



**OOMEN**  
makelaardij & taxaties

**Lindenstraat 18, Brakel**



## Wonen in Brakel

Brakel is een dorp in het westelijk deel van de Bommelerwaard en is gelegen aan de Waal. Het dorp maakt sinds 1 januari 1999 deel uit van gemeente Zaltbommel en staat bekend om de historische gebouwen zoals Het Spijker en Huis Brakel.

Daarnaast is in het oer-Hollandse rivierenlandschap, waar Maas en Waal samenkomen, Slot Loevestein gelegen. Deze locatie maakt samen met o.a. de batterij onder Brakel en de batterij onder Poederoijen deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er zijn voldoende fiets- en wandelroutes richting het "Munnikenland" aanwezig om van deze prachtige natuurgebieden rondom Brakel te genieten.

Brakel kent een actief verenigingsleven, met o.a. Wieler Tour Club Maas Waal, tennis- en padelvereniging De Molenwiek, muziekvereniging O.B.K. en voetbalclub BZC'14. De Ponymarkt in Brakel is al ruim een halve eeuw een familiefeest in Brakel. Een gezellige braderie op de laatste zaterdag van september met ruim 100 kramen, handel op de ponymarkt en genoeg plezier voor jong en oud.

In het dorp zijn 2 basisscholen en er is een ruime middenstand aanwezig om in de dagelijkse behoeften te kunnen voorzien. De bereikbaarheid van Brakel is optimaal. Met 15 autominuten is de A2 bereikbaar evenals de stadse voorzieningen van Zaltbommel. Utrecht en 's-Hertogenbosch zijn ook eenvoudig bereikbaar via een treinverbinding. Leerdam en Gorinchem zijn met 10 autominuten te bereiken gebruikmakend van het autoveer Brakel-Herwijnen.

## Algemeen

Bouwjaar	ca. 1975
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 115 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 25 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 265 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 407 m <sup>3</sup>
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	0
Nummer	52 en 55
Aanvaarding	In overleg

## Bijzonderheden

- Woning met berging én garage
- Diepe achtertuin
- Vrije ligging aan de achterzijde
- Energielabel B
- Kindvriendelijke woonwijk

## Woning

Welkom bij deze tussenwoning, met royale achtertuin met berging én garage! Deze woning is gelegen in een fijne buurt in het mooie dorp Brakel. Deze woning biedt een unieke kans voor de handige doe-het-zelver om een huis om te toveren tot een modern en comfortabel thuis. Met wat renovatiewerk en liefde kun je deze woning omvormen tot een eigentijdse en stijlvolle plek. De ruime indeling en gunstige ligging vormen de perfecte basis voor jouw droomhuis. Laat je inspireren door de mogelijkheden en maak van deze woning jouw eigen project. Ben jij klaar om de uitdaging aan te gaan en een nieuw hoofdstuk te beginnen?



## Omschrijving

### Hal/Entree

Je komt binnen in een lichte hal voorzien van vloertegels en de wanden zijn afgewerkt met glasvezel. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de keuken, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

### Toilet

Het toilet is afgewerkt met een lichte tegelvloer en de wanden zijn betegeld tot ca. 1.20 m. Het toilet is voorzien van een staand closet en een fonteintje.

### Woonkamer

De woning beschikt over een diepe doorzon-woonkamer welke van voor tot achter gevuld is met daglicht. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd, aan de achterzijde is er plaats voor de eetkamer. De ruimte is keurig afgewerkt met houten vloerdelen en de wanden voorzien van granol. Vanuit de woonkamer bereik je de hal.

### Keuken

Deze keuken is toe aan vernieuwing, wat je de mogelijkheid biedt om een eigentijdse en functionele ruimte te creëren die perfect aansluit bij jouw wensen. De gesloten keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning. De compacte keuken is uitgevoerd in zowel vloer- als wandtegels. De keuken is uitgerust met een 4-pitsgasfornuis en een afzuigkap. Vanuit de keuken heb je middels een enkele deur toegang tot de achtertuin. Het raam en de deur geven deze ruimte een prettige lichtinval.

### Overloop

Vanuit de overloop bereik je de drie slaapkamers, de badkamer en middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

### Slaapkamers

De eerste verdieping bevat drie ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer is gelegen aan de rechterachterzijde van de woning. Deze is ruim genoeg voor het plaatsen van een groot tweepersoonsbed en een kastenwand. Deze kamer is voorzien van vloerbedekking en is uitgerust met een rolluik. De kleinere slaapkamer aan de linkerachterzijde van de woning is voorzien van een laminaatvloer. De slaapkamer aan de linkervoorzijde is een ruimere slaapkamer en ook deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer en beschikt daarnaast ook over een rolluik. Alle slaapkamers zijn voorzien van royale raampartijen, hetgeen zorgt voor een prettige lichtinval.

### Badkamer

De geheel betegelde badkamer is toe aan modernisering. Het is een functionele ruimte, maar met wat extra aandacht is deze ruimte om te toveren tot een comfortabele en luxe ruimte. De badkamer is uitgevoerd met een douche, een wastafel en een staand toilet. Tevens vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine.

### Zolder

De riante zolderverdieping biedt veel bergruimte in de knieschotten. Deze ruimte is verdeeld in een voorzolder en een slaapkamer. De voorzolder is voorzien van vloerbedekking en kan gebruikt worden voor extra bergruimte door de knieschotten. De achterzolder is voorzien van laminaat en is prima in te richten als 4e slaapkamer of werk/hobbyruimte. Daglicht op de zolderverdieping vindt zijn weg door de velux dakramen.

### Tuin

De voortuin is voorzien van een bestraat pad naar de voordeur en diverse struiken en planten. Deze woning beschikt over een uitermate diepe achtertuin en kan met wat liefde en aandacht omgetoverd worden tot een groene oase van rust en ontspanning. De achtertuin heeft een groot terras en is voorzien van een gazon en plantenborders. Via de brandgang is een poort aan de achterzijde bereikbaar. Deze prettige buitenruimte biedt een scala aan mogelijkheden.

### Berging

Aan de achterzijde van de tuin staat een vrijstaande stenen berging. Deze kun je gebruiken voor het stallen van fietsen en als opbergruimte voor bijvoorbeeld tuingereedschap.

### Garage

In een nabije ligging van de woning is een garagebox gelegen behorend bij deze woning. Ideaal voor extra opslag. De ruimte van 5.16 m x 2.86 m is een ideale ruimte voor extra opslag- of hobbyruimte.





















Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Ga naar [nvm.nl](https://www.nvm.nl) voor meer informatie

## Plattegrond



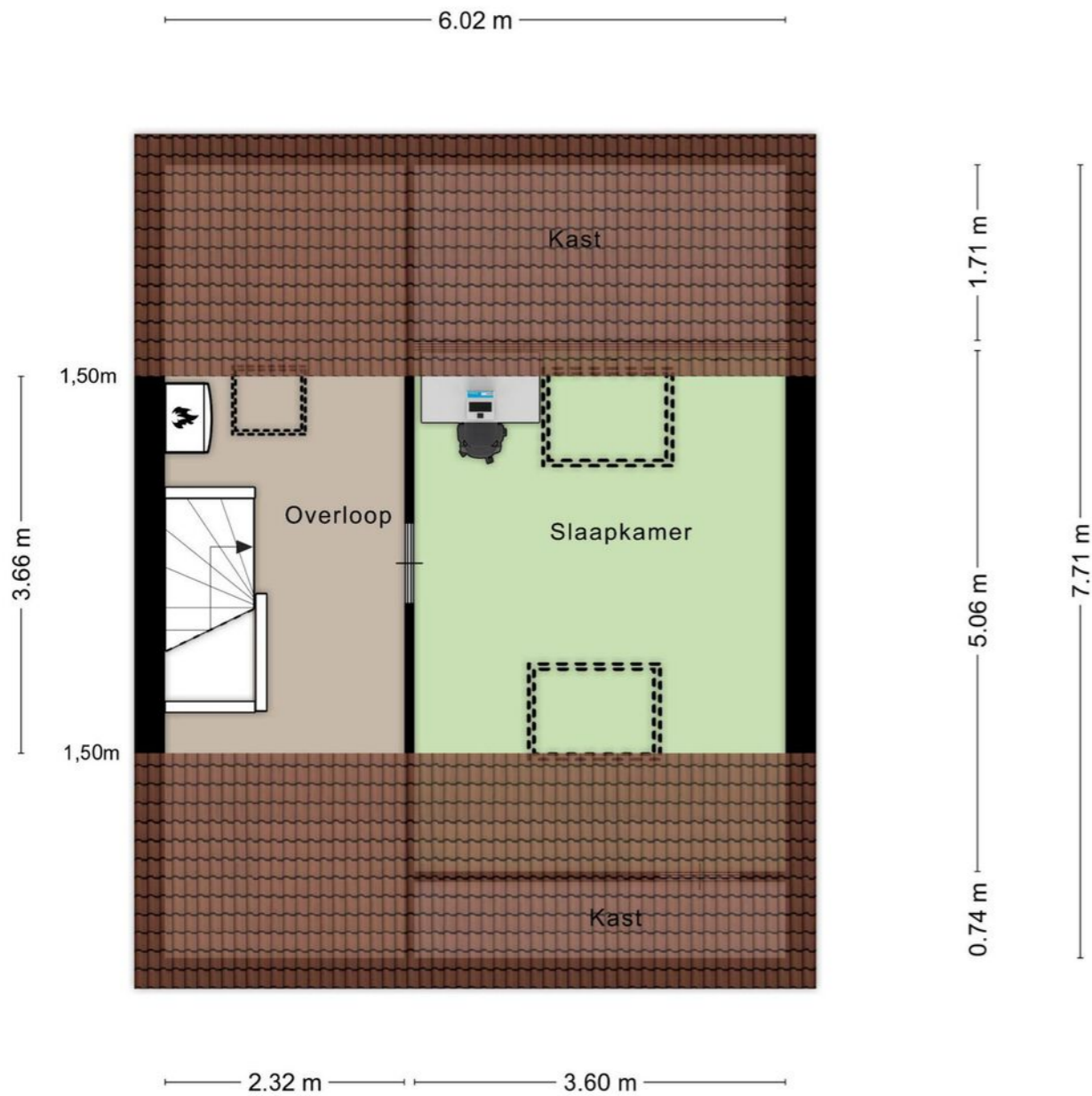
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



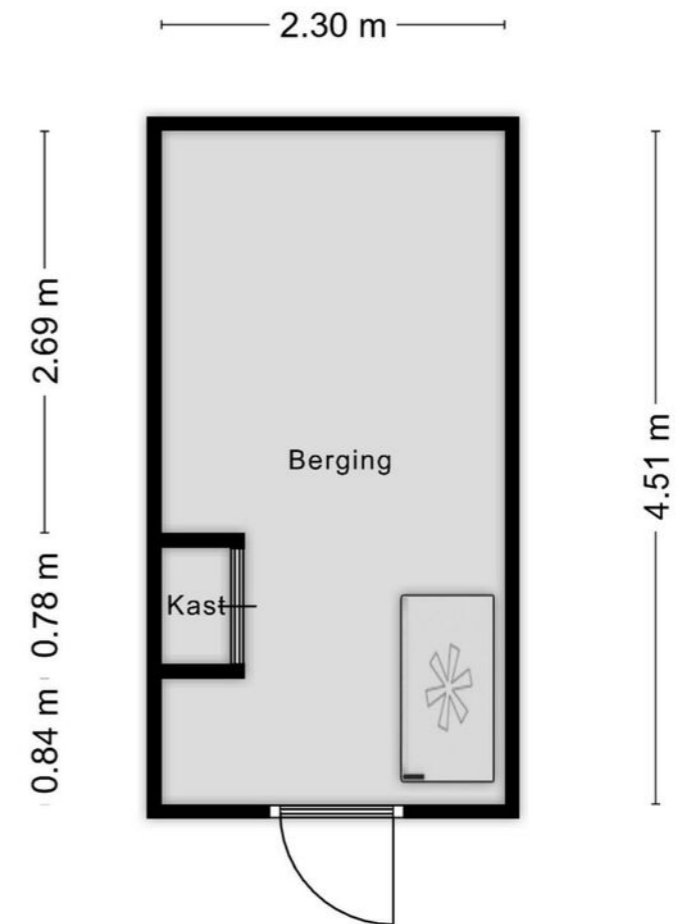
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



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

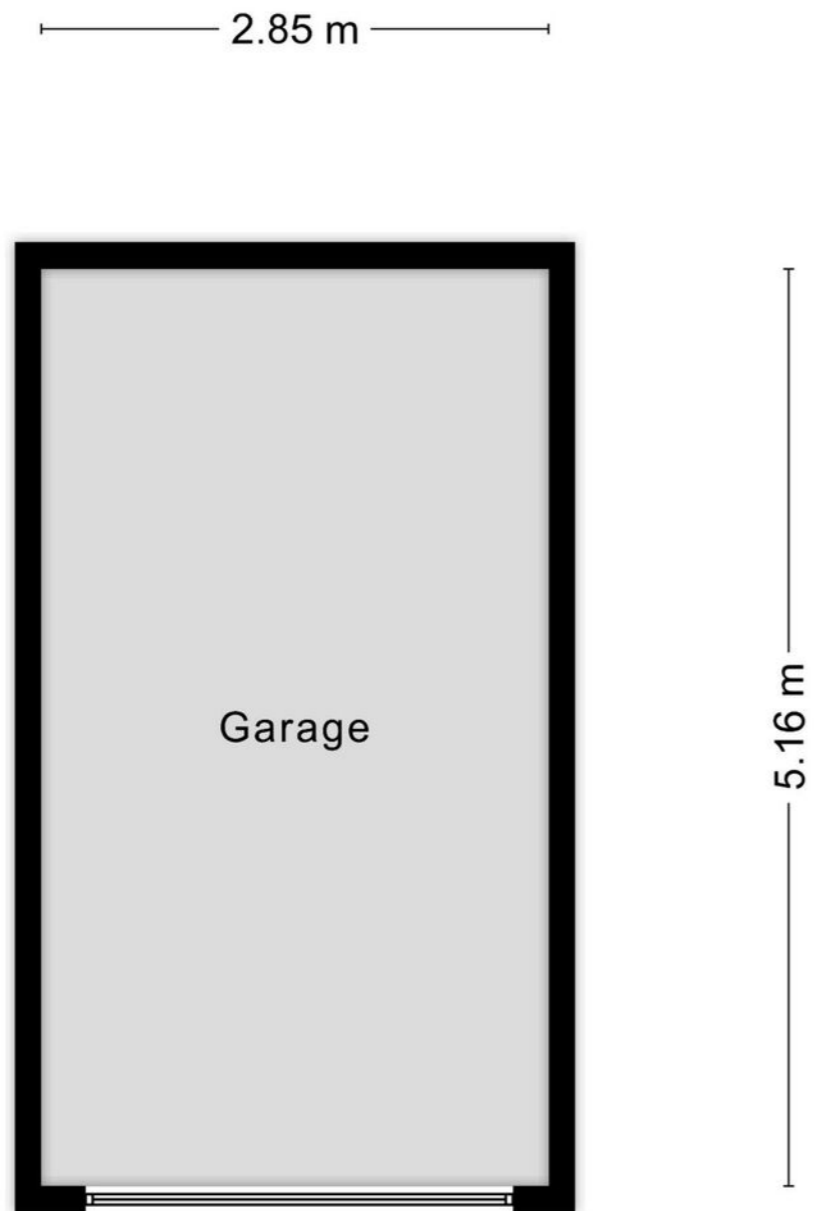
## Plattegrond



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



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

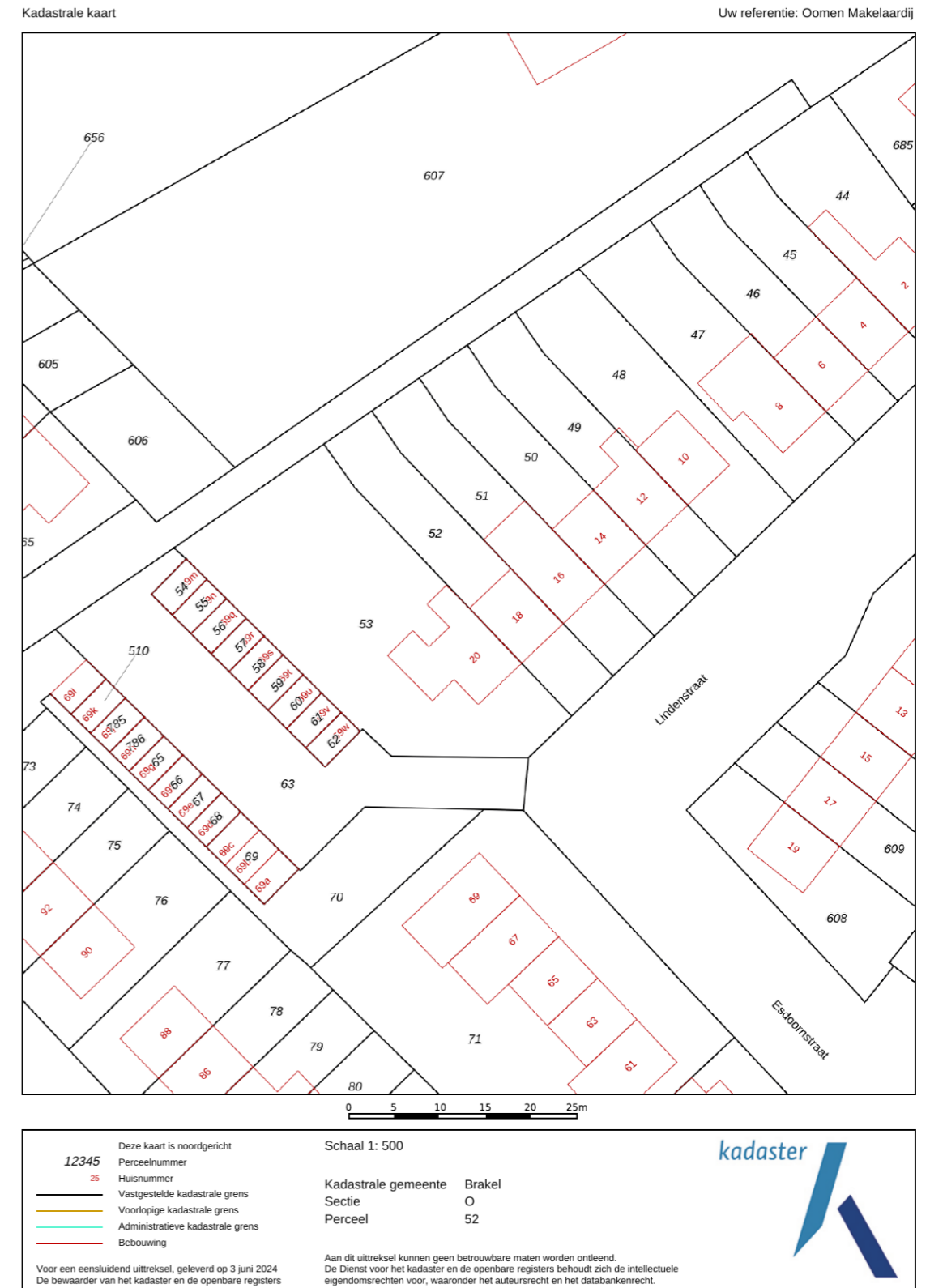


## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## Kadaster

Lindenstraat 18, Brakel



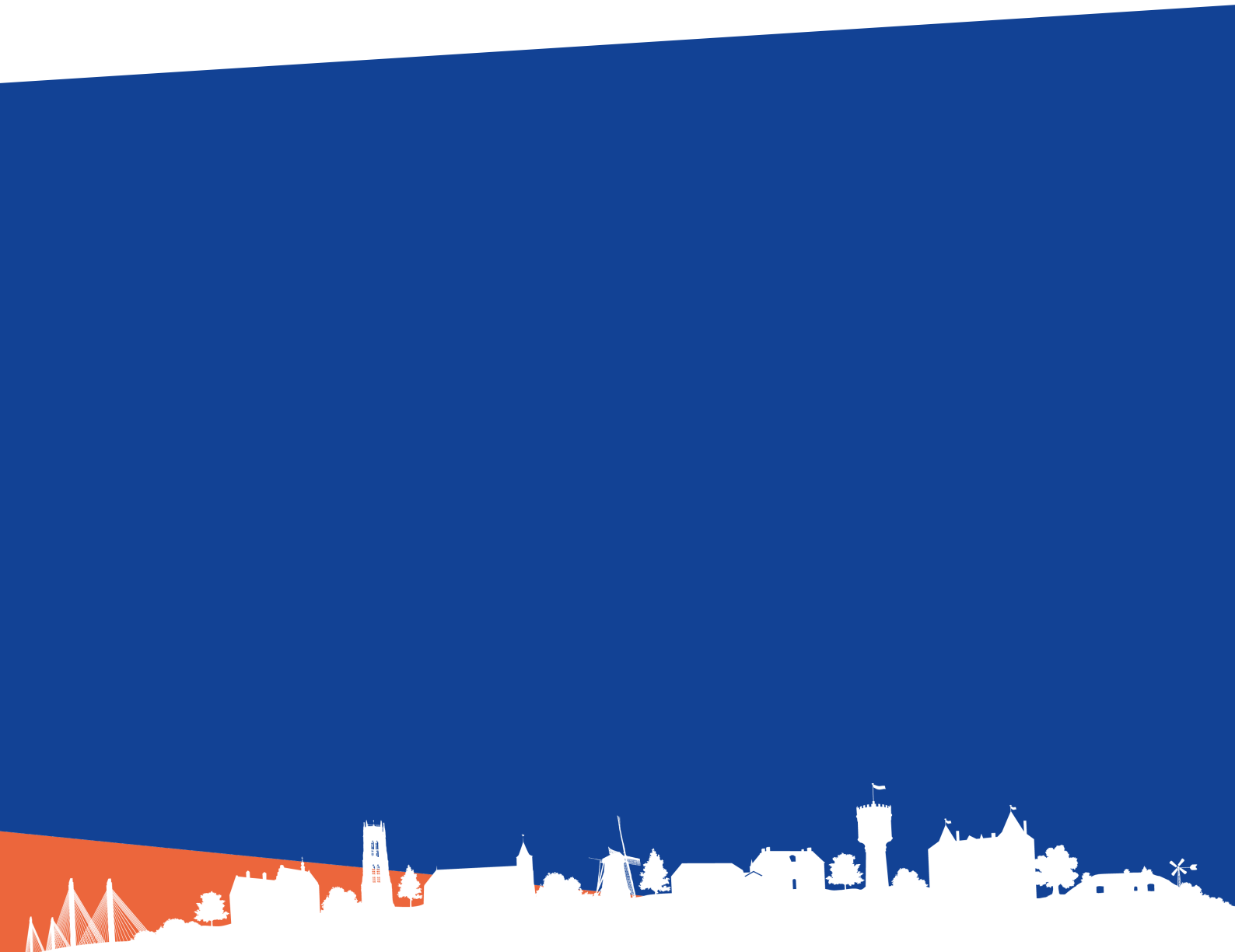






# OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | [brakel@oomenmakelaardij.nl](mailto:brakel@oomenmakelaardij.nl)

[oomenmakelaardij.nl](http://oomenmakelaardij.nl)

[facebook.com/oomenmakelaardij](https://facebook.com/oomenmakelaardij)

