



**OOMEN**  
makelaardij & taxaties

**Wilhelminalaan 30, 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. 1955
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 98 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	ca. 9 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 3 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 298 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 376 m <sup>3</sup>
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	0
Nummer	424
Aanvaarding	In overleg

## Bijzonderheden

- Instapklare en uitgebouwde woning
- Badkamer op de begane grond
- Deels voorzien van kunststof kozijnen
- Voor- en zijgevel na-geïsoleerd en opnieuw gevoegd
- Diepe achtertuin tuin met volop privacy en zon
- Sfeervolle overkapping met verlichting
- Voldoende parkeermogelijkheden

## Woning

Laat je verrassen door de perfecte combinatie van elegantie en functionaliteit! Welkom in deze keurig onderhouden tweekapper, waar wooncomfort en een knusse sfeer samenkomen. Deze woning is gelegen op een perceel van bijna 300 m<sup>2</sup> en beschikt over een ruime aanbouw met badkamer op de begane grond, een berging en een prachtige overkapping. Deze woning creëert door kleur- en materiaalgebruik een warme en uitnodigende sfeer. Instapklaar, deels voorzien van kunststof kozijnen en een heerlijke diepe tuin met volop privacy. De woning bevindt zich op een mooie, rustige locatie met een gezondheidscentrum, het Brakelse Bos en de uiterwaarden op loopafstand.









## Omschrijving

### Entree/hal

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal welke voorzien is van een donkere tegelvloer. Vanuit de entree heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping.

### Toilet

Het moderne toilet is geheel betegeld in een combinatie van donkere vloertegels en witte wandtegels. De ruimte is voorzien van een zwevend closet.

### Woonkamer

Via de hal bereik je de keurig afgewerkte woonkamer. Wat een sfeer! De vloer is voorzien van houten vloerdelen en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. Het balkenplafond geeft deze ruimte extra karakter. Een fijne ruimte met een gezellige knusse zithoek voor fijne relaxmomenten en een apart eetgedeelte voor gezellige tafelmomenten. Een blikvanger in deze ruimte is toch wel de sfeervolle houtkachel met een dubbelwandig rookkanaal (2023). De royale raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer bereik je de aangebouwde keuken en via een enkele deur is de praktische kelderkast met 2 treden bereikbaar.

### Keuken

In het eerste deel van de aanbouw vind je de keuken. De moderne keuken is voorzien van houtlook en is uitgevoerd in een wandopstelling. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een koelkast, een vriezer en een vaatwasser. Daarnaast is er een osmose systeem aanwezig voor extra zuiver water. Kortom, deze keuken is van alle gemakken voorzien. De keuken is verder afgewerkt met een donkere tegelvloer. De royale raampartij in de keuken biedt meer dan voldoende lichtinval. Aan de andere wand van de keuken is een designradiator geplaatst, een speelse nis voor extra opslag en ruimte voor het plaatsen van een kast voor extra opbergruimte.

### Hal

Vanuit de keuken bereik je de hal die daarnaast ook vanuit de achtertuin bereikbaar is. Een lichte ruimte afgewerkt met een donkere tegelvloer. Een ideale ruimte om binnen te komen en als garderobe te gebruiken.

### Wasruimte

Naast de bijkeuken vind je een hal met toegang tot de wasruimte. Deze ruimte is voorzien van een wasmachine en wasdroger aansluiting. Daarnaast is er in deze hal een bergkast aanwezig met de CV opstelling. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Nefit Proline HR combi-ketel uit 2022.

### Badkamer

Wat een plaatje! Deze sfeervolle en uitermate royale badkamer is gelegen op begane grond en is afgewerkt in een rustige en natuurlijke kleurstelling. Deze luxe badkamer is voorzien van een ligbad, een dubbele wastafel inclusief meubel, een spiegel en een inlopdouche. De spots in het plafond geven extra sfeer aan deze heerlijke ruimte. Het raam in de badkamer zorgt voor een fijne lichtinval en natuurlijke ventilatie.

### Overloop

Via de trap bereik je de overloop welke toegang geeft tot drie slaapkamers en een inloopkast. De overloop is voorzien van lichte vloerbedekking.

### Slaapkamers

De master bedroom bevindt zich aan de linker achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is afgewerkt met houten vloerdelen.

De slaapkamer aan de rechterachterzijde van de woning is ook afgewerkt met houten vloerdelen en de wanden zijn voorzien van glasvezel behang. Deze kamer kan uitstekend dienst doen als slaap- of kledingkamer.

De kamer aan de voorzijde van de woning heeft een heerlijke lichtinval. Ook hier zijn de wanden afgewerkt met glasvezelbehang en is de vloer voorzien van houten vloerdelen. Deze ruimte wordt gebruikt als werkkamer, maar ook eenvoudig dienst doen als slaapkamer.

### Inloopkast

De voormalige badkamer is omgebouwd tot inloopkast. Een ideale ruimte voor het opbergen van kleding!

### Vliering

Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar voor extra opslagruimte.

### Tuin

Wat een heerlijke tuin! De tuin is keurig onderhouden, de oprit en een gedeelte van de achtertuin zijn bestraat. De voortuin is voorzien van siergrind en 2 bomen die zorgen voor een natuurlijke schaduw. Via de houten tuinpoort bereik je de achtertuin, welke geheel omsloten is en veel privacy biedt. De achtertuin biedt een prachtige combinatie van planten en struiken en met de diverse borders is op een speelse manier sfeer en rust gecreëerd. Achter de woning bevindt zich een ruim terras, en halverwege tuin is een houtopslag gerealiseerd.

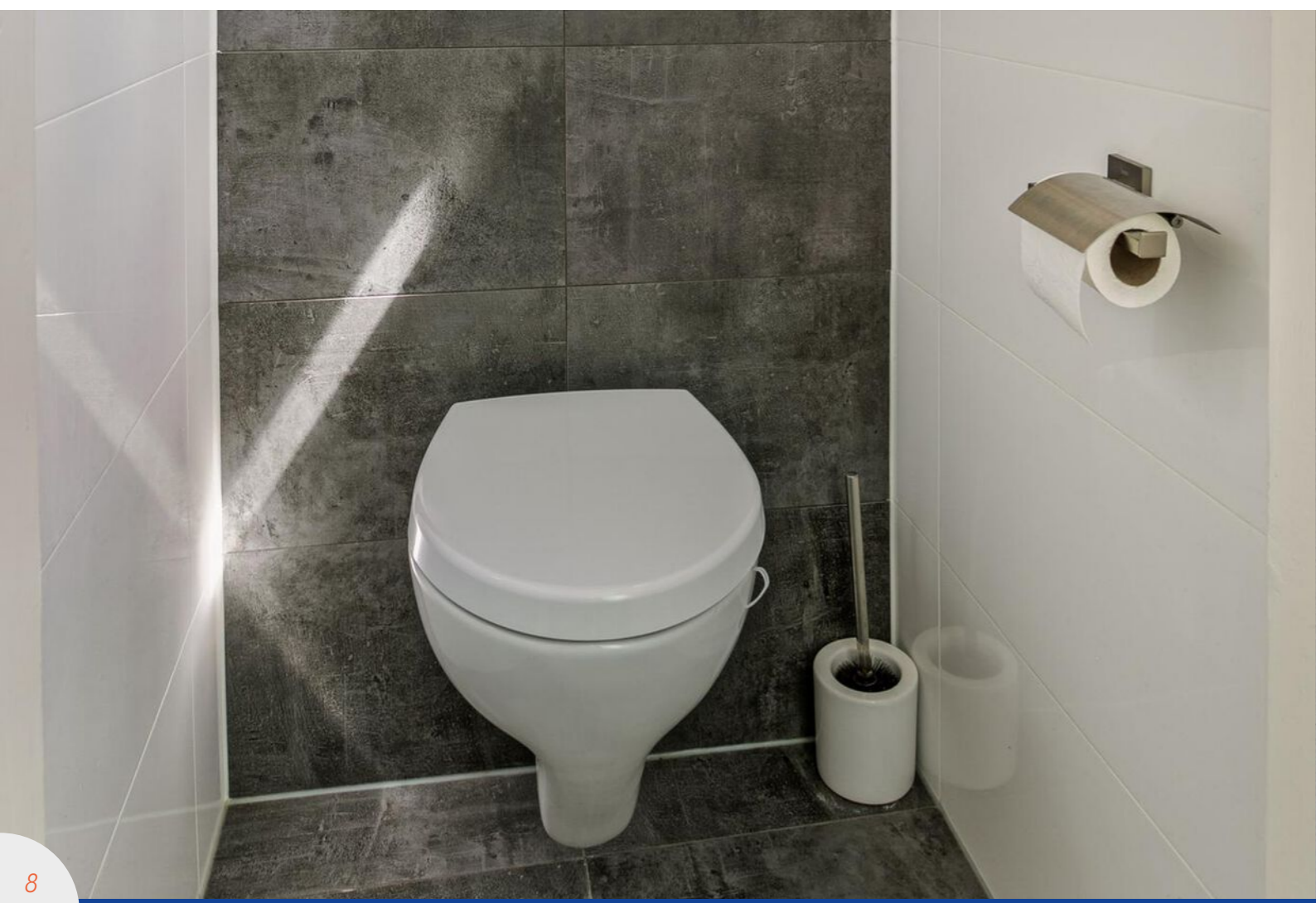
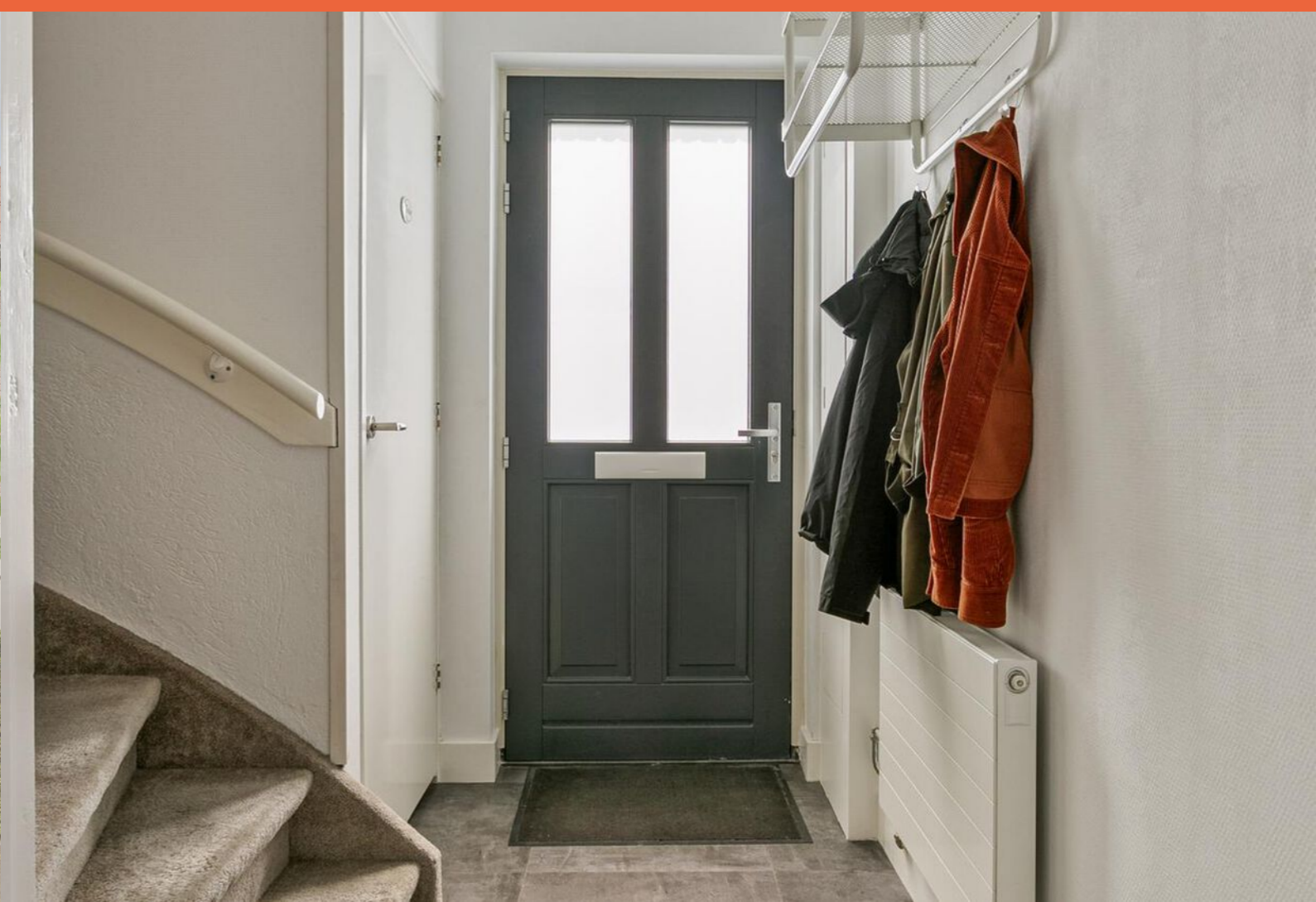
### Berging

Aan de achterzijde van de aanbouw is een berging aangebouwd. Deze ruimte beschikt over een oppervlakte van ca. 9 m<sup>2</sup>. Deze berging is uitermate geschikt als opberg- en hobbyruimte.

### Overkapping

Achter op het perceel is een vrijstaande houten overkapping gerealiseerd. Een heerlijke plek om te ontspannen en een absolute blikvanger in de tuin. De overkapping is voorzien van inbouw spots en meerdere stroompunten. Genieten doe je hier tot in de late avond uren!





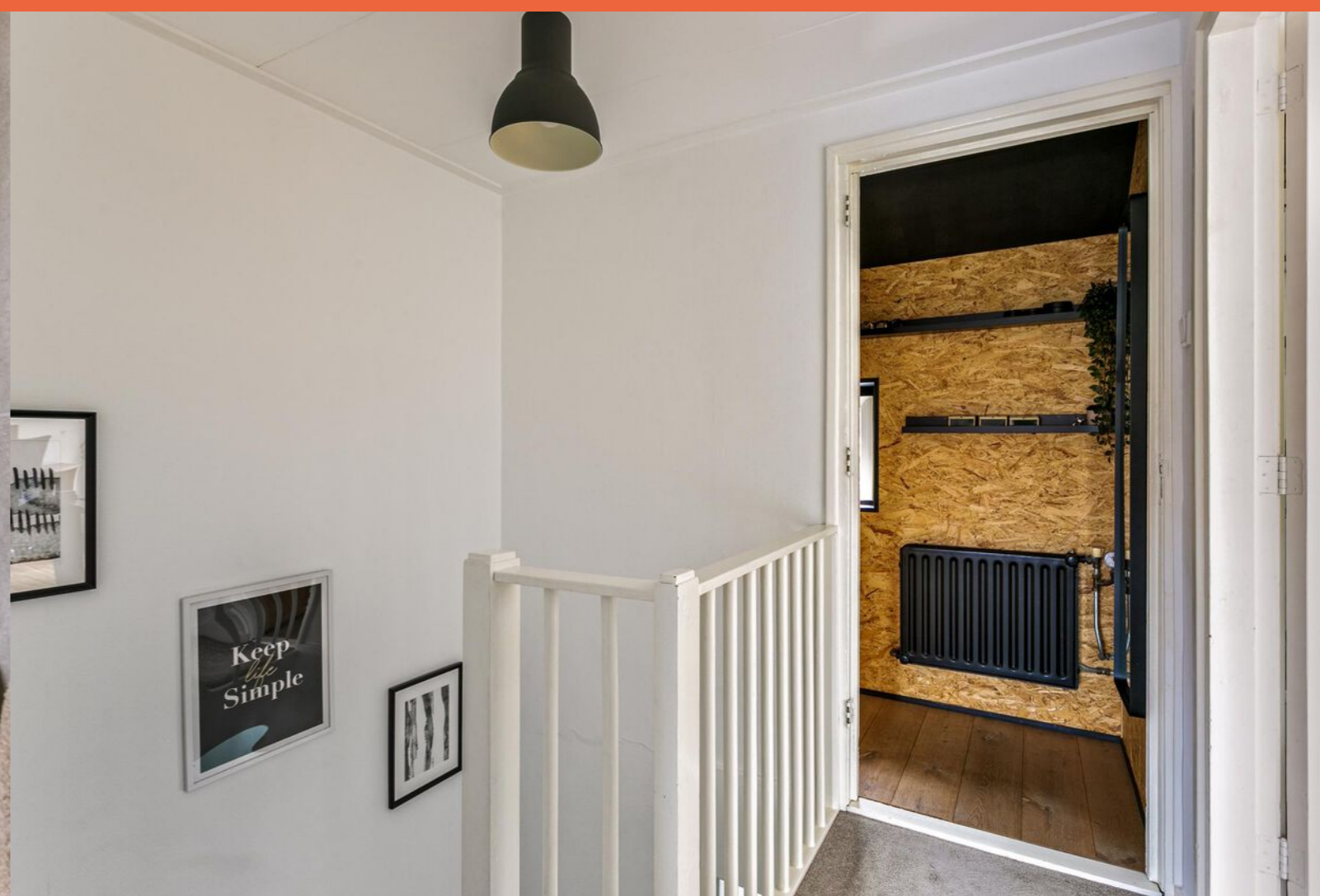




















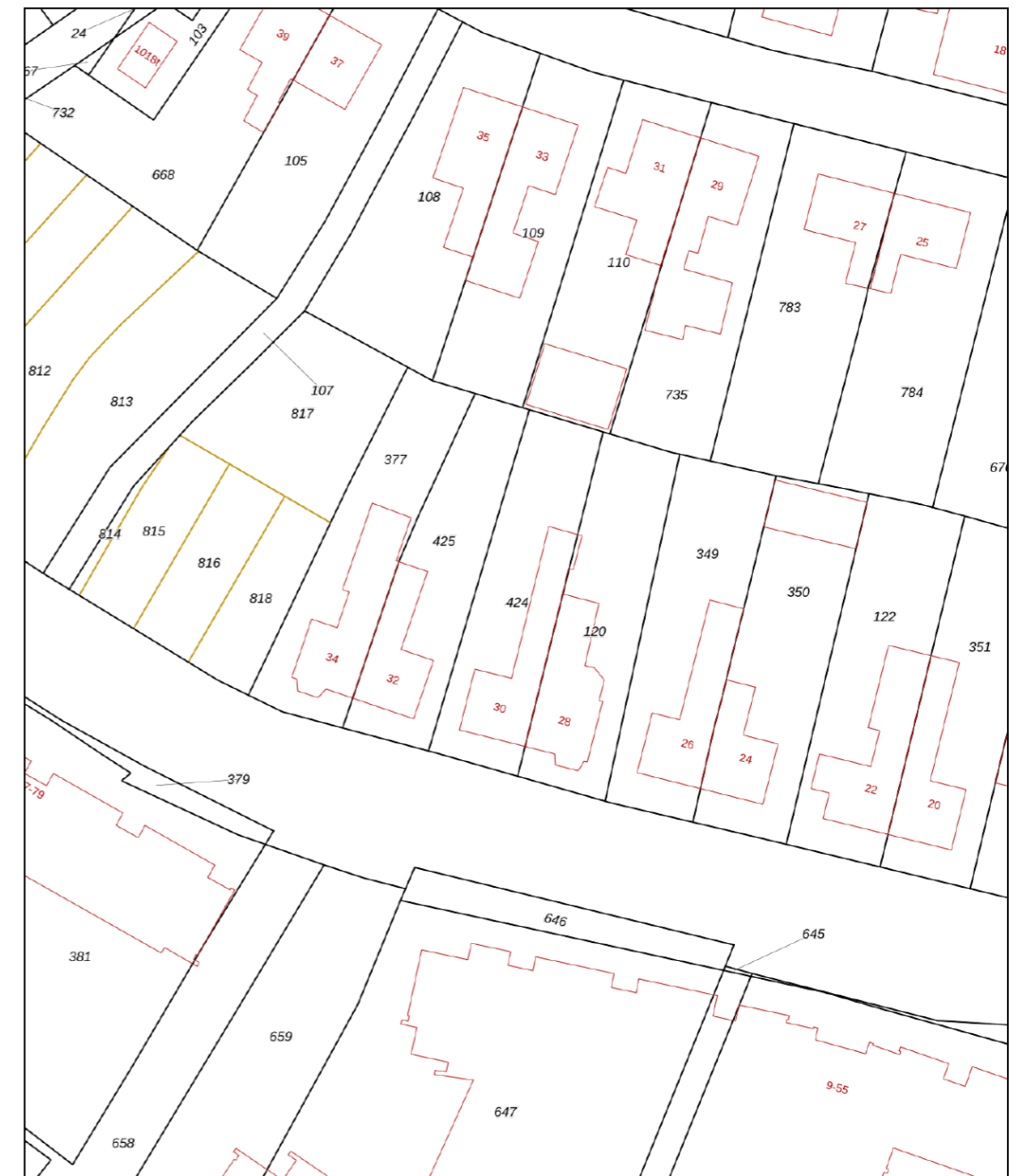





## Kadaster

Wilhelminalaan 30, Brakel

Kadastrale kaart Uw referentie: Oomen Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Brakel	
—	Huisnummer	Sectie O	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 424	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2024  
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.

Je krijgt méér  
voor elkaar met  
een NVM-makelaar!



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





## Plattegrond



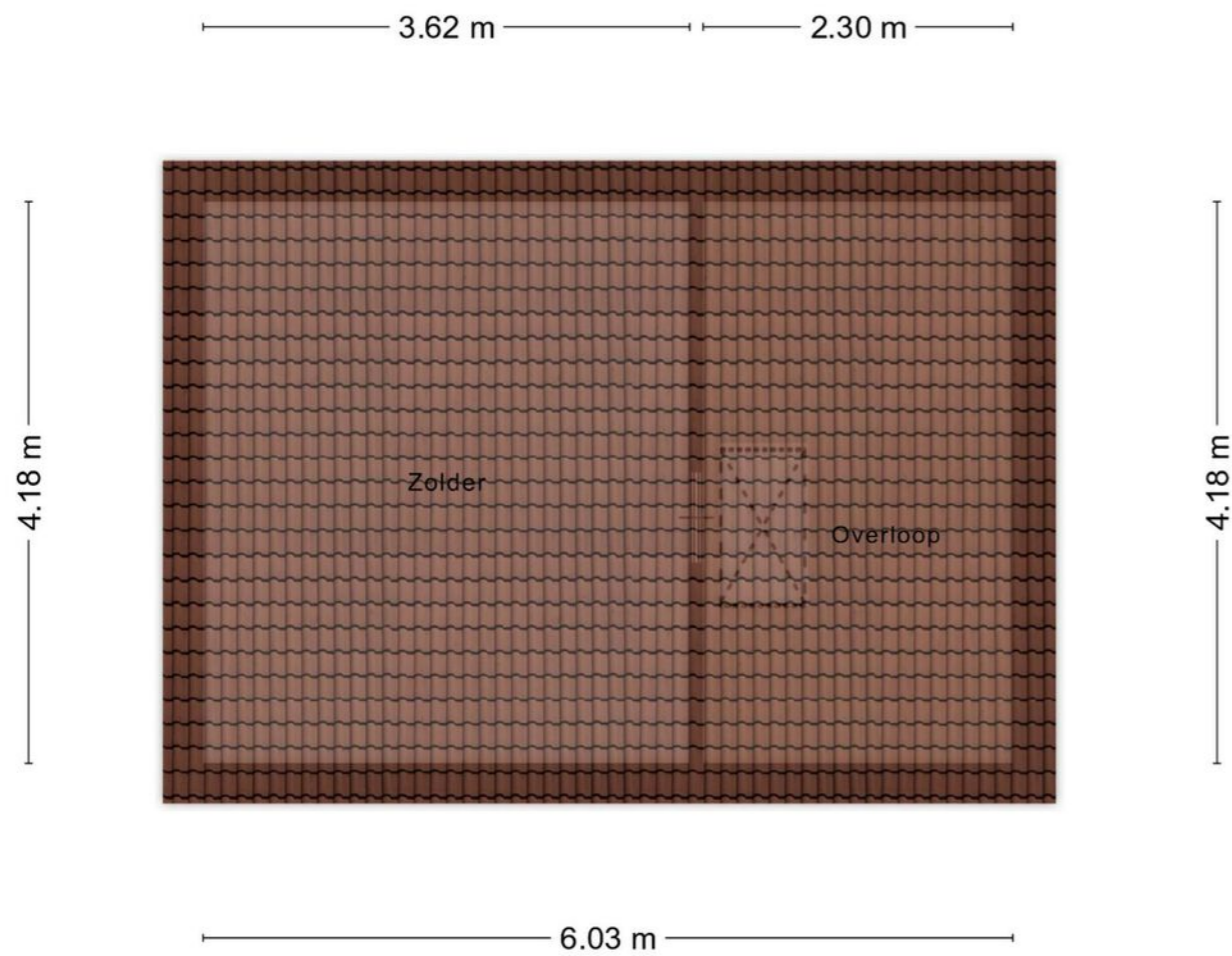
## Plattegrond



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

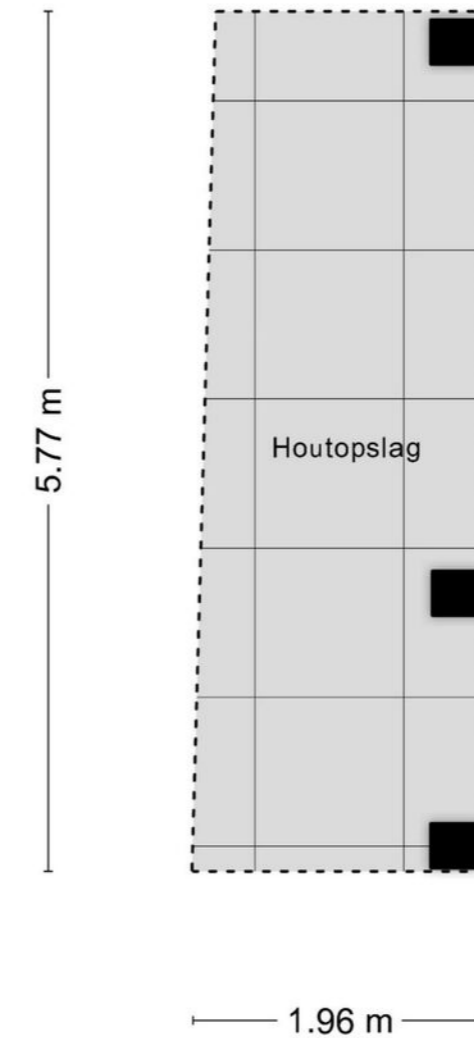


## Plattegrond



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

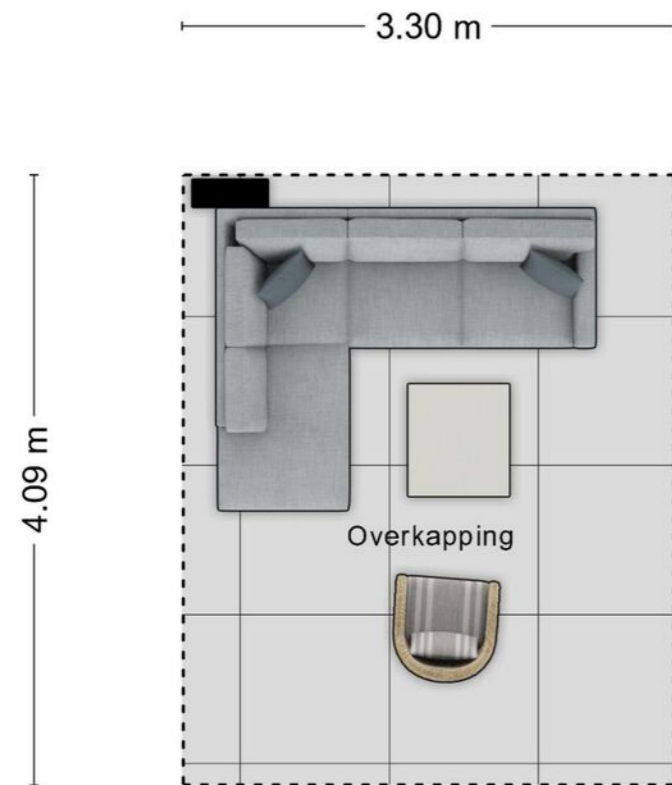
## Plattegrond



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)

## 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>			
Houtkachel			X
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte planken inloopkast	X		
- Stang en plankin slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonwering/windscherm in overkapping		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Hoekbank			X
- Eetkamertafel			X
- Kast woonkame			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Osmose systeem			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie inloopkast	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
3 bomen in tuin		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Wandverlichting in houthok en aanbouw	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houthok en overkapping	X		
2 kasten in schuur/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Buitenbarbecue		X	

Burgemeester Posweg 80  
5306 GG Brakel

Tel: 0418 677008  
brakel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 30244709  
BTW nummer: NL169577004B01

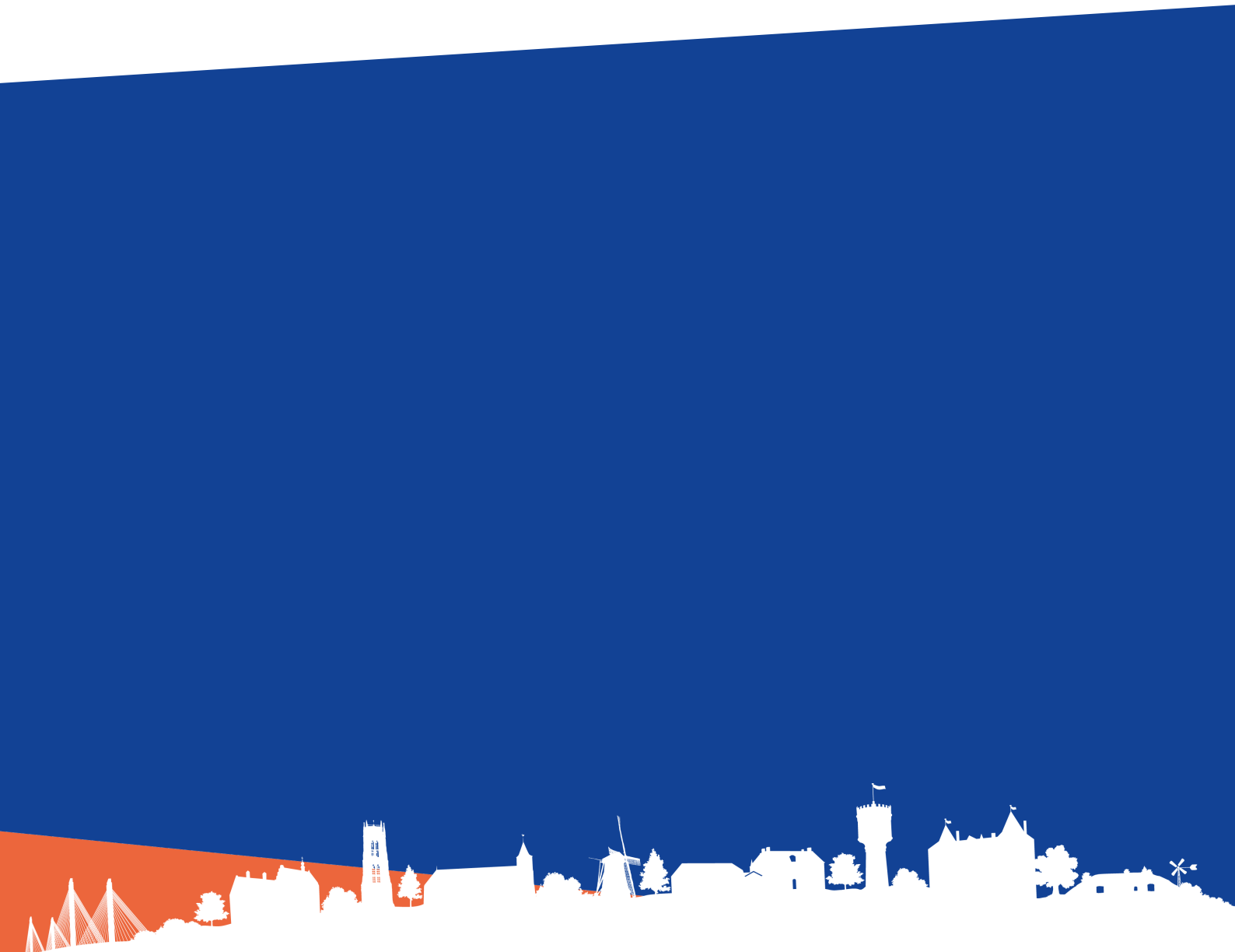
**OOMEN**  
makelaardij & taxaties





# 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)

