



Jonker Aartendam 12, 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. 1949
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 144 m²
Externe bergruimte	ca. 66 m²
Perceeloppervlakte	ca. 471 m²
Inhoud	ca. 532 m³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	H
Nummer	666
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Geheel gerenoveerd en verduurzaamd
- Uitstekende onderhoudssituatie
- 4 slaapkamers
- Vloerverwarming op de begane grond
- 16 zonnepanelen en HR++ beglazing
- Royale garage met overkapping
- Verwarmd zwembad
- Volop parkeermogelijkheden

Woning

Eerst even kijken... en dan niet meer weg willen!

Midden in het dorpscentrum van Brakel staat deze sfeervolle vrijstaande woning op een royaal perceel. Een huis waar het verleden nog zachtjes fluistert, terwijl het comfort van nu je volledig omarmt. Authentieke details, zoals het balkenplafond en de warme uitstraling, gaan hier moeiteloos samen met hedendaags wooncomfort. De woning is heerlijk licht, verrassend ruim en doordacht ingedeeld, met onder andere vier slaapkamers, een luxe badkamer op de begane grond en fijne extra's zoals vloerverwarming, airconditioning en een praktische kelder. Buiten wordt het woongenot compleet met een royale overkapping, garage en een recent aangelegd zwembad (2025), een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en aanvoelt als thuiskomen.





Omschrijving

Entree

Via de brede oprit stap je binnen in de royale entree welke uitgerust is met een rolluik aan de voorzijde. Deze lichte ruimte voelt direct uitnodigend en verzorgd aan, met een fraaie laminaatvloer en strak gestucte wanden. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Een prettige binnenkomst die meteen een goede eerste indruk geeft van het huis.

Woonkamer en eetkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle L-vormige woonkamer. De mooie laminaatvloer met vloerverwarming zorgt voor een aangename warmte en comfort. Dankzij de duidelijke verdeling in een zit- en eetgedeelte is dit een heerlijke plek voor zowel ontspannen avonden als gezellige momenten met familie en vrienden. Het balkenplafond in combinatie met de strak afgewerkte wanden geeft de ruimte een warme, elegante uitstraling. De aanwezige screens in de raampartijen bieden in combinatie met de airco-unit extra comfort, zowel in de zomer als in de winter. In de eetkamer is volop ruimte voor een grote eettafel, waar lange diners en fijne gesprekken vanzelf ontstaan. Vanuit het eetgedeelte loop je zo door naar de halfopen keuken en heb je via een afgesloten deur toegang tot de kelder.

Keuken

De royale, landelijke keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. Een fijne leefkeuken waar koken en samenzijn moeiteloos samengaan mede door het aanwezige bar gedeelte. De combinatie van strak zwart met warme houtdetails geeft de keuken een stijlvolle en tijdloze uitstraling. De keuken is uitgerust met een 5-pits inductie fornuis met afzuigkap, een vaatwasser en een combi-magnetron. De donkere beton ciré vloer maakt het geheel helemaal af. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de hal als de woonkamer. Dankzij de grote raampartij en de openslaande tuindeuren geniet je hier van een prachtige lichtinval en sta je in direct contact met de sfeervolle achtertuin.

Hal

De hal, direct grenzend aan de keuken, is praktisch én prettig in gebruik. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de badkamer en een handige inbouwkast. In de inbouwkast zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger netjes weggewerkt en bevindt zich tevens de CV-opstelling. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Nefit HR combi-ketel. Ook leidt een enkele deur je naar de tuin, waardoor deze ruimte perfect dienstdoet als achterom en garderobe. De donkere beton ciré vloer komt ook hier terug en verbindt de ruimte op een mooie, rustige manier met de rest van de woning.

Toiletruimte

De toiletruimte is modern en strak vormgegeven in een stijlvolle zwart-witte kleurstelling. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk en de donkere beton ciré vloer zorgt voor een luxe en rustige uitstraling. Het vrijhangende closet maakt het geheel helemaal af.

Badkamer

Een heerlijke ruimte waar je de dag ontspannen begint en in alle rust weer afsluit. De badkamer ademt sfeer en comfort. De donkere vloer vormt een prachtig contrast met de wanden, die zijn afgewerkt met een combinatie van stucwerk en tegels in lichte en donkere grijstinten. Je beschikt hier over een stijlvol ligbad op pootjes, een ruime inloofdouche en een dubbele wastafel met meubel. De inbouwspots in het plafond zorgen voor een warme en sfeervolle verlichting en maken van deze badkamer een echte plek om even tot jezelf te komen.

Overloop

De ruime overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers, een toiletruimte en een vaste kast. De overloop is uitgevoerd met een dakkapel voor extra lichtinval.

Toiletruimte

Op de overloop bevindt zich een royale toiletruimte. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van een vrijhangend toilet. Daarnaast beschikt de ruimte over een wastafelmeubel wat zorgt voor praktisch gebruiksgemak.

Slaapkamer I

De master bedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en is een echte eyecatcher. Het prachtige balkenplafond en de royale walk-in closet geven deze kamer een luxe en authentieke uitstraling. De slaapkamer is uitgerust met airconditioning, afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden. De raampartij is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Slaapkamer II

Aan de rechterzijde van de woning is een 2e slaapkamer aanwezig. Dankzij de royale dakkapel geniet je hier van een prettige lichtinval wat de ruimte licht en aangenaam maakt. Daarnaast biedt de aanwezige vlizotrap toegang tot de bergzolder.

Slaapkamer III

Aan de rechter voorzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer. Een royale ruimte met knieschotten die zorgen voor praktische bergruimte. Deze kamer leent zich uitstekend als kinderkamer, logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte en is geheel naar eigen wens in te richten. De raampartij is voorzien van een rolluik.

Slaapkamer IV

Aan de linker voorzijde van de woning vind je de vierde slaapkamer, momenteel in gebruik als werkkamer. Een fijne, rustige ruimte die zich perfect leent voor thuiswerken of studeren, maar die ook uitstekend kan worden ingericht als volwaardige slaapkamer. De raampartij is voorzien van een rolluik.

Titel

Vliering

De vliering is een praktische ruimte die zich uitstekend leent voor de opslag van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Garage

Via de royale oprit bereik je de recent gerealiseerde en compleet geïsoleerde garage. De garage beschikt op de begane grond over ca. 23 m² vloeroppervlakte en biedt daarmee volop mogelijkheden. Of je nu vervoersmiddelen wil stallen, een hobby wil uitoefenen, wil klussen of extra opslagruimte zoekt voor bijvoorbeeld tuingereedschap; hier kan het allemaal. Via de vaste trap bereik je een bijzonder ruime zolderverdieping met een bergruimte van nog eens 11 m². Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals seizoensgebonden zaken, koffers of hobbymateriaal. Een praktische extra toevoeging die zorgt voor rust en ruimte in huis.

Overkapping

De riante houten overkapping met glazen schuifdeuren is een echte blikvanger. In de zomermaanden geniet je hier van het buitenleven en met gesloten deuren is dit ook in de rest van het jaar een comfortabele plek om te verblijven. Met een oppervlakte van ca. 30 m² en de aanwezige bar, maakt het deze ruimte tot een compleet geheel en ideaal voor gezellige momenten met familie en vrienden.

Zwembad

In 2025 is dit heerlijke zwembad aangelegd, omringd door stijlvolle houten vlonderdelen. Het verwarmde zwembad heeft een afmeting van ca. 6 x 3 meter en is voorzien van een zoutwatersysteem. Een luxe toevoeging die zorgt voor een echt vakantiegevoel in eigen tuin.

Voortuin

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een gazon dat doorloopt richting de achterzijde van het perceel. De royale oprit is volledig bestraat en biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Via een poort aan de zijkant is er een handige verbinding tussen de voor- en achtertuin.

Achtertuint

De achtertuin is overzichtelijk en praktisch ingericht met straatwerk, een royale overkapping, de garage en het zwembad. Er is meer dan voldoende ruimte voor een terras, waardoor je hier heerlijk kunt zitten en genieten van het buitenleven.



























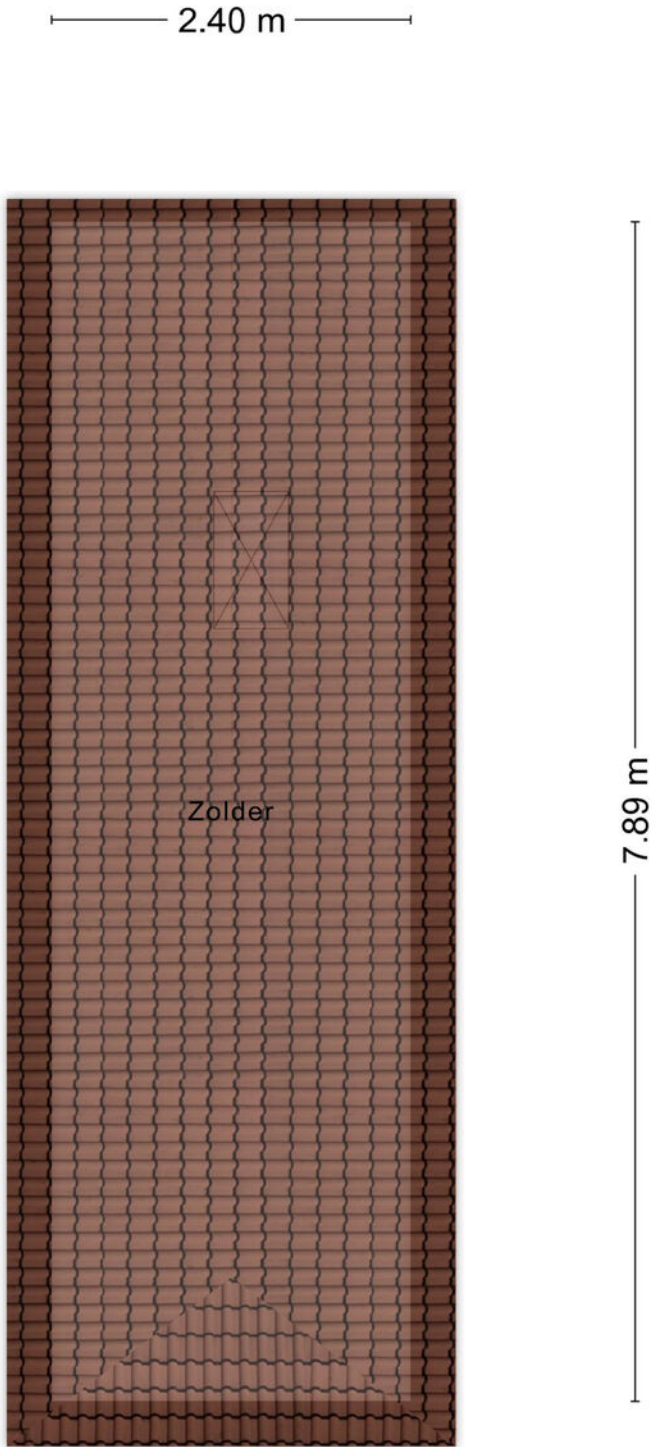
Plattegrond



Plattegrond

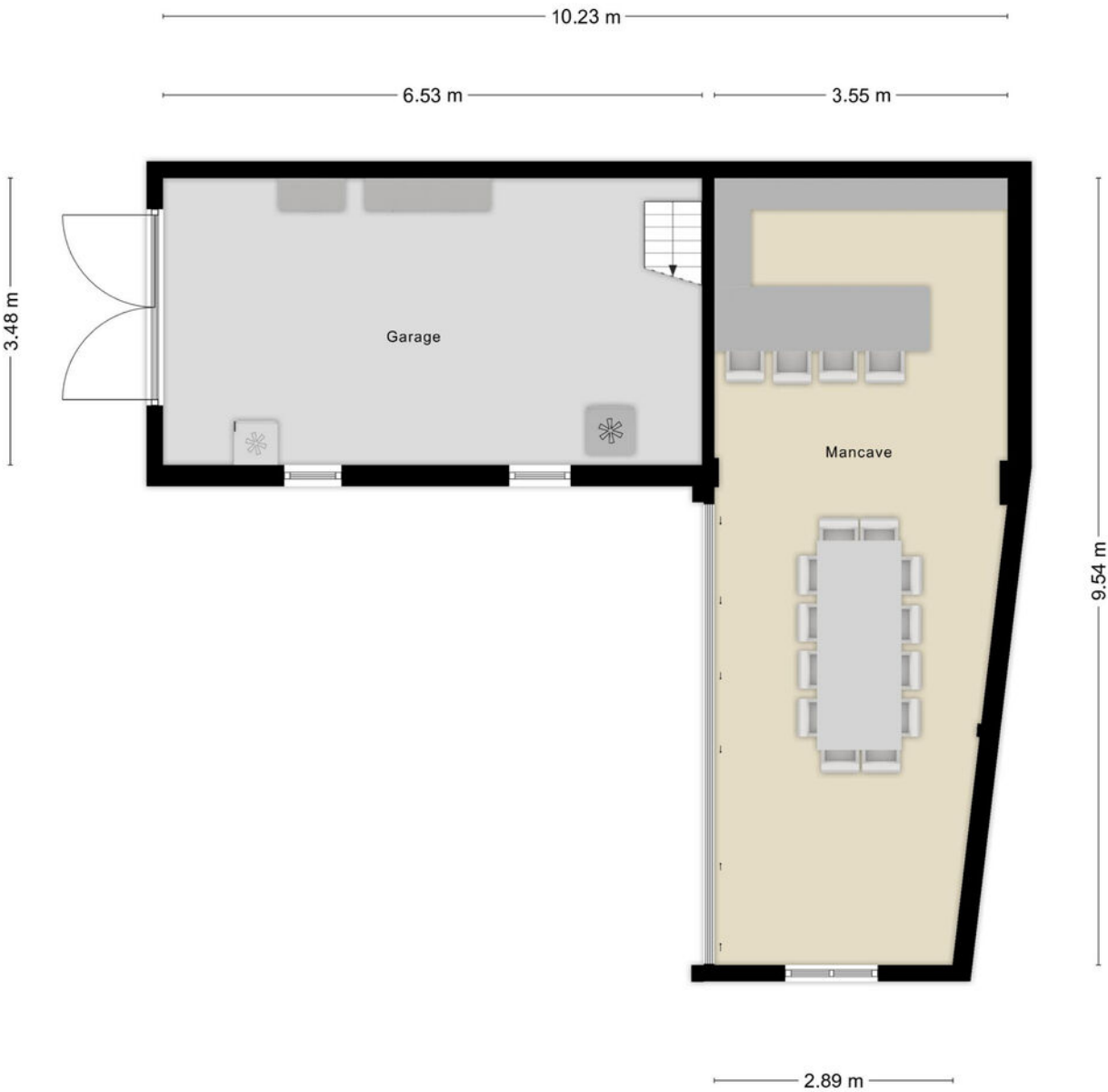


Plattegrond



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

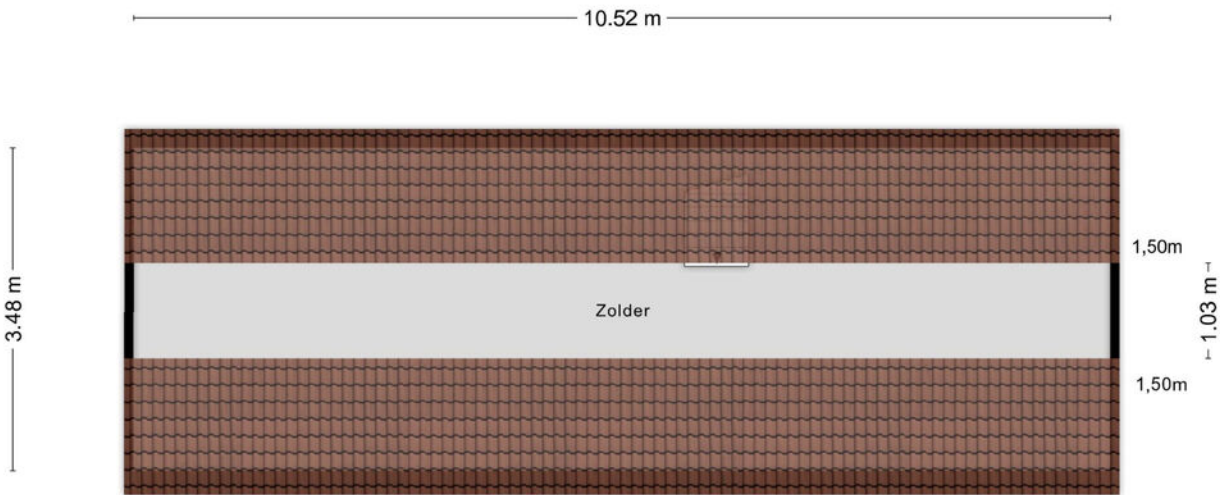
Plattegrond



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



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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

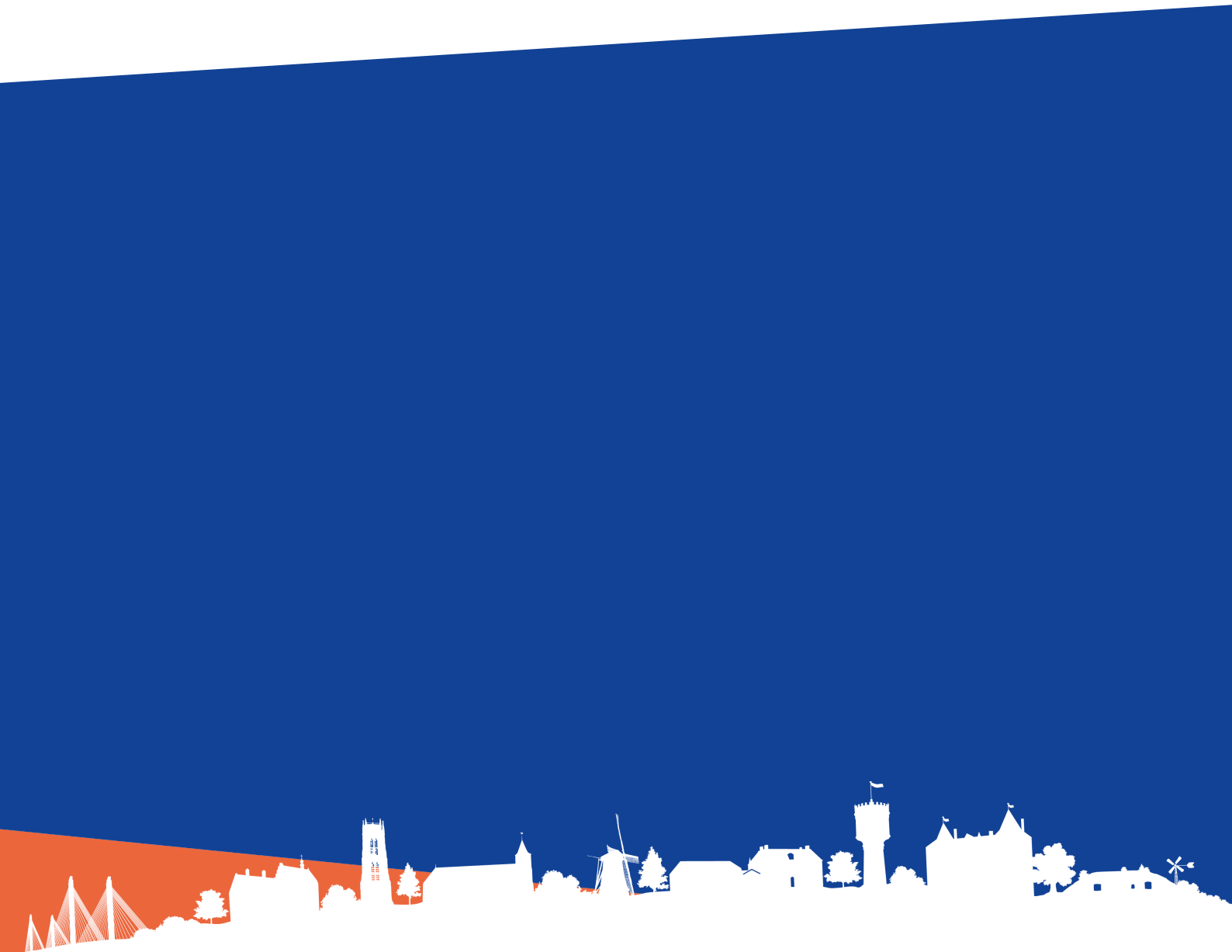
Kadaster

Jonker Aartendam 12, Brakel

Kadastrale kaart van Jonker Aartendam 12, 5306BD Brakel Referentie: 019b2340-e37d-7188-bc7b-62bc92f79883



[illegible]



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

