



OOMEN
makelaardij & taxaties

Hovendsedijk 2 b, 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. 118 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 20 m²
Perceeloppervlakte	ca. 210 m²
Inhoud	ca. 442 m³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	H
Nummer	450
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Sfeervolle woning met authentieke elementen
- Dak van de woning geheel vernieuwd incl. dakpannen
- Schilderwerk binnen en buiten recent uitgevoerd
- Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein
- Bijkeuken én garage voor extra opberg- of hobbyruimte
- 12 zonnepanelen en voorzien van airco units.
- Gelegen op loopafstand van het gezondheidscentrum met huisarts, apotheek en fysio

Woning

Deze charmante vrijstaande woning is groter dan je in eerste instantie verwacht! Ben je op zoek naar een woning met authentieke elementen? Geniet je graag van buiten zijn, maar is uitgebreid tuinieren niet direct een must? Dan is deze prachtige plek in het mooie Brakel wellicht iets voor jou! De woning is gebouwd omstreeks 1910 en is in loop van de tijd uitgegroeid tot een woning met een inhoud van ca. 442 m³. De woning beschikt naast een bijkeuken over een inpandige garage en een ruime zolder met de mogelijkheden voor een extra slaapkamer. De afgelopen jaren is de woning verder verduurzaamd door de installatie van 12 zonnepanelen, een nieuwe combi-ketel en vernieuwd dak. De parkeermogelijkheid voor twee auto's op eigen terrein is helemaal fijn!





Omschrijving

Entree/hal

Middels de verharde oprit met een poort bereik je de entree van de woning. De hal is afgewerkt met PVC vloertegels en de wanden zijn voorzien van stucwerk. Vanuit de hal zijn de garderobe, de meterkast, het toilet en de badkamer bereikbaar.

Toiletruimte

Het toilet is sfeervol afgewerkt en is betegeld tot een hoogte van ca. 1.50m. Deze ruimte is afgewerkt in een combinatie van donkere vloertegels en grotendeels witte wandtegels. Het toilet is uitgerust met een vrijhangend closet.

Badkamer

De keurig onderhouden badkamer is geheel betegeld. De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, een douche en een designradiator. De wanden zijn afgewerkt in tegels met een lichte kleurstelling. De vloer in de badkamer is afgewerkt met donkere vloertegels en de ruimte is voorzien van mechanische ventilatie.

Keuken

De keuken bevindt zich in het midden van de woning en is uitgevoerd in een hoekopstelling. De keuken is voorzien van een 4-pits inductie kookplaat (2021) met afzuigkap, een oven (2023), een vaatwasser, een magnetron en een koelkast. De spoelbak en het werkblad zijn in 2021 geheel vernieuwd.

Woonkamer

De sfeervolle L-vormige woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is ingedeeld in een zit- en eetgedeelte. De ruimte geniet veel lichtinval door de royale raampartijen. De vloer is afgewerkt met eikenhouten vloerdelen en de wanden zijn voorzien van stucwerk. De woonkamer is verder uitgerust met een houtkachel, hetgeen de kamer een gezellige sfeer biedt. Het eetgedeelte van de woonkamer is uitgerust met een airco unit. Vanuit de woonkamer is via een vaste trap de bovenverdieping bereikbaar.

Bijkeuken

De bijkeuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Daarnaast is deze ruimte voorzien van de cv-opstelling. De woning wordt verwarmd door een Remeha Calenta Ace HR combi-ketel uit 2022. De bijkeuken is voorzien van PVC tegels en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk. Vanuit de bijkeuken is middels de trapopgang de bovengelegen zolderverdieping bereikbaar.

Overloop

Vanuit de woonkamer bereik je via de vaste trap de overloop, welke toegang geeft tot twee slaapkamers. De overloop is uitgerust met een dakkapel en is voorzien van een vaste kast.

Slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van stucwerk. De slaapkamer is uitgerust met een dakkapel welke zorgt voor een prettige lichtinval. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is eveneens voorzien van een vloerbedekking en stucwerk. Deze kamer slaapkamer heeft ook een dakkapel voor een fijne lichtinval en is daarnaast uitgerust met wastafel. Beide slaapkamers zijn voorzien van een airco unit.

Zolderverdieping bijkeuken

Vanuit de bijkeuken is de bovengelegen zolderverdieping middels een vaste trap bereikbaar. De zolderverdieping is ingedeeld in een voorzolder en een 3e slaapkamer, welke ook uitermate geschikt kan zijn als thuiswerk plek. Op de voorzolder is recent een airco unit geplaatst en een nieuw verduisterend dakvenster aangebracht. De zolder is voorzien van 2 dakramen voor extra daglicht.

Garage

Vanuit de hal en vanuit de tuin bereik je de garage. Via de dubbele garagedeuren heb je toegang tot de tuin en via een enkele deur heb je toegang tot de overige woonvertrekken. Deze ruime garage is een ideale ruimte voor extra opberg- of hobbyruimte. De garage is voorzien van elektra en een lichtkoepel.

Tuin

De voortuin is voorzien van een haag met diverse planten, struiken en siersplit. Middels een afsluitbare poort, bereik je de tuin aan de zijkant van de woning. De tuin is geheel voorzien van straatwerk waardoor hier een heerlijk terras is gerealiseerd. De schuttingpanelen om het terras bieden meer dan voldoende privacy.





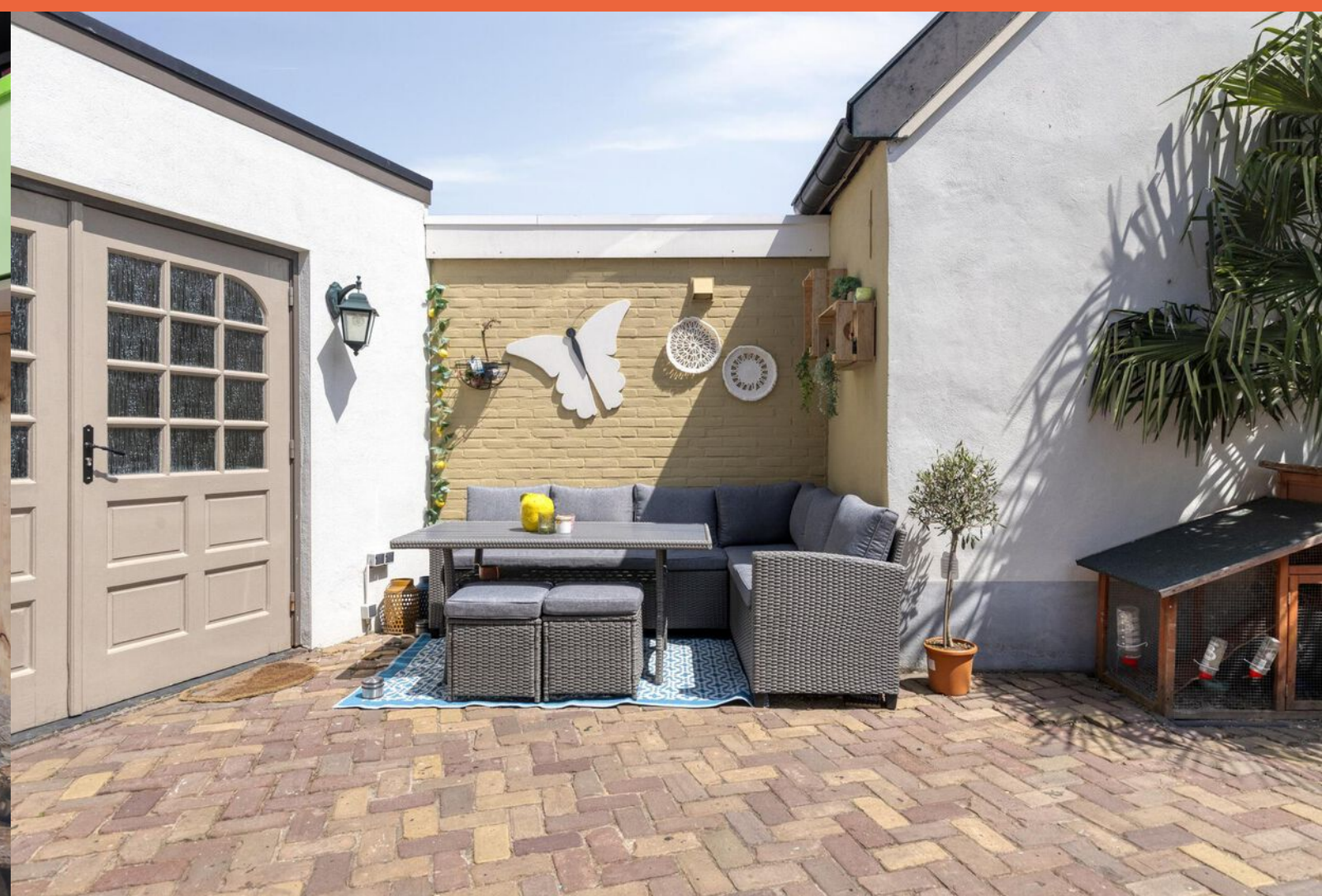
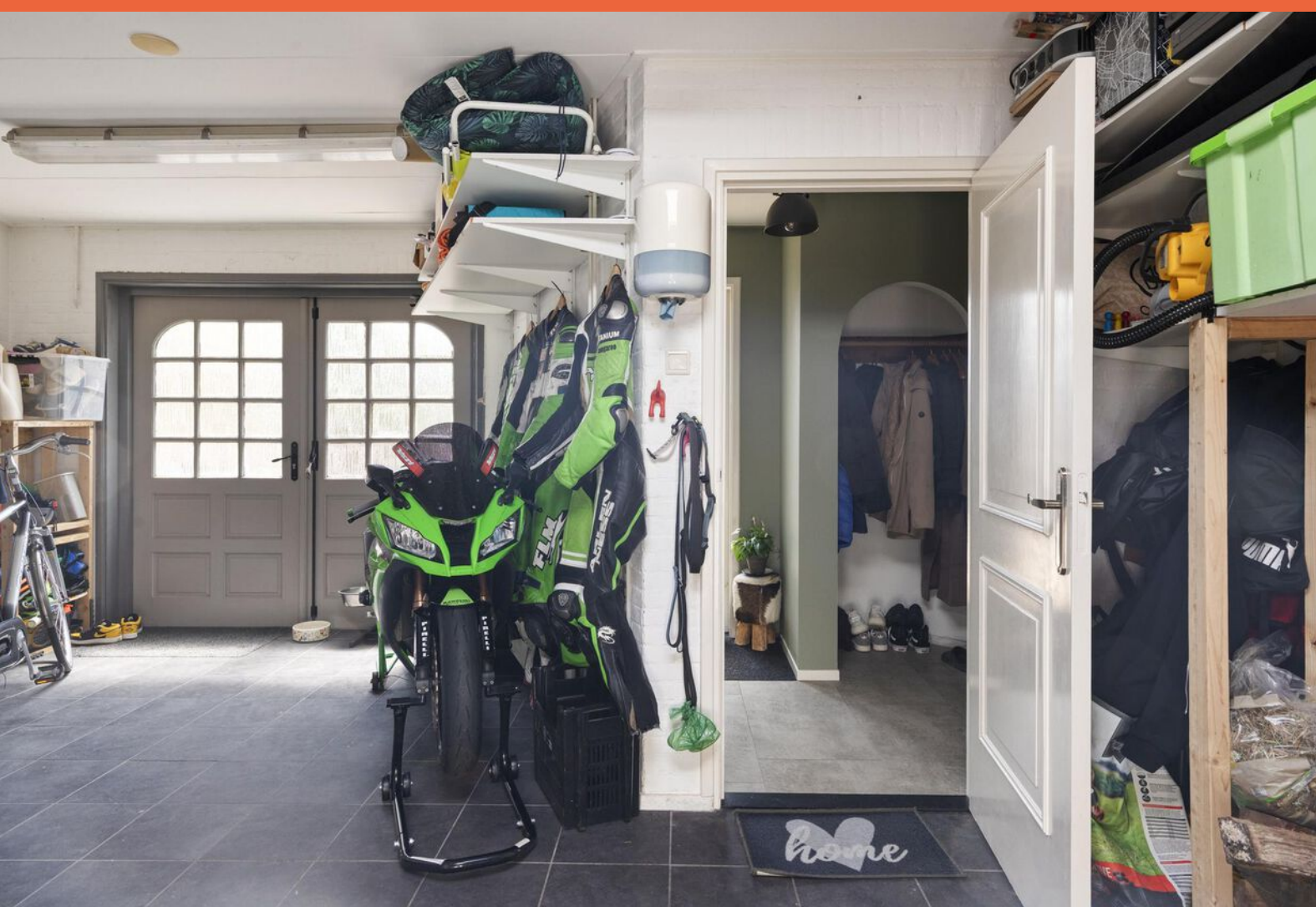








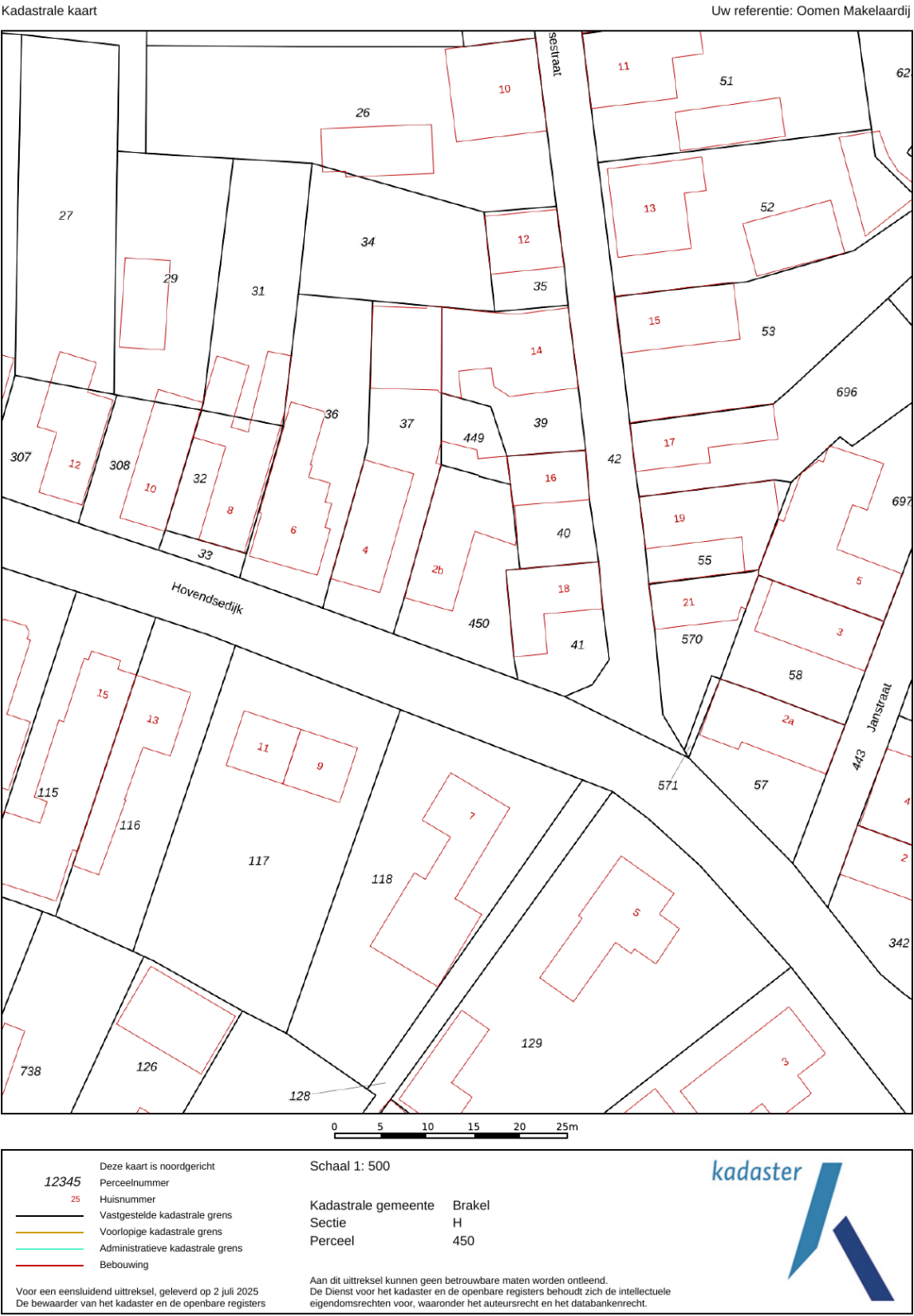






Kadaster

Hovendsedijk 2 b, Brakel



Plattegrond



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

Plattegrond

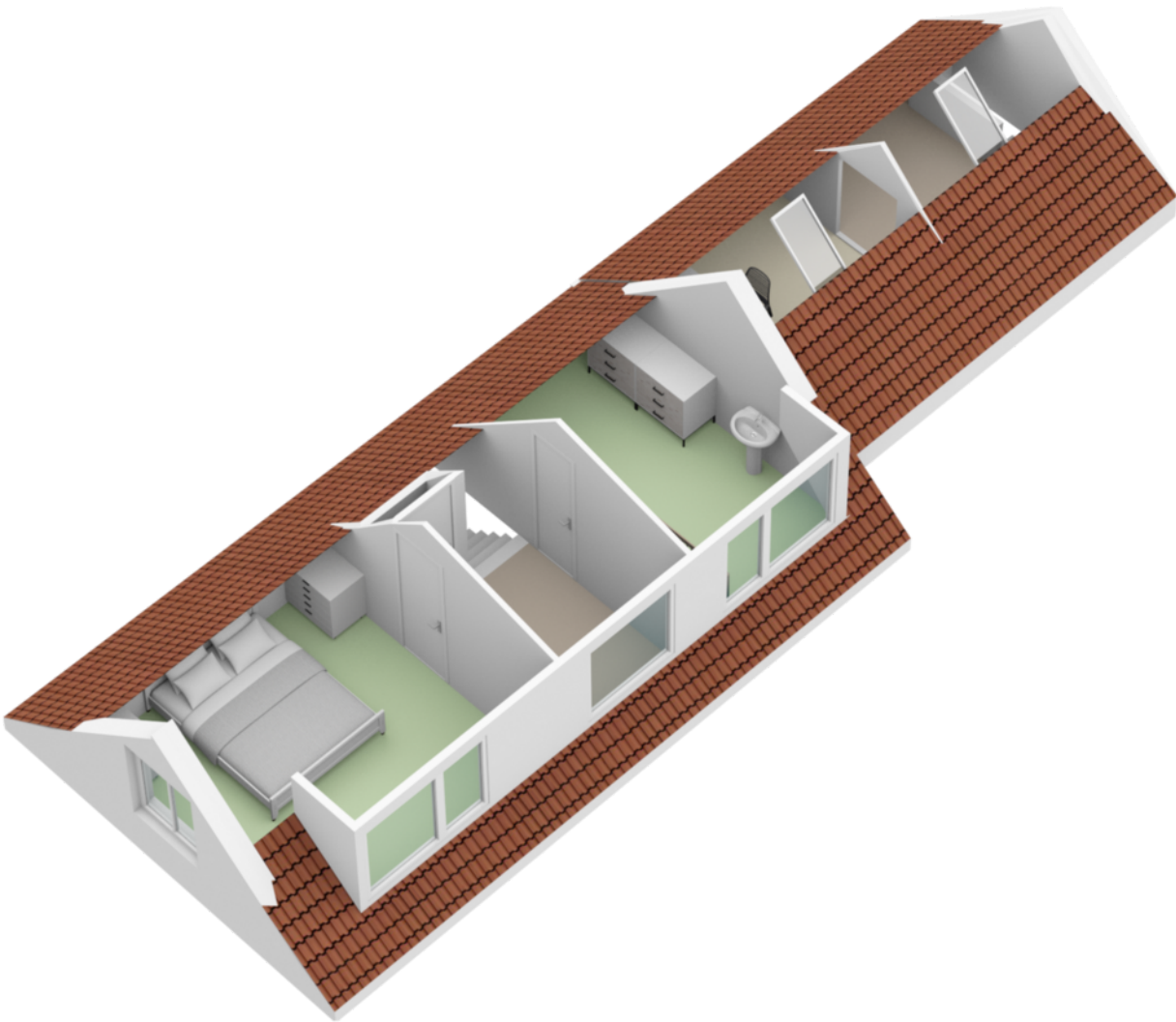


Plattegrond



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

Plattegrond

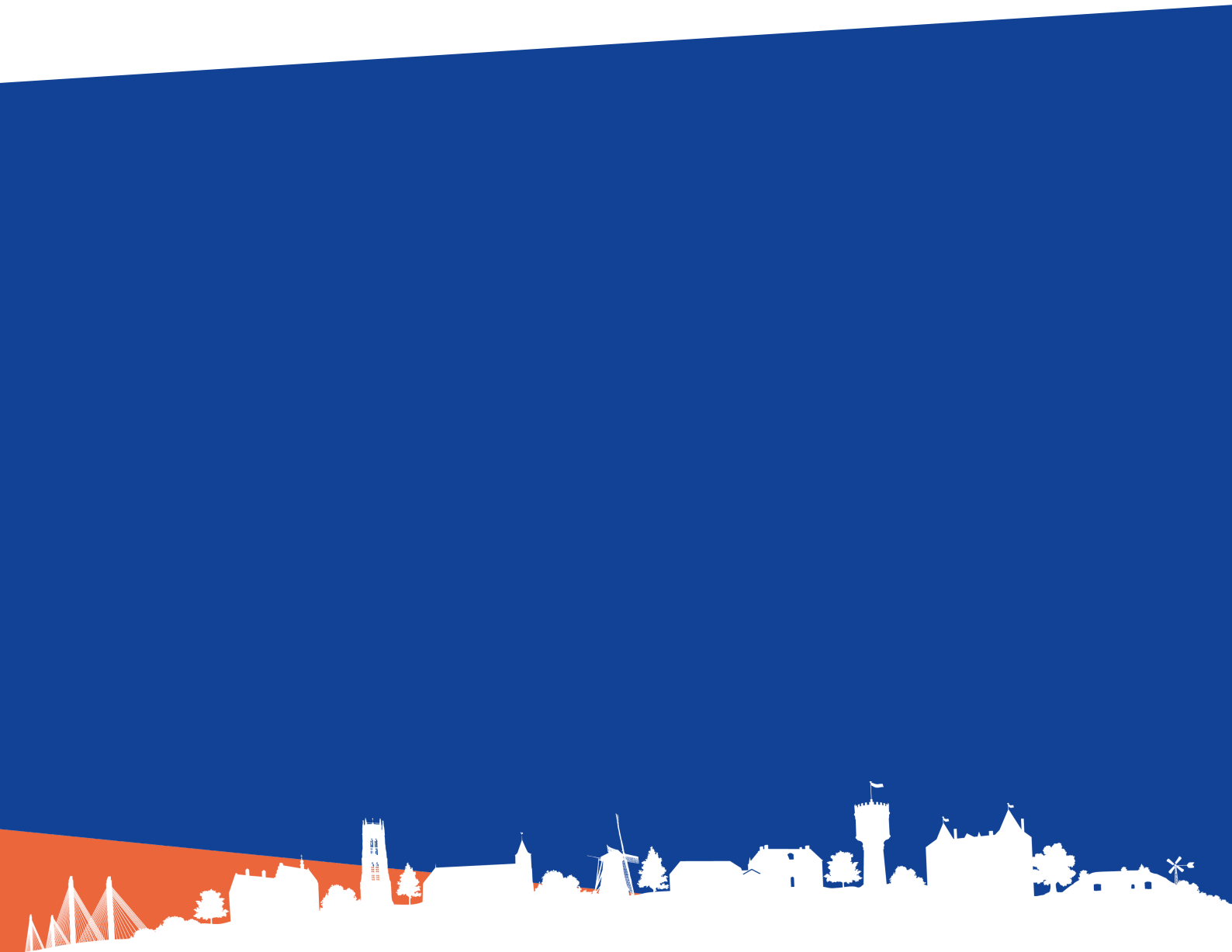


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Aantal hanglampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

