



OOMEN
makelaardij & taxaties

Maas-Waalweg 3, ZUILICHEM



Wonen in Zuilichem

Zuilichem is een dorp in het westelijk deel van de Bommelerwaard en ligt aan de zuidoever van de Waal tegenover Herwijnen. Zuilichem hoorde tot 1999 bij de gemeente Brakel, om daarna op 1 januari 1999 op te gaan in de gemeente Zaltbommel.

Het dorp beschikt over een actieve dorpsraad die zich inzet om de algemene belangen van de inwoners van het dorp Zuilichem te behartigen. Het dorp kent een actieve Oranjevereniging welke jaarlijks vele activiteiten organiseert voor zowel jong als oud. Daarnaast zijn er nog diverse sportverenigingen in Zuilichem.

Zuilichem beschikt over een brood- en banketbakkerij, supermarkt en basisschool. In het naastgelegen dorp Brakel vind je een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een uitgebreide supermarkt. Zuilichem is gelegen in het schitterende riviereengebied en centraal in het "Groene Hart" van Nederland, op korte afstand van recreatiegebied het Esmeer, Slot Loevestein en de vestingstadjes Heusden, Woudrichem, Zaltbommel en Gorinchem.

Met 10 autominuten is de A2 bereikbaar evenals de stadse voorzieningen van Zaltbommel. Ook ten opzichte van de A15 en de A27 is Zuilichem gunstig gelegen. Utrecht en 's-Hertogenbosch zijn vanuit Zaltbommel ook eenvoudig bereikbaar via een treinverbinding. Leerdam en Gorinchem zijn met 15 autominuten te bereiken gebruikmakend van het autoveer Brakel-Herwijnen.

Algemeen

Bouwjaar	ca. 1972
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 126 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 22 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 26 m²
Externe bergruimte	ca. 8 m²
Perceeloppervlakte	ca. 321 m²
Inhoud	ca. 520 m³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	K
Nummer	631 en 795
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Ruime oprit en aangebouwde stenen garage.
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Voorzien van vloer isolatie en gevel isolatie
- Uitgerust met 2 Daikin airco's.
- Ruime overkapping met glazen schuifdeuren
- Royaal perceel van 321 m² met diepe achtertuin

Woning

Echte gezinswoning met garage en luxe overkapping!
Een lichte woonkamer, ruimte om thuis te werken én een groene tuin waar je heerlijk kunt ontspannen: deze twee-onder-een-kapwoning aan de Maas-Waalweg 3 in Zuilichem heeft veel te bieden! Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een extra kamer op zolder kun je de ruimtes laten aansluiten op jouw gezin, werk en hobby's. Buiten wacht een verzorgde tuin met een royale overkapping met glazen schuifwanden. Ook praktisch zit het goed met onder andere een eigen oprit, een garage en een tuinhuis. De woning kan op onderdelen worden gemoderniseerd en biedt daarmee een mooie kans om jouw eigen stijl én woonwensen tot leven te brengen!





Omschrijving

Hal/Entree

Via de voordeur stap je de hal binnen. De lichte wandafwerking en de vloer met houten vloerdelen zorgen meteen voor een prettige ontvangst. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet en het woon- en keukengedeelte. Ook bevinden zich hier de meterkast en de gerenoveerde trap naar de eerste verdieping. De praktische bergkast biedt ruimte voor voorraad en huishoudelijke spullen.

Toilet

De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld met turquoise wandtegels en voorzien van een staand toilet en een fonteintje. De afwerking biedt de mogelijkheid om deze ruimte geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Woonkamer

Dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde is de doorzonwoonkamer heerlijk licht. Aan de voorzijde is ruimte voor een comfortabele zithoek, met zicht op de voortuin en de straat. Het achterste gedeelte leent zich uitstekend voor een grote eettafel: een centrale plek om samen te eten, huiswerk te maken of uitgebreid na te tafelen met vrienden. De open verbinding met de keuken zorgt voor een prettig contact tussen de ruimtes. Een Daikin airco (2025) biedt extra comfort tijdens warme dagen en koude dagen.

Keuken

De open keuken ligt aan de achterzijde van de woning en sluit direct aan op het eetgedeelte. Zo blijf je tijdens het koken gezellig in contact met je gezin of gasten aan tafel. De praktische hoekopstelling is uitgevoerd met lichte kastfronten, een donker werkblad en een betegelde achterwand. Diverse kasten en laden, waaronder een handige apothekerskast, bieden ruimte om keukengerei en boodschappen overzichtelijk op te bergen. De keuken beschikt over een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combi-magnetron. Via een enkele deur bereik je de aangebouwde overkapping en achtertuin.

Overloop

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

De ouder slaapkamer kent een royale oppervlakte en is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Daarnaast is deze slaapkamer uitgerust met een Daikin airco (2025) voor een aangenaam klimaat op zowel zomerse als winterse dagen.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer biedt ook ruimte voor een tweepersoonsbed en beschikt over een ingebouwde kastenwand. Het brede kunststof kozijn laat veel daglicht binnen en de lichte wand- en plafondafwerking vormen een rustige basis. Daarnaast is deze slaapkamer uitgevoerd met een wastafelmeubel.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een vaste kast en is uitgevoerd met een kunststof kozijn. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een bed in combinatie met een bureau of een kast.

Badkamer

De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een douche, een wastafel met spiegel, een tweede toilet en een designradiator. Ook bevindt zich hier de wasmachineaansluiting. Het raam zorgt voor daglicht en de mogelijkheid om te ventileren. De badkamer biedt voldoende kansen om hier een eigentijdse badkamer te realiseren die qua smaak en comfort aansluiten op jou wensen.

Voorzolder

De vaste trap brengt je op de voorzolder, waar een dakraam voor daglicht zorgt. Vanaf hier heb je toegang tot de zolderkamer en een bergruimte met de Cv-opstelling. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Nefit Proline HR combi-ketel uit 2014.

Zolderkamer

De dakkapel zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Daarnaast beschikt de kamer over een radiator en kastruimte. Of je nu een rustige thuiswerkplek, een hobbykamer of een plek voor logees zoekt: deze verdieping biedt fijne extra mogelijkheden.

Overkapping

De royale overkapping met glazen schuifwanden vormt een fijne verlenging van het wonen naar buiten. Er is ruimte voor een grote eettafel of een comfortabele loungeset, terwijl je vrij uitkijkt op de tuin. Schuif op mooie dagen de wanden open of zoek juist de beschutting op wanneer het wat frisser wordt. Zo geniet je al vroeg in het voorjaar en tot later in het najaar van het buitenleven.

Tuin

De verzorgde achtertuin combineert een gazon met borders, bomen en struiken. Het ruime terras biedt plek om buiten te eten, te ontspannen of vrienden te ontvangen. Op het gras is ruimte om te spelen en via het tuinpad bereik je het houten tuinhuis achter op het perceel. De afwisseling tussen groen en bestrating maakt de tuin aantrekkelijk voor verschillende woonwensen.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd, met groen, grind en een taxus haag. Naast de woning ligt een ruime verharde oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en toegang tot de garage.

Garage

De aangebouwde stenen garage is via dubbele deuren vanaf de oprit bereikbaar. Handig voor fietsen, gereedschap en andere spullen, maar ook een fijne ruimte voor wie graag klust of een hobby heeft waarvoor wat extra plek nodig is.

Tuinhuis

Achter in de tuin staat een houten tuinhuis. Een ideale ruimte voor het opbergen van tuingereedschap, speelgoed en tuinmeubilair.

















Je krijgt méér
voor elkaar met
een NVM-makelaar!



Ga naar nvm.nl voor meer informatie



NVM

Plattegrond



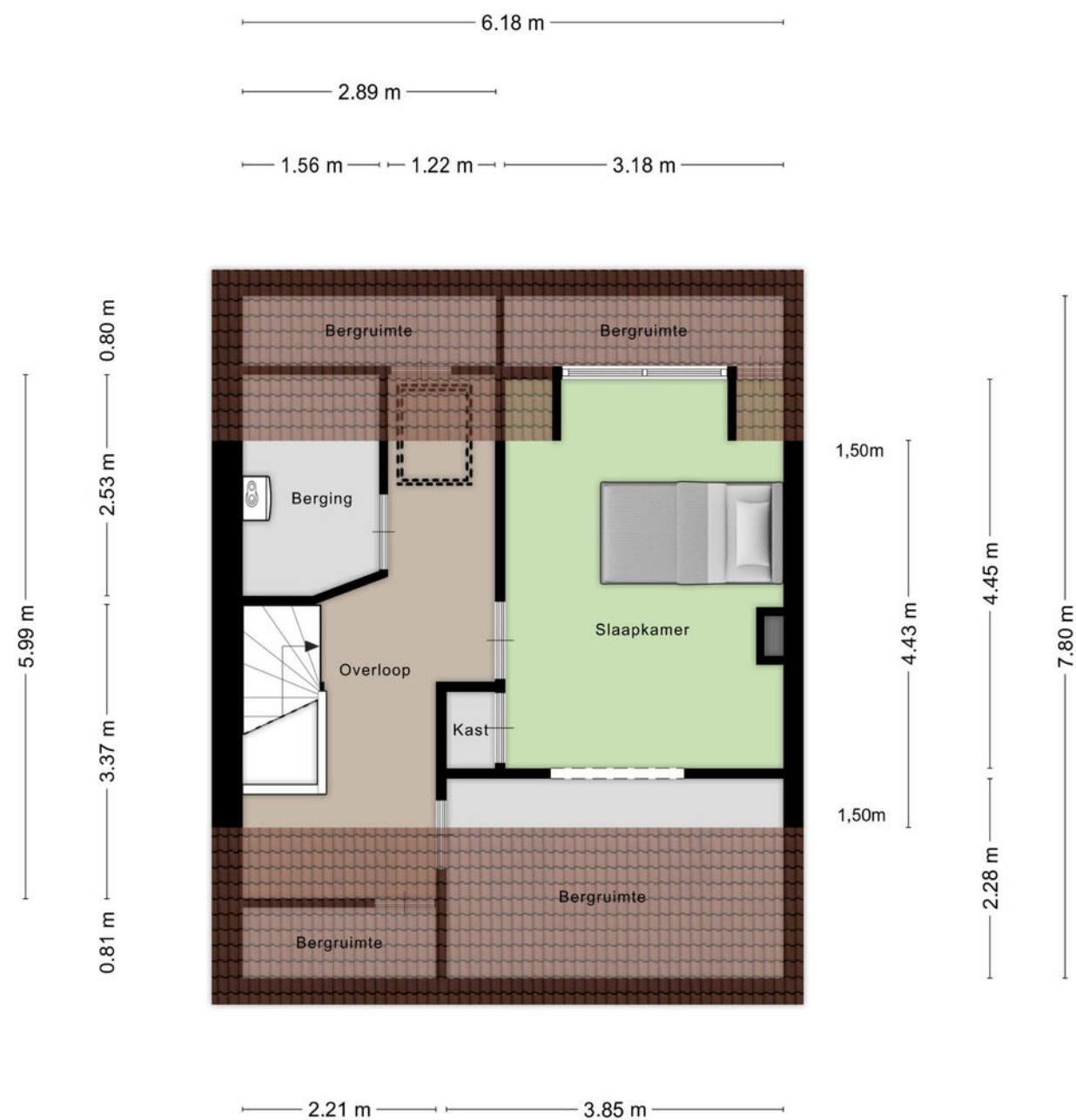
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

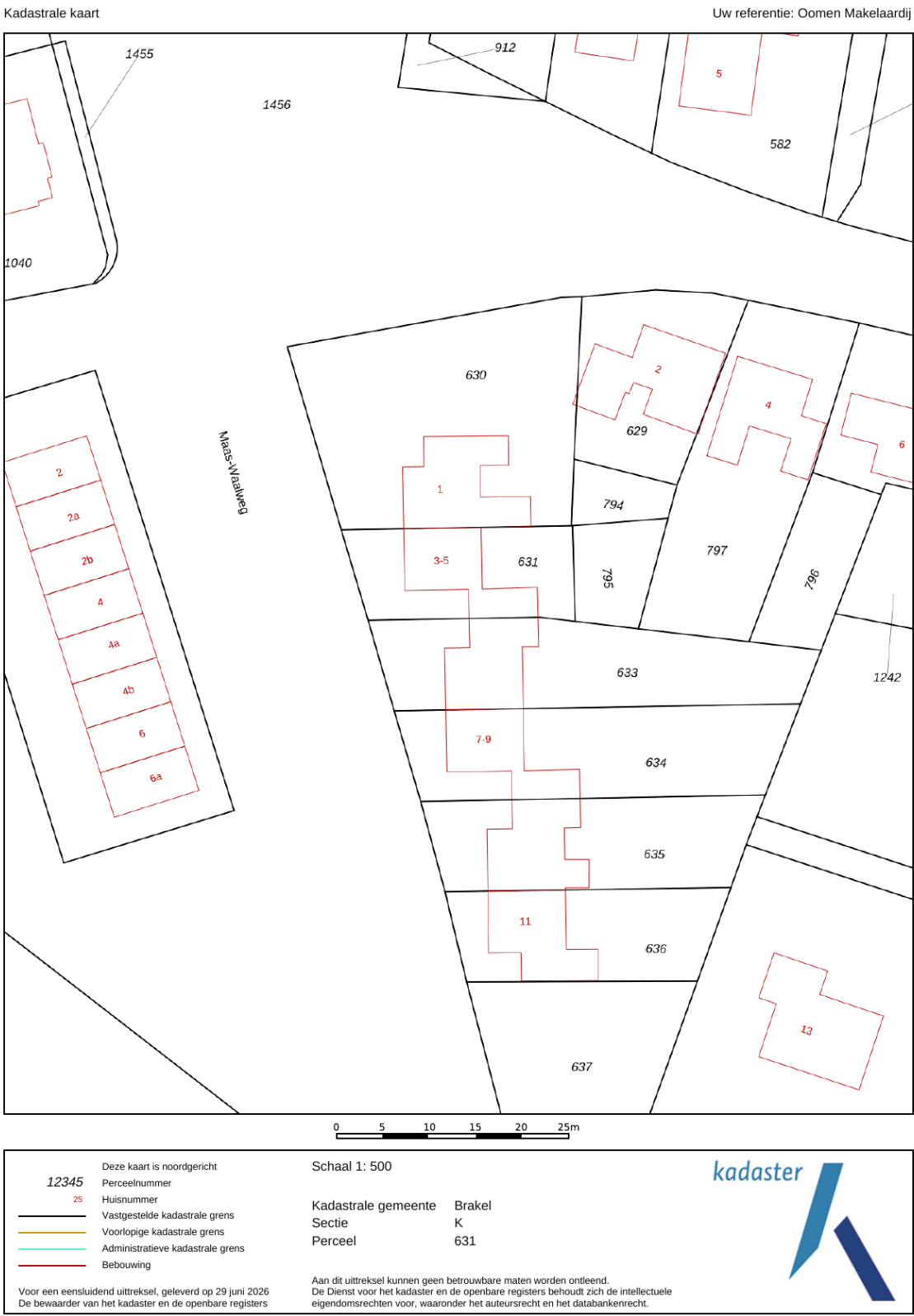
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Kurk	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadaster

Maas-Waalweg 3, ZUILICHEM

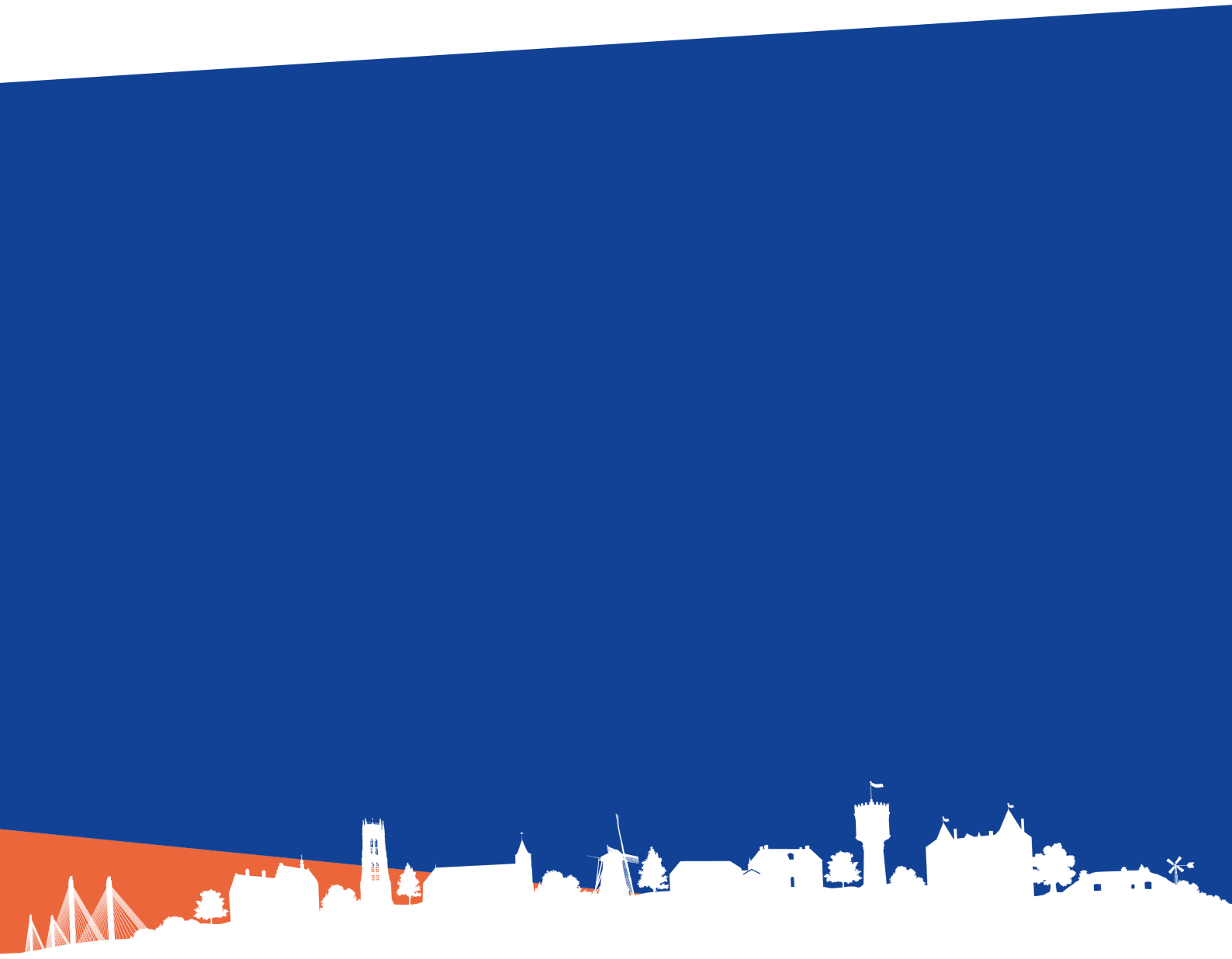


Burgemeester Posweg 80
5306 GG Brakel

Tel: 0418 677008
brakel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 30244709
BTW nummer: NL169577004B01





Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

