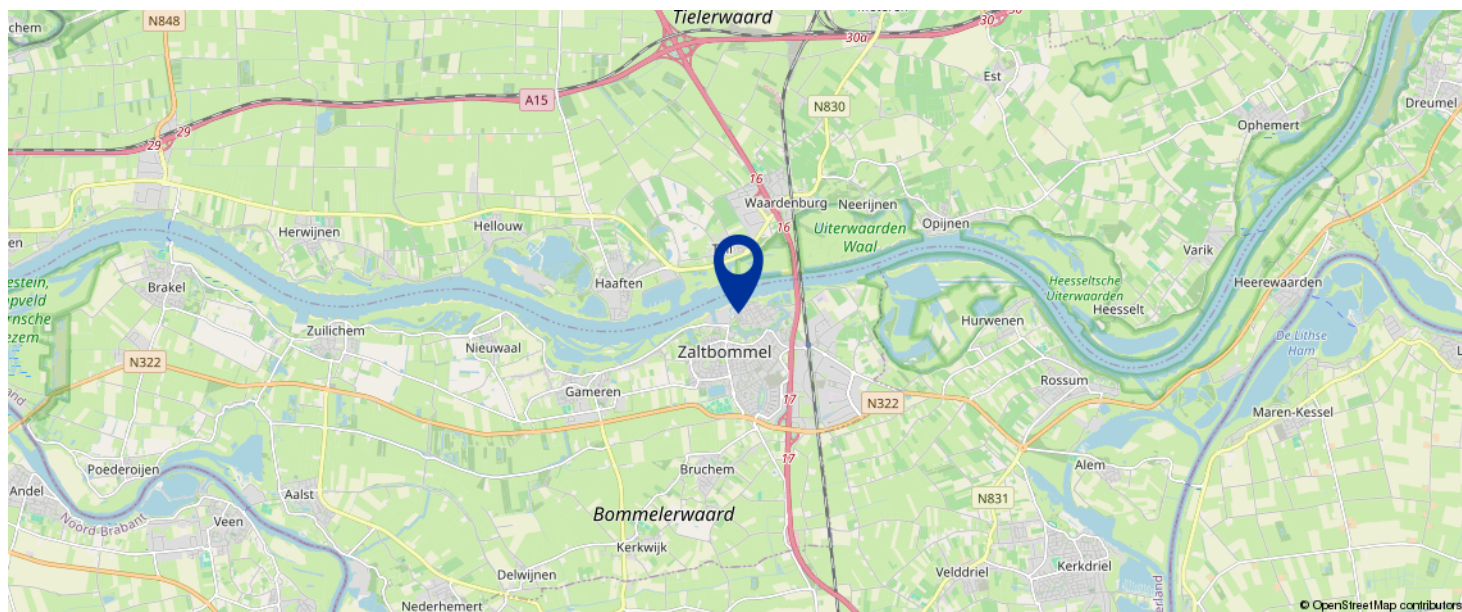
Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenwal 21B



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2003	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 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?



# 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 of 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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)**



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
- lampen badkamer blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegel badkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# 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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)

  
**NIEUWDORP**  
makelaardij