



**Vraagprijs € 450.000 K.K.**

## **Burgemeester Posweg 13**

**Brakel**

 [www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [info@dmva.nl](mailto:info@dmva.nl) • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Levensloopbestendig wonen? Een sfeervolle gezinswoning creëren? Of een karakteristiek jaren '30 huis moderniseren naar deze tijd? Aan de Burgemeester Posweg 13 kan het allemaal!

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte      | <b>135m<sup>2</sup></b>                                                    |
| Perceeloppervlakte   | <b>316m<sup>2</sup></b>                                                    |
| Inhoud               | <b>580m<sup>3</sup></b>                                                    |
| Bouwjaar             | <b>1930</b>                                                                |
| Aantal slaapkamers   | <b>3</b>                                                                   |
| Totaal aantal kamers | <b>4</b>                                                                   |
| Energie label        | <b>D</b>                                                                   |
| Isolatievormen       | <b>dak,- muur- en vloerisolatie,<br/>spouwmuur, grotendeels dubbelglas</b> |
| Soort verwarming     | <b>cv-ketel</b>                                                            |
| Type CV ketel        | <b>Remeha, 2021</b>                                                        |

## Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



# Het hele verhaal

Karakter, vrijheid en mogelijkheden op een unieke plek

Levensloopbestendig wonen?

Een sfeervolle gezinswoning creëren?

Of een karakteristiek jaren '30 huis moderniseren naar deze tijd?

Aan de Burgemeester Posweg 13 kan het allemaal. Hier woon je vrij. Werkelijk vrij. Met uitzicht over uitgestrekte landerijen en het achtergelegen landgoed Brakel. Een plek waar rust, ruimte en historie samenkomen.

De woning bestaat uit een karakteristiek voorhuis uit de jaren '30 en een royale uitbouw (gerealiseerd rond 2000). De basis is degelijk en de indeling verrassend ruim. Tegelijkertijd is de woning (wat) gedateerd en zit er wat werk in met name het 'oude' gedeelte. Het deel uit de jaren dertig heeft wat gebreken die passen bij de leeftijd. Dat vraagt aandacht en investering — maar biedt tegelijkertijd een uitgelezen kans om hier volledig je eigen woonwensen te realiseren.

Kortom: werk aan de winkel, absoluut. Maar met een solide basis en een unieke ligging heb je hier alle ingrediënten in handen om er een prachtig object van te maken.

Wonen – sfeer en licht in het voorhuis

Via de voordeur kom je in de centrale hal. Vanuit hier zijn vrijwel alle vertrekken bereikbaar: woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, slaapkamer, toilet, kelder én via een vaste trap de verdieping. De indeling is praktisch en overzichtelijk. De woonkamer bevindt zich in het oorspronkelijke voorhuis. Dit is de plek waar het jaren '30 karakter nog voelbaar aanwezig is. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en geven zicht op de landelijke omgeving. Een bijzonder element is de voormalige opkamer, die verhoogd ligt boven de kelder. Dit niveauverschil geeft de ruimte een speels karakter en biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een aparte zithoek, werkplek of leeshoek. De kelder zelf is ideaal als provisieruimte.

Koken – royale woonkeuken met open nok

In de uitbouw (ca. 2000) bevindt zich de grote woonkeuken. Dit is zonder twijfel één van de sterkste punten van de woning. De open nok zorgt voor een indrukwekkend ruimtelijk effect en een prettige lichtbeleving. Hier is volop plaats voor een royale eettafel waar je met familie of vrienden urenlang kunt tafelen. Via de loopdeur sta je direct in de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. De keuken is uitgevoerd in een nette hoekopstelling met veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser. Ook hier geldt: functioneel en degelijk, maar qua uitstraling gedateerd. Aangrenzend vind je de bijkeuken met witgoed aansluitingen en de cv-installatie. Praktisch gesitueerd en ideaal als extra bergruimte.

### Slapen & Baden – volledig gelijkvloers mogelijk

Een belangrijk pluspunt van deze woning is het complete woonprogramma op de begane grond. De ruime slaapkamer beneden maakt de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. De kamer is prettig van formaat en ligt rustig gesitueerd. Aansluitend bevindt zich de royale badkamer. Deze is voorzien van een douche, ligbad, wastafel en toilet. De ruimte is netjes onderhouden maar qua stijl verouderd. Hier ligt een mooie kans om een eigentijdse, comfortabele badkamer te realiseren.

Op de verdieping tref je een overloop en nog twee grote slaapkamers. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden: kinderkamers, logeerkamers, een thuishok of hobbyruimte. Dankzij de maatvoering zijn dit volwaardige slaapkamers.

### Buitenleven – compact perceel, maximaal uitzicht

De totale kavel omvat 316 m<sup>2</sup> en is overzichtelijk ingericht. Aan de voorzijde beschikt de woning over een oprit met grind, borders en parkeergelegenheid op eigen terrein. De achtertuin ligt op het zuiden – een heerlijke zonligging. De tuin is aangelegd met straatwerk en groenborders en biedt volop privacy. Maar het echte pluspunt bevindt zich daarachter: het vrije uitzicht over de landerijen. De achterliggende gronden hebben de bestemming Groen. Conform bestemmingsplan is bebouwing daar niet toegestaan. Dat betekent vrij zicht, rust en ruimte – een waardevolle zekerheid die zelden wordt aangeboden. Hier ervaar je het buitenleven iedere dag opnieuw. Seizoenen die zichtbaar veranderen. Ochtendmist boven de weilanden. Zonsondergangen die nooit vervelen.

### Wonen in Brakel – natuur, historie en gemeenschap

Brakel is een charmant dorp in de Bommelerwaard, gelegen aan de rivier de Waal. Het dorp combineert landelijke rust met een actief verenigingsleven en dagelijkse voorzieningen. De rijke historie is nog altijd zichtbaar. Het imposante Huis Brakel herinnert aan het middeleeuwse verleden van het dorp. Ook het karakteristieke De Spijker is een markant historisch element in de omgeving. Daarnaast biedt de regio volop natuur: bos, uiterwaarden, dijken en landelijke wegen maken dit een paradijs voor wandelaars en fietsers. Tegelijkertijd zijn plaatsen als Zaltbommel, Gorinchem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Hier woon je landelijk, maar niet afgelegen. Rustig, maar niet geïsoleerd.





# Hal | Toilet | Bijkeuken





# Wonen







# Koken



# Slapen





# Baden



# Slapen









# Buitenleven









# Omgeving





# Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning. Bouwjaar voorhuis omstreeks 1930, het achterhuis is gebouwd omstreeks 2000. De muren zijn in spouw opgetrokken, de vloeren deels van hout en deels van beton en het dak betreft een zadeldak bedekt met dakpannen. Het oorspronkelijk woonhuis uit de jaren dertig is behoudens het isolerend glas niet geïsoleerd. Het 'nieuwe' achterhuis is geïsoleerd, zie o.a. bouwtekening en specificatie van aannemer. Energielabel D. Woning heeft vloerverwarming in o.a. keuken, bijkeuken, wc, hal, slaapkamer en badkamer. Voor details, gebreken, erfdienstbaarheden etc. zie vragenlijst, akte van levering etc.
- Woning wordt verkocht als kluswoning/rennovatieobject met alle kenbare en niet kenbare gebreken waarbij we o.a. een ouderdomsclausule worden opnemen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

# Plattegrond

## Begane grond





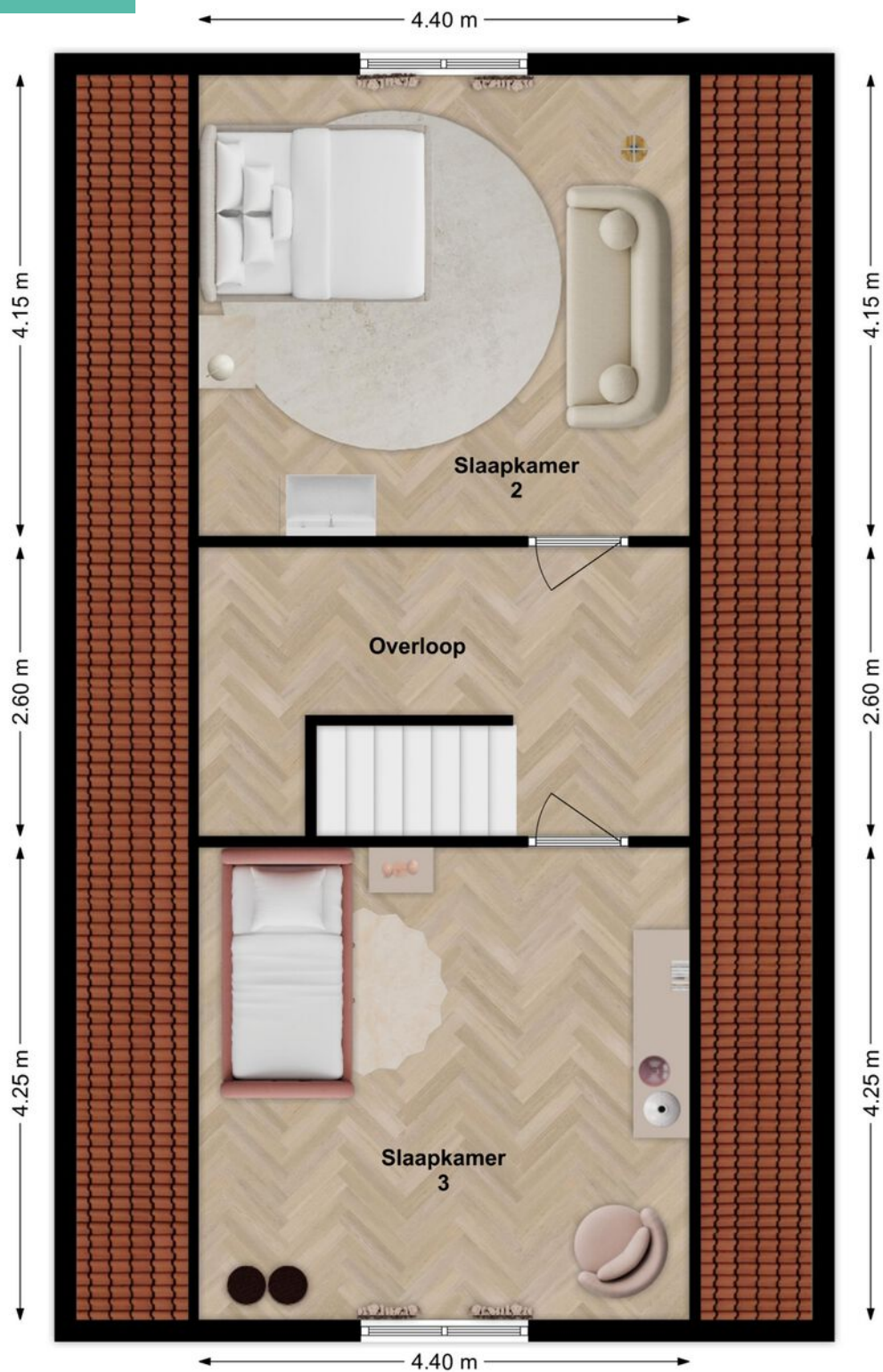
# 3D Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

## Verdieping





# 3D Plattegrond

Verdieping



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
624080341

Datum registratie  
25-02-2026

Geldig tot  
25-02-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

D



## Isolatie

|                |        |     |    |
|----------------|--------|-----|----|
| 1 Gevels       | +/-    | +   | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |    |
| 3 Daken        | +/-    | +   | ++ |
| 4 Vloeren      | +/-    | +   | ++ |
| 5 Ramen        | +      | ++  |    |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | ++ |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Burgemeester Posweg 13  
5306GA Brakel

BAG-ID: 0297010000000705

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1930  
Compactheid 2,71  
Vloeroppervlakte 142m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

R.A.M. Tonen

### Vakbekwaamheidsnummer

55152331

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brakel

Sectie H

Perceel 147

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

# Op de kaart



## Burgemeester Posweg 13

**Brakel**

### Over de buurt

De regio biedt volop natuur: bos, uiterwaarden, dijken en landelijke wegen maken dit een paradijs voor wandelaars en fietsers. Tegelijkertijd zijn plaatsen als Zaltbommel, Gorinchem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Hier woon je landelijk, maar niet afgelegen. Rustig, maar niet geïsoleerd.



# Plaats een bod



Bieden op Burgemeester Posweg 13, Brakel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Burgemeester Posweg 13, Brakel.

## Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

## Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# Dé Makelaars van Altena

## Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

### Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

### Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

### Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

## Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





## Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

### Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

#### Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a  
4285 BL Woudrichem  
0183 30 70 40  
woudrichem@dmva.nl

#### Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49  
4261 BW Wijk en Aalburg  
0416 69 69 66  
wijkenaalburg@dmva.nl

#### Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37  
5161 CG Sprang-Capelle  
0416 54 02 25  
sprang-capelle@dmva.nl