



Nieuwstraat 4, Gameren



Wonen in Gameren

Gameren maakte vroeger met het naastgelegen Nieuwaal deel uit van de gemeente Kerkwijk. Het gemoedelijke dorp maakt sinds 1999 onderdeel uit van de gemeente Zaltbommel.

Op korte afstand liggen het natuurgebied "Gamerensche Waarden" en de uiterwaarden, die uitnodigen tot ontspannen wandelingen in het groen of langs de rivier de Waal.

Het dorp zelf biedt voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en een basisschool, terwijl Zaltbommel ook diverse mogelijkheden biedt voor voortgezet onderwijs. Het verenigingsleven in Gameren is levendig, met tal van clubs en activiteiten voor jong en oud.

De op- en afritten van de snelweg A2 bevinden zich op ongeveer 5 autominuten waarmee het een zeer centrale ligging heeft in het land. Via de A2 is 's-Hertogenbosch met 15 autominuten te bereiken en met 30 autominuten zijn Utrecht en Eindhoven bereikbaar.

Het NS-station van Zaltbommel biedt volop mogelijkheden voor openbaar vervoer met o.a. een tweemaal per uur een sprinter naar 's-Hertogenbosch en Utrecht.

Algemeen

Bouwjaar	ca. 1800
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 320 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 96 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 58 m²
Perceeloppervlakte	ca. 1400 m²
Inhoud	ca. 1544 m³
Kadastrale gemeente	Kerkwijk
Sectie	P
Nummer	388
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Levensloopbestendige woonboerderij
- Riante woonoppervlakte inclusief appartement
- Royaal perceel van 1400 m²
- Hoogwaardige en luxe afwerking
- Multifunctioneel bijgebouw
- Energielabel A en 45 zonnepanelen
- Royale parkeermogelijkheden
- Uitermate geschikt voor mantelzorg, werken aan huis, gastenverblijf of uitoefenen van hobby's
- Schilderwerk buiten en onderhoud rieten kap uitgevoerd in 2023
- Sfeervolle tuin met veel privacy
- Grondwaterbron met beregeningsinstallatie

Woning

Exclusieve woonboerderij met royaal bijgebouw met extra (mantelzorg)woning!

Laat je verrassen door deze adembenemende woonboerderij met rieten kap en een vrije ligging in de kern van Gameren! Een vrijstaand multifunctioneel bijgebouw met een garage, een volwaardige woongelegenheid, een overkapping en een royaal perceel van 1400 m² maken dit tot een geweldig object! Het bijgebouw vormt een volwaardig verlengstuk van de woning. Functioneel, stijlvol en boordevol mogelijkheden – precies wat dit bijzondere object zo uniek maakt. De slaap- en badkamer op de begane grond maken de woonboerderij bovendien levensloopbestendig en extra comfortabel. Ook aan de duurzaamheid is hier gedacht met een energielabel A en 45 zonnepanelen.



Omschrijving

Entree

Al bij aankomst ervaar je de elegantie. Via het pad bereik je de charmante entree. Binnen word je verwelkomd in een lichte en stijlvolle hal met donkere tegelvloer inclusief vloerverwarming. Een perfecte balans tussen allure en huiselijkheid. De entree is voorzien van een garderobe nis en biedt toegang tot de keuken, de woonkamer, de slaapkamer, de badkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Toiletruimte

De moderne toiletruimte is uitgevoerd in een landelijke stijl, de ruimte beschikt deels over betegelde wanden en is uitgevoerd met een vrijhangend toilet en een fonteintje.

Keuken

De keuken is het kloppend hart van dit huis – warm, sfeervol én luxe uitgevoerd. De landelijke keuken is geplaatst in een hoekopstelling en is vervaardigd uit massief eiken met een stijlvol hardstenen werkblad. Het geheel combineert ambachtelijke charme met modern gebruiksgemak. Hier kook je op een 5-pits inductiefornuis met een dubbele oven en een grill. Daarnaast is de keuken uitgerust met een afzuigkap en voorzien van een vaatwasser. Leuk detail: zelfs de keukentafel is geheel in stijl met hetzelfde werkblad als de keuken zelf. De tegelvloer met vloerverwarming en strakke wanden geven de ruimte een serene basis. De raampartijen zijn voorzien van horren. Dit is dé plek om samen te komen – of het nu gaat om de start van de dag of een lange avond uitgebreid tafelen.

Bijkeuken

Via een tweede entree kom je binnen in de bijkeuken. Deze strak afgewerkte ruimte biedt een extra keukenblok met een gootsteen en maken de ruimte bijzonder praktisch. Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger. De vaste bergkast biedt volop bergruimte en huisvest de moderne hybride HR-combiketel. De woning wordt van verwarming en warm water voorzien door een Remeha Avanta Ace uit 2023.

Woonkamer

Een warme en uitnodigende leefruimte met een sfeer die je omarmt. Het balkenplafond en de eikenhouten vloerdelen geven karakter aan de woonkamer en de gashaard zorgt voor knusse avonden in herfst en winter. Dankzij de grote raampartijen geniet je van overvloedig daglicht en zicht op de tuin. De raampartijen zijn uitgerust met rolluiken en de shutters geven deze ruimte een bijzonder stijlvolle afwerking.

Eetkamer

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een extra ruimte, ideaal als eetkamer, werkkamer, hobbykamer of speelruimte voor de kinderen. Deze hele fijne en praktische ruimte biedt volop mogelijkheden! De raampartijen zijn voorzien van rolluiken, shutters en inzet horren.

Slaapkamer begane grond

Een sfeervolle, lichte slaapkamer die rust en geborgenheid uitstraalt. Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met een authentiek balkenplafond en eikenhouten vloerdelen. De inbouwkast, het wastafelmeubel en het rolluik aan de buitenkant maken deze ruimte extra functioneel. Via een enkele deur bereik je de achtertuin en stap je zo je eigen groene oase in!

Badkamer begane grond

De strakke badkamer is gelegen naast de slaapkamer. Een badkamer die voelt als een luxe spa. Zachte kleuren, beton ciré wanden en een strakke tegelvloer zorgen voor een serene sfeer. Hier vind je een royaal hoekbad, een inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel met spiegel en een designradiator. Een raampartij biedt daglicht en ventilatie mogelijkheden. Wat een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten!

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers en op de overloop is een bergkast aanwezig.

Slaapkamer I

Deze slaapkamer bevindt zich aan de linkerzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van een bedstede en is uitgerust met een dakkapel en dakraam en biedt daarmee een fijne licht inval. In combinatie met een laminaatvloer en een fraaie inbouwkast geeft het deze slaapkamer een knusse en speelse uitstraling. De raampartijen zijn voorzien van horren.

Slaapkamer II

Deze royale slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een dakkapel met voldoende licht inval. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een ingebouwde kast. De dakkapel is afgewerkt met shutters en de raampartijen zijn voorzien van horren.

Slaapkamer III

Via de tweede slaapkamer bereik je deze slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Voorzien van een dakkapel, een inbouwkast en knieschotten met bergruimte. De dakkapel is afgewerkt met shutters en de raampartijen zijn voorzien van horren.

Multifunctioneel bijgebouw

Zo'n combinatie van luxe en veelzijdigheid kom je zelden tegen. Hier kun je al je wensen werkelijkheid laten worden. Deze ruimte wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Remeha HR combi-ketel. (2013)

Garage

Aan de voorzijde geven de dubbele openslaande deuren toegang tot de garage, die moeiteloos in te richten is naar jouw wensen. De met krachtstroom uitgeruste garage is uitermate geschikt voor het stallen van auto's of fietsen, een eigen sportruimte of een creatieve hobbyruimte.

Berging

Achter de garage deel bevindt zich een portaal met een separate ingang die o.a. toegang biedt tot de berging, de garage en de bovengelegen zolderverdieping. Hier vind je een praktische werkbank en volop ruimte voor opslag van materialen of tuingeredschap.

Appartement

Via de openslaande deuren betreed je een prachtig afgewerkt appartement. De ruimte is afgewerkt met een grijze tegelvloer en beschikt over hoge plafonds en grote raampartijen. Hierdoor valt veel natuurlijk licht binnen en ontstaat er een ruimtelijk gevoel.

De luxe keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en is uitgerust met een inductie kookplaat met afzuigkap, een oven en een vaatwasser. De ruimte biedt een fijne zithoek en biedt ook volop ruimte om gezellig te tafelen met familie of vrienden. Vanuit hier heb je toegang tot de badkamer en de trap naar de zolderverdieping met een slaapkamer.

Badkamer

De badkamer is functioneel uitgevoerd in witte tegels. Voorzien van een douchecabine, een bad aansluiting, een staand toilet en een aansluiting voor de wasmachine.

Het appartement is uitermate geschikt als mantelzorgwoning. Een eventuele extra slaapkamer beneden is eenvoudig te realiseren. Ook voor gebruik als kantoor of praktijkruimte biedt het appartement eveneens uitstekende mogelijkheden: de centrale ligging, goede bereikbaarheid en representatieve uitstraling maken het een ideale werkplek aan huis.

Zolderverdieping

Wat een verrassende ruimte! De volledig afgewerkte zolder is voorzien van een laminaatvloer en straalt rust en comfort uit. Deze verdieping is zowel vanuit de berging als vanuit het appartement te bereiken.

De voorzolder is een open ruimte, ideaal als hobbyruimte of een ruimte om te chillen voor de kinderen. Een werkplek of een extra slaapkamer? Mogelijkheden genoeg! Aan de achterzijde zijn bovendien twee kamers gerealiseerd, waarvan één in gebruik is als slaapkamer. Beide kamers zijn voorzien van raampartijen voor een natuurlijke lichtinval. Kortom: een luxe, flexibel inzetbaar appartement dat zowel comfortabel wonen als professioneel werken mogelijk maakt.

Schuur

Achter het appartement bevindt zich een royale schuur met een oppervlakte van ca. 36 m². Perfect voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen, aanhangers of andere benodigdheden. Een ideale ruimte om te klussen en voorzien van diverse raampartijen.

Overkapping

De riante overkapping is achter op het perceel gesitueerd en kent een afmeting van ca. 10 x 5 meter. Deze overkapping is voorzien van elektriciteit en biedt de perfecte ambiance om tot in de late uurtjes te genieten van het buitenleven. Een deel van de overkapping is dicht te maken middels tent zeilen voor extra comfort. Of je hier nu dineert, borrelt of ontspant, het voelt altijd als een verlengstuk van de woning en de tuin.

Tuin

De voortuin kent een strakke afwerking met groene borders en is omzoomd met taxus hagen. Een bestraat pad leidt naar de voordeur en de oprit is toegankelijk middels een afsluitbaar hek. Aan de voorgevel is een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig.

De royale achtertuin is een waar buitenparadijs. Met meerdere terrassen om op ieder moment van de dag de zon te volgen, drie gazons, rijk beplante borders en sierlijke hagen is dit een tuin die blijft verrassen. Een bijzondere blikvanger zijn de sierhaagbomen die de verschillende delen van de tuin op een natuurlijke wijze scheiden.

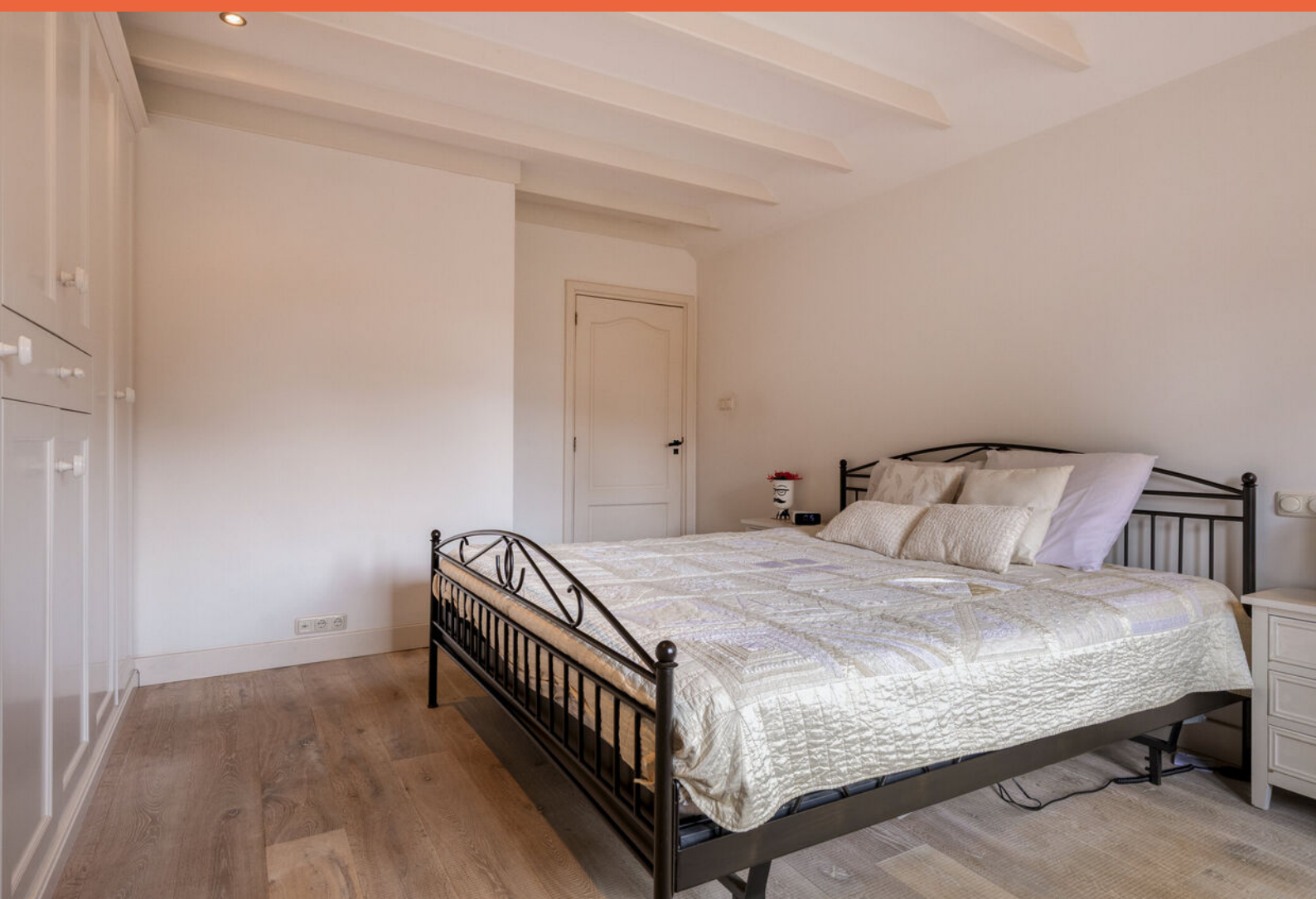


































Plattegrond



Plattegrond

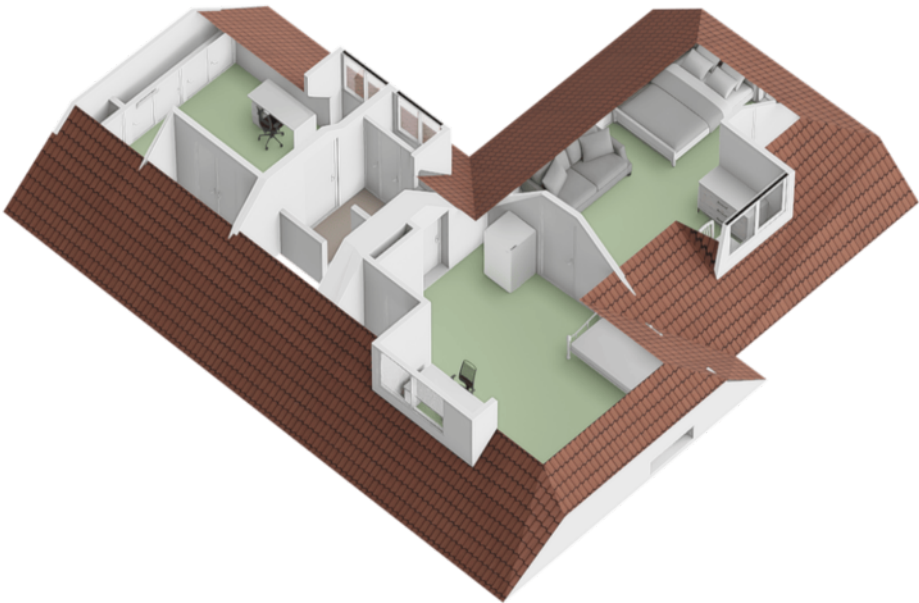


Plattegrond



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

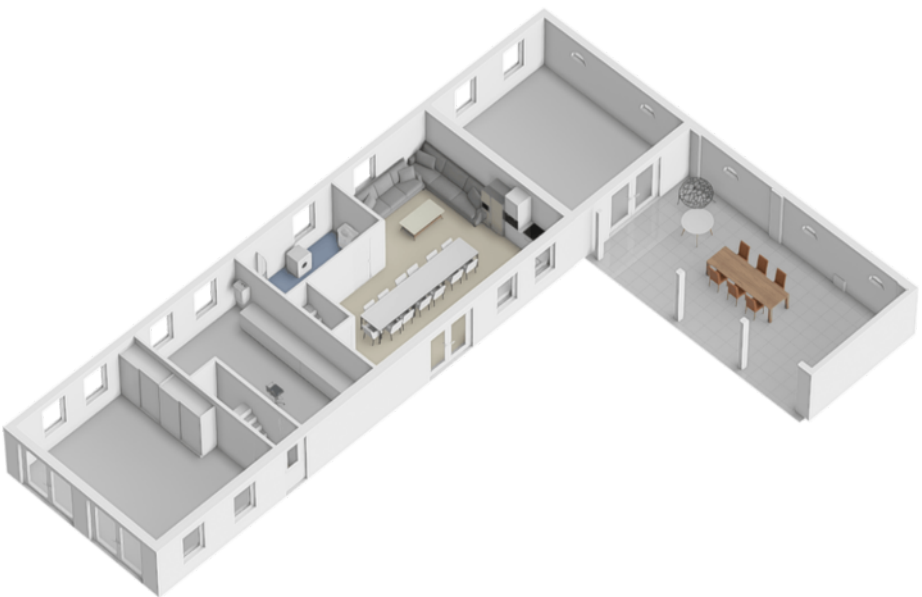
Plattegrond



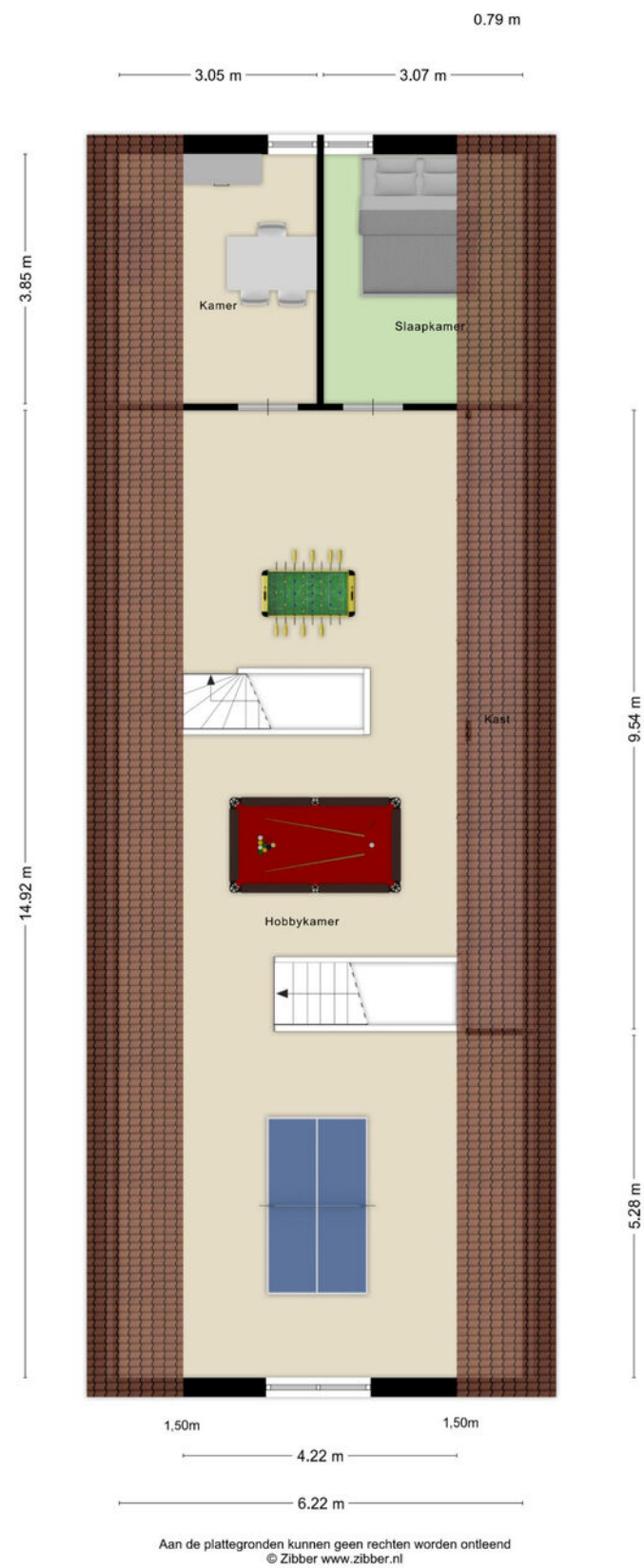
Plattegrond



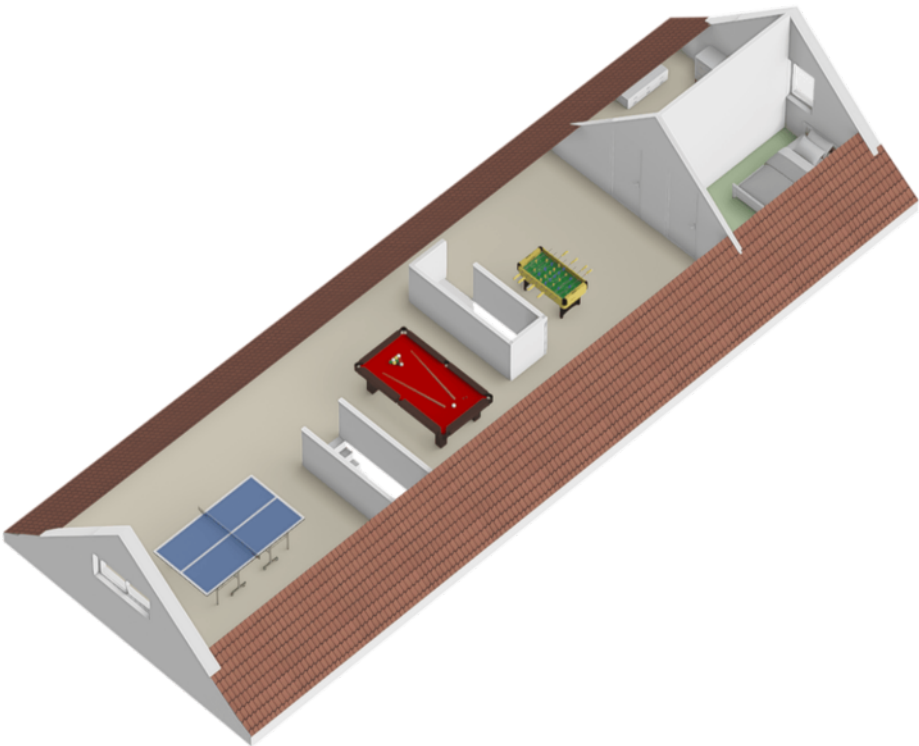
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(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			
- Kast in woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keuken tafel	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Maairobot en Water pomp			X
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Amerikaanse koelkast in schuur, Pool tafel			X
Tafel in schuur gemaakt van zelfde materiaal als keuken blad	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

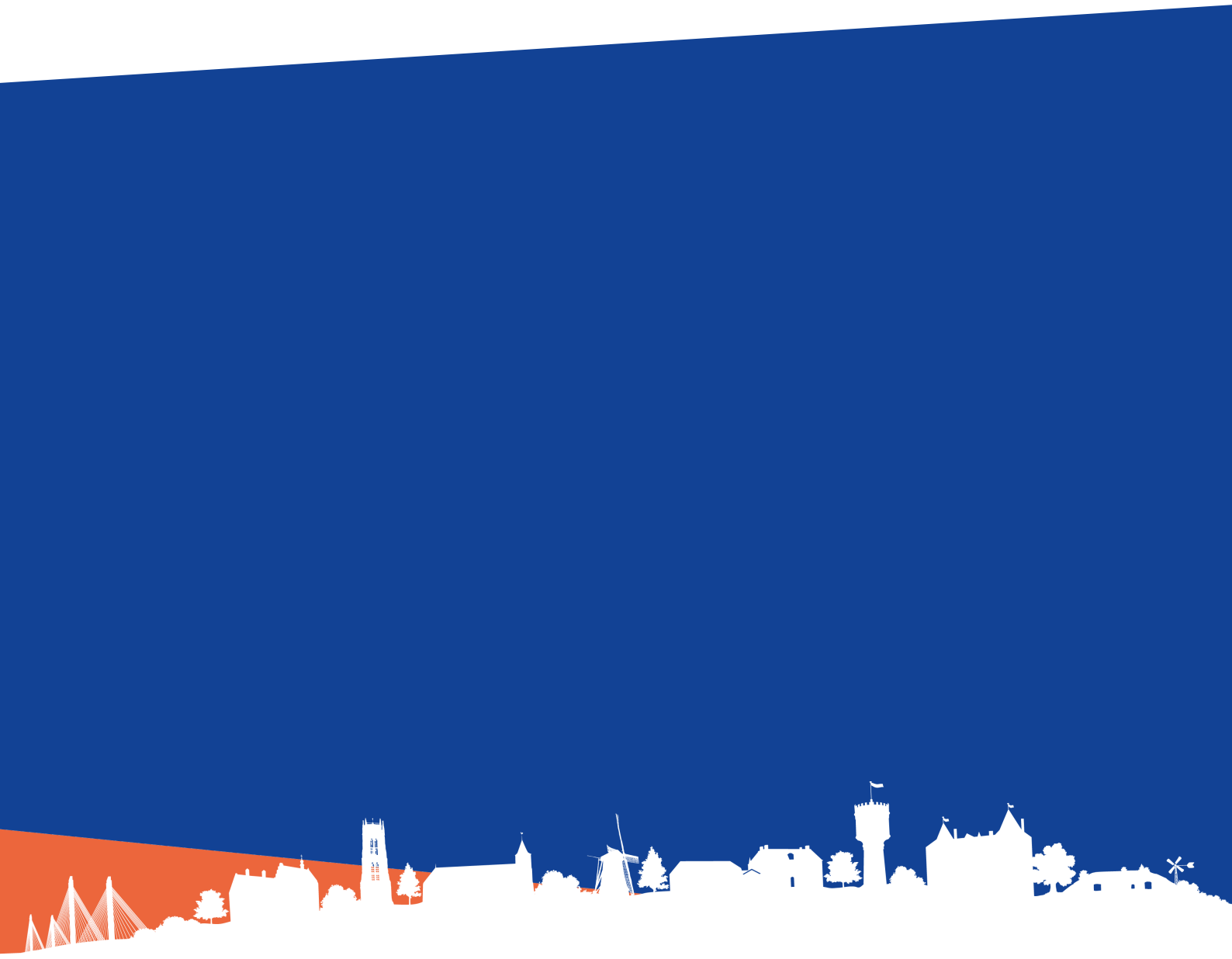


Burgemeester Posweg 80
5306 GG Brakel

Tel: 0418 677008
brakel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 30244709
BTW nummer: NL169577004B01





Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

