



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Ruimte,
karakter en
comfort!

5.960m eigen grond

Waanzinnige woonboerderij

Recreatieruimte

690m woonoppervlak

Bredaschedijk 2

Zevenbergschen Hoek

Vraagprijs € 1.350.000 k.k.

kijk snel verder



Aangenaam

Wij staan graag voor u klaar als de woonspecialist in de hele gemeente Moerdijk! Als echte locals maken wij graag ook uw woondromen waar!

Wij staan
voor u
klaar!

Uw vertrouwde team

Verkoopbegeleiding

U wilt uw huis gaan verkopen? Daar helpt Van Wensen Makelaars u graag mee. Een van onze makelaars komt graag bij u langs op een door u gekozen tijdstip.

Waarin onderscheidt Van Wensen Makelaars zich? Het verkopen van uw woning is niet de kunst. Het inventariseren van uw wensen en hier samen met u een traject voor uitstippelen wel. Het doel van Van Wensen Makelaars is dat u zonder zorgen kunt verhuizen. Van Wensen Makelaars denkt vanuit uw behoeften en dit is onbegrensd.

Aankoopbegeleiding

Waarom u zou kiezen voor een aankoopmakelaar? Van Wensen Makelaars weet het antwoord. Van Wensen Makelaars neemt u zoveel mogelijk werk uit handen en vormt een

gedegen en deskundig partner in het traject. Van Wensen Makelaars zorgt ervoor dat uw belang volledig voorop komt te staan, onderhandelen zonder emotie en met vakkennis. Van Wensen Makelaars zorgt voor een ontspannen en begrijpelijk traject.

Taxaties

Een taxatie is een deskundige, objectieve en onafhankelijke waardebeoordeling van een woning. Van Wensen Makelaars levert snel en vakkundig een compleet en betrouwbaar rapport. Veelal zal een taxatie uitgevoerd worden voor het aanvragen van een hypotheek. Er zijn ook andere momenten waarbij een volwaardig taxatierapport gewenst is, hierbij valt te denken aan een boedelscheiding of bijvoorbeeld bij een erfenis.

Pieter van Wensen en Erwin van Waterschoot zijn allebei ingeschreven in de registers van het NRVt, het belangrijkste register voor taxeren in Nederland welke zelfs voldoet aan diverse Europese regelgeving. Verder is Van Wensen Makelaars aangesloten bij het NWWI validatie-instituut waardoor Van Wensen Makelaars voor alle banken in Nederland mag taxeren (inclusief NHG).

Meetinstructies

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie waar wij ons conform de NVM regels aan dienen te houden is gebaseerd op de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de weergegeven gebruiksoppervlakte en inhoud.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Referenties

Eerlijkheid en transparantie staat bij Van Wensen Makelaars hoog in het vaandel. Van Wensen Makelaars gelooft erin dat je van alle kritiek kunt leren. Alle kopers en verkopers krijgen de gelegenheid om Van Wensen Makelaars ongecensureerd te beoordelen. Trots is Van Wensen Makelaars dan ook op de hoge score.



binnenkijken

Bredaschedijk 2
Zevenbergschen Hoek

Waanzzinnige woonboerderij!

Een unieke 3D
beleving van deze
woning vindt u op
onze website in
het tabblad media
onder virtuele tour.
**Veel kijkplezier
gewenst!**

team Van Wensen.



In het kort

Waanzinnige woonboerderij op maar liefst 5.960 m² eigen grond – 690 m² woonoppervlak! Let op, ook nummer 4 is te koop waardoor het gezamenlijke perceel ruim 10.000m² is en je 2 volwaardige woningen hebt met bijna 900m² aan woonoppervlak.

Deze imposante woonboerderij is met recht uniek te noemen: met een woonoppervlakte van circa 690 m² en een perceel van maar liefst 5.960 m² is dit een woonervaring op uitzonderlijk niveau. En alsof dat nog niet indrukwekkend genoeg is: de riante woonkamer met een nokhoogte van ruim 11 meter, het indrukwekkende balkenplafond en de centrale open haard zorgen voor een sfeer die je moet voelen om echt te begrijpen.



Alle woonvoorzieningen bevinden zich op de begane grond – van drie ruime slaapkamers tot twee badkamers, een bijkeuken én een in pandige schuur. En de kers op de taart? Een complete recreatieverdieping met bar, biljart en eigen toiletgroepen. Hier geef je moeiteloos het feest van het jaar!

Ondanks de rustige, landelijke ligging midden in de polder zijn de uitvalswegen (A16, A17) en het NS-station van Lage Zwaluwe verrassend dichtbij.

Een zeldzaam object dat je simpelweg zelf moet komen beleven. Interesse? Neem contact met ons op voor een uitgebreide rondleiding – dit wil je niet missen.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Woonboerderij
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1934
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Garage	Voorzien van elektra, met vliering
Schuur / berging	Voorzien van elektra, met vliering

Maten object

Aantal kamers	8
Inhoud	3600 m ³
Perceeloppervlakte	10.012 m ²
Woonoppervlakte	690 m ²

Energie & isolatie

Energie label	B
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk, toegankelijk voor ouderen
Isolatie	Dakisolatie, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, hete lucht verwarming, open haard
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2002

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	6100 cm
Tuin breedte	5650 cm
Ligging	oost
Kwaliteit	verzorgd



Prachtig aangelegde
tuin!

Indeling

Begane grond:

Binnenkomst in een ruime ontvangsthall met toegang tot het toilet (wandcloset met fontein) en een separaat urinoir – beide deels betegeld. Vanuit hier bereik je een grote werk-/studeerkamer met doorgang naar een slaapkamer. Deze kamer heeft directe toegang tot een aangrenzende badkamer met douchecabine en wastafel.

De living is ronduit spectaculair: een gigantische open ruimte met een plafondhoogte van maar liefst 11 meter. De karakteristieke open haard vormt het kloppend hart van de ruimte, omringd door meerdere zithoeken. Eén daarvan is voorzien van een gezellige pelletkachel en een televisiehoek. De lichtinval is subliem dankzij grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin, waar het uitzicht over het polderlandschap adembenemend is.

De royale eetkamer is centraal gesitueerd en grenst aan een open keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur: o.a. Quooker, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer,

halogeenkookplaat, friteuse en grillplaat – met daarboven een robuuste afzuigshouw.

Vanuit de living kom je in een centrale hal van ca. 49 m², die toegang geeft tot: Twee royale slaapkamers - Een grote badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en inbouwspots - Een aparte toiletruimte en een tweede urinoir - Een inloopgarderobe met kastenwanden aan beide zijden - Extra bergruimte en een ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting en kitchenette –

De geïntegreerde schuur van ca. 80 m² De schuur is indrukwekkend: hoog, ruim, met zichtbare houten balken, betonnen vloer en volledig voorzien van elektra. Er is een aparte werkplaats van ca. 28 m², direct toegankelijk van buitenaf.

Naast de werkplaats bevindt zich nog een grote opslagruimte en er is toegang tot diverse bergzolders via een steek- en stalen trap. Ook zijn er meerdere afsluitbare opslagruimtes – ideaal voor tuinmeubilair, gereedschap en meer.



Authentiek detail: de voormalige melkput is nog aanwezig!

Eerste verdieping:

Via een vaste trap in de living bereik je de eerste verdieping.

De multifunctionele balustrade rondom de living biedt ruimte voor werkplekken, een bibliotheek en/of hobbyhoek.

Verder vind je hier de technische ruimte met:

- Twee cv-ketels - Twee heteluchtunits - Een boiler - Mechanische balansventilatie.

Tevens is hier een opslag / kamertje gesitueerd en het dames- en herentoilet.

De recreatieruimte is een waar hoogtepunt. Hoog plafond, natuurlijk licht via dakramen en een gezellige sfeer maken dit dé plek

voor ontspanning of een feestje. Met een bar, biljarttafel is het hier altijd gezellig.

Vanuit deze ruimte zijn zowel opslagruimten als de entresol in de schuur bereikbaar.

Tuin:

De prachtig aangelegde tuin omringt de woning en biedt volop privacy én zitgelegenheid.

Meerdere terrassen, een overkapping en zithoeken nodigen uit tot lange zomeravonden in de buitenlucht. Het landschap is rijk aan bloemen, gazons, waterpartijen, bomen en struiken – een lust voor het oog.

Achter in de tuin liggen 64 zonnepanelen discreet opgesteld.

Aan de voorzijde staat een charmante stenen berging, die zich perfect leent als kippenhok, geitenverblijf of tuinhuis.

Bijzondere voorwaarden:

De woning maakt deel uit van een perceel van 10.012 m² dat gedeeld wordt met Bredaschedijk 4. Deze aanbieding betreft uitsluitend huisnummer 2. Ook huisnummer 4 wordt separaat aangeboden.

Er bestaat de mogelijkheid om een van beide woningen óf het geheel te kopen. Let op: verkoop vindt enkel plaats indien beide objecten verkocht worden. Mocht je alleen interesse hebben in nummer 2 of 4, dan is aankoop onder voorwaarde mogelijk – binnen een nader af te spreken

termijn moet dan ook het andere huis verkocht zijn. Daarnaast behoudt verkoper zich het recht voor om de overeenkomst te ontbinden indien zich een koper voor het geheel meldt.





Entree

Binnenkomst in een ruime ontvangsthal met toegang tot het toilet (wandcloset met fontein) en een separaat urinoir – beide deels betegeld. Vanuit hier bereik je een grote werk-/studeerkamer met doorgang naar een slaapkamer. Deze kamer heeft directe toegang tot een aangrenzende badkamer met douchecabine en wastafel.

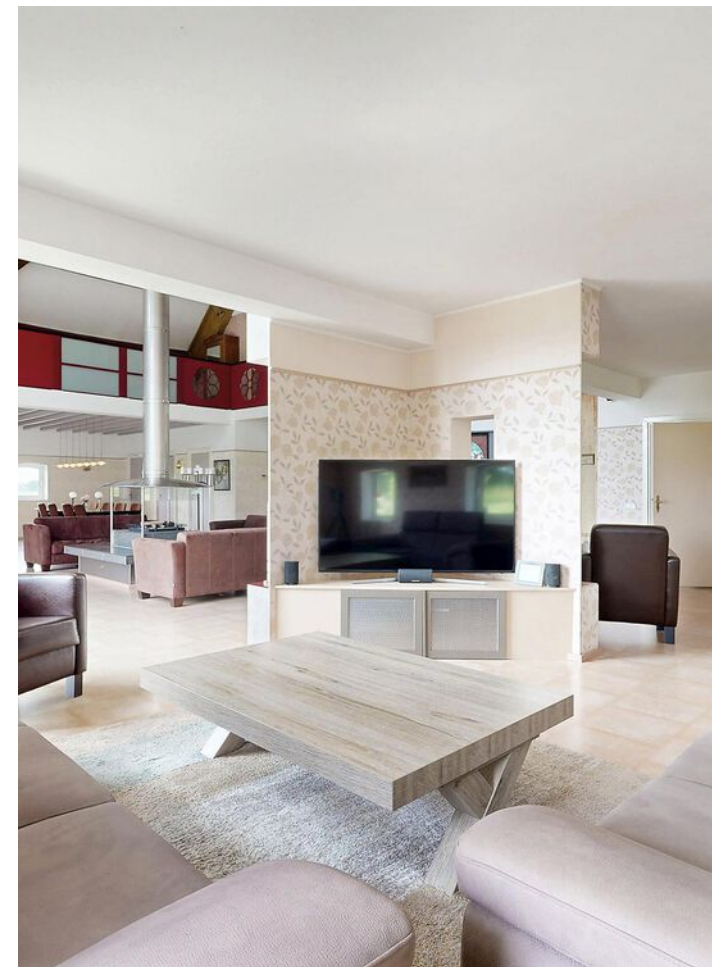






Woonkamer

De living is ronduit spectaculair: een gigantische open ruimte met een plafondhoogte van maar liefst 11 meter. De karakteristieke open haard vormt het kloppend hart van de ruimte, omringd door meerdere zithoeken. Eén daarvan is voorzien van een gezellige pelletkachel en een televisiehoek. De lichtinval is subliem dankzij grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin, waar het uitzicht over het polderlandschap adembenemend is.



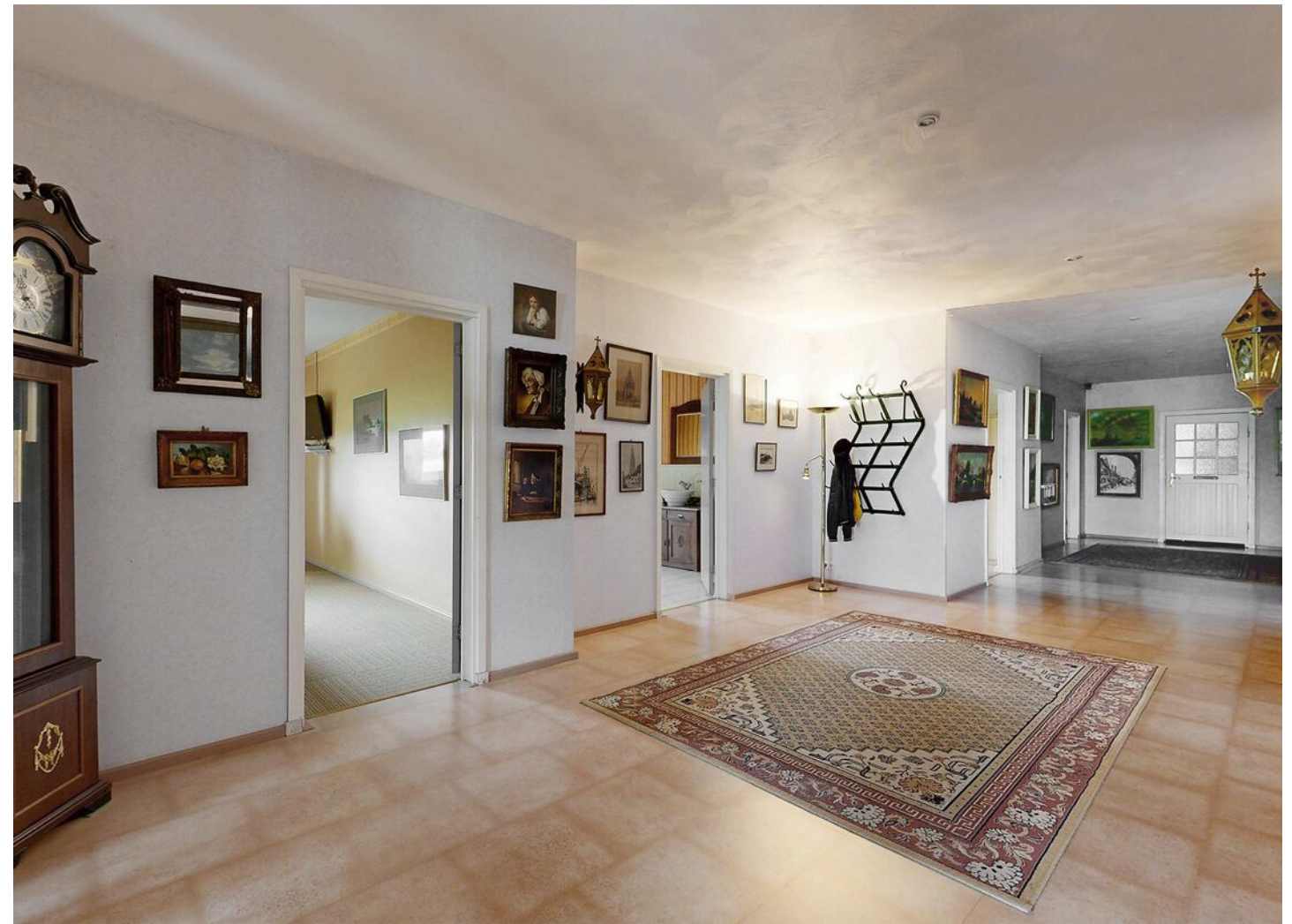




Eetkamer en keuken

De royale eetkamer is centraal gesitueerd en grenst aan een open keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur: o.a. Quooker, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, halogeenkookplaat, friteuse en grillplaat – met daarboven een robuuste afzuigschouw.

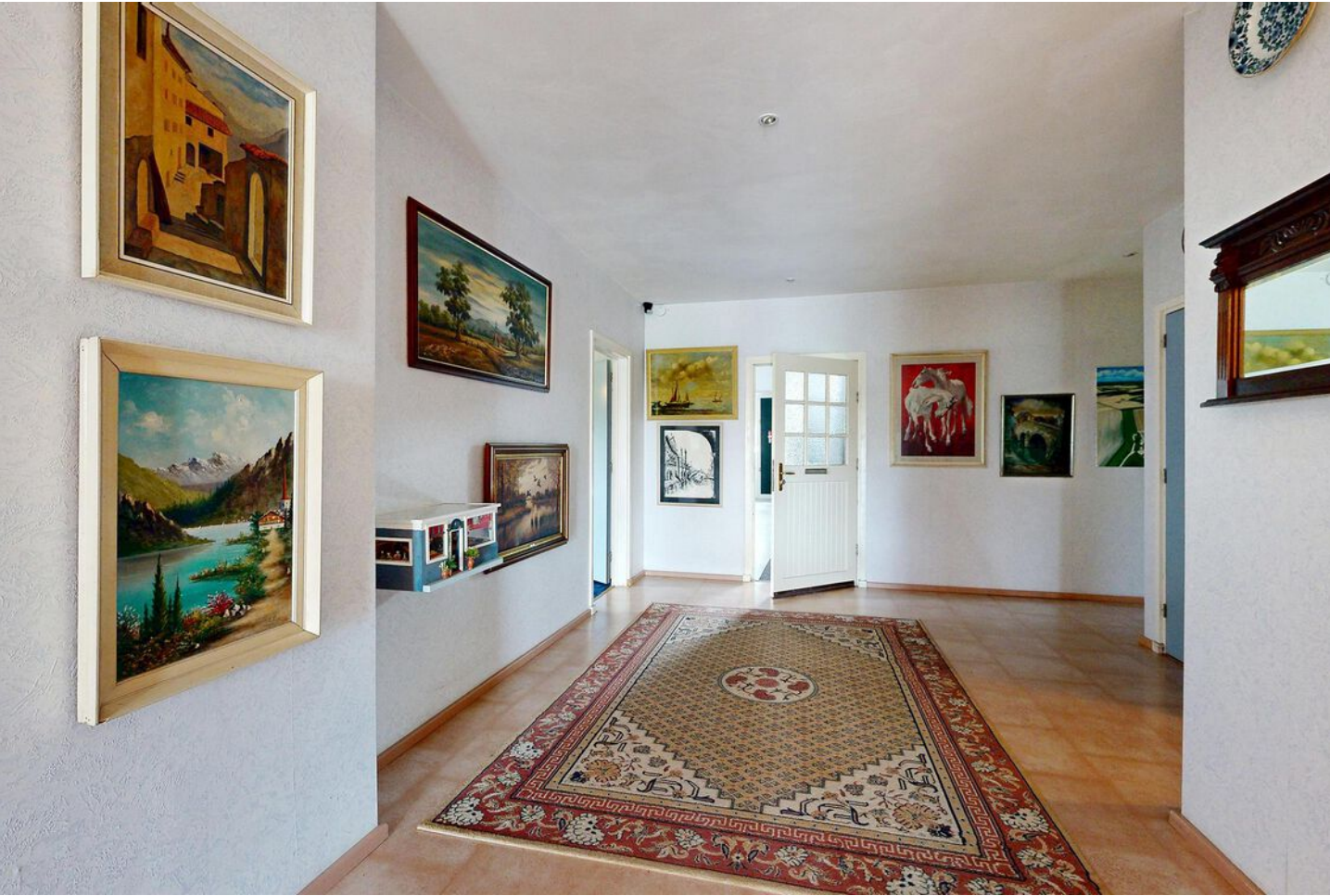


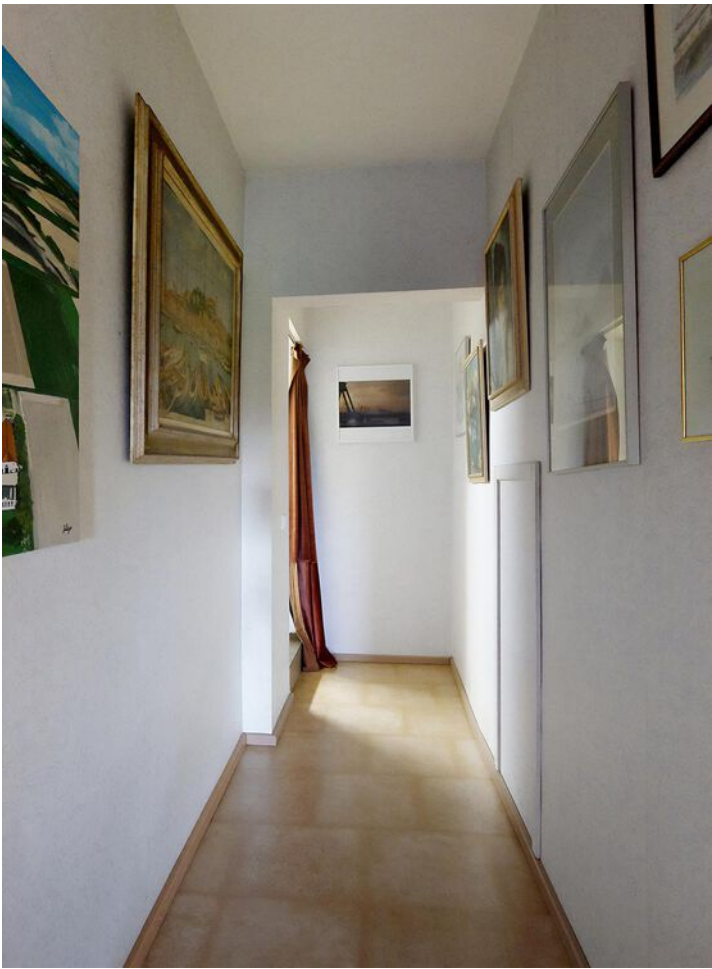


Vanuit de living kom je in een centrale hal van ca. 49 m² die toegang geeft tot- Twee royale slaapkamers - Een grote badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en inbouwspots - Een aparte toiletruimte en een tweede urinoir - Een inloopgarderobe met kastenwanden aan beide zijden - Extra bergruimte en een ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting en kitchenette –







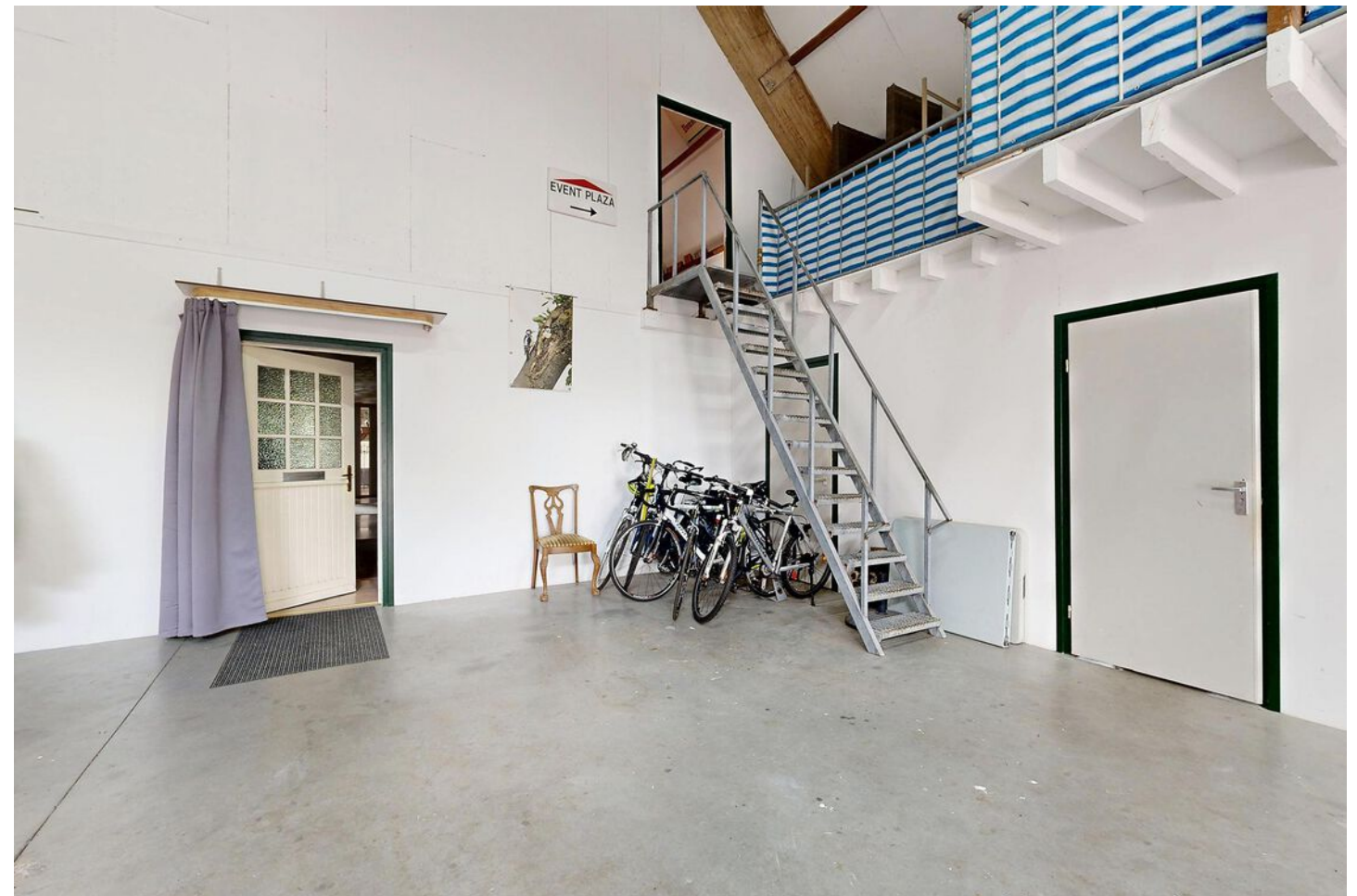
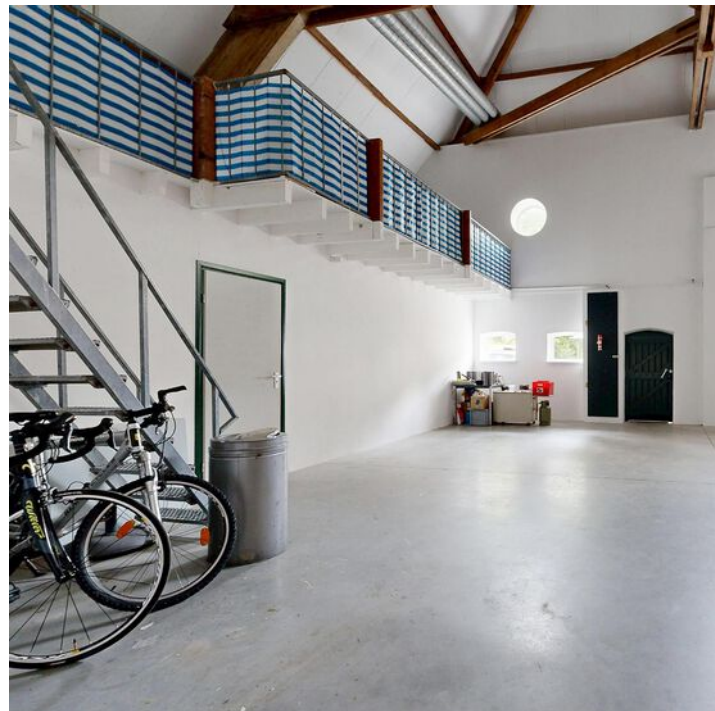




Naast de werkplaats bevindt zich nog een grote opslagruimte en er is toegang tot diverse bergzolders via een steek- en stalen trap. Ook zijn er meerdere afsluitbare opslagruimtes – ideaal voor tuinmeubilair, gereedschap en meer. Authentiek detail: de voormalige melkput is nog aanwezig!

Schuur

De geïntegreerde schuur van ca. 80 m². De schuur is indrukwekkend: hoog, ruim, met zichtbare houten balken, betonnen vloer en volledig voorzien van elektra. Er is een aparte werkplaats van ca. 28 m², direct toegankelijk van buitenaf.

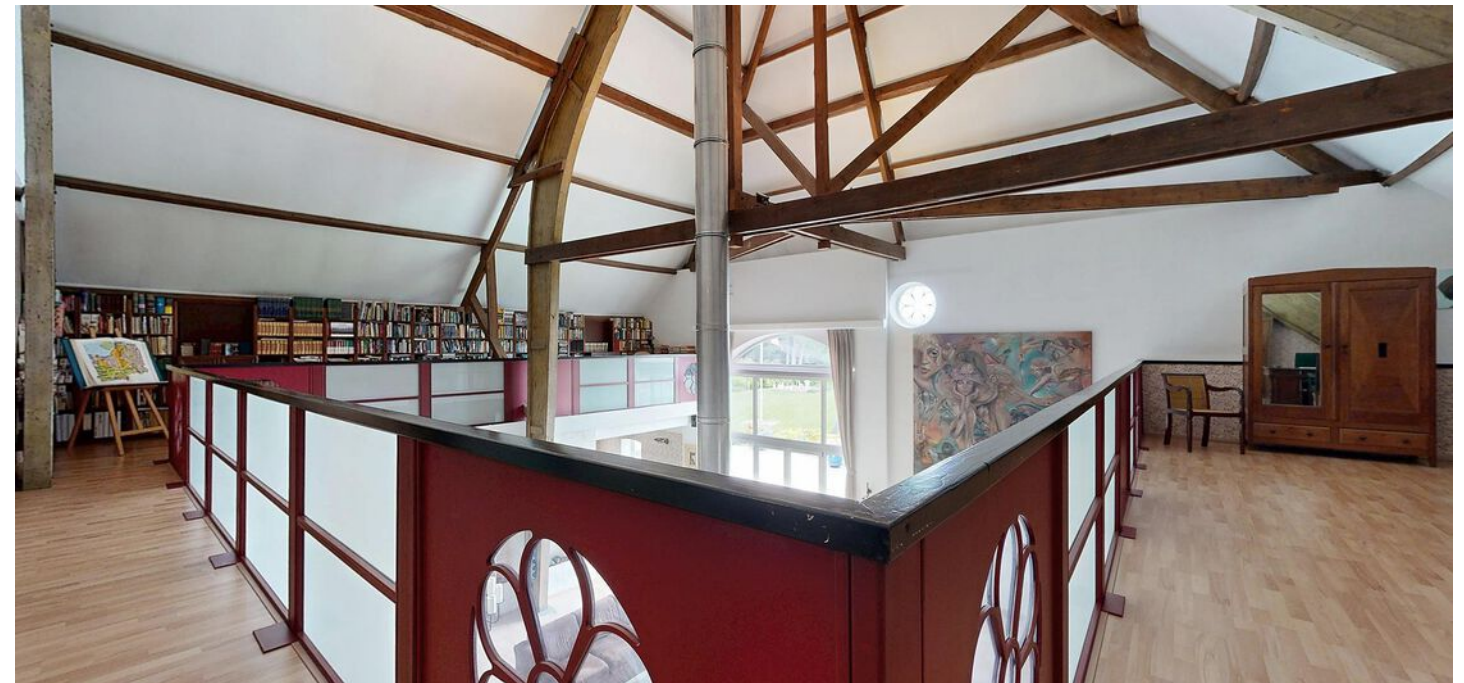




Eerste verdieping

Via een vaste trap in de living bereik je de eerste verdieping.
De multifunctionele balustrade rondom de living biedt ruimte voor werkplekken, een bibliotheek en/of hobbyhoek.





Verder vind je hier de technische ruimte met: - Twee cv-ketels - Twee heteluchtunits - Een boiler - Mechanische balansventilatie. Tevens is hier een opslag / kamertje gesitueerd en het dames- en herentoilet.

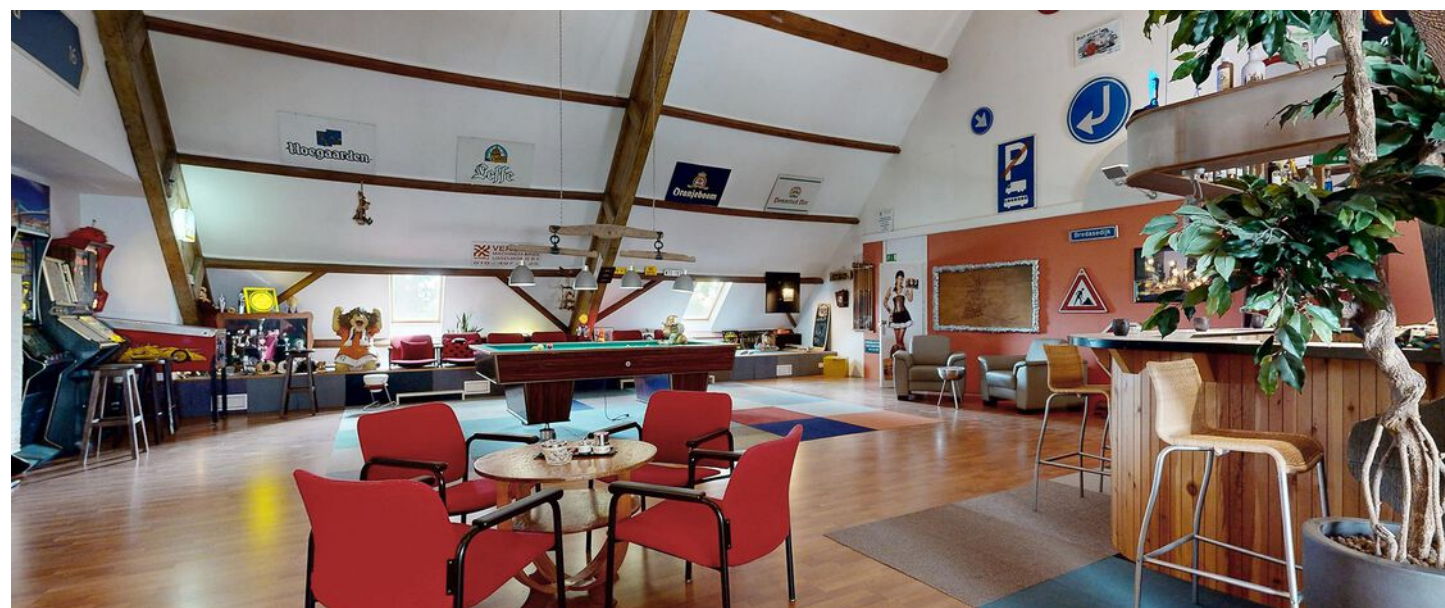




Recreatieruimte

De recreatieruimte is een waar hoogtepunt. Hoog plafond, natuurlijk licht via dakramen en een gezellige sfeer maken dit dé plek voor ontspanning of een feestje. Met een bar, biljarttafel is het hier altijd gezellig.







Tuin

De prachtig aangelegde tuin omringt de woning en biedt volop privacy én zitgelegenheid. Meerdere terrassen, een overkapping en zithoeken nodigen uit tot lange zomeravonden in de buitenlucht. Het landschap is rijk aan bloemen, gazons, waterpartijen, bomen en struiken – een lust voor het oog. Achter in de tuin liggen 64 zonnepanelen discreet opgesteld. Aan de voorzijde staat een charmante stenen berging, die zich perfect leent als kippenhok, geitenverblijf of tuinhuis.

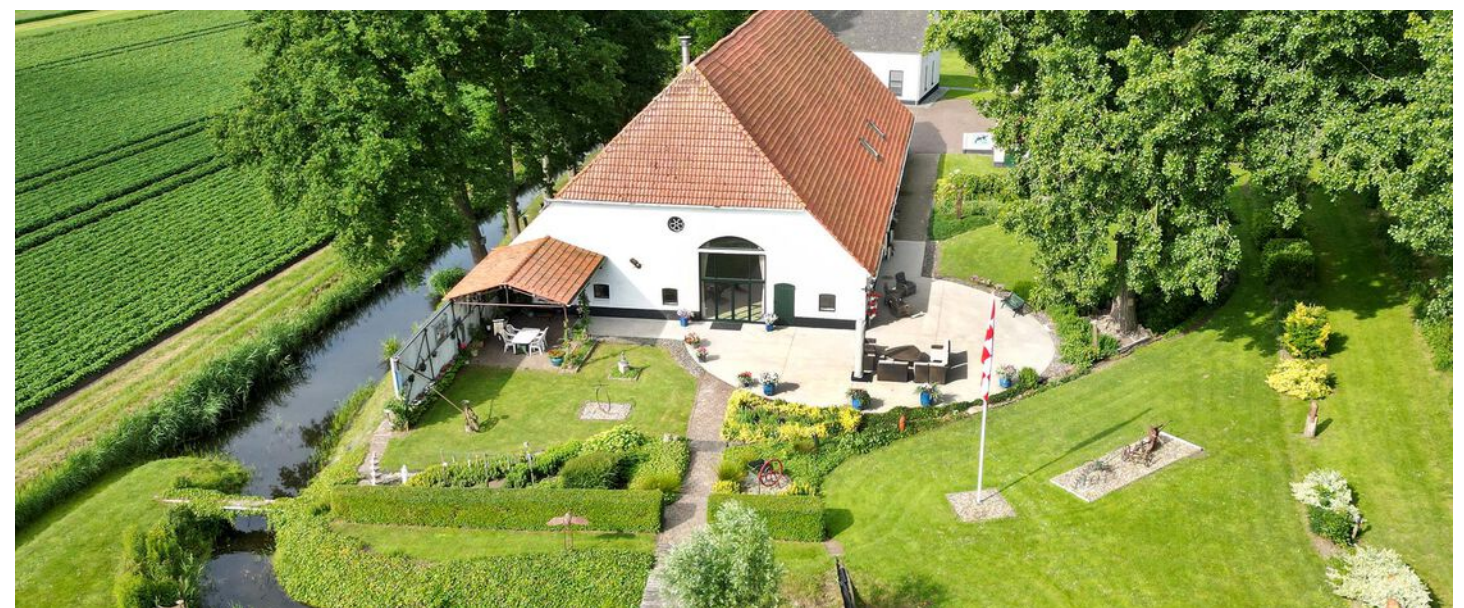














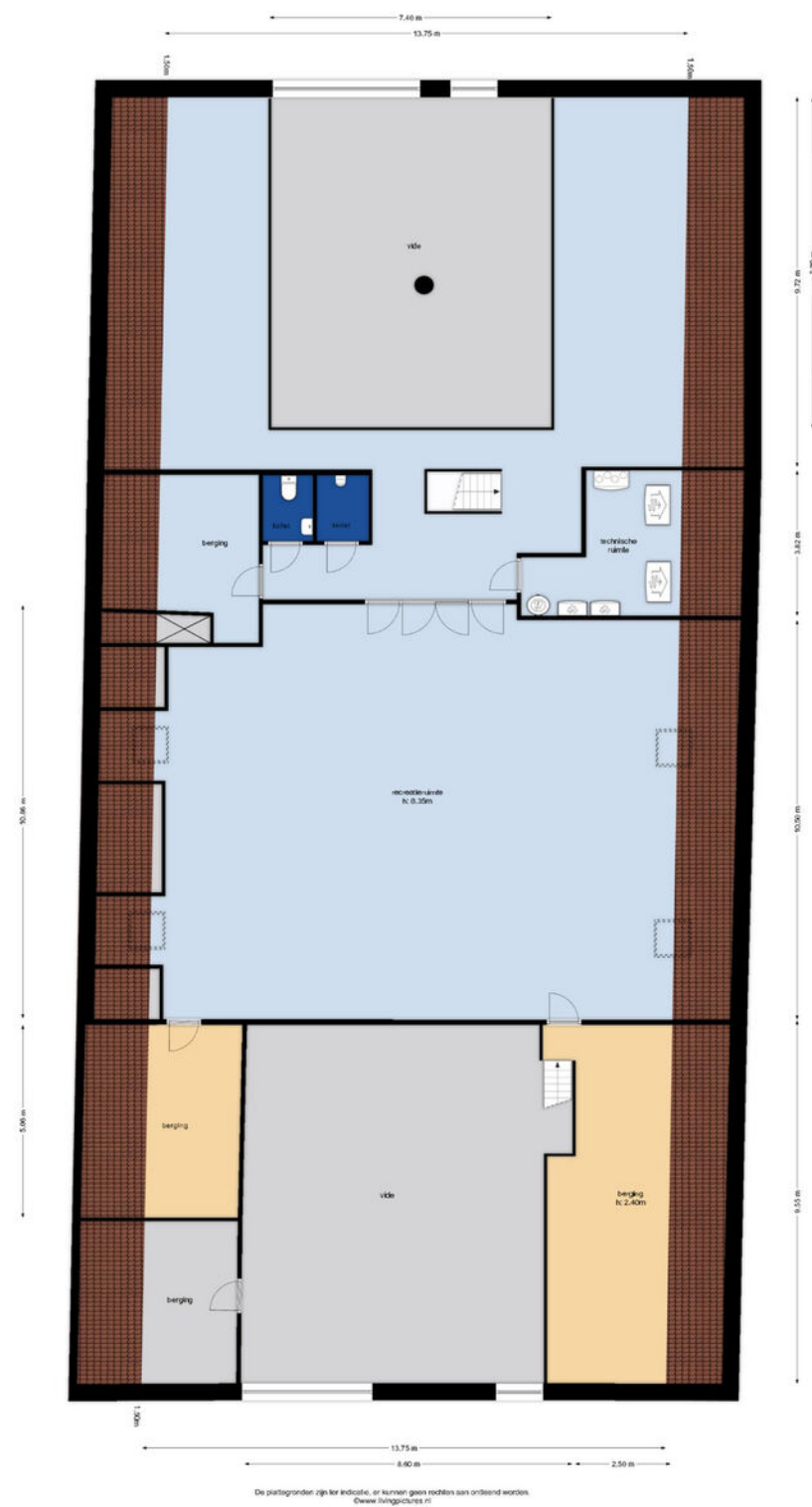
Plattegrond begane grond



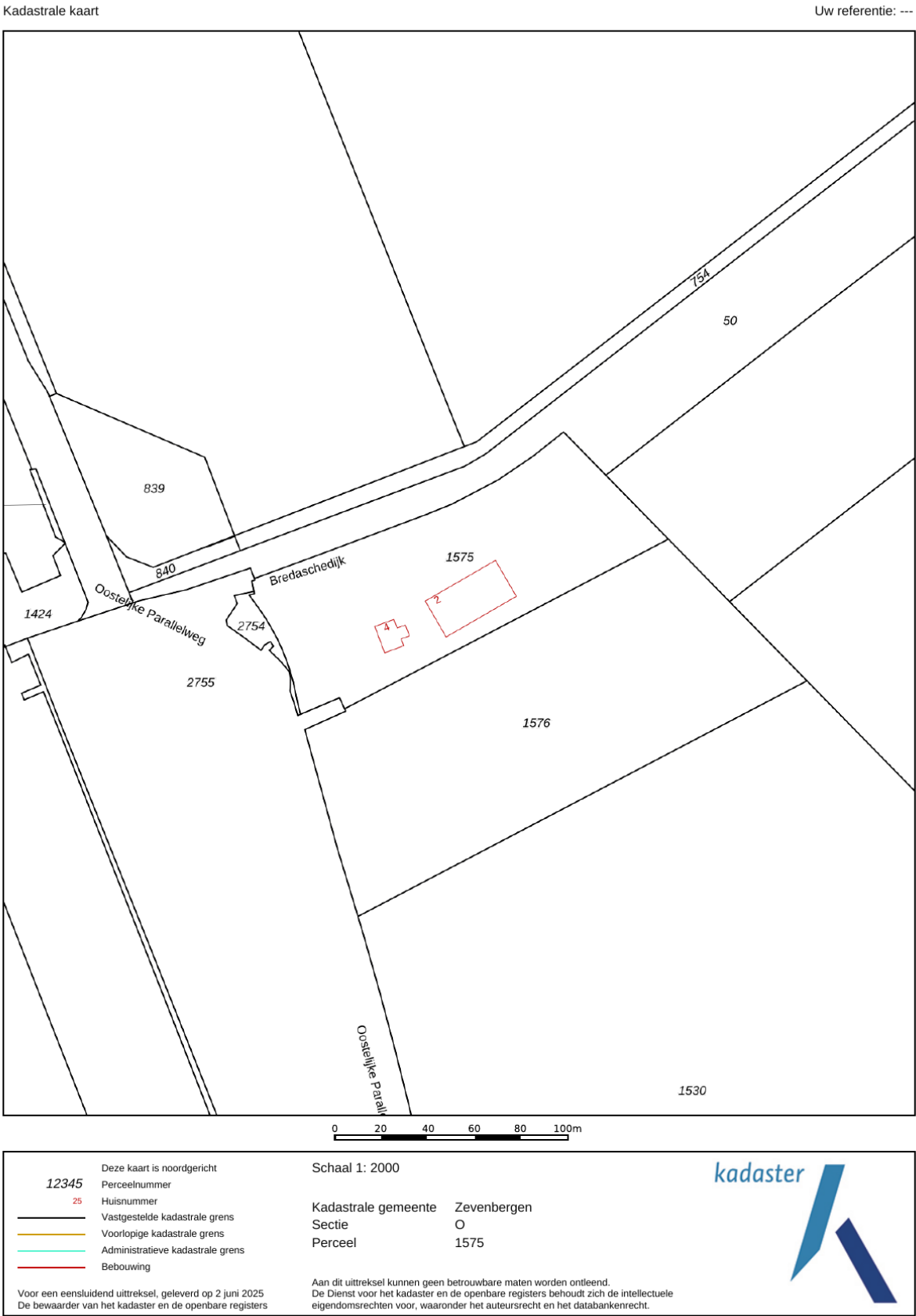
De plattegronden zijn ter indicatie, en kunnen geen rechten aan ontleend worden.
 Onvrij.org/acties/rel



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart



Locatie

Bredaschedijk 2

4765 SM, Zevenbergschen Hoek
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- koffiezetapparaat		X	
- Ingebouwde grillplaat	X		
- Ingebouwde Friteuse	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Totaal 3 toiletgroepen met 3 (separate ruimte) urinoirs	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- douche 2	X		
- wastafelmeubel 2	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuinornamenten (beelden e.d.)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Aantekeningen



**Wij staan voor u klaar.
Dag in, dag uit.**

Onze score op basis van **309 beoordelingen**



9,4

9,0

Verkoper Wethouder
Trompersstraat 3
Alles goed en netjes geregeld. Er
wordt snel gereageerd op
vragen. We zouden hun zou
weer als makelaar inschakelen.

10

Verkoper Pieter van
Oldenborghlaan 41
Wij zijn erg te spreken over van
Wensen Makelaardij in Klundert.
Komt al zijn afspraken na en is
deskundig en hulpvaardig. In 1
woord TOP.

10

Verkoper Hoogmade 17
Het contact met de makelaar
is heel fijn. Alles wordt voor je
geregeld. Op iedere vraag
heel snel antwoord. Ook het
admini-stratieve personeel is
heel goed. Kortom, een
geweldige make-laar met
een hele goede service.

Bekijk alle
recensies en
beoordelingen
op **funda.nl**

eerlijk en oprecht



Bekijk jouw
mogelijkheden

Bereken je hypotheek

Bereid je voor op rabobank.nl/hypotheek. Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl

Kom maar op met de toekomst

BRAVO
ERHUIZINGEN
uw verhuizing onze zorg

Bel ons voor een
scherpe offerte

0168 - 700534

Méér dan alleen verhuizingen!



Verhuizingen



Eigen opslag



Verhuur/verkoop
van verhuis-
materiaal



Schilderen, raam- en
vloerbekleding en
andere klussen

Wist u dat...

we nog vele andere diensten aanbieden. Wilt u dat we de gordijnen alvast ophangen, de vloeren leggen of het schilderwerk verzorgen? Niets is ons te gek. Samen met uw vaste verhuisbegeleider bespreekt u al uw wensen door. Vervolgens heeft u daar geen omkijken meer naar.



Onze 7 dagen service is voornamelijk bedoeld voor klanten die naar een zorginstelling verhuizen. U krijgt te horen dat u een woning toegewezen krijgt en dat u er snel in moet. Wanneer u de sleutel krijgt heeft u 7 dagen de tijd om de woning te betrekken.

Misschien moet er een nieuwe vloer in of wilt u nieuwe vitrage en gordijnen. Wij kunnen alles in 7 dagen realiseren inclusief uw verhuizing. Vraag naar onze voorwaarden.



Rabobank

info@bravoverhuizingen.nl www.bravoverhuizingen.nl

Klant-
tevredenheid,
dat is waar het
bij ons om gaat!



van wensen makelaars.

Waar woondromen uitkomen.

**Droom je van een eigen appartement?
Een ruim familiehuis in een kindvriende-
lijke wijk? Of juist een toegankelijke
woning met alle voorzieningen in de
buurt. Deel je woonwensen met ons en
ontdek nieuwe mogelijkheden voor nu,
en later.**

Van Wensen Makelaars denkt met je mee en regelt alles wat nodig is voor een succesvolle verkoop en aankoop van je droomwoning. Daarin gaan we verder dan de gebruikelijke dienstverlening, want alleen zo worden woonwensen werkelijkheid. Ben je weer toe aan een nieuwe stap? Ook dan staan we voor je klaar. Met al onze lokale ervaring en expertise, maar vooral: betrokken, betrouwbaar en met een frisse blik op jouw woondromen.



- ✓ Verkoop
- ✓ Taxaties
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verhuur
- ✓ Aankoopbegeleiding
- ✓ Financieel advies

Mogen wij
óók uw
makelaar
zijn?

Verkocht



**van wensen
makelaars**

Van Wensen Makelaars B.V.
Zevenbergsepoort 3
4791 AD Klundert
☎ 0168 401 467
✉ info@vanwensenmakelaars.nl



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen uitkomen