



**OOMEN**  
makelaardij & taxaties

**Hovendsedijk 47, 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. 1958
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 134 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 42 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 373 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 495 m <sup>3</sup>
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	0
Nummer	6
Aanvaarding	In overleg

## Bijzonderheden

- Keurige onderhoudssituatie
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- 4 slaapkamers
- Aanbouw met dakopbouw
- Royale garage
- Voorzieningen op loopafstand
- Parkeergelegenheid op eigen terrein

## Woning

In het gezellige dorp Brakel staat deze keurig onderhouden vrijstaande woning op een mooie hoek in het centrum van het dorp. Een fijne plek met volop privacy, een rondom gelegen tuin en een oprit met ruimte voor meerdere auto's. Deze keurig onderhouden woning vormt een prachtige basis om het geheel naar eigen smaak en stijl te moderniseren. Een huis met karakter, veel ruimte én mogelijkheden. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor is het een levensloopbestendige woning, geschikt voor verschillende woonwensen, nu én in de toekomst. De sfeervolle erker, de verzorgde tuin met overkapping en de karakteristieke luiken geven het geheel een warme en uitnodigende uitstraling. Kortom: een woning met verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden om hier jouw thuis van te maken.





## Omschrijving

### Entree/Hal

Via de oprit bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de slaapkamer op de begane grond, de kelder, de meterkast en de keuken. Daarnaast vind je hier de trapopgang naar de eerste verdieping.

### Slaapkamer (begane grond)

Een fijne en lichte kamer dankzij meerdere raampartijen. Een rustige plek die zich uitstekend leent als hoofdslaapkamer, maar ook perfect gebruikt kan worden als werk- of hobbykamer. De kamer is voorzien van een ingebouwde kast met schuifdeuren.

### Keuken

Vanuit de hal bereik je de keuken aan de achterzijde van de woning. Wat direct opvalt zijn de zichtbare houten balken aan het plafond en de robuuste staanders geven de keuken karakter en een gezellige, landelijke uitstraling. In combinatie met de lichte keukenopstelling en de halfhoge bakstenen afscheiding ontstaat er een fijne balans tussen licht en warmte. Het hout zorgt voor sfeer en maakt de ruimte nét even anders, een plek waar je je direct thuis voelt. Deze authentieke elementen geven de keuken een eigen identiteit en vormen een mooie basis voor wie de ruimte eventueel wil moderniseren, zonder het karakter te verliezen. Een fijne plek waar koken en samenzijn vanzelf samenkomen. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een combi-magnetron, een vaatwasser en een koelkast. De vloer is afgewerkt met een tegelvloer, uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de woonkamer als de hal.

### Woonkamer

De woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning, een plek waar leven, koken én samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. De ruimte is praktisch ingedeeld in een eet- en zitgedeelte, die via een karakteristieke stenen toog subtiel van elkaar gescheiden zijn, terwijl het open gevoel behouden blijft. Dankzij de grote raampartijen is de woonkamer heerlijk licht. De erker is daarbij een echte blikvanger: deze zorgt niet alleen voor extra lichtinval, maar creëert ook een fijne, knusse zithoek met uitzicht op de tuin. De zichtbare balkenplafonds en de massief eikenhouten vloer geven de ruimte een sfeervol en huiselijk karakter. Op koudere dagen zorgt de houtkachel voor extra warmte en gezelligheid, een plek om heerlijk tot rust te komen.

### Hal

Vanuit de keuken bereik je hal waar de toiletruimte en de badkamer te vinden zijn. Via een enkele deur is de achtertuin toegankelijk. Daarnaast bevindt zich hier ook een wasmachine aansluiting.

### Toilet

De moderne toiletruimte is afgewerkt in een combinatie van grijze en witte wandtegels. De toiletruimte is voorzien van een hangend closet.

### Badkamer

De badkamer op de begane grond is praktisch ingericht en is voorzien van een inlopdouche en een wastafel. De ruimte is afgewerkt met lichte wandtegels en een vloer in een warme terra cotta tint.

### Slaapkamer I

Deze slaapkamer is gelegen aan de rechterzijde van de woning en wordt gekenmerkt door een prettige lichtinval. Een fijne, rustige ruimte die zich uitstekend leent als slaapkamer, maar ook perfect kan dienen als werk- of hobbykamer. De kamer is voorzien van vloerbedekking, behangen wanden en beschikt over een vaste kast.

### Slaapkamer II

Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich deze lichte slaapkamer. Dankzij de grote raampartij geniet de ruimte van een zee aan natuurlijk licht. De kamer is voorzien van een laminaatvloer en behangen wanden en beschikt daarnaast over een praktische vaste kast. Het aanwezige rolluik zorgt voor extra comfort.

### Slaapkamer III

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is uitermate geschikt als hoofdslaapkamer. Een fijne, rustige ruimte met voldoende mogelijkheden. De kamer is voorzien van vloerbedekking en behangen wanden en beschikt over diverse kastruimtes. Ook hier zorgt een rolluik voor extra comfort.

### Toiletruimte

Op de eerste verdieping bevindt zich een separate toiletruimte met een toilet en een wastafel. De afwerking sluit aan bij de toiletruimte op de begane grond, met dezelfde wand- en vloertegels, wat zorgt voor een verzorgde en uniforme uitstraling.

### Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd en vormt een fraai visitekaartje van de woning. Met diverse beplanting, bomen, hagen en struiken heeft deze tuin een groene en uitnodigende uitstraling.

Ook de achtertuin is met zorg onderhouden en biedt een fijne combinatie van groen en leefruimte. Hier vind je diverse beplantingen en een royaal terras met een prachtige houten overkapping, een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen of juist beschut te genieten op minder zonnige dagen. De ruime oprit biedt bovendien volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

### Garage

De ruime garage is een absolute meerwaarde en biedt tal van mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar extra opslagruimte, een werkplaats of een hobbyruimte, hier kan het allemaal.

### Berging

De woning beschikt daarnaast over een berging achter de garage wat zorgt voor nog meer praktische bergingruimte.



















# Plattegrond



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

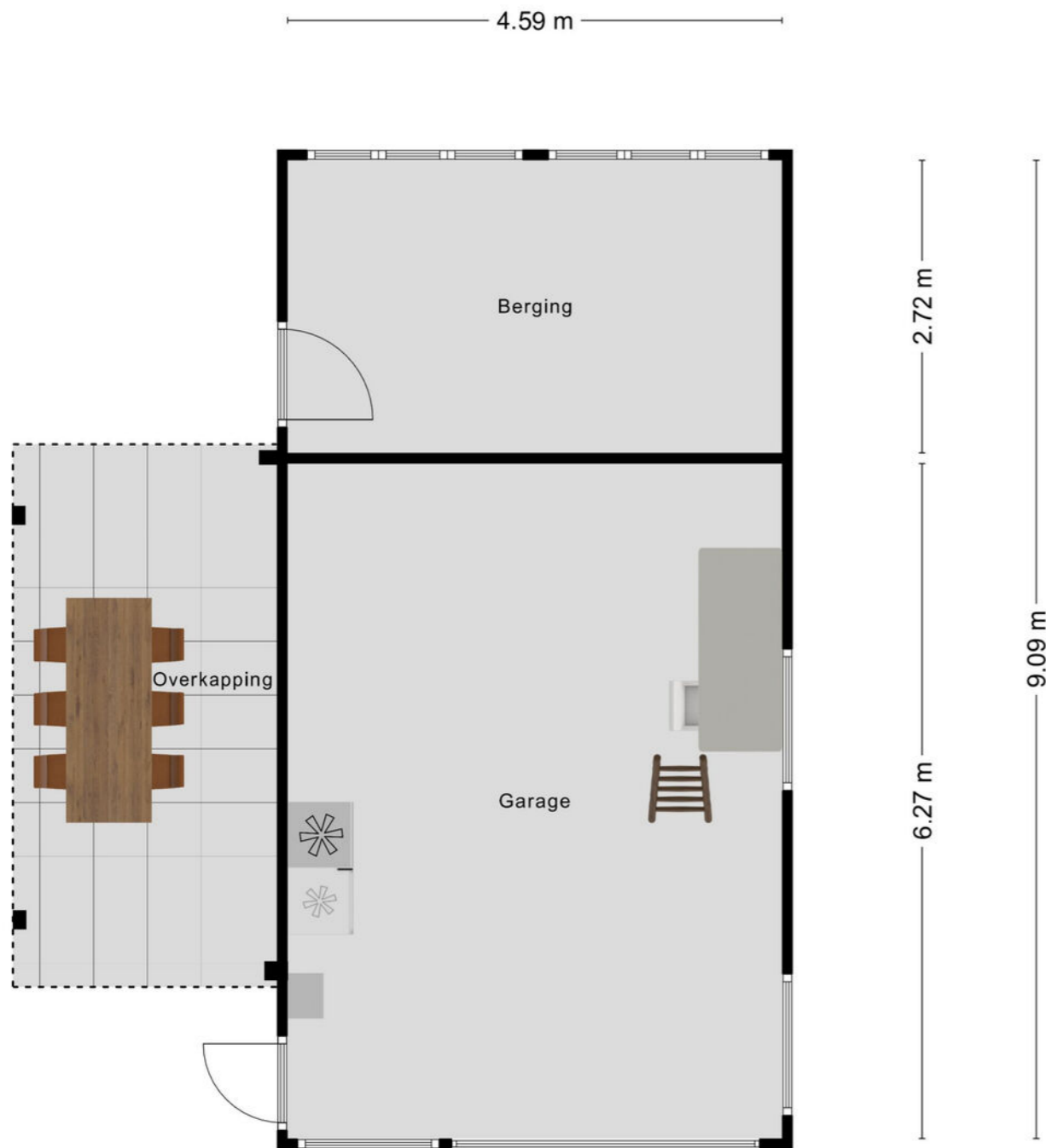
# Plattegrond



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

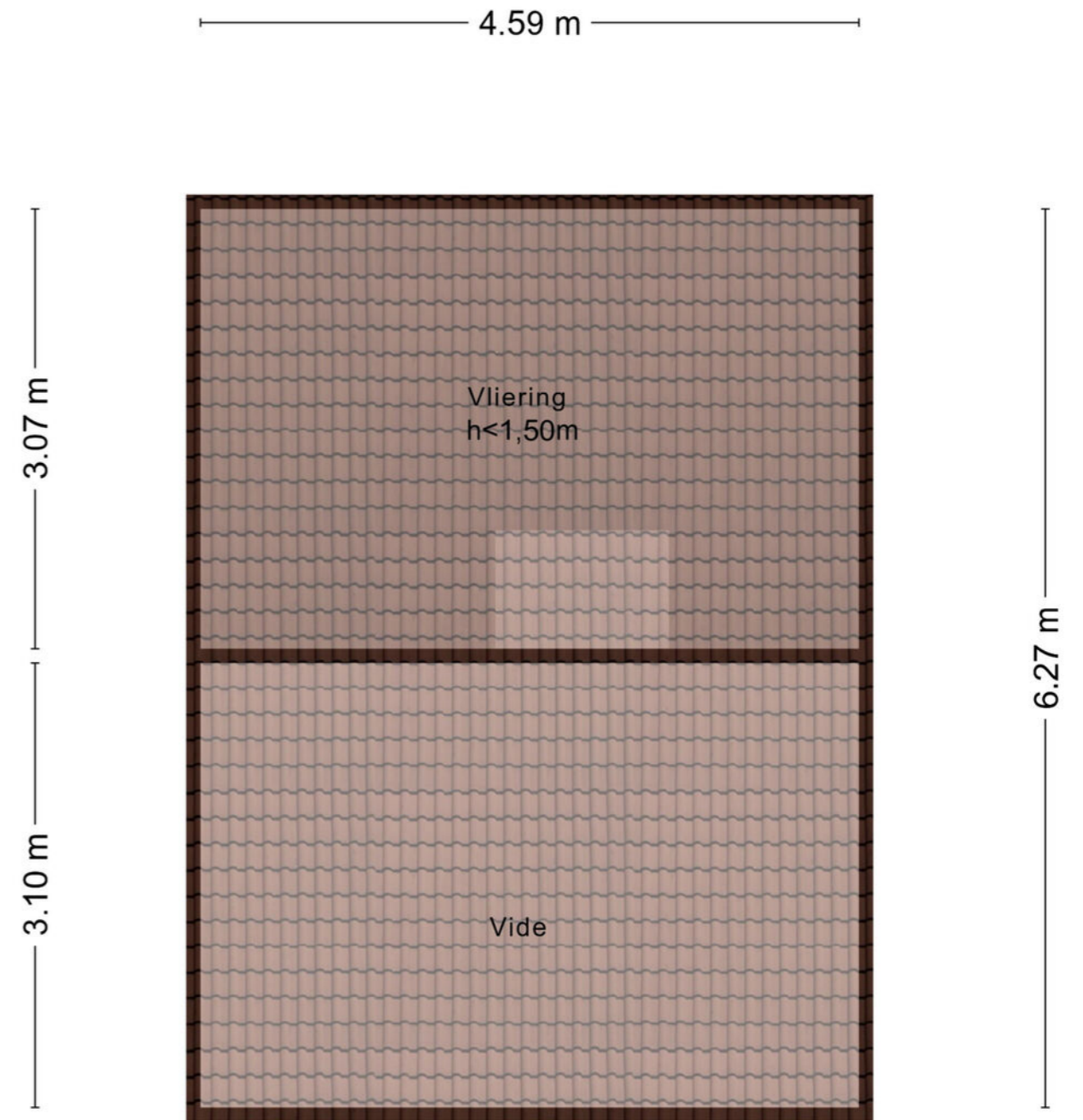


## Plattegrond



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)



# Plattegrond



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

# Kadaster

Hovendsedijk 47, Brakel



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		

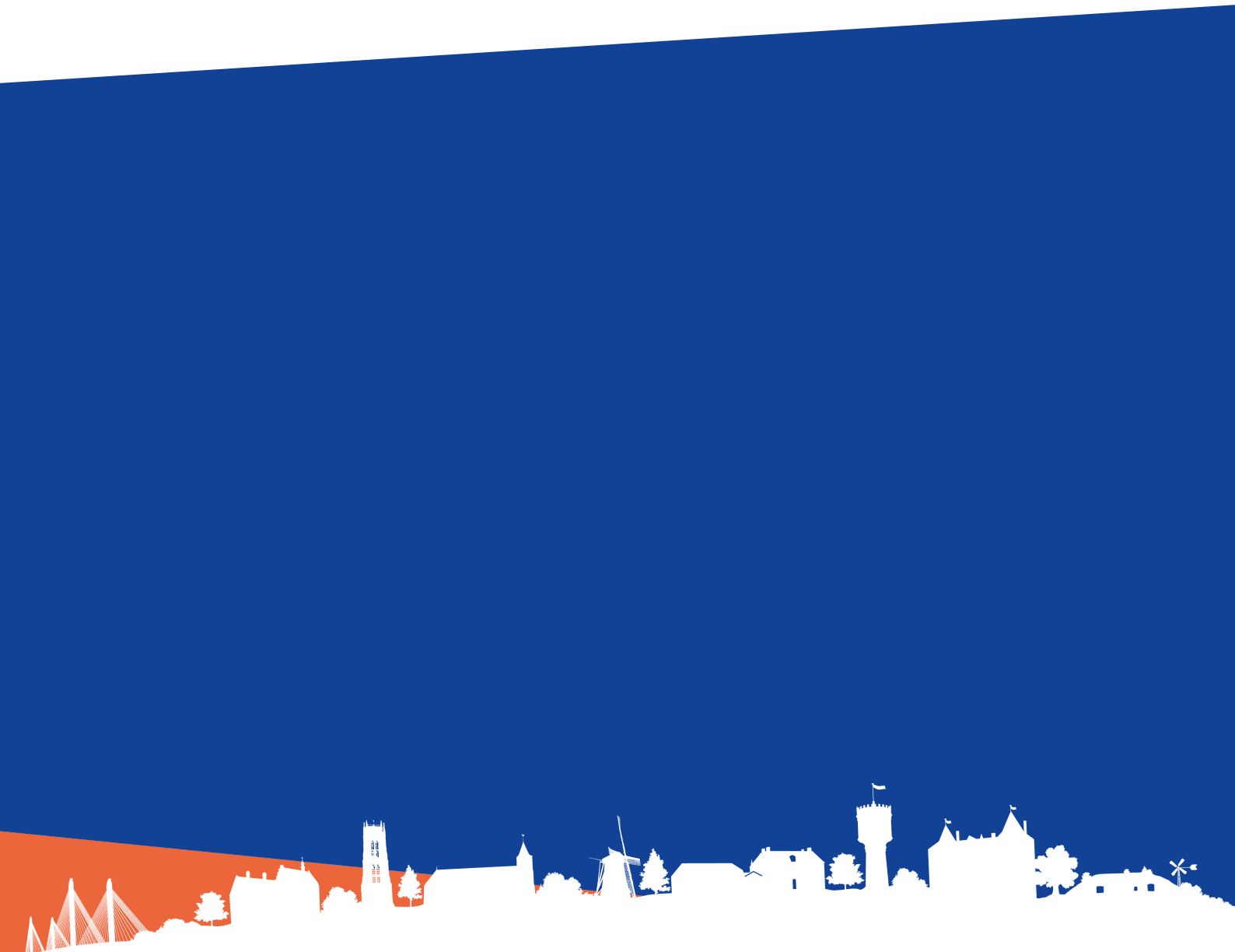
## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overkapping	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | [brakel@oomenmakelaardij.nl](mailto:brakel@oomenmakelaardij.nl)

[oomenmakelaardij.nl](http://oomenmakelaardij.nl)

[facebook.com/oomenmakelaardij](https://facebook.com/oomenmakelaardij)

