



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Prachtige
locatie!

Royaal perceel

Karaktervolle boerderijwoning

Rust en ruimte

Panoramisch polderuitzicht

Bredaschedijk 4
Zevenbergschen Hoek
Vraagprijs € 650.000 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 4 Zevenbergschen Hoek

*Een unieke woning op een
indrukwekkende locatie!*

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

Wat een buitenkans: karaktervolle boerderijwoning op royaal perceel van circa 4.052m² eigen grond.

Welkom op deze prachtige locatie, waar rust, ruimte en comfort samenkomen. Deze charmante boerderijwoning, gelegen op een uitgestrekt perceel van circa 4.052 m² eigen grond, is werkelijk een plaatje om te zien.

Al bij het oprijden voel je het: deze woning is met zorg en liefde onderhouden. Omringd door het weidse polderlandschap geniet je van ultieme privacy en een landelijke sfeer, terwijl voorzieningen zoals het treinstation van Lage Zwaluwe en de kern van Zevenbergschen Hoek verrassend dichtbij liggen.



Bovendien is de ligging gunstig ten opzichte van uitvalswegen als de A16 en A17 – ideaal voor wie rust zoekt, zonder in te leveren op bereikbaarheid.

Binnen word je direct verrast door de heerlijke lichtinval in zowel de woonkamer als de woonkeuken. De sfeervolle opkamer leent zich uitstekend als thuiswerkplek of hobbyruimte, en de ruime kelder is een waardevolle aanvulling.

De praktische indeling biedt daarnaast een separate wasruimte op de begane grond – een fijn detail in het dagelijks gebruik.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een badkamer, een bergruimte en een extra hobbykamer te vinden. De bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap, maakt het plaatje compleet.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1880
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Schuur / berging	Vrijstaande houten berging

Maten object

Aantal kamers	6
Inhoud	790 m ³
Perceeloppervlakte	10012 m ²
Woonoppervlakte	183 m ²

Energie & isolatie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2013

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	4000 cm
Tuin breedte	6500 cm
Ligging	oost
Kwaliteit	fraai aangelegd



Waar rust, ruimte en comfort samenkomen

Indeling

Begane grond:

Ruime entreehal met toegang tot de bijkeuken, waar zich de aansluitingen voor wasapparatuur bevinden en de cv-installatie (Remeha Calenta HR combi, 2013) is geplaatst.

Boven de bijkeuken bevindt zich een handige bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Vanuit de hal heb je toegang tot het modern betegelde toilet (wandcloset en fonteintje), de kelder, de opkamer, de trapopgang en de sfeervolle woonkamer. De trap is fraai verlicht in de treden – een luxe detail.

De L-vormige woonkamer biedt prachtig zicht op de groene tuin rondom en is een heerlijke plek om te ontspannen.

De aangrenzende woonkeuken is opgesteld in een hoek en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een combimagnetron, volledig geïntegreerde vaatwasser, verzonken spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap en een koelkast. Via de achterhal – waar ruimte (met afzuiging naar buiten) is voor een

vriezer – bereik je de zijtuin.

De opkamer is een veelzijdige ruimte, ideaal als werkkamer of creatieve studio, en voorzien van een vaste kast.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en een royale bergruimte met doorgang naar een compacte hobbykamer.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en beschikt over een comfortabele inloopkast. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan de derde te bereiken is via slaapkamer twee.

Vanuit deze kamer is er toegang tot de bergzolder via een vlizotrap – een handige ruimte voor bijvoorbeeld seizoenspullen.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine, ligbad, wastafelmeubel en inbouwspots in het plafond.



Kelder:

Droge kelder op stahoogte – ideaal voor opslag. Hier bevindt zich tevens de verdeelunit met pomp voor de vloerverwarming.

Tuin:

Een tuin zoals je die zelden ziet: rondom de woning, met panoramisch uitzicht over het polderlandschap. Het fraaie gazon, de vijver, diverse bomen en bloemrijke borders zorgen voor een parkachtige uitstraling.

De aangrenzende dierenweide met dierenverblijf maakt het geheel helemaal af – een droom voor natuurliefhebbers.

Algemeen:

- Het aangeboden perceel betreft circa 4.052m² (wordt nog kadastraal ingemeten in geval van deelverkoop);
- Kunststof kozijnen en houten deuren;
- Voorzetwanden met isolatie toegepast aan de buitengevels.

Bijzondere voorwaarden:

De woning ligt op een totaalperceel van 10.012 m², dat momenteel wordt gedeeld met Bredaschedijk 2. Deze aanbieding heeft uitsluitend betrekking op huisnummer 4. Huisnummer 2 wordt separaat te koop aangeboden.

Er bestaat de mogelijkheid om een van beide woningen of het geheel te kopen. Belangrijk: verkoop vindt uitsluitend plaats indien beide woningen verkocht zijn. Mocht je interesse hebben in alleen huisnummer 2 of 4, dan gebeurt dit onder de voorwaarde dat ook het andere object binnen een nader af te spreken termijn wordt verkocht. Verkoper behoudt zich daarnaast het recht voor om de koop te

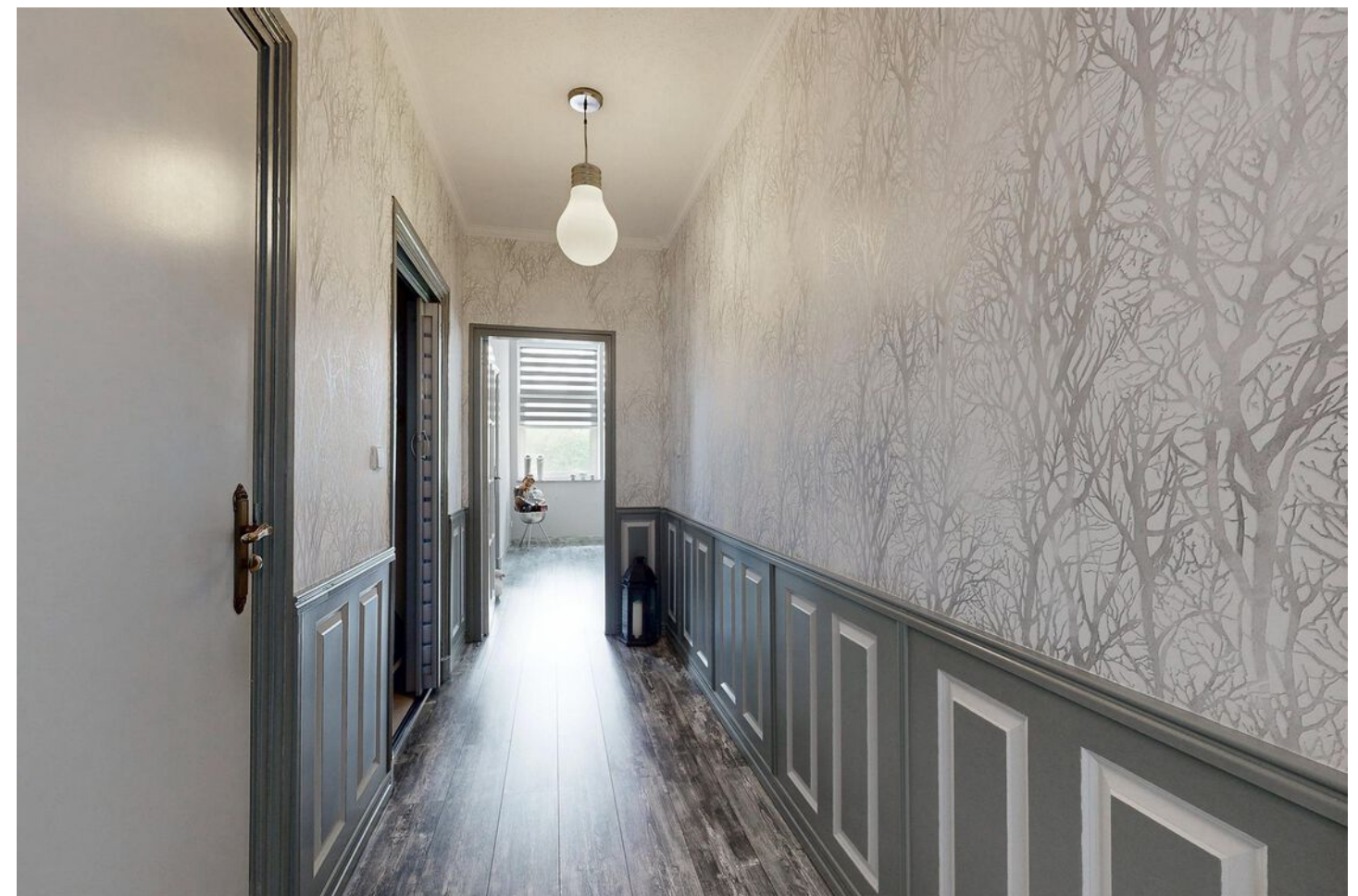
ontbinden bij een "nieuwe" koper die het geheel wil verwerven.





Entree

Ruime entreehal met toegang tot de bijkeuken, waar zich de aansluitingen voor wasapparatuur bevinden en de cv-installatie (Remeha Calenta HR combi, 2013) is geplaatst.





Boven de bijkeuken bevindt zich een handige bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Vanuit de hal heb je toegang tot het modern betegelde toilet (wandcloset en fonteintje), de kelder, de opkamer, de trapopgang en de sfeervolle woonkamer. De trap is fraai verlicht in de treden – een luxe detail.



Woonkamer

De L-vormige woonkamer biedt prachtig zicht op de groene tuin rondom en is een heerlijke plek om te ontspannen.





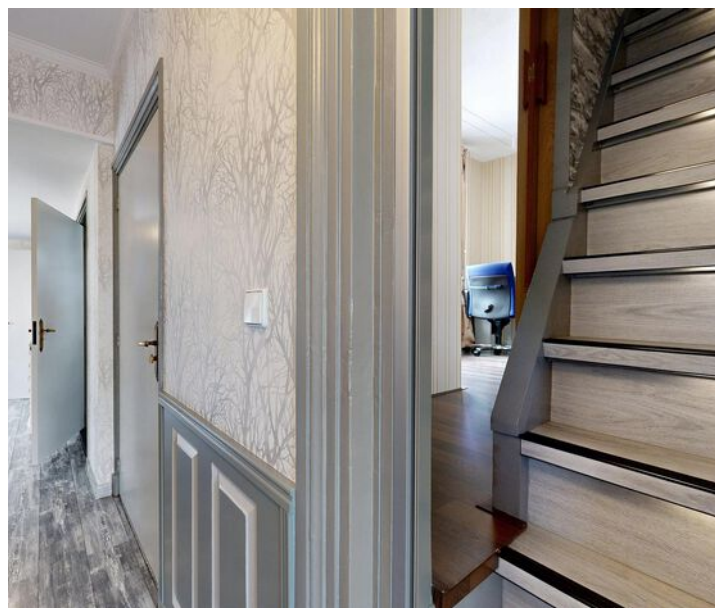


Woonkeuken

De aangrenzende woonkeuken is opgesteld in een hoek en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een combimagnetron, volledig geïntegreerde vaatwasser, verzonken spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap en een koelkast. Via de achterhal – waar ruimte (met afzuiging naar buiten) is voor een vriezer – bereik je de zijtuin.

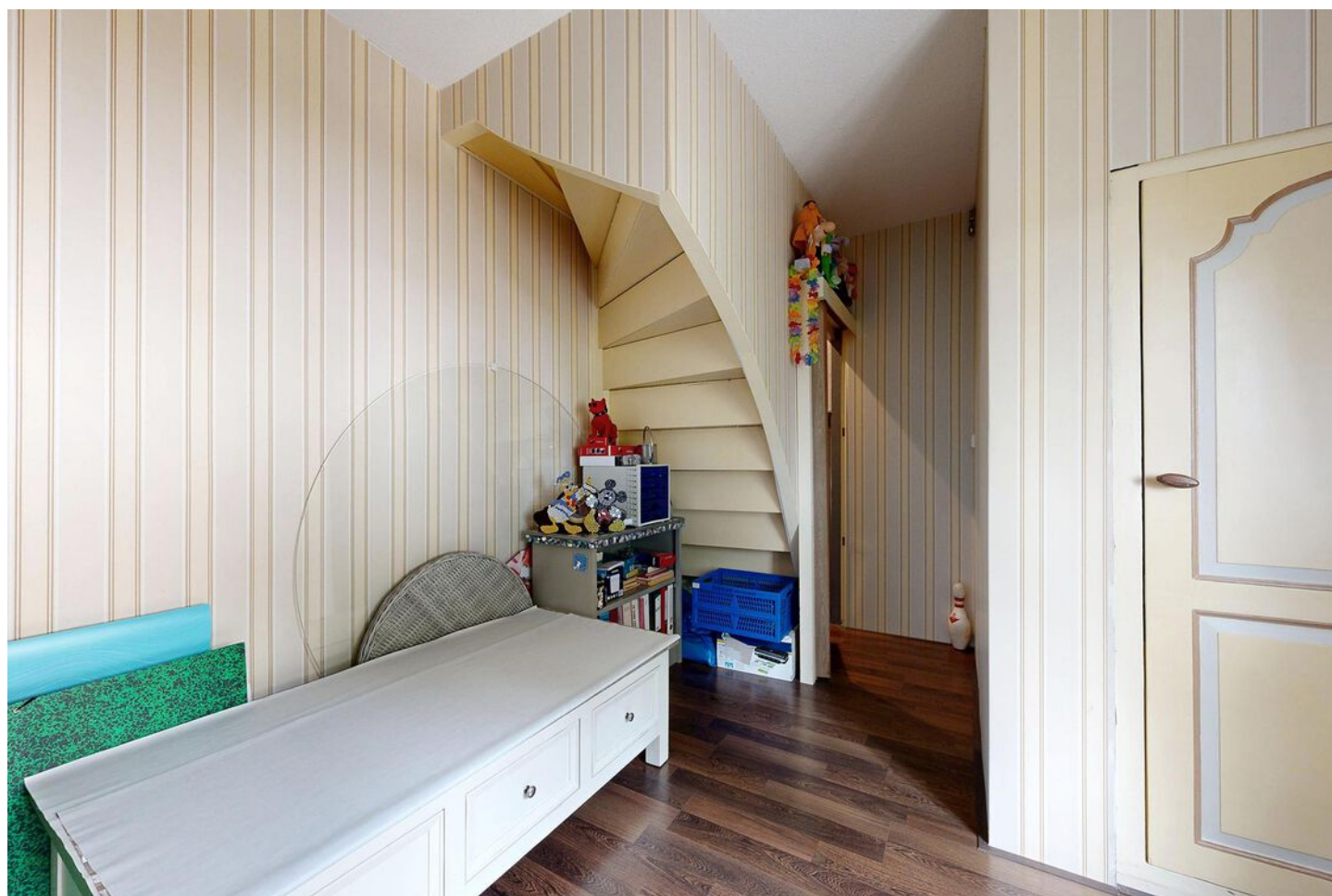






Opkamer

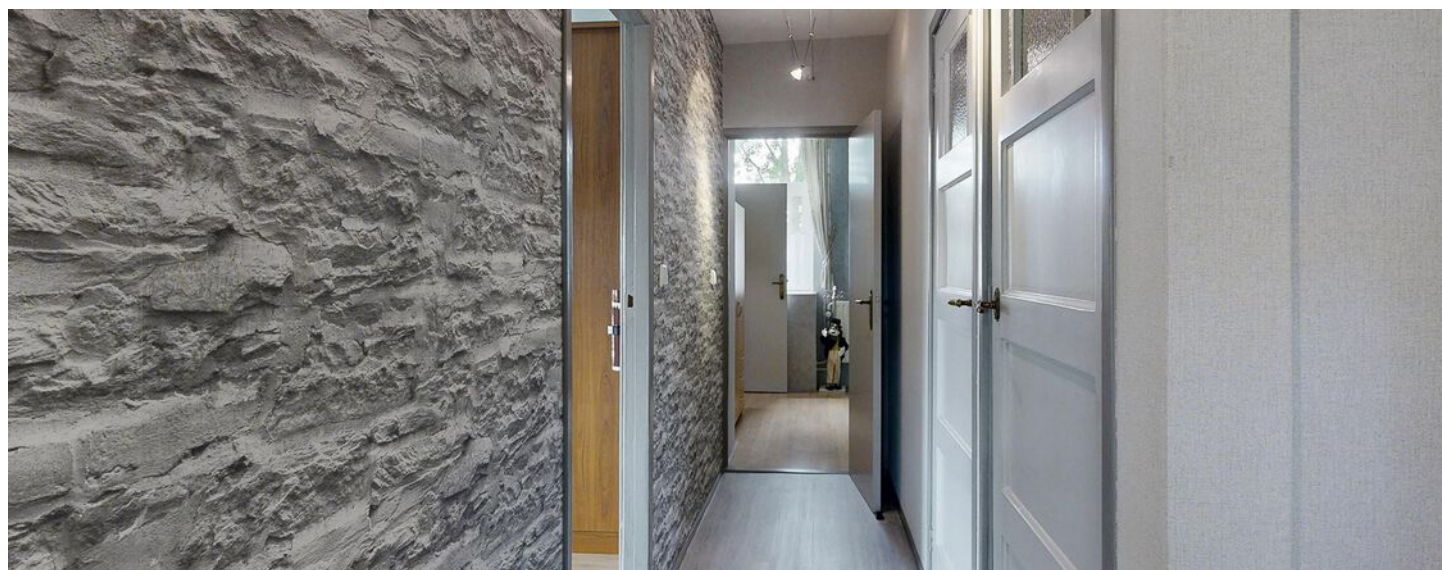
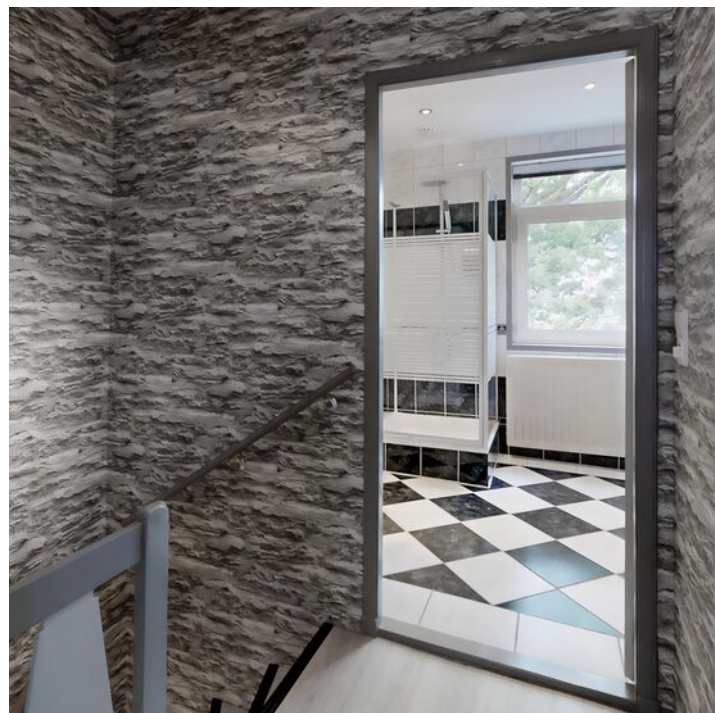
De opkamer is een veelzijdige ruimte, ideaal als werkkamer of creatieve studio, en voorzien van een vaste kast.





Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en een royale bergruimte met doorgang naar een compacte hobbykamer.



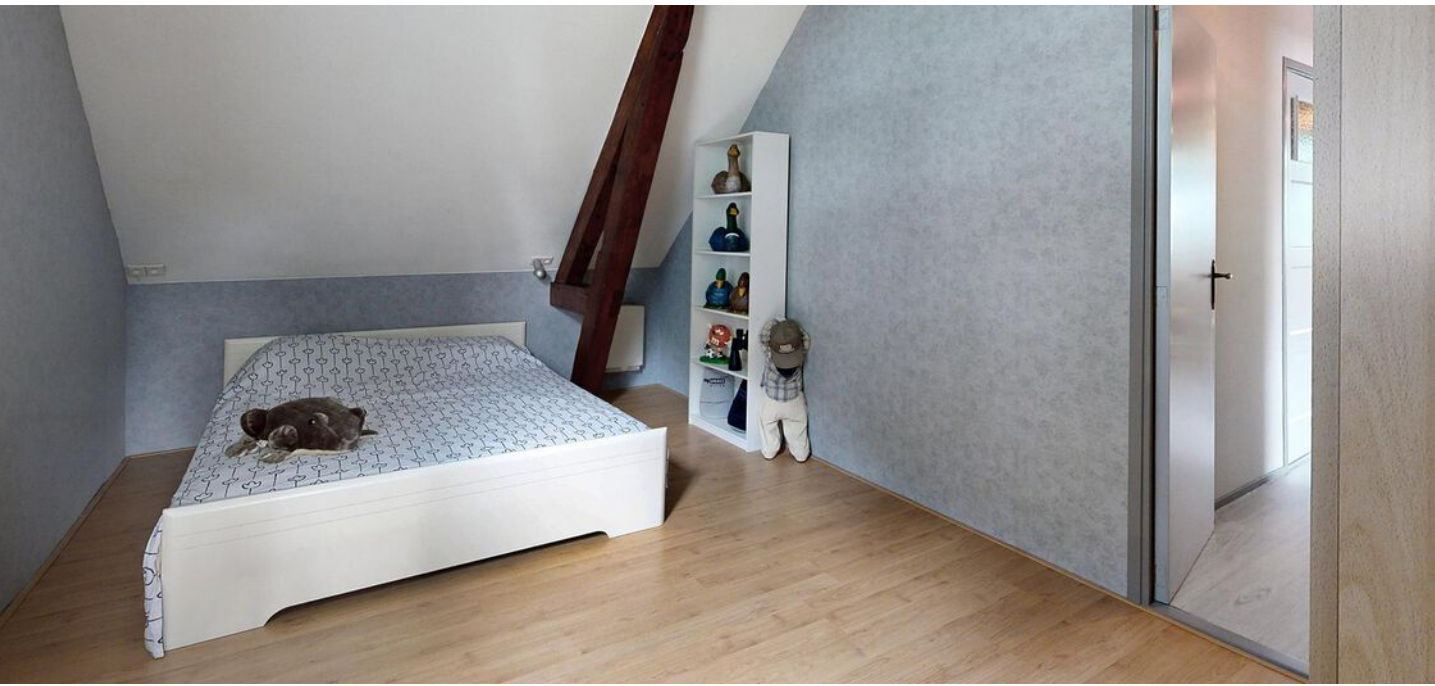
Slaapkamers

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en beschikt over een comfortabele inloopkast.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan de derde te bereiken is via slaapkamer twee.

Vanuit deze kamer is er toegang tot de bergzolder via een vlizotrap – een handige ruimte voor bijvoorbeeld seizoenspullen.



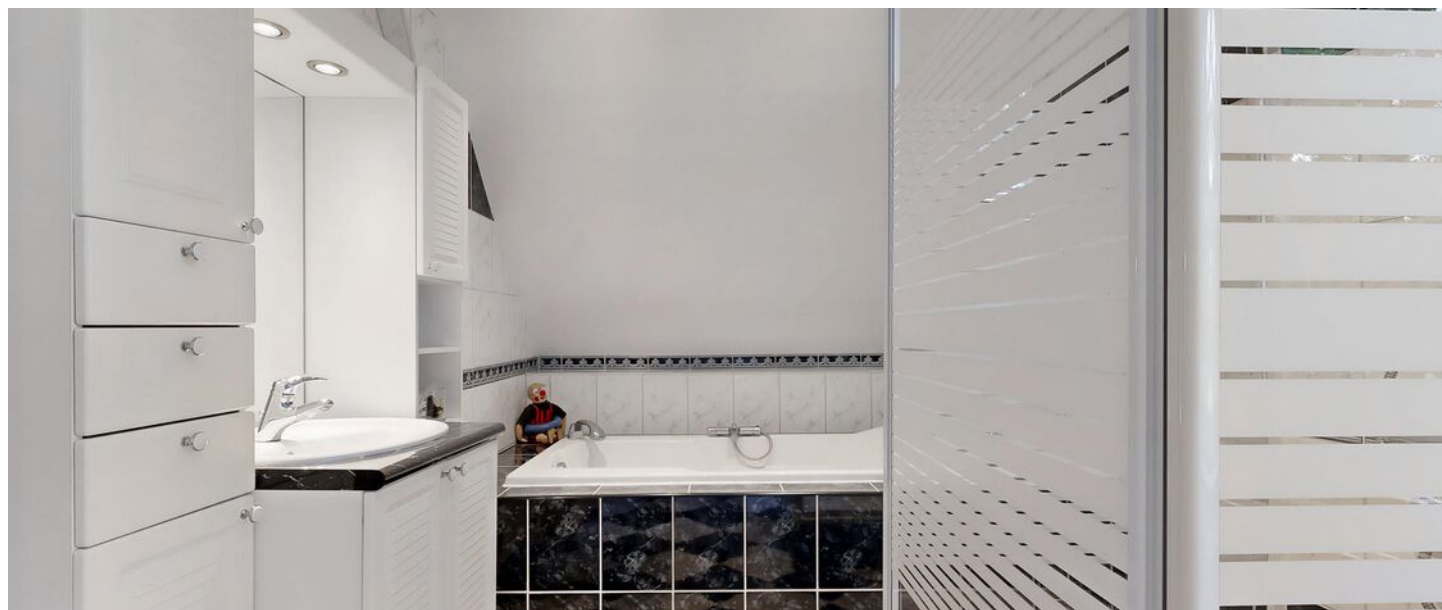




Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine, ligbad, wastafelmeubel en inbouwspots in het plafond.





Tuin

Een tuin zoals je die zelden ziet: rondom de woning, met panoramisch uitzicht over het polderlandschap. Het fraaie gazon, de vijver, diverse bomen en bloemrijke borders zorgen voor een parkachtige uitstraling.

De aangrenzende dierenweide met dierenverblijf maakt het geheel helemaal af – een droom voor natuurliefhebbers.



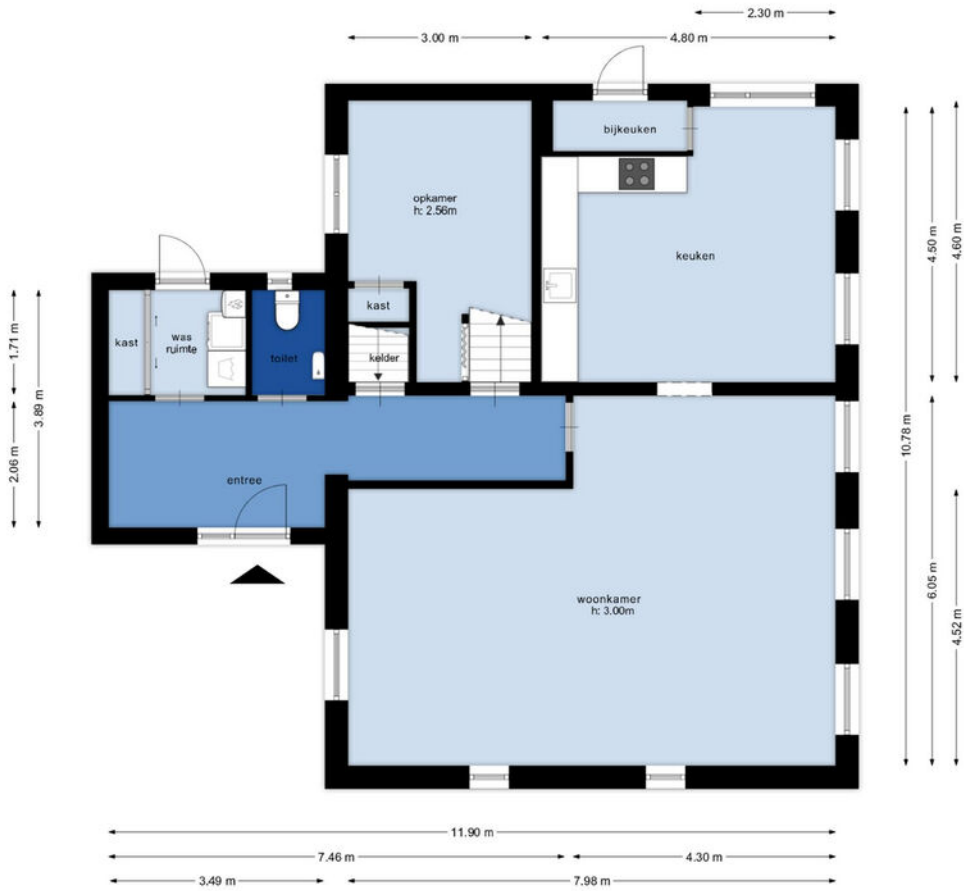








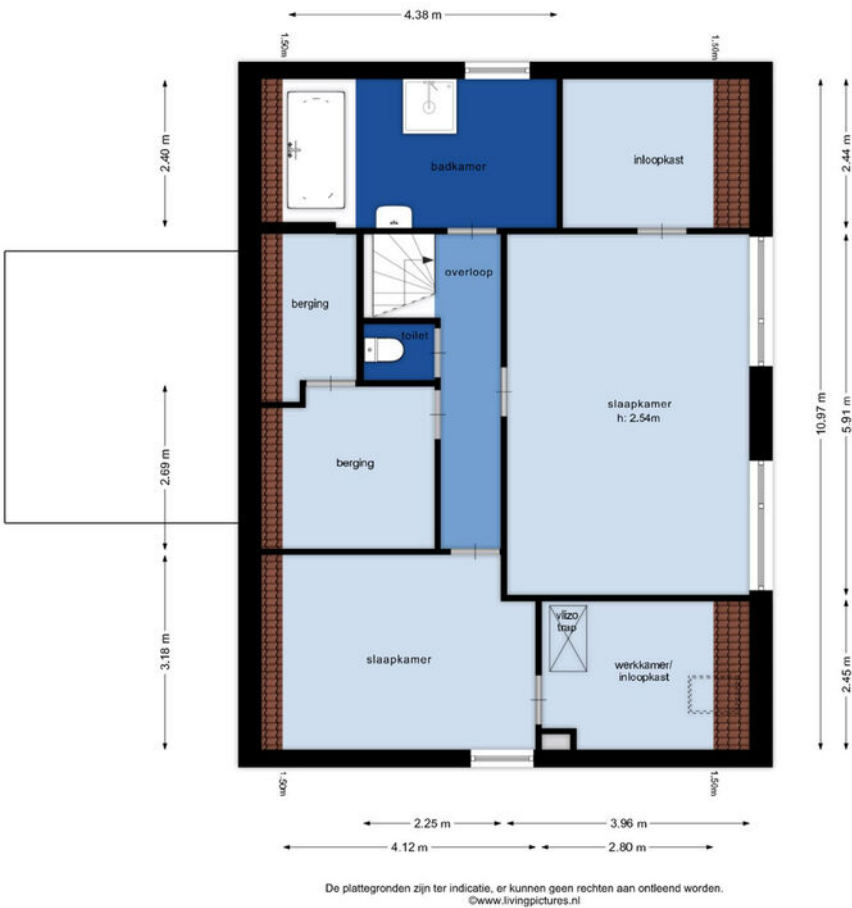
Plattegrond begane grond



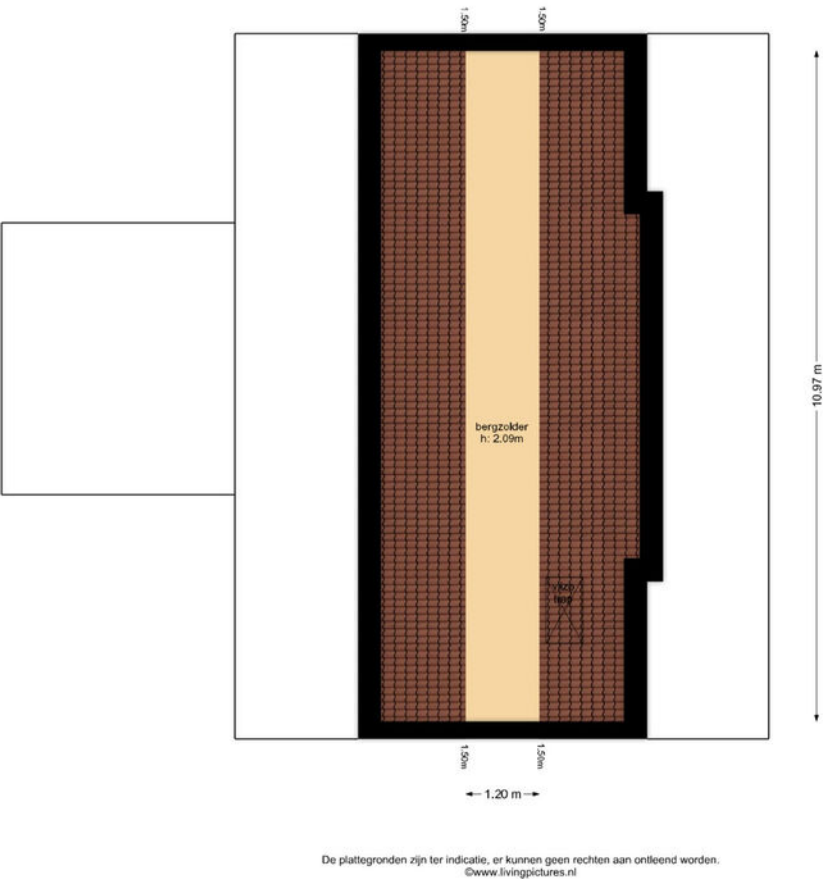
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl



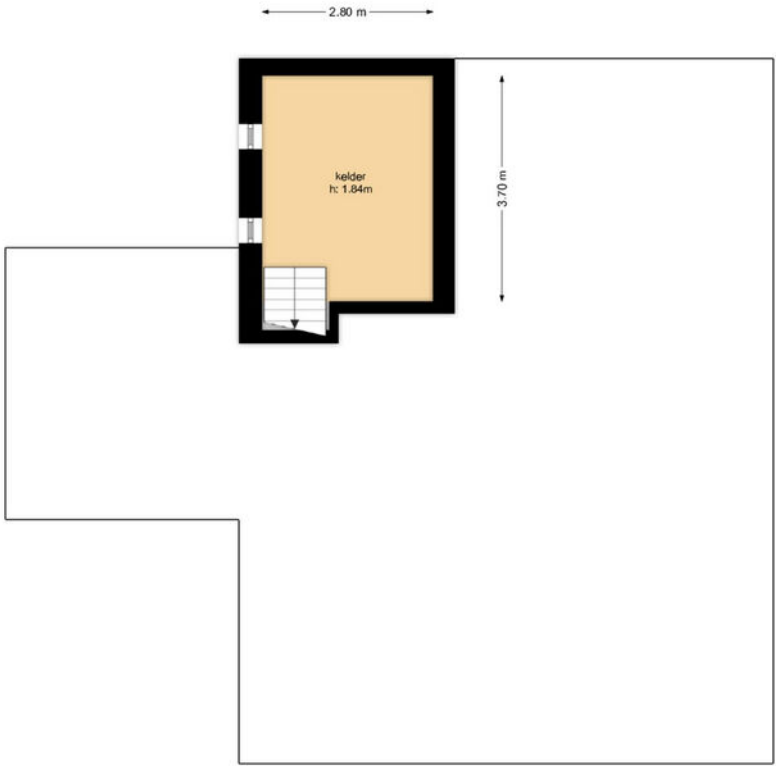
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond bergzolder

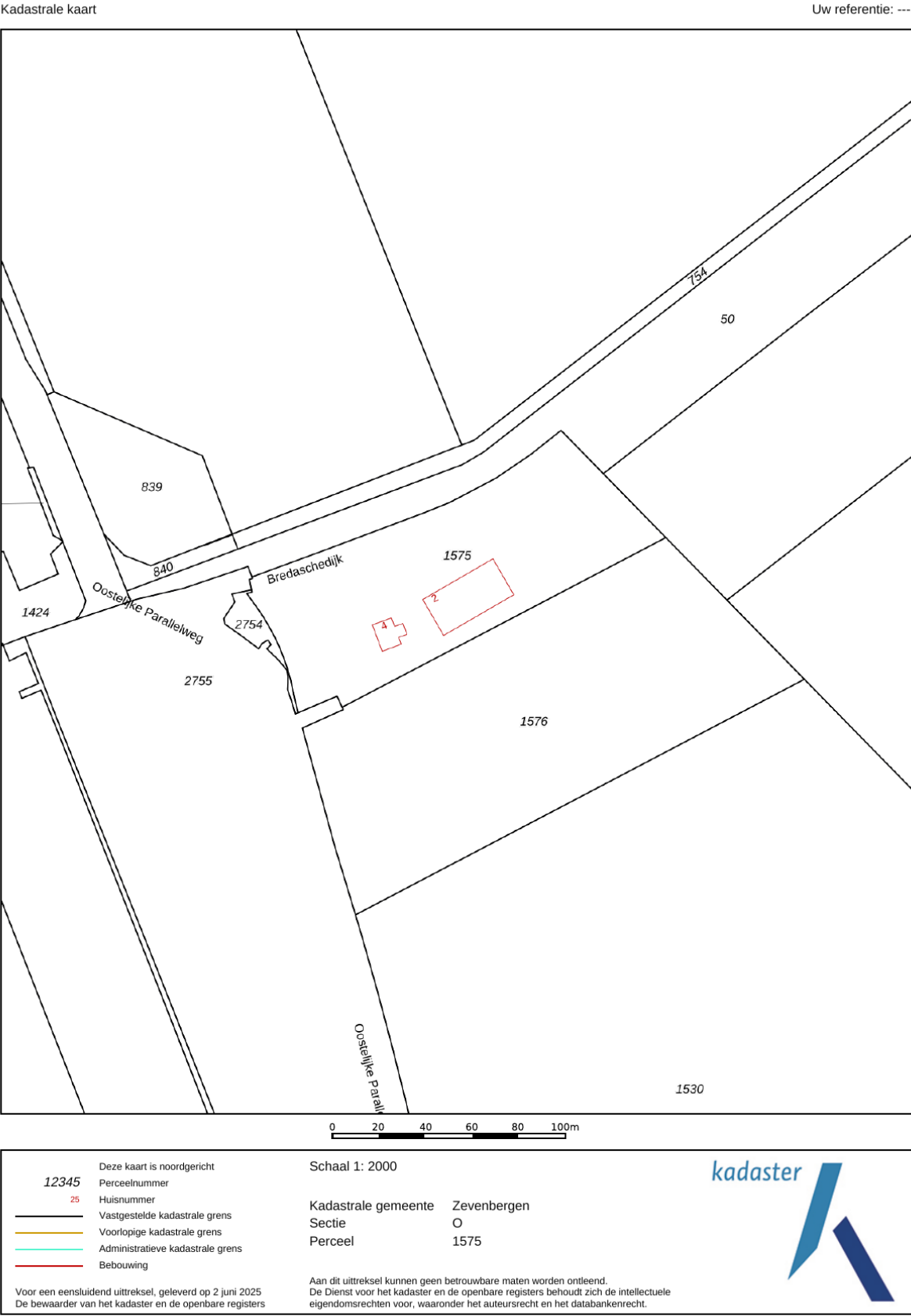


Plattegrond kelder



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Bredaschedijk 4
4765 SM, Zevenbergschen Hoek
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- hanglamp keuken en gang		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast logeerkamer + kast kamer dakraam		X	
- bed + gehele ombouw + losse kledingkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Buffetkast blijft achter (onderdeel keuken)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- wc boven blijft achter (compleet)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Badkamermeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
grote kei met beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- (metalen) Tuinbank en 2 stoelen Tuinstel en Tuinbank, duozit		X	
- vijver pompen e.d .	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