



Burgemeester Posweg 35, 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. 1920
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 127 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 22 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 18 m²
Perceeloppervlakte	ca. 304 m²
Inhoud	ca. 552 m³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	H
Nummer	550
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Karakteristieke woning met sfeervolle details, waaronder glas-in-lood en een erker
- Aanbouw achterzijde
- Slaapkamer én badkamer op de begane grond
- Royale garage
- Heerlijke tuinkamer met volop zicht op de groene achtertuin
- Ruime parkeermogelijkheden

Woning

Karakteristiek wonen met verrassend veel ruimte! Sommige woningen hebben nèt even iets anders. Deze karakteristieke uitgebouwde vrijstaande woning aan de Burgemeester Posweg is daar een mooi voorbeeld van. Achter de charmante gevel gaat namelijk veel meer ruimte schuil dan je op het eerste gezicht zou verwachten. De speelse indeling maakt deze woning bijzonder veelzijdig. Naast een fijne woonkamer en gezellige woonkeuken beschikt deze woning over een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. De ruime garage/werkplaats biedt veel mogelijkheden voor de klusser of hobbyist terwijl de achtergelegen tuinkamer een heerlijke verbinding biedt met de groene tuin. Buiten is het minstens zo prettig! De beschutte achtertuin biedt volop groen en verschillende fijne plekjes om te zitten.





Omschrijving

Entree/hal

Via de royale oprit bereik je de entree van de woning. De lichte paneeldeuren, het glas-in-lood in de voordeur en de warme tegelvloer geven hier meteen een eerste voorproefje van de sfeer die je verder in de woning terugziet. Vanuit de hal zijn onder meer de garage en de bijkeuken bereikbaar.

Bijkeuken

De bijkeuken vormt de praktische verbinding tussen enerzijds het woonhuis en anderzijds de garage en de tuinkamer. Zo zijn alle ruimtes binnendoor met elkaar verbonden. Hier bevinden zich overigens ook de aansluitingen van de wasmachine en wasdroger. Via de openslaande tuindeuren is de achtertuin bereikbaar en via een vlizo trap is een bovengelegen bergzolder toegankelijk. Vanuit de bijkeuken bereik je ook het toilet, de slaap/werkkamer, de badkamer en via 2 treden de keuken.

Keuken

De keuken kent een centrale ligging in de woning. De lichte keukenopstelling heeft een landelijke uitstraling en biedt volop kast- en werkruimte. Het werkblad loopt mooi door over de lengte van de keuken en er is diverse inbouwapparatuur aanwezig, waaronder een inductie kookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combi-magnetron. Daarnaast is de keuken uitgerust met een close-in boiler. Aan de andere zijde is voldoende plaats voor een eettafel waardoor dit niet alleen een plek is om te koken maar ook om gezellig samen te eten. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval. Via de open trap bereik je de eerste verdieping en via 2 treden bereik je de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer aan de voorzijde is een heerlijke en lichte leefruimte met volop karakter. De royale erker en de hoge raampartijen zorgen niet alleen voor veel daglicht maar zijn dankzij het fraaie glas-in-lood ook echte sfeermakers. Er is meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek én bijvoorbeeld een lees-, werk- of extra zitplekje. Een andere blikvanger is de houtkachel die op koudere dagen voor extra warmte en gezelligheid zorgt. Ook de sierlijsten langs het plafond passen mooi bij de karakteristieke uitstraling van de woning.

Slaap/werkkamer

Op de begane grond bevindt zich bovendien nog een aparte slaap/werkkamer. Deze kamer is bereikbaar via een klein opstapje. Een fijne extra ruimte die zich uitstekend leent als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of rustige studeerkamer. Een bijzonder fijne toevoeging op de begane grond!

Toilet

De toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet en een fonteintje. De combinatie van lichte wanden en de warme vloertegels zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling die mooi aansluit bij de rest van de woning.

Badkamer

De royale en verzorgde badkamer is praktisch ingericht en is voorzien van een ligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel en een designradiator. Daarnaast is de badkamer uitgerust met vloerverwarming. De lichte kleurstelling en de aanwezige lichtkoepel zorgen voor een fijne lichtinval en een frisse en aangename sfeer; een fijne badkamer waar je de dag rustig begint én afsluit.

Overloop

Via de trapopgang bereik je de verrassend ruime overloop. De schuine kap en zichtbare balken geven ook hier het huis zijn karakteristieke uitstraling. Vanaf de overloop zijn de twee slaapkamers bereikbaar en er is volop bergruimte onder de schuine kap. Een hele fijne toevoeging aan deze overloop is de aanwezige airco unit waar je ook beneden je voordeel mee doet op zomerse dagen! Via een enkele deur is en het plat dak bereikbaar.

Slaapkamer I

Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer, een heerlijk ruime kamer over vrijwel de volledige breedte van de woning. De twee raampartijen zorgen voor een prettige ruimtelijke sfeer en veel daglicht. Er is volop plaats voor een groot bed en aanvullende kasten en de kamer beschikt bovendien over een eigen wastafel. Ook hier is praktische bergruimte onder de schuine kap aanwezig.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft door de schuine daklijn een knusse uitstraling. De kamer biedt voldoende ruimte voor een bed, bureau en kast en beschikt eveneens over bergruimte onder de kap. Daarmee is het een prima kinder-, logeer- of werkkamer. Ook vind je hier de aansluiting van de CV-ketel en een boiler voor de warm water voorziening. De woning wordt verwarmd door een Remeha Calenta HR combi-ketel uit 2009.

Garage

Vanaf de oprit en vanuit de hal is de aangebouwde garage bereikbaar. Naast het parkeren van voertuigen kan deze garage ook uitstekend dienst doen als werkplaats. Er is volop plaats voor gereedschap, opslag en het uitvoeren van allerlei klussen. Daarmee is dit niet alleen praktische bergruimte, maar juist een interessante plek voor de enthousiaste klusser of hobbyist. Boven de garage bevindt zich een vliering en vanuit de garage is de achtergelegen tuinkamer bereikbaar.

Tuinkamer

Een absolute bonus is de aangebouwde tuinkamer. Dankzij de grote glazen pui heb je hier volop zicht op de tuin en zit je heerlijk licht, terwijl je toch beschut binnen bent. De ruimte is ingericht met zowel een zit- als eethoek en beschikt over een keukenblok met spoelbak. De houtkachel zorgt daarbij voor extra sfeer en behaaglijke warmte op koelere dagen. De tuinkamer vormt een heerlijke verlenging van het buitenleven: deuren open als het mooi weer is en lekker bij de kachel wanneer het buiten wat frisser wordt.

Tuin

Aan de voorzijde heeft de woning een verzorgde, groene uitstraling. De voortuin is aangelegd met diverse vaste beplanting en groen, waardoor de karakteristieke gevel mooi wordt omlijst. Een sfeervolle eerste kennismaking die goed past bij de uitstraling van de woning.

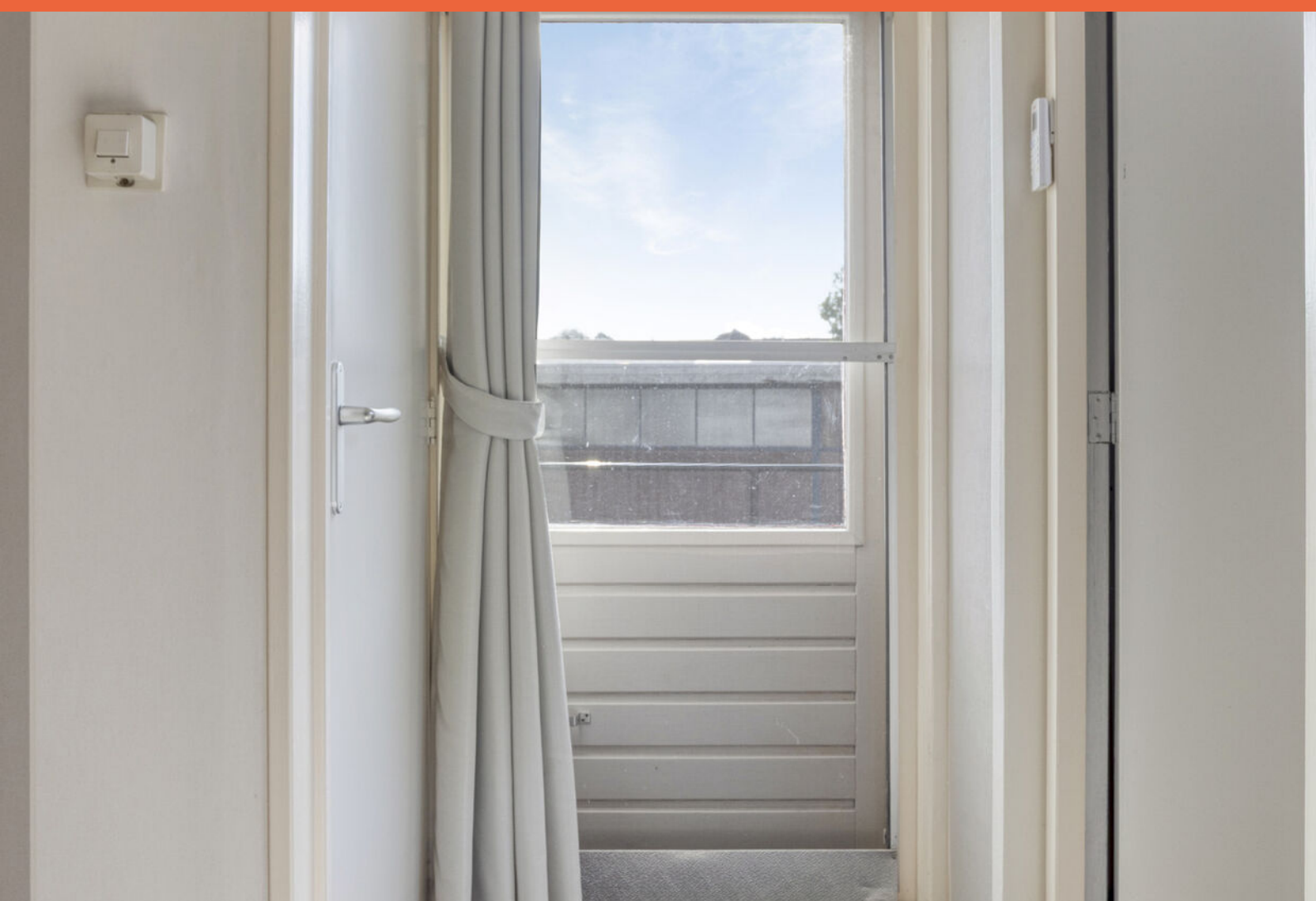
Achter de woning ligt een verrassend ruime en vooral heerlijk groene tuin. De tuin is gelegen op het zuidoosten. Een tuin met sfeer, volwassen beplanting en verschillende plekjes om lekker te zitten. De borders zijn rijk gevuld met onder andere hortensia's, struiken en vaste planten en worden afgewisseld met bestrating en grind. Hierdoor heeft de tuin een speelse en beschutte uitstraling. Er is ruimte voor meerdere zitjes, zodat je gedurende de dag steeds een fijn plekje kunt opzoeken. Achter de tuinkamer is een bergruimte aanwezig voor de opslag van haardhout.



















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

Burgemeester Posweg 35, Brakel



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
- overgordijnen			X
- vitrages		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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- close in boiler keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- Planchetjes 2 stuks	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Glasvezelaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Aantekeningen

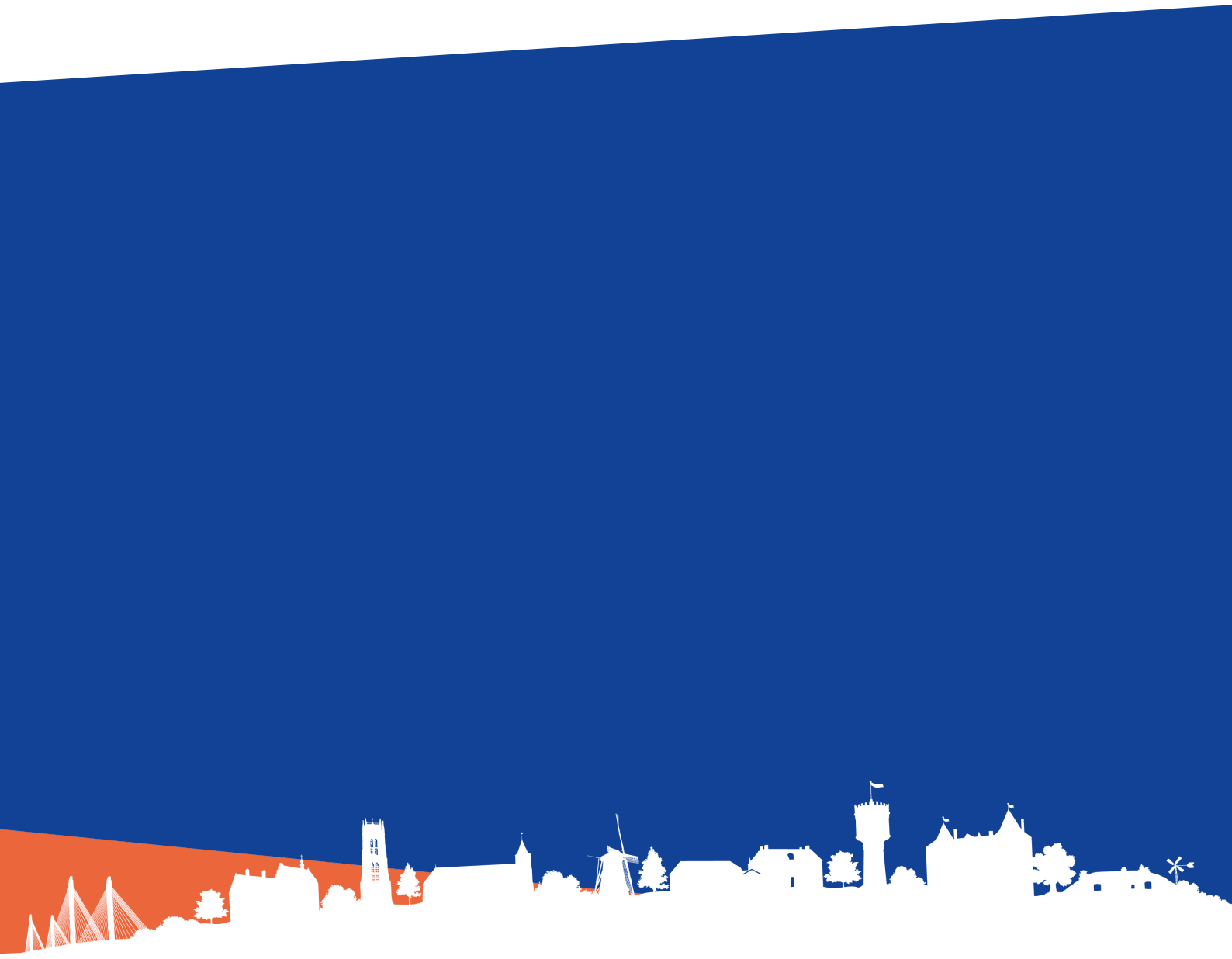
Lined area for notes on page 32.

Aantekeningen

Lined area for notes on page 33.



[illegible]



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

