



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie



Brouwerijstraat 27 - Wageningen

Woonoppervlakte ca. 241 m²

Overige inpandige ruimte ca. 66 m²

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 19 m²

Externe bergruimte ca. 8 m²

Perceel 657 m²

Bouwjaar 1884

Vraagprijs € 975.000,-- k.k.

JB Makelaardij
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl
www.jbmakelaardij.nl





Algemeen

Karakteristiek, monumentaal, duurzaam, levensloopbestendig en tot in detail verzorgd: deze vrijstaande woning combineert ruimte, sfeer en een hoogwaardig afwerkingsniveau op een bijzondere manier. En dat alles op een centrale locatie, midden in het hart van Wagenberg. Met maar liefst zes slaapkamers, een garage, berging, veranda, overkapping, parkeergelegenheid op twee afzonderlijke opritten én een royale, groene tuin ontbreekt het hier aan ruimte allerminst. In de woning is met veel zorg, tijd en oog voor detail gewerkt aan het behouden en versterken van het oorspronkelijke karakter. Het resultaat is een huis waarin de kwaliteiten van de woning volledig tot hun recht komen en dat tegelijkertijd volop ruimte biedt aan nieuwe bewoners om er een eigen thuis van te maken. Een plek om binnen te komen, te blijven kijken en vooral: jarenlang van te genieten.

De woning is door de jaren heen niet alleen gemoderniseerd, maar ook verduurzaamd. Zo beschikt de woning nu over dakisolatie, dubbele beglazing, 26 zonnepanelen, een warmtepomp, een zonneboiler, 2 pelletkachels en een houtkachel. In de eetkamer is een nieuw plafond aangebracht. Ook het schilderwerk buiten is recent aangepakt. De woning heeft een energielabel C (geldig tot 22-05-2036).



Het Dorp

Het Brabantse dorp Wagenberg is gelegen in een landelijke omgeving in de gemeente Drimmelen. Het dorp telt ca. 2200 inwoners. Voor een klein dorp heeft Wagenberg een relatief hoog voorzieningenniveau o.a. een sporthal, brede school, horeca, winkels en sportvelden. In de omgeving tal van recreatiemogelijkheden in de natuur, op het water of de diverse fiets- en wandelroutes. Gunstig gelegen nabij de uitvalswegen A16 en A59. Goede busverbinding naar o.a. Breda.





Begane grond Hal/entree

De hal zet direct de toon. De hoge plafonds, de authentieke dubbele houten voordeur en het fraaie glas-in-lood bovenlicht geven de entree een statige uitstraling. De wandafwerking met decoratieve details sluit mooi aan bij het oorspronkelijke karakter en contrasteerd fraai met de tegelvloer.



Woonkamer

De zitkamer is gelegen aan de rechtervoorzijde van de woning en maakt wederom indruk door haar plafondhoogte en de lichtinval. De grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel. De visgraatvloer, de hoge plafonds en de sierlijke details geven de ruimte een mate van elegantie, terwijl de authentieke schouw met houtkachel voor extra sfeer zorgt. De zachte kleurstelling en stijlvolle inrichting sluiten hier mooi op aan en maken het geheel uitnodigend en bijzonder verzorgd.

Afmetingen zithoek ca. 394 x 443 cm.





Eetkamer

Via de brede en-suite doorgang met karakteristieke schuifdeuren staat de eetkamer in directe verbinding met de zitkamer. Hierdoor ontstaat er een mooie balans tussen openheid en de mogelijkheid om beide ruimtes afzonderlijk te gebruiken. Ook hier zorgen de hoge raampartijen en ornamenten voor een statig karakter. De fraaie openslaande deuren bieden een toegang tot de keuken.

Afmetingen eetkamer ca. 417 x 443 cm.



Keuken

Deze royale leefkeuken is ruim opgezet en combineert een rustige, moderne basis met warme, natuurlijke materialen. De lange maatwerk-keukenopstelling langs de wand biedt volop werk- en bergruimte en is uitgevoerd met lichte fronten en een robuust werkblad. Aan de overzijde zorgt de hoge kastenwand met houtlook voor extra opbergruimte en een fraai contrast, waarbij de "Miele"-inbouwapparatuur stijlvol is geïntegreerd. De inbouwapparatuur in de keuken bestaat uit een vaatwasser, twee combi-ovens, een inductiekookplaat, een afzuigkap, een koffiemachine, een Quooker-kraan en een koelkast. De keuken beschikt over vloerverwarming.

Afmetingen keuken ca. 604 x 392 cm.





Vliering

Vanuit de keuken is er toegang tot een vliering, onder het zinken roevendak. Hier bevinden zich de omvormer voor de zonnepanelen en de zonneboiler.

Afmetingen keuken ca. 605 x 612/419 cm.



Zelfstandige woonruimte

Aan de linkerkzijde van de woning is een zelfstandige woonruimte gerealiseerd, compleet met een eigen zitkamer met pantry met inbouwapparatuur, opbergruimte, een comfortabele slaapkamer en een moderne badkamer. Deze ruimte is uiteraard voor meerdere doeleinden geschikt, denk hierbij aan b.v. een kantoor- of praktijkruimte. Deze woonruimte beschikt over een pelletkachel. Aan deze zijde van de woning bevindt zich eveneens de toegang tot de kelder.

Afmetingen woonruimte ca. 440 x 446 cm.





Slaapkamer 1

Deze slaapkamer maakt deel uit van de zelfstandige woonruimte en is licht, verzorgd en praktisch ingedeeld. De openslaande tuindeuren geven direct toegang tot een rustige hoek in de tuin, wat zorgt voor genoeg privacy. De neutrale wandafwerking en donkere tegelvloer vormen samen een neutrale basis. De ruimte beschikt over een verbinding met de aangrenzende sanitaire ruimte middels een schuifdeur.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 333 x 354 cm.





Badkamer 1

Deze badkamer behoort tot de zelfstandige woonruimte en is strak en praktisch afgewerkt. De wanden zijn volledig betegeld in een rustige, neutrale tint en vormen samen met de donkerdere vloertegels een rustige basis. De ruimte is voorzien van een wandcloset, een modern wastafelmeubel in houtlook met een donkere waskom en spiegel alsmede een comfortabele inloopdouche met stort- en handdouche.

Afmetingen badkamer ca. 303 x 138 cm.



Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt toegang tot vier slaapkamers en een ruime, moderne badkamer. De overloop op de eerste verdieping is opvallend ruim en licht en vormt een mooie verbinding tussen de verschillende vertrekken. De lange zichtlijn, hoge wanden en karakteristieke plafondafwerking sluiten aan bij de benedenverdieping. Vanaf de overloop is er toegang tot een berging, met daarin de warmtepomp en de C.V.-installatie (2014).





Slaapkamer 2

De eerste slaapkamer op de eerste verdieping heeft een bijna klassieke uitstraling en onderscheidt zich door de charmante schuine daklijnen en de lichte kleurstelling. De donkere vloer voegt warmte en contrast toe aan de ruimte. De maatwerk nisjes, het geïntegreerde wastafelmeubel en de speelse indeling onder de kap zorgen ervoor dat de beschikbare ruimte op een slimme manier wordt benut.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 367 x 384 cm.



Slaapkamer 3

Deze tweede slaapkamer op de eerste verdieping heeft meer eigentijdse, rustige uitstraling. De zachte groentint achter het bed brengt warmte in het geheel. In de ruimte bevindt zich praktische, ingebouwde kastruimte en een wastafelmeubel, waardoor ook de beschikbare ruimte onder de schuine daklijnen optimaal wordt benut.

Afmetingen slaapkamer 3 ca. 398 x 366 cm.





Slaapkamer 4

De derde slaapkamer van de eerste verdieping is neutraal afgewerkt en momenteel in gebruik als kinderkamer. Desondanks is er door de praktische indeling voldoende ruimte voor zowel een slaapgedeelte als aanvullende inrichting of een functie als werk- of hobbykamer. De raampartij zorgt daarbij voor een aangename hoeveelheid natuurlijk licht.

Afmetingen slaapkamer 4 ca. 384 x 329 cm.





Slaapkamer 5

De vierde slaapkamer van deze verdieping wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar is ook zeker te gebruiken als slaap-, hobby- of kinderkamer. Ook deze slaapkamer is neutraal afgewerkt en uitgebreid met een dakkapel.

Afmetingen slaapkamer 5 ca. 384 x 310 cm.



Badkamer

De royale maatwerk-badkamer voelt bij binnenkomst direct luxueus en comfortabel aan. De ruimte is uitgerust met een stijlvol vrijstaand ligbad, een bijzonder ruime inloepdouche met regendouche, een wandcloset en een breed wastafelmeubel met twee kranen en een royale spiegel. De natuurstenen accentwand contrasteert fraai met de neutrale afwerking van de rest van de ruimte en voegt extra warmte en karakter toe. In combinatie met de speelse daklijnen en de verzorgde materiaalkeuze ontstaat een badkamer met een geheel eigen uitstraling. De badkamer beschikt over mechanische ventilatie en een raam voor daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie.

Afmetingen badkamer ca. 358 x 313 cm.





Tweede verdieping

De tweede verdieping is slim ingedeeld in een overloop en een zesde slaapkamer. Door de royale maatvoering van de slaapkamer is er volop ruimte voor een slaapgedeelte, zitplek en extra opbergruimte. De kachel voegt daarbij extra warmte en sfeer toe. De slaapkamer is uitgerust met drie Velux-dakramen.

Afmetingen slaapkamer 6 ca. 724 x 531 cm.



Garage

De garage bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is zowel bereikbaar vanaf de oprit als vanuit de tuin. De ruimte is voorzien van dubbele houten garagedeuren en beschikt over water en elektra. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur

Afmetingen garage ca. 651 x 381 cm.



Tuin

De achtertuin is bijzonder groen ingericht en heeft door de volwassen beplanting, hagen en bomen een beschutte en bijna parkachtige sfeer. De natuurlijke nissen zorgen telkens voor een ander perspectief en creëren meerdere fijne plekken om te zitten, te ontspannen of juist rustig van het groen te genieten. Op de berging liggen eveneens zonnepanelen. De tuin is bijzonder rijk aan beplanting en kent een speelse opbouw met gazon, borders, paden en een kas, waardoor het geheel levendig en afwisselend aanvoelt.

Afmetingen tuin ca. 42.5 x 17,5/12 m.

Afmetingen veranda ca. 375 x 516 cm.

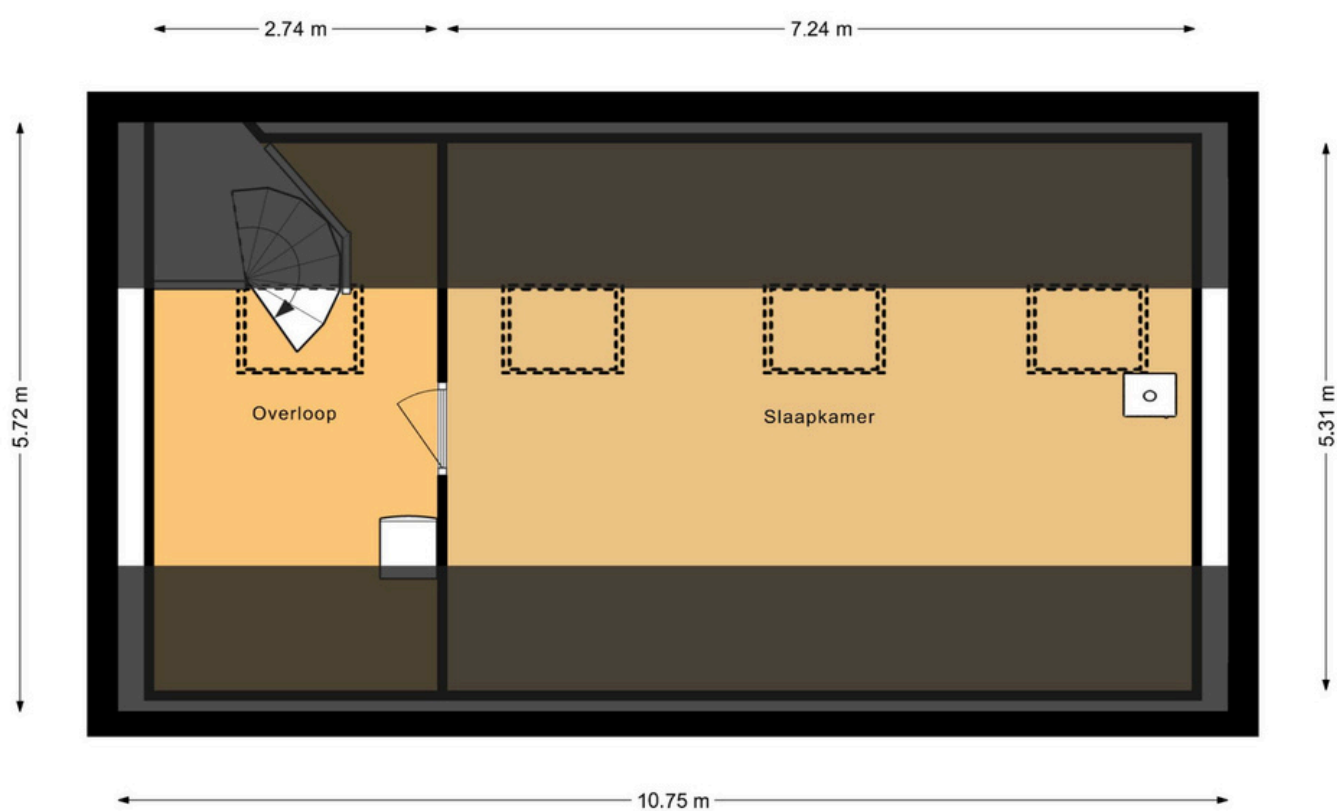
Afmetingen berging ca. 387 x 217 cm.

Afmeting overkapping ca. 403 x 424 cm.



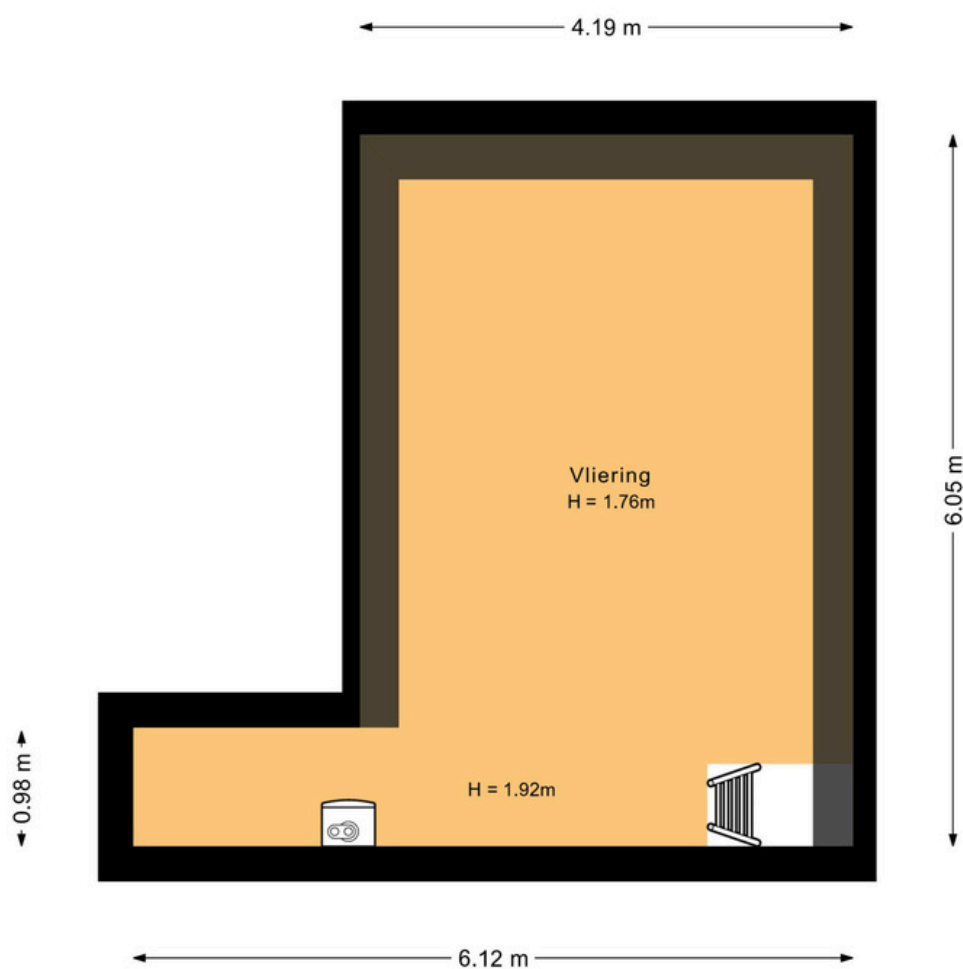
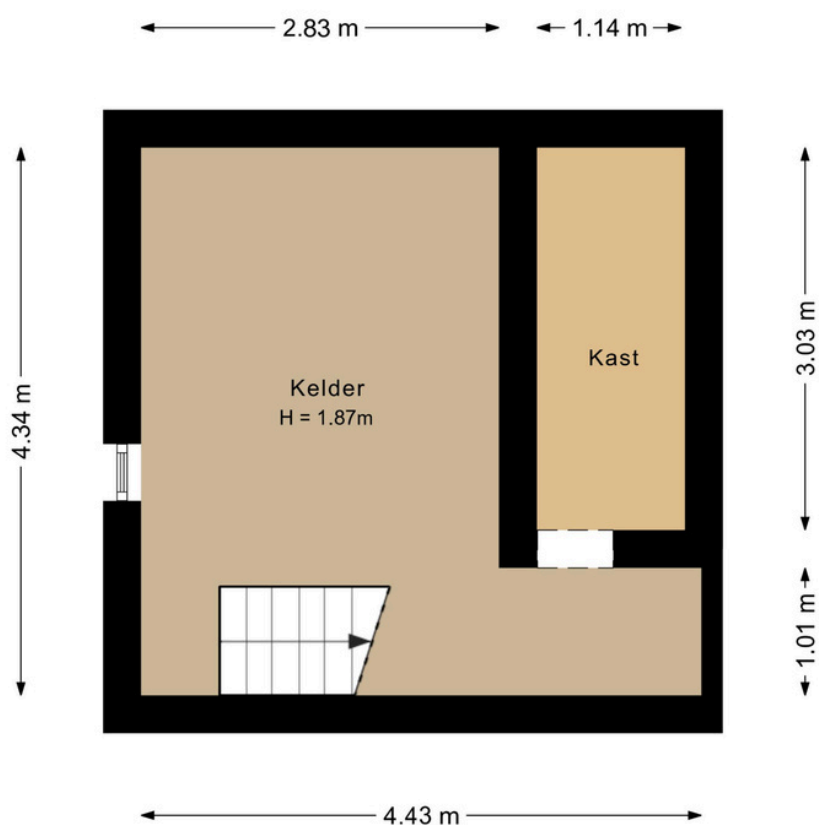


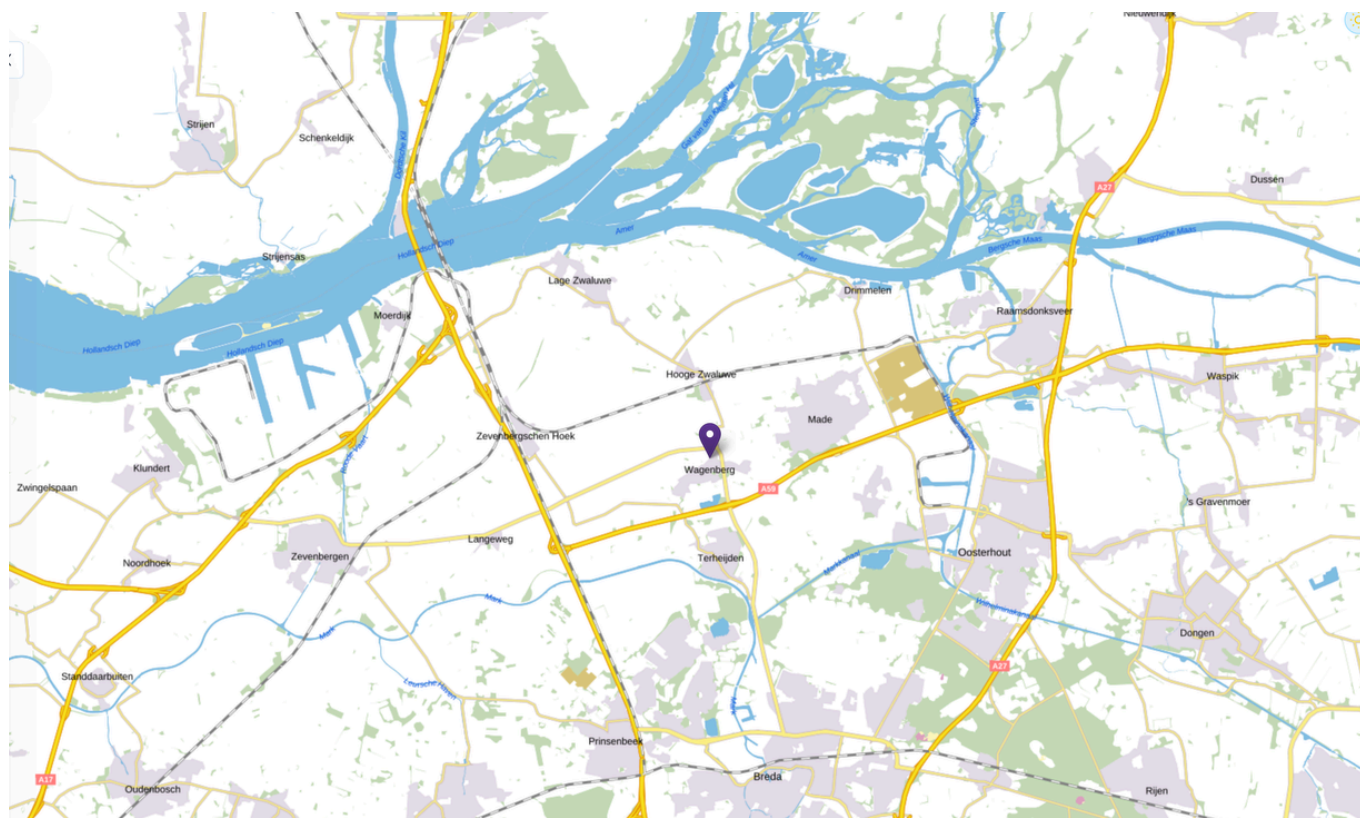
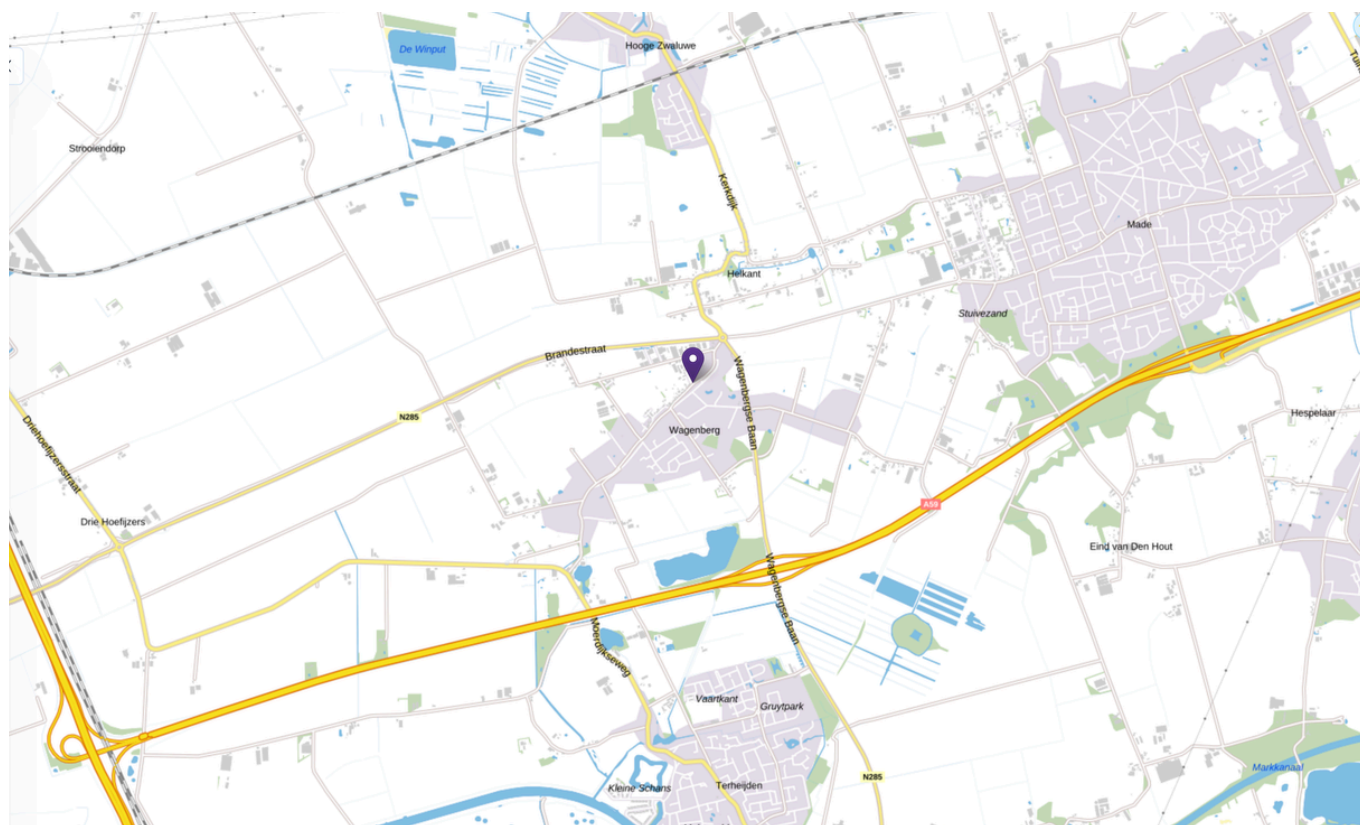






www.jbmakelaardij.nl







Samengevat

- **Karakteristieke en verduurzaamde vrijstaande woning met een garage, een berging, een veranda, een overkapping en parkeergelegenheid verdeeld over 2 opritten.**
- **Gelegen in het hart van Wageningen.**
- **Maar liefst 6 slaapkamers.**
- **Royale, groene parkachtige tuin.**
- **Energielabel C.**

Vraagprijs € 975.000,-- k.k.