

(t)HUIS

de Virieusingel 10 a

Zaltbommel



*Wonen op een iconische plek met
architectuur die blijft verrassen!*

AMB
Exclusief

AMB MAKELAARS DEN BOSCH
Onderwijsboulevard 500
5223 DN Den Bosch
073 - 711 37 00
denbosch@amb-makelaars.nl

AMB MAKELAARS VUGHT
St.-Elisabethstraat 48
5261 VN Vught
073 - 711 37 03
vught@amb-makelaars.nl

AMB MAKELAARS DRUNEN
Torenstraat 1
5151 JJ Drunen
0416 - 23 50 25
drunen@amb-makelaars.nl



WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

de Virieusingel 10 a, Zaltbommel

Wonen aan het water, met een eigen parktuin als achtertuin én een woning die voelt als een architectonisch statement, deze exclusieve villa aan de Virieusingel in Zaltbommel combineert ruimte, licht en speelsheid op een manier die zelden voorkomt.

De bijzondere vormgeving, met strakke witte volumes, grote glaspartijen, een loopbrug als overloop en een speelse opbouw met niveaoverschillen, zorgt voor een unieke uitstraling én een verrassende woonbeleving. Binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over, waarbij het licht vrij spel heeft en het groen vanuit iedere hoek voelbaar is.

Pluspunten op een rij:

- Onder architectuur gebouwde villa met speelse indeling, vides en een spectaculaire loopbrug;
- Unieke ligging aan het water en direct aan het park met vrij uitzicht en optimale privacy;
- Levensloopbestendig wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Bijzondere woonkamer in octagonvorm met panoramisch zicht op groen en water;
- Vijf slaapkamers, aparte werkkamer en twee royale dakterrassen;
- Duurzaam en energiezuinig met warmtepomp, 22 zonnepanelen en energielabel A;
- Uitstekende bereikbaarheid nabij de A2.

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.
Bel 073 - 711 37 00



Type

vrijstaande woning



Bouwjaar

rond 1989



Woonoppervlakte

246 m²



Perceeloppervlakte

3160 m²



Slaapkamers

5



Energielabel

A

Oplevering

In overleg

Vraagprijs

€ 1.750.000 k.k.

De ligging is minstens zo indrukwekkend: direct aan het water, grenzend aan een parkachtige siertuin en aan de rand van het stadscentrum van Zaltbommel. Hier woon je vrij, rustig en toch op een plek die karakter en historie ademt.



Duurzaam, comfortabel en energiezuinig gaan hier hand in hand met design en luxe.



Met een hoogwaardige afwerking, een moderne leefkeuken (2017), een stijlvolle badkamer (2020), vloerverwarming op zowel de begane grond als verdieping, een gietvloer, warmtepomp, boiler en maar liefst 22 zonnepanelen is deze woning bovendien volledig klaar voor de toekomst.





Via de entree betreed je de woning in een ruime en lichte hal, waar direct de bijzondere architectuur voelbaar is. Hier bevinden zich de meterkast, garderobe en het toilet, evenals de opvallende trapopgang die als een sculpturaal element in de ruimte aanwezig is. Vanuit de hal ontvouwt de woning zich op speelse wijze. Je loopt door naar de eetkamer, een centrale plek binnen het huis waar licht, ruimte en beleving samenkomen. De open verbinding met de leefkeuken zorgt voor een natuurlijke flow, terwijl de speelse elementen, zoals de schommel, het karakter van de woning extra benadrukken. De leefkeuken (2017) is ruim opgezet en voorzien van een kookeiland met spoelgedeelte en geïntegreerde boiler. Dankzij de open opstelling en directe relatie met de tuin en het terras vormt dit een ideale plek voor dagelijks gebruik én ontvangst.







Aangrenzend aan de eetkamer bevindt zich aan de linkerkant een slaapkamer met een eigen badkamer. Deze indeling maakt de woning volledig levensloopbestendig, waardoor gelijkvloers wonen hier perfect mogelijk is.

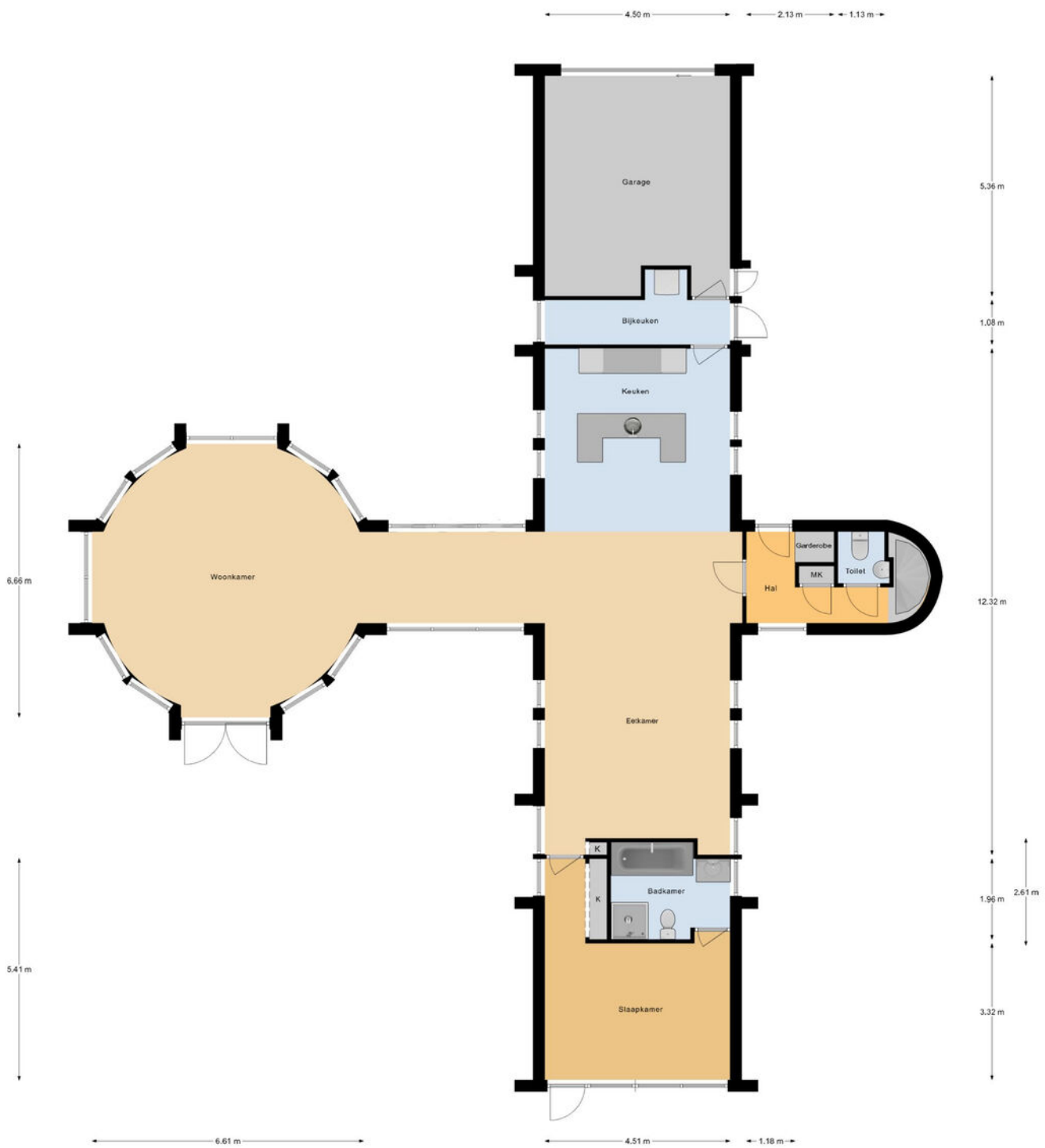
Via de gang bereik je de woonkamer, die zich onderscheidt door zijn bijzondere, bijna octagonvormige opzet. Deze ruimte voelt als een eigen wereld binnen het huis, met rondom grote raampartijen en een prachtig uitzicht op het groen en het water. De gietvloer in combinatie met vloerverwarming zorgt voor een strak en comfortabel geheel, terwijl de open haard een sfeervol middelpunt vormt.

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken en aansluitend de inpandige garage, wat zorgt voor een praktische en functionele indeling.









Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend

De eerste verdieping is zonder twijfel één van de meest indrukwekkende onderdelen van de woning. Hier bevindt zich een spectaculaire glazen loopbrug die de verschillende ruimtes met elkaar verbindt en tegelijkertijd fungeert als architectonisch middelpunt.

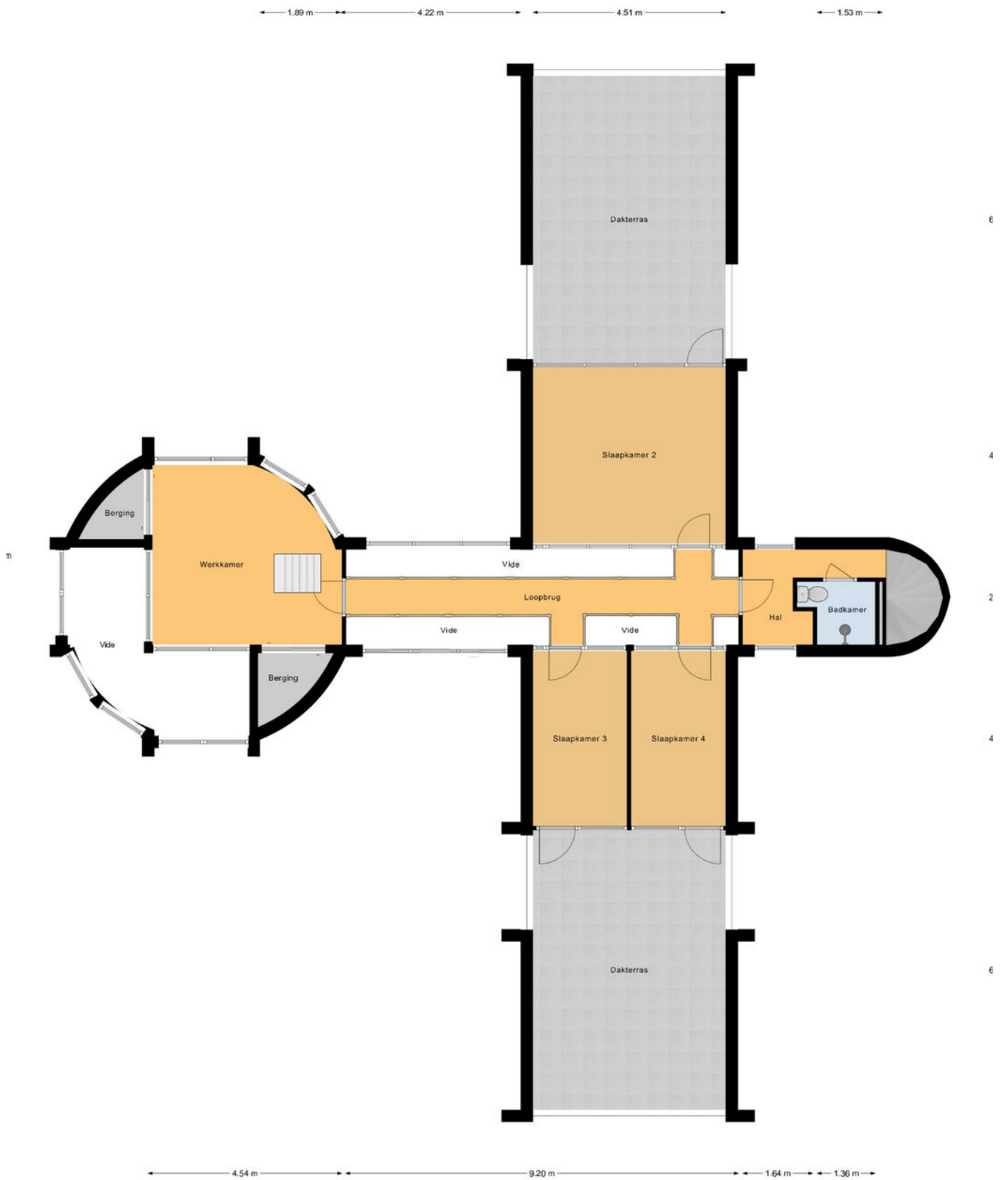
Vanaf deze loopbrug kijk je uit over meerdere vides en de onderliggende leefruimtes, wat zorgt voor een ongekende ruimtelijke beleving en een prachtige lichtinval. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een eigen ligging en uitzicht op het omliggende groen en water.

"Vanaf deze loopbrug kijk je uit over meerdere vides"

Aan weerszijden van de slaapkamers zijn royale dakterrassen aanwezig, waardoor binnen en buiten hier opnieuw naadloos in elkaar overlopen. Daarnaast is er een moderne badkamer met toilet en douche, centraal gelegen op de verdieping. Via de loopbrug bereik je de werkkamer, gesitueerd in het verlengde van de bijzondere octagonvorm. Ook hier is een vide aanwezig, wat zorgt voor extra licht en een open karakter. Aangrenzend bevinden zich twee praktische bergruimtes.

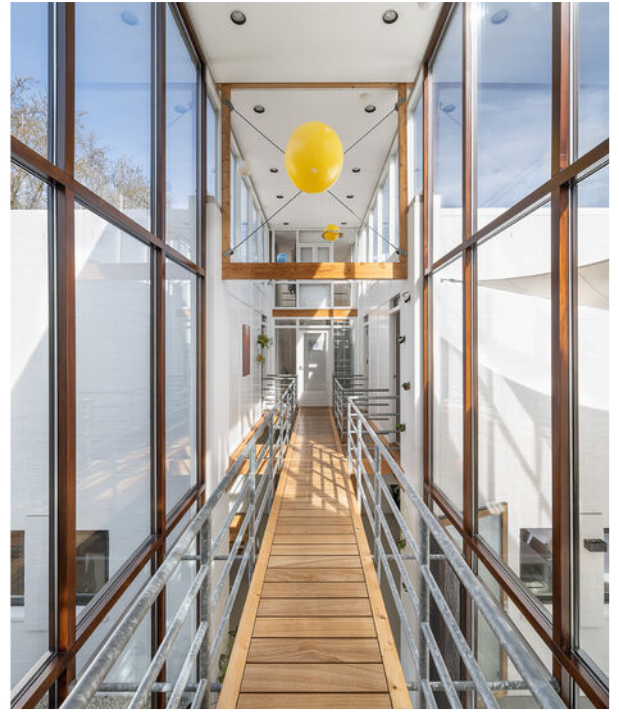






1e Verdieping

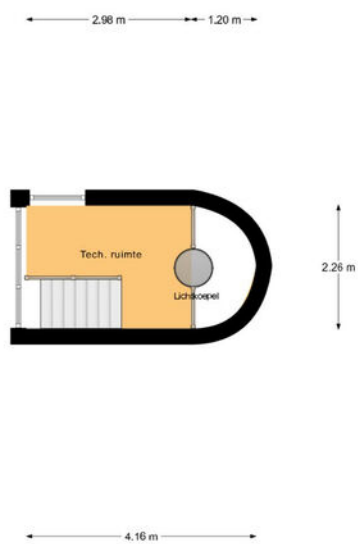
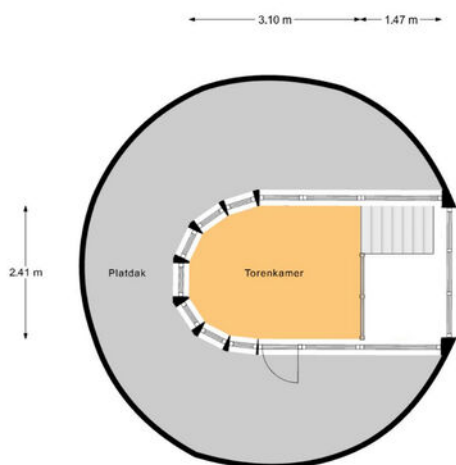
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



De tweede verdieping biedt aanvullende ruimte en functionaliteit. Hier bevindt zich de technische ruimte, voorzien van installaties zoals de warmtepomp en andere duurzame voorzieningen. Daarnaast is er boven de werkkamer een extra verdieping gerealiseerd met een karakteristieke torenkamer. Deze unieke ruimte leent zich uitstekend als werk-, hobby- of ontspanningsruimte en vormt een bijzonder element binnen de architectuur van de woning. Fantastisch uitzicht vanuit hier heeft u op de singel, de stad en het groen. Een inspirerende plek om vanuit te werken met eigen dakterras.







2e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

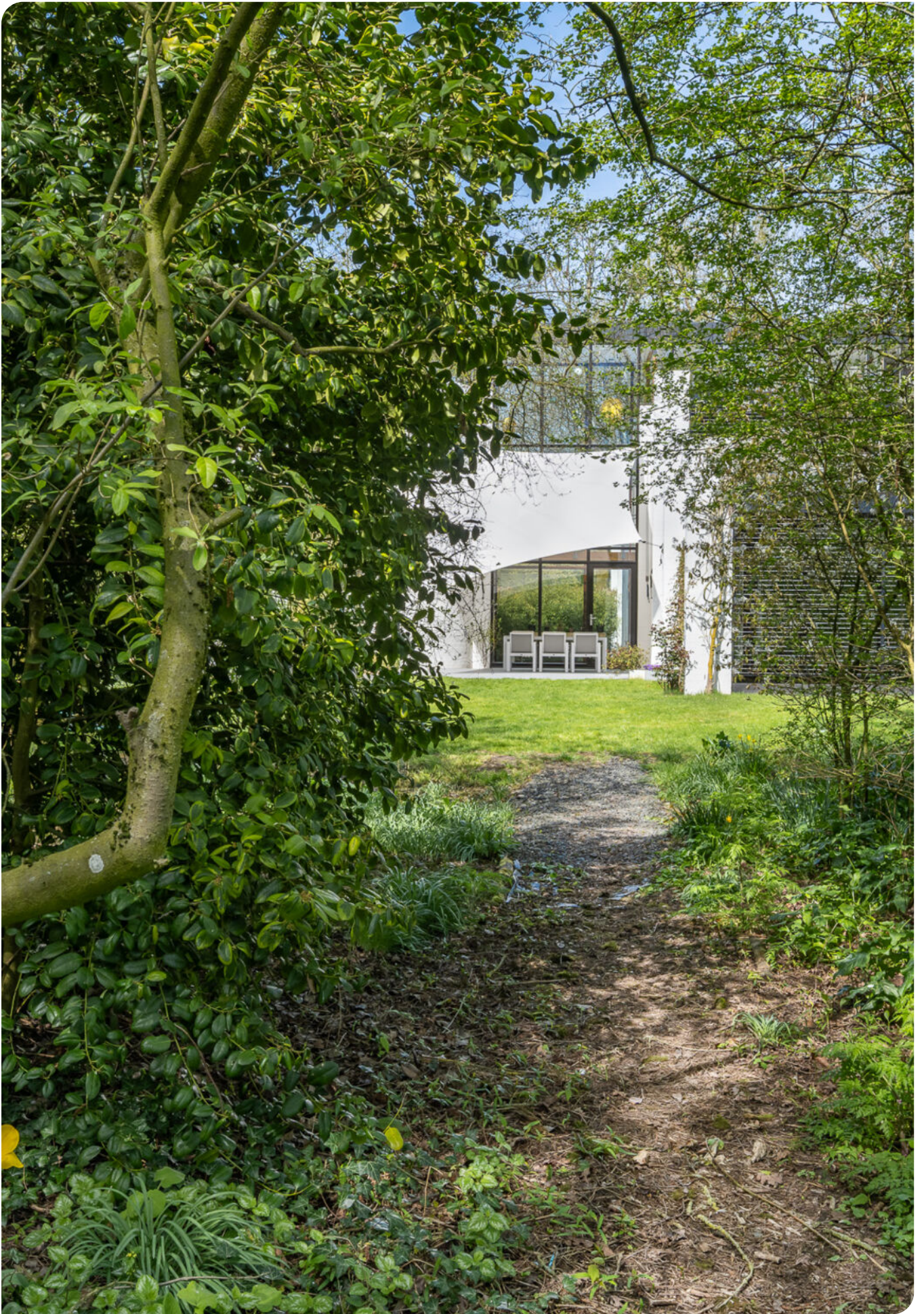


De tuin heeft het karakter van een parkachtige siertuin, waarin volwassen groen, zichtlijnen en rust samenkomen. Direct grenzend aan de woning bevinden zich meerdere terrassen, waaronder een beschutte plek onder de stijlvolle overkapping met doekconstructie. Hier zit je heerlijk uit de zon of juist beschermd, terwijl je tegelijkertijd volledig in contact blijft met de tuin en de omgeving. De ligging aan het water en direct aan het park zorgt voor een uitzonderlijk vrij gevoel. Vanuit de tuin kijk je uit over het groen en het water, waarbij de seizoenen hier letterlijk onderdeel worden van je dagelijkse woonbeleving. Privacy en openheid gaan hier moeiteloos samen. Dankzij de verschillende niveaus en de speelse opzet van het perceel ontstaan er meerdere plekken om te zitten, te ontspannen of juist actief bezig te zijn. Of je nu kiest voor een rustige ochtend aan het water of een lange zomeravond met vrienden op het terras, deze tuin past zich aan aan ieder moment van de dag. De oprit en de inpandige garage maken het geheel compleet en zorgen voor comfort en functionaliteit, zonder afbreuk te doen aan de uitstraling van het geheel.





Beigne Grand Tuis



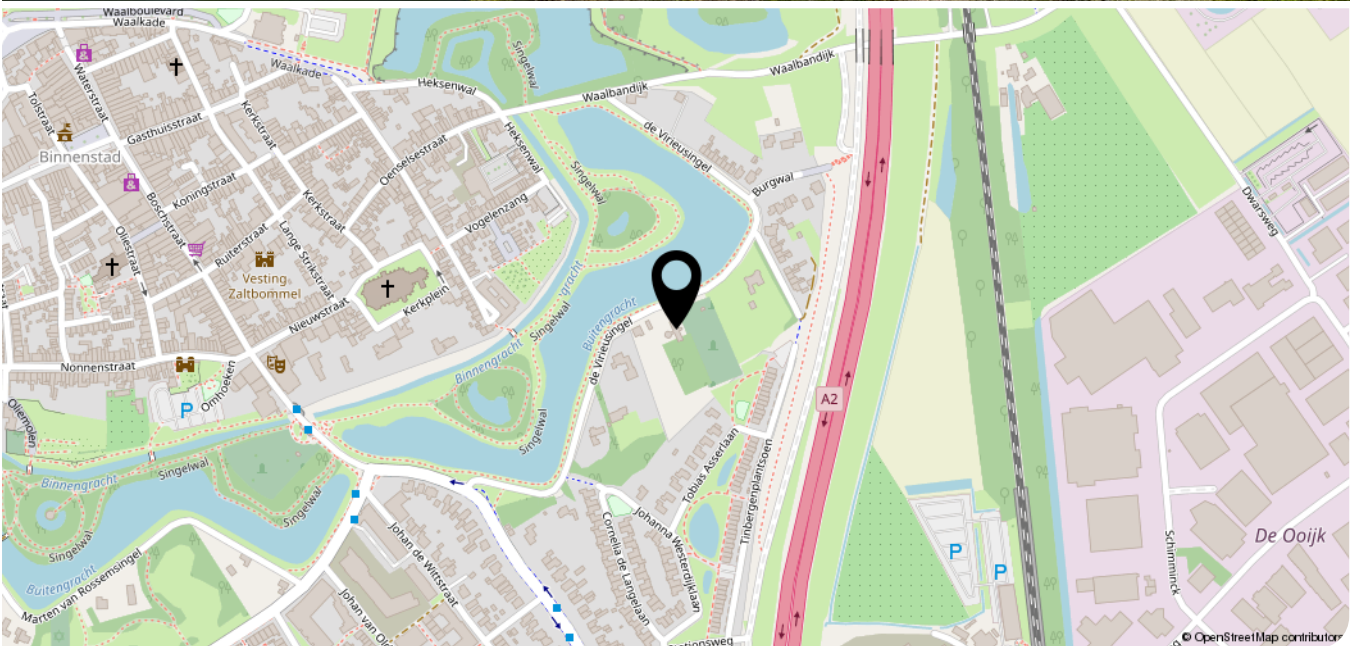




Locatie

de Virieusingel 10a, Zaltbommel

De Virieusingel behoort tot één van de meest bijzondere woonlocaties van Zaltbommel. Hier woon je op een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen met de charme en historie van de stad. De woning ligt direct aan het water en grenst aan een groen parkgebied, waardoor je dagelijks geniet van een vrij en weids uitzicht.





Tegelijkertijd bevindt de iconische brug van Zaltbommel zich in de directe nabijheid, een herkenbaar en karakteristiek element dat bijdraagt aan de unieke beleving van deze locatie. De historische binnenstad van Zaltbommel met haar gezellige terrassen, winkels en restaurants ligt op korte afstand, evenals diverse voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en supermarkten. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend: binnen enkele minuten bereik je de uitvalswegen richting de A2, met snelle verbindingen naar onder andere 's-Hertogenbosch, Utrecht en de Randstad. Hier woon je in alle rust, omringd door groen en water, maar met de dynamiek van de stad altijd binnen handbereik, een combinatie die zelden zo perfect samenkomt.







AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Luuc van Zeeland, Register Makelaar Taxateur

Gratis
WAARDE-
BEPALING

AMB helpt u graag op weg

Er zijn verschillende redenen waarom u wilt weten wat uw woning waard is. Bijvoorbeeld omdat u wilt verhuizen, interesse heeft in een nieuwbouwhuis of omdat u extra hypotheek nodig heeft.

VRAAG NU EEN GRATIS WAARDEBEPALING AAN.

Scan de QR code hiernaast en vul het formulier in op onze website.

Wij nemen zo snel mogelijk contact met u op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via drunen@amb-makelaars.nl of telefonisch **0416 23 50 25**.



AMB DRUNEN
AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB WAALWIJK

Grotestraat 208
Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Marijkestraat 9

5151 BR
5223 DN
5261 VN
5142 HX

0416 23 50 25
073 711 37 00
073 711 37 03
0416 66 69 58

drunen@amb-makelaars.nl
info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars

AMB
hypotheeken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 10 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze register makelaars en taxateurs zijn allen gecertificeerd en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen eigen woonomgeving en bieden u de best mogelijke service.

Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

Bij AMB staat uw tevredenheid centraal. Wij streven altijd naar het beste resultaat door slimme marketing, creatief makelaarschap, hoog kennisniveau en een open en eerlijke communicatie met zowel kopers als verkopers. We ontzorgen u graag van aankoop of verkoop van uw woning tot en met hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), en Qualis kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring

Ons team



Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Chantal van der Velden
Makelaar/register taxateur



Jeroen van Haaren
Register Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Amber Pool
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Daphne Nieuwenhuizen
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

HOEVEEL KUNT U *lenen?*

VRAAG NU EEN GRATIS HYPOTHEEK QUICK-SCAN AAN

Gratis
HYPOTHEEK
VERKLARING

Onafhankelijk hypotheekadvies

Heeft u al advies ontvangen van een erkende, onafhankelijke adviseur en bent u financieel sterk voor de aankoop van uw droomwoning? Zodat u weet waar u aan toe bent en vertrouwen uitsprekt naar de verkopende partij. Bij AMB Hypotheken bieden we u een quick-scan aan die weinig tijd in beslag neemt.

Deze scan kan digitaal worden uitgevoerd op een moment dat u het beste uitkomt. Geeft u liever de voorkeur aan persoonlijk contact? Dan staan we graag klaar voor een gesprek bij u thuis of op één van onze kantoren. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur screent u zorgvuldig en stelt een hypotheekverklaring op.

VRAAG NU EEN GRATIS VERKLARING AAN.

Voor het plannen van een gratis hypotheekscan met één van onze adviseurs kunt u terecht op www.ambhypotheken.nl. Of scan de QR code en vul het formulier in op onze website.



Ron Kabalt
Financieel adviseur AMB Hypotheken



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN 073 711 37 00
5261 VN 073 711 37 03
5151 BR 0416 23 50 25
5142 HX 0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars



AMB IS QUALIS MAKELAAR

Qualis is hét landelijke netwerk bestaande uit 50 zelfstandige makelaarskantoren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve huizen en appartementen in het hogere marktsegment. Allemaal makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Stille verkoop

Wilt u uw woning met volledige privacy verkopen, in alle rust? Wij noemen dat 'stille verkoop'. Geen opvallend bord in de tuin en geen vermelding op Funda. Desondanks besteden we evenveel zorg en aandacht aan uw woning als bij een reguliere verkoop. Afhankelijk van uw wensen presenteren we uw woning in het 'verborgen' aanbod op

Qualis.nl en delen het met ons uitgebreide netwerk van zoekers. Indien gewenst kunnen we ook andere doeltreffende marketingkanalen en middelen inzetten. Zo bereikt u precies de zeer geïnteresseerde doelgroep die u voor ogen heeft.

Dit is een succesvolle verkoopstrategie waarover we u graag meer willen vertellen.



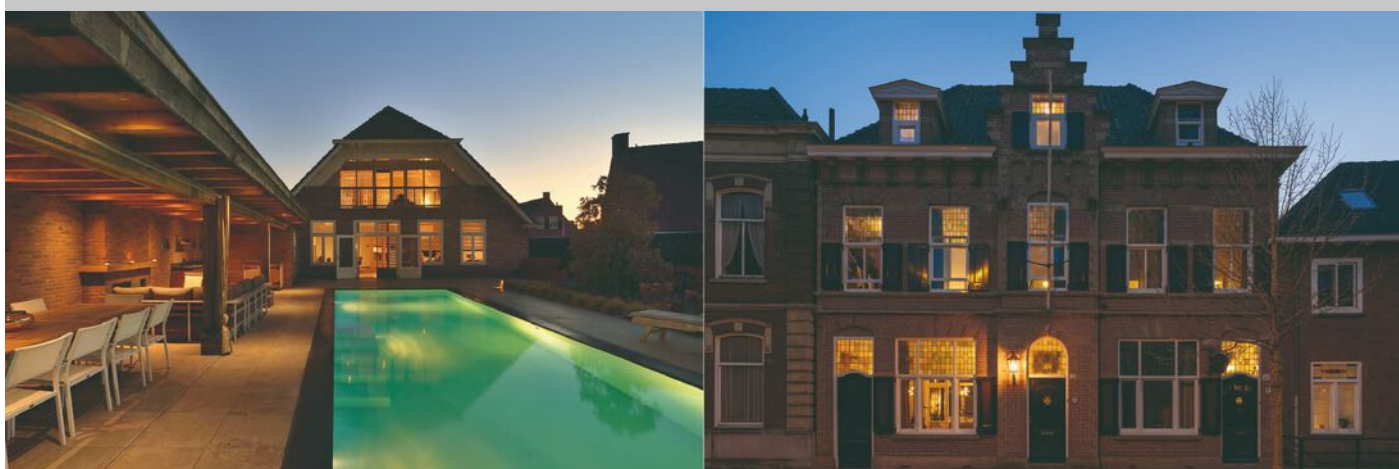
Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL



AMB
makelaars



QUALIS, EEN EXCLUSIEF LABEL VOOR
verkoop en aankoop van villa's en landhuizen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

