



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Royaal herenhuis
met koetshuis

Zaltbommel
Ruiterstraat 12

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Zaltbommel



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Zaltbommel Ruiterstraat 12

Vraagprijs € 1.800.000,- k.k.

Royaal herenhuis met riante stadstuin

In het hart van de historische vesting van Zaltbommel staat dit rijksmonument uit 1906. Fier toont de gevel zijn pracht. De gebrandschilderde bovenlichten op de begane grond en de unieke markering van de ramen op de verdieping zorgen voor een geheel eigen karakter. De fraaie voordeur met bordes zorgt voor een warm welkom. Ook binnen ademt dit herenhuis historie. De originele ornamenten en de marmeren schouw in de salon aan de voorzijde zorgen voor een intieme sfeer. In de living aan de achterzijde ontspant u in alle rust bij de zandstenen schouw, terwijl het buitenleven door de vele ramen en de schuifpui binnen dwarrelt. Bijzonder is dat het karakter van dit herenhuis ook in alle tussenruimtes tot uiting komt. De vestibule is schitterend, de trappen sierlijk en de halfronde boog op de overloop onderstreept het nostalgische gevoel. De master bedroom op de eerste verdieping is voorzien van een badkamer-en-suite en inloopkast. Daarnaast zijn er nog twee bad- en slaapkamers op deze woonlaag. Op de tweede verdieping zijn alle acht slaapkamers uitgerust met een of twee dakramen. In de riante stadstuin met terras, gazon en rijkelijk begroeide borders vindt u rust. Het zicht op de bomen in en om de tuin in combinatie met de historische binnenstad is uniek.

*Comfortabele woning
in de oude vestingstad*

Multifunctioneel koetshuis

Vier badkamers, elf slaapkamers, een riante tuin, en een multifunctioneel koetshuis in het hart van de stad. Kortom welke plannen u ook heeft, met dit herenhuis kunt u alle kanten op. Het originele koetshuis (81m²) met verdieping en badkamer is te gebruiken als kantoor, gastenverblijf of (mantelzorg) woning. De oprit biedt parkeerruimte voor drie auto's.

Centraal

Het Gelderse Zaltbommel in de Bommelerwaard is omringd door de Waal en de Maas. Met de A2 en A15 in de buurt heeft Zaltbommel een goede ontsluiting. Den Bosch ligt op een kwartier rijden en Utrecht op een halfuur. Zaltbommel heeft ook een treinstation.







Zaltbommel

Zaltbommel werd oorspronkelijk Bommel genoemd, een samenvoeging van boom en lo, waarbij lo staat voor loofbos. De naam Bomula werd al in het jaar 850 genoemd maar vanaf de dertiende eeuw groeide Zaltbommel uit tot een Hanzestad van betekenis. Dat zie je nog altijd terug in de huidige binnenstad omringd door singels en stadsgrachten met tal van historische gebouwen waaronder het Maarten van Rossumhuis en de Waterpoort. Aan de noordkant ligt de stadshaven direct aan de Waal.

Uitstekend niveau aan voorzieningen

Vestingstad Zaltbommel, telt tegenwoordig ongeveer 13.000 inwoners en heeft ook duidelijk een regionale functie. In de stad is een breed aanbod aan voorzieningen, denk aan talloze sportclubs waaronder een hockeyclub, voetbalclub en tennisclub, grote middelbare scholen, talloze restaurants en horecagelegenheden. Maar ook een theater, zwembad en muziekschool, diverse leuke winkels en supermarkten en niet te vergeten een NS-station.

Binnenstad met een stadshaven aan de Waal

Van Tielerswaard naar Bommelerwaard

Zaltbommel ligt enorm centraal, dichtbij de A2 en direct ten zuiden van de imposante Martinus Nijhoffbrug, een tuibrug die de Tielerswaard met de Bommelerwaard verbindt. Beide fraaie landelijke gebieden nodigen uit om te wandelen en te fietsen. De A2 levert vanuit Zaltbommel een uitstekende noord-zuid verbinding op naar respectievelijk Utrecht (45 km) en 's-Hertogenbosch (18 km).



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1906
Ligging	In de vesting van Zaltbommel
Bereikbaarheid	Zaltbommel ligt in de buurt van de A2 en A15. Den Bosch en Gorinchem liggen op zo'n half uur rijden en Utrecht op drie kwartier. Zaltbommel heeft ook een treinstation.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen woonhuis	458 m ²
- wonen bijgebouw	81 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	0 m ²

Inhoud woonhuis	1.501 m ³
Inhoud bijgebouw	322 m ³
Perceeloppervlakte	1.016 m ²
Aantal kamers	14 kamers, waarvan 11 slaapkamers
Aantal badkamers	4
Aantal verdiepingen	3

Bijzonderheden	Rijksmonument (nummer 40257)
----------------	------------------------------

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">- Royaal herenhuis met riante stadstuin;- Multifunctioneel koetshuis (wonen of werken);- Gesitueerd in de historische vesting van Zaltbommel;- Centraal gelegen nabij de A2 en A15.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, voorkamer, salon, woonkamer, keuken.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers, wasruimte, drie badkamers.
Tweede verdieping	Overloop, hal, acht slaapkamers, badkamer.
Tuin	Elektrische poort, oprit, koetshuis, achtertuin.



Bewoners vertellen

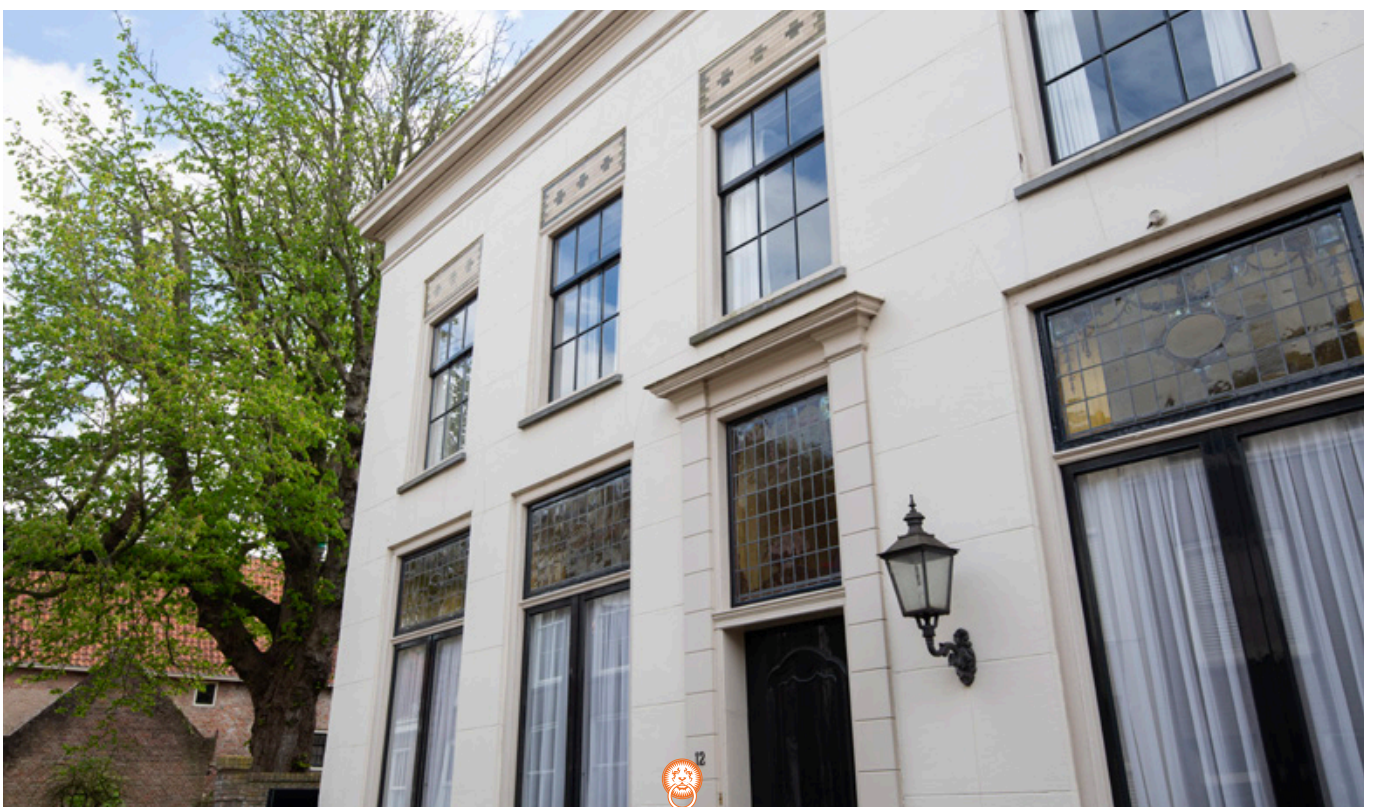
Ontdek de zeldzame combinatie van wonen in het historisch hart van Zaltbommel en dit adembenemende huis. Dit uitzonderlijke pand biedt niet alleen een unieke woonervaring maar ook geschiedenis, compleet met een origineel koetshuis.

De grote, zorgvuldig aangelegde tuin op het zuiden is een ware oase van rust met uitzicht op de kerk van Zaltbommel omgeven door weelderig groen. Deze tuin biedt een perfecte balans tussen stadse levendigheid en serene rust. Het authentieke koetshuis, een unieke toevoeging aan dit historische pand, biedt ongekennde mogelijkheden voor gebruik als gastenverblijf, atelier, mantelzorgwoning of kantoorruimte. Met zijn eigen karakter en charme biedt het koetshuis de deur naar creatieve zelfexpressie of ondernemerschap vanuit uw eigen tuin.

Gelegen in het hart van Zaltbommel, plaatst dit huis u op loopafstand van alle stedelijke voorzieningen, inclusief boetiekjes, gastronomische restaurants, en culturele bezienswaardigheden. Tegelijkertijd biedt de locatie gemakkelijk toegang tot uitvalswegen en openbaar vervoer, wat zorgt voor een perfect evenwicht tussen stadsleven en rust.

Dit pand vertegenwoordigt een zeldzame kans om deel uit te maken van de rijke historie van Zaltbommel, met het comfort en de ruimte die hedendaagse bewoners verlangen.

Neem contact op voor een bezichtiging en laat u betoveren door de unieke charme en mogelijkheden van dit prachtige huis in het centrum van Zaltbommel.





12

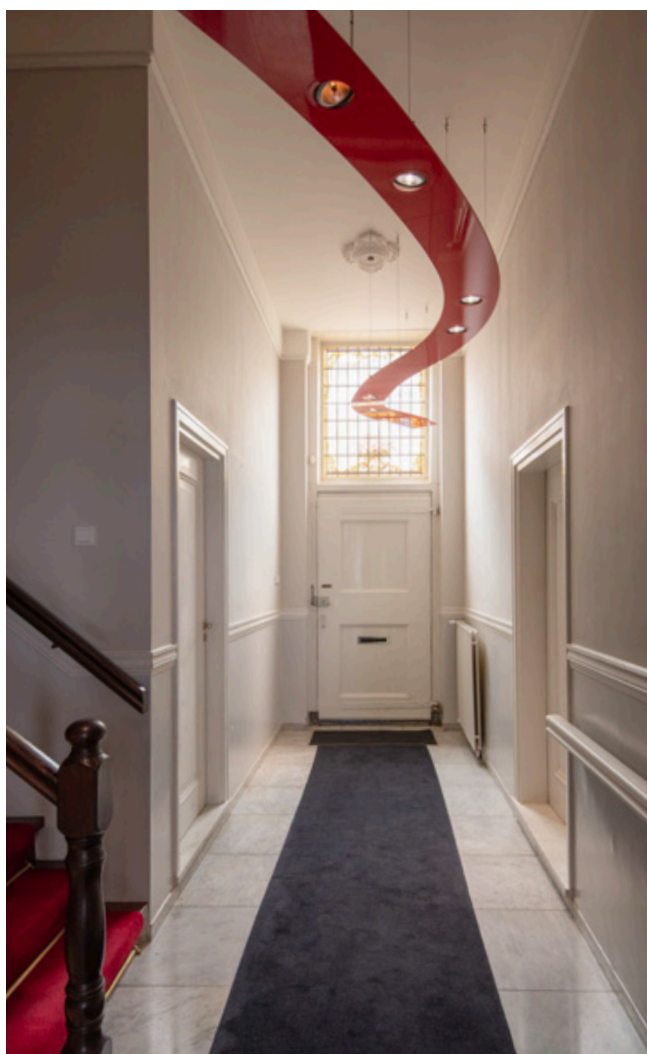


Indeling

Begane grond

Entree

Het bordes leidt naar de stijlvolle entree met marmeren vloer. De fraaie voordeur heeft een gebrandschilderd bovenlicht. In de hal bevinden zich een berging en een meterkast.







Werkkamer

Een fijne ruimte om rustig te werken. De hoge ramen met gebrandschilderde bovenlichten zijn voorzien van binnenluiken.





Salon

De sfeer van weleer ademt door het vertrek met de marmeren schouw, gebrandschilderde bovenlichten, originele ornamenten en een ingebouwde kastenwand.





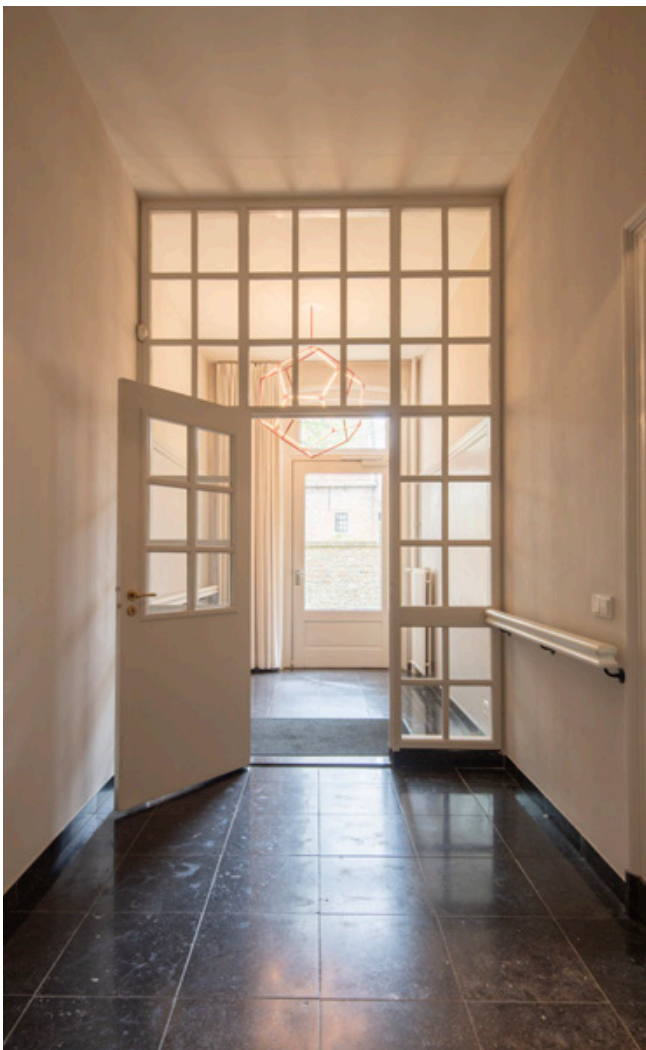


Dubbele toilet

Met separate ruimte met fontein.

Zij-entree

De hardstenen vloer steekt prachtig af tegen de fraaie vestibule. De glazen wand met roedeverdeling laat de hoogte van de hal schitterend uitkomen.





Woonkamer

Living waar het buitenleven binnenkomt door de vele ramen en de schuifpui naar de tuin. De verschillende tinten van de leistenen vloer komen prachtig uit in het daglicht. De zandstenen schouw met open haard draagt bij aan de authentieke sfeer. De kastenwand scheidt de woonkamer van de half open keuken.







Keuken

Gezellige half open keuken met een stoer, vierpits (Boretti) gasfornuis. De bakplaat en de twee ovens maken de keuken tot een paradijs voor de kookliefhebber. Verder is de keuken voorzien van een afzuigkap, hardstenen werkblad, vaatwasser, spoelbak en twee koelkasten waarvan een met vrieslades.





Eerste verdieping

Overloop

De halfronde boog geeft de overloop een authentieke sfeer.

Drie slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een inloopkast en een badkamer-en-suite. De tweede slaapkamer heeft vaste kasten en een wastafel. De derde slaapkamer is uitgerust met een vaste kast.

Drie badkamers

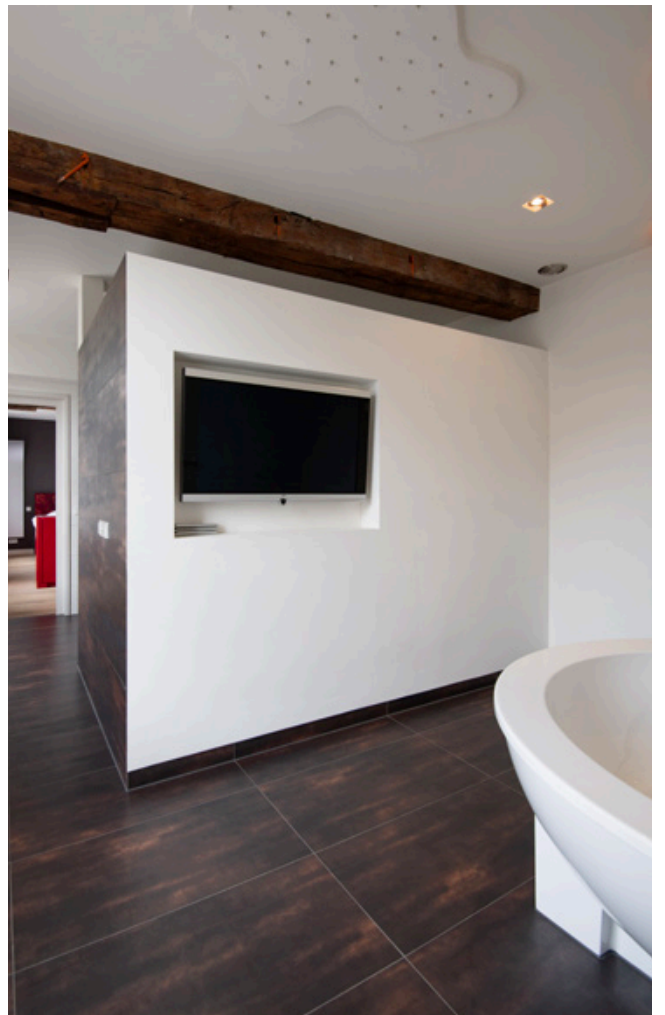
De badkamer-en-suite aan de voorzijde, met separaat toilet, is voorzien van een rond bad, een dubbele inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. De badkamer naast de wasruimte is uitgerust met een douche en wastafel. De badkamer aan de achterzijde heeft een ligbad, inloopdouche en wastafel.

Wasruimte

Met warm en koud water.













Tweede verdieping

Overloop

Met dakraam en drie vaste kasten.

Acht slaapkamers

Zowel aan de voor- als achterzijde zijn vier slaapkamers gesitueerd. Alle slaapkamers zijn voorzien van een of twee dakramen. Een slaapkamer aan de achterzijde heeft een balkon. Een slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kast.

Creëren van een loftachtige ruimte

De kamers zijn met gipswanden van elkaar gescheiden, waardoor ze eenvoudig zijn samen te voegen. De tweede verdieping leent zich bij uitstek om er een loftachtige ruimte van te maken. Als de plafonds worden verwijderd, komt de kapconstructie met de schenkelspanten prachtig in het zicht.

Badkamer

Met douche, toilet en wastafel.









Koetshuis

Hal

Lichte hal met trap naar de verdieping.

Toilet

Met wastafel.

CV-ruimte

Met drie cv-ketels en een boiler.

Woonkamer/kantoor

Een ideale ruimte om in te richten als woonkamer of kantoor, afhankelijk van het gebruik van het bijgebouw. De openslaande

deuren geven toegang tot het terras. Het keukenblok heeft een warm en koud water voorziening.

Verdieping

Open ruimte, geschikt voor opslag, kantoor of slaapkamer(s) met badkamer.

Badkamer

Met douche en toilet.









Buiten

Oprit

Een elektrische poort aan de zijkant van het huis geeft toegang tot de oprit. Ook is er parkeergelegenheid voor drie auto's.

Terras

Achter het huis bevindt zich het terras met zicht op de tuin en het koetshuis.

Tuin

Riante stadstuin met gazon en borders. In en om de tuin groeien diverse bomen. De borders zijn rijkelijk bedeed met een diversiteit aan groen en bloeiende struiken. Het maakt de tuin tot een oase van rust midden in de stad.

















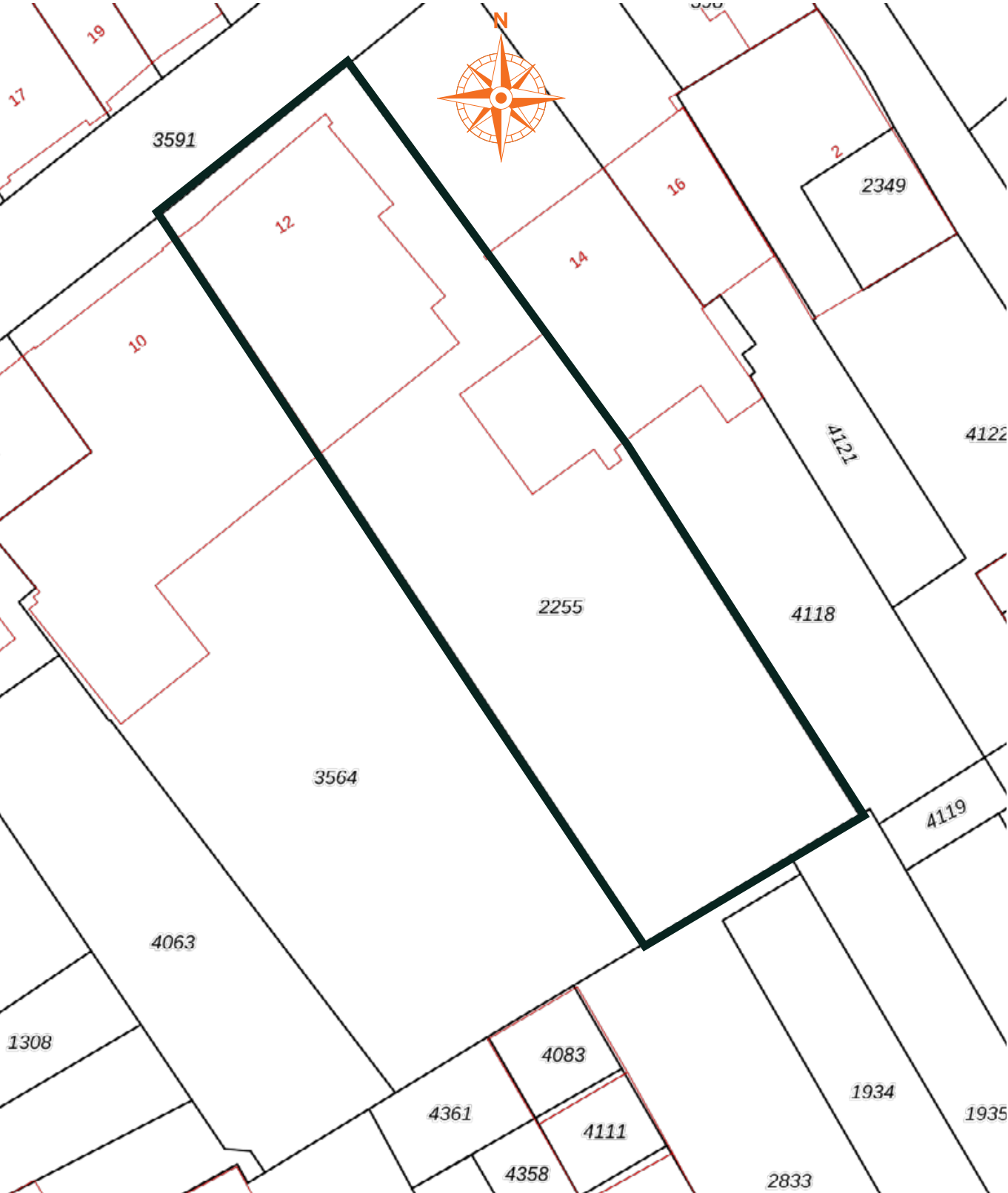
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het herenhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een dubbel zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in gepleisterd metselwerk.
Kap	De zadeldaken zijn gedekt met zwarte en rode muldenpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing en voorzetramen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels cv-ketels (Nefit). Er is een alarminstallatie aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1906 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie A, nummer 2255, groot 1.016 m².



Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



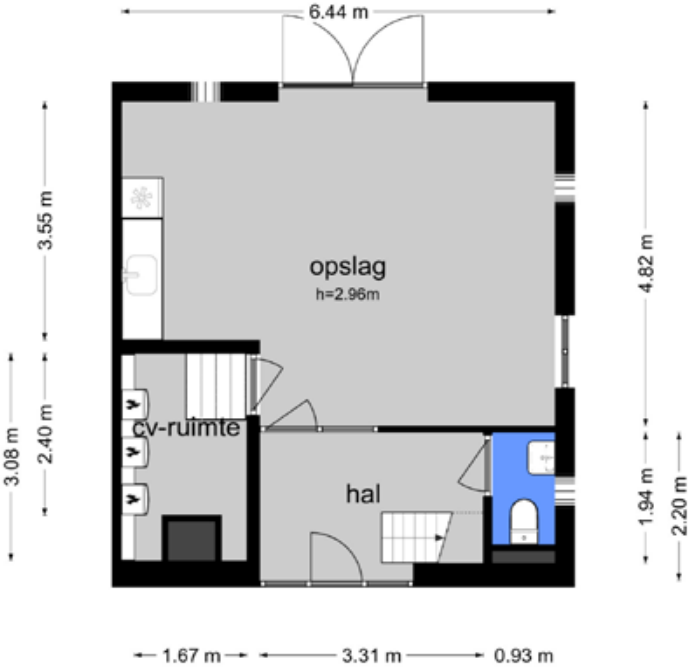
Plattegronden

Tweede verdieping



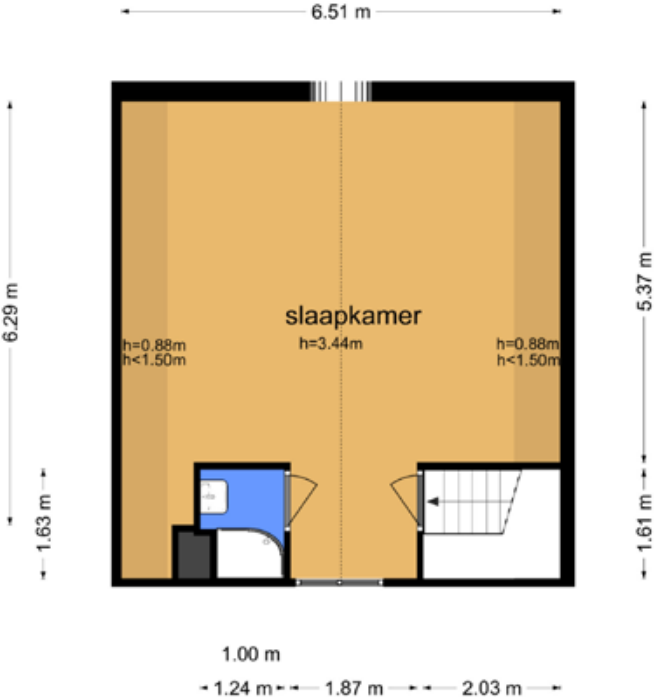
Plattegronden

Begane grond bijgebouw



Plattegronden

Verdieping bijgebouw



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Zaltbommel, Hogeweg 11, 5301 LB Zaltbommel, tel. 14 0418, e-mail info@zaltbommel.nl, internet www.zaltbommel.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01