



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

de Kosterijstraat 19
Bruchem

Vraagprijs € 379.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
102 m²

INHOUD:
370 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
153 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
tussenwoning
C
1967
c.v.-combiketel (Remeha,
2016)

LIGGING
TUIN
BERGING
VERWARMING
ISOLATIE

in dorpskern, in woonwijk
zuidoosten
vrijstaand steen
centrale verwarming en
airconditioning
hoofdslaapkamer
dakisolatie, grotendeels
dubbele beglazing

OMSCHRIJVING

Instapklare tussenwoning met sfeervolle woonkeuken, drie slaapkamers, praktische bijkeuken en zonnige achtertuin op het zuidoosten

Ben je op zoek naar een nette en betaalbare woning waar je zonder grote verbouwing in kunt trekken? Dan is deze verzorgde tussenwoning aan de Kosterijstraat 19 in Bruchem absoluut het bekijken waard.

De woning beschikt over een gezellige doorzonwoonkamer, een moderne open keuken met eiland, drie slaapkamers, airconditioning, een ruime zolder en een praktische aangebouwde bijkeuken.

Ook buiten is het prettig wonen. De achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en is voorzien van een achterom, een overkapping en een stenen berging. Een fijne plek om van de ochtend tot in de namiddag van de zon te genieten.

Met energielabel C, grotendeels dubbele beglazing, dakisolatie en airconditioning beschikt de woning over diverse voorzieningen die bijdragen aan een aangenaam wooncomfort.

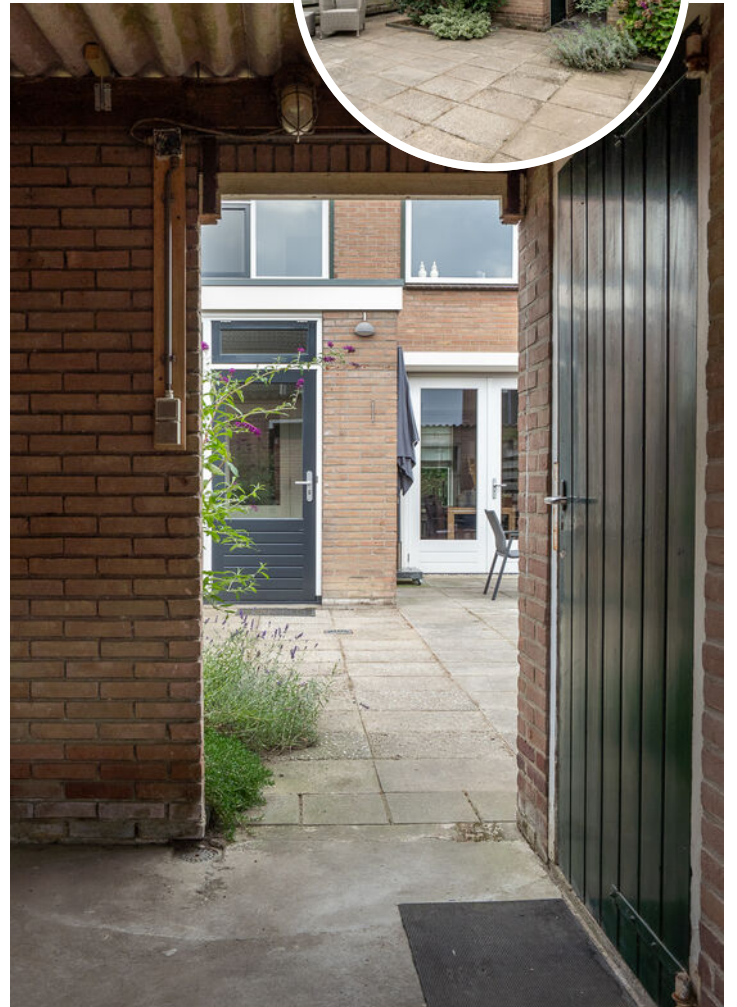




De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt gedurende een groot deel van de dag een fijne bezonning. De tuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk. Er is voldoende ruimte voor een eettafel, een loungehoek en diverse plantenbakken.

een overdekt gedeelte, een ideale plek voor containers en/of fietsen.

Achter in de tuin staat een stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom en



Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de meterkast, de trapopgang met afsluitbare schuifdeur naar de eerste verdieping en een praktische trapkast.





Vanuit de hal kom je in de ruime en sfeervolle doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt hier veel natuurlijk licht naar binnen. De houtlook laminaatvloer en de gaskachel zorgen samen voor een warme en huiselijke uitstraling. Aan de achterzijde geven openslaande tuindeuren direct toegang tot de achtertuin.

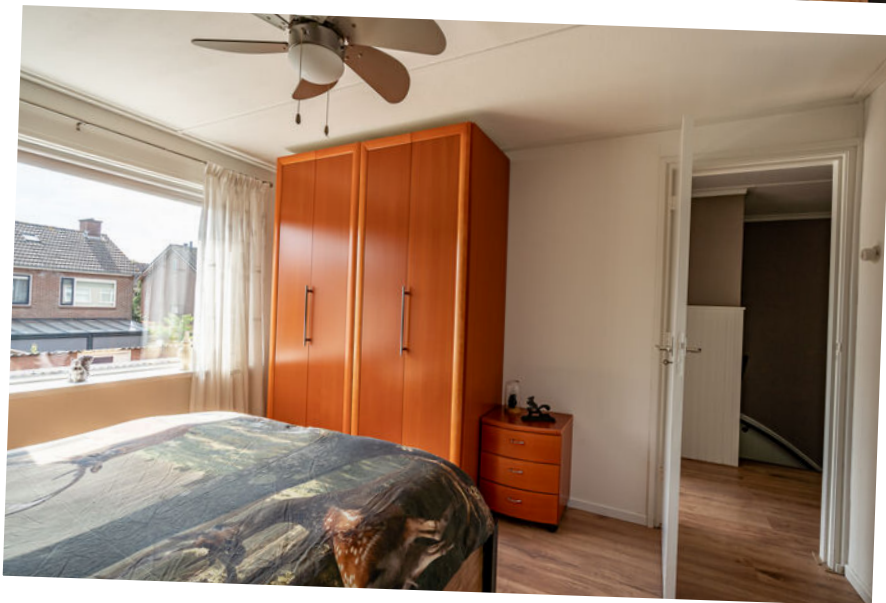




De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken (2020). Deze is uitgevoerd in een rustige kleurstelling en voorzien van een royaal werkblad, kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Het praktische eiland vormt een gezellige plek om aan te schuiven en versterkt het open karakter van de leefruimte.

Aansluitend bevindt zich de aangebouwde bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en is ruimte voor extra apparatuur, opslag of een vriezer. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.





De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers met vaste kastruimte en de badkamer.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is ruim genoeg voor aanvullende kastruimte naast de al aanwezige vaste kastruimte. Deze kamer is bovendien voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

De twee overige slaapkamers zijn eveneens goed bruikbaar. Ze kunnen worden ingericht als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer. Daarmee sluit de woning goed aan bij verschillende woonwensen.



'1e Verdieping met
3 ruime
slaapkamers'





De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche, een wastafelmeubel, een spiegelkast en een designradiator. Dankzij het raam is er natuurlijke ventilatie en daglicht aanwezig.





'Zolderverdieping'

Via een vaste, afsluitbare trap bereik je de ruime zolderverdieping. Hier bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel, een Remeha uit 2016.

De zolder biedt veel bergruimte en beschikt over een kunststof Velux dakraam (2020), waardoor daglicht naar binnen valt. De ruimte is door de huidige indeling bijzonder geschikt voor opslag.



OMGEVING



Kosterijstraat 19 is een verzorgde en sfeervolle woning met verrassend veel ruimte. De moderne keuken, drie slaapkamers, praktische bijkeuken, zolder met vaste trap en zonnige achtertuin maken dit een compleet huis voor starters, alleenstaanden, stellen of een jong gezin.



Bruchem is een gemoedelijk en kindvriendelijk dorp met een landelijke uitstraling. In het dorp zijn onder meer een basisschool en verschillende speelvoorzieningen aanwezig. Voor winkels, horeca, voortgezet onderwijs, sportfaciliteiten en het treinstation ligt vestingstad Zaltbommel op korte afstand. Ook de aansluiting op de A2 is snel bereikbaar, waardoor steden als 's-Hertogenbosch en Utrecht goed aan te rijden zijn.



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



de Kosterijstraat 19, Bruchem



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Kosterijstr. 19



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kerkwijk

Sectie B

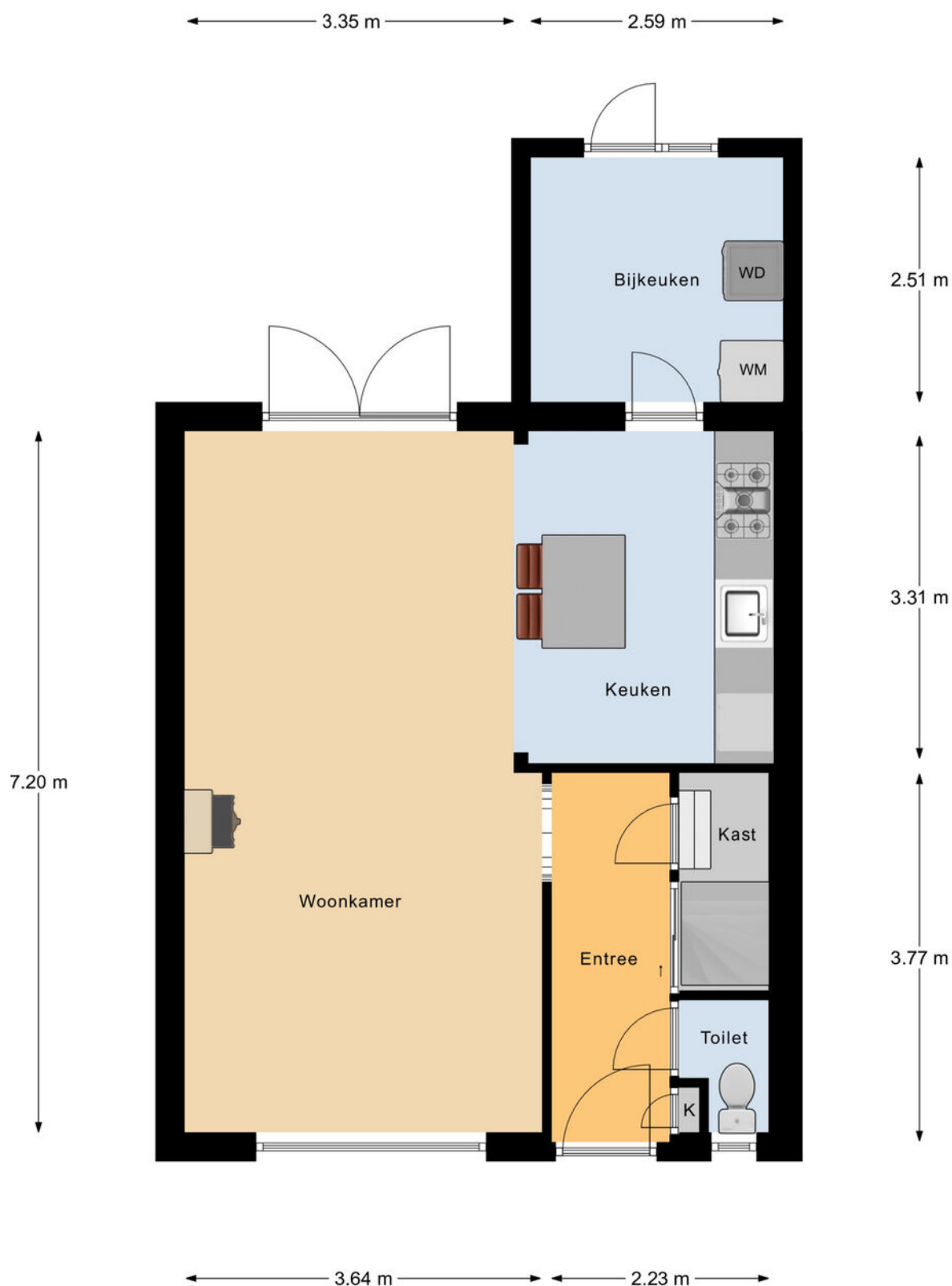
Perceel 1064

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 augustus 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.

PLATTEGROND



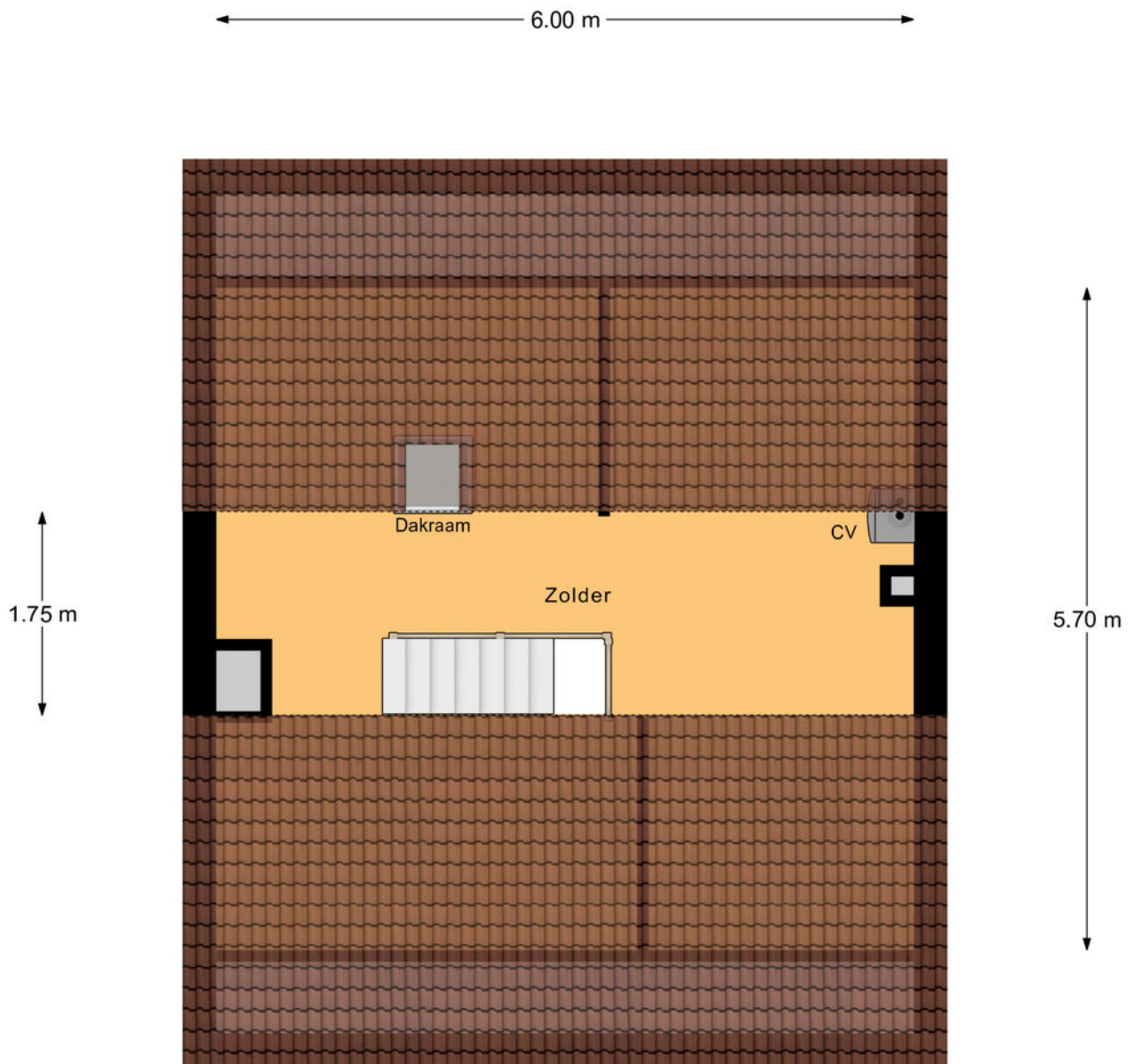
Begane Grond

PLATTEGROND



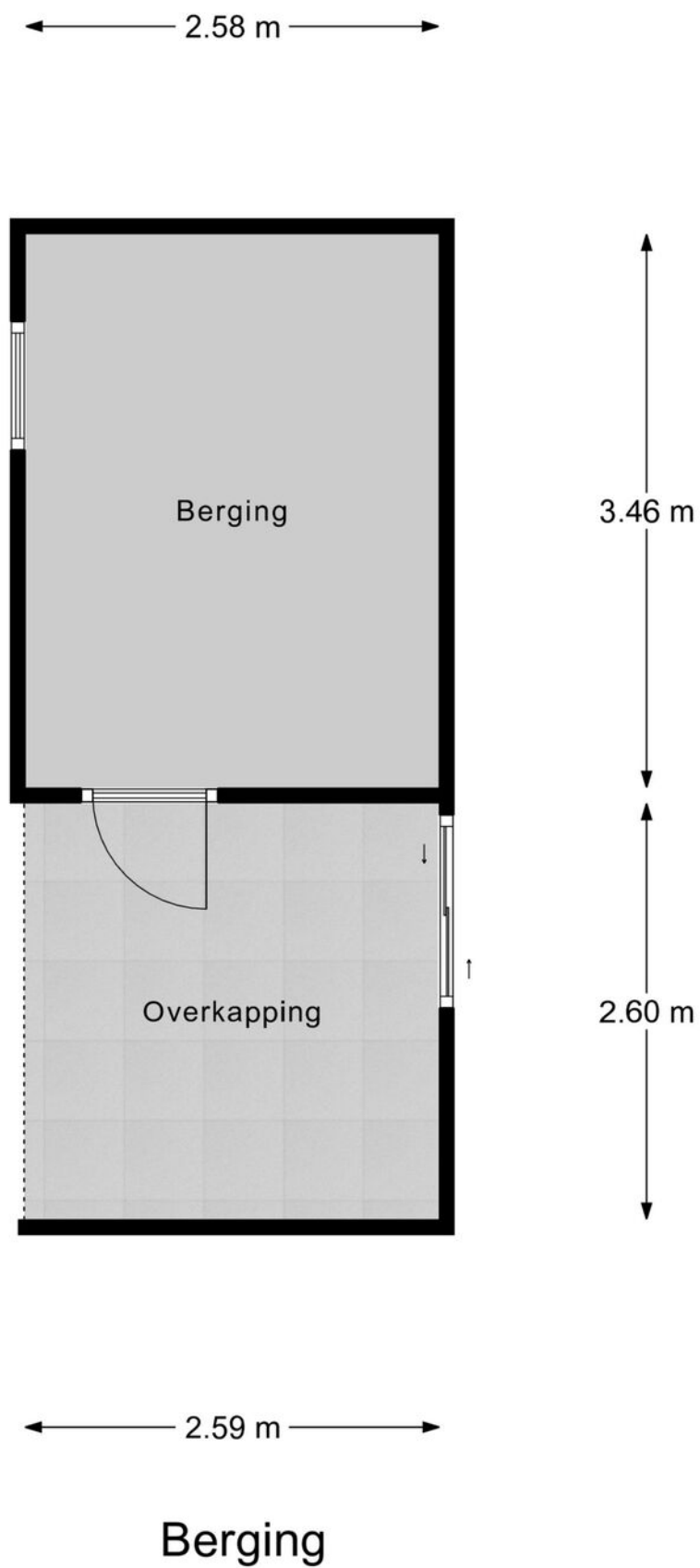
1e Verdieping

PLATTEGROND



Zolder

PLATTEGROND



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 bedrijfspande 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.

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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp boven keukenblok			X
- Hanglamp boven eettafel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkast op slaapkamer	X		
- Planken in inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zwarte gordijnrails woonkamer voor		X	
- Rolhordeur bij openslaande tuindeuren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerbedekking zoldertrap	X		
- Vinyl zolder + overig laminaat + plinten + dakpannen (ligt op zolder)	X		



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Overig, te weten			
- Spiegel op slaapkamer (hoort bij linnenkast)	X		
- Rolhordeur bijkeukendeur		X	
- Schuifdeur in de gang/bij trap	X		
- TL-lamp op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 barkrukken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Eufy camera's voor en achter		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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		

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