TE KOOP



Vraagprijs

€ 330.000 k.k.

Vrijheidslaan 62

Brakel

Zie jij mogelijkheden waar een ander vooral werk ziet? Dan is deze tussenwoning aan de Vrijheidslaan 62 in Brakel misschien wel precies wat je zoekt! Een huis dat toe is aan een nieuwe eigenaar met frisse ideeën en zin om de handen uit de mouwen te steken.

moolenaar
makelaardij o.g.

0418 577 540
info@moolenaarmakelaardij.nl
www.moolenaarmakelaardij.nl



Vrijheidslaan 62 Brakel

Met circa 105 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een achtertuin op het zuiden is er een mooie basis aanwezig. De woning vraagt om modernisering en de nodige aandacht, maar juist dat geeft je de vrijheid om er helemaal jouw eigen plek van te maken. Van een nieuwe keuken tot een eigentijdse inrichting: hier kun je jouw woonideeën werkelijkheid laten worden.

In het westen van de Bommelerwaard, vlak bij de Waal, ligt het gezellige dorp Brakel. Een fijne plek voor wie houdt van het dorpse leven, met de natuur altijd dichtbij. De omgeving wordt gekenmerkt door slingerende dijken, uitgestrekte uiterwaarden en mooie fiets- en wandelroutes. Ook Slot Loevestein ligt op korte afstand.

Brakel beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, warme bakker, slager en twee basisscholen. Daarnaast kent het dorp een actief verenigingsleven, met onder meer voetbal, tennis, padel en muziek.

Een geliefde traditie is de jaarlijkse Ponymarkt, die ieder jaar weer voor volop gezelligheid zorgt.

Ook de bereikbaarheid is prettig. Via de omliggende wegen zijn Zaltbommel en de A2 goed bereikbaar. Met het autoveer Brakel-Herwijnen zijn bovendien Leerdam en Gorinchem eenvoudig te bereiken.

Zie jij hier jouw toekomstige thuis?
Deze woning is misschien niet instapklaar, maar biedt wel de kans om alles naar eigen smaak en wensen aan te pakken. Met een flinke dosis enthousiasme, frisse ideeën en de nodige werkzaamheden kun je hier een plek creëren die helemaal bij je past. Kom gerust eens kijken en ontdek de mogelijkheden!







Vraagprijs

€ 330.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	ca, 105 m²
Perceeloppervlakte	165 m²
Inhoud	373 m³
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	5
Energielabel	
Isolatie	

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte en trapopgang. De woonkamer strekt zich uit over de diepte van de woning en biedt ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, met een deur naar de tuin.

























Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

















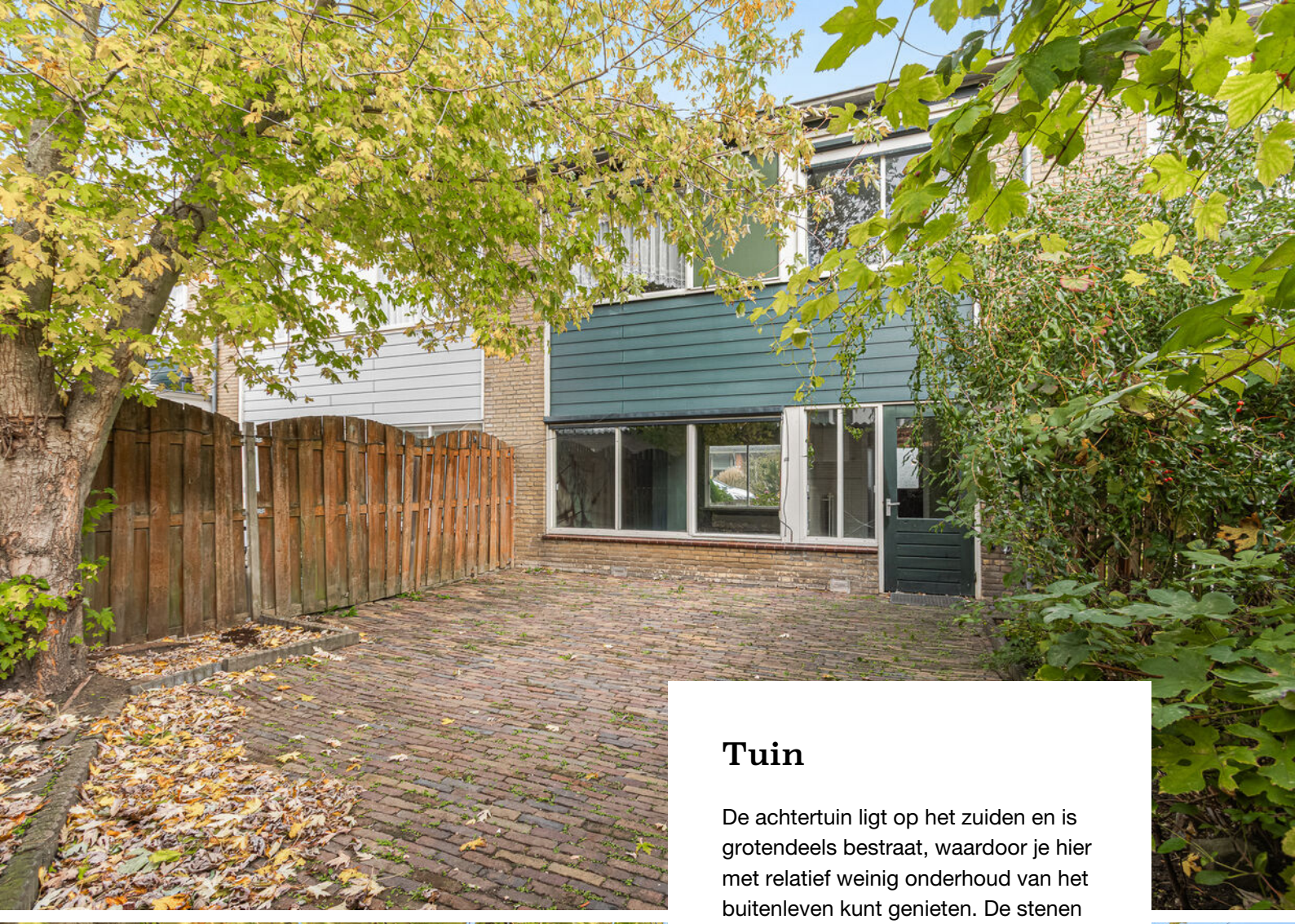
Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt.



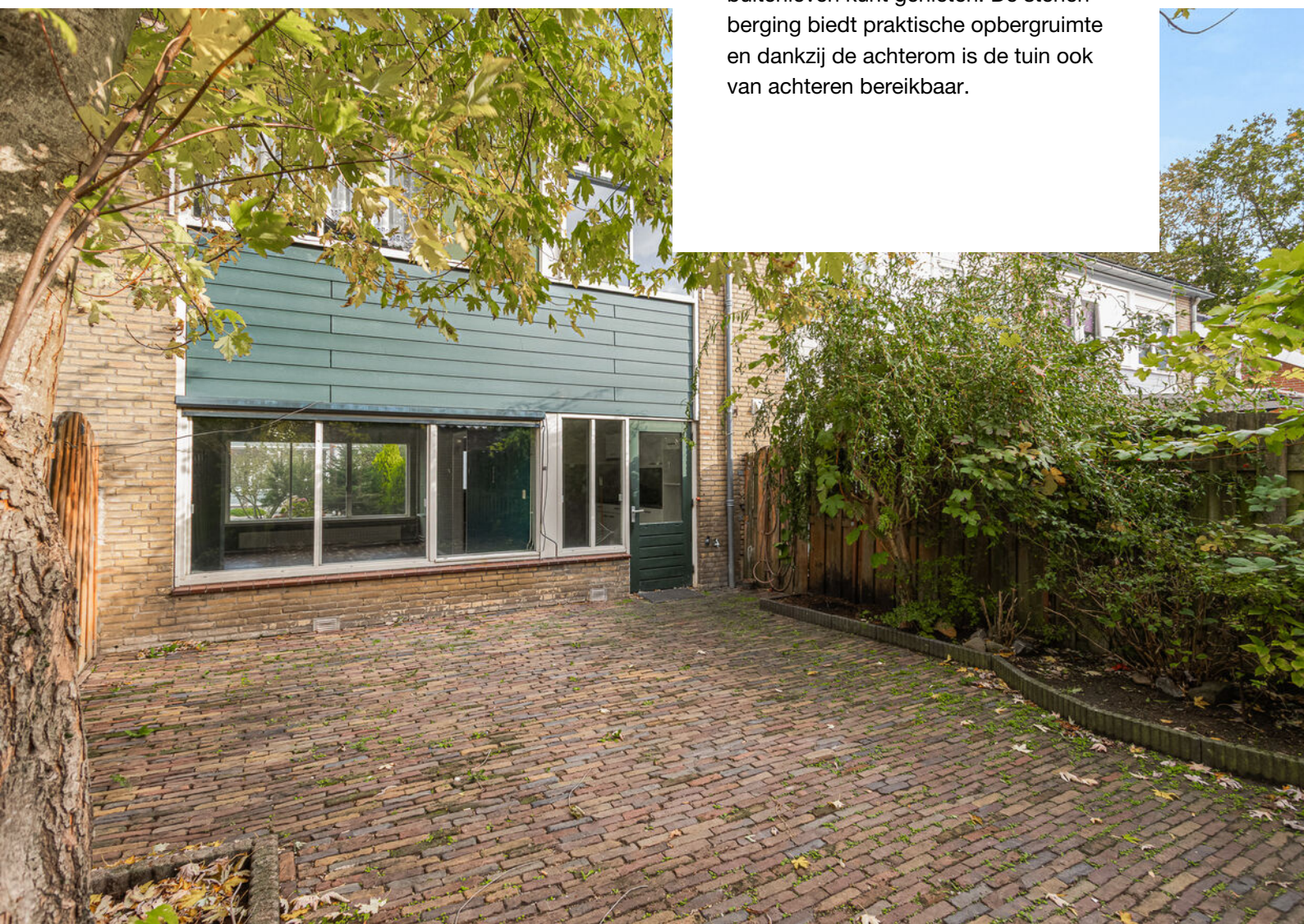






Tuin

De achtertuin ligt op het zuiden en is grotendeels bestraat, waardoor je hier met relatief weinig onderhoud van het buitenleven kunt genieten. De stenen berging biedt praktische opbergruimte en dankzij de achterom is de tuin ook van achteren bereikbaar.





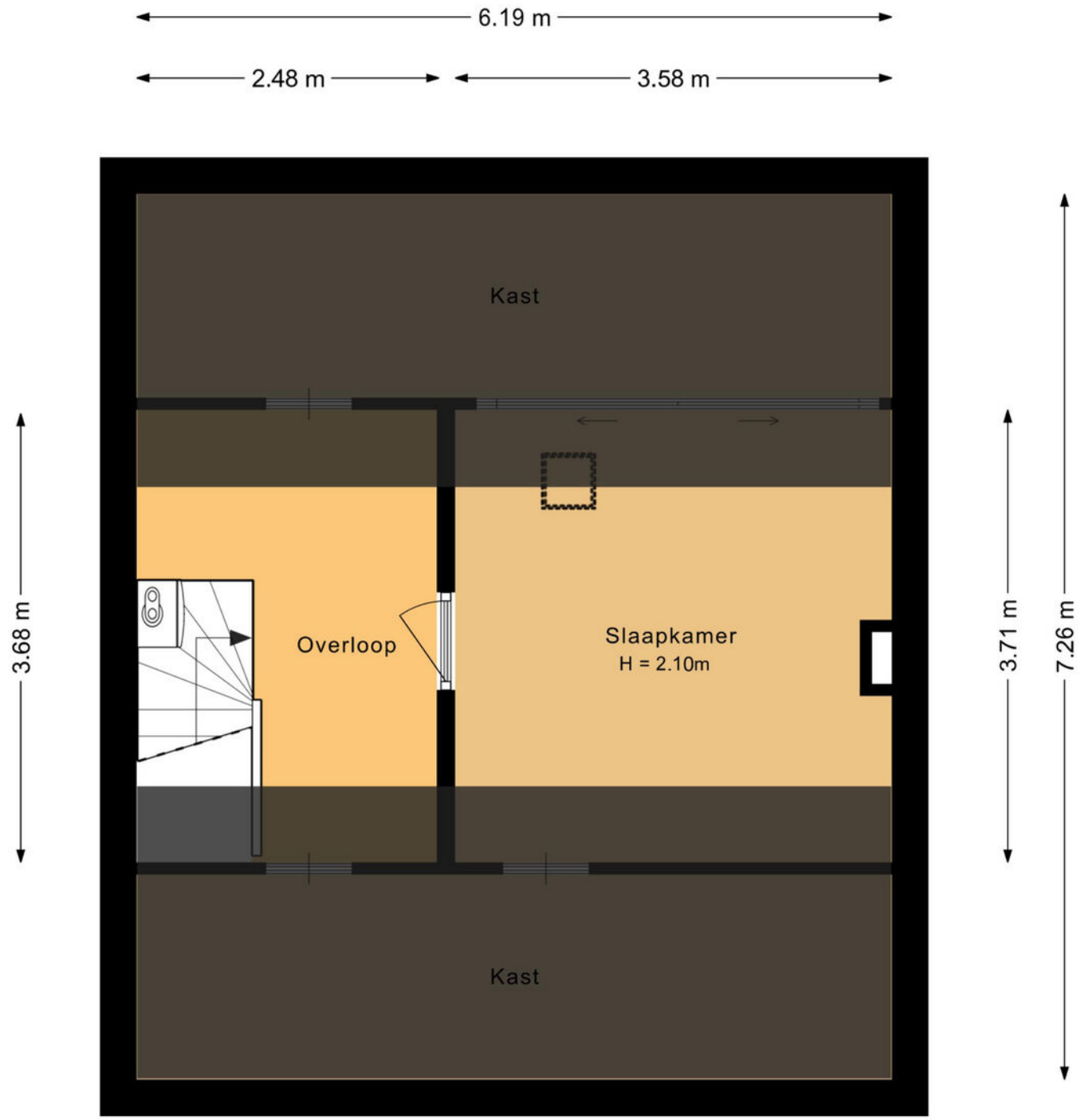




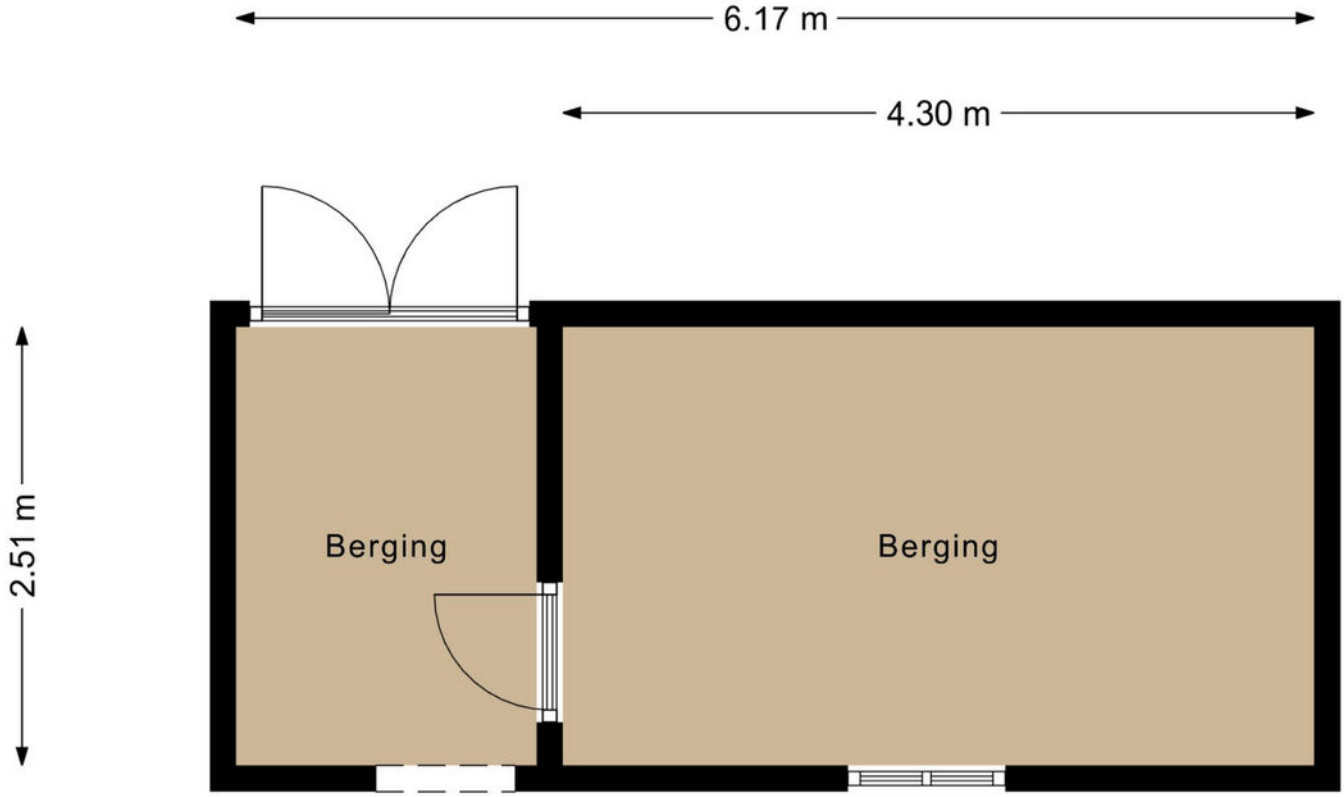
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond berging



Plattegrond situatie



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

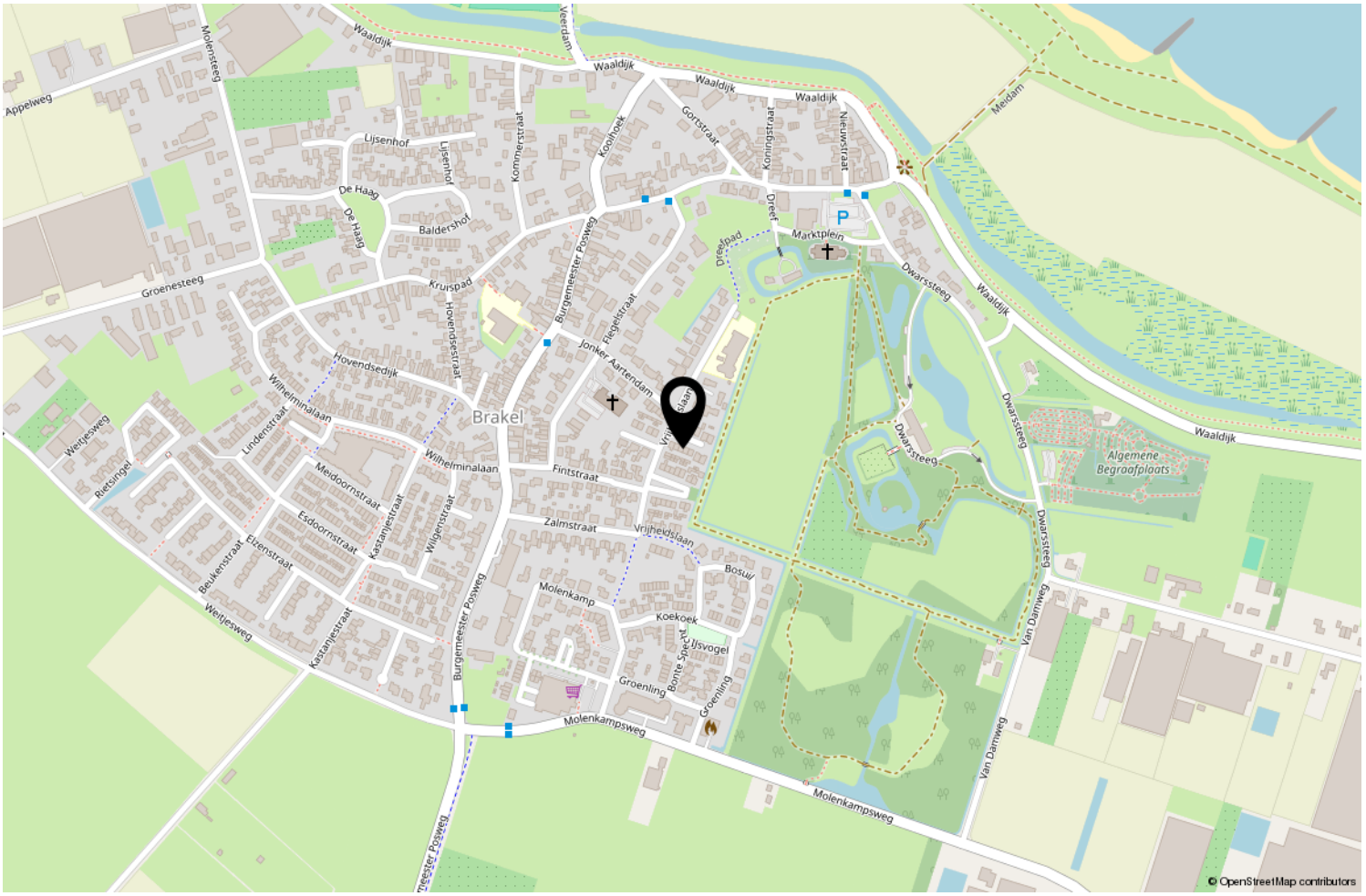
Schaal 1: 500

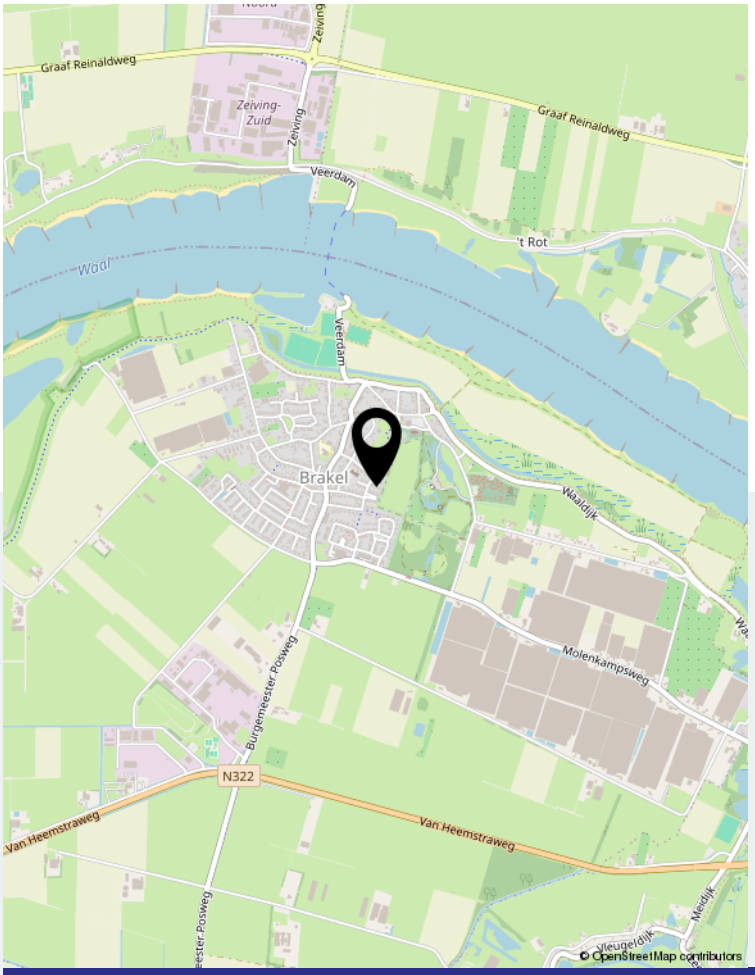
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	H
Perceel	530

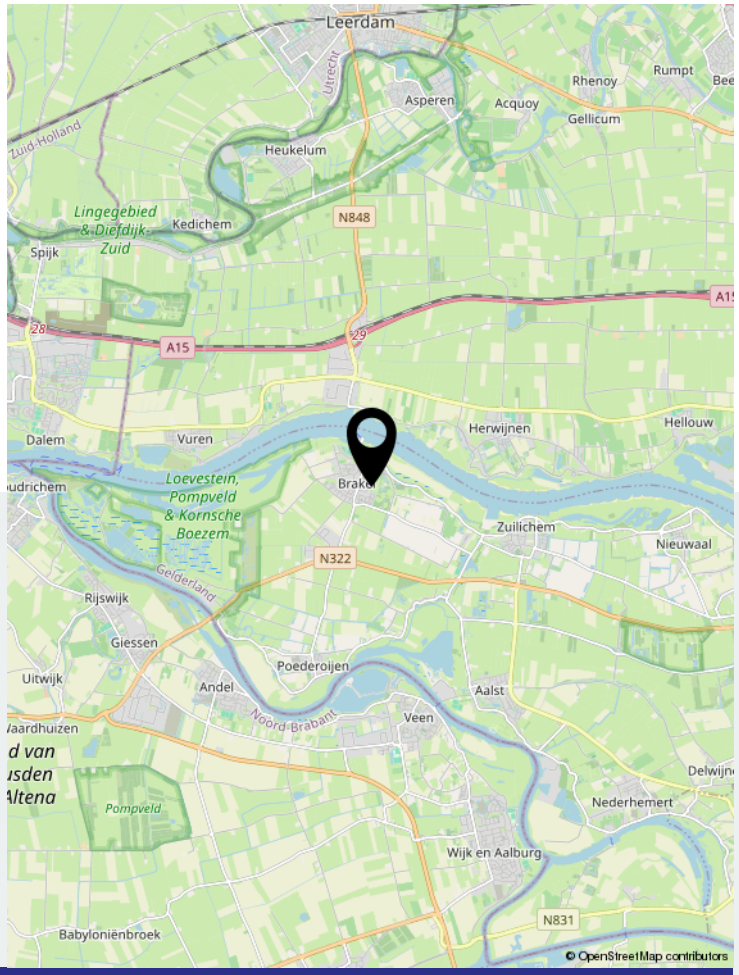
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart







Locatie op de kaart







Wonen in Brakel

In het westen van de Bommelerwaard, direct aan de Waaldijk, ligt het dorpje Brakel. Deze streek wordt ook wel riviereiland genoemd: omringd door de Waal en de Maas kenmerkt dit schitterende gebied zich door vele bezienswaardigheden: legendarische kastelen en historische kerken maken van een bezoek aan mooie stadjes als Zaltbommel en Rossum een onvergetelijk dagje uit. Ook voor fietsers is het gebied een ware ontdekkingstocht, langs pittoreske dorpjes en slingerende dijken is het urenlang genieten van al het natuurschoon.

Brakel beschikt over een kleinschalig winkelcentrum met o.a. supermarkt en slagerij. In het dorp vindt u twee basisscholen, naschoolse opvang, warme bakker, sportschool, fietsenwinkel, bloemenwinkel, veerdienst over de Waal en busvervoer richting Rossum en Andel. Het dorp is centraal gelegen op korte afstand van de snelwegen A2, A27 en A15.

Voor alle duidelijkheid:

Baten en lasten:
de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:
wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:
de betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:
een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:
deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.
De door Moolenaar Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.
Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:
de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:
tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moolenaar Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:
de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting*, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

* Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, mits de koopsom niet meer dan € 555.000,- bedraagt. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Koopt u een huis waar u niet zelf in gaat wonen of gebruikt u het pand niet als hoofdverblijf? De overdrachtsbelasting bedraagt dan 8 %.

Lijst van (on)roerende zaken:
bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:
volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:
ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:
in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:
een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:
indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:
er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.
Dit vloeit voort uit art.7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende overeenkomst". Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:
de verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:
eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:
een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:
tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Van kijken tot kopen:

Stap 1: Heeft u belangstelling voor deze woning?

JA **NEE**

Wij stellen het zeer op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkopers hier van op de hoogte stellen.

Stap 2: Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA **NEE**

Wij werken samen met een deskundige partij met gerenommeerde en gecertificeerde hypotheekadviseurs. Zij nemen graag met u uw huidige en toekomstige persoonlijke en financiële situatie door om u te voorzien van een advies op maat. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 3: Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

JA **NEE**

Als u na een gesprek met een hypotheekadviseur weet hoeveel u maximaal kunt lenen, kunt u uw zoektocht aanpassen. Wij willen u graag ondersteunen bij het zoeken naar de geschikte woning binnen uw budget. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 4: Wilt u een bod uitbrengen?

JA **NEE**

Bedenk vooraf goed hoever u wilt gaan en wat uw financiële reikwijdte is.

Stap 5: Is er sprake van een overeenstemming?

JA

Van harte gefeliciteerd! U heeft de woning gekocht. Als u zelf een makelaar in de hand heeft genomen, zal hij u verder instrueren over de afhandeling. Is dit niet het geval dan zullen wij met u de verdere gang van zaken bespreken.



Ook succesvol verkopen?

Moolenaar Makelaardij is binnen de Bommelerwaard ondertussen uitgegroeid tot een begrip als het gaat om het aankopen, verkopen, verhuren, taxeren en bouwbegeleiding van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Dankzij een persoonlijke benadering maken wij hierin het verschil.

Een transparante manier van werken, deskundige mensen en eerlijk verkoopadvies zijn dan ook waarden waar wij aan vasthouden. Geen enkel object is in onze ogen onverkoopbaar. Wij gaan de uitdaging aan en stellen nieuwe doelen voor uw toekomst. En, die begint op de plek waar ú zich prettig voelt.

funda NVM

moolenaar
makelaardij o.g.

Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel
0418 577 540 | info@moolenaarmakelaardij.nl | www.moolenaarmakelaardij.nl