

# Wonen met stad én rust



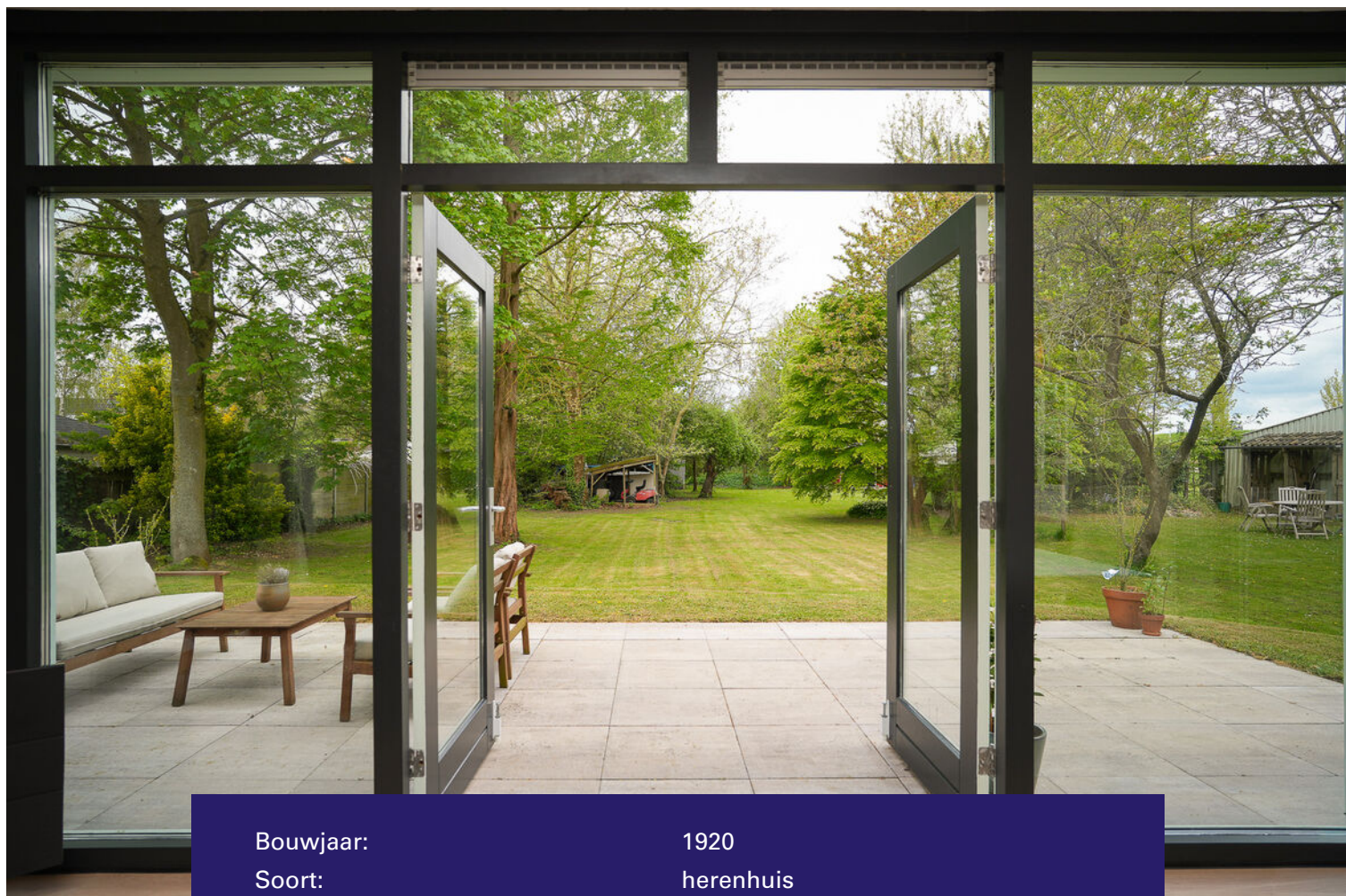
ZALTBOMMEL | Steenweg 22

vraagprijs € 969.000 k.k.

**JACK**   
**Kessel**  
Jouw makelaar

0633220323 | [info@vankessel.nl](mailto:info@vankessel.nl)  
[www.vankessel.nl](http://www.vankessel.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1920
Soort:	herenhuis
Kamers:	13
Inhoud:	1032 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	286 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1960 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	11 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	9 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel

# Omschrijving

## **Uniek wonen aan de rand van de binnenstad**

Aan de "poort" van de historische binnenstad van Zaltbommel ligt deze bijzondere en verrassend ruime woning uit circa 1920 met een werkelijk riante tuin. Een plek waar rust, ruimte en stadsleven samenkomen – en dat op loopafstand van alles wat de stad te bieden heeft.

Met maar liefst circa 300 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een perceel van ca. 1.960 m<sup>2</sup> én twee volwaardige woongedeeltes, is dit een object dat je zelden tegenkomt.

Deze woning is ideaal voor wie op zoek is naar ruimte en flexibiliteit. Denk aan dubbele bewoning, een combinatie van wonen en thuiswerken, mantelzorg of een groot gezin dat graag samen woont met behoud van privacy. Beide woongedeeltes beschikken over een eigen entree en voorzieningen.

### **Woongedeelte 1 – Modern en sfeervol (gebouwd en gerenoveerd in 2018)**

Je komt binnen in de hal met toegang tot een separaat toilet, een slaapkamer met en-suite badkamer en de toegang tot de leefruimtes.

Het hart van dit woongedeelte is zonder twijfel de open leefkeuken. Een plek waar gekookt, gelachen en geleefd wordt. Grote raampartijen en openslaande deuren halen de tuin als het ware naar binnen. Hier lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over.

De tuinkamer, perfect geïsoleerd en voorzien van triple glas, is een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van het uitzicht op je eigen groen. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort, terwijl de knusse zithoek uitnodigt tot lange avonden met een boek of een goede serie.

De slaapkamer op de begane grond biedt eveneens uitzicht op de tuin en beschikt over een en-suite badkamer met inloofdouche, toilet en wastafel. Verder is er een praktische bijkeuken/berging voor de was-apparatuur en opslag.

Op de verdieping bevinden zich nog twee kamers met diverse mogelijkheden: extra slaapkamers, werkruimte of hobbyruimte. Deze verdieping is eveneens goed geïsoleerd. Via deze verdieping is er ook een doorgang naar het andere woongedeelte.

### **Woongedeelte 2 – Volwaardig en karaktervol**

Via een eigen entree bereik je het tweede woongedeelte. De hal geeft toegang tot de badkamer, keuken en trap naar boven.

De badkamer is uitgerust met ligbad, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting. De keuken staat in verbinding met de woonkamer en kan zowel open als afgesloten worden gebruikt. Grote ramen zorgen hier voor een prettige lichtinval.

De woonkamer biedt uitzicht op de tuin en geeft directe toegang naar buiten. Ruimte genoeg voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel.

Op de eerste verdieping vind je maar liefst vier slaapkamers, waarvan één met eigen wastafel en toilet. Een van andere slaapkamers staat in verbinding met het andere woongedeelte. Via een vaste trap bereik je de zolder. De houten afwerking zorgt hier voor een warme, sfeervolle uitstraling.

**Buitenruimte – Groen, ruim en privé**

De tuin is een oase van rust: royaal, beschermt en voorzien van volwassen bomen en een groot gazon. Hier geniet je van het buitenleven met alle ruimte om te ontspannen, spelen of tuinieren. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor maar liefst vier auto's of meer – een luxe zo dicht bij de binnenstad.

**Praktisch & locatie**

- \* Twee zelfstandige woongedeeltes met eigen entree
- \* Aparte (tussen)meters aanwezig
- \* Parkeren op eigen terrein
- \* Op loopafstand van het centrum en het stadspark
- \* Nabij de dijk en de uiterwaarden van de Waal
- \* Supermarkten op ca. 1 minuut lopen
- \* Binnen 5 minuten op de A2

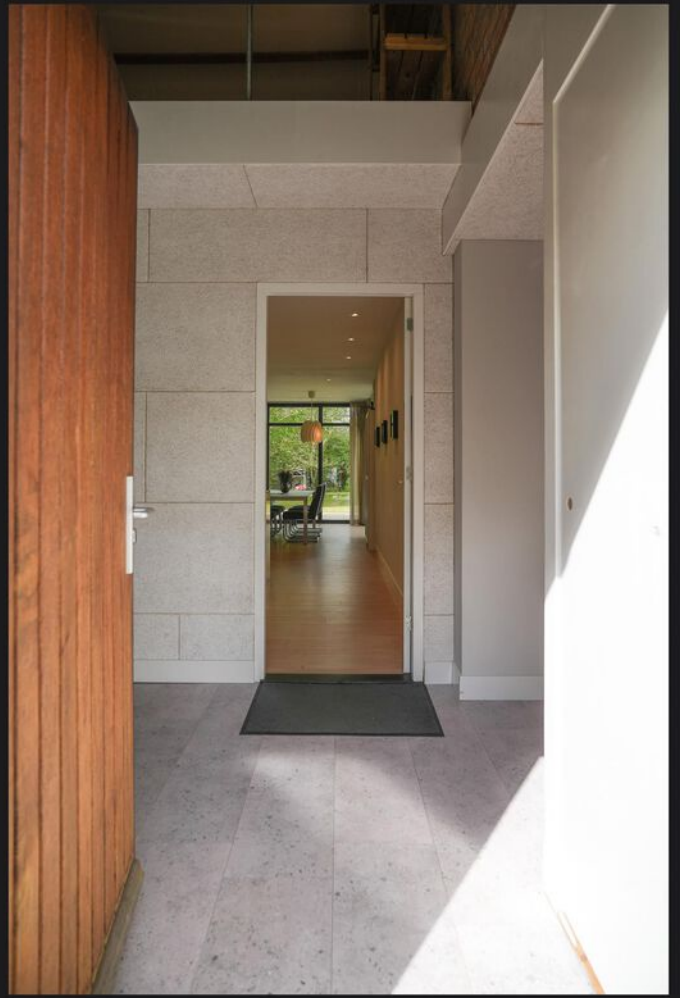
Zaltbommel biedt een compleet voorzieningenniveau met scholen, sportverenigingen, winkels en prachtige wandelroutes langs de rivier.

**Kortom: een uniek object op een toplocatie waar ruimte, comfort en mogelijkheden samenkomen. Een woning die je gezien moet hebben om echt te ervaren.**

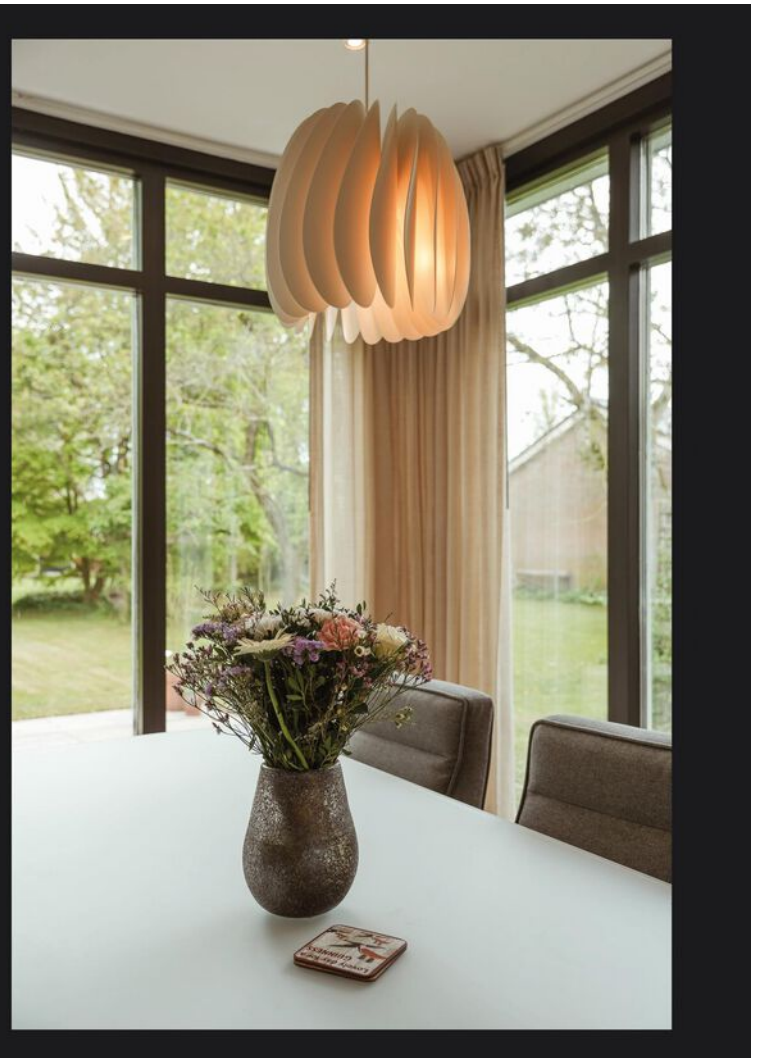
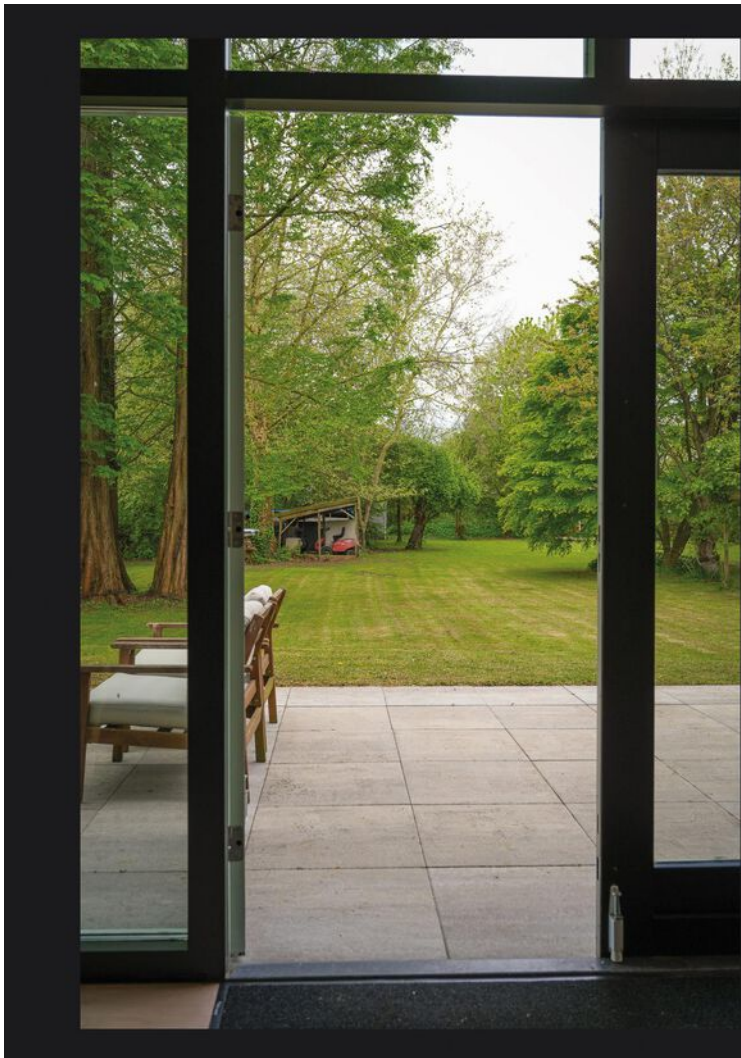


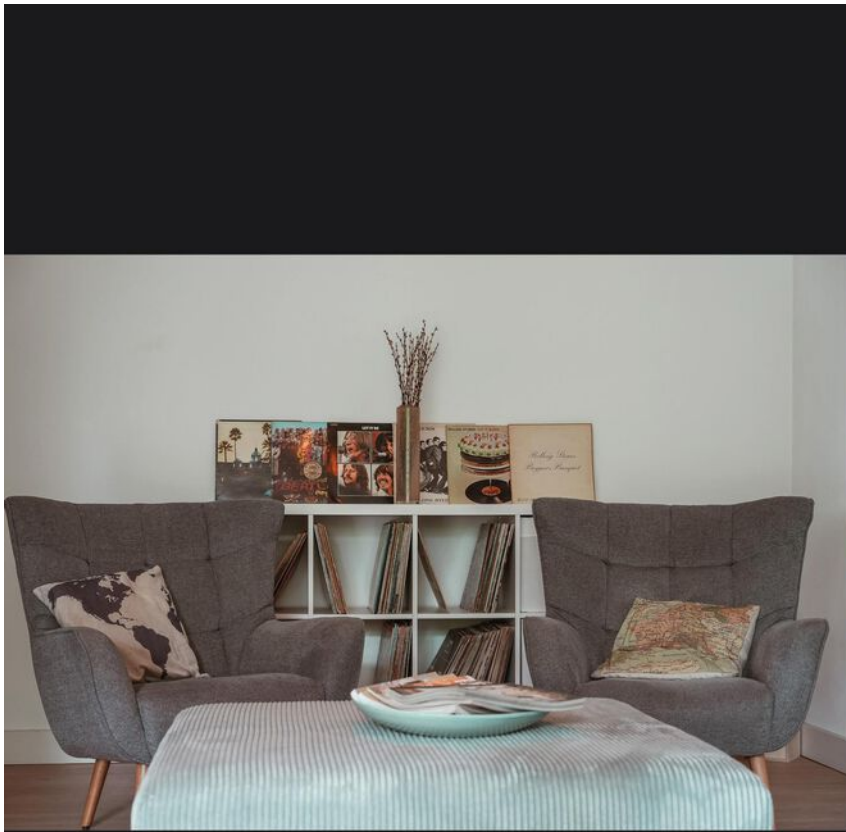










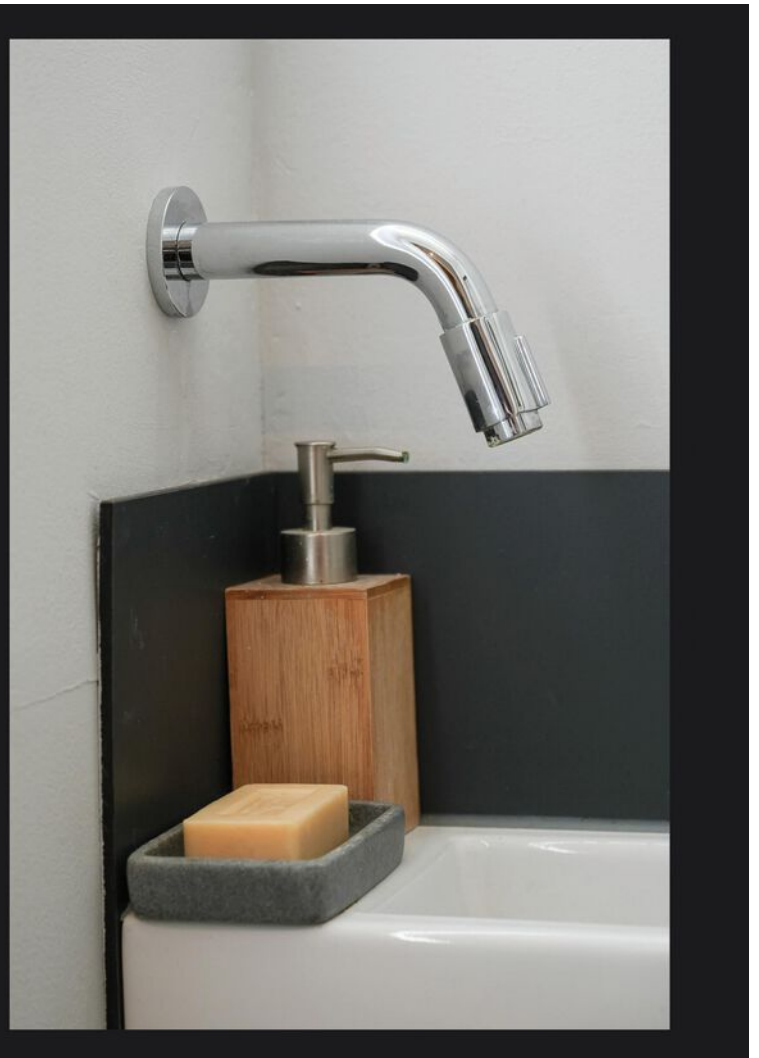
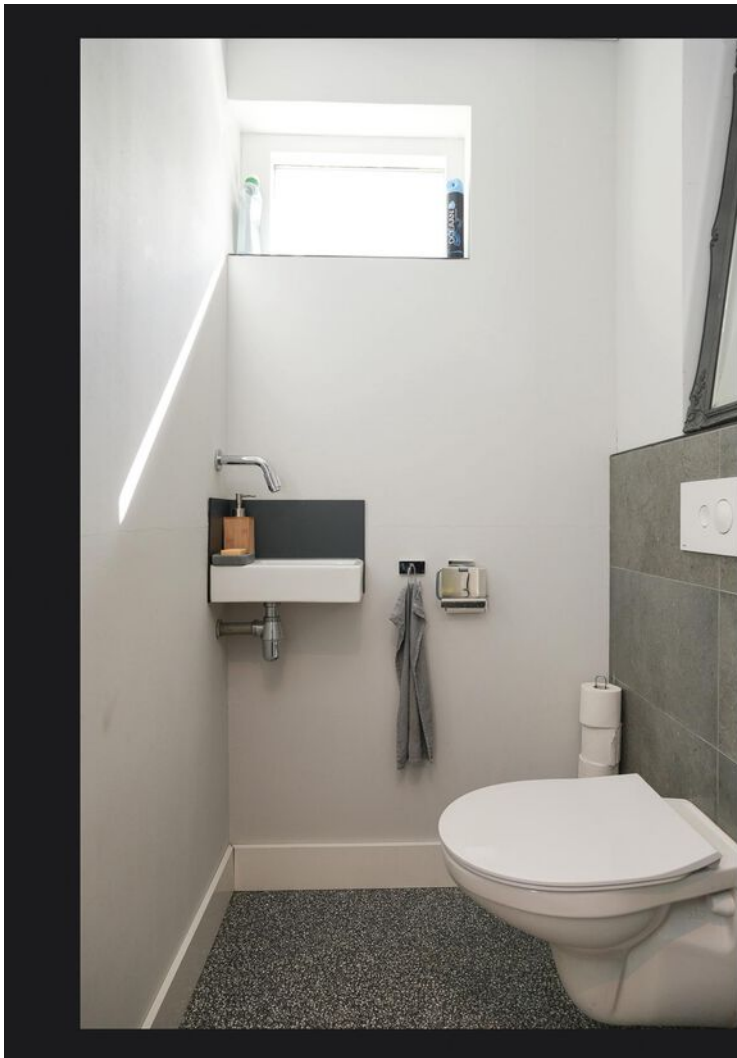


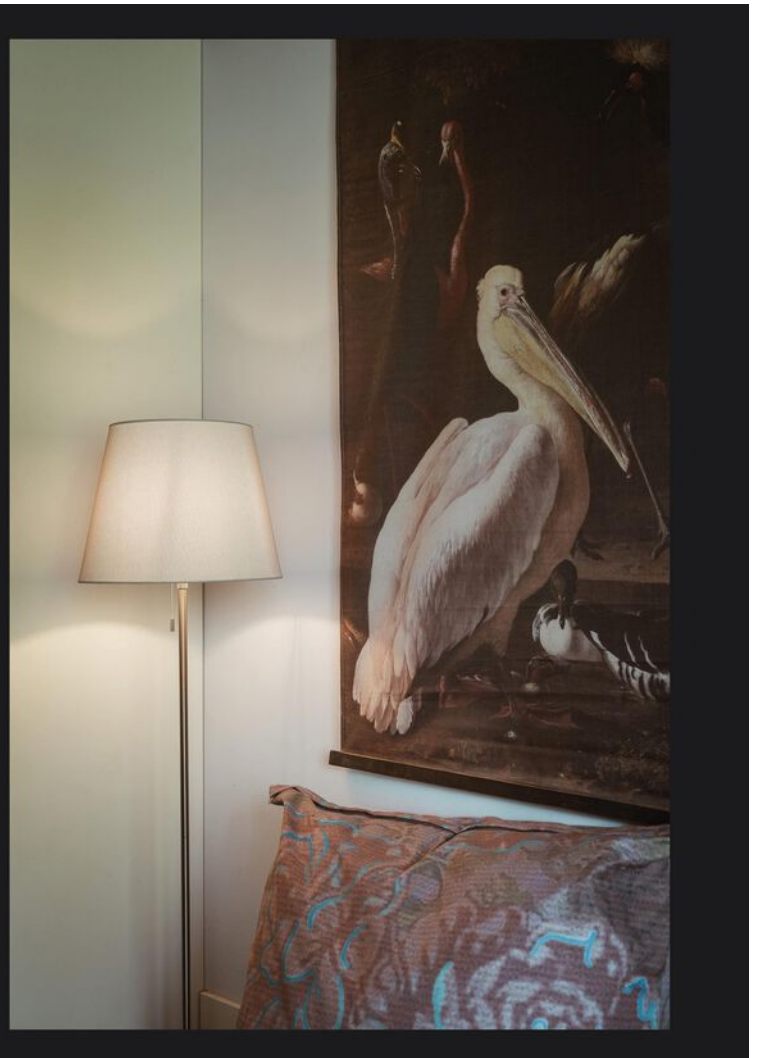
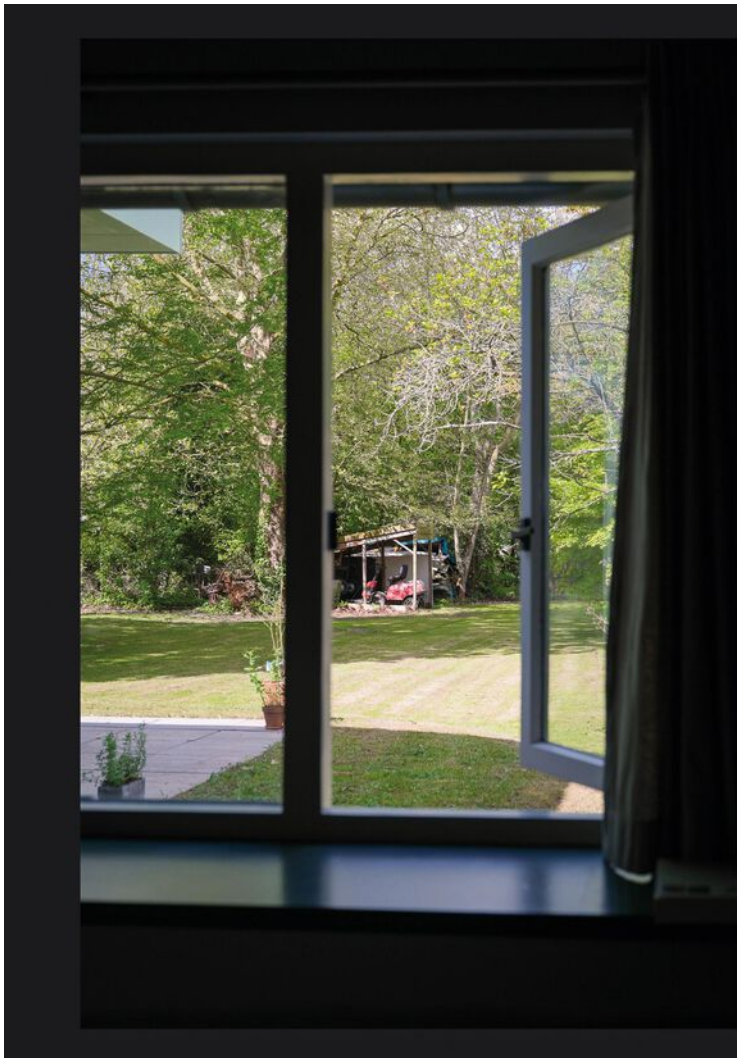






























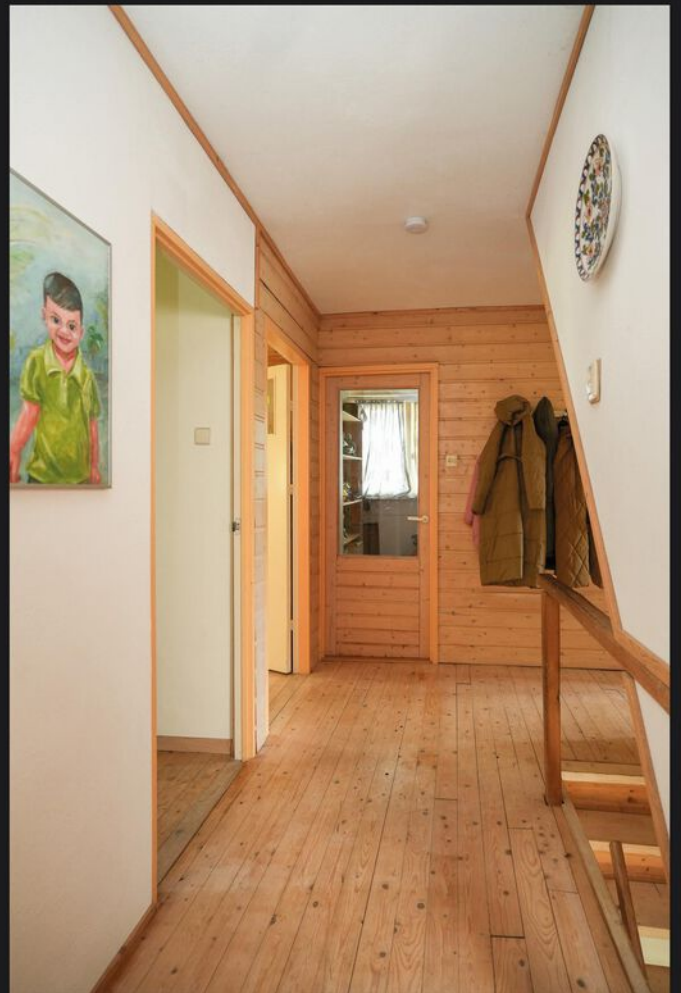










































# Plattegrond



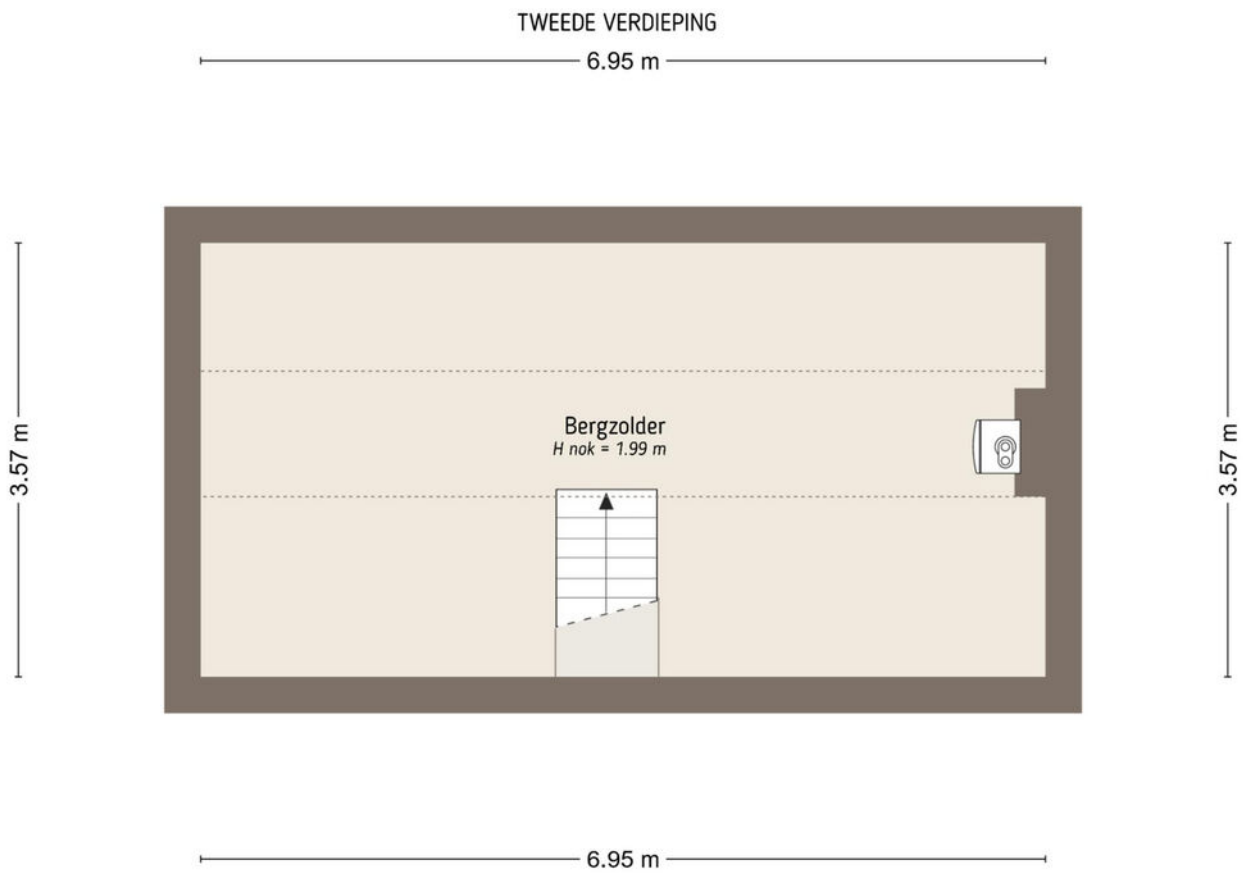
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond



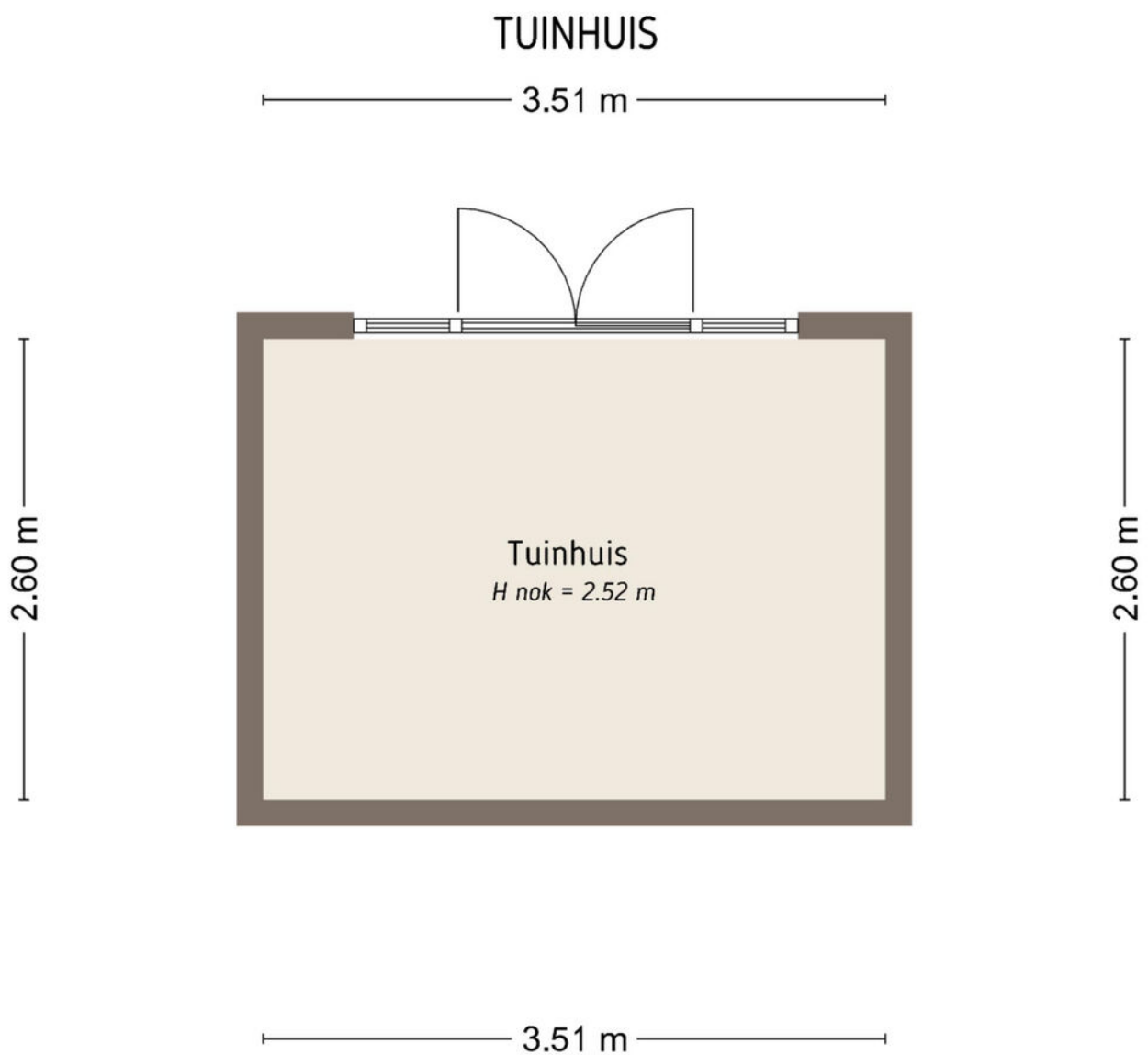
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond



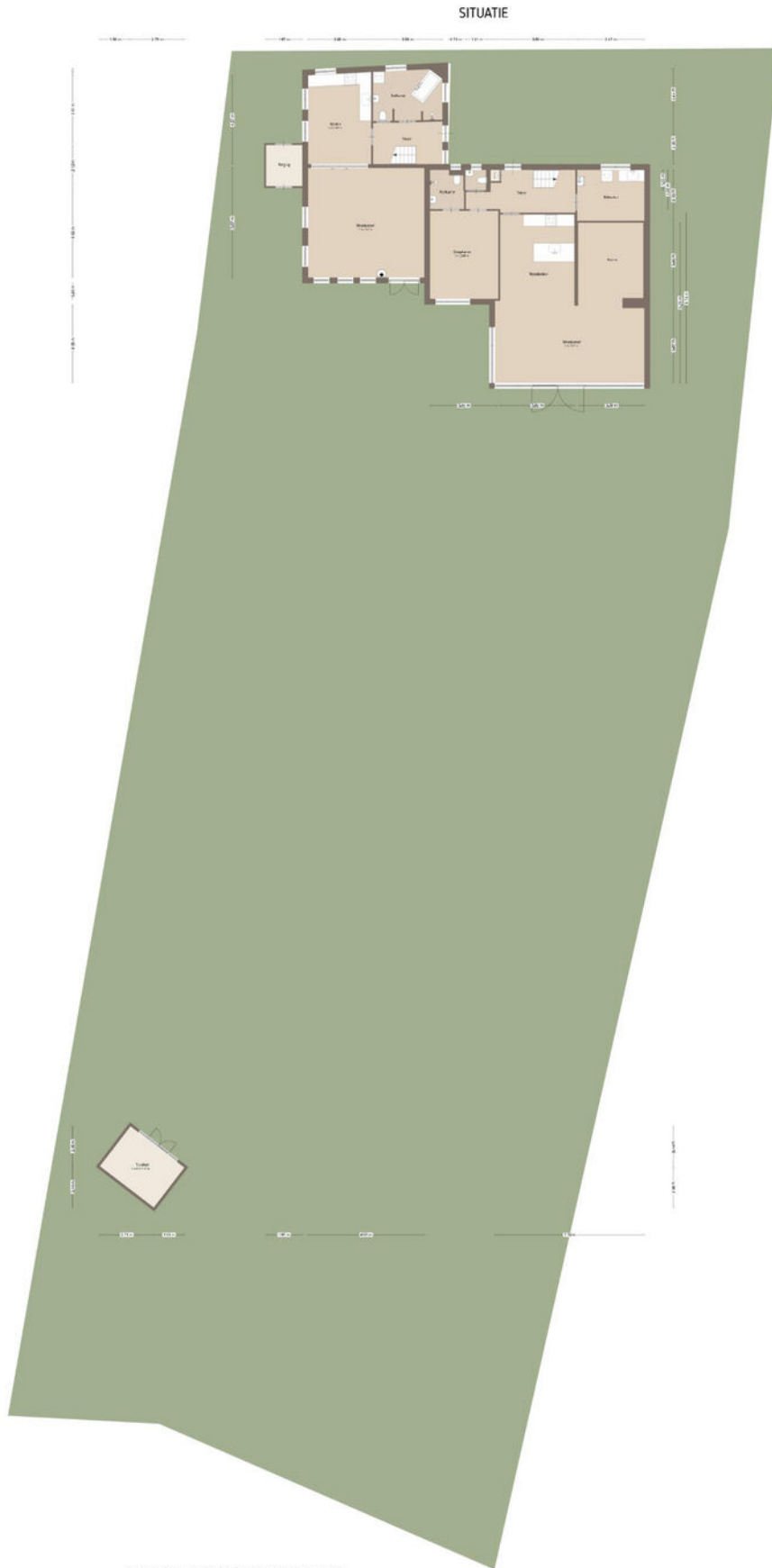
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond



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

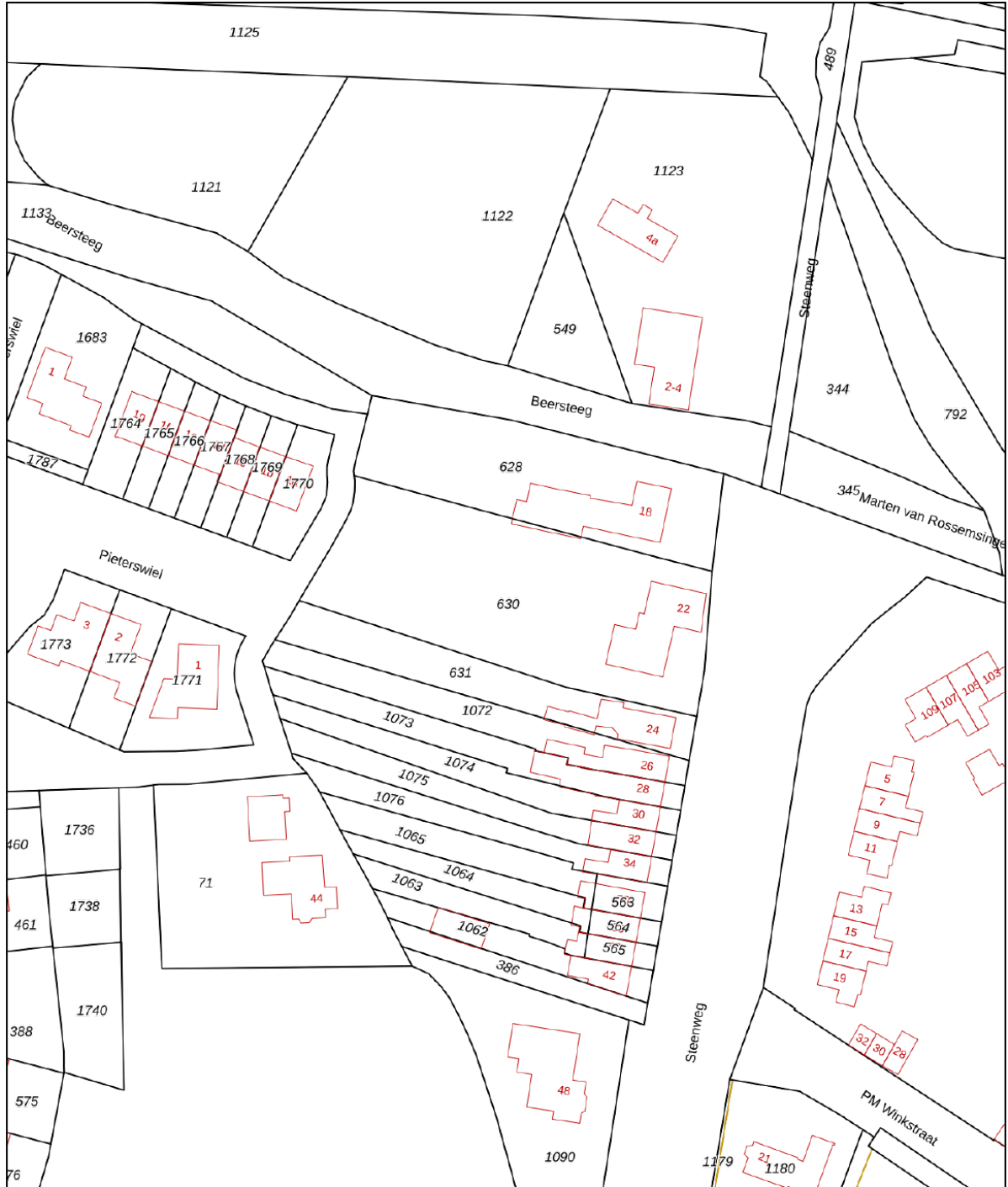
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jack van Kessel

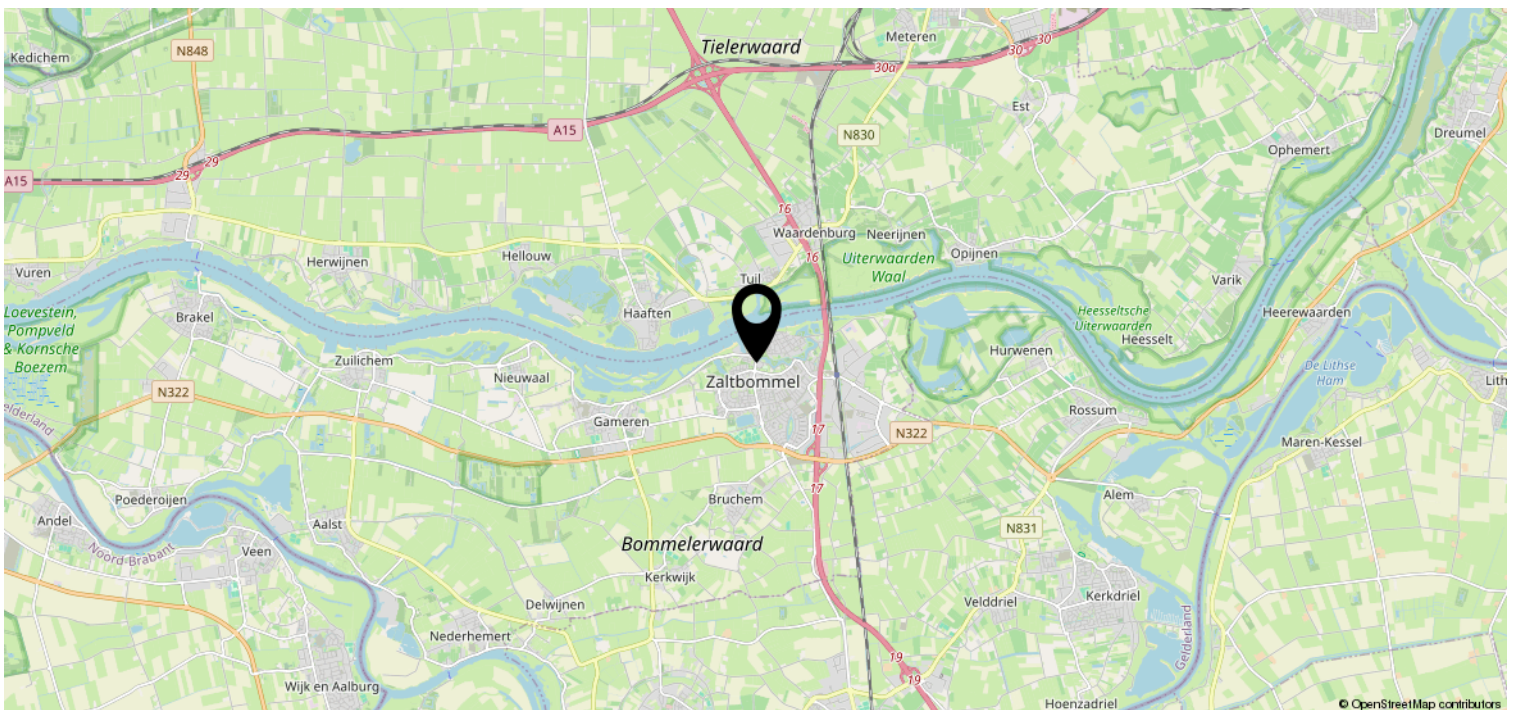
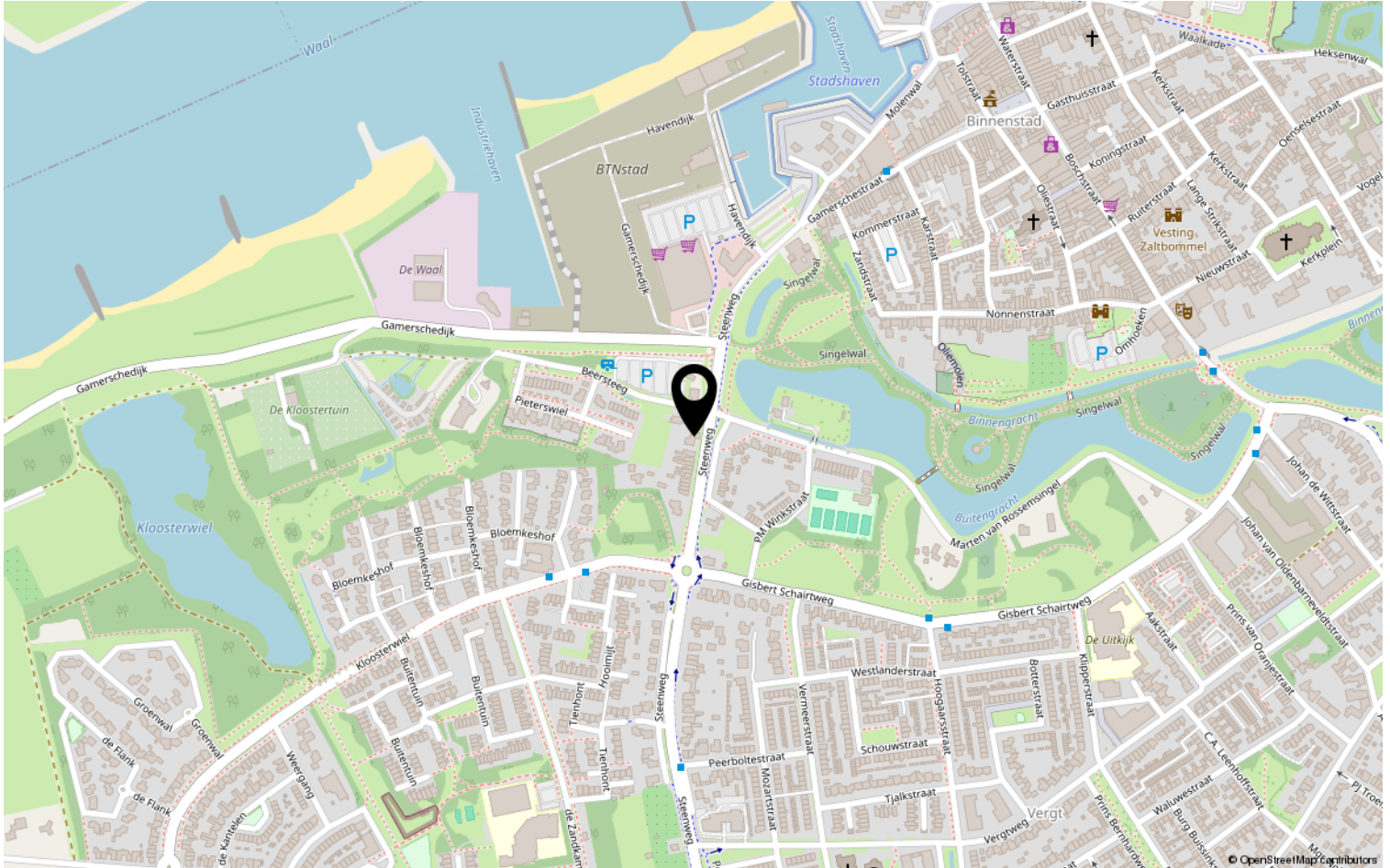


<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zaltbommel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 630</p>	
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 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



# Interesse?

Neem contact op via mail, telefoon of stuur gewoon een whatsapp!  
Dan kijken we samen naar de mogelijkheden.



Jack van Kessel  
jack@vankessel.nl  
06 33 220 323



Kaya van Kessel  
kaya@vankessel.nl  
06 11 120 344