



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

Nonnenstraat 24  
Zaltbommel

Vraagprijs € 489.000 k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
99 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
350 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
56 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
6

**SLAAPKAMERS:**  
5



**BOUWVORM** bestaande bouw  
**TYPE WONING** tussenwoning  
**ENERGIELABEL** C  
**BOUWJAAR** omstreeks 1910  
**WARM WATER** c.v.-combiketel (Nefit)

**LIGGING:** in centrum  
**DAKTERRAS:** noordwest  
**BERGING:** inpandige bergruimte  
**VERWARMING:** centrale verwarming en wandverwarming  
**ISOLATIE** dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

# OMSCHRIJVING

## Karakteristieke, speelse stadswoning met veel mogelijkheden

Op een unieke locatie in de historische binnenstad van Zaltbommel, tegenover het Stadskasteel en op steenworp afstand van de stadswallen, staat deze verrassend ruime en karakteristieke stadswoning. De met een volwassen blauwe regen begroeide voorgevel geeft de woning een bijzondere uitstraling en vormt ieder voorjaar een sfeervolle blikvanger in het historische straatbeeld.

Achter de charmante gevel gaat een speels ingedeelde woning schuil met maar liefst zes kamers, een fijn balkon en volop mogelijkheden voor wonen, werken of een combinatie daarvan.

De woning is de afgelopen decennia op verschillende onderdelen gemoderniseerd. Zo is de woning geïsoleerd, zijn grotendeels nieuwe kozijnen geplaatst en zijn de wanden grotendeels afgewerkt met leemstuc in combinatie met comfortabele wandverwarming. De woning heeft een energielabel C.

Met vijf (slaap)kamers biedt deze woning volop flexibiliteit. Of je nu een gezin hebt, thuiswerkt of ruimte zoekt voor een praktijk of hobby, hier is veel mogelijk.





Deze bijzondere woning ligt midden in de historische binnenstad van Zaltbommel, op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen. Het gezellige centrum biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen, culturele voorzieningen en sportverenigingen. Voor een ontspannen wandeling of een frisse neus liggen de prachtige stadswallen letterlijk om de hoek.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Zowel het NS-station als de snelweg A2 bevinden zich op korte afstand, waardoor steden als Utrecht, Den Bosch en Eindhoven eenvoudig bereikbaar zijn.



## Begane grond

Via de hal met meterkast en trapopgang bereik je aan de voorzijde een multifunctionele kamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, praktijkruimte, slaapkamer of hobbykamer.



Aansluitend bevindt zich een praktische tussenruimte met wasmachine-aansluiting weggewerkt achter schuifdeuren. Vanuit deze ruimte zijn de badkamer, toilet en de twee slaapkamers aan de achterzijde bereikbaar. Desgewenst kunnen deze slaapkamers eenvoudig worden samengevoegd tot een master bedroom met toegang tot een kleine buitenruimte.





Via de trapgang in de hal bereik je middels een schuifdeur de woonkamer annex keuken.

De 1e verdieping vormt het hart van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, waar je geniet van een prachtig uitzicht op het Stadskasteel, de kasteeltuin en de historische stadswallen.





Aan de achterzijde ligt de moderne leefkeuken, geplaatst in 2017. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, twee ovens, een grill, een vaatwasser en een royaal spoeliland met bar. Dankzij de vele kastruimtes is er volop bergruimte aanwezig.

Een absolute blikvanger is de volledig te openen harmonicapui naar het dakterras. Hierdoor vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over en wordt het balkon een verlengstuk van de leefruimte.



*'Open keuken met  
harmonicadeur  
naar buiten'*





## '2e Verdieping'

Op de 2e verdieping bevinden zich twee slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde, die met elkaar worden verbonden door de overloop.

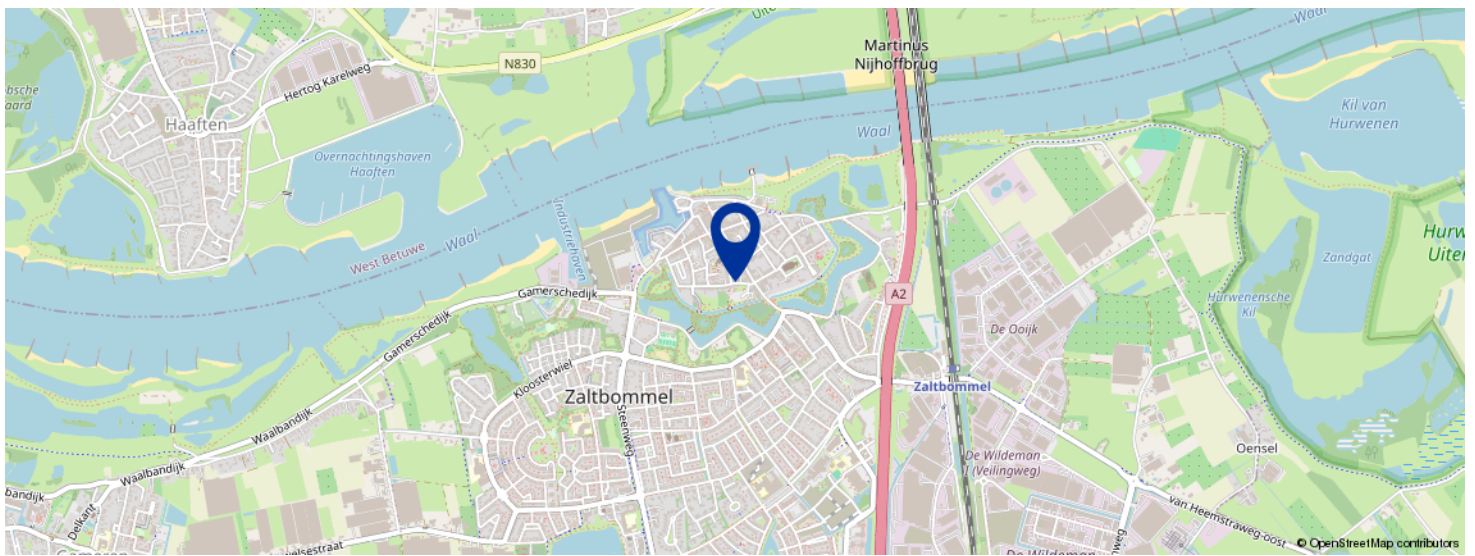
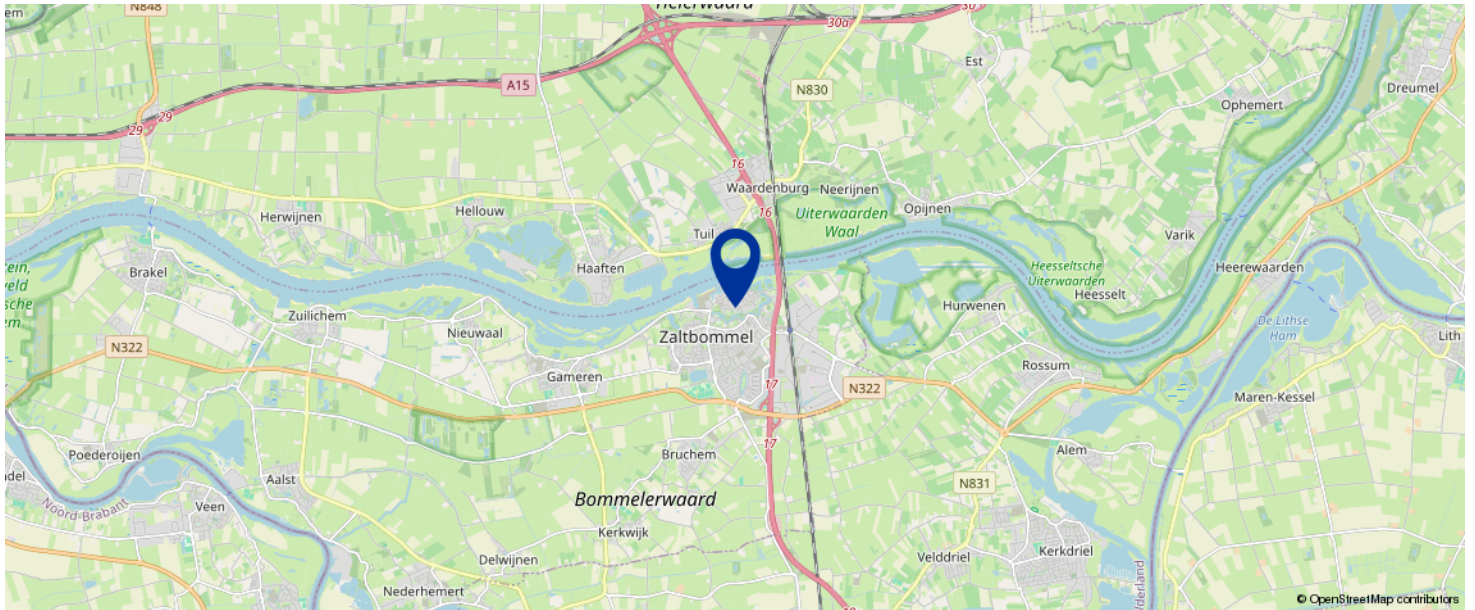
Om extra bruikbare ruimte te creëren is op de overloop een dakkapel geplaatst. Hierdoor kan een praktische toiletruimte met wasmeubel worden gerealiseerd, aangevuld met een handige bergkast. De toiletruimte is voorzien van een elektrisch bedienbaar koepelraam met regensensor.

Bovendien zijn de voorbereidingen al getroffen om, door een eenvoudige herindeling, een tweede badkamer met douche te realiseren.

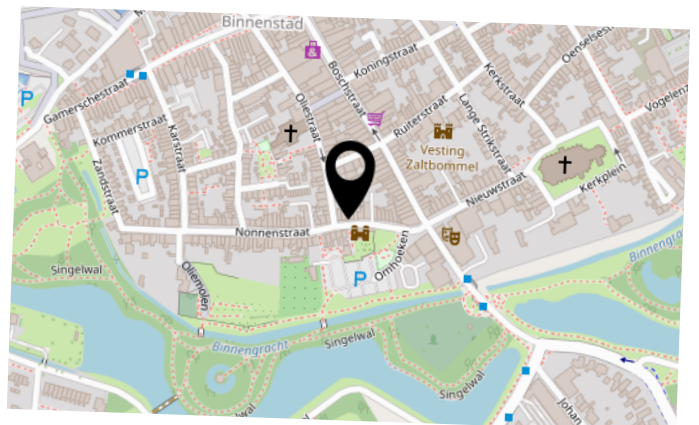




# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nonnenstraat 24

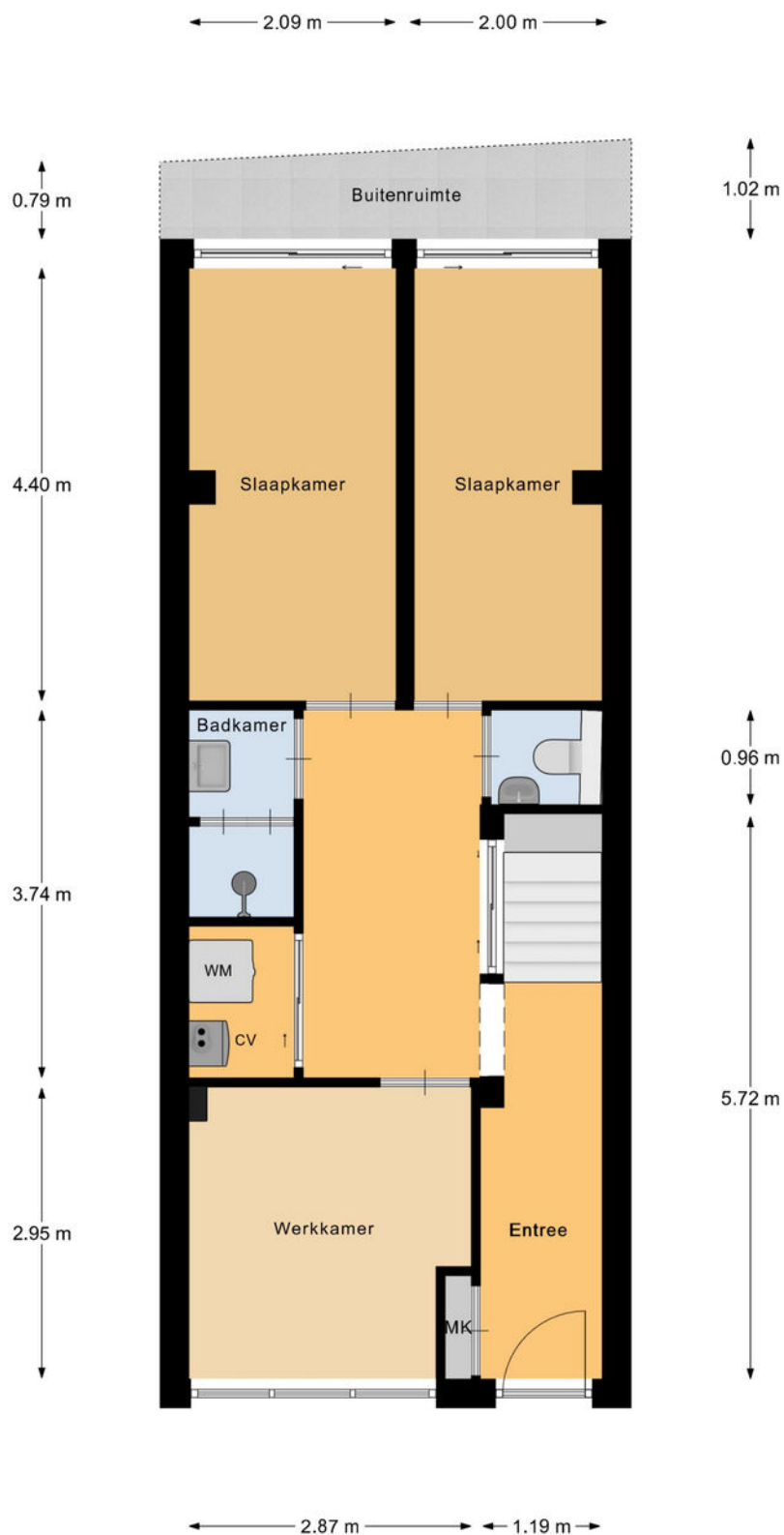


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaltbommel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 670</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

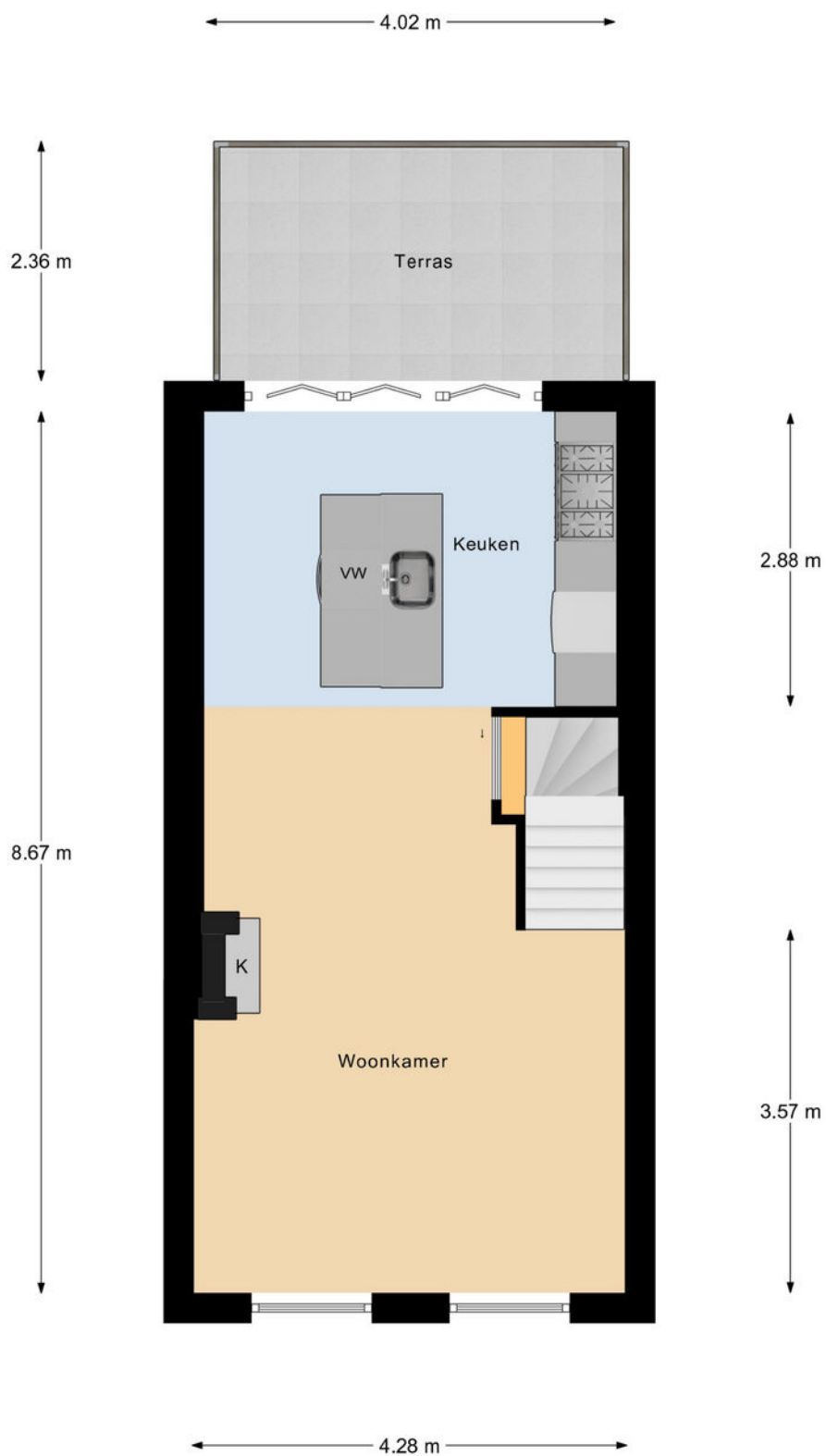
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# BEGANE GROND



Begane Grond

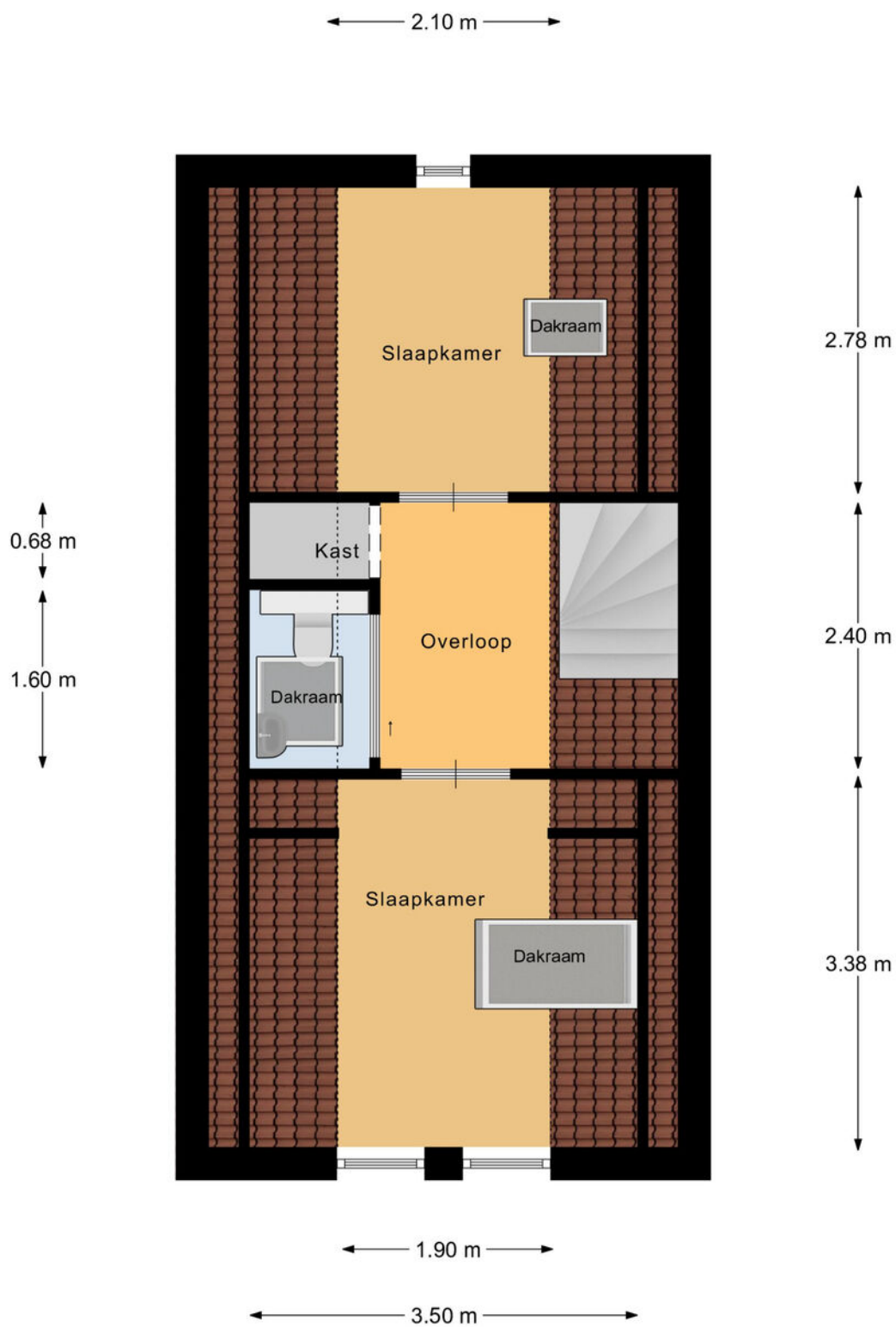
# 1E VERDIEPING



1e Verdieping



# 2E VERDIEPING



2e Verdieping

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!

  
NIEUWDORP  
reclame

Nonnenstraat 24, Zaltbommel



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



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast schuur			X
- legplanken vaste kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Grill	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 erfdiensbaarheden, 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.**

**Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel  
Tel. (0418) 512474  
Email: [info@nieuwdorp.nl](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)

  
**NIEUWDORP**  
makelaardij