



OOMEN
makelaardij & taxaties

Hovendsestraat 14, 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. 1905
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 119 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 35 m ²
Externe bergruimte	ca. 14 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 245 m ²
Inhoud	ca. 569 m ³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	H
Nummer	39 en 449
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Naast badkamer ook mogelijkheid voor slaapkamer op de begane grond
- Inpandige garage
- Voorzien van zonnepanelen en rolluiken
- Rustige en autoluwe locatie
- Onderhoudsvriendelijke tuin met volop mogelijkheden voor eigen invulling
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren

Woning

Al jarenlang is deze woning met liefde bewoond, verzorgd en onderhouden. Nu is het moment aangebroken voor een nieuwe eigenaar die met dezelfde aandacht en toewijding een nieuw hoofdstuk wil schrijven. De woning dateert uit circa 1905 en ademt de charme van vroeger. Gelegen op een rustige, autoluwe locatie geniet je hier van een fijne woonomgeving met volop rust en privacy. Hoewel de woning op onderdelen keurig onderhouden is, vormt dit juist een mooie kans om het geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.



Omschrijving

Hal/Entree

Via de aan de zijkant van de woning gelegen oprit bereik je de entree. Je komt binnen in een lichte hal, waar direct de authentieke houten trap naar de eerste verdieping in het oog springt. De trap is uitgerust met een traplift en de hal is afgewerkt met een tegelvloer. Hier bevinden zich tevens de meterkast en een vaste kast met daarin de cv-installatie. De woning wordt verwarmd middels een Intergas HRE combi-ketel uit 2024. Vanuit de hal zijn de gang, de keuken en de inpandige garage bereikbaar.

Keuken

De keuken vormt samen met de woonkamer een fijne leefruimte. Een plek waar koken, eten en ontspannen op natuurlijke wijze samenkomen. De ruimte is opgedeeld in een eetgedeelte bij de keuken en een zitgedeelte in de woonkamer. Tussen beide ruimtes bevindt zich een centraal blok met aan weerszijden een houtkachel, wat zorgt voor extra sfeer en warmte. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en is voorzien van een keramische kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een oven en een koelkast. De keuken is uitgevoerd in een warme houtlook met een gemêleerd werkblad in marmerlook. De aanwezige schuifpui zorgt voor een fijne lichtinval en biedt direct toegang tot de oprit. Vanuit de keuken kijk je uit op het rustige, autoluwe straatje, waardoor je hier ieder seizoen kunt genieten van een prettig uitzicht.

Woonkamer

Het zitgedeelte van de woonkamer bevindt zich aan de rechterzijde van de woning. Een heerlijke plek om na een lange dag tot rust te komen en tijdens de koudere maanden te genieten van de behaaglijke warmte van het vuur. De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en wanden zijn voorzien van spachtelputz. Daarnaast zijn de ramen uitgerust met elektrische rolluiken wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Toilet

De toiletruimte is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een hangend closet en een fonteintje. Een nette ruimte die desgewenst naar eigen smaak gemoderniseerd kan worden.

Badkamer

De badkamer bevindt zich op de begane grond en is uitgevoerd met lichte vloer- en wandtegels. Deze keurig onderhouden ruimte beschikt over een wastafelmeubel, een inloopdouche en een designradiator. Dankzij de lichtkoepel biedt de badkamer een fijne en natuurlijke lichtinval.

Overloop

Via de trapopgang bereik je de eerste verdieping. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en geeft toegang tot drie slaapkamers.

Slaapkamer I

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dankzij de royale raampartij is dit een aangename en lichte ruimte. De slaapkamer beschikt over een praktische bergkast voor kleding en andere spullen. Daarnaast is er een wastafelmeubel aanwezig. Via een enkele deur heb je toegang tot het platte dak van de garage.

Slaapkamer II

Deze kamer bevindt zich centraal op de verdieping. Hoewel compacter van formaat, is deze ruimte uitstekend geschikt als slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze ruime slaapkamer is voorzien van een dakkapel.

Garage

Vanuit de hal bereik je de inpandige garage. Wat een verrassend ruime ruimte! De garage biedt volop mogelijkheden voor het uitoefenen van een hobby, het uitvoeren van kluswerkzaamheden of het opbergen van fietsen, gereedschap en andere spullen. De garage is voorzien van een elektrische garagedeur, water en elektriciteit. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine. Een praktische en veelzijdige ruimte die een waardevolle aanvulling vormt op de woning.

Berging

Naast de garage is een stenen berging aanwezig met bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen of tuingereedschap.

Schuur

Aan de linkerkant van het perceel is nog een schuurtje aanwezig. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als klus- en werkruimte en is voorzien van een werkbank en diverse opbergmogelijkheden voor gereedschap en materialen. Daarnaast is ook hier een wateraansluiting aanwezig. Een praktische ruimte die ideaal is voor de hobbyist of handige doe-het-zelver.

Oprit

De woning beschikt over parkeermogelijkheden op eigen terrein. Voor de schuifpoort naar de achtertuin is een royale parkeerplaats aangelegd.

Tuin

De achtertuin is volledig omsloten en bereik je via de schuifpoort. De tuin is grotendeels voorzien van bestrating, waardoor het onderhoud beperkt blijft. Voor wie groene vingers heeft, biedt deze buitenruimte echter volop mogelijkheden. Met een frisse blik en wat creativiteit kan hier een heerlijke tuin worden gerealiseerd waar je volop kunt genieten van het buitenleven. Zeker met een tuin op het zuiden!





















Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



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

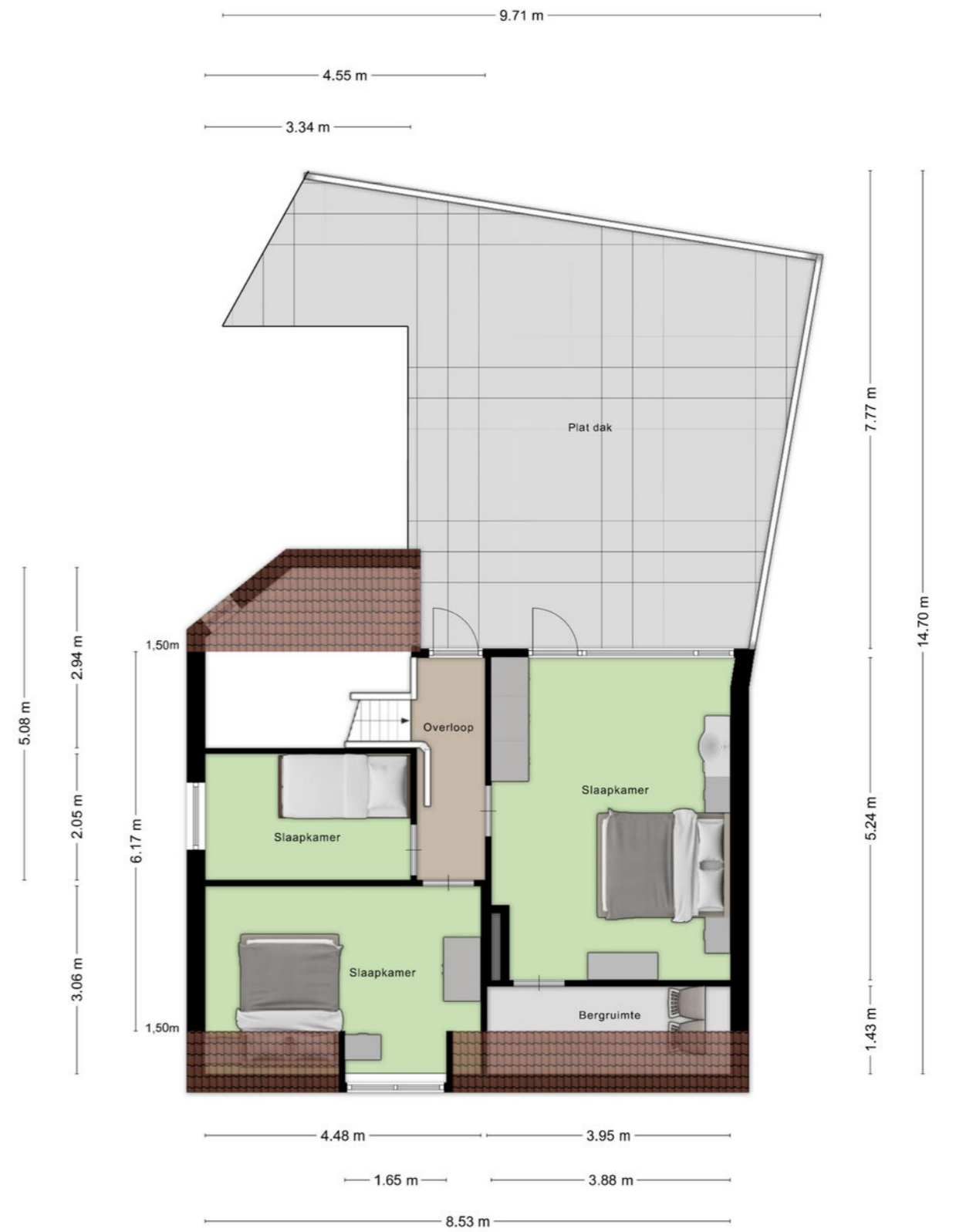


Plattegrond



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

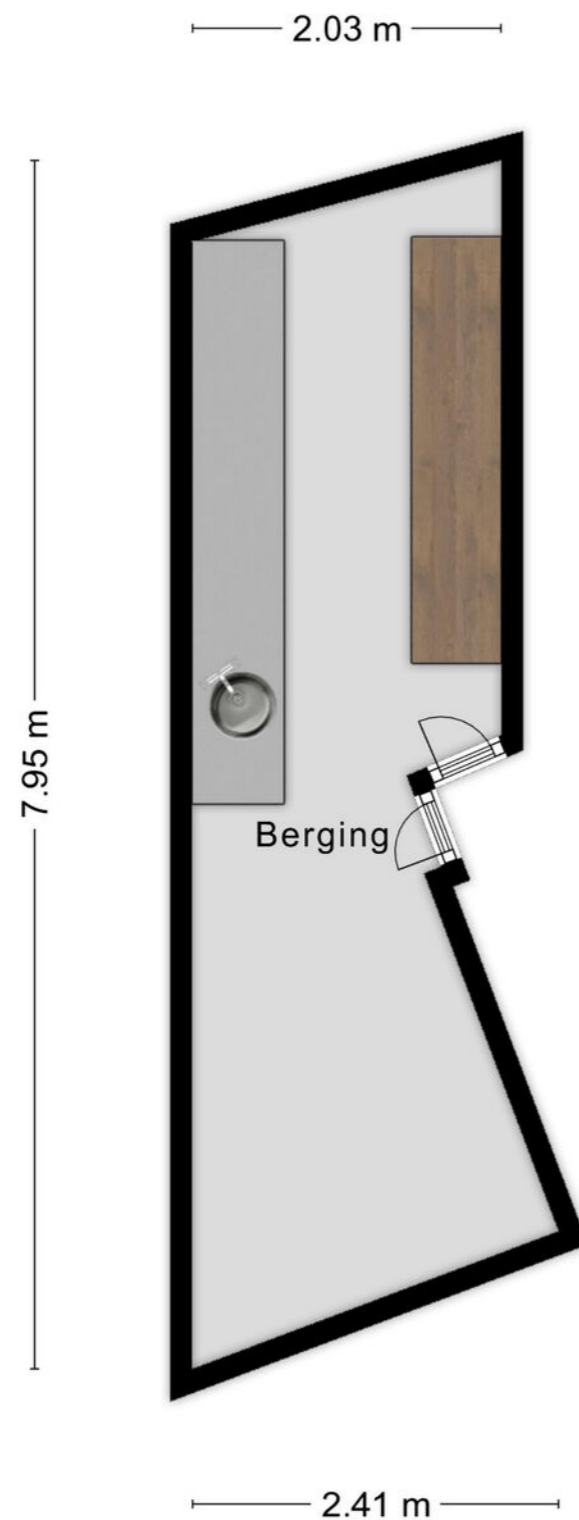
Plattegrond



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

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	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		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Kadaster

Hovendsestraat 14, Brakel



Burgemeester Posweg 80
5306 GG Brakel

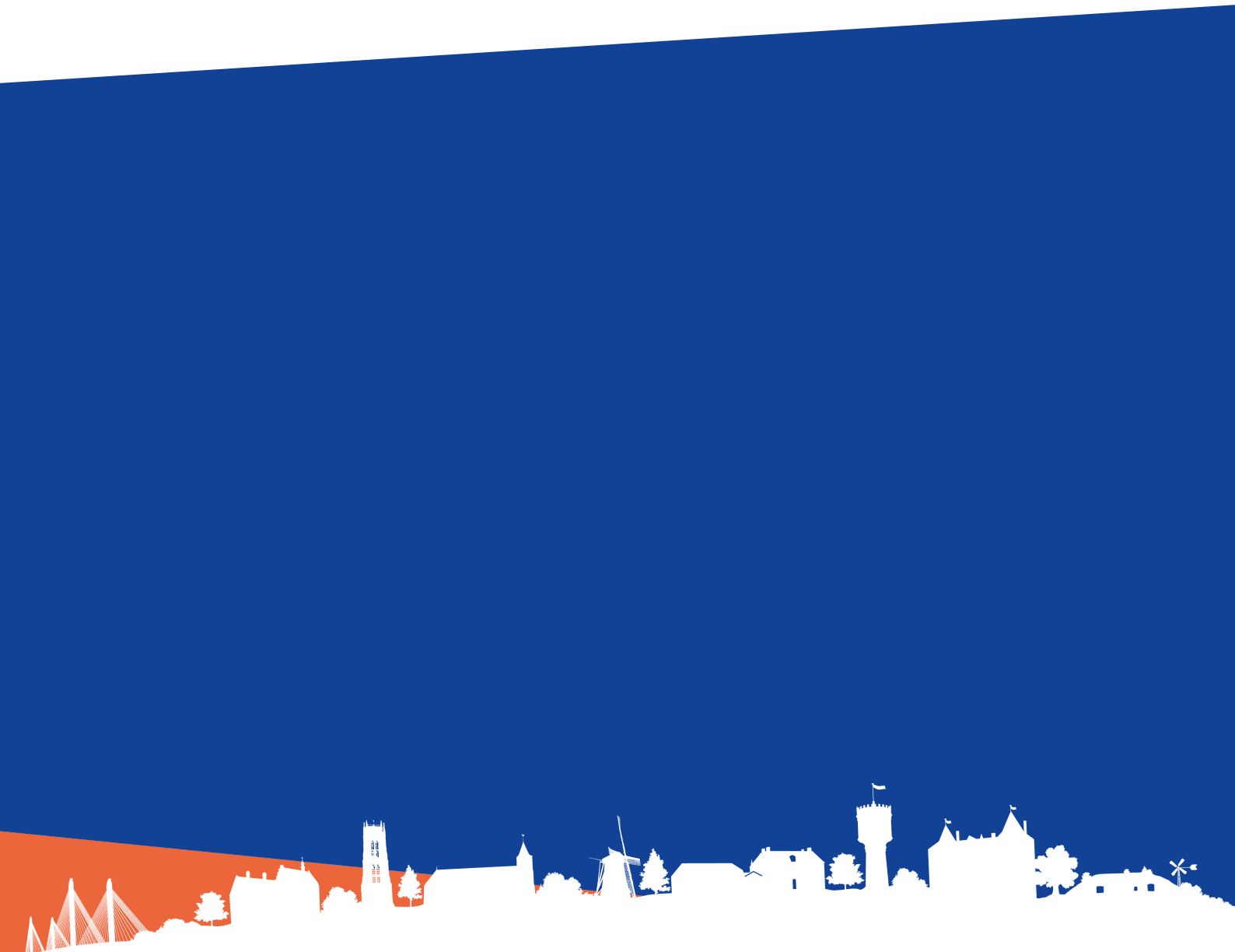
Tel: 0418 677008
brakel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 30244709
BTW nummer: NL169577004B01



OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

