

# Wessem

## Op de Brakerhoef 19

Vraagprijs € 315.000 k.k.



*welkom*  
**Uw nieuwe  
woning?**



**JACK FRENKEN**

makelaars & adviseurs

# Op de Brakerhoef 19

Wessem / Vraagprijs € 315.000 k.k.

## Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	94 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	233 m <sup>2</sup>
Inhoud	520 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1974
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Garage	Aangebouwd steen
Soort tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
CV ketel	2007
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	C



19



**Rustige en kindvriendelijke woonwijk**  
**Uitstekend onderhouden woning**  
*Verrassend ruim*  
Ideaal voor gezinnen en doorstromers



## *Entree*



In een rustige en kindvriendelijke woonwijk van het charmante Wesseem ligt deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, moderne voorzieningen en een zonnige tuin op het zuidwesten. Deze woning combineert comfortabel wonen met duurzaamheid en volop uitbreidingsmogelijkheden – ideaal voor gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar ruimte en kwaliteit.







Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De woning is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd. Zo is het toilet in 2018 volledig gerenoveerd en beschikt de woning over kunststof kozijnen, wat bijdraagt aan een onderhoudsvriendelijk geheel. Dankzij de aanwezigheid van maar liefst drie airco's (in de woonkamer, master bedroom en de voorste slaapkamer) geniet u het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat.





### Duurzaam en toekomstgericht

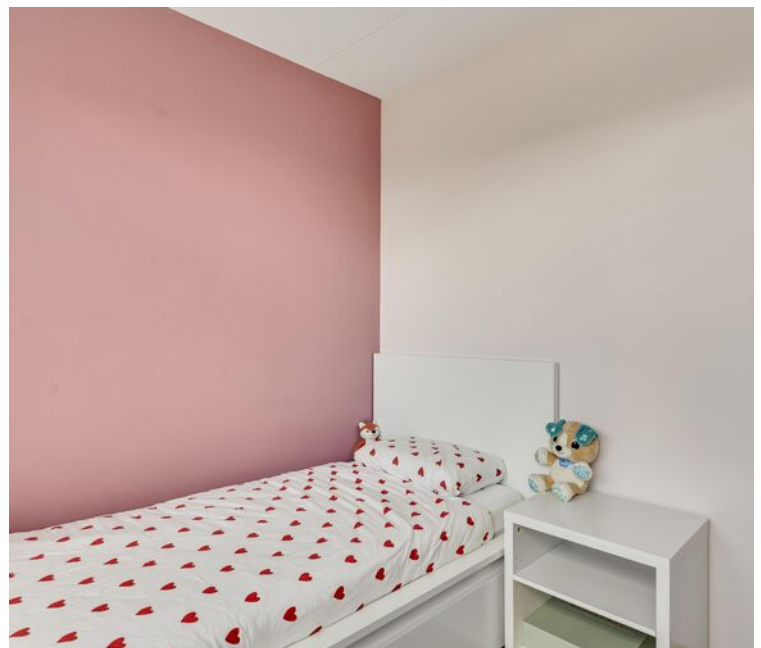
Met 11 zonnepanelen (geplaatst in 2019) is deze woning niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. Dit maakt het geheel extra aantrekkelijk voor wie toekomstgericht wil wonen en besparen op energielasten.





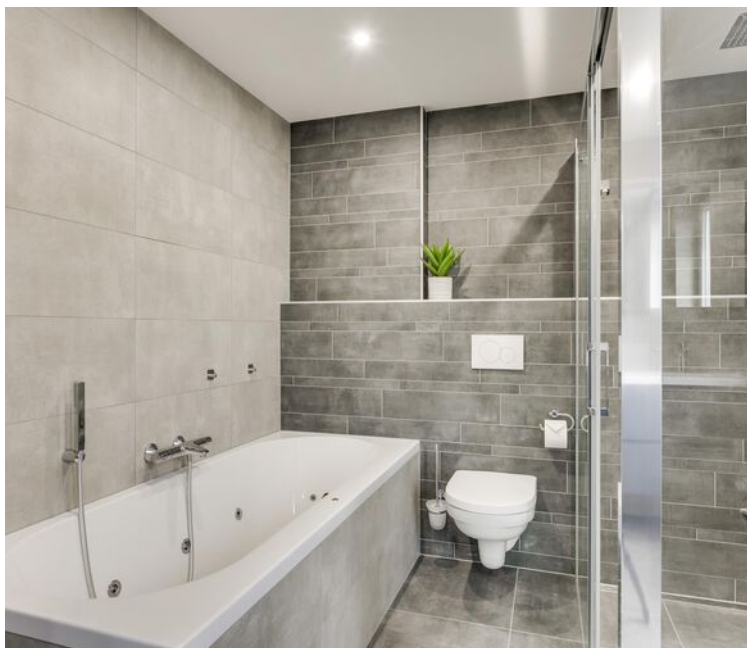


Extra ruimte en uitbreidingspotentieel  
Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder op de tweede verdieping. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de C.V.-installatie.





Moderne badkamer en praktische indeling  
De recent gerealiseerde badkamer (2025) is ruim opgezet en voorzien van vloerverwarming – een heerlijke luxe die bijdraagt aan het dagelijks comfort. De woning beschikt over meerdere slaapkamers en biedt daarnaast nog extra mogelijkheden.





### Genieten in de tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin (ca. 11 x 9 meter) is gunstig gelegen op het zuidwesten. Hier kunt u optimaal genieten van de zon, rust en privacy. Dankzij de praktische inrichting is de tuin eenvoudig in onderhoud en direct klaar voor gebruik.







### Garage en parkeergelegenheid

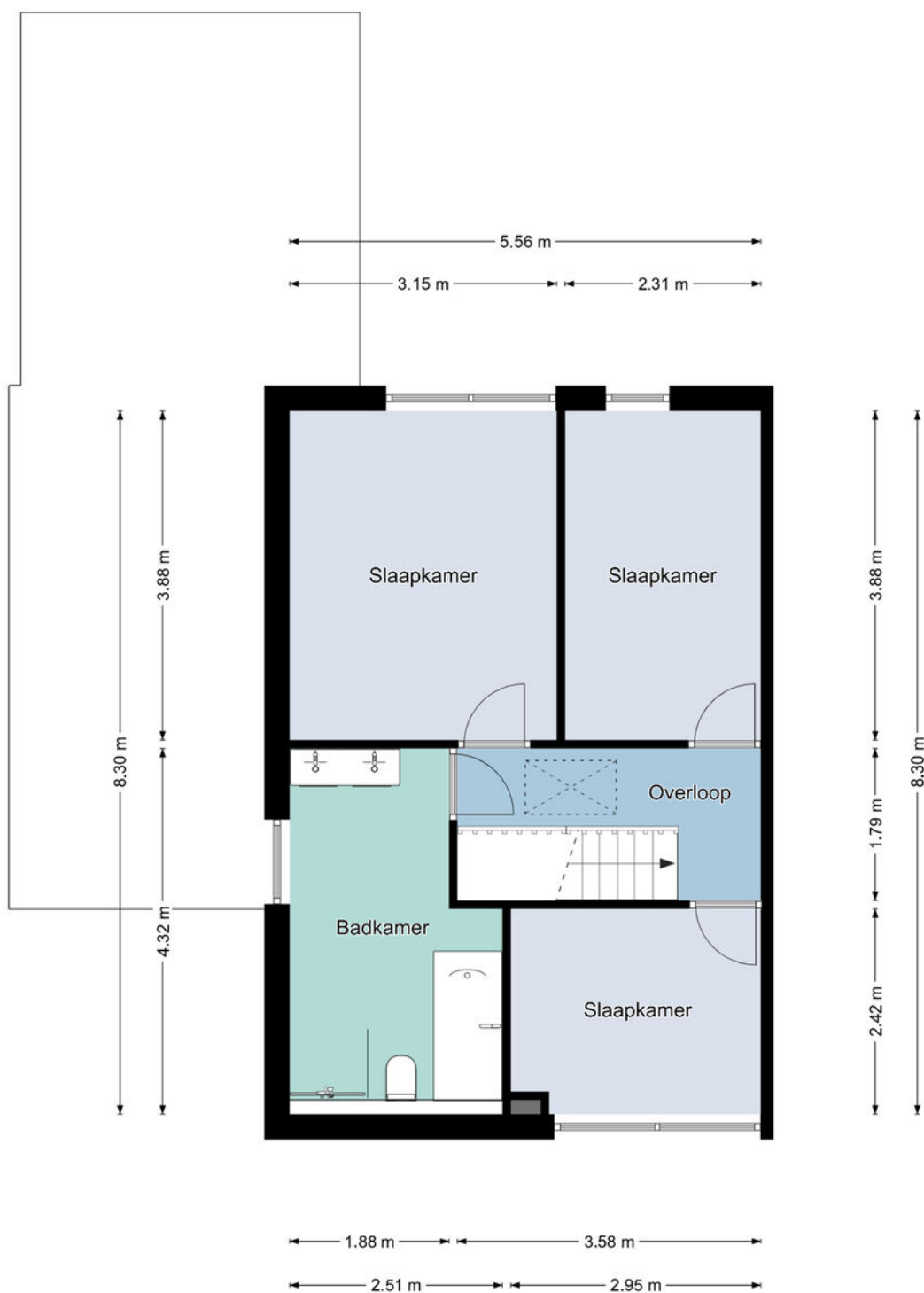
De woning beschikt over een royale garage, welke is uitgebreid met een extra garagegedeelte. Met een afmeting van ca. 5,65 x 2,90 meter en voorzien van elektrische poorten, biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor parkeren, hobby's of opslag.





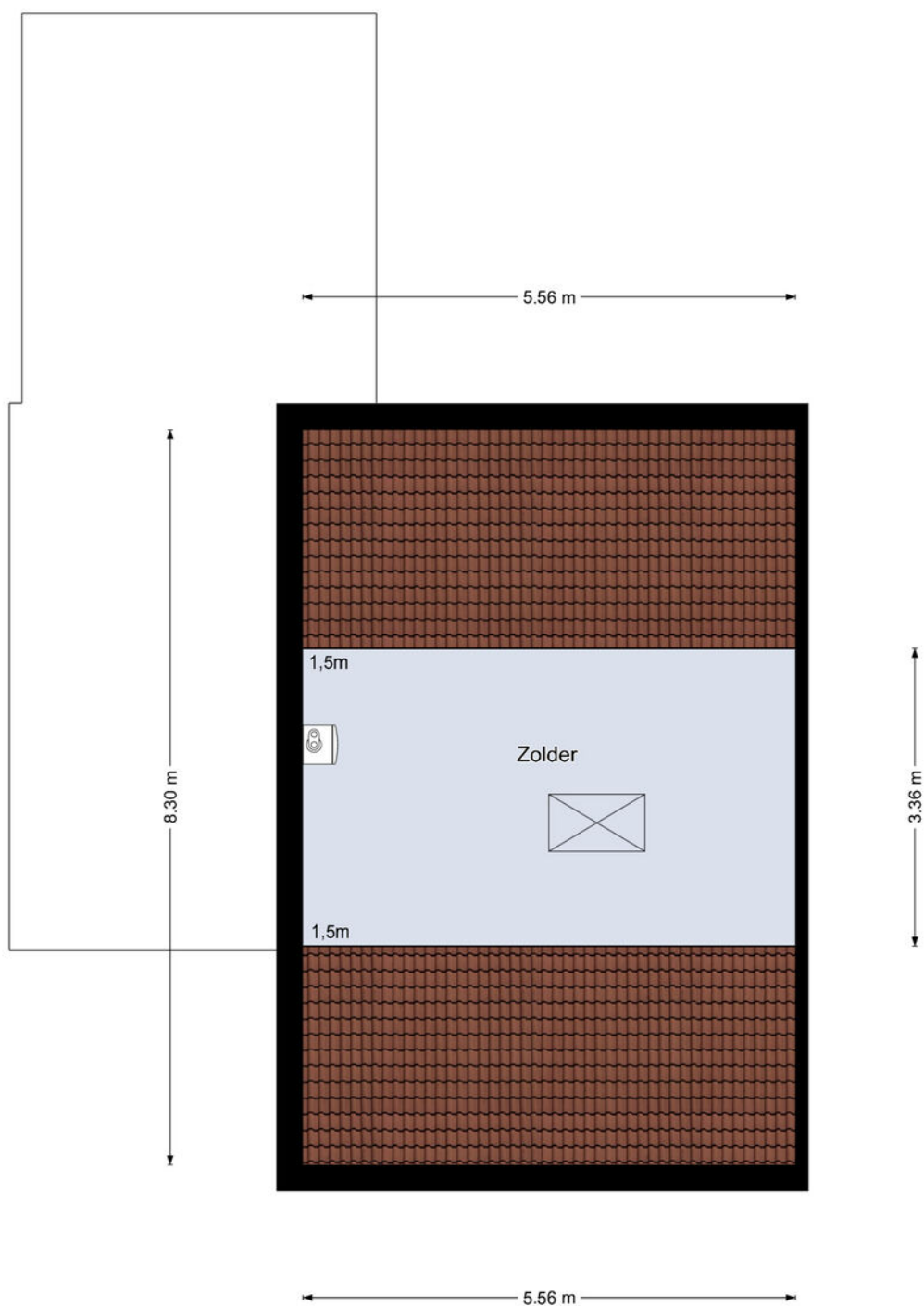
## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Objectgegevens


Gemeente: Wessem  
Perceeloppervlakte: 233 m<sup>2</sup>  
Kadastraal perceel: 2522  
Overige in pandige ruimte: 49 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wessem	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2522	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

## Aanvullende informatie bij de koop van een woning

### **BIEDEN EN ONDERHANDELEN**

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijzen nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

### **HET TOT STAND KOMEN VAN EEN KOOP**

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

### **WAARBORG SOM/BANKGARANTIE**

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

### **BEDENKTIJD KOPER**

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### **ONDERZOEKPLICHT KOPER**

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

### **OPTIE**

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

### **C.V. KETEL**

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.



