



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Krangstraat 9
Bruchem

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
202 m²

INHOUD:
856 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
5240 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

bestaande bouw
vrijstaande woning

TYPE WONING

ENERGIELABEL

E

BOUWJAAR

1930

WARM WATER

c.v.-combiketel (Intergas,
2024)

LIGGING

vrij uitzicht, landelijk
gelegen

TUIN

zuidoost

BERGING

3 vrijstaande bergingen

VERWARMING

c.v.-ketel, gedeeltelijk
vloerverwarming

ISOLATIE

grotendeels muurisolatie,
gedeeltelijk vloerisolatie,
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Landelijk gelegen karakteristieke vrijstaande woning op royaal perceel

Aan de Krangstraat in Bruchem, op slechts enkele minuten van Zaltbommel, bevindt zich deze sfeervolle jaren '30 woning. Het huis staat op een royaal perceel van maar liefst **5.240 m²** en geniet van een schitterende, landelijke ligging met weids uitzicht aan zowel de voor- als de achterzijde.

Aan de achterzijde kijkt u uit over de eigen boomgaard en het daarachter gelegen weiland, wat volop mogelijkheden biedt voor het houden van dieren of het realiseren van een buitenleven in alle rust. Het diepe perceel nodigt uit tot creatief tuinieren en biedt volop inspiratie voor tuinliefhebbers.

In de achtertuin zijn meerdere terrassen aangelegd waar u in alle privacy kunt ontspannen en genieten van de natuur, terwijl meerdere vrijstaande schuren ruimte geven voor hobby's of extra bergruimte. Halverwege het perceel vormt de idyllische boomgaard met appels en peren een sfeervol middelpunt.

De woning zelf heeft aan de voorzijde een lichte en sfeervolle woonkamer met prachtig uitzicht over de weilanden richting Zaltbommel. Aan de achterzijde bevindt zich een dichte woonkeuken met directe toegang tot de bijkeuken en een royale inpandige berging met 2 bergzolders.

Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer gesitueerd met daarboven een vliering voor extra opbergruimte.





In de tuin staan een drietal vrijstaande bergingen waarvan een momenteel in gebruik is als hobbyruimte. Aan de voorzijde beschikt deze ruimte over openslaande tuindeuren naar een overkapping met aangrenzend een zonnig terras omringd door diverse bomen en beplantingen.

De inpandige berging aan het huis eindigt eveneens met een overkapping, aangrenzend terras en vijver. Zo biedt het perceel diverse fijne zitplekken in de zon of schaduw met volop privacy. Een derde berging is voorzien van 16 zonnepanelen op het dak.



TUIN





Via de zij-entree komt u in de ruime hal met toilet en trapopgang. Vanuit hier bereikt u de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is opgedeeld in twee delen. Aan de voorzijde bevindt zich een knusse zithoek met prachtig uitzicht op de voortuin en de uitgestrekte landerijen.





*'Weids uitzicht over
de landerijen'*





Centraal in de woonkamer staat een authentieke schouw die zowel naar de voor- als achterzijde is gericht. Achter de schouw ligt het tweede gedeelte van de woonkamer, momenteel ingericht als leeshoek. Vanuit dit deel heeft u tevens toegang tot de kelder.

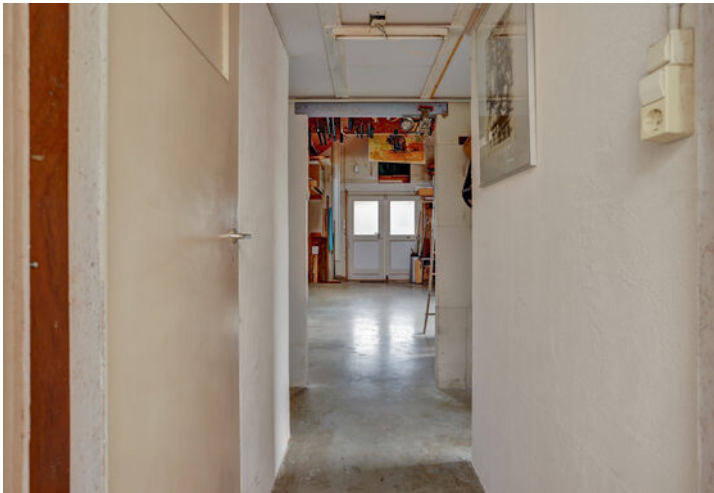






Vanuit de hal bereikt u de dichte woonkeuken aan de achterzijde van de woning welke is voorzien van vloerverwarming en vloerisolatie. Deze aangenaam lichte ruimte biedt voldoende plaats voor een eettafel, waarbij u kunt genieten van het fraaie uitzicht op de tuin en de boomgaard. De keuken beschikt bovendien over een vaste kast en een praktische houten keukenopstelling in hoekvorm, uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken, voorzien van een deur naar de tuin, een kastenwand en een kast met aansluitingen voor witgoed. Vanuit de bijkeuken bereikt u de inpandige schuur, uitgerust met een toilet, wasbak, houtkachel, dakraam, een extra deur naar de tuin en openslaande deuren naar een overkapping aan de achterzijde. Deze veelzijdige ruimte, die deels ook beschikt over 2 bergzolders, biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst worden verbouwd tot extra leefruimte.



De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer, waar u kunt genieten van een prachtig uitzicht over de weilanden – een heerlijke plek om de dag te beginnen.

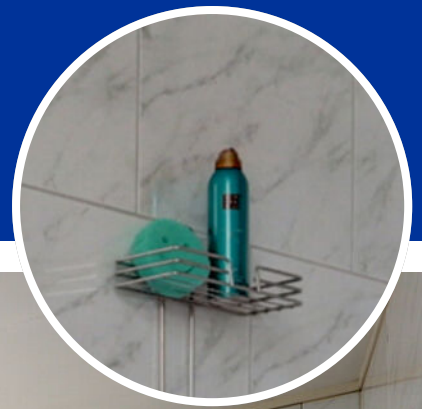




De tweede slaapkamer ligt aan de zijkant van de woning en wordt prettig verlicht door twee dakramen. Aan de achterzijde vindt u de derde slaapkamer. De badkamer, gesitueerd aan de andere zijde van de woning en eveneens uitgerust met een dakraam, is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet. Via een losse trap op de overloop bereikt u tot slot een bergvliering.

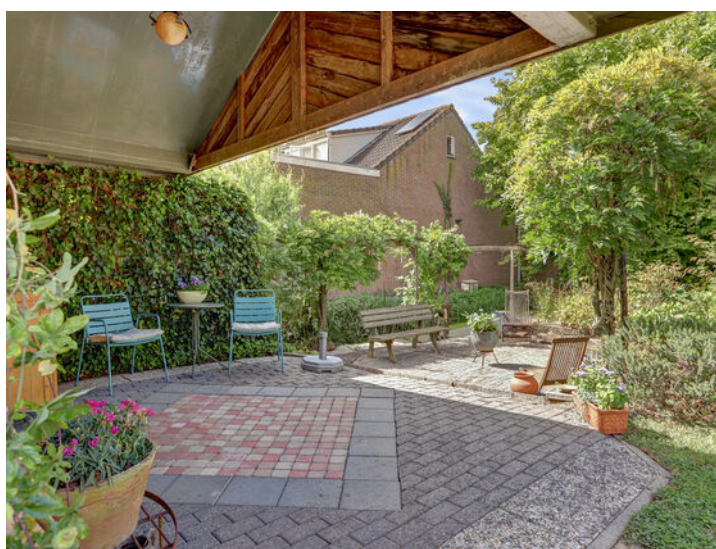


BADKAMER





*'Vrijstaande hobby-
ruimte: een oase van
inspiratie'*



RUST EN RUIMTE







Deze woning combineert de charme van landelijk wonen met de nabijheid van voorzieningen, waardoor u kunt genieten van rust, ruimte en karakter zonder concessies te doen aan bereikbaarheid. Het is een unieke kans voor wie op zoek is naar een vrijstaand huis op een prachtige locatie met eindeloze mogelijkheden.



Omgeving

Binnen enkele minuten is Zaltbommel bereikbaar voor alle dagelijkse boodschappen.

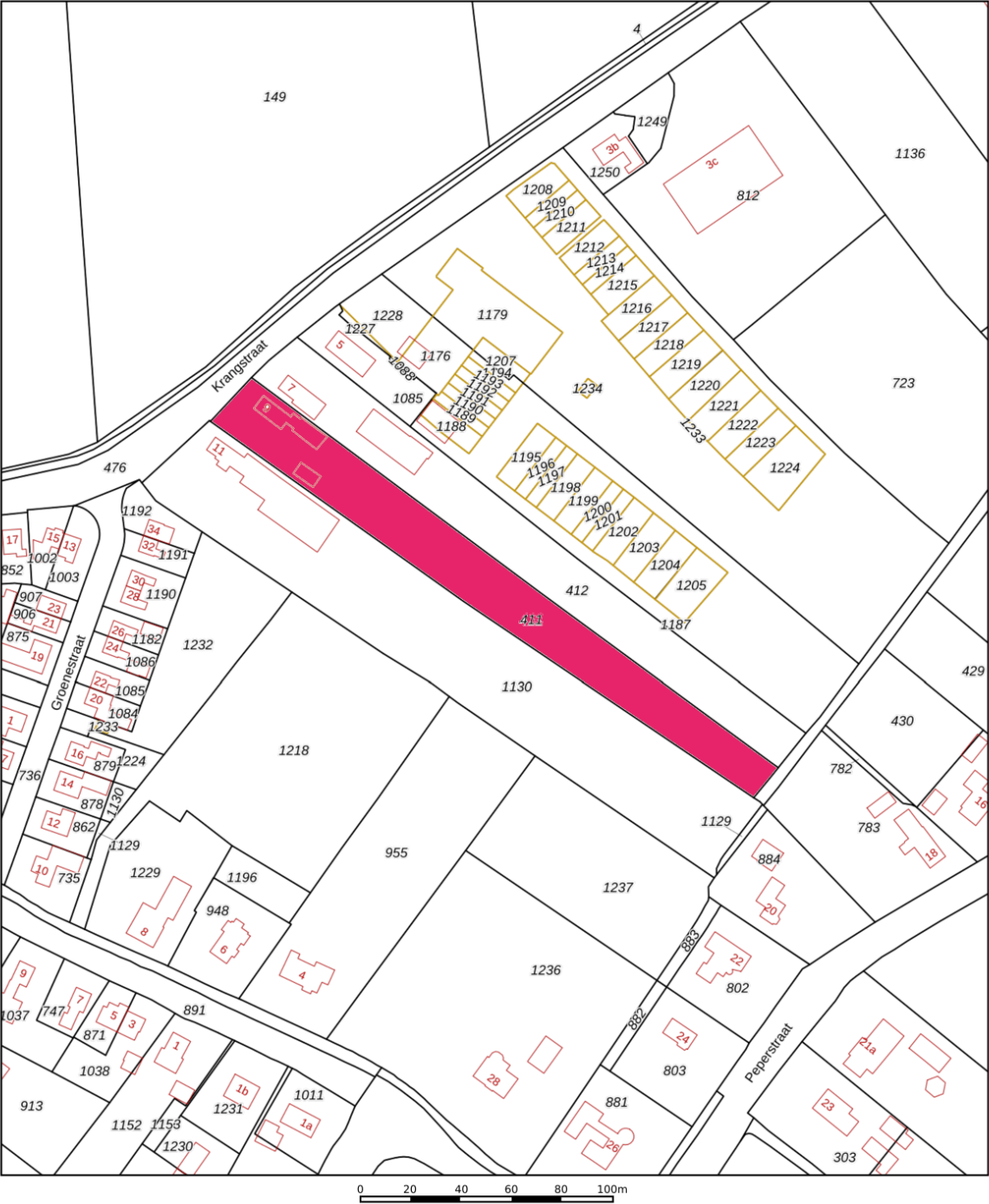
In Bruchem en Zaltbommel is voldoende keus in (basis)scholen.

Door de nabijheid van de A2 ben je ook zo in zowel Utrecht als Den Bosch. Hetzelfde geldt voor degenen die gebruik maken van het openbaar vervoer. Het NS-station Zaltbommel ligt aan het spoor naar Utrecht en Den Bosch.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Krangstraat 9



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Kerkwijk

Sectie S

Perceel 411

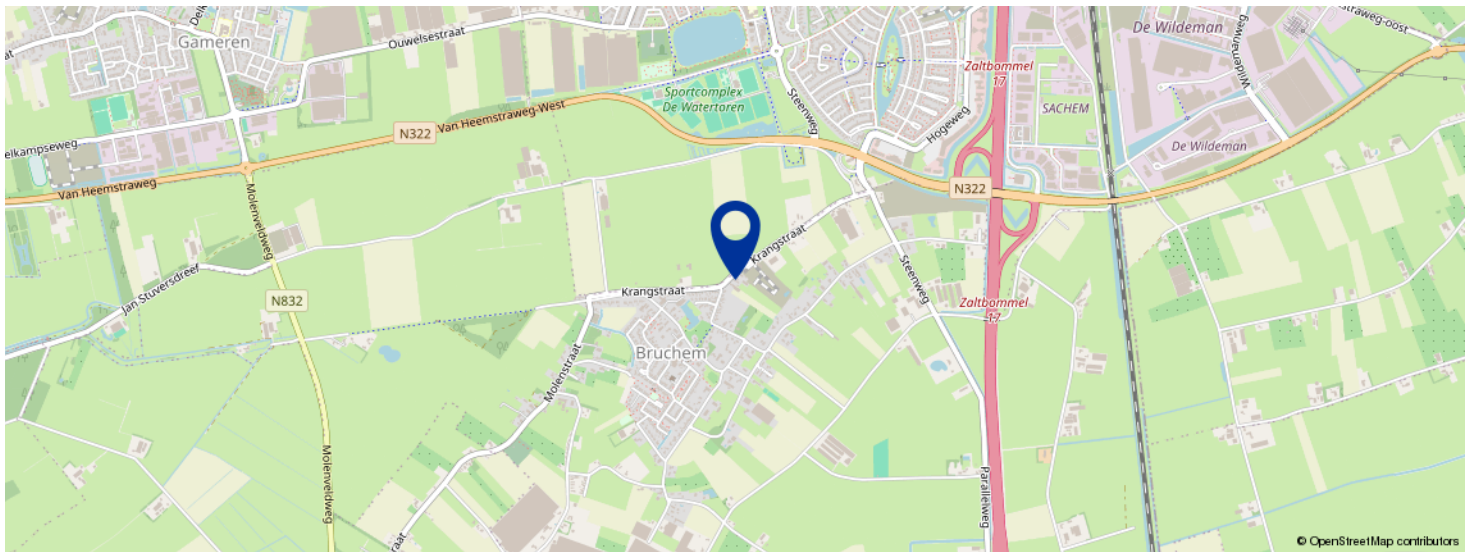
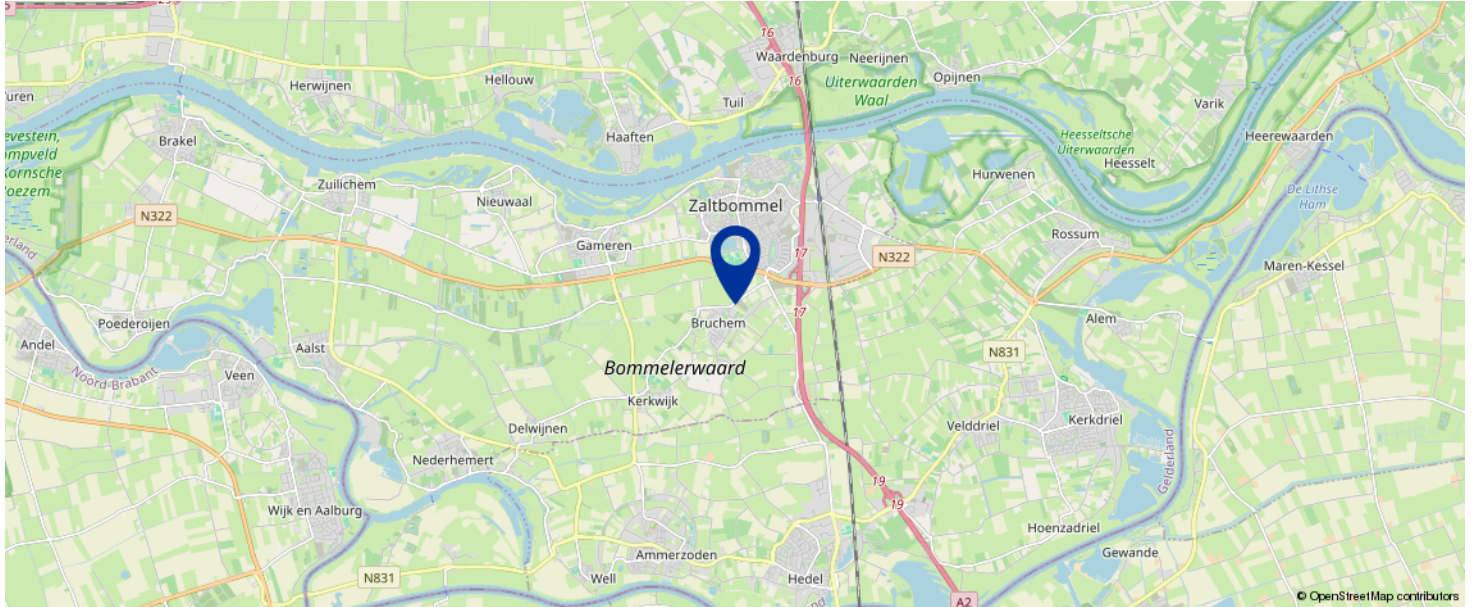
kadaster



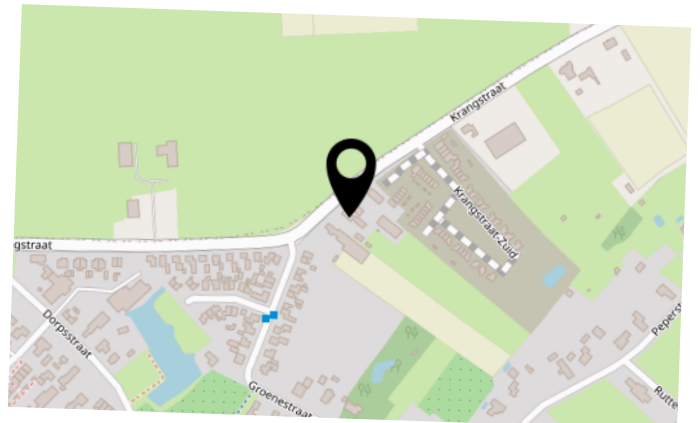
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

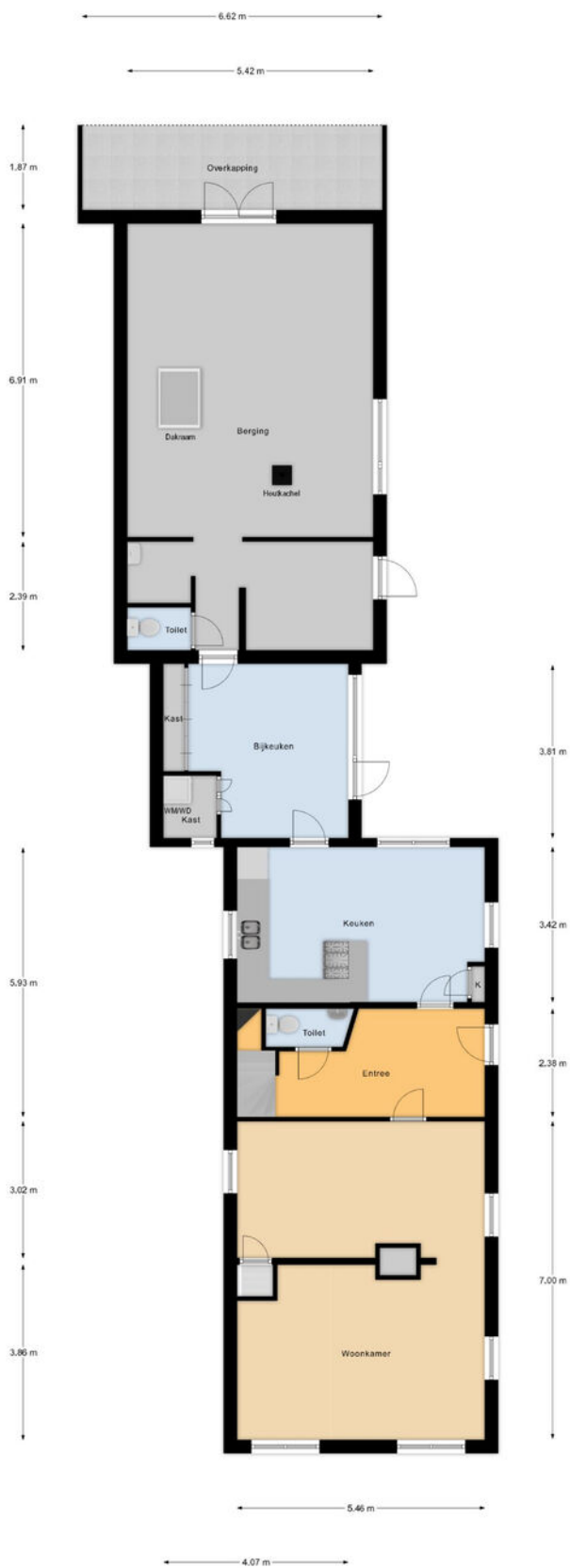
LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

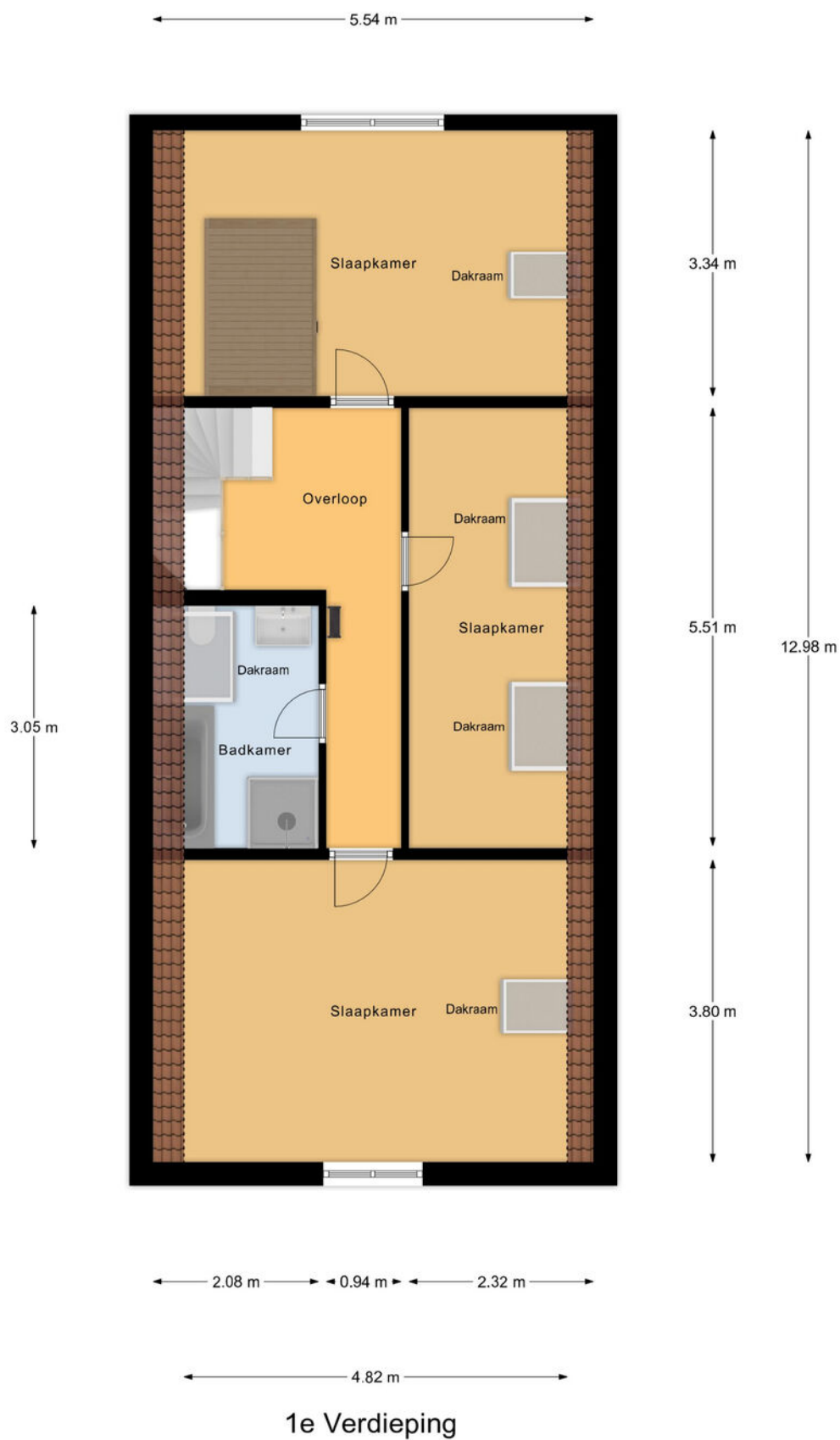


BEGANE GROND



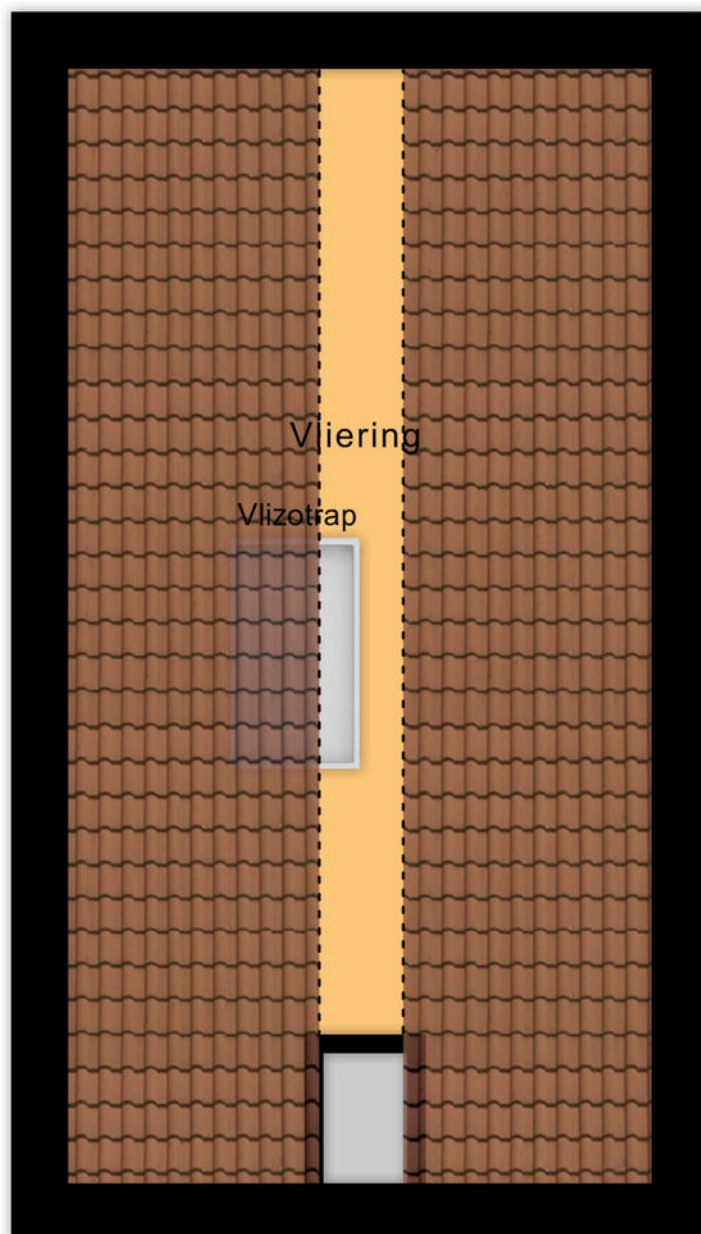
Begane Grond

1E VERDIEPING



VLIERING

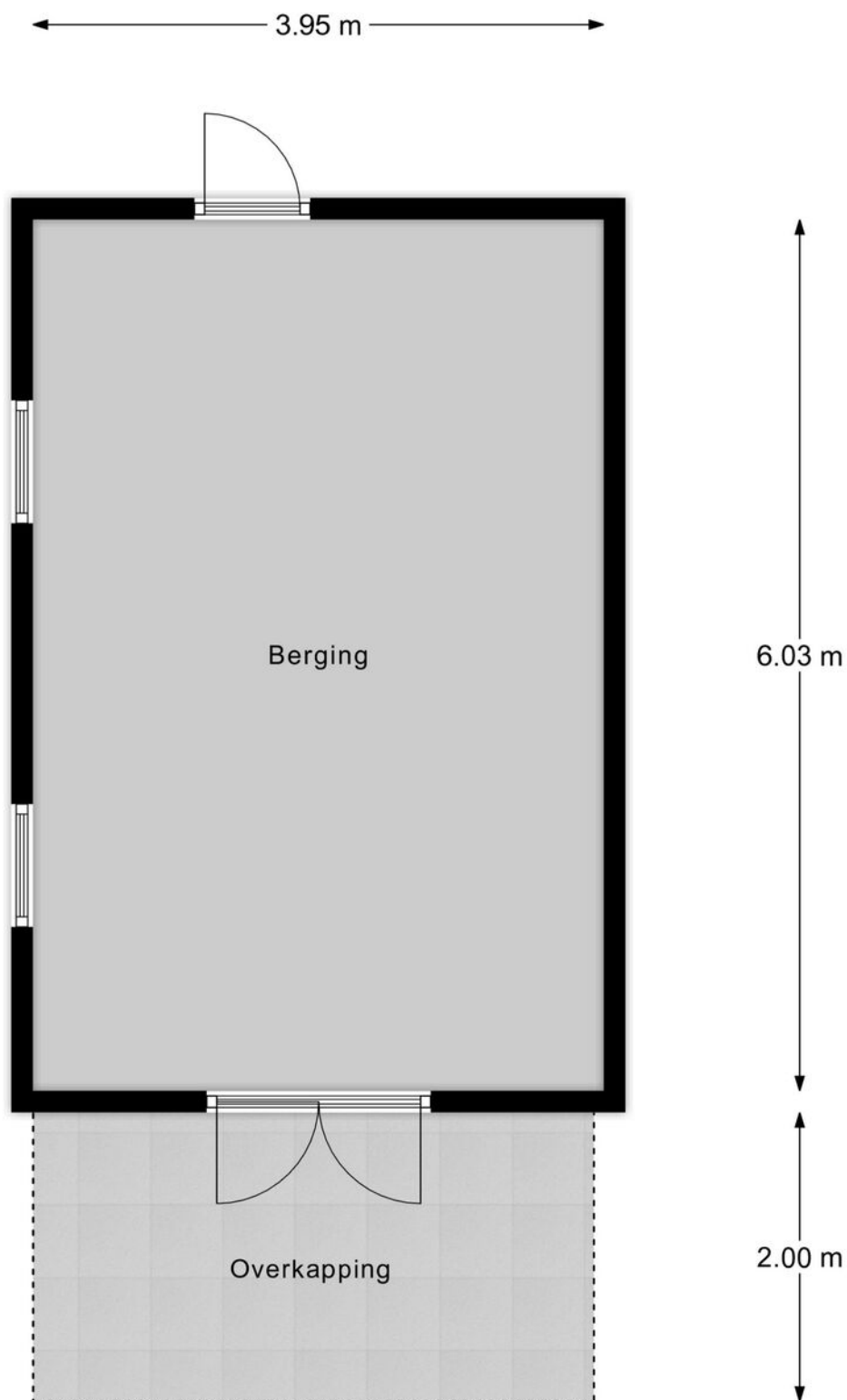
← 3.06 m →



5.84 m

Vliering

HOBBYRUIMTE



Berging 3/hobbyruimte

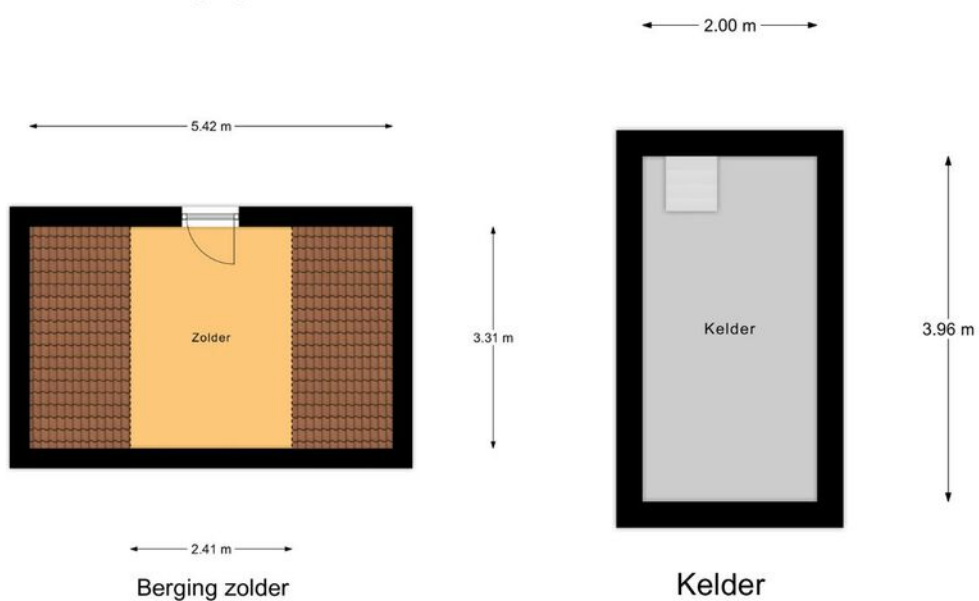
OVERIG



1.91 m 1.05 m

Berging

Berging 2



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Krangstraat 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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	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		

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 hypotheek, 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