



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Vreedstraat 9
Bruchem

Vraagprijs € 539.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:

129 m²

INHOUD:

478 m³

PERCEELOPPERVLAKE:

310 m²

AANTAL KAMERS:

5

SLAAPKAMERS:

3

**BOUWVORM**

Bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaande woning

ENERGIELABEL

D

BOUWJAAR

1910

WARM WATER

c.v.-ketel

LIGGING:

landelijk

TUIN:

westen

BERGING:

inpandig

VERWARMING:

centrale verwarming,
vloerverwarming

ISOLATIE

gedeeltelijk, houtkachel
dakisolatie, gedeeltelijk
gevel- en vloerisolatie,
gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Vrijstaande woning met garage en vrij uitzicht in landelijk Bruchem

Op een landelijke plek, aan een rustige straat, staat deze charmante vrijstaande woning uit circa 1910 met een perceeloppervlakte van 310 m². Een karakteristieke woning met een rustige landelijke ligging, omgeven door natuur. Hier geniet je elke dag van het buitenleven op z'n best.

De woning is recent op meerdere punten verbeterd. Ondanks het huidige energielabel D is inmiddels een verduurzamingsmaatregel getroffen: in 2025 zijn de vloer van de werkruimte en woonkamer geïsoleerd met betonschuim. Beide ruimtes zijn daarnaast gemoderniseerd met strak gestuukte wanden,

verlaagde stopcontacten en een stijlvolle visgraat houten vloer. Verder is de woning voorzien van nieuwe dakgoten, gedeeltelijk nieuw voegwerk, een vernieuwd dakoverstek aan de linkerzijde en geïmpregneerde dakpannen.

Op het perceel staat bovendien een vrijstaande garage en daarachter wacht een gezellige veranda met uitzicht op de achtergelegen weilanden.

Deze woning is een unieke kans voor wie landelijk wil wonen!





De achtertuin ligt op het westen en biedt een fijne, rustige plek. De achtertuin is aangelegd met een terras, gazon en zitkuil. Het groen zorgt niet alleen voor een natuurlijke uitstraling, maar ook voor volop privacy.





Via de voordeur bereik je de entree, deze ruimte is ideaal als werk-/studeerkamer of speelkamer voor de kinderen. Vanuit hier kom je in het hart van het huis: de sfeervolle keuken. Een heerlijke ruimte met een kookeiland en recht keukenblok, uitgerust met diverse inbouwapparatuur.





De keuken vormt letterlijk en figuurlijk het middelpunt van de woning. Vanuit hier bereik je niet alleen de lichte woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de tuin, maar ook de hal met achterom en trapopgang, een toilet, een praktische inpandige berging en de badkamer. De nette badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche en wastafelmeubel. In de berging is volop opbergruimte, evenals de opstelling voor de c.v.-combiketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger.





De lichte woonkamer ademt sfeer uit met zijn fraaie houtkachel en directe verbinding met de tuin - de plek om te ontspannen na een drukke dag. Zowel de werk-/studeerkamer, als de woonkamer zijn voorzien van een mooie visgraat houten vloer met vloerverwarming.







De bovenverdieping van deze woning is met zorg ingedeeld, waarbij ruimte en functionaliteit perfect samenkomen. Dankzij de dakramen valt het daglicht rijkelijk binnen op de royale overloop, wat de verdieping een frisse en lichte uitstraling geeft. De houten balken die aanwezig zijn op zowel de overloop als in de slaapkamers geven deze verdieping een charmante uitstraling.



Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Er is genoeg bergruimte aanwezig, door de praktische ingebouwde kasten. Hierdoor blijft alles netjes en geordend, zonder in te leveren op leefruimte. De hoofdslaapkamer is een ware eyecatcher: met directe toegang tot het platte dak waar je kunt genieten van een schitterend uitzicht over de achtergelegen weilanden – een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.



A photograph of a bedroom interior. In the foreground, a white bed with a floral patterned headboard is partially visible. A grey carpet covers the floor. A large window with a wooden frame looks out onto a landscape with greenery and a blue tarp-covered structure. A hanging plant with green leaves is suspended from the ceiling by a rope. A blue semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

*'HEERLIJK
UITZICHT OP DE
WEILANDEN'*

STRAATBEELD

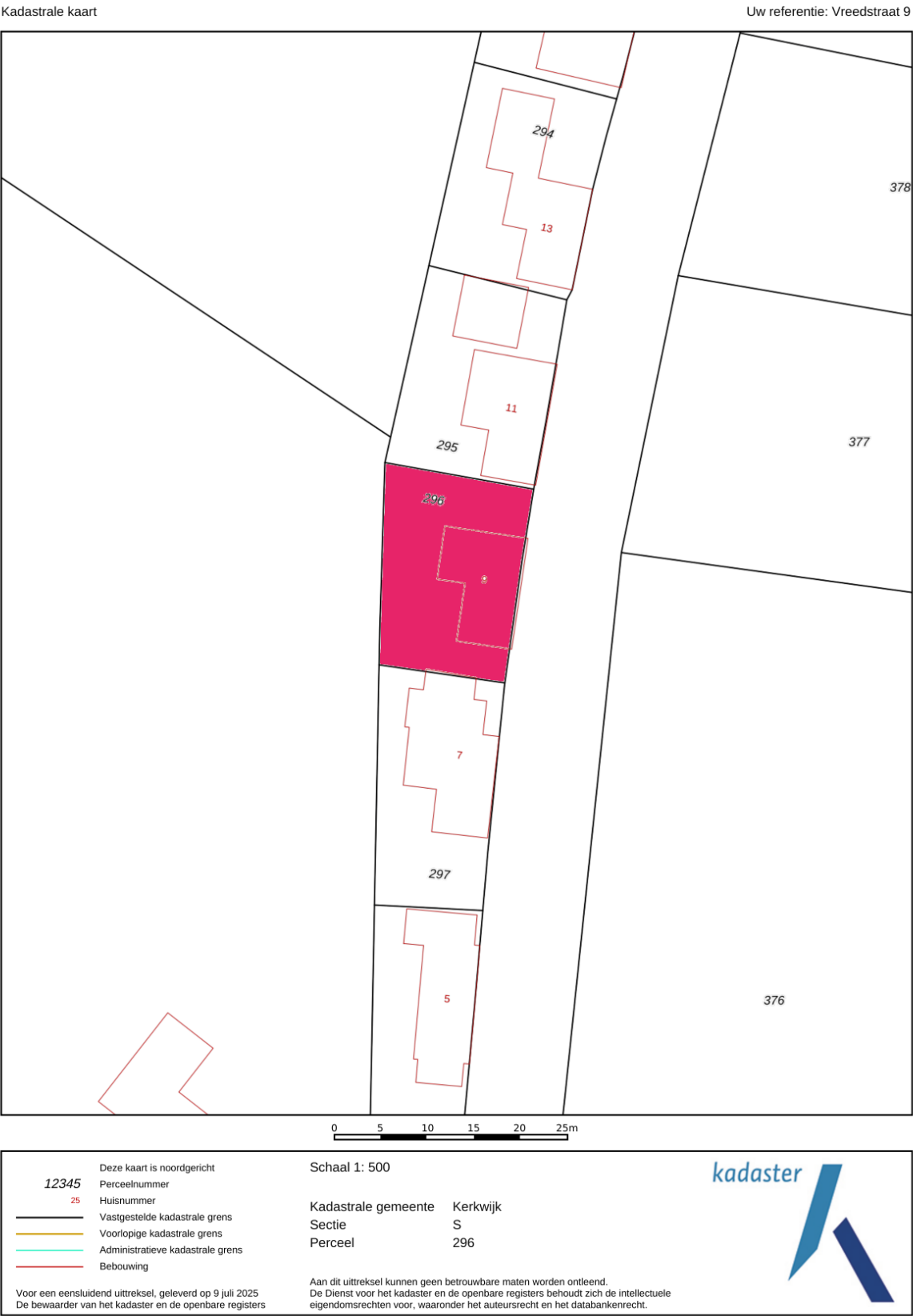




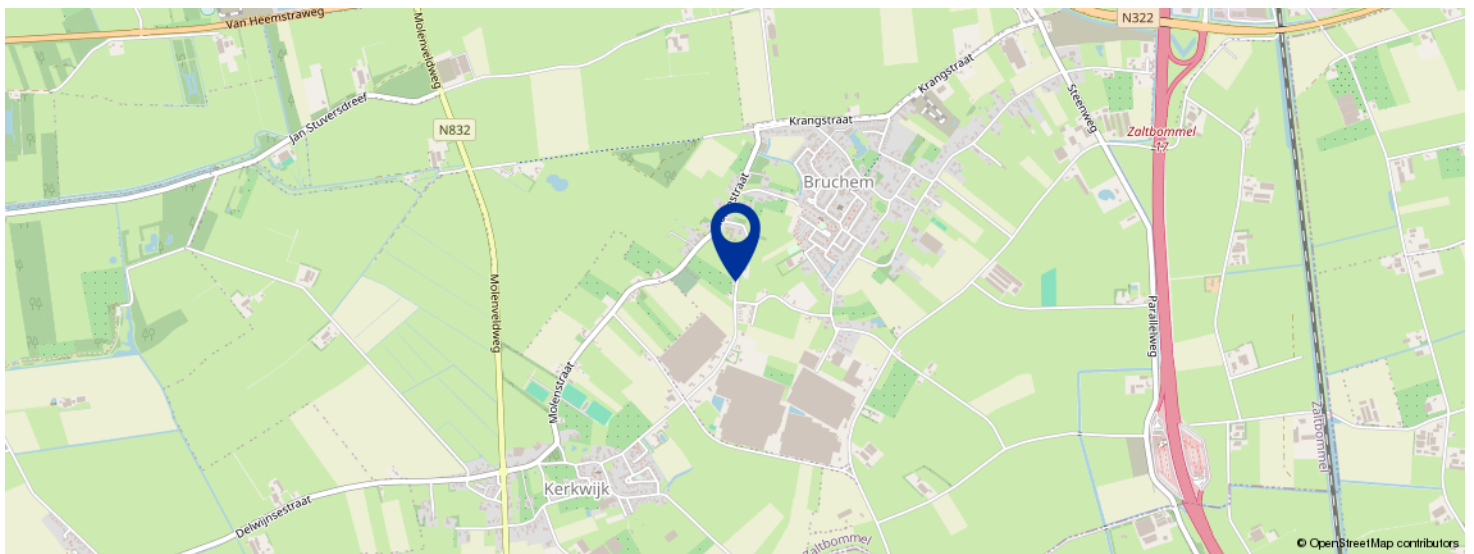
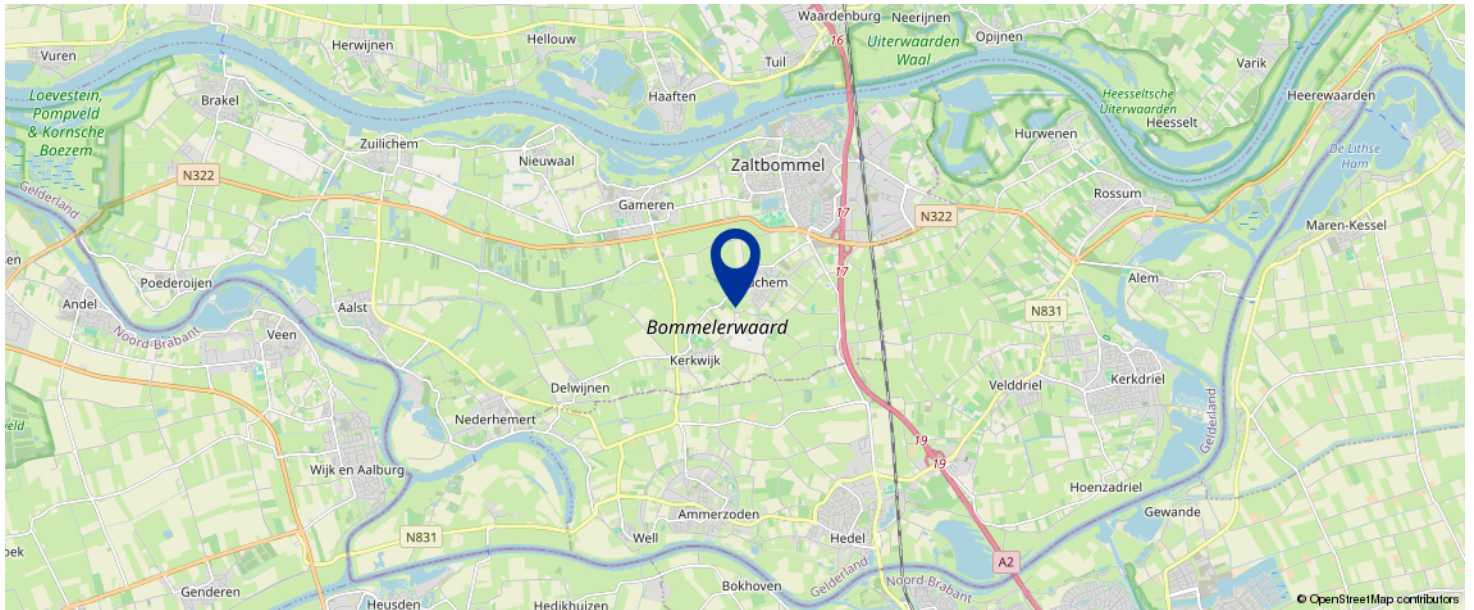
Bruchem is een idyllisch dorp met een landelijke uitstraling, ideaal voor starters of gezinnen en liefhebbers van rust en natuur. Het dorp is kindvriendelijk en biedt een basisschool en verschillende speeltuinen. Voor winkelaanbod en sportfaciliteiten is vestingstad Zaltbommel op korte afstand bereikbaar.



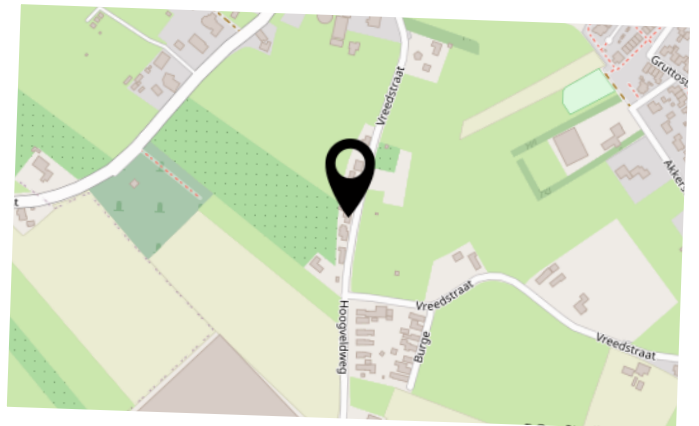
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



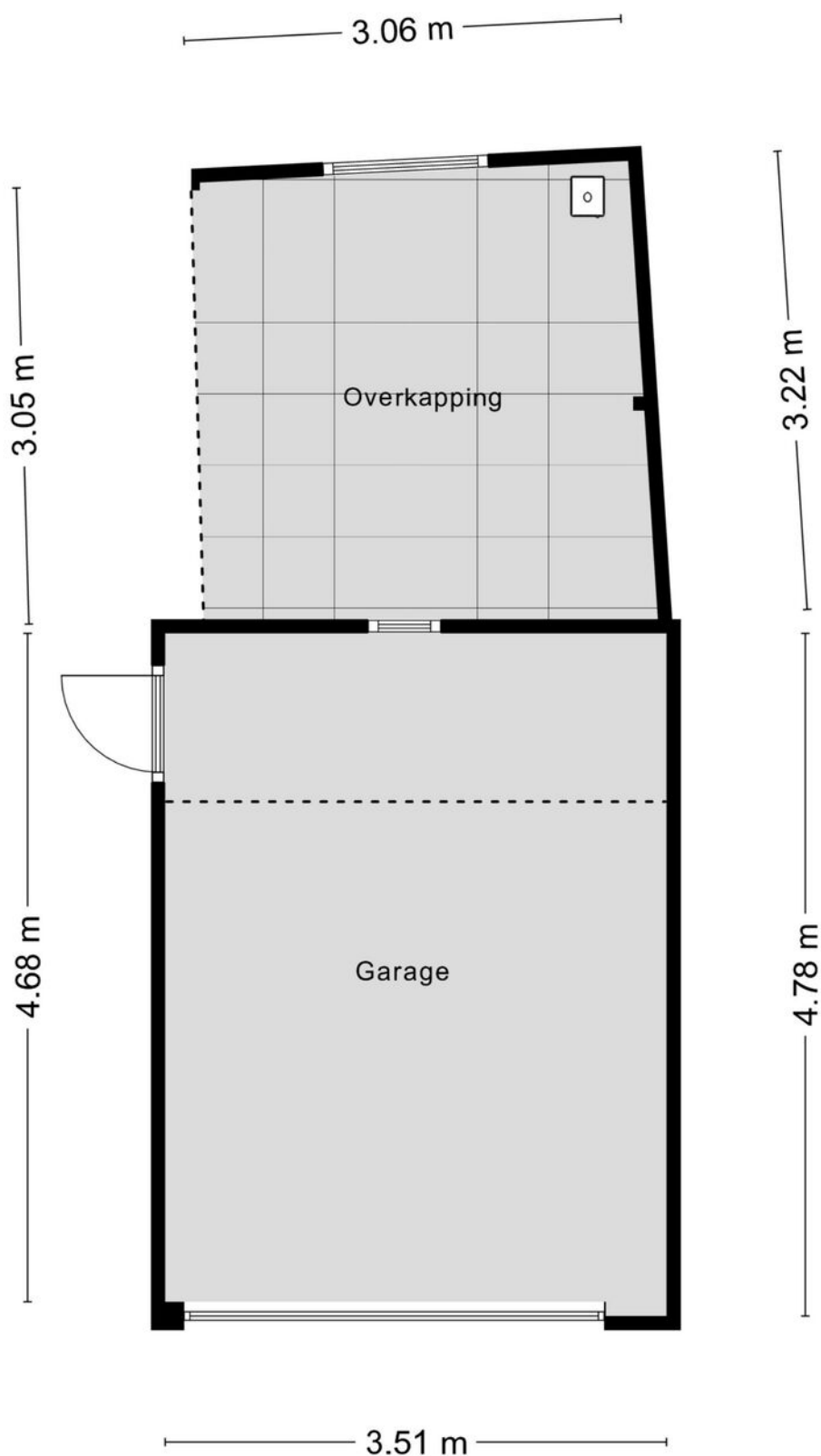
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



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

GARAGE



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

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Vreedstraat 9, Bruchem



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



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			

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