



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Korte Groenestraat 5
Bruchem**

Vraagprijs € 479.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
111 m²

INHOUD:
450 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
306 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
C
1962
c.v.-ketel (Nefit, 2005)

LIGGING
TUIN
BERGING
VERWARMING
ISOLATIE

aan rustige weg, in
woonwijk
zuiden
aangebouwde garage en
vrijstaand stenen berging
c.v.-ketel
dubbele beglazing, vloer-,
dakisolatie en gedeeltelijk
gevelisolatie

OMSCHRIJVING

Sfeervolle, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning in rustige straat met zonnige tuin

In een rustige, doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer bevindt zich deze zeer verzorgde en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's en een ruime aangebouwde garage (22 m²). Dankzij de flinke uitbouw aan de achterzijde is er op de begane grond een heerlijke, ruime woonkamer ontstaan – een ideale plek voor gezellige avonden of ontspannen momenten.

Aansluitend bevindt zich de open keuken en een praktische bijkeuken met toegang tot zowel de tuin als de oprit, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer. De tweede verdieping biedt ruimte aan een zolderkamer.

De diepe achtertuin ligt op het zonnige zuiden en vormt een heerlijk beschutte plek om buiten te genieten. Achterin de tuin vindt u een vrijstaande stenen berging én een sfeervol houten tuinhuis dat momenteel dienstdoet als terrasoverkapping. Dankzij de schuifbare glazen deuren (geplaatst in 2024) kunt u hier het hele seizoen door comfortabel zitten, zelfs op koelere avonden.

Kortom: een warme, instapklare gezinswoning op een aantrekkelijke locatie.

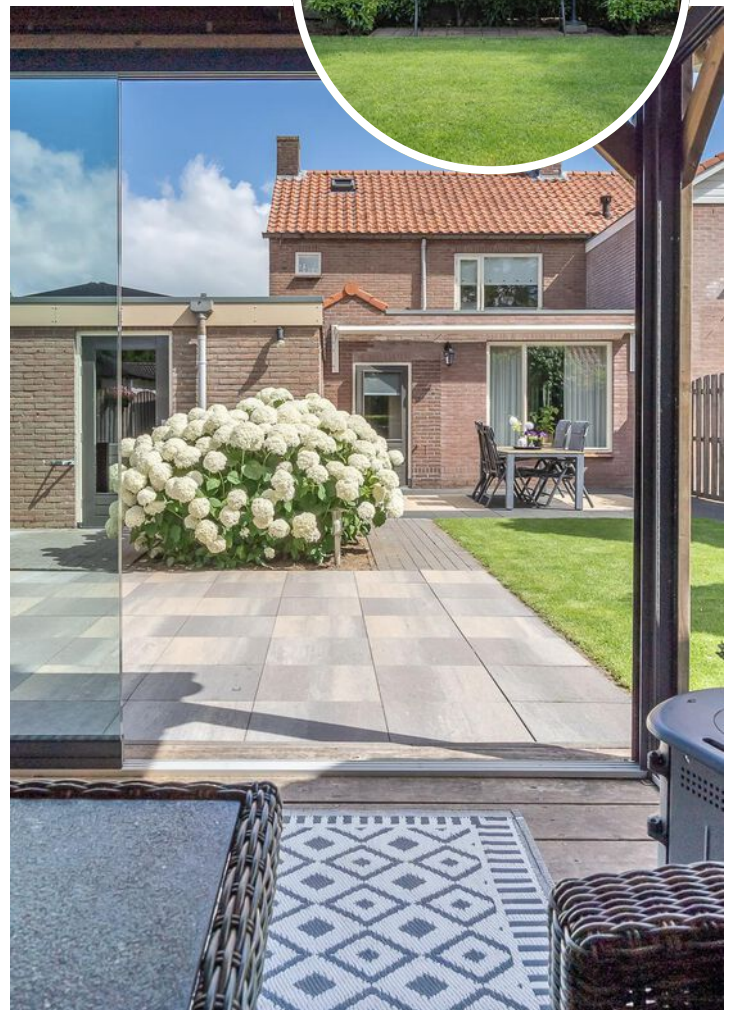




De fraai aangelegde achtertuin biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Direct aan de achtergevel bevindt zich een royaal betegeld zonneterras – perfect voor een ontspannen kop koffie in de ochtendzon of een gezellige barbecue. Achterin de tuin vindt u een sfeervol houten tuinhuis, met daarnaast een tweede betegeld terras. Deze plek leent zich uitstekend voor een extra zitje, een loungeset of zelfs een opzetzwembad in de zomer.

Het groene gazon, omzoomd met kleurrijke plantenborders, zorgt voor een levendige sfeer. Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging aanwezig, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap.

Een heerlijke, beschutte tuin waar u elke dag opnieuw kunt ontspannen en genieten.





Via de voordeur betreedt u de nette hal, voorzien van meterkast, een modern toilet, trapopgang en een handige trapkast.



Vanuit de hal komt u in de sfeervolle en royale doorzonwoonkamer, waar het daglicht rijkelijk binnenvalt. Dankzij de ruime opzet en de praktische indeling zijn de zit- en eethoek naar wens in te delen. De huidige bewoners kozen voor de zithoek aan de tuinzijde en de eethoek aan de straatzijde, maar omdraaien is heel eenvoudig mogelijk.



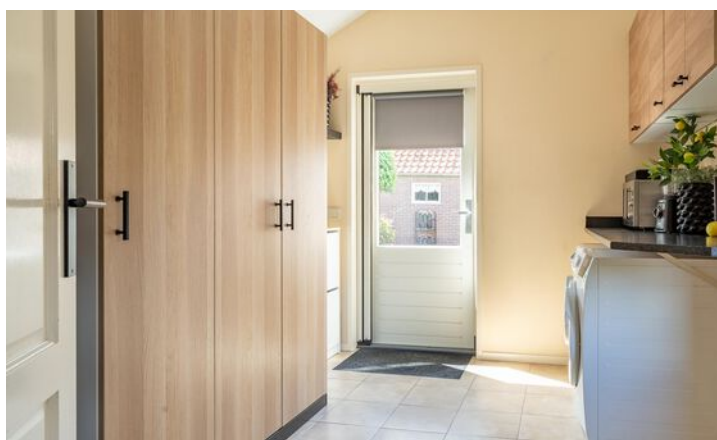
WOONKAMER





De open keuken sluit aan op de woonkamer en is ingericht met een hoekopstelling, inclusief een recent vernieuwde inductiekookplaat (2023). Vanuit het keukenraam heeft u zicht op de eigen oprit – een praktische en overzichtelijke plek.





De keuken geeft toegang tot de ruime en functionele bijkeuken. Hier vindt u de achterdeur naar de oprit én een deur naar de achtertuin. De witgoedapparatuur staat hier keurig opgesteld onder een aanrechtblad en er is volop ruimte voor extra opslag.

Via de buitenzijde bereikt u de aangebouwde garage, een riante ruimte geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en/of andere spullen.





Via de lichte overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime ouderslaapkamer met uitzicht op de achtertuin – een rustige plek om te ontspannen.

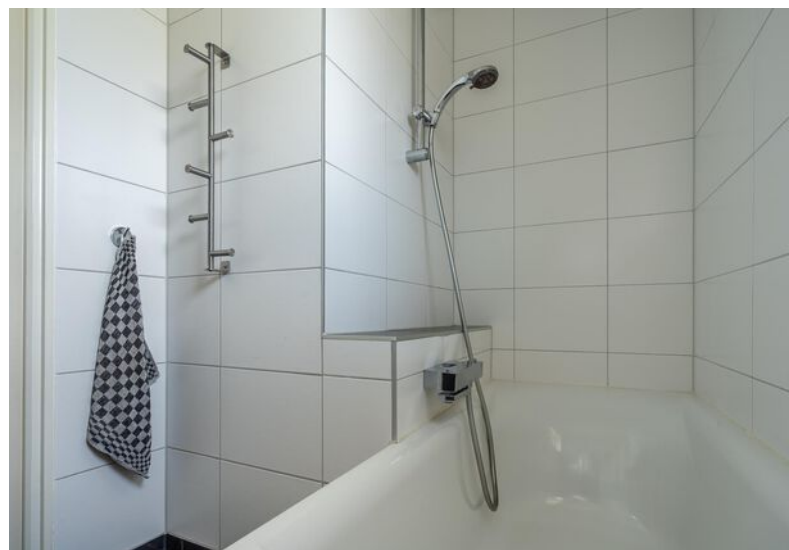
Daarnaast ligt een kleinere slaapkamer met een praktische vaste kast, ideaal als kinderkamer, werkkamer of inloopkast.

De derde slaapkamer, aan de voorzijde van de woning, is eveneens ruim van opzet en biedt volop mogelijkheden qua inrichting.

De badkamer ligt ook aan de voorzijde en is in 2012 iets vergroot. Hier treft u een wastafelmeubel en een ligbad met douchefunctie – een fijne ruimte voor een ontspannen start of afsluiting van de dag.



Badkamer





Via een vaste trap bereikt u de netjes afgewerkte zolderverdieping, een verrassend functionele ruimte met volop opbergmogelijkheden dankzij praktische schuifkasten aan beide zijden. Hier bevindt zich ook de cv-installatie (Nefit, 2005) en een dakraam dat zorgt voor aangenaam daglicht.

Door een toog bereikt u een sfeervolle slaapzolder, eveneens voorzien van een dakraam en handige schuifkasten. Ideaal als logeerkamer, werkplek of extra speelruimte – een slimme toevoeging aan de woning!





De woning beschikt over een **energielabel C** en is goed geïsoleerd met dubbele beglazing, dakisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk gevelisolatie. Op de platte daken liggen 13 zonnepanelen (geplaatst in 2022, 395 Wp per paneel), wat bijdraagt aan lagere energielasten en een duurzamer wooncomfort.

Bruchem is een idyllisch dorp met een landelijke uitstraling, ideaal voor starters of gezinnen en liefhebbers van rust en natuur. Het dorp is kindvriendelijk en biedt een basisschool en verschillende speeltuinen. Voor winkelaanbod en sportfaciliteiten is vestingstad Zaltbommel op korte afstand bereikbaar.



KADASTRALE KAART



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



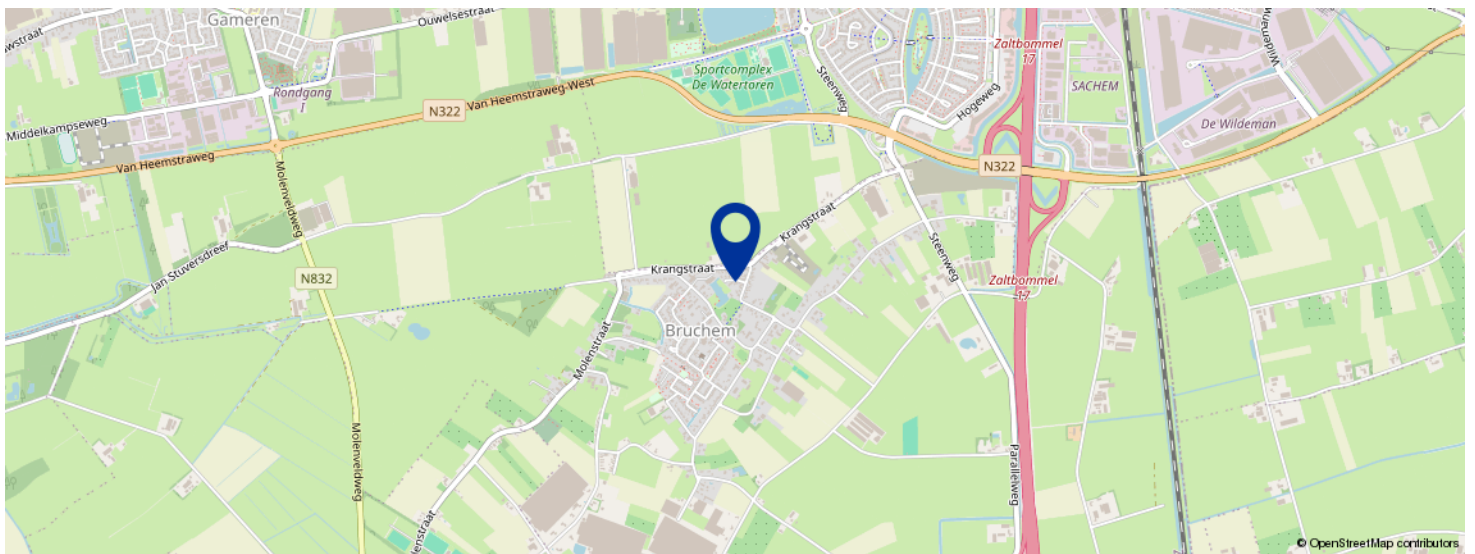
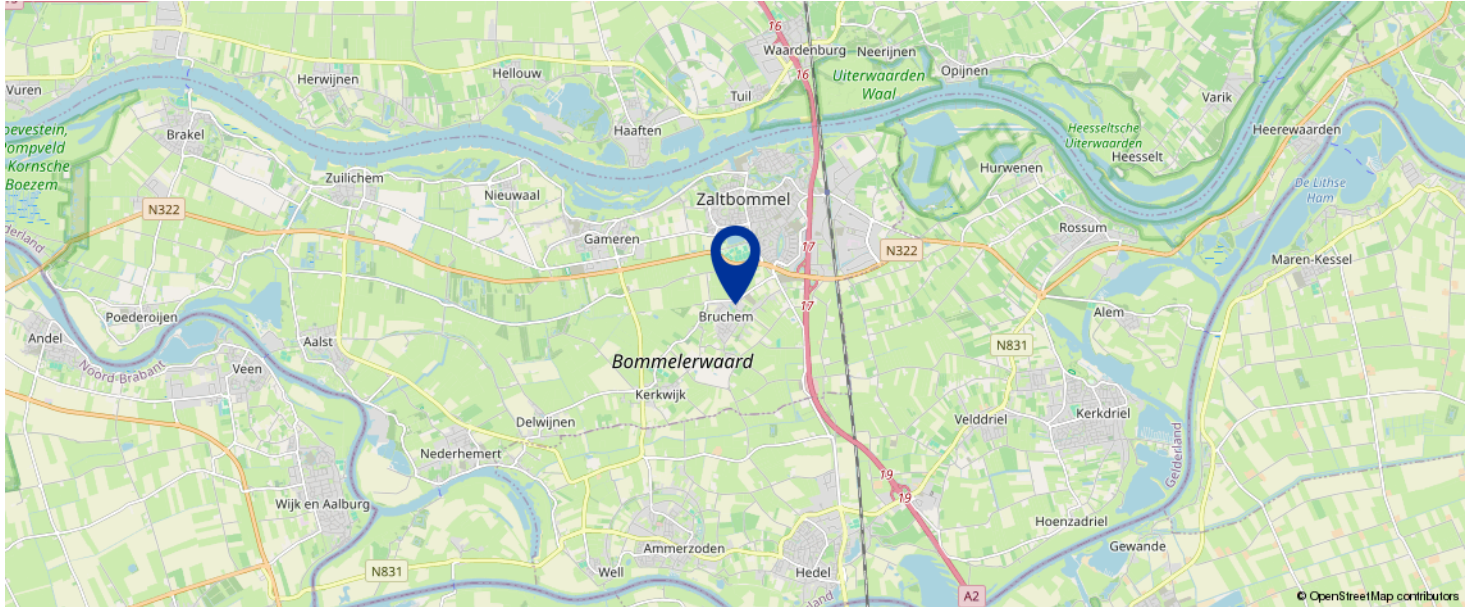
Korte Groenestraat 5, Bruchem



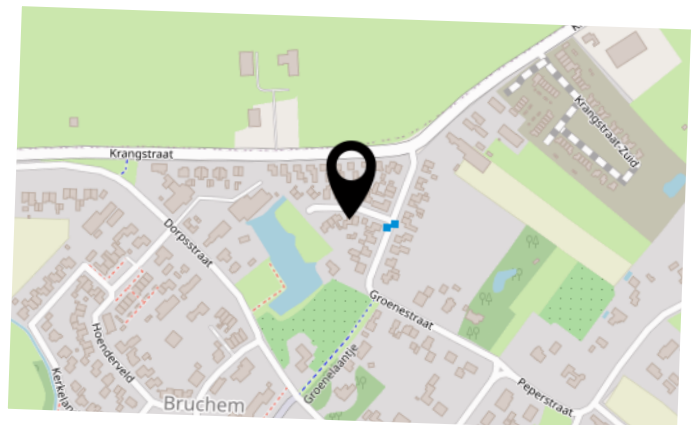
*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



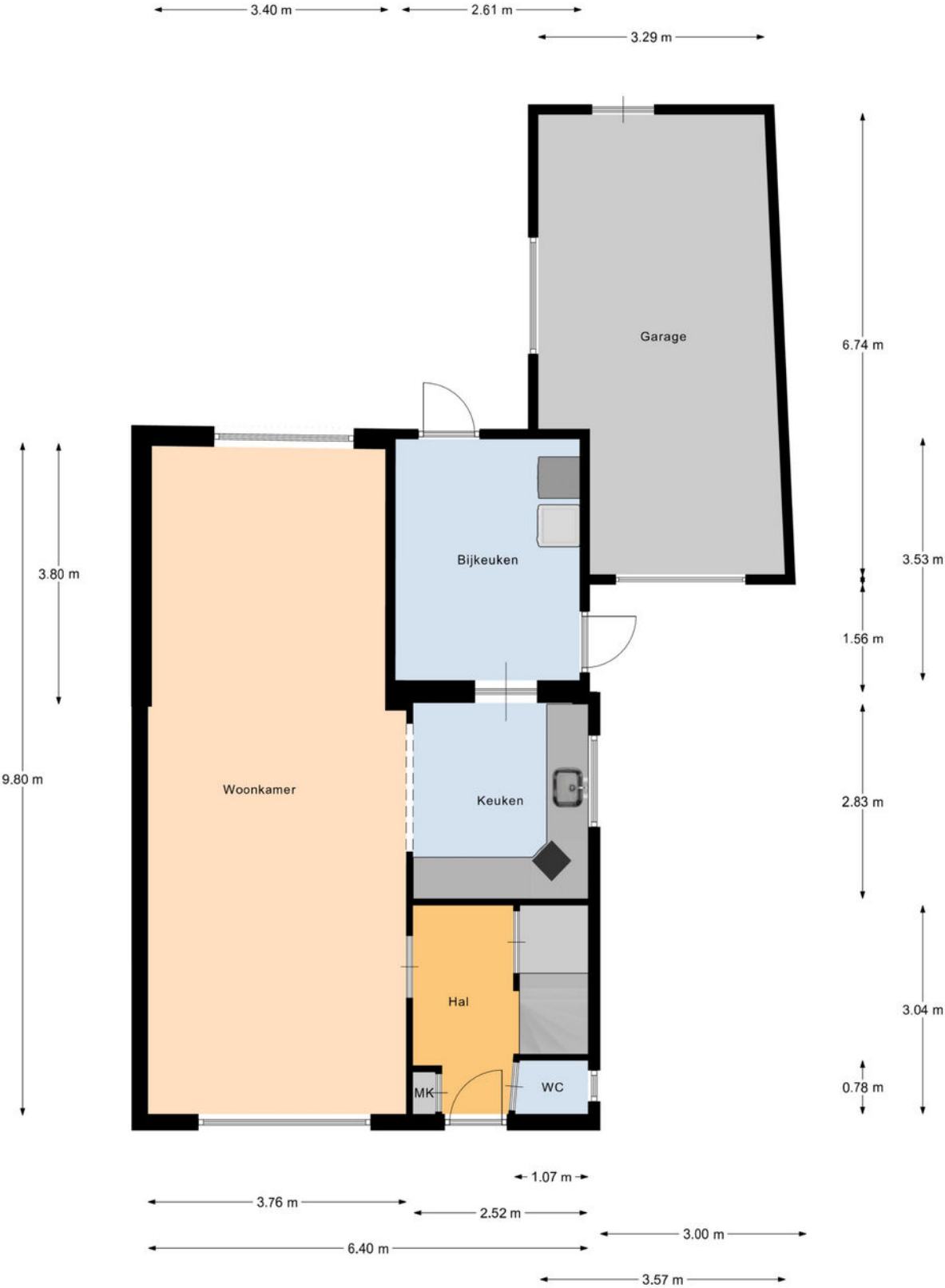
LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



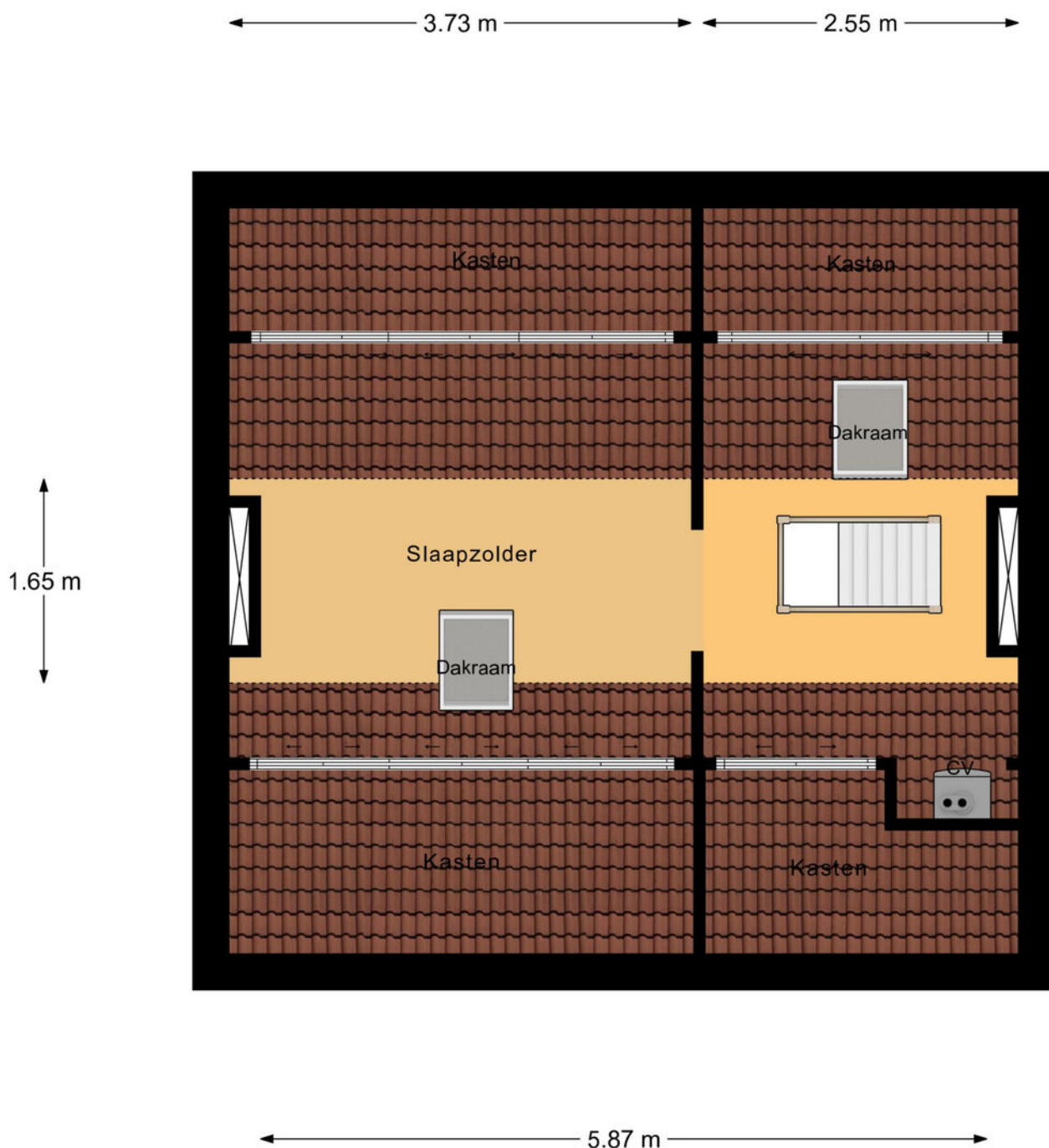
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

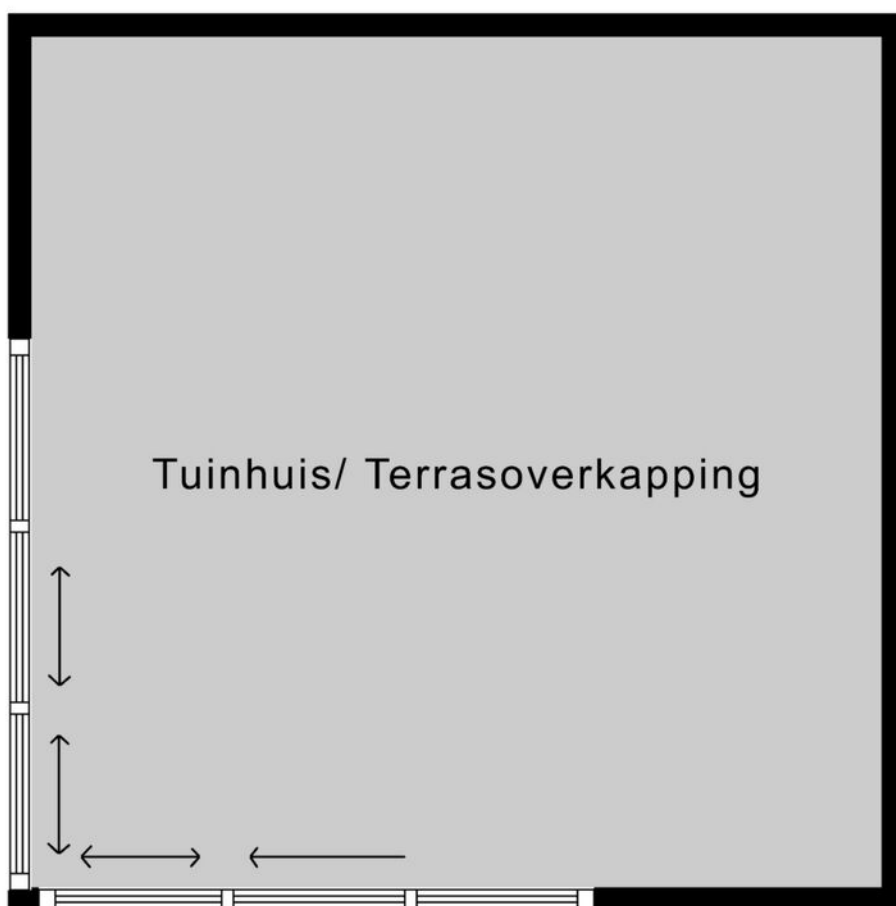
2E VERDIEPING



2e Verdieping

TUINHUIS

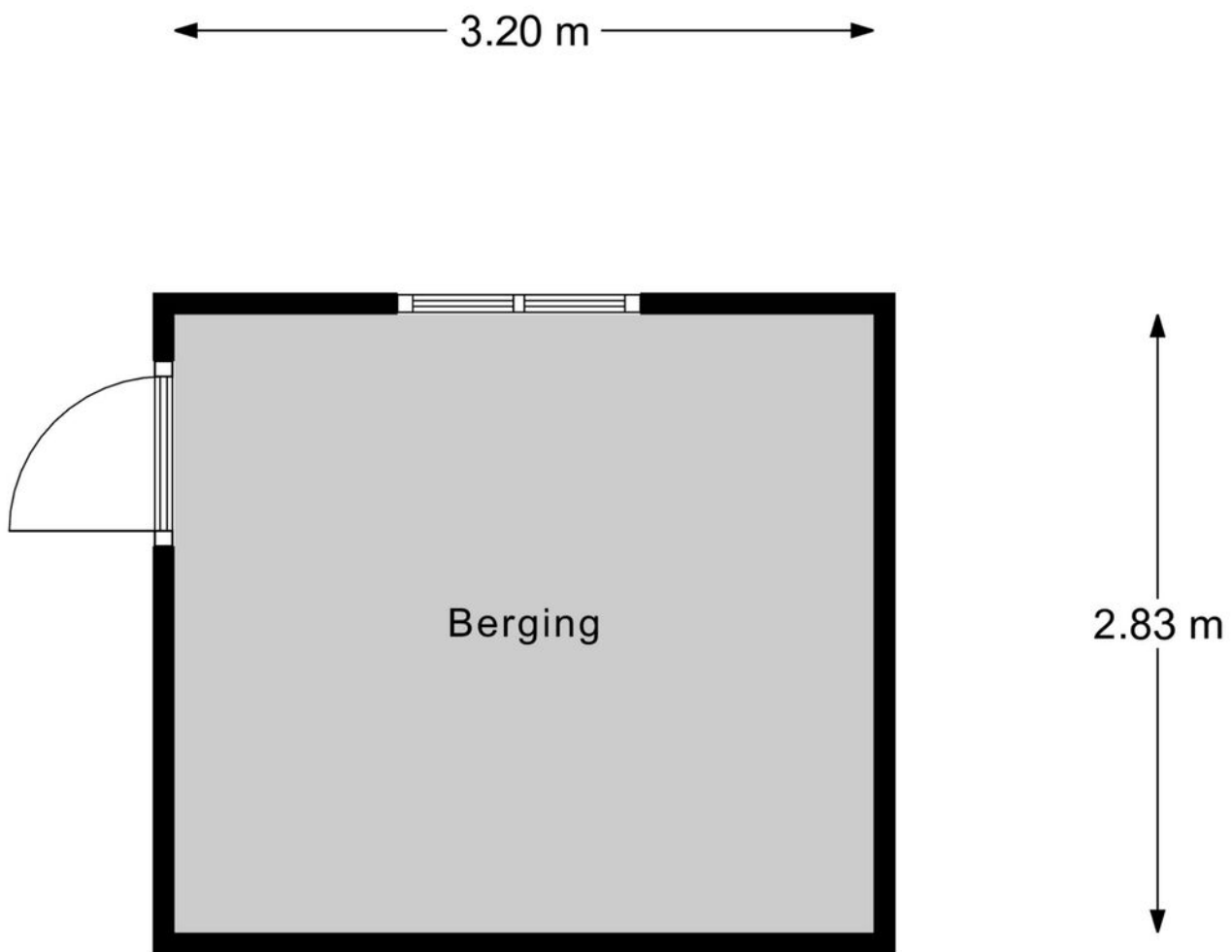
← 3.60 m →



3.60 m

Tuinhuis

BERGING



Berging

BEGRIPPENLIJST

Kosten Koper onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2025 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 525.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://belastingdienst.nl)).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebepaling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopssnelheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
makelaardij