

# Te Koop



**Gameren**

**Pouwekamp 2**

**Deze keurig onderhouden, praktische energiezuinige hoekwoning met berging en nette onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin, bevindt zich op een mooie en rustige locatie, op de hoek van een ruime straat, in het centrum van het dorp Gameren.**

<b>Vraagprijs</b>	<b>: € 469.000,- k.k.</b>
<b>Perceel</b>	<b>: 213 m<sup>2</sup></b>
<b>Woonopp</b>	<b>: 108 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud</b>	<b>: 370 m<sup>3</sup></b>
<b>Bouwjaar</b>	<b>: 1986</b>
<b>Aanvaarding</b>	<b>: in overleg</b>

## Inleiding object

Deze keurig onderhouden, praktische instapklare hoekwoning met berging en onderhoudsvriendelijke tuin, ligt op een mooie, rustige locatie op de hoek van een ruime straat, in het centrum van het dorp Gameraen. Alle voorzieningen zijn in de buurt, verschillende winkels voor de dagelijkse boodschappen, zoals een slagerij, bakkerij en een supermarkt. De basisschool en kerken bevinden zich ook op korte afstand van de woning. Gameraen is een dorp in de Gemeente Zaltbommel, in de provincie Gelderland en telt ongeveer 2830 inwoners. Het is een mooi landelijk dorp dat ligt langs de Waal met veel authentieke boerderijen, dijkhuisjes en prachtige natuurgebieden in de uiterwaarden. Het dorp is centraal gelegen, de naastliggende stad Zaltbommel met de A2 en het NS-station is in een paar minuten te bereiken.



## Staat van onderhoud

De woning is in 1986 gebouwd en is keurig onderhouden. Het is een praktische instapklare woning met een woonkamer met open keuken, de keuken is voorzien van een modern keukenblok van 2017. In de aanbouw aan de zijkant van de woning bevindt zich een bijkeuken, maar kan eventueel ook als slaapkamer of kantoorruimte ingericht worden. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de grootste eventueel gesplitst kan worden, zodat het drie slaapkamers worden. De badkamer is ook van 2017 en is in prima staat. Op het dak van de woning liggen 10 zonnepanelen, wat zorgt voor een energiezuinige woning, recent is er een energielabel A afgegeven. De voor- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd. De achtertuin is grotendeels bestraat, boven het terras bevindt zich een uitschuifbaar zonnescherm. De achtertuin is geheel omzoomd en er is veel privacy. De berging heeft twee gedeeltes, een chill-ruimte met een bar en een gedeelte is bergruimte met aan de voorzijde een overkapping. Kortom, een praktische energiezuinige woning met veel woongenot, op een mooie, rustige locatie in het centrum van Gameren!



## Constructief

De woning is traditioneel gebouwd, gevels zijn uitgevoerd in metselwerk met spouwmuurconstructie, betonnen verdiepingvloeren en houten kozijnen met geïsoleerde beglazing. De woning heeft een zadelkapconstructie met betonpannen gedekt.

De berging is uitgevoerd in metselwerk en aan de buitenkant bekleed met houten potdekseldelen en een platdakconstructie.

De berging heeft twee gedeeltes en een overkapping aan de voorzijde. Afmetingen berging: bergruimte 3,25 m x 2,60 m. chillruimte: 5,20 x 3,15 m. overkapping: 5,20 x 1,40 m.



## Indeling begane grond

Hal met meterkast, geeft toegang tot de woonkamer met open keuken. De meterkast is voorzien van 5 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



## Woonkamer

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning, is voorzien van een trapkast en geeft toegang tot de open keuken.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.





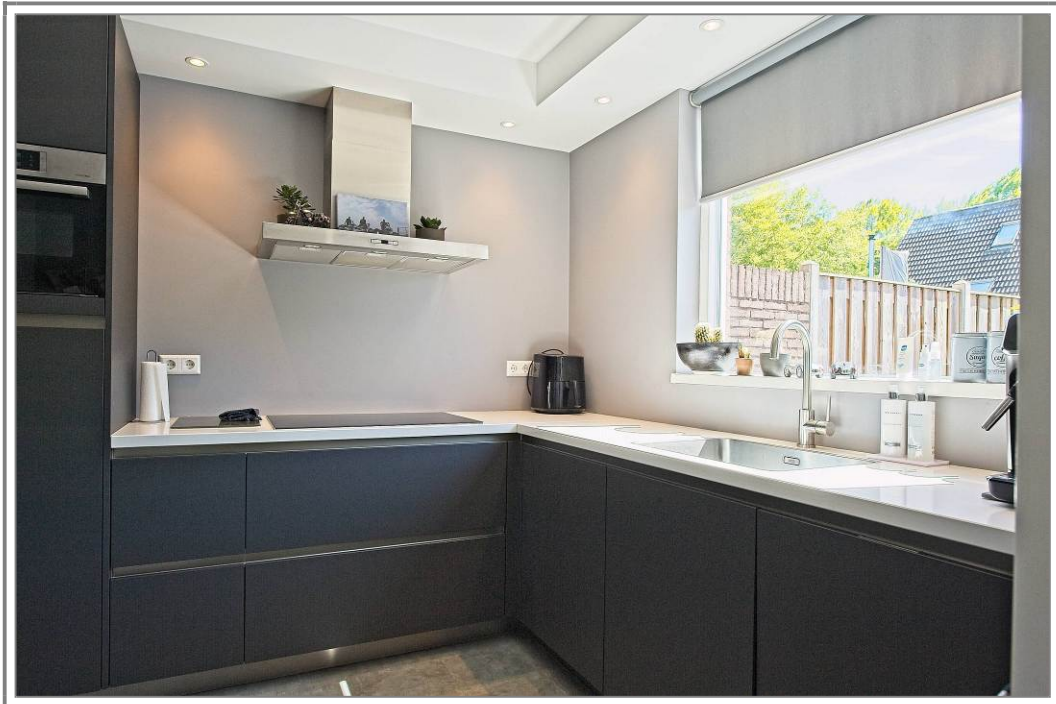
## Keuken

De open keuken heeft een L-vormig keukenblok (2017) voorzien van een aanrechtblad van composiet, een 5-pits inductiekookplaat, rvs afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Ook is er toegang tot het portaal met toilet, trapopgang en achteringang.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk met inbouwspots.



## Portaal

Het portaal aan de achterzijde van de woning is voorzien van een toilet, bergkast, trapopgang en een loopdeur naar het terras, ook is er toegang tot de bijkeuken met witgoedaansluitingen.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



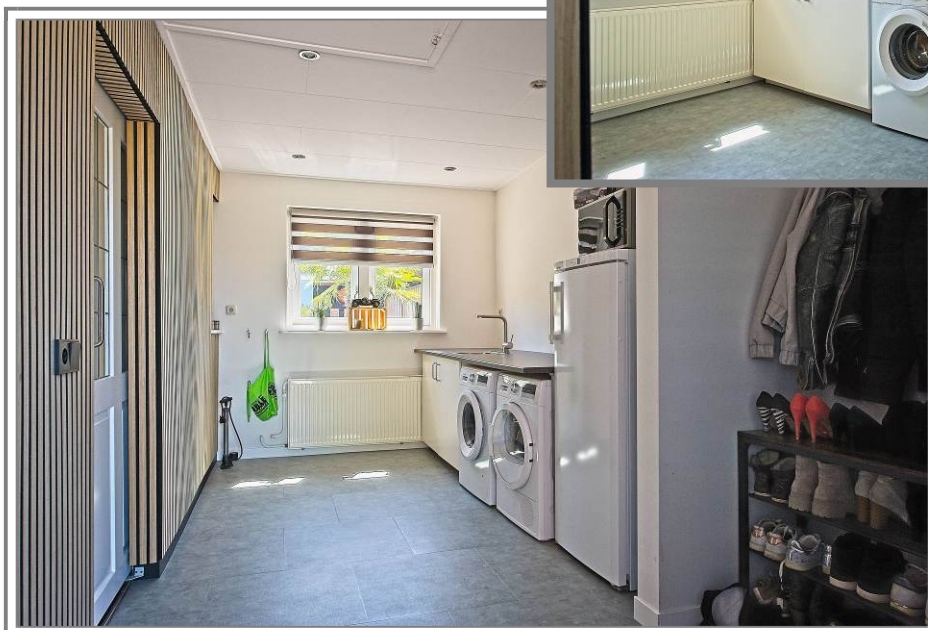
## Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van witgoedaansluitingen en een aanrechtblad met wasbak en bergruimte. D.m.v. een vlizotrap is de bergzolder boven de bijkeuken te bereiken. Er bevindt zich een loopdeur naar het paadje aan de voorzijde van de woning.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: stucwerk en akoestische panelen.

Plafondafwerking: stucwerk.



## Eerste verdieping

Overloop met een vaste trapopgang naar de tweede verdieping, geeft toegang tot twee slaapkamers en een badkamer.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



## Slaapkamer 1

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een dakraam.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



## Slaapkamer 2

Deze grootste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning en heeft twee dakramen voor veel lichtinval. Eventueel kunnen er twee slaapkamers van gemaakt worden.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



## Badkamer

De badkamer (2017) is voorzien van een ligbad, douchecabine met glazen deur, badmeubel met wastafel en spiegel en een radiator.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: wandtegels.

Plafondafwerking: pvc.



## Tweede verdieping

D.m.v. een vaste trapopgang achter een loopdeur is er toegang tot de tweede verdieping met bergruimte achter knieschotten en twee dakramen. Het is een prima ruimte voor een extra slaapkamer.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: isolatieplaten.



## Berging

De berging in de achtertuin heeft twee gedeelten en een overkapping aan de voorzijde, het rechtergedeelte heeft een schuifdeur en is voorzien van een bar (ter overname). Het linker-gedeelte is bergruimte en heeft een loopdeur. Afmetingen links: 3,25 m x 2.60 m. rechts: 5,20 x 3,15 m. Overkapping: 5,20 x 1,40 m.



## Tuin

De voor- en achtertuin zijn keurig en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De voortuin heeft siergrind, looppaadjes naar de deur en een sierhek rondom. De achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van mooie palmbomen. Aan de achterzijde bevindt zich de berging met overkapping. De achtertuin is geheel omzoomd door een schutting van tuinhout, wat veel privacy geeft.



## **Parkeergelegenheid**

Er is parkeergelegenheid op de parkeerplaatsen voor de woning.

## **Kadastrale gegevens**

Gemeente Kerkwijk, sectie P, nummer 1049, groot 2 are en 13 centiare.

## **Bijzonderheden**

Deze praktische hoekwoning is geschikt voor alle leeftijdsgroepen, de woning staat in een rustige straat, dichtbij alle voorzieningen in het centrum van het dorp.

## **Algemeen**

Deze informatie treft u ook aan op:

- [www.gerardvosmakelaardij.nl](http://www.gerardvosmakelaardij.nl)
- [www.funda.nl](http://www.funda.nl)
- [www.huislijn.nl](http://www.huislijn.nl)
- [www.jaap.nl](http://www.jaap.nl)

## **Brochure**

De in deze brochure verstrekte informatie dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding en een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## **Bezichtiging**

Als na het bekijken van de brochure uw interesse is gewekt, zijn wij uiteraard bereid een afspraak met u te maken om het desbetreffende pand uitgebreid te bezichtigen.

Een bezichtiging is eveneens voor de verkoper een enerverende aangelegenheid.

Wij stellen het dan ook zeer op prijs wanneer u uw bevindingen, dus ook als die negatief zijn, binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kantoor kenbaar wilt maken.

## **Samenstelling van de gegevens**

Ondanks dat deze brochure met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolkomenheden in de omschrijving, bijlagen en/of tekeningen aanwezig zijn.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

## **Opdracht**

De eigenaar van dit pand heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning, hetgeen voor de koper geen financiële consequentie inhoudt.

## **Bijlagen**

In de bijlagen treft u aan:

- Kadastrale kaart
- Omgevingskaart
- Plattegrond van de woning
- Lijst roerende zaken

## **Verkopend makelaar**

### **Gerard Vos Makelaardij & Taxaties**

Maasdijk 2a

5317 KR Nederhemert

Telefoon: 0418-551992

Mobiel: 06-53468059

Fax: 0418-551909

E-mail: [info@gerardvosmakelaardij.nl](mailto:info@gerardvosmakelaardij.nl)

Internet: [www.gerardvosmakelaardij.nl](http://www.gerardvosmakelaardij.nl)

## **Openingstijden kantoor**

Maandag tot en met vrijdag: van 9.00 tot 18.00 uur

's avonds: van 19.00 tot 21.00 uur

Buiten onze openingstijden zijn wij u van dienst op afspraak.

Geheel vrijblijvend kunnen wij u uitvoerig informeren over de mogelijkheid tot verkoop van uw eigen onroerend goed, etc.

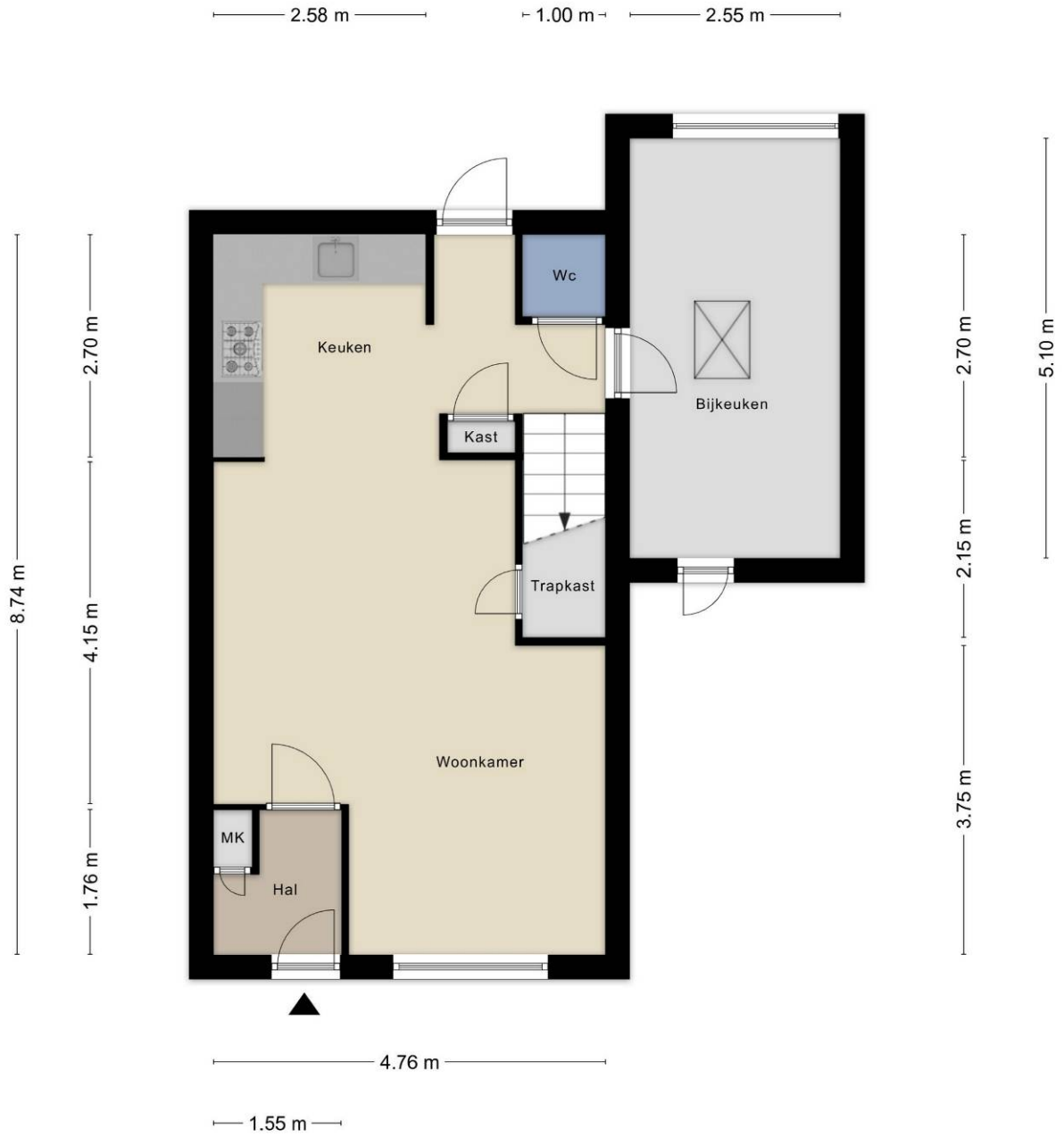
Uiteraard kunt u bij aankoop van deze woning u laten bijstaan door uw eigen makelaar die uw belangen optimaal kan behartigen.

Voor onderstaande zaken, ongeacht of deze roerend dan wel onroerend zijn, is bij het verlenen van de verkoopopdracht het volgend afgesproken :

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheidingen / tuinpoorten	*			
Beelden/potten		*		
Vijver met toebehoren;			*	
Buitenverlichting		*		
Houten buitenberging / tuinhuisje	*			
GFT container / Restafvalcontainer / gifbak ( eigendom gemeente )	*			
Bloemenkas			*	
Vlaggenhouder			*	
Voet droogmolen			*	
Antenne / Schotelantenne met receiver/decoder			*	
Brievenbus / groene PTT-bus			*	
Voordeurbel / belinstallatie / gong	*			
Veiligheidsslotsen / veiligheidsbeslag / bijzetslotsen			*	
Alarminstallatie met/zonder abonnement op meldkamer			*	
Rolluiken			*	
Zonwering buiten (luifel)	*			
Zonwering binnen			*	
Gordijnrails			*	
Overgordijnen			*	
Vitrages / valletjes			*	
Rolgordijnen	*			
Losse horren / rolhorren				*
Vloerbedekking			*	
Parketvloer(en) / Laminaatvloer(en)			*	
C.V. installatie met toebehoren			*	
Gaskachel			*	
(Klok) Thermostaat				*
Houtkachel			*	
Nadien aangebrachte isolatievoorzieningen zoals voorzetramen, radiatorfolie e.d.			*	
Vuurplaat en accessoires open haard			*	

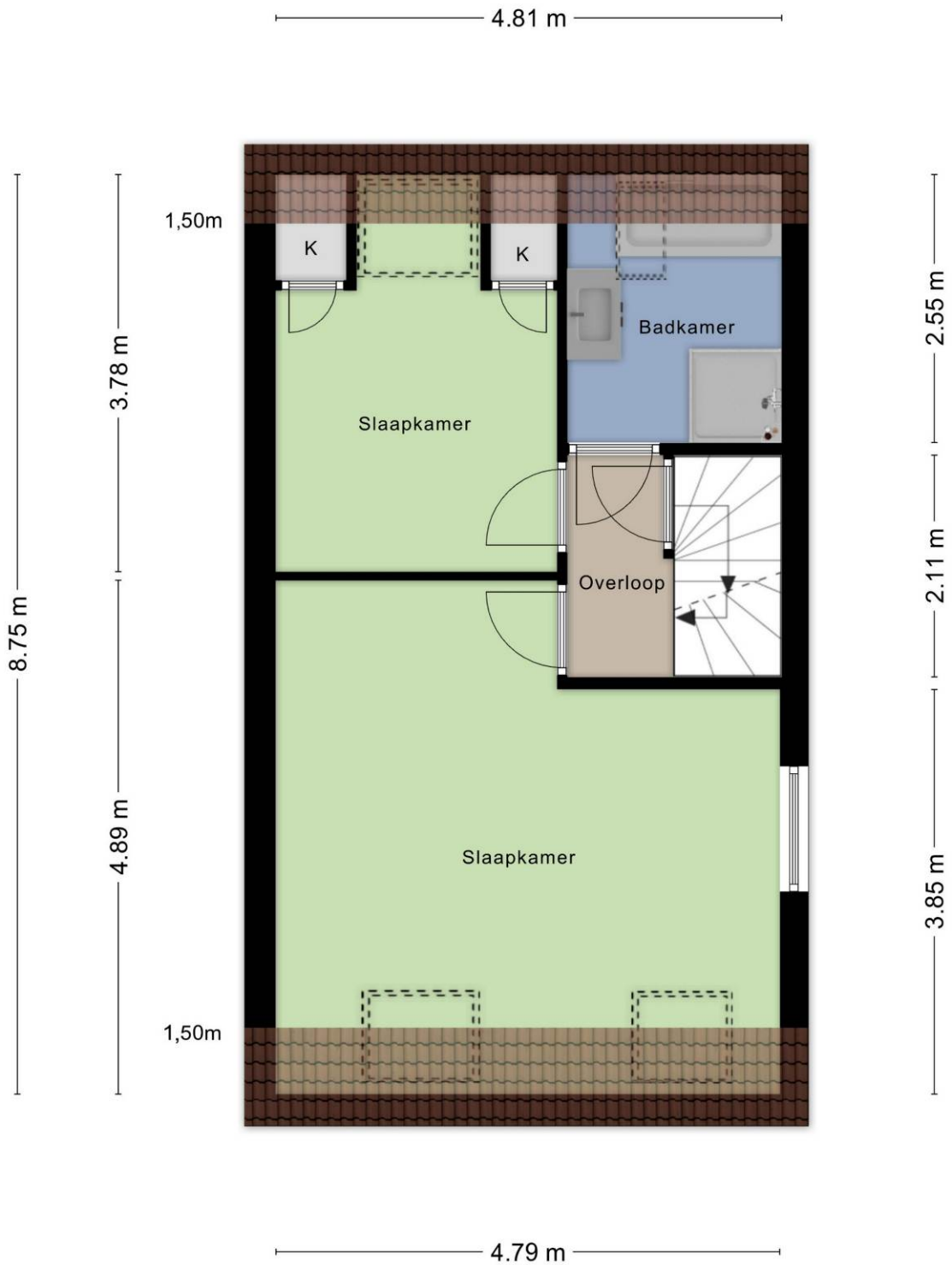
ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Keukeninrichting met bovenkasten, indirecte werkverlichting indien aanwezig	*			
Ingebouwde of losstaande Keukenapparatuur;				
▪ Kookplaat	*			
▪ Afzuigkap	*			
▪ Koelkast	*			
▪ Diepvrieskast		*		
▪ Vaatwasser	*			
▪ Oven	*			
▪ Magnetron		*		
▪ Combi-oven	*			
▪ Geïntegreerd koffieapparaat			*	
Inbouwverlichting, spots, dimmers	*			
Opbouwverlichting, te weten;				
Hanglampen		*		
Plafonnières	*			
Kasten/ Spiegelwanden			*	
Boekenplanken / legplanken			*	
Legplanken in trapkast / kelderkast / vaste kasten	*			
Losse kasten		*		
Wastafels met bijbehorende accessoires zoals spiegel, planchet, bekerhouders, handdoekdrager.	*			
Toiletaccessoires zoals toiletrolhouder, toiletbril, spiegel.	*			
Badkameraccessoires zoals spiegel, planchet, kranen, zeepbakje, douchescherm	*			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		*		
Telefooncentrale met telefoontoestellen			*	
Losse telefoontoestellen			*	
Internet – Kabelmodem		*		
Zaken die geen eigendom zijn van verkoper maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten, huur-koopcontracten over te nemen zijn (bijv. keuken, open haard, cv-ketel, boiler geiser, kunststof kozijnen etc.			*	
Overige; <b>Grote kast in slaapkamer</b>				*
<b>Buitentafel 4 persoons</b>				*
<b>Bartafel in de schuur</b>				*

# Begane grond



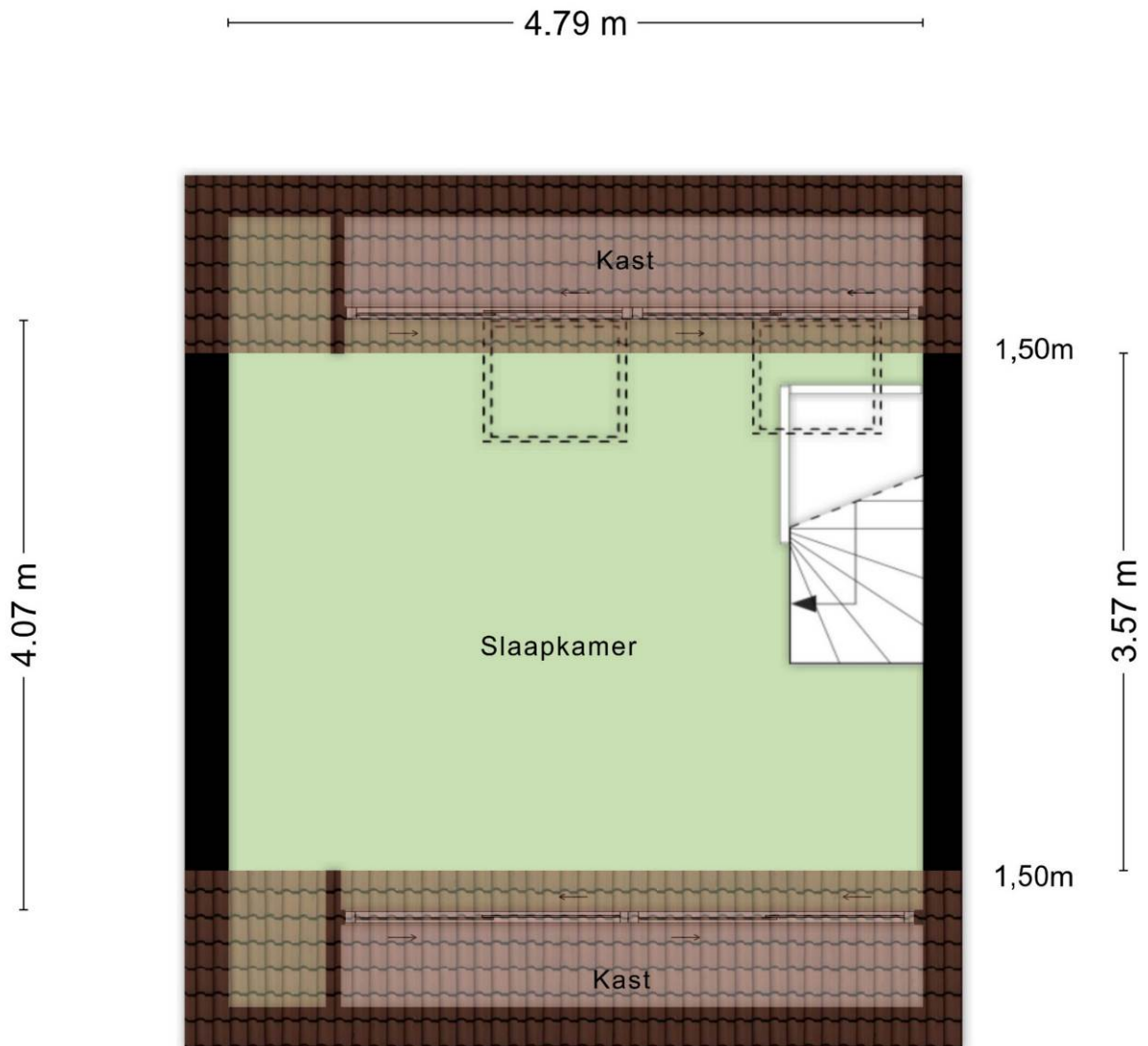
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



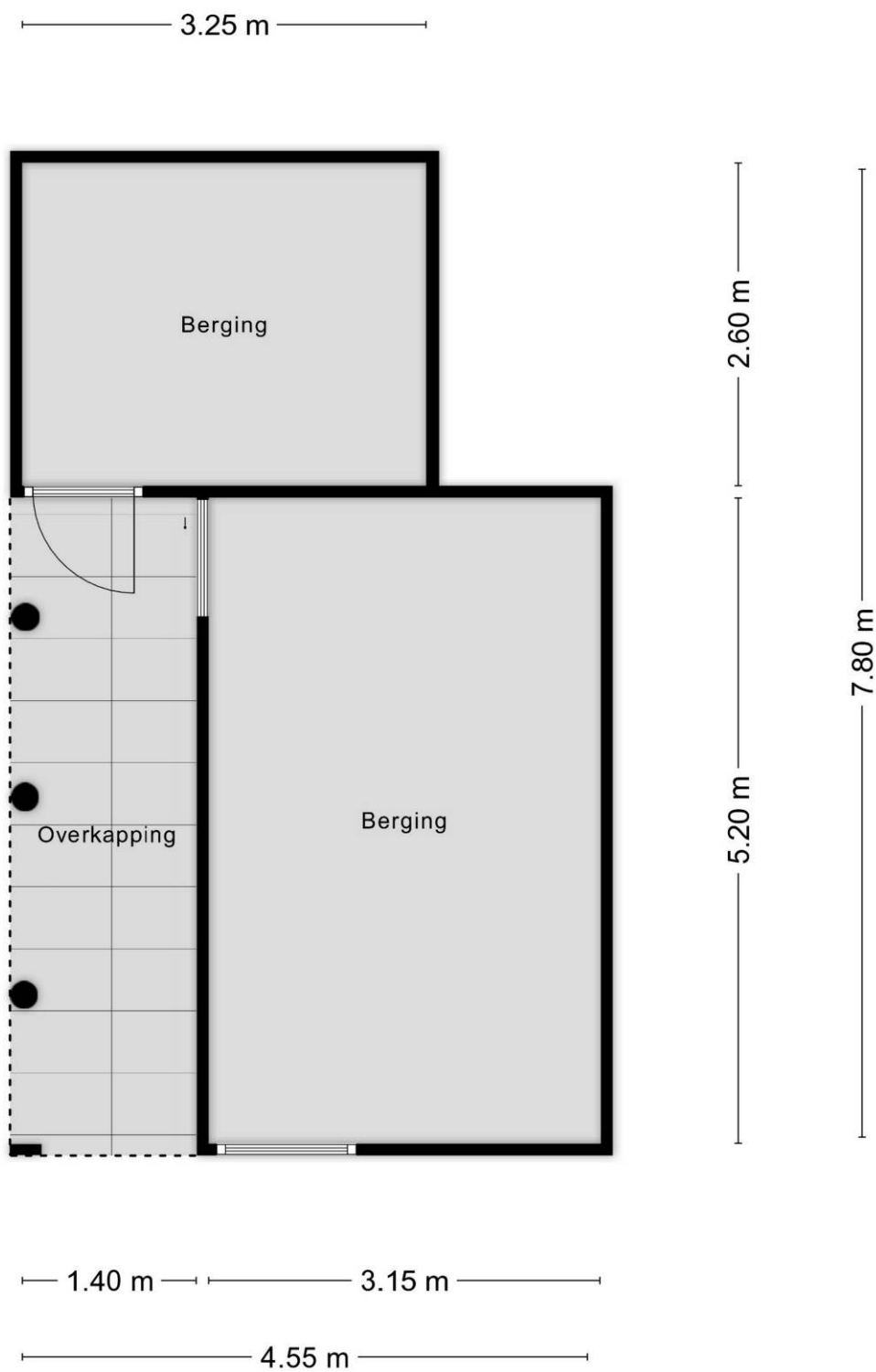
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kerkwijk</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 1049</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---