Eigentijds wonen

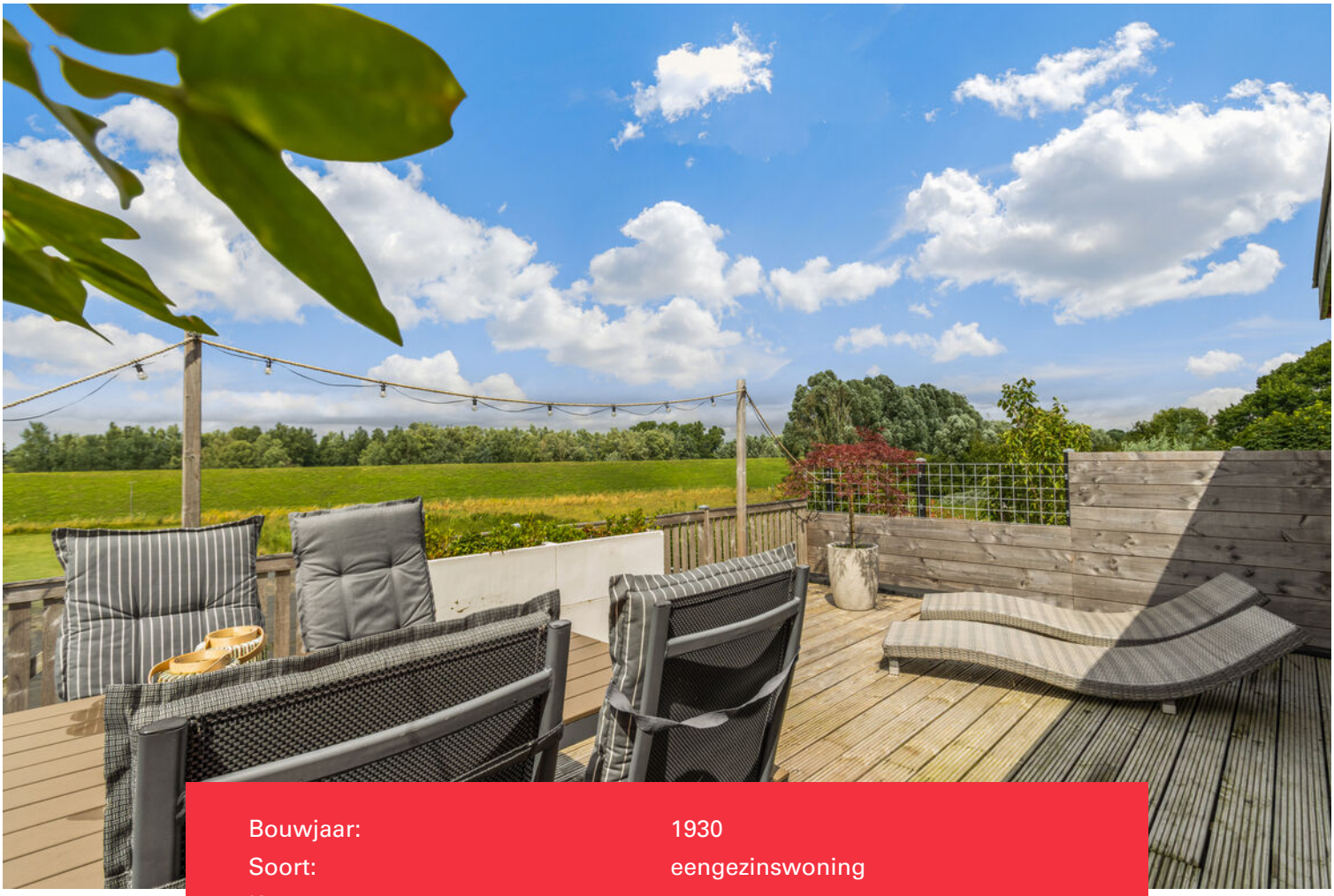
GAMEREN | Waalbandijk 28

vraagprijs € 975.000 k.k.

Nanne Smit
woningmakelaardij

06-2297 5584 | info@bommelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	740 m^3
Woonoppervlakte:	192 m^2
Perceeloppervlakte:	2.258 m^2
Overige inpandige ruimte:	48 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	90 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Energielabel:	C

Vrijheid en comfortabel

Waar geschiedenis, vrijheid en modern wooncomfort samenkomen.

Op een van de mooiste locaties tussen Zaltbommel en Gameren, verscholen aan de dijk en omringd door rust en natuur, ligt deze karakteristieke woning. Met een perceel van maar liefst 2.258 m², een vrij uitzicht over de eigen tuin en de uiterwaarden én volop mogelijkheden voor een praktijk aan huis, gastenverblijf of mantelzorg, biedt deze woning een unieke combinatie van karakter, ruimte en veelzijdigheid.

Oorspronkelijk deed het pand dienst als levensmiddelenwinkel voor de omgeving. Dat bijzondere verleden is nog altijd zichtbaar in de speelse indeling, die de woning een geheel eigen karakter geeft. Geen standaard plattegrond, maar een huis waarin elke ruimte op natuurlijke wijze in elkaar overloopt en een eigen sfeer heeft.

Via de entree in de aanbouw kom je binnen in de royale leefruimte van circa 76 m², waar woonkamer, keuken en eetkamer harmonieus met elkaar zijn verbonden. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een blijvend contact met het buitenleven. De sfeervolle eetkamer, met Dik Geurts houtkachel en karakteristieke trapopgang, vormt het warme hart van de woning.

Grenzend aan de eetkamer ligt de serre van circa 20 m². Dankzij de volledig wegschuifbare glazen pui vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over. Het aansluitende dakterras van circa 26 m² biedt een panoramisch uitzicht over de tuin en de uiterwaarden. Hier geniet je tot laat op de dag van de zon, de rust en de natuur.

Op deze woonverdieping bevindt zich tevens een badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.

De verdieping beschikt over drie slaapkamers. De royale master bedroom van circa 26 m², met de indrukwekkende hoge nok en een ligbad, vormt een bijzonder sfeervolle ruimte. De twee overige slaapkamers beschikken beide over een dakkapel. Daarnaast zijn er op deze etage een toilet en een praktische bergzolder.

Het volledig geïsoleerde souterrain biedt verrassend veel mogelijkheden. Twee multifunctionele ruimtes aan de tuinzijde beschikken beide over een eigen buitendeur. Eén ruimte is voorzien van een pantry en toiletruimte en is uitstekend geschikt als praktijkruimte, kantoor aan huis, gastenverblijf of mantelzorgwoning. Daarnaast bevinden zich hier de garage, ingericht als berg- en wasruimte, de technische installaties en een royale kelder, ideaal als wijnkelder of extra bergruimte.

Ook buiten is het volop genieten. Onder de royale overkapping zit je beschut in ieder seizoen, terwijl de fraai aangelegde tuin naadloos overloopt in het eigen weiland. Volwassen beplanting, verrassende zichtlijnen en zelfs een karakteristieke palmboom zorgen voor een bijzondere, bijna mediterrane sfeer. Hier ervaar je iedere dag de rust en vrijheid van het buitenleven.

Hoewel de woning haar oorsprong vindt aan het einde van de jaren twintig, is zij door de jaren heen vrijwel volledig gemoderniseerd en uitstekend geïsoleerd. Dankzij zonnepanelen, airconditioning en energielabel C is ook aan eigentijds wooncomfort gedacht.

Toekomstbestendige mogelijkheden

De huidige eigenaren hebben bovendien een doordacht verbouwplan laten uitwerken om de woning nog beter aan te laten sluiten op hedendaagse woonwensen. Hierbij wordt de huidige badkamer op de woonverdieping vervangen door een praktische berg-/witgoedruimte met een

separaat toilet. Op de verdieping maakt het ligbad plaats voor een stijlvolle badkamer met inloopdouche, bereikbaar via een eigen entree vanaf de overloop.

Ook voor het souterrain zijn de plannen gereed. De pantry kan worden omgevormd tot een complete badkamer met inloopdouche en wastafel, terwijl de naastgelegen ruimte wordt ingericht als volwaardige slaapkamer. Daarmee ontstaat een vrijwel zelfstandige woonverdieping, ideaal voor mantelzorg, een gastenverblijf, een au-pair of een praktijk aan huis.

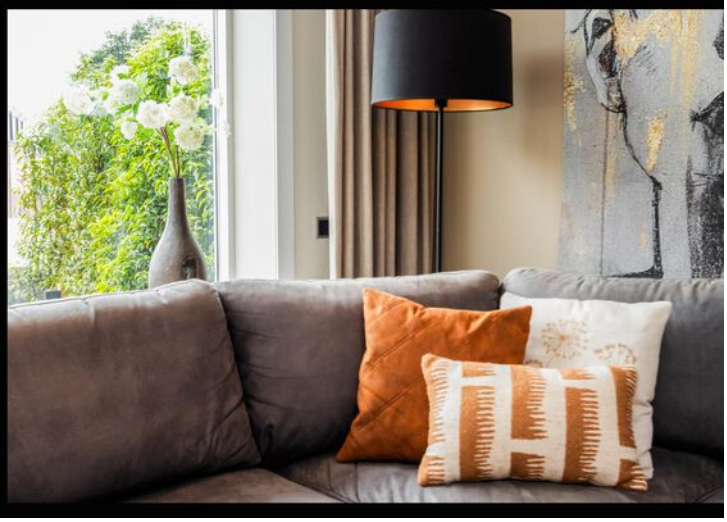
Ondanks de landelijke ligging geniet je hier van het beste van twee werelden. De dagelijkse voorzieningen van Gameren, waaronder een supermarkt, bakker, slager en basisschool, bevinden zich op loopafstand. De historische binnenstad van Zaltbommel ligt op slechts enkele autominuten en via de nabijgelegen A2 zijn zowel 's-Hertogenbosch als Utrecht uitstekend bereikbaar.

Een woning als deze komt zelden op de markt. Een plek waar historie, karakter en modern wooncomfort samenkomen in een unieke woonbeleving. Voor wie op zoek is naar rust, ruimte en een woning met een eigen verhaal, is dit een buitengewone kans.

CIAO
BELLA

CIAO
BELLA

CIAO
BELLA

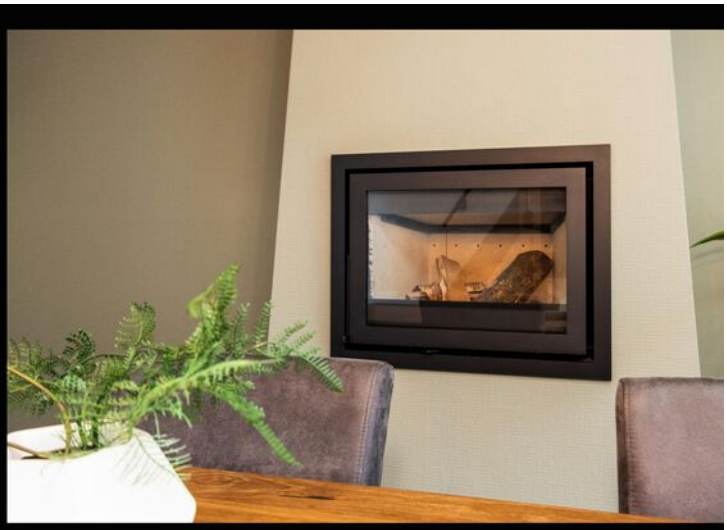


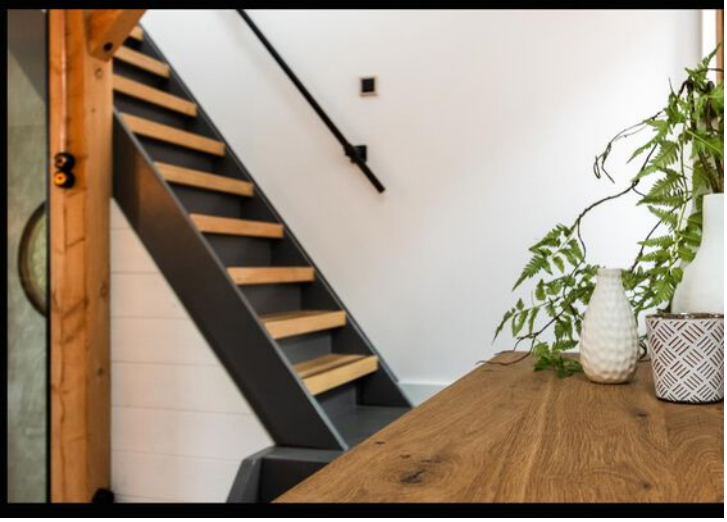
CIAO
BELLA

MONINI

MONINI
GranFruttato
EXTRA VERGE OLIJFOLIE
VAN EERSTE PERSING
100% ITALIAANS
GAMEREN

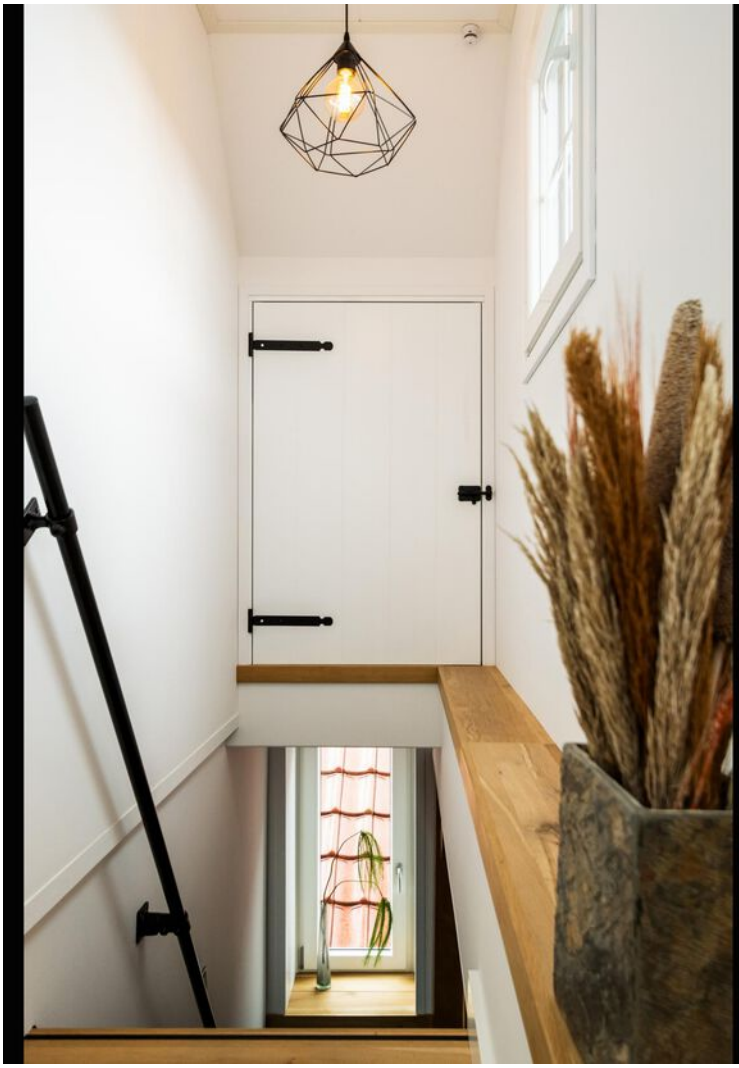
PRECIOUS AMBER

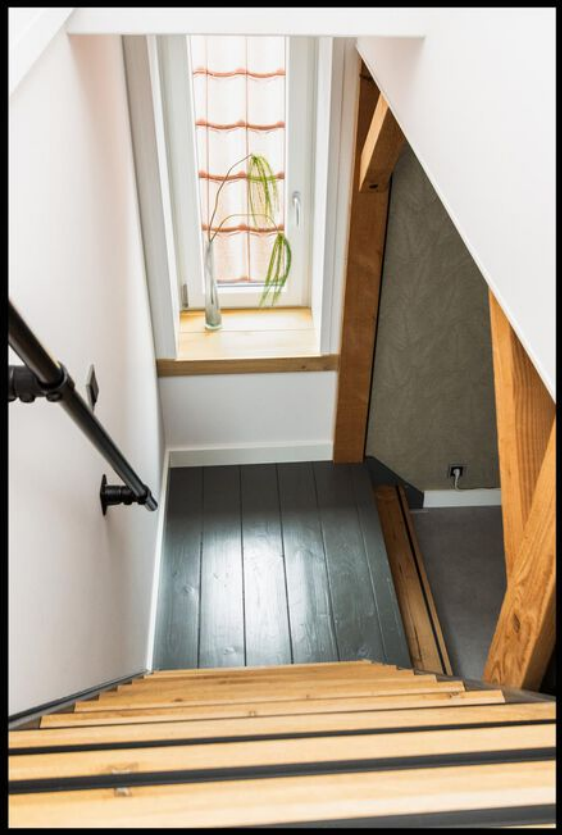


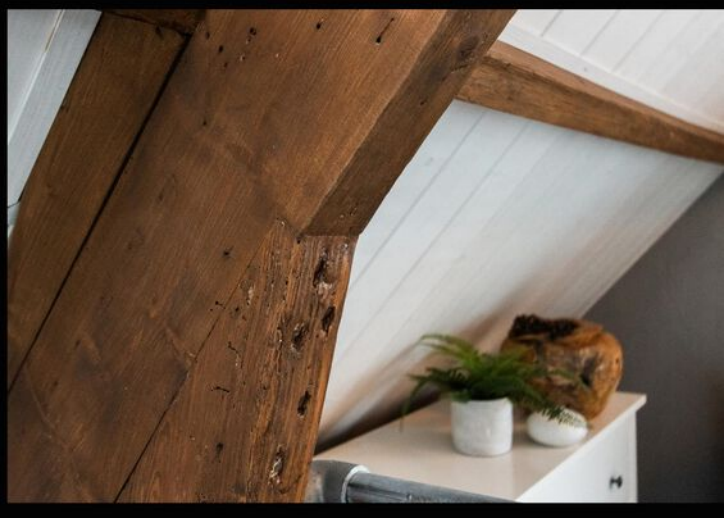


MATISSE

1958
pauillac - medoc







LOVE

28

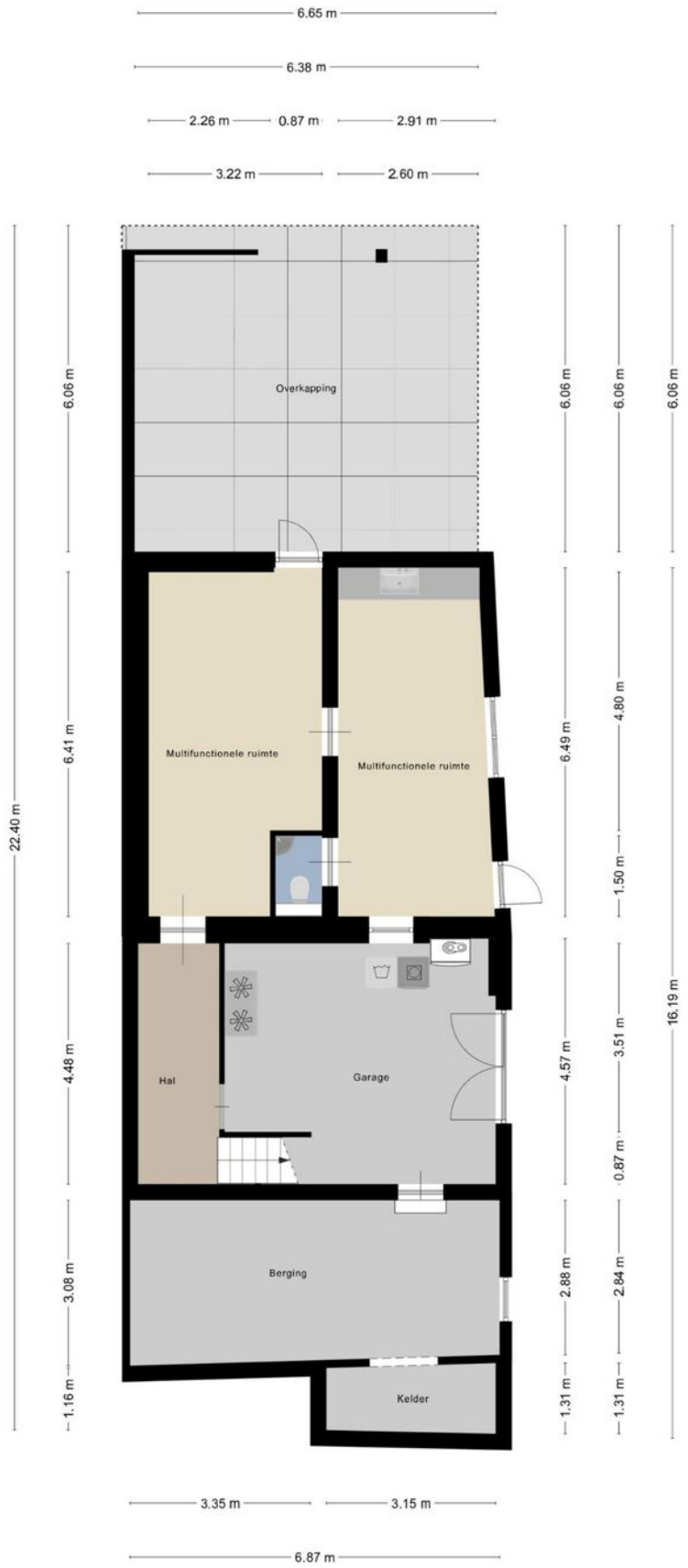
28

Begane grond

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e verdieping

Souterrain



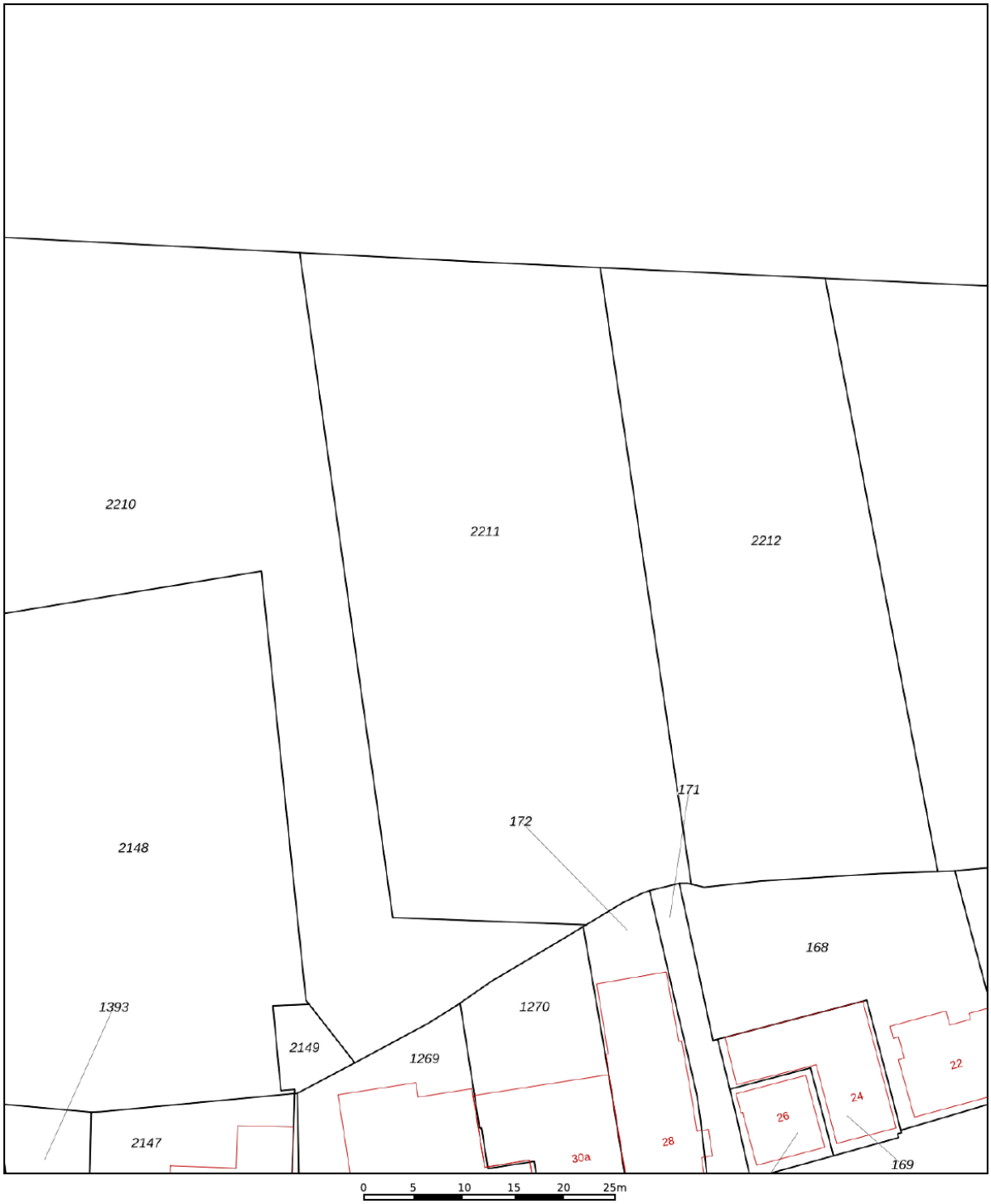
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Situatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bom



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

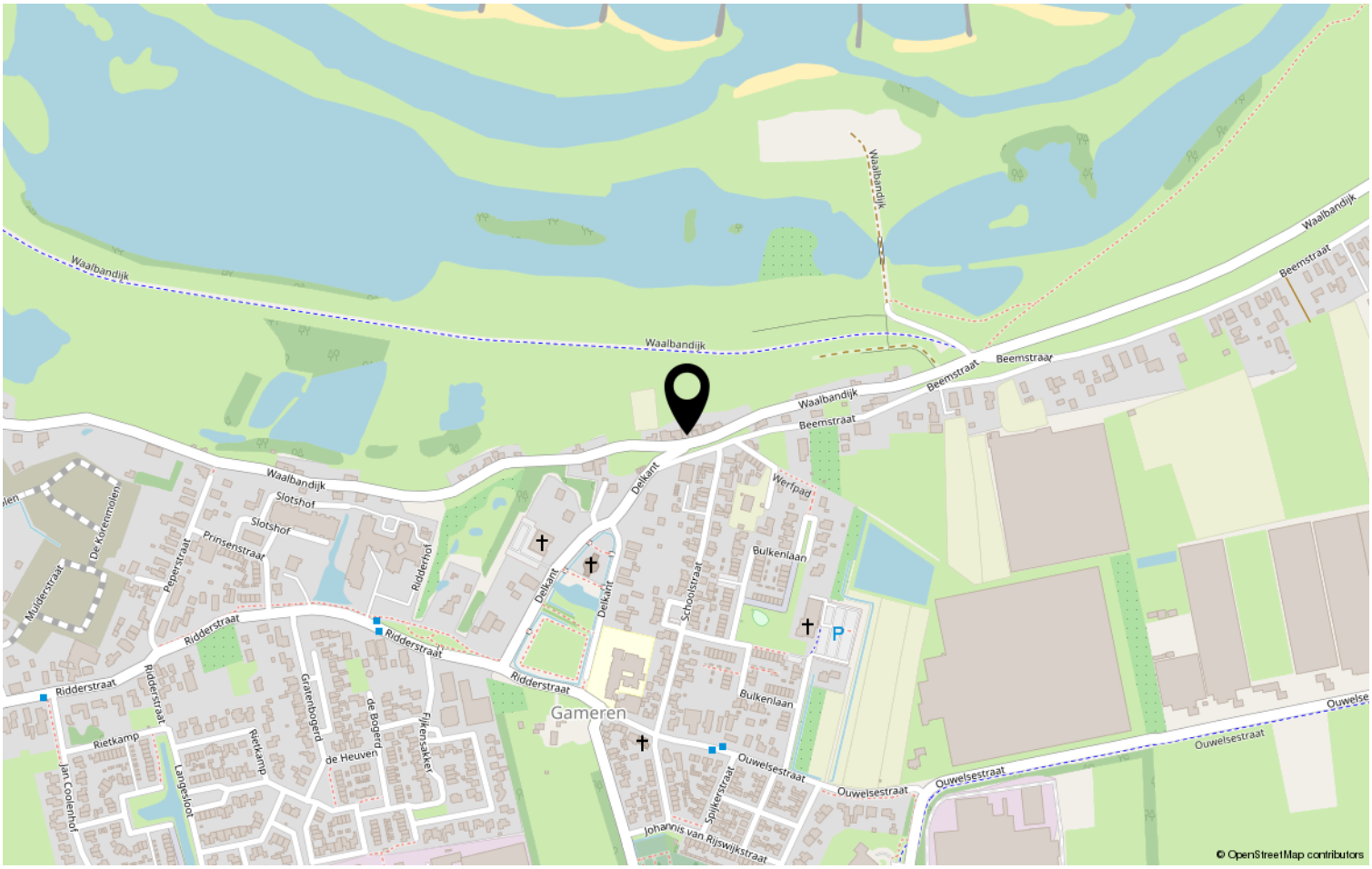
Schaal 1: 500

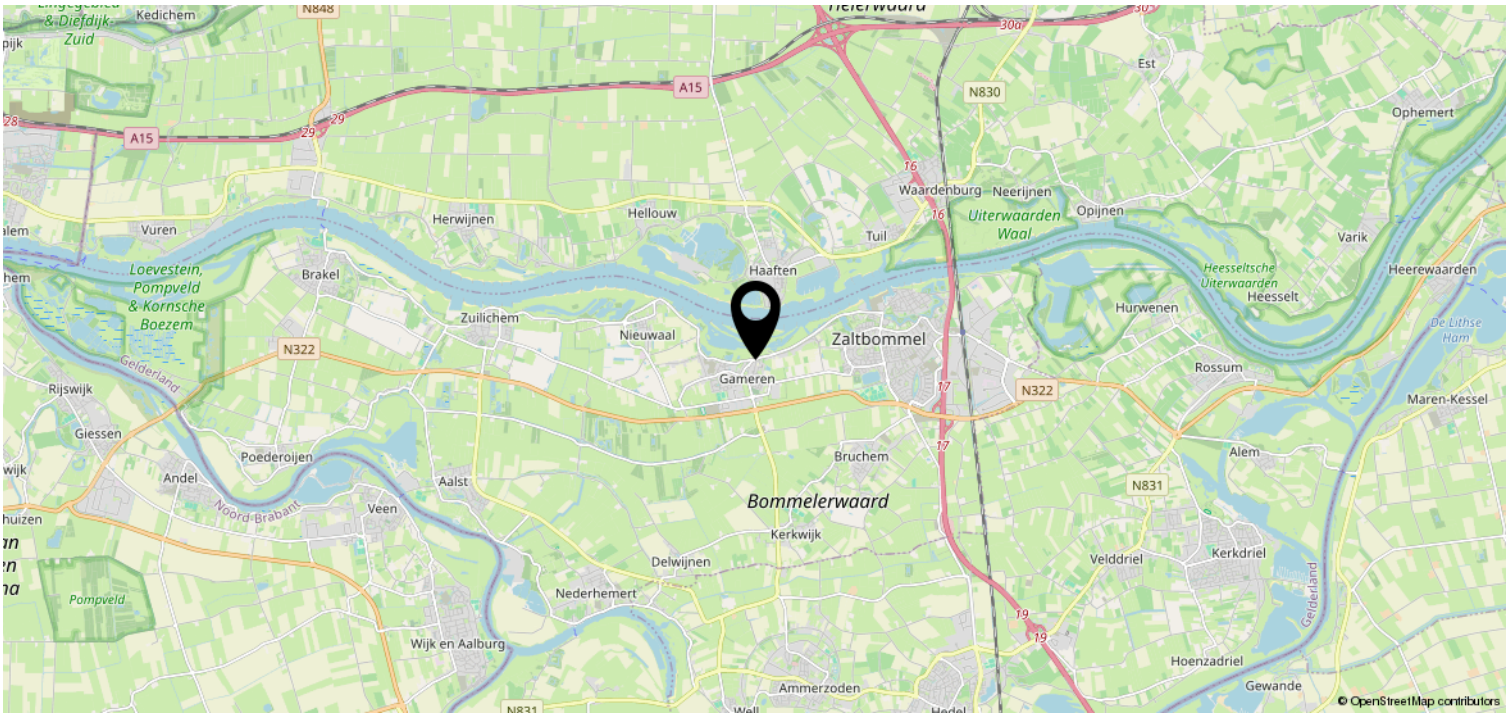
Kadastrale gemeente	Kerkwijk
Sectie	P
Perceel	2211

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.

kadaster

Locatie
op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers			X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Dressoir & tv meubel			X	
- Barkast			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen			X	
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast			X	
- vriezer			X	
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Heeft u interesse?

Nanne Smit
woningmakelaardij

Pr van Oranjestraat 106
5301 RE Zaltbommel

06-2297 5584 | info@bommelaardij.nl