

Brouwerijstraat 34-A

Wagenberg





Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

Wagenberg

Brouwerijstraat 34-A

- Vrijstaande woning (1970) met garage, aanbouw en tuin
- Gelegen nabij de dorpskern van Wagenberg
- Praktische indeling met ruim formaat kamers
- Tuin vernieuwd in 2018
- Rolluiken aanwezig aan zowel de voor- als achterzijde van de woning
- Dakkapel geplaatst in 2018/2019 aan de voorzijde
- De buitenzijde is opnieuw geschilderd
- Nieuwe dakgoten geplaatst

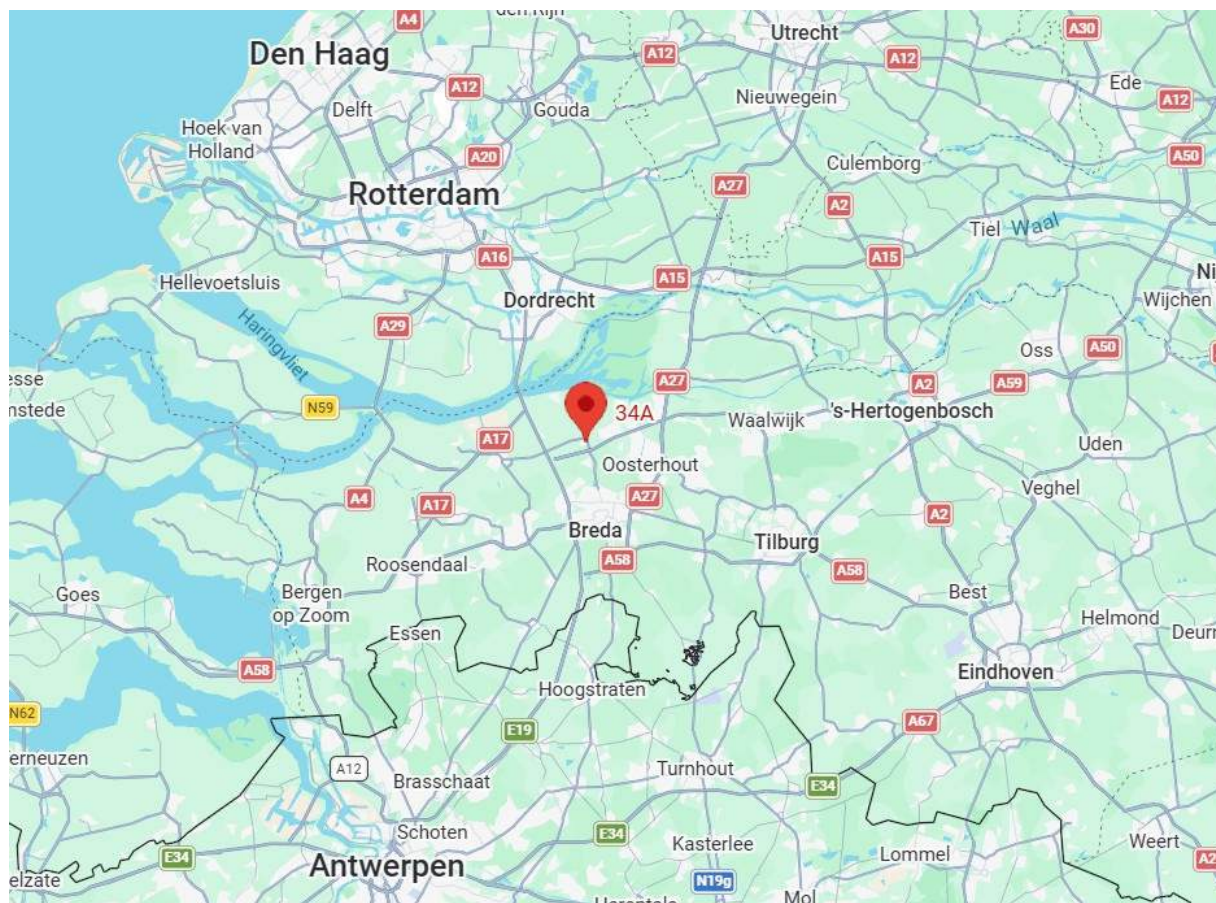
Comfortabel en *ruim* wonen



Kenmerken

Rustige ligging in Wagenberg

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Vrijstaande woning Nabij centrum/dorpskern Wagenberg 1970 5 (4 slaapkamers)
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Bruto inhoud woning	215 m ² 117 m ² 415 m ³
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype	Hardhout en kunststof (enkel boven) Deels dubbelglas (voorzijde) Houten dakconstructie met dakpannen
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren • Fundering	Beton Hout Beton
• Verwarming & warm water	Middels aardgas: HR-107 ketel (combiketel, 2012) - Houthaard - Radiatoren
• Isolatie • Ventilatie • Energielabel	Dakisolatie Natuurlijke ventilatie (NV) E
• Bijgebouwen • Nuts-voorzieningen	Aanbouw en garage Elektra - Water - Riool
• Bestemming	‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 2’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’



Situering

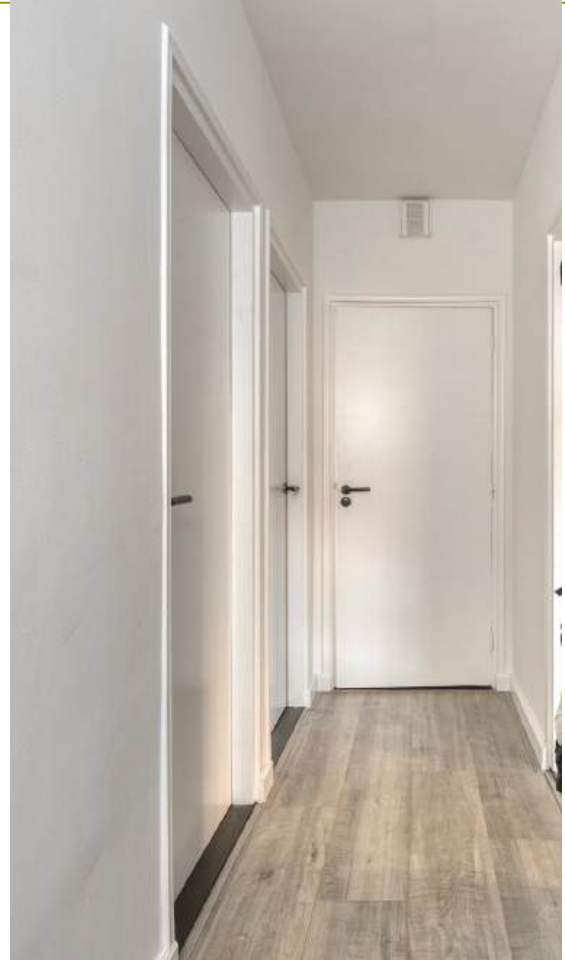
De woning aan de Brouwerijstraat 34-A in Wagenberg is gelegen in de nabijheid van de dorpskern van Wagenberg. Wagenberg beschikt over een aantal basisvoorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, sportfaciliteiten en horecagelegenheden. Voor een uitgebreider winkelaanbod, voortgezet onderwijs 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 bevinden zich op korte afstand 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.





Begane grond

met 2 slaapkamers

Via de voorzijde betreedt u de woning en komt u binnen in de entree. Vanuit deze centrale hal zijn de woonkamer, de badkamer en de twee slaapkamers bereikbaar. In de hal bevindt zich tevens de meterkast. De ruimte is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een nette en tijdloze uitstraling.

Aan de rechterzijde ligt de woonkamer, waar de laminaatvloer vanuit de hal naadloos is doorgelegd. Ook hier zijn de wanden en het plafond strak gestuct. De woonkamer is aangenaam licht en praktisch ingedeeld, met een combinatie van houten kozijnen voorzien van enkel glas aan de achterzijde en dubbel glas aan de voorzijde. Een leuk detail is het glas-in-lood raam. Rolluiken rondom de woning dragen bij aan comfort en privacy. Verwarming vindt plaats via een radiator en een sfeervolle houthaard, die de ruimte extra warmte en karakter geeft.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en vormt samen een aangename en gezellige leefruimte. Dankzij deze open opzet blijft u tijdens het koken in contact met uw gasten of gezinsleden, wat bijdraagt aan een levendige en huiselijke sfeer.

De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en is voorzien van een spoelbak, gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over ruime kastvoorzieningen, waardoor zowel functionaliteit als gebruiksgemak optimaal zijn gewaarborgd. Vanuit de achtergelegen bijkeuken is de keuken tevens toegankelijk.







Vanuit de hal is de badkamer bereikbaar. Deze is volledig betegeld en uitgevoerd in een frisse, tijdloze stijl. De badkamer is ingericht met een douchecabine voorzien van regendouche en een wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige raam is er sprake van natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding, wat bijdraagt aan een prettig en comfortabel gebruik.



Aan de linkerzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers op de begane grond. Beide kamers zijn verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en een gestuct plafond, wat zorgt voor een rustige en nette uitstraling.

De voorste slaapkamer is voorzien van dubbele beglazing, terwijl in de achterste slaapkamer enkel glas aanwezig is. Verwarming vindt plaats middels radiatoren en beide slaapkamers beschikken over handmatig bedienbare rolluiken. In de achterste slaapkamer is bovendien een praktische vaste kast aanwezig, ideaal voor extra bergruimte.







Naast de reeds genoemde ruimtes beschikt de begane grond tevens over een bijkeuken, een toiletruimte en een fraaie aanbouw.

De praktische bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer en deels voorzien van stucwerk. De houten kozijnen zijn uitgevoerd met enkel glas. Er is volop ruimte voor het plaatsen van wasapparatuur en bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer; de benodigde aansluitingen zijn hiervoor aanwezig. De ruimte wordt verwarmd middels een radiator.

Vanuit de bijkeuken is tevens de toiletruimte bereikbaar. Deze is half betegeld en verder afgewerkt met stucwerk en is ingericht met een zwevend closet.

Een groot pluspunt is de directe toegang vanuit de bijkeuken tot de aanbouw (tuinkamer) en de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige en functionele manier met elkaar verbonden zijn.

De tuinkamer is voorzien van een praktische tegelvloer. Er is één wand afgewerkt met behang, de andere wand en het plafond zijn afgewerkt met Multiplex. Extra daglichttoetreding is er middels de aanwezige lichtkoepel.



Plattegrond



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



Eerste verdieping

Via een vaste trap (2018) gelegen in de woonkamer, is de eerste verdieping bereikbaar. Deze verdieping beschikt over twee slaapkamers. Aan weerszijden van de ruimtelijke en lichte overloop bevindt zich een slaapkamer.

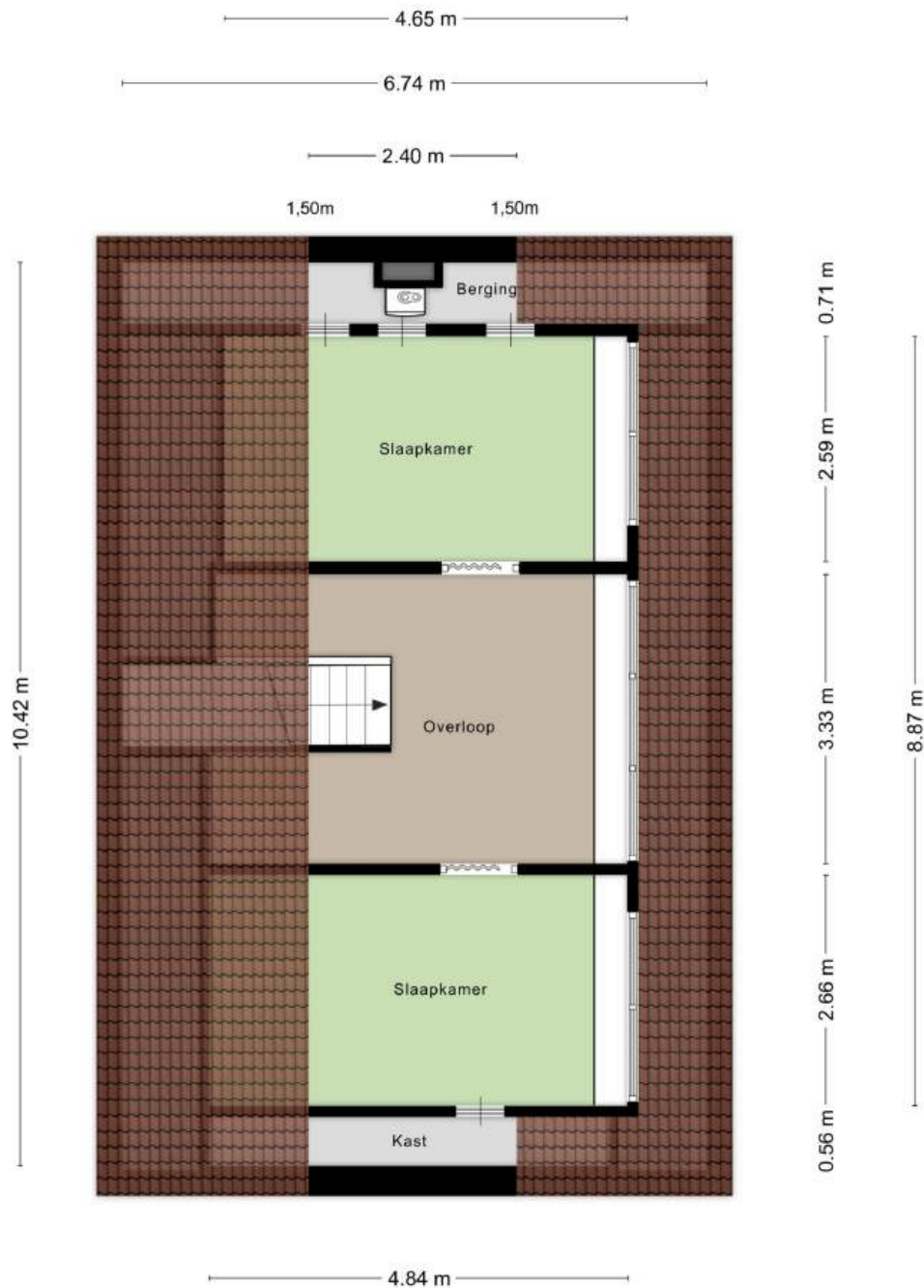
Zowel de overloop als de slaapkamers worden verwarmd middels een radiator. Alle ruimtes zijn verder voorzien van een laminaatvloer en gestucte wanden en plafonds. De kunststof kozijnen met dubbel glas zorgen voor een comfortabel klimaat.

In de slaapkamers is er voldoende bergruimte aanwezig in vaste kastruimte.





Plattegrond



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

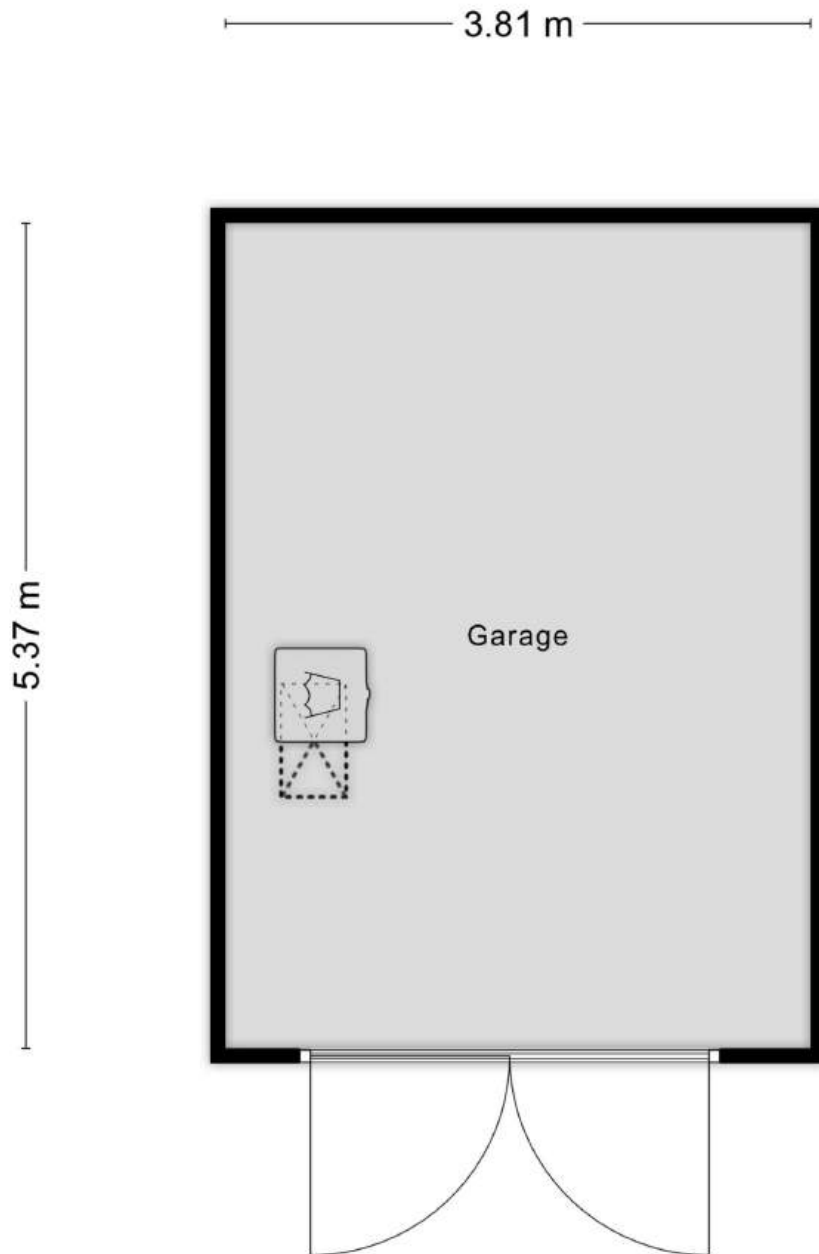


Garage

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de garage, welke toegankelijk is via openslaande houten deuren. De garage is voorzien van water, elektra en een keukenblokje. Dit biedt praktische mogelijkheden voor opslag, hobby of het stallen van fietsen. Er is ruimte voor het parkeren van één voertuig.

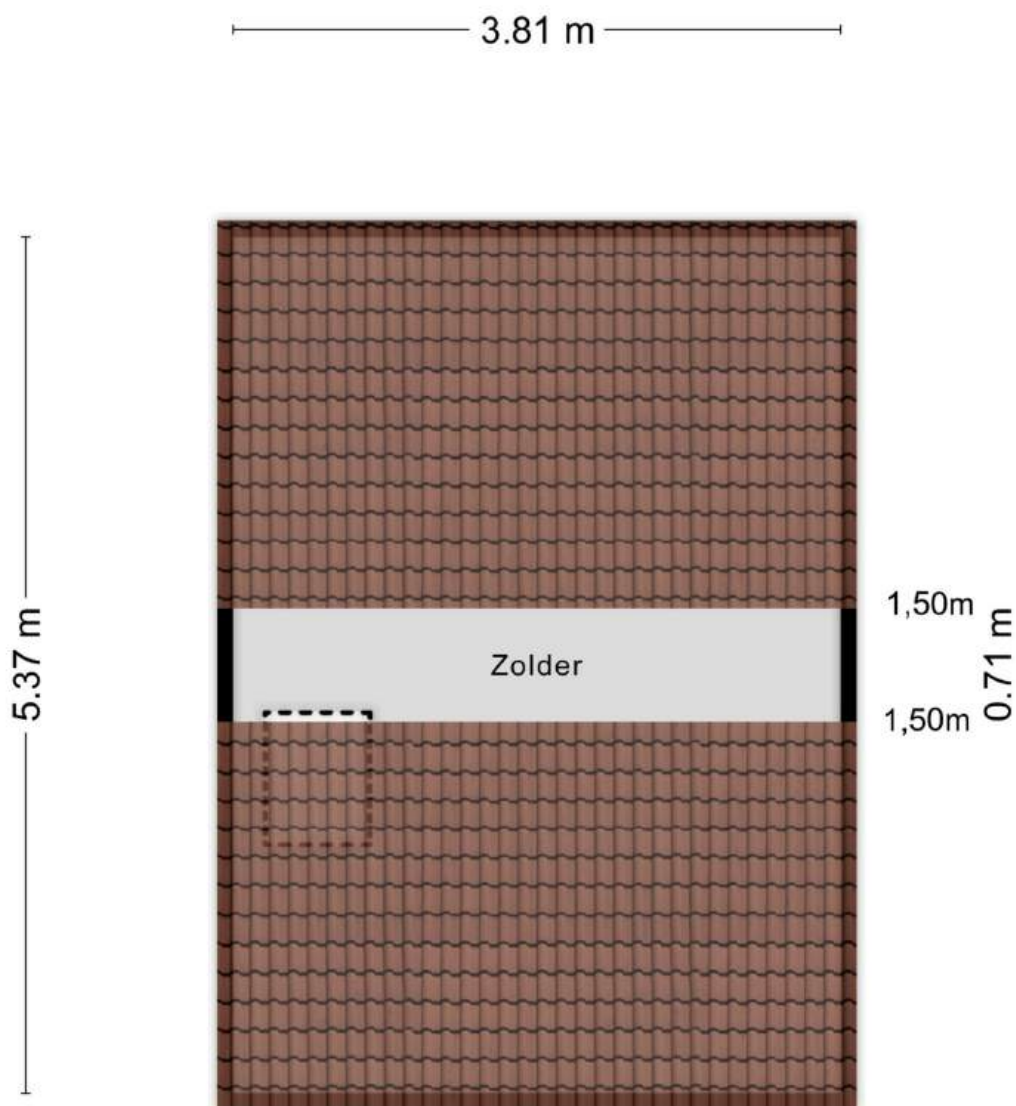
Daarnaast beschikt de garage over een bergzolder, waardoor extra opbergruimte beschikbaar is.

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

Tuin

De woning beschikt over meerdere buitenruimtes, waardoor er op verschillende plekken van het buiten zijn kan worden genoten. Aan de achterzijde bevindt zich betegeld terras. Deze buitenruimte is gelegen naast de garage en is vanuit de bijkeuken bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een nette zijtuin. De zijtuin is afgeschermd met schuttingen en bereikbaar vanuit de tuinkamer, wat zorgt voor privacy en een beschutte sfeer. Hier kunt u in alle rust ontspannen en genieten.

Achtertuin



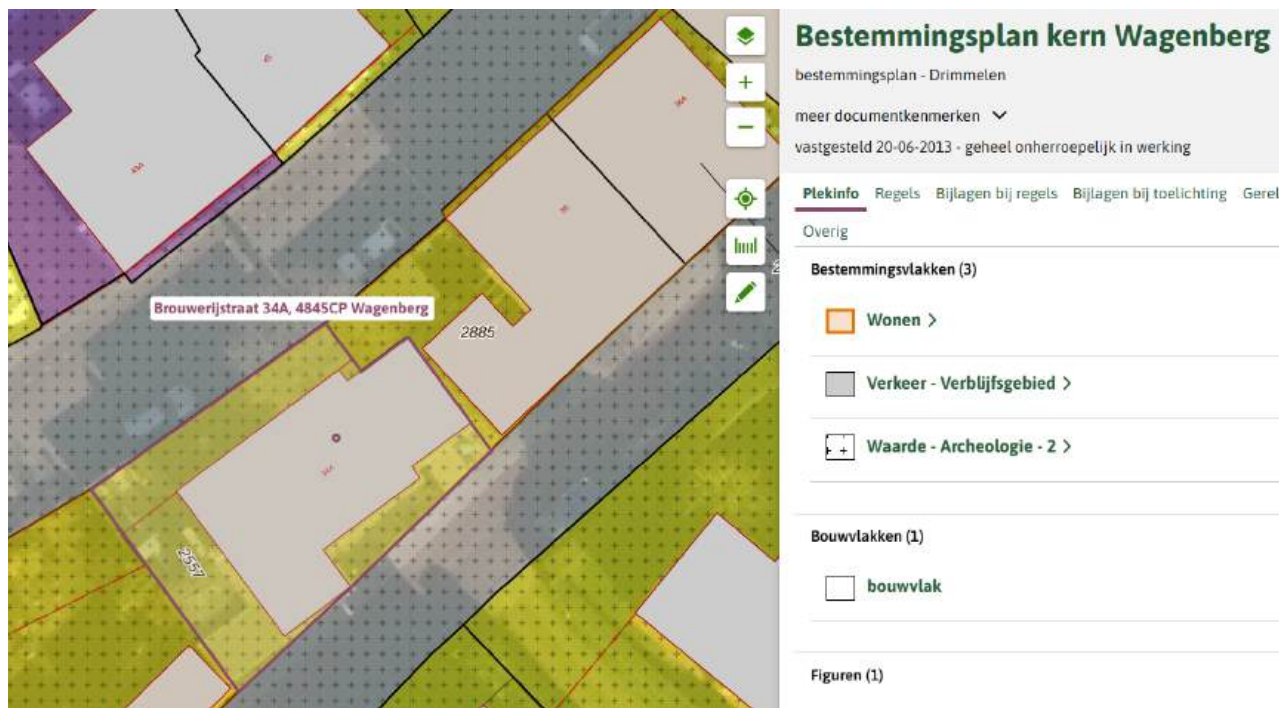


Centraal wonen *met meer dan voldoende ruimte*



Bestemmingsplan

Gemeente Drimmelen



Het object ligt binnen het bestemmingsplan Kern Wagenberg en heeft de enkelbestemming **‘Wonen’**, met de dubbelbestemming **‘Waarde – Archeologie -2’** en **‘Verkeer - Verblijfsgebied’**. Het object is bestemd voor woondoeleinden en eventueel aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De woonfunctie dient hierbij wel behouden te blijven.

Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Brouwerijstraat 34-A



Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om het buitengebied — de plek waar ruimte, rust en ondernemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfs-onroerendgoed én nieuwbouwprojecten. Onze kracht ligt in de combinatie van vak-kennis, ervaring en een nuchtere, resultaat-gerichte aanpak. Of het nu gaat om een actief agrarisch bedrijf, een voormalig erf of een exclusieve woning met uitzicht over het land, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor bijzondere objecten

Vastgoed in het buitengebied vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen en agrarische belangen spelen een grote rol. Met jarenlange ervaring in de landelijke vastgoedmarkt en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars als geen ander hoe waarde te creëren én te behouden. Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw – altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning met grond, een agrarisch bedrijf of bedrijfspand – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Brouwerijstraat 34-A Wagenberg



Vraagprijs € 425.000,- k.k.
Oplevering In overleg

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

www.staalmakelaars.nl