



## **HOGESTEEG 40** AMMERZODEN

VRAAGPRIJS € 989.000 K.K.

“ Bijzonder fraaie en werkelijk verrassend ruime  
vrijstaande woning met een prachtige tuin!

”



## KENMERKEN

 BOUWJAAR  
1989

 WOONOPPERVLAKTE  
249 M<sup>2</sup>

 ENERGIELABEL  
D

 INHOUD  
1242 M<sup>3</sup>

 PERCEELOPPERVLAKTE  
983 M<sup>2</sup>

 WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

KOMWONEN in deze bijzonder fraaie en werkelijk verrassend ruime vrijstaande woning met onder andere een inpandige garage, diverse kamers op de begane grond, vier slaapkamers op de verdieping, een grote overkapping aan het huis en een prachtige tuin. Wil je binnen en buiten ruim wonen en genieten van een sfeervol huis in een goede staat van onderhoud? Dan ben je hier echt aan het juiste adres.

De woning is in 2009 en 2017 uitgebouwd zodat het nu een heerlijk ruime woning is voor een (groot) gezin.

Ammerzoden ligt in het mooie rivierenlandschap van de Bommelerwaard tussen de Maas en de Waal. De historische centra van 's-Hertogenbosch en Zaltbommel bevinden zich op nog geen 10 minuten rijden en ook de A2 en de A59 zijn snel te bereiken. Op circa 100 meter vind je ook een bushalte richting bv. 's-Hertogenbosch en Wijk en Aalburg. Er zijn volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Een historische trekpleister is kasteel 'Ammersoyen' dat door de eeuwen heen bewaard is gebleven. Ammerzoden heeft een eigen jachthaven, gezellige horeca en sportverenigingen. Diverse dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in winkelcentrum de Haar. Verder beschikt Ammerzoden over diverse sportverenigingen en is basisschool de Schakel gemakkelijk te voet bereikbaar.

### Indeling

Begane grond: entree, hal met trapopgang, garderoberuimte en toegang tot een werk-/slaapkamer aan de voorzijde en de woonkeuken. De keuken is een fantastische ruimte met een uitgebreide keukeninrichting voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel. Er is een grote provisiekast en een sfeervolle gashaard. Vanuit de keuken loop je de eetkamer en de woonkamer in. Deze 2 kamers zijn gescheiden door ensuite deuren en kasten. Vanuit de eetkamer zijn er openslaande deuren naar de tuin. De gezellige woonkamer heeft een houtkachel.



AANTAL SLAAPKAMERS

5



EXTERNE BERGRUIMTE

34 m<sup>2</sup>



Tweede entree met hal; hier vind je het toilet, een vaste kast en toegang tot de tuin. Ruime speelkamer met een keukenblok, een deur naar de tuin en toegang tot de garage. De grote garage heeft aansluitingen voor de wasapparatuur en een afgesloten kantooruimte.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, een hoogwaardige afwerking en overal vind je mooie deuren en ramen, die mede zorgen voor de fijne sfeer in deze woning.

Buiten: om het huis heen is er veel ruimte en een mooie brede en diepe tuin. Rechts van de woning een inrit met een afsluitbare poort naar de tuin. Links van de woning een inrit met een carport en de tweede entree van de woning. Achter aan het huis een schitterende overkapping met een open haard, een plek om nog meer uurtjes buiten te kunnen verblijven. De tuin is aangelegd met plantenborders, terrassen, gras/kunstgras en volop speelgelegenheid. Achter in de tuin staat een grote berging met een fijne overkapping. Ook vind je hier nog een extra berging en een mogelijk dierenverblijf. Kortom, een grandioze tuin om te spelen en te genieten van het buiten zijn.

Eerste verdieping: royale overloop met toegang tot alle ruimtes, waaronder een separaat toilet en een fijne waskamer met volop kastruimte, ideaal! In totaal vier gezellige en volwaardige slaapkamers. Eén slaapkamer heeft een gezellige bedstee. De ouderslaapkamer is zeer royaal en ingericht met vaste kasten en aansluitend een inloopkast. De slaapkamers zijn allen voorzien van airconditioning. Tot slot een complete badkamer met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel met dubbele wastafel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping: middels een vlizotrap bereikbare praktische bergzolder.





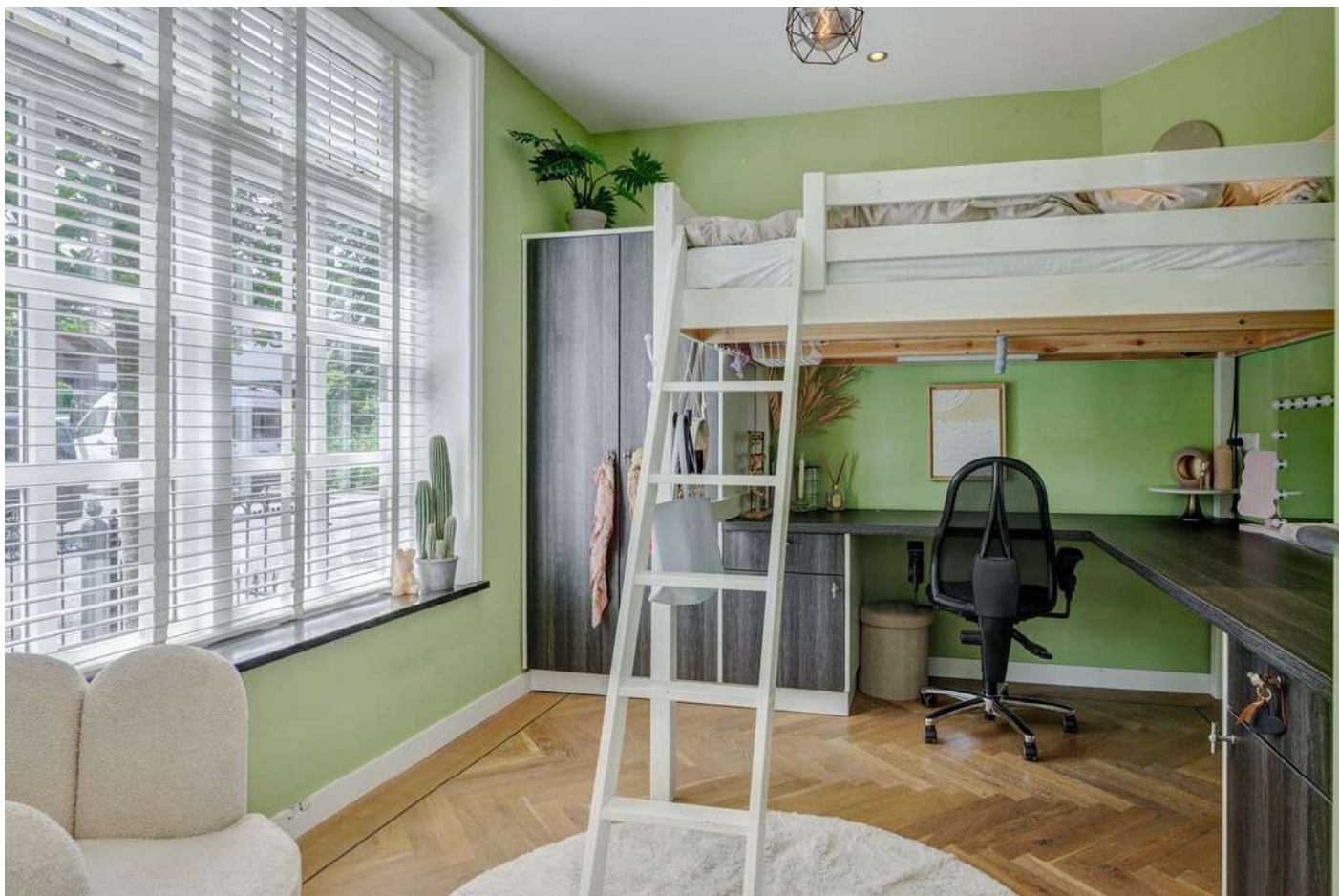










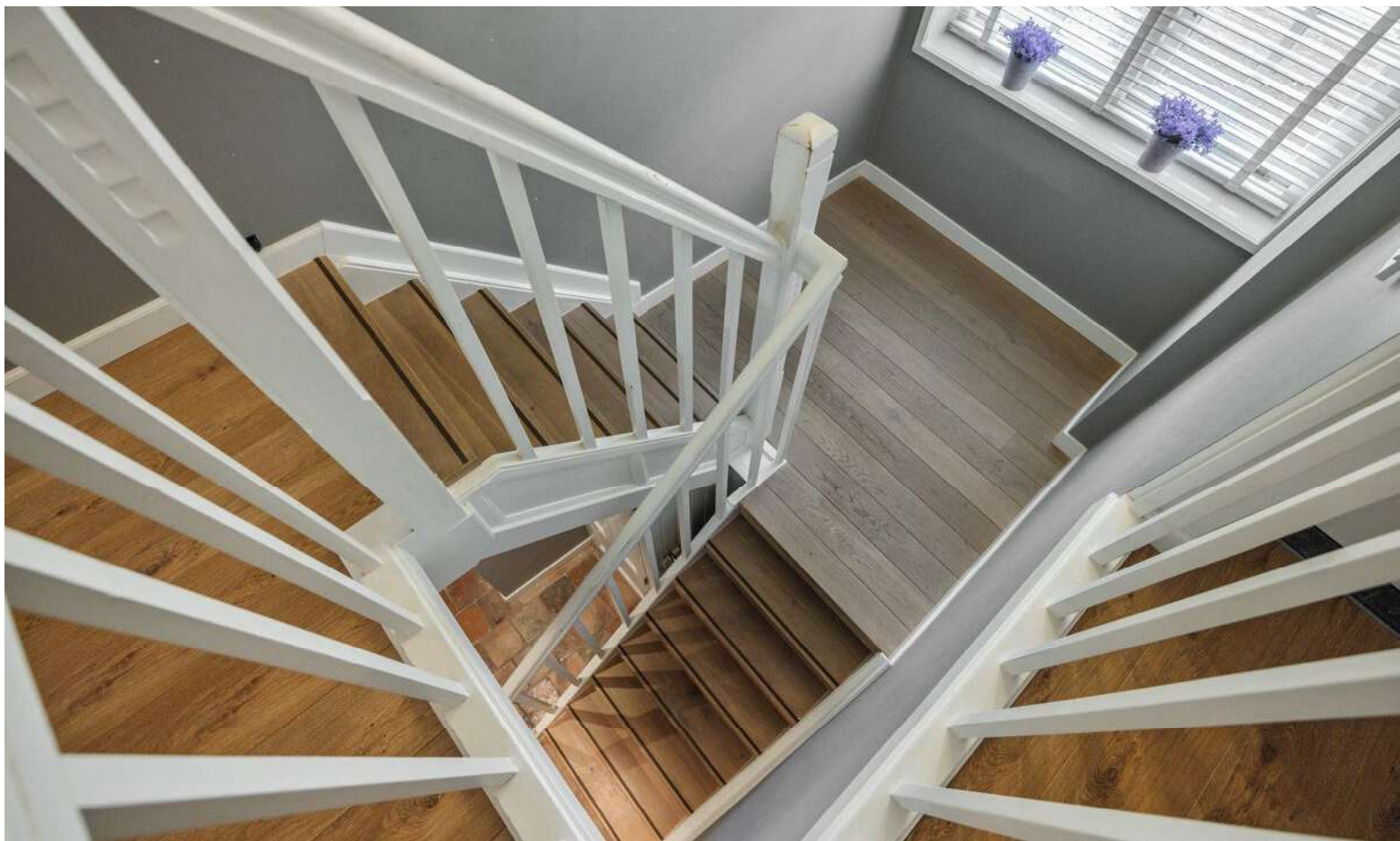
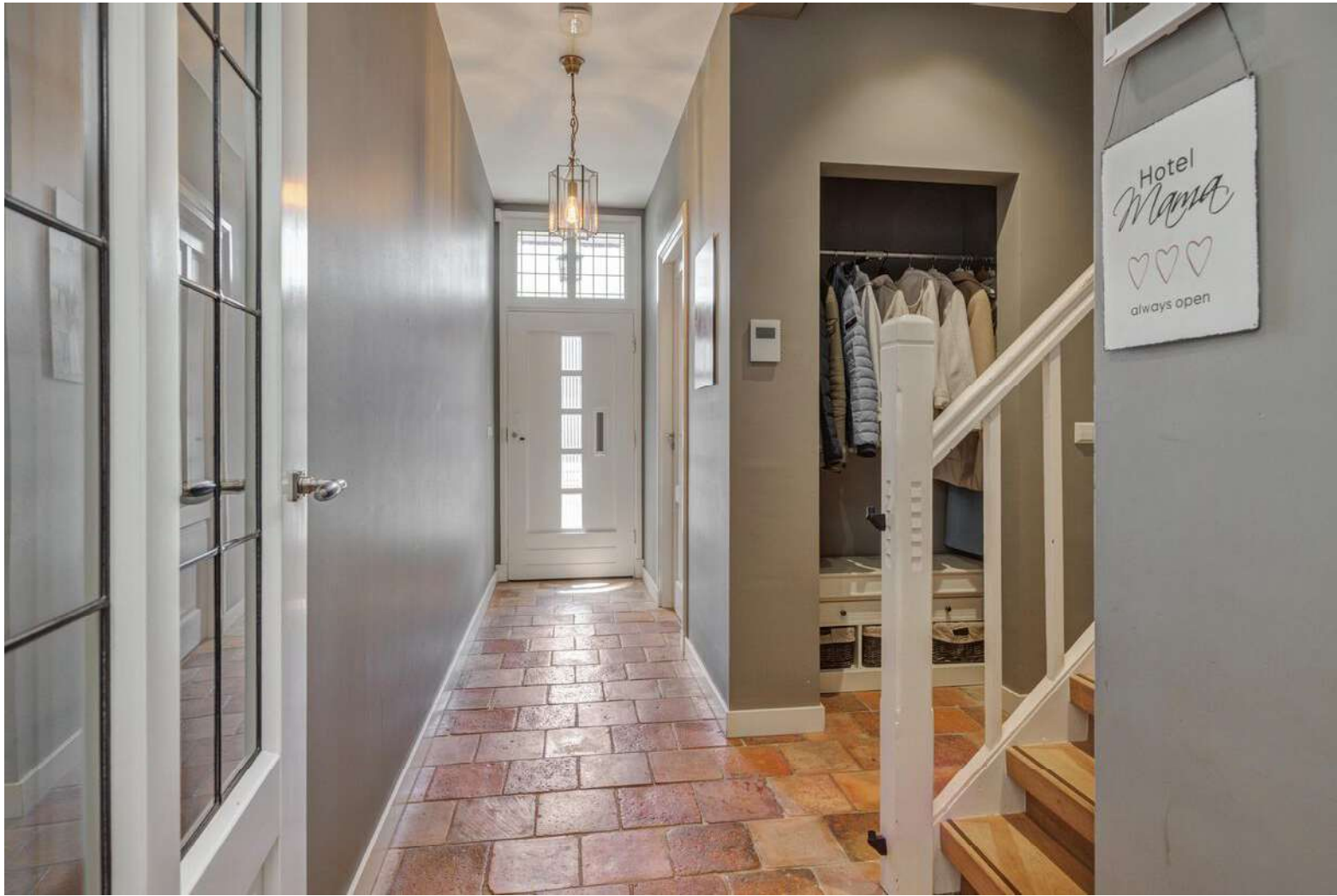
































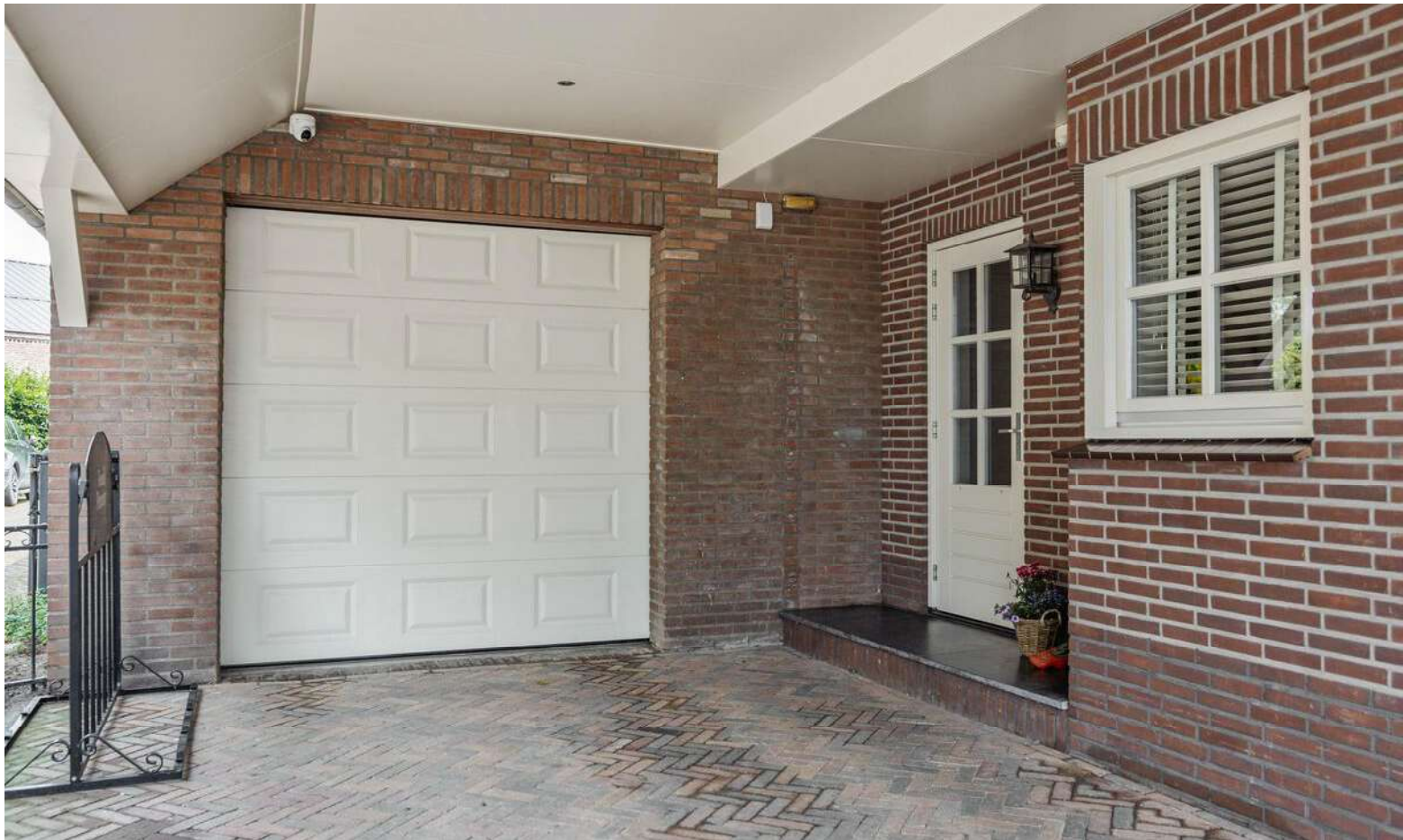
















# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hogesteeg 40 Ammerz



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ammerzoden	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2295	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 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.

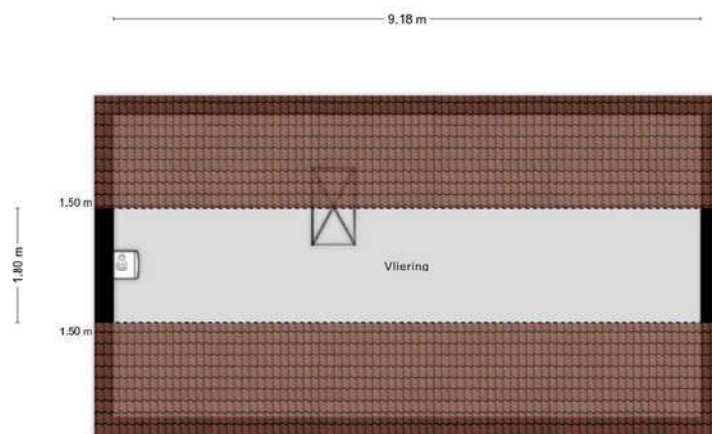
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

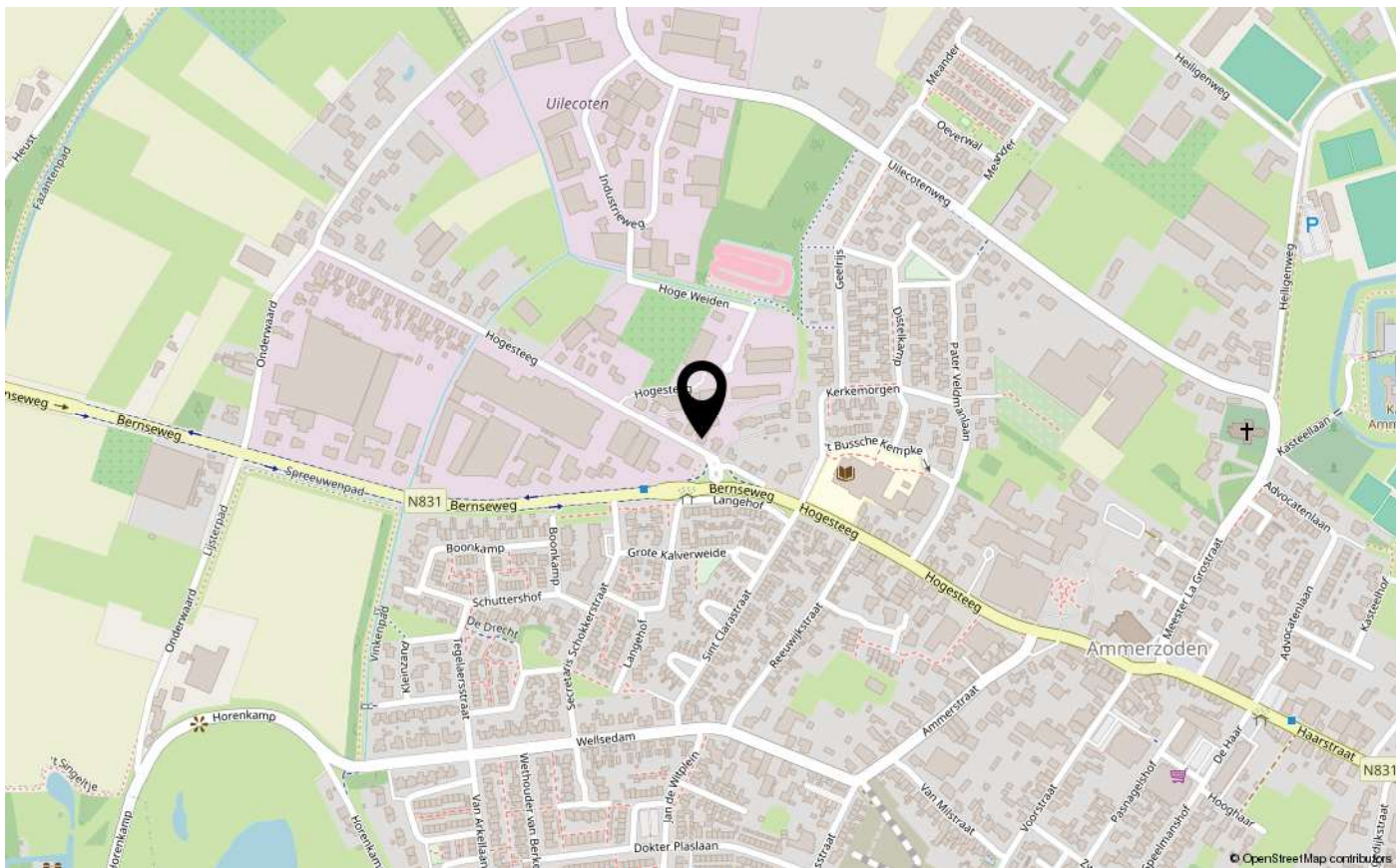
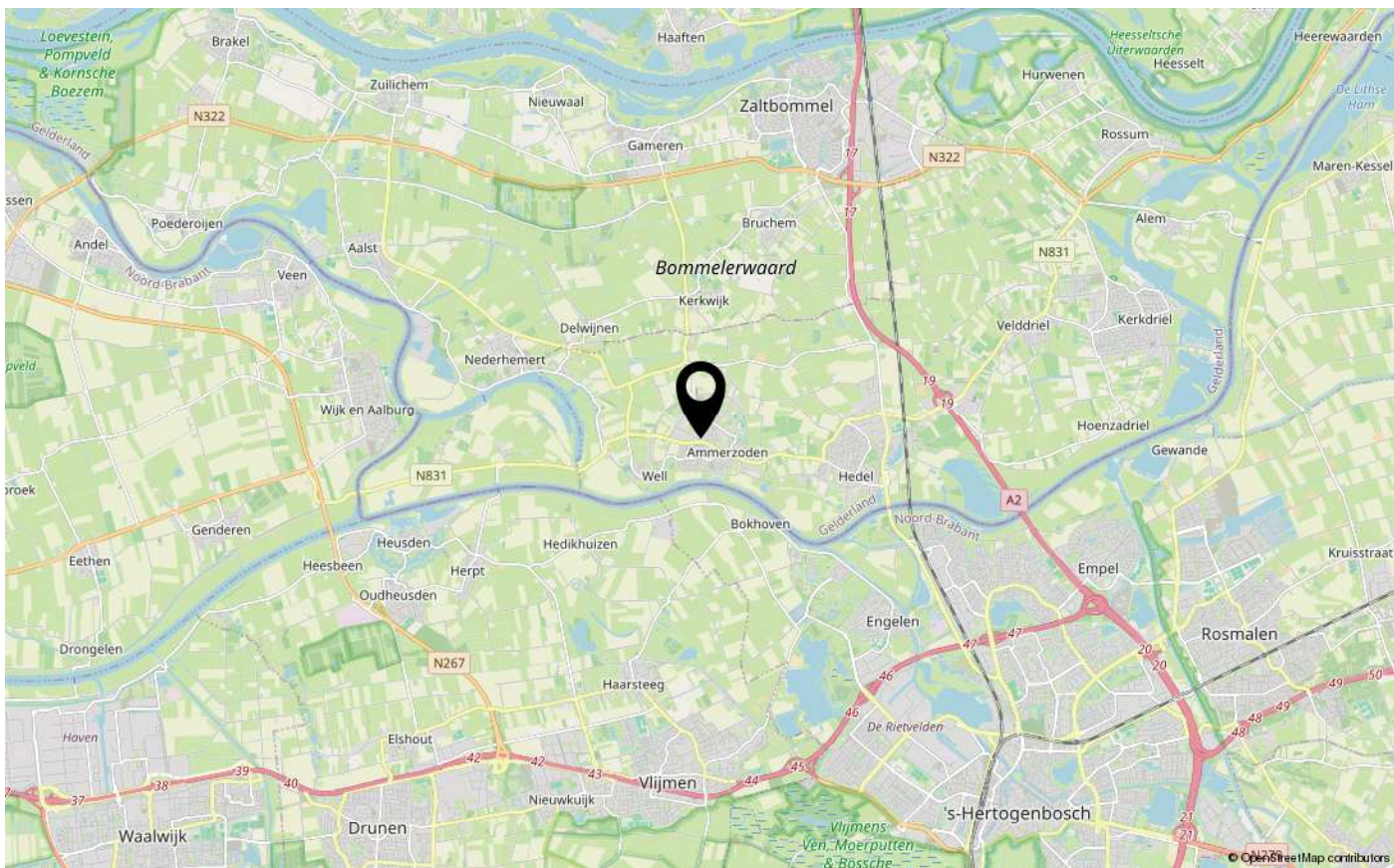


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
A+Media

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- diverse stalen kasten in garage / schuur		X	
- kastinrichting master bedroom	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- kelderkast inrichting (legplanken)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- kastinrichting wasruimte	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
kippen/konijnenhok + ren	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- trampoline+speelhuis+zandbak+speelelementen	X		



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Tertsweg 1 | 5245 BH | Rosmalen

073-3035334 | [info@kom-wonen.nl](mailto:info@kom-wonen.nl) | [www.kom-wonen.nl](http://www.kom-wonen.nl)

