



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Ruiterstraat 29
Zaltbommel

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
164 m²

INHOUD:
625 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
82 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

bestaande bouw

TYPE WONING

hoekwoning

BOUWJAAR

1750

WARM WATER/ VERWARMING

c.v.-combiketel

LIGGING

in centrum

DAKTERRAS

Noordwest

BERGING

in pandig

ISOLATIE

dakisolatie

OMSCHRIJVING

Karakteristieke stadswoning met zonnig dakterras in hartje Zaltbommel

Wonen in een stukje geschiedenis, omringd door de schoonheid van de oude binnenstad en met alle gemakken binnen handbereik. Op de idyllische hoek van de Ruitersstraat en de Korte Strikstraat, midden in het historische hart van Zaltbommel, staat dit charmante rijksmonument. Vanaf de voorzijde geniet u van een prachtig uitzicht op statige zeventiende-eeuwse trapgevels en de imposante Sint Maartenstoren. Een sfeervolle en inspirerende omgeving die iedere dag als een ansichtkaart aanvoelt.

Binnen betreed u een warm en licht huis, waar authentieke details samenkomen met een verrassende hoeveelheid ruimte.

Aan de voorzijde biedt de woonkamer een uitnodigende plek om te ontspannen, terwijl de besloten woonkeuken aan de achterzijde zich leent voor lange diners of juist als rustige werkplek. De aangrenzende bijkeuken, met een tweede entree aan de Korte Strikstraat, zorgt voor extra gemak.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, een nette badkamer en een heerlijk zonnig dakterras. De tweede verdieping verrast met een keurig afgewerkte zolder, waar zich een derde slaapkamer bevindt én de mogelijkheid bestaat om nog een extra kamer te creëren. Deze woning ademt historie en karakter, en ligt op een locatie waar alles samenkomt: de rust van het stadspark en rivier de Waal, de levendigheid van winkels en horeca, én de charme van eeuwenoude straatjes.





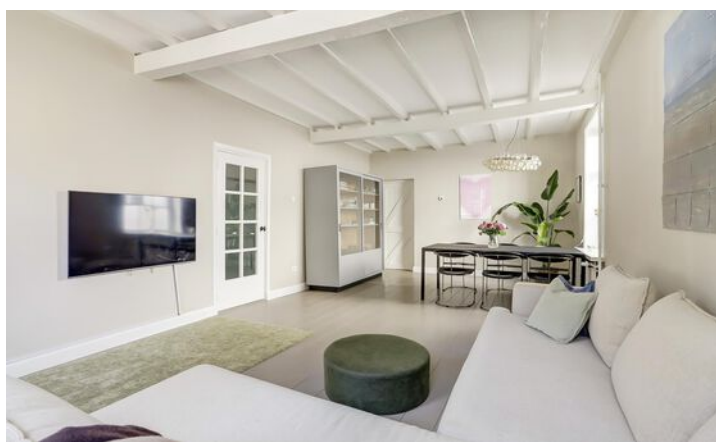
Deze gemoderniseerde rijks monumentale woning, oorspronkelijk gebouwd rond 1750, biedt een unieke kans om te wonen in het hart van historisch Zaltbommel.

Hier geniet u van de rust en sfeer van een monumentale woonomgeving, terwijl alle voorzieningen op loopafstand liggen – van winkels en de markt tot gezellige restaurants, de stadswallen, de Waal en het groene stadspark.

Ook het NS-station en de uitvalswegen zijn in de directe nabijheid, wat de ligging niet alleen charmant maar ook bijzonder praktisch maakt. Laat u verrassen door de charme, ruimte en veelzijdigheid van deze stadswoning.

Een unieke kans voor wie bijzonder wil wonen in een van de mooiste straatjes van Zaltbommel.





Via de eigen stoep betreed je de woning door de charmante duodeur, waarna je binnenkomt in een lange, karaktervolle hal met authentieke hardstenen vloertegels.

Deze entree zet direct de toon voor de sfeer van het huis: **warm, verzorgd en historisch.**

De hal geeft toegang tot de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde, waar het authentieke balkenplafond direct in het oog springt. Vanuit de kamer kijk je uit op de tegenovergelegen historische gevels, wat bijdraagt aan het bijzondere karakter van deze locatie.





Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige woonkeuken, waar een grote schouw een fraai accent vormt. Er is ruim voldoende plek voor een royale eettafel. De keuken is uitgevoerd in landelijke stijl en uitgerust met diverse inbouwapparatuur. De aanrechtbladen van Belgisch hardsteen geven de ruimte een robuuste en stijlvolle uitstraling.

Vanuit de keuken leidt een trapopgang – met daaronder een praktische trapkast – naar de eerste verdieping. Daarnaast bevindt zich een halletje met toegang tot het toilet met fonteintje en tot slot is de bijkeuken bereikbaar vanuit de keuken. Deze ruimte, voorzien van witgoedaansluitingen, beschikt over een tweede ingang aan de Korte Strikstraat, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.





Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, elk met hun eigen karakter. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt een prachtig uitzicht over de schilderachtige straat met op de achtergrond de imposante Sint Maartenstoren – een uitzicht dat nooit verveelt.





De tweede slaapkamer is voorzien van een wand met drie vaste kasten, wat zorgt voor volop bergruimte.

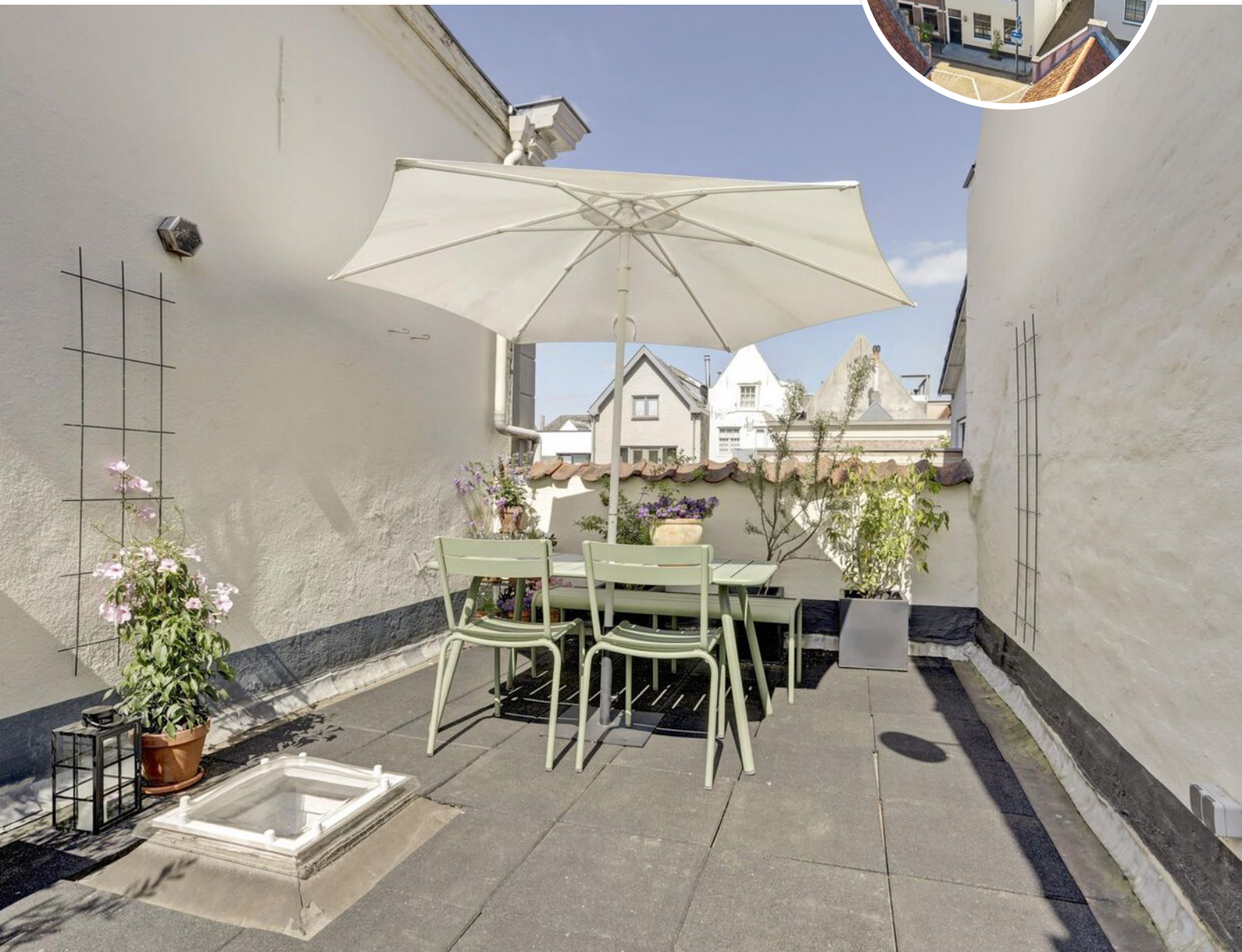


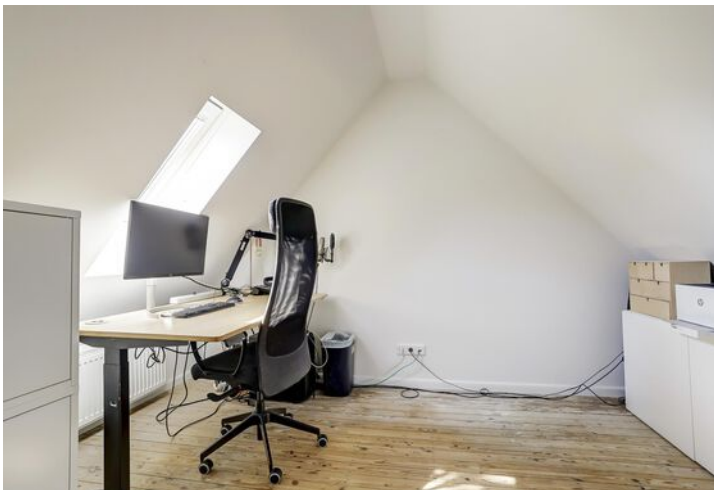
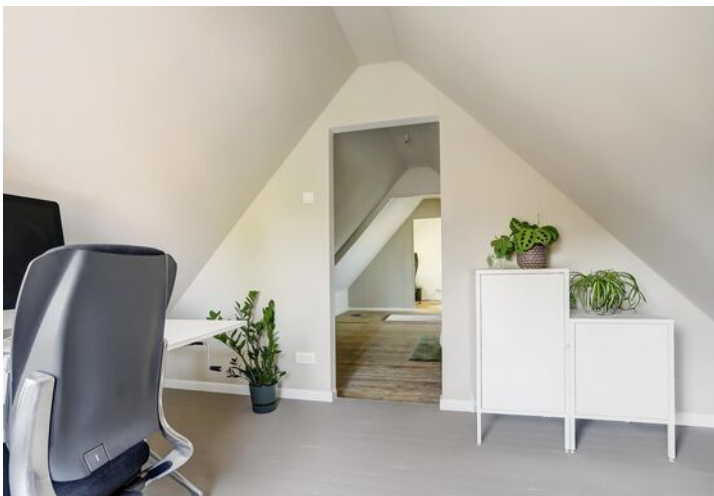


De badkamer (2022) is royaal van opzet en beschikt over een dubbele wastafel, een comfortabele inloepdouche, een tweede toilet en vloerverwarming.

Vanaf de overloop leidt een trapopgang naar de zolderverdieping, terwijl u via een deur toegang heeft tot het dakterras.

DAKTERRAS





De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is netjes afgewerkt en voorzien van 2 dakramen, glad gestuukte wanden en dakisolatie. Aan de voorzijde bevindt zich een derde slaapkamer met dakkapel, wat zorgt voor aangenaam licht en extra ruimte. Dankzij de indeling is het creëren van een extra kamer hier zeker een mogelijkheid.

Aan de achterzijde is een praktische werkruimte gerealiseerd, voorzien van dakraam, waardoor ook deze ruimte prettig verlicht is. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de c.v.-combiketel (Remeha, 2022).

Een veelzijdige verdieping die zich leent voor uiteenlopende woonwensen.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Ruiterstraat 29, Zaltbommel

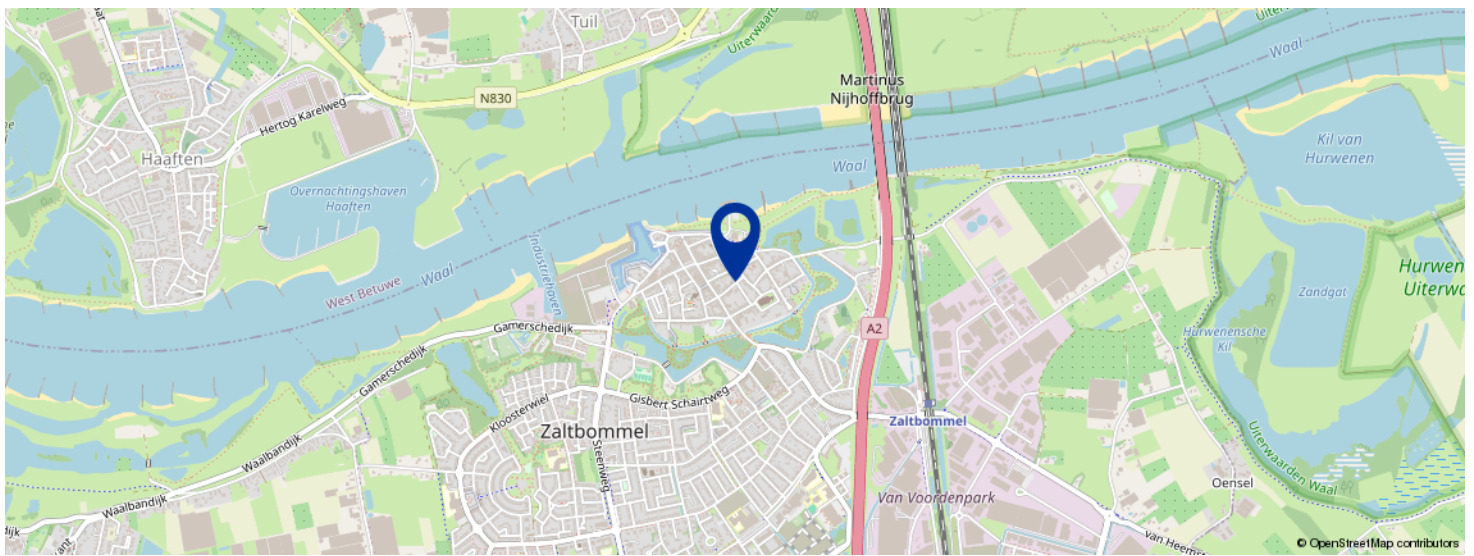
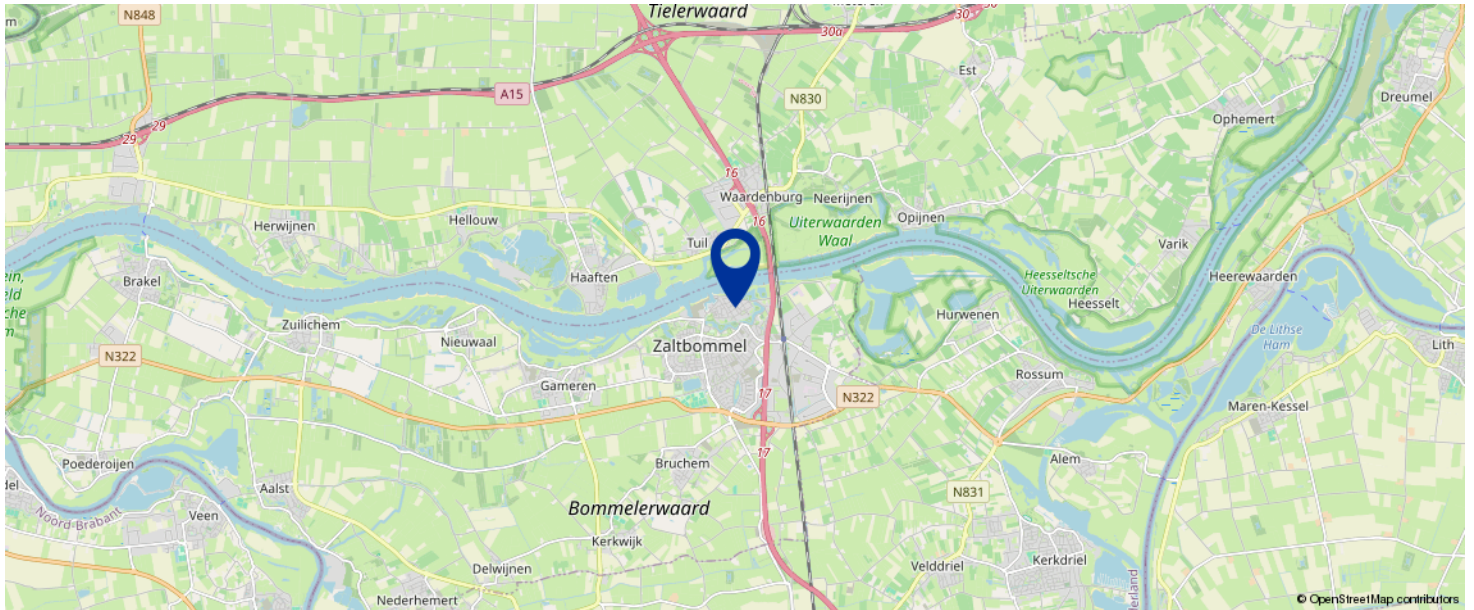


*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*

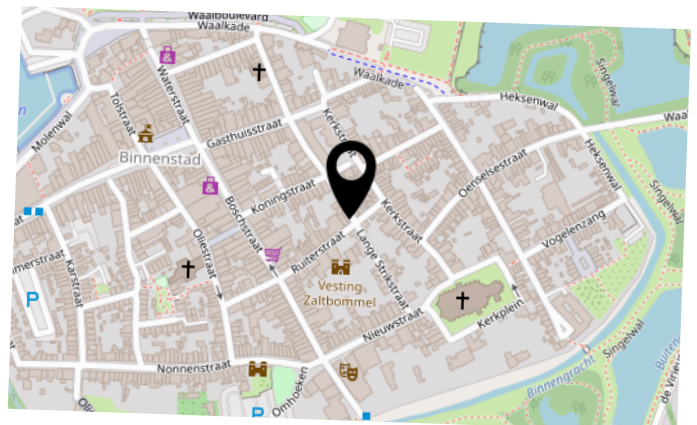


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zaltbommel Sectie A Perceel 1966 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?

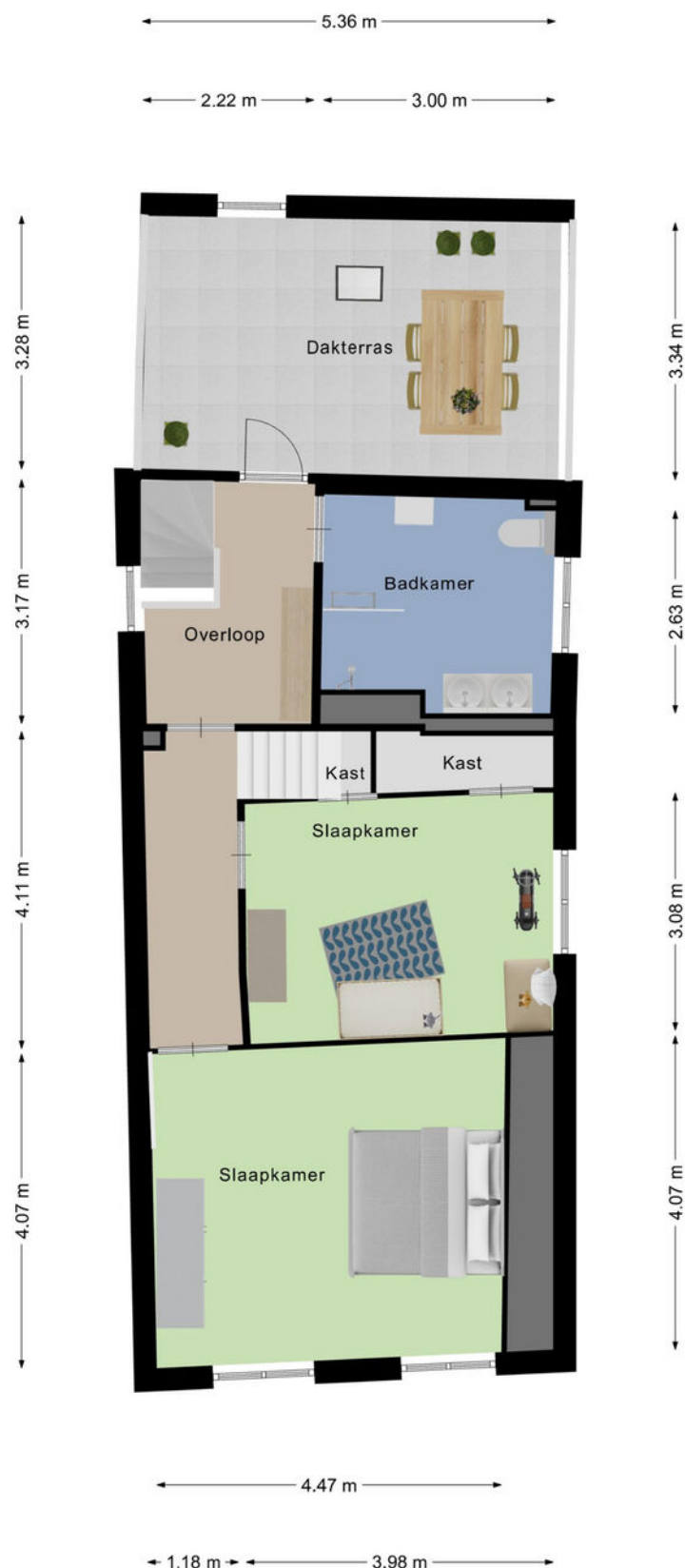


BEGANE GROND



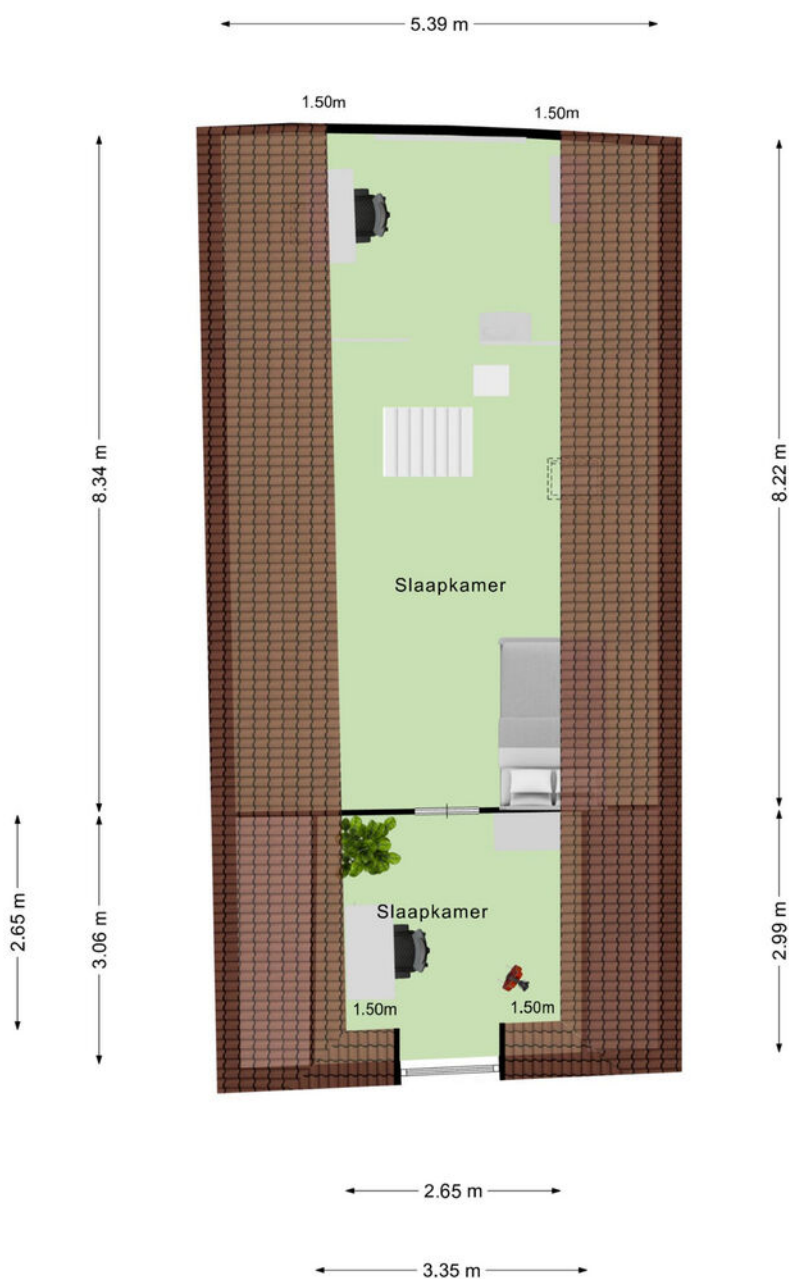
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



ZALTBO MMEL

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.



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://rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Laboratoriumkast woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
Overig, te weten			
-			X
- Eettafel en stoelen woonkamer			X
- Slaapkamer kast (IKEA PAX)	X		
- Wandrek achterkeuken (IKEA IVAR)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen (3)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 hypotheken, 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.

**Gamerschestraat 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 waardebepaling 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 —