

# te koop



**Kooihoek 8 a**

**Brakel**

**Vraagprijs € 795.000 k.k.**

 **Van der Werf**  
Makelaars

\\ Voorstraat 27, 4132 AM Vianen \\ 0347 37 13 24 \\ info@vanderwerfmakelaars.nl \\ www.vanderwerfmakelaars.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**208 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**1053 m<sup>2</sup>**

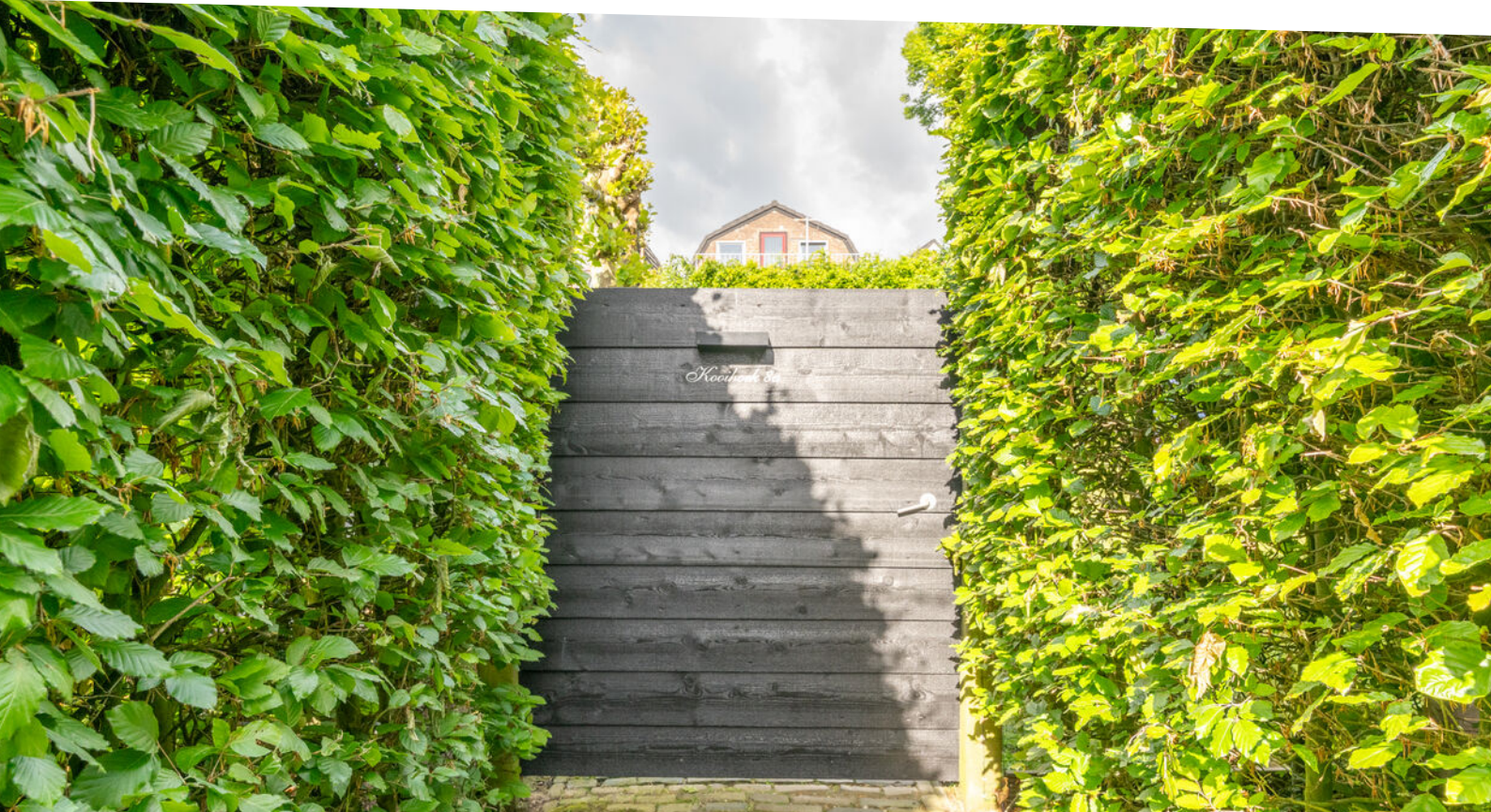
INHOUD  
**890 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1906-1930**

ENERGIELABEL  
**A**





# Omschrijving

Ruimte, rust en luxe met Utrecht en Den Bosch binnen bereik.

Verscholen achter de bestaande bebouwing ligt deze stijlvolle woonboerderijhelft op een royaal perceel van 1.053 m<sup>2</sup>. Een plek waar privacy, comfort en buitenleven vanzelfsprekend samenkomen. Hier woon je vrij en groen, zonder afgelegen te zijn. De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en instapklaar afgewerkt, met behoud van karakter en sfeer. Het resultaat is een warm familiehuis met een hoog afwerkingsniveau, veel leefruimte en een fijne balans tussen landelijke charme en modern wooncomfort.

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale leefkeuken met kookeiland. Een lichte en uitnodigende ruimte waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. De sfeervolle woonkamer met haard en openslaande deuren staat in directe verbinding met de tuin en terrassen rondom het huis.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is de woning volledig voorbereid op de toekomst. Met energielabel A, 26 zonnepanelen, airconditioning (koelen én verwarmen) en een 3-fase aansluiting woon je hier comfortabel én energiezuinig.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, volwassen groen en opvallend veel privacy. Dankzij de vrije ligging en het royale perceel voelt het hier elke dag als buiten wonen. De tuin beschikt over een eigen grondwaterbron voor tuinbewatering.

Een absolute meerwaarde is de multifunctionele vrijstaande garage van circa 96 m<sup>2</sup> verdeeld over twee verdiepingen. Ideaal voor hobby, opslag, een werkplaats, thuisgym of werken aan huis. De garage beschikt over twee elektrische overheaddeuren en biedt uitzonderlijk veel ruimte.

De ligging combineert rust en bereikbaarheid op een prettige manier. Zaltbommel ligt op minder dan 15 minuten rijden en biedt een levendig centrum met horeca, terrassen, winkels, sportvoorzieningen en diverse evenementen gedurende het jaar. Ook in Brakel zelf is volop levendigheid met lokale voorzieningen, verenigingen en sportfaciliteiten zoals tennis en padel. Utrecht bereik je in circa 40 minuten en ook Den Bosch is uitstekend bereikbaar. Daarnaast bevinden de Waal, Landgoed Brakel en diverse wandel- en buitenmogelijkheden zich in de directe omgeving.

Een woning voor wie ruim, vrij en comfortabel wil wonen zonder concessies te doen aan bereikbaarheid, levendigheid of afwerkingsniveau.

#### Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de centrale hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de royale leefkeuken aan de voorzijde van de woning. Deze sfeervolle eetkeuken vormt echt het hart van het huis en is uitgevoerd met een luxe keukenopstelling en een kookeiland. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een grote eettafel. Vanuit de keuken is de eerste kelder bereikbaar d.m.v. een vloerluik

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de gezellige woonkamer met fraaie hoogte, veel lichtinval en een sfeervolle gashaard. De woonkamer biedt een mooi uitzicht op de tuin en heeft via openslaande deuren direct toegang tot buiten. Tussen de keuken en woonkamer ligt een extra kamer die ideaal gebruikt kan worden als werkkamer, speelkamer of tv-kamer. Vanuit hier is tevens toegang tot één van de kelders.

De bijkeuken beschikt over een extra keukenblok, praktische bergruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is hier een geïntegreerd opklapbed in de kastenwand aanwezig.

#### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben allemaal een sfeervolle uitstraling door de schuine dakvlakken en de karakteristieke kapconstructie. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

Daarnaast beschikt de verdieping over praktische vaste kastruimte en extra bergruimte op de vliering.

Op het perceel staat een zeer royale vrijstaande garage met een oppervlakte van circa 71 m<sup>2</sup> op de begane grond. De garage is voorzien van twee elektrische overheaddeuren en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van auto's, hobbyruimte, opslag of werken aan huis. Dankzij de royale afmetingen en praktische indeling is dit een multifunctionele ruimte.

Via een vaste trap is de verdieping bereikbaar. Deze verdieping heeft een oppervlakte van circa 25 m<sup>2</sup> en is ideaal als extra opslagruimte, hobbyzolder of archiefkamer.

#### Afmetingen:

Woonkamer	740x484
Keuken	703x488/809
Bijkeuken	422x203
Werkkamer b.g.	440x703
Slaapkamer 1	493x464
Slaapkamer 2	486x448
Slaapkamer 3	290x339
Badkamer	300x302
Garage	885x487 en 508x439

#### Bijzonderheden:

- Vrij gelegen woonboerderijhelft op een perceel van 1.053 m<sup>2</sup>
- Instapklaar en de afgelopen jaren gemoderniseerd
- Energielabel A, 26 zonnepanelen en airconditioning
- Luxe leefkeuken met kookeiland
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy
- Eigen grondwaterbron voor tuinbewatering
- Multifunctionele vrijstaande garage van circa 96 m<sup>2</sup> verdeeld over twee verdiepingen
- Twee elektrische overheaddeuren
- Rustige ligging met goede bereikbaarheid richting Utrecht en Den Bosch
- Het levendige centrum van Zaltbommel met horeca, terrassen, winkels en sportvoorzieningen ligt op korte afstand
- Wandelen, sporten en buitenleven direct in de omgeving, waaronder Landgoed Brakel en de Waal

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.











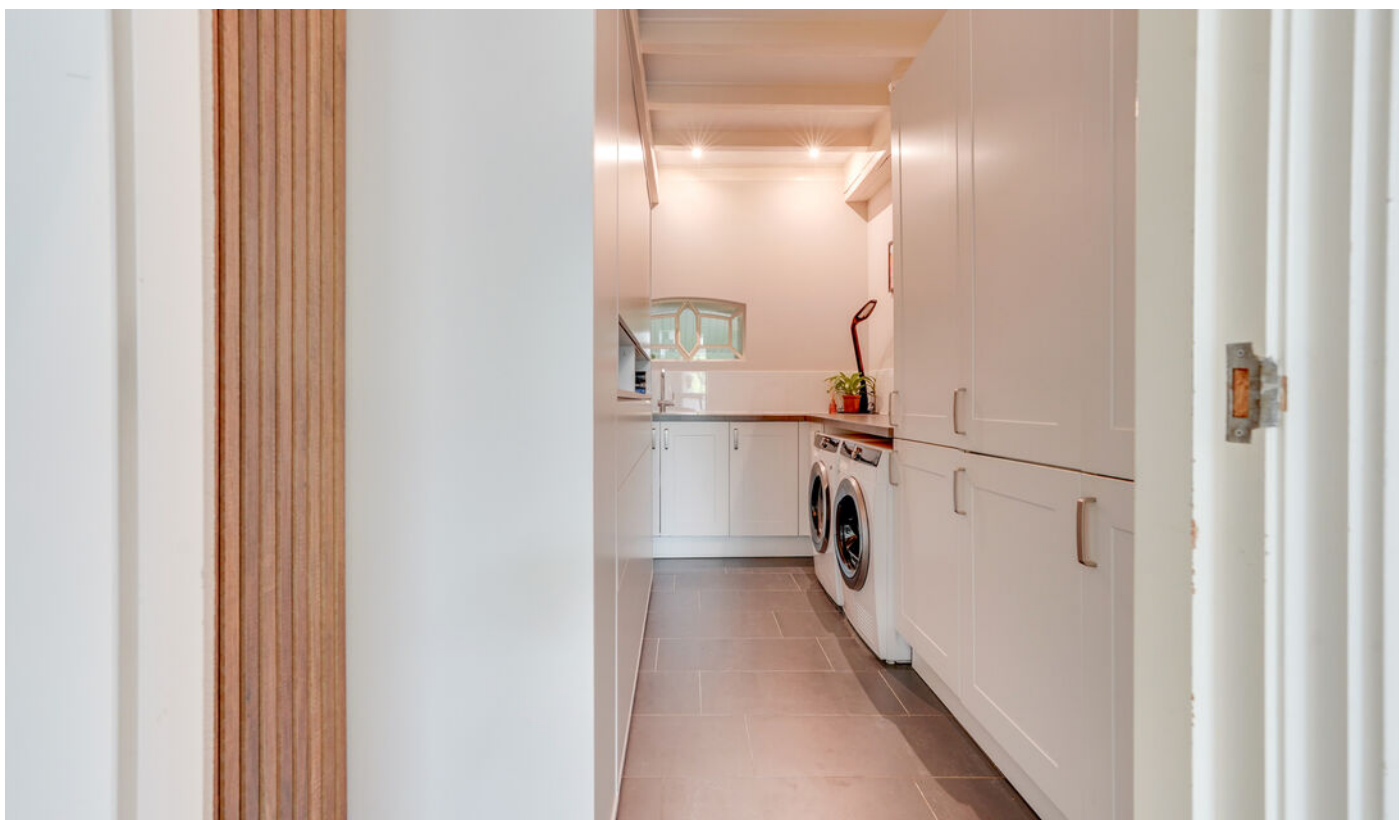


























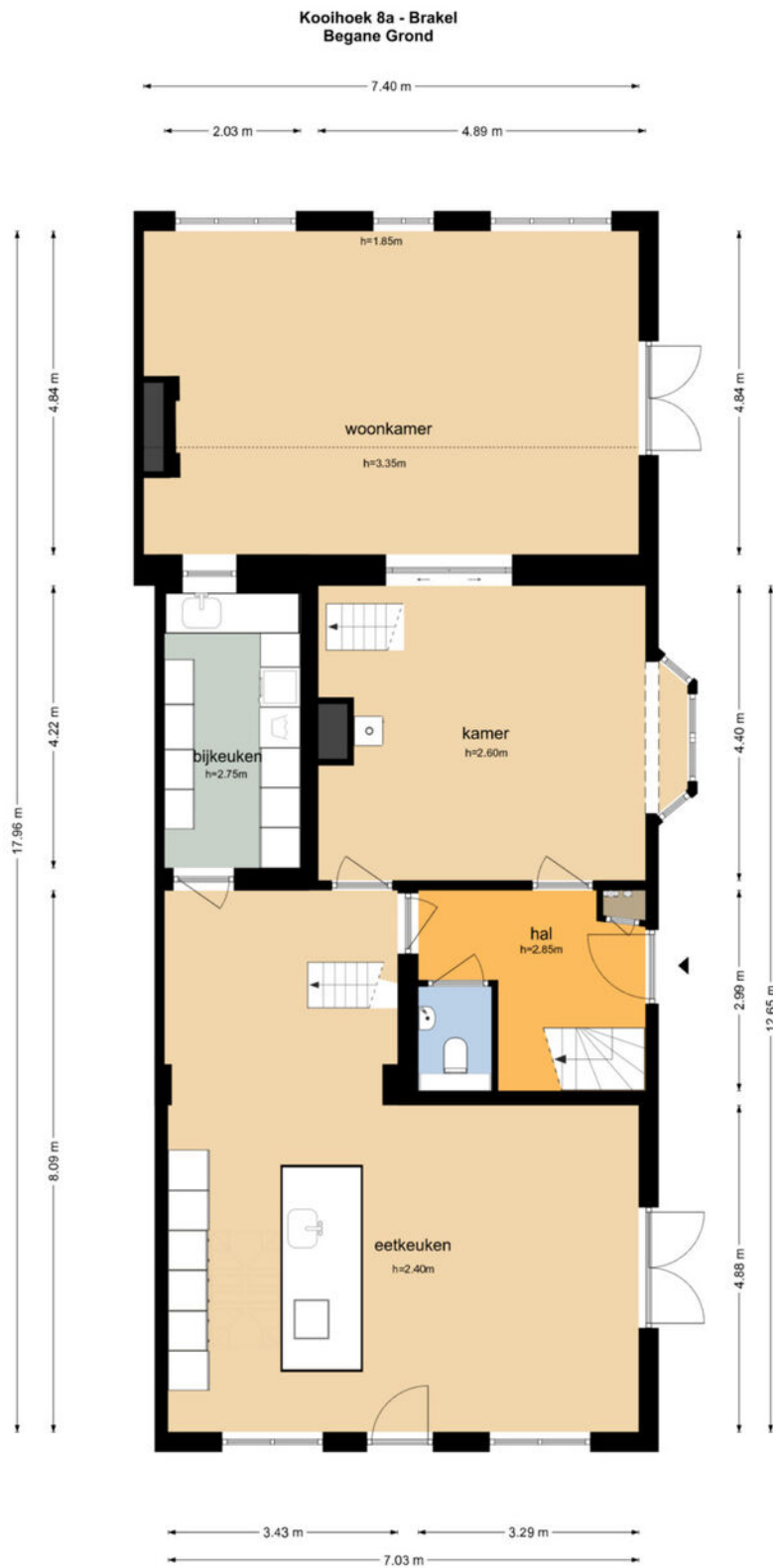








# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

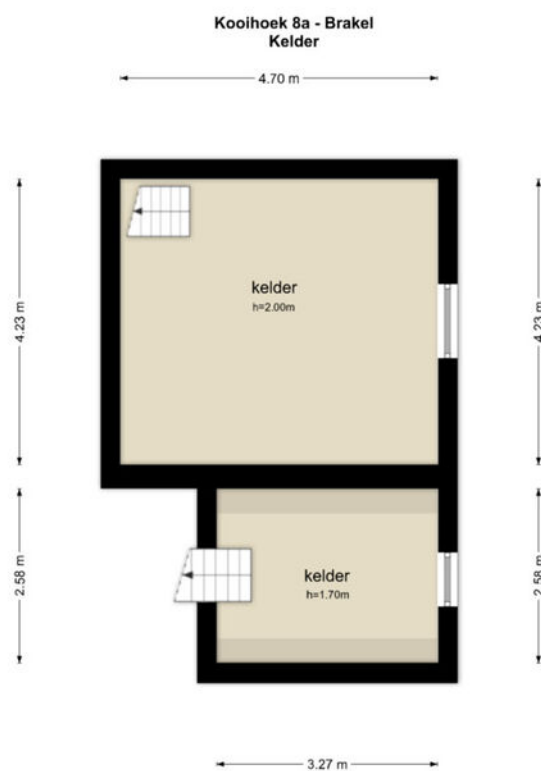
# Plattegrond



# Plattegrond

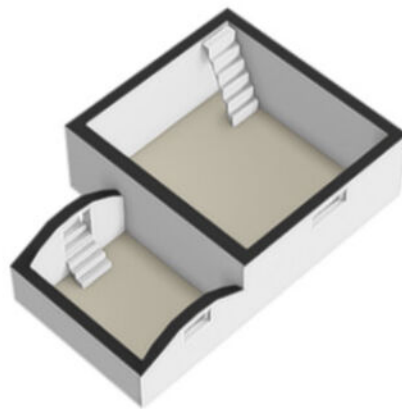


# Plattegrond

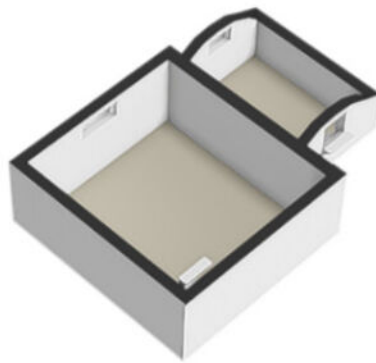


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

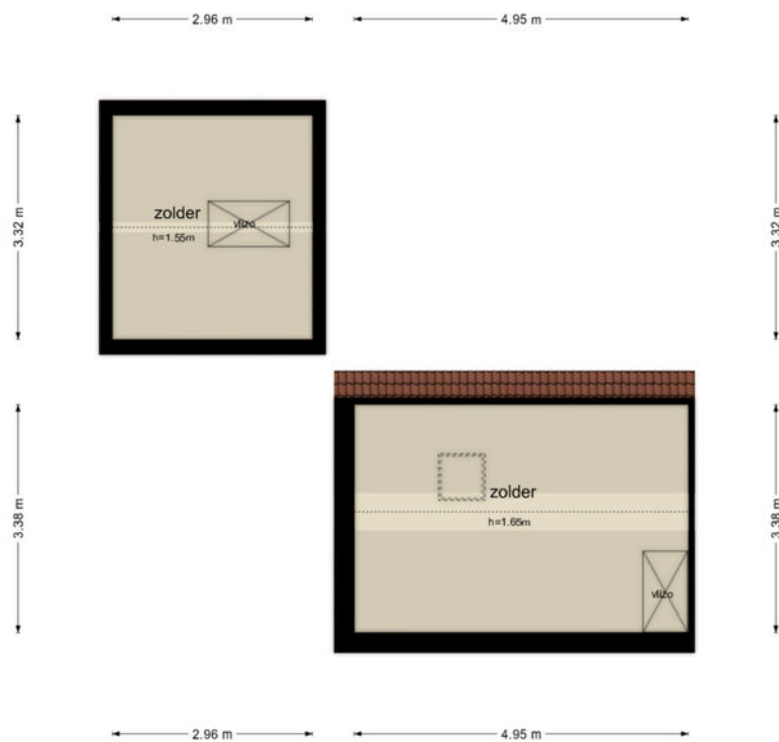


# Plattegrond



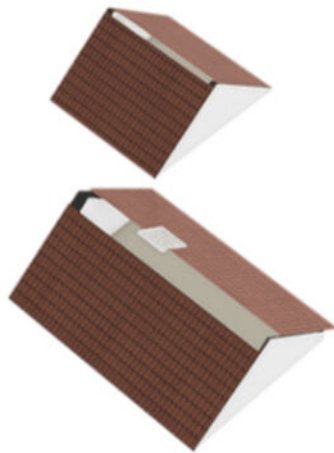
# Plattegrond

Kooihoek 8a - Brakel  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

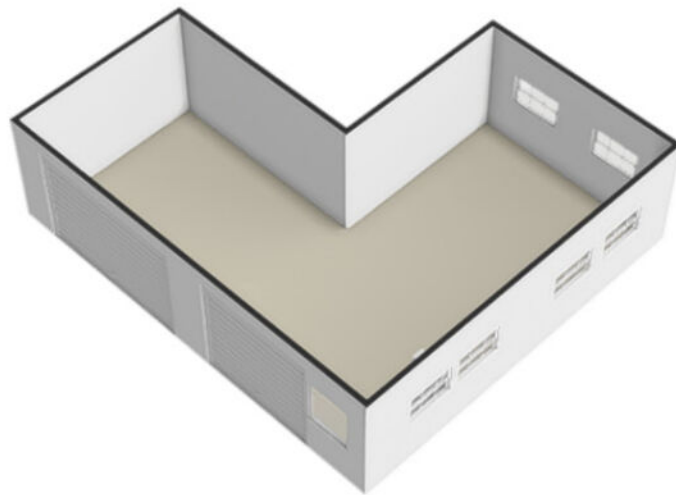


# Plattegrond

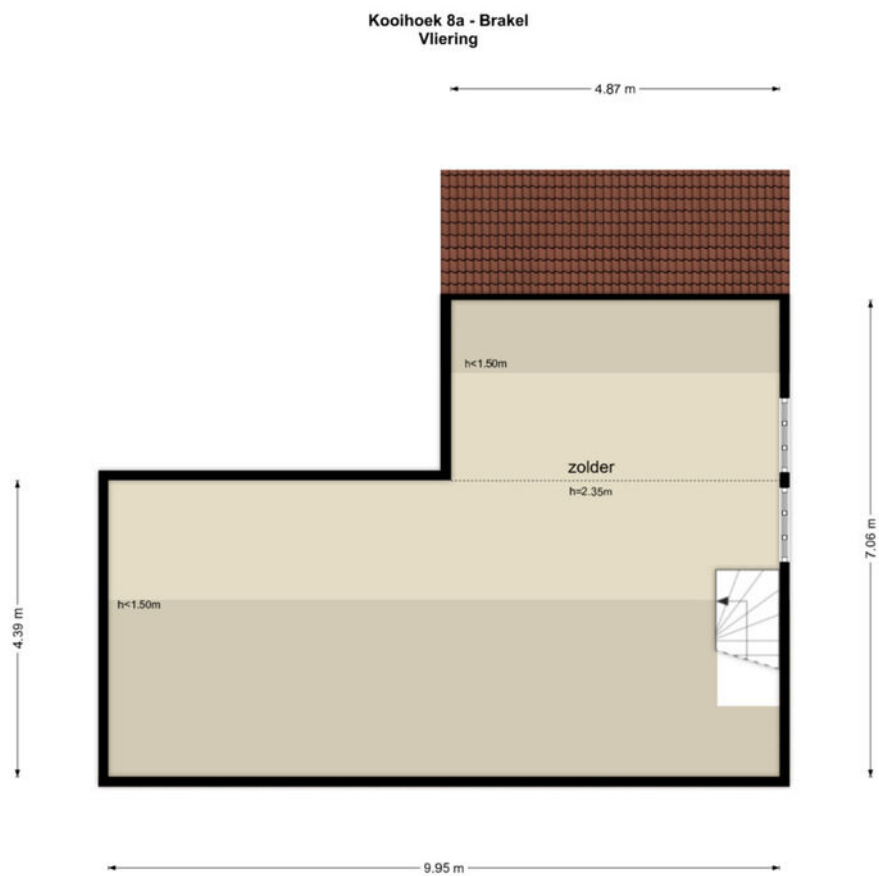


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

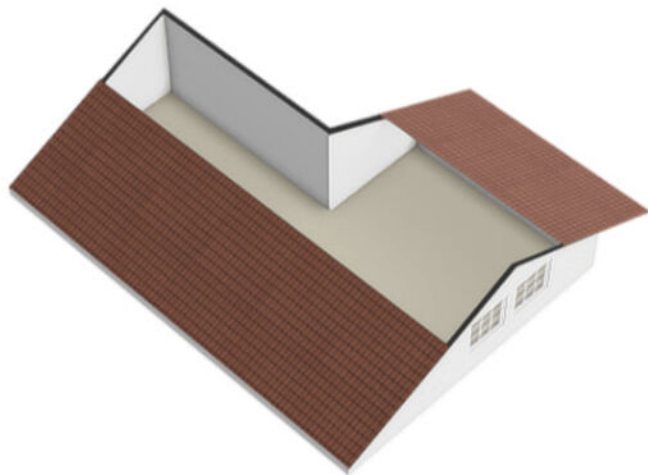


# Plattegrond

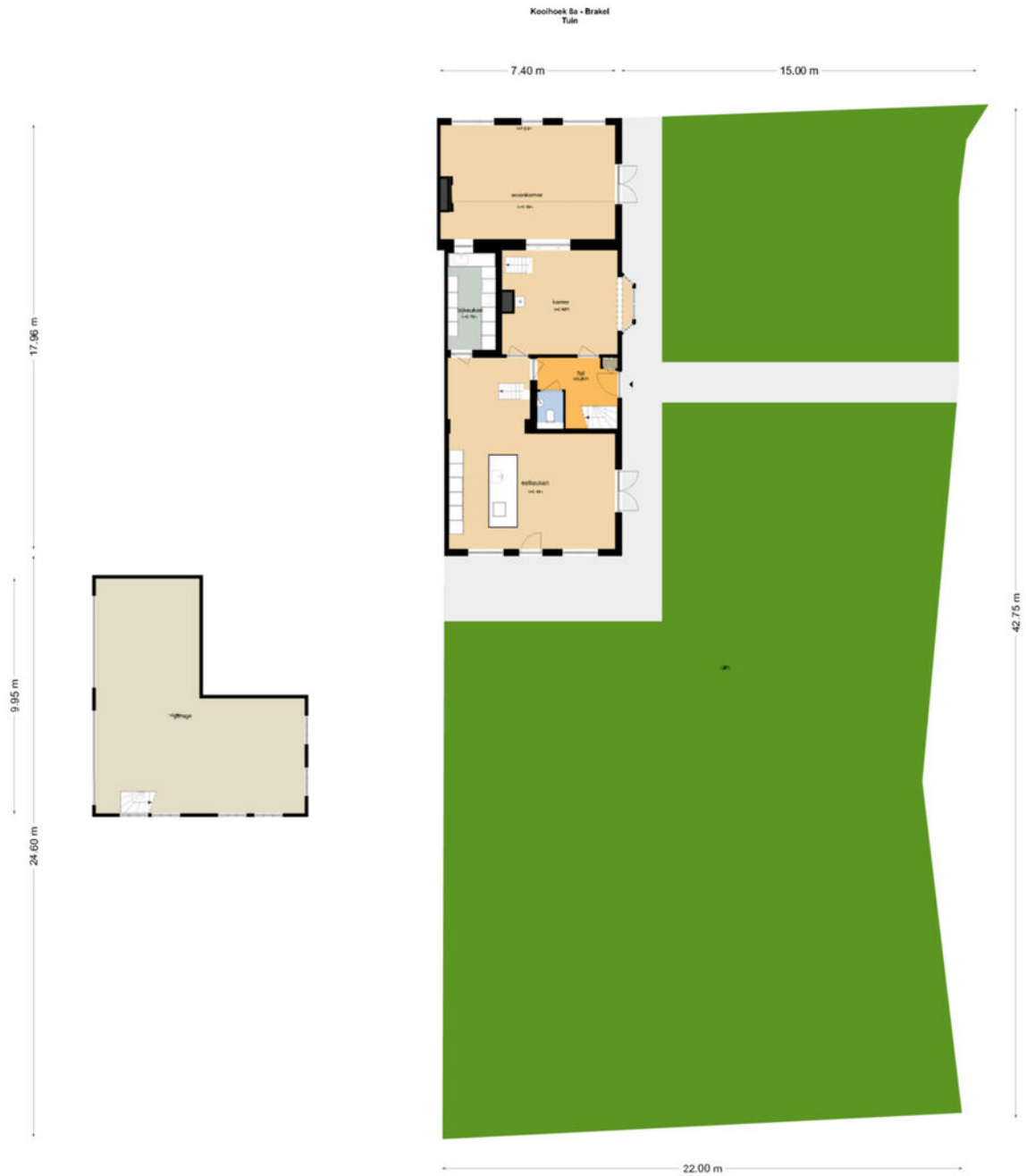


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

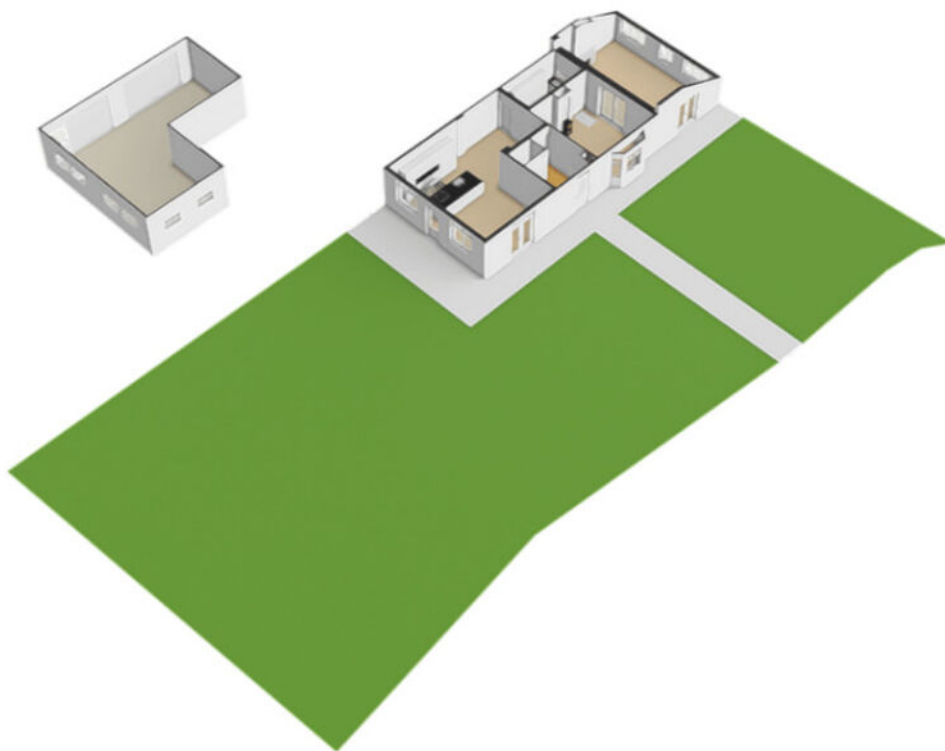


# Plattegrond



De plattegrond is gebaseerd op professionele tekeningen en ter indicatie.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vijfsterren.nl

# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

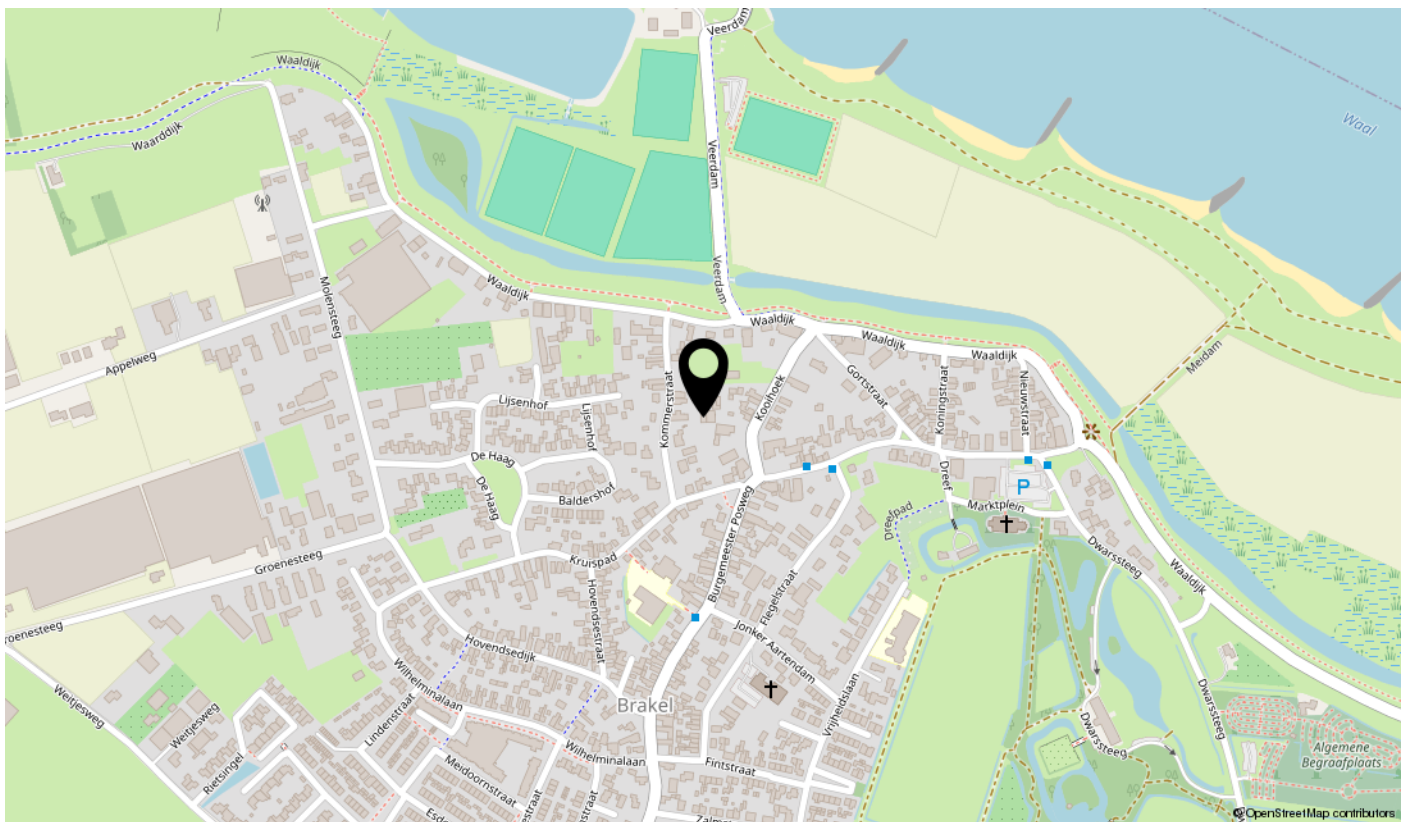
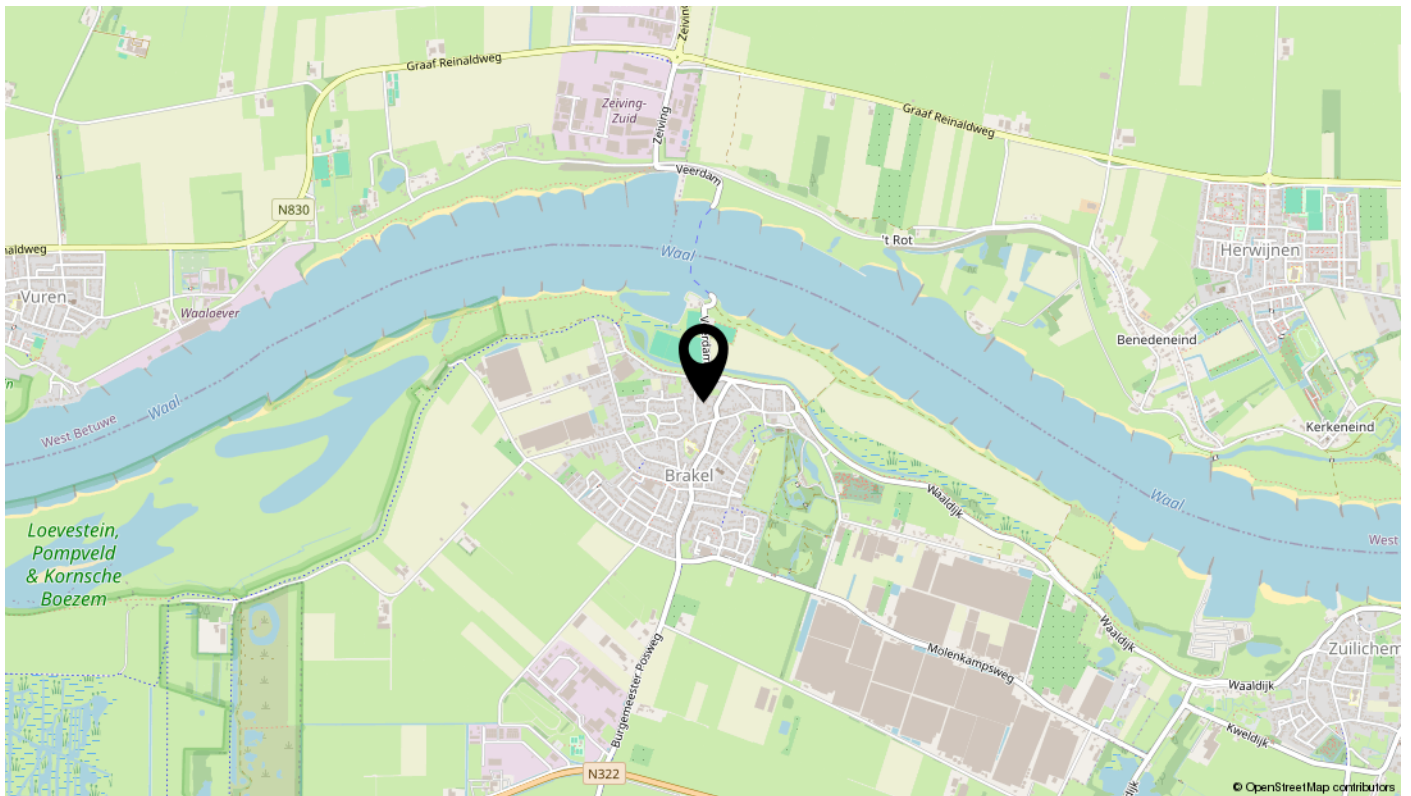
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kooihoek 8a



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brakel Sectie H Perceel 532</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kasten 1e etage (3x)	X			
- IKEA kasten overloop - kinderkamers 2x - hal			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
- rubbervloer garage sporten - sportrek - sport toebehoren		X		
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsysteem				X
- opklap bed/kast bijkeuken (2025)	X			
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis		X		
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinsets + parasol			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Priklampen bomen 3x + losse lampen			X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Dakpannen - deuren kozijnen - reserve materialen garage	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- besproeiing slangen / sproeiers	X			
- tuinslang + houder			X	
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Deze woning heeft energielabel

# A



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Elektrische boiler	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



28,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

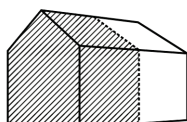
Kooihoek 8 A  
5306AR Brakel  
BAG-ID: 0297010000001821

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2001  
Compactheid 2,08  
Vloeroppervlakte 203 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

### Naam

W. Kooijman

### Examnummer

88181484

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKGIKOB

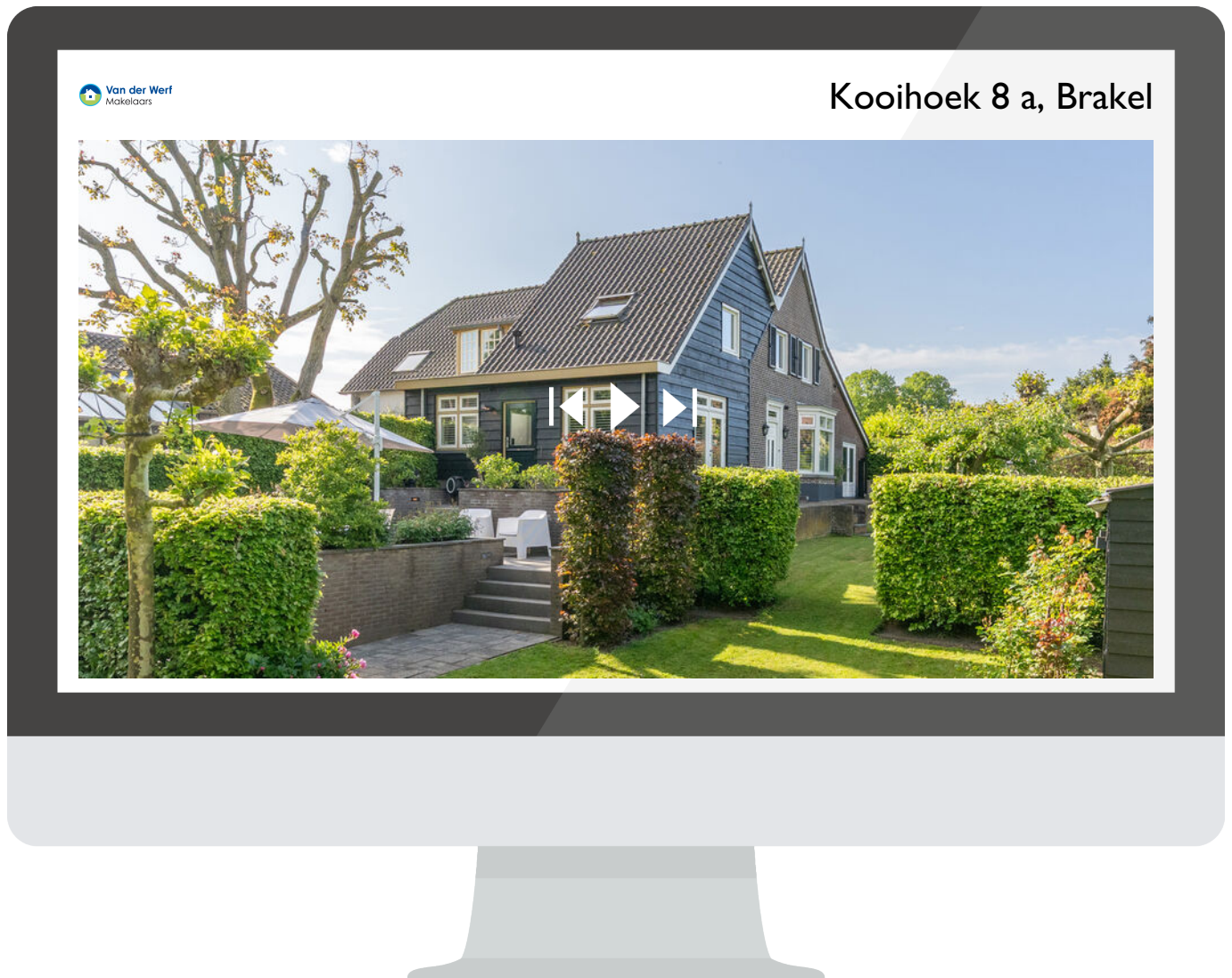
### Soort opname

Basisopname



# Bekijk deze woning online!

kooihoek8 a.nl



**Scan deze code**  
**en bekijk de woning**  
**op je mobiel!**



# interesse

in deze mooie woning?



**Van der Werf**  
Makelaars