



Vraagprijs € 125.000 K.K.

Waldijk 91

Brakel

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Vol aan de bak – maar wát een plek!

Woonoppervlakte	88m²
Perceeloppervlakte	144m²
Inhoud	300m³
Bouwjaar	1850
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	G

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Vol aan de bak – maar wát een plek!

Instapklaar? Nope. Wél een buitenkans voor iedereen met visie, lef en twee rechterhanden. Dit vrijstaande huisje is geen kant-en-klaar snoepje, maar een stevige klus. En dat is eigenlijk juist het mooie: je kunt hier écht iets unieks van maken. Mits je niet bang bent om je handen vies te maken, natuurlijk.

Wat krijg je? Een vrijstaand huisje met karakteristieke gevels, een monumentale uitstraling (het is een gemeentelijk monument), gelegen op een perceel van 144 m² eigen grond. Binnen en buiten? Alles moet worden aangepakt. Denk: nieuwe vloeren, wanden, plafonds, installaties, dak, gevels, kozijnen, tuin – de hele mikmak. Maar hé, als je dan toch alles aanpakt, kun je het ook helemaal naar je eigen smaak doen.

Wat dit huis écht bijzonder maakt? De locatie. Die is goud waard. Je woont hier op een rustige plek, vlak bij de rivier en de uiterwaarden. Vanuit je voordeur wandel je zó de natuur in. Of je nu houdt van een frisse ochtendwandeling, een rondje met de hond, vogels spotten of gewoon genieten van weidse vergezichten: hier zit je goed.

Even praktisch: hoe werkt de verkoop?

We doen het nét even anders dan anders. De woning is uitsluitend te bezichtigen op de volgende momenten:

- maandag 26 mei van 15:00 uur tot 17:00 uur
- Vrijdag 30 mei van 15:00 uur tot 17:00 uur

Op deze momenten ben je van harte welkom om binnen (en buiten) een kijkje te nemen. Een afspraak maken is niet nodig, vrij inloop dus. Wel goed om te weten: het huis is in de huidige staat te bezichtigen, en dat betekent dat het op eigen risico is om naar binnen te gaan.

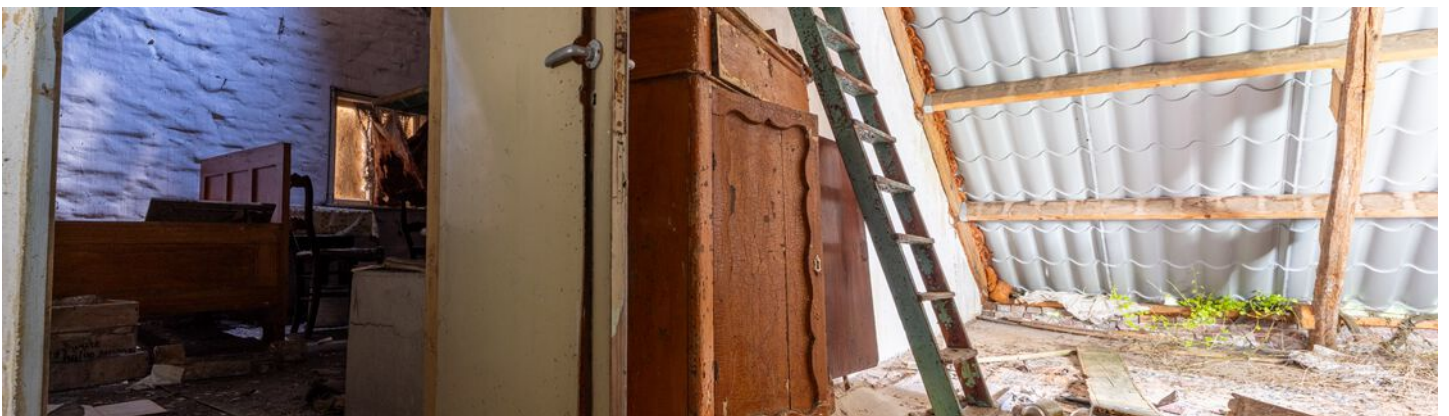
Na de kijkdagen volgt een verkoop bij inschrijving. Iedere geïnteresseerde krijgt de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Alle details hierover vind je in de brochure.







Wonen



Omgeving



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde vrijstaande woning. Energielabel G. Volgens de BAG betreft het bouwjaar 1850. Betreft een gemeentelijk monument. Documenten betreft de monumentale status zijn via de dataroom te downloaden. Het perceel heeft conform de Beheersverordening Brakel de bestemming Wonen. Opgegeven woonoppervlakte is indicatief en gebaseerd op een situatie nadat de woning verbouwd is en o.a. voorzien van vaste trap etc.
- In de koopovereenkomst wordt de woning als rennovatieobject verkocht waarbij alle bouwkundige-, planmatige- en monumentale beschermingsrisico's voor rekening en risico voor de koper komen. Tevens zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen + een clausule dat verkoper de woning nooit zelf heeft bewoond + asbestclausule. Kortom je koopt de woning 'As is, where is' waarbij elke vorm van garantie uitdrukkelijk is uitgesloten. Gegadigde kopers moeten zelf de kwaliteit en (on)mogelijkheden onderzoeken.
- De verkoop van de woning wordt uitgevoerd door een benoemde vereffenaar.
- De woning wordt kosten koper aangeboden waarbij alle kosten van de overdracht voor rekening van koper zijn. De levering dient z.s.m. plaats te vinden bij Ten Berge notarissen in Nijmegen.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 2 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

Plattegrond

Begane grond



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Energielabel



Rijksoverheid

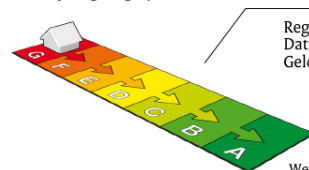
Energielabel woning

Waaldijk 91

5306AA Brake1

BAG-ID: 0297010000002122

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel G

Registratienummer 234405600
Datum van registratie 19-11-2020
Geldig tot 19-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningenkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Gaskachels
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een geiser
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning
(Extra) isolatie van uw dak	Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Walter Calis
Examenummer 4380
KvK nummer 32137548

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brakel

Sectie H

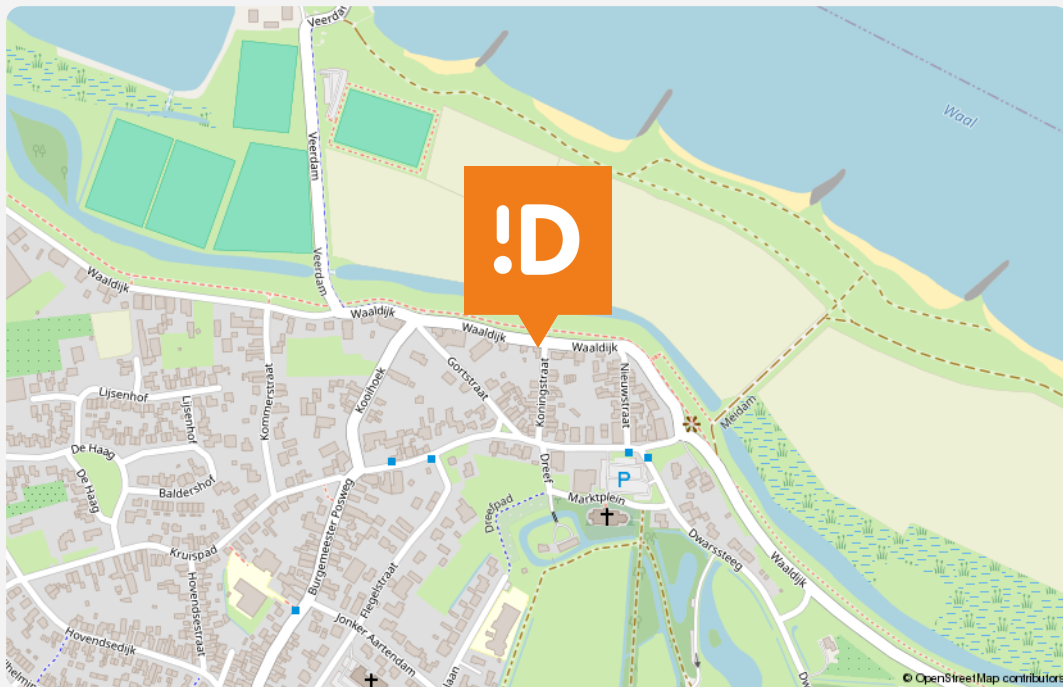
Perceel 399

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Op de kaart



Waaldijk 91

Brakel

Over de buurt

Gelegen in het leuke karakteristieke Brakel, biedt deze woning een ideale mix van landelijke charme en gemakkelijke toegang tot lokale voorzieningen. Geniet van de nabijheid van scholen, winkels en recreatiemogelijkheden, terwijl je profiteert van de rust en ruimte die deze omgeving te bieden heeft. Via de provinciale weg sta je zo in Zaltbommel. Ook de A15 is heel makkelijk bereikbaar middels de pontverbinding Brakel-Vuren.

Plaats een bod



Bieden op Waaldijk 91, Brakel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Waaldijk 91, Brakel.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



[illegible]

Notities

[illegible]

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl