



Burgemeester Vlaklaan 40

HOOGE ZWALUWE

Welkom.

Met een sterk team van zes specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

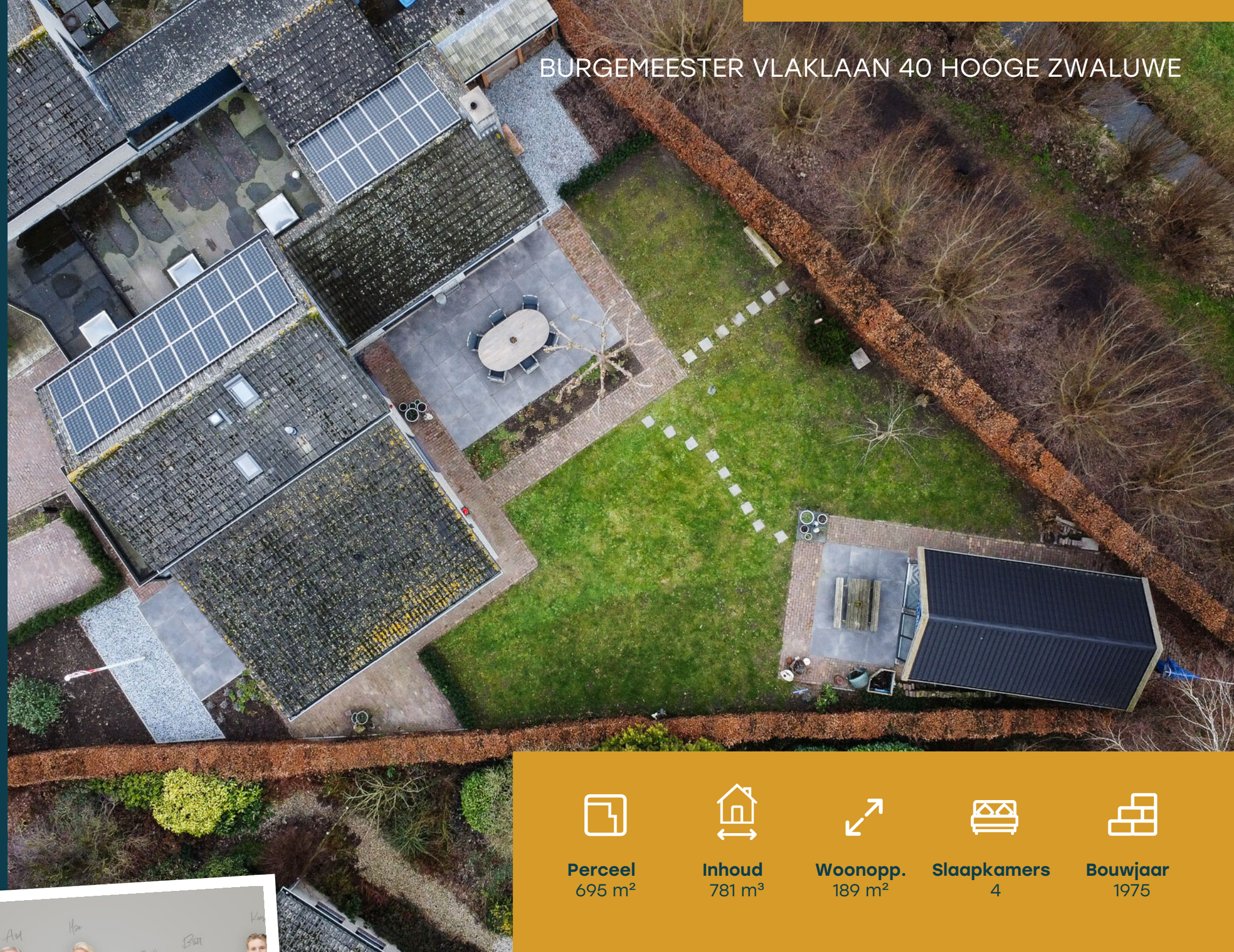
Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijsen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijsen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



BURGEMEESTER VLAKLAAN 40 HOOGHE ZWALUWE



Perceel
695 m²



Inhoud
781 m³



Woonopp.
189 m²



Slaapkamers
4



Bouwjaar
1975

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

Energie label



Over deze woning

Sfeervol en vrij wonen in een dorps karakter

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning op een rustige, groene locatie met volop privacy? Dan is deze prachtig gelegen en sfeervolle woning in het geliefde dorp Hooge Zwaluwe absoluut het bekijken waard.

Deze vrijstaande woning uit 1975, met uitbouwen in 2003 en 2006, combineert karakter, ruimte, comfort en een unieke ligging. Een ideale plek voor wie vrij wil wonen, met alle voorzieningen en natuur binnen handbereik.

De royale achtertuin biedt veel privacy, een vrij uitzicht over de polder en grenst aan het wandelpad 'het Wilgenpad'. In de tuin bevindt zich een fraai houten tuinhuis (2021), ingericht als chillruimte met daarnaast een aparte gym – een heerlijke plek om te ontspannen én actief te zijn.

De woning is in de loop der jaren uitgebrewd, wat heeft geresulteerd in een royale woonkamer met houthaard, een slaap- en badkamer op de begane grond en diverse multifunctionele ruimtes. De open keuken grenst aan een kantoorruimte, die eenvoudig kan worden afgesloten om een extra kamer te creëren. Tussen de woning en de inpandige garage bevindt zich bovendien een ruime en praktische bijkeuken.

De geschakeld vrijstaande woning is gelegen op een royaal perceel van 695 m². Dankzij 32 zonnepanelen, dubbel glas en goede vloer-, dak- en muurisolatie beschikt de woning over energielabel A.

Highlights:

- Vrijstaande woning op royaal perceel van 695 m²
- Rustige ligging met vrij uitzicht over de polder
- Royale, uitgebreude woonkamer met sfeervolle houthaard
- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Open keuken met natuurstenen werkblad en complete inbouwapparatuur
- Multifunctionele werkruimte (eenvoudig af te sluiten als extra kamer)
- Energietabel A met 32 zonnepanelen
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy en toegang tot het Wilgenpad
- Luxe houten tuinhuis (2021) met chillruimte én aparte gym
- Inpandige garage, bijkeuken, carport en oprit voor 3 auto's en
- Elektrische laadpaal aanwezig



Begane grond

Via de sfeervolle voordeur met glas-in-lood betreedt u de hal met garderobe en praktische klepkast. De hal is voorzien van een plavuizen vloer en biedt toegang tot de meterkast, de woonkamer en het betegelde toilet met fonteintje.

De woonkamer wordt betreden via het eetgedeelte, waar direct het vrije uitzicht op de achtertuin opvalt dankzij het grote raam. Vanuit het centraal gelegen eetgedeelte geven twee openslaande glazen deuren toegang tot de open keuken (2006). Aangrenzend bevindt zich een open werkruimte met kastruimte en de verdeler van de vloerverwarming. Deze ruimte kan eenvoudig worden afgesloten om een extra kamer te realiseren.





De keuken

De royale keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een natuurstenen aanrechtblad dat doorloopt in de vensterbank. De keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, Quooker, spoelbak, koelkast, vaatwasser, oven en combi-oven-magnetron. De vele raampartijen zorgen voor veel lichtinval en zijn deels te openen; er zijn aan de buitenzijde screens aanwezig welke handmatig zijn.

“Licht, ruimte en comfort:
een royale keuken met
natuurstenen werkblad en
complete
inbouwapparatuur.”

Werk/slaap/badkamer

Vanuit de werkruimte bereikt u de aanbouw op de begane grond met de slaap- en badkamer (2006).

De volledig betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, inloop-regendouche, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, wandcloset, radiator, ventilatie, inbouwspots en een te openen raam.

De master bedroom is afgewerkt met vloerbedekking en strak stucwerk, beschikt over een inbouwkast en biedt via een grote raampartij een prachtig uitzicht op de achtertuin.



Woonkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de in 2003 aangebouwde royale woonkamer. Deze sfeervolle ruimte is voorzien van een houthaard, een karakteristieke houten (dragende) spant en grote raampartijen die een prachtig uitzicht bieden op de tuin en het achterliggende poldergebied. Via de dubbele openslaande deuren loopt u zo het terras op. Het hoge raam is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

In het eetgedeelte en de woonkamer ligt een karakteristieke houten wagondelen vloer. De wanden zijn netjes afgewerkt met spachtelputz. Verwarming vindt plaats via radiatoren en in de woonkamer zijn daarnaast drie convectorputten aanwezig.

Via de woonkamer is de betegelde bijkeuken bereikbaar. Deze is voorzien van een aanrechtblad met spoelbak, een was-/droogcombinatie, vrieskast, radiator en lichtkoepel. Vanuit hier is er toegang tot de inpandige garage.

De stenen garage beschikt over een betonnen vloer, lichtkoepel en herbergt de omvormer van de zonnepanelen. De garagedeur geeft toegang tot de oprit met carport.





“Met houthaard,
openslaande deuren en
polderzicht voelt dit elke
dag als thuiskomen.”



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, bereikbaar via een rechte trap vanuit de hal. De overloop geeft toegang tot twee vrijwel identieke slaapkamers aan de voorzijde, beide voorzien van een draai-kiepraam, radiator en één schuine wand. Eén van deze kamers beschikt over een inloopkast. De royale slaapkamer aan de achterzijde is momenteel opgedeeld in meerdere slaapvertrekken met lichte scheidingswanden, die eenvoudig zijn te verwijderen. Deze kamer beschikt over twee kiep-kantelramen, een elektrisch bedienbaar dakraam met rolluik en hor, een radiator en een inbouwkast. Vanuit deze kamer is tevens de cv-ruimte en een royale berging bereikbaar. Alle ramen op deze verdieping zijn uitgevoerd in kunststof kozijnen met houten raamwerk en zijn voorzien van horren. Daarnaast is er een separate toiletruimte met wandcloset, wastafelmeubel en dakraam. De gehele verdieping is mooi afgewerkt met een laminaatvloer met houtstructuur en strak gestuukte wanden en plafonds.



Buitenruimte & tuinhuis

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale, volledig bestraatte oprit met ruimte voor drie auto's en een elektrische laadpaal. De voortuin is verzorgd aangelegd met volwassen beplanting, een vlaggenmast en een Tresa carport met lichtkoepel en inbouwspots bij de garage en entree.

Via een zijpad langs de woning bereikt u de achtertuin. Hier vindt u een groot terras direct aan de woning met grijze betonnen staptiegels van 1 x 1 meter en een tweede terras bij het in 2021 gebouwde charmant houten tuinhuis. Dit tuinhuis is voorzien van een glazen schuifpui, betonnen vloer en een zolderverdieping – een ideale chillruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een afsluitbare ruimte met dubbele deuren, momenteel ingericht als gym.





De tuin is verder voorzien van volwassen beplanting, een beukenhaag, gazon, grind, een houtopslag en diverse bomen, waaronder een moerbei- en walnotenboom die zorgen voor natuurlijke schaduw. Achter in de tuin is een toegangshek naar het Wilgenpad, onderdeel van een prachtige wandelroute door het polderlandschap.

De woning is aan de buitenzijde uitgevoerd met zwart geschilderde houten kozijnen en grijze gevelstenen, die in 2023 zijn gereinigd en opnieuw gevoegd.

“Drie terrassen, een luxe
tuinhuis, volwassen
beplanting en uitzicht op het
polderlandschap:
buitenleven op hoog niveau.”





This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue lines, resembling notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

Plattegrond

Begane grond



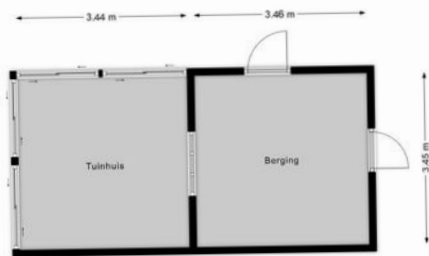
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tuinhuis/berging

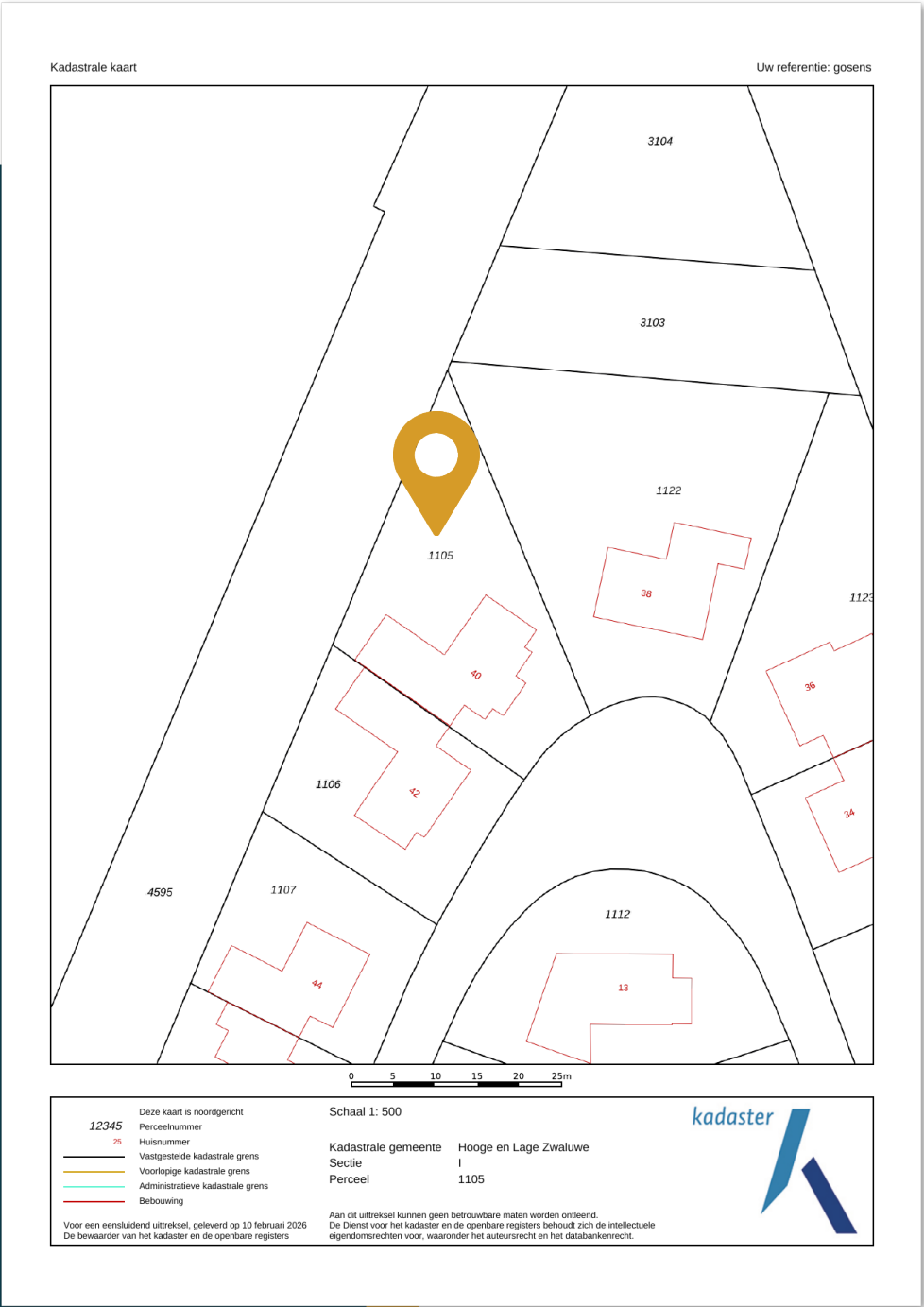


Kadastrale kaart

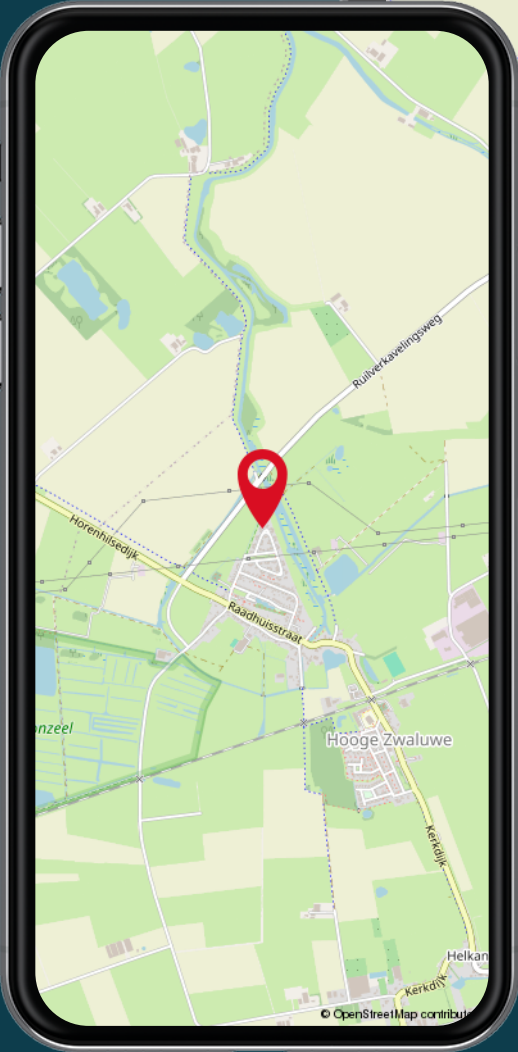
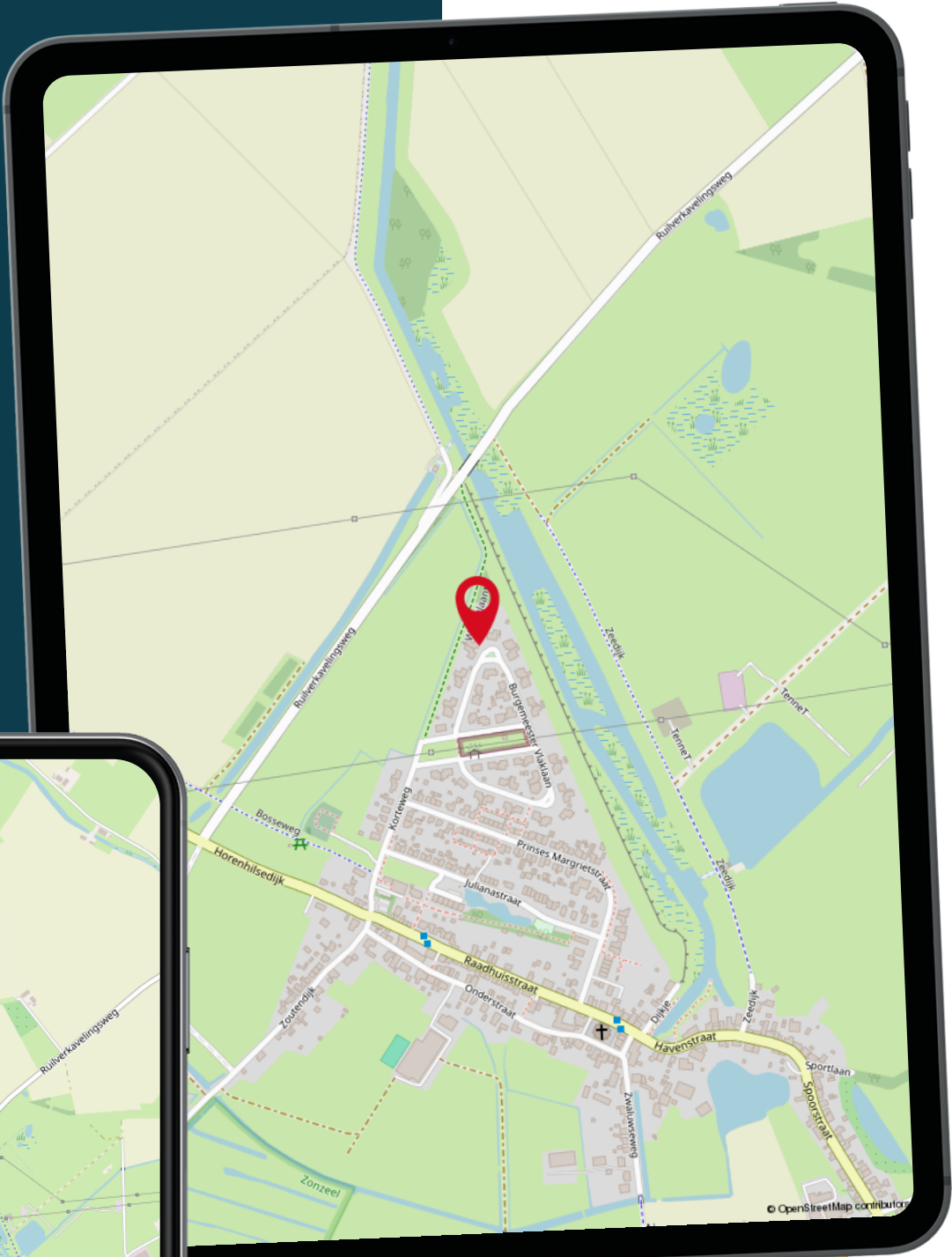
Kadastraal
nummer
1105 I

Tuinligging
Noorden

Eigendom
Volle eigendom



Locatie op de kaart



“Vrij wonen aan de dorpsrand, met uitzicht over de polder en het Wilgenpad om de hoek.”



Bestemmingsplan

Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register makelaar / register taxateur o.g. Onteigeningsdeskundige



Barbara van Beijnum.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Ilse Klijsen.

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing



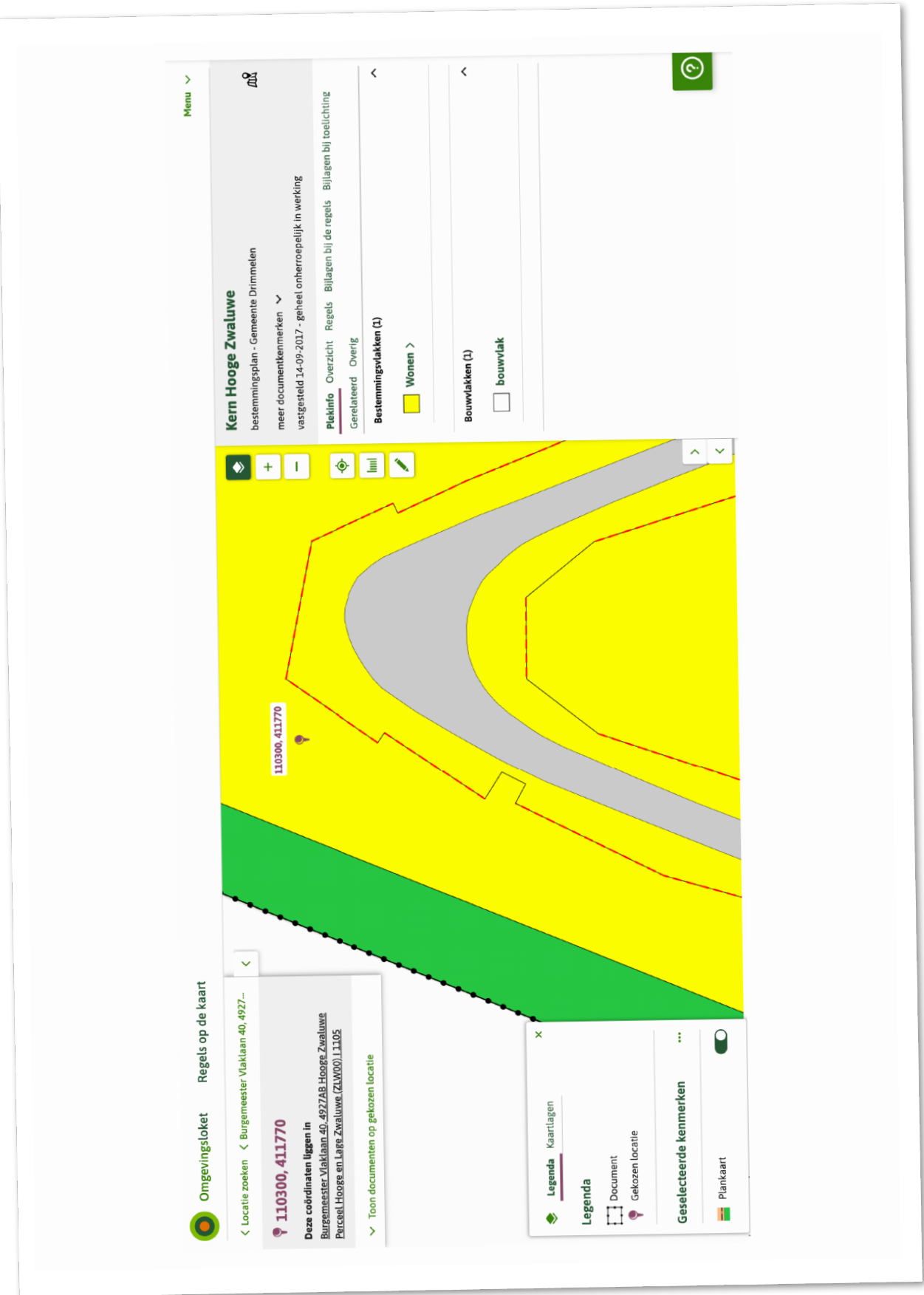
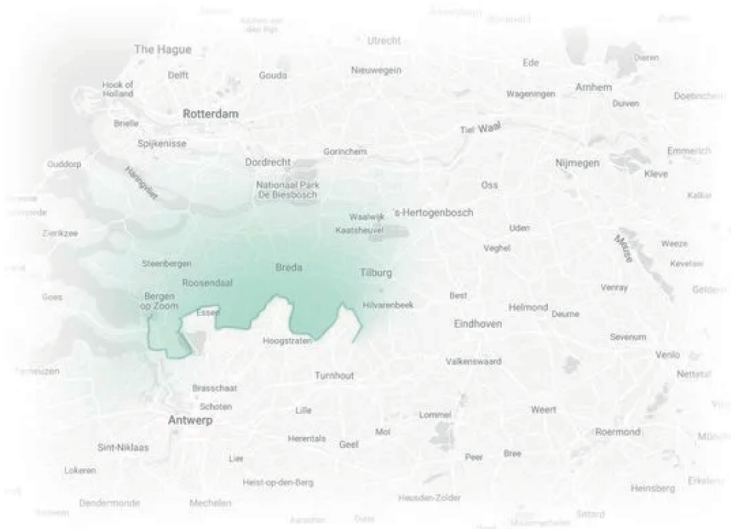
Britt Galle.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur



Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
woning of appartement?
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!



Klijsen Makelaars & Adviseurs

Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB

☎ 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

