



Opent nieuwe deuren...



Wellsedam 9 - Ammerzoden

Wij zijn Makelaarsoord.

Wij zijn de makelaar nieuwe stijl. Met een jong, gepassioneerd team en kantoren in 's-Hertogenbosch en Kerkdriel. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan.

We willen je verrassen. Dan zijn wij ook gelukkig! Met onze jarenlange ervaring in de regio 's-Hertogenbosch, Rosmalen, Empel en Bommelerwaard weten wij wat er reilt en zeilt in de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze unieke aanpak maakt ons Makelaarsoord!



Wellsedam 9

Ammerzoden

Deze unieke woning biedt een perfecte combinatie van wonen en werken. Het pand bestaat uit een voormalig café met een ruime, eigen keuken. Aan de achterzijde van het pand kun je heerlijk wonen, met boven een ruime verdieping die uitkomt op maar liefst vijf slaapkamers. Het perceel is groot en biedt een legioen aan mogelijkheden. Uniek is dat de bestemming het toelaat om hier een prachtig woonhuis van te maken of het voortzetten van een cafe.

De locatie is uitstekend: op loopafstand van het dorpskern en de dijk, waardoor je geniet van zowel rust als gemak. Het pand heeft een opknapbeurt nodig, maar biedt enorm veel potentieel. Een ideale plek om wonen en werken te combineren!



Algemene informatie

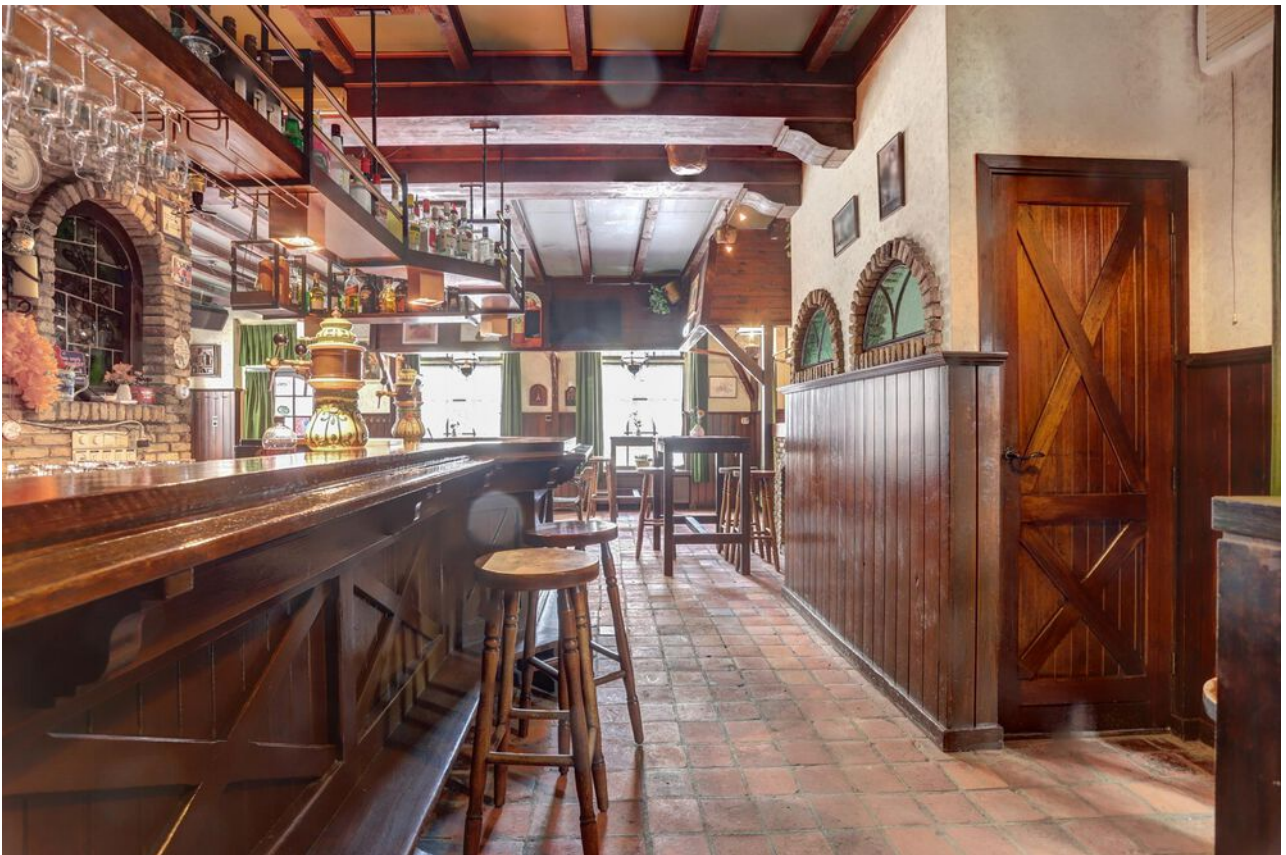
SOORT WONING:	eengezinswoning
BOUWVORM:	vrijstaande woning
WOONOPPERVLAKTE:	158 m ²
AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1969
INHOUD:	691 m ³
PERCEEL:	680 m ²
GARAGE:	vrijstaand steen
TUINLIGGING:	zuidoost
BIJZONDERHEDEN:	Uniek pand om wonen en werken te combineren. Cafe met woning, berging en groot terrein.

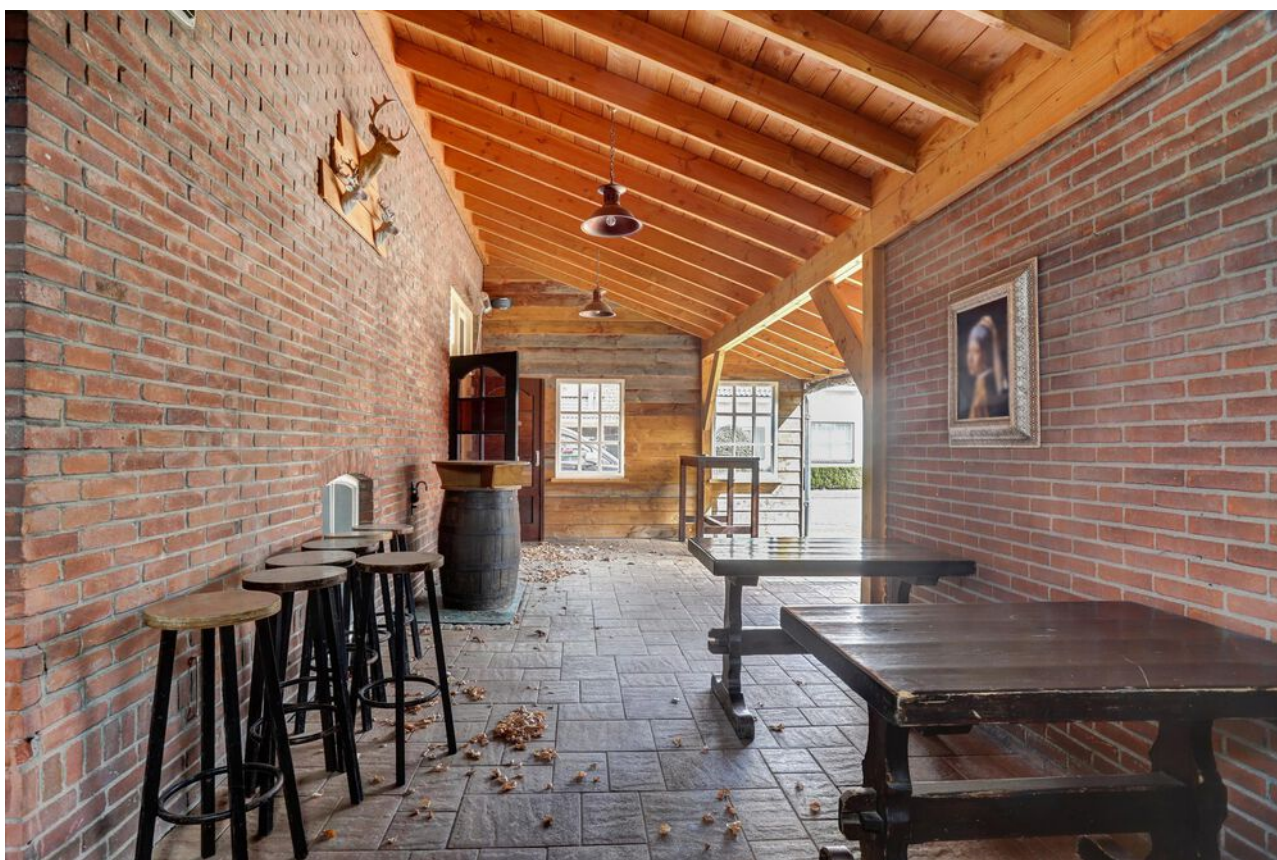
Voorzijde - Cafe

De ruime voorzijde van het café is ideaal voor een zakelijke bestemming of kan eenvoudig omgetoverd worden naar extra woonruimte. De grote, open ruimte beschikt over een indrukwekkende bar en eigen toiletten. Via de openslaande deuren krijg je toegang tot een gezellige, maar vooral grote, veranda!









Begane grond

Deze woning biedt veel comfort en potentie! Aan de achterzijde vind je een gezellige keuken die overloopt in een ruime woonkamer. De woonkamer biedt een fijne leefruimte en heeft toegang tot een eigen buitenruimte, perfect om te genieten van de buitenlucht. De hal aan de achterzijde is voorzien van het toilet.









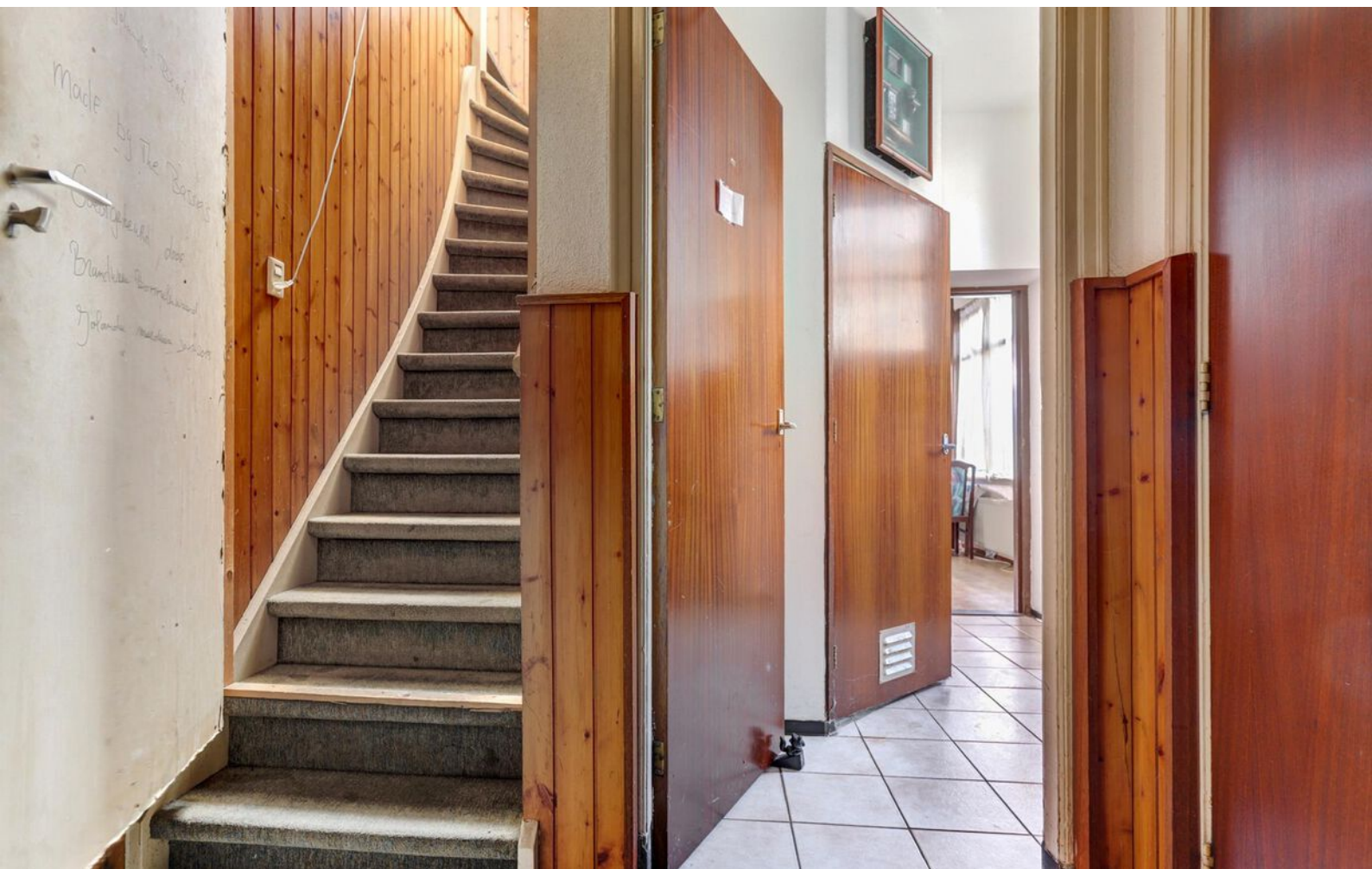






Eerste verdieping

Via de trap bereik je de verdieping, waar je maar liefst vijf slaapkamers aantreft, evenals een badkamer. Dit maakt het pand ideaal voor een groot gezin of voor iedereen die veel ruimte zoekt. Dit is de perfecte plek om te wonen, met de mogelijkheid om werk en privé te combineren.





Exterieur

De tuin ligt voornamelijk aan de zijkant. Momenteel in gebruik als parkeerruimte, echter is hier een prachtig plaatje van te maken.



Omgeving

Ammerzoden ligt in het prachtige rivierenlandschap van de Bommelerwaard tussen de Maas en de Waal. De historische centra van Den Bosch en Zaltbommel bevinden zich op nog geen 10 minuten rijden en ook de A2 en de A59 zijn snel te bereiken. Rustig wandelen over de dijk, of shoppen in bourgondisch Den Bosch ligt dicht bij huis. Diverse dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in winkelcentrum de Haar. Verder beschikt Ammerzoden over diverse sportverenigingen en is basisschool de Schakel gemakkelijk te voet bereikbaar.









12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ammerzoden
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	648
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025 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.	

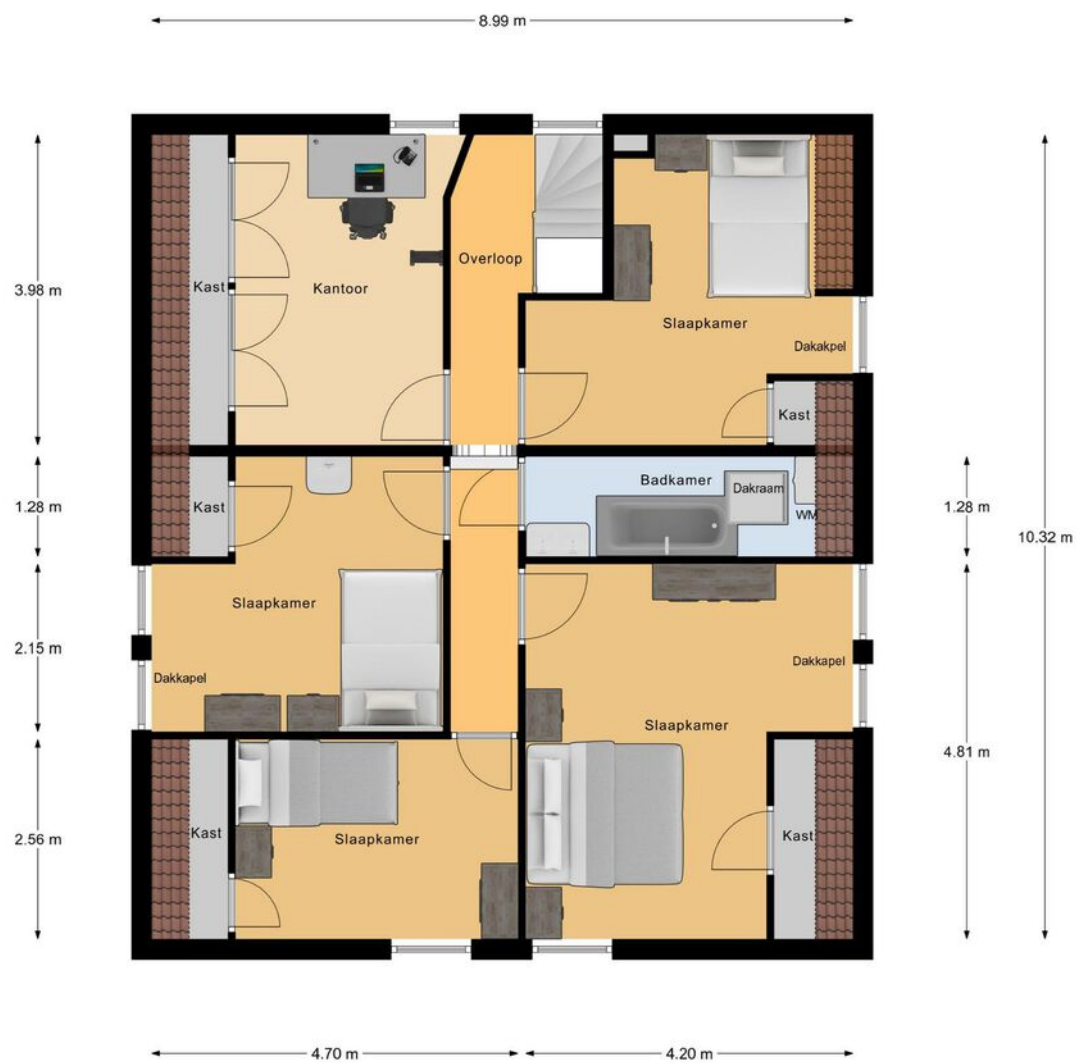


Kadasterkaart



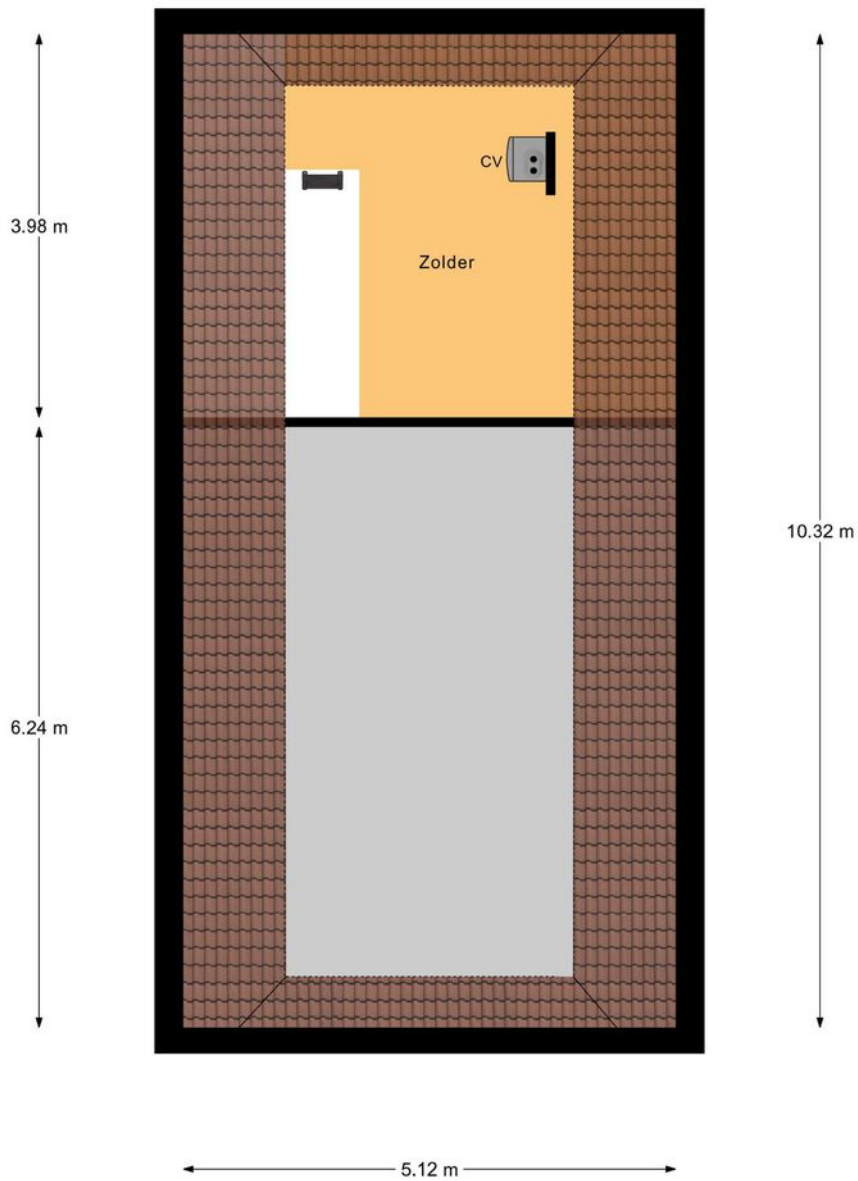
Begane Grond

Begane grond



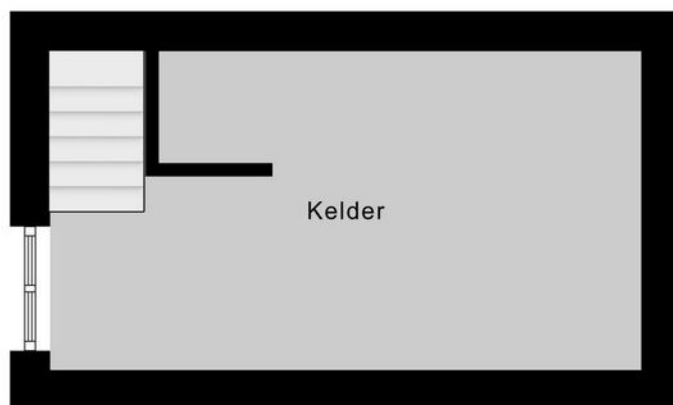
1e Verdieping

Eerste verdieping



Zolder

Zolder

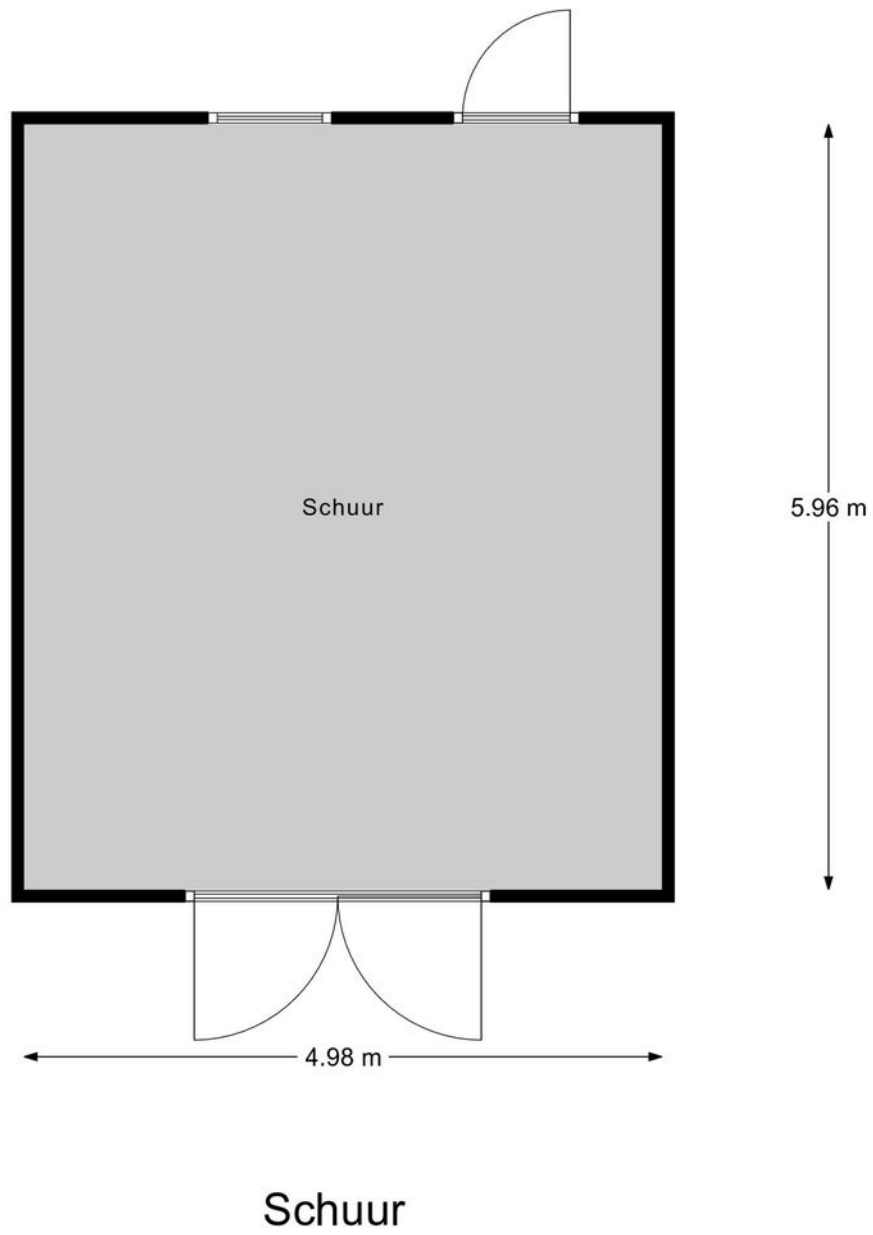


2.39 m

4.42 m

Kelder

Kelder



Schoor



vastgoedpro 

Heb je interesse?

Een huis kopen doe je niet ieder jaar. Heb je nog vragen? Schroom niet om ons tekst en uitleg te vragen over deze woning en de te volgen (aankoop)procedure. Neem geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars. We helpen je graag!

Vestiging 's-Hertogenbosch
Maastrichtseweg 88
5215 AE 's-Hertogenbosch
T - 073 612 55 15

Vestiging Kerkdriel
Kerkstraat 22a
5331 CE Kerkdriel
T - 0418 21 90 00

info@makelaarsoord.nl
www.makelaarsoord.nl
 /makelaarsoord