TE KOOP

Vraagprijs

€ 1.135.000 k.k.

Peperstraat 9

Bruchem A+ Label !

Vrijstaand wonen, werken én genieten op een perceel van bijna 8.500 m². Met circa 190 m² woonoppervlakte en maar liefst circa 238 m² aan overig inpandige ruimte biedt deze unieke locatie ongekende mogelijkheden. Er zijn huizen waar je woont. En er zijn plekken waar je écht leeft.

moolenaar
makelaardij o.g.

0418 577 540
info@moolenaarmakelaardij.nl
www.moolenaarmakelaardij.nl

Peperstraat 9 Bruchem

Zodra je het erf oprijdt, merk je het verschil. Aan de voorzijde kijk je uit over de uitgestrekte landerijen, met de Bommelse watertoren als herkenningspunt aan de horizon. Achter de vrijstaande woning uit 1912 ontvouwt zich vervolgens een perceel van bijna 8.500 m², waar rust, ruimte en natuur de hoofdrol spelen.

Achter de karakteristieke voorgevel schuilt een verrassend compleet woonhuis met circa 190 m² woonoppervlakte, aangevuld met maar liefst 238 m² overige inpandige ruimte. Een plek waar wonen, werken, hobby's en buitenleven op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Dit is een plek waar jarenlang met liefde is gewoond. Dat zie je niet alleen aan de woning zelf, maar ook aan het erf, de tuin en de vele voorzieningen die door de jaren heen met aandacht zijn aangelegd en onderhouden. Niet omdat het moest, maar omdat deze plek echt als thuis voelde.

Wie de woning voor het eerst ziet, vermoedt niet hoeveel ruimte zich achter de karakteristieke voorgevel bevindt.

Circa twintig jaar geleden is de woning aan de achterzijde aanzienlijk uitgebouwd. Hierdoor is een verrassend diep woonhuis ontstaan waarin alle vertrekken inpandig met elkaar verbonden zijn. De indeling voelt logisch en comfortabel; iedere ruimte vloeit als vanzelf over in de volgende.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Aansluitend ligt de eetkamer en de halfopen keuken, die in 2023 volledig is vernieuwd en het warme hart van het huis vormt.

Peperstraat 9 Bruchem

Verder beschikt de begane grond over een praktische bijkeuken, een royale slaapkamer met een inloopkast en badkamer en suite, een kantoor en een extra praktijk- of salonruimte. Hierdoor behoort gelijkvloers wonen zonder meer tot de mogelijkheden.

Op de verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers en een tweede badkamer, waardoor ook een groter gezin hier alle ruimte vindt.

Waar deze woning zich écht onderscheidt, is de indrukwekkende inpandige bedrijfsruimte.

De voormalige stallen zijn volledig verbouwd tot een multifunctioneel geheel dat momenteel is ingericht met onder meer twee royale sportruimten, kleed- en sanitaire voorzieningen, een kantine met bar, een praktijkruimte en diverse bergingen en opslagruimten.

De mogelijkheden reiken echter veel verder dan de huidige invulling. Een praktijk of kantoor aan huis, atelier, werkplaats, hobbyruimte of een combinatie van wonen en ondernemen; dankzij de omvang en de directe verbinding met de woning zijn de mogelijkheden hier vrijwel eindeloos.

Vanaf de achtergevel strekt het terrein zich bijna tweehonderd meter uit. Geen standaard achtertuin, maar een landschap op eigen terrein waar iedere wandeling weer een nieuw uitzicht oplevert.

Wie denkt achter de vijver het perceel wel gezien te hebben, komt bedrogen uit. Het terrein loopt nog tientallen meters verder door en biedt een zeldzame hoeveelheid ruimte. Voor liefhebbers van tuinieren, dieren houden of simpelweg genieten van rust, vrijheid en privacy is dit een buitenkans.

Peperstraat 9 Bruchem

Ook praktisch is het perceel bijzonder compleet. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een eigen oprit die volledig doorloopt tot achter op het perceel en optimale bereikbaarheid biedt. Daarnaast beschikt het erf over een royale parkeerplaats met ruimte voor circa tien auto's.

De woning heeft diverse Installaties:
- Houtgestookte cv-installatie (naast de reguliere cv-installatie), geschikt voor het verwarmen van de gehele woning.
- Waterontharder.
- Eigen waterput met ontijzeringsinstallatie (63 meter diep), geschikt voor de watervoorziening van het volledige perceel.

Een plek met een verhaal; sommige woningen onderscheiden zich door hun uitstraling. Andere door hun mogelijkheden. Deze bijzondere woning brengt beide op een unieke manier samen.

Je voelt dat deze plek door de jaren heen met liefde is onderhouden en gekoesterd. Niet alleen het woonhuis, maar het complete erf ademt rust, ruimte en vrijheid. Alles heeft hier zijn eigen plek gekregen en samen vormt het een bijzonder geheel waar wonen, werken, ontspannen en genieten moeiteloos samengaan.

Misschien is dat wel de grootste kwaliteit van deze woning.; niet alleen wat er staat.
Maar vooral het gevoel dat je krijgt wanneer je hier rondloopt. Sommige plekken laten zich niet vangen in vierkante meters of foto's.
Dit is zo'n plek.

Vraagprijs

€ 1.135.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 190 m², + 238 m² overig inpandige ruimte
Perceeloppervlakte	8480 m²
Inhoud	ca. 1.497 m³
Bouwjaar	1912
Aantal kamers	11
Energielabel	A+
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas

Begane grond

Zodra je de woning binnenstapt, valt direct op hoe verrassend ruim het geheel is. De woonkamer aan de voorzijde biedt een prachtig uitzicht over de landerijen en sluit aan op de eetkamer en de in 2023 vernieuwde keuken. Van daaruit ontvouwt de woning zich stap voor stap. Via de hal bereik je het slaapgedeelte op de begane grond met een royale slaapkamer met inloopkast, badkamer en suite, kantoor en praktijkruimte. Nog verder naar achteren gaat het woonhuis bijna ongemerkt over in de voormalige bedrijfsruimte, die tegenwoordig bestaat uit onder meer twee royale sportruimten, een kantine met bar, sanitaire voorzieningen en diverse bergingen. Alles staat met elkaar in verbinding, waardoor wonen en werken hier op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Eerste verdieping

De verdieping beschikt over een ruime overloop, drie slaapkamers en een tweede badkamer. De royale derde slaapkamer biedt bovendien volop mogelijkheden voor een andere invulling, zoals een hobbyruimte, speelkamer of extra werkplek.

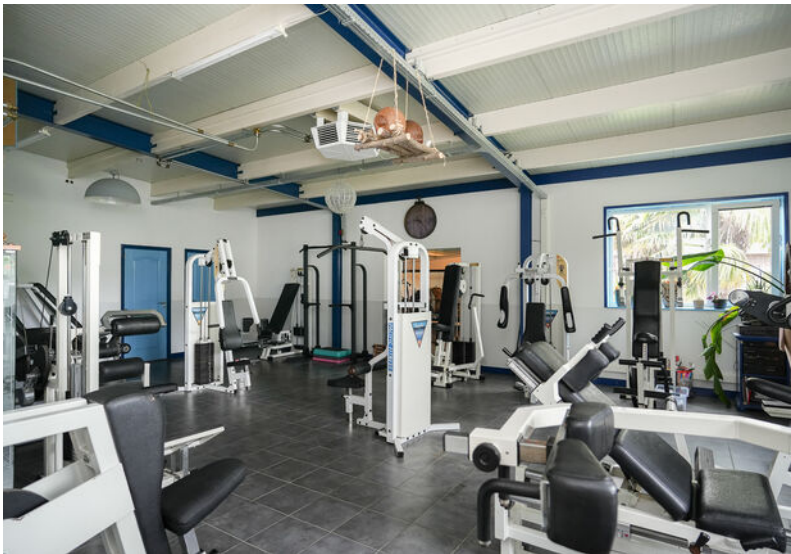
Not every day
may be good,
but there is
something good
in every day.

DANS

minfot

Multifunctionele ruimte

De voormalige stallen zijn met zorg getransformeerd tot een royale multifunctionele ruimte van circa 238 m² overige inpandige ruimte. Momenteel ingericht voor sport en praktijkvoering, maar dankzij de flexibele indeling uitstekend geschikt voor diverse doeleinden, zoals een praktijk of kantoor aan huis, atelier, werkplaats of hobbyruimte. Afhankelijk van de geldende regelgeving en eventuele benodigde vergunningen biedt het object daarnaast mogelijkheden voor een mantelzorgwoning of dubbele bewoning.

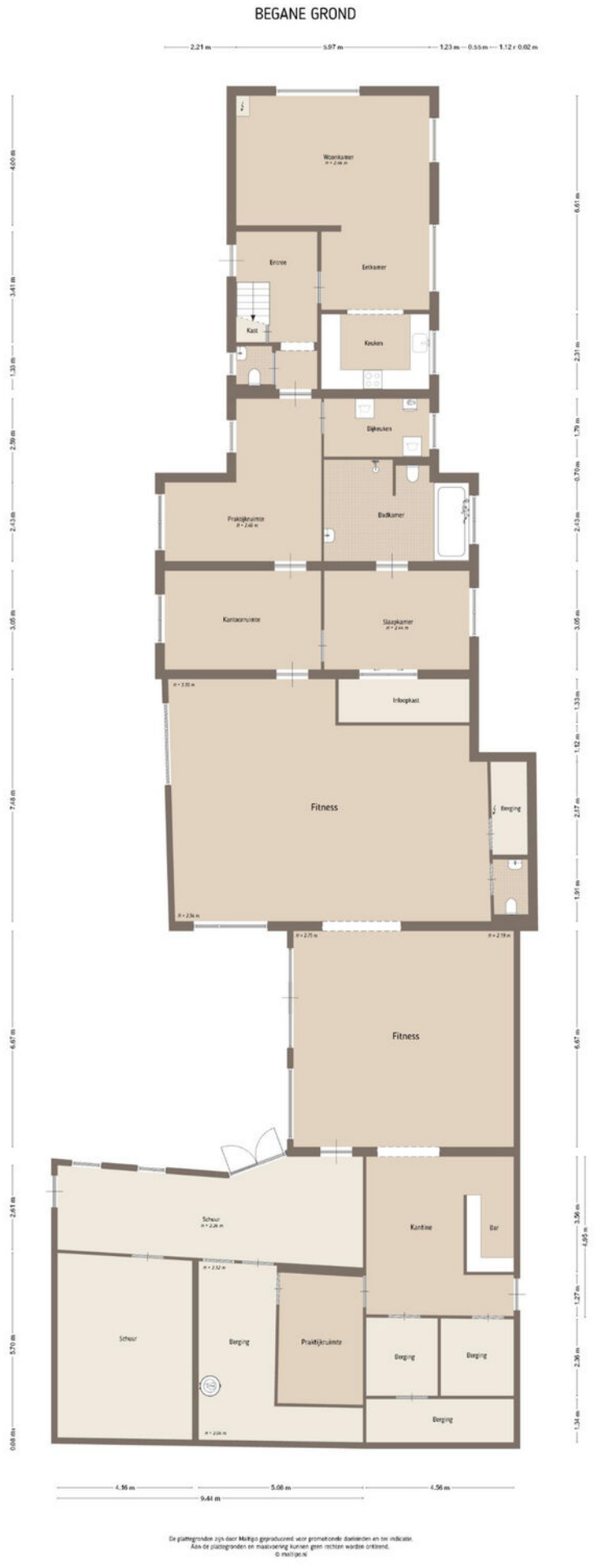


PACIFIC FITNESS

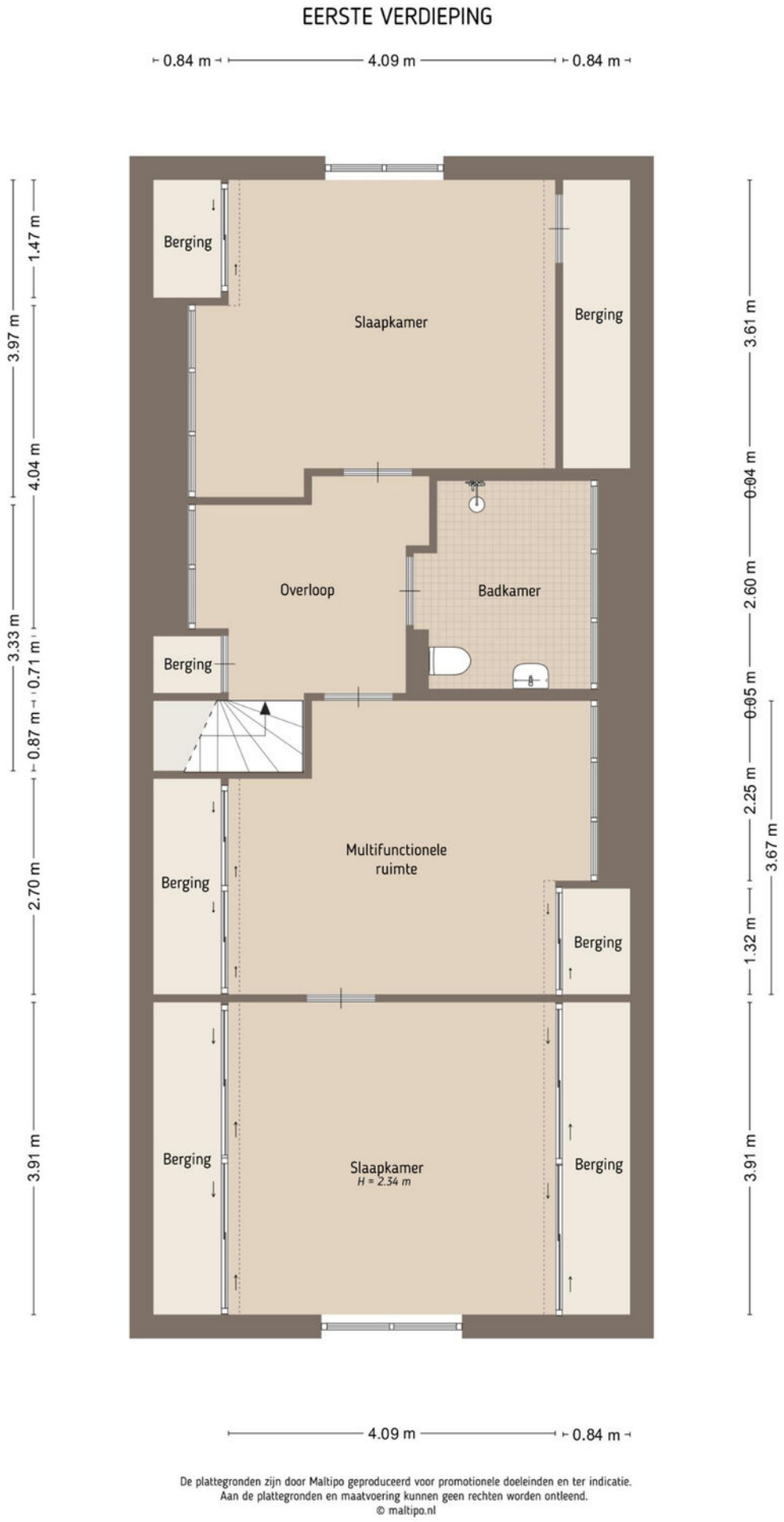
Buitenleven

Wie achter de woning komt, ontdekt pas echt hoeveel ruimte dit bijzondere perceel te bieden heeft. Met een diepte van bijna tweehonderd meter voelt het alsof de tuin steeds weer een nieuw hoofdstuk toevoegt. De fraaie waterpartij, de volwassen beplanting, de gazons en de verschillende terrassen zorgen voor een heerlijke plek om ieder seizoen van het buitenleven te genieten.

Daarnaast biedt het perceel volop mogelijkheden voor liefhebbers van tuinieren of dieren houden, met onder meer een sfeervolle kas, een royale tunnelkas, een fraai aangelegde moestuin en diverse dierenverblijven. Dankzij de twee opritten, ruime parkeergelegenheid en praktische opslagmogelijkheden is ook aan functionaliteit geen gebrek.

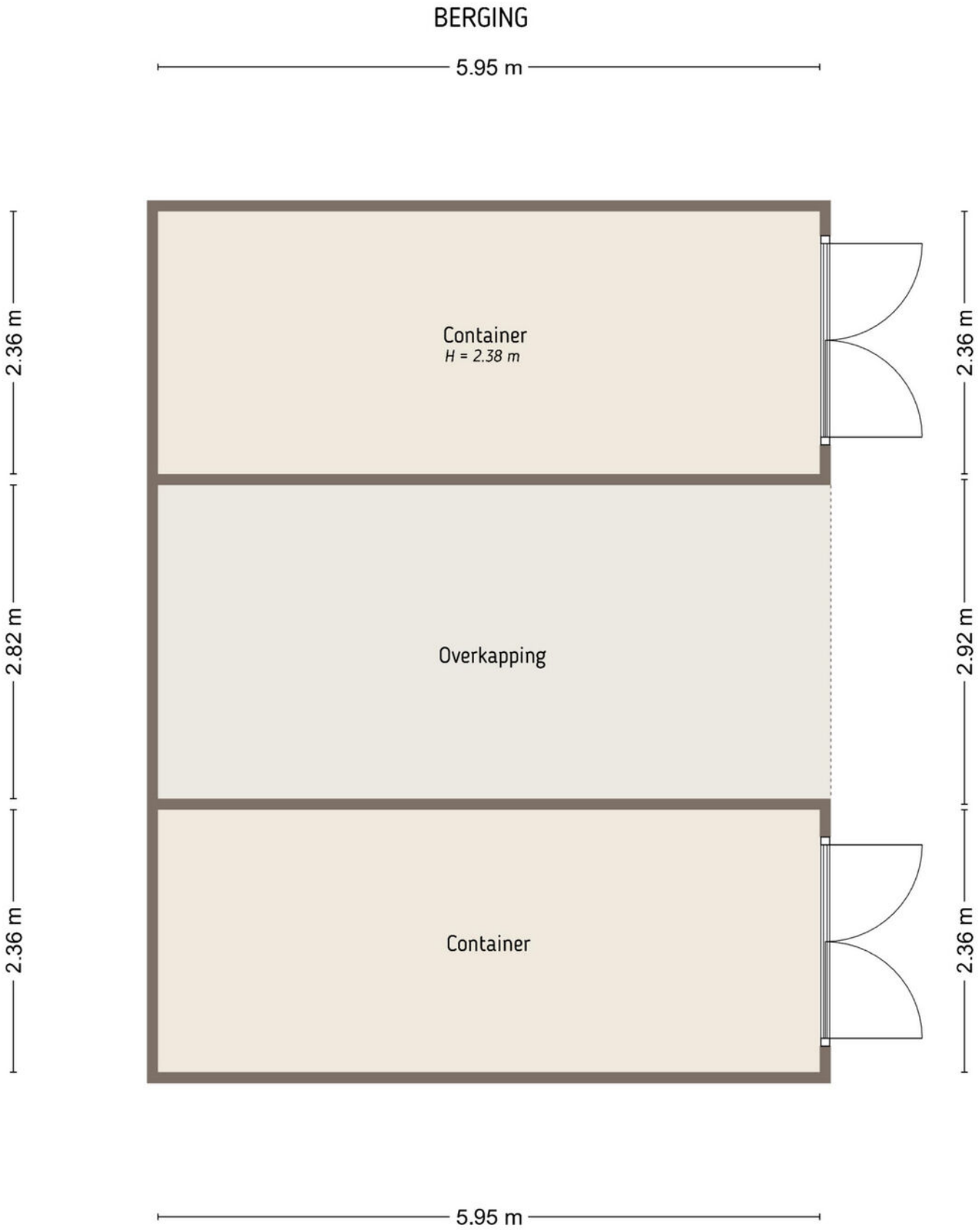


Plattegrond begane grond



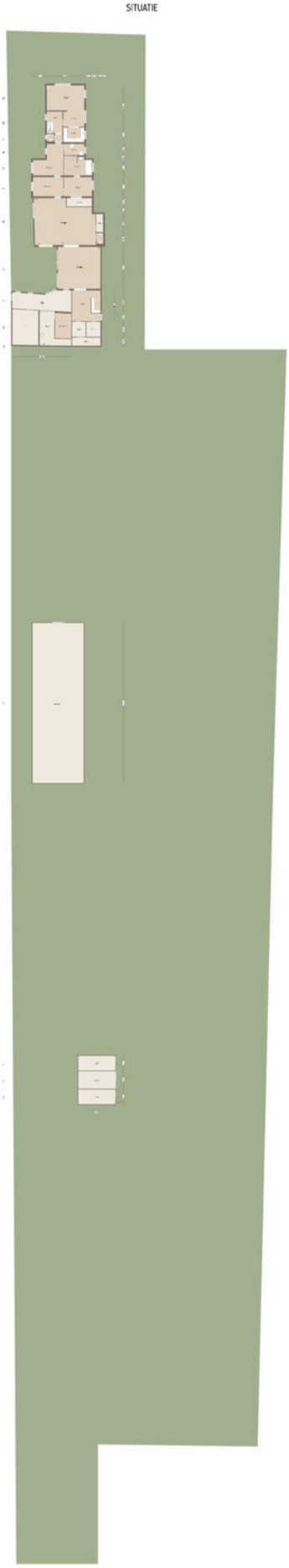
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond eerste verdieping



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond berging



Plattegrond situatie

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

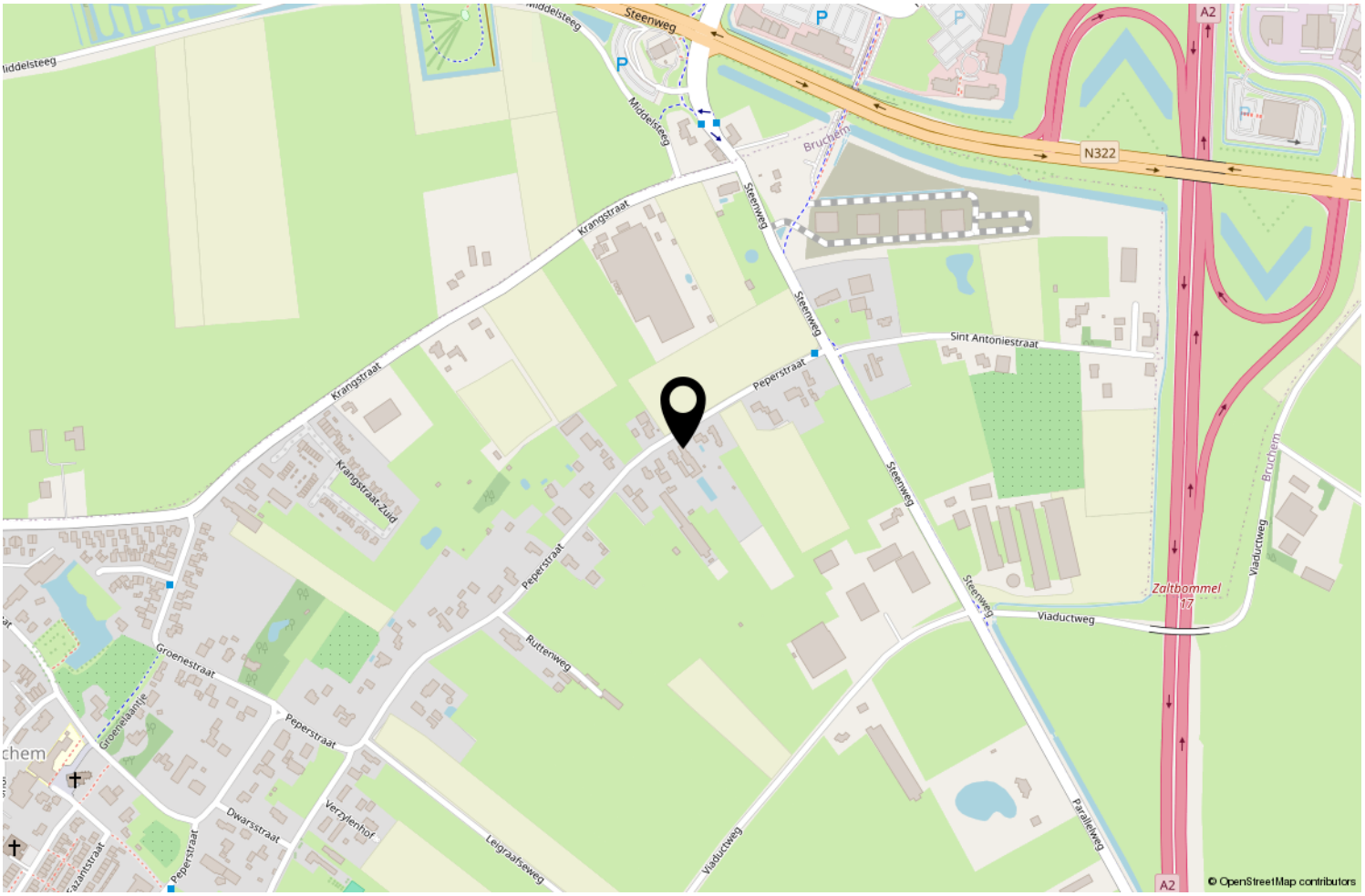
Schaal 1: 2000

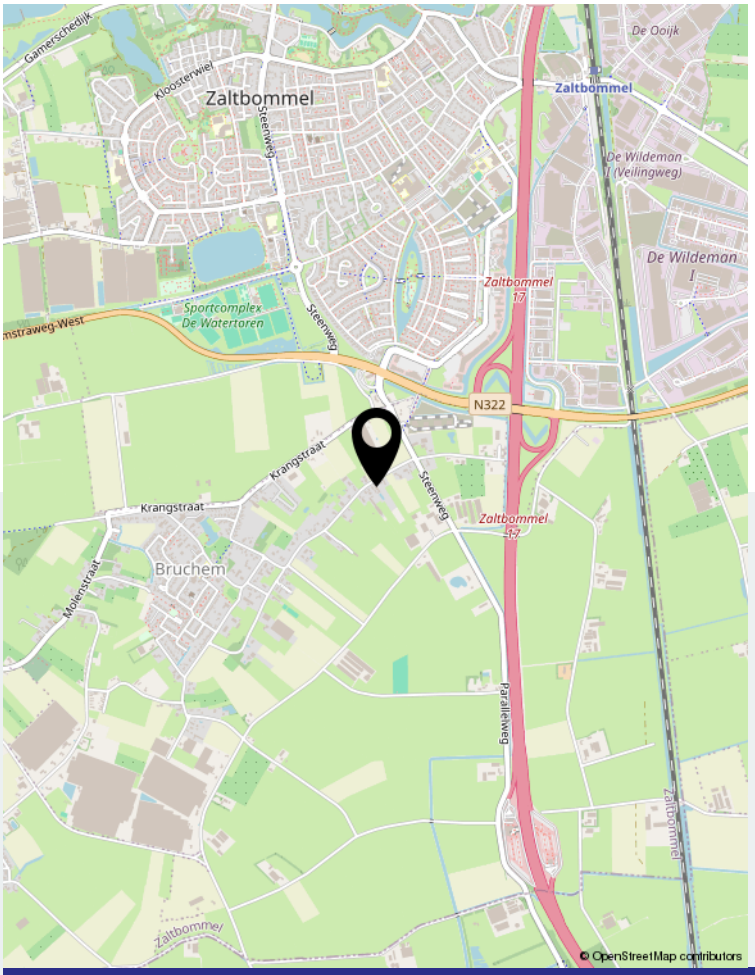
Kadastrale gemeente	Kerkwijk
Sectie	N
Perceel	148

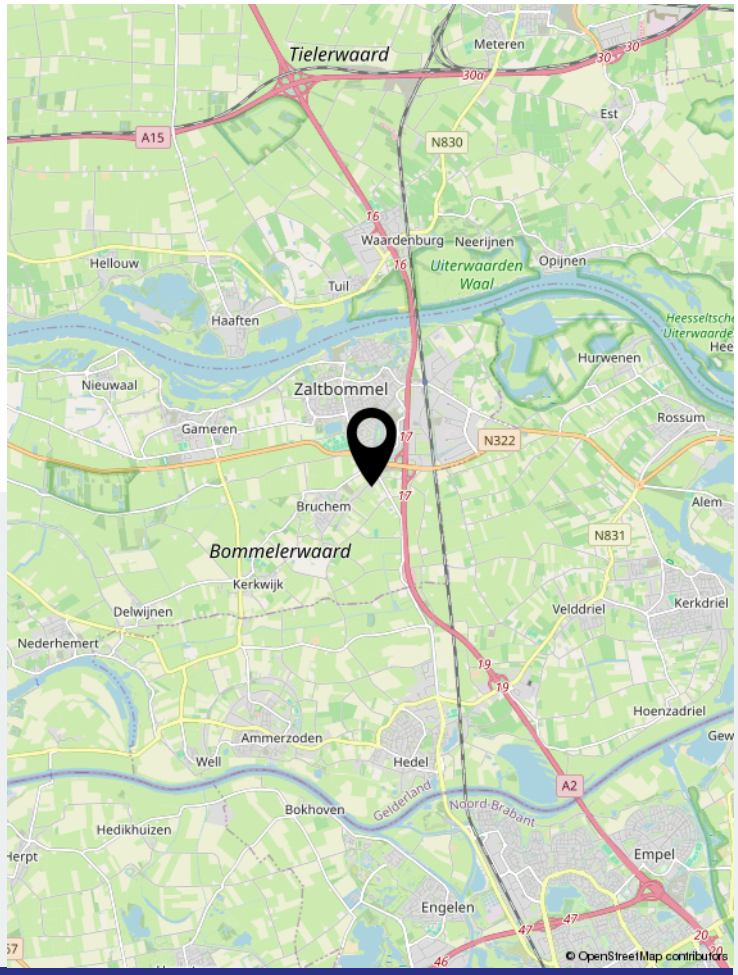
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart







Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- plafonniere huiskamer		X		
- plafonniere slaapkamer boven achterste kamer (		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kast in inloopkast benedenverdieping slaapkamer, op maat gemaakte kast slaapkamer boven	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
Waterontharder	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
voor- en zijtuin blijven wel intact	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
lamp bij voordeur, lampen parkeerplaats	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
Tunnelkas en 2 zeecontainers en de dierenverblijven	X			
				X
Tuin - Overig				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Parasolvoet & parasol	X			
-				X

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

Voor alle duidelijkheid:

Baten en lasten:
de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:
wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:
de betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:
een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:
deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.
De door Moolenaar Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.
Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:
de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:
tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moolenaar Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:
de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting*, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

***** Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, mits de koopsom niet meer dan € 555.000,- bedraagt. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Koopt u een huis waar u niet zelf in gaat wonen of gebruikt u het pand niet als hoofdverblijf?
De overdrachtsbelasting bedraagt dan 8 %.

Lijst van (on)roerende zaken:
bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:
volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:
ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:
in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:
een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:
indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:
er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.
Dit vloeit voort uit art.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 overeenkomst". Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:
de verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:
eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:
een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:
tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Van kijken tot kopen:

Stap 1: Heeft u belangstelling voor deze woning?

JA **NEE**

Wij stellen het zeer op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkopers hier van op de hoogte stellen.

Stap 2: Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA **NEE**

Wij werken samen met een deskundige partij met gerenommeerde en gecertificeerde hypotheekadviseurs. Zij nemen graag met u uw huidige en toekomstige persoonlijke en financiële situatie door om u te voorzien van een advies op maat. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 3: Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

JA **NEE**

Als u na een gesprek met een hypotheekadviseur weet hoeveel u maximaal kunt lenen, kunt u uw zoektocht aanpassen. Wij willen u graag ondersteunen bij het zoeken naar de geschikte woning binnen uw budget. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 4: Wilt u een bod uitbrengen?

JA **NEE**

Bedenk vooraf goed hoever u wilt gaan en wat uw financiële reikwijdte is.

Stap 5: Is er sprake van een overeenstemming?

JA

Van harte gefeliciteerd! U heeft de woning gekocht. Als u zelf een makelaar in de hand heeft genomen, zal hij u verder instrueren over de afhandeling. Is dit niet het geval dan zullen wij met u de verdere gang van zaken bespreken.

Ook succesvol verkopen?

Moolenaar Makelaardij is binnen de Bommelerwaard ondertussen uitgegroeid tot een begrip als het gaat om het aankopen, verkopen, verhuren, taxeren en bouwbegeleiding van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Dankzij een persoonlijke benadering maken wij hierin het verschil.

Een transparante manier van werken, deskundige mensen en eerlijk verkoopadvies zijn dan ook waarden waar wij aan vasthouden. Geen enkel object is in onze ogen onverkoopbaar. Wij gaan de uitdaging aan en stellen nieuwe doelen voor uw toekomst. En, die begint op de plek waar ú zich prettig voelt.

funda NVM

moolenaar makelaardij o.g.

Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel
0418 577 540 | info@moolenaarmakelaardij.nl | www.moolenaarmakelaardij.nl