



# HOOFDSTRAAT 59

## ZEVENBERGSCHEN HOEK

VRAAGPRIJS € 539.000 K.K.



## OMSCHRIJVING

In de dorpskern van de Zevenbergschen Hoek bevindt zich deze riante, recent (2023) volledig gerenoveerde en gemoderniseerde, geschakelde woning met een royaal woonoppervlak van maar liefst 220m<sup>2</sup>. Een opvallend element is de uitgebreide (ca. 66m<sup>2</sup>) aangebouwde voormalige garage, die eveneens volledig is afgewerkt en gerenoveerd. Deze ruimte biedt diverse mogelijkheden, zoals een hobbyruimte, extra leefruimte, kantoor/ praktijkruimte of zelfs een luxe garageruimte. Momenteel fungeert deze garage ook als leefruimte voor de kinderen, maar de flexibiliteit ervan is duidelijk zichtbaar.

De woning onderscheidt zich verder door een ruime achtertuin van circa 100m<sup>2</sup> op het Zuidwesten, wat resulteert in een schitterende lichtinval.

De zonnestralen omarmen de woning via de achterrazen en verlaten het pand via de ramen aan de voorgevel.

Dankzij de riante raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde baadt de woning in het daglicht van alle kanten, zelfs op sombere dagen. De begane grondvloer is niet alleen volledig uitgegraven en vernieuwd, maar ook geïsoleerd voor optimaal wooncomfort. De muren zijn geïsoleerd en het gehele huis is voorzien van dubbele beglazing.





Het toilet, deels betegeld en deels voorzien van glad stucwerk, beschikt over een wandcloset en fonteintje. Aan de tuinzijde van de multifunctionele ruimte bevindt zich een groot kozijn met openslaande tuindeuren, wat zorgt voor een aangename lichtinval. De gehele begane grond is uitgerust met vloerverwarming, en het glad gestucte plafond met inbouwverlichting draagt bij aan de algehele uitstraling. De ruimte is door zijn grote oppervlakte en fraaie afwerking voor vele doeleinden geschikt.

De riante woonkamer van circa 58m<sup>2</sup> biedt via openslaande tuindeuren een prachtige lichtinval en beschikt over een open keuken aan de achterzijde, compleet met moderne keukeninrichting inclusief (schier)kookeiland en diverse inbouwapparatuur: wijnkoelkast, inductie kookplaat en een afzuigschouw. De rest van de keuken is voorzien van inbouw: combimagnetron, oven, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken is er toegang tot de was/stookruimte, welke is voorzien van de opstelling c.v. combiketel en de aansluitingen ten behoeve van de was apparatuur.

Deze strategische ligging biedt directe toegang tot diverse voorzieningen, zoals het NS-station, sportfaciliteiten, een basisschool en een omheinde speeltuin.

Bovendien zijn de uitvalswegen richting Breda, Rotterdam en Antwerpen gemakkelijk bereikbaar. De unieke recreatie van de Biesbosch is eveneens snel en moeiteloos vanuit de woning te bereiken.

Indeling begane grond:

Bij binnenkomst via de entree, met toegang tot de multifunctionele ruimte van maar liefst 66m<sup>2</sup>, het toilet en de woonkamer, wordt men verwelkomd door een sfeervolle en ruime hal. Daarnaast nodigt de brede trapopgang uit om de eerste verdieping te verkennen.



# TITEL



## Indeling eerste verdieping:

De prachtig afgewerkte overloop geeft toegang tot een royale (ca. 20m<sup>2</sup>) slaapkamer aan de linkerzijde, compleet met dakkapel, bergruimte achter knieschotten en een moderne en suite badkamer met inloopdouche, bad en wastafel in meubel. Deze kamer biedt een oase van rust en luxe om uzelf in terug te trekken.

De overloop biedt tevens toegang tot twee voor slaapkamers en een luxe, betegelde badkamer met inloopdouche, wandcloset en wastafel in meubel. Een van de voor slaapkamers beschikt over een vlizotrap naar de bergzolder. De gehele verdieping is voorzien van glad stucwerk en moderne laminaatvloeren.

Al met al betreft het hier een uiterst verzorgde tussenwoning, volledig instapklaar en voorzien van een recent gerenoveerde aanbouw die talloze mogelijkheden biedt. Een uniek object dat zelden op de woningmarkt verschijnt.

Met hoeveel zorg ook samengesteld er kunnen onvolledigheden voorkomen in de informatie en de afbeeldingen en het kan derhalve niet als een aanbod worden gezien. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend en de opgegeven afmetingen, oppervlakte- en inhoudsmaten zijn dan ook indicatief.

Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.



# KENMERKEN



## WOONOPPERVLAKTE

220 m<sup>2</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

283 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1950

## AANTAL KAMERS

5

## AANTAL SLAAPKAMERS

3

## LIGGING

aan rustige weg, vrij uitzicht

## TYPE WONING

geschakelde woning

## ISOLATIE

muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

## OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

5 m<sup>2</sup>

## EXTERNE BERGRUIMTE

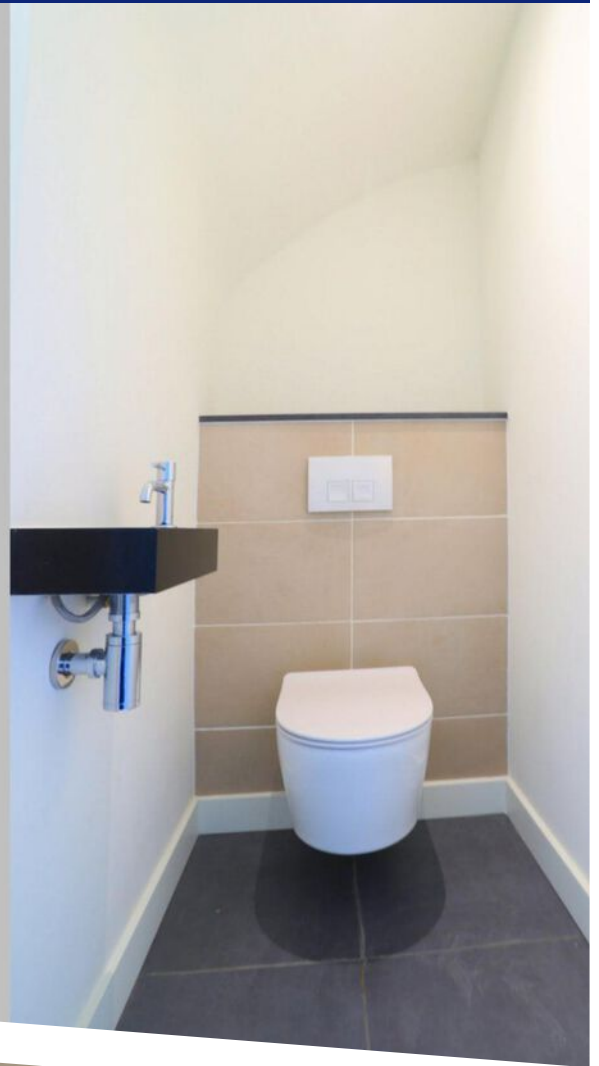
-

## ONDERHOUD BINNEN

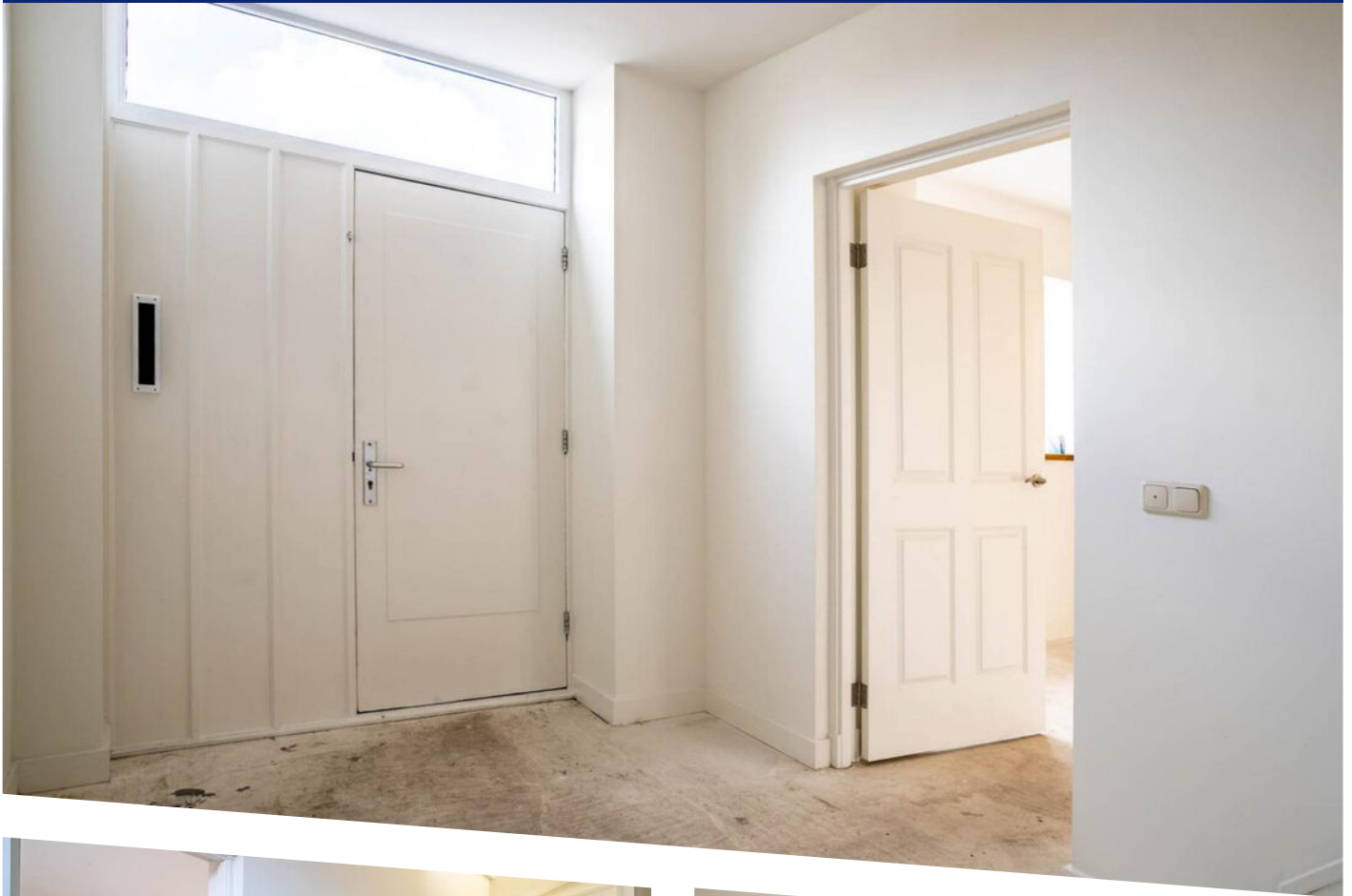
uitstekend

## ONDERHOUD BUITEN

goed tot uitstekend



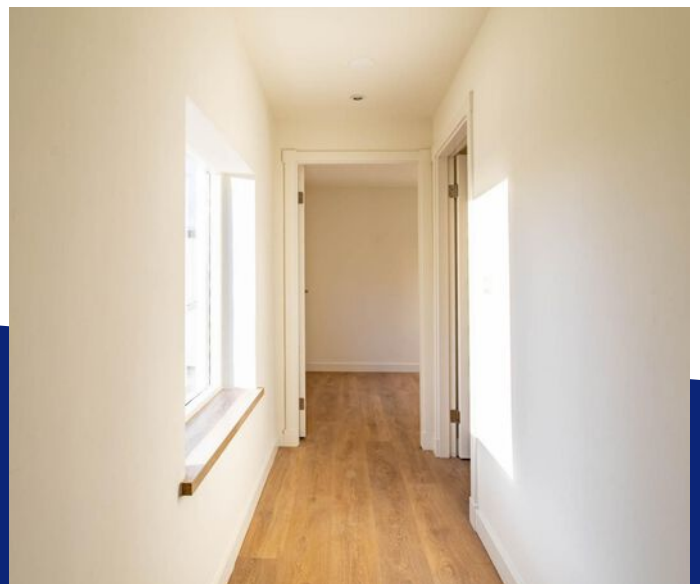
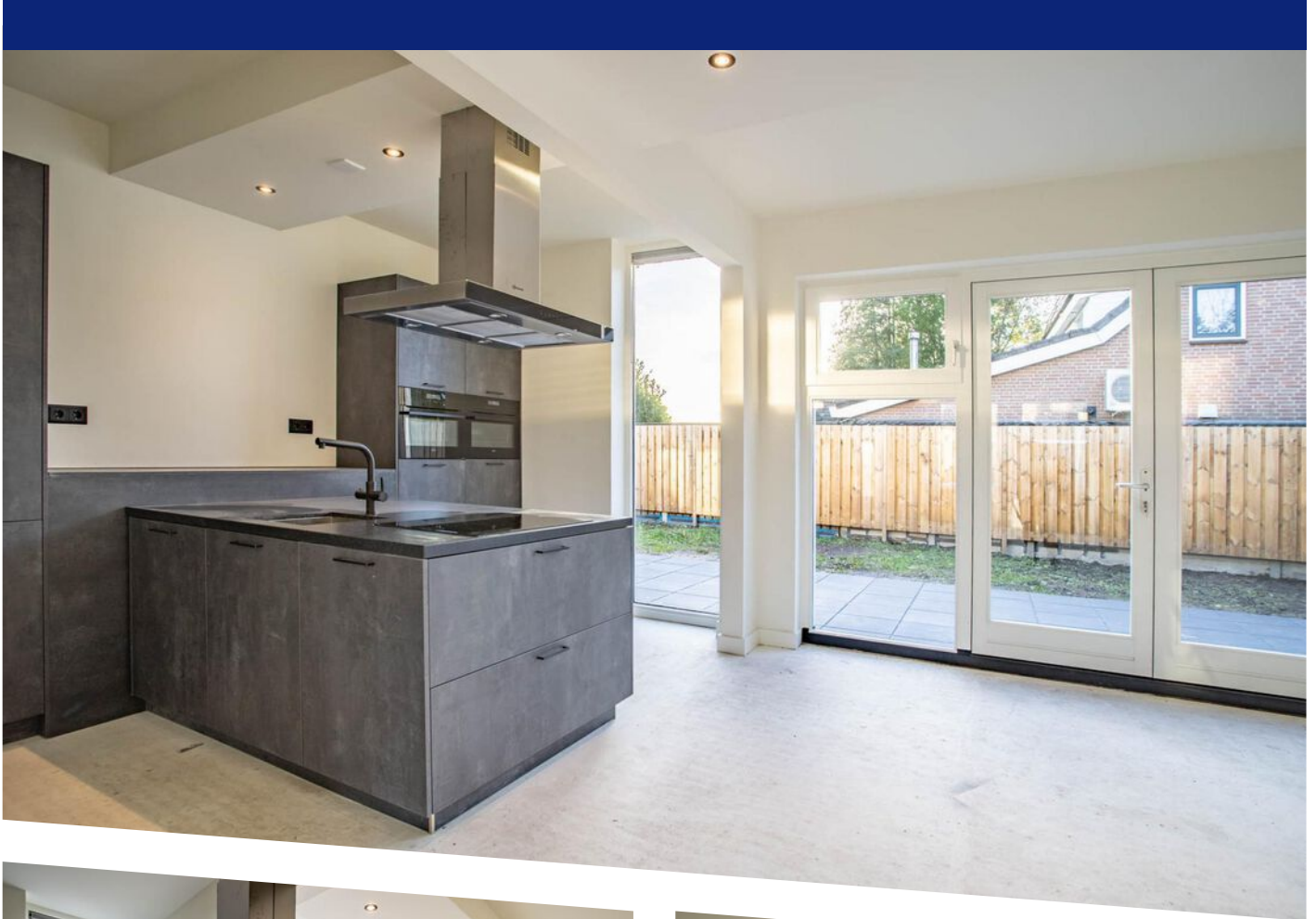






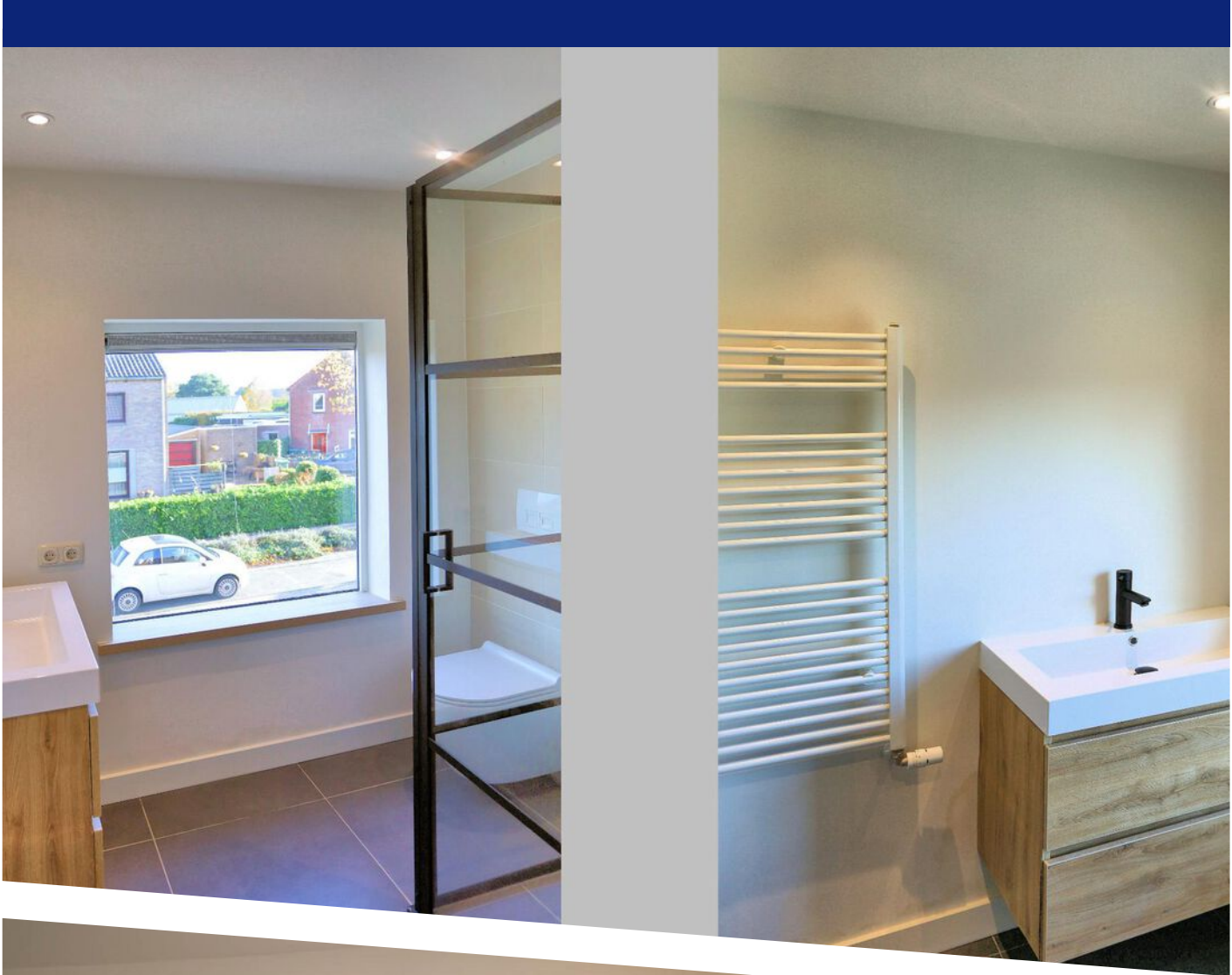






















# WONEN IN ZEVENBERGSCHEN HOEK



Zevenbergschen Hoek is een centraal gelegen dorp met ongeveer 1600 inwoners aan de A16 met uitvalsmogelijkheden richting Dordrecht/Rotterdam en Breda. Het dorp heeft een gemoedelijk sfeer en er worden jaarlijks dorpsactiviteiten georganiseerd. Het is een kern met een rijke historie. De Sint Bartholomeuskerk verfraait het dorpsgezicht. Deze kerk is in 1948 gebouwd nadat de vorige beschadigd was geraakt tijdens de tweede wereldoorlog. Na de Watersnoodramp zijn er door Noorse koning houten huizen geschenken. Een aantal in de originele vorm vind je nog terug in de Olavstraat. Verder vind je fraaie panden door het gehele dorp. Elk jaar kun je naar het zomercarnaval in Zevenbergschen Hoek. Dit meerdaagse kleurrijke evenement zorgt voor verbinding en saamhorigheid. Verder vind je hier een slager, een basisschool, een gezellige voetbalvereniging en een grote speeltuin. NS station Lage Zwaluwe ligt op slechts ca. 2 km met een verbinding richting Dordrecht/Rotterdam, Roosendaal en Breda.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

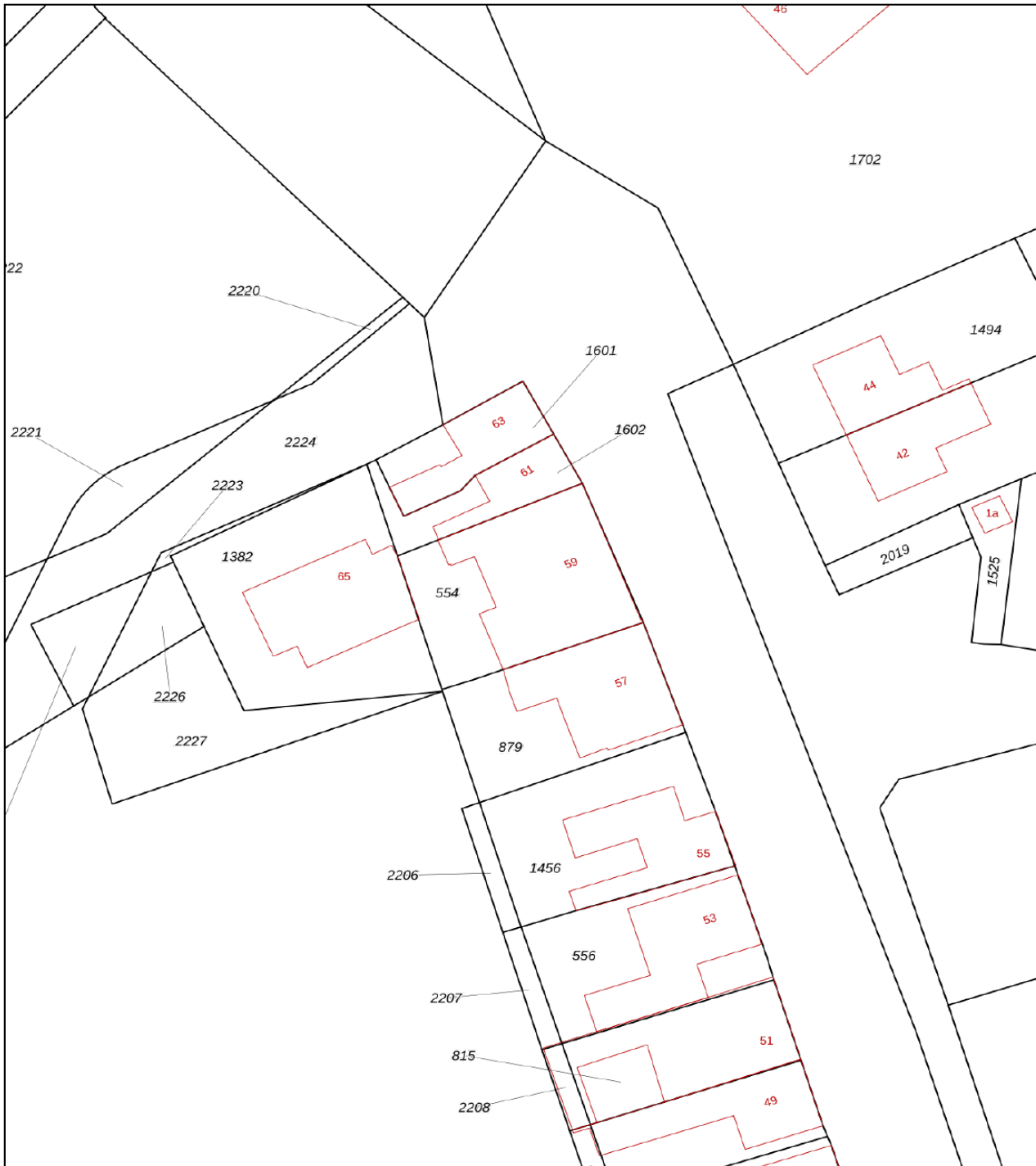
# PLATTEGROND






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

# PLATTEGROND



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voortopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voortopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zevenbergen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 554</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# KADASTRALE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			



## EVEN VOORSTELLEN

Ons team bestaat uit de makelaars Hans Bon, Leandra de Korver en Marijke Nelemans. Als commerciële binnendienst medewerkers zijn Esther Bon, Iris van Es en Inge van Poeijer uw vaste aanspreekpunt. Met dit uitgebreide team hebben wij ieder onze specialismen en een diversiteit aan kennis in huis. De belangrijkste speerpunten waar wij dagelijks met veel enthousiasme aan werken zijn: ontzorgen, aandacht, kundigheid en gastvrijheid. Hoe belangrijk is dit in de huidige vastgoedmarkt!

Sinds 1999 zijn wij met ons kantoor gestart in Zevenbergen met als werkgebied de gemeente Moerdijk, na enkele jaren uitgebreid met de gemeente Halderberge, Drimmelen en Etten-Leur. Vanaf de start zijn wij aangesloten bij de NVM.

De mensen in het team zijn gekwalificeerde makelaars/taxateurs en adviseurs die het een uitdaging vinden u zo goed mogelijk van dienst te zijn. U mag van ons professionaliteit, deskundigheid, daadkracht en enthousiasme verwachten. We zijn gespecialiseerd in zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

Wij hebben een groot en divers woningaanbod. Van alle woningen is uitgebreide informatie aanwezig en te downloaden via het aanbod op onze site. Bent u op zoek naar een andere woning, wij houden u via de email kosteloos op de hoogte van het woningaanbod. Heeft u uw toekomstige woning bij een andere makelaar in de verkoop zien staan, wij zijn u graag van dienst met een aankoopadvies of uitgebreide aankoopbegeleiding.



# TAXATIE EN AANKOOP

## Taxaties NWWI

Wilt u een hypotheek aanvragen voor uw nieuwe woning? Dan wilt u natuurlijk dat dit zo eenvoudig en snel mogelijk verloopt. Het taxeren van onroerend goed is specialistenwerk en die specialisten hebben wij in huis. Doordat onze taxatierapporten voldoen aan alle hoge kwaliteitseisen van het NWWI kunnen deze gebruikt worden bij iedere geldverstrekker. Het taxatierapport wordt opgesteld volgens het laatste model woningfinanciering, vastgesteld door het Centraal Hypothecair Fonds (CHF) in samenwerking met de brancheverenigingen Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM), Landelijke Makelaars Vereniging (LMV) en de Nederlandse vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT). Voor de meeste geldverstrekkers zijn de kwaliteitseisen van het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) een minimale maatstaf voor het vrijgeven van uw hypotheek.

Dankzij deze eisen worden taxatierapporten van woningen van aangesloten taxateurs altijd volgens bepaalde richtlijnen opgesteld die de geldverstrekkers een vorm van zekerheid bieden. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxaties die inzicht geven in de wijze waarop de getaxeerde waarde tot stand is gekomen.

Wilt u zeker weten dat uw taxatie volgens de juiste richtlijnen wordt uitgevoerd? Neem dan contact met ons op om vrijblijvend de mogelijkheden te bespreken!

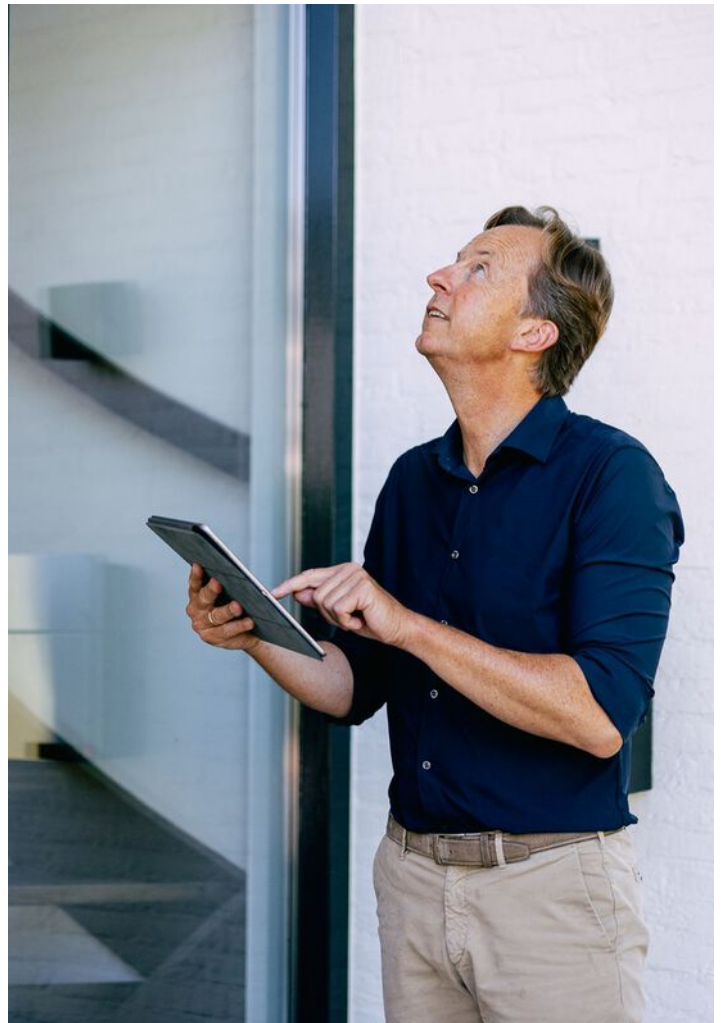
## Aankoopmakelaar

BON Makelaardij, de aankoopmakelaar van uw droomwoning! Een huis kopen is een spannend proces dat u niet dagelijks meemaakt. Niet zo gek dat u niet stilstaat bij bepaalde, belangrijke zaken. Om uw kansen op de woningmarkt te vergroten is een ervaren makelaar inschakelen eigenlijk een echte must. Deze kan u een goed en onderbouwd advies geven over het droomhuis wat u op het oog hebt en u behoeden voor het maken van eventuele miskopen. Gelukkig hebben wij alle kennis in huis om u tijdens de aankoop te ondersteunen! Voor € 225,- incl. BTW gaan wij de woning die u op het oog heeft met u bezichtigen. U krijgt na deze bezichtiging een advies van ons over een reële koopsom. U beslist daarna of u ons voor de complete aankoopbegeleiding inschakelt. Twijfelt u of een aankoopmakelaar inschakelen echt nodig is? Dit zijn een aantal voordelen van een aankoopmakelaar op een rij!

- U bent verzekerd van professionele ondersteuning bij het hele aankoopproces.
- U heeft een deskundige sparringpartner die de situatie van buitenaf kan inschatten en overzien.
- U heeft eerstehands informatie over wijken, huizen en voorzieningen.
- U maakt gebruik van de onderzoeksplicht die u als koper heeft.
- U voorkomt een aankoop die teveel is beïnvloed door uw emotie.

voor volledige aankoopbegeleiding bedraagt € 1995 incl. BTW. Dit is inclusief de kosten voor het aankoopadvies (€225,-) en inclusief 2 bezichtigingen.

Wilt u een keer met onze aankoopmakelaars overleggen? Neem vrijblijvend contact met ons op!



# 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.



# Praxis



Jij bedenkt het.  
Onze vakman  
maakt het!

Montagedienst Praxis  
Zevenbergen

## WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ DE VOLGENDE KLUSSEN

- Laminaatvloer leggen
- Raamdecoratie ophangen
- Kasten plaatsen
- Deuren afhangen
- Volledige badkamer montage
- Tuinschuttingen plaatsen
- Buitenzonwering plaatsen
- Horren monteren
- Traprenovatie monteren
- Split airco monteren
- Split airco vullen
- Gevel bekleding monteren
- *En nog veel meer.....*

Start je klus. Bel **06-11250019**

## JE VAKMAN VOORDELEN



### ÉÉN AANSPREEKPUNT

Dus altijd op de hoogte van je wensen, de planning en alle afspraken.



### BEZORGSERVICE

Levering en montage op dezelfde dag!



### ZEKERHEID

Maak gebruik van onze opmeetservice. Zo bestel je het juiste product en weet je meteen vooraf de prijs voor montage.



### HELDERE PRUZEN

Met onze transparante offerte weet je direct waar je aan toe bent en zijn er geen verrassingen achteraf.



### FULL SERVICE

We denken mee met je wensen, demonteren, monteren en leveren schoon op.

Montagedienst Praxis Zevenbergen  
Touwslagerij 22, 4762 AT Zevenbergen  
montagepraxiszevenbergen@outlook.com

Voor de  
Makers **Praxis**

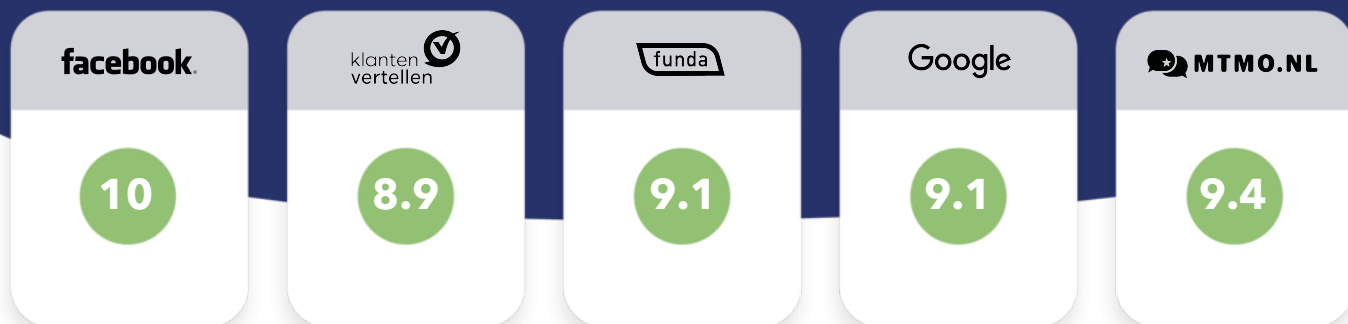


Totaal **385 beoordelingen**

**9.3**



## Betrouwbare reviews op



Scan de **QR code**  
en bekijk de reviews **online!**



BON MAKELAARDIJ  
Molenstraat 36  
4761 CL Zevenbergen

0168-335855  
info@bonmakelaardij.nl  
www.bonmakelaardij.nl

Openingstijden:  
Maandag T/M Vrijdag:  
09:00 / 17:30

