

# Op 2258 m<sup>2</sup> grond!



**GAMEREN** | Waalbandijk 28

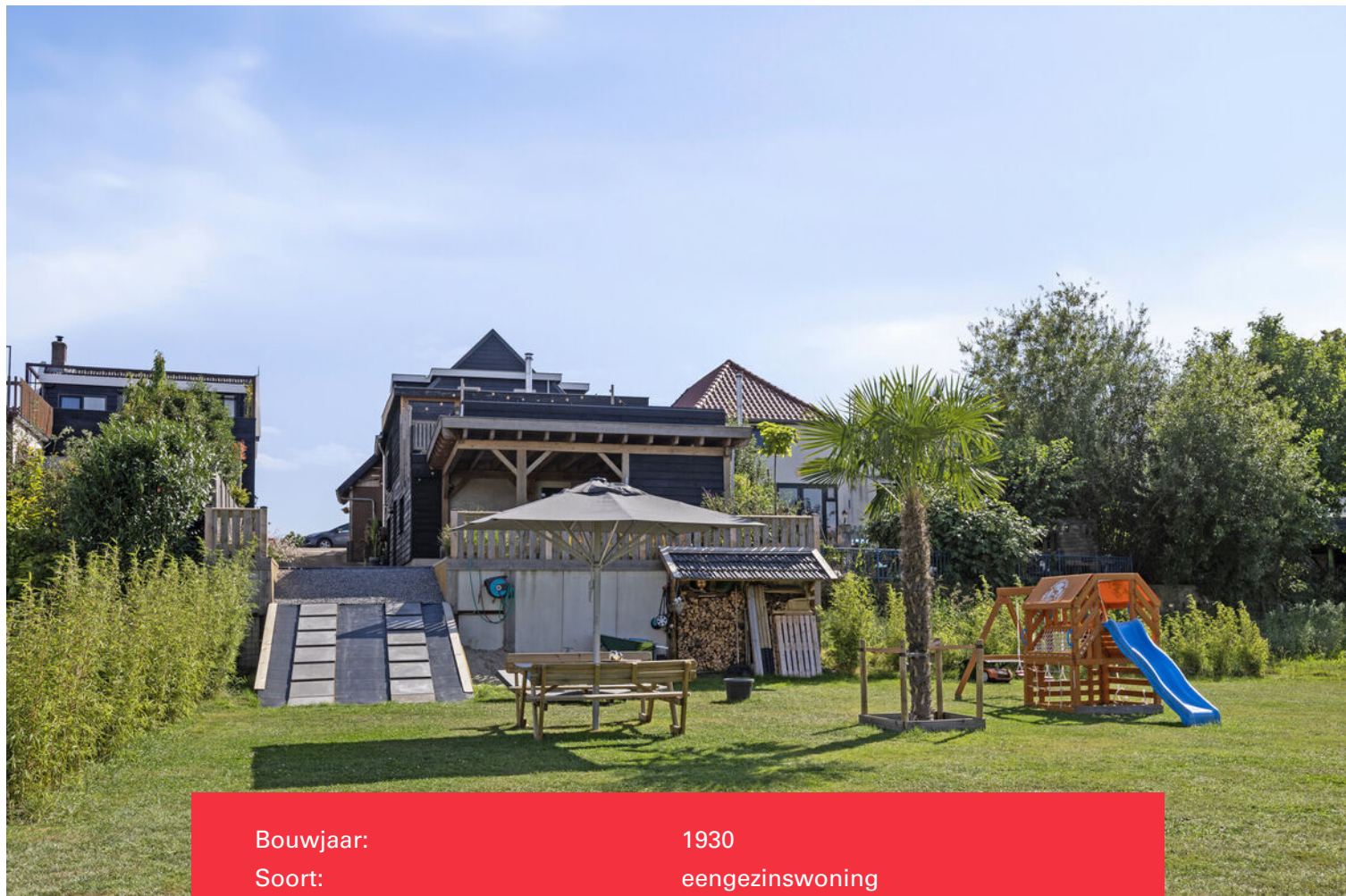
vraagprijs € 1.150.000 k.k.



**Nanne Smit**  
woningmakelaardij

06-2297 5584 | [info@bommelaardij.nl](mailto:info@bommelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	740 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	192 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	2258 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	48 m <sup>2</sup> (garage, kelder)
Gebouwgebonden buitenruimte:	90 m <sup>2</sup> (serre en dakterras)
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie nagenoeg geheel dubbelglas
Energielabel:	C

# Legio mogelijkheden

Een unieke woning met mogelijkheden voor praktijk aan huis of bijvoorbeeld voor mantelzorg. Het huis ligt op een prachtige lokatie, aan de dijk van Zaltbommel naar Gameren, met vrij uitzicht over je eigen perceel van maar liefst 2258 m<sup>2</sup>. Langs de woning is een afrit naar de overkapping achter het huis.

De entree is in de aanbouw naast de woning, en geeft toegang tot de fijne, lichte woonkamer aan de voorzijde van het huis. Via de keuken is de eetkamer bereikbaar. Woonkamer, keuken en eetkamer tellen samen ca. 76 m<sup>2</sup>. De eetkamer is bijzonder sfeervol, met een Dik Geurts houtkachel en een fraaie trappartij naar de verdiepingen. Vanuit de eetkamer is de serre (ca. 20 m<sup>2</sup>) bereikbaar, met een prachtig uitzicht over je tuin, richting de daarachter gelegen fietsdijk. Het beschikt over een fraaie, glazen pui, die helemaal in elkaar geschoven kan worden en dan loop je zo door naar het aangrenzende dakterras van nog eens ca. 26 m<sup>2</sup>. Hier is het geweldig toeven, met nog tot laat de avondzon. Je kunt hier volop genieten van de rust en de natuur. Roofvogels cirkelen er rond, en in de uiterwaarden achter de fietsdijk is een grote variëteit aan flora en fauna te vinden.

Naast de keuken ligt op deze etage de badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.

Via de eetkamer is de verdieping te bereiken. Hier liggen 3 slaapkamers, aan beide zijanten een met een dakkapel en de grootste (ca. 26 m<sup>2</sup>!) aan de voorzijde met de prachtige hoge nok in het zicht. In deze slaapkamer staat ook nog een ligbad. Verder is er nog een flinke bergzolder.

Vanuit de keuken is het souterrain bereikbaar. Hier liggen 2 fraaie kamers aan de tuinzijde, beide met een deur naar buiten. In de grootste kamer is een toiletruimte en een keukenblokje. Deze goed geïsoleerde en netjes afgewerkte ruimtes lenen zich uitstekend voor werk-aan-huis of mantelzorg, maar natuurlijk ook als slaapkamers. Verder zijn in het souterrain de garage die in gebruik is als witgoed- en opbergruimte. Verder hangt er de CV-ketel en het geeft toegang tot de grote kelder die deels onder het voorhuis ligt. Wordt dat je nieuwe wijnkelder?

En dan de prachtige tuin, hoe vrij wil je zitten?! Een heerlijk terras dat begint onder de overkapping achter het huis en daarachter het wekje met onder andere een palmboom. Dat is écht genieten!

De oorspronkelijke bouw is van eind jaren '20 van de vorige eeuw, maar het huis is zo goed als helemaal gemoderniseerd en geïsoleerd. De zonnepanelen en airco/inverters maken het mooi af, het heeft dan ook energielabel C gekregen.

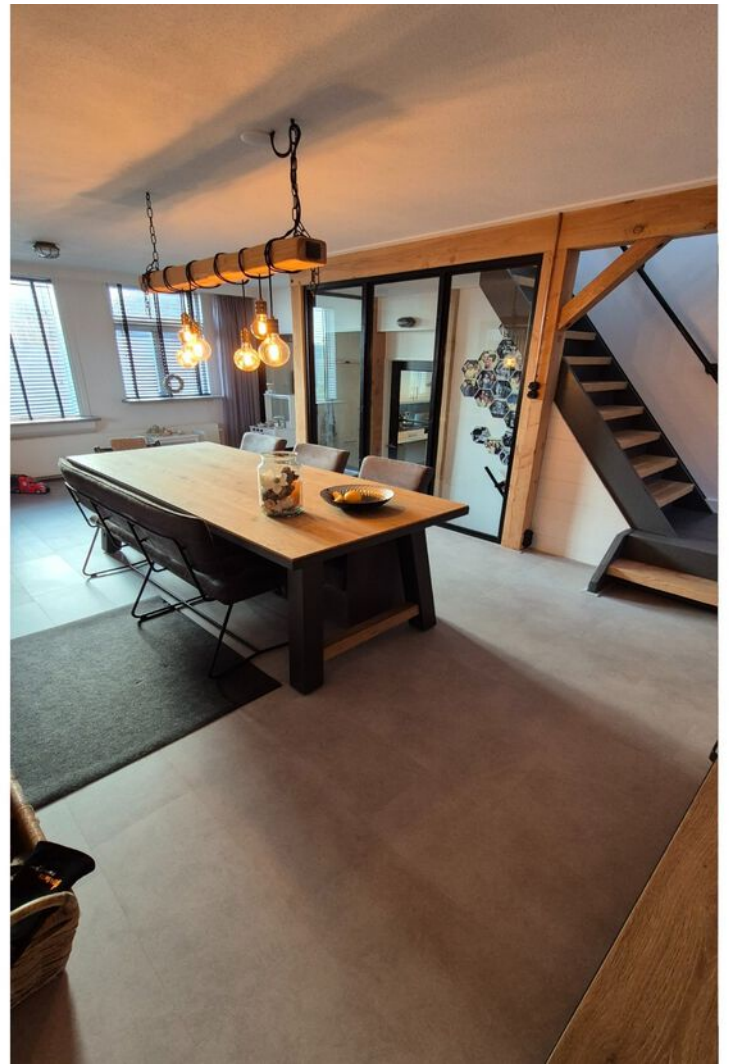
Het huis ligt op enkele autominuten van het vestigstadsje Zaltbommel. In Gameren zijn een onder andere een basisschool, supermarkt, bakker en slager. De rijksweg A2 is snel bereikbaar, zodat je vlot in Utrecht of 's-Hertogenbosch bent.





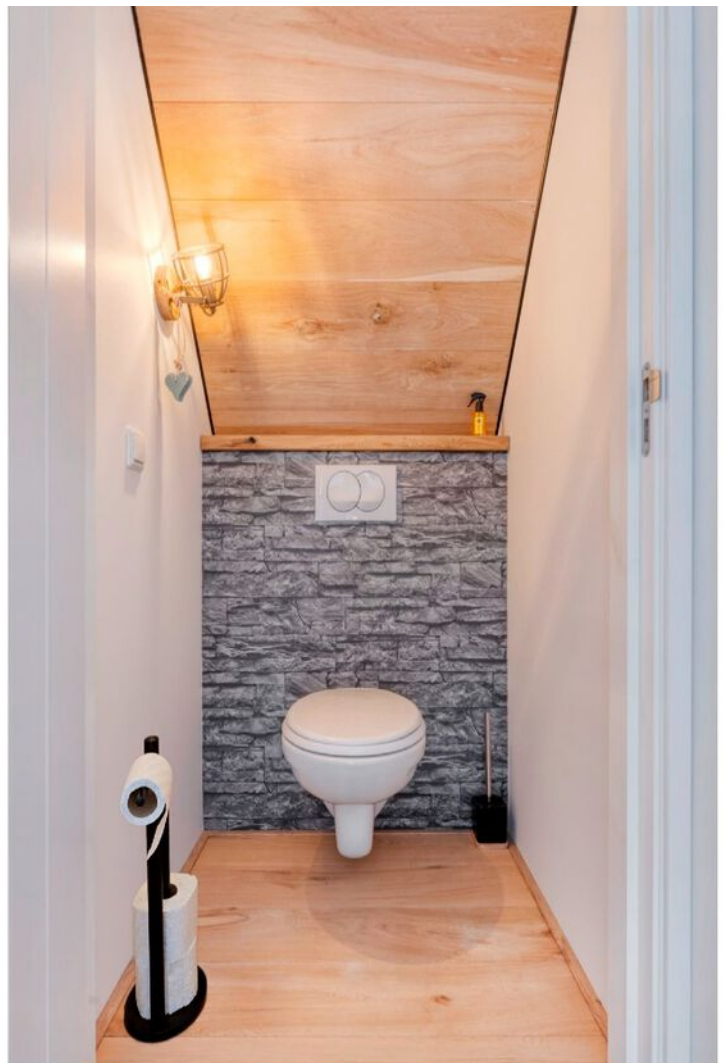
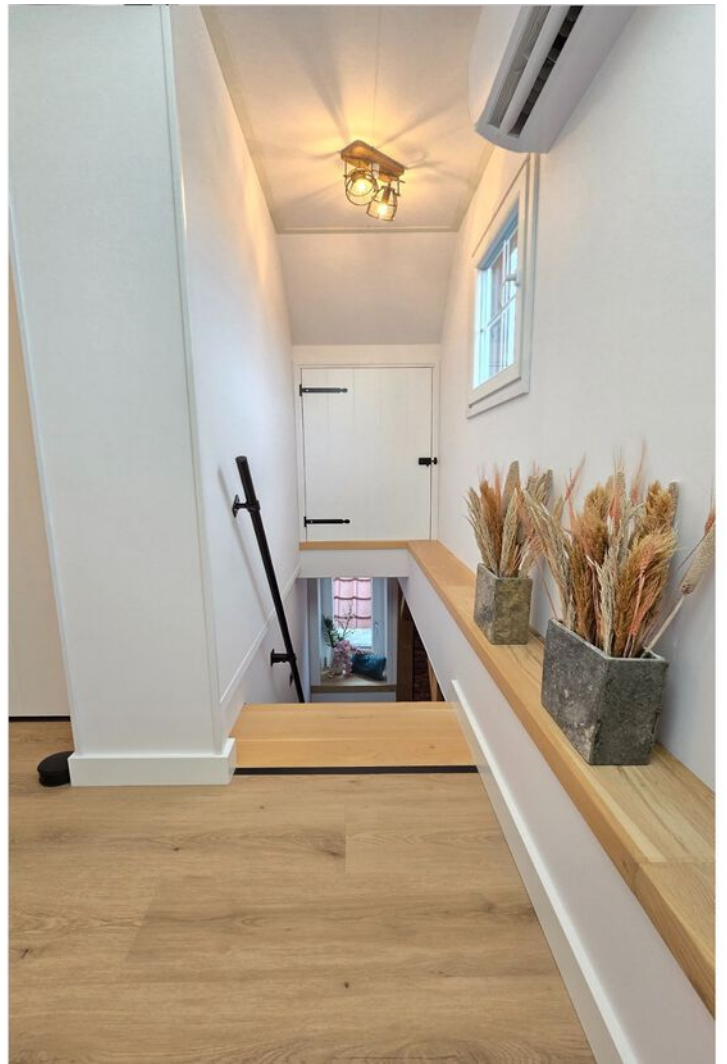
















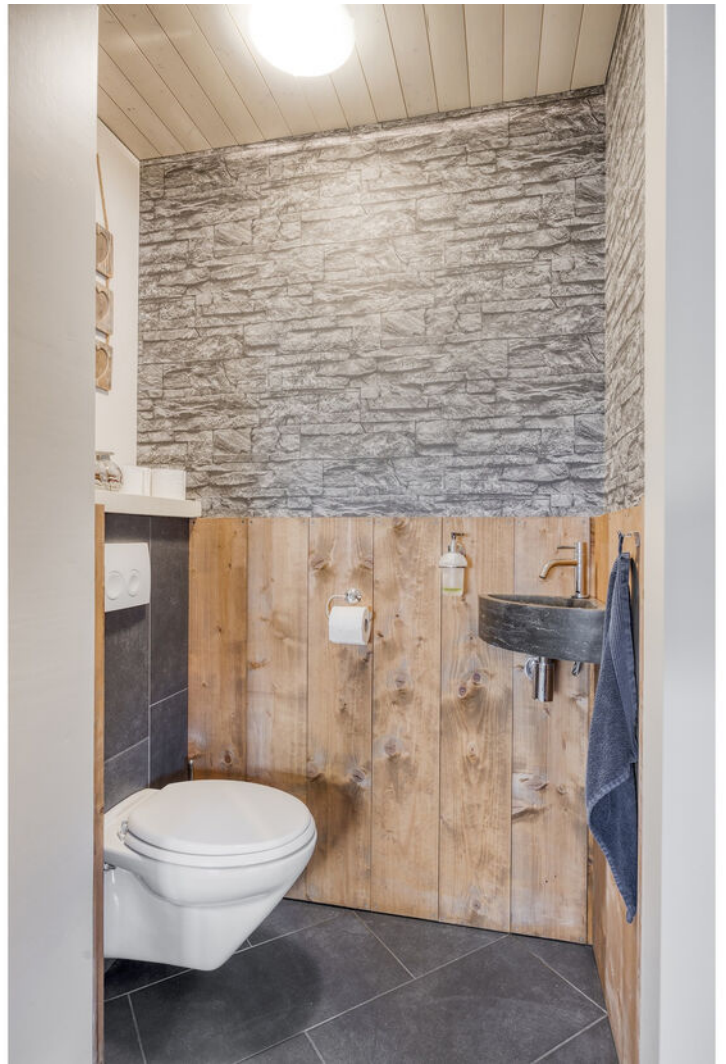




































# Begane grond, dijkniveau

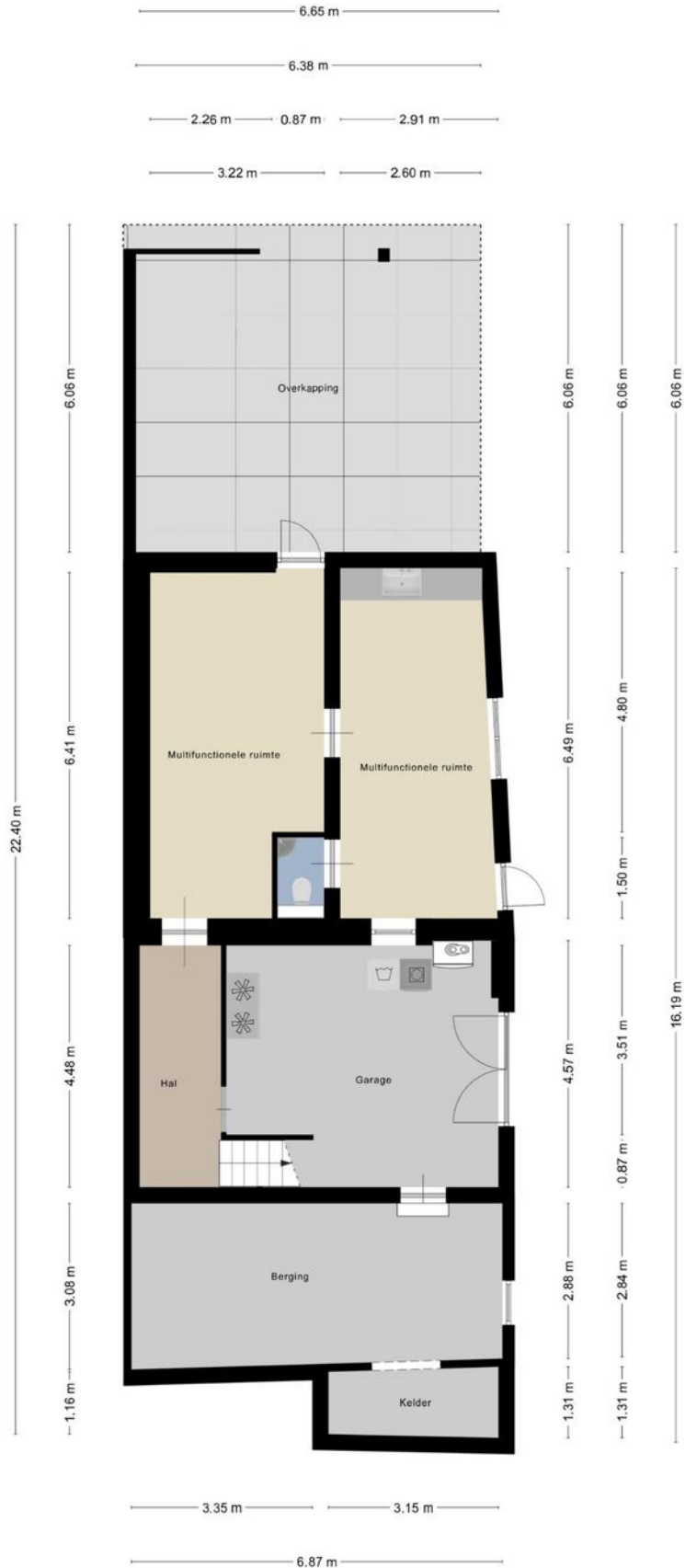


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Verdieping



# Souterrain, tuinniveau



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

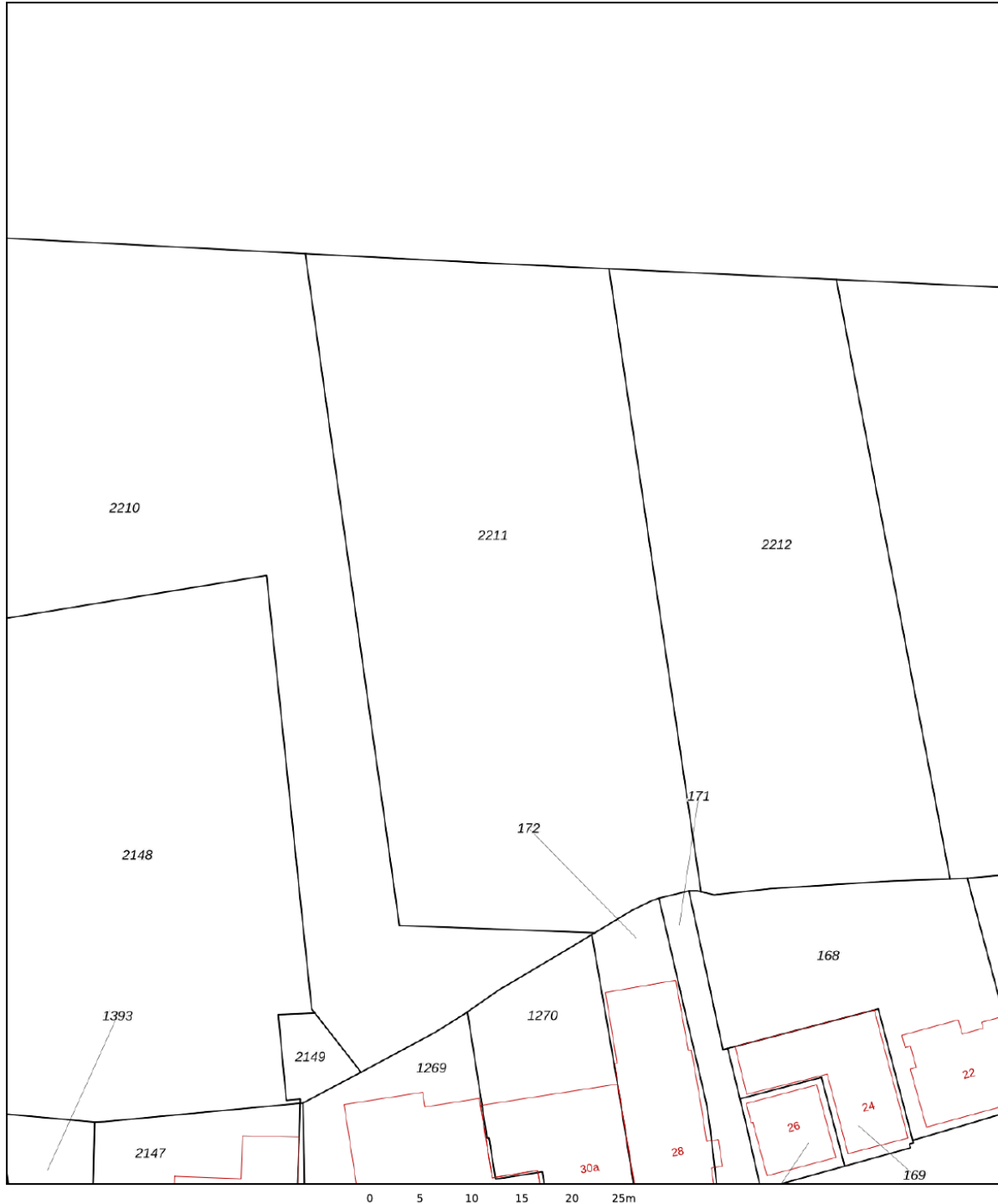
# Situatie








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bom

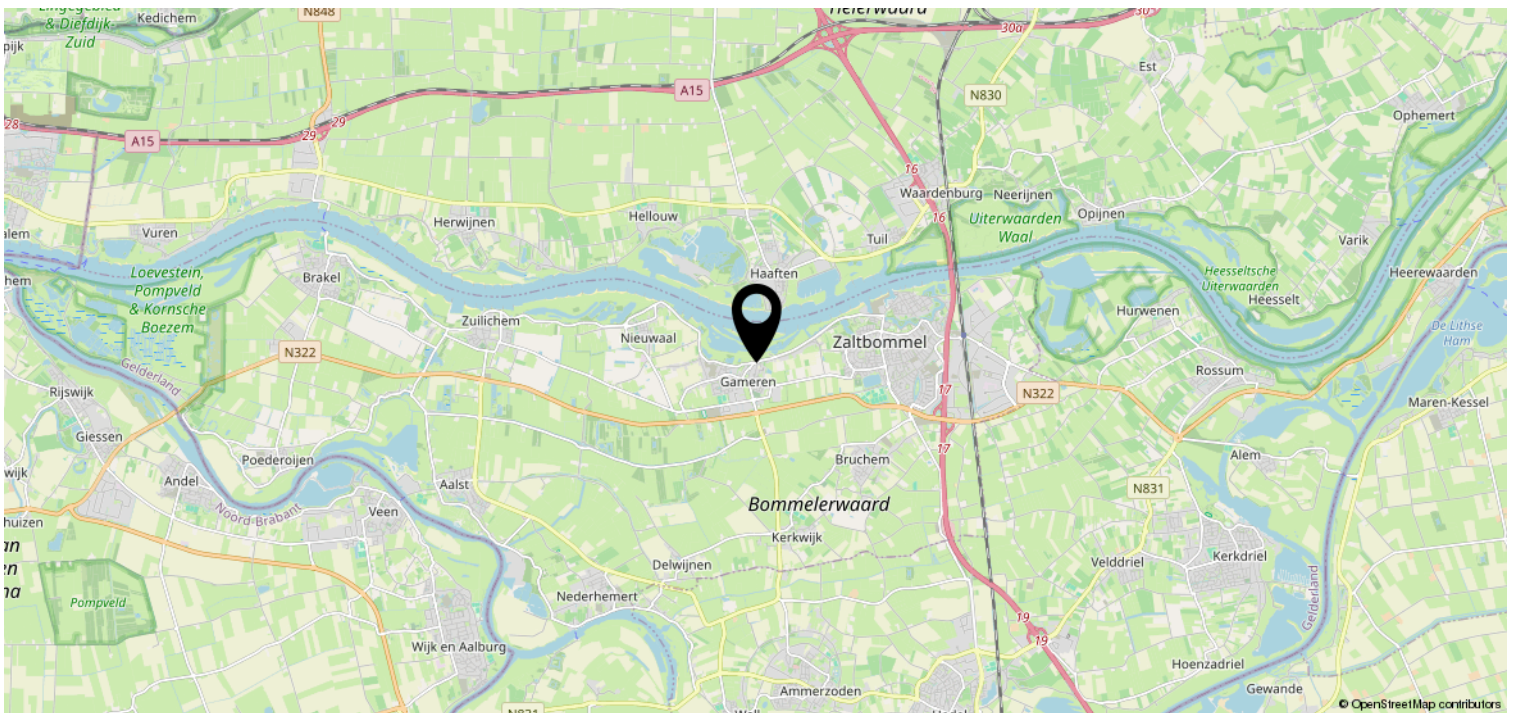
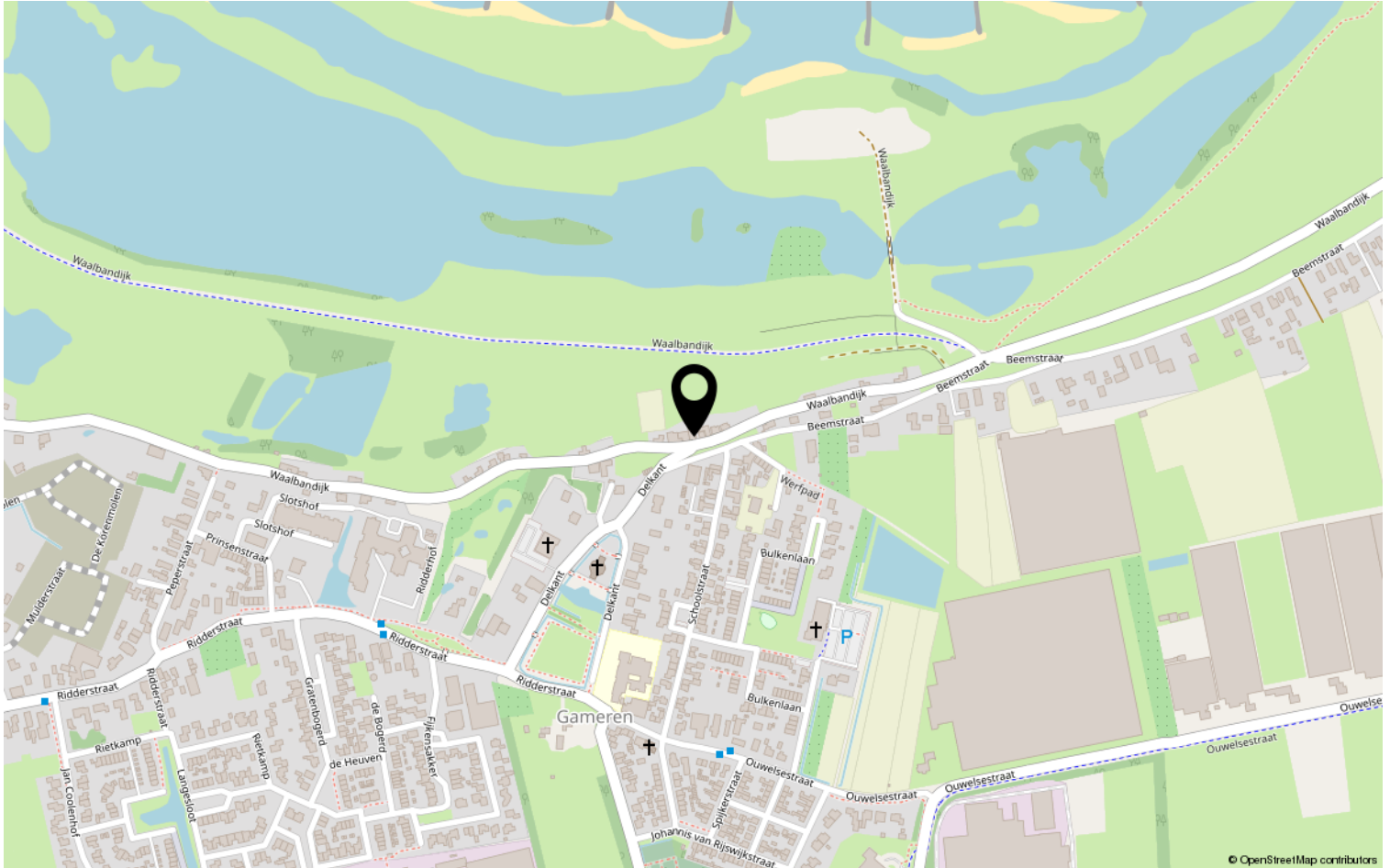


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kerkwijk	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2211	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 augustus 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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	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				
- Dressoir & tv meubel			X	
- Barkast			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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				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			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Heeft u interesse?



Pr van Oranjestraat 106  
5301 RE Zaltbommel

06-2297 5584 | [info@bommelaardij.nl](mailto:info@bommelaardij.nl)