



BIJZONDER WONEN
MAKELAARDIJ



Imposante T-boerderij
Waaldijk 153
Brakel

Waaldijk 153 | Brakel

Als u wonen en werken wilt combineren langs één van de mooiste dijken in het Gelderse rivierenlandschap, dan doet zich nu een hele mooie gelegenheid voor. Met aan de voorzijde prachtig zicht op de uiterwaarden en de rivier de Waal staat deze imposante T-boerderij met in pandige paardenstal met vijf boxen, gedraineerde paardenbak, paardenwei en zonnige met hagen omgeven boerentuin. Dit deel van de dijk is zeer rustig qua verkeer, aangezien de dijk een paar huizen verderop eindigt.

Woonkamer met balkon, herenkamer met bedstede, nostalgische keuken, eetkamer met toegang tot de kelder, complete badkamer, zelfstandige praktijkruimte, bijkeuken, stal met vijf paardenboxen en zadelkamer op de begane grond.

Vijf slaapkamers, wasruimte, berging en grote leefzolder op de eerste verdieping.

Speel- en bergzolder op de tweede verdieping.

Brakel aan de rivier de Waal ligt centraal in Nederland op 15 kilometer westelijk van Zaltbommel en 15 kilometer oostelijk van Gorinchem en heeft goede verbindingen naar de A2, A15 en A27. Het dorp telt ongeveer 3.000





Landelijk en centraal gelegen

Bruto-inhoud woning: 2185 m³
Gebruiksoppervlakte wonen: 396 m²
Bouwjaar: 1896
Perceeloppervlak: 3.120 m²





Indeling begane grond

Achter de voordeur met bovenlicht is de vestibule met achtergelegen hal die toegang geeft tot de woonkamer, de herenkamer, de eetkamer en het toilet. Het balkenplafond, de marmeren vloer en de hoge plinten maken het geheel stijlvol. De zonnige woonkamer bestaat uit twee gedeeltes.

In het voorste gedeelte is een marmeren schouw in art deco stijl en op de vloer liggen de originele brede Amerikaans grenen vloerdelen.

De grote raampartijen zorgen voor veel licht en bieden een prachtig uitzicht op de uiterwaarden en de rivier de Waal. Het lager gelegen achterste gedeelte heeft dubbele deuren naar het balkon. De herenkamer heeft dezelfde brede grenen vloerdelen, een schouw met authentieke tegeltjes, een bedstede en een vaste kast. Ook vanuit deze kamer is prachtig uitzicht over de uiterwaarden en rivier de Waal.





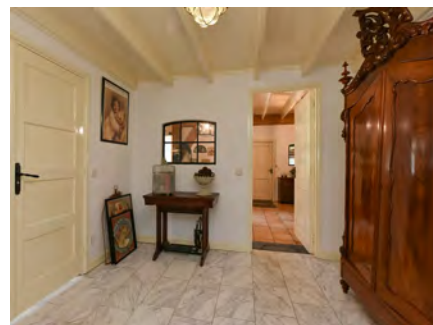


Vervolg indeling begane grond

De aangrenzende eetkamer met brede grenen vloerdelen biedt toegang tot de wijnkelder waarvan de vloer is belegd met antieke plavuizen.

Een schuivende paneeldeur geeft toegang tot de lagergelegen keuken.

In de nostalgische keuken is een authentieke schouw en een in zwart en wit gelegde marmeren vloer. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, paneeldeurtjes, een Belgisch hardstenen wasbak en werkblad. Vanuit de keuken zijn de tussenhal en de tuin te bereiken. Vanuit de tussenhal is toegang tot de badkamer, de hobbyruimte in het achterhuis, de deel, bijkeuken en praktijkruimte. De keuken, de hal, de deel, de bijkeuken, de praktijkruimte en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.





Vervolg indeling begane grond

Achter dubbele deuren bevindt zich de in marmer uitgevoerde badkamer met klassieke uitstraling. Er is een ligbad op pootjes, een douche, een wastafel op zuil, een handdoekradiator als bijverwarming en een 2e toilet.

Dubbele deuren geven toegang tot de zelfstandige praktijkruimte aan de rechterzijde van de woonboerderij.

Een trap vanuit de praktijkruimte leidt naar de bovengelegen leefzolder. Aan de rivierzijde zijn recent twee dakvensters geplaatst van waaruit zicht is richting en op de rivier. Vanuit de hobbyruimte is tevens toegang tot het 3e toilet en de achtergelegen stal. Hier zijn vijf paardenboxen met bovenliggende hooiopslag en een zadelkamer. Ook hier is een keukenblok met granito werkblad. Via een grote houten vouwdeur is de oprit en het buitenterrein bereikbaar, waar zich de gedraineerde en verlichte buitenbak (20 x 30m) bevindt.







Indeling eerste verdieping

Op de verdieping in het voorhuis zijn vijf slaapkamers en een wasruimte met 4e toilet. De ouderslaapkamer heeft een wastafel, twee inbouwkasten en een vast kast. De twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning hebben een prachtig uitzicht over het rivierenlandschap en zijn beide voorzien van een inbouwkast. Onder de kap van het achterhuis liggen nog eens twee kinderkamers, beiden met twee dakvensters en toegang tot de bovengelegen speelzolder. Vanaf de overloop leidt een vlizotrap naar een grote bergzolder.

Boven het achterhuis bevindt zich een enorme leefzolder, een potentiële 2e woonkamer, waar er door de twee grote dakvensters prachtig zicht is, ook op de rivier.



Bijzonderheden

De landelijke en centrale ligging is perfect voor buitenmensen die niet ver van de Randstad willen wonen, maar toch goed bereikbaar willen zijn, want zowel de A2, de A15 als de A27 zijn goed bereikbaar.

Voor de paardenliefhebber zijn er vijf inpandige paardenboxen, een zadelkamer, een gedraineerde rijbak en een paardenwei. Er zijn veel mogelijkheden om rijlessen te volgen zowel aan huis als in de directe omgeving. Ook verschillende mogelijkheden tot het lid worden van een rijvereniging in de nabije omgeving, waarbij de mogelijkheid van een overdekte rijhal.

Het pand is rond 2000 volledig gerenoveerd en met zorg onderhouden. De T-boerderij goeddeels voorzien van dubbel glas en voorzetbeglazing, muur-, vloer- en grotendeels dakisolatie. Het pand wordt verwarmd middels een aardgasgestookte Remeha HR combiketel uit 2015.

De paneeldeuren, hoge plinten, ramen met roedeverdeling, houten vloerdelen, estriken, balkenplafonds, gebinten en diverse schouwen geven de woonboerderij een authentieke uitstraling.

Het perceel loopt door tot aan de Molensteeg en wordt daar begrensd door een sloot. Vanuit de zijtuin met bloemenborders en buxus is een prachtig zicht op de paardenbak. De huidige eigenaren huren momenteel voor de paarden een in de nabijheid gelegen extra perceel met grote paddock.



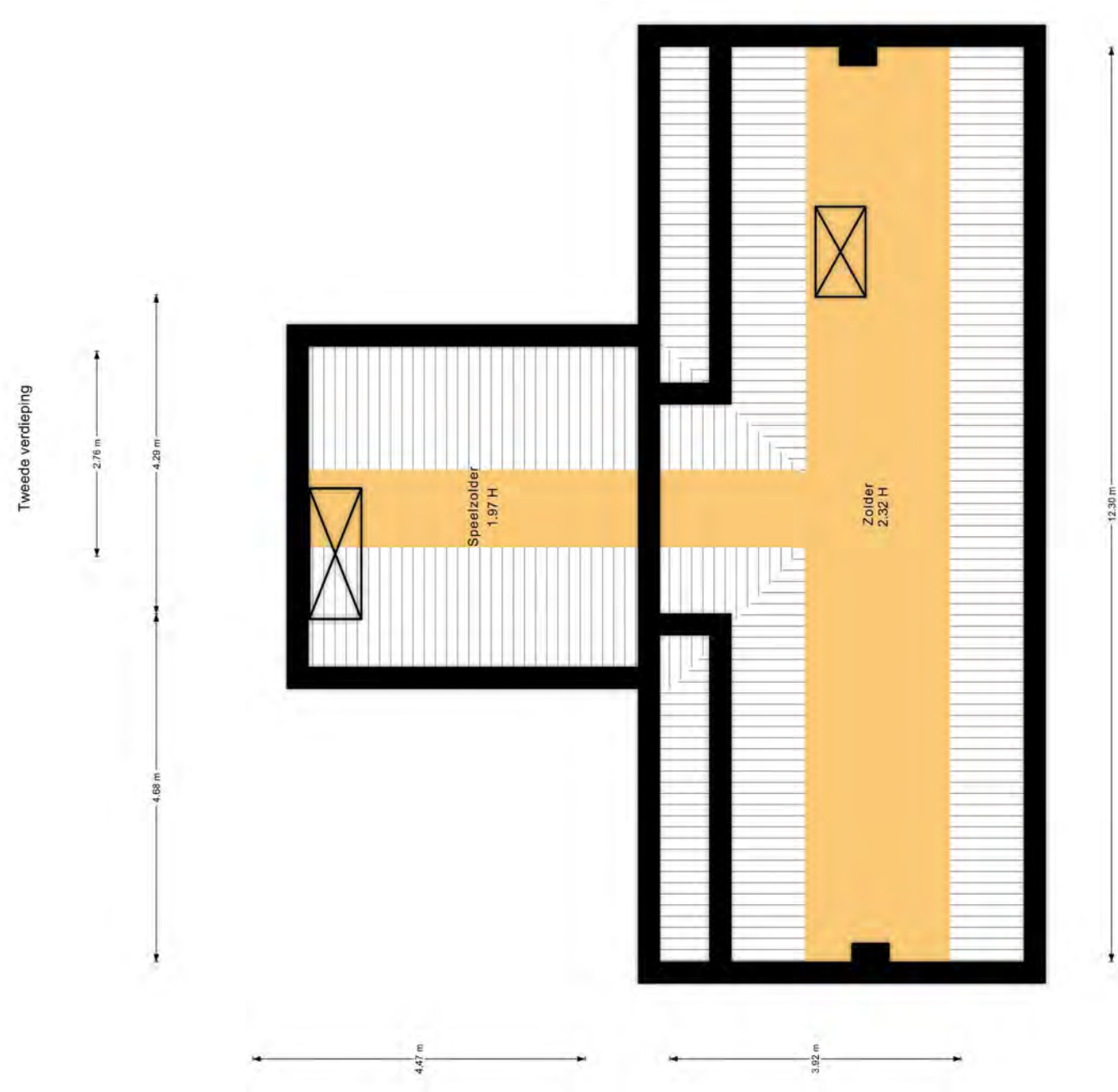
Plattegrond begane grond



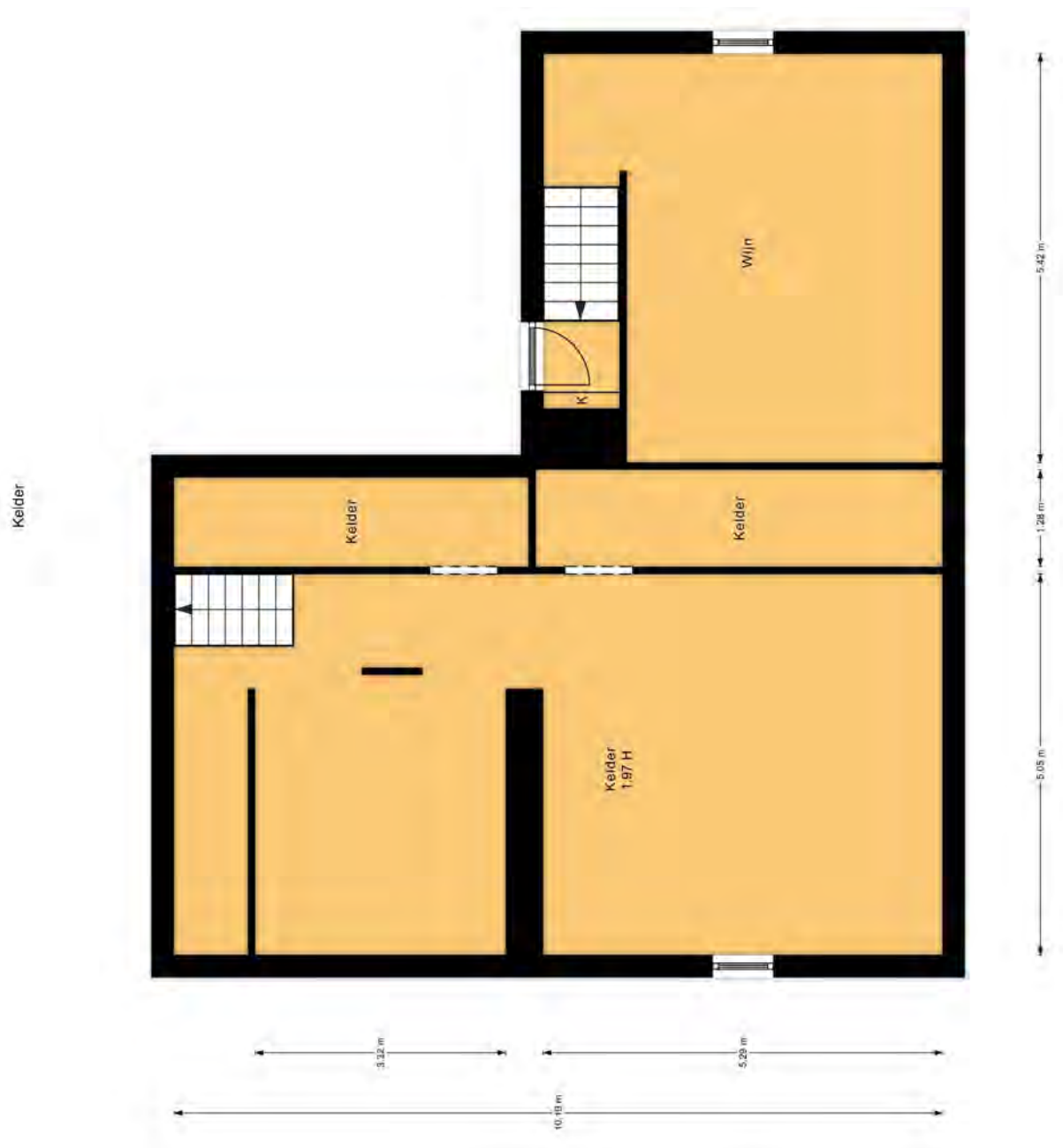
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond kelders



Kadastrale kaart



Gemeente: Brakel
Sectie: N
Perceel: 1011 en 1012

Ligging op de kaart





De kleine lettertjes

Asbest	Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door Bijzonder Wonen worden gemeld. In de koopovereenkomst zal, als het een oudere woning betreft, de navolgende clause worden opgenomen: "Het verkochte is gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan."
Bouwkundige keuring	Koper heeft uiteraard het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wil laten uitvoeren door Vereniging Eigen Huis dient dit voor aanvang van de onderhandelingen te geschieden.
Brochure	Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De door Bijzonder Wonen verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.
Onderzoeksplicht	Ondanks het feit dat de eigenaar/verkopers van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.
Ouderdomsclausule	Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clause opnemen: "Het betreft een woning die meer dan 50 jaar oud is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Indien het een woning betreft die niet door de verkoper bewoond is geweest, zal de volgende aanvulling worden opgenomen: Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht".
Overeenkomst	Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.
Plattegronden	De plattegronden in de brochure zijn gemeten conform de meetinstructie NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
Waarborgsom	Kopende partij dient ter zekerheidsstelling binnen 6 weken na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.
Reactie	Zowel verkoper(s) als wij waarderen het zeer als u na een bezichtiging laat weten wat uw bevindingen zijn. Bij voorbaat hartelijk dank.



vastgoedcert
gecertificeerd



Nationale
Monumenten
organisatie

Heilige Geeststraat 11
5301 CP Zaltbommel

Postbus 138
5300 AC Zaltbommel

t: (0418) 68 00 50
f: (0418) 68 03 64

i: www.bijzonderwonen.com
e: info@bijzonderwonen.com