



OOMEN
makelaardij & taxaties

Dorpsstraat 4, Bruchem



Wonen in Bruchem - De Bommelerwaard

Bruchem is een charmant dorp in de Bommelerwaard. De Bommelerwaard is een unieke regio waar rust, natuur en levendigheid samenkomen. Omringd door de rivieren de Waal en de Maas, biedt dit gebied een prachtige groene omgeving met uitgestrekte uiterwaarden, schilderachtige dorpjes en sfeervolle stadjes. Hier woon je met de charme van het landelijk leven, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. De regio is goed bereikbaar: met directe verbindingen naar de A2 en A15 sta je zo in steden als Den Bosch, Utrecht of Nijmegen.

Bruchem telt circa 1.800 inwoners en beschikt over enkele basisvoorzieningen zoals een basisschool en een kinderdagverblijf. Voor uitgebreide voorzieningen ligt het historische Zaltbommel op slechts 4 kilometer afstand.

Zaltbommel biedt het gemak van een complete stad in een gemoedelijke, dorpse sfeer. De stad beschikt over diverse supermarkten, winkels, horecagelegenheden, diverse scholen en sportfaciliteiten. Daarnaast heeft Zaltbommel een eigen treinstation, waardoor je met het openbaar vervoer snel op je bestemming bent.

Algemeen

Bouwjaar	1955
Bouwjaar schuur/veranda	2021
Inhoud	595 m³
Woonoppervlakte	161 m²
Externe bergruimte	89 m²
Perceeloppervlakte	ca. 2280 m²
Kadastraal	Kerkwijk
Sectie	B
Nummer	742
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Levensloopbestendige indeling met alle woonfuncties op de begane grond
- Perceel van maar liefst 2.280 m² met volop privacy
- Ruime schuur met veranda met glazenschuifwanden en houtkachel
- Duurzaam en comfortabel wonen met behoud van sfeer

Woning

Welkom bij deze uitstekend onderhouden bungalow die met zorg, liefde en aandacht is uitgebouwd, verduurzaamd én gemoderniseerd. Een woning die het karakter van het oorspronkelijke bouwjaar naadloos combineert met het comfort en de luxe van nu.

Dankzij de volledig gelijkvloerse indeling is de woning bovendien levensloopbestendig – klaar voor iedere levensfase.







De woning

Een charmante eerste indruk

Via de royale oprit langs het groene grasveld word je welkom geheten door een stijlvolle bungalow die direct in het oog springt. Naast de woning bevindt zich een moderne schuur met veranda, perfect passend bij de landelijke uitstraling. Op het erf is ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Riante leefruimte met sfeer en licht

Binnen word je verrast door een overvloed aan licht en ruimte. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich het leefgedeelte, met een ruime zithoek. Vanuit de gezellige erker heb je een mooi uitzicht op de diepe voortuin. Het deels verhoogde akoestische plafond met een speels geperforeerd motief draagt bij aan de lichte en luxe uitstraling van de ruimte.

Aansluitend vind je een royale plek voor de eethoek, met een hoog plafond en een grote raampartij boven de tafel, waardoor het daglicht prachtig binnenvalt. De moderne, strak vormgegeven keuken beschikt over veel werkruimte en is voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, waaronder een kokendwaterkraan.

Functioneel en comfortabel

Via de keuken bereik je de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, een achterdeur naar het terras, het tweede toilet met wastafelmeubel én toegang tot de praktische kelder: ideaal voor extra voorraad of als koele bergruimte.











De Woning

Ruime zolder vol mogelijkheden

Boven de woonkamer en keuken bevindt zich een ruime zolder, die momenteel bereikbaar is via een vlizotrap. Deze ruimte biedt volop extra bergruimte, maar is dankzij de hoogte en het volume ook verrassend geschikt om verder te benutten.

Met een vaste trap en eventueel dakkapellen is deze zolder, met een relatief kleine investering, eenvoudig om te vormen tot één of twee volwaardige slaapkamers of een multifunctionele ruimte.

Slaapvleugel met stijl en rust

Aan de linkerzijde van de woning bevinden zich de slaapvertrekken. Hier zijn drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet, afgewerkt in neutrale tinten.

De hoofdslaapkamer is een stijlvolle en comfortabele ruimte, met een elegant gebogen plafond, openslaande deuren naar buiten, een dakraam en een groot zijraam voor optimale lichtinval. Achter de schuifdeuren met melkglas vind je veel bergruimte, en de vaste airco zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

De tweede slaapkamer – nu in gebruik als logeerkamer – is licht en ruim en biedt gemakkelijk plaats aan een tweepersoonsbed en een kledingkast. De derde kamer wordt gebruikt als werkkamer.

Luxe badkamer

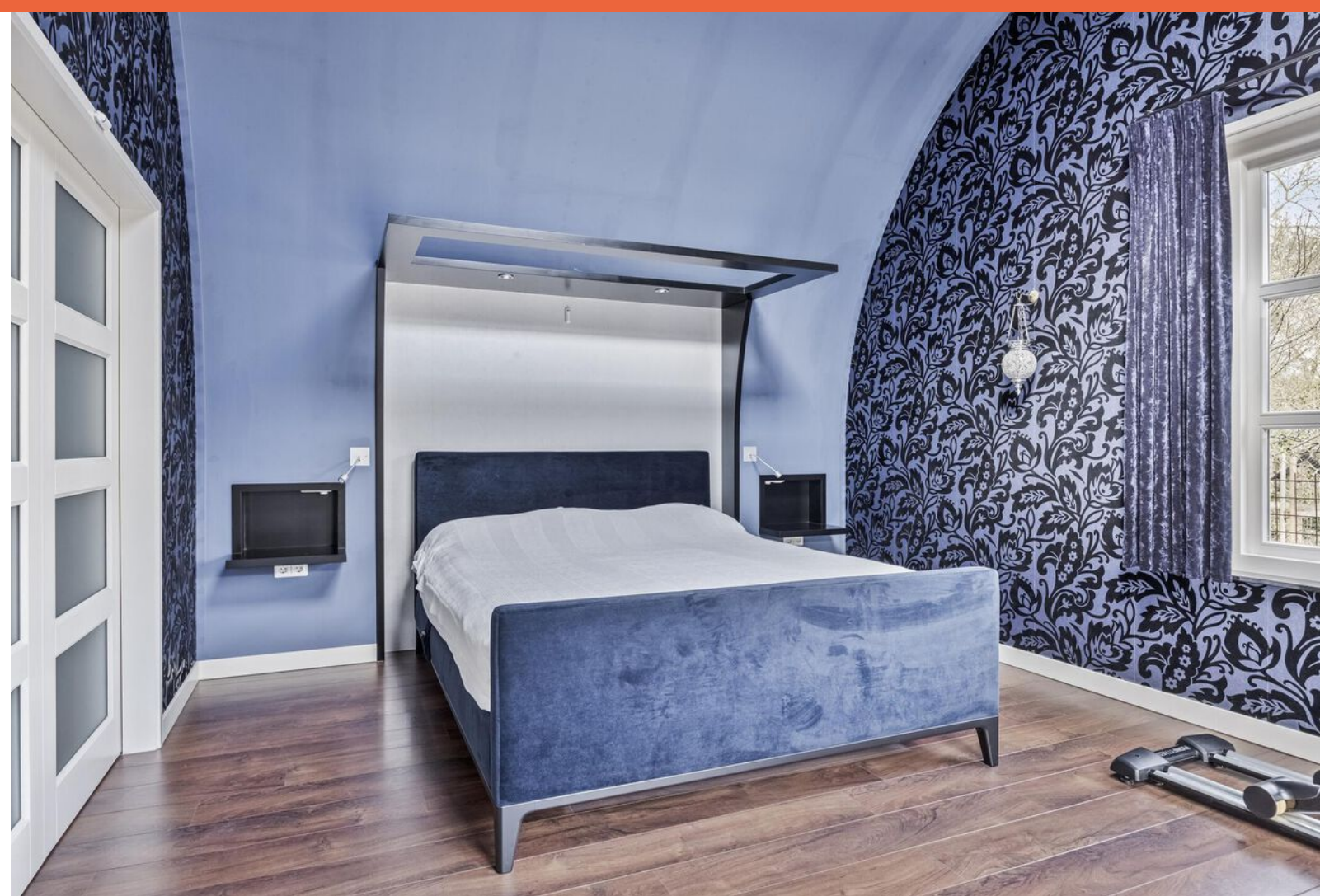
De badkamer is modern en compleet uitgerust met een dubbele wastafel, een royale inloofdouche en een verdiept ligbad, sfeervol geplaatst en bereikbaar via een klein trappetje. Dankzij het grote dakraam is dit een plek waar je volledig tot rust komt.

Optimaal leefcomfort en slimme zonwering

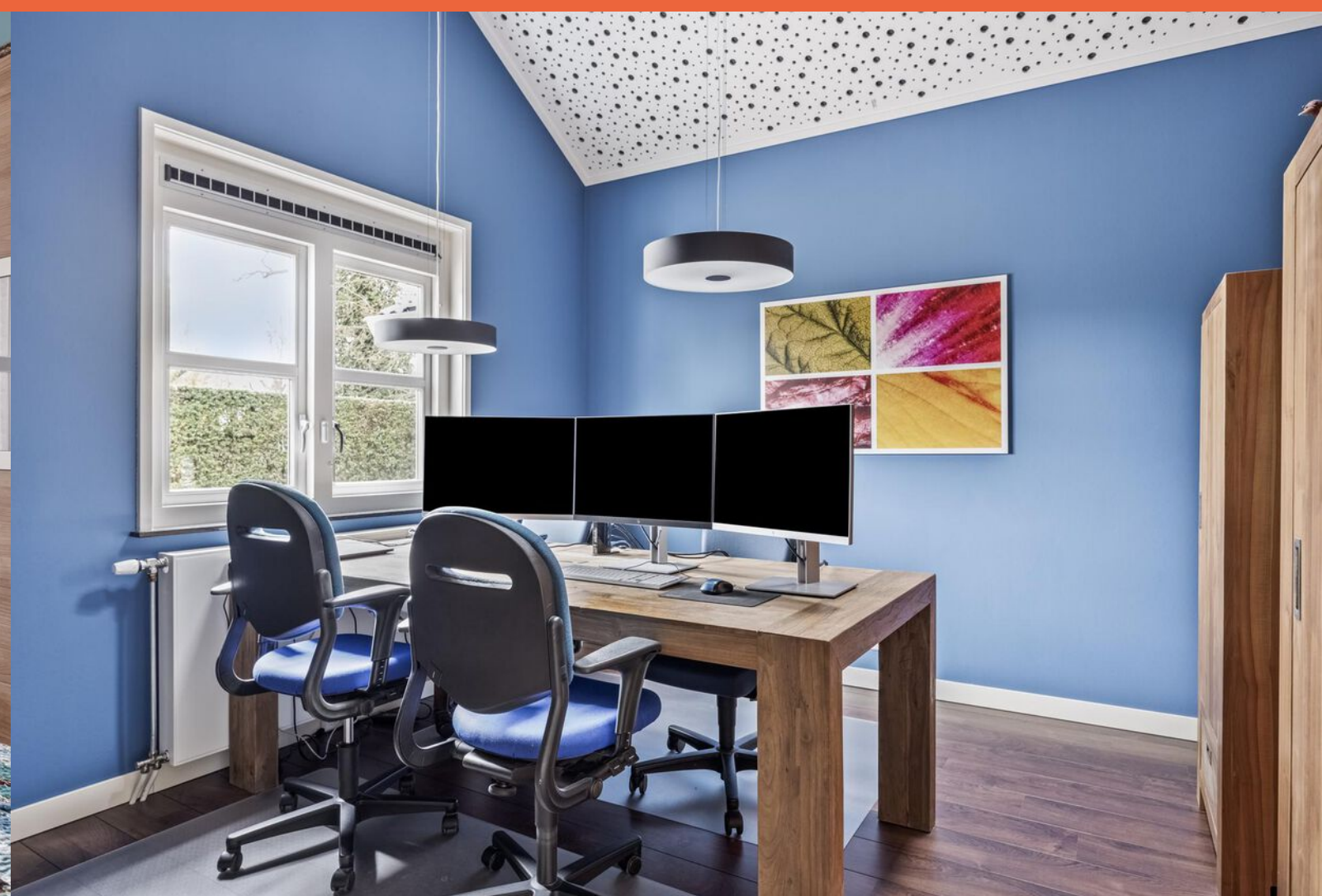
De woning is uitgerust met diverse voorzieningen die bijdragen aan comfort, veiligheid en energie-efficiëntie. Aan de linkerzijde zijn alle ramen voorzien van ingebouwde elektrische rolluiken – ideaal voor het reguleren van lichtinval en het behouden van een aangenaam binnenklimaat. Aan de rechterzijde zijn de raamkozijnen uitgerust met elektrisch bedienbare screens, waarmee je eenvoudig de zon buiten houdt zonder het zicht naar buiten volledig te verliezen.

Daarnaast zijn de dakramen in de werkkamer, slaapkamer en woonkamer uitgevoerd als elektrische Velux-dakramen, elk voorzien van geïntegreerde rolluiken. Dit zorgt niet alleen voor extra gemak, maar ook voor optimale controle over het daglicht.

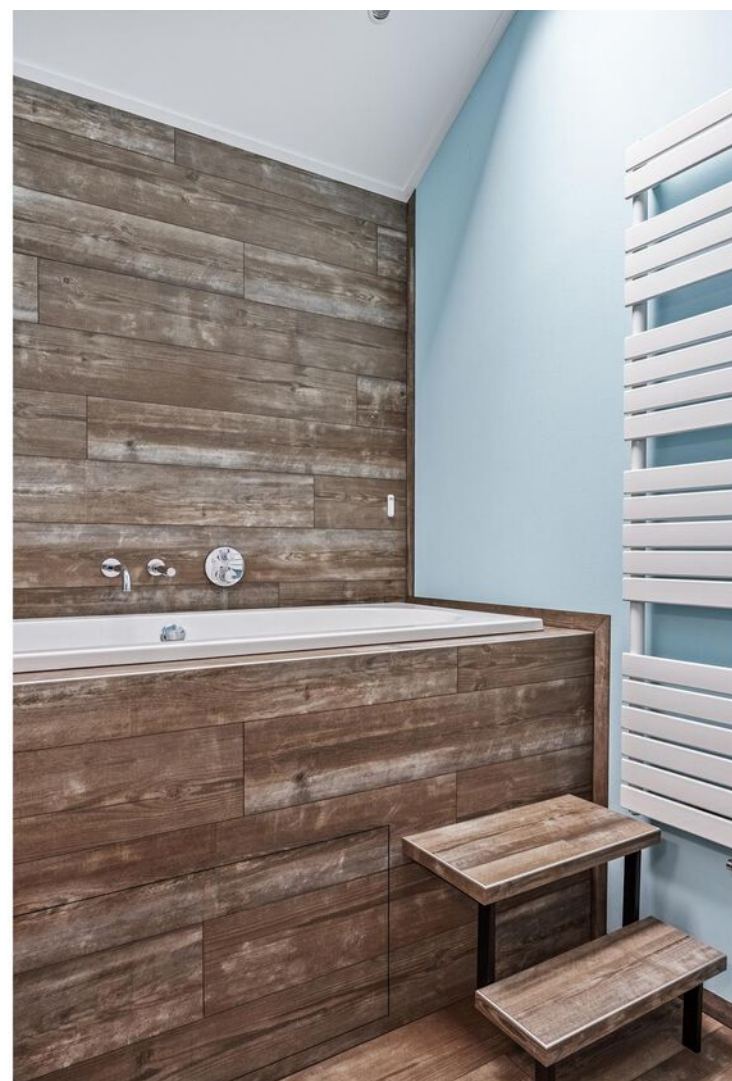












De Buitenruimte

Tuinliefhebbers opgelet

De prachtig aangelegde achtertuin is een oase van rust, met een siervijver, borders, verhoogde bakken en een terras grenzend aan de woning. De volwassen beplanting en groene hagen zorgen voor volop privacy, terwijl de inrichting uitnodigt tot tuinieren of ontspannen genieten van alles wat groeit en bloeit. De ruime voortuin geeft je een heerlijk landelijk gevoel als je aankomt bij de woning. Deze is voorzien van diverse hagen zoals een beukenhaag, vuurdoorn en veldesdoorn.

Goed om te weten: het aangrenzende gebouw met de bruine gevelstenen, zichtbaar op enkele foto's, is géén woonhuis. Deze ruimte wordt uitsluitend gebruikt als opslag en is niet bewoond – wat bijdraagt aan de rust en privacy in de tuin.

Schuur met veranda – een plek voor elk seizoen

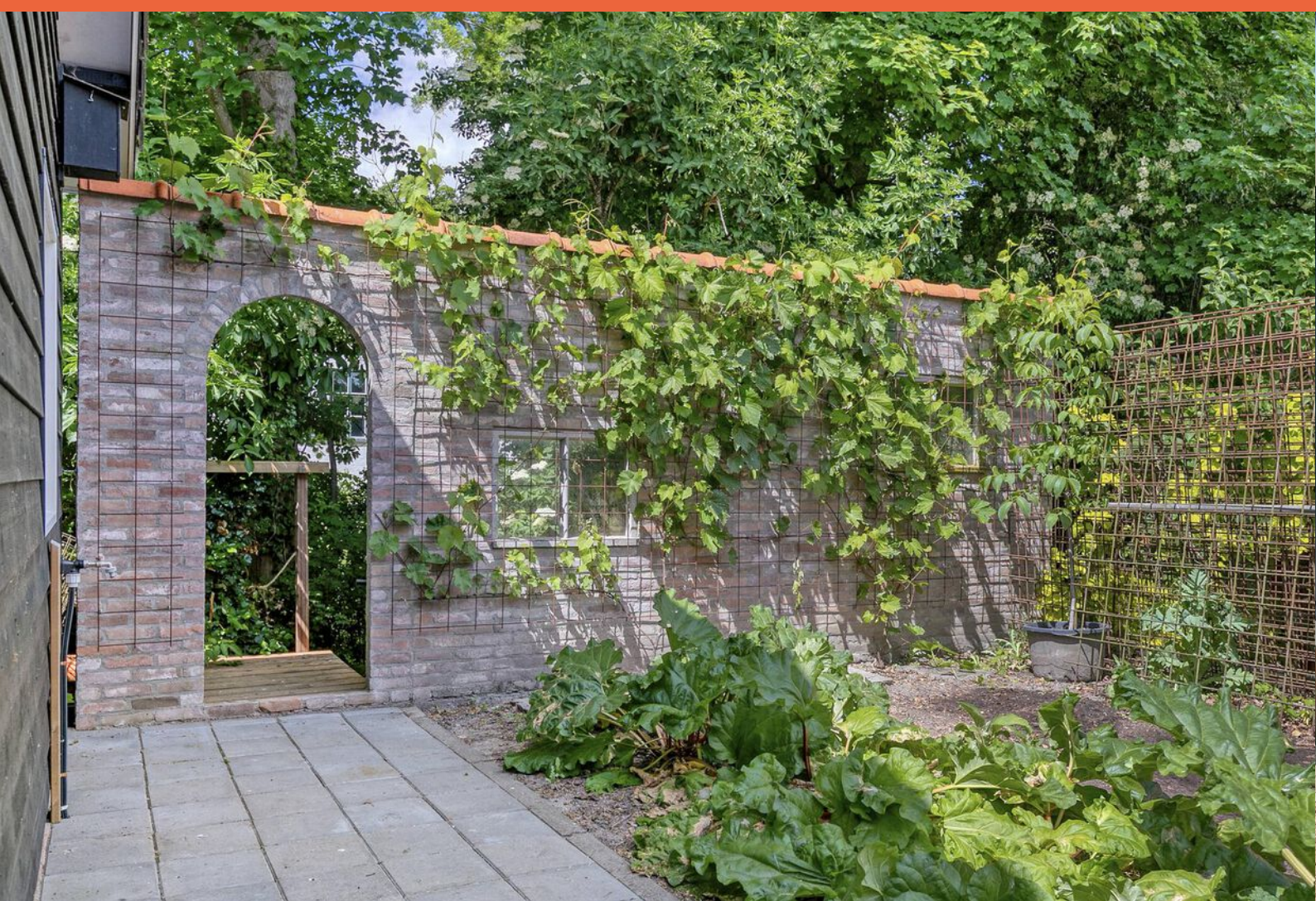
Blikvanger op het perceel is de royale schuur met veranda (gebouwd in 2021). De veranda is afsluitbaar met glazen schuifwanden en biedt een comfortabele buitenruimte, het hele jaar door. Ideaal om te ontspannen, te borrelen of gasten te ontvangen. De schuur zelf is netjes afgewerkt en beschikt over veel opbergruimte, een werkplek en een praktische bergzolder.











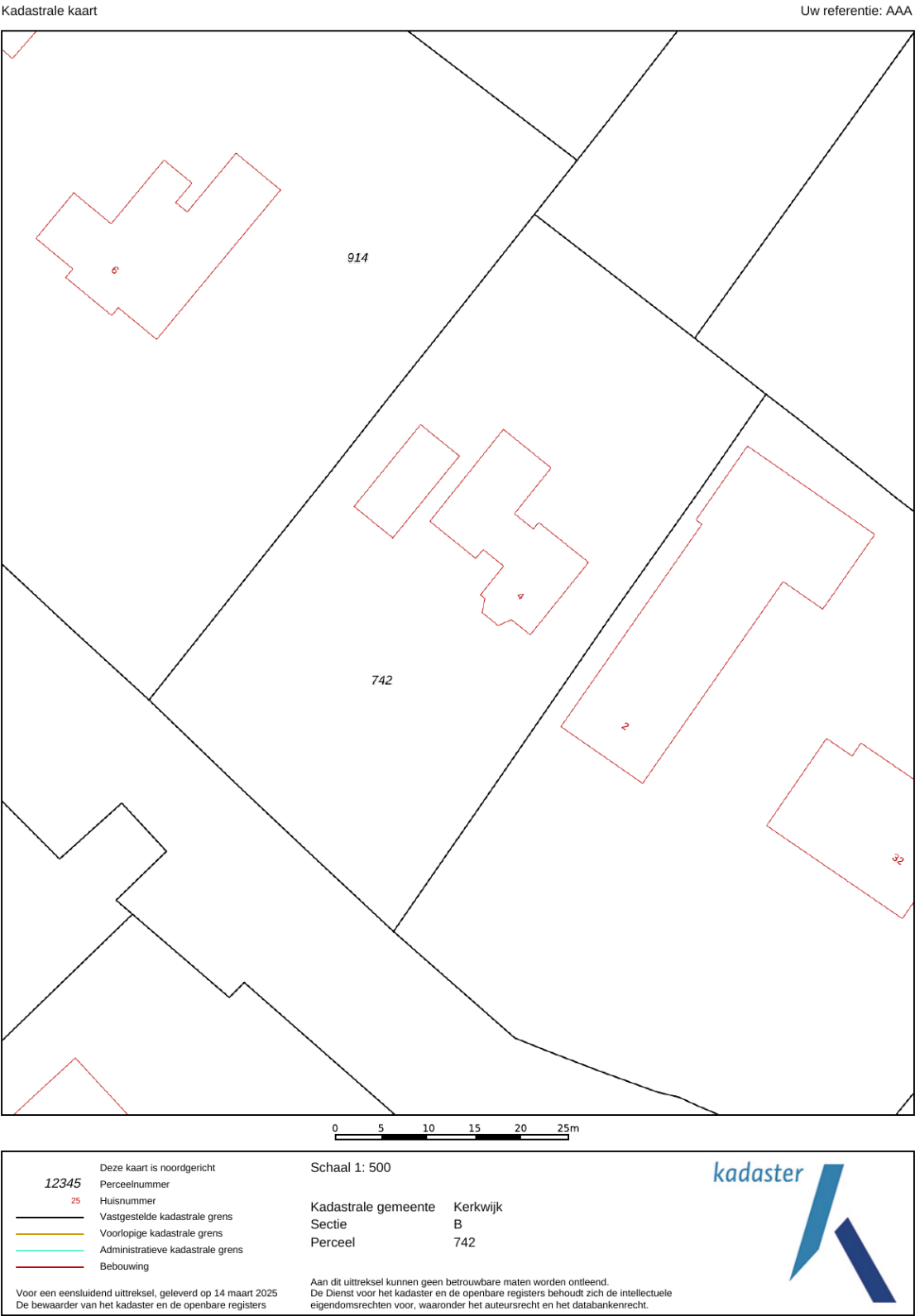




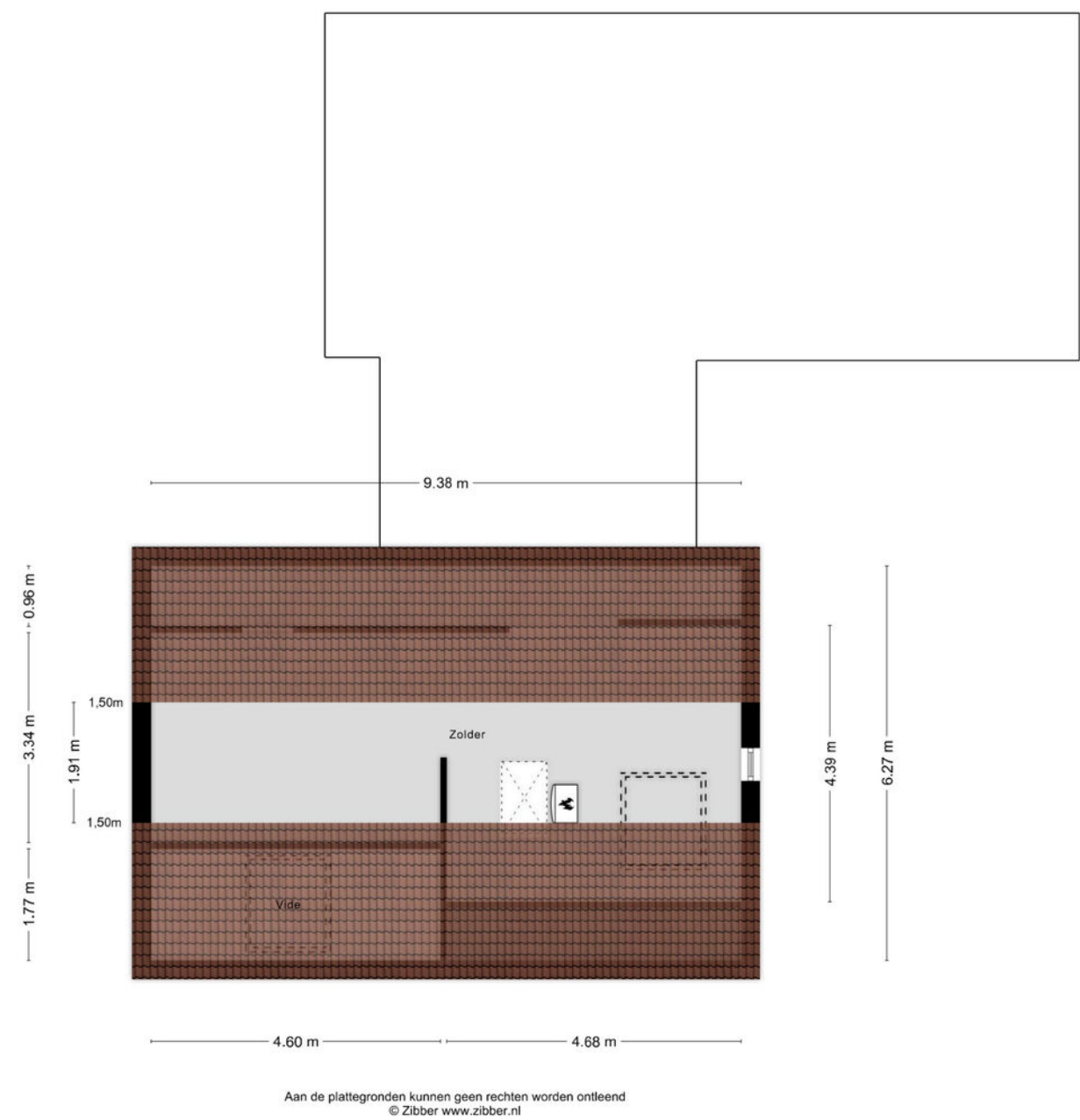




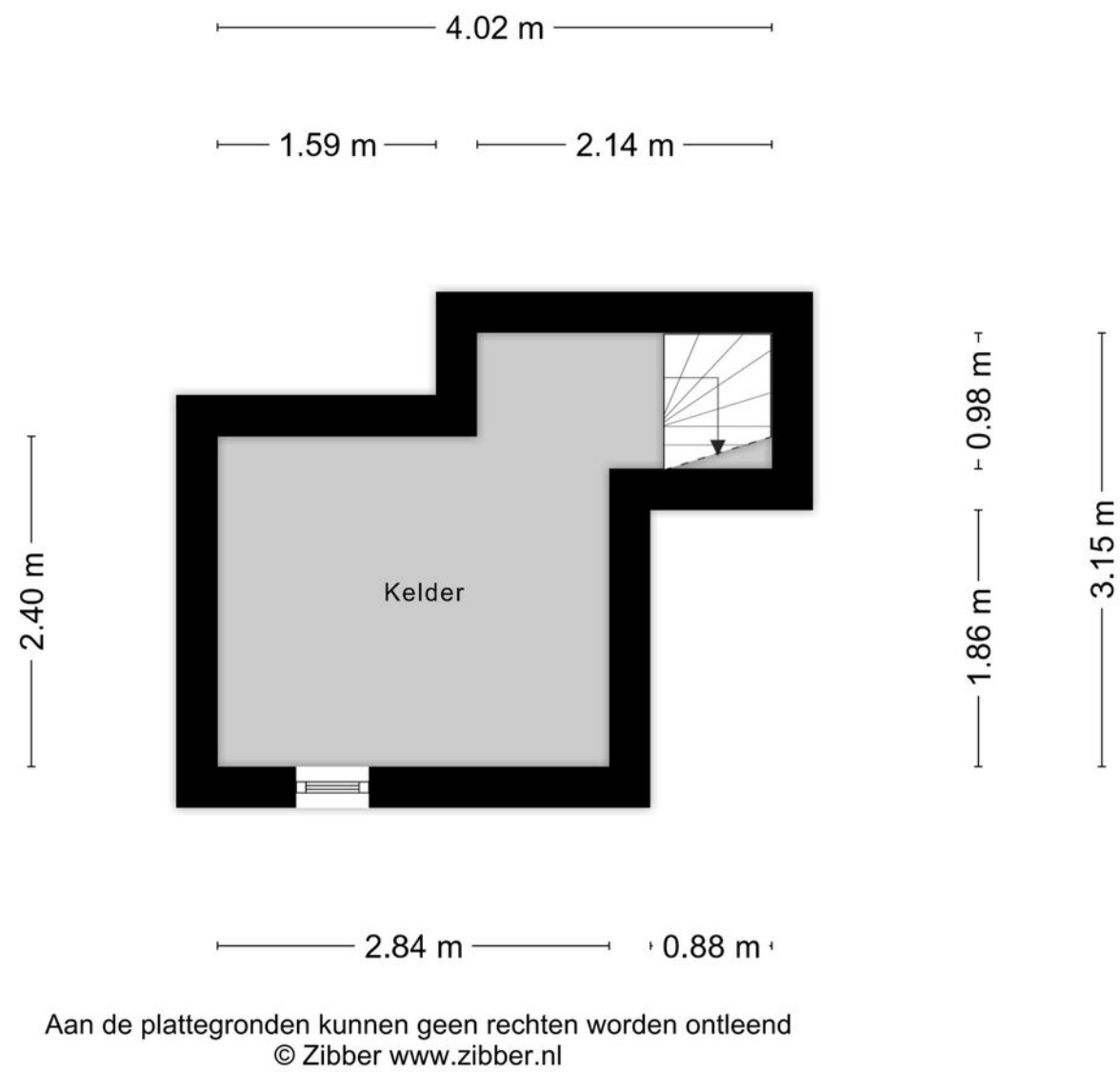




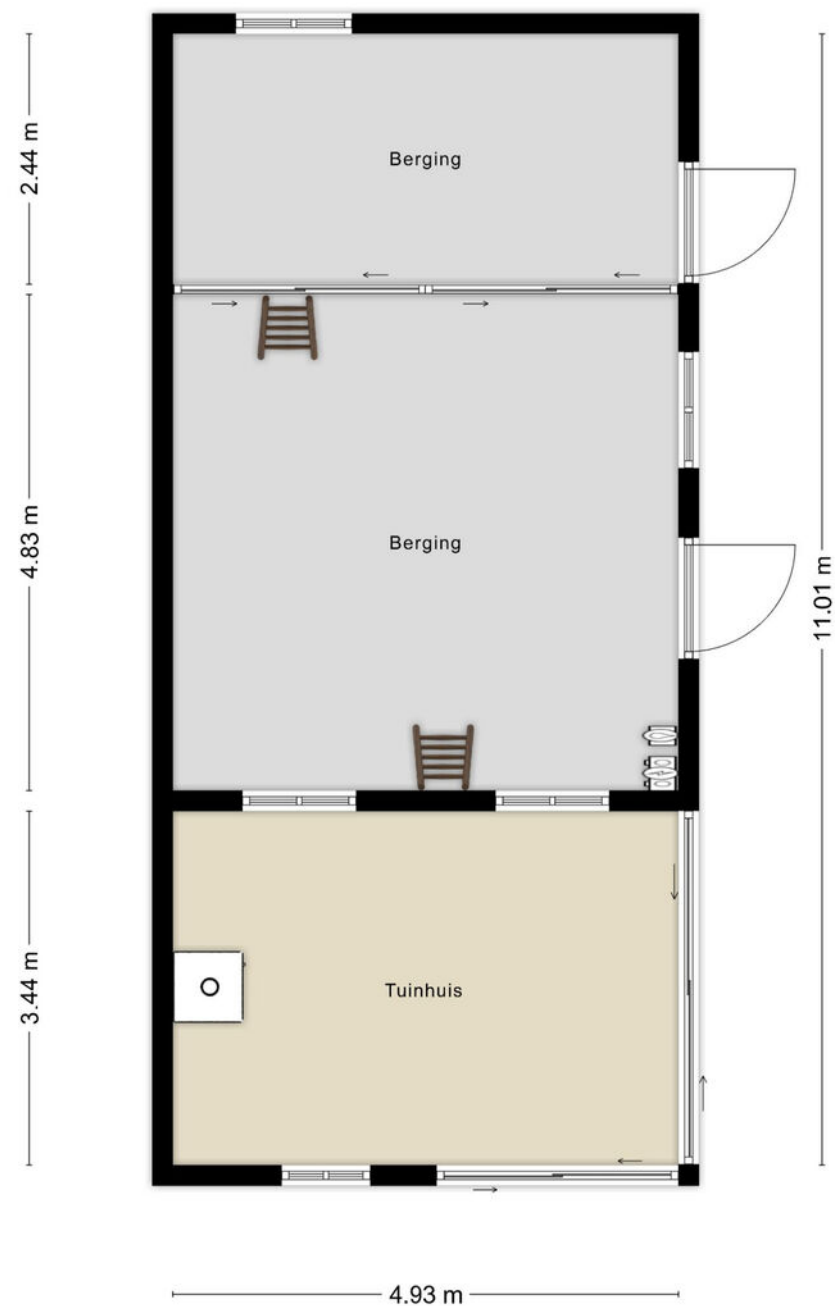
Plattegrond



Plattegrond

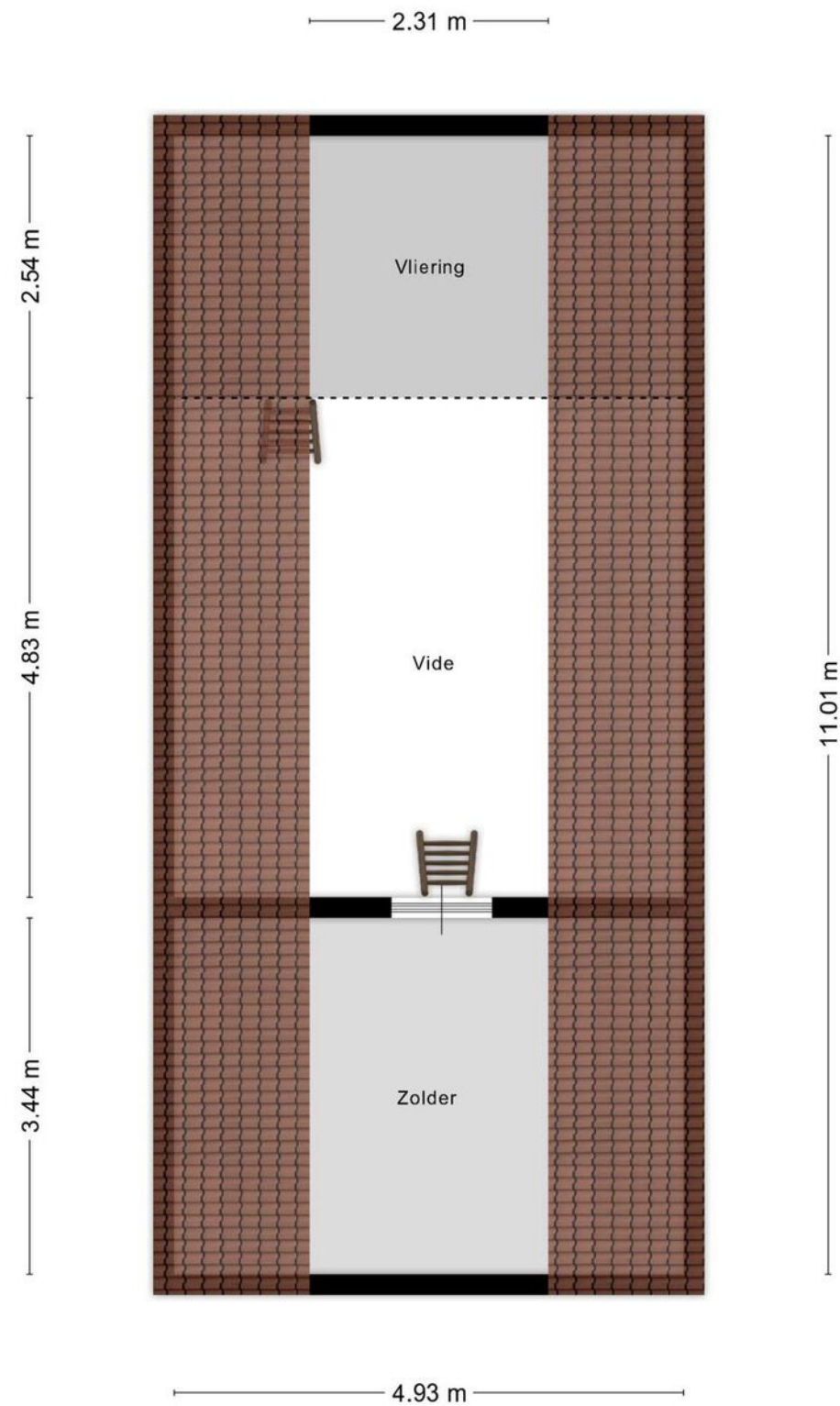


Plattegrond



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

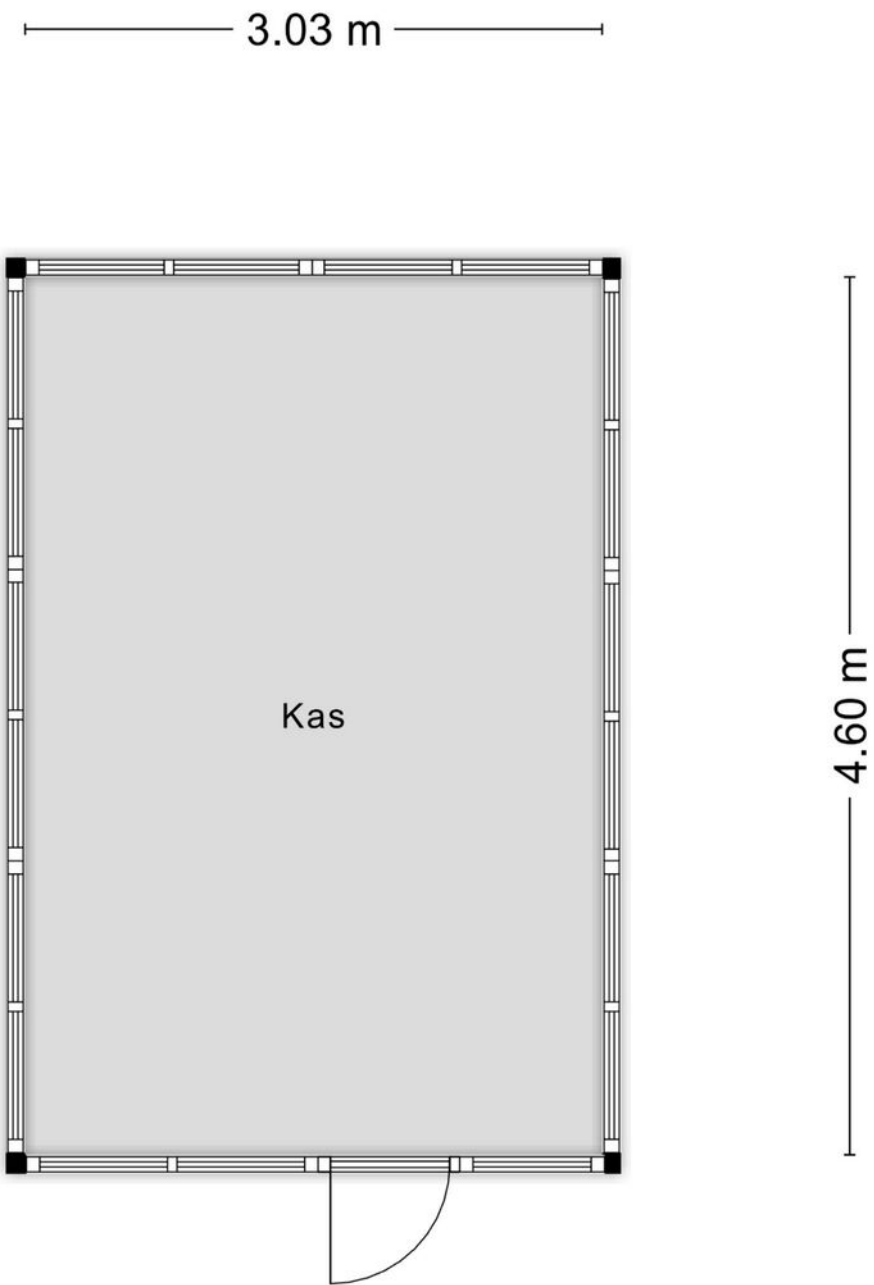
Plattegrond



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

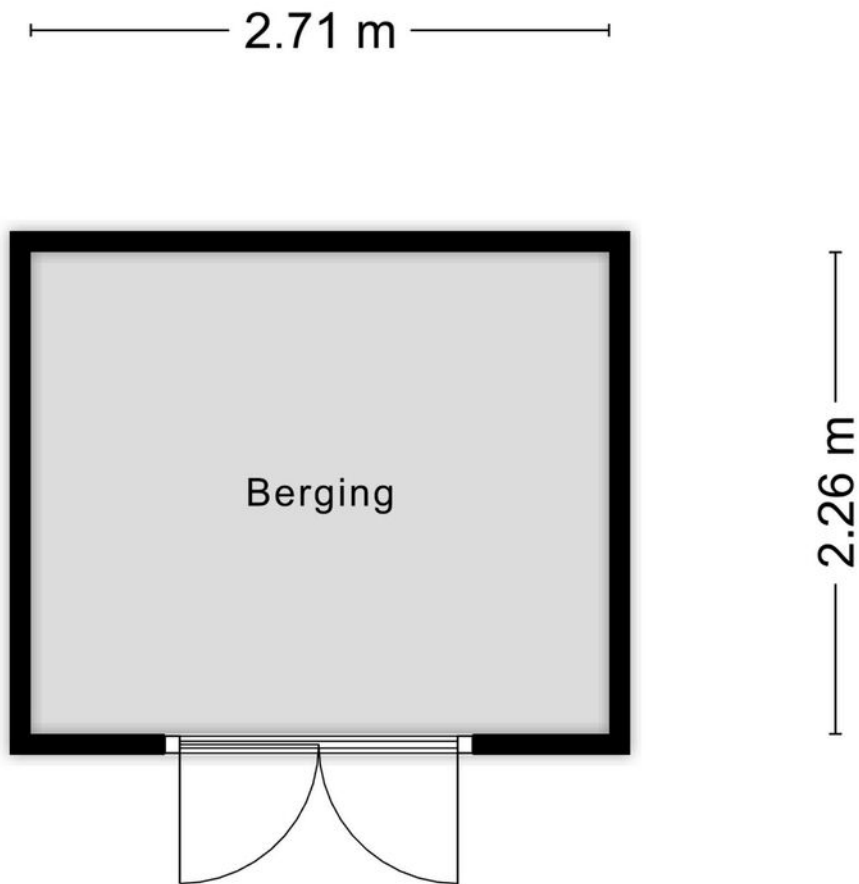


Plattegrond



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

Plattegrond



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



Oomen Makelaardij

WAT VERDER BELANGRIJK IS VOOR EEN AANKOOP EN VERKOOP:

Brochure

Bij de samenstelling van deze brochure is de meeste zorgvuldigheid betracht, doch voor eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

De door ons verstrekte brochure dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.

De aangegeven afmetingen op de plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, deze brochure wordt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan meerdere personen aangeboden.

Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Doet u een bod dan bespreken wij dat met de verkopers en laten u daarna weten of zij met u in onderhandeling willen gaan.

Bieding

Een bieding is een bedrag dat door een kandidaat koper wordt geboden met de daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, de roerende zaken en de datum van de overdracht.

Op het moment dat er meerdere biedingen door de verkopende makelaar worden ontvangen, dan kan er door de makelaar in overleg met verkoper gekozen worden om alle partijen in de gelegenheid te stellen een uiterst bod uit te laten brengen.

Reactie

Zowel de verkoper(s) als de makelaar waardeert het zeer als u binnen enkele dagen uw reactie geeft over de woning die u bezichtigd heeft, ook wanneer u geen verdere interesse meer hebt.

Onderzoek plicht

Een verkoper van een woning heeft een meldingsplicht maar een eventuele koper is wettelijk verplicht om zelf ook onderzoek te doen. Een NVM makelaar kan u van dienst zijn bij een aankoop, deze weet van alle zaken die voor u van belang kunnen zijn. Naast de kennis van de koper en van zijn makelaar kunt u ook een bouwkundige keuring laten verrichten om een goede indruk van de bouwkundige staat van de woning te krijgen.

Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning zijn de eisen van de bouwkwaliteit uit de tijd dat de woning gebouwd is, deze eisen lagen destijds op een lager niveau dan de huidige bouwnormen. Denk onder andere aan vloeren, leidingen, het toepassen van isolerende materialen en de standaard bouwmaterialen.

Kosten koper

Een koper dient er rekening mee te houden dat er naast de koopsom ook kosten voor de overdracht gemaakt moeten worden.

Voorbeelden hiervan zijn:

Overdrachtsbelasting, informeer eerst bij uw makelaar voor het actuele tarief.

Kosten notaris voor de akte van levering, hypotheekakte en kadastrale kosten.

Kosten voor het opmaken van een taxatierapport voor de hypotheek.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is *geen* koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben *ondertekend*. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

Het tekenen van de koopakte zal plaatsvinden ten kantore van de verkopende Makelaar of bij de verkopers.

Kopers zijn vrij om een Notaris naar eigen keuze te zoeken om de overdracht plaats te laten vinden.

Bedenktijd

Wettelijk is vastgelegd dat de koper na ondertekening van de koopakte 3 dagen bedenktijd heeft.

De koper kan in deze 3 dagen kosteloos en zonder opgaaf van een reden van de koop afzien.

Ontbindende voorwaarden

Een koper kan ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst op laten nemen. Op grond van een van deze voorwaarden kan de koper kosteloos van de overeenkomst afzien. Dit kan op basis van bijvoorbeeld het rond krijgen van een financiering of het verkrijgen van NHG zijn.

Financiering

De ontbindende voorwaarden voor de financiering bedragen minimaal 3 weken na het bereiken van de overeenstemming over de koop.

Graag adviseren wij u om vooraf al een gesprek te hebben met een hypotheekadviseur.

Hebt u geen vaste adviseur dan kunnen wij u eventueel van dienst zijn om een afspraak te maken bij een van onze relaties zoals een bank of een onafhankelijk hypotheekadviseur.

Een goed en gedegen hypotheekadvies kan u over 30 jaar hypotheek veel geld besparen.



Waarborgsom / bankgarantie

Een bedrag van 10 procent van de koopsom dient na 4 weken als waarborgsom bij de notaris op zijn rekening te zijn gestort. In plaats van de waarborgsom kan de bank ook een bankgarantie afgeven ter hoogte van hetzelfde bedrag.

Baten en lasten

De zakelijke lasten van een woning moeten worden voldaan door degene die op 1 januari van het jaar eigenaar van de woning is. Omdat de overdracht op een andere datum in het jaar plaats vindt zal de notaris het resterende bedrag van deze lasten vanaf die datum met de kopers verrekenen.

Betaling van de koopsom

Het bedrag van de koopsom dient voor de overdracht op de rekening van de notaris gestort te zijn.

Diensten

Als Register Makelaar Taxateur kunnen wij u uitstekend van dienst zijn bij:

Het verkopen van uw woning

Het aankopen van een woning

Het taxeren van uw woning, uw bedrijf of agrarisch vastgoed.

Oplevering

In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.

Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.

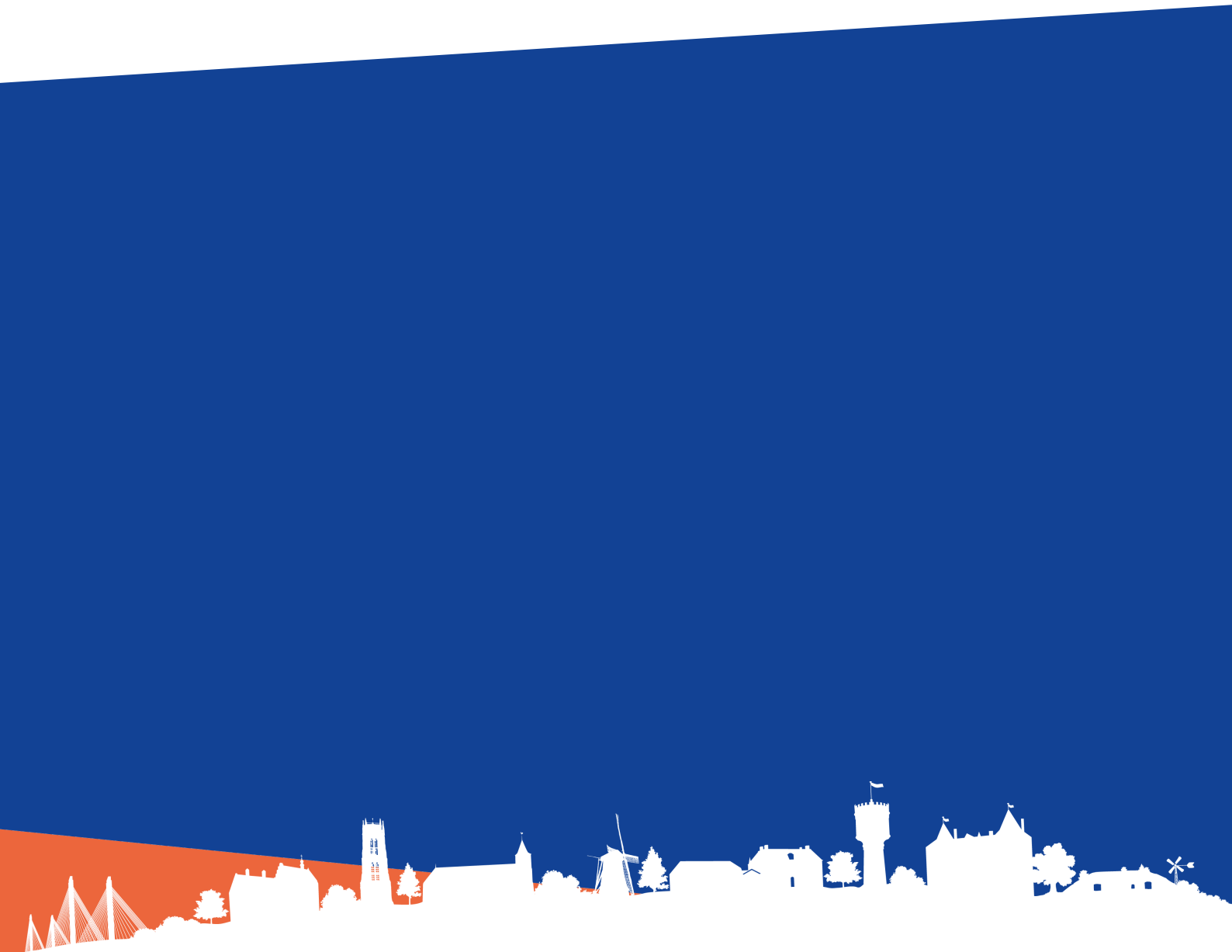
Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.

Wichard van Pontlaan 86
5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01





Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

