



**OOMEN**  
makelaardij & taxaties

**Baldershof 5, 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. 1992
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 147 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	ca. 18 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 5 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 300 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 586 m <sup>3</sup>
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	N
Nummer	1069
Aanvaarding	In overleg

## Bijzonderheden

- Royale woonoppervlakte
- Vloerverwarming als bijverwarming op de begane grond
- Luxe en moderne badkamer
- Inpandig bereikbare garage en aangebouwde bijkeuken
- Mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer
- Rustige locatie in een kindvriendelijke woonwijk
- Voldoende parkeermogelijkheden

## Woning

In de geliefde wijk De Haag staat deze ruime twee-onder-één-kapwoning te wachten op nieuwe bewoners. Met een perceel van 300 m<sup>2</sup>, een aangebouwde bijkeuken en een royale inpandige garage biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. Binnen vind je drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping en de zolderverdieping biedt zelfs de kans om een extra slaapkamer te realiseren. De recent gemoderniseerde badkamer is van alle gemakken voorzien. De onderhoudsvriendelijke tuin zorgt ervoor dat je vooral kunt genieten van het buitenleven en op de eigen oprit is er plek voor de auto. Kortom, een fijn huis met veel potentie in een rustige en kindvriendelijke buurt!









## Omschrijving

### Entree/hal

Middels de verharde oprit bereik je de entree aan de rechterzijde van de woning. De hal geeft je toegang tot de garderobe, meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

### Toiletruimte

Het toilet is uitgerust met een staand closet en een fonteintje. De wanden zijn geheel betegeld in een lichte kleurstelling.

### Woonkamer

De L-vormige woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Het woon- en eetgedeelte is praktisch ingedeeld en het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De ruimte is keurig afgewerkt met spachtelputz op de wanden en een tegelvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Dankzij de royale raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen. Aan de voorzijde zijn de raampartijen voorzien van rolluiken. Aan de eettafel is het gezellig zitten met direct contact met de open keuken. Ideaal voor wie graag tijdens het koken in gesprek blijft met gezelschap.

### Keuken

De open keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is praktisch uitgevoerd in een hoekopstelling. De lichte keuken beschikt over de nodige inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits keramische kookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een oven en een vaatwasser(2024).

### Bijkeuken

Vanuit de keuken loop je zo door naar de bijkeuken, wat extra praktisch is voor extra opslag of het plaatsen van bijvoorbeeld een wasmachine en wasdroger. Vanuit de bijkeuken heb je bovendien directe toegang tot de inpandige garage. Via de enkele deur in de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

### Garage

De inpandige garage biedt de mogelijkheid tot het stallen van fietsen en kan dienst doen als hobby- of extra bergruimte. Middels een enkele deur bereik je vanuit de garage de achtertuin en door de dubbele deuren aan de voorzijde bereik je de oprit van de woning.

### Overloop

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

### Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De kamers zijn licht en praktisch ingedeeld, waardoor ze eenvoudig naar eigen wens in te richten zijn. De slaapkamer aan de rechter voorzijde van de woning biedt via de openslaande deuren toegang tot een balkon. Aan de linkervoorzijde van de woning vind je een tweede, royale slaapkamer, met een royale raampartij dat zorgt voor veel natuurlijk licht. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft eveneens een ruime opzet en uitzicht op de achtertuin.

### Badkamer

De in 2016 gemoderniseerde badkamer is echt een fijne ruimte om tot rust te komen. Gelegen aan de achterzijde van de woning en volledig betegeld in rustige natuursteentinten, straalt deze badkamer een tijdloze en ontspannen sfeer uit. Je vindt hier een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met veel opbergruimte, een vrijhangend toilet en een designradiator. Een comfortabele en luxe plek om de dag ontspannen te beginnen of juist heerlijk af te sluiten. Dankzij de raampartij is er een fijne lichtinval aanwezig en zijn er natuurlijke ventilatie mogelijkheden.

### Zolder

Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping, een ruimte die zich prima leent voor de realisatie van een 4e slaapkamer, hobbykamer of werkruimte. Bovendien biedt de zolder knieschotten voor extra bergruimte, ideaal om spullen op te bergen. Daarnaast tref je hier de CV-opstelling aan. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Nefit HR-combiketel uit 2007.

### Tuin

De onderhoudsarme voortuin is strak aangelegd met siergrind en net straatwerk. Via de oprit bereik je zowel de garage als de entree van de woning. Aan de achterzijde van de woning is de ruime en onderhoudsvriendelijke achtertuin gelegen, die je bereikt via een pad langs de garage, de zogenaamde achterom. In de tuin heb je de keuze uit meerdere terrassen, ideaal om te genieten van zowel zon als schaduw. De tuin is verder aangelegd met een border van siergrind en een groene border met verschillende planten en struiken, die zorgen voor kleur en sfeer. Door de volledige omheining met houten schuttingpanelen heb je voldoende privacy zodat je in alle rust kunt ontspannen.



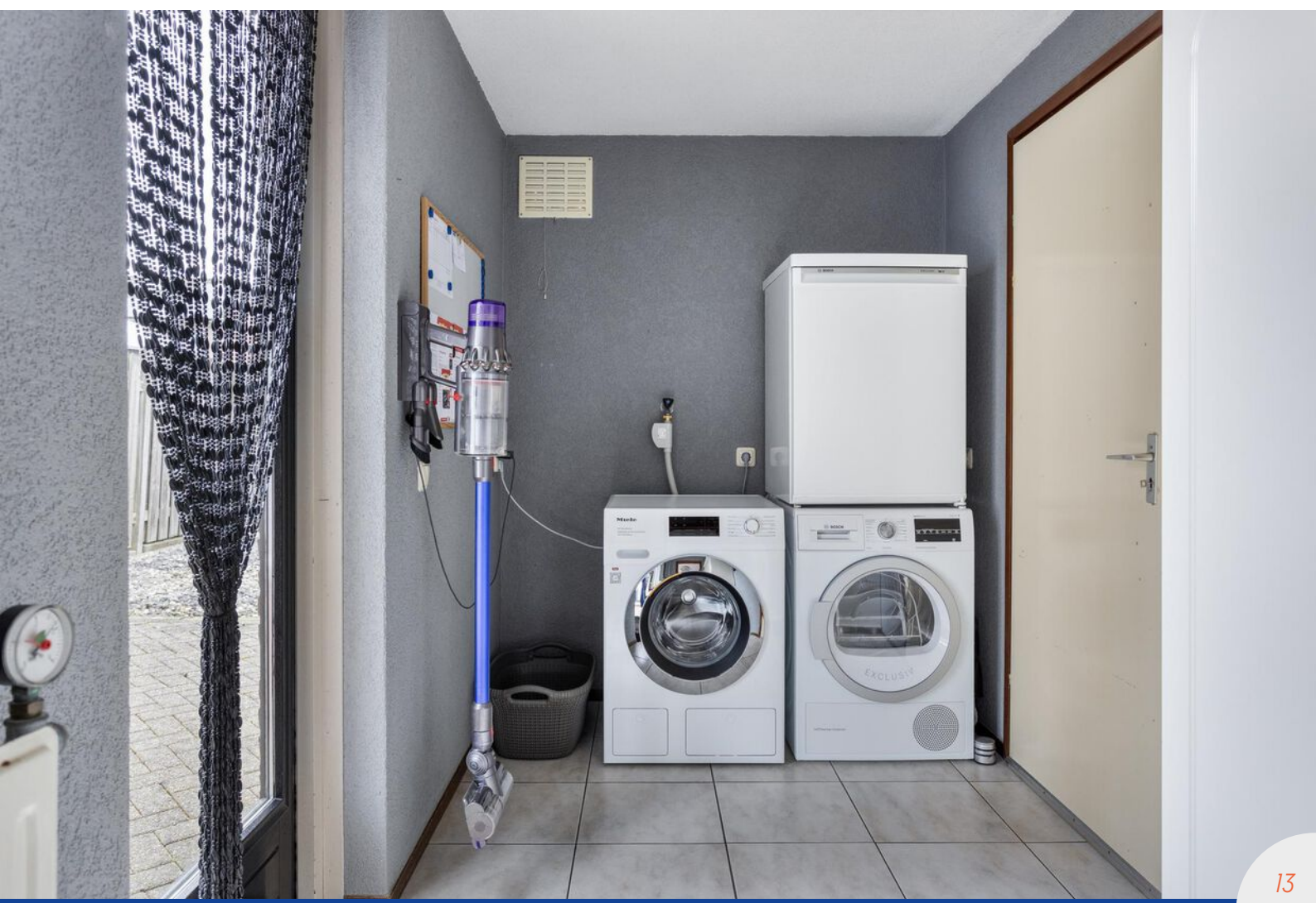




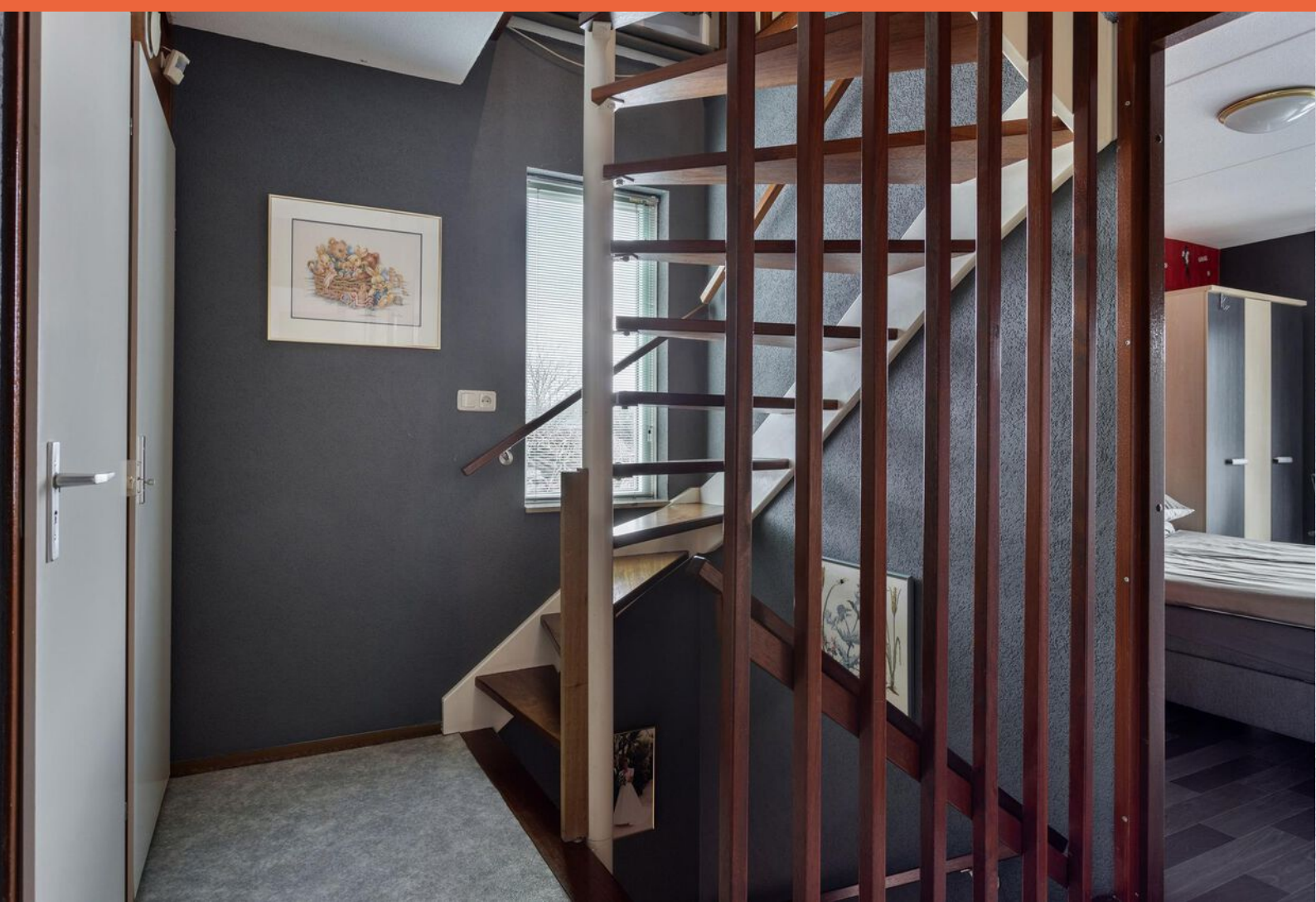




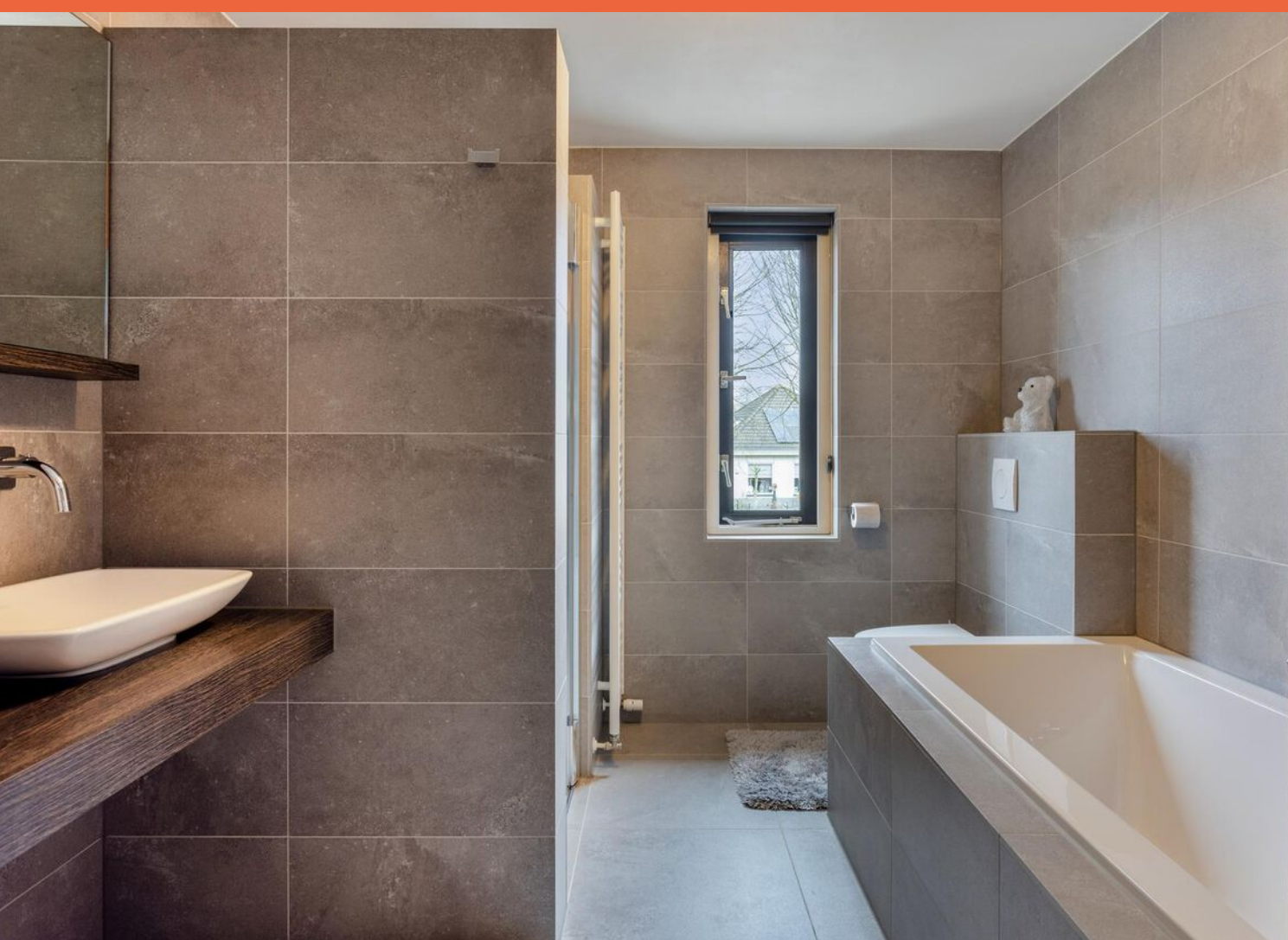




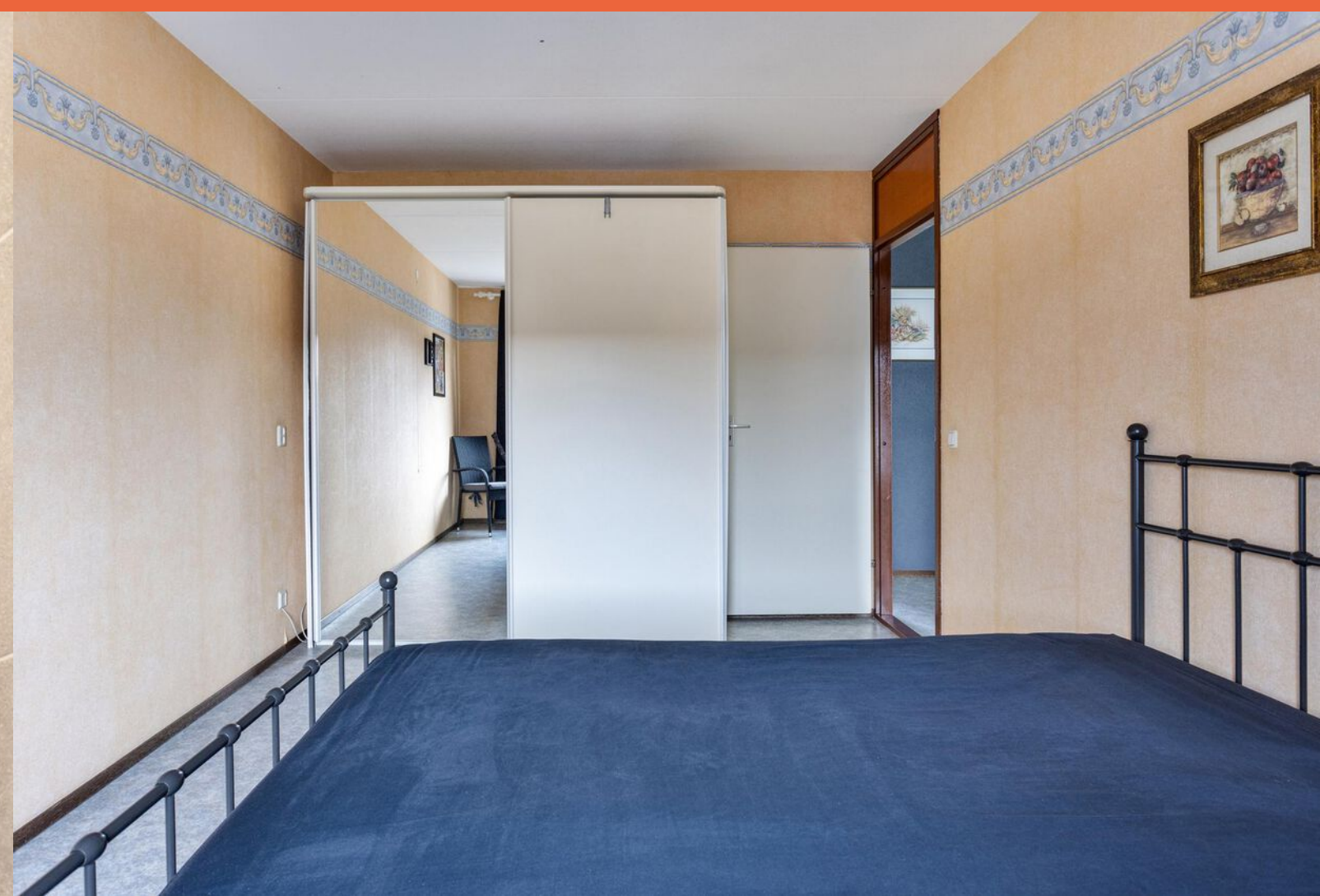
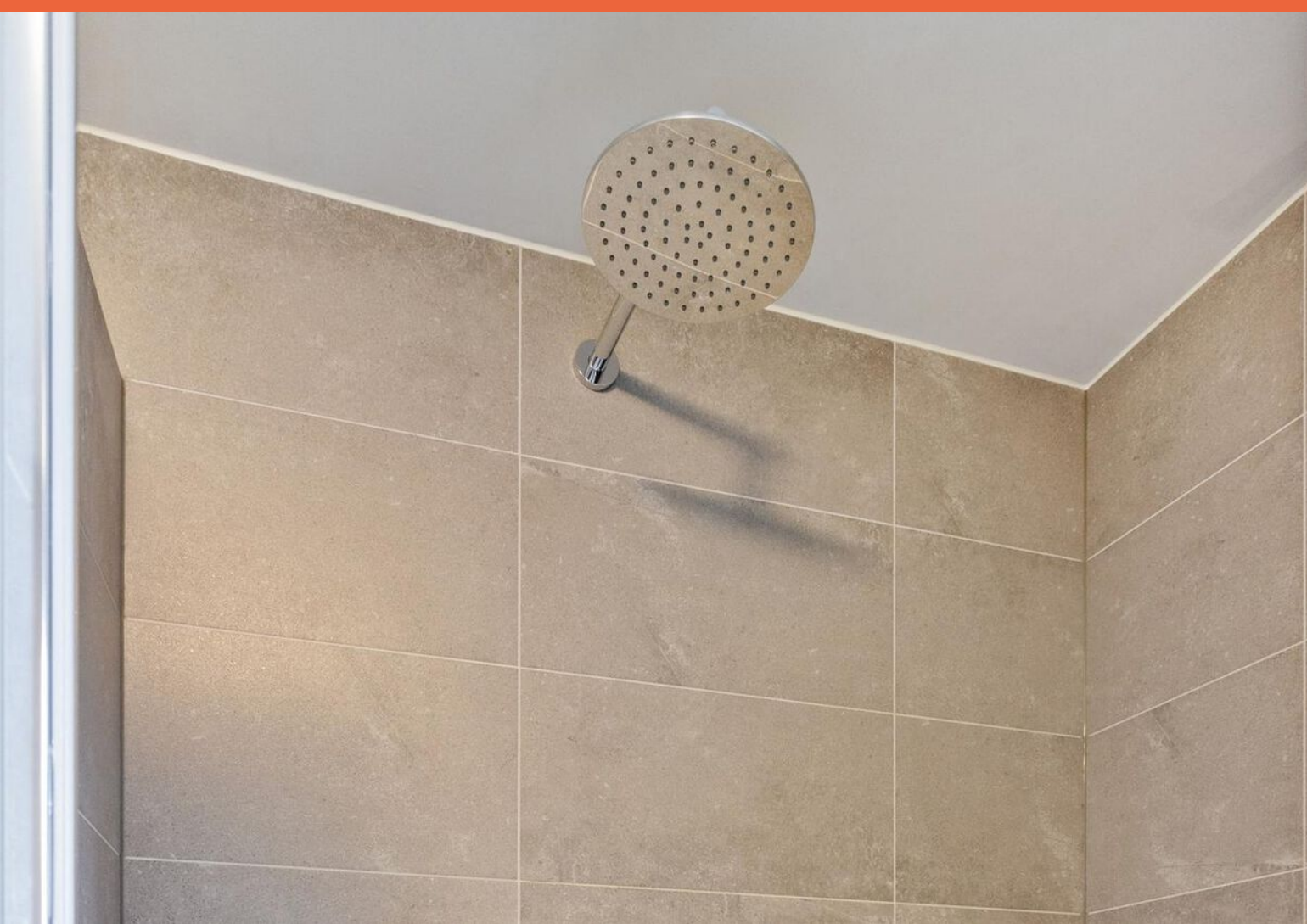
























Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



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

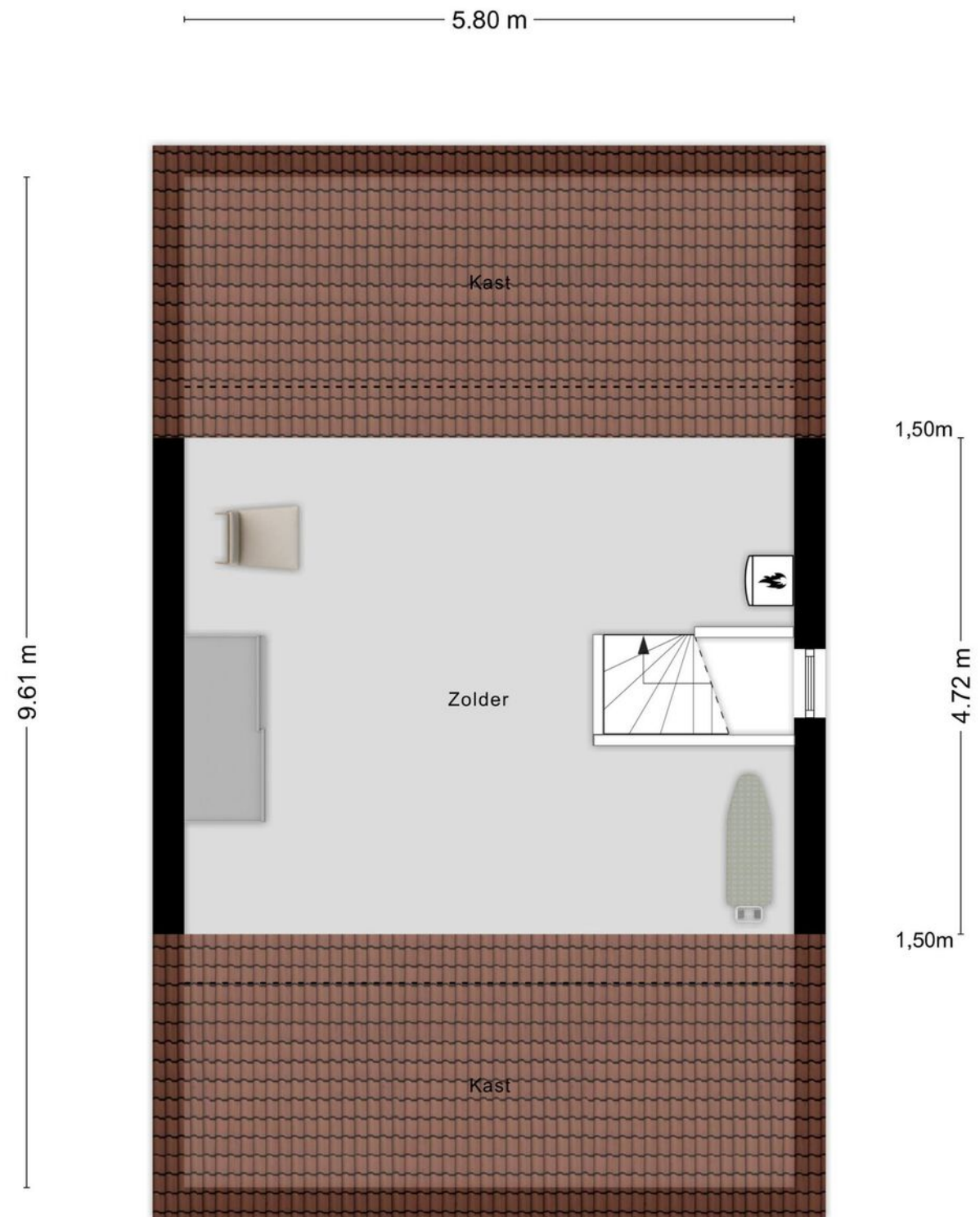


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

## Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





Burgemeester Posweg 80  
5306 GG Brakel

Tel: 0418 677008  
brakel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 30244709  
BTW nummer: NL169577004B01



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

