



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Vreedstraat 13
Bruchem

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
189 m² incl. garage

INHOUD:
676 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
340 + 1160 m²

AANTAL KAMERS:
9

SLAAPKAMERS:
6



BOUWVORM

Bestaande bouw
vrijstaande woning

TYPE WONING

B

ENERGIELABEL

1910

BOUWJAAR

WARM WATER

c.v.-combiketel (Intergas,
2022)

LIGGING

landelijk

TUIN

westen

BERGING

inpandig

VERWARMING

centrale verwarming,
houtkachel en
vloerverwarming

ISOLATIE

dak-, muur-, vloerisolatie
en dubbel glas (m.u.v.
stalraampjes)

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met veel ruimte én uitzicht in landelijk Bruchem

Op een landelijke plek, aan een rustige straat, staat deze verrassende vrijstaande woning uit circa 1910 met een perceeloppervlakte van 340 m² + 1160 m². **Een karakteristieke woning met een eigentijdse twist: gemoderniseerd, verrassend ruim en omgeven door natuur.** Hier ervaar je dagelijks het buitenleven in optima forma.

Binnen verrast de woning door de hoeveelheid ruimte en functionele indeling. De oorspronkelijk aangebouwde schuur is vakkundig verbouwd tot een volwaardige woonruimte met onder andere een studeerkamer, doucheruimte, garage en op

de verdieping een toilet en twee slaapkamers – ideaal voor gasten, werken aan huis of een zelfstandige woonruimte voor oudere kinderen.

Het woonhuis zelf biedt daarnaast nóg een studeerkamer op de begane grond en maar liefst vier slaapkamers en een ruime badkamer op de eerste verdieping. Perfect voor grotere gezinnen of mensen die veel ruimte wensen.

Deze woning is een unieke kans voor wie landelijk wil wonen met comfort én volop mogelijkheden.





Met een royaal bijbehorend perceel aan de overzijde van de straat van maar liefst 1160 m² biedt dit huis niet alleen een prachtig uitzicht aan de achterzijde, maar ook een unieke groene leefomgeving aan de voorzijde.

Denk aan een moestuin vol verse groenten, fruit- en sierbomen die elk seizoen tot leven komen, en diverse speeltoestellen waar kinderen zich urenlang kunnen vermaken.

Genieten van de rust in de schaduw van de boomgaard, samen buiten eten of in alle vrijheid tuinieren – het kan hier allemaal.

Het perceel waarop het woonhuis is gelegen, omvat 340 m². De achtertuin ligt op het westen en biedt een fijne, rustige plek met optimale privacy en vrij uitzicht over een weiland, een overdekt terras en een overdekte fietsenstalling.





Via de voordeur (duodeur) stap je binnen in de hal met meterkast en garderobe. Vanuit hier kom je in het hart van het huis: de ruime woonkeuken. Een heerlijke leefruimte met een recht keukenblok (2010), uitgerust met diverse inbouwapparatuur, en sfeervolle authentieke stalraampjes die zorgen voor een knusse, landelijke uitstraling. Aan de achterzijde is ruimte gecreëerd voor een gezellige eethoek, waar je uitkijkt over een weiland – een uitzicht dat nooit verveelt. De keuken vormt letterlijk en figuurlijk het middelpunt van de woning. Vanuit hier bereik je niet alleen de lichte woonkamer met houtkachel en schuifpui naar het terras, maar ook een studeerkamer, de tweede hal met achterom, een toilet, stookruimte én de voormalige schuur die is omgetoverd tot een veelzijdige woonvleugel.



*'de woonkeuken: het
gezellige middelpunt
van de woning'*



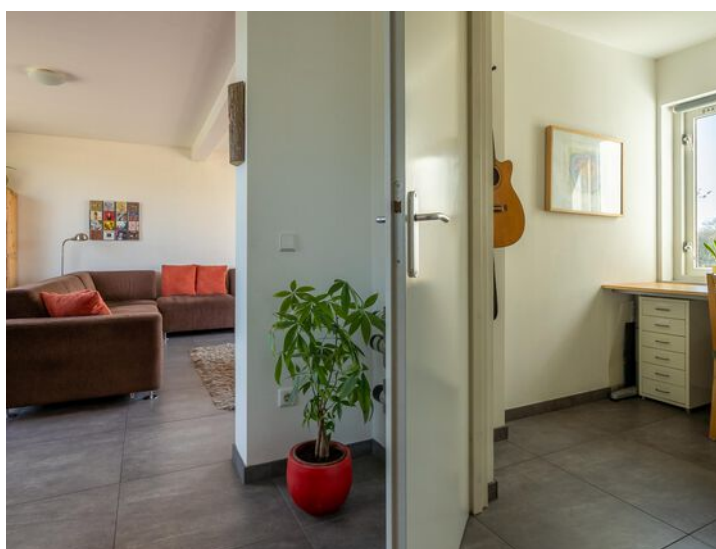
WOONKAMER





De lichte woonkamer ademt sfeer met zijn fraaie houtkachel en directe verbinding met de tuin. Vanuit hier is een studeerkamer te bereiken.

Via de open trapopgang met handige trapkast bereik je de verdieping, waar nog meer ruimte op je wacht.





De voormalige schuur werd in 2006 omgetoverd tot comfortabele woonruimte, waarmee de woning aanzienlijk is vergroot.

Deze woonruimte beschikt over een tweede studeerkamer op de begane grond, een nette doucheruimte, een garage met witgoedaansluitingen, en een handige kitchenette – ideaal voor werken aan huis, hobby's of logés.

Op de verdieping van dit woongedeelte zijn 2 (slaap)kamers aanwezig en een toiletruimte met fonteyntje.



1E VERDIEPING WOONHUIS



De overloop op de 1e verdieping biedt toegang tot maar liefst 4 slaapkamers, 2 vaste kasten, een separaat toilet én een royale badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde, de andere 2 aan de achterzijde. Drie kamers beschikken over een dakraam dat zorgt voor prettige lichtinval, terwijl 1 kamer en de badkamer zijn verrijkt met een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en karakter.





De ruime badkamer (2018) beschikt over een royaal tweepersoons ligbad met luxe functies – ideaal om na een lange dag volledig tot rust te komen. Daarnaast is er een inloofdouche en een dubbele wastafel.

Vanaf de overloop is op twee plaatsen via een losse trap toegang tot een praktische bergverlating – ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of andere zaken die je netjes uit het zicht wilt houden.



Deze karakteristieke woning uit circa 1910 is gerenoveerd en aangepast aan de eisen van deze tijd. In 2004 is de volledige woning onder handen genomen, waarbij onder andere het leidingwerk vanaf de meterkast geheel is vernieuwd.

Met een energielabel B, volledige isolatie en dubbel glas (met uitzondering van de charmante stalraampjes) ben je hier verzekerd van comfort én lage energielasten.

Bovendien zijn er op het dak van de aangebouwde garage maar liefst 10 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een energiezuinig geheel. De woning wordt verwarmd via een Intergas c.v.-combiketel uit 2022, gedeeltelijk vloerverwarming, speciale radiatoren geschikt voor een warmtepomp (LTV) en een houtkachel.

Een woning die het beste van twee werelden biedt: de charme van toen, met het comfort en de duurzaamheid van nu.







Bruchem is een idyllisch dorpje, gelegen in het landelijke hart van de Bommelerwaard. Deze woning bevindt zich aan de rand van het dorp – een ideale plek voor wie rust en natuur waardeert.

Het dorp is kindvriendelijk en beschikt over een basisschool en meerdere speeltuinen. Voor dagelijkse voorzieningen, winkels en sportfaciliteiten ligt de vestingstad Zaltbommel op korte afstand. Dankzij de ligging nabij de A2 en een NS-station op fietsafstand, is Bruchem bovendien uitstekend bereikbaar en centraal gelegen in Nederland.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!


NIEUWDORP
reclamebureau

Vreedstraat 13, Bruchem



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

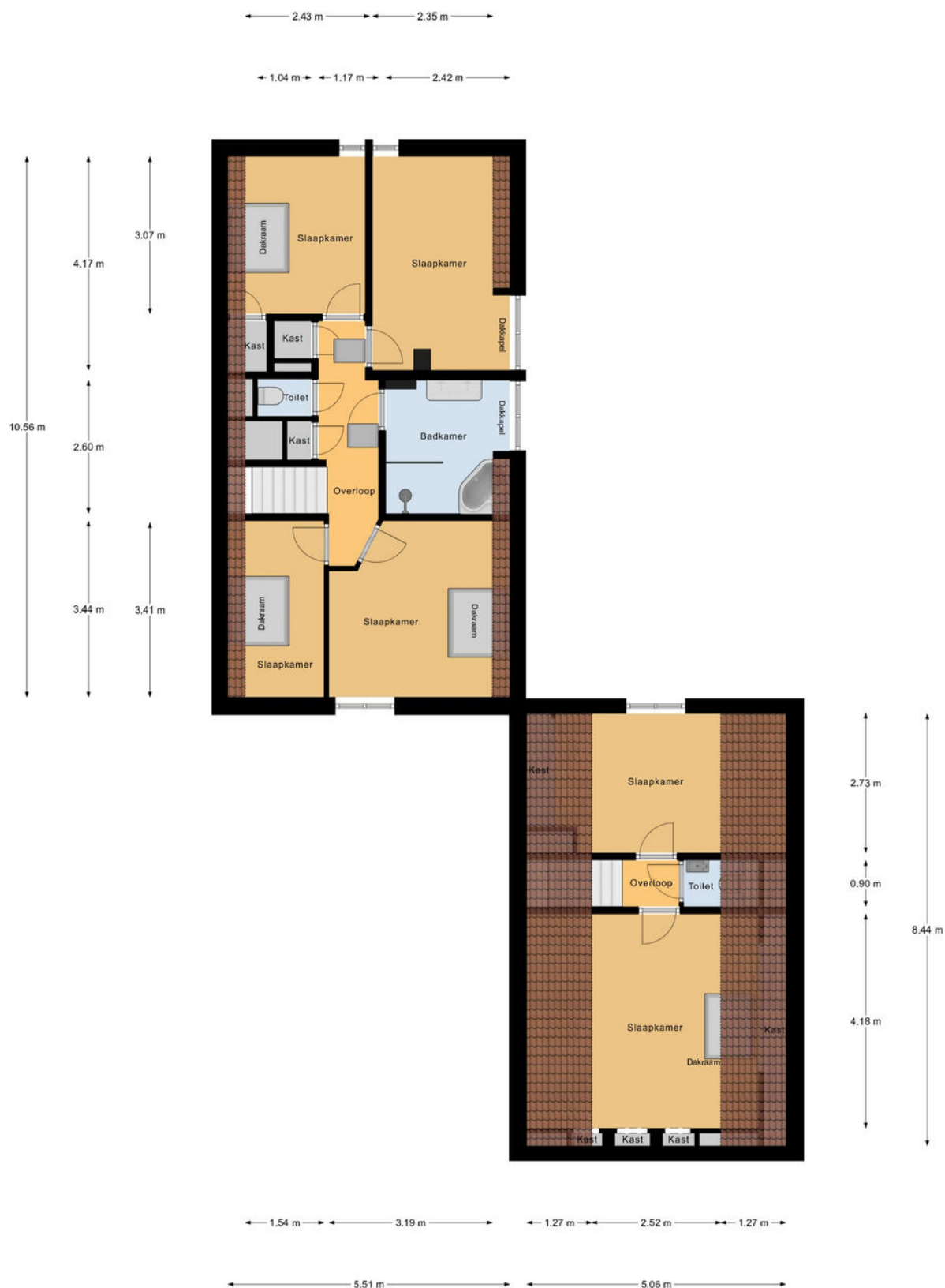


BEGANE GROND



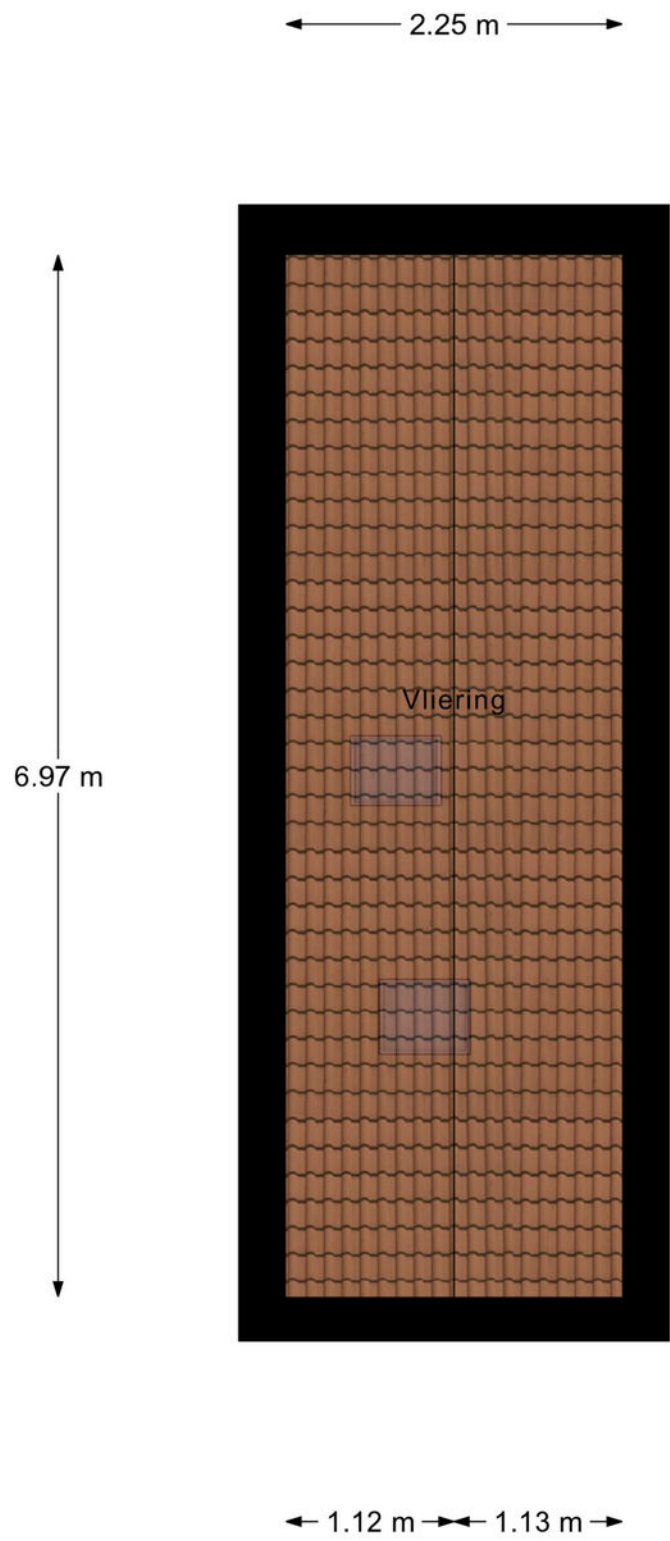
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

VLIERING

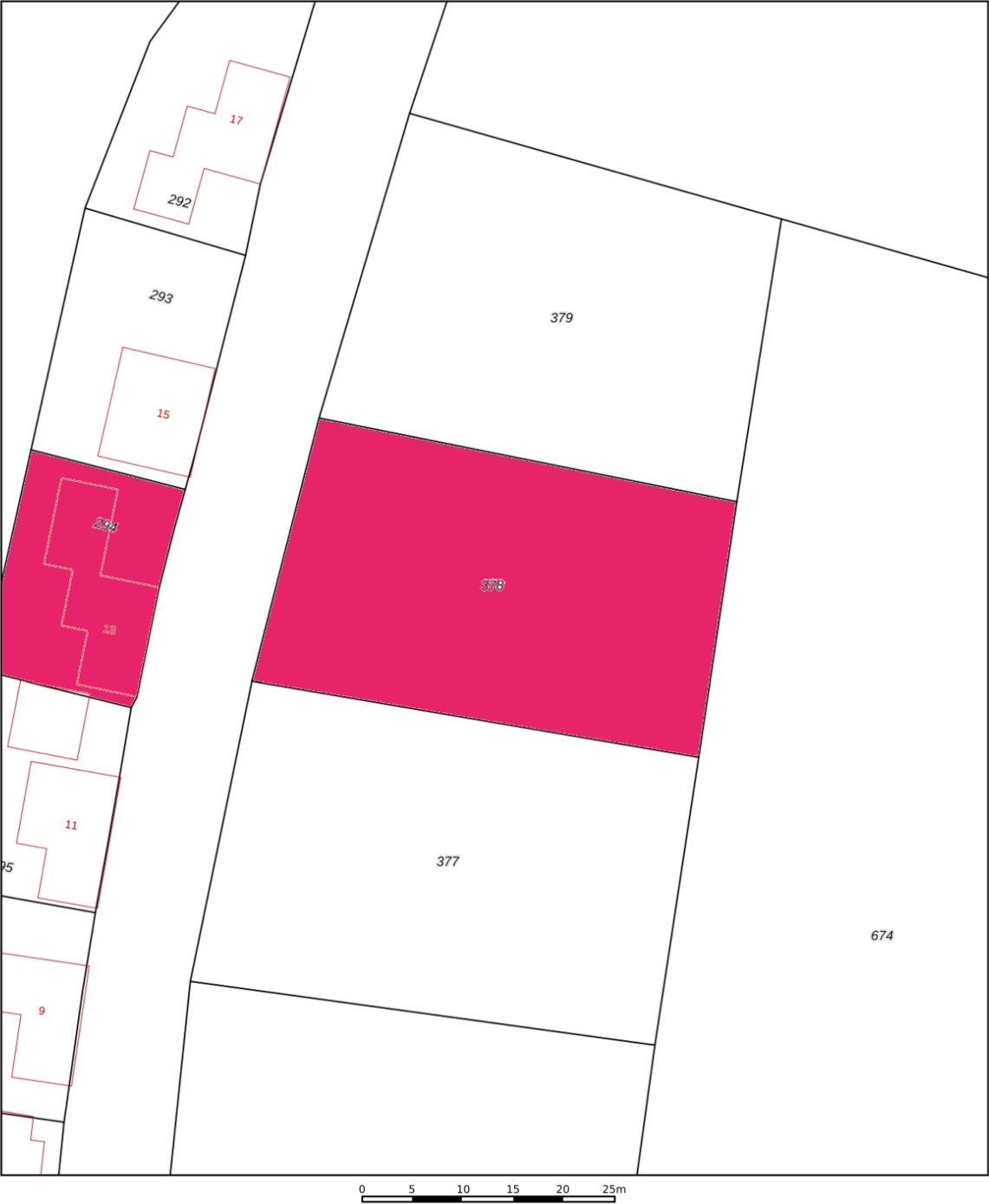


Vliering

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bruchem



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

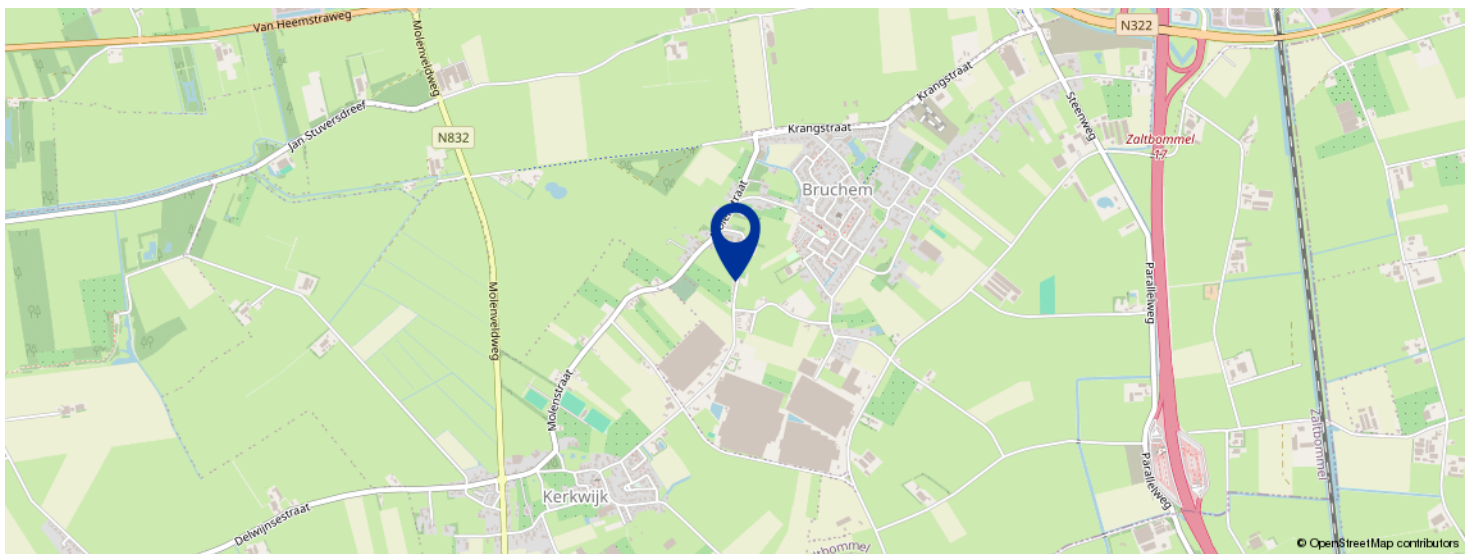
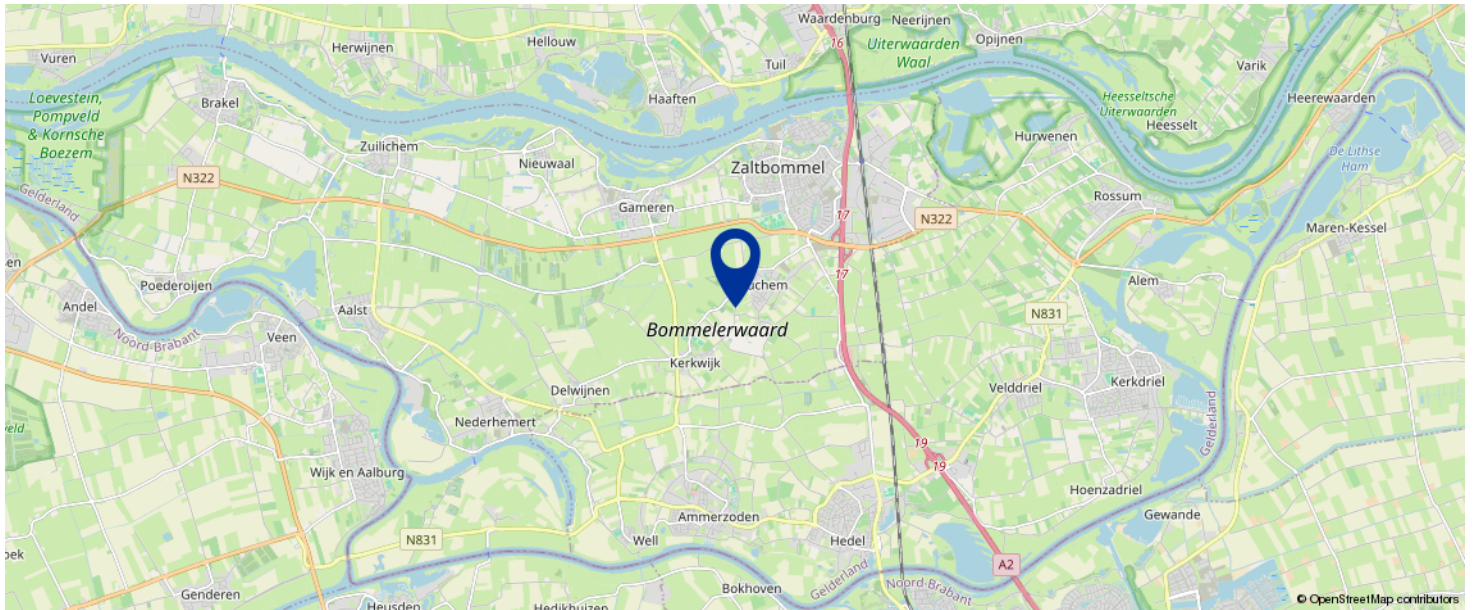
Kadastrale gemeente	Kerkwijk
Sectie	S
Perceel	378

kadaster

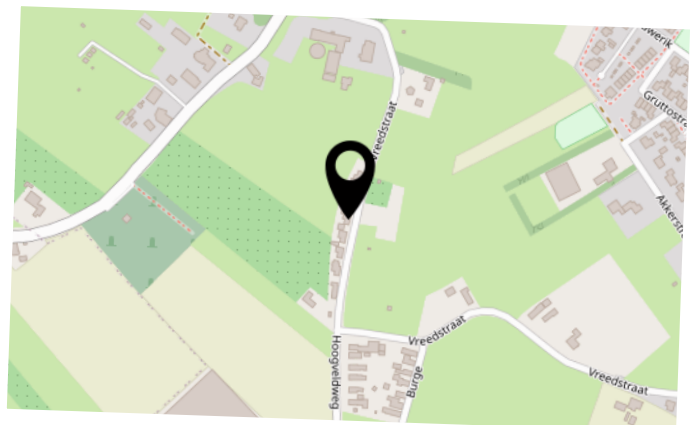
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?



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		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kitchenette in de garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolgordijnen keuken met vlinders erop (2 stuks)		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl	X		
Overig, te weten			
-	X		
- Beschermende plaat achter dartboard bij badkamer beneden	X		
- 4 witte Jamo boxen			X
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	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			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- Spiegel met blauwe rand badkamer boven	X		
- Plakspiegels in badkamer beneden, toilet aanbouw en op diverse deuren	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten (op grond of aan muur), stekken van enkele vaste planten, waterdrinkbakjes vogels (grond en muur)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Fietsenschuur (inclusief planken), veranda (inclusief plank), houthokken, vijver, beschoeiing	X		
Het hek rondom het weiland is destijds door ons geplaatst	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Weiland: Kippenhok, -ren, watertanks, buitenkeuken, berging, lage kas, picknicktafel, houtwal, composthoop	X		
- Houten speelboot, trampoline en kabelbaan/speeltoren, schommel, ringen, voetbaldoelen, badmintonpalen.	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