



Brouwerijstraat 48 Wagenberg

Karakteristieke vrijstaande woning met garage, schuur, erf, tuin en verdere aanhorigheden gelegen op een perceel van circa 1.005 m².

Situering

Deze charmante woning is gelegen in het centrum van Wagenberg, een gezellig dorp binnen de gemeente Drimmelen (Noord-Brabant). De directe omgeving wordt gekenmerkt door een gemoedelijke dorpse sfeer, kleinschalige bebouwing en een hechte gemeenschap.

Wagenberg beschikt over een aantal basisvoorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, sportfaciliteiten en horecagelegenheden. Voor een uitgebreider winkelaanbod, voortgezet onderwijs en overige stedelijke voorzieningen kunt u terecht in Made, Terheijden of Breda.

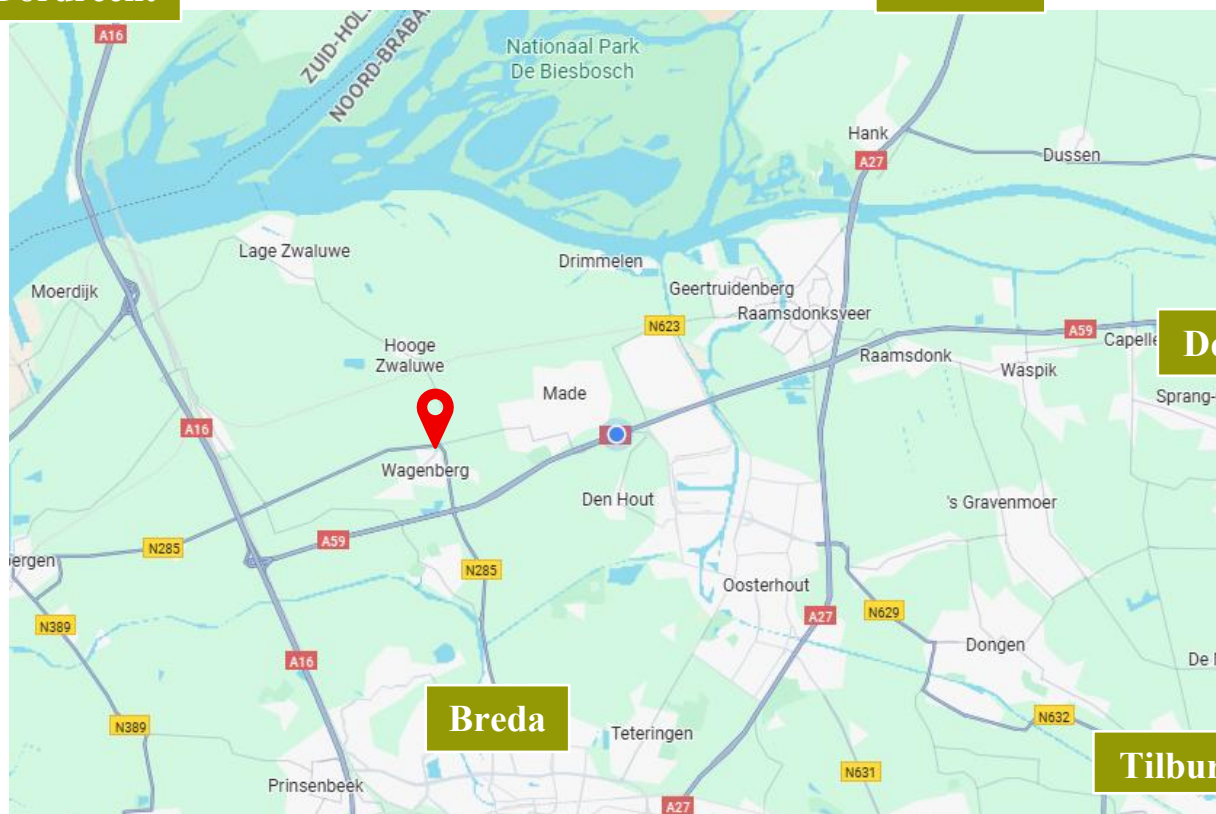
De bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen A16 en A59 zijn steden als Breda, Tilburg, Dordrecht en 's-Hertogenbosch binnen ca. 20 tot 30 autominuten te bereiken. Ook het openbaar vervoer richting Breda en Made is goed geregeld.

Daarnaast ligt de woning op korte afstand van prachtige natuur- en recreatiegebieden, waaronder Nationaal Park De Biesbosch en de uitgestrekte polders langs de rivier de Mark. Ideaal voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven.

De combinatie van de centrale ligging, goede bereikbaarheid en de nabijheid van natuur maakt Wagenberg een bijzonder fijne woonomgeving.

Dordrecht

Utrecht



Den Bosch

Breda

Tilburg



De woning

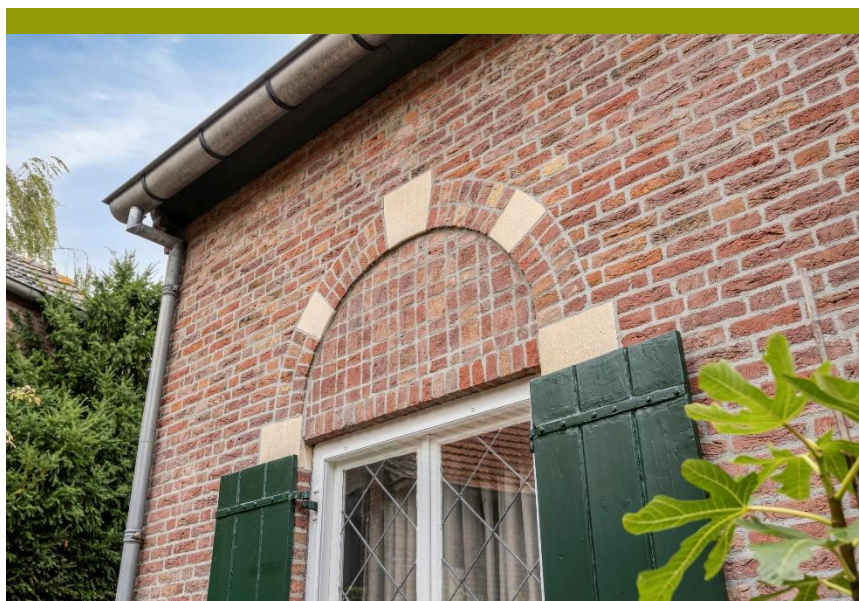
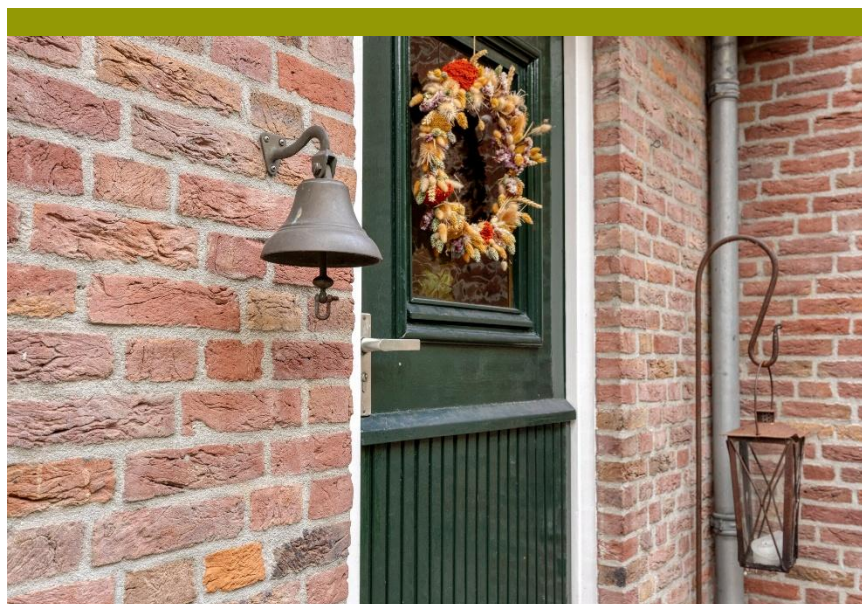
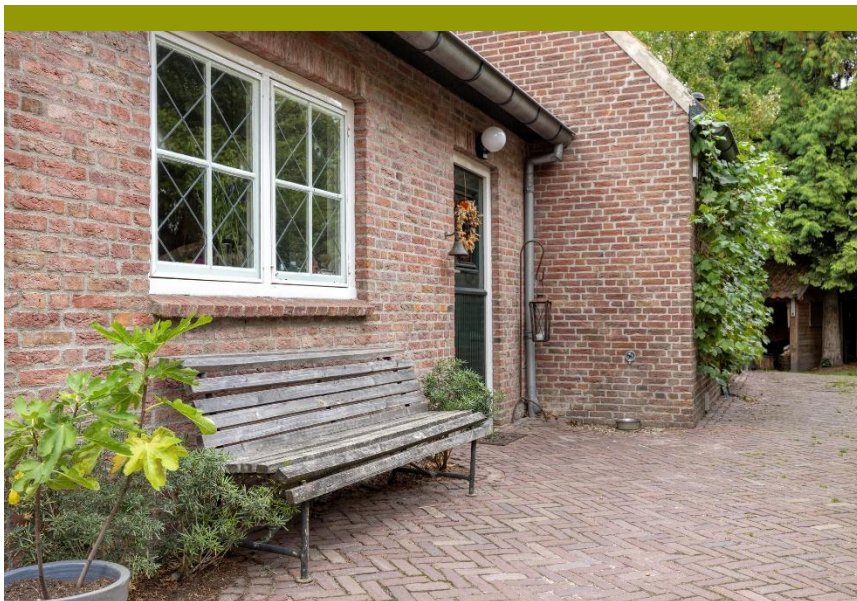
Aan de Brouwerijstraat 48 in Wagenberg staat deze karakteristieke vrijstaande woning met garage, schuur, erf en fraai aangelegde tuin op een royaal perceel van 1.005 m². Het huis uit 1950 combineert authentieke details zoals glas-in-loodramen en een klassieke parketvloer met hedendaags wooncomfort, waaronder vloerverwarming en een geïsoleerde garage/werkplaats.

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 181 m² en is uitgevoerd met een zadeldak. Het huis beschikt over spouwmuren en dakisolatie, terwijl de multifunctionele ruimte bovendien is voorzien van vloerisolatie. Voor de verwarming wordt gebruik gemaakt van een cv-combiketel (2000) en vloerverwarming in zowel de multifunctionele ruimte als de badkamer. In de woonkamer zorgt een gaskachel voor extra warmte en sfeer.

Het gedeelte van de woning is uitgevoerd met houten kozijnen en voorzien van dubbelglas. De karakteristieke glas-in-loodramen zijn behouden in de originele kozijnen en beschikken over extra voorzetramen. Op de verdieping zijn alle ramen uitgerust met rolluiken.

De woonkamer en eetkamer zijn afgewerkt met een houten vloer, die samen met de authentieke details bijdraagt aan de warme en sfeervolle uitstraling van de woning. Met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een multifunctionele ruimte biedt het huis volop ruimte voor comfortabel wonen, werken en ontspannen.





Begane grond

De begane grond omvat een sfeervolle woonkamer, een keuken met open verbinding naar de eetkamer en een toilet. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de badkamer en een multifunctionele ruimte. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een vaste trapopgang naar de ruime zolder erboven, wat zorgt voor extra gebruiks- en indelingsmogelijkheden.

Entree en hal

De entree aan de voorzijde van de woning verwelkomt u in een karaktervolle hal met authentieke details. Originele deuren, klassieke vloertegels en deels betegelde wanden met stucwerk erboven zorgen voor een warme en verzorgde uitstraling. Hier bevinden zich de meterkast en het toilet, uitgevoerd met een staand toilet. Vanuit de hal zijn de woonkamer, eetkamer en keuken bereikbaar en leidt de trapopgang naar de eerste verdieping.





Woonkamer

De woonkamer ademt sfeer en gezelligheid. De klassieke mozaïek parketvloer en strak gestucte wanden vormen samen een tijdloze basis, terwijl de glas-in-loodramen in ruitpatroon de ruimte een charmante en authentieke uitstraling geven. De gaskachel biedt niet alleen warmte, maar creëert ook een knus middelpunt in de kamer, ideaal voor lange avonden in huiselijke sfeer.





Keuken met eet-/zitkamer

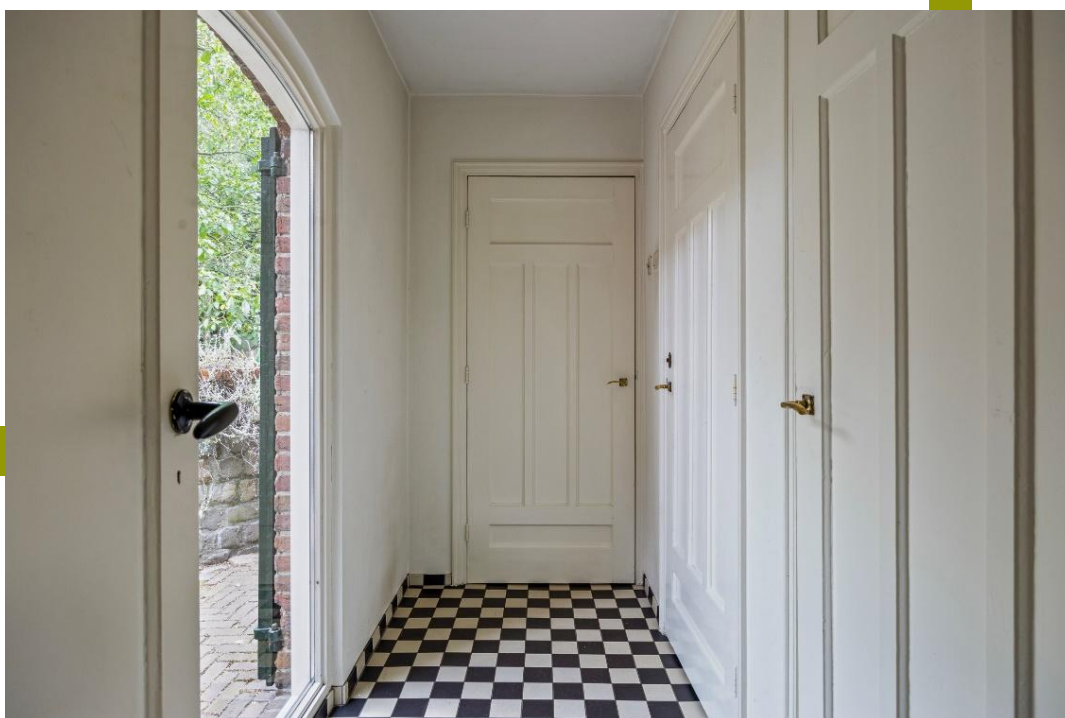
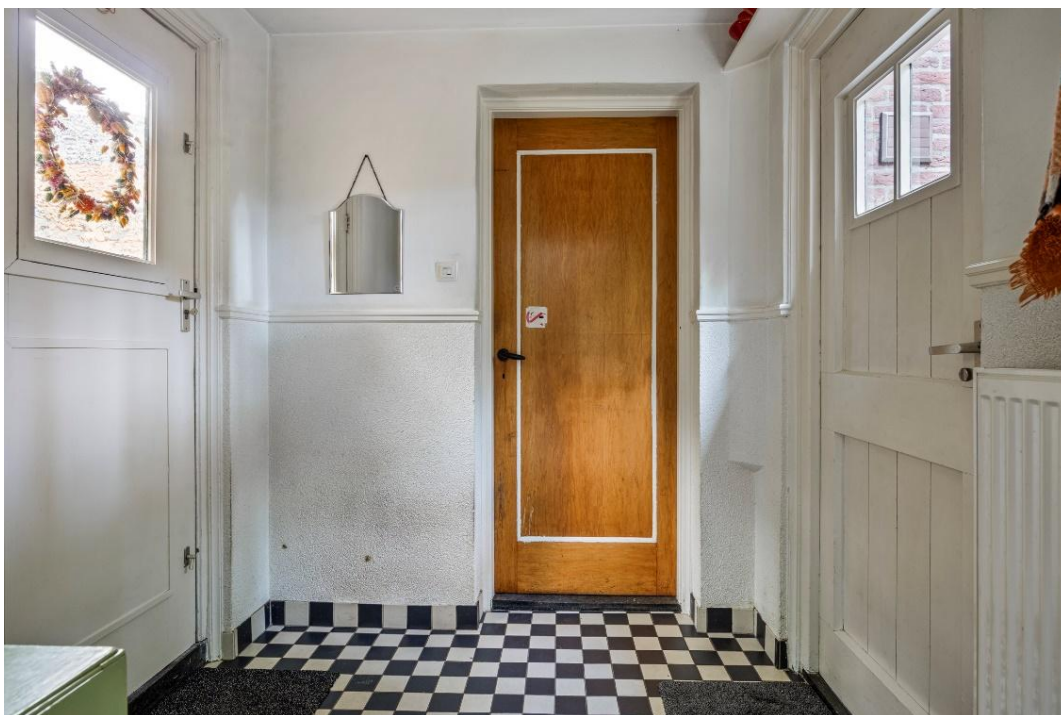
De keuken en eet-/zitkamer vormen samen het hart van de woning. Hier kookt u op een groot losstaand 6-pits gasfornuis met oven, terwijl de vaatwasser, combi-oven/magnetron en afzuigkap zorgen voor modern gebruiksgemak. De afvoer van de afzuigkap is via een aparte leiding aangebracht en niet via de schoorsteen, in verband met de aanwezigheid van asbest.

Dankzij de open verbinding met de eet-/zitkamer is dit een ideale plek om samen te koken, te tafelen en te genieten van het dagelijks leven. Een houtkachel voegt extra warmte en sfeer toe, terwijl de originele glas-in-loodramen het geheel een authentieke, bijna nostalgische uitstraling geven.









Badkamer

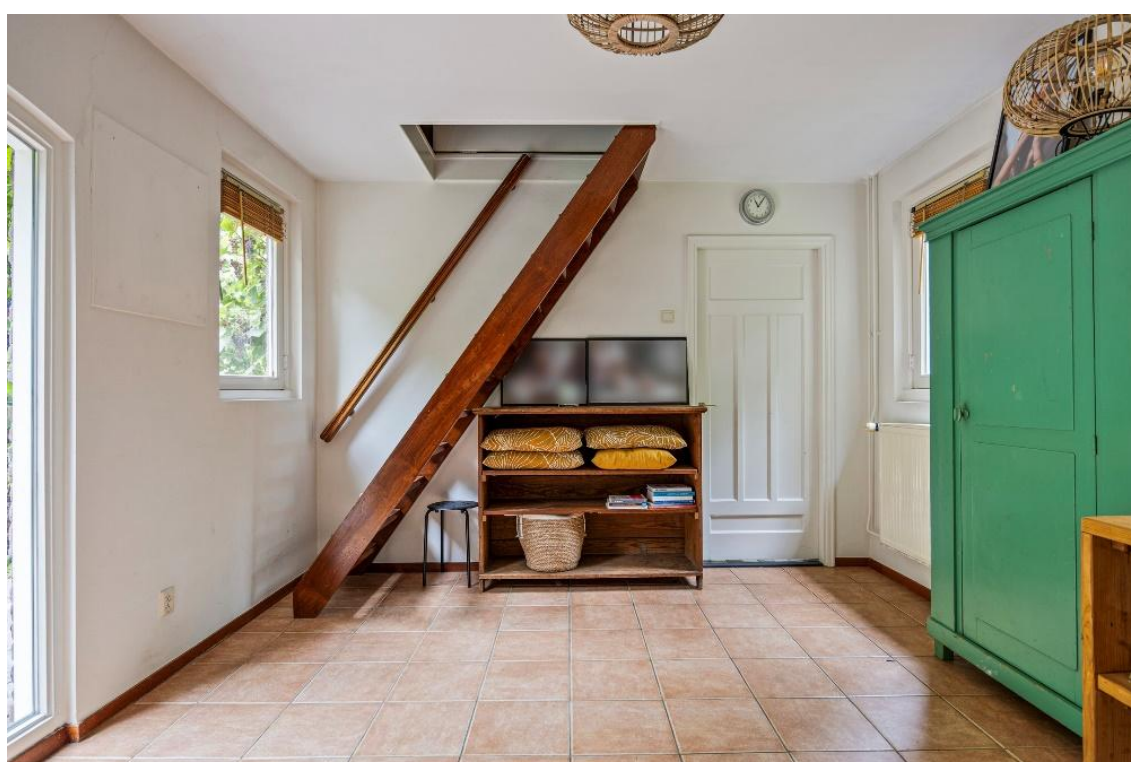
De badkamer op de begane grond is volledig betegeld op zowel de vloer als de wanden en heeft een plafond met stucwerk. De ruimte is praktisch en verzorgd ingedeeld met een inloofdouche, toilet en wastafel – een fijne plek om de dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.



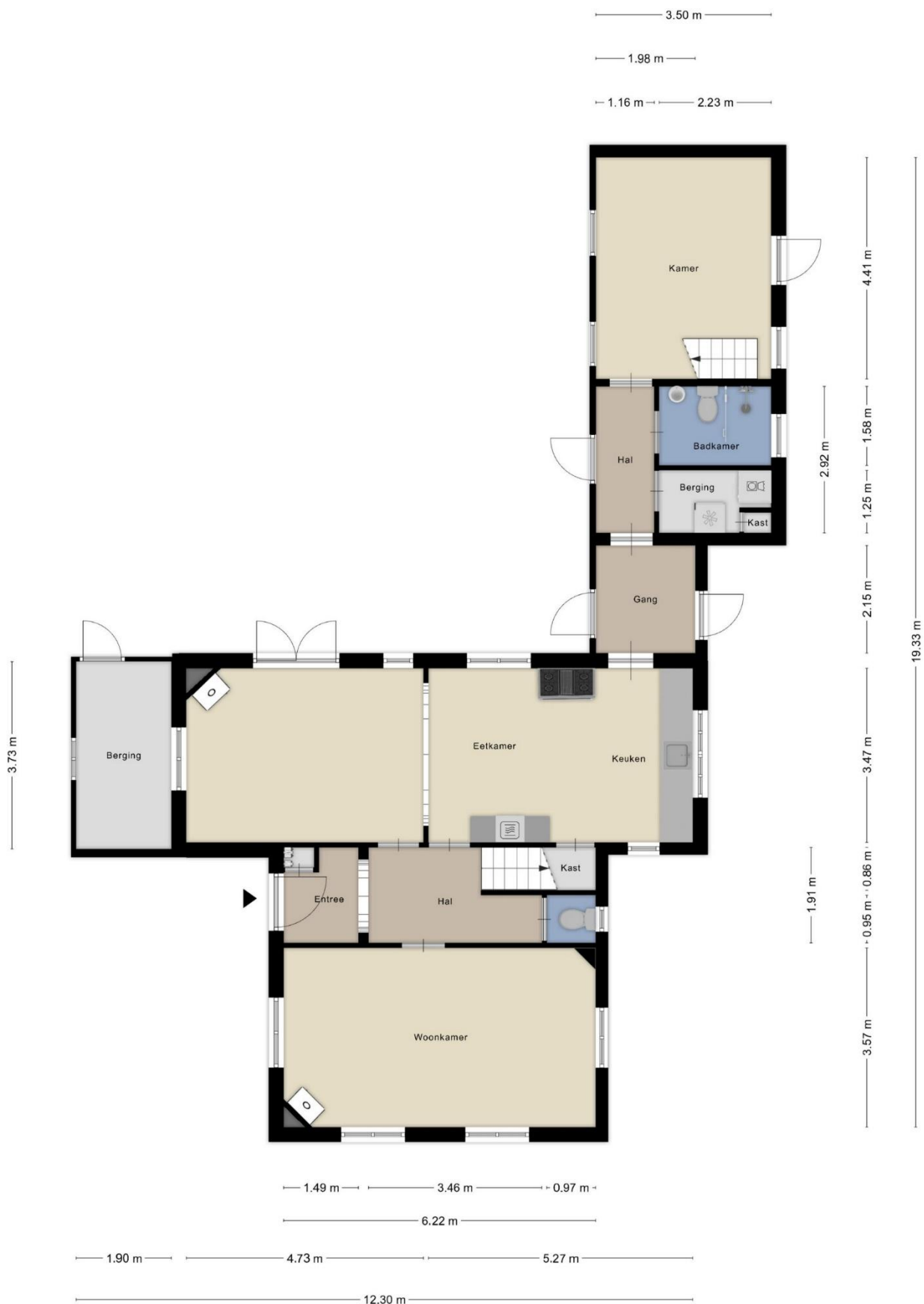


Multifunctionele ruimte

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een veelzijdige multifunctionele kamer. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en leent zich uitstekend als extra slaapkamer, thuishunkantor of hobbyruimte. Dankzij de vaste trapopgang naar de ruime zolder erboven zijn er volop extra gebruiks- en indelingsmogelijkheden. Een flexibele plek die zich moeiteloos aanpast aan de wensen van de bewoner.



Plattegrond begane grond woning



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

Eerste verdieping

Via de vaste trap vanuit de entree bereikt u de overloop op de eerste verdieping. De ruimte oogt licht en ruimtelijk dankzij het glas-in-loodraam dat voor een warme lichtinval zorgt.

De wanden en het plafond zijn strak gestuct en op de vloer ligt parket, wat het geheel een verzorgde uitstraling geeft. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Via een klein gangetje zijn de derde slaapkamer, het extra toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping toegankelijk.



Master bedroom

De royale master bedroom is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en beschikt over een eigen balkon en een vaste kastenwand. De kamer voelt ruim en licht aan en is afgewerkt met gestucte wanden, een plafond voorzien van kunststof panelen en een laminaatvloer. Vanuit deze slaapkamer heeft u directe toegang tot de badkamer – een groot pluspunt voor comfort en privacy.





Slaapkamers achterzijde

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide met praktische vaste opbergruimtes. Eén van de kamers beschikt eveneens over een balkon, waar u in de ochtendzon kunt genieten van een kop koffie. De kamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren; de ene kamer heeft een gestuct plafond, de andere een plafond met zachtboard afwerking. Dankzij de indeling en de lichtinval zijn de kamers geschikt als kinderkamer, logeerkamer of werkplek.



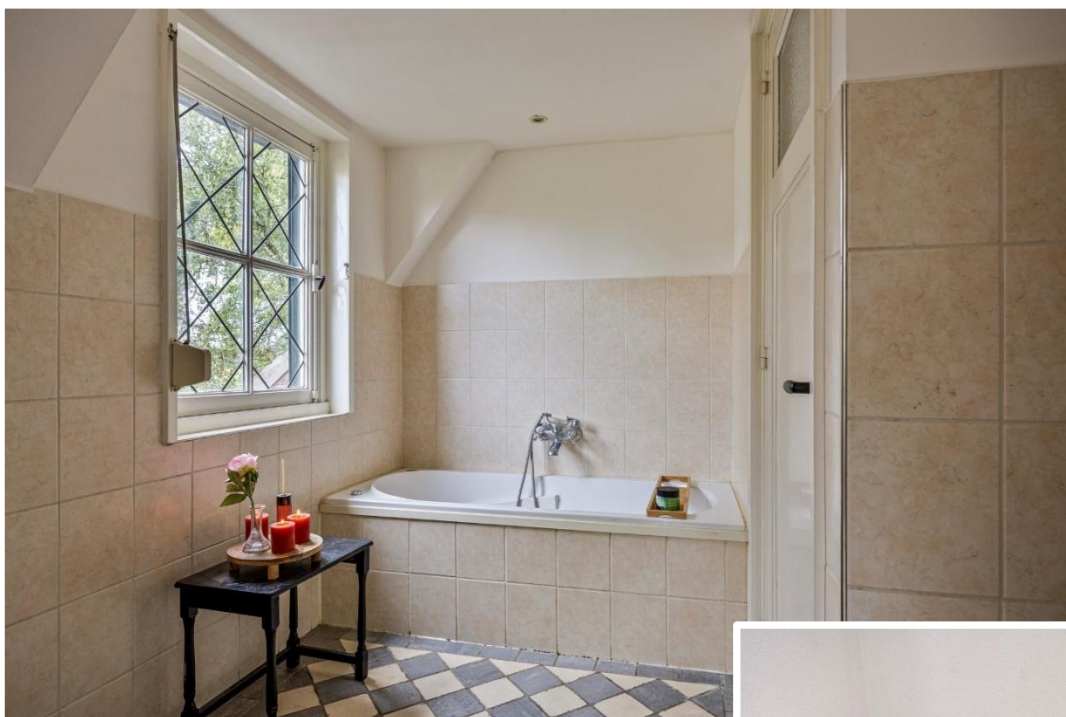


Badkamer

De badkamer op deze verdieping is volledig betegeld en voorzien van een plafond met stucwerk. De ruimte is uitgerust met een ligbad en een wastafel, waardoor dit een ideale plek is om te ontspannen en tot rust te komen.

Toilet

Naast de slaapkamers en badkamer bevindt zich op de eerste verdieping een apart toilet, eveneens voorzien van betegelde vloer en wanden en een plafond met stucwerk.



Plattegrond 1^e verdieping



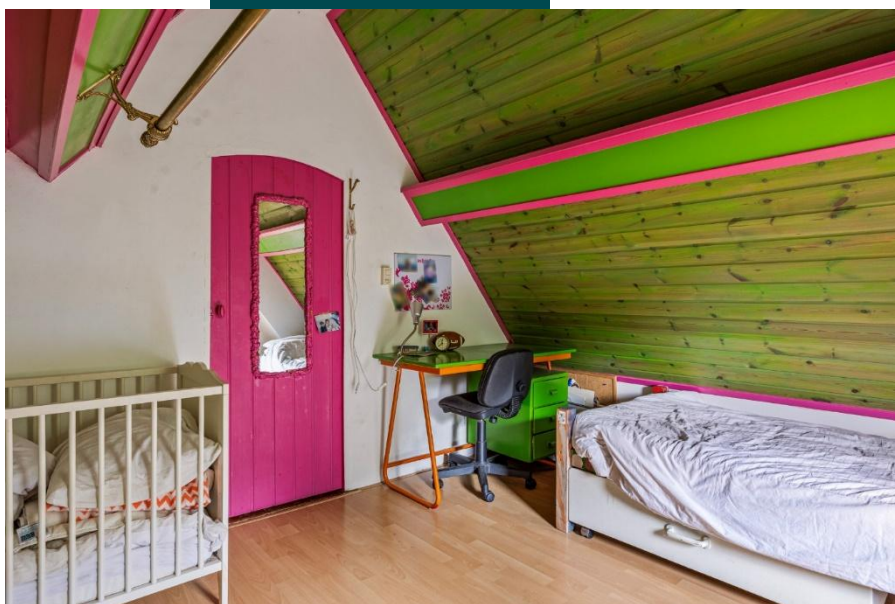
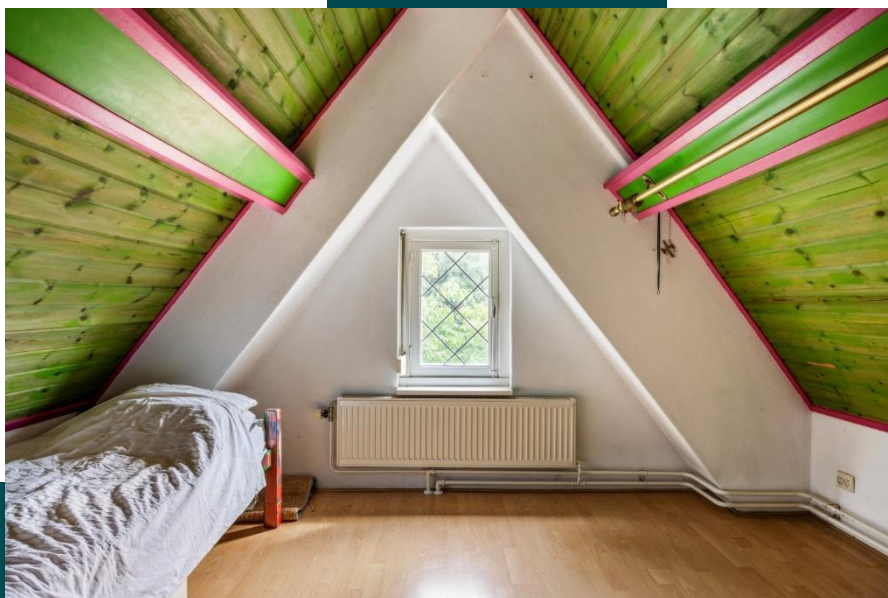
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

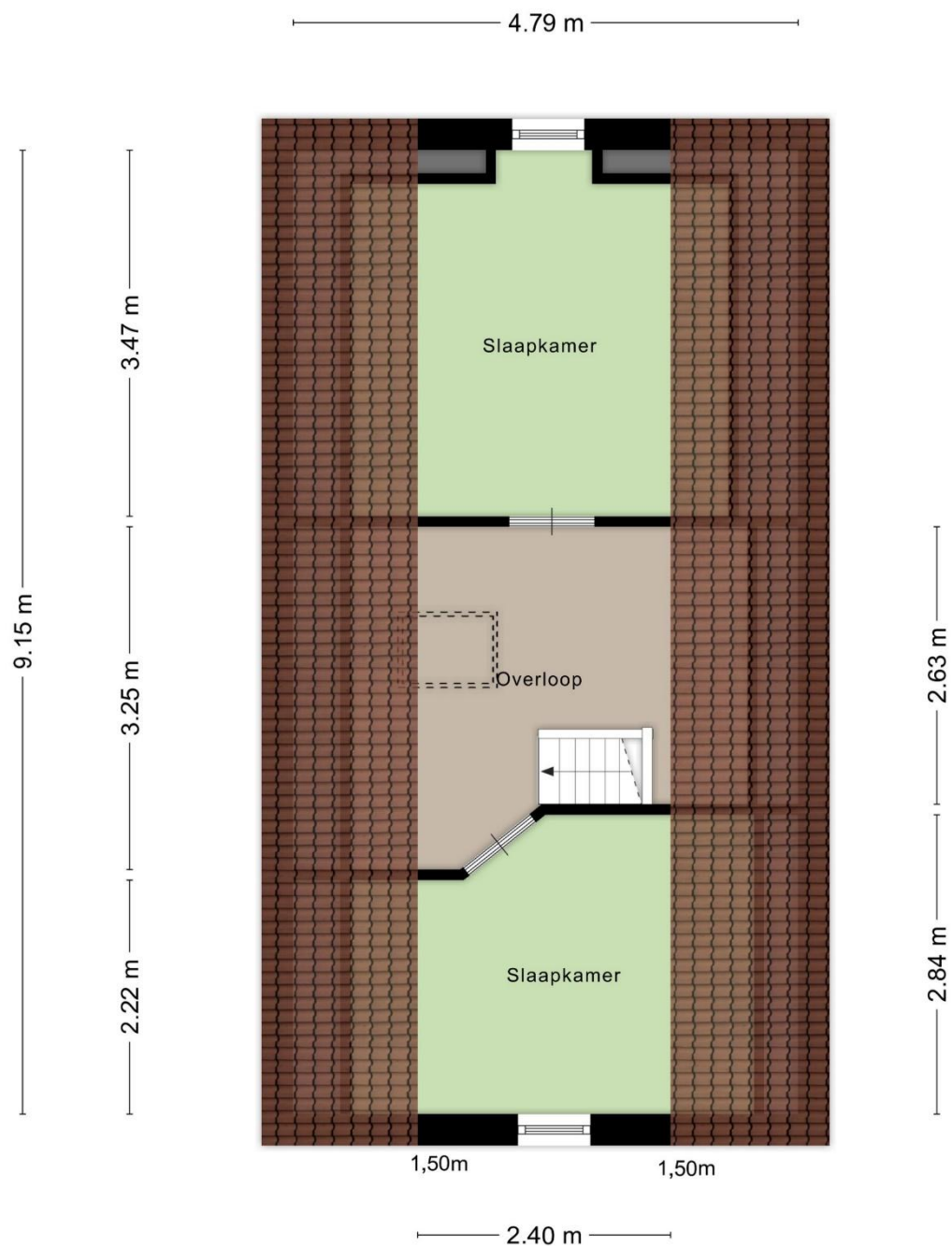
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop die toegang biedt tot twee extra slaapkamers. Deze verdieping is verrassend ruim en praktisch ingericht, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor gebruik.

De overloop en één van de slaapkamers zijn voorzien van gestucte wanden en plafonds, terwijl de tweede slaapkamer is afgewerkt met gestucte wanden en een plafond met houten schrootjes. Beide kamers beschikken over laminaatvloeren en laten zich flexibel gebruiken: als logeerkamer, werkkamer, speelruimte of gewoon als extra bergruimte.



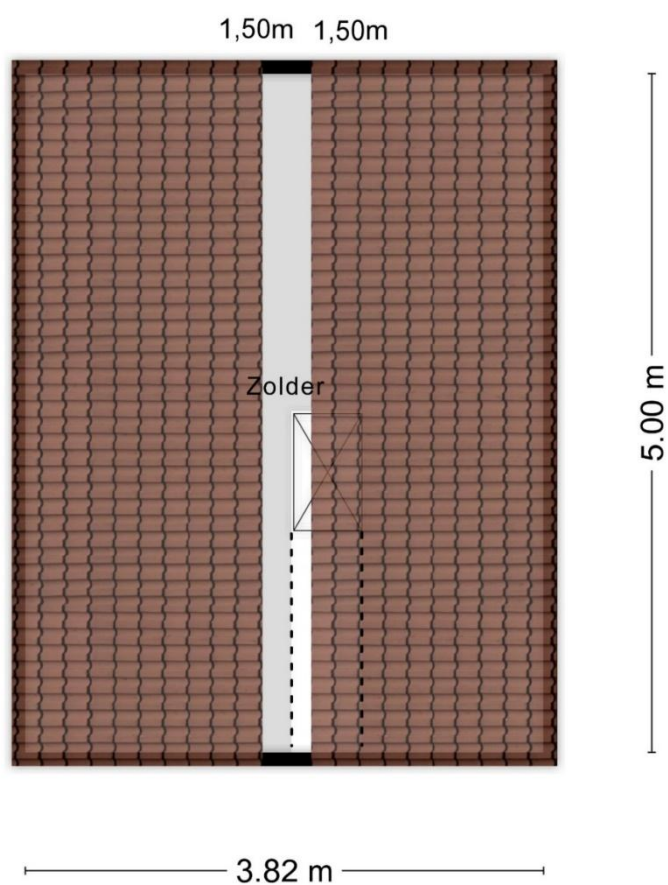


Plattegrond 2^e verdieping



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

Plattegrond zolder



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

Erf, tuin & overkapping

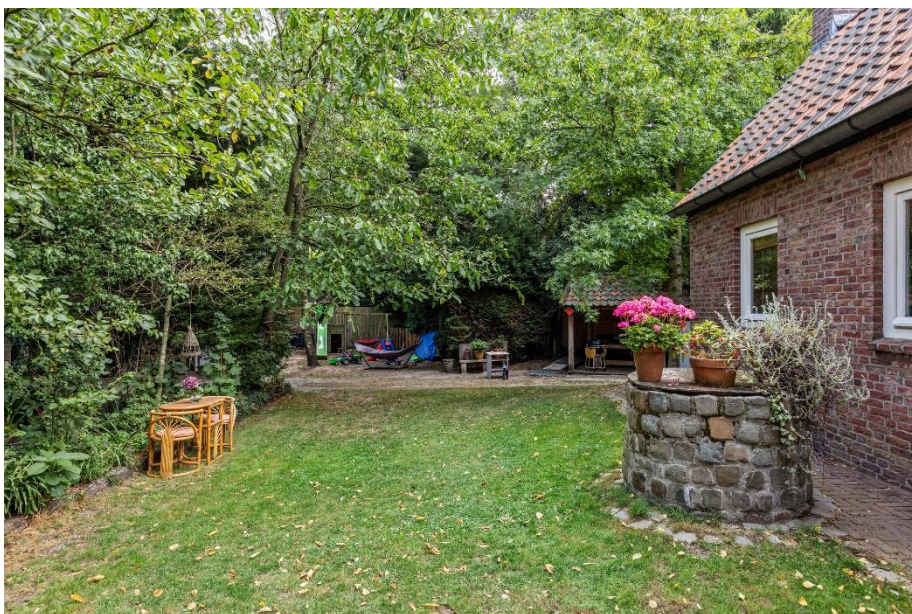
Rondom de woning ligt een grote, fraai aangelegde tuin die uitnodigt om elk seizoen van het buitenleven te genieten. Het erf biedt meerdere zitgelegenheden, waardoor er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden is. Dankzij de combinatie van groen, bestrating en gezellige hoekjes ademt de tuin een prettige en gemoedelijke sfeer.

De ruime overkapping is een ware verlenging van het woongenot. Voorzien van elektra en een houtkachel is dit een plek waar u het hele jaar door comfortabel kunt vertoeven – van knusse winteravonden tot lange zomerse diners. Daarnaast is er een praktische, vrijstaande houtopslag aanwezig.

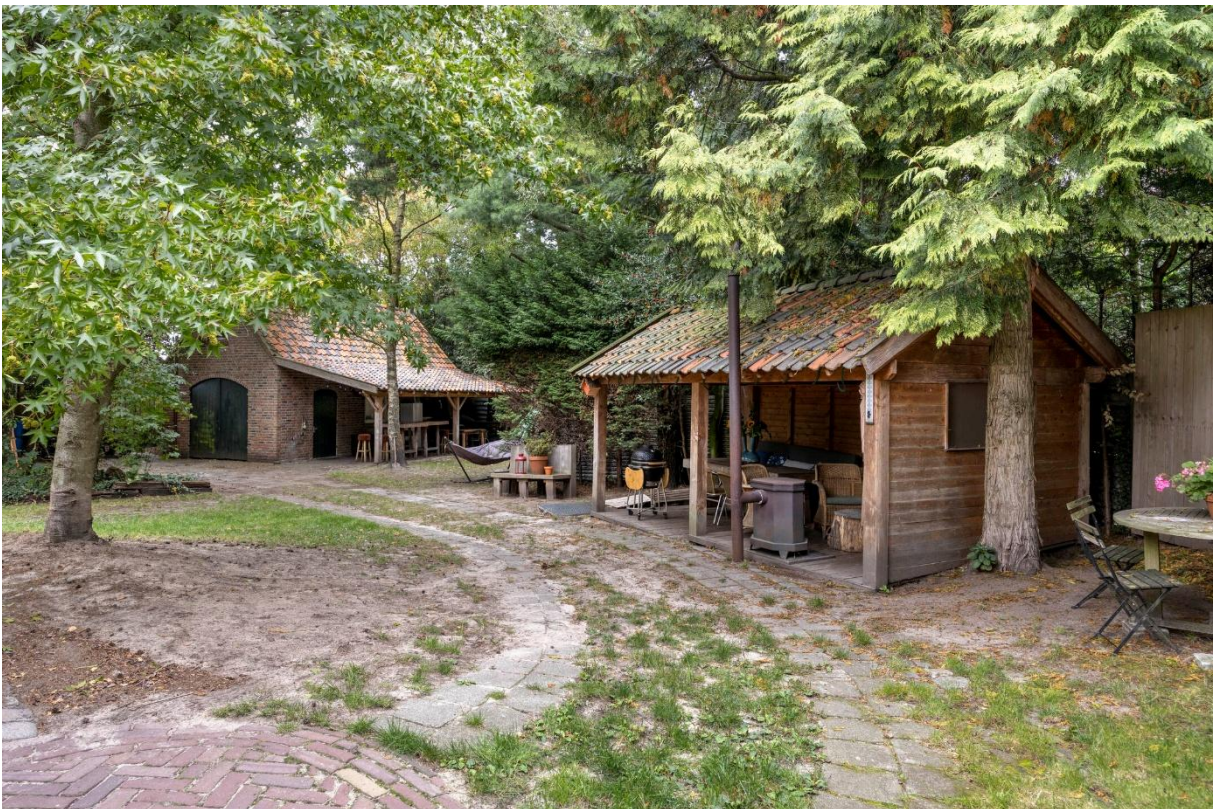
Verspreid over het erf zijn er meerdere buitenkranen aanwezig en beschikt de tuin over een waterput met een diepte van ca. 2,5 meter. Dit maakt het onderhoud van de tuin niet alleen praktisch, maar ook duurzaam.











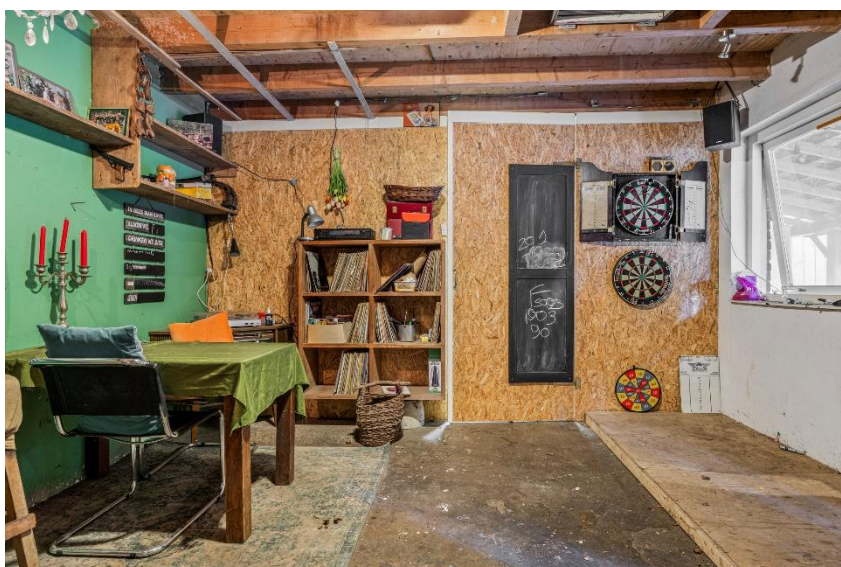


Garage & berging

De woning beschikt over een ruime garage/werkplaats die geheel in spouw is opgetrokken en geïsoleerd met zowel vloer- als muurisolatie. Dankzij de aanwezigheid van dubbelglas, krachtstroom en water is deze ruimte het hele jaar door goed bruikbaar. Een ideale plek voor wie hobby's of werk wil combineren met extra opslagmogelijkheden.

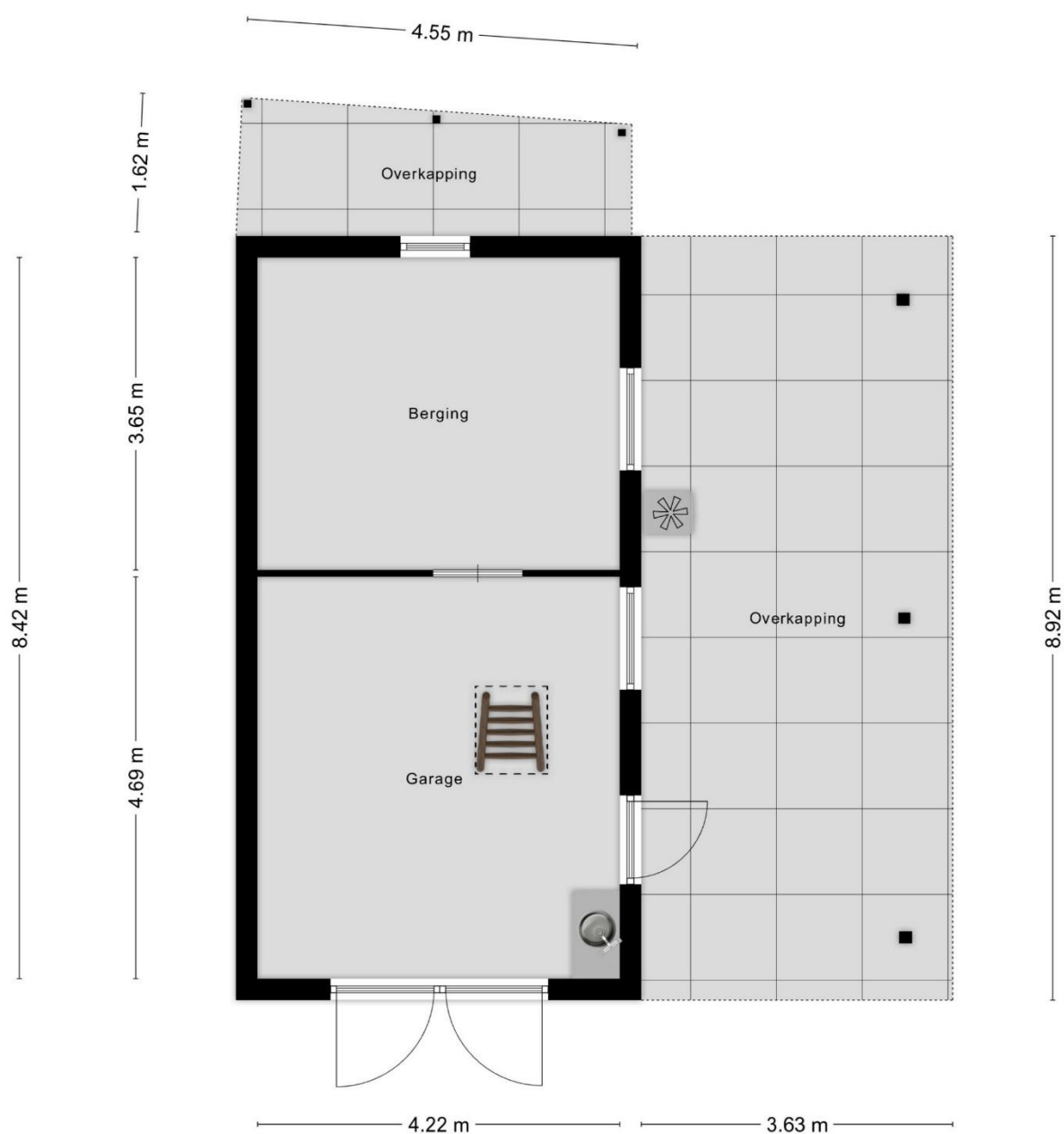
De garage is voorzien van een praktische zolder, bereikbaar via een vlizotrap – perfect voor het opslaan van materialen of seizoensgebonden spullen. Aansluitend bevindt zich een gezellige overkapping die extra gebruiksmogelijkheden biedt, bijvoorbeeld als buitenwerkplaats of als beschutte plek om te ontspannen.

Verder is er een separate berging aanwezig, geschikt voor fietsen, tuingereedschap of overige opslag. Ook deze ruimte is voorzien van krachtstroom, wat de praktische waarde nog verder vergroot.



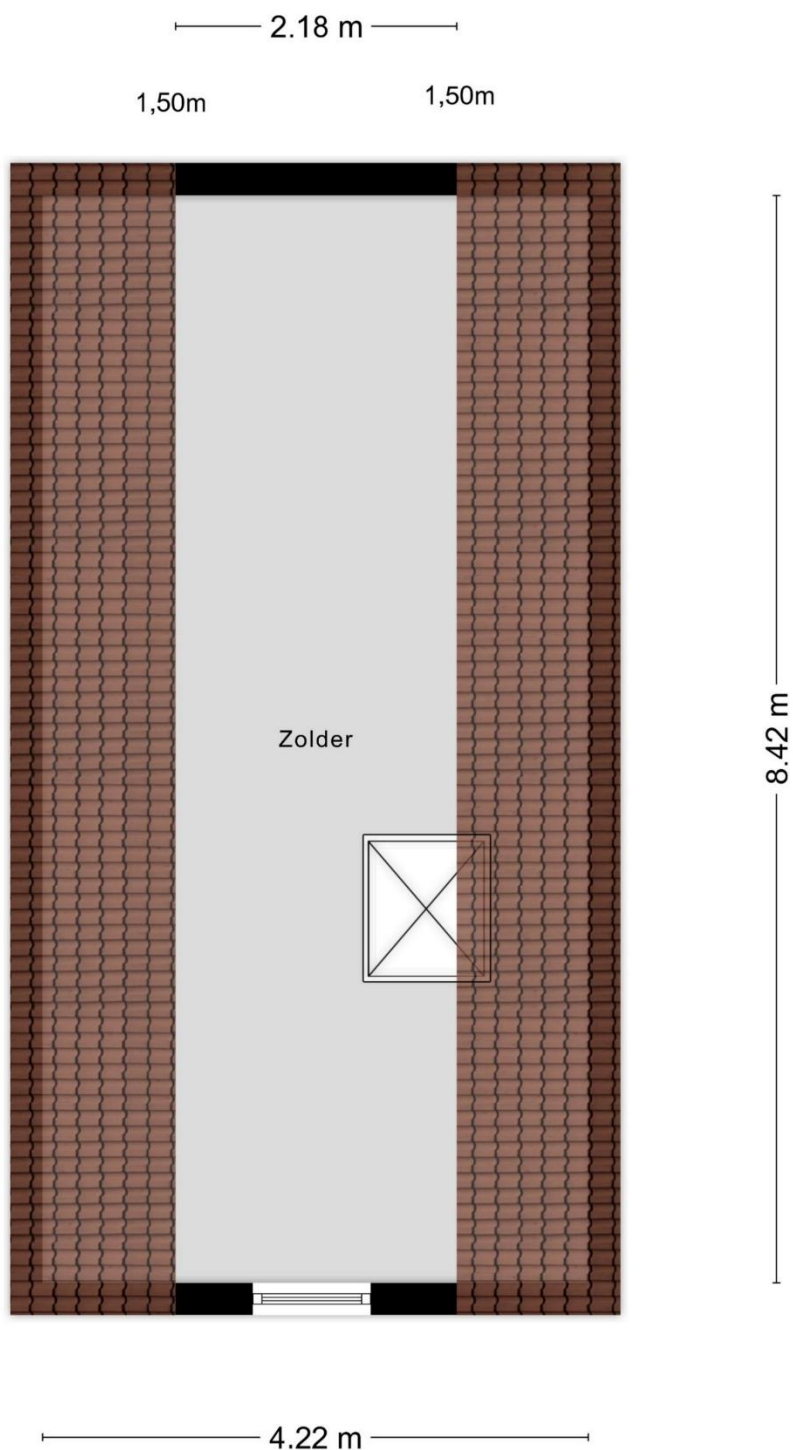


Plattegrond garage



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

Plattegrond zolder (garage)



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

Plattegronden overkappingen







Omgevingsplan



Het perceel aan de **Brouwerijstraat 48** valt binnen het bestemmingsplan '*Kern Wagenberg*' van de gemeente Drimmelen, vastgesteld op 20 juni 2013.

De enkelbestemming betreft '*Wonen*'. Daarnaast ligt het perceel binnen de dubbelbestemmingen '*Waarde – Archeologie – 1*' en '*Waarde – Archeologie – 2*'. Voor het perceel is een bouwvlak opgenomen.

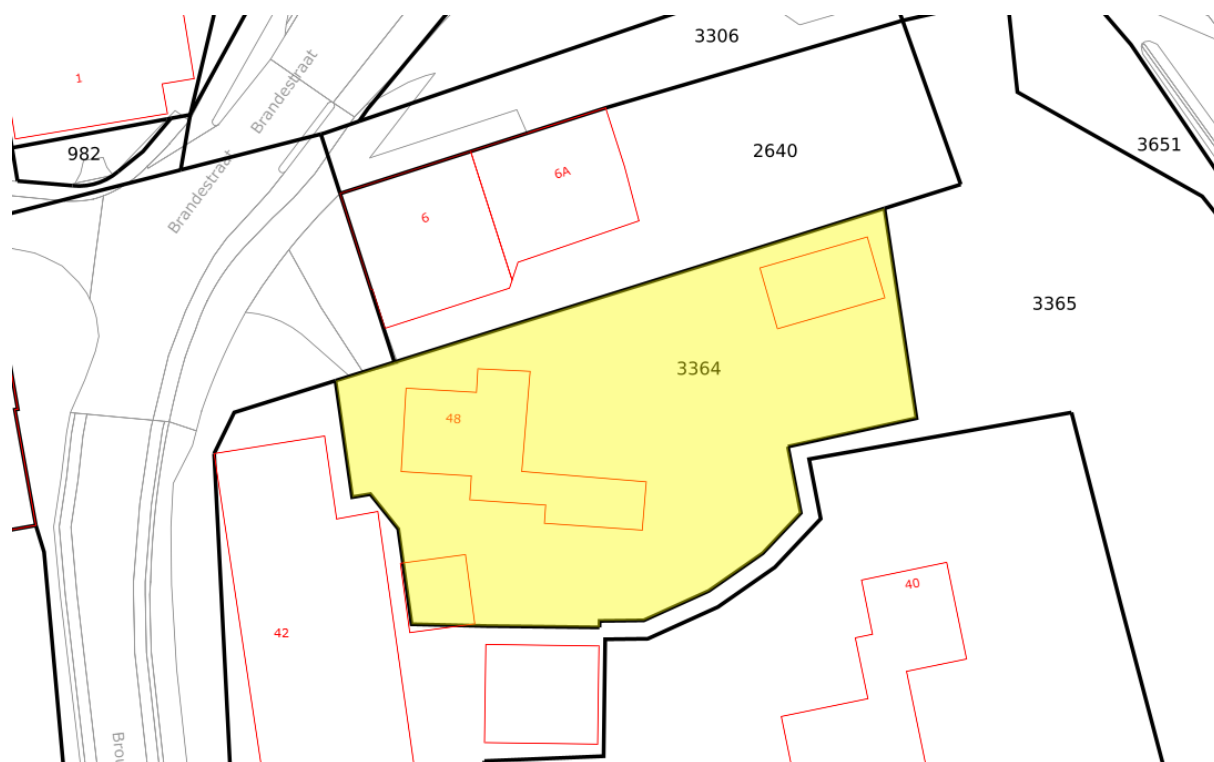
Voor nadere informatie over deze mogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars of het **Omgevingsloket** raadplegen.



Kenmerken

- **Karakteristieke woning (1950)** met veel originele details en authentieke sfeer
- **Woonoppervlakte ca. 181 m²**, perceel ca. 1.005 m²
- Verwarming via **cv-combiketel (2000)**, vloerverwarming en sfeervolle gaskachel
- Voorzien van **houten kozijnen met dubbelglas** en glas-in-loodramen met voorzetramen
- Maar liefst **5 slaapkamers, 2 badkamers** en een veelzijdige multifunctionele ruimte
- **Grote, fraai aangelegde tuin** met overkapping, houtkachel, houtopslag, buitenkranen en waterput
- **Ruime geïsoleerde garage/werkplaats** met zolder en separate berging, beiden voorzien van krachtstroom
- Aangesloten op alle nutsvoorzieningen: water, elektra, riolering en kabelaan sluiting

Kadastrale kaart





Vraagprijs: € 835.000,- kosten koper
Oplevering: In overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 4
Fax. nr.: 0162 – 570 472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.