



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Kershof 19

Bruchem

Vraagprijs € 595.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
159 m²

INHOUD:
651 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
280 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL	A
BOUWJAAR	1990
WARM WATER	c.v.-combiketel (Intergas, 2023)

LIGGING:	aan rustige weg, in woonwijk
TUIN:	westen
VERWARMING:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Royale twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, inpandige berging, 6 (slaap)kamers en zonnige tuin op het westen

Welkom in deze verrassend ruime en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning, gelegen op een rustige hoeklocatie aan de Kershof en Kerkeland in het gemoedelijke Bruchem.

De woning, gebouwd in 1990, beschikt over een eigen oprit en is aan de zijkant uitgebouwd met een extra verdieping boven de inpandige berging. Hierdoor is extra leefruimte ontstaan, ideaal als werk-, studie- of logeerkamer.

De begane grond beschikt over een sfeervolle woonkamer aan de voorzijde en een open

keuken aan de achterzijde. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken en de inpandige berging (voormalige garage).

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer.

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping met een overloop en nog eens twee volwaardige slaapkamers.

Deze woning biedt opvallend veel ruimte en is aanzienlijk groter dan de buitenzijde doet vermoeden.

Kortom: een ideale gezinswoning met volop mogelijkheden!





De woning is gelegen op een rustige locatie in het dorp, in een ruim opgezette straat met veel groen.

De voortuin met eigen oprit is verzorgd aangelegd en vormt een mooi geheel met de naastgelegen woning.

Ook de achtertuin is keurig onderhouden en biedt een fijne combinatie van een terras direct

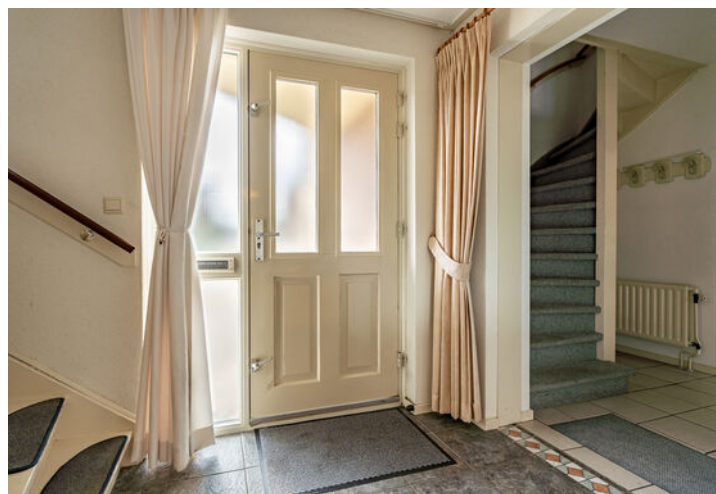
achter de woning, een gazon en diverse beplanting.

Het ruime overdekte terras maakt het mogelijk om tot in de late uurtjes in de zomermaanden van het buitenleven te genieten.

Aansluitend bevinden zich een praktische houten berging en een poort met toegang naar de zijkant van de woning aan het Kerkeland.



Via de entree komt u binnen in een ruime hal met toegang tot de inpandige berging en de trap naar de verdieping boven de berging. Onder deze trap bevindt zich een praktische trapkast voor extra bergruimte. Vanuit hier bereikt u de tweede hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping van de woning.





De sfeervolle woonkamer vormt het hart van het huis en is prettig ingedeeld met een gezellige zithoek aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de achterzijde.





De open keuken sluit hier naadloos op aan en is voorzien van een fraai keukenblok met diverse inbouwapparatuur.







Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met toegang tot zowel de tuin als de inpandige berging. De berging beschikt over een smeerpuit en een directe deur naar de achtertuin.





De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de comfortabele badkamer.

Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning, terwijl de derde slaapkamer en de badkamer aan de achterzijde zijn gelegen.





De badkamer is uitgevoerd met een wastafelmeubel, designradiator, toilet, inloopdouche en een aansluiting voor de wasmachine.





Via de hal op de begane grond bereikt u de eerste verdieping boven de berging.

Hier bevindt zich een royale ruimte met aan weerszijden grote dakramen, waardoor veel natuurlijk licht binnenvalt.

Aan de achterzijde geeft een deur toegang tot een klein balkon.



De ruimte is uitstekend geschikt als werk-, studie- of logeerkamer en beschikt bovendien over een grote schuifkastenwand en airconditioning, wat zorgt voor extra comfort en praktische opbergruimte.



Via een afsluitbare trapopgang bereikt u de zolderverdieping.

De voorzolder met gevelraam biedt plaats aan de c.v.-combi-ketel (Intergas, 2023).



Daarnaast bevinden zich hier nog twee fijne slaapkamers, beide voorzien van een groot dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten.





Achter de woning ligt een verzorgde tuin op het zonnige westen, voorzien van een vrijstaande terrasoverkapping, aangrenzende berging en een handige achterom.





Bruchem is een charmant en landelijk dorp in het hart van de Bommelerwaard, waar rust, ruimte en gemoedelijkheid samenkomen.

U woont hier in een prettige en rustige omgeving, met een hechte gemeenschap.

Voorzieningen, winkels en scholen vindt u in het nabijgelegen Zaltbommel, op korte afstand bereikbaar.



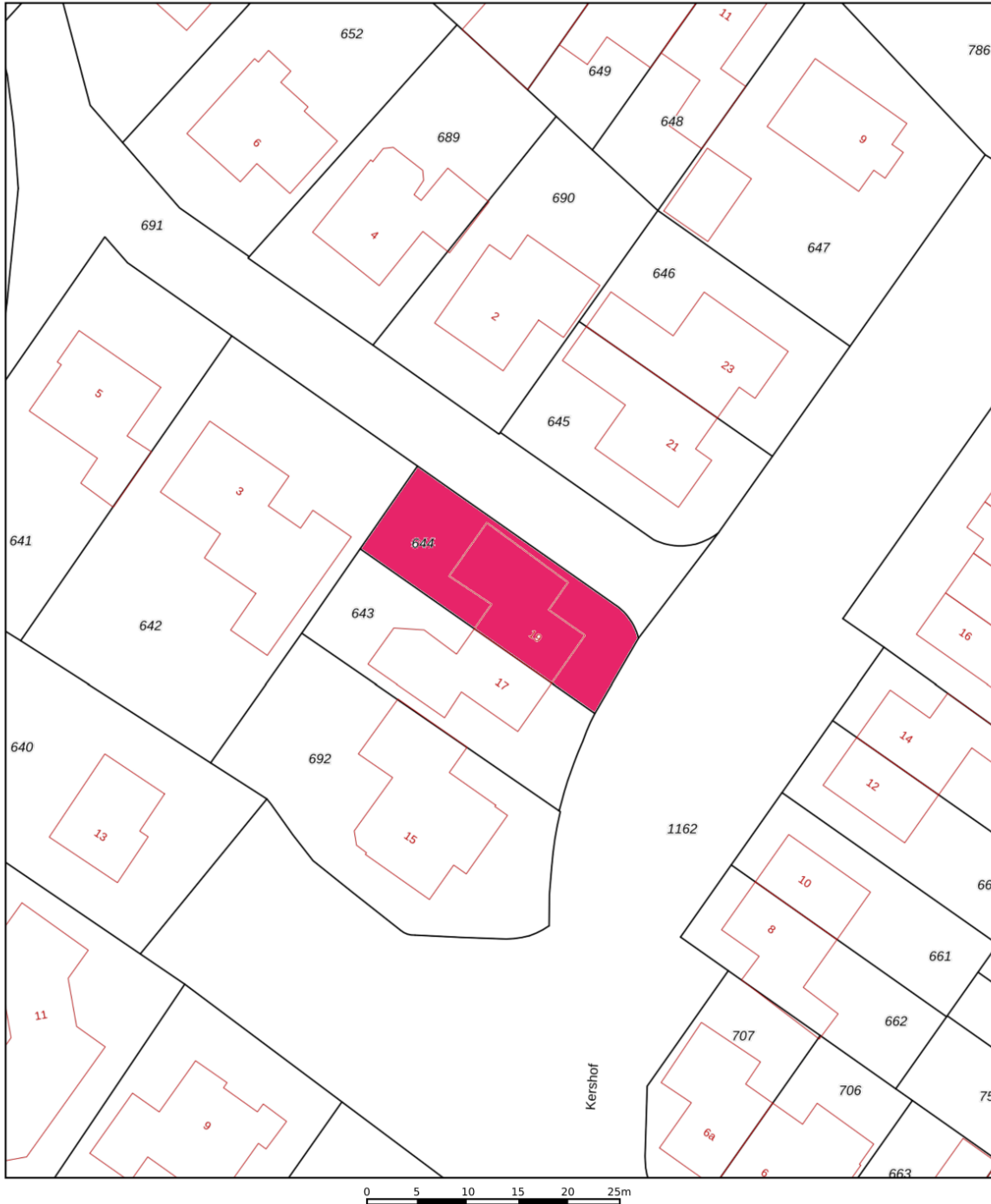
Dankzij de gunstige ligging en goede ontsluiting zijn steden als 's Hertogenbosch en Utrecht bovendien eenvoudig te bereiken.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Kershof 19 Bruchem



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Kerkwijk	
Voorlopige kadastrale grens		Sectie S	
Administratieve kadastrale grens		Perceel 644	
Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026
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.



BEGANE GROND



Begane Grond

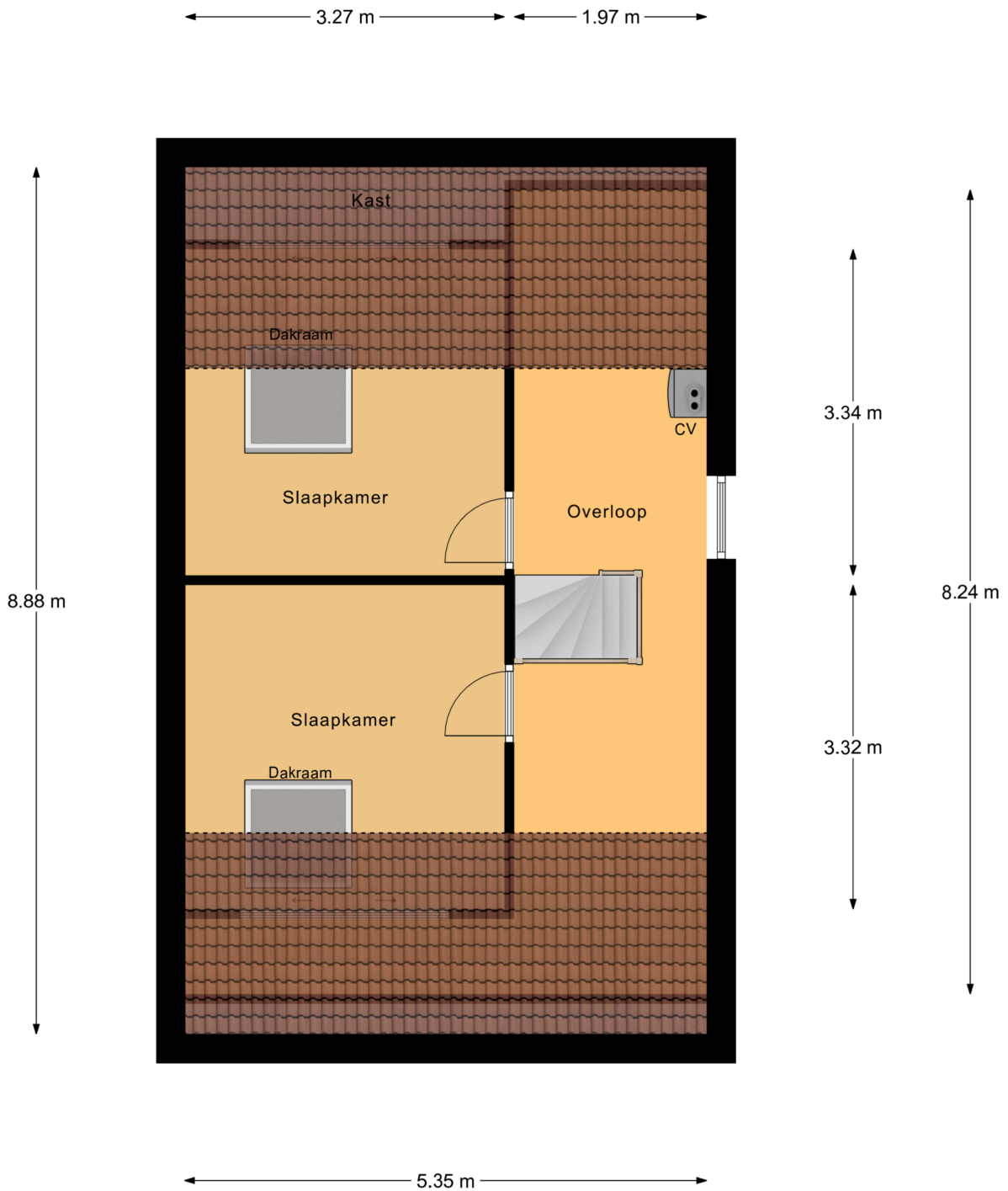


1E VERDIEPING



1e Verdieping

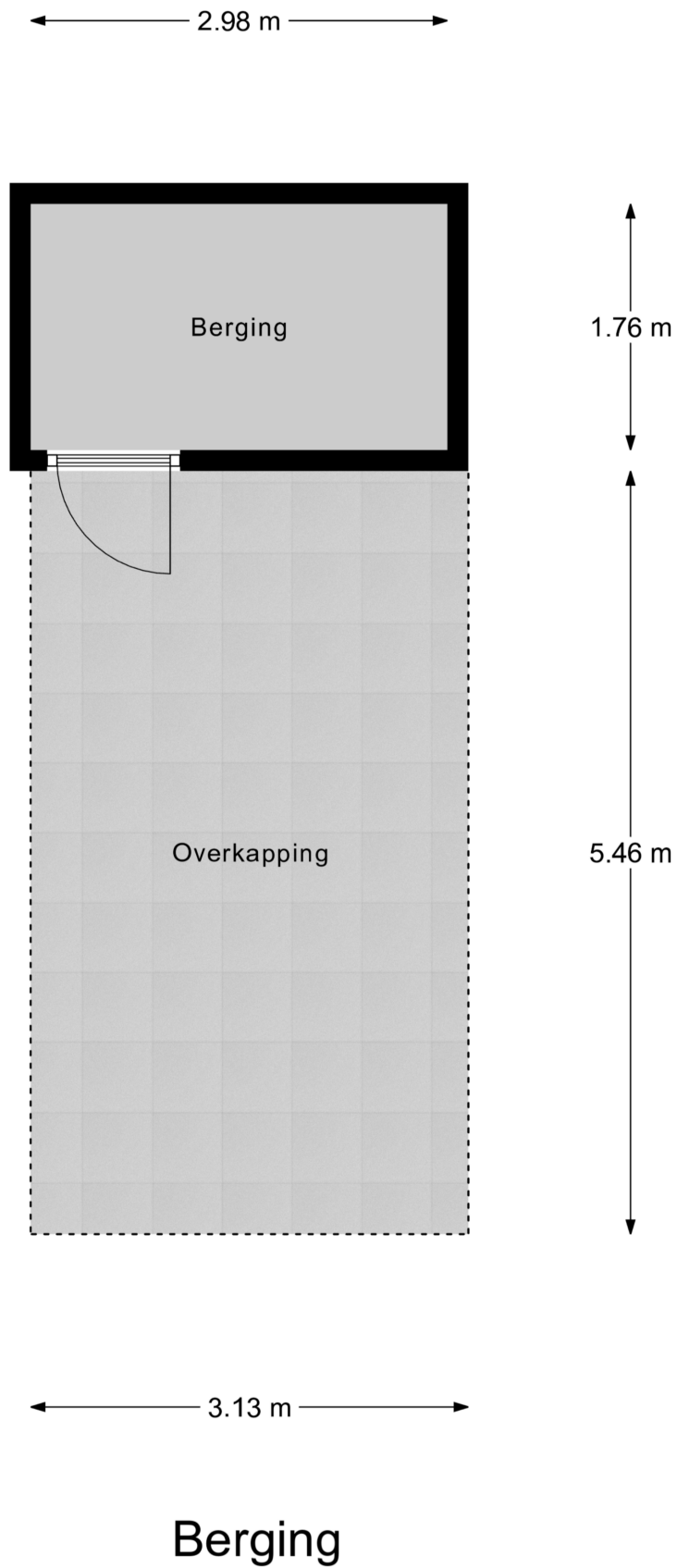
2E VERDIEPING



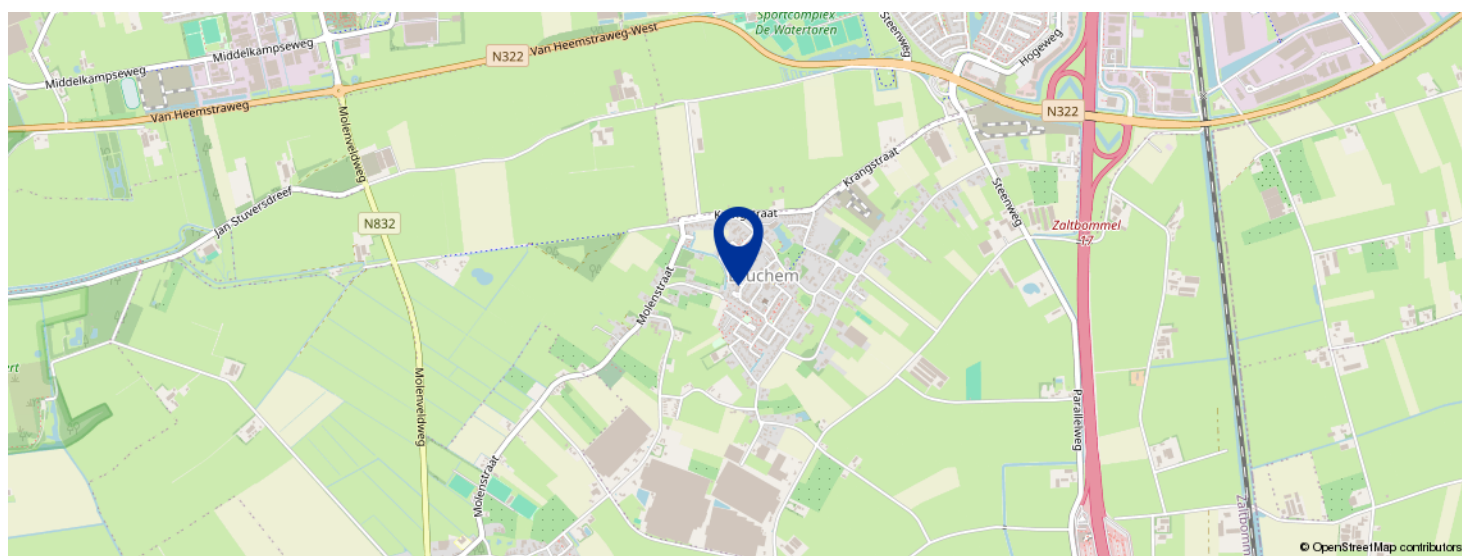
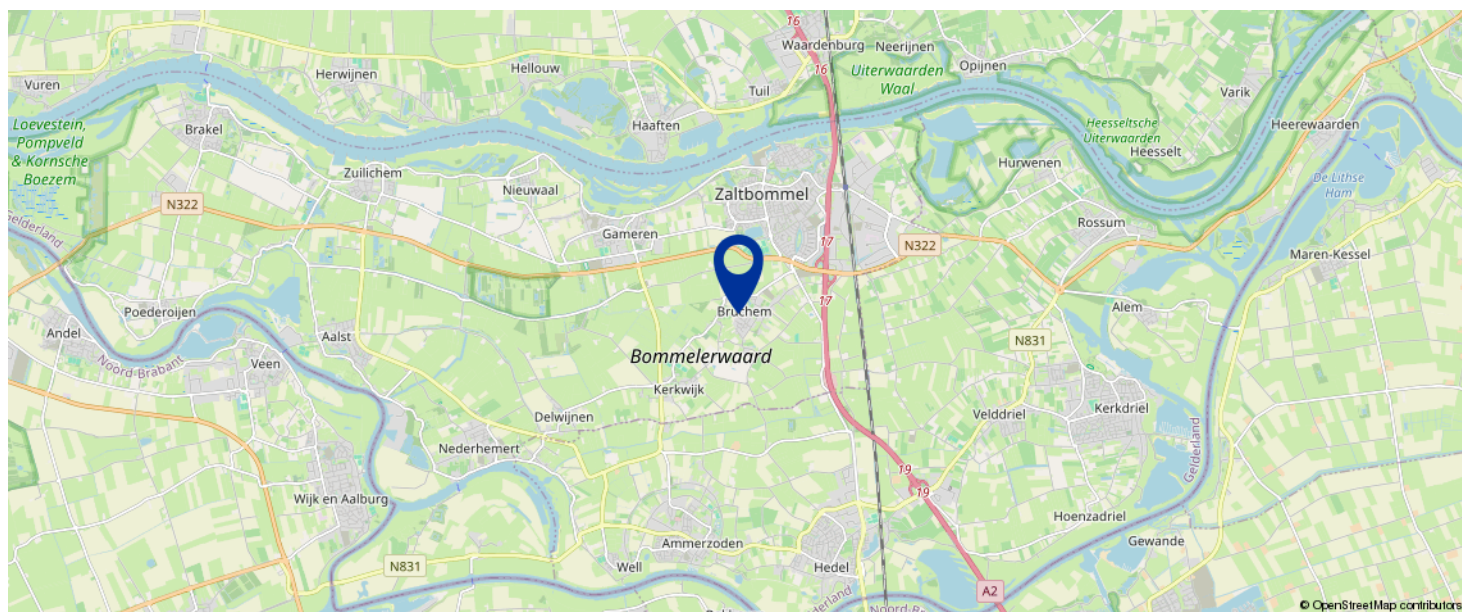
2e Verdieping



BERGING/OVERKAPPING



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 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

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 of 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.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- houten wandstelling en legplanken garage	X		
- 5 deurs bovenkastjes wit garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	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		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
zonwering voorzijde woning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regenton		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 erfdiensbaarheden, 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.

**Gamerschstraat 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 waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid 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



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Kershof 19, Bruchem



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





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