

# Hedendaags wooncomfor



**GAMEREN** | Nieuwstraat 22

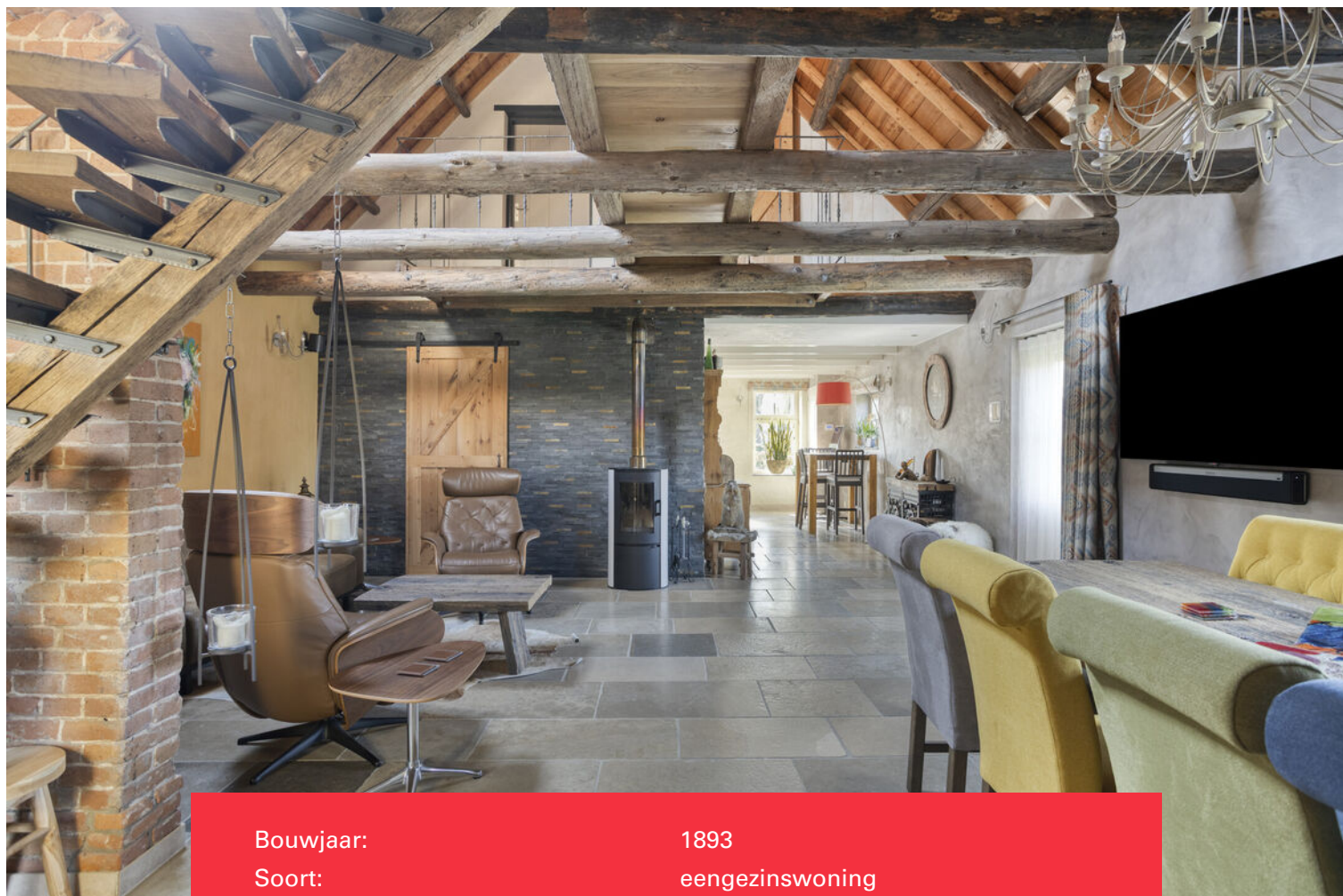
vraagprijs € 800.000 k.k.



**Nanne Smit**  
woningmakelaardij

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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1893
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	994 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	181 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1257 m <sup>2</sup>
Overige inpanidige ruimte:	87 m <sup>2</sup> (garage)
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie-label:	A

# Modern in historisch jasje

Aan de rand van Gameren ligt deze unieke vrijstaande woning uit de 19e eeuw, maar recent volledig gemoderniseerd. Met behoud van veel authentieke details is er een heerlijk comfortabel en luxueus gerealiseerd.

De entree is in de voorgevel, je staat dan gelijk in de moderne keuken met Falcon-inductie-fornuis, vaatwasmachine en een koelvriescombinatie met dubbele deur. Gelijk springt de houten balklaag in het zicht. De vloer is volledig geïsoleerd en voorzien van fraaie tegels met vloerverwarming. In de hoek van de keuken is ook de complete meterkast, met glasvezel en krachtstroom. De keuken meet ca. 18 m<sup>2</sup> en de vloer loopt door in de woonkamer. In deze prachtige ruimte kijk je tot in de nok, tussen de balken door waar de overloop op rust. In de woonkamer staat een gezellige houtkachel en is een schuifdeur naar de luxueuze badkamer. Deze is voorzien van een vrijstaand ligbad, wastafelmeubel, inloopdouche, toilet en natuurlijk vloerverwarming. Aan de achterzijde van de woning ligt een royale slaapkamer. Via deze slaapkamer is de garage bereikbaar.

Via de prachtige trap is de verdieping bereikbaar. De balken van de vroegere vloer liggen er nog en de overloop leidt je naar de riante slaapkamer die aan de voorzijde van de woning ligt. Deze beschikt aan beide zijden over een dakkapel. Verder ligt er op deze verdieping een ruimte met een toilet en een wastafelmeubel.

In de woonkamer is ook een achterdeur die toegang geeft tot de oprit en de tuin. Aan de woning vast staat de bijzonder ruime garage (87 m<sup>2</sup>), die plaats aan enkele auto's kan bieden. De garage is verwarmd, het dak is geïsoleerd, er is een elektrische roldeur, de CV-combiketel hangt er, de aansluitingen voor het witgoed zijn er ook én er staat een fonkelnieuwe thuisbatterij (17 kWh).

Achter de garage is een aanbouw met 2 ruimtes en een 3e badkamer. In een van de kamers staat een kitchenette met quooker en een wijnklimaatkastje. De badkamer is voorzien van een toilet en een douche. Rondom de goed geïsoleerde woning, ook voorzien van nieuwe kozijnen met HR++-glas, ligt een fijne tuin. Zo is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden!

Rechts langs de woning loopt de oprit en links van de woning ligt een fraai gazon. Aan de achterzijde is een groot terras, een leuk aangelegde tuin en een stukje gras.

Het huis is bijzonder grondig gerenoveerd én goed geïsoleerd, echt naar de maatstaven van nu. Het beschikt ook over een stofzuiginstallatie en is voorbereid voor een warmtepompsysteem. De 25 zonnepanelen maken het plaatje compleet!







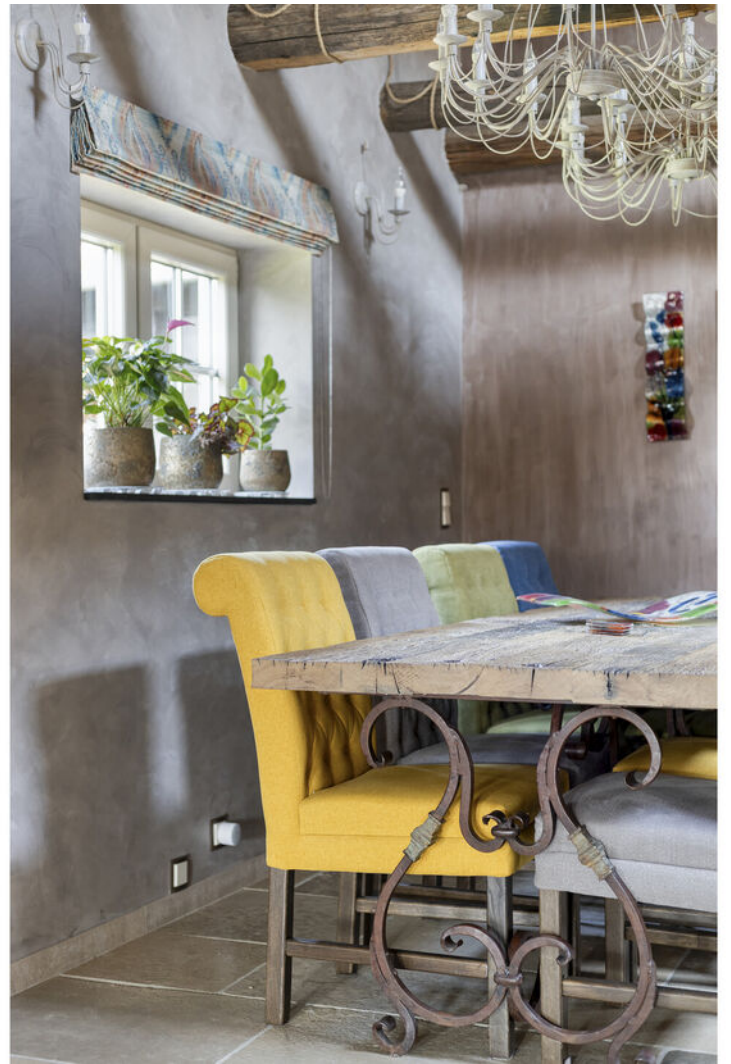




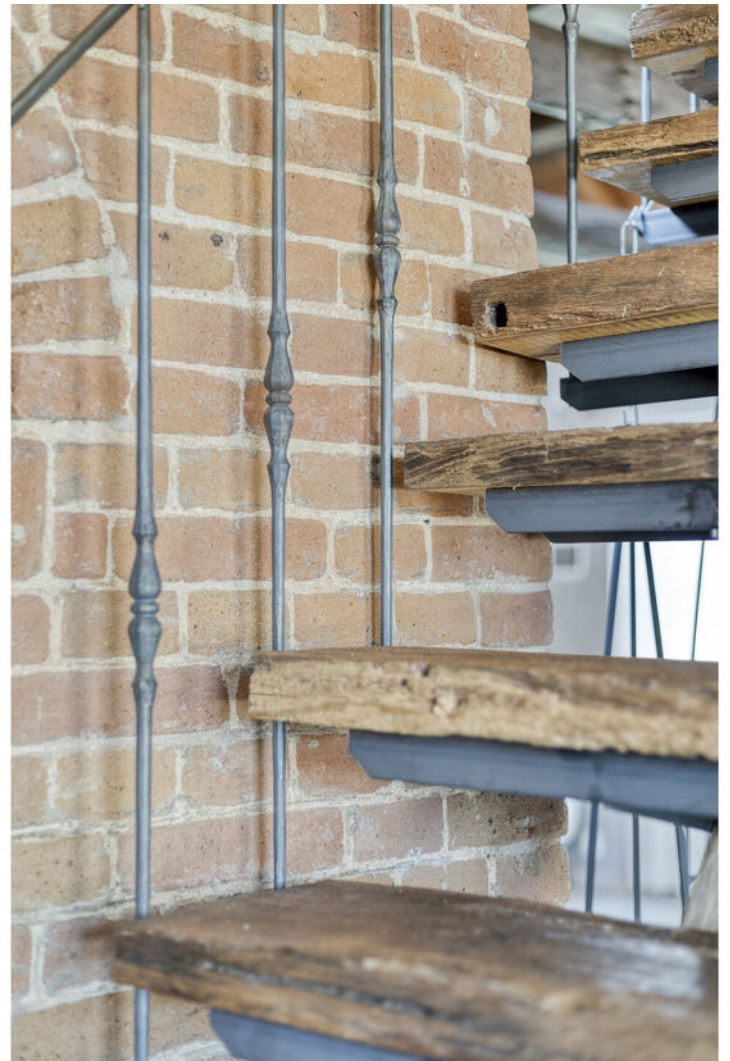






























































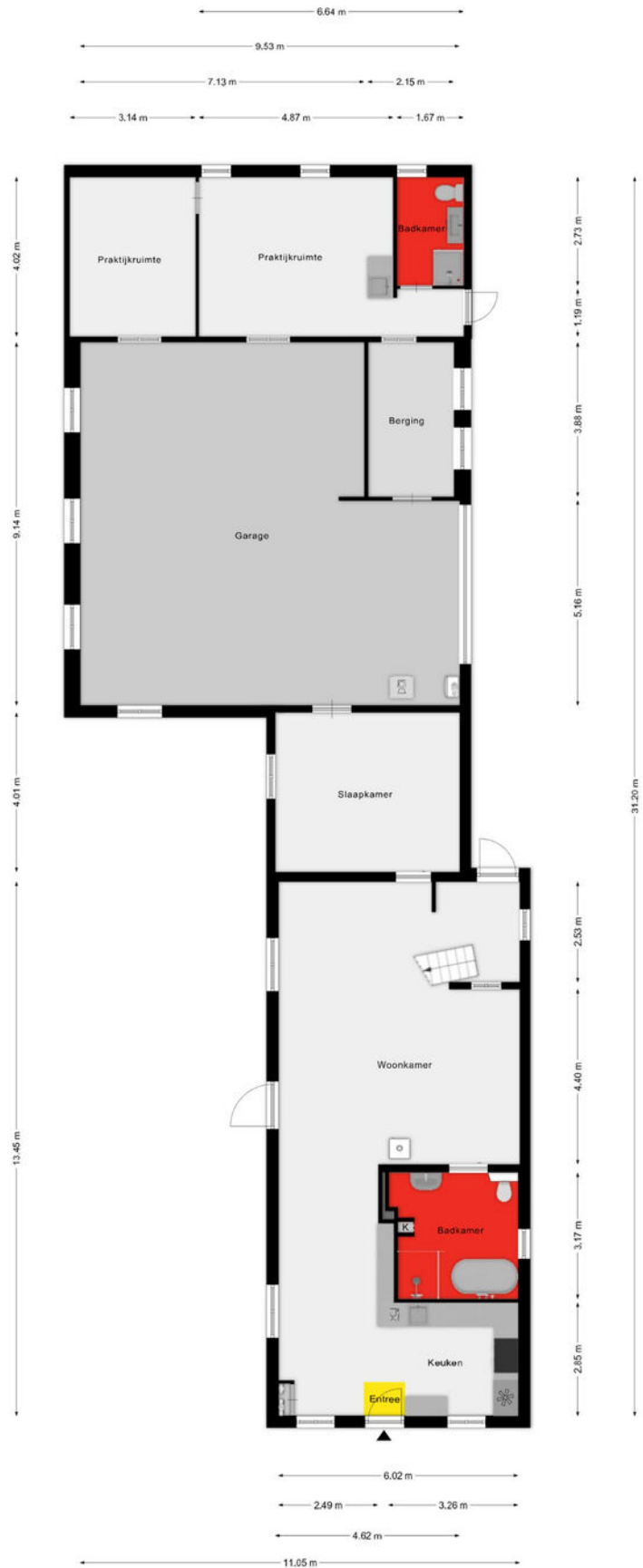




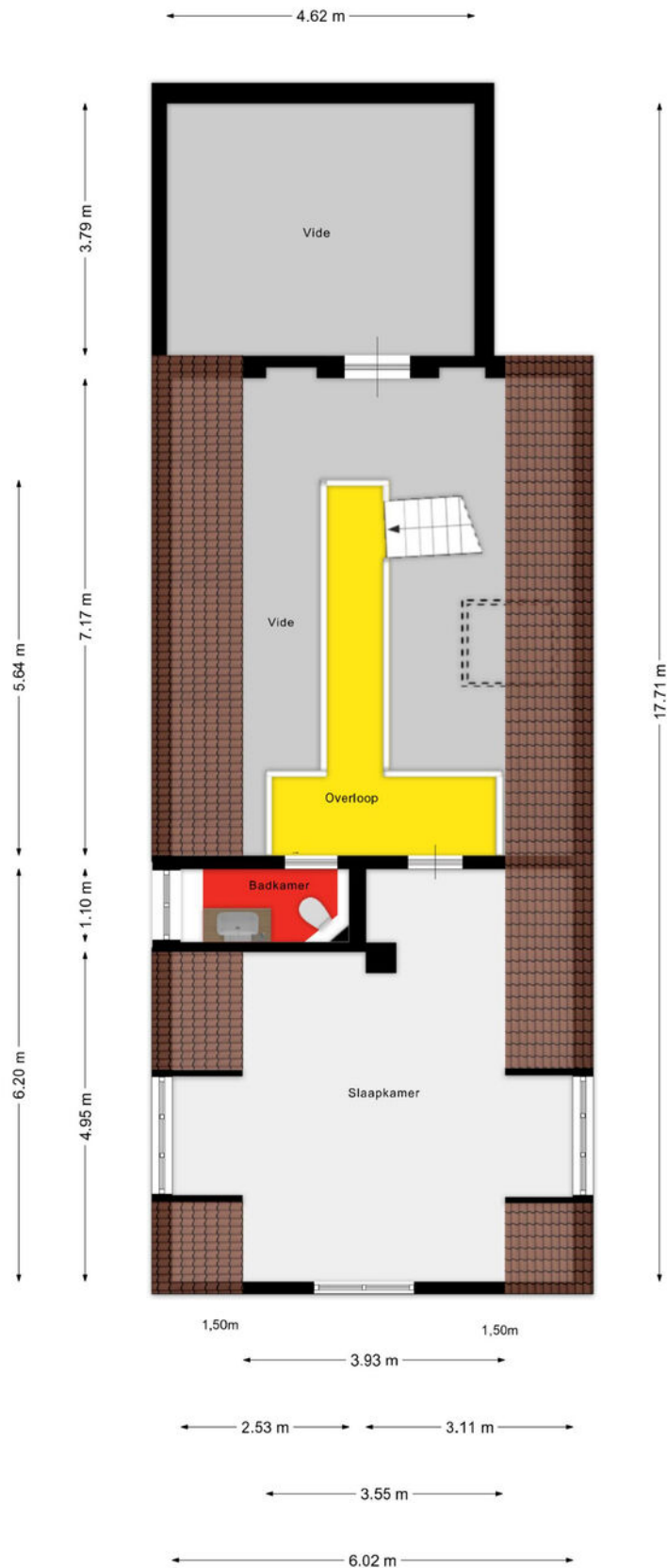
# Situatie



# Begane grond



# Verdieping








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOM

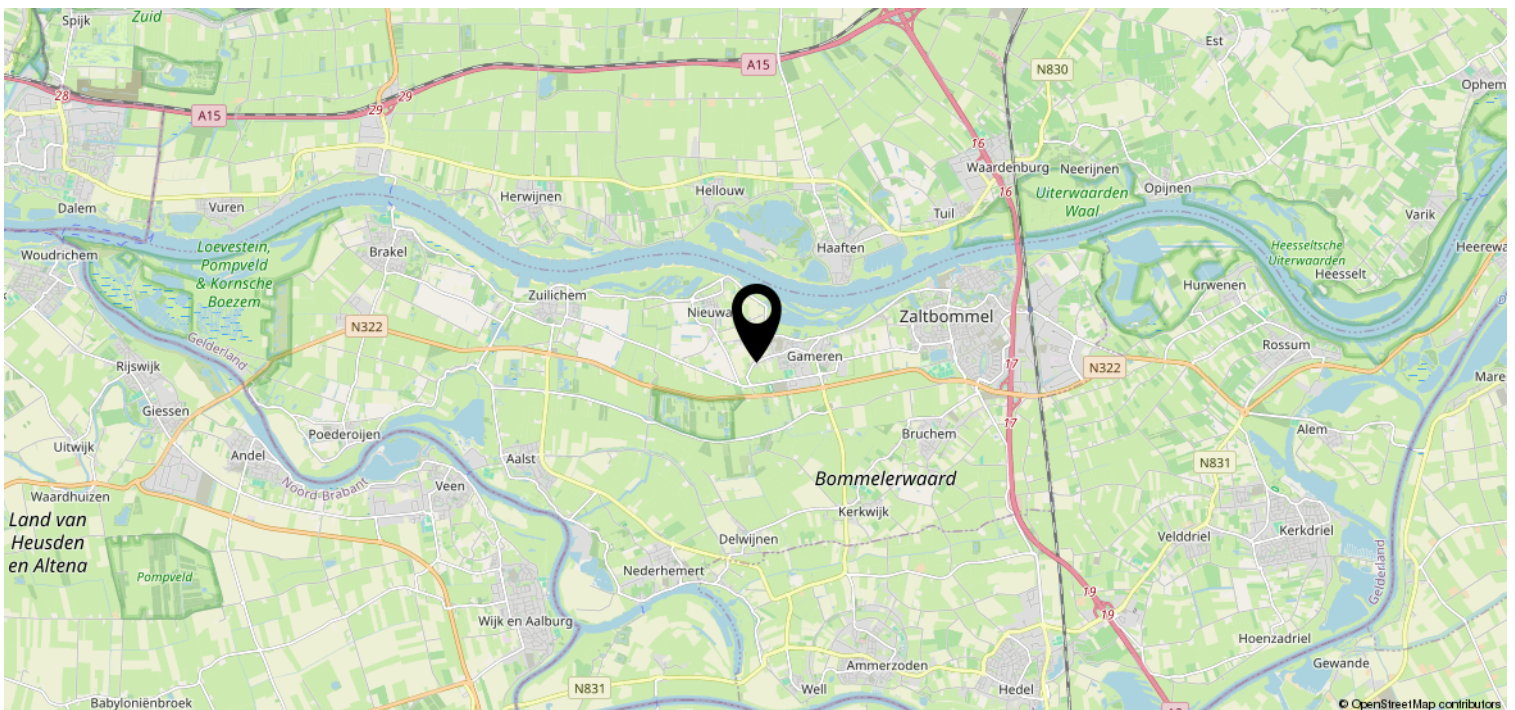
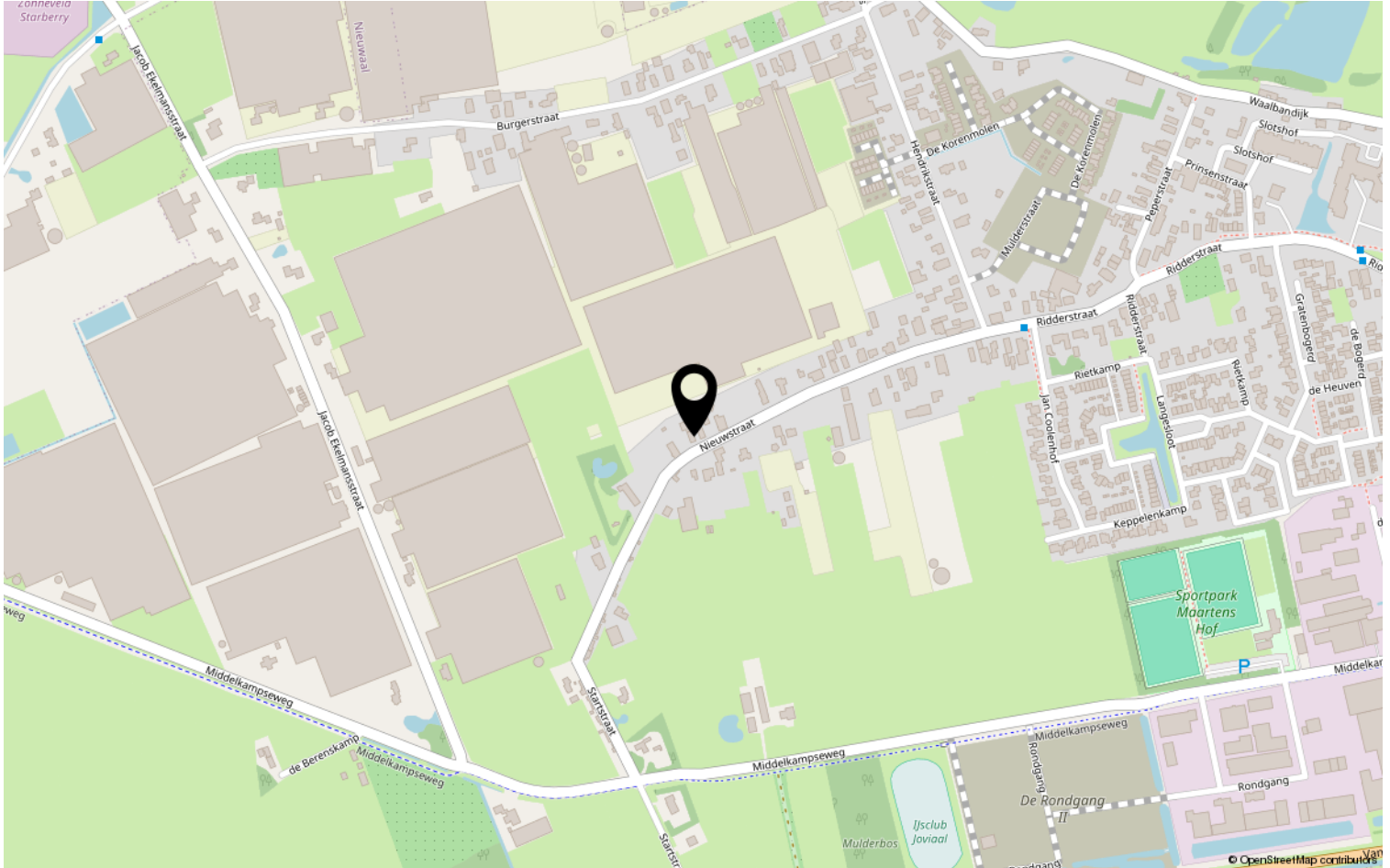


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kerkwijk	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 376	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 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.

# 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			
- Kroonluchter slaapkamer			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				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/scherf)	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)