



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Schitterende
woonboerderij
met veel leefruimte

Brakel
Waldijk 97

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



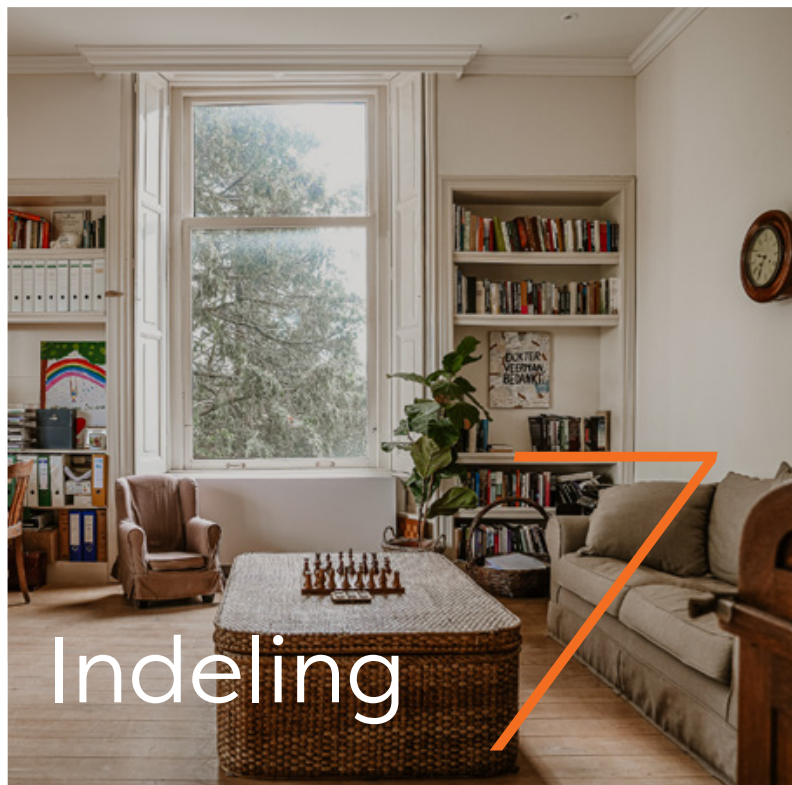
Kennismaking



Brakel



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Brakel Waaldijk 97

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.

Fier pronkt de klassieke gevel van dit gemeentelijk monument aan de Waaldijk. De serre aan de voorzijde is een open uitnodiging vol warme huiselijkheid. Een belofte die het authentieke voorhuis helemaal waarmaakt. De hal met vloer en lambrisering van marmer is ronduit stijlvol. De oorspronkelijke paneeldeuren geven sfeer aan alle vertrekken. Vanuit de woonkamer met sierplafond en speksteenkachel geniet u van het prachtige zicht over de Waal. In de gezellige, lichte keuken is genoeg ruimte om lekker aan tafel te schuiven. Met drie riante slaapkamers op de verdieping en twee slaapkamers op de tweede verdieping is er genoeg ruimte voor het hele gezin. Het voorhuis stamt uit 1910, het achterhuis is in 2022 gebouwd; dit deel van de woning heeft geen status van gemeentelijk monument. Hier zijn grote multifunctionele ruimtes met kenmerkende details zoals gevels met veel ramen en een hoge nok.

Prachtig zicht over de Waal

Zo ademt ook door het achterhuis de fijne sfeer van de woonboerderij. De lift naar de verdieping biedt hedendaags comfort. Ook de tuin is van alle gemakken voorzien. In de zwemspas kunt u heerlijk ontspannen of aan uw conditie werken. Op het terras is het genieten van de rust en het zicht op de diversiteit aan groen die, verdeeld over de zonnige zijtuin, rijkelijk bloeit.

Dubbele bewoning, kantoor, atelier, ...

Een woonboerderij aan de Waal met een zee aan ruimte en een schat aan mogelijkheden. De grote, multifunctionele ruimtes van het achterhuis kunt u naar wens inrichten als stalling voor oldtimers, atelier, kantoor of geschikt maken voor dubbele bewoning. Daarbij is de tweede verdieping van het voorhuis een ideale ruimte voor een studio voor gasten, kind, ... Met energielabel A en de lift bent u ook klaar voor de toekomst.

Duurzaam wooncomfort dankzij aardwarmte

De woning is voorzien van een geavanceerd aardwarmte-systeem met drie bronnen van elk 150 meter diep. Dit systeem benut de constante temperatuur van de aarde om het hele huis duurzaam te verwarmen in de winter en te koelen in de zomer. Dankzij deze herbruikbare energiebron profiteert u van een aangenaam binnenklimaat, een laag energieverbruik én een kleinere ecologische voetafdruk. Bovendien zorgt het systeem ervoor dat de warmte in de zomer terug de bodem in gaat, zodat deze opnieuw kan worden benut in de winter.

Centraal

Landelijk en centraal wonen. Leven met de seizoenen die spiegelen in de rijke flora en fauna van de uiterwaarden. Erop uit trekken langs kronkelende dijken en kleine strandjes. Of proeven van de geneugten van de stad. Bourgondisch Den Bosch en vestingsteden Zaltbommel en Gorinchem zijn dichtbij.





Brakel

Het Gelderse Brakel in de Bommelerwaard kent een rijke historie. De oudste vermelding van dit dorp, waar tegenwoordig ruim drieduizend mensen wonen, stamt uit 1228. De naam Brakel is mogelijk een samenstelling van het Germaanse Brako dat varen betekent en lo van loofbos op een oeverwal. De invloed van het water; de Bommelerwaard ligt als een soort eiland tussen de Waal en de Afgedamde Maas ingeklemd, is onmiskenbaar terug te vinden in de omgeving. Kronkelende dijkjes, kleine strandjes aan de Waal en uiterwaarden met volop flora en fauna. In het dorp zelf getuigt de ruïne van het Middeleeuwse kasteel in het Brakelse Bos, evenals haar oorspronkelijke voorraadschuur het Spijker, en de hervormde kerk van de geschiedenis van deze heerlijkheid.

Actieve dorpsraad

Brakel behoort tot de gemeente Zaltbommel. Sinds 2013 heeft Brakel een actieve dorpsraad die de belangen van de bewoners behartigt bij de gemeente Zaltbommel. Ook zet zij zich in voor de leefbaarheid in Brakel door regelmatig contact te onderhouden met alle verenigingen en ondersteunt zij inwoners die een dorpsactiviteit willen organiseren. Brakel herbergt onder meer een voetbalvereniging en twee basisscholen.

*Kronkelende dijken,
kleine strandjes
aan de Waal
en uiterwaarden met
volop flora en fauna*

Alle windstreken bereikbaar

Door zijn centrale ligging aan de Waal reist u vanuit Brakel naar alle windstreken. Het autoveer tussen Brakel en Herwijnen, nabij de A15, vaart elk kwartier. Op korte afstand van de A15 en nabij de A2 ligt vestingstad Zaltbommel. Een prachtige stad om te bezoeken met een hoog niveau aan voorzieningen. Het NS-station heeft intercityverbindingen richting Utrecht en 's- Hertogenbosch. Daarnaast zijn steden zoals Utrecht, Den Bosch, Nijmegen en Rotterdam met de auto binnen een half uur tot drie kwartier bereikbaar.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910 en 2022
Ligging	Aan de Waaldijk
Bereikbaarheid	Brakel ligt centraal aan de Waal. Het autoveer tussen Brakel en Herwijnen, nabij de A15, vaart elk kwartier. Vestingstad Zaltbommel, op 20 minuten rijden, vlakbij de A2 is een centraal knooppunt richting Utrecht, Den Bosch, Nijmegen en Rotterdam. Zaltbommel heeft ook een NS-station.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	622 m ²
- overige inpandige ruimte	37 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	28 m ²
- externe bergruimte	29 m ²
Inhoud	2.428 m ³
Perceeloppervlakte	1.650 m ²
Aantal kamers	9 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument (betreft alleen het voorhuis)
----------------	---

Unique buying reasons (UBR)	• Klassiek voorhuis met volledig nieuw achterhuis; • Achterhuis met grote multifunctionele ruimtes (dubbele bewoning, atelier, oldtimers, kantoor, etcetera); • Energielabel A; • Prachtig uitzicht over de Waal.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Voorhuis

Begane grond	Hal, woonkamer, voorkamer, serre, keuken en toilet.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, toilet, badkamer en drie slaapkamers.
Tweede verdieping	Grote zolderruimte, twee slaapkamers en badkamer.

Achterhuis

Begane grond	Hal, berging, toilet en multifunctionele ruimte.
Eerste verdieping	Twee kamers.

Tuin	Oprit, carport, parkeerplaatsen, schuur, terras, veranda en zwemspa.
------	--



97



Indeling voorhuis

Begane grond

Hal

De vloer en lambrisering, beide van marmer, geven stijl aan de hal. Net als de paneeldeuren en de fraaie voordeur.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Voorkamer met serre

Fraaie paneeldeuren scheiden deze fijne ruimte van de serre aan de voorzijde. De houten vloerdelen en de binnenluiken zorgen voor een intieme sfeer.







Woonkamer

De huiselijke ambiance ademt door de authentieke elementen zoals de hoge ramen, het sierplafond en de paneeldeuren. Bij de speksteenkachel kunt u heerlijk ontspannen.









Keuken

Lichte keuken met ruimte voor een eettafel om gezellig aan te schuiven. De keuken is voorzien van een zes-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, hardstenen spoelbak, vaatwasser, magnetron en koelkast. De marmeren vloer harmonieert fraai met de inrichting van de keuken. De trapkast biedt extra bergruimte. De keuken geeft toegang tot de kelder.





Kelder

Stahoogte (1,77 en 2,05 meter), met douche en kastenwand.



Eerste verdieping

Overloop

Het raam van de overloop is voorzien van een binnenluik. Ook hier brengen de paneeldeuren sfeer.

Toilet

Met wandcloset.

Drie slaapkamers

De riante masterbedroom aan de voorzijde heeft een doorgang naar een inloopkast en de badkamer. De overige twee, royale slaapkamers zijn voorzien van een wastafel.

Badkamer

Met whirlpool, douche en dubbel wastafelmeubel. De badkamer is bereikbaar vanuit de masterbedroom en de overloop.











Tweede verdieping

Zolderruimte

Grote multifunctionele ruimte met vier dakramen.

Twee slaapkamers

Twee lichte slaapkamers. Samen met de badkamer en de open ruimte is deze verdieping een mooie studio voor gasten, kind, ...

Badkamer

Met douche, wastafel en toilet.







Indeling achterhuis

Begane grond

Hal

In de hal bevindt zich een pantry met witgoedaansluiting, vaste kasten en de meterkast. Ook is er een technische ruimte met aardwarmtepomp, buffervat en de omvormer van de zonnepanelen.





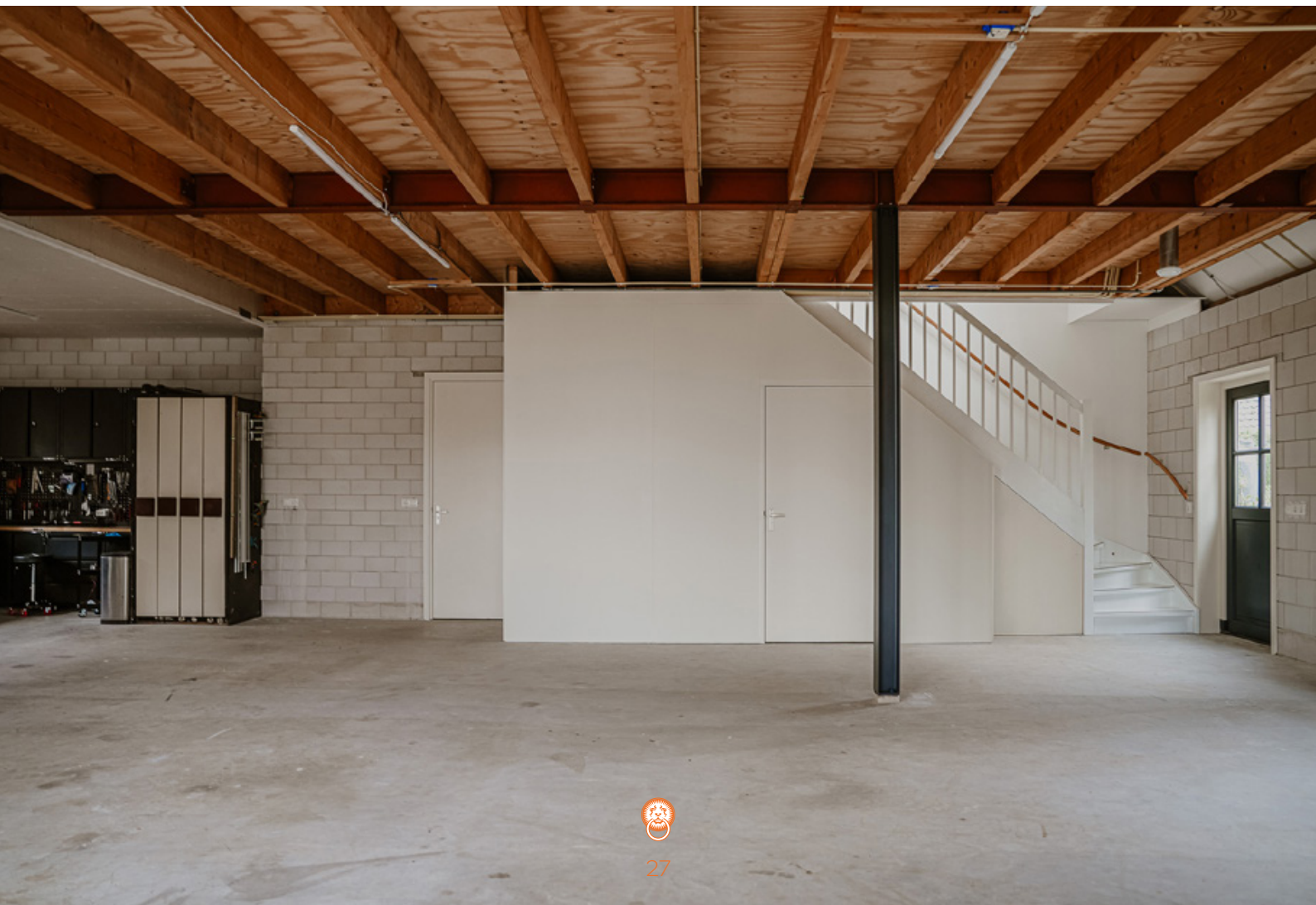
Berging

Grote, multifunctionele ruimte in het achterhuis met openslaande garagedeuren. Een deur geeft toegang tot de tuin en de oprit. De technische ruimte is voorzien van een tweede aardwarmtepomp, buffervat en meterkast. De lift gaat naar de verdieping. Een ideale ruimte voor het stallen van oldtimers (vloerverwarming), kantoor, woonruimte, ...

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Eerste verdieping

Multifunctionele ruimte

Deze grote multifunctionele ruimte is verdeeld in twee delen. Er is een mogelijkheid om een doorgang naar het voorhuis te creëren. De stalen spantconstructie accentueert de hoge nok. Het daglicht stroomt binnen door de Velux 'dakkapellen' met elektrische rolluiken. De lift is gesitueerd aan de achterzijde.





Buiten

Oprit

De oprit bevindt zich aan de achterzijde. Er is een carport, schuur en een aansluiting voor een laadpaal. Aan de Gortstraat zijn vijf parkeerplaatsen, inclusief een camperparkeerplaats met elektra.

Schuur

Handige berging voor bijvoorbeeld de tuinmeubelen.

Voortuin

Een sierlijk hek omlijst de voortuin waar diverse haagjes de begroeiing omcirkelen.

Zijtuin

De dikke haag van de zonnige zijtuin zorgt voor veel privacy.

Zwemspa

In alle rust genieten of aan uw conditie werken in de zwemspa.

Terras

Een fijne plek om even helemaal te ontspannen met zicht op de tuin waar een diversiteit aan planten, bloemen en bomen groeit.



30



















Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een schilddak en een zadeldak met wolfeind.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton (behoudens de woonkamer). De verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels van het voorhuis zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden. Het achterhuis heeft een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het schilddak en het zadeldak met wolfseind zijn gedekt met zwarte pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing. Op de eerste verdieping van het voorhuis is enkele beglazing aanwezig.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een aardwarmtepomp (Esency). De eerste verdieping van het voorhuis is voorzien van ventilatie convectoren. Het achterhuis heeft beneden en boven vloerverwarming. Er zijn 54 zonnepanelen en 4 zonnecollectoren.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energielabel	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het voorhuis is in 1910 gebouwd, het achterhuis in 2022, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Er is recent een uitvoerige bouwkundige inspectie uitgevoerd met rapportage door Monumentenwacht Gelderland. Deze rapportage is op verzoek en bij serieuze belangstelling ter inzage beschikbaar.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie H, nummer 395, groot 1.650 m².



Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



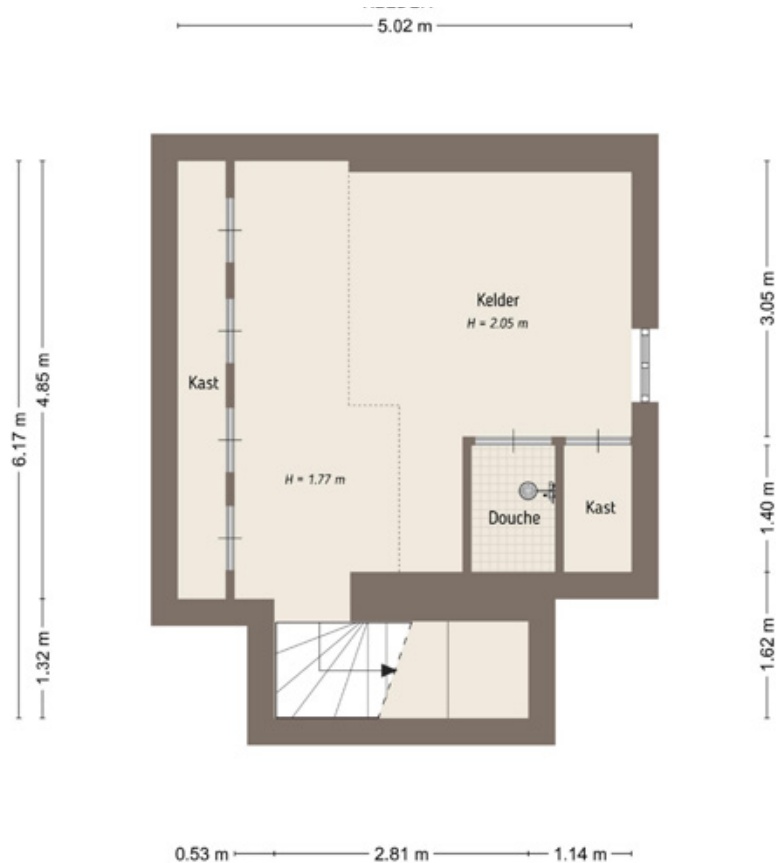
Plattegronden

Tweede verdieping



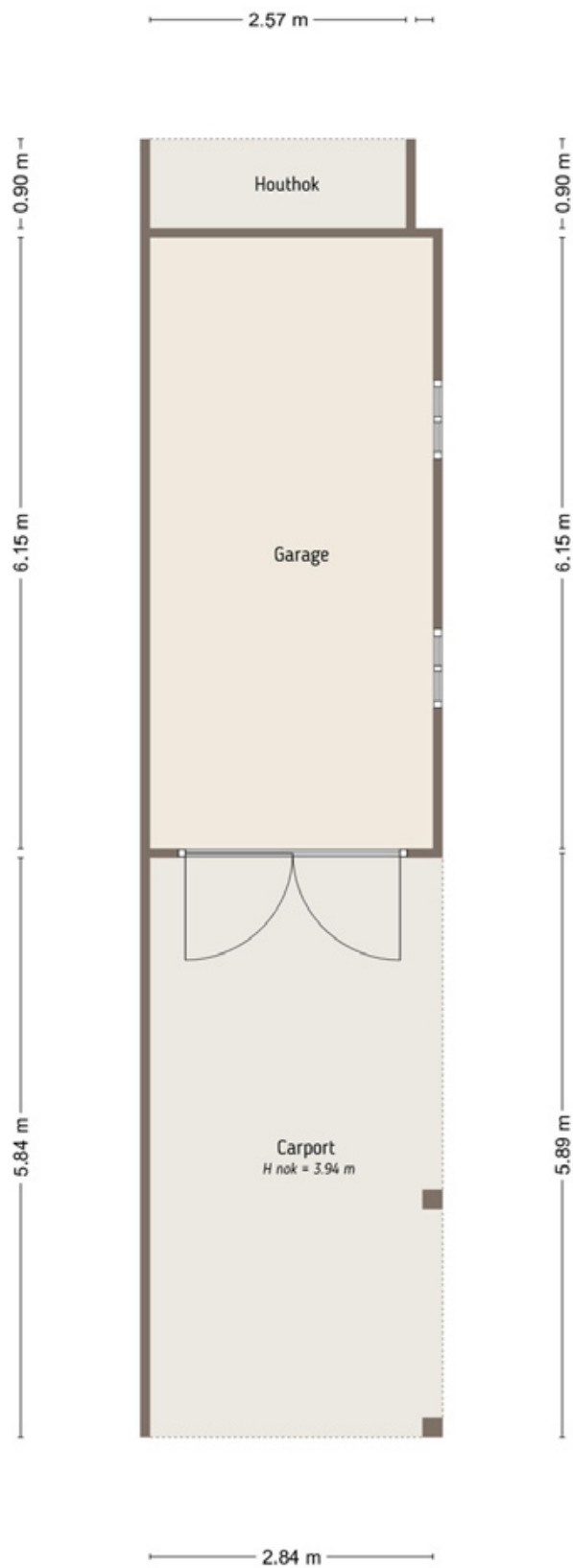
Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Garage en carport



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Zaltbommel, tel. 14 0418 www.zaltbommel.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Stadhuisstraat 2
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01