

Wilhelminalaan 50 | Brakel

Wilhelminalaan 50

Brakel

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** 2-onder-1-kapwoning met inpandig te bereiken berging
- **Bouwjaar** 2023
- **Woonoppervlakte** 129 m²
- **Inhoud** 532 m³
- **Perceeloppervlakte** 272 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Balkon/Tuin** Achtertuin, voortuin
- **Bergruimte** Inpandig afm. ca. 5.24 x 2.74 m.
- **Energielabel** A+++
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
- **Verwarming** Vloerverwarming geheel, warmtepomp, 8 zonnepanelen





Omschrijving

Aan de statige Wilhelminalaan in Brakel staat deze moderne nieuwbouwwoning met een inpandig bereikbare berging en een verrassend diepe achtertuin. De woning is gelegen in een rustige, ruim opgezette woonomgeving en biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en gebruiksgemak – een ideale basis voor wie zorgeloos wil wonen.

De woning kenmerkt zich door een eigentijdse uitstraling en een functionele opzet. Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval op, die in combinatie met de praktische indeling zorgt voor een aangename woonbeleving. De leefruimte

op de begane grond is ruim van opzet en beschikt over een erker, wat niet alleen extra ruimte creëert maar ook bijdraagt aan de sfeer. Hier is volop plek voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

De open keuken vormt het centrale middelpunt van de woning en staat in directe verbinding met de achtertuin. De tuin biedt veel privacy en diepte, waardoor er diverse mogelijkheden zijn voor inrichting en gebruik.

Op de verdiepingen bevinden zich meerdere slaapkamers van goed formaat, geschikt voor een





▶ Indeling

gezin maar ook flexibel in te delen als werk- of hobbyruimte. De badkamer is ruim opgezet en biedt een uitstekende basis om naar eigen wens en smaak in te richten. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig, wat bijdraagt aan het praktische karakter van de woning. De zolderverdieping biedt extra ruimte en is uitstekend geschikt als aanvullende slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

De ligging aan de Wilhelminalaan onderstreept het wooncomfort: een rustige straat met alle dagelijkse voorzieningen, scholen en uitvalswegen op korte afstand. Hier woont u in een omgeving met een dorps karakter, terwijl de bereikbaarheid richting omliggende steden goed is.









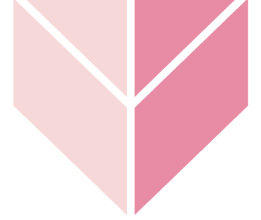


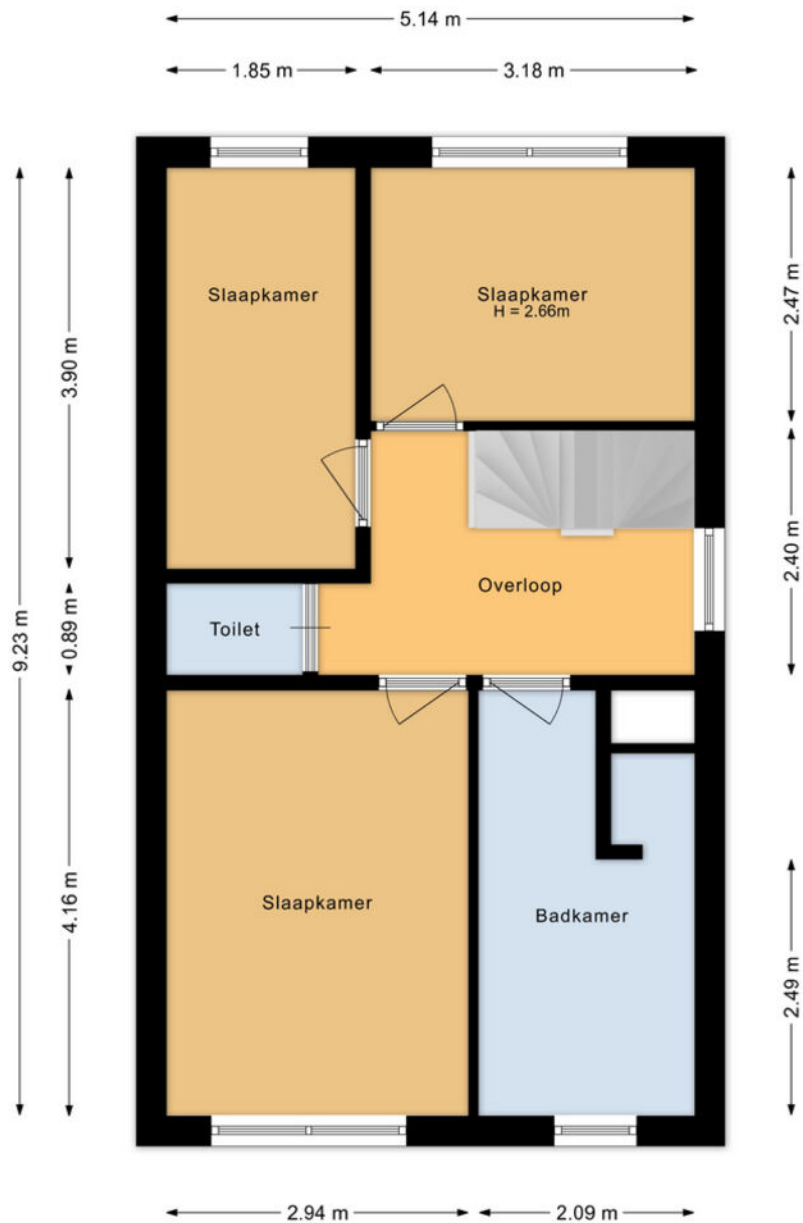


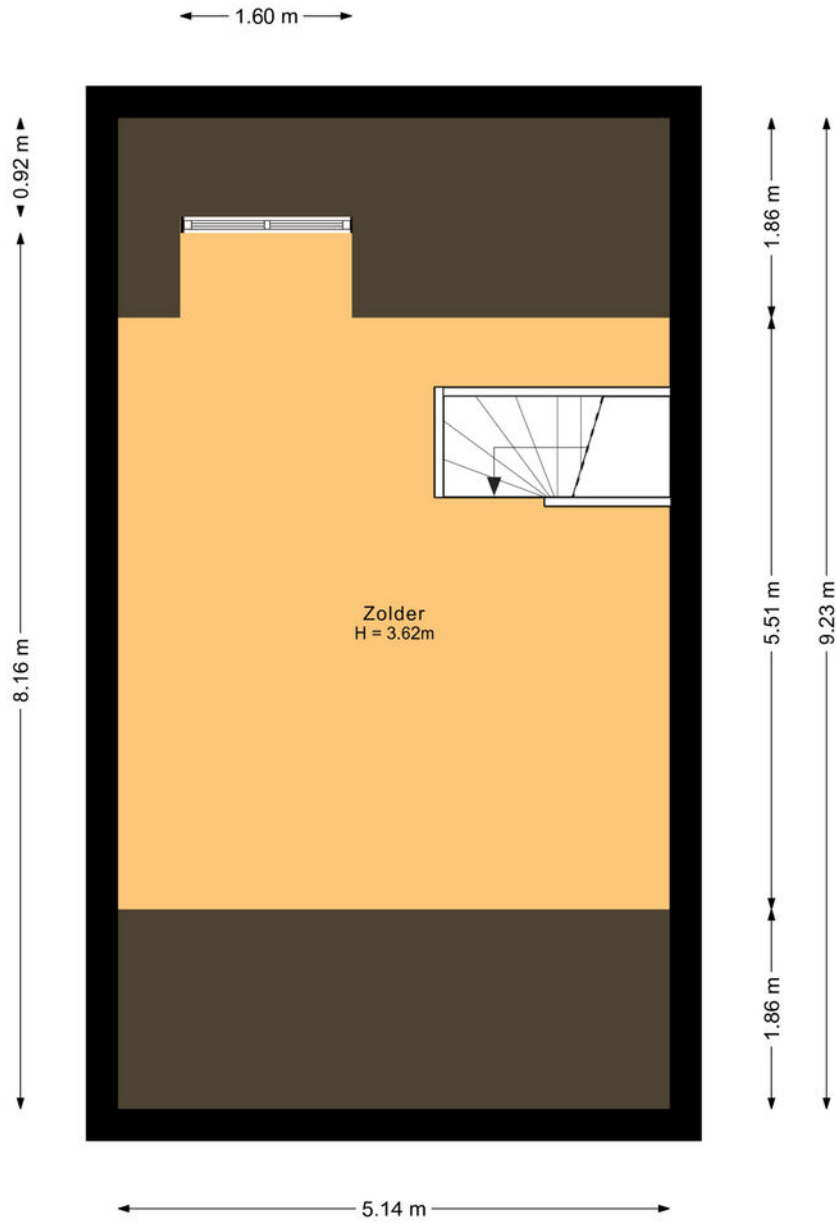












Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Wilhelminalaan 50, Brakel
- **Kadastrale gemeente:**
Brakel
- **Sectie:**
O
- **Nummer(s):**
808

Documentatie

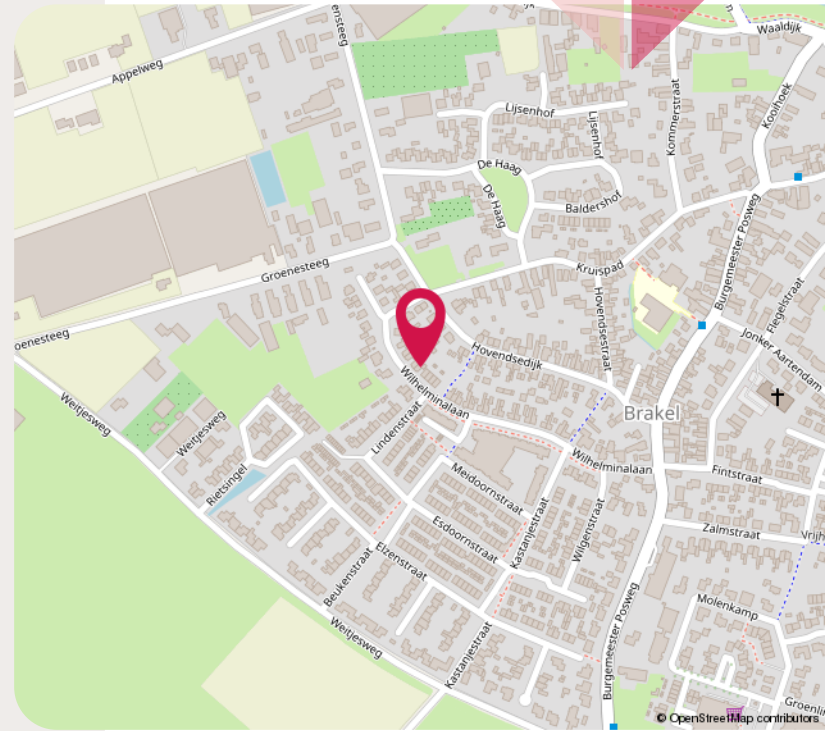
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Wonen in Brakel

Brakel (3.100 inwoners) is een levendig dorp in de Bommelerwaard, grenzend aan de Waal. Het dorp biedt een fijne mix van ruimte, natuur en voorzieningen.

Je vindt er onder andere een supermarkt, een bakker, een slager, basisscholen, sportverenigingen en een kinderopvang. In de omgeving zijn mooie fiets- en wandelroutes richting natuurgebied het "Munnikenland" met Slot Loevestein en klompenpaden aanwezig. Zaltbommel heeft een treinstation en een mooie oude binnenstad met een uitgebreid winkelaanbod. Daarnaast heeft Brakel een veerpontverbinding met Herwijnen, zodat je snel op de A15 bent. Gelegen op korte afstand van de A27 en de A2 (ca. 15 autominuten).



Bijzonderheden

De woning wordt VON verkocht dit betekent dat de nieuwe eigenaren geen overdrachtsbelasting betalen.

Er is een bouwtechnisch rapport aanwezig op verzoek kan dit rapport verstrekt worden aan geïnteresseerden.

Op de technische apparatuur zit een jaar garantie na oplevering

Plattegrondstekeningen zijn digitaal in te zien op MOVE.nl



Meer weten? Ik help je graag!



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.



▶ **Jouw makelaar altijd in de buurt**

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

