

# Welkom bij

Pr van Oranjestraat 102 ZALTBOMMEL



Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Verrassende woning

Deze woning zal u bij binnenkomst verrassen! Achter de gevel van dit robuuste pand gaat een moderne woning schuil. Het pand is onlangs met zorg en aandacht gerenoveerd en omgetoverd tot een sfeervol thuis. Zo zijn de keuken en badkamer "aangepakt" en zijn de vloeren voorzien van moderne visgraat PVC vloerdelen. De locatie van deze woning is zeer aantrekkelijk door zijn ligging op loopafstand van de Zaltbommelse binnenstad. Ook het station en de snelweg A2 liggen op korte nabijheid van het pand.

De indeling van de woning luidt als volgt: indeling begane grond: hal met toiletruimte en meterkast, lichte woonkamer met open keuken voorzien van een schiereiland. Indeling eerste verdieping: overloop met trap naar tweede verdieping, drie slaapkamers waarvan één voorzien van balkon. Moderne badkamer met o.a. een ligbad en douche. Indeling tweede verdieping: lichte en royale ruimte. Op de ene helft zijn aansluitingen voor witgoed aanwezig en de ander helft is te gebruiken als werk/slaapkamer. Aan de woning vast is een praktische garage gebouwd.

Achter de woning ligt een brede tuin met achterom, gazon en een diversiteit aan beplanting.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

halfvrijstaand met garage

Bouwjaar

1980

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 120 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 18 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis

380 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

207 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Badkamervoorzieningen

ligbad, douche, wastafelmeubel, wandcloset

## Buitenruimte

Ligging

zuidwesten

Tuin

voor- en achtertuin

## Garage

Soort garage

stenen garage (afmetingen ca. 6.05 x 2.90 m.)

Parkeren

op eigen terrein

## Energie

Energieprestatiecertificaat

B, 8 zonnepanelen

Isolatie

dak-, muur- en vloerisolatie en isolerende beglazing

Verwarming

cv ketel (2006, Nefit), vloerverwarming, elektrische vloerverwarming in badkamer



---

# Begane grond

---

## Hal

Ruime hal/entree. Toegang tot de toiletruimte. Met royale trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping.



---

# Begane grond

---



## Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een rookkanaal met houtkachel. Via een deur is de achtertuin te bereiken.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



---

# Begane grond

---

## Keuken

De open keuken beschikt over een schiereiland waarop het kook- en spoelgedeelte is gerealiseerd met een gezellige eetbar.

Ook is er een koffiepantry. Aan apparatuur treft men hier een inductiekookplaat, oven/magnetron en een koelkast met vriesvak.

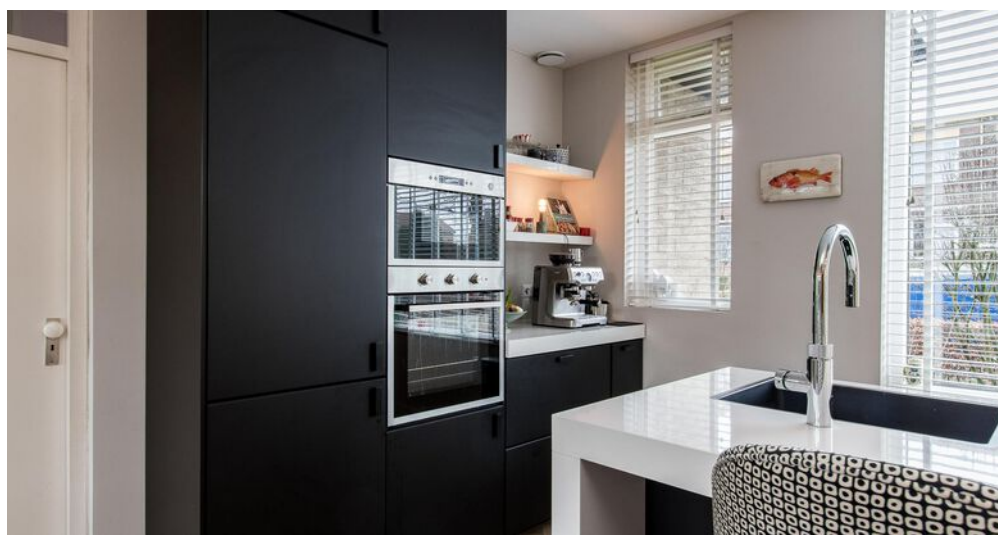
Vanuit de keuken is er zicht op de voor de woning gelegen straat.





[www.hofstedemakelaardij.nl](http://www.hofstedemakelaardij.nl)





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Eerste verdieping

---

## Overloop

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers en badkamer alsmede de trapopgang naar de tweede verdieping.



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamers

Alle slaapkamers ogen licht en ruim en zijn voorzien van visgraat PVC vloeren.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---

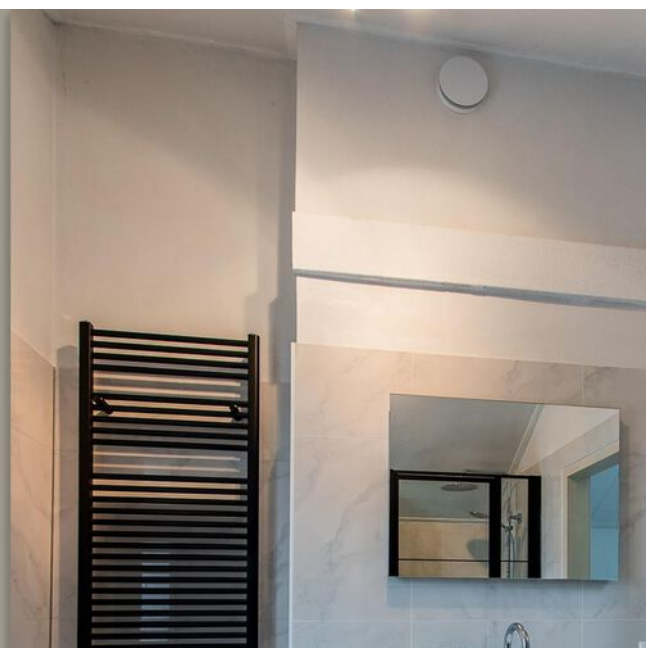


ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Eerste verdieping

---



## *Badkamer*

De moderne badkamer beschikt over een designradiator, douchecabine, ligbad en wastafelmeubel. De vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming.



---

# Tweede verdieping

---

Deze prachtige ruimte bestaat uit twee delen. In het ene deel bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Het andere deel is te gebruiken als werk-/slaapkamer.



# Bijzonderheden

De afmetingen van de garage bedragen binnenwerks ca. 6.05 x 2.90 m. Voorzien van electra en insteekzolder.

Op het dak liggen 8 zonnepanelen.

De meterkast is in 2023 vervangen.

Voor eventuele erfdientbaarheden, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen verwijzen wij naar de voorgaande akte van levering.







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Impressie tuin

---





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan  
Pr van Oranjestraat  
102  
Zaltbommel

Kadastrale gemeente:  
Zaltbommel

Sectie: H


Nummers:  
1222

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zaltbommel



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zaltbommel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1222	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

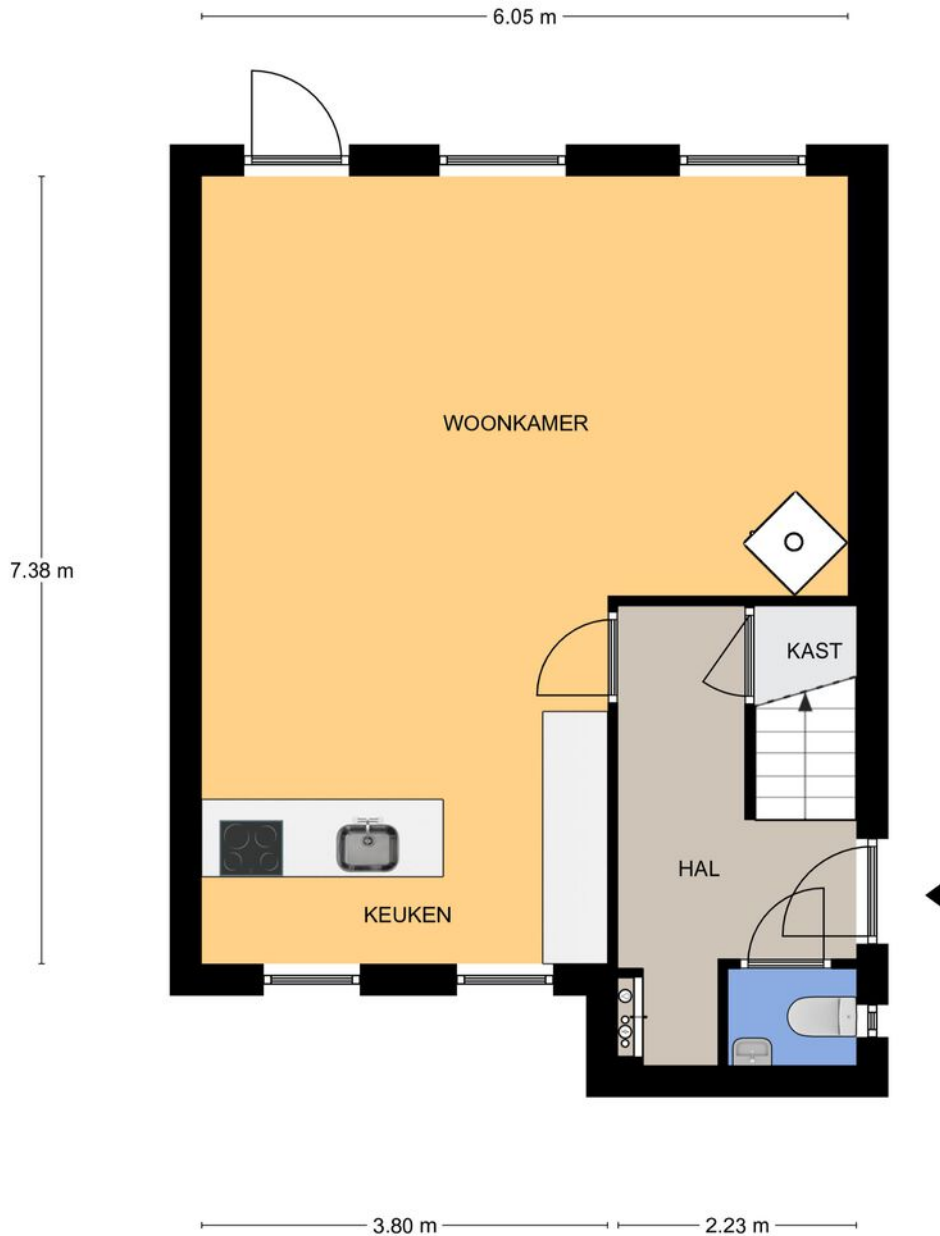
Voor een eensklündig uittreksel, geleverd op 1 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Plattegrond

Prins van Oranjestraat 102 te Zaltbommel  
Begane grond



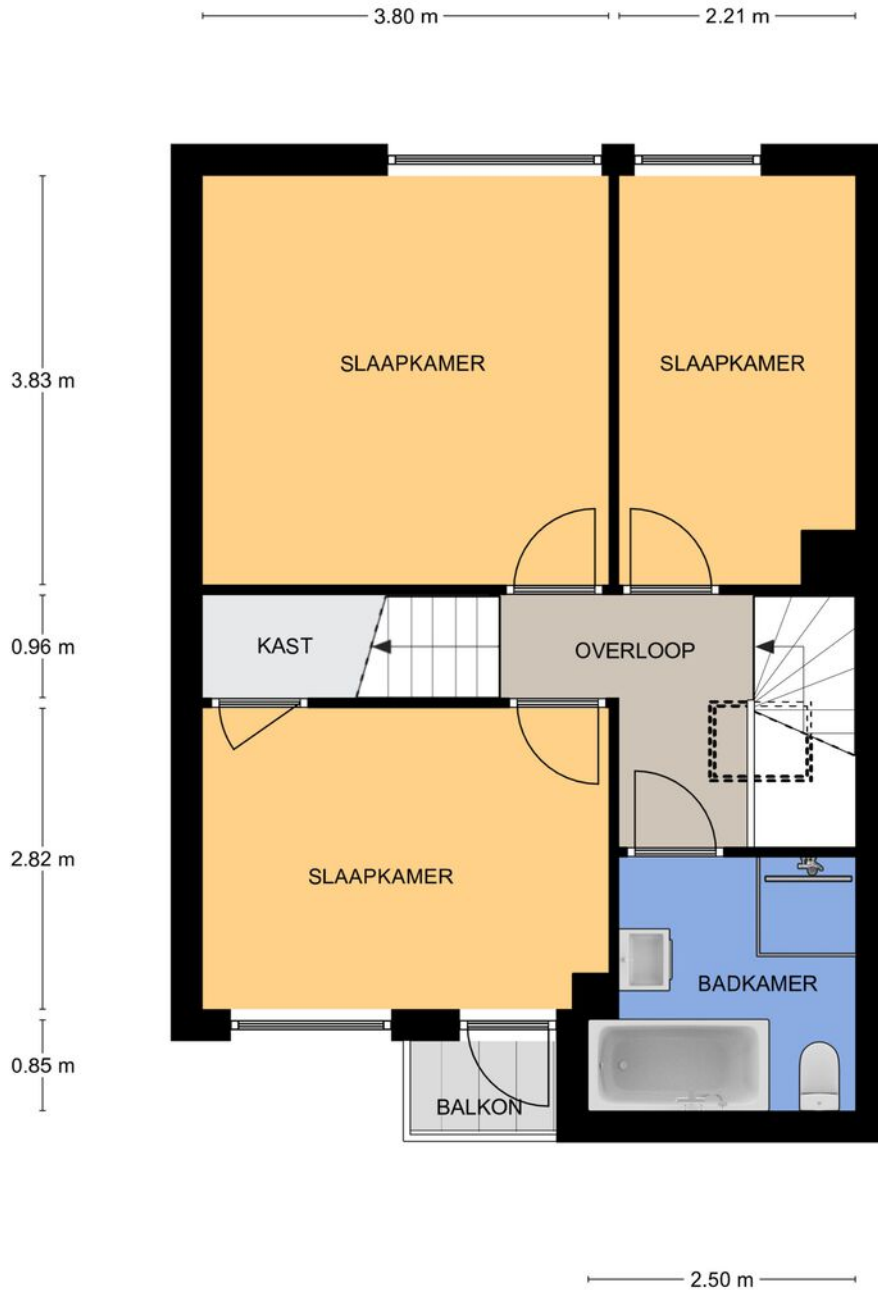
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekening Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Plattegrond

Prins van Oranjestraat 102 te Zaltbommel  
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



# Plattegrond

Prins van Oranjestraat 102 te Zaltbommel  
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- lamellen			X
- Zonnescherm	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			





---

# Lijst van zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		



---

# Voor alle duidelijkheid

---

**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. De door Hofstede 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. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

**Koopakte:**

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede 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).

**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 hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Overeenkomst:**

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

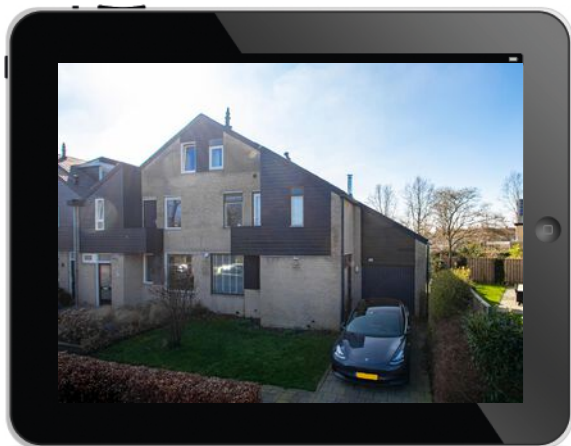
**Waarborgsom:**

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.

**NVM:**

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





## Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en  
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

## Jouw makelaar

Een huis kopen of verkopen is meestal een grote beslissing in je leven. Wij helpen je het hoofd koel te houden. En met het zorgvuldig regelen van alle zaken die daarbij komen kijken. Het verkoop- of aankoopproces, het voorlopige koopcontract en wat er gebeurt zodra de potentiële koper of verkoper zich terugtrekt. Zaken waar jij je liever niet druk over wilt maken. Dat hoeft ook niet. Dat doen wij.

Inmiddels bijna 25 jaar ben ik met heel veel liefde en plezier werkzaam in de makelaardij. Ik beoefen mijn vak met zorg en passie. Ik heb geen werk maar een hobby, hoor je mij regelmatig zeggen! Er is niets leuker om mensen te begeleiden met het realiseren van hun dromen. Een huis is zo bepalend voor hoe jij je voelt. Je koopt immers geen huis maar een thuis.

In 2013 kreeg ik de kans om mijn eigen kantoor te openen in Zaltbommel. Dit is gevestigd in een prachtig monumentaal pand in de binnenstad.

Je bent er van harte welkom!

Wil je meer weten over mij?

Kijk dan ook eens op mijn website [www.marionblom.com](http://www.marionblom.com)



**Marion Blom**

**Kantoor Zaltbommel**

Gasthuisstraat 32 Zaltbommel

E [zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl](mailto:zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl)

T 0418 - 540111



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



## *De makelaar die werkt*

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel