



KONINGSTRAAT 28, ZALTBOMMEL

In 2022 grondig verbouwde woning met energielabel A+
Rustige straat - hartje centrum Zaltbommel
4 slaapkamers, prachtige woonkeuken en tuin met alle privacy



KONINGSTRAAT 28, ZALTBOMMEL

Achter de karakteristieke gevel aan de Koningstraat schuilt een verrassend ruime stadswoning. Met maar liefst 193 m² woonoppervlakte, 4 slaapkamers, 2 badkamers en een indrukwekkende woonkeuken combineert dit huis de charme van de historische binnenstad met het comfort van nu.

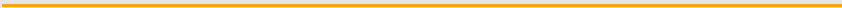
In 2022 is de woning ingrijpend verbouwd. De royale leefkeuken met kookeiland en hoge plafonds vormt het hart van het huis. Via de grote glazen achterpui loop je zo de beschutte stadstuin in, met uitzicht op de karakteristieke toren van Zaltbommel. Ook de hoofdslaapkamer is bijzonder, met een dubbele inloopdouche direct achter het bed. Een huis vol ruimte, sfeer en comfort, op een plek waar het historische centrum letterlijk om de hoek ligt.

Algemene informatie

Soort woning:	Tussenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1968 - in 2022 verbouwd
Perceeloppervlakte:	145 m²
Woonoppervlakte:	193 m²
Inhoud:	683 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Instapklare woning, in 2022 verbouwd
- Energielabel A+, Gasloze woning met warmtepomp
- Royale, vernieuwde woonkeuken met kookeiland en uitgebreide inbouwapparatuur
- Nieuwe achterpui, nieuwe vloer (beton ciré) met vloerverwarming op de begane grond en strak gestucte wanden
- Hoog plafond en karakteristieke balken in de woonkeuken & woonkamer
- In 2022 vernieuwde badkamer & toiletten
- Airconditioning in alle slaapkamers, met zowel koel- als verwarmingsfunctie
- Kozijnen van de achterpui aan de buitenzijde geschilderd in 2025 en aan de binnenzijde in 2026
- Vernieuwd dakraam in de slaapkamer aan de voorzijde op de tweede verdieping (2025)
- Onderhoudsvriendelijke achtertuint met veel privacy en vrij uitzicht



BEGANE GROND

Hal

Via de entree kom je in de lange hal, waar direct de combinatie van karakter en sfeer opvalt. De originele deurbel en brievenbus herinneren aan het authentieke karakter van de woning. V

anuit de hal heb je toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond en de trap naar de eerste verdieping. Ook vind je hier de praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke spullen.

Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de gezellige woonkamer. Dit is een fijne, knusse plek waar je heerlijk kunt ontspannen, een boek kunt lezen of gezellig met familie en vrienden kunt zitten. De woonkamer heeft een eigen sfeer en vormt een mooi contrast met de royale woonkeuken aan de achterzijde.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken. Hier vind je een dubbele wijnklimaatkast (ter overname), ideaal voor het bewaren van je favoriete wijnen op de juiste temperatuur.

Royale woonkeuken

Wat een heerlijke ruimte! Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken, die in 2022 volledig is vernieuwd.

Hier komen koken, tafelen en gezellig samenzijn op een natuurlijke manier samen. De royale afmetingen, het hoge plafond en de zichtbare balken geven de ruimte een eigentijdse en karaktervolle uitstraling.

De keuken is voorzien van een groot kook,- spoeleiland met een 5-pits inductiekookplaat en een bar waaraan je plaats hebt voor 5-6 barkrukken.

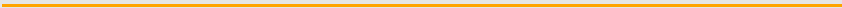
Een heerlijke plek om tijdens het koken bij te praten, samen te borrelen of gezellig aan te schuiven. Ook aan de apparatuur is gedacht.

Je beschikt over een combi-stoomoven, een oven met grillfunctie, een Quooker-kraan en een extra grote XXL-koelkast. Alles is aanwezig om uitgebreid te koken en gasten te ontvangen.

Naast het kookeiland is er volop ruimte voor een grote eettafel, zodat je hier uitgebreid kunt dineren met familie en vrienden.

Ook is er ruimte voor een gezellig extra zitje. Dankzij de deur en de openslaande deuren naar de tuin loopt binnen bovendien mooi over in buiten. Op mooie dagen zet je de deuren open en geniet je van een fijne verbinding met de achtertuin.

De nieuwe achterpui zorgt voor een moderne uitstraling en een prettige lichtinval. De begane grond is tijdens de verbouwing voorzien van een nieuwe vloer (beton ciré) met vloerverwarming en strak stucwerk.



Garderobe, toilet en wasruimte

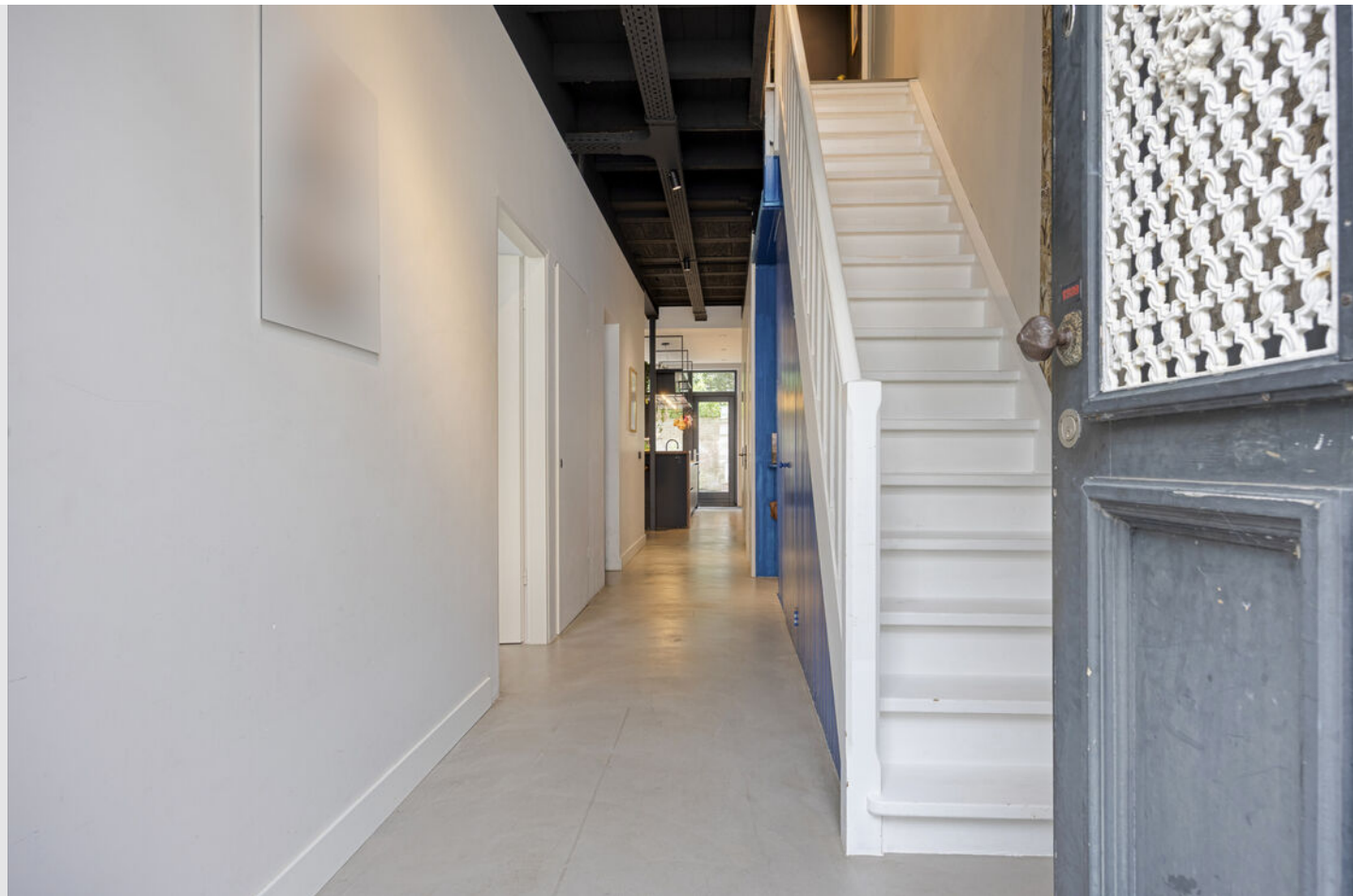
In de hal is een garderobe, zodat jassen en tassen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Het toilet op de begane grond is in 2022 vernieuwd en modern uitgevoerd met een fonteintje. Daarnaast beschik je over een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine, droger en ruimte voor een vriezer desgewenst.

Fietsenhok

Een bijzonder praktische toevoeging is het fietsenhok, dat door de huidige bewoners slim is bedacht en gerealiseerd. Je kunt hier gemakkelijk meerdere fietsen binnen stallen, zodat ze niet voor de deur of op de stoep hoeven te staan.

Een fijne oplossing, zeker wanneer je midden in het centrum woont!















EERSTE VERDIEPING

Overloop en werkplek

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop aan de voorzijde.

Dankzij de royale afmetingen is hier voldoende plek om een werkplek te creëren.

Ideaal als je regelmatig thuiswerkt of behoefte hebt aan een rustige plek voor administratie of studie.

Verder bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte. De vaste kastenwand biedt praktische opbergruimte.

Ook zijn hier de boiler en de warmtepomp netjes ondergebracht in een aparte kast.

De aanwezige airconditioning op de slaapkamers kunnen niet alleen koelen, maar ook verwarmen, waardoor je het hele jaar door geniet van een aangename temperatuur.

Slaapkamer aan de voorzijde

Aan de voorzijde ligt een sfeervolle ruime slaapkamer. De karakteristieke balken geven de kamer een warme uitstraling.

Slaapkamer aan de achterzijde

Deze masterbedroom aan de achterzijde ademt de sfeer van een luxe hotelsuite en is voorzien van een sfeervol balkenplafond. Een bijzonder detail is de dubbele inloopdouche die direct achter het bed is gerealiseerd en de kamer een exclusieve, hotelchique uitstraling geeft.

Vanuit de slaapkamer geniet je bovendien van een prachtig uitzicht op de karakteristieke toren van Zaltbommel!

De kamer beschikt daarnaast over vernieuwde kozijnen met dubbel glas en een praktische inloopkast, waar kleding en accessoires overzichtelijk kunnen worden opgeborgen.

Een heerlijke plek waar sfeer, luxe en comfort samenkomen.

Tweede badkamer

Deze tweede badkamer is in 2022 vernieuwd. Je beschikt hier over een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel.

De elektrische radiator zorgt voor extra warmte op koudere dagen.

Ook is er een raam aanwezig, wat bijdraagt aan de natuurlijke ventilatie.







TWEEDE VERDIEPING

Overloop

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. De vloerbedekking zorgt voor een verzorgde afwerking en een warme uitstraling.

Ook op deze verdieping is gedacht aan comfort: beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning waarmee je zowel kunt koelen als verwarmen.

Slaapkamer aan de achterzijde

Aan de achterzijde bevindt zich een fijne slaapkamer met zowel een raam als een dakraam, die samen zorgen voor een prettige lichtinval.

Vanuit het raam geniet je bovendien van een bijzonder uitzicht op de karakteristieke toren van Zaltbommel.

Slaapkamer aan de voorzijde

Ook aan de voorzijde bevindt zich een fijne slaapkamer.

Het dakraam is in 2025 vernieuwd en zorgt tevens voor de aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht.





EXTERIEUR

Achtertuin

De achtertuin is bijna volledig bestraat. Je kunt hier eenvoudig een gezellige zithoek creëren om buiten te eten, te ontspannen of op mooie dagen tot in de avonduren van het buitenleven te genieten.

Een groot pluspunt is de privacy: je zit hier heerlijk beschermt en hebt een vrij uitzicht.

Bovendien kijk je vanuit de tuin uit op de karakteristieke toren van Zaltbommel.

Een bijzonder decor, midden in het centrum! Dankzij de directe verbinding met de royale woonkeuken is de tuin bovendien een verlengstuk van de leefruimte.

Een bijzonder thuis op een unieke plek!

Karakter, ruimte en hedendaagse luxe komen hier op verrassende wijze samen.

Van de indrukwekkende woonkeuken tot de hotelchique masterbedroom en het prachtige uitzicht op de toren van Zaltbommel: deze stadswoning heeft alles in huis om je te verrassen.

Kom de sfeer zelf ervaren tijdens een bezichtiging. Je bent van harte welkom!







1.49 m

2.40 m

6.37 m

7.13 m

6.18 m

3.11 m

4.53 m

2.09 m

1.52 m

8.50 m

14.58 m



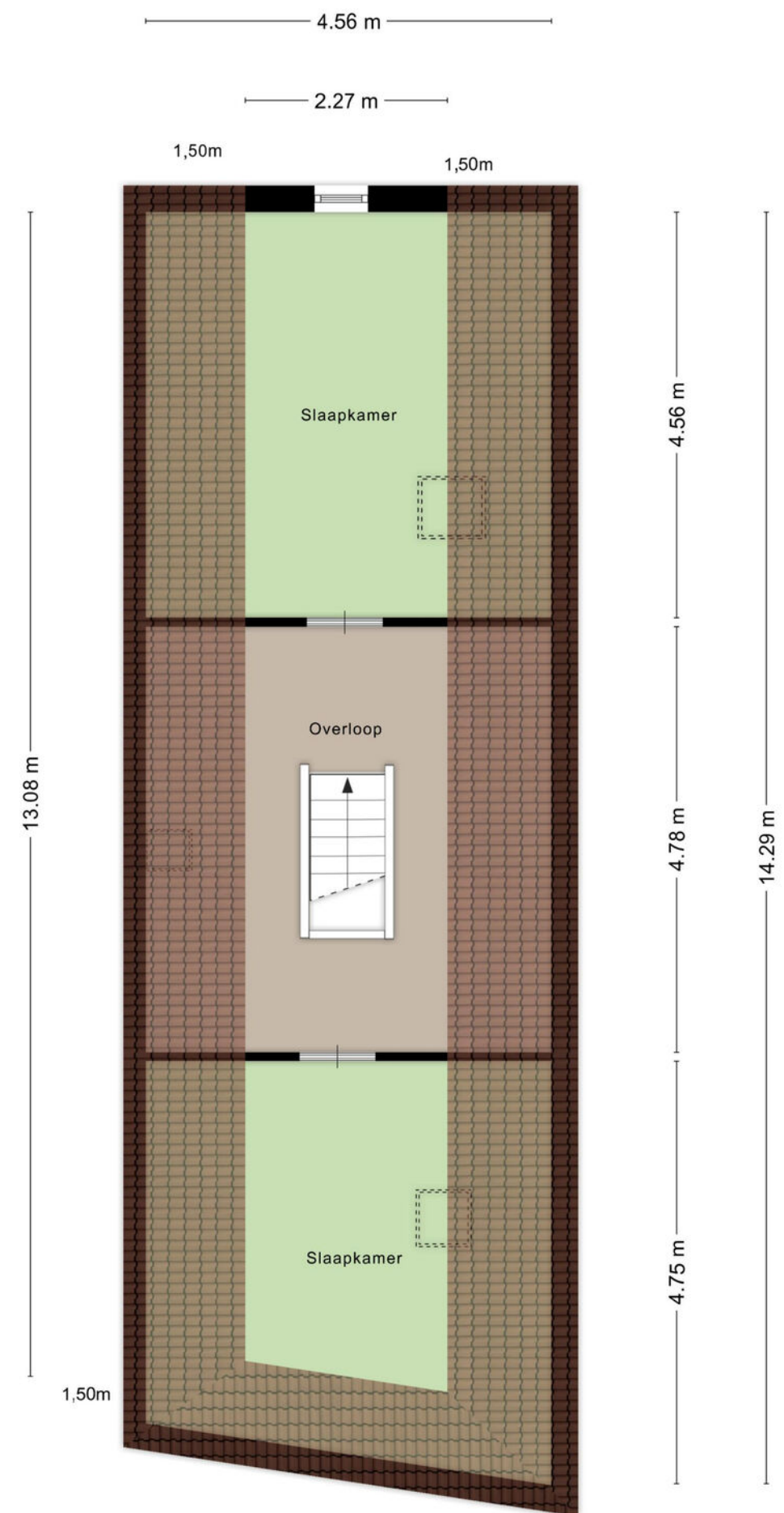
3.49 m 2.20 m

2.49 m 0.83 m

0.59 m 0.95 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Stoffels makelaardij

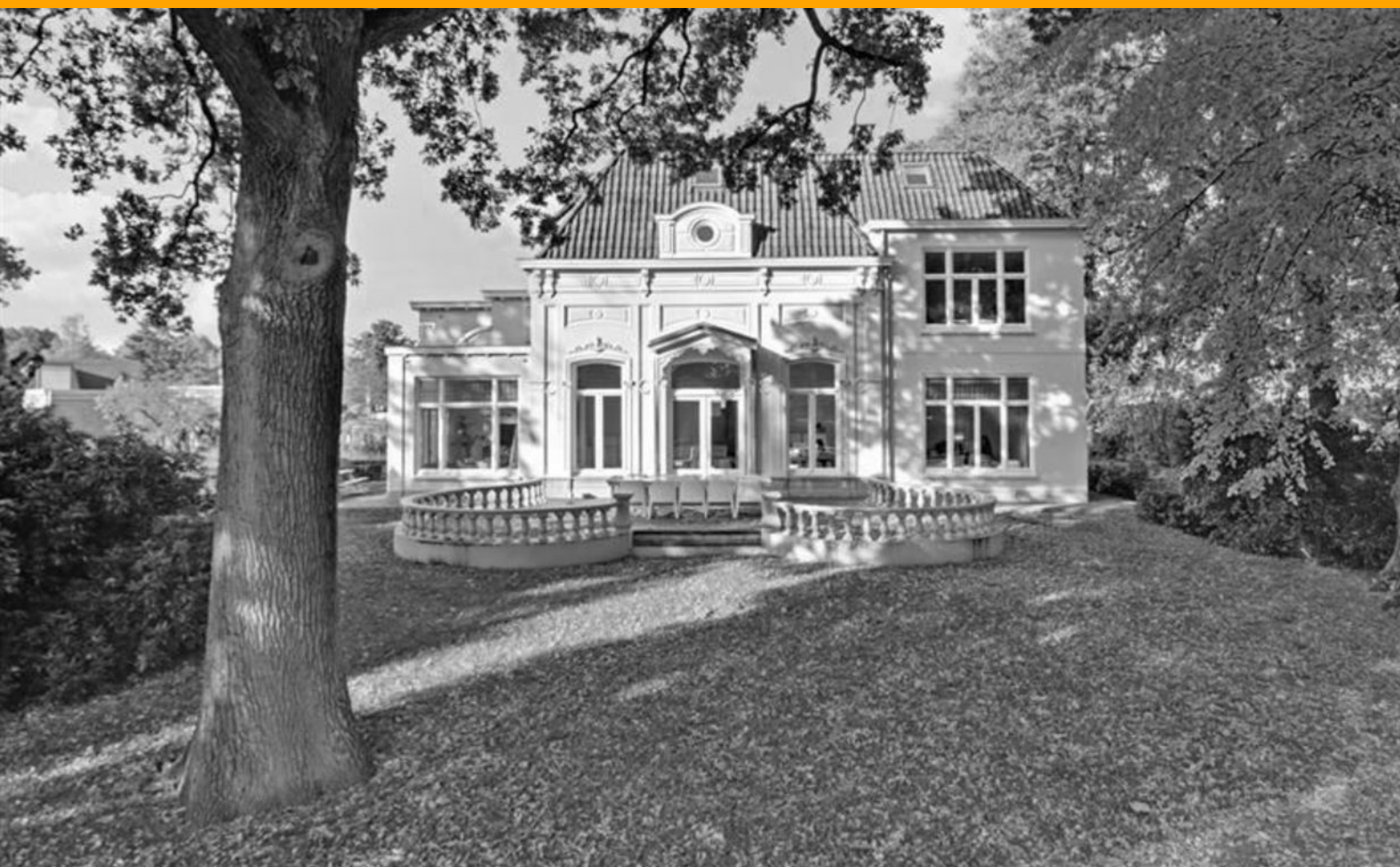
Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke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

