



Molenkamp 29 | Brakel

Molenkamp 29

Brakel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Twee-onder-een-kapwoning met garage
- **Bouwjaar** 1999
- **Woonoppervlakte** 172 m²
- **Inhoud** 694 m³
- **Perceeloppervlakte** 310 m²
- **Aantal kamers** 6
- **Bijgebouw met**
- **veranda** afm. ca. 7.89 x 3.74 m.
- **Garage** afm. ca. 6.40 x 3.63 m.
- **Energielabel** A
- **Isolatie** Vloer-, muur-, dakisolatie en isolerende beglazing
- **Verwarming** Vaillant Ecotec plus cw5 (2026) met mogelijkheid voor hybridesysteem, vloerverwarming deels, zonnepanelen





Omschrijving

In een rustige en kindvriendelijke nieuwbouwwijk van Brakel staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, vijf slaapkamers en een prachtige groene tuin. De woning geniet van een uitstekende ligging op korte afstand van het "Brakelse Bos", de supermarkt en diverse winkels, terwijl ook de op- en afritten van de A2 binnen circa tien minuten bereikbaar zijn.

Vanaf het eerste moment valt de verzorgde uitstraling van deze woning op. Binnen treft u een royale en lichte woonkamer met een sfeervolle erkeruitbouw en een fraaie massief eikenhouten vloer, die zorgt voor een warme en karaktervolle

uitstraling. De moderne keuken is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl.

Voor extra wooncomfort zijn de keuken, hal, bijkeuken en badkamer voorzien van vloerverwarming. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met in pandige toegang tot de garage.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, waardoor er volop plaats is voor een gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte. De badkamer werd eveneens in 2023 volledig vernieuwd en is modern en smaakvol afgewerkt. Dankzij de aanwezige vloerverwarming is dit een





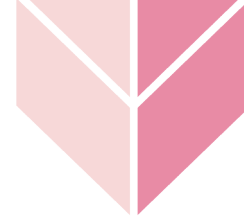
Omschrijving

prettige ruimte om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten. De tweede verdieping biedt plaats aan een volwaardige vijfde slaapkamer. Deze verdieping beschikt daarnaast over een loggia-balkon, een heerlijke plek om in alle rust van het uitzicht en de buitenlucht te genieten.

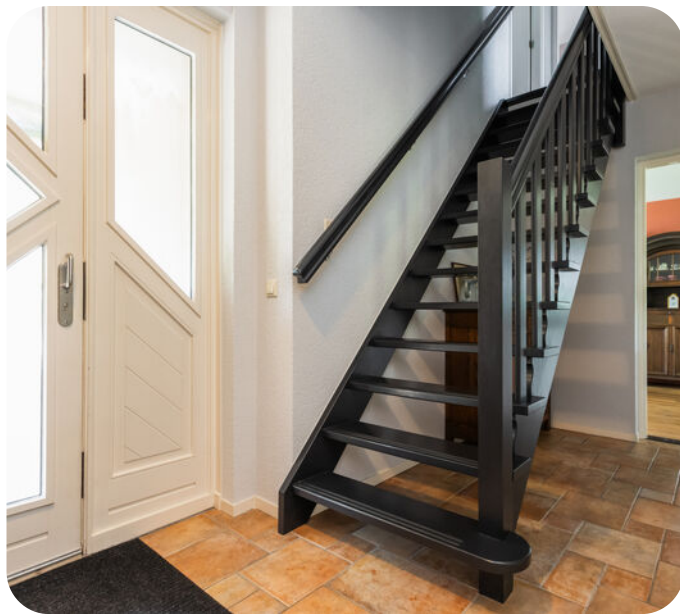
De achtertuin vormt een waar verlengstuk van de woning. Dankzij de lommerrijke inrichting met afwisselende beplanting, volwassen groen en meerdere zonneterrassen is hier altijd een aangename plek te vinden om te ontspannen. In de tuin staat een fraai bijgebouw met veranda, ideaal voor gezellige zomeravonden met familie en vrienden of als multifunctionele hobby- en ontspanningsruimte.

Ook op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid heeft deze woning veel te bieden. Met energielabel A, 14 zonnepanelen, rolluiken en een moderne Vaillant hybride cv-installatie combineert deze woning een toekomstgerichte afwerking met een aangenaam woonklimaat.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor een auto. In combinatie met de rustige woonomgeving, de nabijheid van dagelijkse voorzieningen, het "Brakelse Bos" en de uitstekende bereikbaarheid van de A2 maakt Molenkamp 29 tot een complete gezinswoning waar ruimte, duurzaamheid, sfeer en woongenot op harmonieuze wijze samenkomen. Een woning die u zeker van binnen moet komen ervaren.



Begane grond

















Eerste verdieping















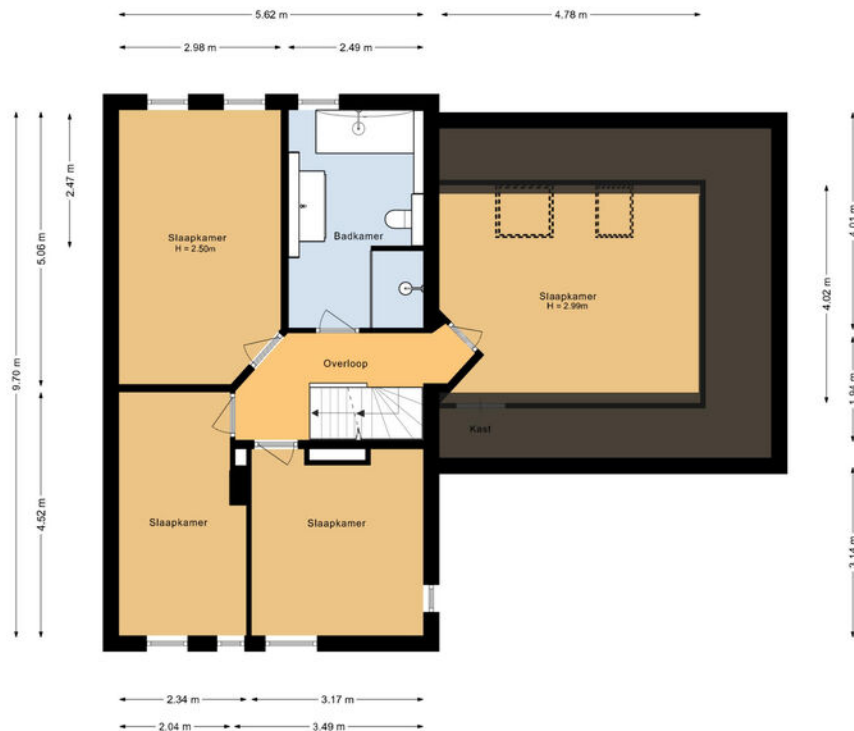




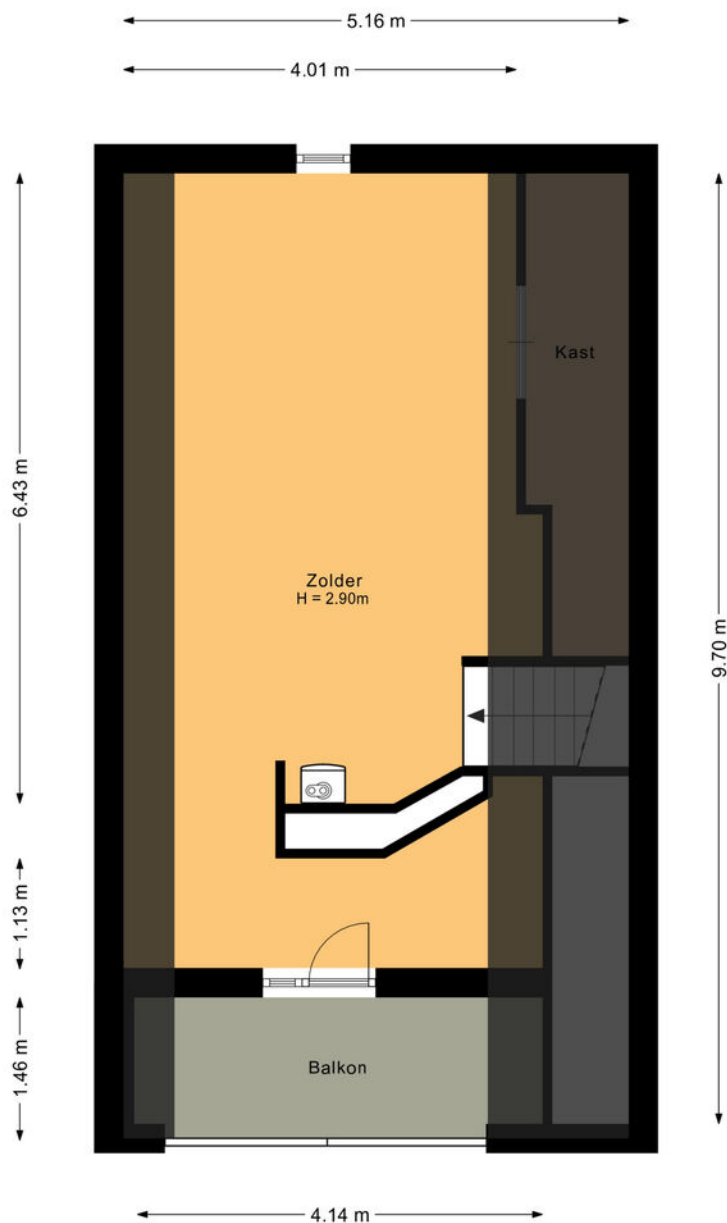
▶ Plattegrond begane grond



► Plattegrond eerste verdieping



► Plattegrond tweede verdieping



► Kadastrale kaart

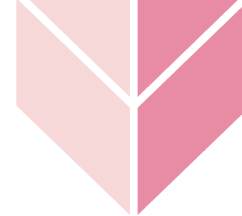
- **Perceel gelegen aan:**
Molenkamp 29, Brakel
- **Kadastrale gemeente:**
Brakel
- **Sectie:**
O
- **Nummer(s):**
565

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.



Lijst van zaken

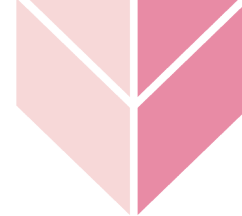


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails			X
– gordijnen			X
– vitrages			X
– rolgordijnen			X
– lamellen			X
– jaloezieën			X
– (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
– parketvloer	X		
– houten vloer(delen)	X		
– laminaat	X		
– plavuizen	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken			X
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Raamhorren slaapkamers en keuken	X		
Rolgordijnen Velux slaapkamer 2x			X
Hordeur 2x			X

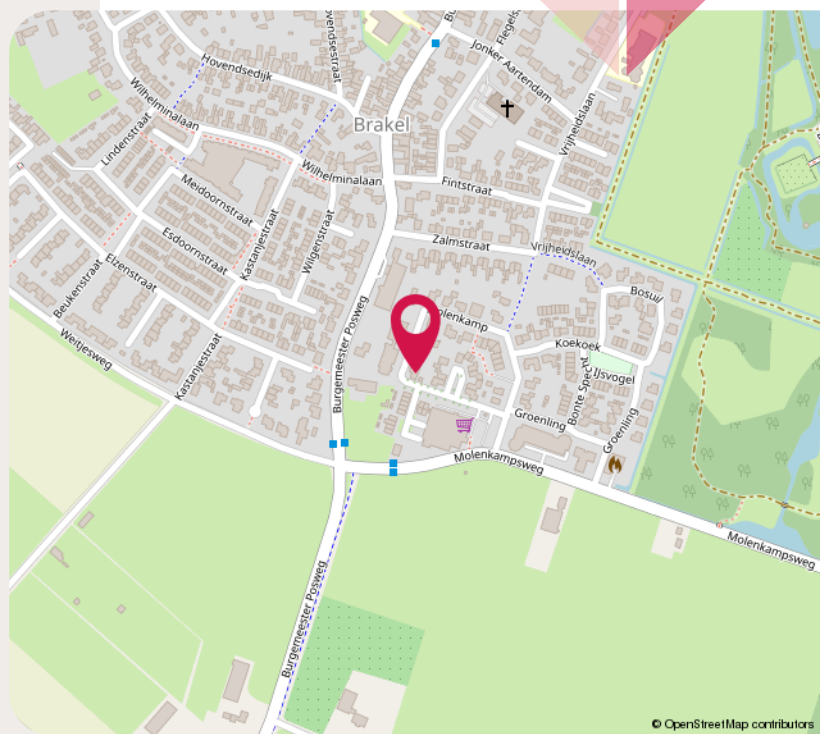
Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

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 is 4 jaar geleden buitenom geschilderd.
- De woning is voorzien van horren en rolluiken
- Voor eventuele erfdiensbaarheden, kettingbedingen of andere kwalitatieve verplichtingen verwijzen wij naar de voorgaande akte van levering
- Devragenlijst dele B is via Move.nl te bekijken. Deze zal ook onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.



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.



Energielabel

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

