

Te Koop



Bruchem

Gruttostraat 9

Op een rustige, kindvriendelijke locatie bevindt zich deze keurig onderhouden, energiezuinige, instapklare hoekwoning met aangebouwde garage, overkapping, oprit en nette tuin, in het dorp Bruchem, onder de rook van Zaltbommel en de snelweg A2.

Vraagprijs	: € 595.000,- k.k
Perceel	: 283 m²
Woonopp	: 132 m²
Inhoud	: 554 m³
Bouwjaar	: 2005
Aanvaarding	: in overleg

Inleiding object

Deze keurig onderhouden, energiezuinige, instapklare hoekwoning met garage, overkapping, oprit en nette tuin, ligt op een mooie, rustige locatie in het dorp Bruchem. Bruchem is een landelijk dorp in de Bommelerwaard, behorend tot de gemeente Zaltbommel. Bruchem heeft ongeveer 1758 inwoners en bevindt zich op ongeveer 3 kilometer afstand van de stad Zaltbommel met alle voorzieningen, het NS-station en de op- en afritten van de snelweg A2. In Bruchem bevinden zich kerken, een basisschool, kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal. Voor de dagelijkse boodschappen kun je in de stad Zaltbommel terecht.



Staat van onderhoud

De woning is in 2005 gebouwd en is keurig onderhouden. Het is een praktische en royale woning met een aangebouwde garage met veel bergruimte. De keuken heeft openslaande deuren aan de achterzijde, wat zorgt voor veel woongenot. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer, op de tweede verdieping bevindt zich nog een royale slaapkamer. Op het dak van de woning liggen 10 zonnepanelen, wat zorgt voor een energiezuinige woning. Er is ook een oplaadpunt voor een elektrische auto. De tuin is keurig aangelegd, de voortuin is voorzien van vaste planten en bloembakken met een looppad naar de voordeur. De achtertuin heeft een terras, een stuk gazon en een gezellige overkapping. De achtertuin is geheel omzoomd door een schutting van tuinhout, zodat er veel privacy is. Kortom: een keurige instapklare woning met veel woongenot, in een mooi en rustig dorp met een centrale ligging.



Constructief

De woning is traditioneel gebouwd, de gevels zijn uitgevoerd in metselwerk met spouwmuurconstructie, betonnen verdiepingvloeren, houten kozijnen met geïsoleerde beglazing. De woning heeft een zadelkapconstructie met betonpannen gedekt.

De garage is van metselwerk met een platdakconstructie voorzien van EPDM dakbedekking. Aan de voorzijde zijn openslaande deuren en aan de achterzijde een loopdeur. Afmeting garage: 6,88 m x 3,91 m. Afmeting overkapping: 4 m x 2,91 m.



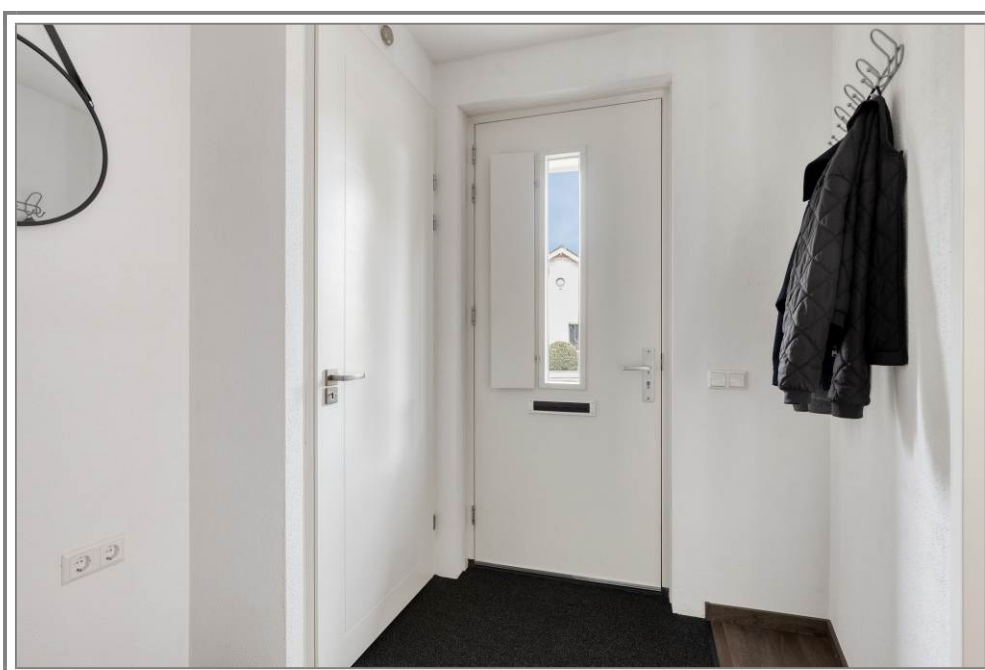
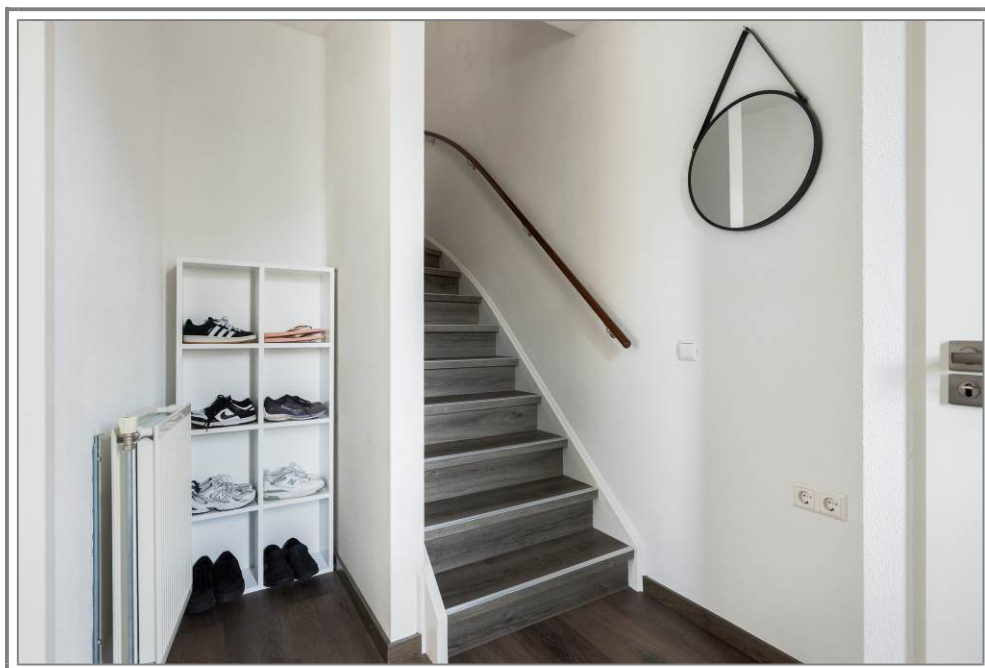
Indeling begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning kom je in de hal met meterkast en trapopgang, er is toegang tot de royale woonkamer met open keuken. De meterkast heeft 7 groepen, een dubbele groep voor inductie en een aardlekschakelaar.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: korrel.

Plafondafwerking: spuitwerk.



Woonkamer

De woonkamer heeft een mooi uitzicht op de straat voor de woning en is heerlijk royaal door de open keuken met openslaande deuren naar het terras.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: spuitwerk.



Keuken

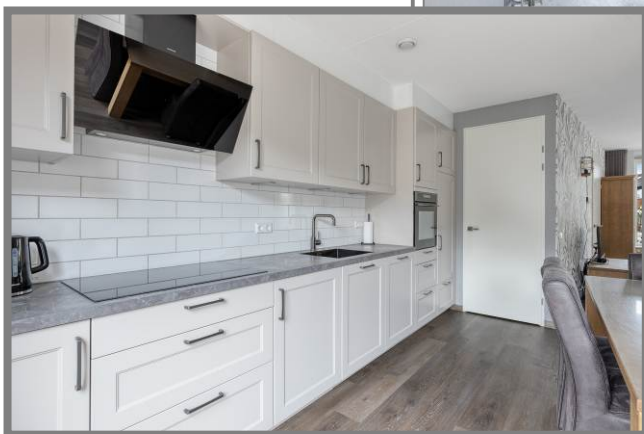
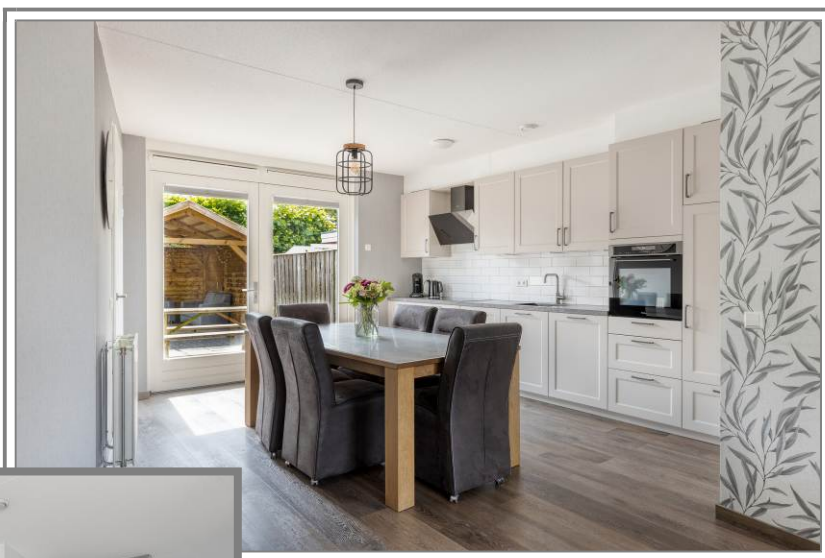
De keuken heeft een keurig licht keukenblok (2023) in rechte opstelling voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en veel bergruimte.

In de keuken bevinden zich openslaande deuren naar het terras. Vanuit de keuken kom je in het portaal met toilet, wat tevens de achter entree is.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: behang en wandtegels.

Plafondafwerking: spuitwerk.





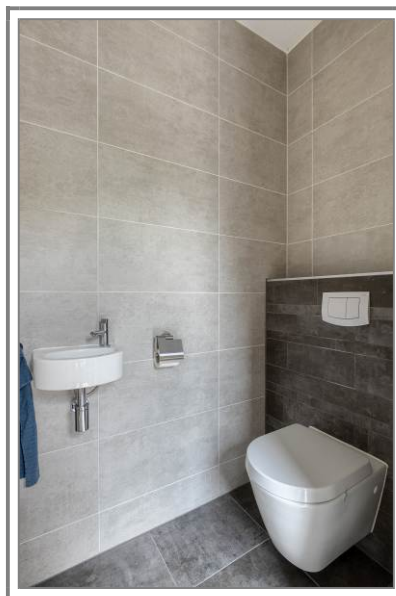
Portaal

In het portaal bevindt zich een toiletruimte met hangtoilet en een fonteintje. Je kunt vanuit het portaal binnendoor naar de garage en er is een loopdeur naar het terras achter de woning.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: korrel.

Plafondafwerking: spuitwerk.



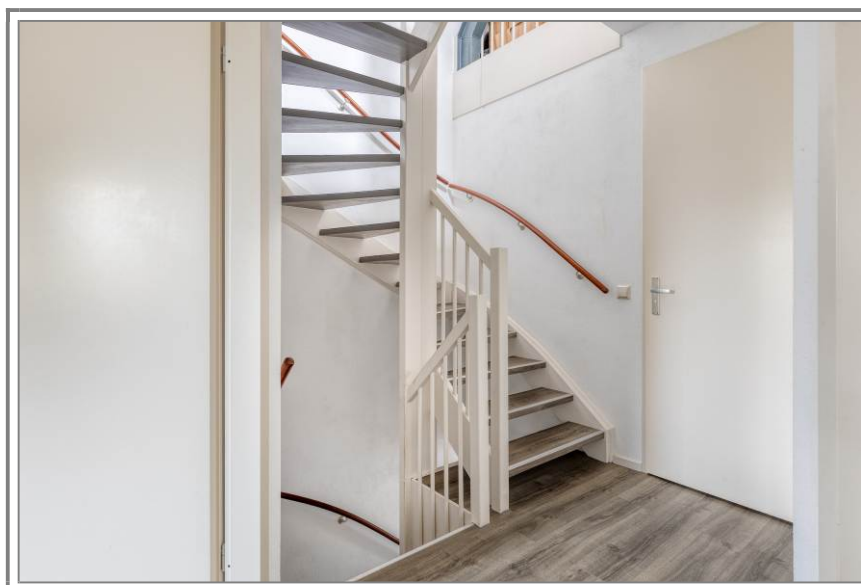
Eerste verdieping

Overloop met een vaste trap naar de tweede verdieping, er zijn drie slaapkamers en een badkamer.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: korrel.

Plafondafwerking: spuitwerk.



Slaapkamer 1

De ouderslaapkamer is aan de achterzijde van de woning en heeft een dakkapel.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: spuitwerk.



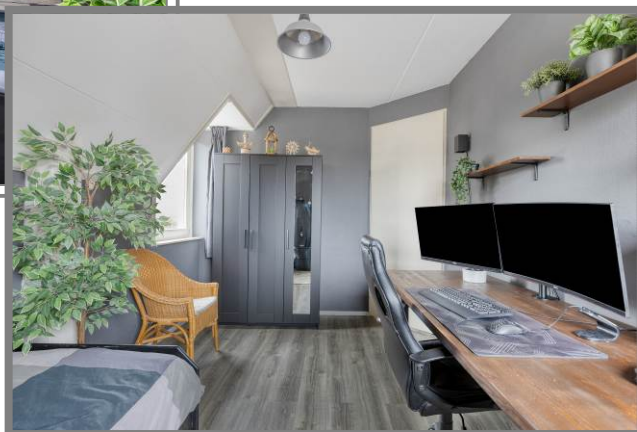
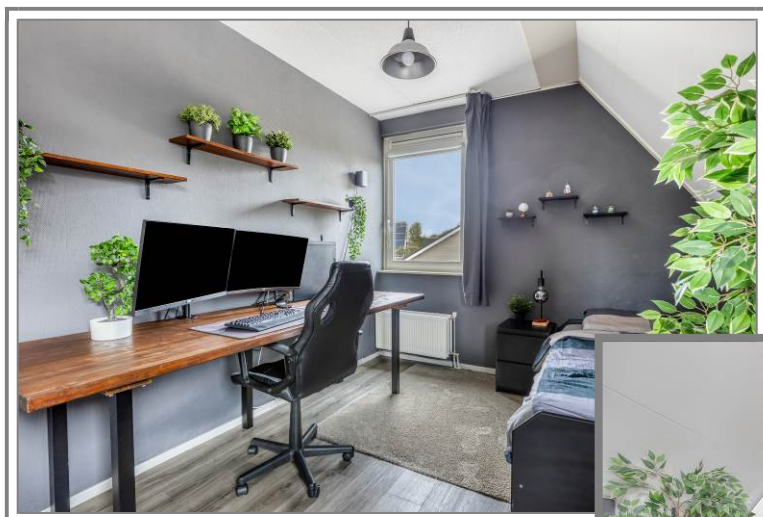
Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is aan de voorzijde van de woning en heeft ook een dakkapel.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: spuitwerk.



Slaapkamer 3

Deze slaapkamer/kantoor is aan de achterzijde van de woning.

Vloerafwerking: pvc vloer.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: spuitwerk.



Badkamer

De keurige badkamer (2018) is aan de voorzijde van de woning en heeft een inloopdouche, badmeubel met spiegel en dubbele wastafel, toilet en een designradiator.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: wandtegels.

Plafondafwerking: spuitwerk.





Tweede verdieping

D.m.v. een vaste trap kom je op de tweede verdieping, met de cv-installatie en bergruimte en er is nog een royale vierde slaapkamer.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: korrel.

Plafondafwerking: dakisolatieplaten.



Slaapkamer 4

Deze slaapkamer heeft een dakraam en aan één kant bergruimte achter knieschotten.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: korrel.

Plafondafwerking: isolatieplaten.



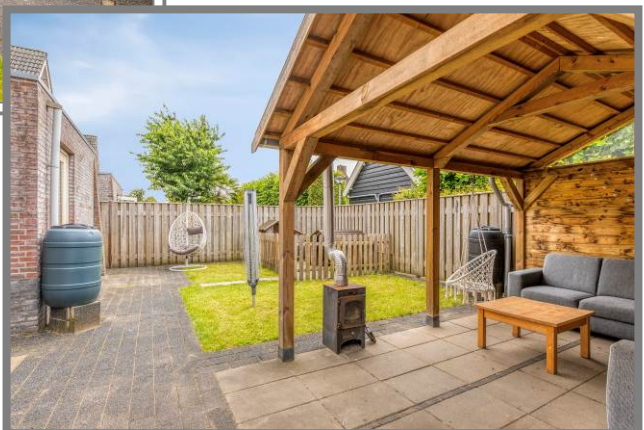
Garage

De aangebouwde garage heeft openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur aan de achterzijde. De garage is inpandig te bereiken. Afmeting: 6,88 m x 3,91 m.



Tuin

De voortuin is keurig aangelegd met vaste planten en bloembakken en een looppad naar de voordeur, de oprit is bestraat. De achtertuin heeft een terras, een stuk gazon en er bevindt zich een gezellige overkapping. De achtertuin is omzoomd door een schutting van tuinhout, zodat er veel privacy is.



Parkeergelegenheid

Er is parkeergelegenheid op de oprit voor de garage.

Kadastrale gegevens

Gemeente Kerkwijk, sectie S, nummer 895, groot 2 are en 83 centiare.

Bijzonderheden

Deze keurig onderhouden woning is geschikt voor alle leeftijdsgroepen. De woning bevindt zich in het centrum van het dorp, maar toch dichtbij de op- en afrit van de A2 en het NS-station. Ook de steden Zaltbommel en 's-Hertogenbosch zijn in korte tijd te bereiken.

Algemeen

Deze informatie treft u ook aan op:

- www.gerardvosmakelaardij.nl
- www.funda.nl
- www.huislijn.nl
- www.jaap.nl

Brochure

De in deze brochure verstrekte informatie dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding en een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Als na het bekijken van de brochure uw interesse is gewekt, zijn wij uiteraard bereid een afspraak met u te maken om het desbetreffende pand uitgebreid te bezichtigen.

Een bezichtiging is eveneens voor de verkoper een enerverende aangelegenheid.

Wij stellen het dan ook zeer op prijs wanneer u uw bevindingen, dus ook als die negatief zijn, binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kantoor kenbaar wilt maken.

Samenstelling van de gegevens

Ondanks dat deze brochure met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolkomenheden in de omschrijving, bijlagen en/of tekeningen aanwezig zijn.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Opdracht

De eigenaar van dit pand heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning, hetgeen voor de koper geen financiële consequentie inhoudt.

Bijlagen

In de bijlagen treft u aan:

- Kadastrale kaart
- Omgevingskaart
- Lijst roerende zaken

Verkopend makelaar

Gerard Vos Makelaardij & Taxaties

Maasdijk 2a

5317 KR Nederhemert

Telefoon: 0418-551992

Mobiel: 06-53468059

Fax: 0418-551909

E-mail: info@gerardvosmakelaardij.nl

Internet: www.gerardvosmakelaardij.nl

Openingstijden kantoor

Maandag tot en met vrijdag: van 9.00 tot 18.00 uur

 's avonds: van 19.00 tot 21.00 uur

Buiten onze openingstijden zijn wij u van dienst op afspraak.

Geheel vrijblijvend kunnen wij u uitvoerig informeren over de mogelijkheid tot verkoop van uw eigen onroerend goed, etc.

Uiteraard kunt u bij aankoop van deze woning u laten bijstaan door uw eigen makelaar die uw belangen optimaal kan behartigen.

26. Voor onderstaande zaken, ongeacht of deze roerend dan wel onroerend zijn, is bij het verlenen van de verkoopopdracht het volgende afgesproken :

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheidingen / tuinpoorten	*			
Beelden/potten			*	
Vijver met toebehoren; vissen en pomp			*	
Buitenverlichting	*			
Houten buitenberging / tuinhuisje	*			
GFT container / Restafvalcontainer / gifbak (eigendom gemeente)	*			
Bloemenkas			*	
Vlaggenmast			*	
Voet droogmolen	*			
Antenne / Schotelantenne met receiver/decoder			*	
Brievenbus / groene PTT-bus			*	
Voordeurbel / belinstallatie / gong	*			
Veiligheidsslotsen / veiligheidsbeslag / bijzetslotsen	*			
Alarminstallatie met/zonder abonnement op meldkamer			*	
Rolluiken			*	
Zonwering buiten (luifel)	*			
Zonwering binnen: zijn ongeveer 2 jaar oud				*
Gordijnrails	*			
Overgordijnen: zijn ongeveer 2 jaar oud				*
Vitrages / valletjes			*	
Rolgordijnen	*			
Losse horren / rolhorren	*			
Vloerbedekking			*	
Parketvloer(en) / Laminaatvloer(en)/ PVC vloeren	*			
C.V. installatie met toebehoren	*			
Gaskachels			*	
(Klok) Thermostaat	*			
Open haard / gashaard / houtkachel			*	
Nadien aangebrachte isolatievoorzieningen zoals voorzetramen, radiatorfolie e.d.			*	
Vuurplaat en accessoires open haard			*	

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Keukeninrichting met bovenkasten, indirecte werkverlichting indien aanwezig	*			
Ingebouwde of losstaande Keukenapparatuur;				
▪ Kookplaat	*			
▪ Afzuigkap	*			
▪ Koelkast	*			
▪ Diepvrieskast (in de garage)		*		
▪ Vaatwasser	*			
▪ Oven			*	
▪ Magnetron			*	
▪ Combi-oven	*			
▪ Geïntegreerd koffieapparaat			*	
Inbouwverlichting, spots, dimmers	*			
Opbouwverlichting, te weten;				
Hanglampen		*		
Plafonnieres		*		
Kasten / Spiegelwanden		*		
Boekenplanken / legplanken		*		
Legplanken in trapkast / kelderkast / vaste kasten	*			
Losse kasten		*		
Wastafels met bijbehorende accessoires zoals spiegel, planchet, bekerhouders, handdoekdragers	*			
Toiletaccessoires zoals toiletrolhouder, toiletbril, spiegel	*			
Badkameraccessoires zoals spiegel, planchet, kranen, zeepbakje, douchescherm	*			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			*	
Telefooncentrale met telefoontoestellen			*	
Losse telefoontoestellen			*	
Internet – Kabelmodem	*			
Zaken die geen eigendom zijn van verkoper maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten, huur-koopcontracten over te nemen zijn (bijv. keuken, open haard, cv-ketel, boiler geiser, kunststof kozijnen etc.			*	
Overige; Houtkachel onder de overkapping		*		

Begane grond



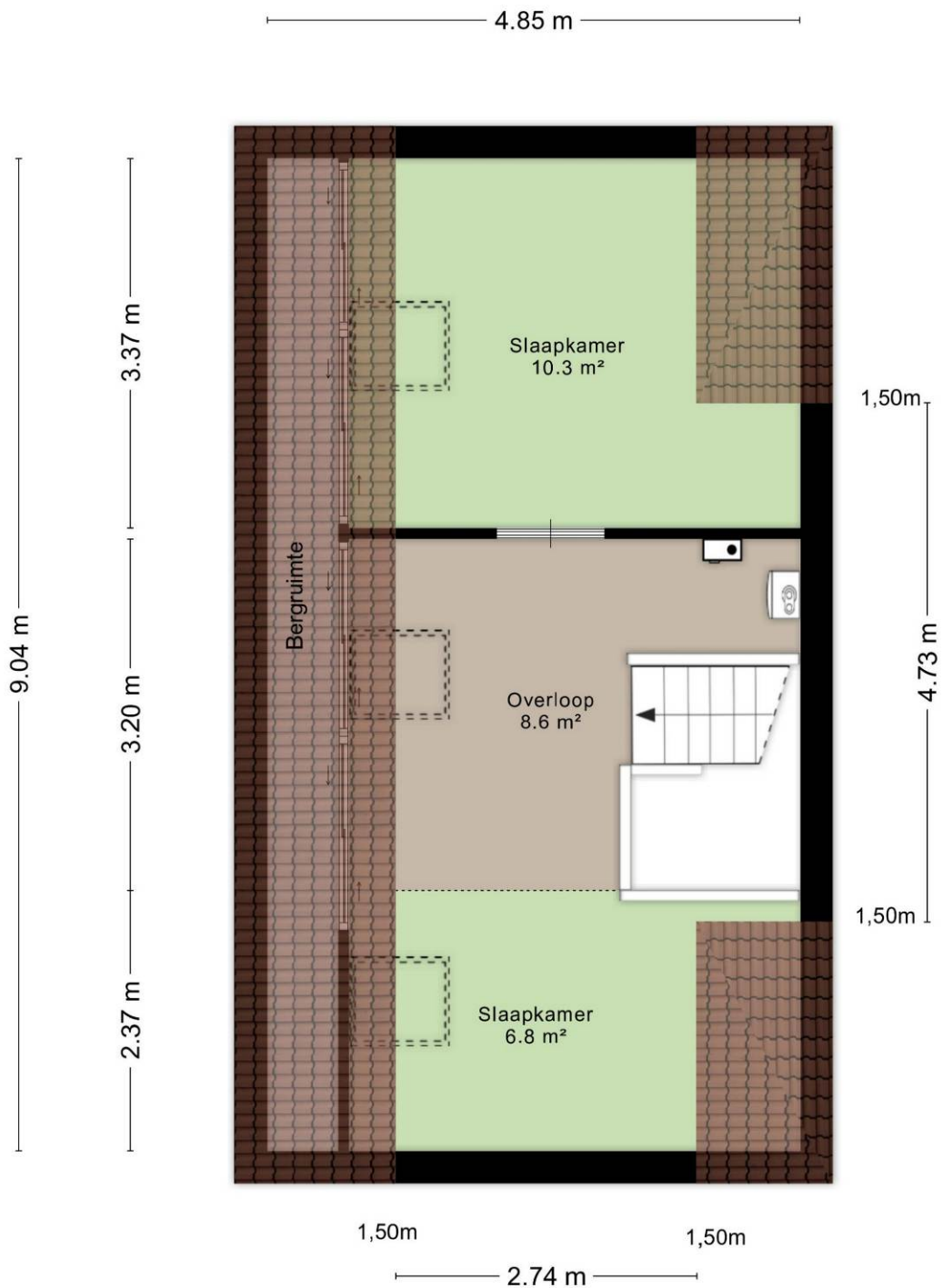
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1^e Verdieping



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

2^e Verdieping



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

Overkapping

2.91 m



4.01 m

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



12345	Deze kaart is noordgericht
25	Perceelnummer
	Huisnummer
—	Vastgestelde kadastrale grens
—	Voorlopige kadastrale grens
—	Administratieve kadastrale grens
—	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Kerkwijk
Sectie	S
Perceel	895

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.

