



OOMEN
makelaardij & taxaties

Elzenstraat 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. 1975
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 128 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 21 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 1 m²
Perceeloppervlakte	ca. 296 m²
Inhoud	ca. 444 m³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	0
Nummer	169
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Aangebouwde serre
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Grotendeels vloerverwarming op de begane grond
- Groene en privacy rijke achtertuin op het noordwesten
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein

Woning

Sfeervol wonen, verrassend veel ruimte én een heerlijke groene tuin! Sommige woningen voelen bij binnenkomst meteen prettig aan. Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning aan de Elzenstraat is er zo één. Gelegen in een autoluw hofje, een fijne en sfeervolle gezinswoning met een speelse indeling, vier slaapkamers, een aangebouwde garage én een heerlijke serre waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.





Omschrijving

Hal/entree

Via de ruime, verharde oprit bereik je de entree van de woning. De lichte hal is afgewerkt met een sfeervolle tegelvloer en biedt voldoende ruimte voor jassen en schoenen. Vanuit hier heb je toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toiletruimte

De toiletruimte is geheel betegeld en praktisch ingericht met een vrijhangend toilet en een fonteintje. De lichte wandtegels zorgen voor een frisse uitstraling, terwijl de warme vloertegels de ruimte extra karakter geven.

Woonkamer

De woonkamer is een fijne, sfeervolle leefruimte met een natuurlijke verdeling tussen het zit- en eetgedeelte. Aan de voorzijde vind je de gezellige zithoek, waar de houtkachel op koude dagen voor extra warmte en sfeer zorgt. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde laten volop daglicht binnen en geven bovendien mooi zicht op het groen rondom de woning. Aan de voorzijde is de raampartij voorzien van een screen. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale eettafel. De karakteristieke boog tussen beide gedeelten geeft de woonkamer net dat beetje extra en zorgt tegelijkertijd voor een mooie verbinding. De gehele ruimte is afgewerkt met een lichte tegelvloer met vloerverwarming. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast.

Keuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ruim opgezet in een praktische hoekopstelling. Dankzij het lange werkblad en de vele kastjes is er volop werk- en opbergruimte. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een gaskookplaat, een afzuigkap en een oven. De lichte tegelvloer met vloerverwarming sluit mooi aan bij de rest van de begane grond en zorgt voor een rustige basis. Extra fijn is de open verbinding met de aangrenzende serre, waardoor er veel daglicht binnenvalt en je vanuit de keuken al een mooie doorkijk richting de tuin hebt.

Serre

Een echte meerwaarde van deze woning is de serre van circa 11 m². Door de grote raampartijen is dit een heerlijk lichte plek met volop zicht op de groene achtertuin. Zodra de eerste voorjaarszon zich laat zien, zit je hier al snel heerlijk beschermt en haal je het buitengevoel echt naar binnen. Ook op warme zomerdagen blijft de serre een fijne plek: aan de buitenzijde is serrezonwering aangebracht. Vanuit de serre stap je bovendien direct de achtertuin in. Een heerlijke extra leefruimte waar je een groot deel van het jaar plezier van hebt.

Overloop

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Slaapkamer I

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Dankzij de brede raampartij valt er veel daglicht naar binnen en voelt de kamer heerlijk ruim aan. Er is volop plek voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

Slaapkamer II

Aan de linker achterzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer. Een leuke, lichte kamer met een fijne maatvoering en genoeg ruimte voor een bed, kast en bureau. Ideaal als kinder- of tienerkamer.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde. Een leuke, lichte kamer met een fijne maatvoering en genoeg ruimte voor een bed en een bureau, maar natuurlijk ook uitstekend geschikt als werk- of logeerkamer.

Badkamer

De badkamer is compleet ingericht en biedt alles voor zowel een snelle start van de dag als een ontspannen moment aan het einde van de dag. Zo is er een ligbad om heerlijk in weg te zakken én een aparte douchecabine voor het dagelijkse gemak. Verder beschikt de badkamer over een wastafel met meubel en spiegel, een vrijhangend toilet en een designradiator.

Zolder

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. De voorzolder biedt volop praktische ruimte en hier bevinden zich de cv-opstelling en de aansluiting voor de wasmachine. De woning beschikt over een Remeha Calenta HR combi-ketel uit 2016. Ook op deze verdieping is slim gebruikgemaakt van de schuine dakvlakken door extra bergruimte te creëren.

Slaapkamer IV

Aansluitend bevindt zich een royale vierde slaapkamer. Dankzij twee Velux dakvensters valt er veel daglicht binnen en krijgt de kamer een open en lichte uitstraling. Door de fijne afmetingen is dit veel meer dan alleen een extra zolderkamer: een fijne slaapkamer, maar ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer. De bergruimte onder de schuine wanden maakt deze verdieping bovendien extra praktisch.

Tuin

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De fraai aangelegde voortuin met verschillende bomen en groene taxushagen geeft het huis een verzorgde en groene uitstraling. Samen met de ruime oprit vormt dit een prettige entree met volop ruimte rondom de woning.

De achtertuin is een heerlijke plek voor wie graag buiten leeft. Deze ligt gunstig op het noordwesten, is verrassend groen en biedt door de volwassen beplanting en hagen veel sfeer en privacy. Direct achter de woning ligt een ruim terras waar je gemakkelijk een grote eettafel of gezellige loungeset kwijt kunt. Verderop in de tuin zijn meerdere zitplekjes gecreëerd, waardoor je steeds weer een ander fijn hoekje kunt opzoeken. Overdag een plekje in de zon, later wat verkoeling in de schaduw en aan het einde van de dag nog heerlijk genieten van de avondzon: deze tuin nodigt echt uit om veel buiten te zijn. De combinatie van terrassen, gazon, bomen en volwassen groen zorgt voor een gezellige, natuurlijke sfeer. Vanuit de tuin loop je bovendien zo de serre in, waardoor binnen en buiten hier mooi in elkaar overlopen.

Garage

De aangebouwde garage heeft een oppervlakte van circa 20 m² en is voorzien van een praktische betonvloer. Vanuit de achtertuin is de garage eenvoudig bereikbaar via een loopdeur. Met deze fijne extra ruimte heb je volop plek voor fietsen, gereedschap en andere spullen, maar ook voor het uitoefenen van een hobby of het creëren van een praktische klusruimte.

















Kadaster

Elzenstraat 35, Brakel



Plattegrond



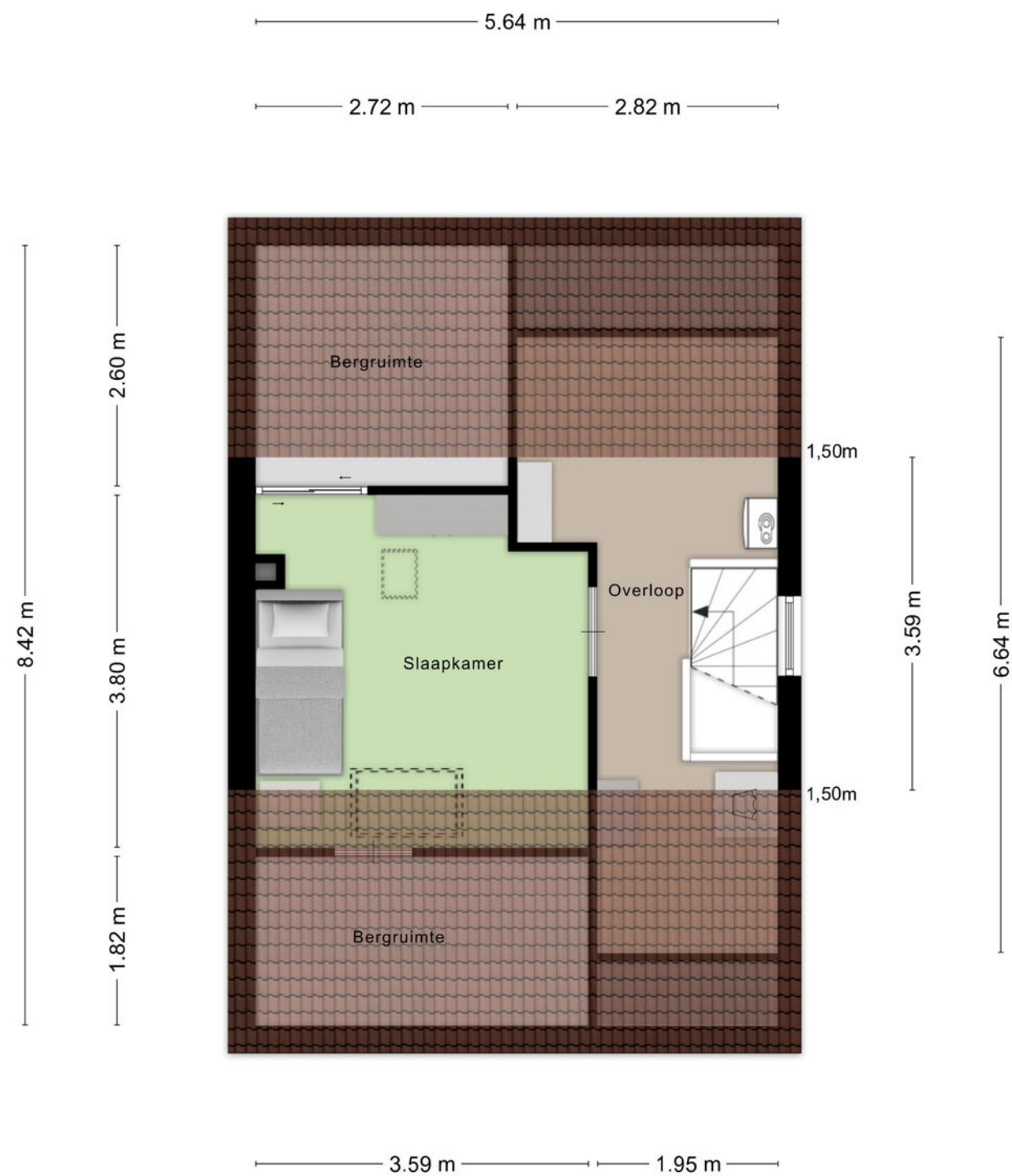
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

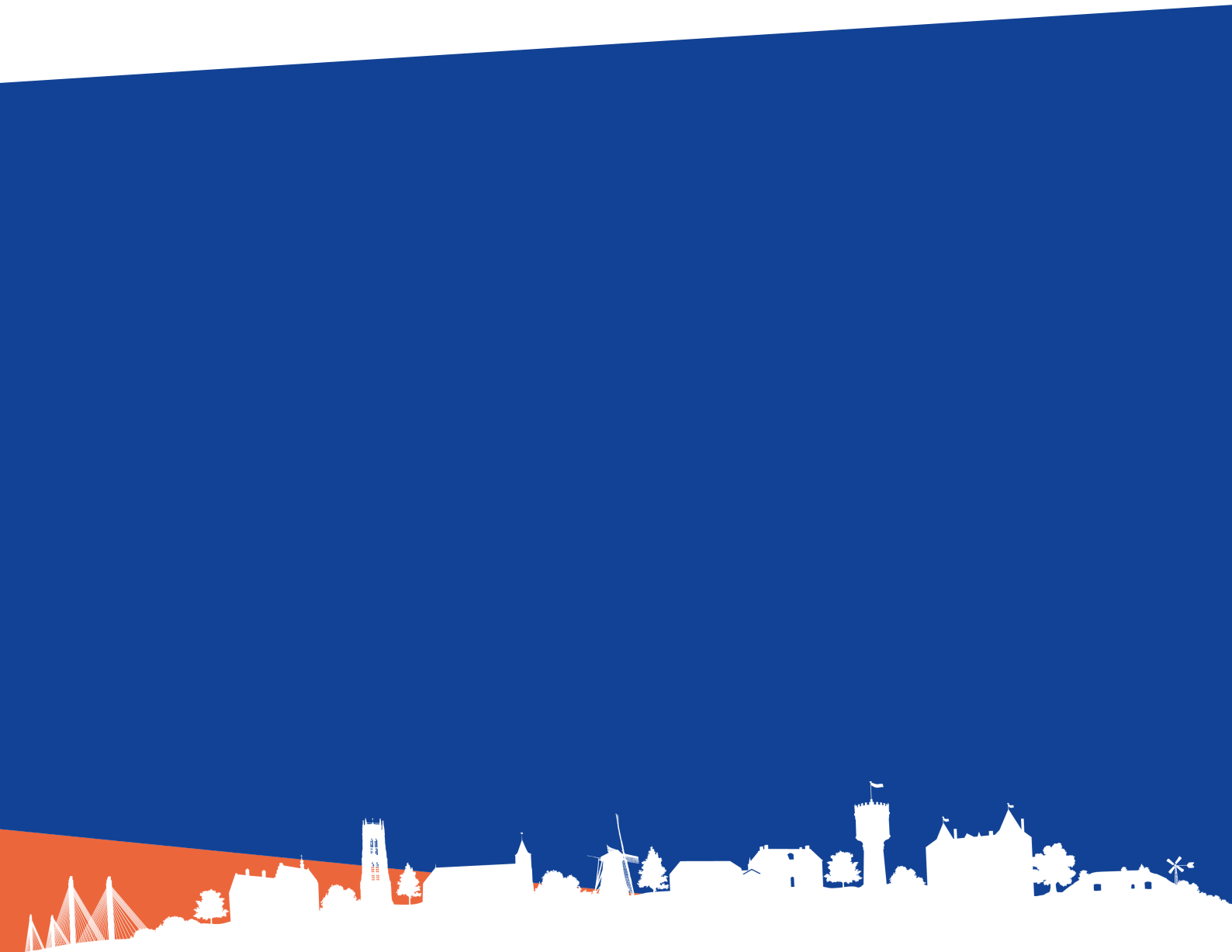
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Werkbank	X		
Kasten		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Regenton	X		
- Banken	X		

[illegible]



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

