



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Lijsenhof 47
Brakel

Vraagprijs € 749.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
197 m²

INHOUD:
927 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
565 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
6



BOUWVORM Bestaande bouw
TYPE WONING vrijstaande woning
ENERGIELABEL C
BOUWJAAR 1993
WARM WATER c.v.-combiketel (Remeha 2019)

LIGGING: aan rustige straat, in woonwijk
BERGING: 2 bergingen en garage
VERWARMING: open haard en centrale verwarming
ISOLATIE volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Thuiskomen in ruimte, rust en comfort – vrijstaand wonen in Brakel

Op een fijne, rustige plek in Brakel staat deze zeer ruime vrijstaande woning waar comfort, duurzaamheid en woonplezier samenkomen. Met een woonoppervlakte van circa 197 m², een inhoud van circa 927 m³, een zonnig perceel van 565 m² en volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens vorm te geven, is dit een huis waar je je direct thuis zult voelen.

Bij binnenkomst valt meteen de ruimte op. De royale woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de dichte keuken, praktisch ingericht en compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

Op de verdieping beschikt de woning over meerdere ruime slaapkamers.





De ruime garage biedt tal van mogelijkheden: van hobbyruimte of werkplek aan huis tot extra opslag.

De woning is gebouwd in 1993, volledig geïsoleerd en opgetrokken met duurzame en hoogwaardige materialen, waaronder red ceder houten delen en merbau kozijnen. Dit draagt bij aan een solide bouw, een warme uitstraling en langdurig wooncomfort.

Een huis met karakter, ruimte en toekomst – klaar voor nieuwe bewoners die hier hun thuis willen maken.





Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met veel zon gedurende de dag. Of u nu wilt genieten van een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden buiten wilt doorbrengen, hier kan het allemaal. De vrije ligging zorgt bovendien voor een prettige mate van privacy.





Je betreedt de woning via de entree, waar je toegang hebt tot de trapopgang, de meterkast en het toilet met fonteintje.

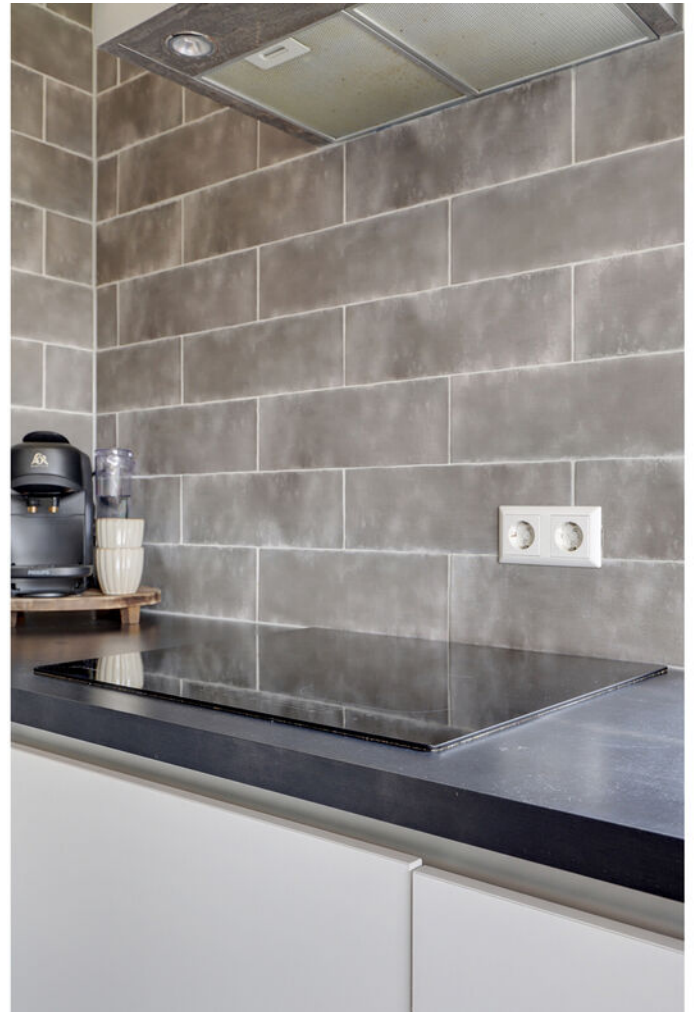
Vanuit hier loop je door naar de royale woonkamer, een heerlijke leefruimte met veel licht en een sfeervolle open haard als warm middelpunt.

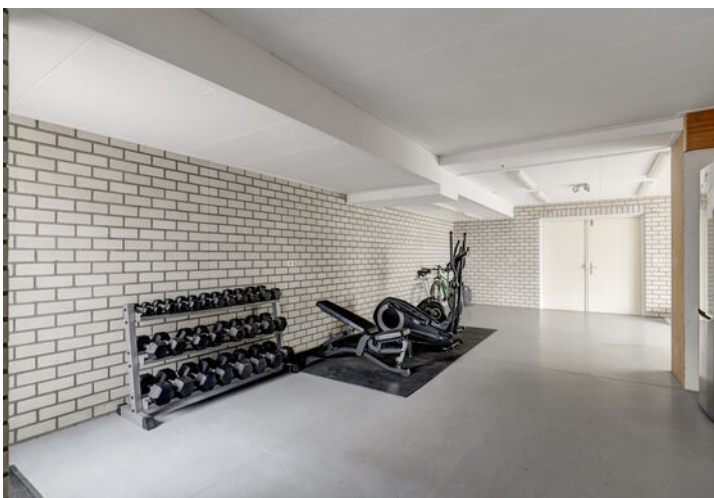
Aansluitend vind je de moderne dichte keuken, praktisch ingericht en compleet uitgerust met een koelkast, oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. De aanwezige kelderkast biedt extra bergruimte.

Droom je van een grote leefkeuken? Dan is het goed om te weten dat je de keuken eenvoudig bij de woonkamer kunt betrekken - ideaal voor een moderne woonkeuken.









Verder beschikt de begane grond over een bijkeuken met vaste kast, een werkkamer en een garage met volop mogelijkheden voor eigen invulling, zoals extra opslag, een werkruimte of praktijk aan huis.



Via de trap kom je uit op een ruime overloop, die je toegang geeft tot verrassend veel kamers. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een comfortabele slaapkamer met een prettige lichtinval. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, aparte douche, hangend toilet en een wasmeubel – een plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.



Op deze verdieping vind je daarnaast meerdere slaapkamers in verschillende afmetingen, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor slapen, werken of hobby's. Eén van de slaapkamers beschikt over een vlizotrap naar de vliering, ideaal voor extra bergruimte.



De slaapkamer met aan weerszijden een dakkapel biedt extra licht en ruimte en voelt daardoor bijzonder aangenaam aan. Tussen enkele kamers bevindt zich een doorloopkamer, die uitstekend te gebruiken is als kastenkamer, speelruimte of rustige werkplek.





Verder is er een separate ruimte ingericht als stookhok met de c.v.-opstelplaats (Remeha, 2019). Dankzij het aantal kamers en de slimme indeling is deze verdieping uitermate geschikt voor grotere gezinnen of voor wie wonen en werken graag wil combineren.



BADKAMER









*"Wordt dit huis
binnenkort jullie
nieuwe thuis?"*



KADASTRALE KAART

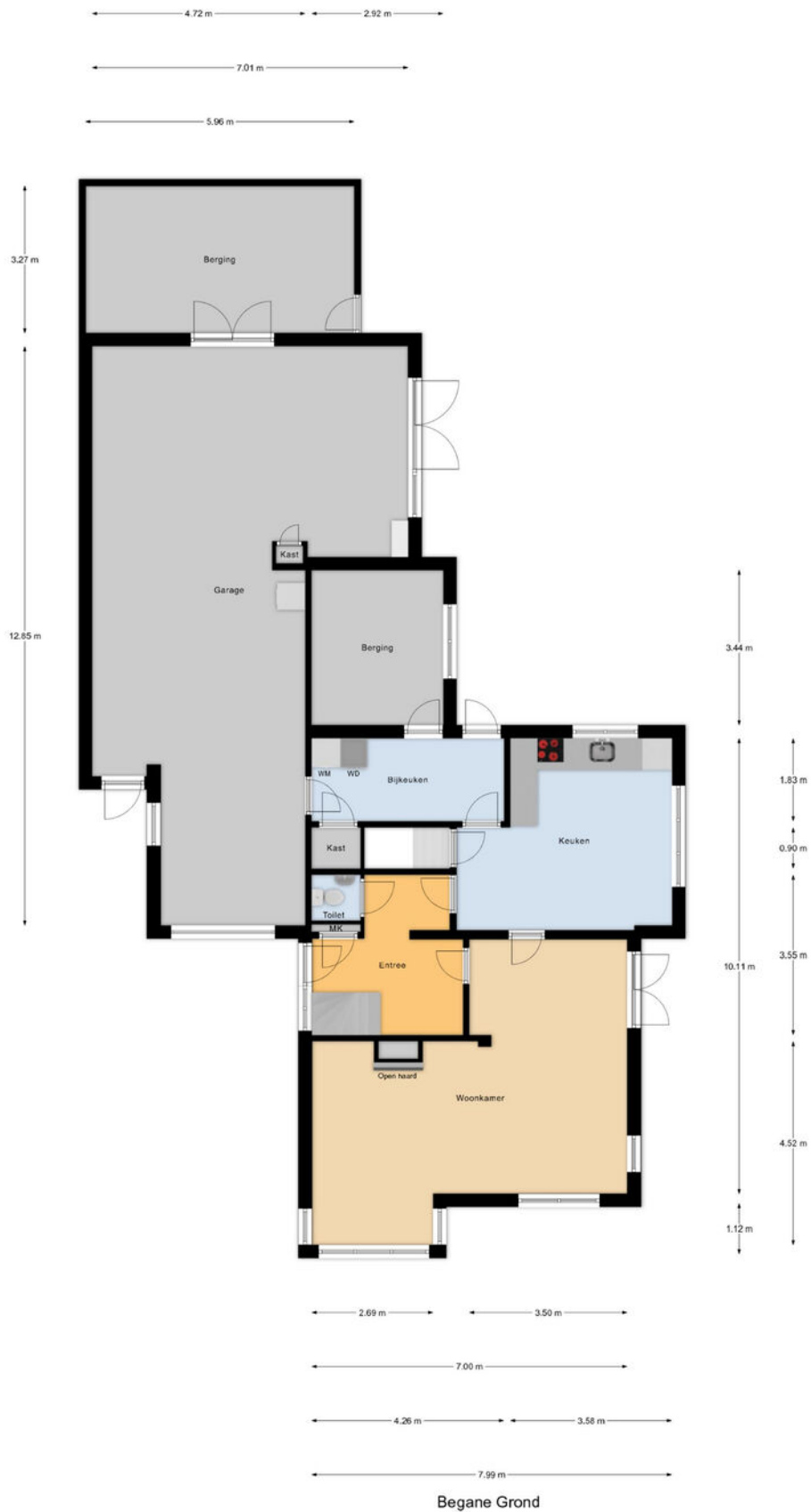
Kadastrale kaart

Uw referentie: Lijzenhof 47 Brakel

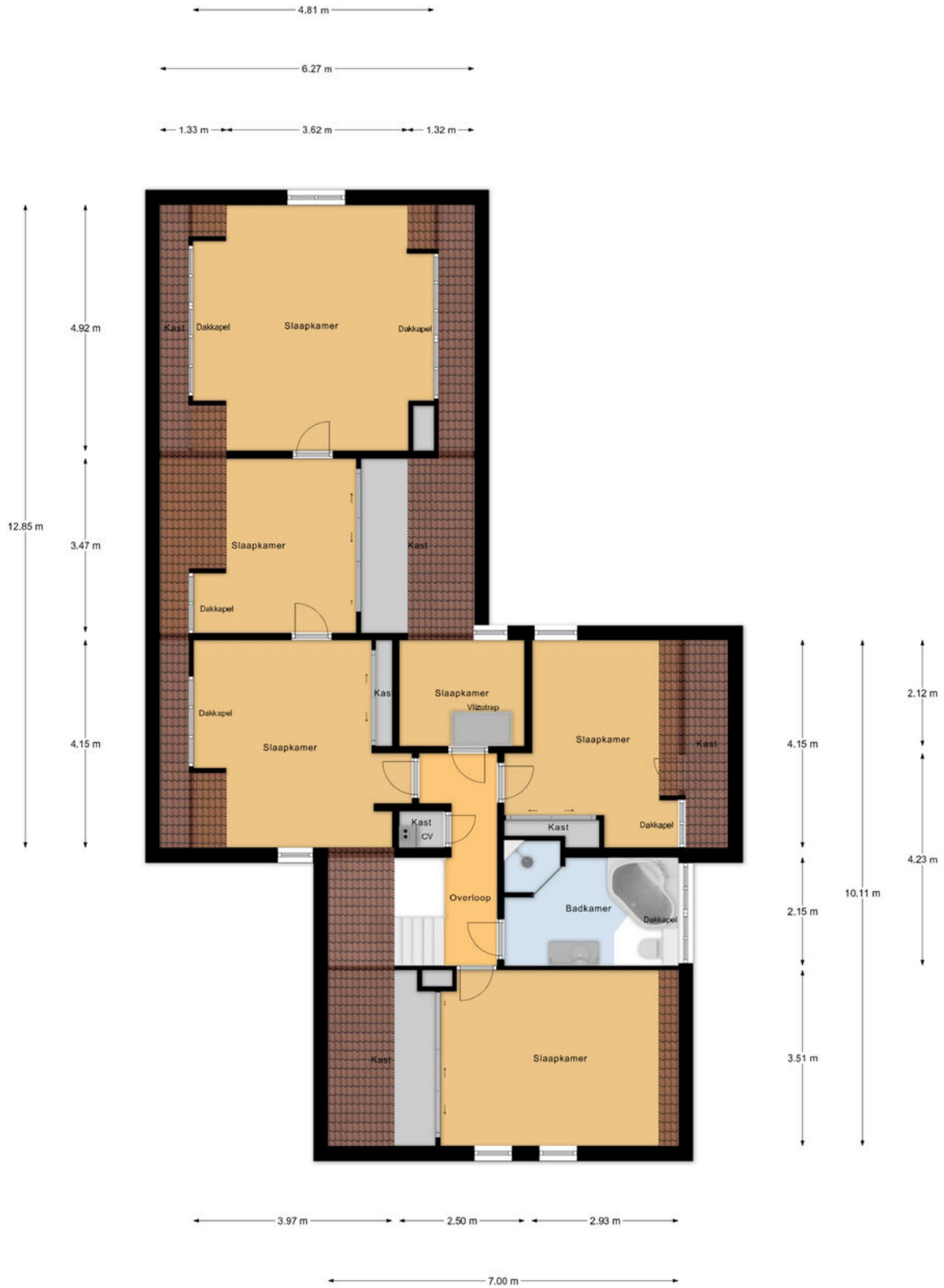


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		kadaster
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Brakel	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1064	
	Bebouwing	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

BEGANE GROND

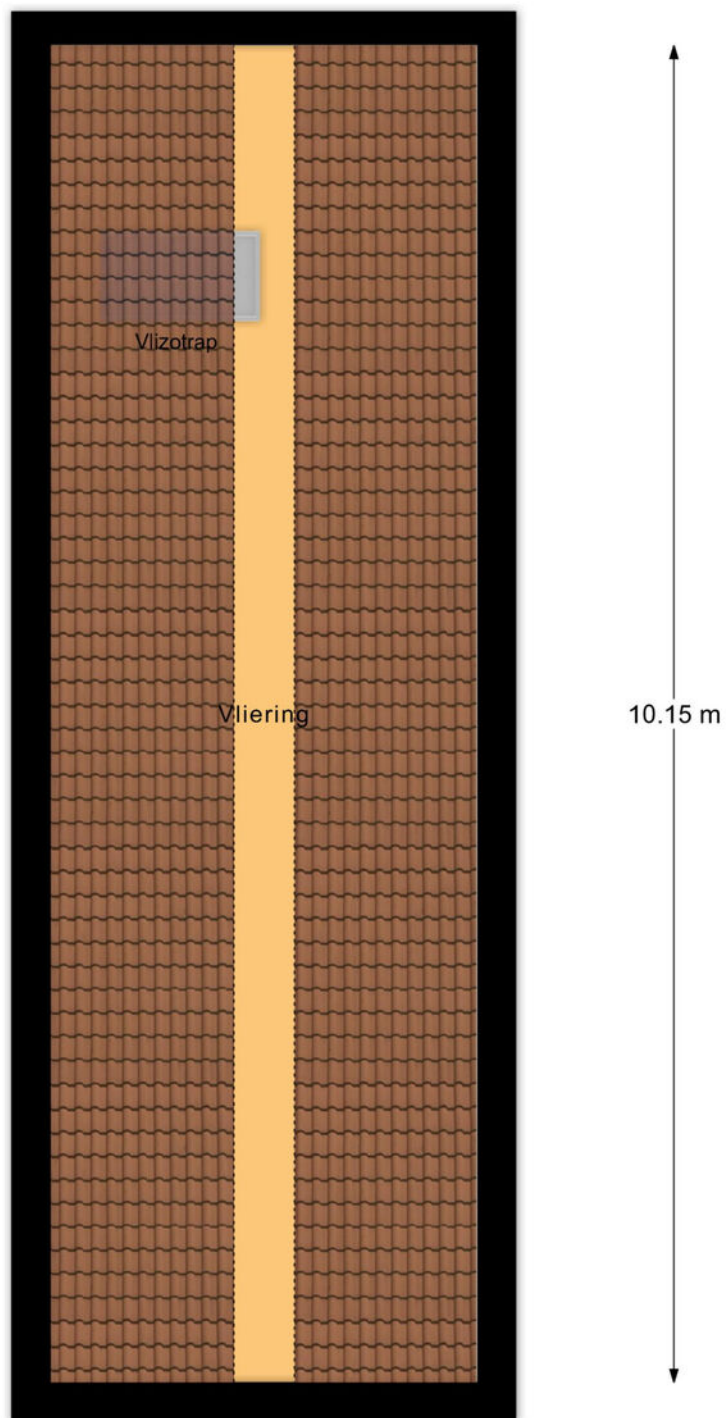


1E VERDIEPING



1e Verdieping

VLIERING

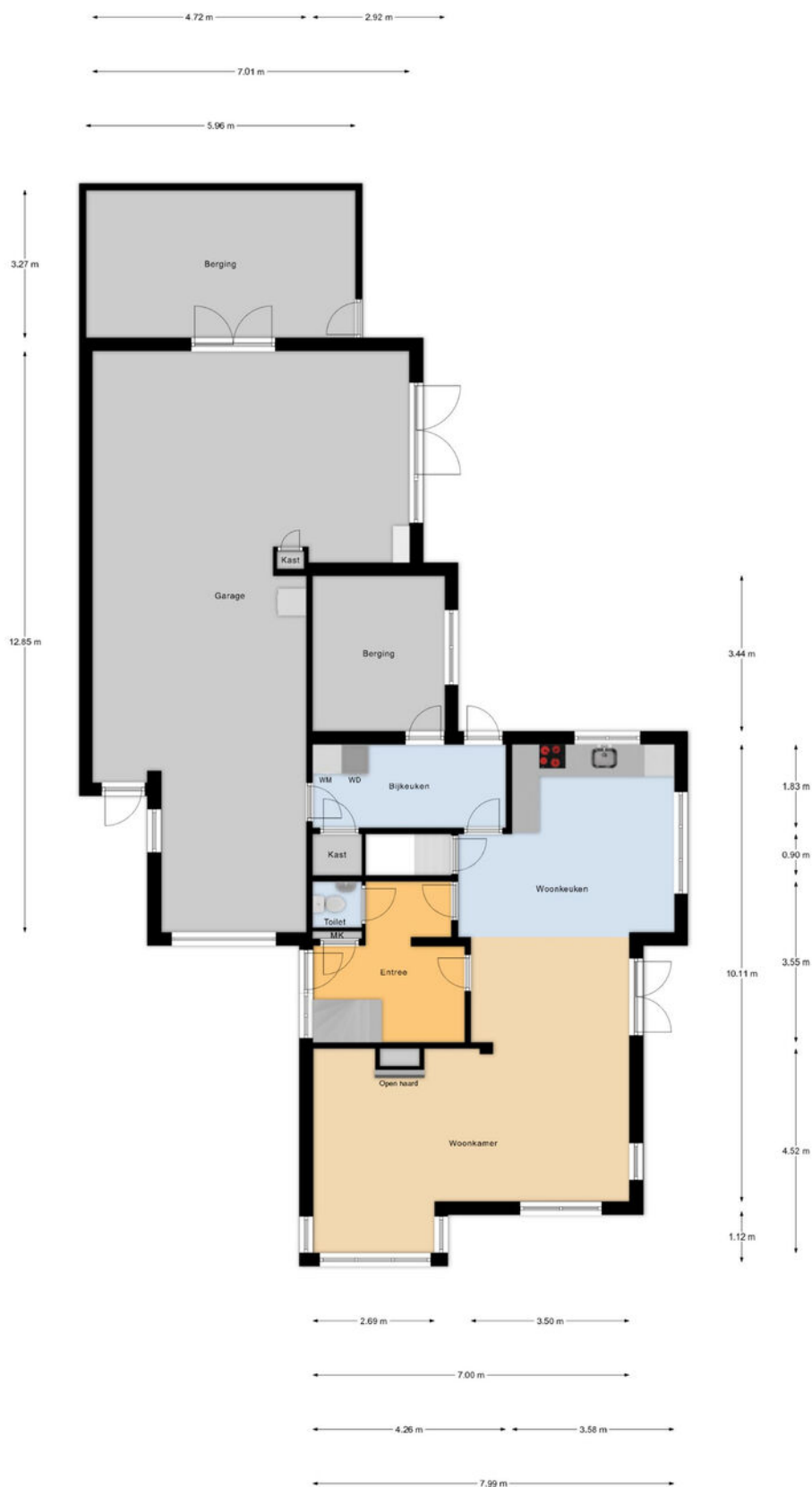


3.23 m

Vliering

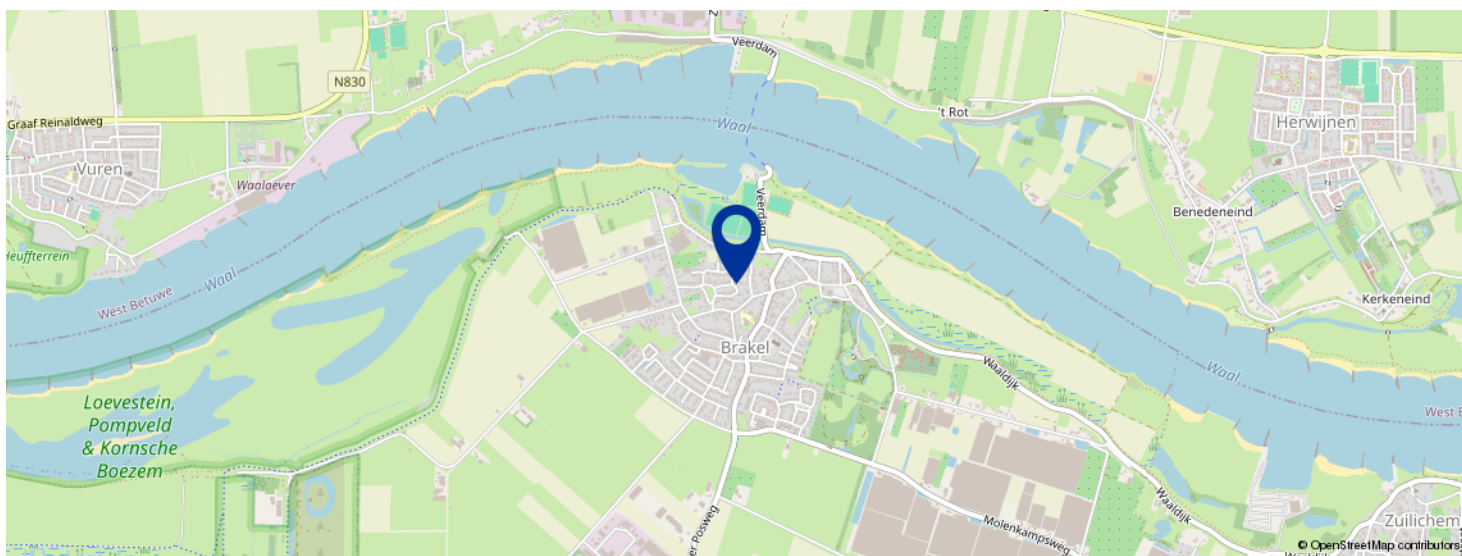
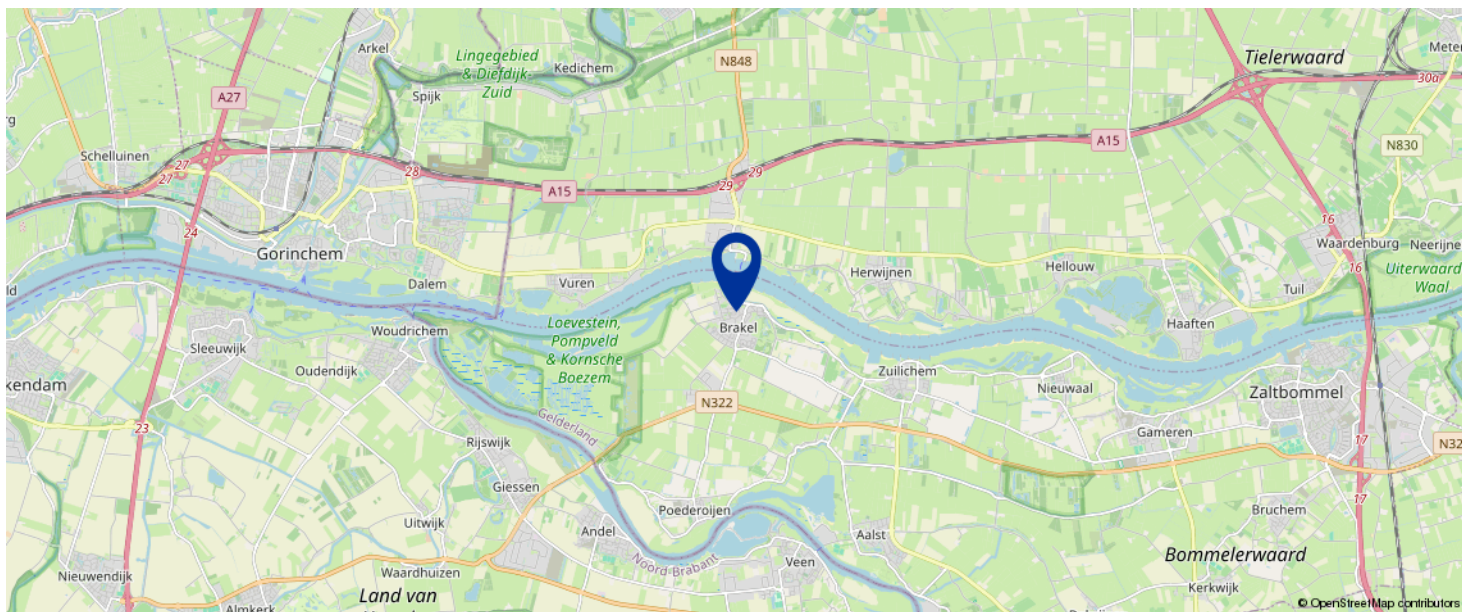


IMPRESSIE OPEN KEUKEN

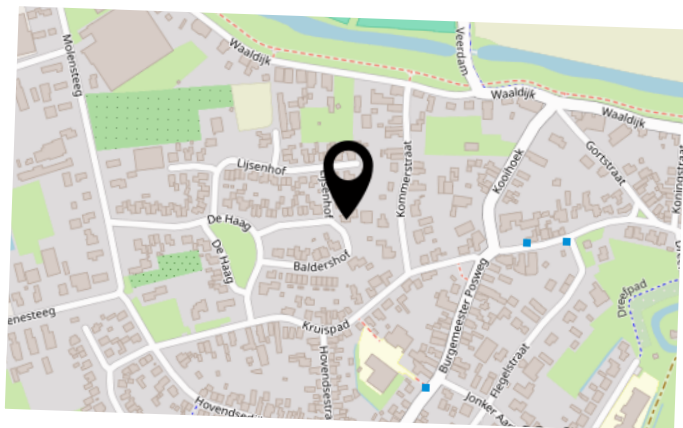


Begane Grond - optie

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGRIPPENLIJST

Kosten Koper onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: Rijksoverheid.nl of Belastingdienst.nl).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschstraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

AANTEKENINGEN



OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl

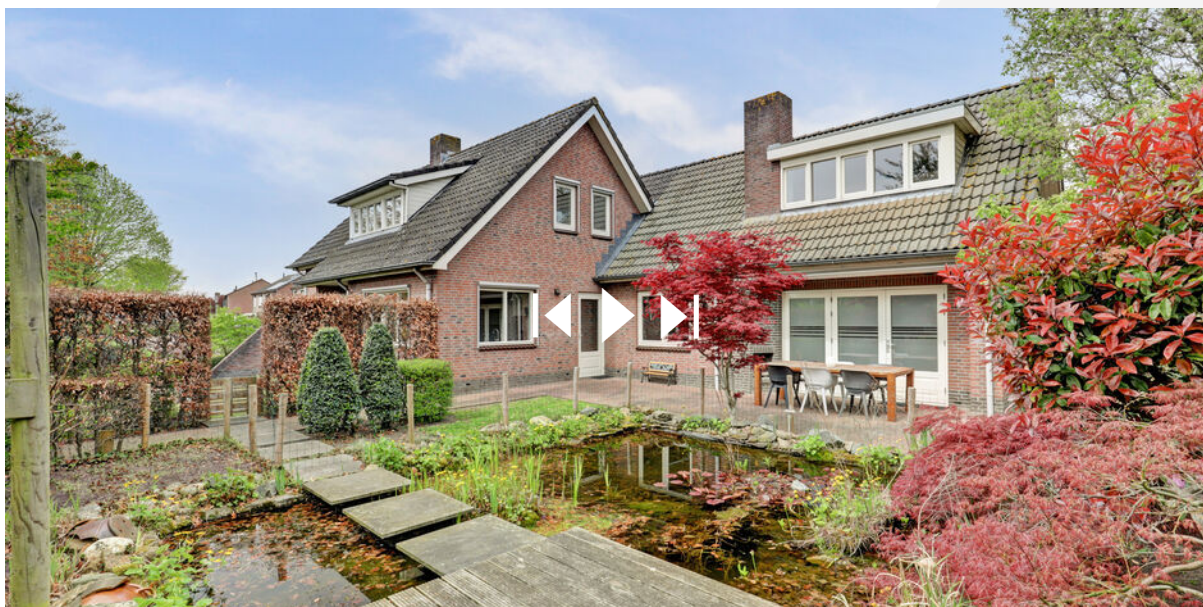


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!


NIEUWDORP
reclame

Lijsenhof 47, Brakel



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIELE!*





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
— makelaardij —