



De Landerije®

makelaars en adviseurs

Schitterende
woonboerderij
met veel leefruimte

Brakel
Liesveldsesteeg 23

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Brakel

Liesveldsesteeg 23

Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.

Wonen, werken en hobby, net buiten het dorp

Aan de Liesveldsesteeg, verscholen tussen de dorpskernen van Brakel en Zuilichem, ligt deze karakteristieke woonboerderij op een royaal perceel van circa 6.000 m². Het witgeschilderde metselwerk, het markante pannendak en de traditionele luiken met hun zandlopermotief geven het pand meteen zijn herkenbare, streekeigen karakter. De groen-wit gestreepte markiezen maken het beeld compleet én houden het huis op warme dagen aangenaam koel. Omringd door weilanden en water toont de boerderij zo haar afkomst: authentiek, geworteld in het rivierenlandschap en tegelijk uitnodigend. Wie het erf oprijdt, ziet een woning die verder reikt dan een gewoon huis. Het is een plek waar wonen, werken en hobby samenkomen, op steenworp afstand van de Waal en Landgoed Huis Brakel.

Karakter aan de Waal

Wonen met warmte

Binnen zet een royale hal met warme houten accenten meteen de toon. Van daaruit stap je de woonkamer in,

waar twee sfeervolle schouwen het beeld bepalen: een grote, authentieke schouw met houtkachel en een open haard. De aangrenzende woonkeuken is licht en praktisch, met keramische kookplaat en een volledige kastenwand. De serre vormt een lichte overgang tussen woonhuis en het robuuste bijgebouw en biedt zicht over het gazon. Op de verdieping liggen de slaapkamers met houten vloeren en vaste kastenwanden, plus twee badkamers. Overal verbinden oorspronkelijke elementen zich vanzelfsprekend met hedendaags woongemak.

Werken, gasten en paarden op eigen erf

Het bijgebouw vergroot de mogelijkheden aanzienlijk: een garage, een multifunctionele verdieping, nu ingericht als kantoorruimte, die zich leent voor gastenverblijf, praktijk of inwoning van familie. Achterin wacht bovendien een Finse sauna met douche, ideaal om na een dag buiten bij te komen. De stal met paardenboxen en de aangrenzende rijbak maken van dit erf een thuis voor paardenliefhebbers. Buiten strekken weilanden en natuur zich uit tot aan de horizon, terwijl dorp, rivier en uitvalswegen op korte afstand blijven. Een zeldzame combinatie van vrijheid en bereikbaarheid. Wanneer gewenst is het geheel ook met minder grond te koop





Brakel

Het Gelderse Brakel in de Bommelerwaard kent een rijke historie. De oudste vermelding van dit dorp, waar tegenwoordig ruim drieduizend mensen wonen, stamt uit 1228. De naam Brakel is mogelijk een samenstelling van het Germaanse Brako dat varen betekent en lo van loofbos op een oeverwal. De invloed van het water; de Bommelerwaard ligt als een soort eiland tussen de Waal en de Afgedamde Maas ingeklemd, is onmiskenbaar terug te vinden in de omgeving. Kronkelende dijken, kleine strandjes aan de Waal en uiterwaarden met volop flora en fauna. In het dorp zelf getuigt de ruïne van het Middeleeuwse kasteel in het Brakelse Bos, evenals haar oorspronkelijke voorraadschuur het Spijker, en de hervormde kerk van de geschiedenis van deze heerlijkheid.

Actieve dorpsraad

Brakel behoort tot de gemeente Zaltbommel. Sinds 2013 heeft Brakel een actieve dorpsraad die de belangen van de bewoners behartigt bij de gemeente Zaltbommel. Ook zet zij zich in voor de leefbaarheid in Brakel door regelmatig contact te onderhouden met alle verenigingen en ondersteunt zij inwoners die een dorpsactiviteit willen organiseren. Brakel herbergt onder meer een voetbalvereniging en twee basisscholen.

*Kronkelende dijken,
kleine strandjes
aan de Waal
en uiterwaarden met
volop flora en fauna*

Alle windstreken bereikbaar

Door zijn centrale ligging aan de Waal reist u vanuit Brakel naar alle windstreken. Het autoveer tussen Brakel en Herwijnen, nabij de A15, vaart elk kwartier. Op korte afstand van de A15 en nabij de A2 ligt vestingstad Zaltbommel. Een prachtige stad om te bezoeken met een hoog niveau aan voorzieningen. Het NS-station heeft intercityverbindingen richting Utrecht en 's- Hertogenbosch. Daarnaast zijn steden zoals Utrecht, Den Bosch, Nijmegen en Rotterdam met de auto binnen een half uur tot drie kwartier bereikbaar.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1952
Ligging	Tussen de dorpskernen van Brakel en Zuilichem
Bereikbaarheid	Brakel ligt centraal aan de Waal. Het autoveer tussen Brakel en Herwijnen, nabij de A15, vaart elk kwartier. Vestingstad Zaltbommel, op 20 minuten rijden, vlakbij de A2 is een centraal knooppunt richting Utrecht, Den Bosch, Nijmegen en Rotterdam. Zaltbommel heeft ook een NS-station.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	262 m ²
- overige inpandige ruimte	94 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	64 m ²
- externe bergruimte	67 m ²
Inhoud	1.159 m ³
Perceeloppervlakte	Circa 6.000 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR)	• Vrijstaand woonhuis net buiten de dorpskern. • Riant bijgebouw met garage en vertrekken geschikt voor kantoor of gastenverblijf. • Stal, rijbak en weiland (ruim 4.000 m²). • Op loopafstand van de Waal en Landgoed Huis Brakel.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, slaapkamer, woonkamer, woonkeuken, bijkeuken en serre.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, twee slaapkamers en twee badkamers.
Tweede verdieping	Voorzolder en slaapkamer.
Tuin	Poort, oprit met parkeerplaatsen, terras, gazon, rijbak en weiland.





Indeling voorhuis

Begane grond

Hal

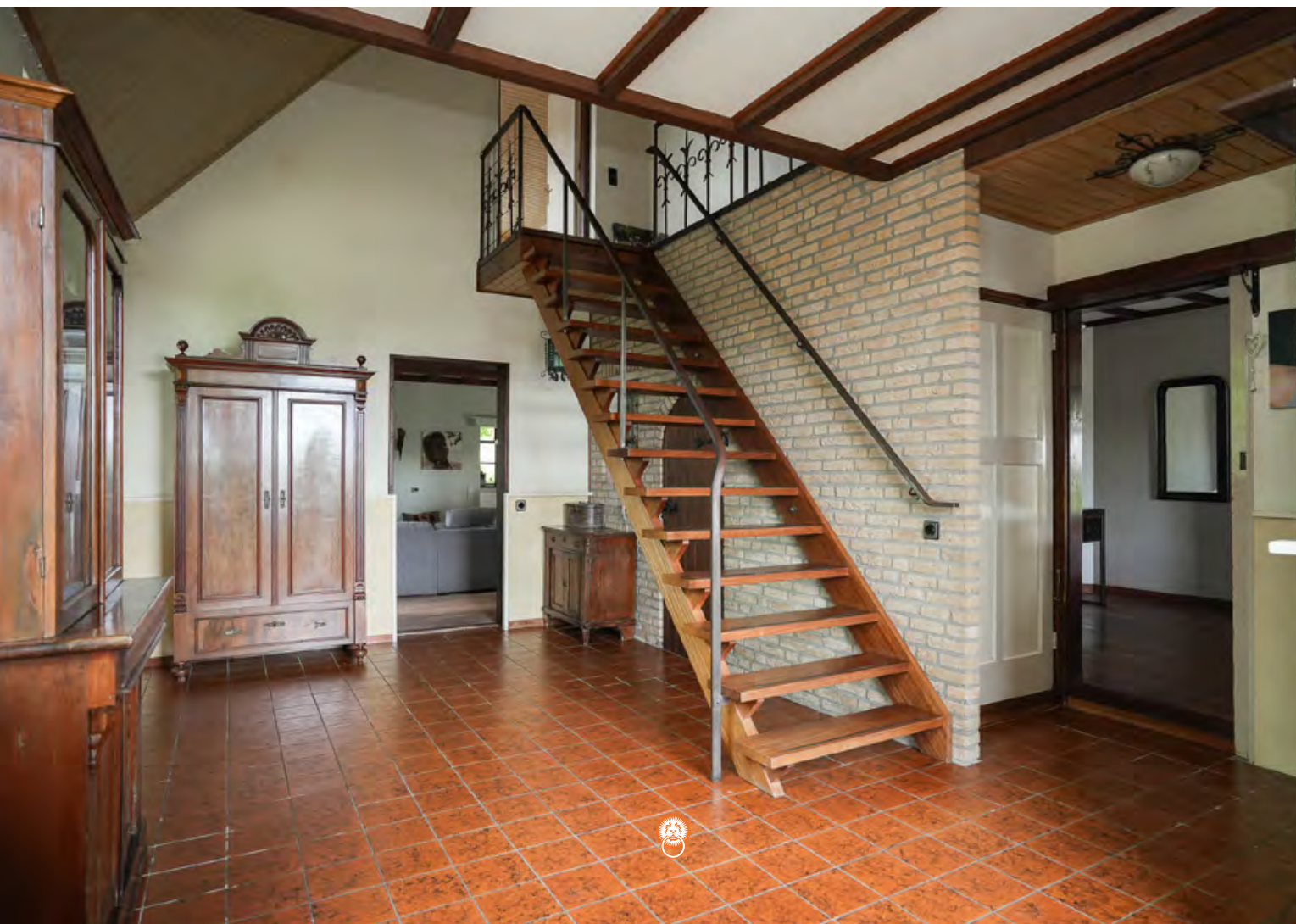
Entreehal met meterkast en vaste kast, centrale toegang tot woonhuis en bijgebouw.

Toilet

Toilet met staand closet en fonteintje, praktisch gelegen nabij de hal.

Kelder

Praktische kelder met een stahoogte van 1,72 meter, ideaal voor opslag.





Slaapkamer

Ruime slaapkamer die ook als werkkamer kan dienen, met directe toegang vanaf de hal.



Woonkamer

Grote woonkamer met twee schouwen, waarvan één met houtkachel en één met open haard, veel lichtinval en een authentieke sfeer.









Woonkeuken

Massief houten keuken met keramische kookplaat, geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer, voorzien van volop kastruimte door grote lades en kastenwand.



Bijkeuken

Praktische ruimte tussen de keuken en de serre met warm en koud water en witgoedaansluiting.





Serre

Overdekte verbinding tussen woonhuis en bijgebouw, geschikt als terras en beschutte buitenruimte.



Eerste verdieping

Overloop

Ruime overloop met vaste kasten, toegang tot slaapkamers en badkamers.

Slaapkamers met badkamer

Twee slaapkamers, één met badkamer met douche en wastafel, de andere met inloopkast, badkamer met bad, douche, wandcloset en wastafelmeubel, airco en toegang tot dakterras.

Tweede verdieping

Voorzolder

Praktische voorzolder met toegang tot extra slaapkamer.

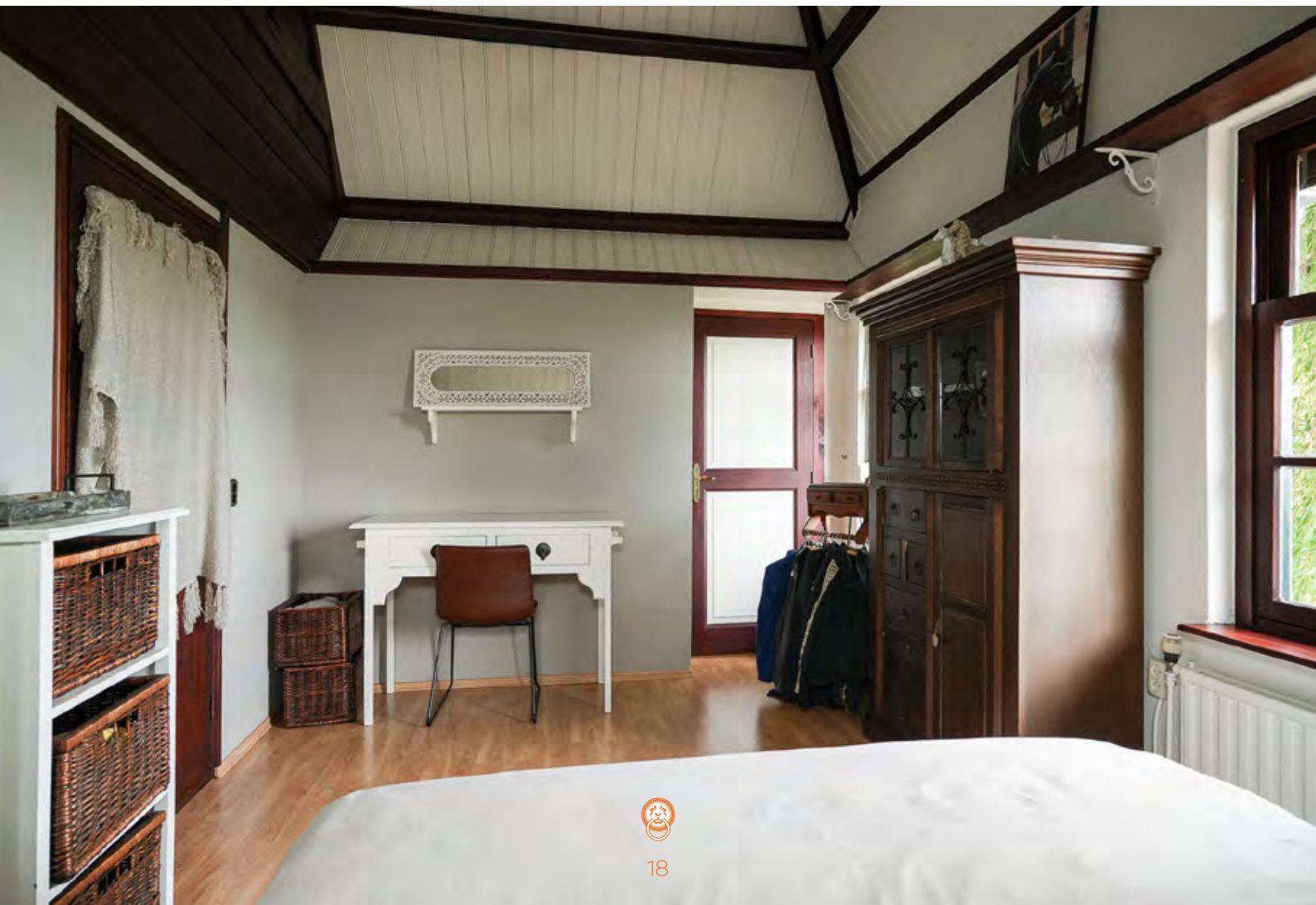
Slaapkamer

Extra slaapkamer op zolderverdieping.











Bijgebouw

Garage

Ruime garage met water, elektra en verwarming.

Hal

Hal met kitchenette voorzien van warm en koud water, mogelijkheid tot badkamer.

Toilet

Toilet met wandcloset en fonteintje.

Multifunctionele ruimte

Ruime verdieping geschikt als kantoor, woon- of slaapruijnte, voorzien van verwarming, airco en alarminstallatie.

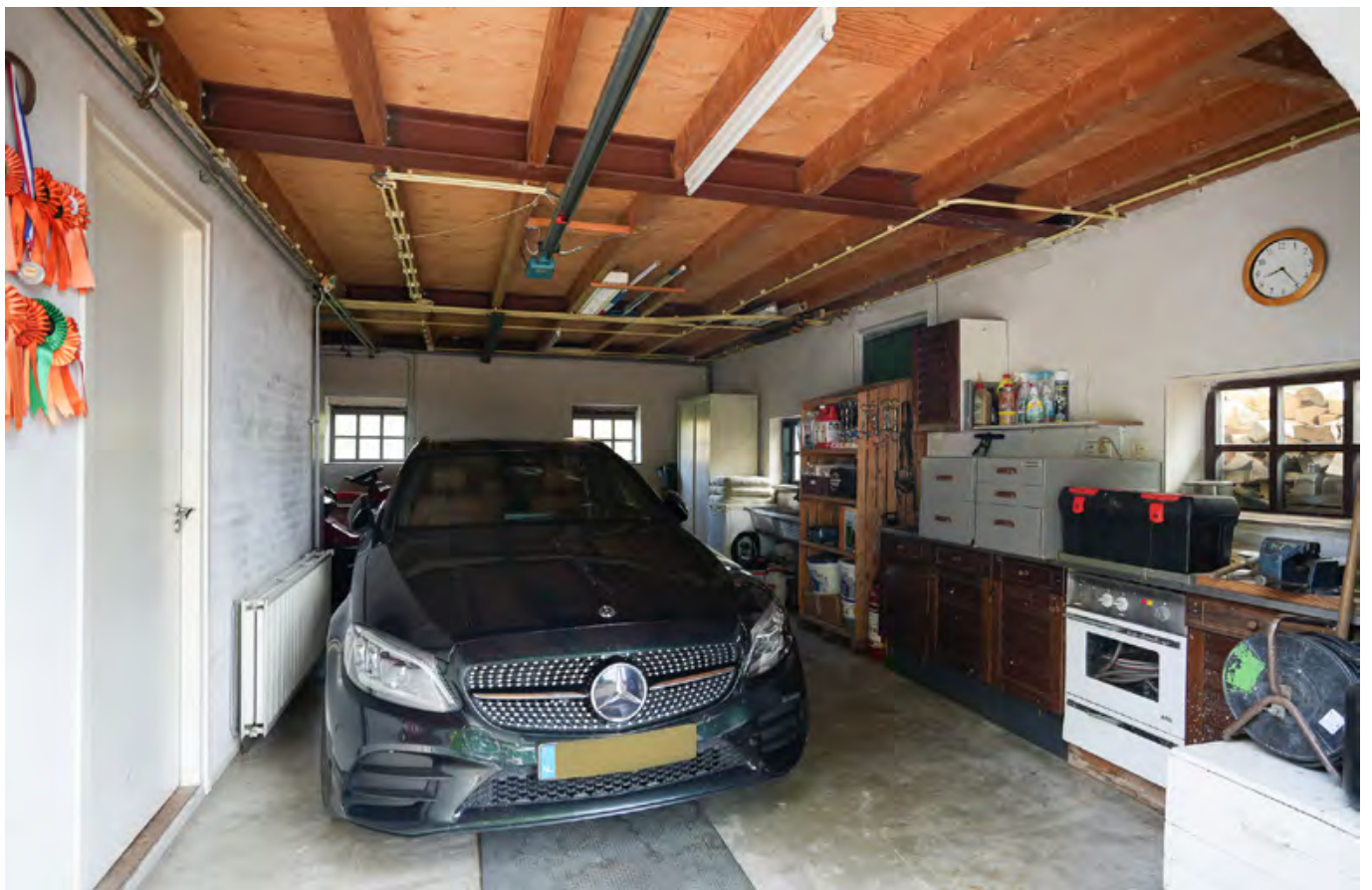
Stal

Twee paardenboxen van 260 x 320 cm, voorzien van water en elektra.

Finse sauna

Sauna met douche, gelegen naast de stal.

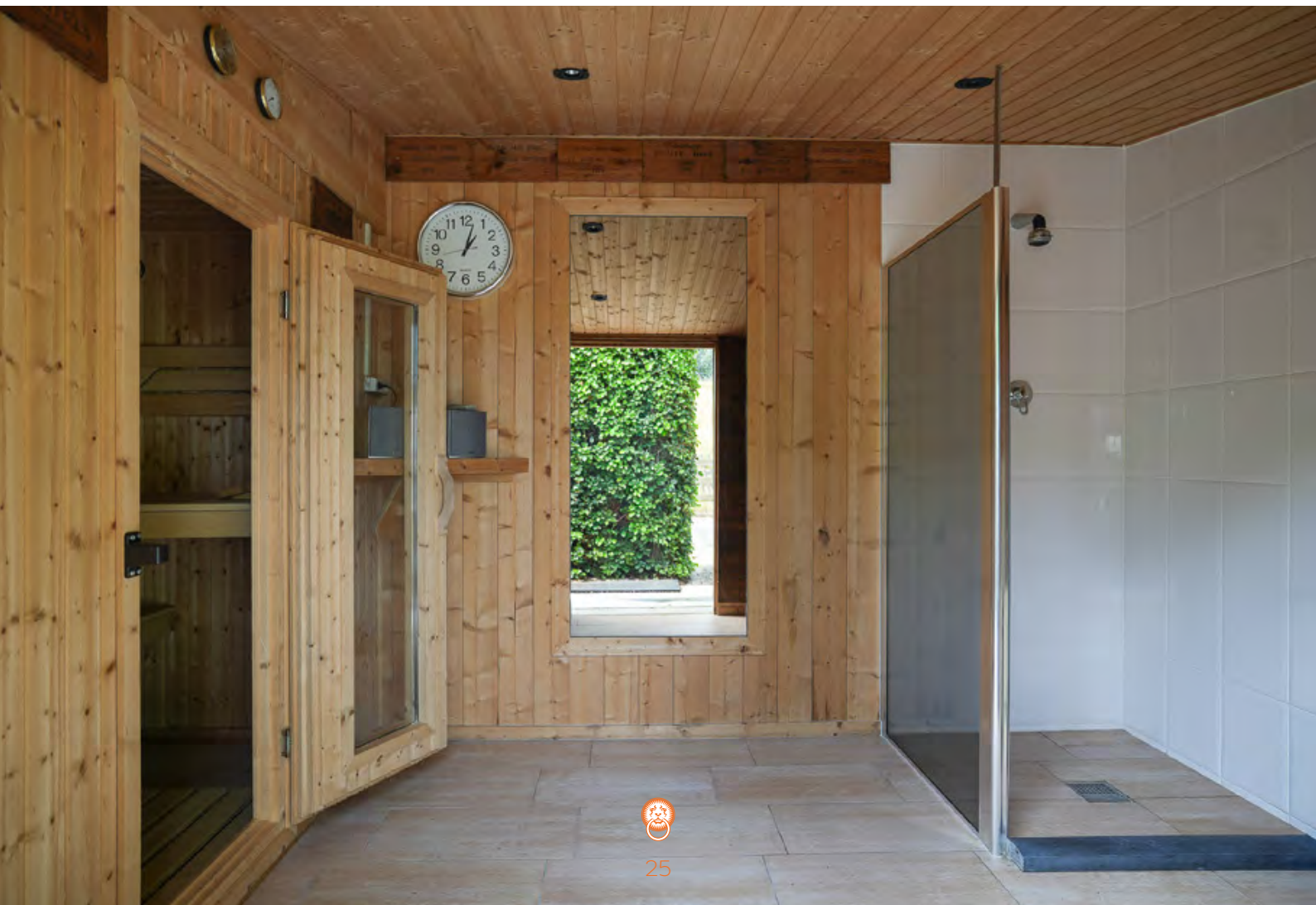












Buiten

Oprit

Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Tuin

Gazon met terras en diverse beplanting, de zijtuin is omgeven door een groene haag waardoor je heerlijk prive van je tuin kan genieten.

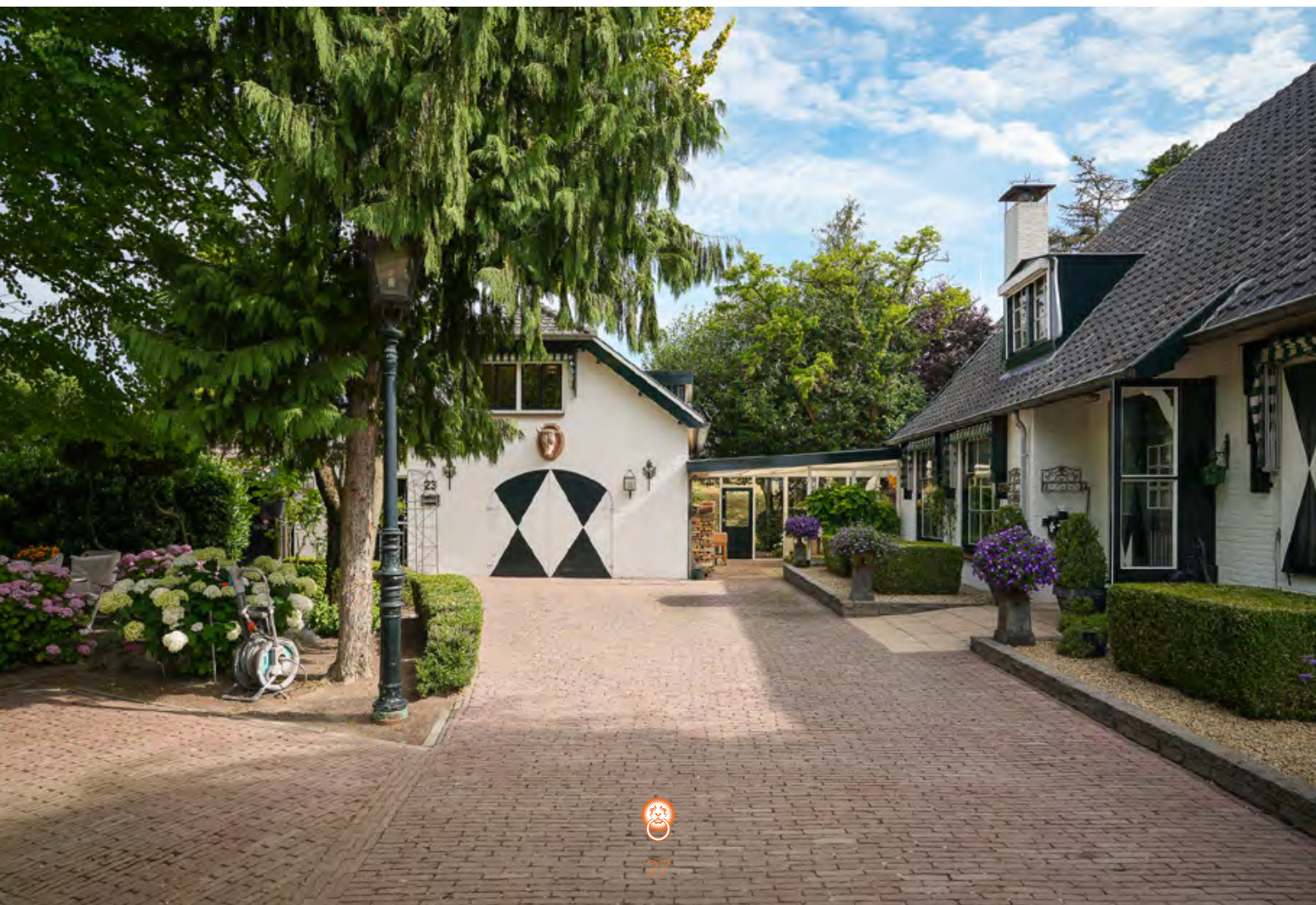
Rijbak

Gedraineerde rijbak van 27 x 12,5 meter, geschikt voor paardensport.

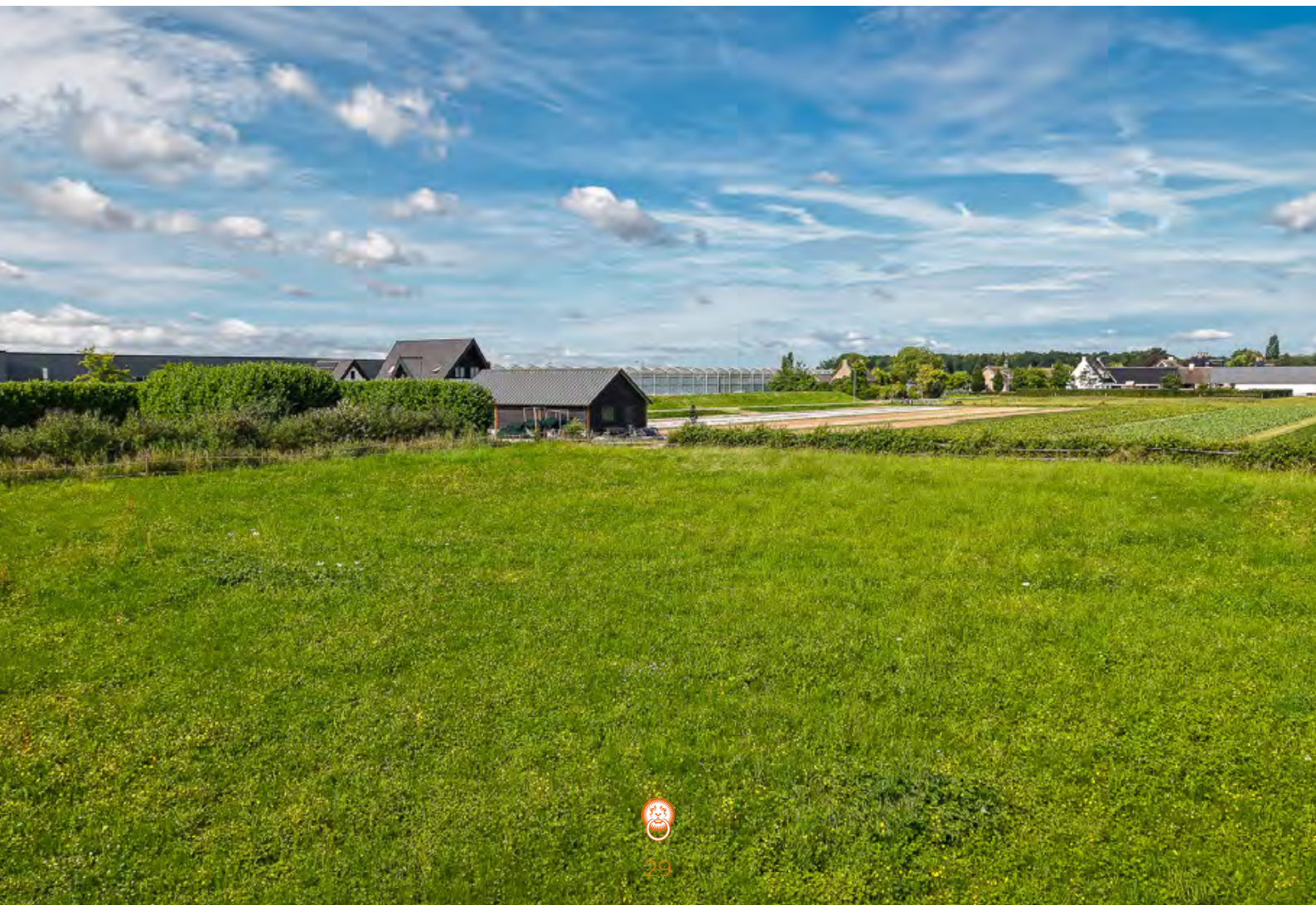
Weiland

Uitgestrekt weiland van ruim 4.000 m², ideaal voor paarden aan huis. Wanneer gewenst is het geheel ook te koop met minder grond.











Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de kelder zijn van beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het zadeldak is gedekt met zwarte Tuil du Nord pannen en Kruispannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing voorzien van voorzetramen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Intergas). Er is een alarminstallatie aanwezig, en er zijn 20 zonnepanelen.
Isolatie	Het woonhuis is grotendeels geïsoleerd.
Energie label	C
Bouwkundige staat en staat van onderhoud:	Het woonhuis is in 1952 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



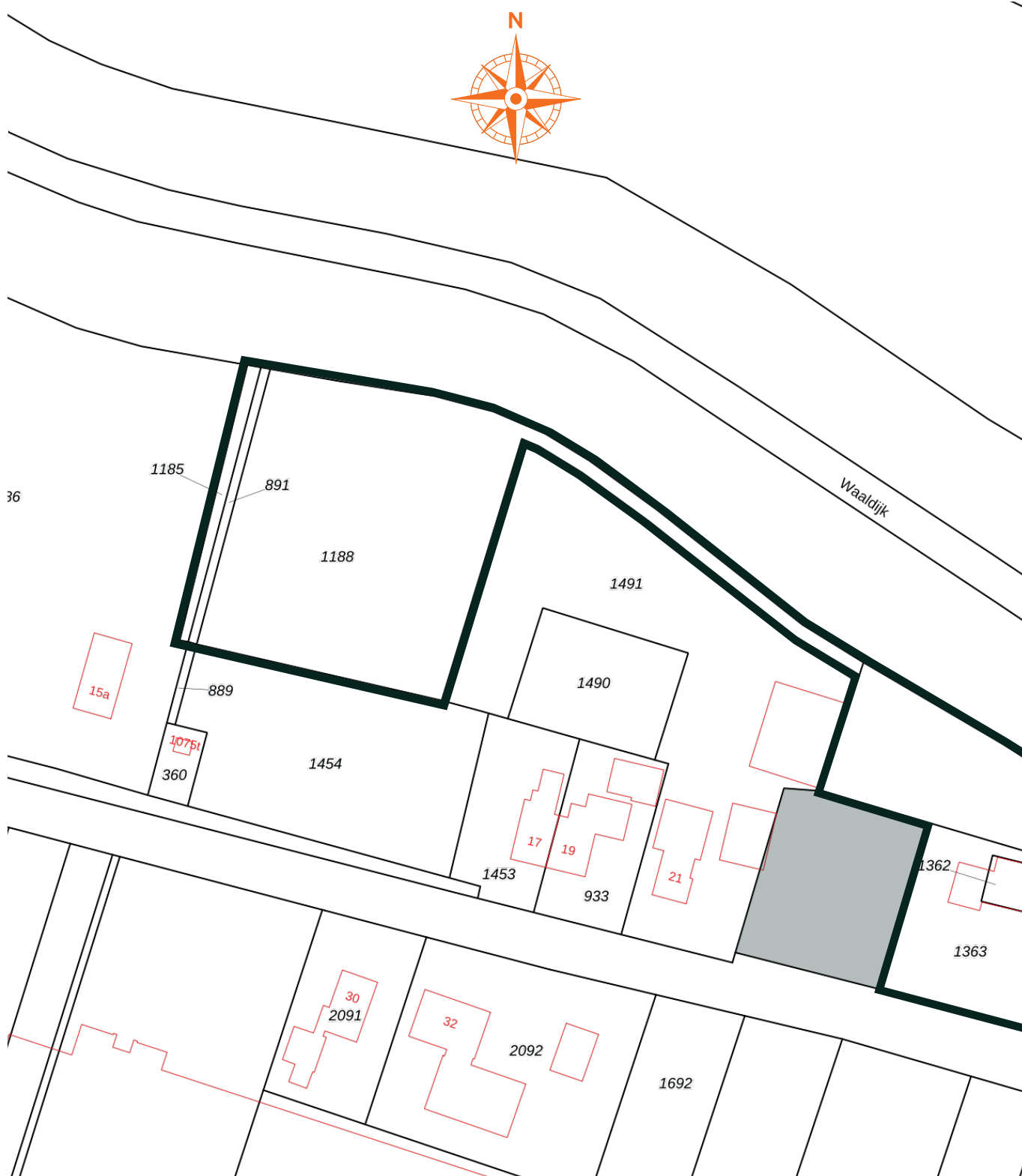
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie N, nummer 1362, groot 76 m², nummer 1363, groot circa 1.040 m² (gedeeltelijk), nummer 943, groot 2.140 m², nummer 1188, groot 2.570 m², nummer 891, groot 75 m², nummer 1185, groot 99 m² (gezamenlijk groot circa 6.000 m²).
Op het gearceerde perceel wordt een kleinschalige bungalow gebouwd.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie N, nummer 1362, groot 76 m², nummer 1363, groot circa 1.040 m² (gedeeltelijk), nummer 943, groot 2.140 m², nummer 1188, groot 2.570 m², nummer 891, groot 75 m², nummer 1185, groot 99 m² (gezamenlijk groot circa 6.000 m²).
Op het gearceerde perceel wordt een kleinschalige bungalow gebouwd.



Plattegronden

Begane grond



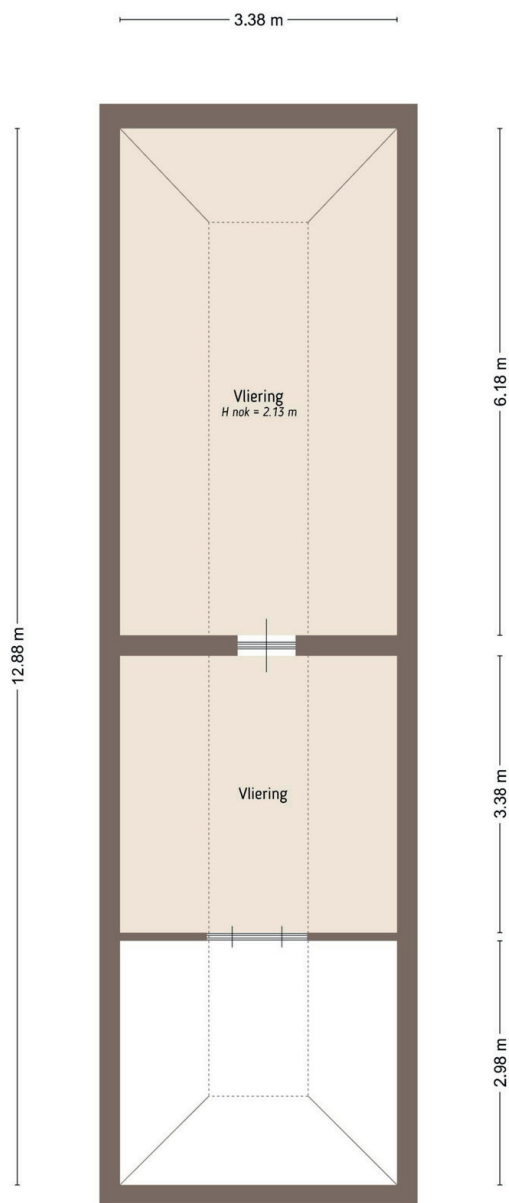
Plattegronden

Eerste verdieping



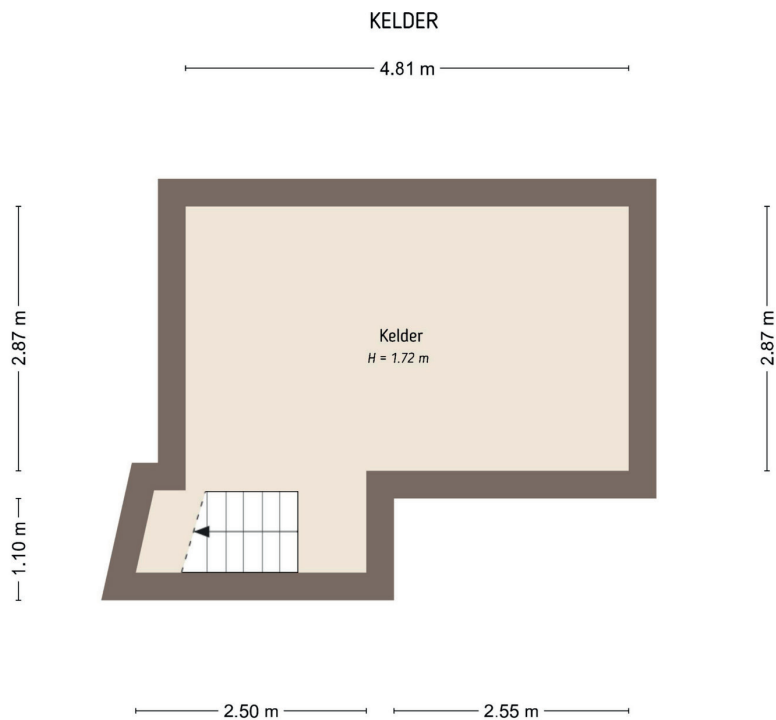
Plattegronden

Vliering



Plattegronden

Kelder



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Zaltbommel, tel. 14 0418 www.zaltbommel.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Stadhuisstraat 2
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01