



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40

Vrijstaande woning met karakter



Schoolstraat 46
Gameren

€ 698.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Een vrijstaande woning met karakter, een slaapkamer en badkamer op de begane grond én een grote aangebouwde garage/schuur met extra ruimte erboven. Een huis voor wie niet alleen prettig wil wonen, maar ook waarde hecht aan ruimte voor werk, hobby of opslag.



Woonoppervlakte
138m²



Aantal slaapkamers
5



Perceeloppervlakte
467m²



Totaal aantal kamers
6



Bouwjaar
1937



CV
Nefit, 1999



Energielabel
D



Isolatievormen
muurisolatie, dubbelglas



Schoolstraat 46, Gameren

€ 698.000,- K.K.



Het hele verhaal

Karakter, ruimte en volop mogelijkheden!

Een huis met karakter, ruimte voor al je plannen én een schuur waar je spontaan ideeën van krijgt. Klinkt goed, toch? JE vindt dit allemaal aan de Schoolstraat 46 in Gameren. Hier staat een charmante vrijstaande woning met de uitstraling van de jaren dertig, een verrassend ruime indeling en vooral héél veel mogelijkheden. Of je nu droomt van een fijne gezinswoning, graag gelijkvloers wilt wonen of al jaren op zoek bent naar een plek waar je eindelijk al je hobby's kwijt kunt: hier zou het zomaar eens allemaal samen kunnen komen! De woning is in 2001 flink uitgebreid en dat levert een aantal heerlijke pluspunten op. Zo vind je op de begane grond een ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer en is er een royale, aangebouwde schuur die voor menig klusser, verzamelaar of hobbyist een droom is. Tel daar de ruime oprit, een fijne tuin met overkapping, airconditioning en maar liefst 19 zonnepanelen bij op en het plaatje wordt steeds aantrekkelijker. En dat allemaal op een rustige locatie in het gezellige Gameren!

Wonen & Koken

Bij binnenkomst stap je de hal binnen, waar de plavuizenvloer meteen zorgt voor een praktische en verzorgde uitstraling. Deze vloer loopt door in verschillende ruimtes op de begane grond en is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Heerlijk warme voeten dus, ook op frisse winterdagen!

De woonkamer is een plek waar gezelligheid en karakter elkaar vinden. De sfeervolle houtkachel vormt hier een echte blikvanger. Zie je jezelf al zitten op een koude winteravond, met een knisperend vuurtje, een goed boek en een warme kop chocolademelk? De karakteristieke plafonds maken het plaatje compleet en geven de ruimte nét dat beetje extra charme. En wordt het buiten juist zomers warm? Dan zorgt de airconditioning op de begane grond voor een aangenaam binnenklimaat.

Ook in de keuken is het goed toeven! Deze heeft een moderne uitstraling en is uitgerust met alles wat je als kookliefhebber maar kunt wensen. Een Bora-kookplaat, vaatwasser, oven, magnetron en kokendwaterkraan maken het bereiden van de lekkerste gerechten een stuk gemakkelijker. Of je nu een uitgebreid driegangendiner op tafel tovert of gewoon snel een pasta in elkaar draait, hier heb je alle ingrediënten voor kookplezier binnen handbereik.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken. Een fijne plek voor de wasmachine en droger, met daarnaast een toilet en een deur naar buiten. Wel zo handig, want een huis mag dan vol sfeer zitten, een beetje praktisch gemak is minstens zo belangrijk!



Slapen en baden

Een groot pluspunt is de slaapkamer op de begane grond. Deze ruime kamer beschikt over vaste kasten en openslaande deuren naar buiten. Direct daarnaast ligt de badkamer, ingericht met een douche, toilet en wastafelmeubel. Daarmee is de woning ook geschikt voor wie graag gelijkvloers wil wonen. Op de verdieping zijn nog drie kamers aanwezig. Twee kamers zijn wat kleiner van formaat, terwijl de derde juist opvallend ruim is. Deze grote kamer biedt toegang tot een royale bergkast en een kleine bergvliering ook is deze kamer voorzien van airconditioning. De afwerking van de kamers is netjes, met voldoende mogelijkheden om de ruimtes naar eigen smaak in te richten.

De aangebouwde schuur

De grote, verwarmde en geïsoleerde garage / schuur is een belangrijk pluspunt van deze woning. De ruimte is in spouw gebouwd en beschikt over een normale roldeur en een wastafel. Ideaal voor wie graag sleutelt, klust, een werkplaats zoekt of extra opslagruimte nodig heeft. Boven bevindt zich een ruime vliering, die nog meer bergruimte biedt. Afhankelijk van de wensen en mogelijkheden zou de schuur eventueel ook bij het woongedeelte betrokken kunnen worden.

Buitenleven

Ook buiten is er volop ruimte. Naast de woning ligt een ruime oprit waar met gemak twee auto's geparkeerd kunnen worden. Ook wanneer je regelmatig een aanhanger gebruikt of extra parkeerruimte nodig hebt, is dat praktisch. De tuin is grotendeels bestraat en beschikt over een strook kunstgras. Achter op het perceel is een houten overkapping gerealiseerd, ingericht als beschutte plek om buiten te zitten. Een fijne aanvulling op de woning, met ruimte voor zowel een grote eettafel als een comfortabele loungehoek.

Locatie

De woning ligt in Gameren, een dorp in de gemeente Zaltbommel. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Jumbo en zijn er diverse dagelijkse voorzieningen in de omgeving. Voor een uitgebreider winkelaanbod ligt Zaltbommel op korte afstand. Ook voor forenzen is de ligging praktisch. De A2 is binnen een kleine tien minuten bereikbaar, waardoor je eenvoudig richting Utrecht en Amsterdam of juist richting Den Bosch en Eindhoven rijdt.



Hal | Entree







Koken







Bijkeuken | Toilet





Slapen





Slapen



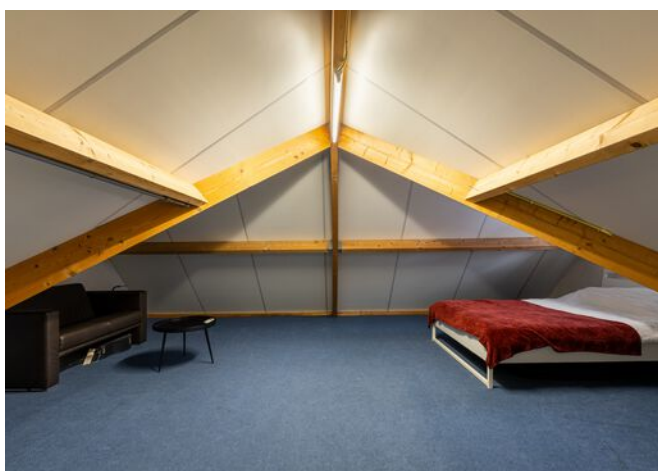
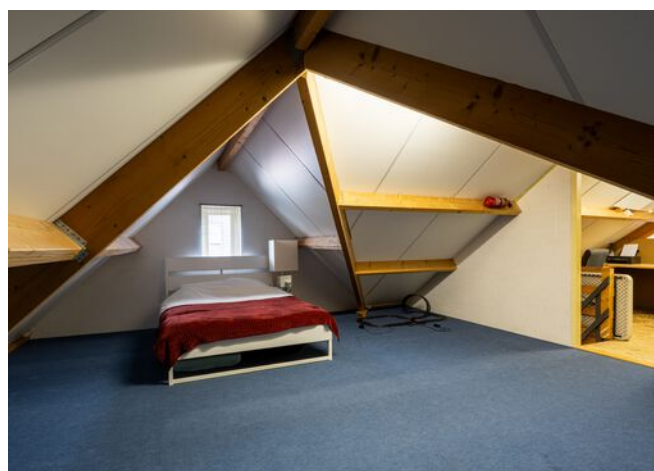






Baden













Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit vermoedelijk een fundering op staal. De uitbouw is gebouwd omstreeks 2001. De woning heeft deels betonnen – en deels houten vloeren en een pannen dakbedekking. De uitbouw is gezien het bouwjaar vermoedelijk geheel geïsoleerd. De oorspronkelijke woning heeft spouwmuurisolatie, vermoedelijk vloerisolatie en dubbelglas. De woning is v.v. vloerverwarming in woonkamer, keuken, bijkeuken, badkamer en toilet. Voor de rest van de details zie vragenlijst over de woning.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 1937;
 - Energielabel D;
 - CV betreft een Nefit ketel uit 2002;
 - Voorzien van airconditioning en 19 zonnepanelen;
 - Oplevering z.s.m.

- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.



Plattegrond | Begane grond



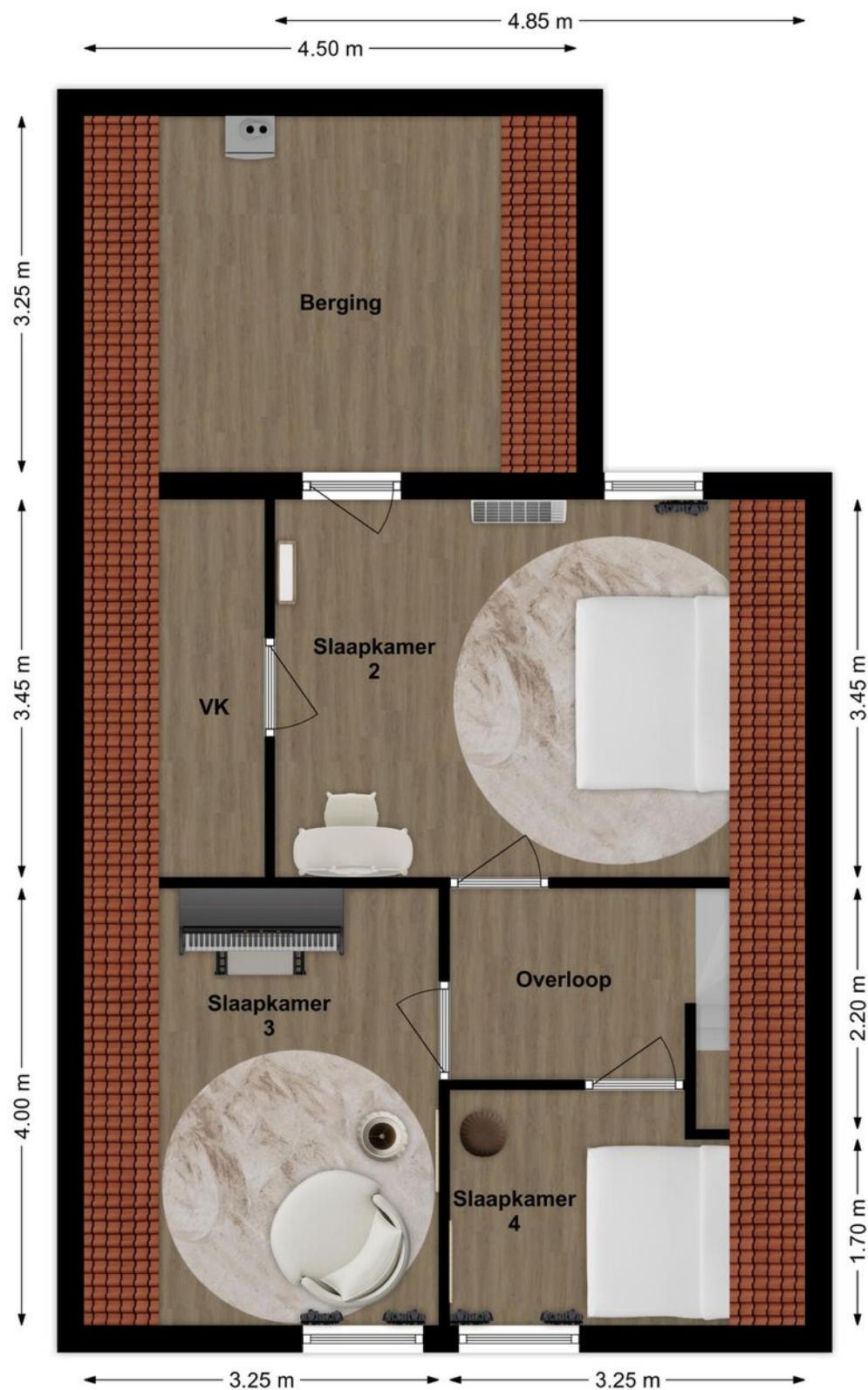


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Schoolstraat 46, Gameren

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Schoolstraat 46, Gameren



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☒	☐	☐
Allesbrander	☐	☒	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☐	☐	☐	☒
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Schoolstraat 46, Gameren



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Energie label woningen

Registratienummer
141500037

Datum registratie
26-10-2026

Geldig tot
09-10-2036

Deze woning heeft energielabel

D

279,00 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



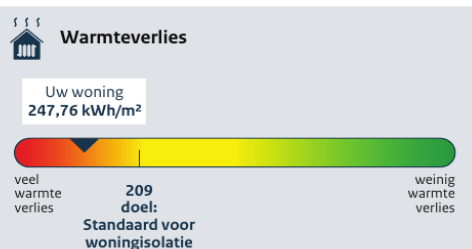
Isolatie van uw woning

Gevels	<input type="text" value="+/-"/>
Daken	<input type="text" value="-"/>
Vloeren	<input type="text" value="-"/>
Ramen	<input type="text" value="+/-"/>
Buitendeuren	<input type="text" value="-"/>
Gevelpanelen	<input type="text" value="Niet van toepassing"/>

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	5.320 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 60,35

Aandeel hernieuwbare energie [%] 18,5

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Schoolstraat 46
5311CE Gameren

Bouwjaar

1937

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

226 m²



Energieadviseur

J. Edriouch



Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gameren

D

1158

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 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.



Schoolstraat 46

Gameren



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

De woning ligt in Gameren, een dorp in de gemeente Zaltbommel. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Jumbo en zijn er diverse dagelijkse voorzieningen in de omgeving. Voor een uitgebreider winkelaanbod ligt Zaltbommel op korte afstand.

Ook voor forenzen is de ligging praktisch. De A2 is binnen een kleine tien minuten bereikbaar, waardoor je eenvoudig richting Utrecht en Amsterdam of juist richting Den Bosch en Eindhoven rijdt.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Schoolstraat 46
Gameren**

€ 698.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link aanvragen.

Hoe werkt het

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd.

Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.



**Eerlijk
Bieden**

Keurmerk Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woning presentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena