

TE KOOP



Voorstraat 29

Fijnaart



0168-47 70 77
info@wgmakelaars.nl
www.wgmakelaars.nl



Voorstraat 29 Fijnaart

Voor wie in het hart van Fijnaart wil wonen en houdt van ruimte en privacy, is dit een unieke kans

Deze indrukwekkende woning aan de Voorstraat in Fijnaart biedt een woonoppervlak van ruim 400m², staat op een riant perceel van 945m² en is volledig in eigendom.

De woning is geen monument en staat niet op de lijst van beschermd dorpsaanzicht.

De bestemming is wonen-werken.

De woning is gebouwd in 1902, ademt sfeer en historie, terwijl het voorzien is van alle moderne gemakken, gelegen in het knusse centrum met alle voorzieningen op loopafstand.

De rustige omgeving is kindvriendelijk met betrekkelijk veel gezinnen.

Er zijn in Fijnaart en directe omgeving diverse voorzieningen, zoals basisscholen, supermarkten, sportverenigingen, horeca, busverbindingen naar Roosendaal, Zevenbergen

en Breda. Er bestaat een breed verenigingsleven.

Ook beschikt het dorp over een groot dorpshuis en een binnenzwembad.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, zoals A4, A17 en A59, waardoor steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen goed bereikbaar zijn.

Woning:

De entree bestaat uit een ruime hal, waar zich de meterkast bevindt.

Vanuit deze hal is via prachtige stalen deuren toegang tot de lange gang en eetkamer.

Via de lange gang zijn de woonkamer, keuken, kelder, opkamer, toilet en diepe achtertuin bereikbaar.

Vanuit de gang brengt een stijlvol gerenoveerde trap u naar de eerste verdieping.

Woonkamer

Stap de woonkamer in en laat u verrassen door

de ruimte en sfeer.

Deze royale living aan de achterzijde biedt een prachtig uitzicht op de tuin, waardoor je de seizoenen van dichtbij beleeft. De open haard zorgt niet alleen voor warmte, maar ook voor extra gezelligheid.

De grote erker laat veel daglicht binnen en via een enkele deur bestaat direct toegang tot de tuin.

Eetkamer

Prachtige stalen deuren scheiden de living van de eetkamer, die net zo ruim en sfeervol is.

Een grote eettafel komt hier perfect tot z'n recht, ideaal voor diners, het lezen van de krant of een gezelschapsspel.

De aanwezige grote boekenkast is enkele jaren geleden op maat gemaakt en blijft dan ook achter.

Zowel de eetkamer als woonkamer zijn uitgerust met een parketvloer van Afzelia.

Werkkamer

Aan de voorzijde op de begane grond is een ruime kamer, die momenteel in gebruik is als werkkamer. Deze ruimte kan ook uitstekend dienen als extra slaapkamer.

Via een klein trapje bereik je een charmante opkamer met uitzicht op een binnenplaatsje. Er is hier wateraansluiting met afvoer.

Deze ruimte kent een historisch verleden: decennia lang heeft hier de apotheek van het dorp gezeten.

Keuken

De lichte keuken straalt karakter uit, mede dankzij de originele terrazzo vloer.

Het keukenblok is in een rechte opstelling geplaatst onder het ruime raam, met uitzicht op het binnenplaatsje.

Gekookt wordt op een groot losstaand gasfornuis met 5 kookpitten en een ruime oven. Een gezellige zit en een stijlvolle inbouwkast maakt deze keuken af.

Vanuit de keuken heb je toegang tot het binnenplaatsje en doorgang met kastenwand naar de bijkeuken en werkplek/berging.

Kelder

Een gedeelte van de woning is onderkelderd, deze ruimte is op stahoogte en bereikbaar via de gang, ideaal als extra opslagruimte of

wijnkelder.

Bijkeuken

De bijkeuken is momenteel in gebruik als wasruimte en opslag (o.a. voor fietsen)

Hier bevinden zich de aansluitingen en afvoer voor wasapparatuur en er zijn kasten met gesloten deuren.

Vanuit deze bijkeuken is de werkruimte annex berging bereikbaar.

Berging / werkruimte

In deze ruimte bevindt zich de CV installatie met boiler: Nefit HR 9000I-HR 35, energielabel A, geplaatst in 2019

Ook staan er enkele kasten met lades en er is een watervoorziening met afvoer.

Vanuit deze ruimte is de tuin bereikbaar via een enkele deur.

Toilet

Deze bevindt zich achterin de lange gang, het is een modern wandcloset met fonteintje.

Eerste verdieping

Via de gang reikt een trap naar de overloop op de eerste verdieping. De trap werd enkele jaren geleden gerenoveerd en evenals de vloeren van bijna alle kamers (op 1 na) voorzien van vinyl laminaat.

De overloop biedt toegang tot vijf slaapkamers, een tweede toilet, de badkamer en de vlizotrap naar de zolder.

Toilet

Het toilet met fonteintje werd recent gerenoveerd met een nieuw wandcloset.

Badkamer

Het betreft een royale, volledig betegelde badkamer uitgevoerd in prachtig marmer, hetgeen een luxe en warme uitstraling geeft. De badkamer is voorzien van een grote wandspiegel met bovenliggende verlichting, dubbele wastafel, losse douche en ruim ligbad.

Slaapkamers

Aan de voorzijde zijn 2 ruime slaapkamers, beide voorzien van vaste kastenwanden en een kleine slaapkamer in het midden van de woning, eveneens aan de voorzijde.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog 2 slaapkamers, waarvan 1 met vaste vloerbedekking en wastafel.

De andere slaapkamer naast de trap heeft een groot bureaublad en is voorzien van een inbouwkast.

Tweede verdieping

Deze verdieping bestaat uit een zolder over de gehele voorzijde van de woning, met planken vloer en twee dakraampjes en wordt in verband met laag geconstrueerde balken gebruikt als opbergruimte.

Aan de achterzijde van de woning zijn nog een tweetal niet in gebruik zijnde puntdakjes.

Tuin

De indrukwekkende en diepe tuin strekt zich uit tot de Wilhelminastraat, waarin je geniet van volledige privacy.

De tuin is sfeervol aangelegd met enkele zitgedeeltes, prachtige vaste planten en groene hagen. Appel- en perenbomen geven de tuin extra charme

Halverwege de tuin is, uit het zicht, een grote container geplaatst, die dienstdoet als berging voor gereedschap en kussens van het tuinmeubel .

De container is voorzien van licht en elektra. Voor de container bevindt zich een waterpunt. De rioolafvoer van het huis verloopt via de tuin naar achter, naar de Wilhelminastraat.

Een stenen looppad leidt vanuit de woning naar de garage, die achter in de tuin gelegen is.

De garage heeft grote toegangsdeuren van 3 meter hoog en een disseluitbouw naar de tuin en kan plaats bieden aan een camper of caravan.

De garage beschikt over een eigen adres (Wilhelminastraat 34) en is voorzien van een meterkast met een extra 3-fase aansluiting, die loopt naar het terras halverwege de tuin. Naast de garage bevindt zich, middels een afsluitbaar hek, een extra oprij locatie met toegang naar de Wilhelminastraat.

Het perceel zou eventueel gesplitst kunnen worden, waarbij dan bv aan de achterzijde de mogelijkheid kan bestaan tot bouw, zoals bv. een (mantelzorg)woning of opslagruimte.

De tuin heeft meerder aansluitpunten voor water

en stroom, alsmede een extra mogelijkheid voor rioolafvoer vanuit het eerste perk rechts achter de woning, ideaal voor tuinverlichting of beregening.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

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

MOGEN WE JE UITNODIGEN DEZE LEUKE WONING MET ONS TE KOMEN BEZICHTIGEN?
NEEM CONTACT OP MET WG MAKELAARS!

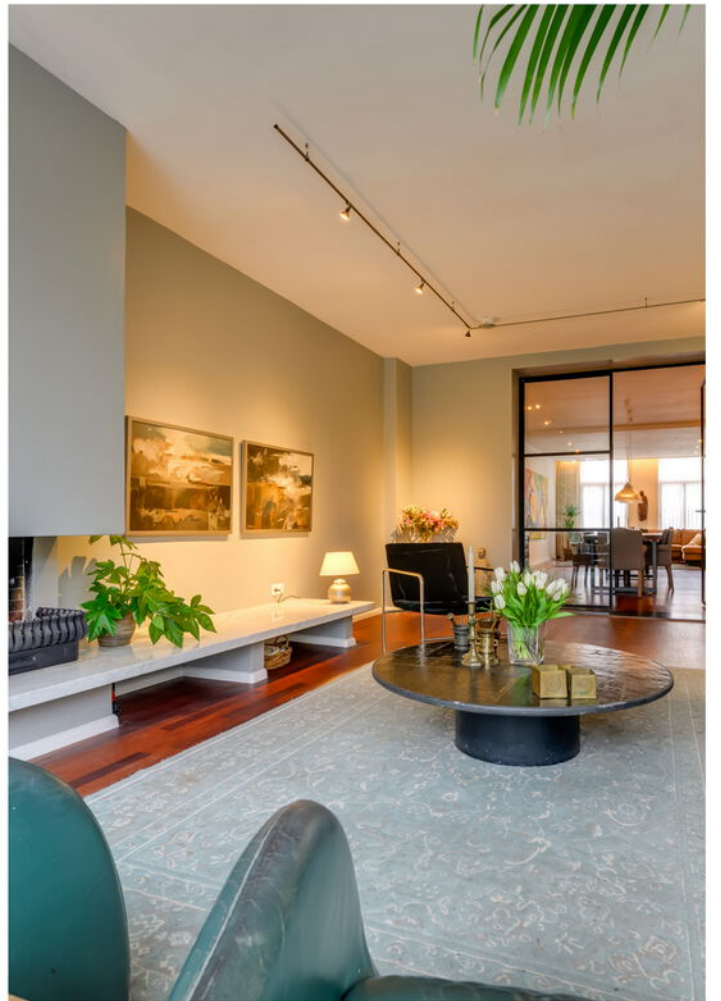


Kenmerken

Woonoppervlakte	311 m ²
Perceeloppervlakte	945 m ²
Inhoud	1296 m ³
Bouwjaar	1902

















































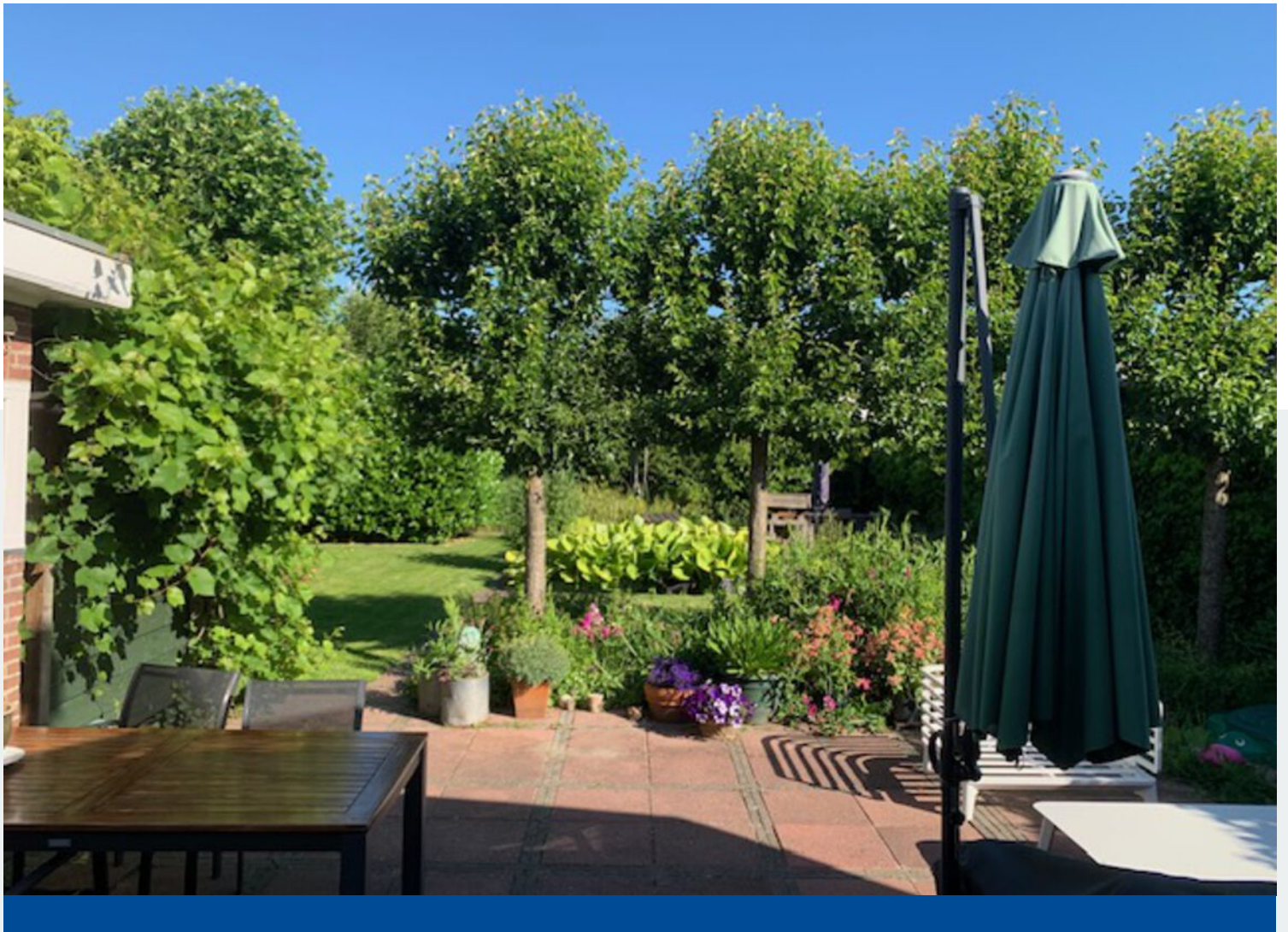


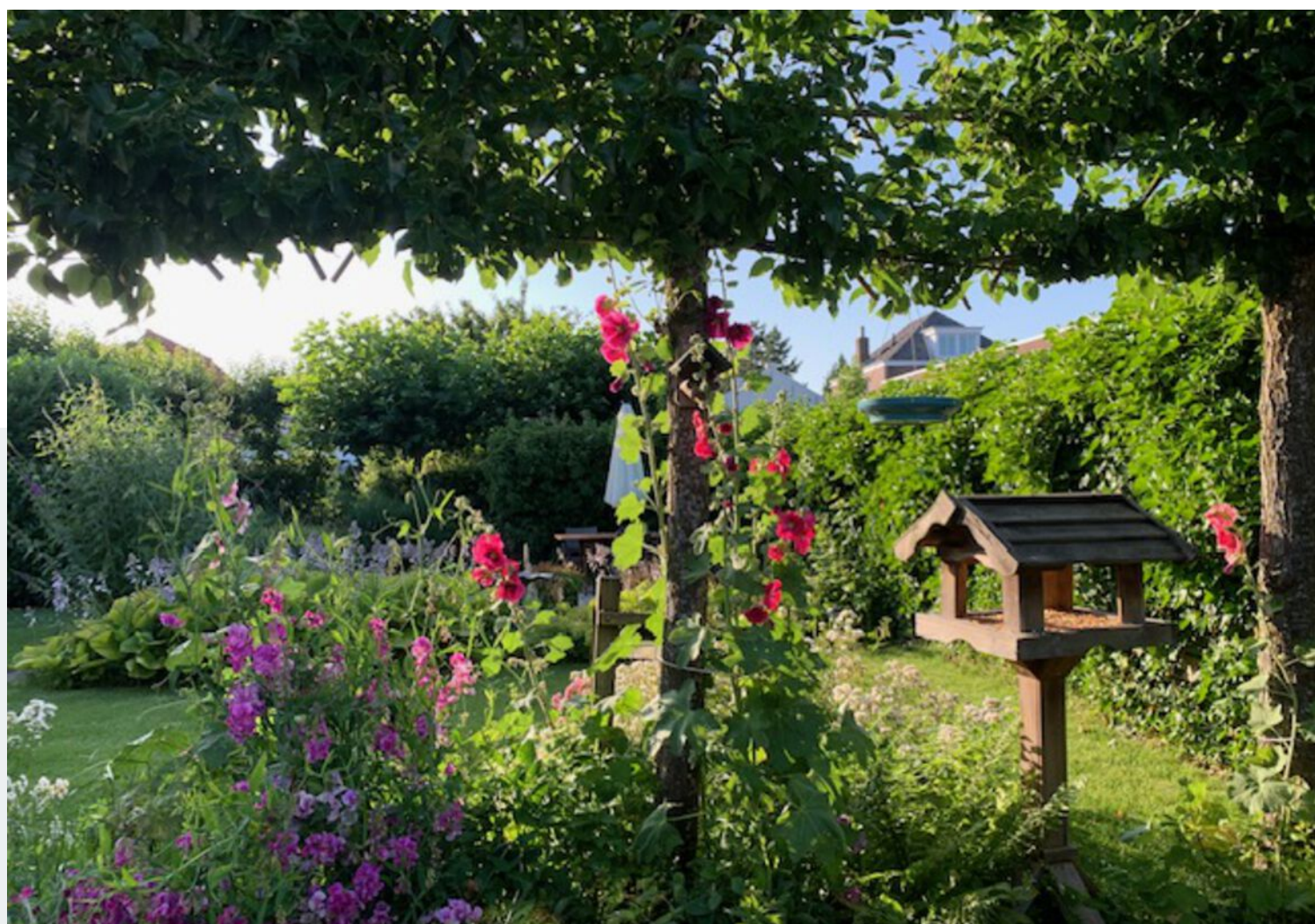














Voorstraat 29 - Fijnaart
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Voorstraat 29 - Fijnaart
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

10.88 m

h=0.76m

h<1.90m

h=3.20m

h<1.90m

h=0.76m

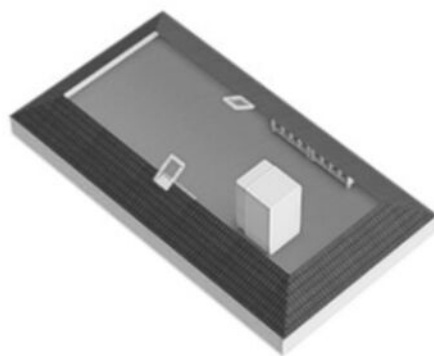
2.52 m

2.08 m

2.52 m

3.60 m

Plattegrond

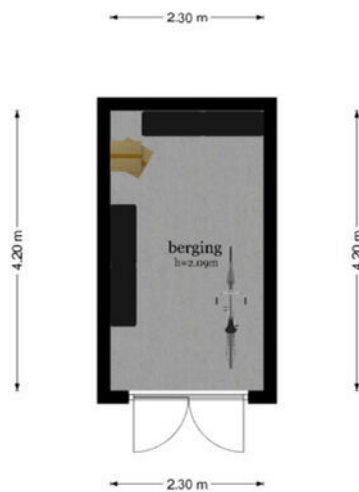


Plattegrond

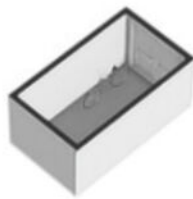


Plattegrond

Voorstraat 29 - Fijnaart
Berging



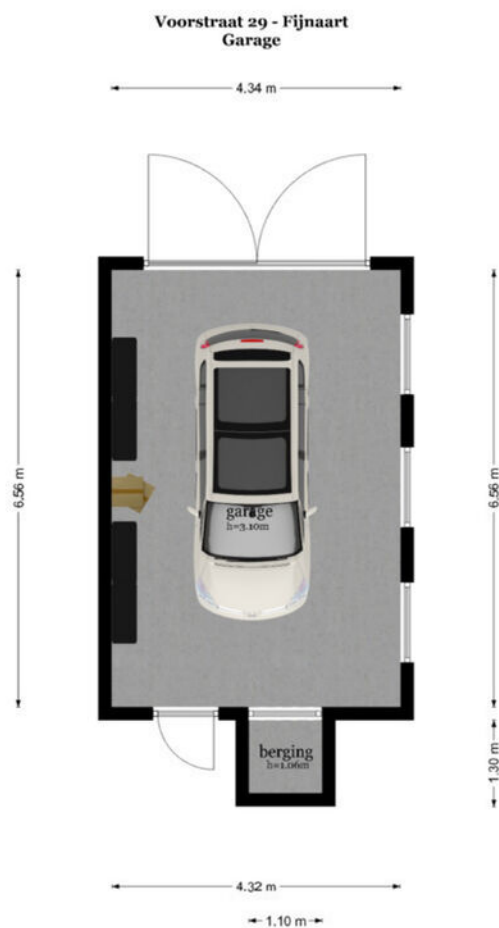
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectensco.nl

Plattegrond

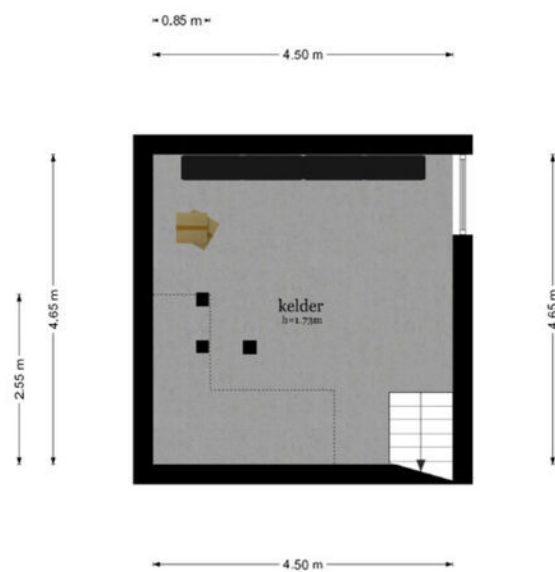


Plattegrond



Plattegrond

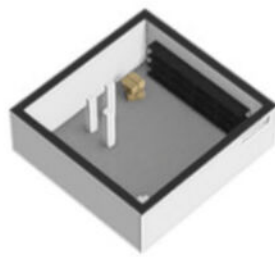
Voorstraat 29 - Fijnaart
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

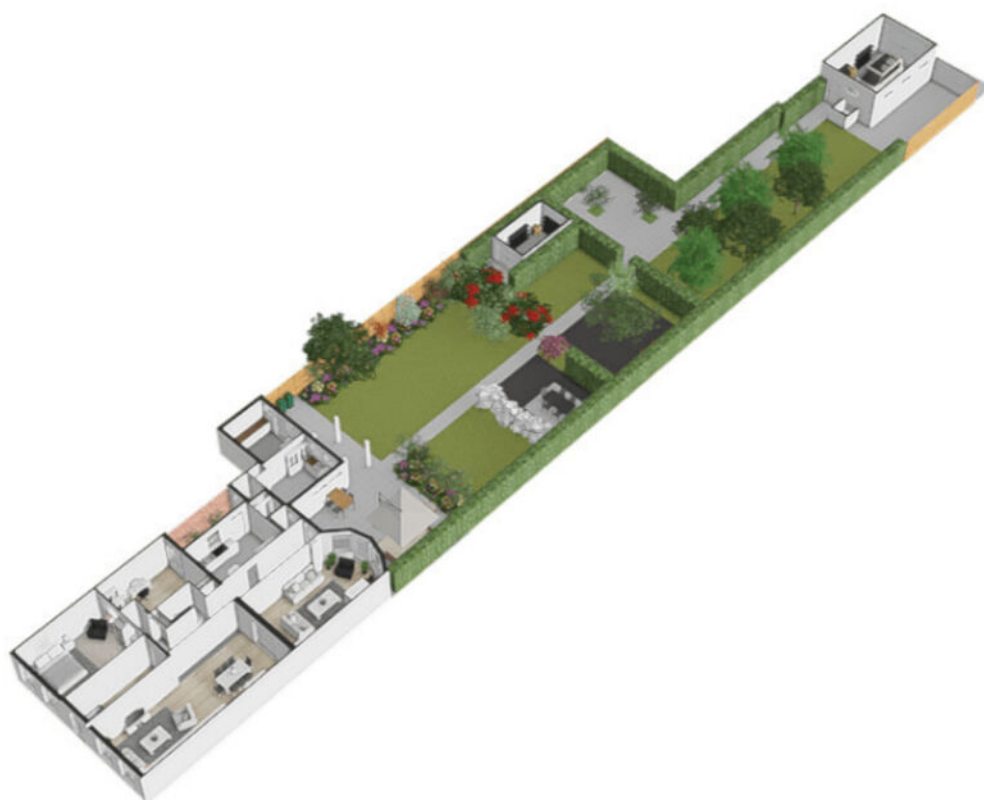


Plattegrond

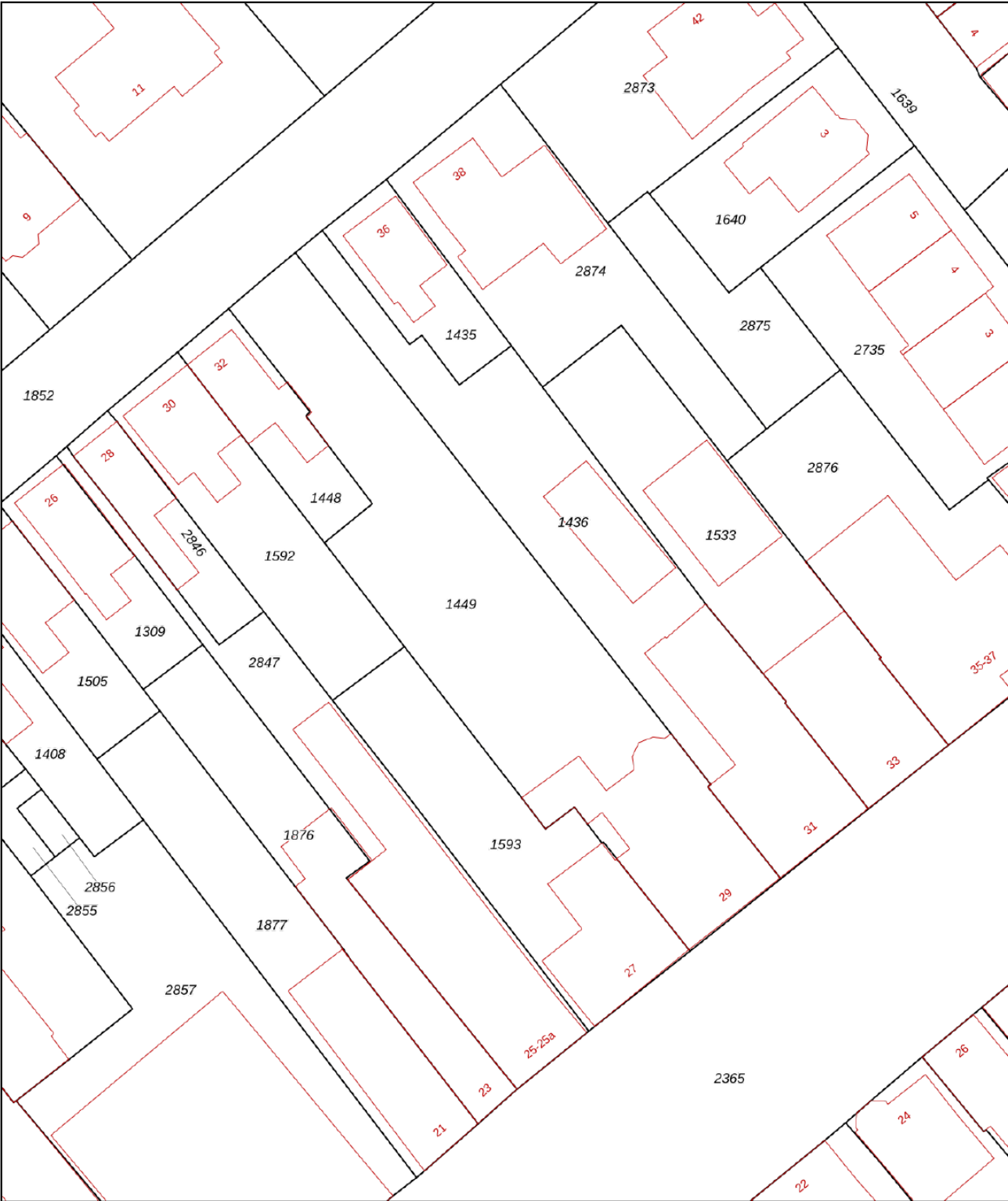


Plattegrond





Plattegrond



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente F

Sectie F

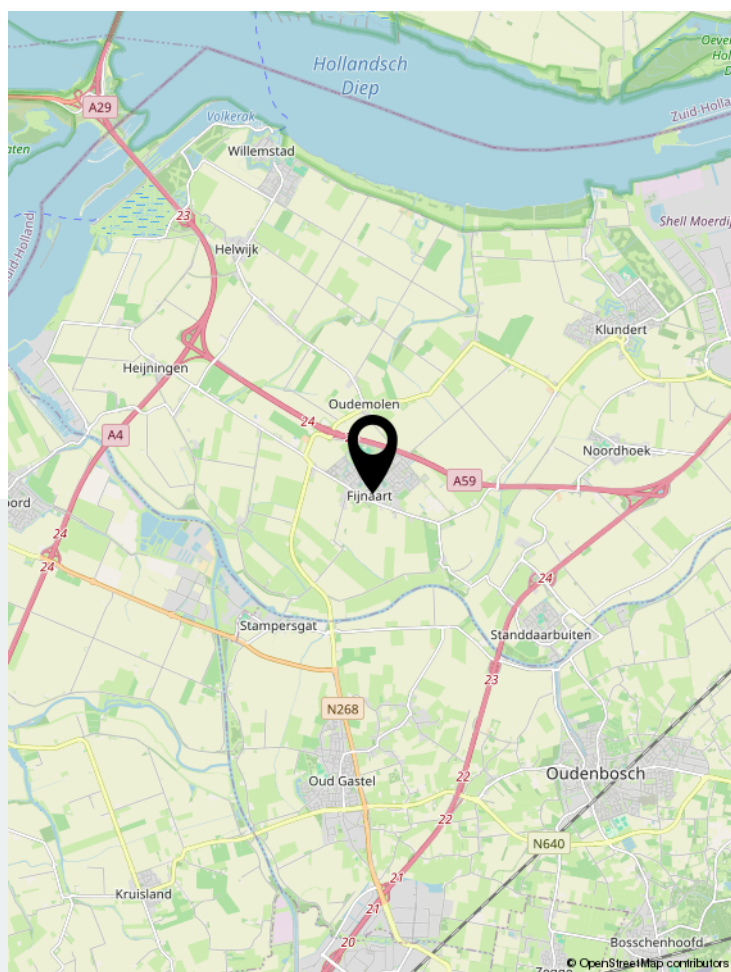
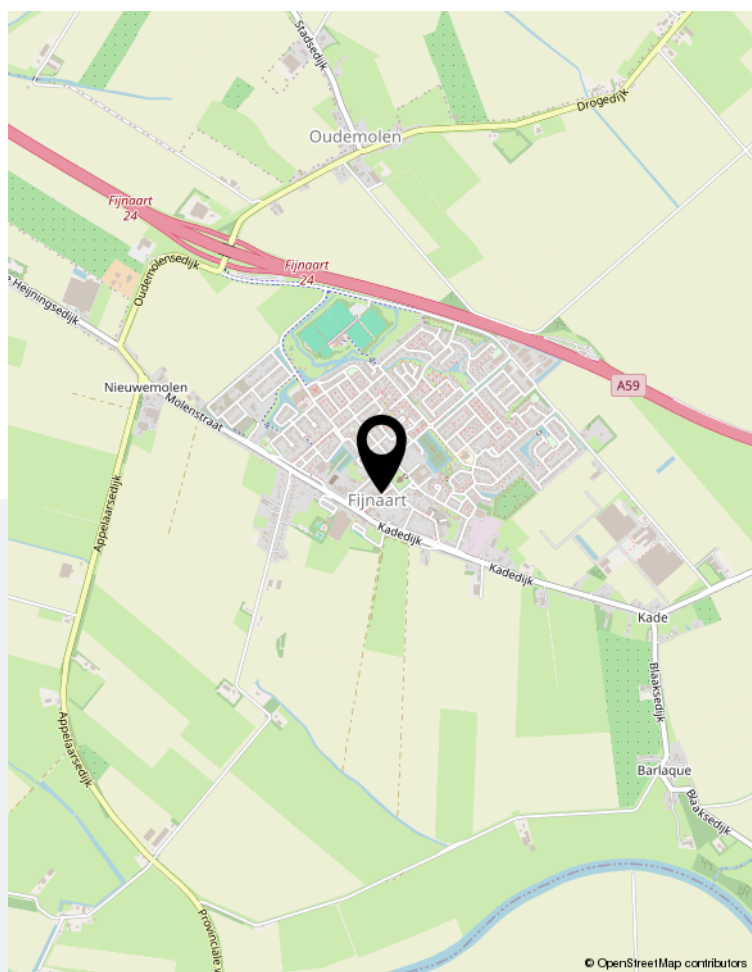
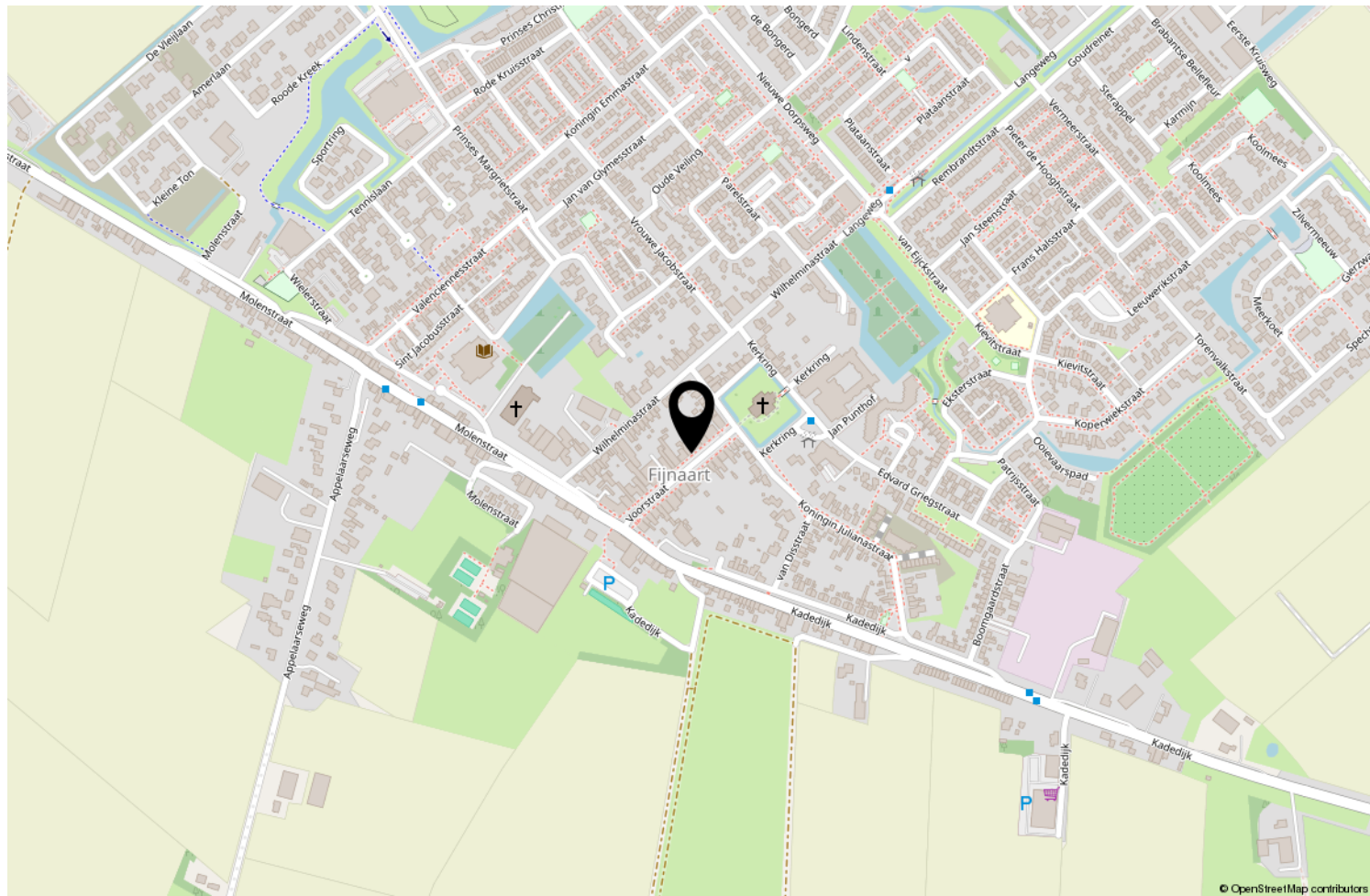
Perceel 1449

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2025
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.



Locatie op de kaart



Wonen in Fijnaart

Fijnaart, oftewel “de Fendert”, ligt in een zeekleipolderlandschap midden in de polder op het Vrouwe Jacobsland, ook wel de Oude Fijnaartpolder genoemd. Van vroegere overstromingen resten nog enkele kreken, met name die in het noorden, welke het natuurgebied Ruigenhil vormen. Ten noorden daarvan liggen de Buitengorzen en het Hollandsch Diep.

In Fijnaart zijn diverse supermarkten, winkels, snackbars en cafe/restaurants te vinden. Op dinsdagochtend is er de weekmarkt in de Voorstraat, het hart van het dorp en het middelpunt van diverse festiviteiten. Verder beschikt Fijnaart over een aantal zeer actieve muziek- en sportverenigingen en een 3-tal basisscholen.

Fijnaart heeft een zeer centrale ligging, de steden Rotterdam, Breda en Bergen op Zoom zijn op ca. een half uur rijden met de auto bereikbaar.



WG Makelaars B.V.

"Succesvol door samenwerking, maatwerk en betrokkenheid!"

WG Makelaars is gevestigd in Fijnaart; centraal gelegen in de Noordhoek van West Brabant en een uitstekende uitvalsbasis van het grote werkgebied. Voor alle vastgoed gerelateerde zaken kunt U bij WG Makelaars terecht! Wij helpen u graag bij de verkoop/verhuur, afsluiten of oversluiten van hypotheek, advies bouwkundige keuring, nieuwbouwprojecten, bedrijfsmatig onroerend goed en NWWI taxaties.



Voorstraat 17 | 4793 ET Fijnaart
0168-47 70 77 | info@wgmakelaars.nl | www.wgmakelaars.nl