



OOMEN
makelaardij & taxaties

Burgemeester Posweg 33, 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. 1910
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 141 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 7 m ²
Externe bergruimte	ca. 57 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 451 m ²
Inhoud	ca. 522 m ³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	H
Nummer	549
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Karakteristieke woning met mansarde kap
- 18 zonnepanelen en zonneboiler
- Royale garage met bergzolder
- Riante carport
- Vrijstaande houten overkapping
- Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein

Woning

Een nieuw avontuur begint hier! Welkom in deze vrijstaande woning waar ruimte en comfort samenkomen. Geniet van het buitenleven onder de prachtige overkapping in de achtertuin, dé ideale plek om het hele jaar door te ontspannen. Deze woning is gelegen op een perceel van ca. 451 m². Met 18 zonnepanelen en een zonneboiler geniet je niet alleen van een laag energieverbruik, maar draag je ook bij aan een beter milieu. De woning beschikt daarnaast over een ruime garage met bergzolder, een carport en een royale oprit met ruime parkeermogelijkheden! Kom een kijkje nemen en ervaar het zelf! Laat je verrassen door de ruimte en de vele mogelijkheden die deze woning biedt.





Omschrijving

Entree/hal

Via de oprit bereik je de entree aan de voorzijde van de woning. De entree biedt toegang tot de meterkast, een trapkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De ruime L-vormige woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. De woonkamer is afgewerkt met houten vloerdelen. De royale raampartijen aan de voorzijde en in de zijgevel zorgen voor een fijne lichtinval. De woonkamer is voorzien van een vaste kast en de raampartijen zijn uitgerust met rolluiken. Op koude herfstdagen en donkere winteravonden is het heerlijk vertoeven bij de kachel. Deze hoog rendement (HR) houtkachel is efficiënter dan een traditonele houtkachel. Minder hout, schonere verbranding én beter voor het milieu! Tijdens zonnige zomerdagen kun je genieten van de verkoeling die de airco in de woonkamer biedt. Vanuit de woonkamer zijn de keuken en de entree bereikbaar.

Keuken

De keuken is centraal gesitueerd in de woning. De grote raampartij en de lichte, ruime keuken maken dit tot een fijne plek om te koken. De keuken is in een wandopstelling geplaatst en is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combi-magnetron. De keuken is voorzien van een PVC vloer. Vanuit de keuken bereik je de woonkamer en de achtergelegen hal.

Entree/hal achterzijde

De woning is uitgerust met een tweede entree aan de linkerkant van de woning. Deze ruimte biedt extra opbergruimte en garderobemogelijkheden. Vanuit deze entree bereik je de keuken, het toilet, de badkamer en via een enkele deur de heerlijke tuin.

Toiletruimte

Het toilet is tot ca. 1,30 m betegeld en is uitgerust met een vrijhangend closet.

Badkamer

De functionele badkamer is gelegen op de begane grond en is bereikbaar via de entree in het midden van de woning. De L-vormige badkamer is betegeld met witte wand- en vloertegels en is voorzien van een ligbad, een douchecabine en een badkamermeubel met spiegel.

Wasruimte

De wasruimte is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Een werkblad biedt extra gemak bij het verwerken van de dagelijkse was. Vanuit deze ruimte bereik je via een enkele deur zowel de achtertuin als achtergelegen bijkeuken. De raampartij is voorzien van een rolluik.

Bijkeuken

Een onderdeel van de aanbouw is de bijkeuken aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte kan uitstekend dienst kan doen als opslagruimte en biedt toegang tot de achtertuin.

Overloop

Via de trapopgang bereik je de overloop op de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de technische ruimte.

Slaapkamers

De master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een inbouwkast, een dakraam en een 2 raampartijen die voorzien zijn van rolluiken.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich slaapkamer welke voorzien is van 2 dakramen die zorgen voor een fijne lichtinval.

Aan de linkerkant bevindt zich een derde slaapkamer. Deze slaapkamer is uitgerust met een dakkapel en de vaste inbouwkasten bieden extra opbergruimte.

Technische ruimte

Aan de achterzijde van de woning is een technische ruimte/hobbyruimte aanwezig met de opstelplaats voor de CV-ketel. De woning wordt verwarmd middels een Remeha Calenta HR combi-ketel uit 2015. Daarnaast is deze woning uitgerust met zonneboiler systeem. De 2 bijbehorende zonnecollectoren zijn geplaatst op het platte dak van de aanbouw en zijn aangesloten op een 300 liter boiler. Deze verduurzaming brengt een aanzienlijke besparing op gas met zich mee! Via een luik is een bergzolder bereikbaar.

Tuin

De tuin is een oase van rust en groen, met diverse bomen, planten en struiken die een speelse uitstraling geven. Achter de woning bevindt zich een ruim en zonnig terras, een uitstekende plaats om van de zon te genieten. De tuin heeft een gazon, ideaal voor kinderen om te spelen en voor gezellige barbecues met familie en vrienden. Borders met gekleurde bloemen geven het geheel een kleurrijk aanzien.

Overkapping

De houten overkapping biedt een heerlijke plek om te ontspannen, ongeacht het weer. De houten overkapping met berging is een blikvanger in de tuin en biedt voldoende opruimplaats voor tuinspullen en gereedschap. Met de aanwezige houtkachel is het hier genieten tot in de late uren!

Garage

De garage is met een afmeting van ca. 6,40 m x 5,50 zeer royaal te noemen. Een ideale ruimte voor opslag, hobby, kluswerk of het stallen van een auto of motor. De garage is uitgerust met elektriciteit, water, verwarming en beschikt over een vaste trap naar de bergzolder. De garage is daarnaast uitgerust met een elektrische bedienbare garagedeur.

Carport

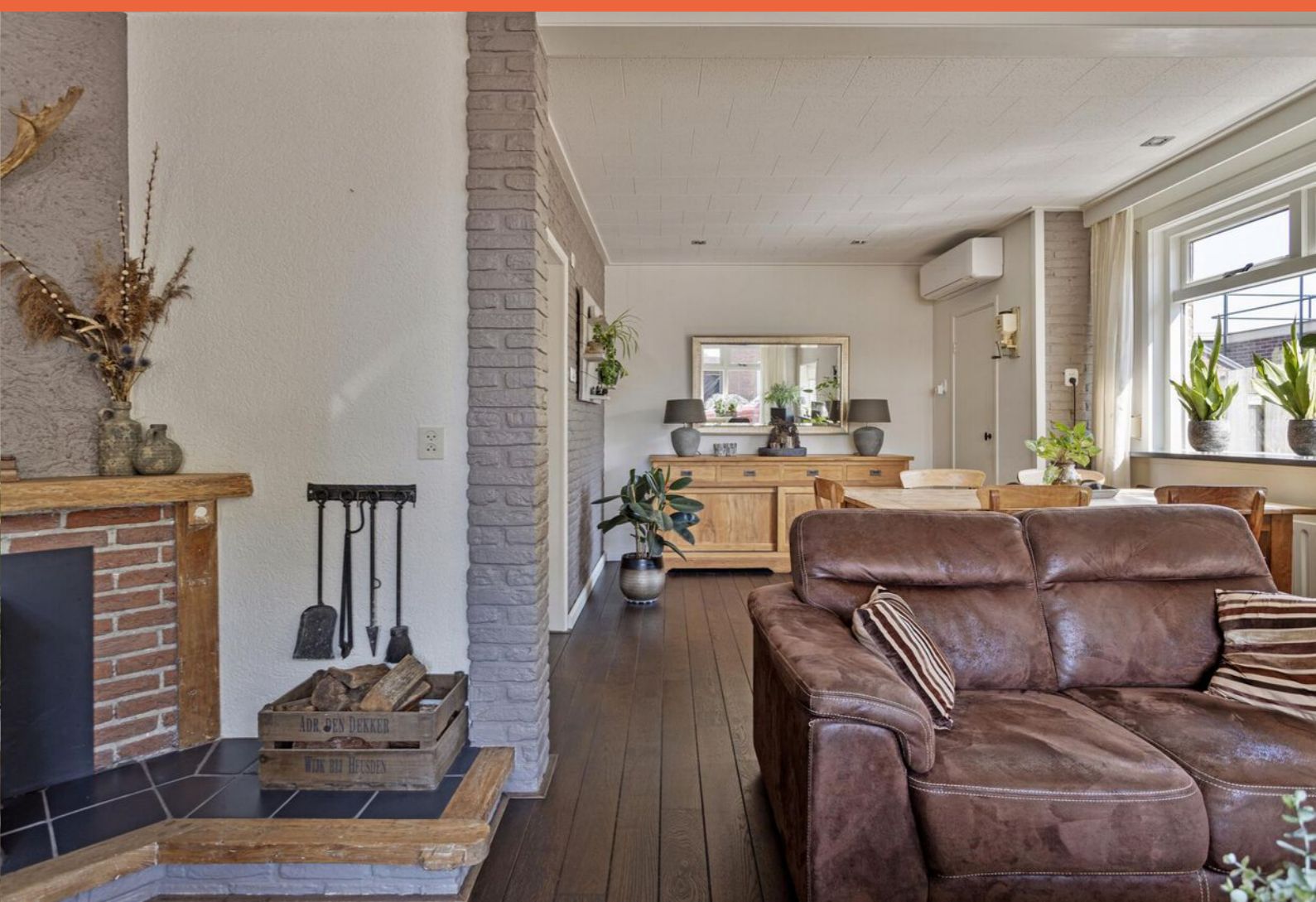
Voor de garage is een riante carport gerealiseerd met een afmeting van ca. van 7,10 m x 3,50 m. Dé ideale plek voor het stallen van een camper, een caravan of een boot. Middels een poort is dit gedeelte volledig afsluitbaar.

Parkeren

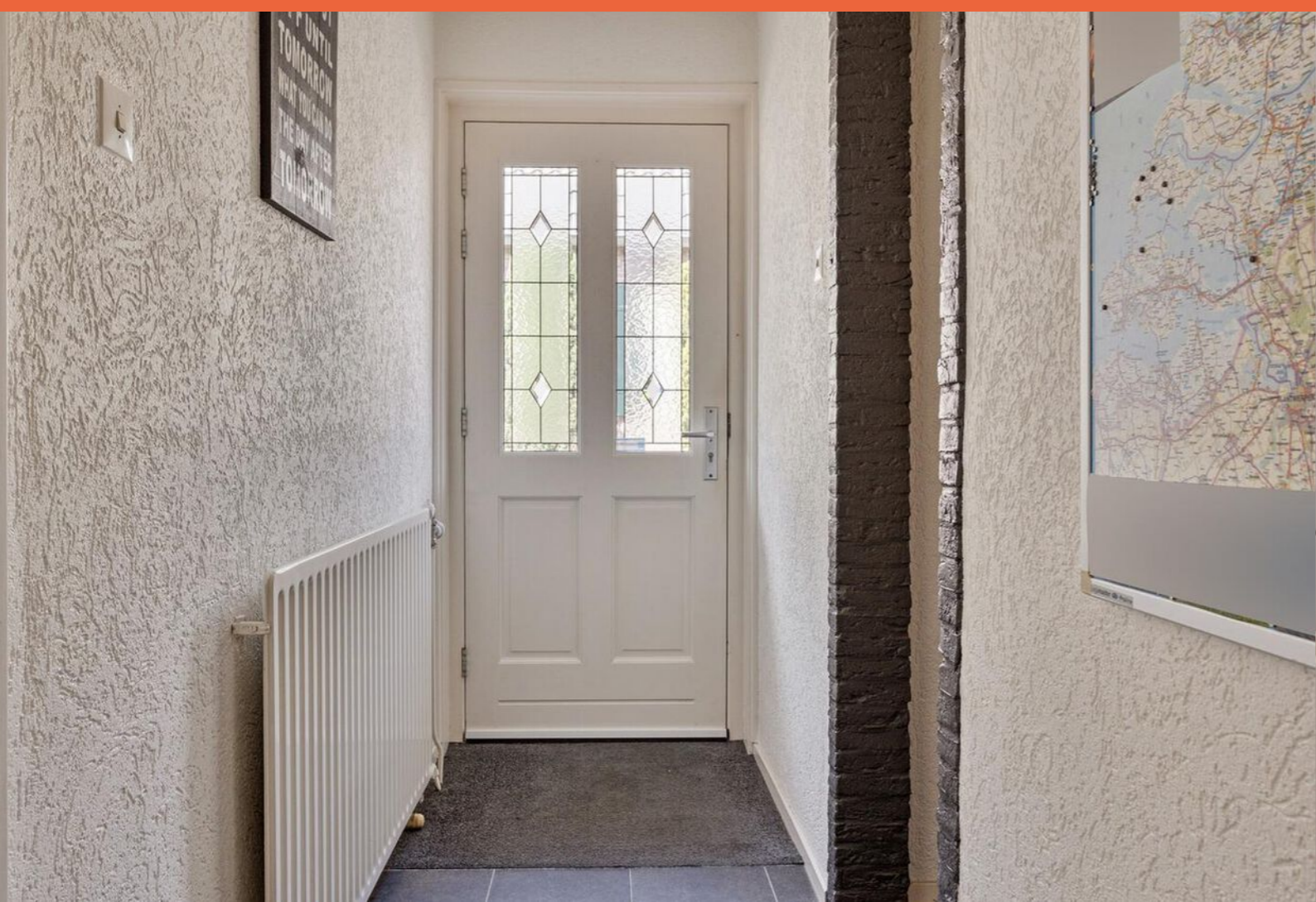
De woning biedt meer voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



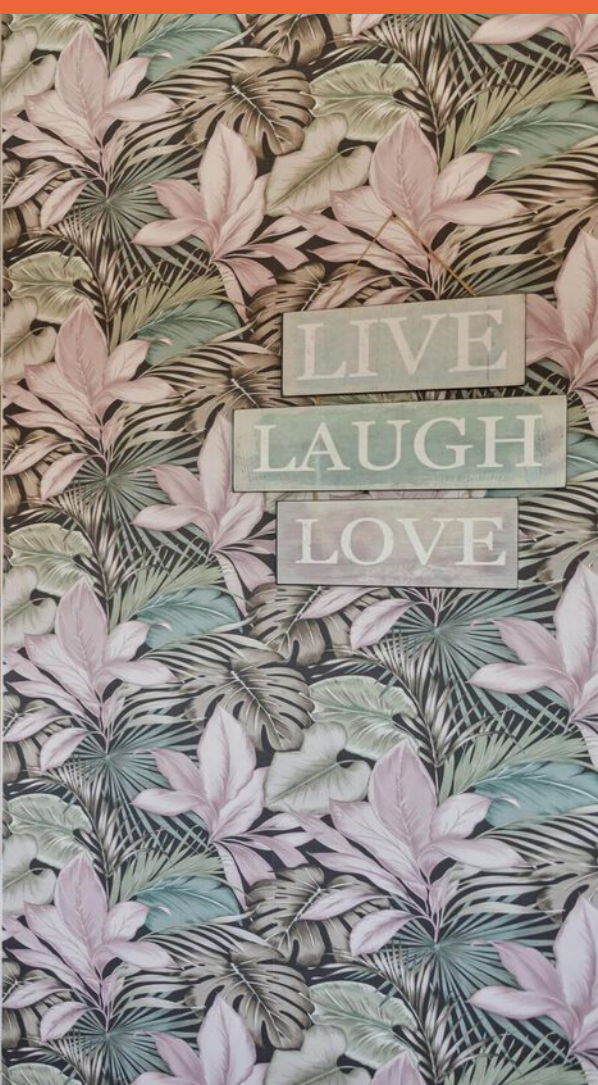
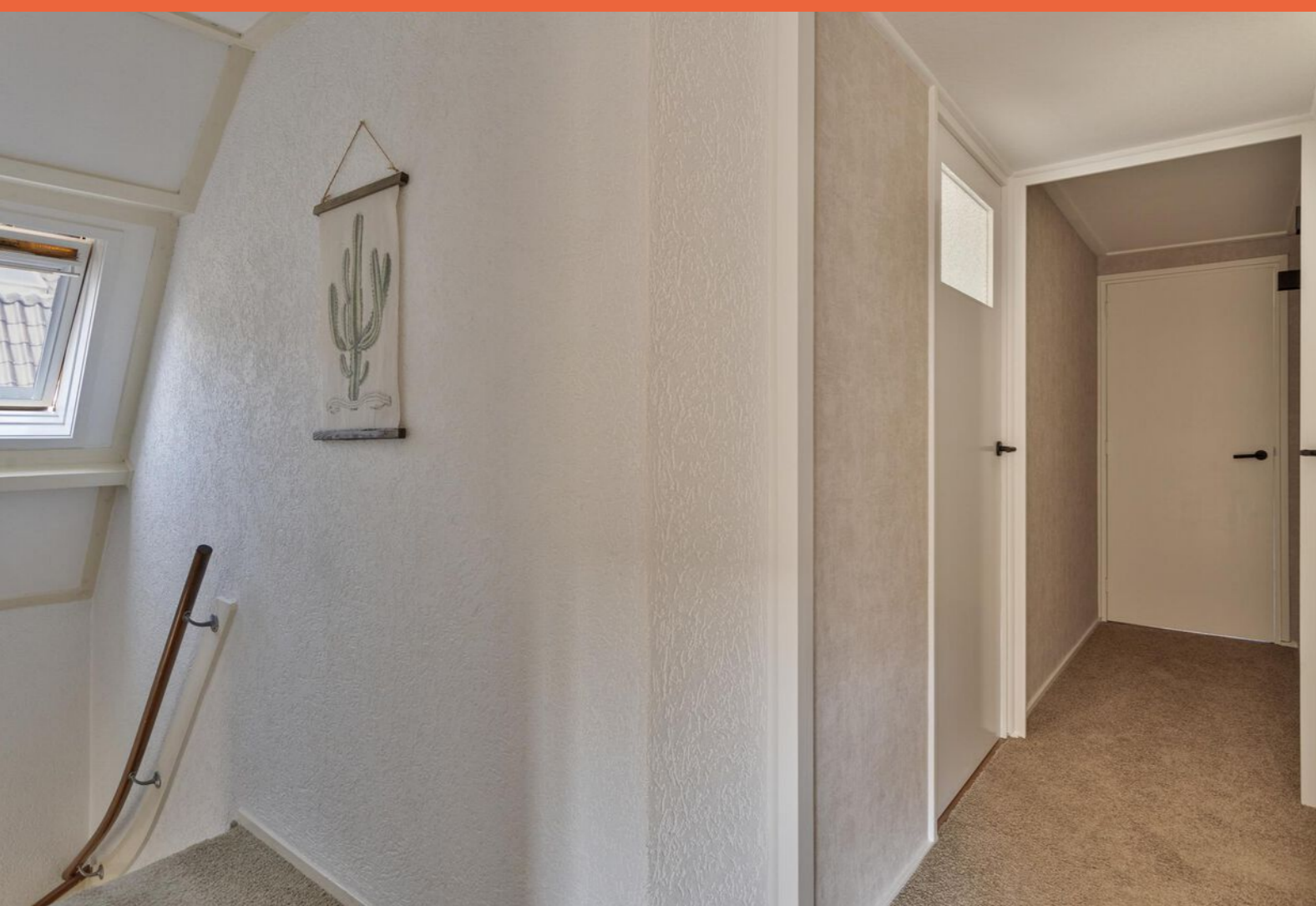




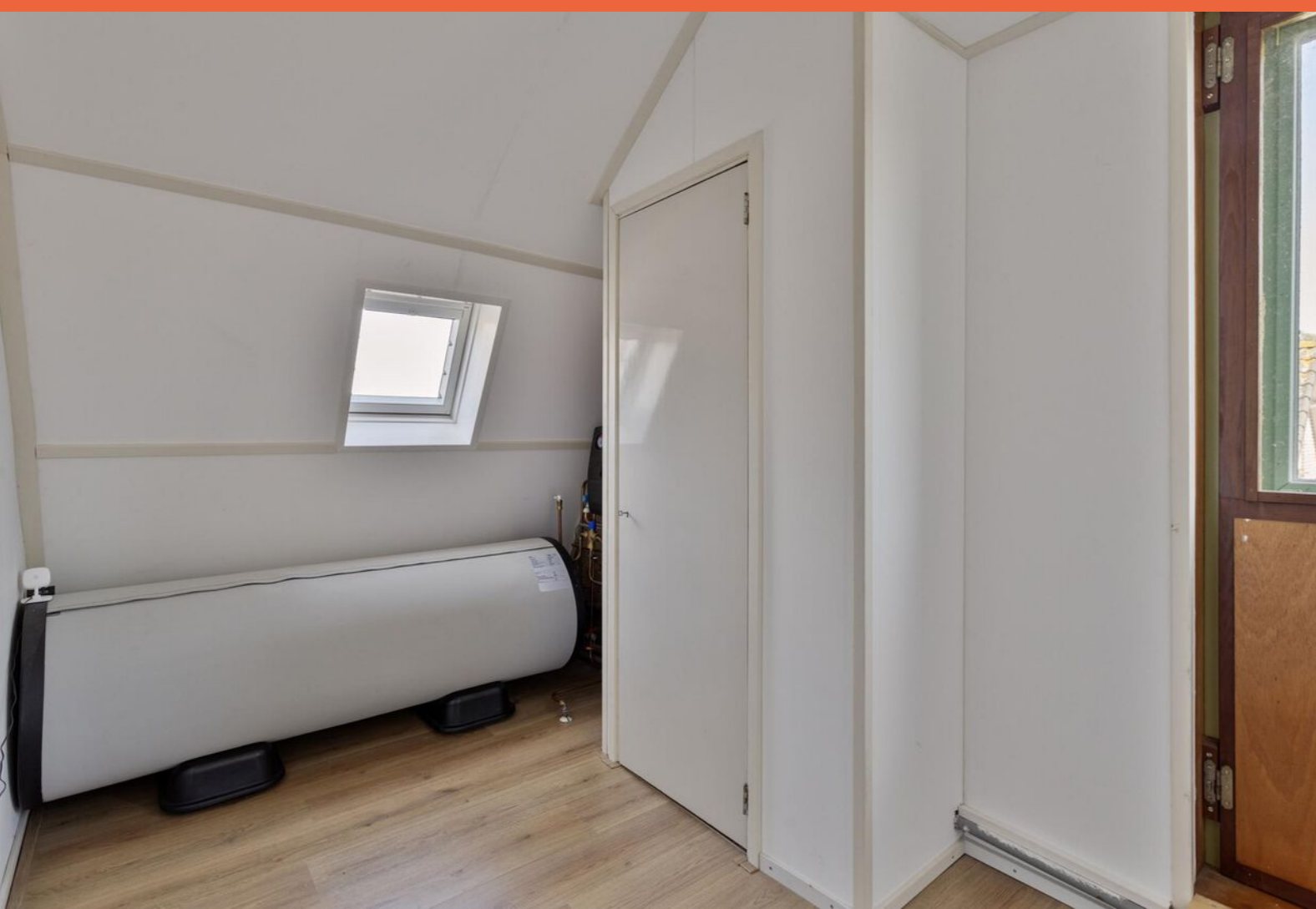






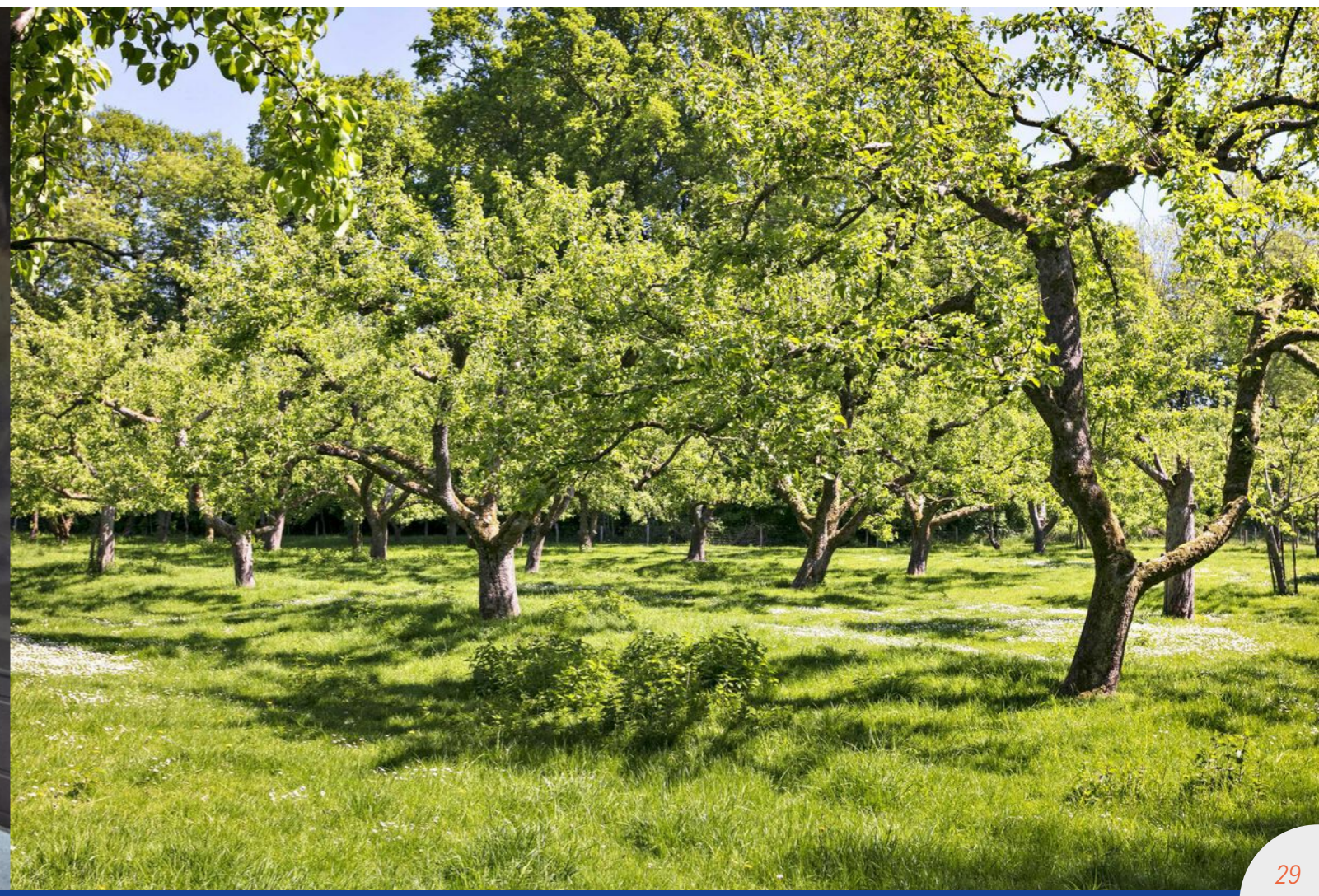
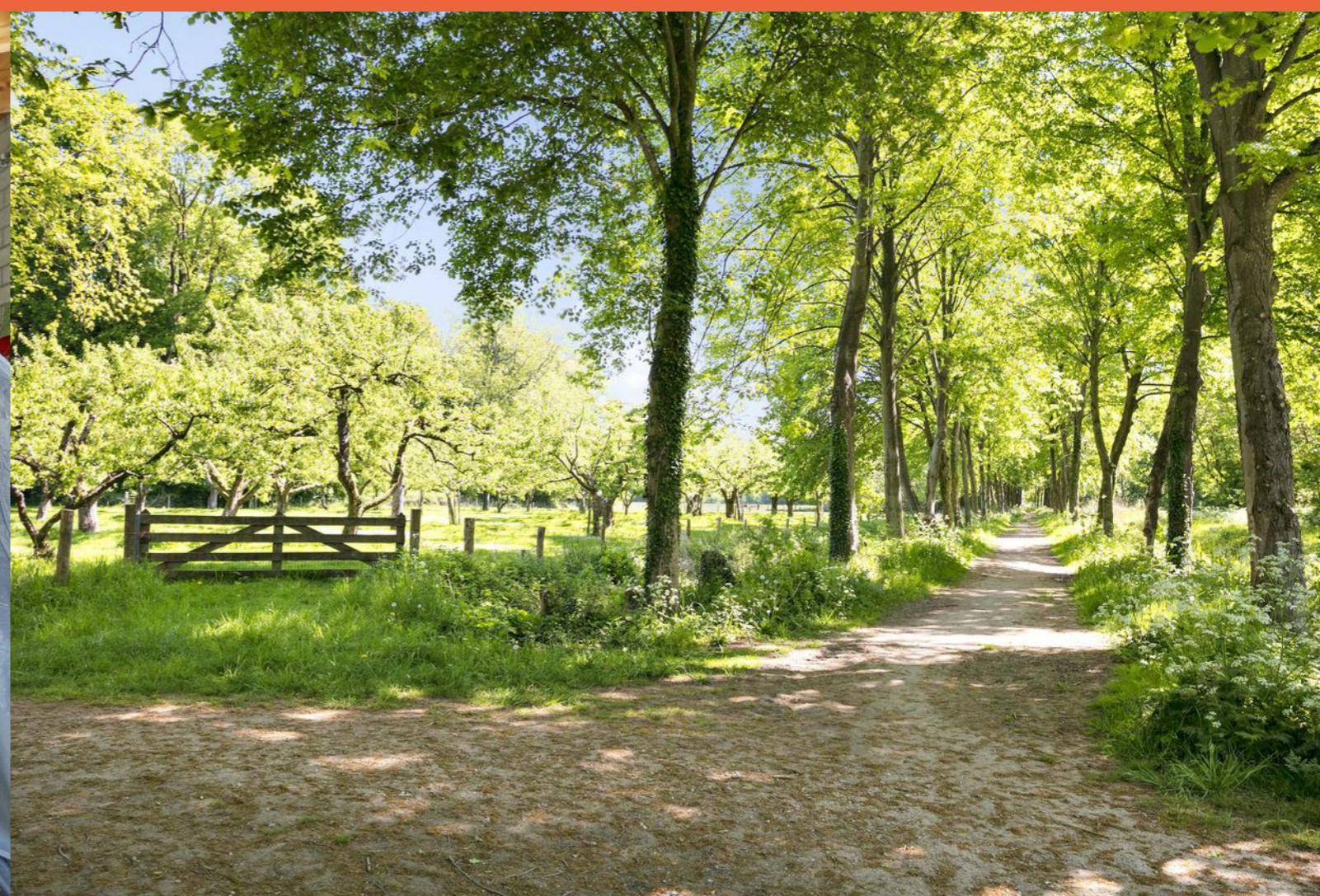


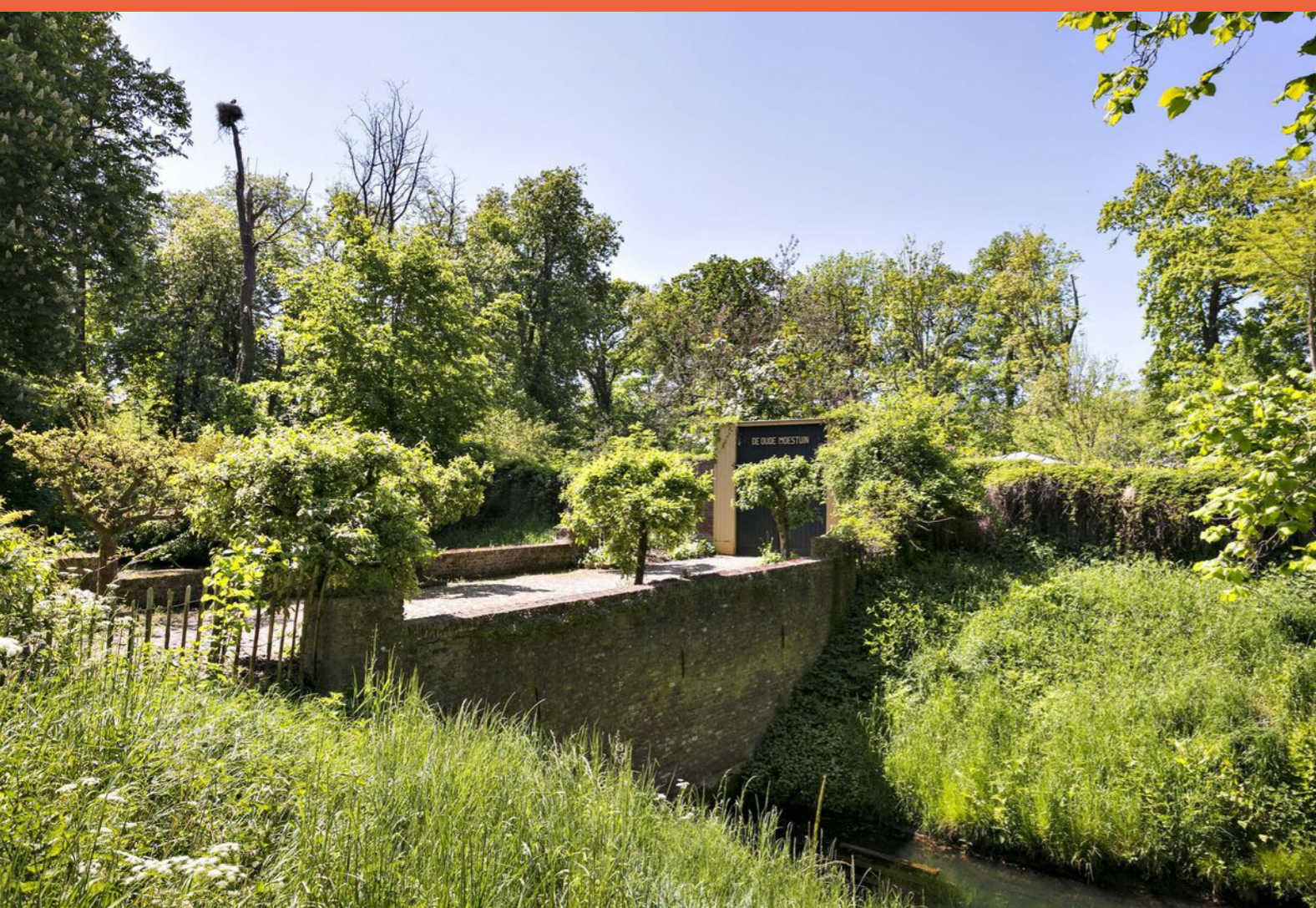












Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

Ga naar nvm.nl voor meer informatie

Kadaster

Burgemeester Posweg 33, Brakel

Kadastrale kaart Uw referentie: Oomen Makelaardij



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brakel</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 549</p> <p>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.</p>	
---	---	--



Plattegrond



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

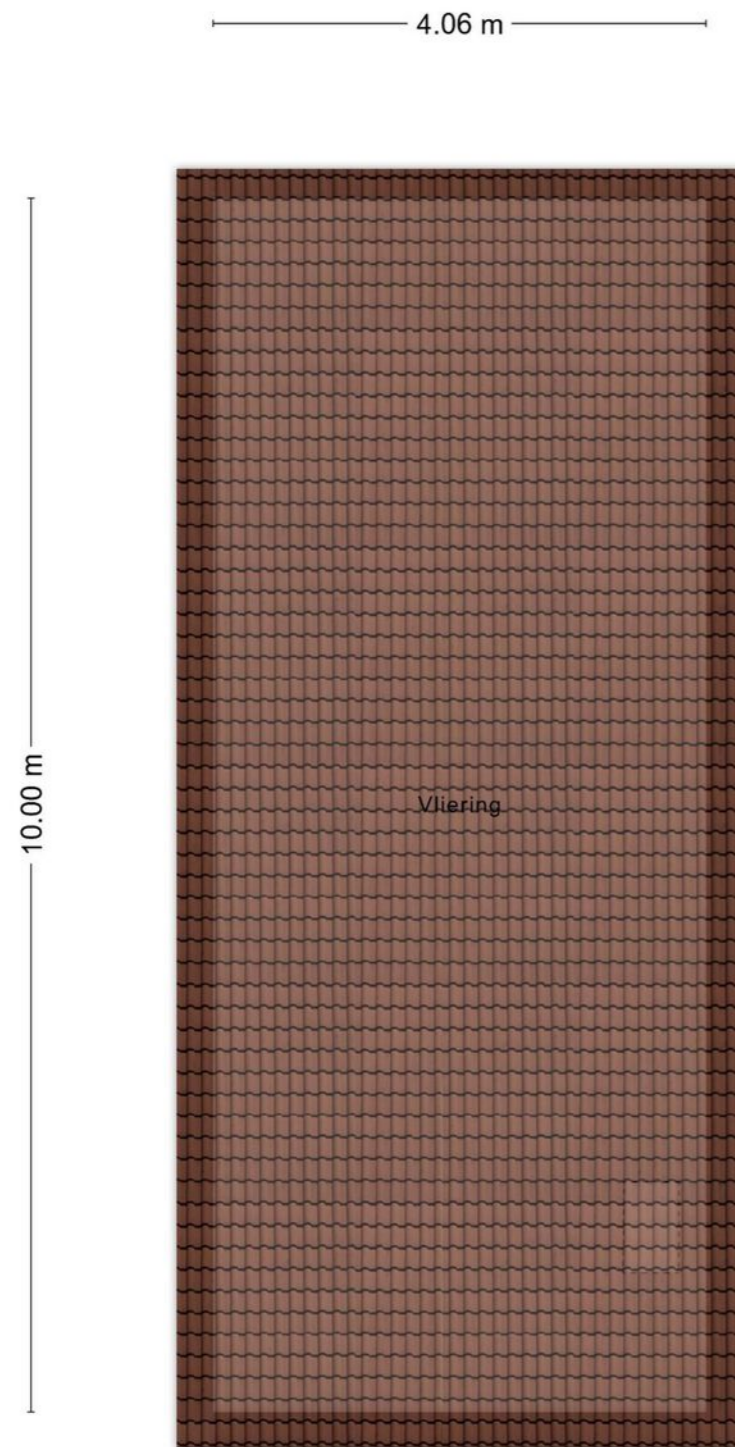
Plattegrond



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

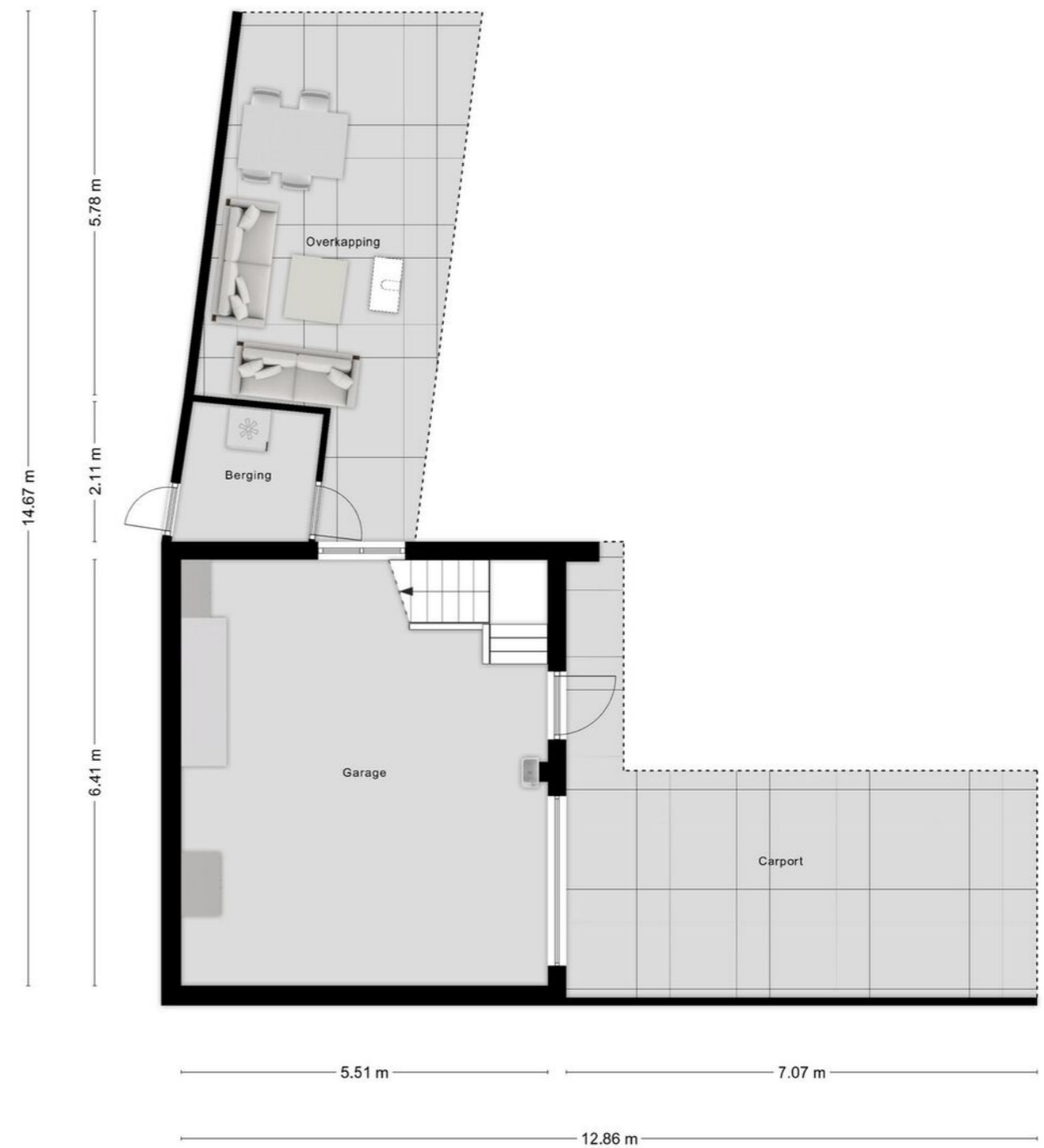


Plattegrond



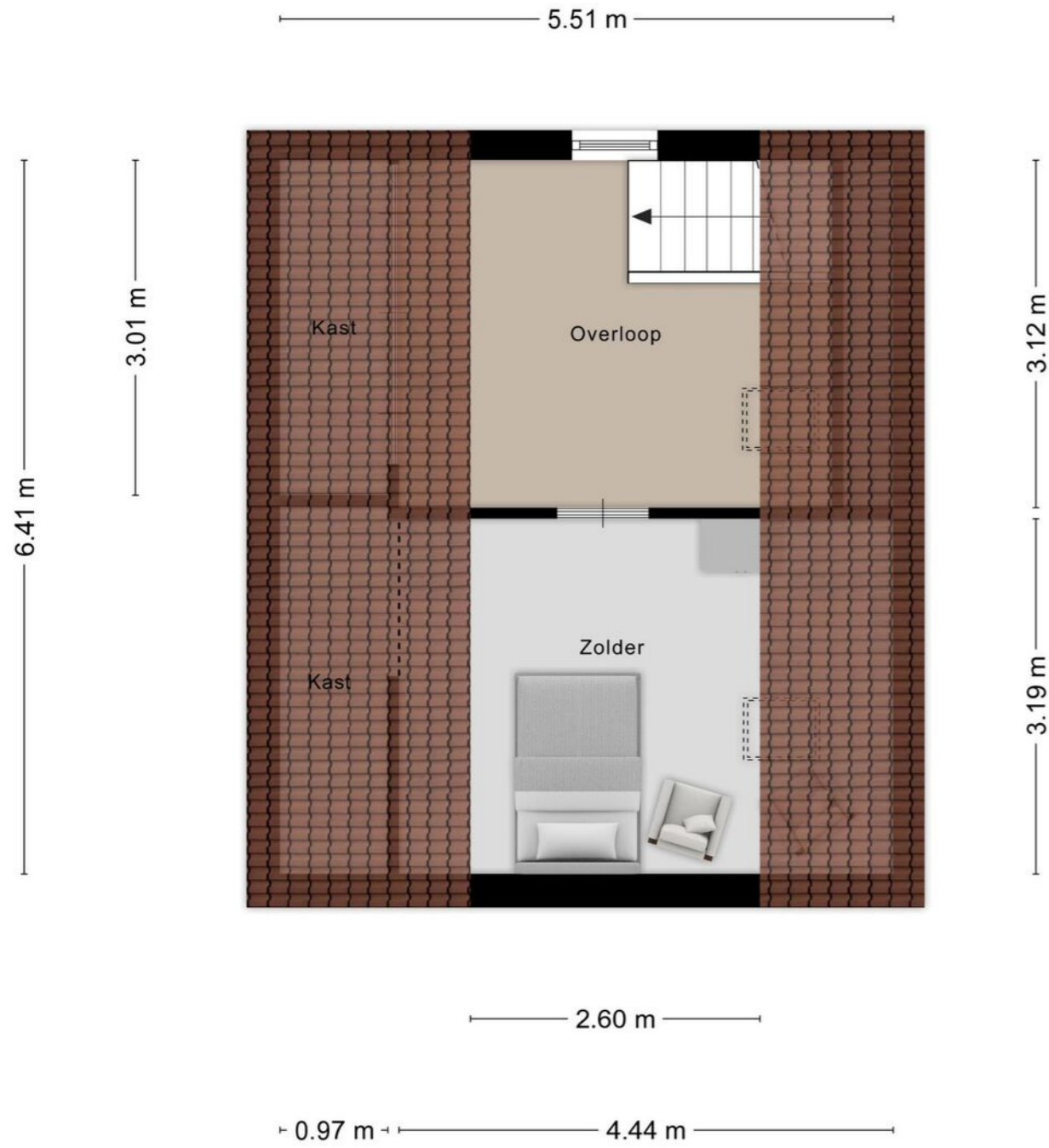
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Plattegrond



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- meubels woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- hanglampen		X	
- bijkeuken: aanrecht en bovenkastjes	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- diepvries achterhuis		X	
- kleine koelkast		X	
- wasmachine/droger		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- hanglamp		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- verlichting plafond		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- beveiligings cameras		X	
- zonneboiler	X		
- zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
aantal planten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
solar verlichting/ lampen carpoort		X	
Tuin - Bebouwing			

Aantekeningen

Lined area for notes with 25 horizontal lines.

Burgemeester Posweg 80
5306 GG Brakel

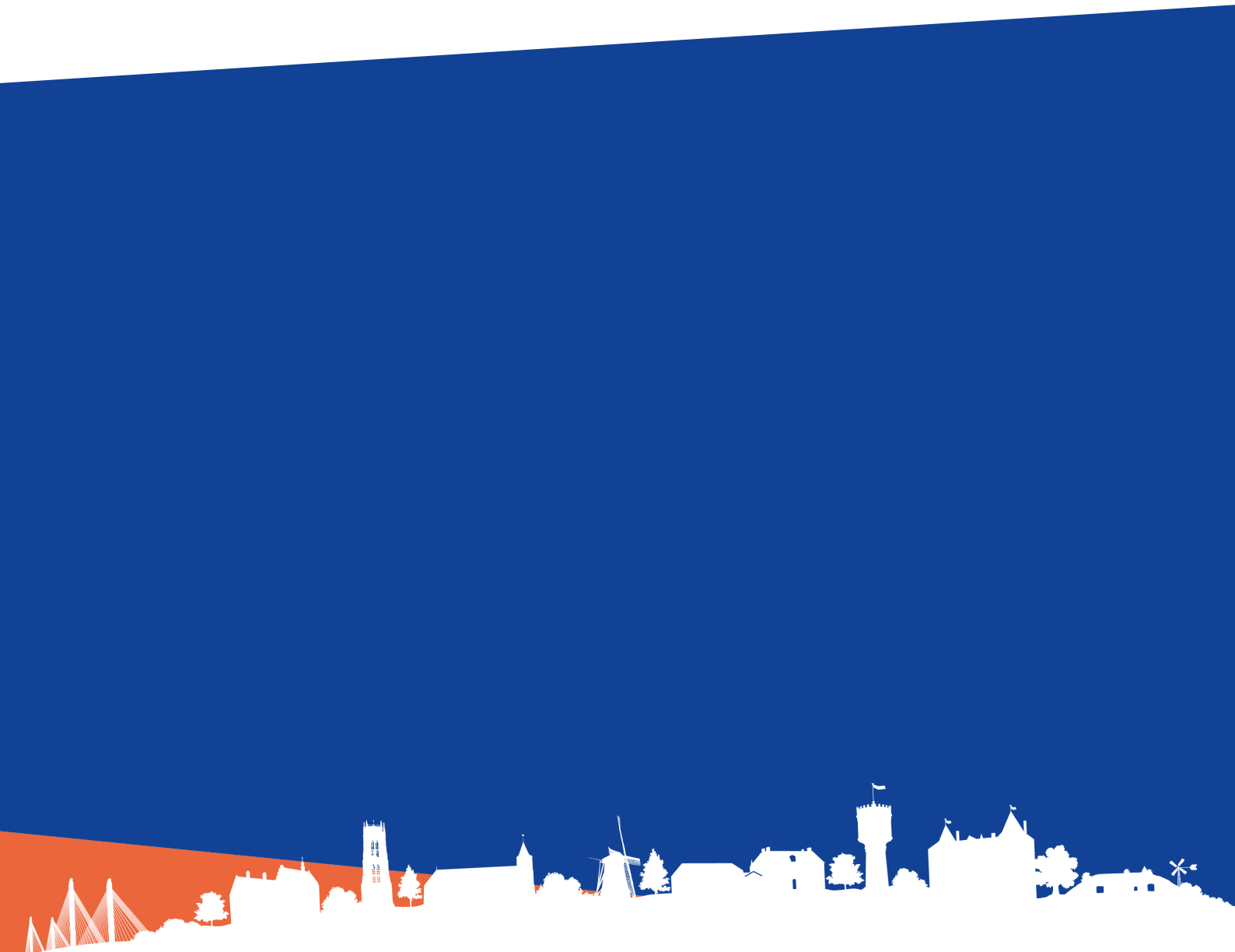
Tel: 0418 677008
brakel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 30244709
BTW nummer: NL169577004B01



OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

