



OOMEN
makelaardij & taxaties

Waardijk 2, 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. 1900
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 153 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 20 m ²
Externe bergruimte	ca. 28 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 6088 m ²
Inhoud	ca. 594 m ³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	A en M
Nummer	1953, 2484, 2490, 658, 1127 en 1128
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Schitterende ligging in de uitwaarden
- Geen overstromingsgevaar door waterkering rondom de woning
- Aangesloten op septictank en gastank
- Een riant perceel van 6088 m²
- Een oase van rust en volop privacy
- Glasvezel aansluiting

Woning

Welkom aan de Waarddijk – een verborgen schat midden in de natuur!

Op een prachtige, buitendijkse locatie aan de Waal vind je dit authentieke huis, gelegen op een geweldig perceel van maar liefst 6088 m². Dit karakteristieke huis ademt de sfeer van vroeger en biedt volop mogelijkheden voor wie de charme van de oude staat waardeert, met ruimte voor vernieuwing. Geniet van de mooie ruimtes, het prachtige uitzicht, de houtkachels die voor extra gezelligheid zorgen én het gevoel van totale vrijheid in een omgeving die helemaal vrij is van drukte. Het ruime perceel biedt eindeloze mogelijkheden voor het buitenleven, waar je je eigen droomtuin of buitenruimte kunt creëren. Een echte natuurlijke oase, perfect voor wie van rust, ruimte, natuur en uitzicht houdt.





Omschrijving

Entree/hal

Via de ruime oprit vanaf de dijk óf via de loopbrug bereik je deze buitendijks gelegen woning. Middels de entree aan de achterzijde van de woning bereik je de hal. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de keuken met eetkamer.

Toilet

Het toilet is deels betegeld in een bruine kleurstelling. De toiletruimte is uitgerust met een staand closet en een fonteintje.

Keuken

Met de gezellige houtkachel en de authentieke stijl voel je je hier meteen thuis. En het uitzicht is zeker niet te missen en daarmee maakt het de ruimte extra bijzonder. De functionele keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en is uitgerust met een 4-pits keramische kookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de eetkamer, de bijkeuken en de aangebouwde berging.

Bijkeuken

Vanuit de keuken bereik je de achtergelegen bijkeuken. Een ideale ruimte voor het plaatsen van witgoed en tevens vind je hier de CV opstelling. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Vaillant combi-ketel uit ca. 2002.

Berging

De aangebouwde berging is een ideale plek om binnen te komen. Een fijne ruimte met de garderobe-, of opslagmogelijkheid.

Eetkamer

De eetkamer, een gezellige ruimte die direct grenst aan de open keuken. Hierdoor kun je tijdens het koken makkelijk contact houden met je gezelschap, ideaal voor lange, gezellige avonden aan tafel. Het authentieke balkenplafond en de prachtige details geven de ruimte veel karakter en charme, waardoor de sfeer van het huis meteen tot zijn recht komt. Vanuit de eetkamer zijn de hal en de woonkamer toegankelijk.

Woonkamer

De woonkamer is écht het hart van het huis. Deze ruimte biedt alles voor gezellige momenten bij de houtkachels, terwijl je geniet van het prachtige uitzicht op de uiterwaarden en de Waal. De woonkamer heeft een aangrenzende opkamer, een ideale plek om een werkplek te creëren of een zitje te maken om inspiratie op te doen. Hoe kan dat nou beter met het uitzicht op de uiterwaarden? Dankzij de diverse raampartijen komt er heerlijk natuurlijk licht naar binnen, wat de ruimte extra zonnig en uitnodigend maakt. De vloertegels uit de keuken zijn doorgelegd, waardoor er een fijne eenheid is ontstaan. Vanuit de woonkamer bereik je via een deur zowel de trapopgang naar de 1e verdieping als de kelder.

Kelder

Via een vaste trap vanuit de woonkamer bereik je de kelder van de woning. Deze ruimte is ideaal voor het opslag van producten en biedt de perfecte temperatuur om spullen op zomerse dagen koel te houden.

Overloop

De overloop geeft je toegang tot een drietal slaapkamers en de badkamer. De overloop is voorzien van een tweetal grote dakramen die een fantastisch uitzicht bieden. Daarnaast herbergt deze ruimte extra kastruimte.

Slaapkamers

De ouderslaapkamer ligt aan de rechterzijde van de woning en over het uitzicht raken we eigenlijk maar niet uitgepraat. Deze slaapkamer herbergt een authentiek balkenplafond met inbouwspots. De middelste slaapkamer is wat kleiner, maar zeker niet minder charmant. Deze slaapkamer is voorzien van een dakraam dat voor extra licht zorgt en beschikt over een vaste kast voor praktische opbergruimte. De royale slaapkamer aan de linker voorzijde van de woning wordt momenteel gebruikt als hobby- en opslagruimte maar de ruimte leent zich perfect voor een slaapkamer of werkkamer. Wat een ruimte! Deze kamer heeft voldoende raampartijen en biedt volop mogelijkheden om het eventueel te splitsen in 2 slaapkamers. Daarnaast zou een dakkapel nog meer ruimte geven om te genieten van het uitzicht.

Badkamer

De in de midden van de woning gelegen badkamer is een functionele ruimte en is geheel betegeld in een lichte kleurstelling met zwarte accenten. De badkamer is voorzien van een douchecabine en een dubbele wastafel. Het aanwezige dakraam biedt niet alleen natuurlijk daglicht maar is ook ideaal voor ventilatie.

Overkapping

Aan de achterzijde van de woning is een royale overkapping aangebouwd. Een geweldige plek om te genieten van het schitterende uitzicht op de uiterwaarden en de rivier de Waal.

Schuur/garage

De royale schuur biedt volop ruimte en is geschikt voor het opslaan van spullen. Daarnaast zijn er verschillende opslag mogelijkheden voor de houtvoorraad.

Tuin

Een groene oase, rust en ruimte waar je ook kijkt! De tuin is rondom de woning gelegen en biedt volop ruimte en privacy. Er zijn verschillende terrasmogelijkheden verspreid door de gehele tuin, ideaal voor gezellige momenten met familie en vrienden. Het huis is omringd door bomen, die zorgen voor heerlijke schaduw in de zomermaanden, waardoor je ook op de warmste dagen prettig buiten kunt vertoeven. Ook voor het uitoefenen van een hobby is er volop ruimte. De achtertuin met diverse fruitbomen is een heerlijke plek voor het buitenleven en biedt directe toegang tot de uiterwaarden en de Waal.





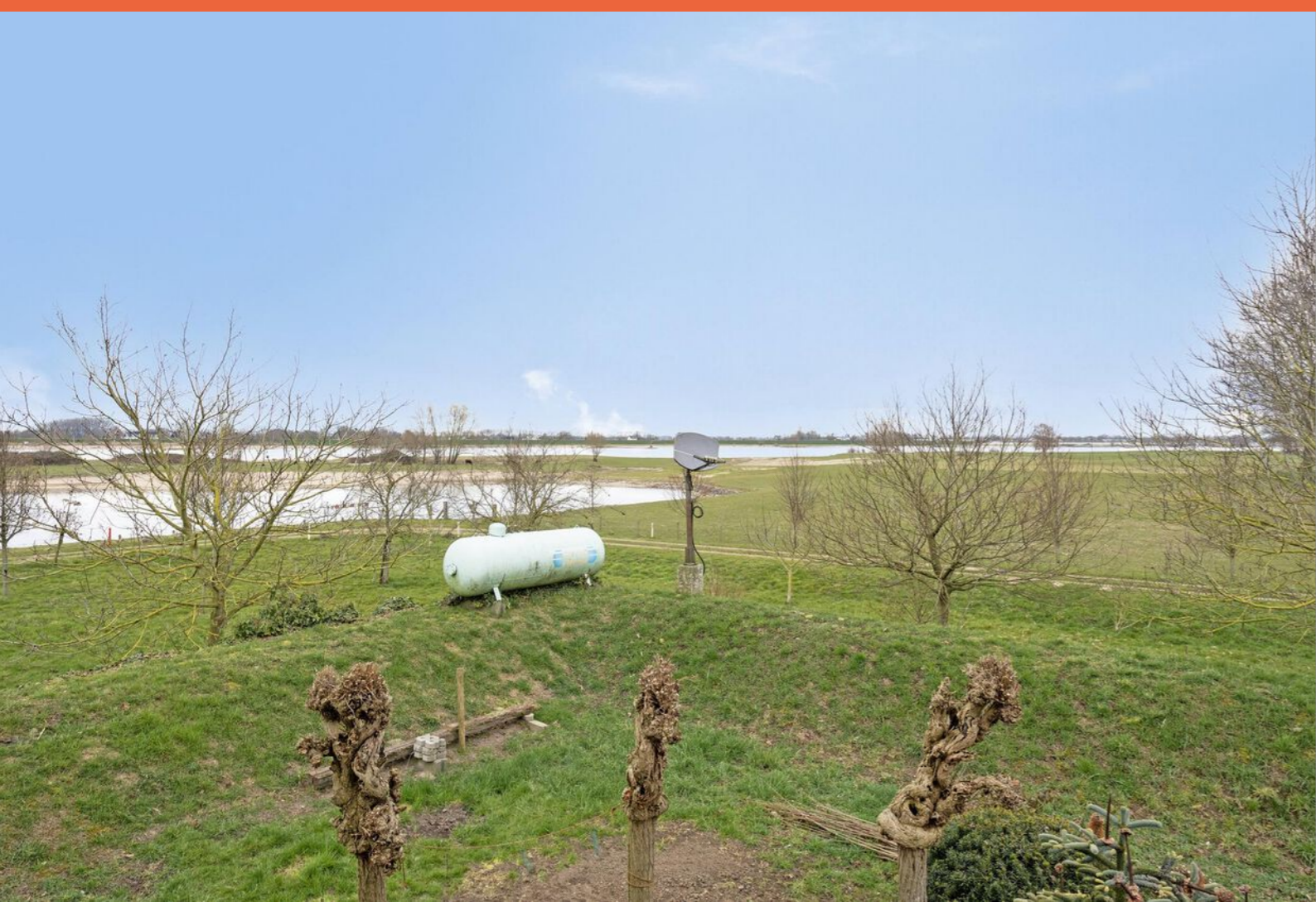




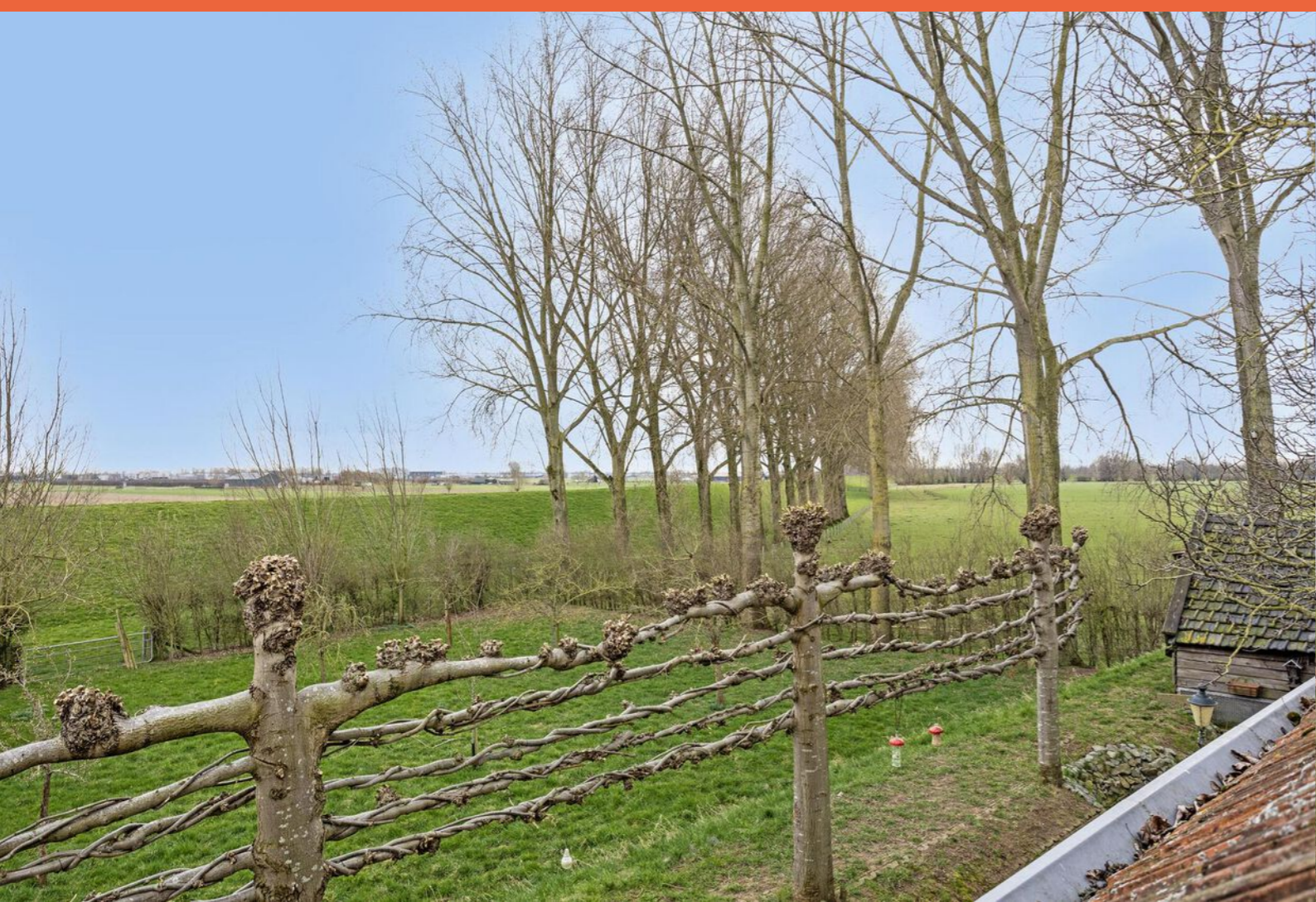
























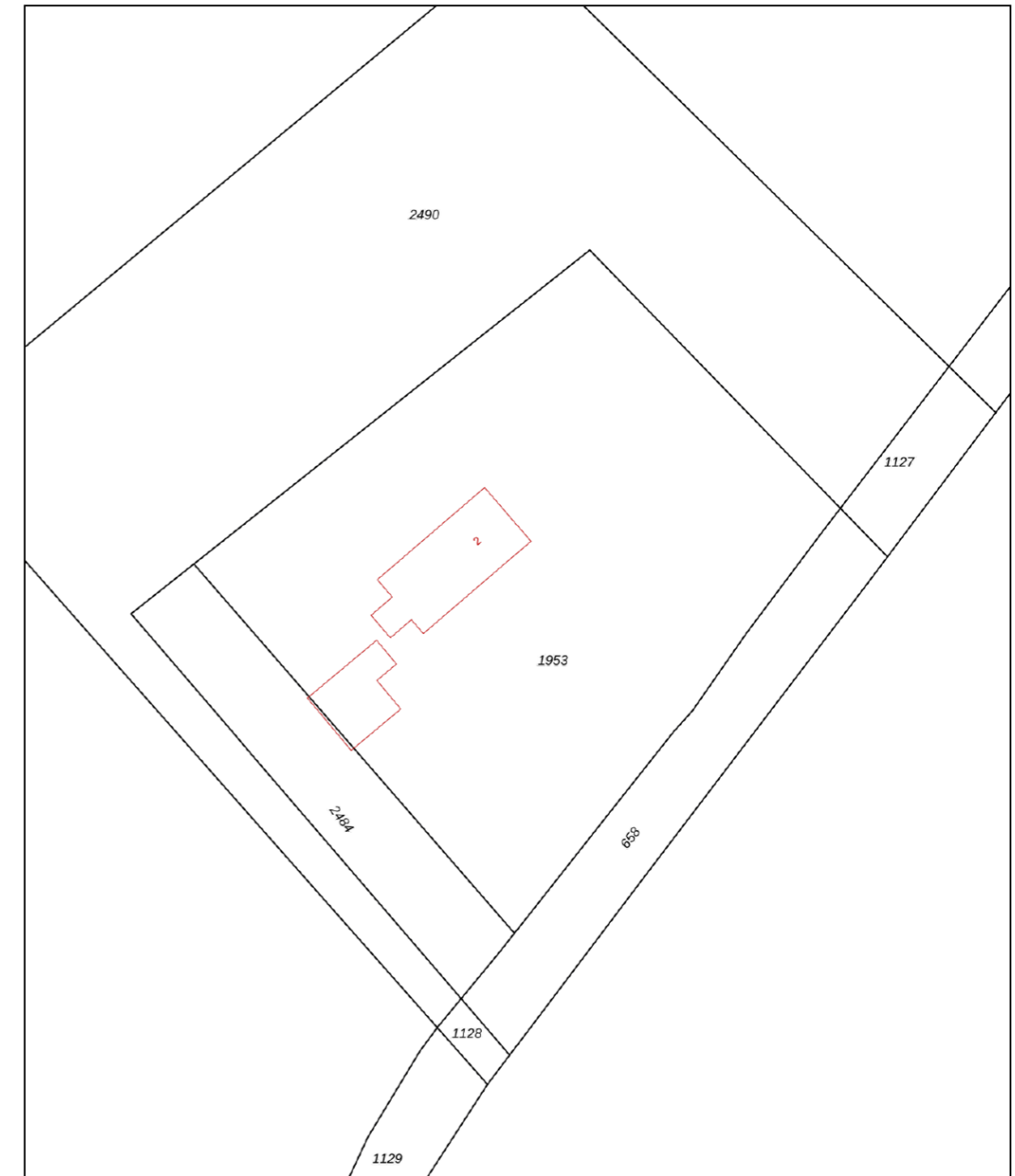
Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

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

Kadaster

Waardijk 2, Brakel

Kadastrale kaart Uw referentie: Oomen Makelaardij



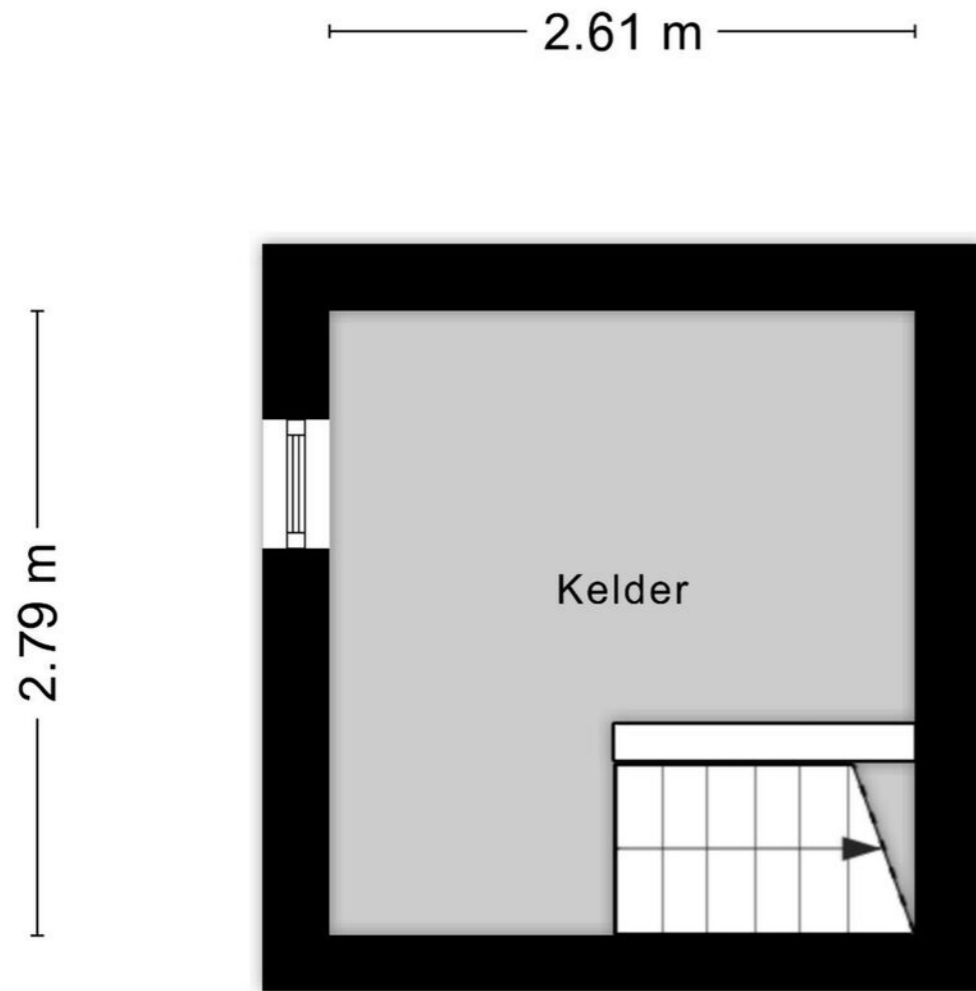
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Brakel	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1953	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025
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.

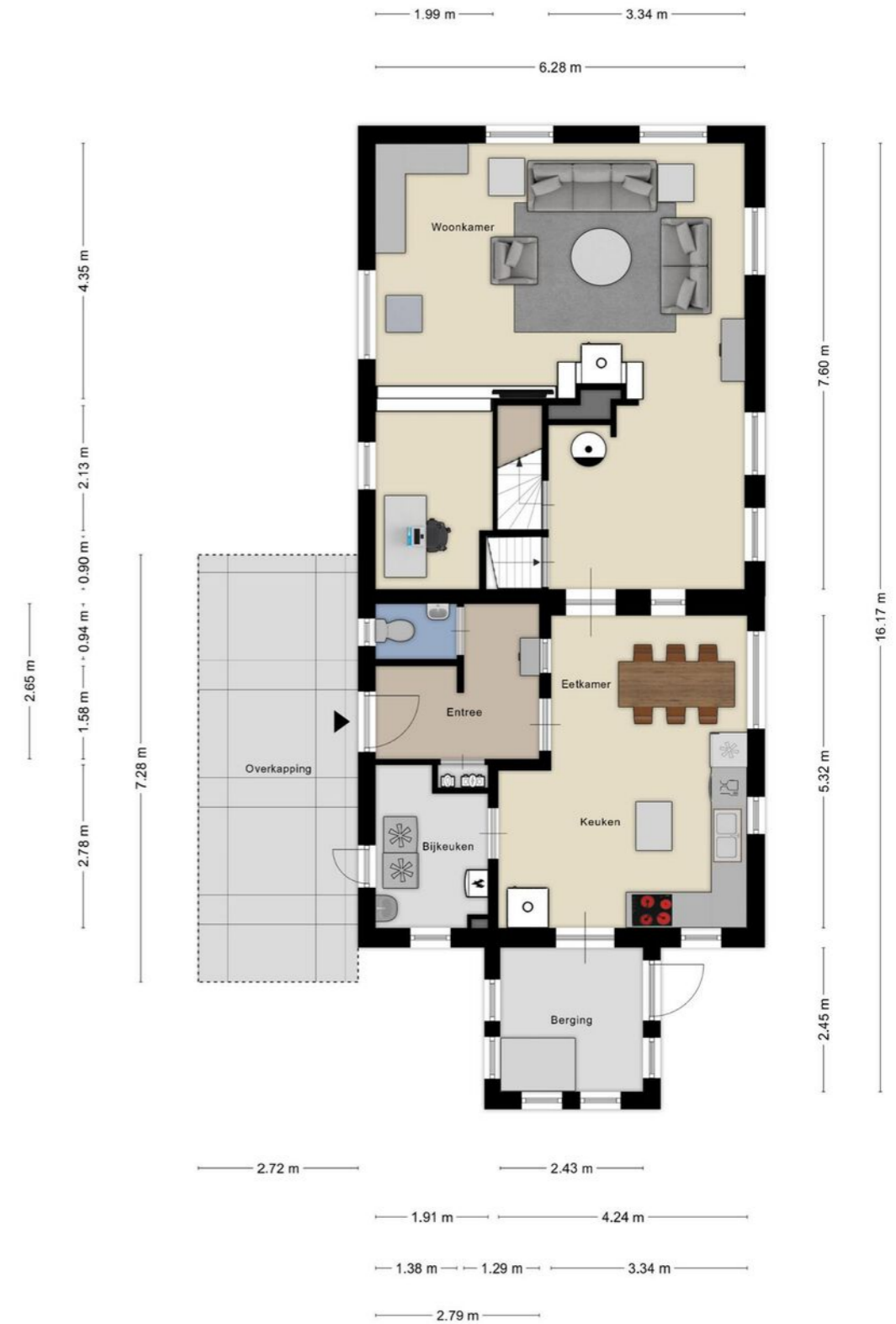


Plattegrond



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

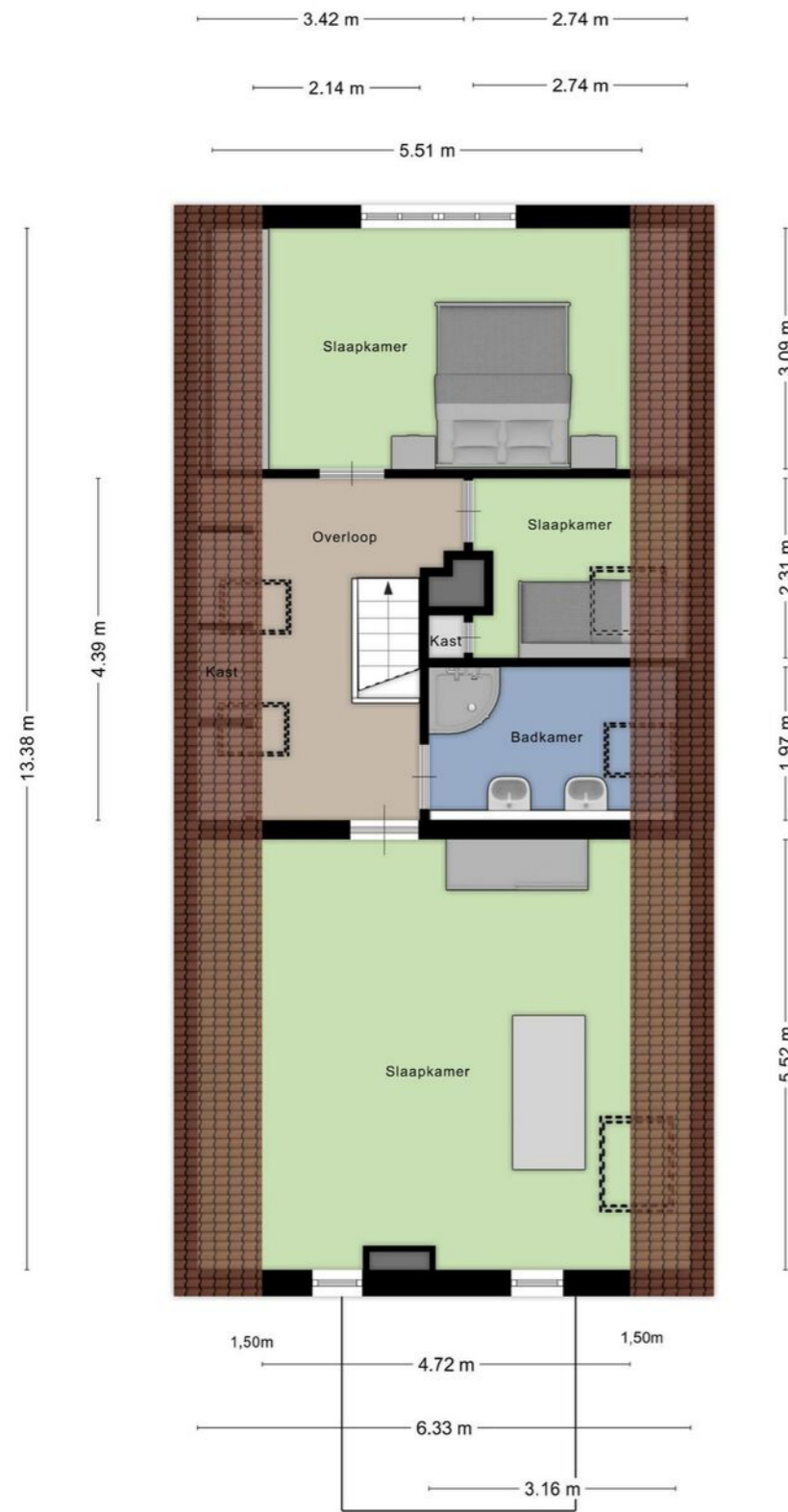
Plattegrond



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

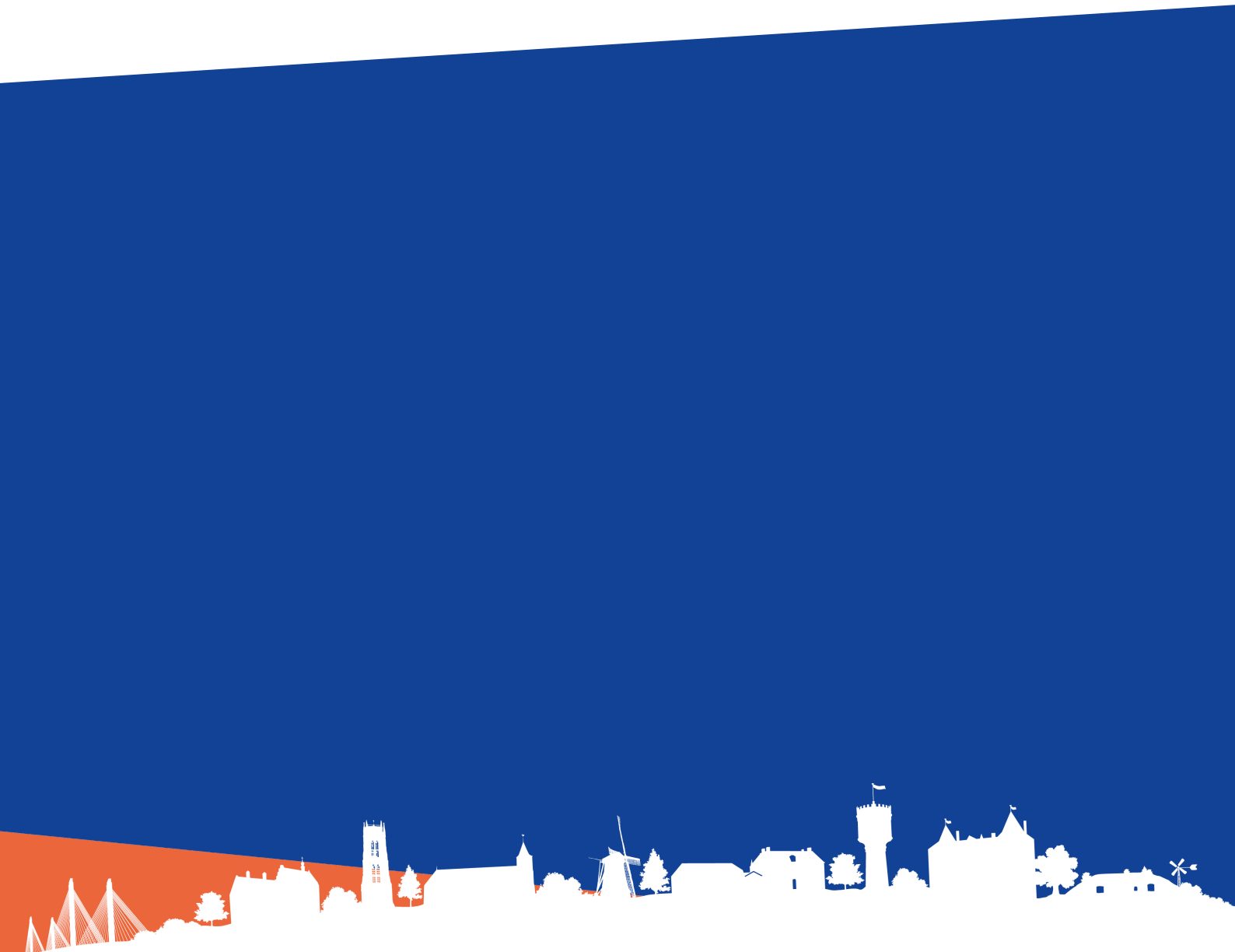
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

