

# Te Koop



**Waterstraat 34**

Zaltbommel

Bieden vanaf

€ 659.000 k.k.\*

Unieke kans! Gerenoveerd herenhuis te koop midden in het historische centrum van Zaltbommel! Ontdek de perfecte combinatie van charme en modern comfort in dit prachtige pand, gelegen in hartje centrum van Zaltbommel. Een unieke kans doet zich voor, want dit fraaie pand is volledig gerenoveerd en staat nu te koop!

[ikverkoopmijneigenhuis.nl](http://ikverkoopmijneigenhuis.nl)

0418-577500  
[info@ikverkoopmijneigenhuis.nl](mailto:info@ikverkoopmijneigenhuis.nl)  
[www.ikverkoopmijneigenhuis.nl](http://www.ikverkoopmijneigenhuis.nl)



## Waterstraat 34 Zaltbommel

Kenmerken:

Locatie: midden in het historische centrum van Zaltbommel.

Winkelruimte: momenteel in gebruik als succesvol restaurant (ter overname).

Woonruimte: met aparte ingang voor maximale privacy.

Slaapkamers: 3 ruime slaapkamers voor optimaal comfort.

Kantoor: een ideale ruimte voor thuiswerken of als studeerkamer.

Lift: gemakkelijke toegang vanaf de begane grond naar de bar en entree woonhuis.

Dit unieke pand biedt een zeldzame kans om te wonen en te ondernemen in het bruisende centrum van Zaltbommel. De huidige winkelruimte, die momenteel dienst doet als een succesvol restaurant, staat open voor overname. Grijp deze kans en zet uw eigen culinaire droom voort in dit historische decor!

De woonruimte is toegankelijk via een aparte ingang en biedt een zee van ruimte met 3 ruime slaapkamers, een kantoor en een lift voor extra gemak. De perfecte balans tussen modern comfort en historische charme geeft dit pand een uniek karakter.

Indeling restaurant:

Begane grond: vanaf het mooie natuurstenen zon terras van ongeveer 24 m<sup>2</sup> komt u via de nieuwe gerenoveerde voorgevel met vele authentieke elementen binnen bij de vestibule. Dit massief stalen portaal is maatwerk met meesterklasse, echt gelast staal ipv koppelbare elementen wat laat zien dat er niet bespaard is op materiaal en uitstraling.

Bij binnenkomst is de oude houten eiken vloer authentiek gelegd. De nostalgische schouw met gele ijseltjes geven de een klassieke uitstaling aan dit restaurant samen met de mooie brede eiken trap wordt de sfeer gecreëerd. Links van de trap is het aanzicht naar de open keuken en

rechts naar de ingang van de spoelkeuken. Onder de trap is de mogelijkheid om de aanwezige middeleeuwse kelders te betreden waar zelfs de originele kalkafwerking te zien is. In de kelders is de optie om een toiletgroep te maken. In de ruime professionele keuken staan een vele nieuwe apparaten (gasloos) waaronder een warmhoudkast, koel- en vriesladekast en afzuigkap. De spoelkeuken is van alle gemakken voorzien met veel extra opbergruimte.

Entre-sol: de trap volgend komt u uit op bij de bar, hoge tafeltjes, mooie stoelen en warme aankleding gaven deze ruimte een sfeervol en knus gevoel. Verscholen achter de oude Aziatische deuren bevindt zich de lift, waardoor u geen zware voorraad hoeft te tillen. Links van de trap bevindt zich de toiletruimte met 2 toiletten, mooi gedecoreerd met fraaie accessoires.

Momenteel heeft het restaurant 36 stoelen met een zeer ruime opzet en het terras met ruime opzet biedt nog eens plaats voor 24 stoelen, maar natuurlijk is de mogelijkheid om deze te verhogen. Alles is in klassieke stijl gerenoveerd met vele authentieke elementen. Meterkast heeft 380v aansluiting met uitbreidingsmogelijkheden.

Indeling woonhuis/ eerste verdieping: via de zijingang komt u in de hal waar u met de lift op de eerste verdieping uitkomt. De art-nouveau ronde ramen verlichten de hal met de ochtendzon, schuifdeuren wijzen de weg naar de woonkamer. Grote ramen, hoge plafonds, statige boekenkast en een prachtige schouw verwarmen deze ruimte tot een sfeervol geheel met uitzicht op de oude stadspoort. Naast de woonkamer is momenteel een magazijn maar kan eenvoudig tot kantoor of bij de woonkamer getrokken worden.

Splt level: met een fraaie eiken trap gaat u naar de woonkeuken. Het kook- en spoeliland geeft uitzicht naar de woonkamer en staat zo in verbinding met elkaar. Voorzien van Siemens-flex-systeem, Siemens vaatwasser met Gaggenau stoomoven en oven van alle gemakken voorzien. De openslaande deuren genieten van de ochtendzon met uitzicht op de kerktoren van Zaltbommel waar u vanaf

de eettafel van kan genieten.

Verdieping 2: de eiken vloer met ruime natuurlijke trap geven deze hal een eigentijdse uitstraling. Vooral de hoogte (4,30 mete) geeft een mooie uitstraling waardoor de 2 slaapkamers ruim en sfeervol worden tezamen met de badkamer. Deze ruime relaxte ruimte is voorzien van een ligbad, toilet, dubbele wasbak en een inloopdouche met 2 stortdouches gevoed door een CW3 HR ketel. Alle kamers hebben veel natuurlijk lichtinval en de hal is momenteel ingericht als leeshoek waar een ruime fauteuil kan staan onder het Velux dakraam.

Verdieping 2,5: via de natuurlijk planken trap komt u uit op de overloop/ wasruimte, voorzien van wasmachine en droger. De onderhoudsruimte (HR ketel met luchtafvoer) zit achter de deur verscholen. Rechts bevindt zich de derde slaapkamer; een speelse ruimte met vele mogelijkheden. Ook deze kamer heeft een hoogte van 3,70 meter, biedt veel lichtinval en heeft een fraai uitzicht op de kerktoren. Boven de hal is nog een bergzolder aanwezig.



## Overige informatie

- De verdeling van het pand is 30% voor zakelijk gebruik en 70 % privé;
- De kozijnen boven dienen op last van de gemeente wit te worden en de muur kaal;
- Er geldt een bieden-vanaf-prijs;
- De overname van het restaurant bedraagt € 75.000,-
- Scoop 10 keuring;
- Het terras is eigen grond (en geniet tot zonsondergang van de zon);
- Het pand heeft 3 slaapkamers, een royale woonkamer, woonkeuken, kantoor/ opslag, lift en heeft een aparte ingang voor de woning.



Bieden vanaf

€ 659.000 k.k.\*

## Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 177 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 780 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1750





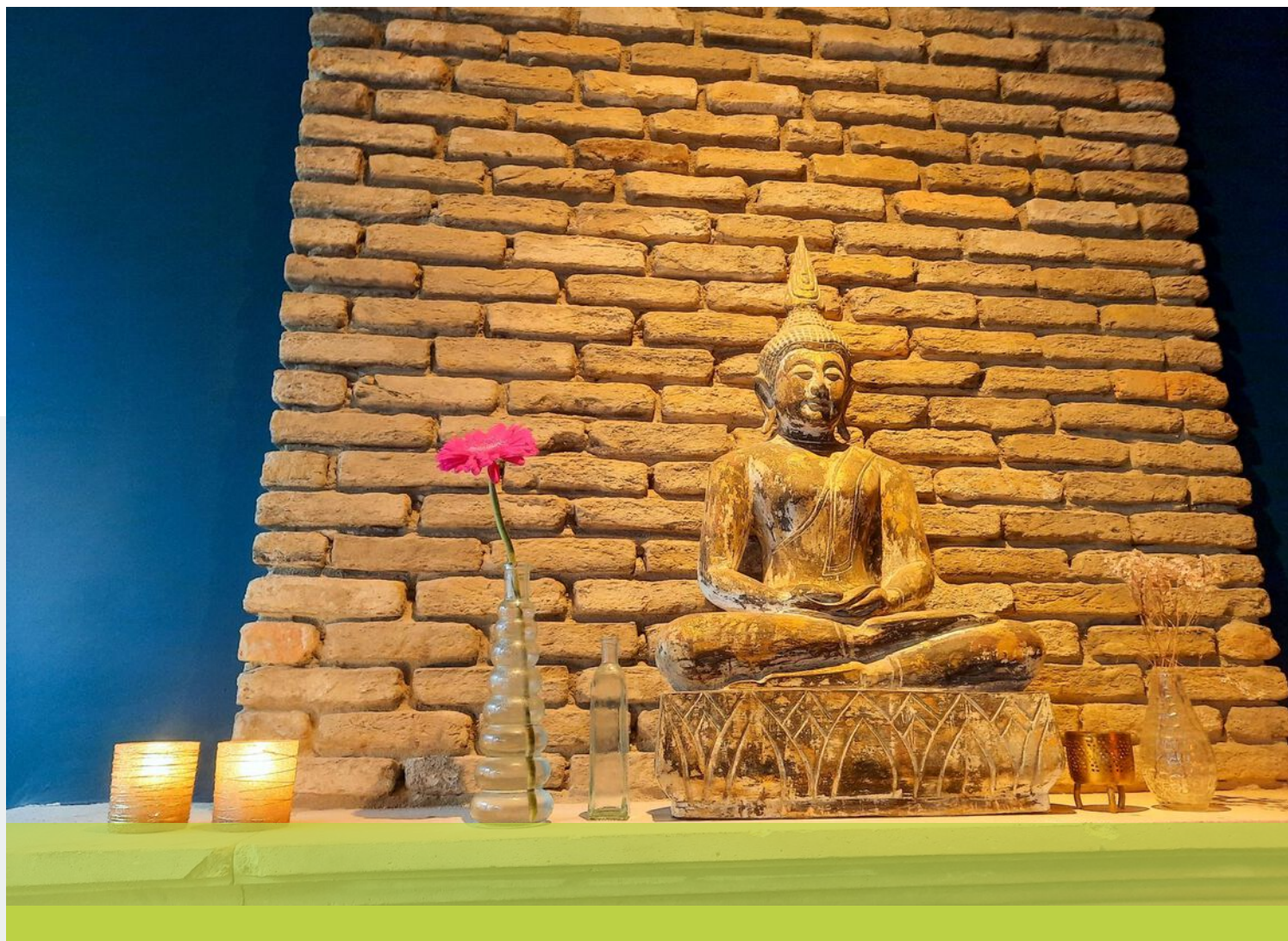
















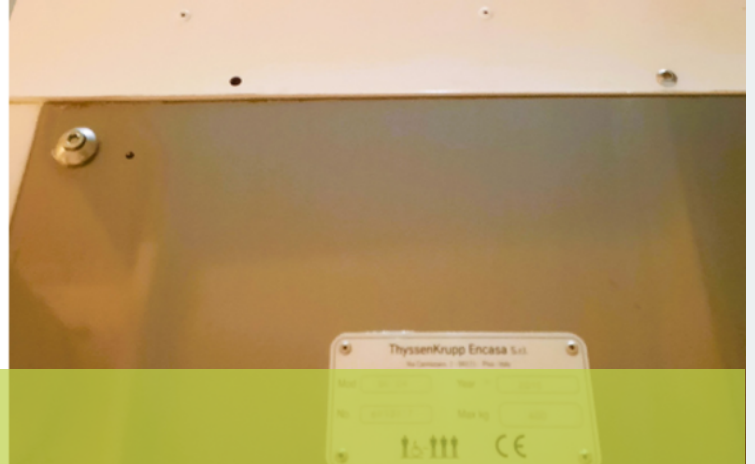
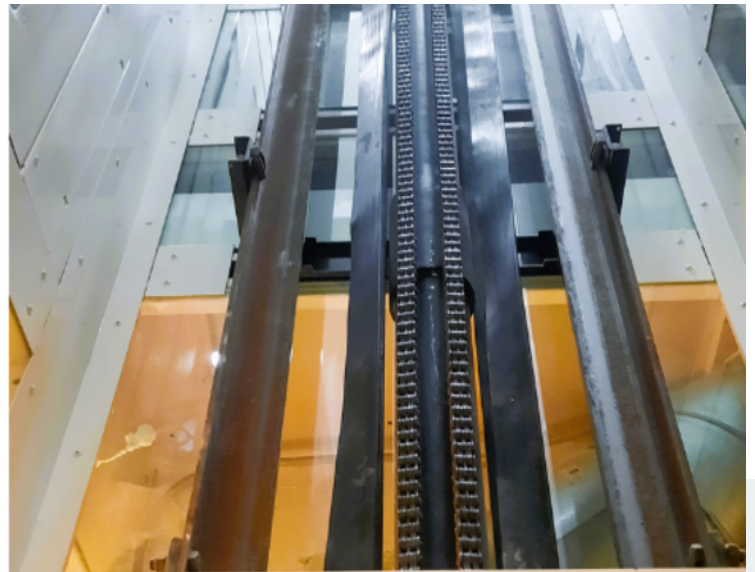


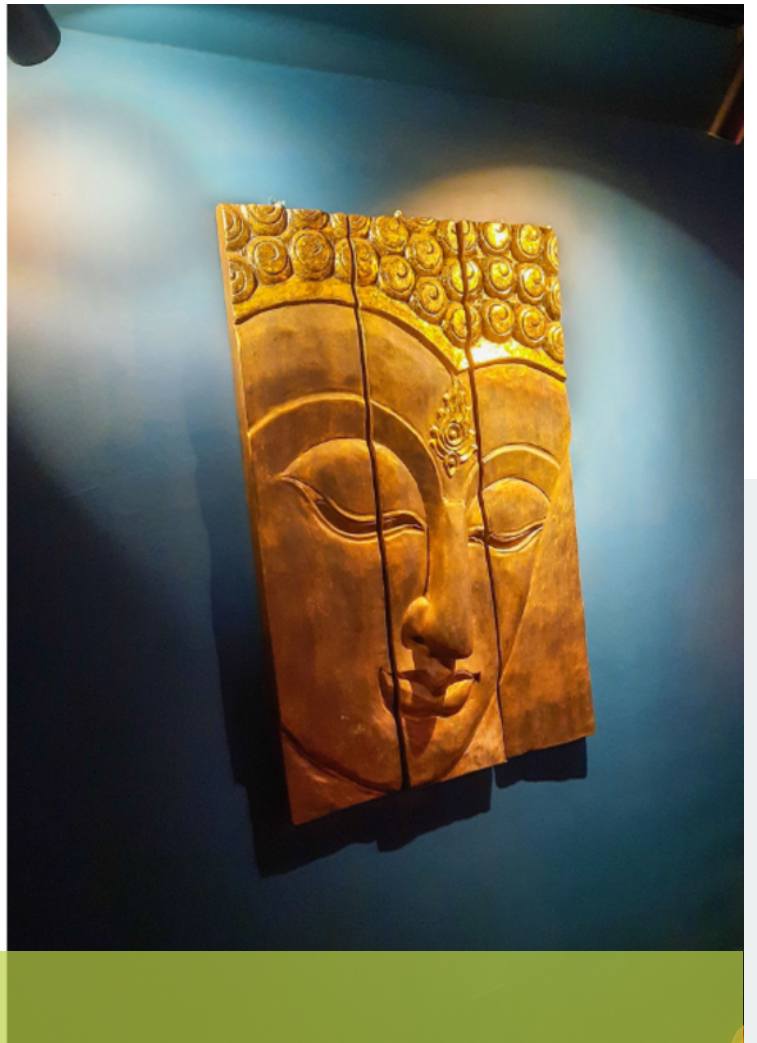


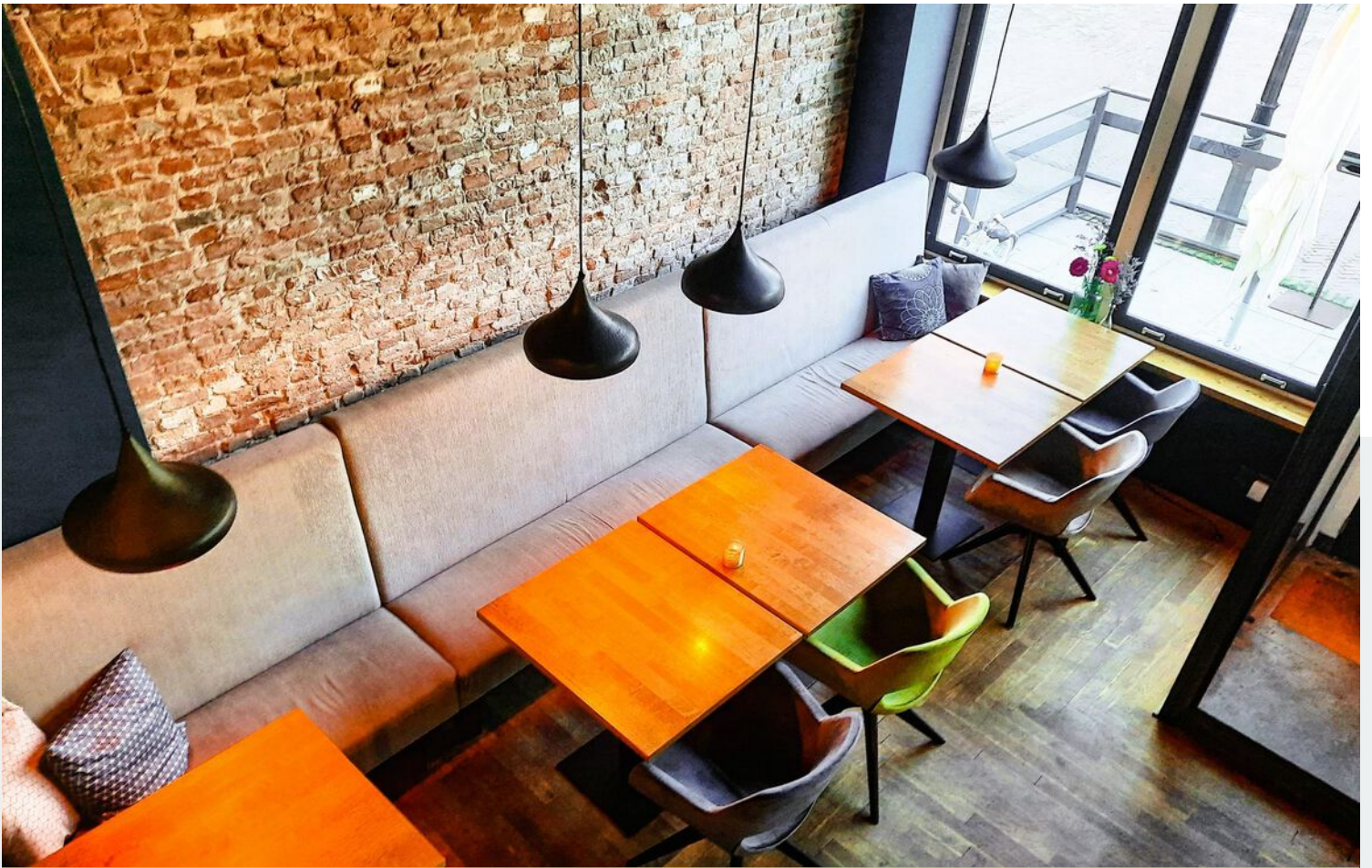
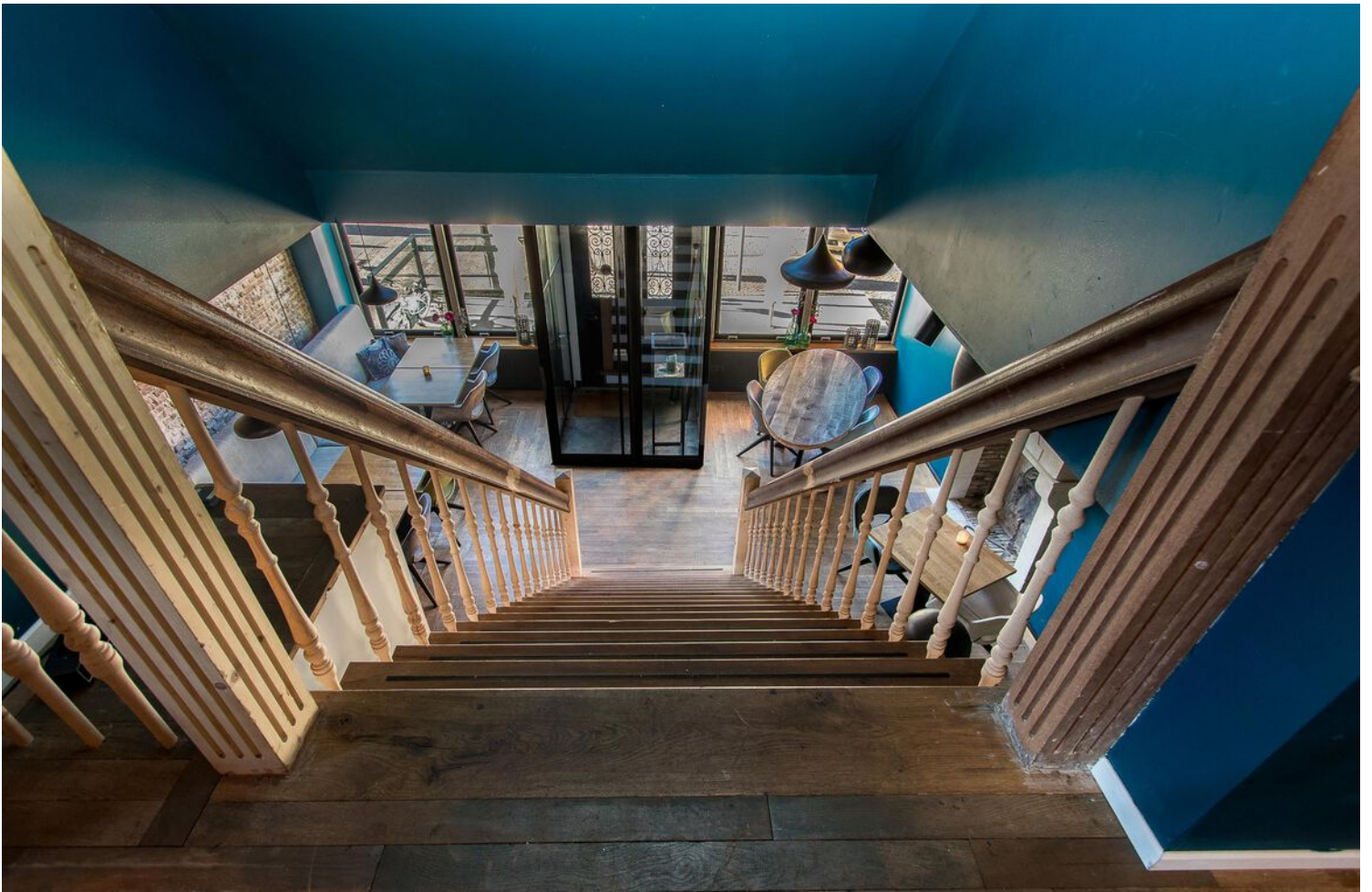


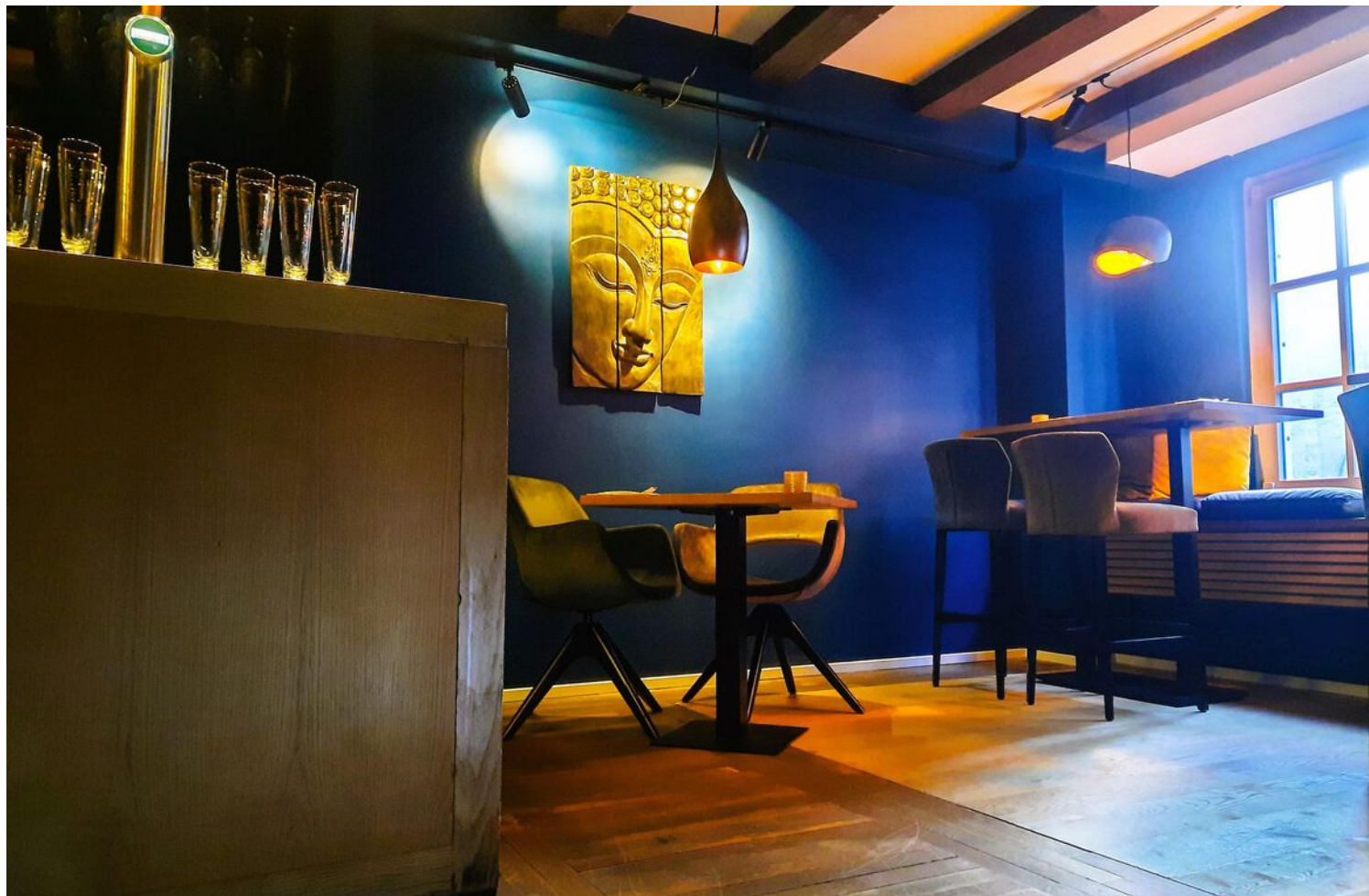








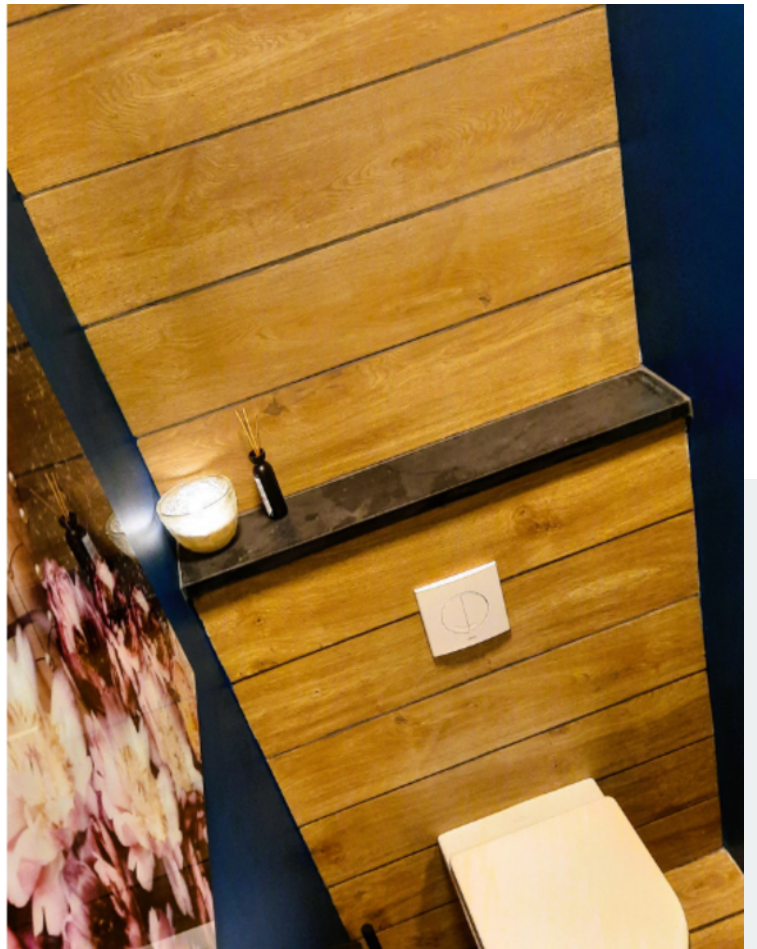
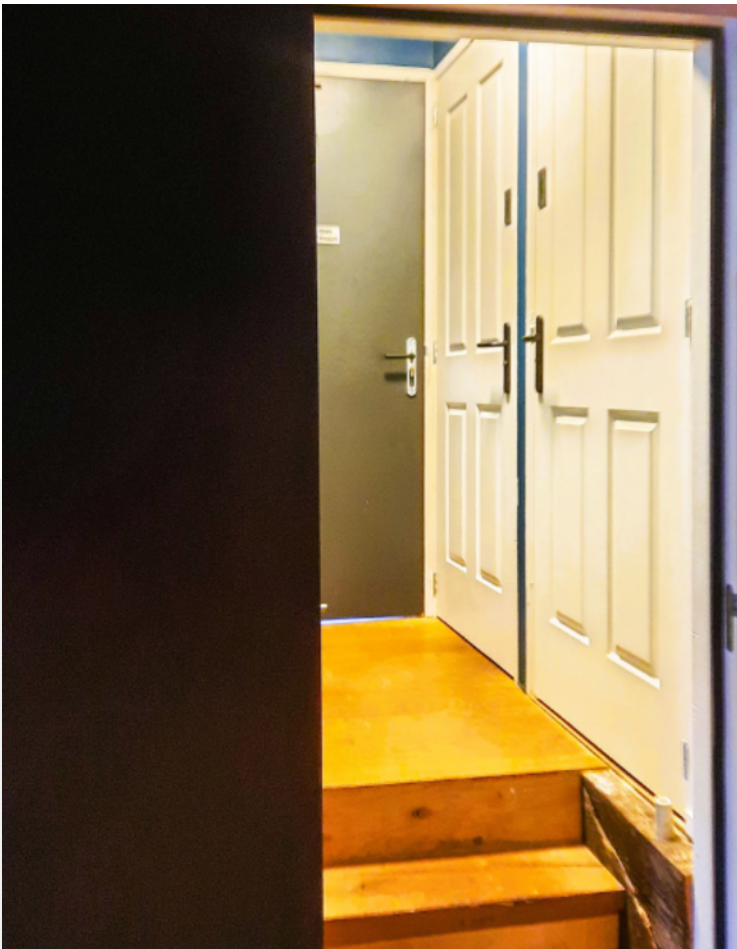










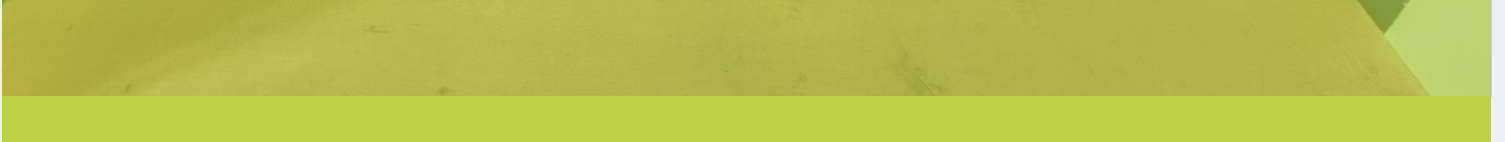
















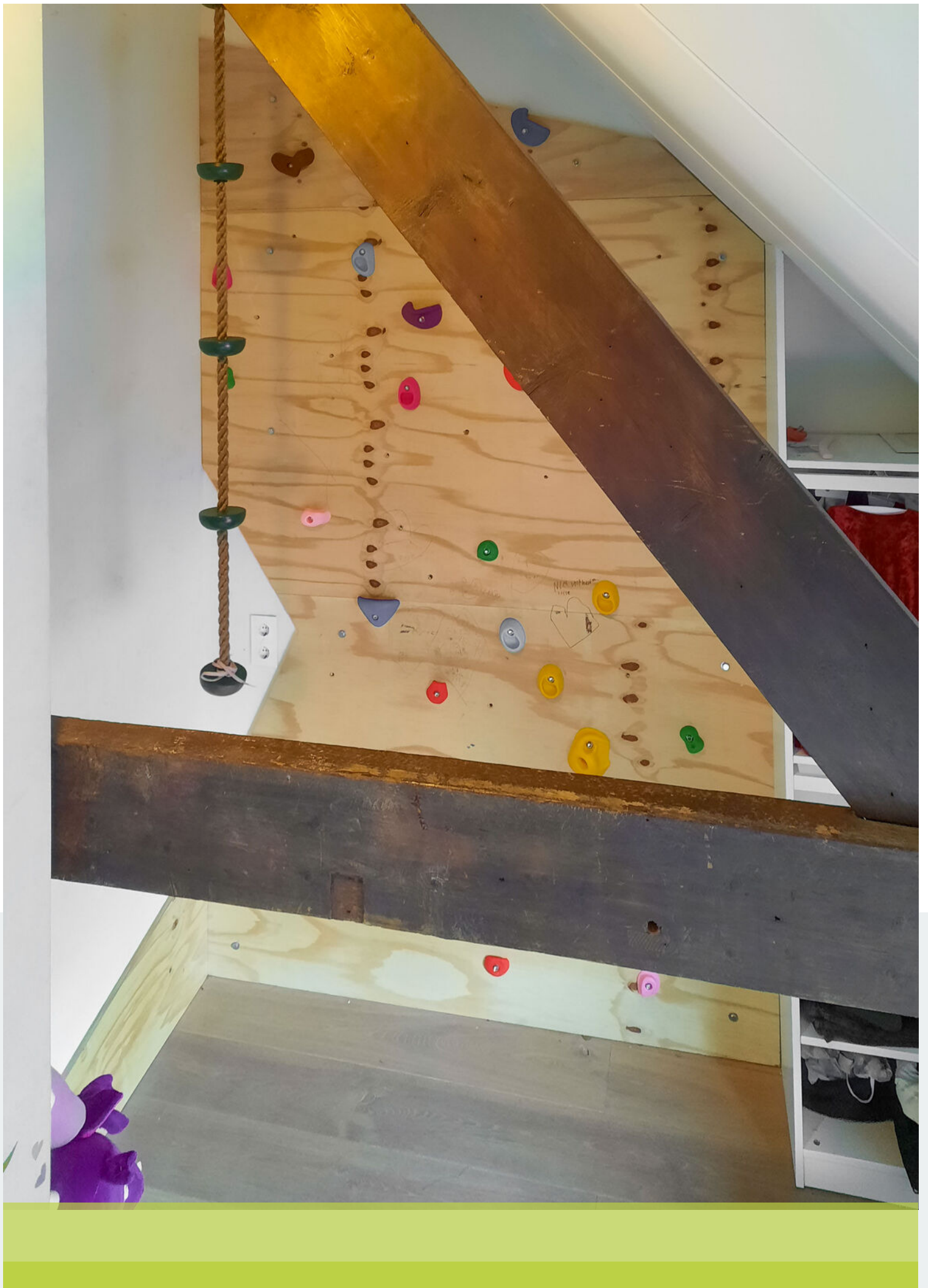




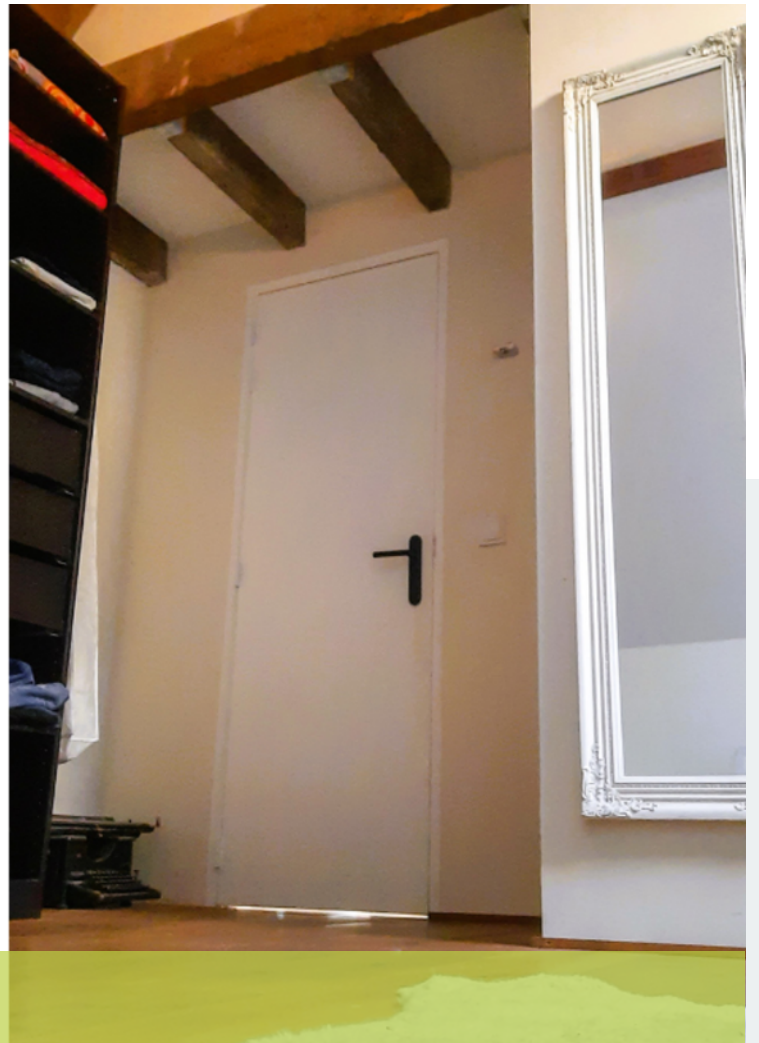
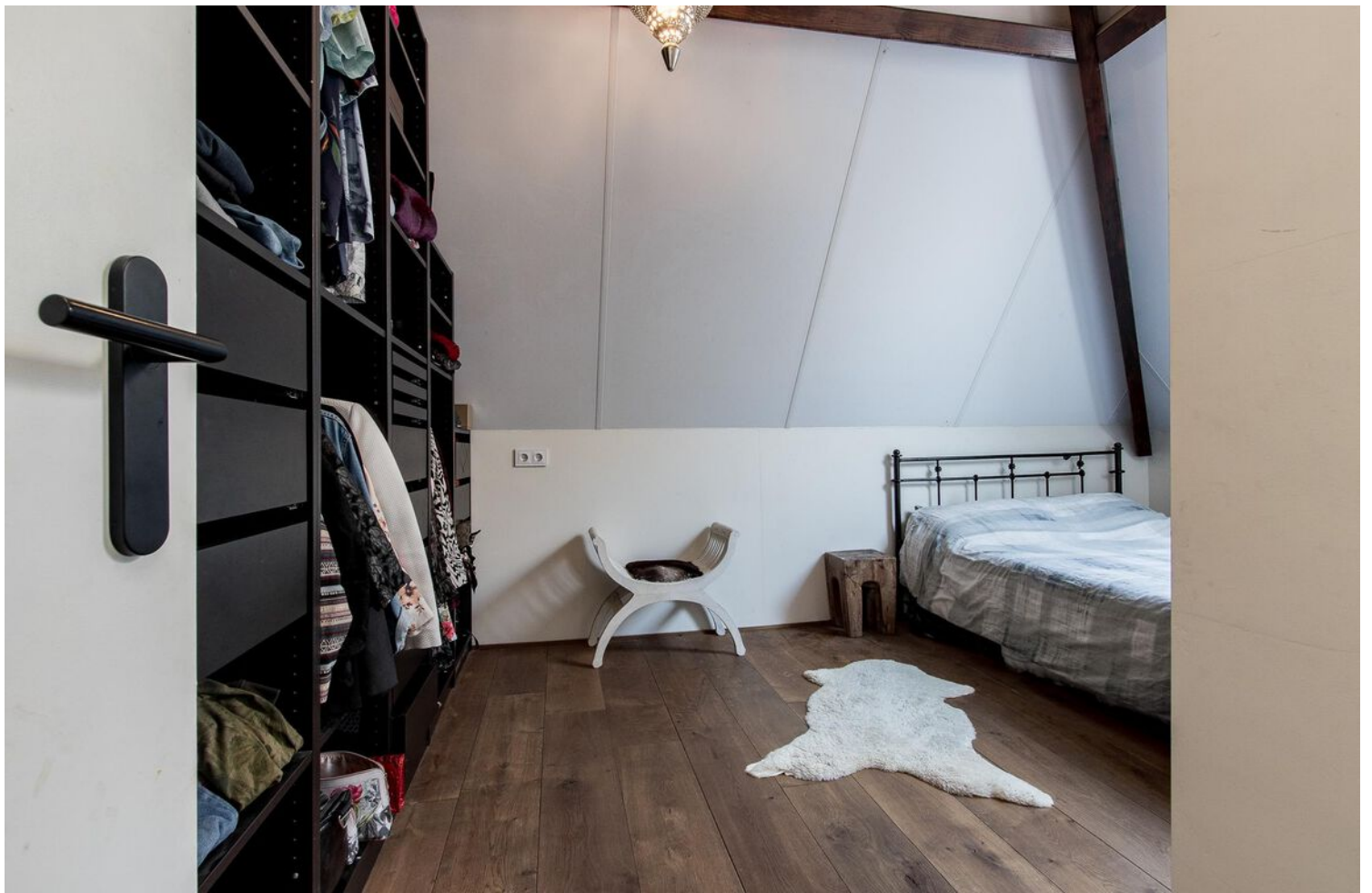


























Plattegrond begane grond



# Plattegrond entre-sol




# Plattegrond eerste verdieping



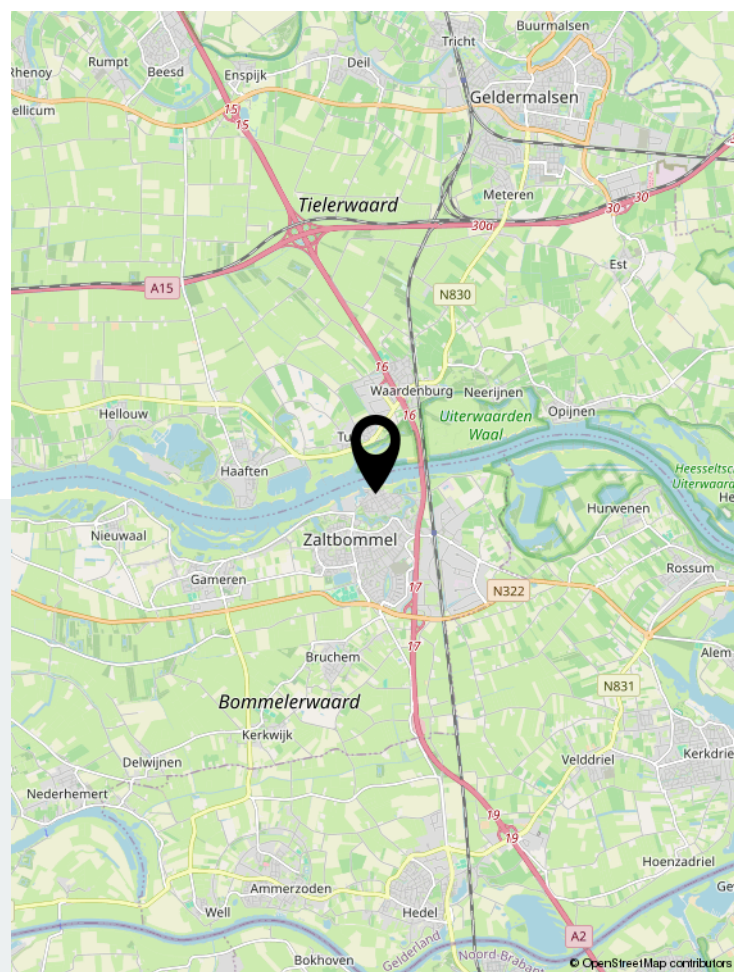
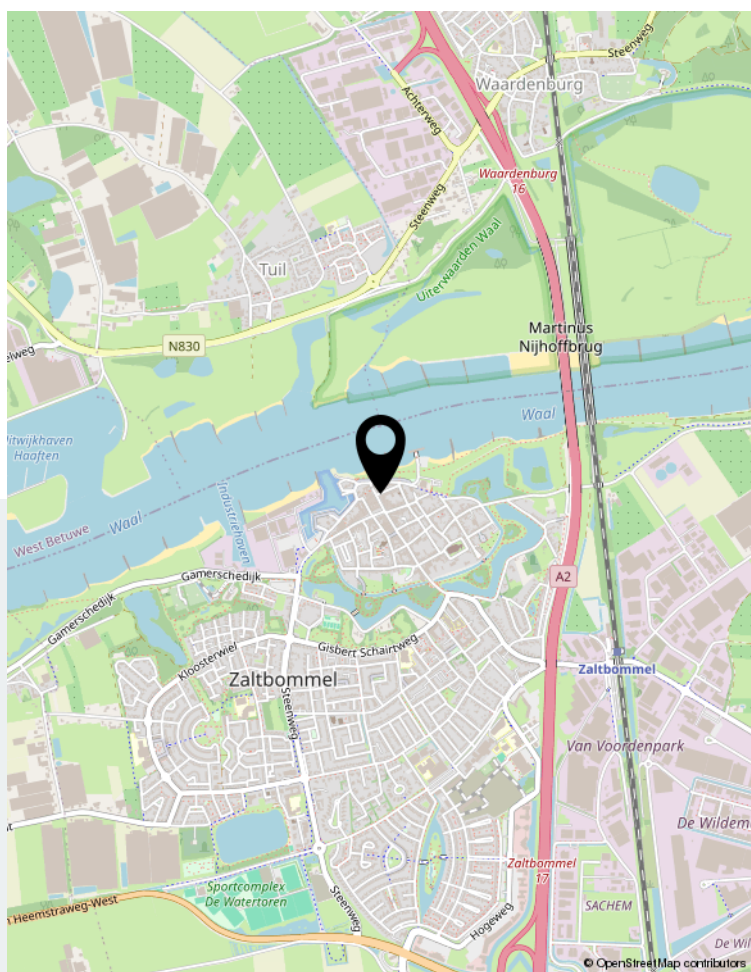
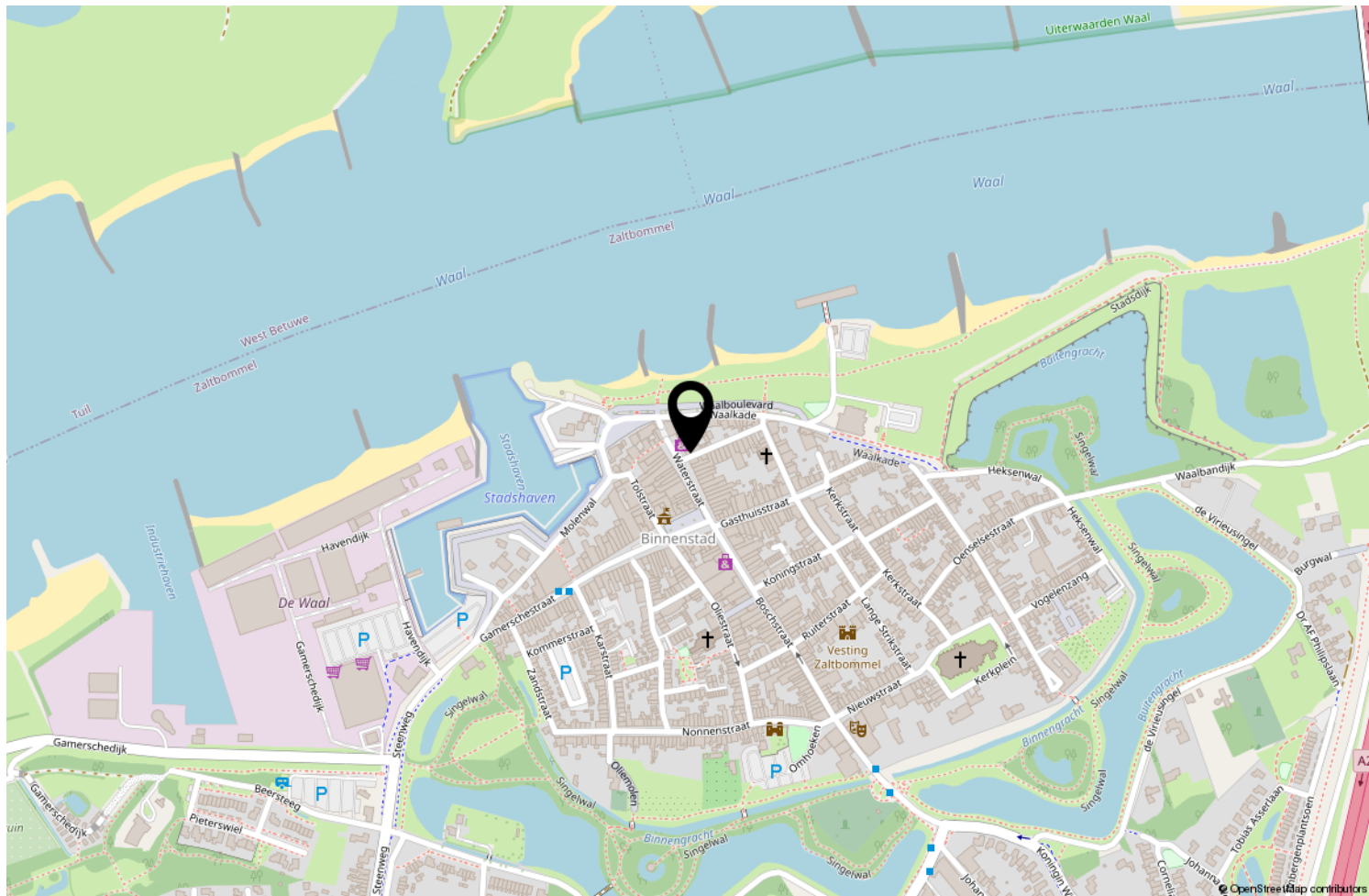
# Plattegrond tweede verdieping





<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaltbommel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2513</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	--	---

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X		
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels			X	
Designradiator(en)			X	
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Woonkamerkast	X			
- Slaapkamerkast	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Stoomoven	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Wijnkoeling	X			
- Eiland keukenlamp	X			
- Eetkamer lamp	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Spiegels	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
- Overloop bad is niet aanwezig				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

## Lijst van zaken

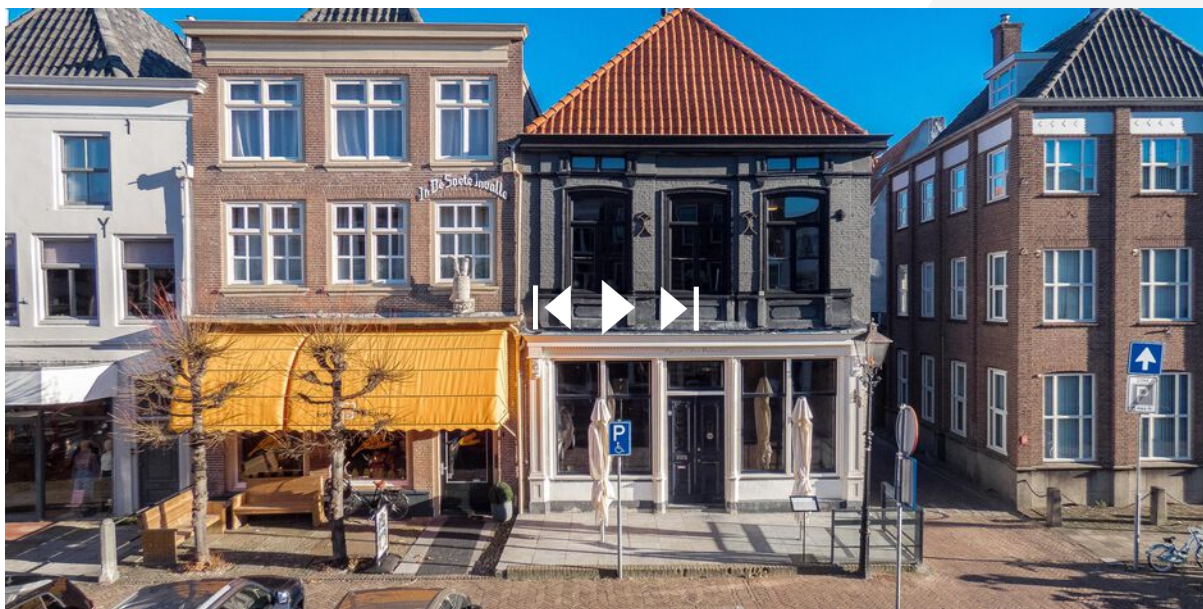
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Ventilatie systeem met verwarming	X			
- HR cw3 iNSTALATIE	X			
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
Uitschuifbaar windscherm	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Ja				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Koelingen bij de bar			Moet worden overgenomen	

[webspaces.yisual.com/waterstraat34](https://webspaces.yisual.com/waterstraat34)

Waterstraat 34, Zaltbommel



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



Bekijk deze woning online!





***Ikverkoopmijneigenhuis.nl***

Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel  
0418-577500 | [info@ikverkoopmijneigenhuis.nl](mailto:info@ikverkoopmijneigenhuis.nl) | [www.ikverkoopmijneigenhuis.nl](http://www.ikverkoopmijneigenhuis.nl)