



OOMEN
makelaardij & taxaties

Jonker Aartendam 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. 1970
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 114 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. -
Externe bergruimte	ca. 14 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 170 m ²
Inhoud	ca. 404 m ³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	H
Nummer	654
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Uitstekend onderhouden en instapklare woning
- Aangebouwde bijkeuken
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- 10 zonnepanelen
- Elektrische rolluiken en airconditioning
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Op korte afstand van winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen

Woning

Een warm thuis op een fijne plek in Brakel

Een verzorgde gezinswoning met een prettige sfeer, een praktische indeling en volop leefruimte voor nu én de toekomst. Je stapt binnen en merkt het meteen: hier wordt met liefde gewoond. Deze verrassend ruime uitgebouwde tussenwoning biedt een fijne combinatie van ruimte, licht en gebruiksgemak op een locatie waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. De woning is uitstekend onderhouden en instapklaar. Daarnaast zijn er op het gebied van duurzaamheid al mooie stappen gezet met o.a. dak- en vloerisolatie, kunststof kozijnen en zonnepanelen.



Omschrijving

Hal/Entree

De lichte hal zorgt direct voor een prettige eerste indruk. De vloer is afgewerkt met donkere vloertegels, die mooi combineren met de strak gestucte wanden. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, de meterkast, de trapkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.

Toiletruimte

De moderne toiletruimte is uitgevoerd met een donkere tegelvloer en grote witte wandtegels. De ruimte is voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is een heerlijke leefruimte waar licht en ruimte de hoofdrol spelen. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige hoeveelheid daglicht, waardoor de ruimte open en uitnodigend aanvoelt. De woonkamer is praktisch ingedeeld met een ruim zitgedeelte aan de voorzijde en een gezellige eethoek aan de achterzijde. De lichte kleurstellingen, strak gestucte wanden en de fraaie laminaatvloer zorgen voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling. De sfeervolle gashaard vormt zonder twijfel de blikvanger van de woonkamer. Tijdens de koudere maanden is dit de ideale plek voor gezellige avonden met familie of vrienden. De aanwezige rolluiken bieden daarnaast extra privacy en gebruiksgemak. Een fijne woonkamer waar het dagelijks leven zich moeiteloos afspeelt.

Keuken

De halfopen keuken en moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en sluit naadloos aan op de woonruimte. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en is afgewerkt in een warme houtlook kleurstelling. Het donkere werkblad en de achterwand geven het geheel een moderne en stijlvolle uitstraling. De keuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser, een oven, een koelkast, een vriezer en een magnetron. Daarnaast is de keuken voorzien van een close-in boiler. Dankzij de open opstelling blijf je tijdens het koken betrokken bij wat er in huis gebeurt en sta je gemakkelijk in contact met familie of gasten. De warme kleurstellingen sluiten mooi aan bij de sfeer van de woning en maken de keuken tot een fijne plek voor zowel een snelle maaltijd als een uitgebreid diner. Vanuit de keuken bereik je de achtergelegen bijkeuken.

Bijkeuken

De aangebouwde bijkeuken vormt een praktische aanvulling op de leefruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Daarnaast beschikt de ruimte over een handige inbouwkast, ideaal voor het opbergen van voorraad, schoonmaakspullen of andere huishoudelijke benodigdheden. Dankzij de extra bergruimte en praktische indeling is de bijkeuken een waardevolle toevoeging aan de woning. Een ruimte die zorgt voor extra gemak in het dagelijks leven.

Overloop

Via de trapopgang bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Daarnaast bevindt zich op de overloop de vaste trap naar de tweede verdieping. Een airco unit zorgt tijdens warme zomerdagen voor een aangename temperatuur op de verdieping én draagt bij aan een prettig woonklimaat in de slaapkamers in combinatie met de elektrisch bedienbare rolluiken.

Slaapkamer I

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de linker achterzijde van de woning. Dankzij de royale raampartij geniet de kamer veel natuurlijk daglicht. De inbouwspots zorgen voor een sfeervolle uitstraling.

Slaapkamer II

Deze slaapkamer bevindt zich aan de rechter achterzijde van de woning. Hoewel iets compacter van formaat, is het een veelzijdige ruimte die uitstekend dienst kan doen als kinder-, logeer- of werkkamer.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Ook dit is een ruime en lichte kamer met een prettige uitstraling. De grote raampartij zorgt voor veel daglicht, terwijl de laminaatvloer en strak afgewerkte wanden aansluiten bij de verzorgde uitstraling van de rest van de woning.

Badkamer

De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een moderne, tijdloze uitstraling. De ruimte is afgewerkt met een donkere vloertegel in combinatie met lichte wandtegels wat zorgt voor een fraai contrast. De badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een vrijhangend toilet.

2e verdieping

Via de vaste trap op de overloop bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is verdeeld in een voorzolder en een ruime zolderkamer en biedt volop mogelijkheden. De voorzolder is keurig afgewerkt en beschikt over praktische bergruimte achter de knieschotten. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de CV-installatie. De woning wordt verwarmd middels een Intergas HRE combi-ketel uit 2020.

Zolderkamer

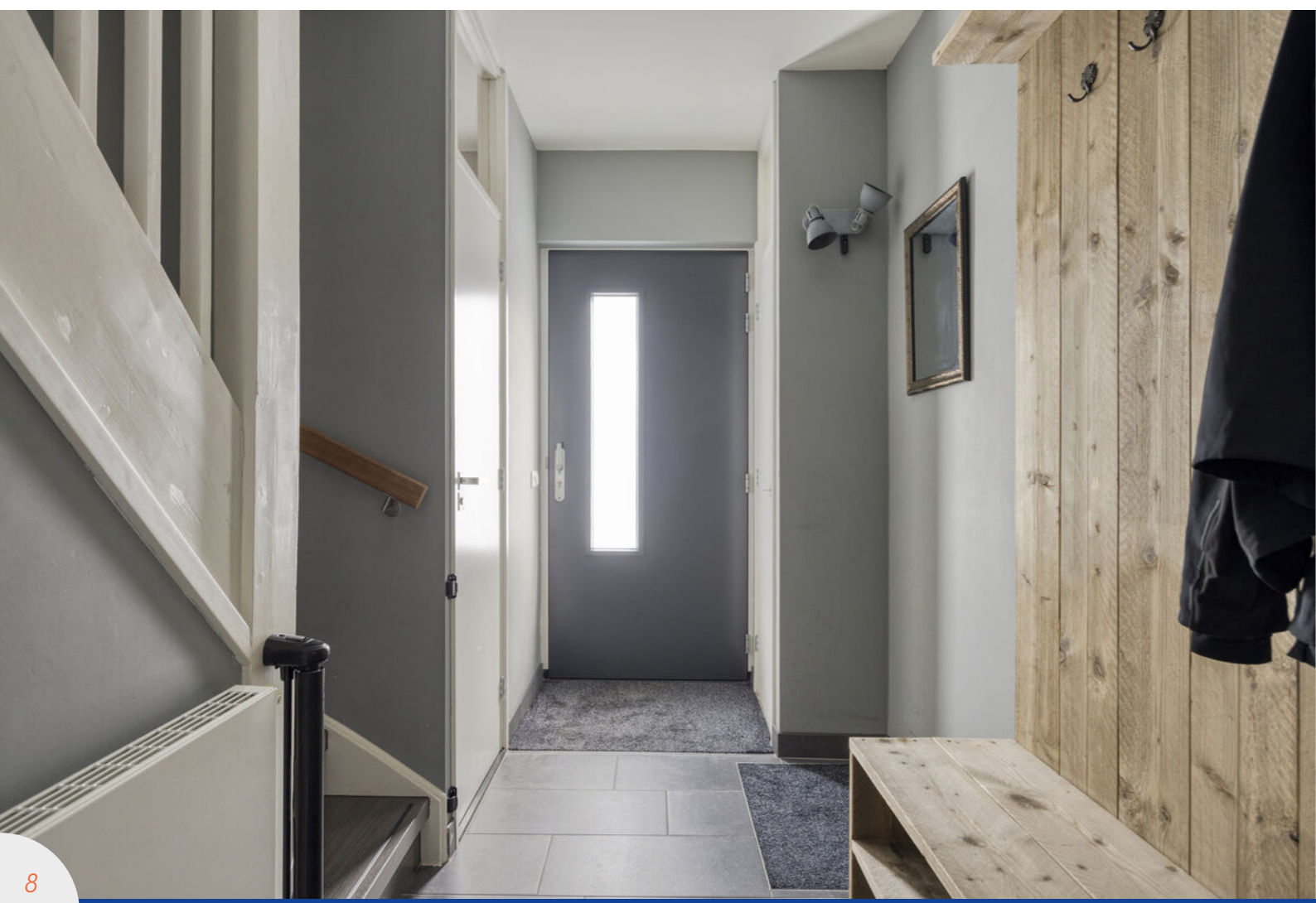
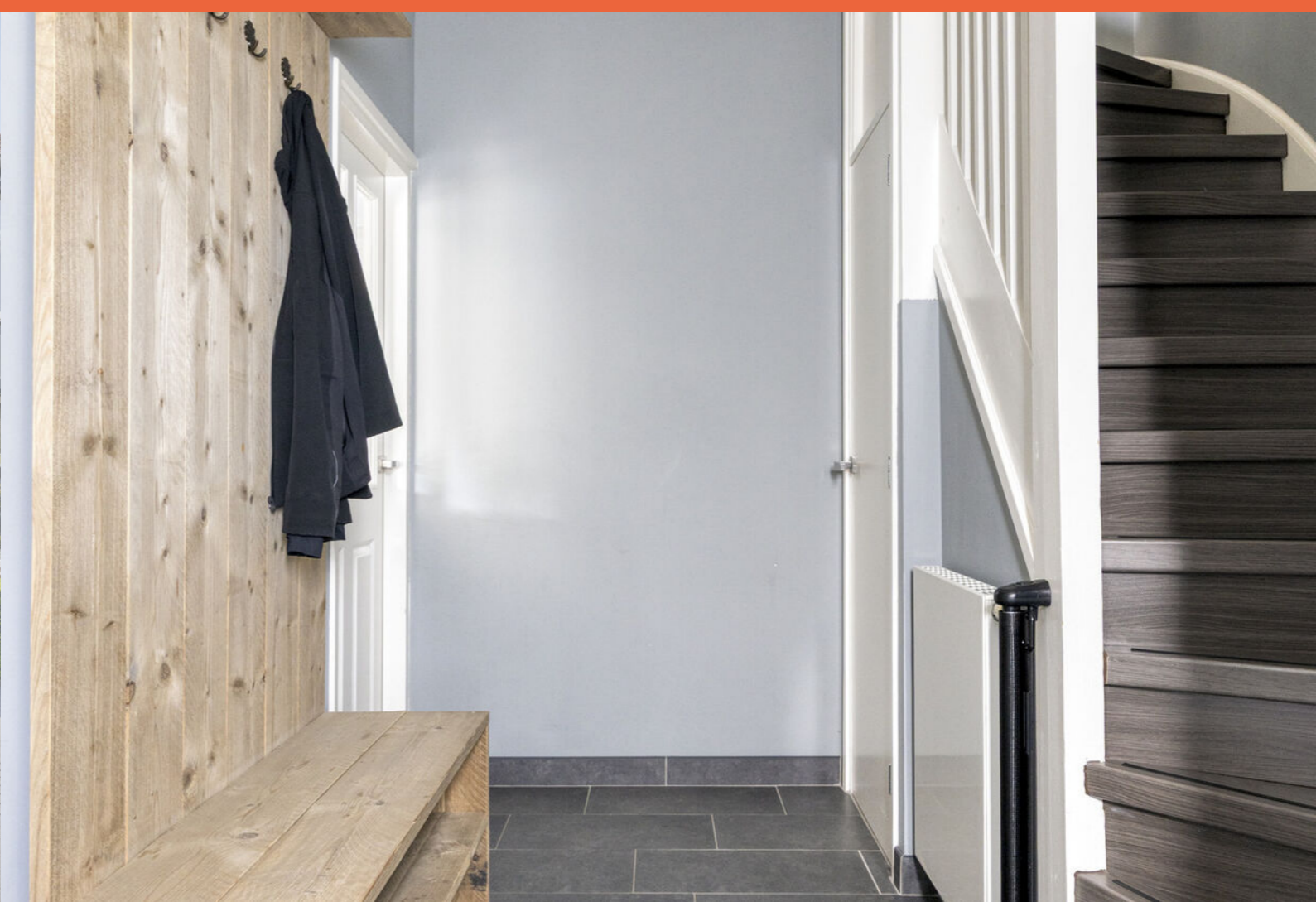
De aangrenzende zolderkamer is volledig afgewerkt en vormt een volwaardige extra ruimte binnen de woning. Of je nu behoefte hebt aan een vierde slaapkamer, een thuiswerkplek, een hobbyruimte of een logeerkamer, deze kamer biedt hiervoor alle mogelijkheden. Ook hier zorgen de knieschotten voor extra bergruimte en zorgt het dakraam voor een prettige lichtinval.

Tuin

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en bestaat grotendeels uit straatwerk, aangevuld met een verzorgde border met diverse planten en struiken. Een nette entree die direct een verzorgde indruk van de woning geeft en daarbij biedt dit mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein. De achtertuin is met zorg aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen en gebruiksgemak. De tuin beschikt over een ruim terras, een verzorgd gazon en diverse borders met planten en struiken, waardoor er gedurende het seizoen altijd iets in bloei staat. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom met toegang tot de achtergelegen brandgang.

Berging

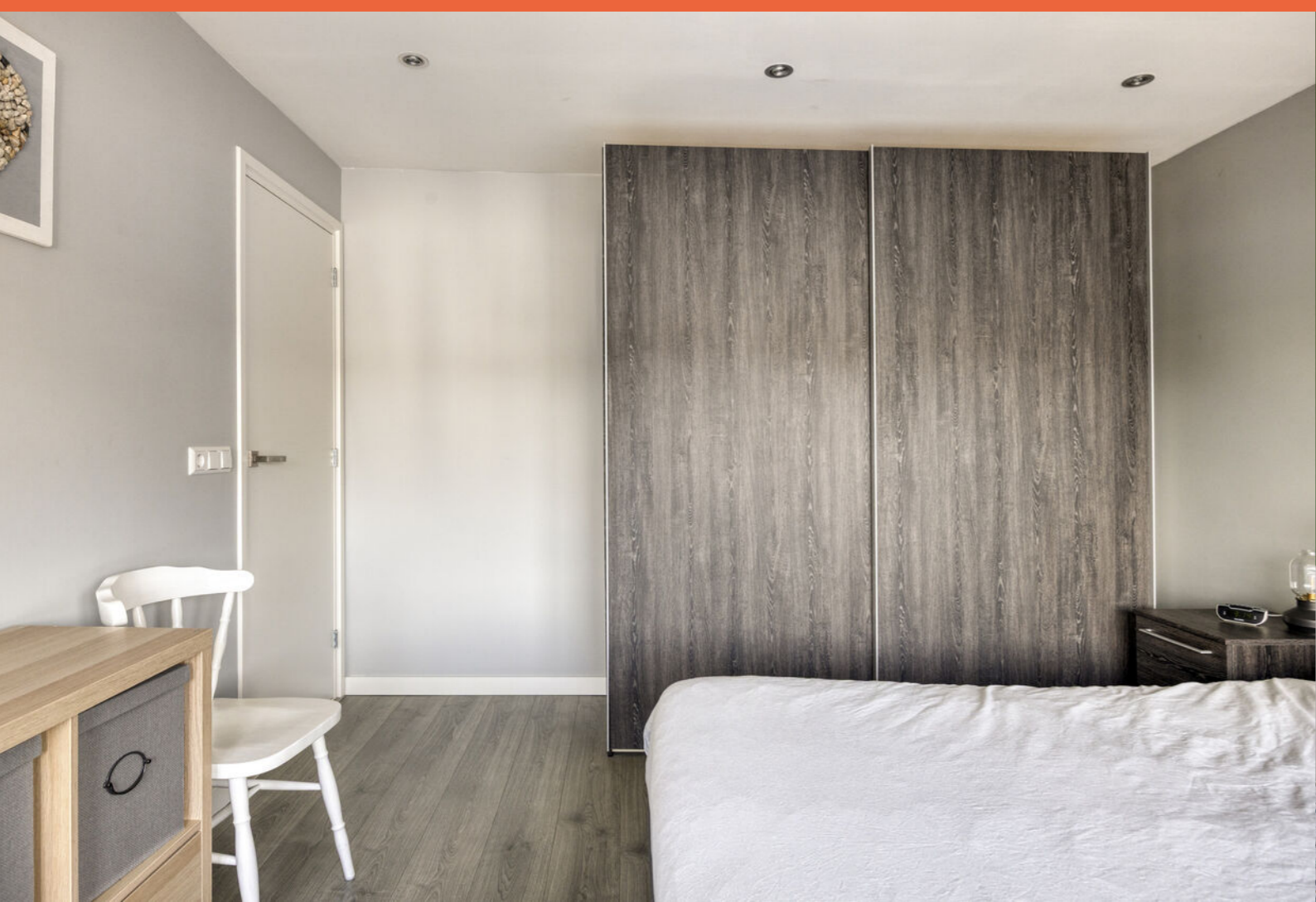
Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging. Een ideale ruimte voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en tuingereedschap.

















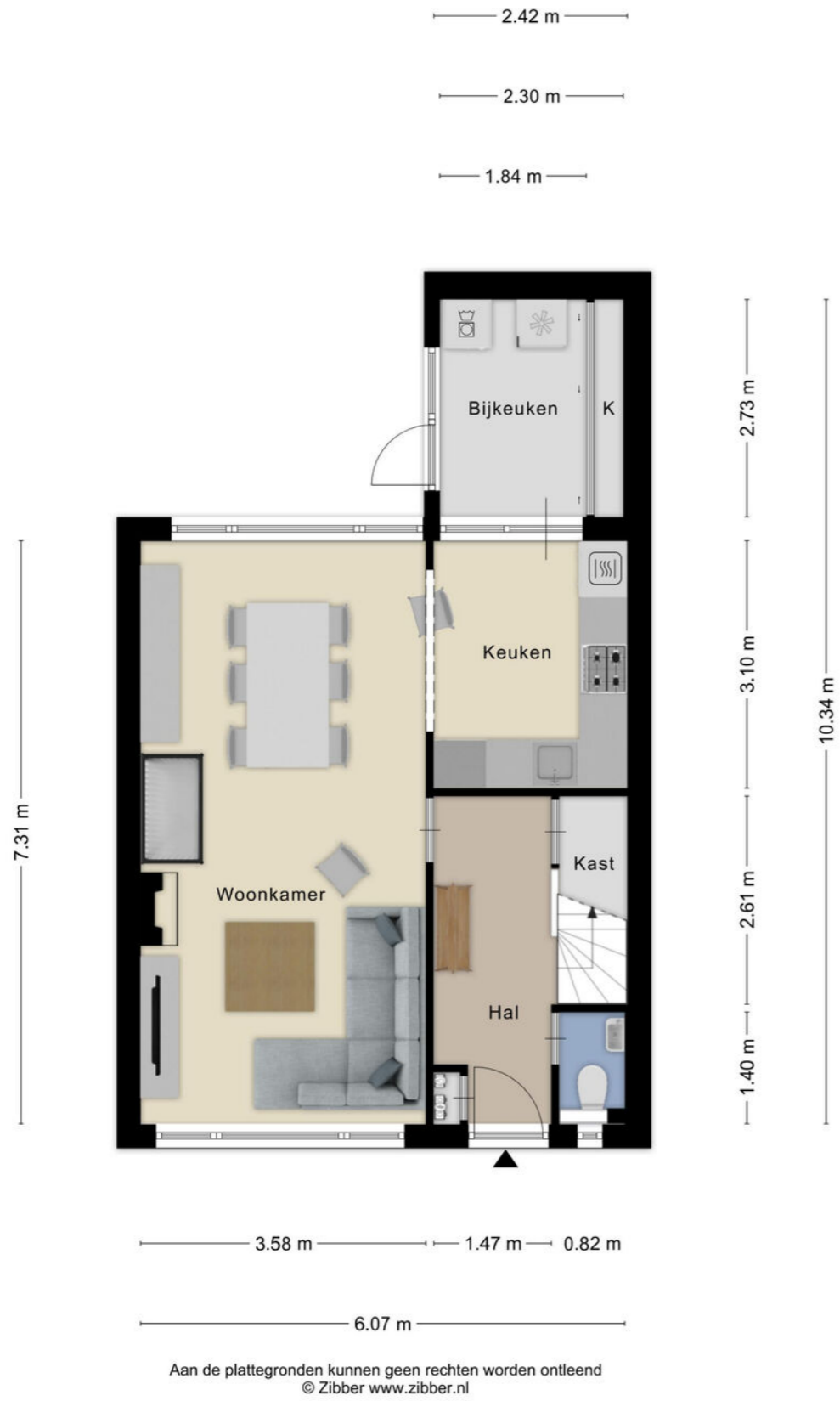


Je krijgt méér
voor elkaar met
een NVM-makelaar!



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

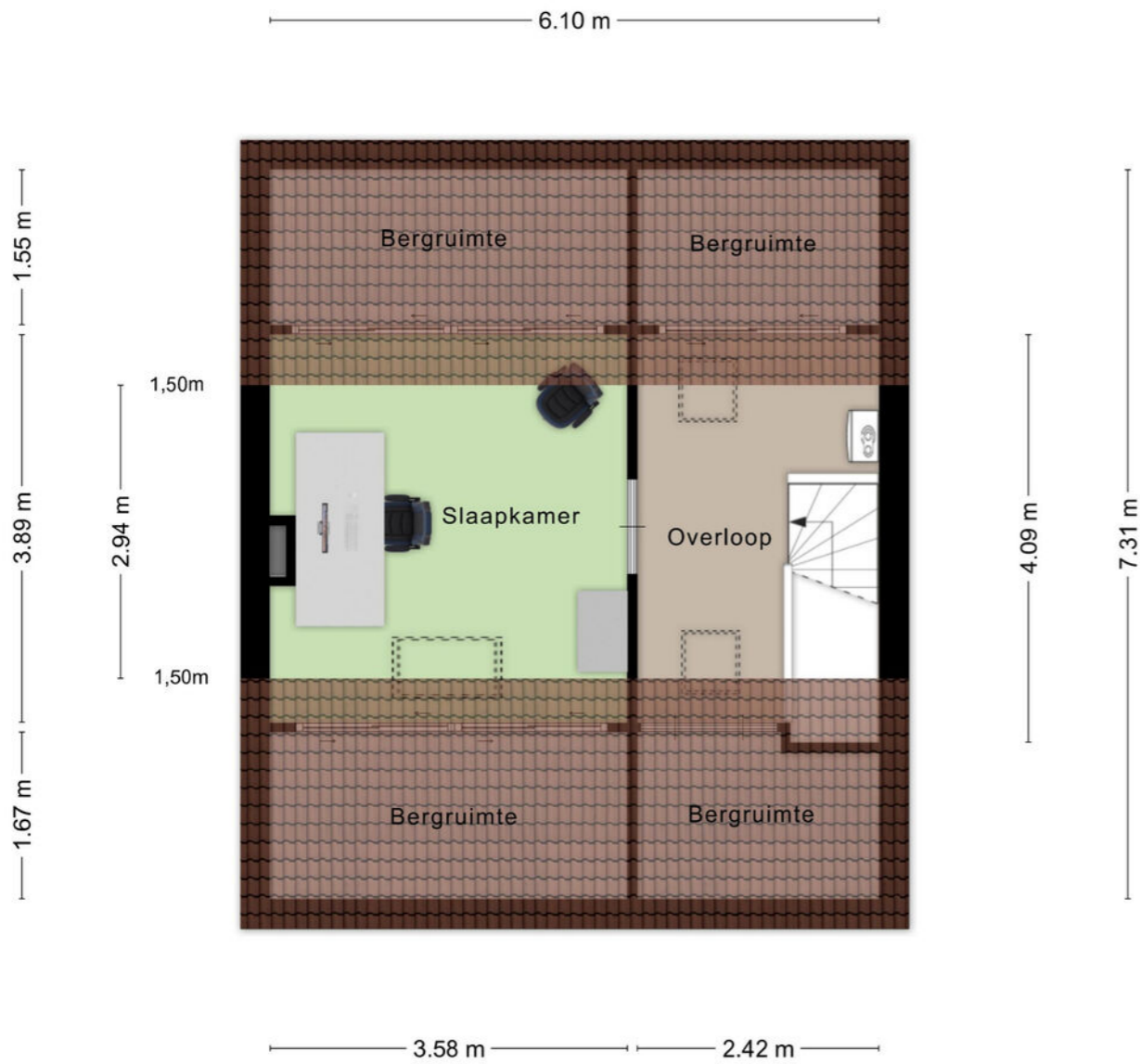
Plattegrond



Plattegrond

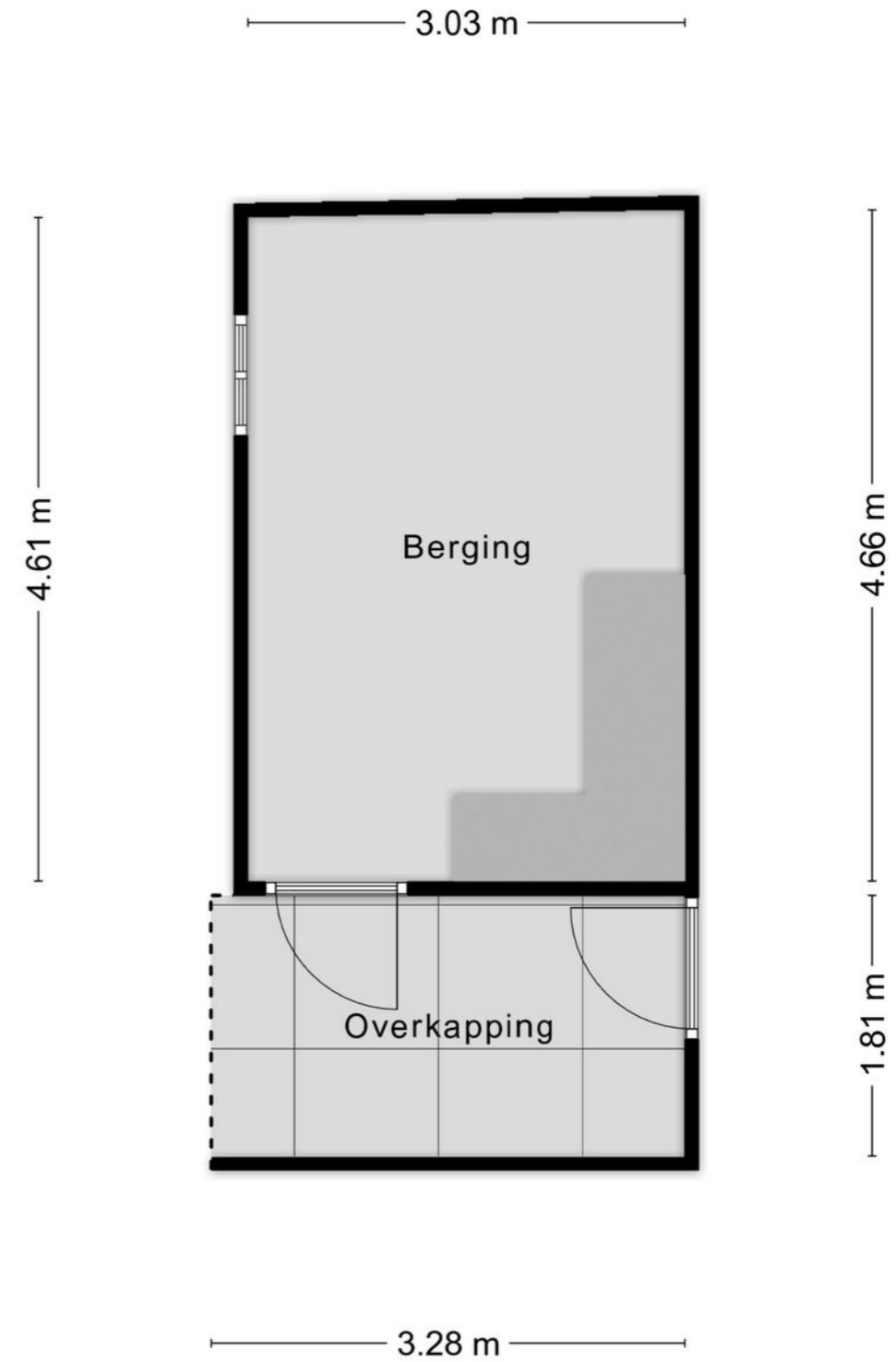


Plattegrond



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



Kadaster

Jonker Aartendam 5, Brakel



Lijst van zaken

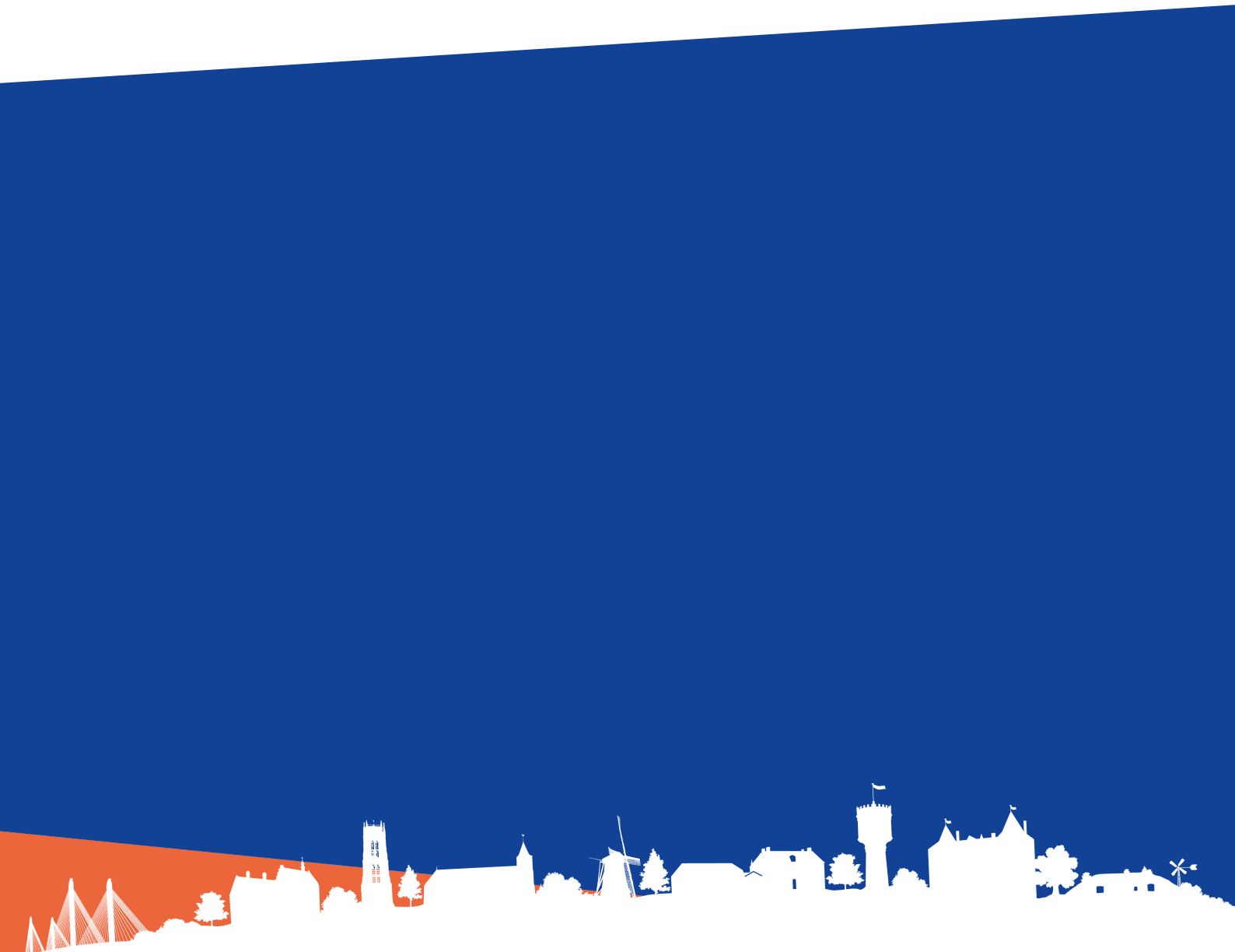
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Radiator Ventilator begane grond	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Schommel paal (exclusief schommels)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Water Ornament		X	
- Zandbak		X	

OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

