



BEEMSTRAAT 44, GAMEREN

Unieke kans: Luxe recent helemaal vernieuwde woonboerderij
Op een toplocatie aan de dijk in Gameren
Diverse woon- en werkmogelijkheden - ruim 2.400 m² perceel



BEEMSTRAAT 44, GAMEREN

Rietgedekte woonboerderij die in 2025 volledig is verbouwd tot een modern en luxe droomhuis waar werkelijk alles klopt. Op een perceel van ruim 2.400 m², biedt deze woonboerderij talloze mogelijkheden voor verschillende woon- en leefwensen. Denk aan royaal en comfortabel wonen met een groot gezin, een combinatie van wonen en werken aan huis, een praktijk- of kantoorruimte, mantelzorg, een B&B of een plek waar oudere kinderen zelfstandig kunnen verblijven. Dankzij de slimme indeling, de royale ruimtes en meerdere entrees laat de woning zich volledig aanpassen aan jouw manier van wonen en leven. Je woont hier aan een karakteristieke dijklocatie, omringd door groen, rust en ruimte. De Beemstraat is een geliefde plek in Gameren, een vriendelijk Gelders dorp waar sfeer, natuur en een prettig leefklimaat samenkomen. Vanuit huis wandel of fiets je zo langs de uitgestrekte uiterwaarden; de perfecte plek voor iedereen die houdt van een landelijke, groene en ontspannen woonomgeving. Tevens is de woning ideaal gelegen t.o.v. de uitvalswegen.

Algemene informatie

Soort woning:	Woonboerderij
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1870
Perceeloppervlakte:	2430 m ²
Woonoppervlakte:	409 m ²
Inhoud:	1449 m ³
Aantal kamers:	12
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Prachtige, luxe woonboerderij
- Energielabel A+
- In 2025 volledig verbouwd met gebruik van luxe materialen
- Perceel van 2.430 m²
- Uitzonderlijk veelzijdig woonconcept
- Ideaal voor wonen en werken aan huis, mantelzorg, praktijkruimte of groot gezin
- Multifunctionele ruimtes met meerdere entrees
- Prachtige diepe tuin met alle privacy, veel groen en weids uitzicht
- Carport: ideaal voor caravan of aanhangwagen
- Toplocatie aan de dijk in Gameren / nabij Zaltbommel
- Dichtbij zowel Utrecht als 's-Hertogenbosch

BEGANE GROND - VOORHUIS

Entree

De entree bevindt zich precies in het hart van de woning.

In de ruime hal vind je een modern toilet met fonteintje, een kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger en een praktische garderobekast. Vanuit hier geven beide zijden van de woning toegang tot verschillende leefruimtes, waardoor de indeling zich uitstekend leent voor diverse woonvormen en gebruiksmogelijkheden.

Woonkamer

Zodra je binnenkomt ervaar je de warme, sfeervolle uitstraling van dit prachtige voorhuis.

De woonkamer heeft een balkenplafond, speels ingedeelde ruimtes, veel lichtinval door de vele ramen en prachtige halfronde raampjes die zorgen voor karakter. Er is een houtkachel aanwezig voor extra sfeer.

Alles is modern en perfect afgewerkt, met een luxe uitstraling en een PVC-vloer met vloerverwarming.

Woonkeuken

Aan de voorzijde ligt de royale woonkeuken – een plek waar je heerlijk kunt koken, leven en samenkomen.

Je beschikt over een groot kookeiland met een inductiekookplaat inclusief geïntegreerde afzuiging.

De strakke kastenwand bevat werkelijk alles wat je nodig hebt: twee combi oven-/magnetrons, een Quooker, een koelkast, een diepvries en een vaatwasser.

Daarnaast is er volop plek voor een ruime eettafel en geven openslaande deuren toegang naar buiten.

Vanuit de keuken loop je door naar de voorkamer / werkruimte – ideaal als werkkamer, hobbykamer of speelplek.

Hier bevindt zich ook de ketelruimte met technische installaties, warmtepomp en vloerverwarmingsverdeling.

Loop je verder door, dan kom je in een speelkamer / tv-kamer onder de trap en uiteindelijk weer terug in de woonkamer – een prachtige, logische rondloop.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.











EERSTE VERDIEPING - VOORHUIS

De eerste verdieping van het voorhuis is in 2025 volledig nieuw gerealiseerd.
De ruime overloop is uitgerust met airconditioning en leidt je naar vier smaakvolle slaapkamers.

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een prachtig hoog plafond met zichtbare balken, wat direct een luxe en rustgevende sfeer geeft. Aangrenzend vind je een riante inloopkast.

De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant van de woning en heeft een speelse indeling, een hoge nok en een vaste kast.

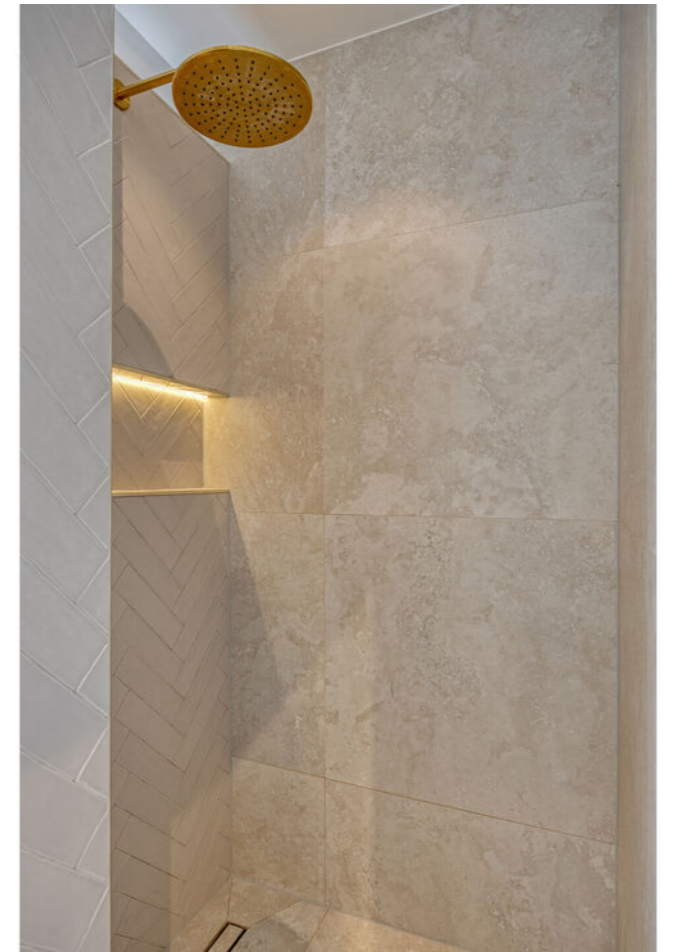
De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en valt op door de hoge nok, de charmante indeling en het mooie zicht op de dijk.
De vierde slaapkamer ligt eveneens aan de voorkant en heeft dezelfde sfeervolle uitstraling met een hoge nok en een speelse layout.

De moderne badkamer is een fijne, lichte ruimte met een toilet, een ruime inloopdouche, twee dakramen en een stijlvolle wastafel met meubel. Ook hier zorgt vloerverwarming voor optimaal comfort.









BEGANE GROND - ACHTERHUIS

Wanneer je in de hal rechtsaf slaat, betreed je het multifunctionele achtergedeelte van de woning. Deze ruimtes zijn ideaal voor wie wonen wil combineren met werken aan huis, mantelzorg, een praktijkruimte, gastenverblijf of extra leefruimte voor het gezin.

De eerste ruimte die je binnenkomt is volledig naar wens in te delen als slaapkamer, werkkamer, speelkamer of comfortabele chillruimte.

De moderne badkamer die hierop volgt biedt een inloopdouche, twee wastafels met een stijlvol meubel, een toilet en zelfs een sauna.

Verderop vind je de woonkamer met keuken, voorzien van een eigen ingang. De keuken is uitgerust met een Smeg gasfornuis met oven, een koelkast en een diepvries.

Dankzij deze opzet is deze vleugel volledig zelfstandig te gebruiken, terwijl deze tegelijkertijd onderdeel blijft van het geheel.

Achter deze ruimte ligt een royaal kantoor met grote raampartijen en een eigen entree. Dit maakt het de perfecte plek voor een praktijkruimte, atelier of professioneel kantoor aan huis.









EERSTE VERDIEPING - ACHTERHUIS

Op de eerste verdieping vind je aan de ene zijde een grote open ruimte (nu in gebruik als bioscoop) met in de hoek een toiletruimte en aan de andere kant een praktische bergruimte.

Daarnaast is er een grote slaapkamer die, indien gewenst, eenvoudig kan worden opgesplitst in twee aparte kamers. Deze ruimte is eveneens voorzien van airconditioning.





EXTERIEUR

Patio

Centraal tussen de verschillende woonruimtes ligt een sfeervolle, beschutte patio die fungeert als gezellige buitenruimte en centrale verbinding van het geheel. Het is een heerlijke plek om te ontspannen, uit de wind te zitten en te genieten van de rust van het erf.

Achtertuint

Achter het achterhuis stap je direct het deels overdekte veranda op.

Een super sfeervolle plek met prachtig vrij zicht op het gazon.

De diepe tuin strekt zich uit richting de weilanden en biedt een vrij, groen uitzicht dat nooit verveelt.

Je geniet hier van volledige privacy, hoge bomen, prachtige beplanting en een heerlijke groene sfeer die perfect past bij deze landelijke setting.

Oprit en bijgebouwen

Via een poort aan de dijk bereik je de lange oprit die helemaal doorloopt tot achter in de tuin.

Halverwege de oprit staat een royale overkapping, perfect voor een caravan, meerdere auto's of aanhangwagen.

Verder staat op het perceel een charmant oud bakkershuisje dat momenteel dienstdoet als schuurtje.







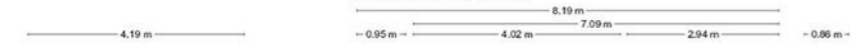








BEGANE GROND

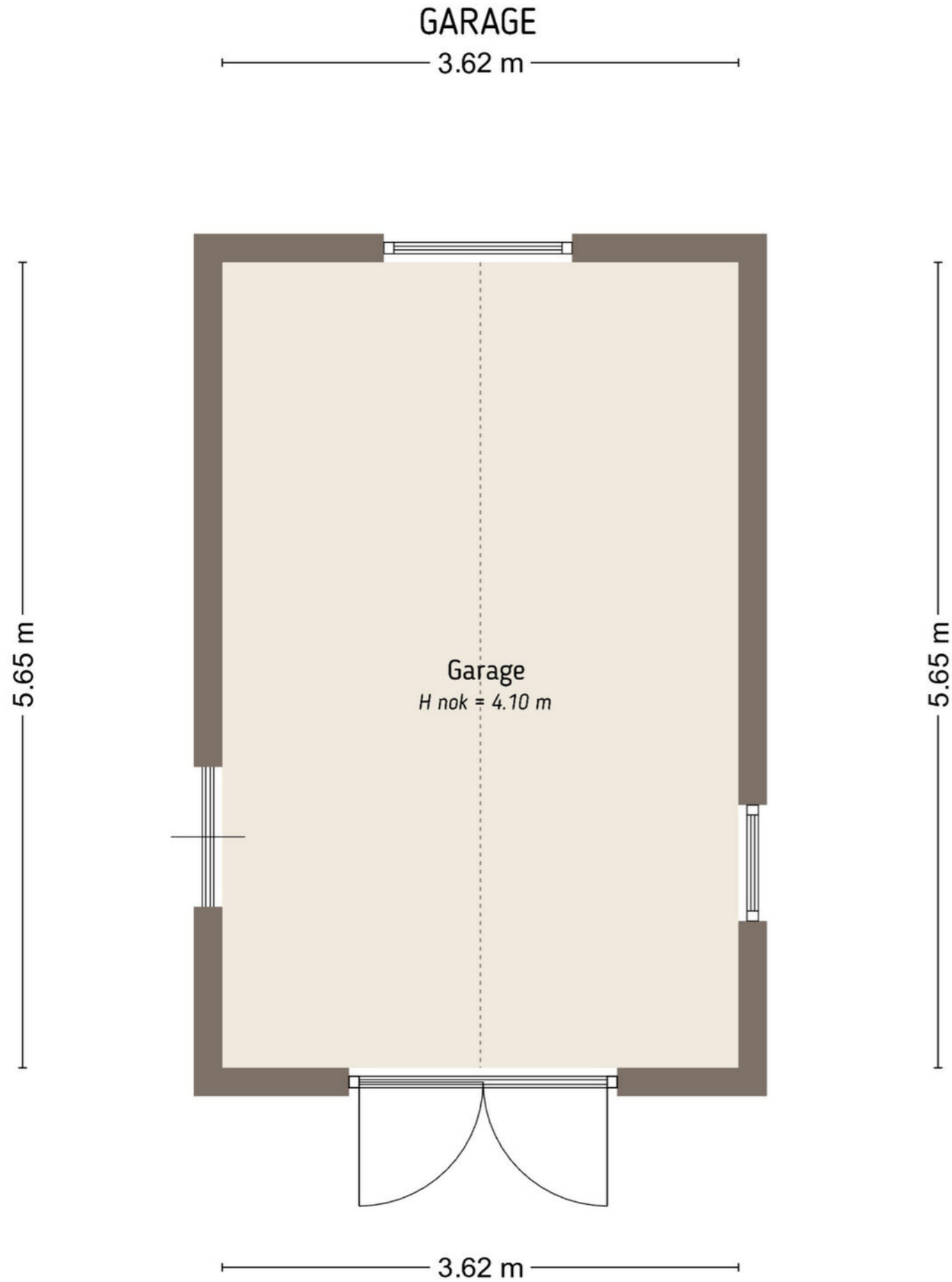


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



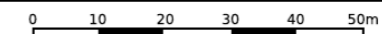
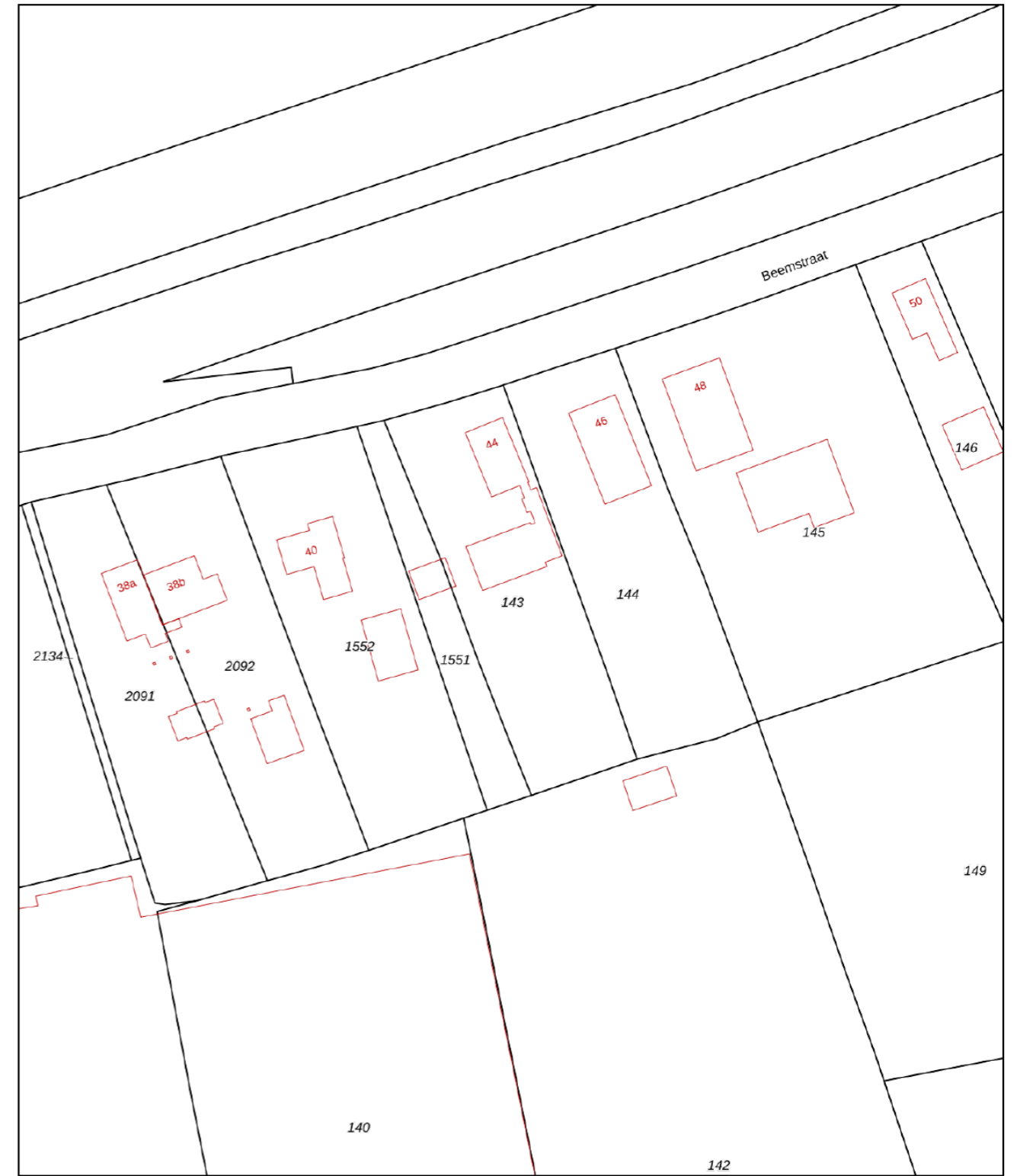
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Kadastrale kaart

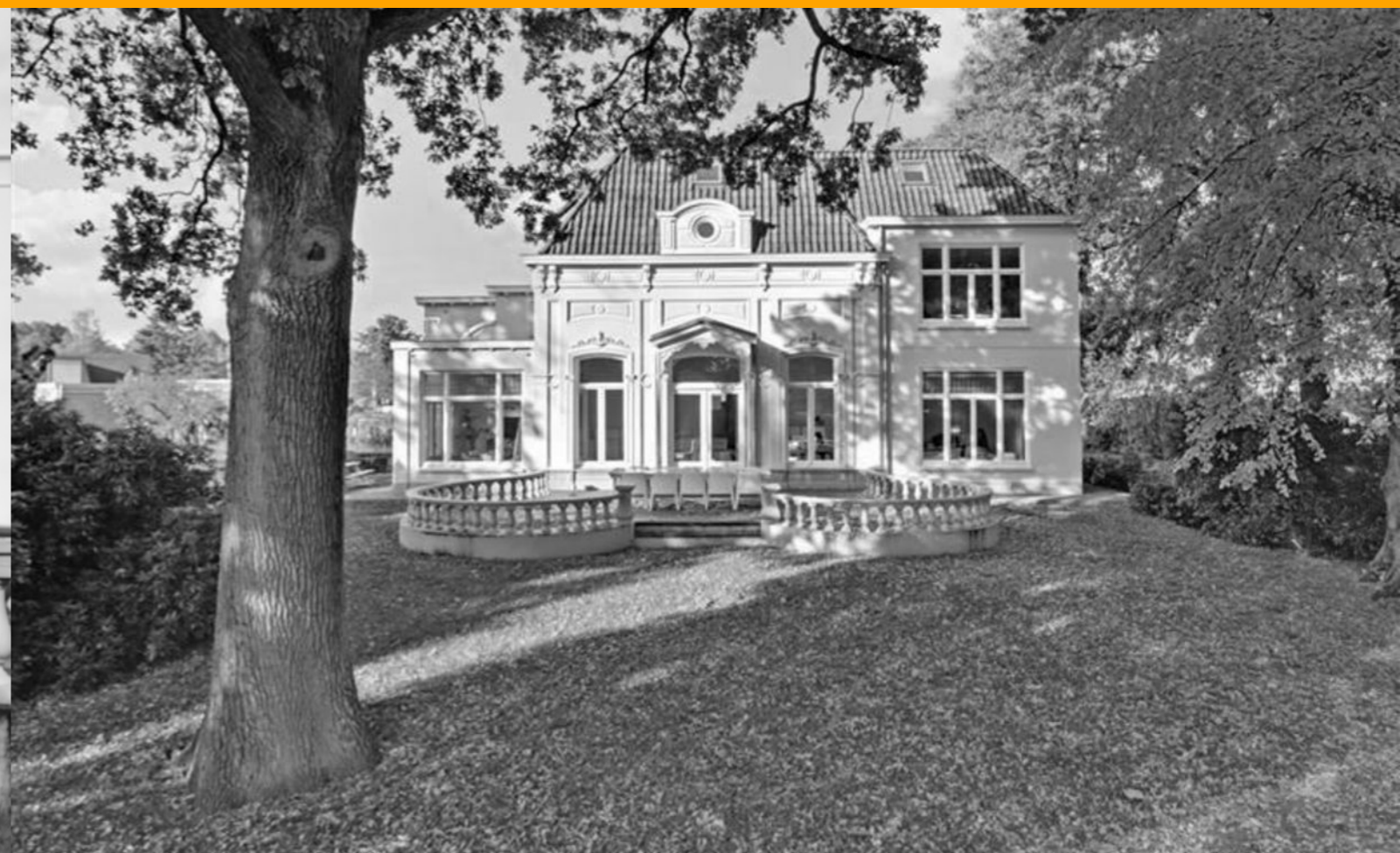
Uw referentie: beemstraat 44



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Kerkwijk</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 143</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 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.



Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenomeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen

T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

