

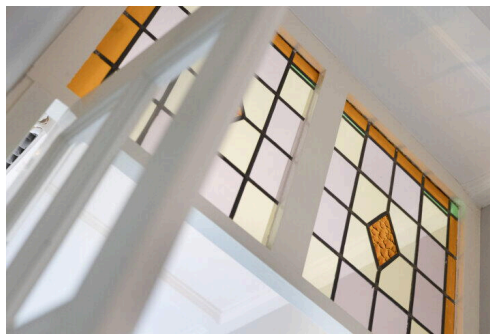
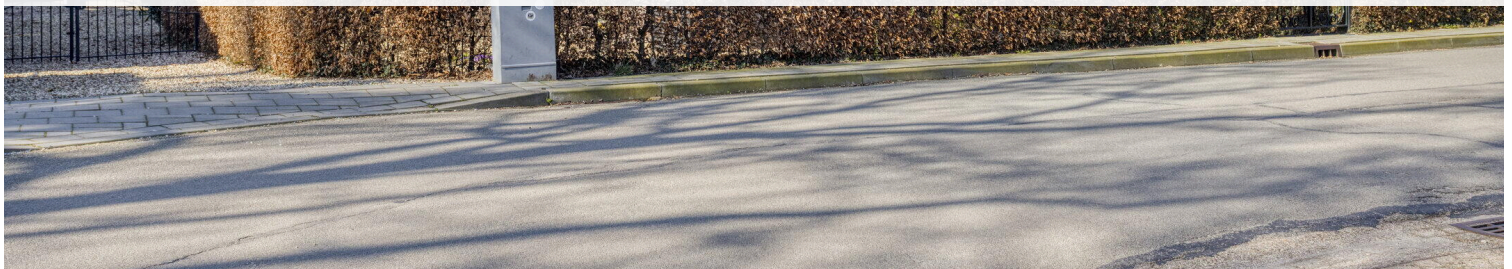
# Maasbommel

Kerkstraat 3 | Vraagprijs € 845.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.KERKSTRAAT-3.NL](http://WWW.KERKSTRAAT-3.NL)



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1932
Woonoppervlakte:	212 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1526 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1073 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	8 kamers (6 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.kerkstraat-3.nl">www.kerkstraat-3.nl</a>



# Omschrijving

## Kerkstraat 3, 6627 AK Maasbommel

Karaktervolle jaren '30 woning met veel ruimte, luxe voorzieningen en een prachtig perceel van 1.526 m<sup>2</sup> — klaar voor vele jaren woonplezier.

Aan de sfeervolle Kerkstraat in het charmante Maasbommel staat deze bijzonder ruime en uitstekend onderhouden vrijstaande woning uit 1932. Een huis waar het karakter van de jaren '30 — met glas-in-loodramen, paneeldeuren, granieten terrazzovloer en authentieke luiken — harmonieus samengaat met het comfort van moderne installaties, hoogwaardige isolatie (energielabel B) en luxe voorzieningen.

De woning beschikt over maar liefst 212 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, aangevuld met 78 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte, waaronder een grote garage met verdieping en vaste trap. Het royale perceel van 1.526 m<sup>2</sup> biedt volop privacy, ruimte voor hobby's en een heerlijk buitenleven met diverse extra voorzieningen. Er is zelfs een afgesloten overdekte opstelplaats voor de camper of caravan.

Een woning die niet alleen ruim is, maar ook bijzonder veelzijdig: ideaal voor een gezin, voor werken aan huis, levensloopbestendig wonen of het combineren van wonen met (veel) hobby's.

### Wonen met karakter en comfort

Via de entree komt u in de sfeervolle hal met de karakteristieke granieten terrazzovloer en authentieke details die direct de sfeer van deze jaren '30 woning benadrukken. Vanuit de hal zijn de verschillende leefruimtes bereikbaar.

De woonkamer is een lichte en comfortabele ruimte met grote ramen aan zowel de voor- als de zijgevel. Deze ramen zijn voorzien van houten luiken die zowel functioneel als sfeervol zijn en nog in uitstekende staat verkeren. In de woonkamer vormt de gashaard een warm middelpunt.

Naast de woonkamer bevindt zich een tweede leefruimte die momenteel als muziekkamer wordt gebruikt. Deze ruimte is multifunctioneel en kan ook uitstekend dienen als speelkamer, werkruimte of slaapkamer op de begane grond. Tijdens de renovatie in 2020 is hier bovendien een warm- en koudwateraansluiting met afvoer aangebracht, waardoor deze ruimte eenvoudig kan worden aangepast voor levensloopbestendig wonen.

### Luxe leefkeuken – het hart van het huis

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime leefkeuken, een heerlijke plek waar koken en samenzijn centraal staan. De stijlvolle keuken uit 2020 is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker en uitgebreid inductiefornuis met meerdere ovens, waaronder een stoomoven. Er is bovendien volop werk- en opbergruimte.

De keuken staat in directe verbinding met de tuin en de garage en vormt daarmee een praktisch middelpunt van het huis.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met extra bergruimte en aansluitingen voor het witgoed. Ook is hier het extra gastentoilet.

### Luxe badkamer op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich een ruime luxe badkamer uit 2020 die volledig is uitgerust voor comfort en ontspanning. Hier vindt u onder andere:

- ligbad
- ruime inloopdouche

- Sunshower Deluxe White
- dubbel wastafelmeubel
- toilet
- vloerverwarming
- handdoekradiator

Deze badkamer maakt de woning ook geschikt voor gelijkvloers wonen.

Eerste verdieping – ruimte voor het hele gezin

De eerste verdieping biedt een verrassend ruime indeling met maar liefst vijf slaapkamers. Dankzij de mansardekap hebben de kamers een prettige ruimtebeleving.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping:

- een tweede badkamer met douche en wastafelmeubel
- een separaat toilet
- diverse vaste kasten

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar, die ook als bijvoorbeeld logeerkamer gebruikt kan worden.

Garage en multifunctionele ruimtes

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zeer ruime dubbele garage die ook vanuit de keuken bereikbaar is. Ook hier zijn in 2020 warm- en koudwateraansluitingen en een afvoer aangelegd. De garage beschikt over een vaste trap naar een verdieping, waardoor deze ruimte uitstekend kan worden gebruikt als hobbyruimte, atelier of opslag.

Buitenleven – ruimte, rust en mogelijkheden

Het perceel van 1.526 m<sup>2</sup> biedt een prachtige combinatie van tuin, praktische voorzieningen en gezellige buitenruimtes. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping met houtkachel, een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen.

Daarnaast beschikt het perceel over:

- een overdekte en afgesloten opstelplaats voor camper of caravan
- een tuinkas met drinkwateraansluiting (2023)
- een kippenschuur die ook als gewone schuur kan worden gebruikt
- een ruime tuin met gazon en beplanting
- oprit welke ruimte biedt voor meerdere auto's

Voor optimaal gemak is de tuin voorzien van een automatische beregeningsinstallatie (RainBird, 2020) die via een app te bedienen is. De installatie werkt samen met een grondwaterpomp waar ook nog extra tappunten op aangesloten zijn. Het gazon wordt onderhouden door een robotmaaier.

Hoog niveau van onderhoud en modern comfort

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verbeterd. En beschikt over een keurig energielabel B.

Installaties en comfort

- CV-ketel Intergas HRE 36/30 A (2020)

- Airconditioning LG UQ09F NAO (2024)
- Waterontharder AquaStar 800 SHE Plus (2020)
- Gashaard Wanders Square 60G (2020)

#### Vloer en verwarming

In 2020 is vrijwel de gehele begane grond voorzien van een nieuwe geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming (m.u.v. gang en garage, waar radiatoren aanwezig zijn).

#### Isolatie

- Achterste deel woning (keuken + badkamer begane grond) extra geïsoleerd in 2020
- Voorste deel woning voorzien van spouwmuurisolatie in 2022
- HR-beglazing grotendeels aanwezig

#### Dak en onderhoud

- Daklijsten van huis en garage volledig vernieuwd in 2025, inclusief onderliggende constructie
- Schilderwerk exterieur uitgevoerd in 2022

#### Maasbommel – de kleinste Hanzestad van Nederland

Maasbommel staat bekend als de kleinste Hanzestad van Nederland en ligt prachtig aan de Maas in Het Land van Maas en Waal. Het charmante stadje combineert een rijke historie met een ontspannen sfeer, gezellige terrassen en restaurants aan het water. Vanuit de woning wandelt of fietst u zo naar de Maasdijk en geniet u van het prachtige uitzicht over de rivier en de uiterwaarden. Ook de Waal ligt op korte afstand.

In de directe omgeving bevinden zich gezellige terrassen en restaurants, terwijl dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn:

- supermarkt schuin tegenover de woning, met 24-uurs automaat en pakketpunten van o.a. PostNL, DPD en DHL
- grotere supermarkt op ca. 10 minuten rijden
- goede verbindingen richting Nijmegen, Tiel en Oss

De combinatie van rust, natuur en bereikbaarheid maakt Maasbommel tot een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving.

#### Samengevat:

- Vrijstaande jaren '30 woning
- 212 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 78 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte
- Perceel 1.526 m<sup>2</sup>
- 5 slaapkamers
- 2 badkamers
- 3 toiletten
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen
- Grote dubbele garage met verdieping
- Overkapping met houtkachel
- Tuinkas
- Afgesloten/overdekte camper-/caravanstalling
- Moderne installaties en goede isolatie (energielabel B)



- Uitstekend onderhouden

Een unieke woning waar karakter, ruimte en modern wooncomfort samenkomen.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 845.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1932
Soort dak:	Mansarde dak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	212 m²
Perceeloppervlakte:	1526 m²
Inhoud:	1073 m³
Overige inpandige ruimte:	78 m²
Externe bergruimte:	10 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	25 m²

## Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming douche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, alarminstallatie, rolluiken, tv-kabel, airconditioning, rookkanaal, glasvezel kabel

## Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming:	Cv-ketel, gaskachels, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel uit 2020 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Achtertuint:	1125 m <sup>2</sup> (65 meter diep en 17.3 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

**Garage**

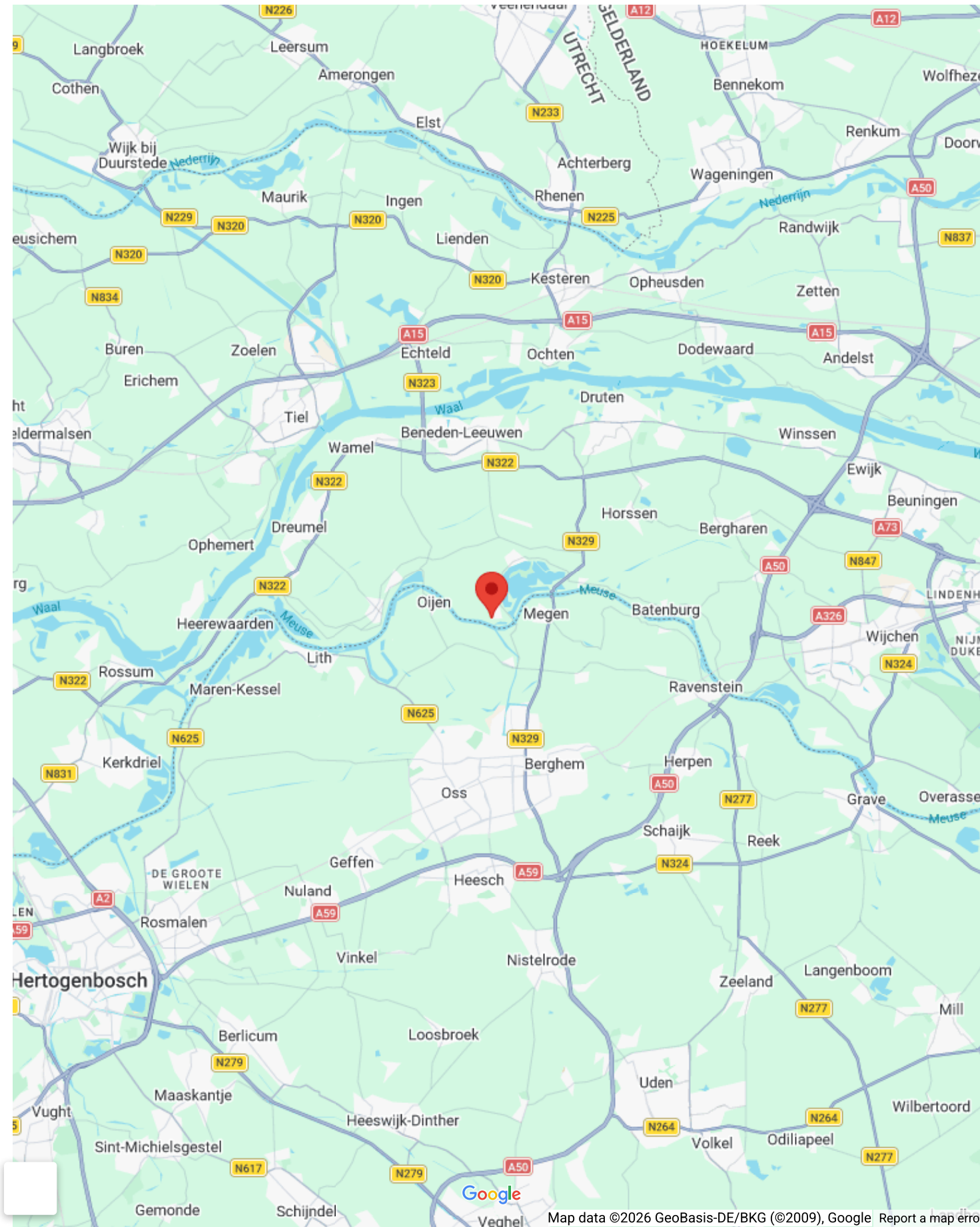
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	2 auto's
Voorzieningen garage:	Verwarming, elektra, stromend water
Isolatie garage:	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Op de kaart

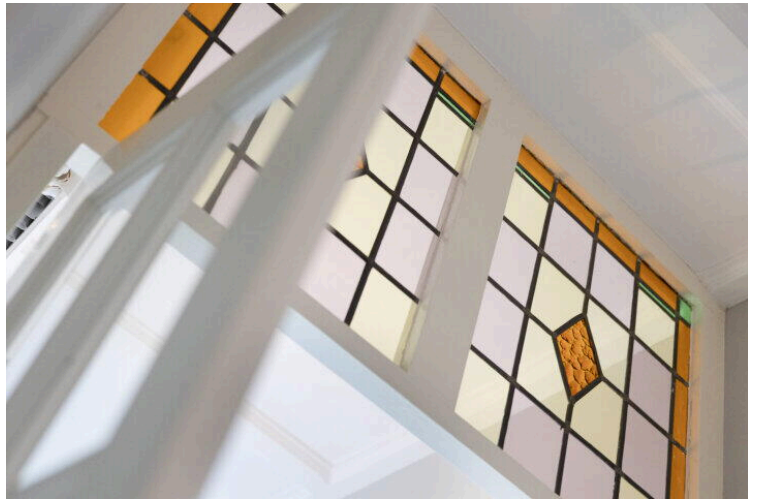
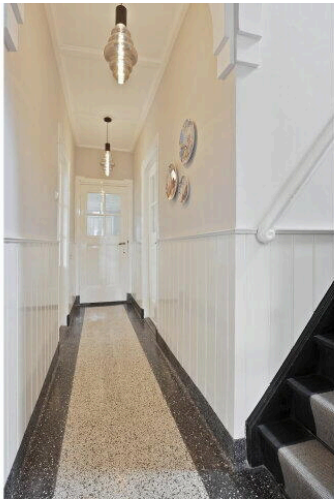
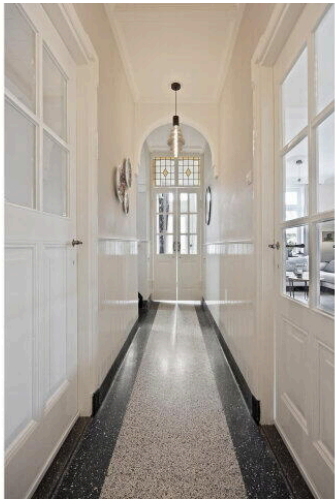




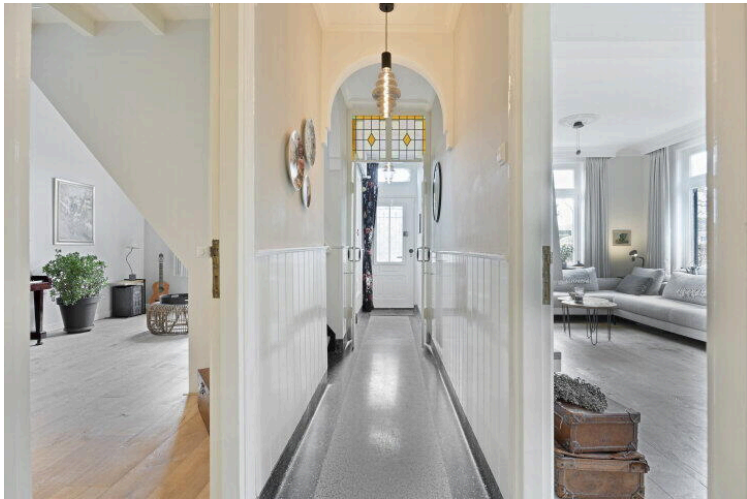
# Op de kaart







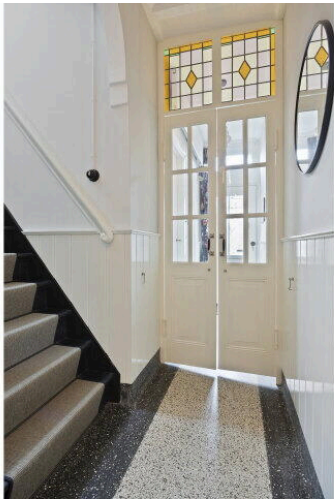
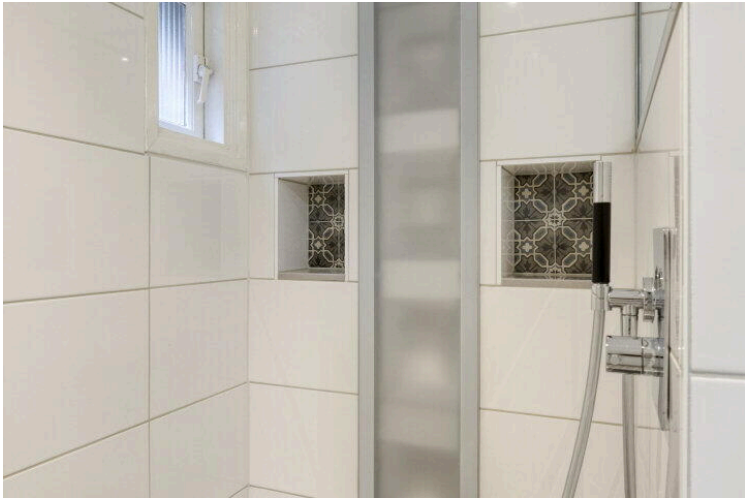




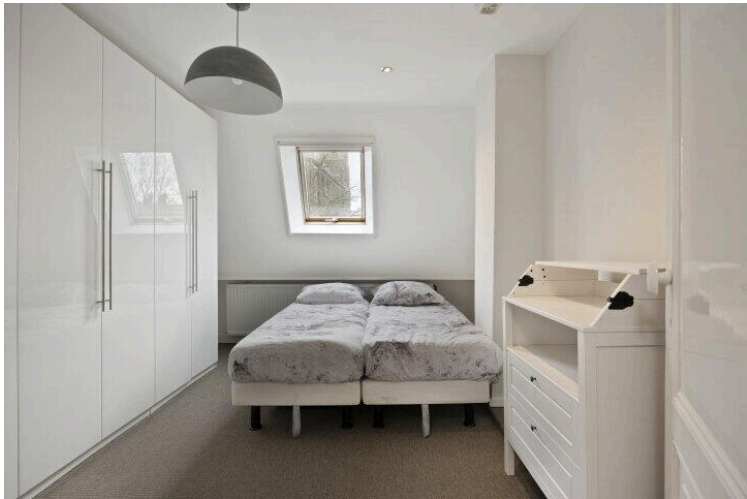




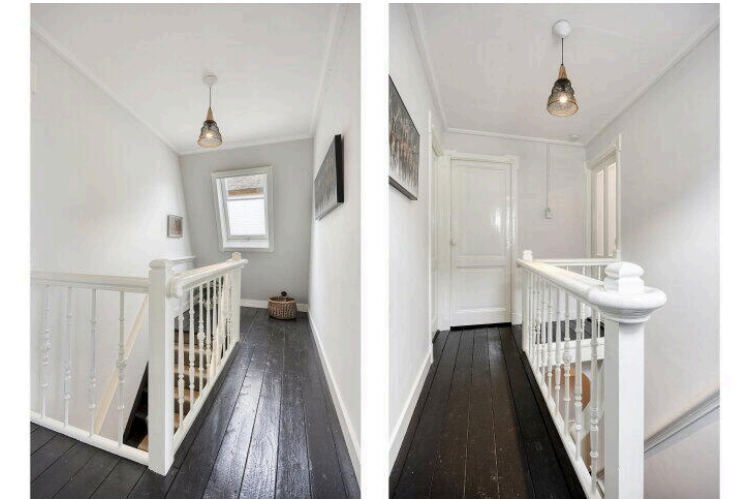
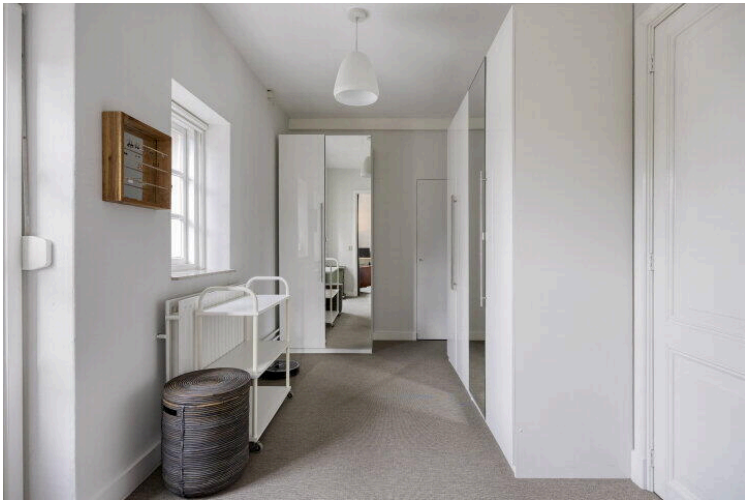
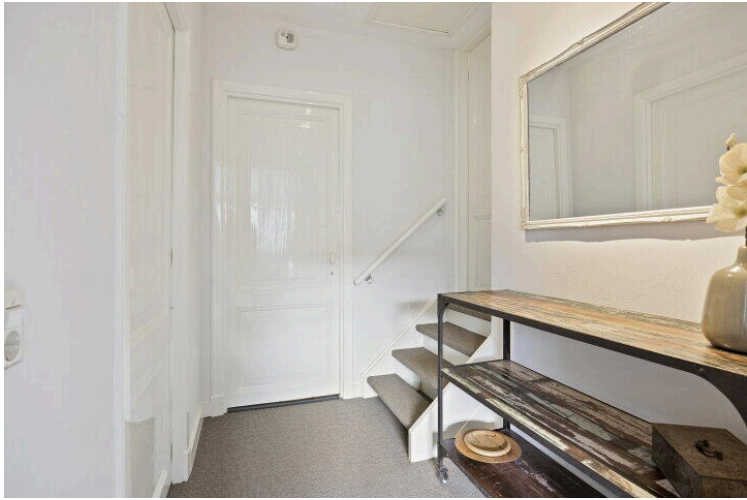




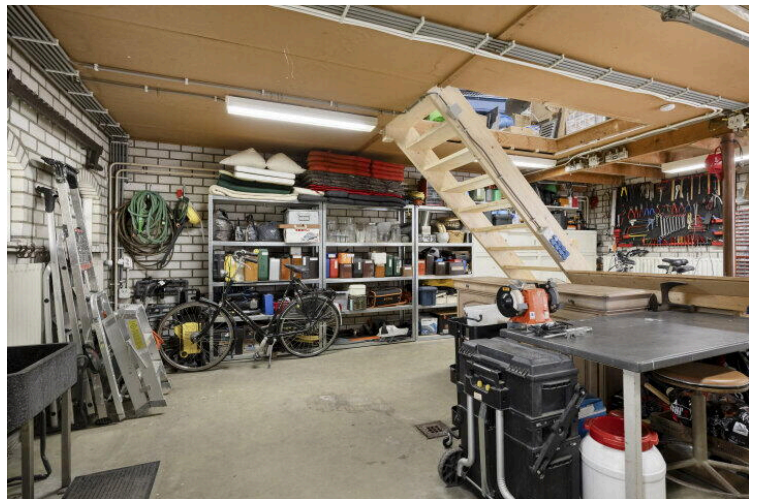
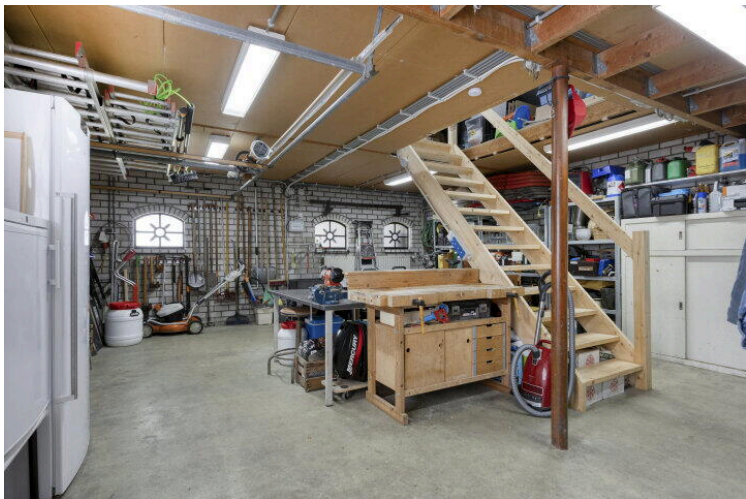
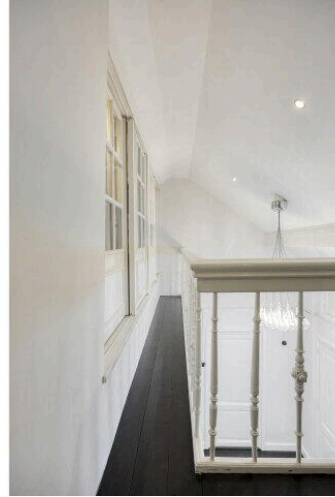
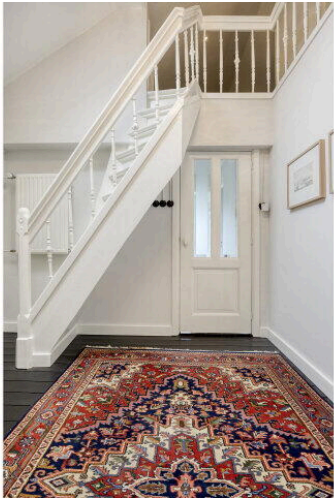




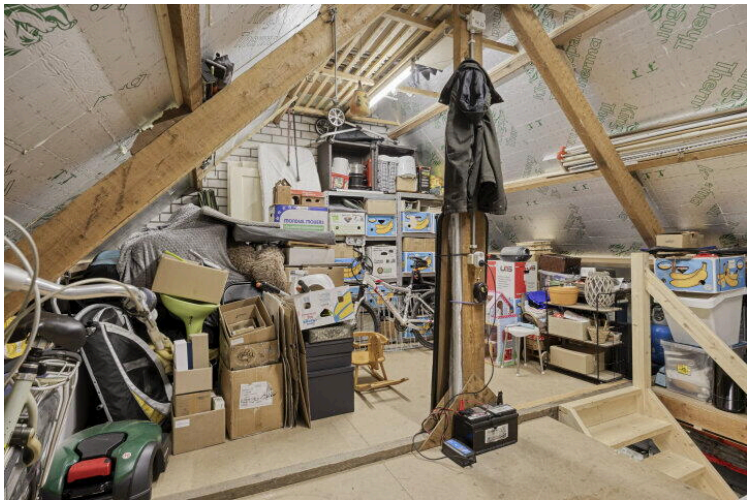




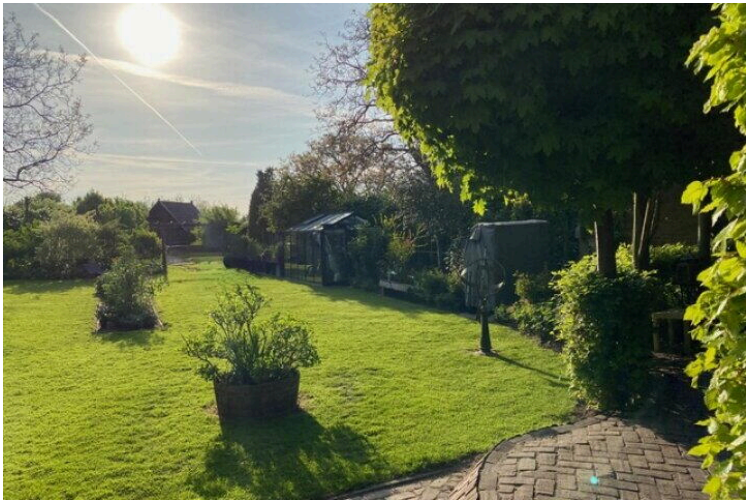




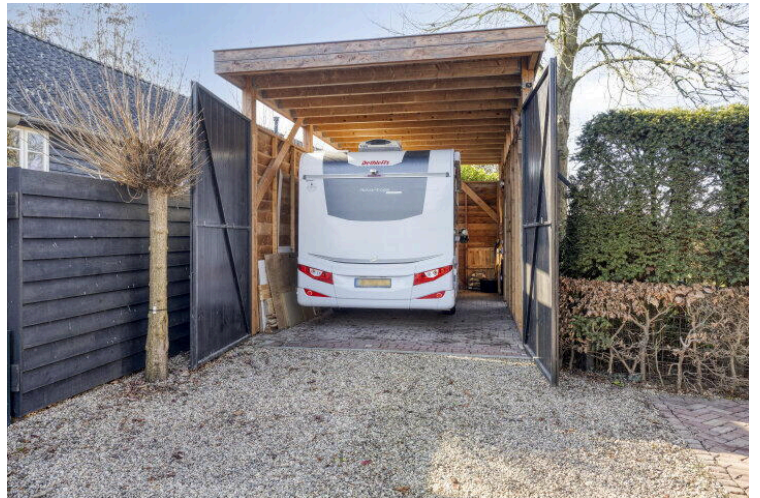




















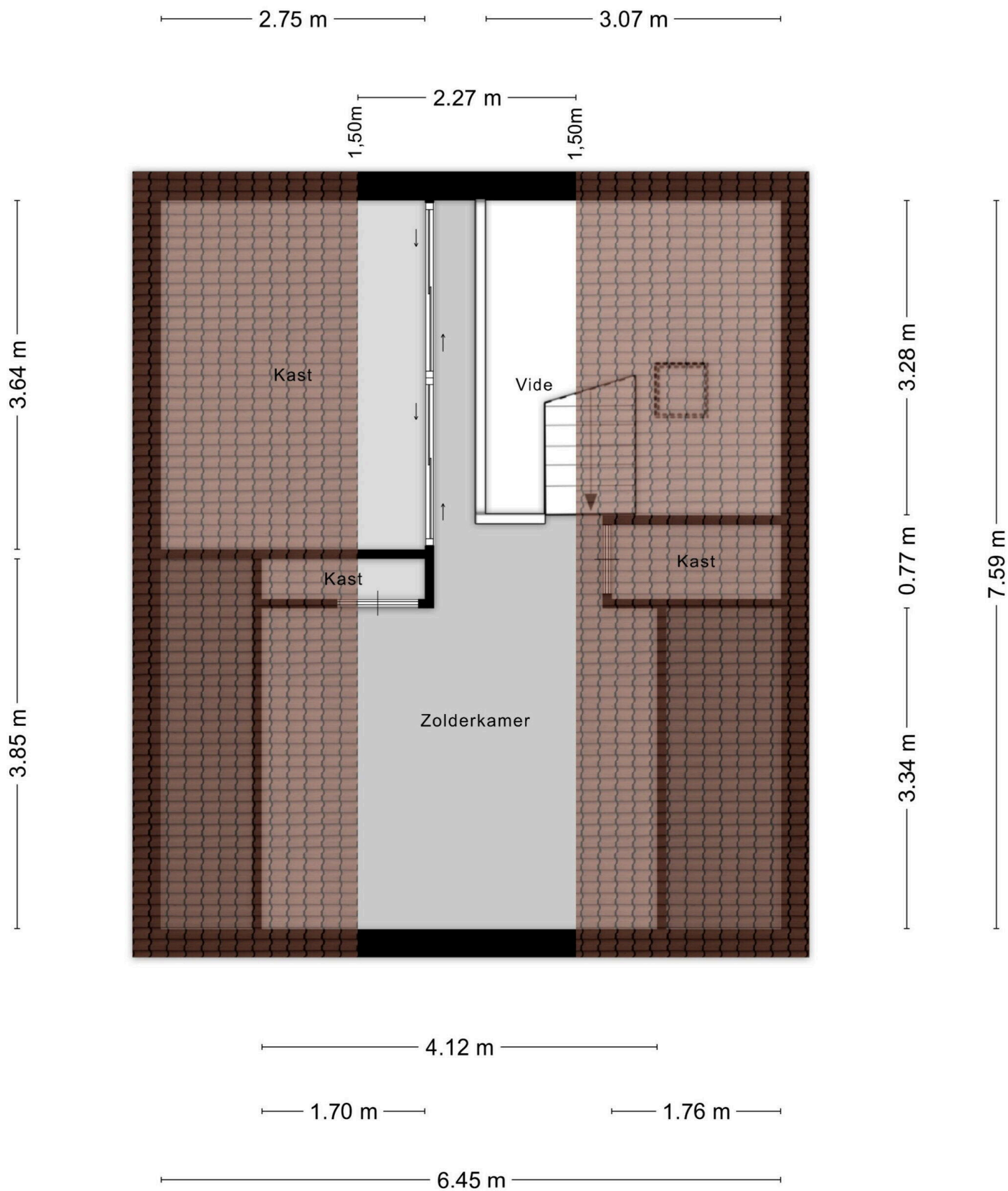
25.00 m

Données techniques pour votre projet de construction

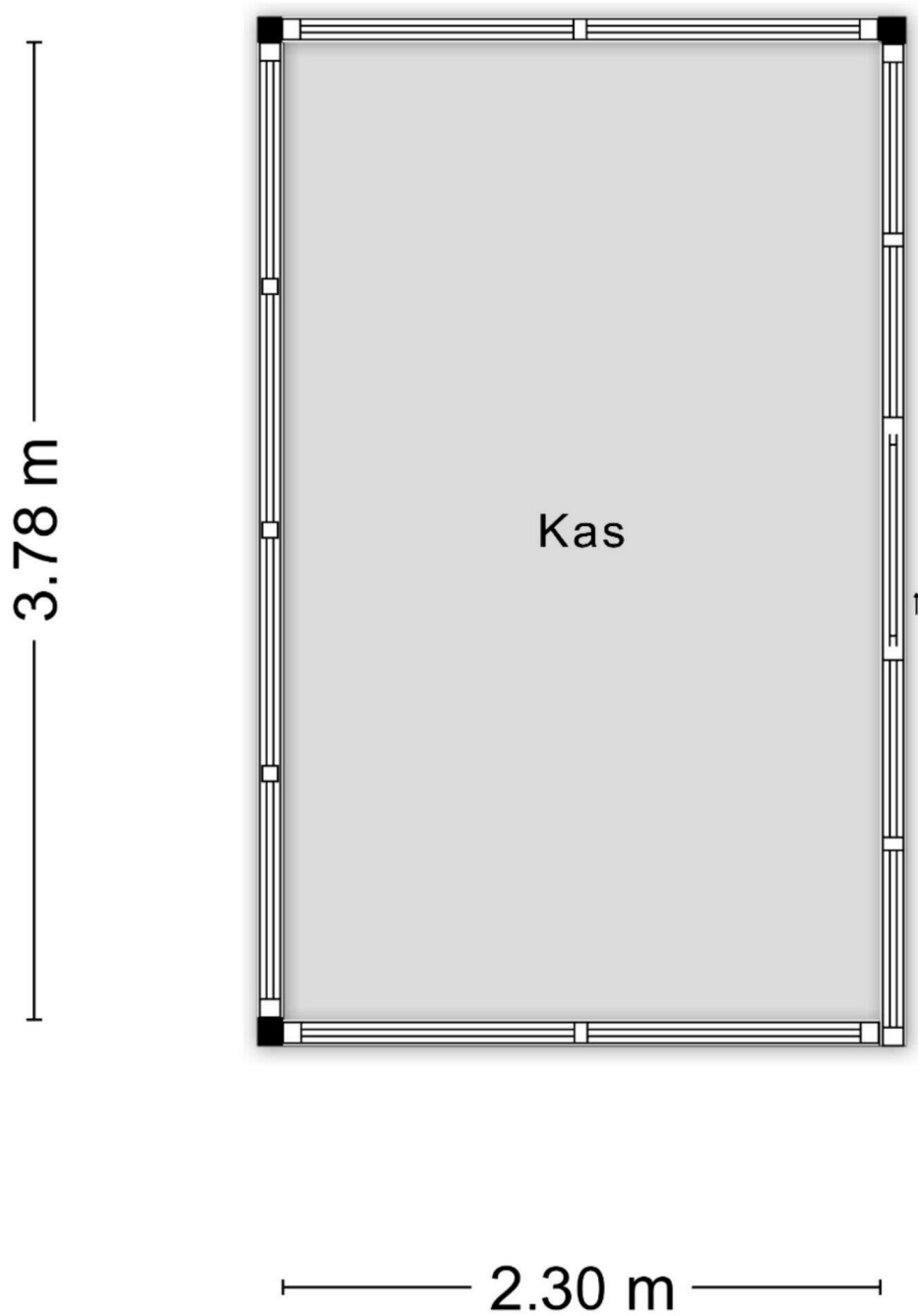


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

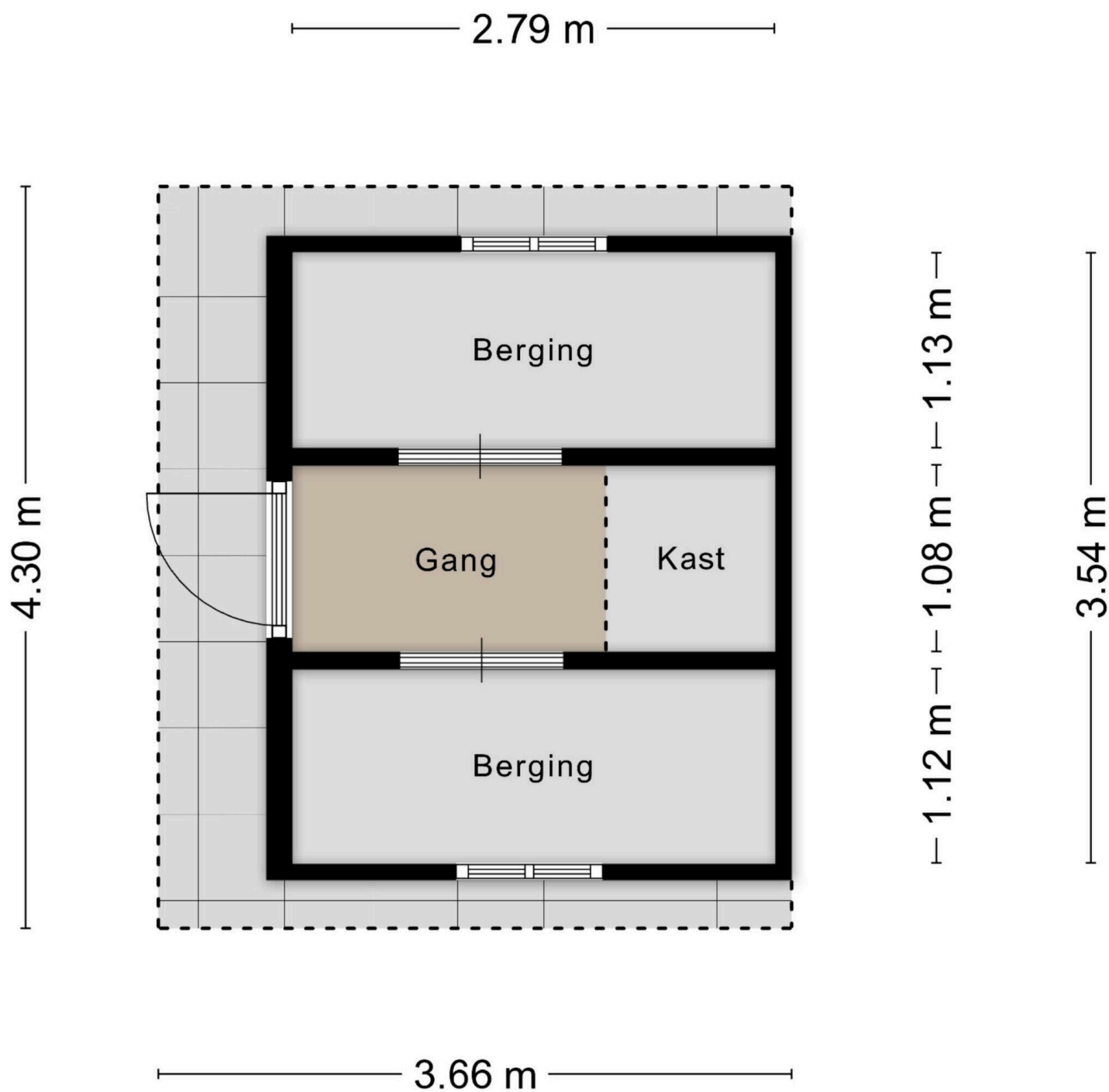




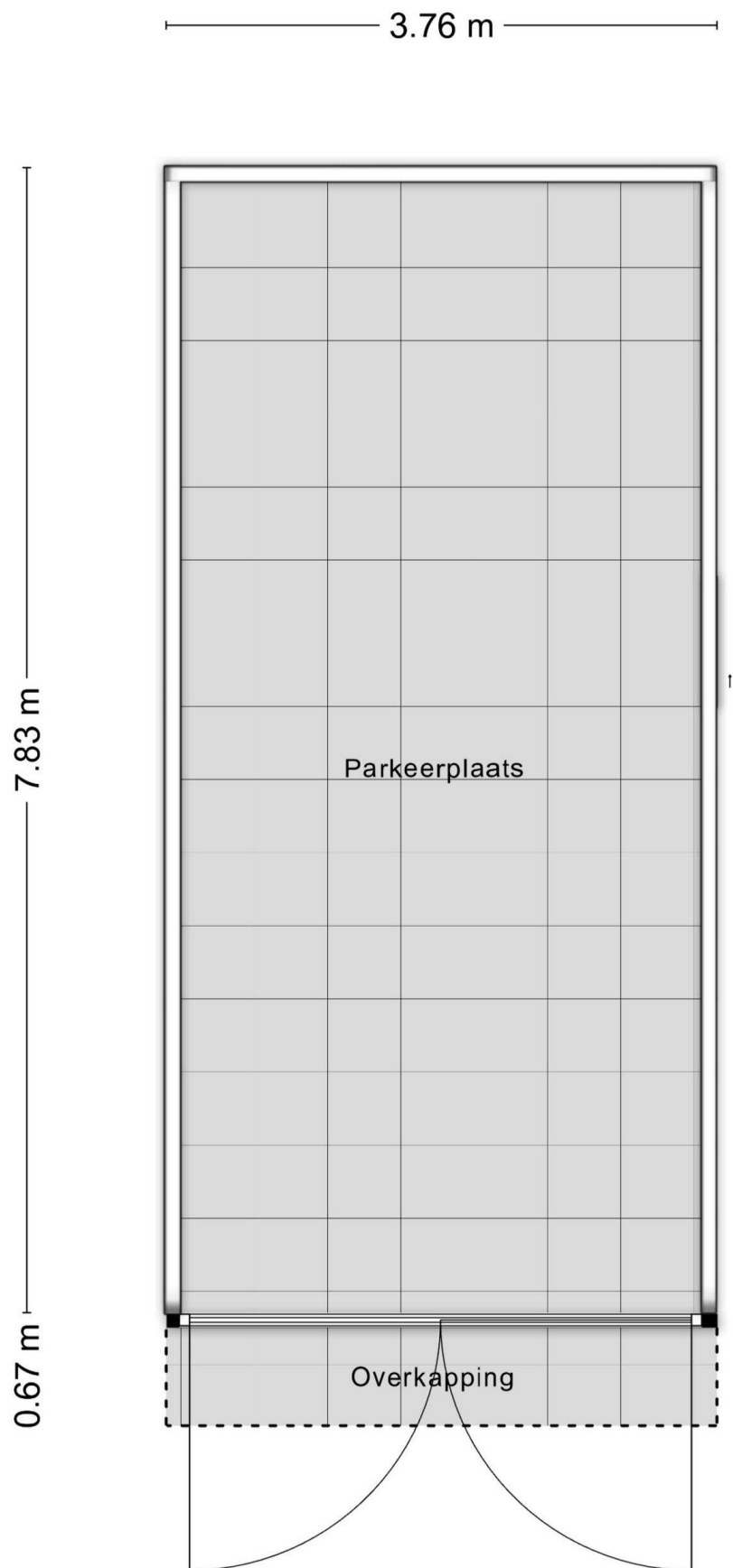
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

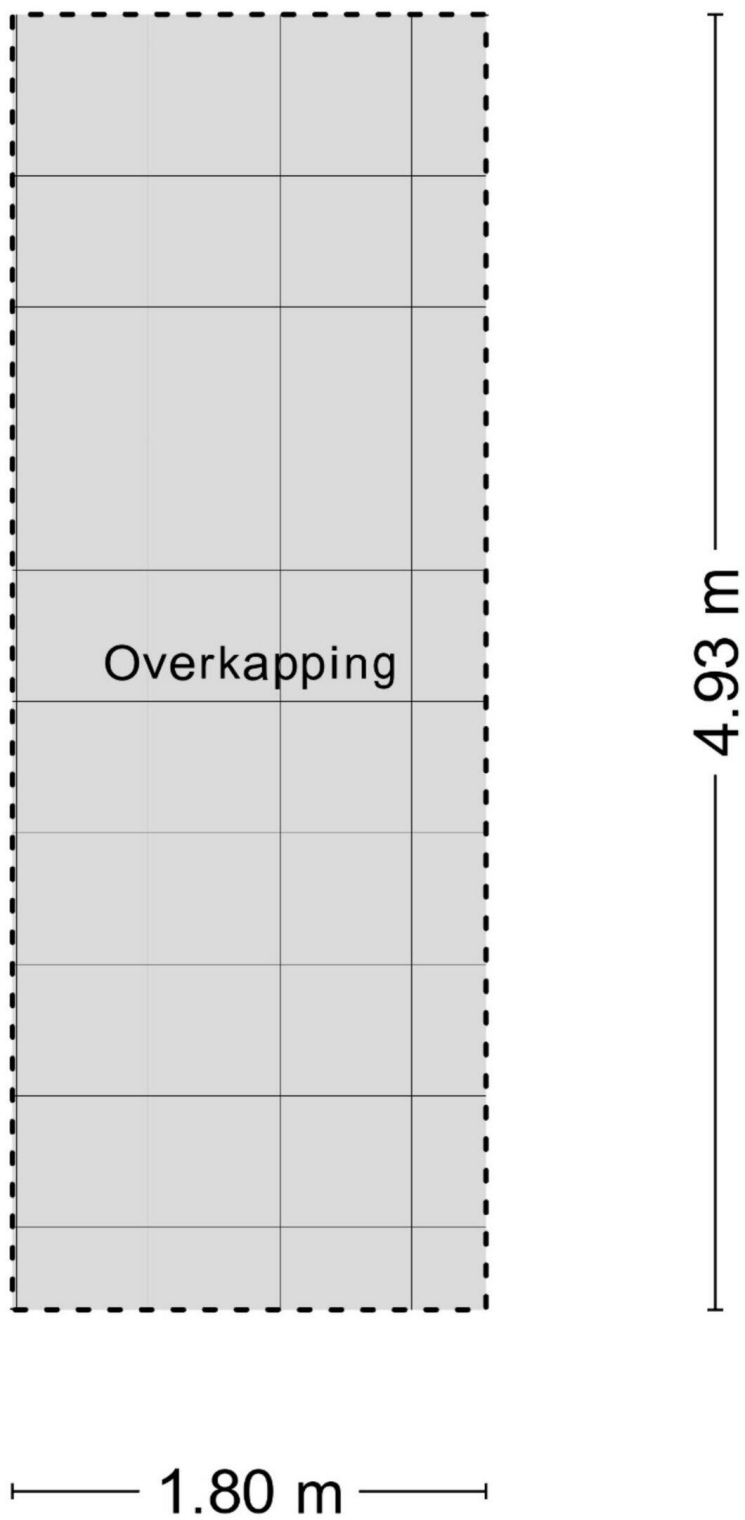


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

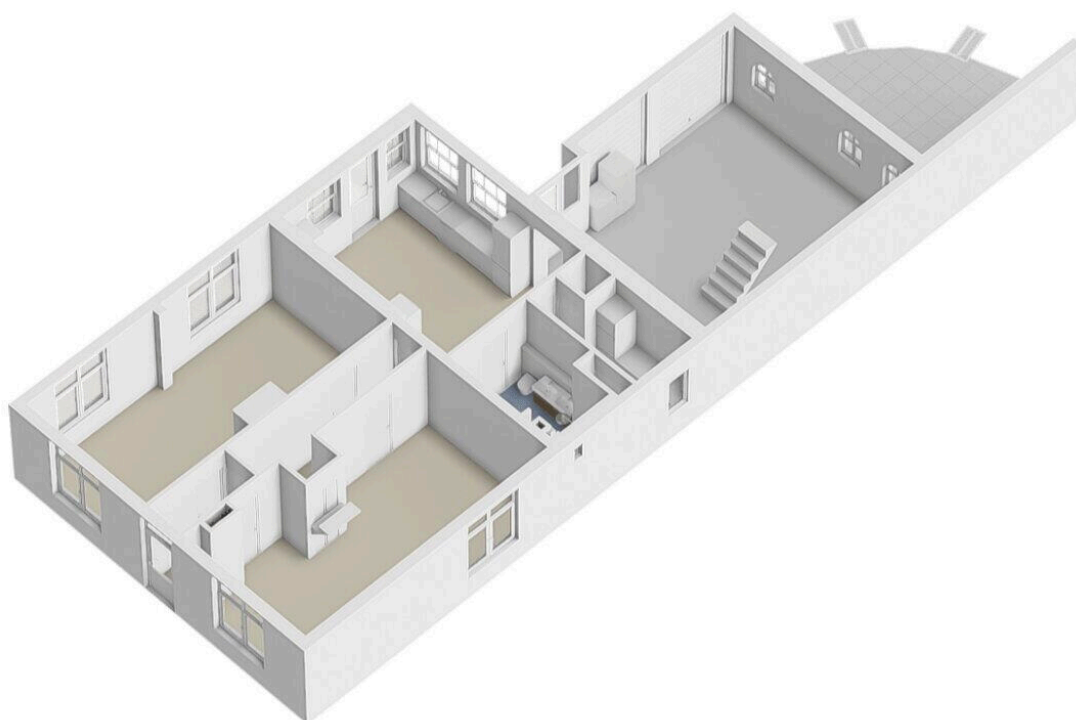


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

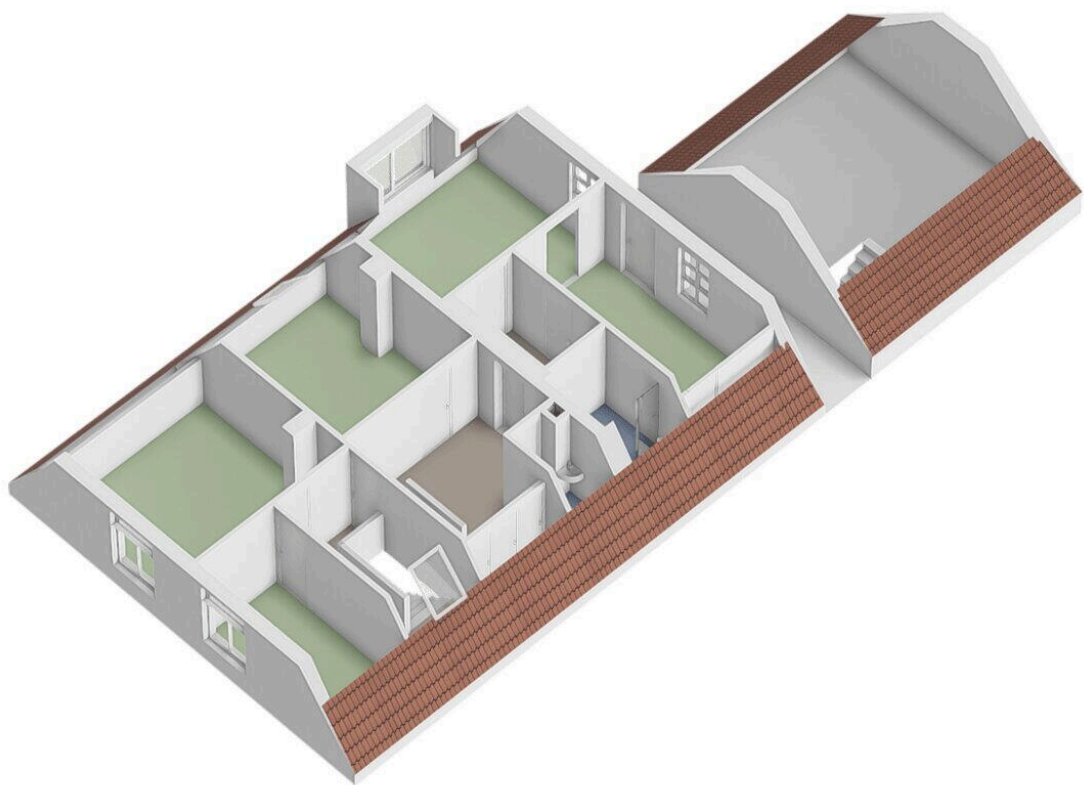


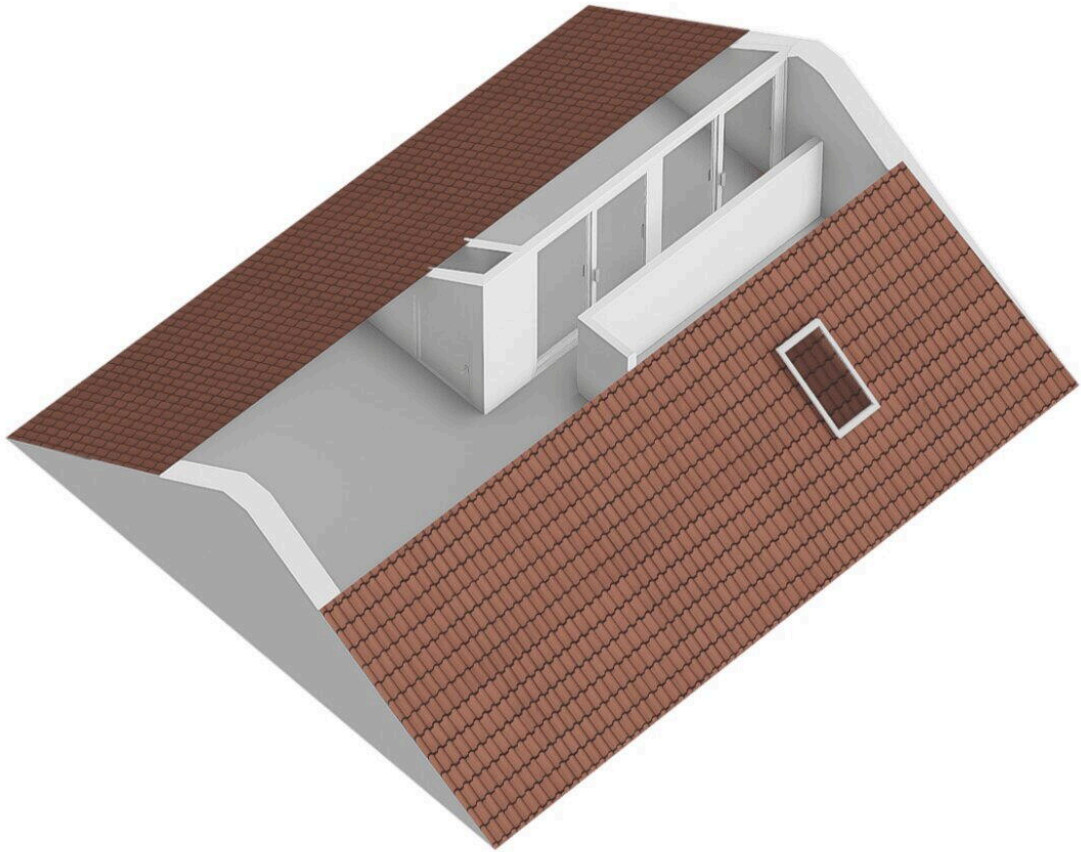


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

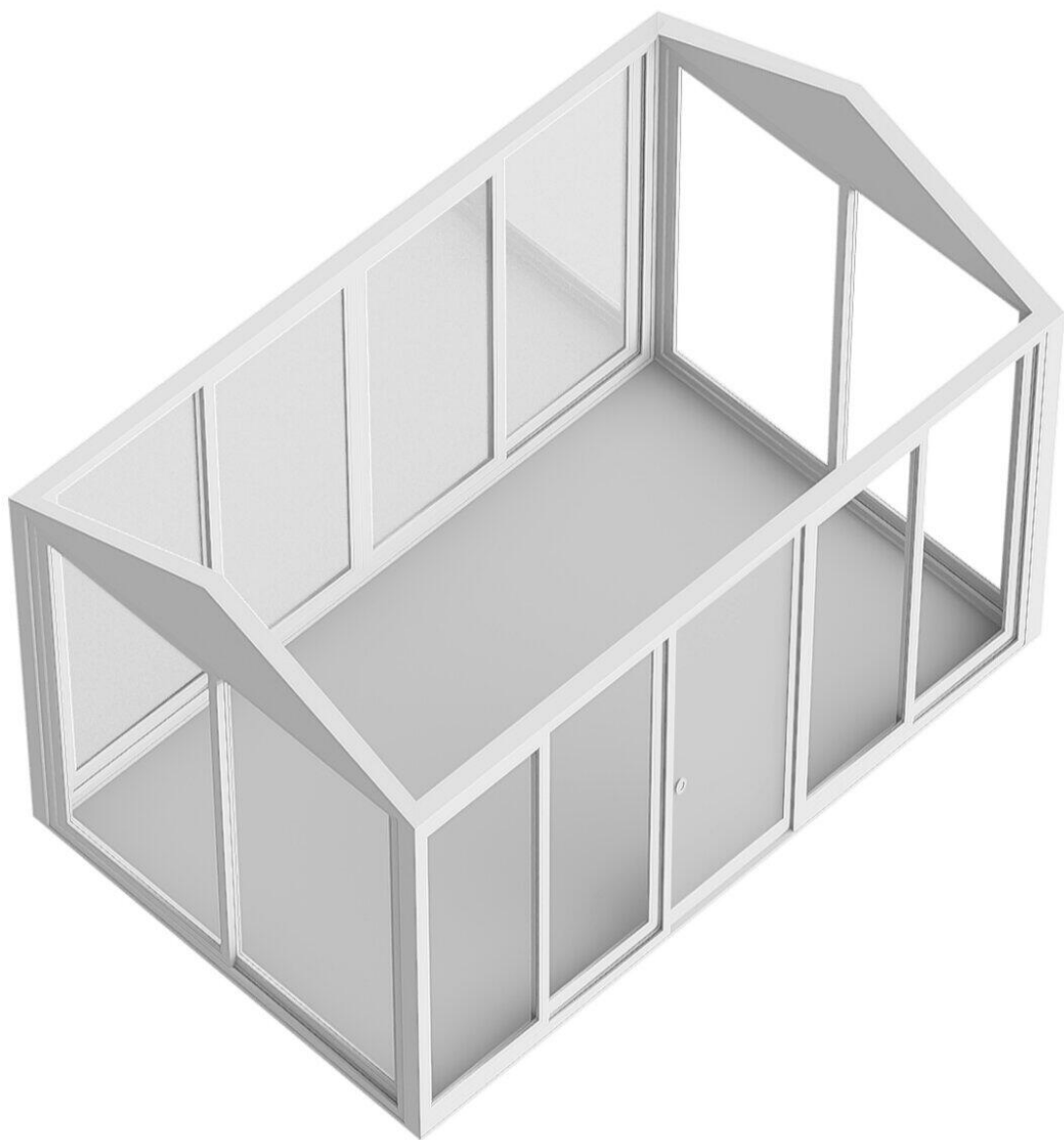


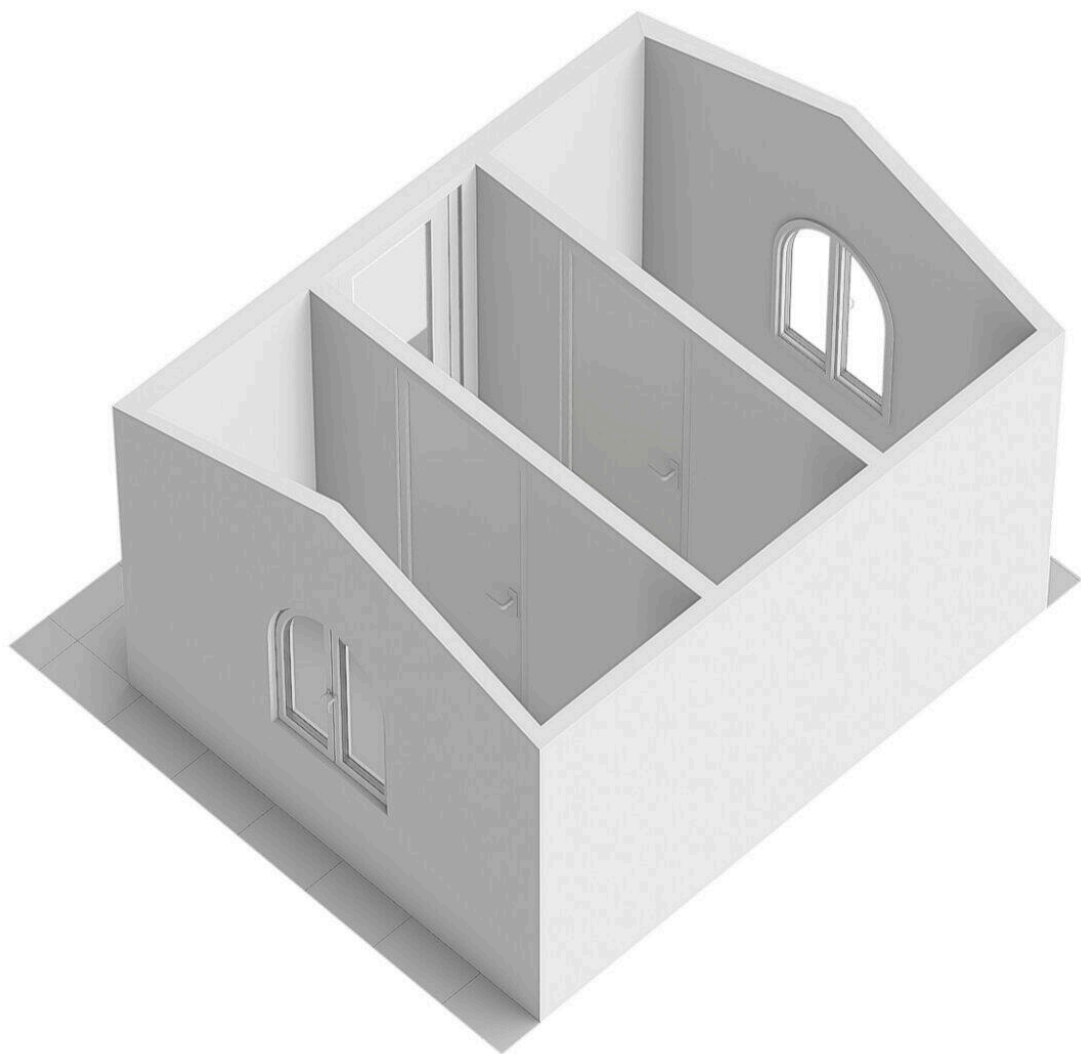


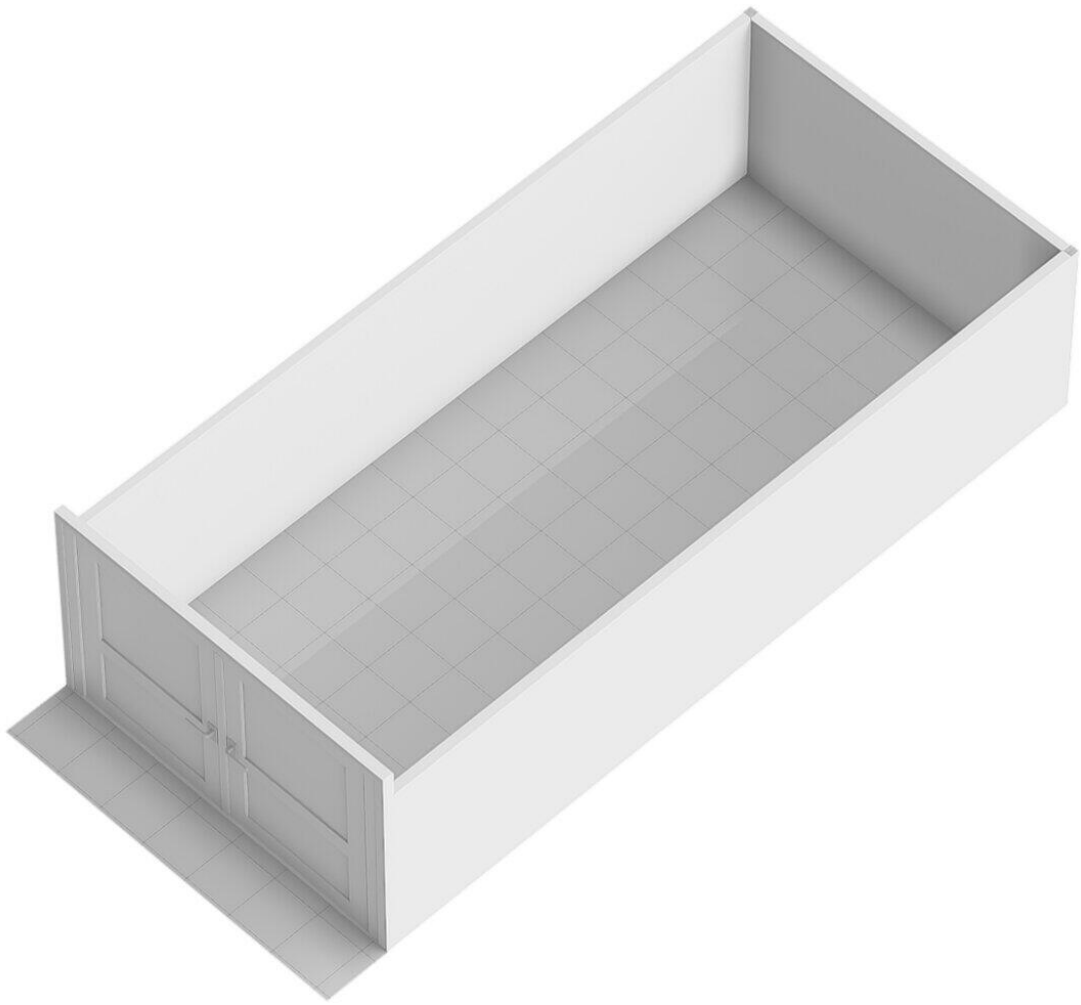




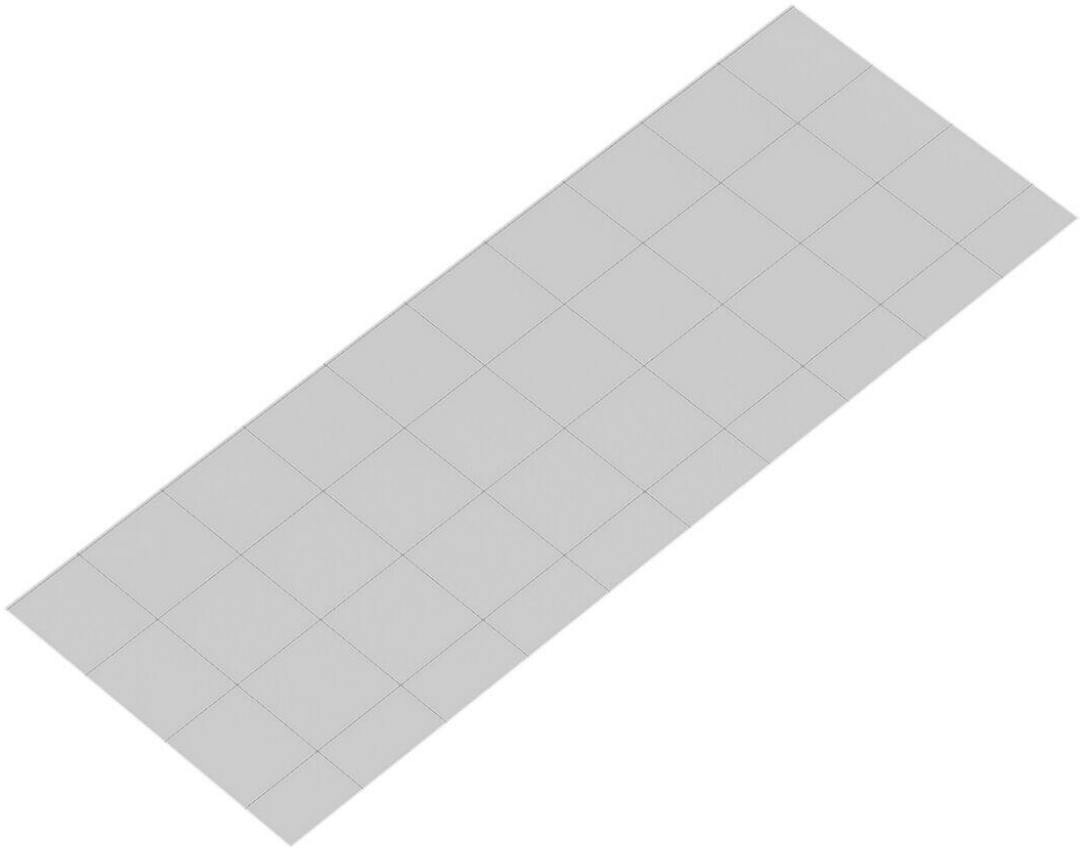












# Kerkstraat 3

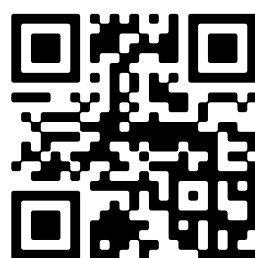
[www.kerkstraat-3.nl](http://www.kerkstraat-3.nl)



## Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23  
6602 DB, Wijchen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 64 90100



Scan Mij!