

Hogestraat 3 | Bosschenhoofd

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.



Hogestraat 3 | Bosschenhoofd



Kenmerken

Bouwjaar	1973	Ligging	buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving,
Soort woning	villa	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	812 m ³
Energie label	A	Perceel	14745 m ²
Aantal kamers	7	Woonoppervlakte	249 m ²
Aantal slaapkamers	5		

Heb je altijd al midden in de natuur willen wonen? Bij dit prachtige huis geniet je heerlijk van al het groen om je heen en een grandioos uitzicht op je paarden die in de wei lopen. Je ervaart hier een enorm gevoel van vrijheid. Rust, ruimte en groen zijn dan ook de kernwoorden. Je leeft hier in alle privacy in een bosachtige omgeving met de paarden aan huis. Natuurgebied "Pagnevaart" bevindt zich op een steenworp afstand. Een unieke kans om landelijk te wonen!

Binnen tref je een royale living, kantoorgedeelte en een ruime keuken, perfect voor gezellige familiemomenten. Met 5 slaapkamers en 3 badkamers is er volop plek voor een groot gezin of om wonen en werken te combineren.

Sinds 2018 is deze woning met zorg en oog voor kwaliteit totaal gerenoveerd en duurzaam verbeterd, voorzien van 22 zonnepanelen en een energielabel A.

De woning ligt op een prachtig perceel van maar liefst 14.745 m² en beschikt over een ruime oprit, dubbele garage, paardenstallen en een buitenbak, ideaal voor de paardenliefhebber.

Dit landelijke object moet je echt zelf ervaren. Neem snel contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen.

Omschrijving

Begane grond met ruime living, keuken en kantoor
Aangekomen bij huisnummer 3 rijden we de ruime oprit op. De volwassen bomen rondom het perceel zorgen direct voor een landelijke en sfeervolle uitstraling.

We lopen richting de voordeur. Deze gaat al open, kom gezellig binnen!

De hal is heerlijk ruim en ook licht, dit komt mede door het daglicht dat binnenkomt via de lichtkoepel. In de hal bevindt zich de meterkast (2 jaar geleden vernieuwd), de betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en vaste garderobekast. De trap brengt ons naar de 1e verdieping en het souterrain (beide via 6 treden).

We lopen vanuit de hal eerst naar de gezellige living met een prachtig sierlijstenplafond. We worden aangenaam verrast door de vele raampartijen, waardoor de zon heerlijk naar binnen schijnt. Waar we ook naar buiten kijken overal valt ons oog op een groene, landelijke omgeving. Er is een houtkachel aanwezig die voor extra warmte en gezelligheid zorgt op de killere dagen. De woonkamer beschikt over 2 toegangsdeuren naar buiten, waardoor het fantastische, verhoogde terras met zicht op de paarden en de tuin bereikbaar zijn. Tevens kun je vanuit de woonkamer naar het kantoorgedeelte: een prettige ruimte om in alle rust thuis te werken.

Ontbijten, uitgebreid lunchen of dineren gebeurt aan de eettafel. Hier kom je samen om de dag door te nemen of gezellig te borrelen. Wij zien het al helemaal voor ons.

De ruim opgezette keuken is praktisch én compleet ingericht met onderkasten en laden, een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en een spoelbak met een heet water kraan. Het kunststof werkblad biedt volop werkruimte. In de hoge kastenwand vindt je de koelkast, vriezer, een Smeg oven en een Smeg combimagnetron.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en 2 badkamers
Terug in de hal nemen we de trap naar de overloop op de 1e verdieping. Hier zijn 3 slaapkamers en 2 badkamers gerealiseerd.

De master bedroom ademt sfeer en comfort en beschikt over een vaste kast en directe toegang tot het overdekte balkon met uitzicht op de tuin. Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen of 's avonds te genieten van de stilte en de bosrijke omgeving. De ensuite badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafel met meubel en een design radiator.

De 2 overige royale slaapkamers aan de achterzijde van de woning bieden eveneens een prachtig uitzicht op de achtertuin. Ook vanuit deze kamers is het overdekte balkon bereikbaar.

De 2e badkamer op deze verdieping is uitgerust met een douche (met regen-/handdouche en een thermostaatkraan), wastafel met meubel, een zwevend toilet en een design radiator.

Souterrain met 2 slaapkamers en badkamer
Vanuit de hal op de begane grond is het souterrain bereikbaar, een volwaardige verdieping met verrassend veel ruimte.

Hier bevinden zich nog 2 royale slaapkamers, beide met directe toegang tot een overdekt terras.

De badkamer is uitgevoerd met een douche (voorzien van regen- en handdouche), een wastafel met meubel en een toilet.

Daarnaast zijn er 2 praktische bergingen aanwezig, waarvan één met de opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit, 2010) en de boiler.

De bijkeuken is ingericht met een aanrechtblokje, aansluitingen voor de wasapparatuur, een vaste kast en een deur naar buiten.

Omschrijving

Tuin en paardenfaciliteiten, een droom voor liefhebbers van ruimte en natuur

De tuin en het omliggende perceel met niveauverschillen vormen zonder twijfel het hoogtepunt van deze woning. Hier ervaar je vrijheid, rust en privacy! Het perceel wordt omringd door volwassen bomen en natuurlijke erfafscheidingen, waardoor een parkachtige sfeer ontstaat. Bij de woning vind je meerdere terrassen, waaronder het royale overdekte terras met een buitenhaard. Zie je jezelf al zitten met een kopje koffie in de ochtendzon of heerlijk genietend met een wijntje in de avond?

Vanaf het terras kijk je uit over de grote vijverpartij en je eigen land, waar paarden in alle rust kunnen grazen. De speciaal aangelegde track biedt de dieren volop bewegingsvrijheid, met een automatische drinkvoorziening en diverse plekken om hooi te eten. De paddocks zijn overzichtelijk en praktisch ingericht. Er is een grondpomp aanwezig ten behoeve van sproeiers en verzonken tuinberegeningssproeiers.

De stalaccommodatie is compleet en doordacht opgezet. Er zijn 4 boxen, een overdekte poetsplaats en een functionele zadelkamer met wasbak, mechanische ventilatie en een eigen cv-ketel (AWB, 2018). De gezellige kantine met schuifdeuren, keukentje en toiletruimte maakt het geheel extra comfortabel.

De gedraineerde buitenbak van circa 20 x 40 meter is voorzien van verlichting, subtiel verwerkt tussen de bomen, zodat ook in de avonduren getraind kan worden. Daarnaast zijn er een schuilstal en een hooiopslag aanwezig.

Ook aan kleinvee en moestuinliefhebbers is gedacht: een kippen-/geitenverblijf, moestuinbakken en appelbomen versterken het landelijke karakter. Aan de achterzijde van het perceel zorgt een natuurlijke wal voor privacy en een leefomgeving voor vogels en konijnen.

Via de elektrische poort aan de straatzijde is het perceel eenvoudig toegankelijk, ook voor een auto met trailer of vrachtwagen voor het leveren van bijvoorbeeld hooi. En met het Pagnevaartbos met diverse ruiterroutes op korte afstand is dit werkelijk een buitenkans voor iedere paardenliefhebber.

Dubbele garage

De vrijstaande stenen dubbele garage is in spouw gebouwd en heeft elektra, een bergzolder en openslaande deuren naar de oprit.

Lange oprit

Het perceel is geheel omheind. De oprit aan de voor- en zijkant van de woning biedt gelegenheid om meerdere auto's te parkeren.





















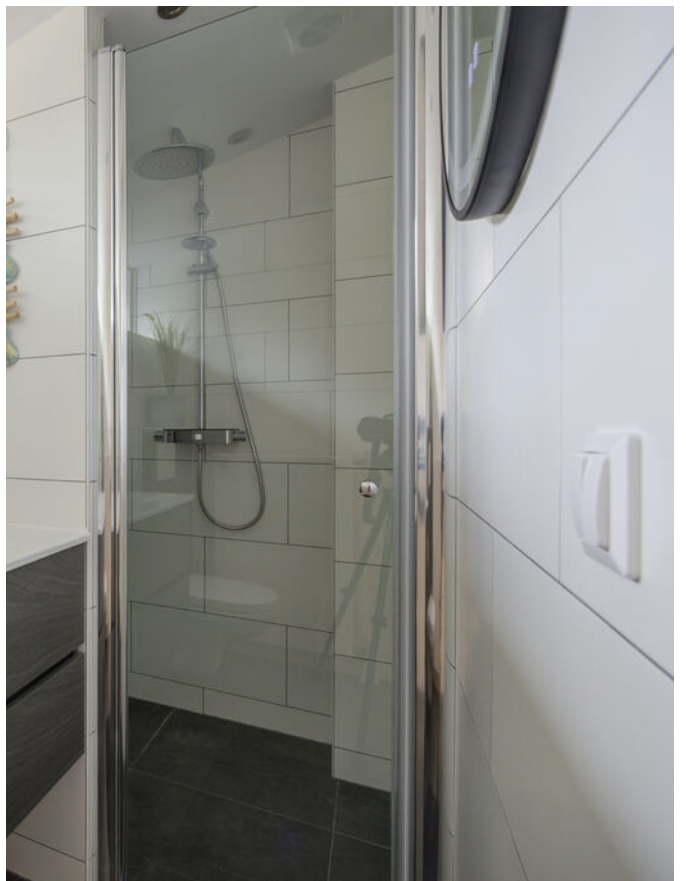










































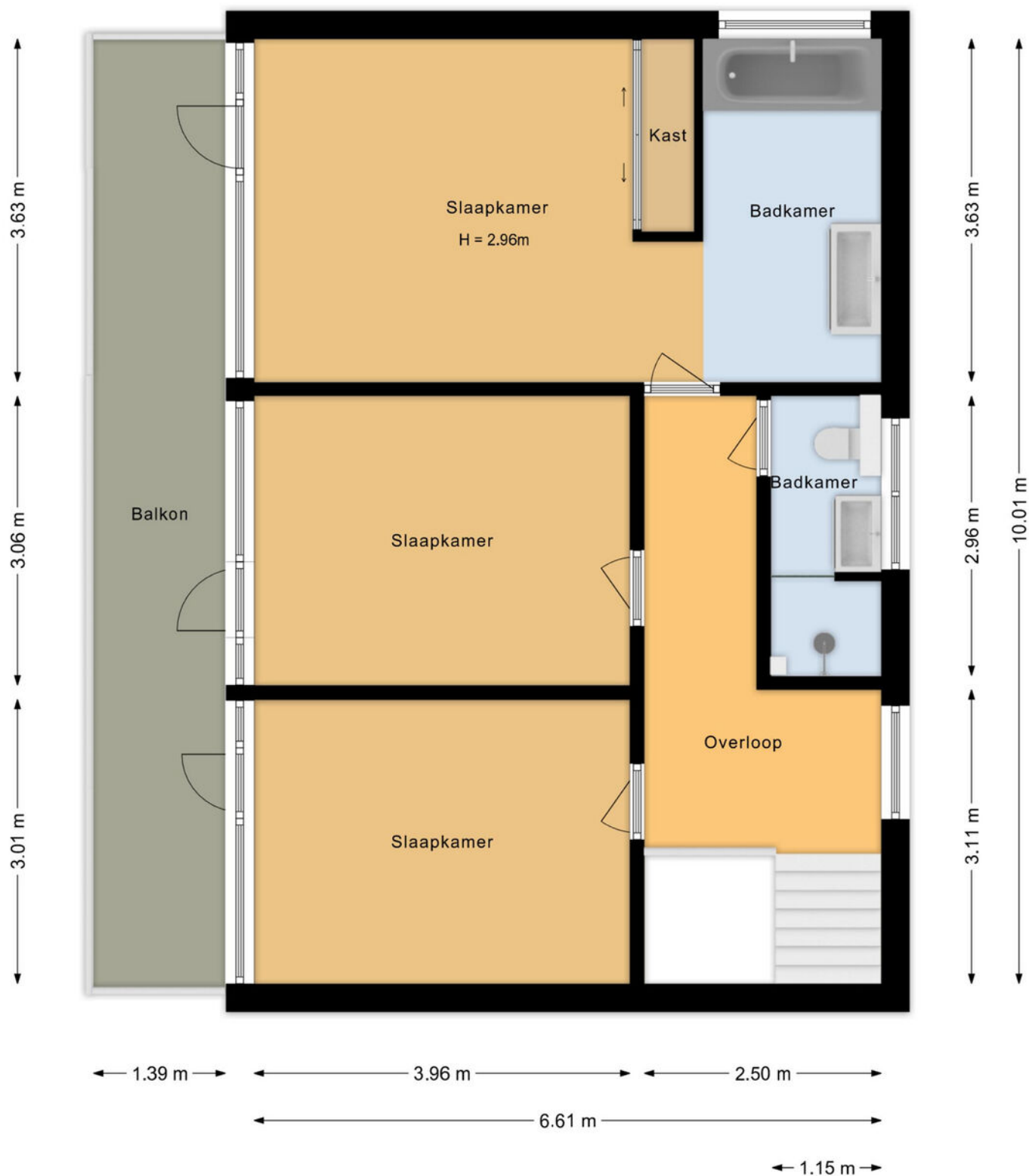




Plattegronden



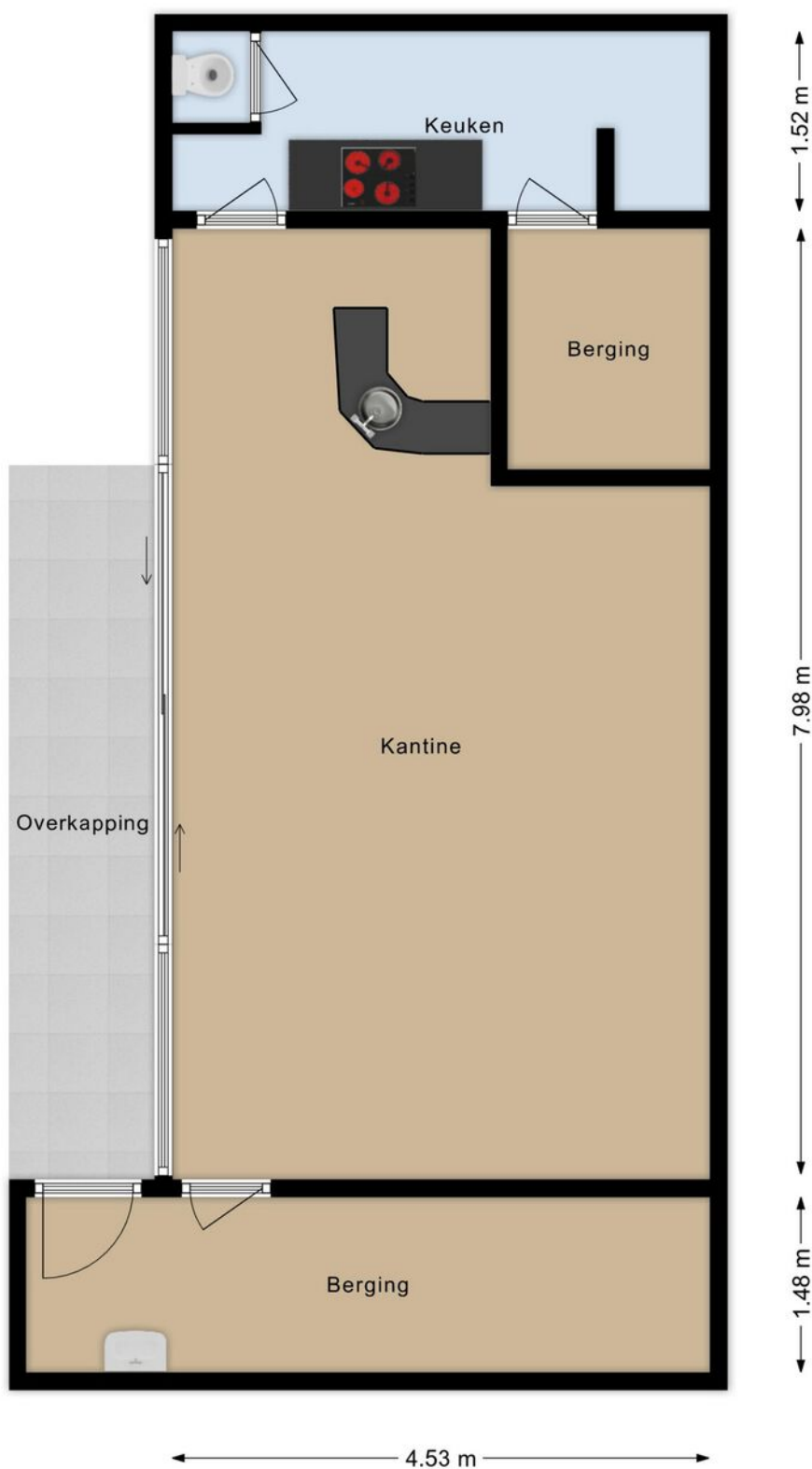
Plattegronden



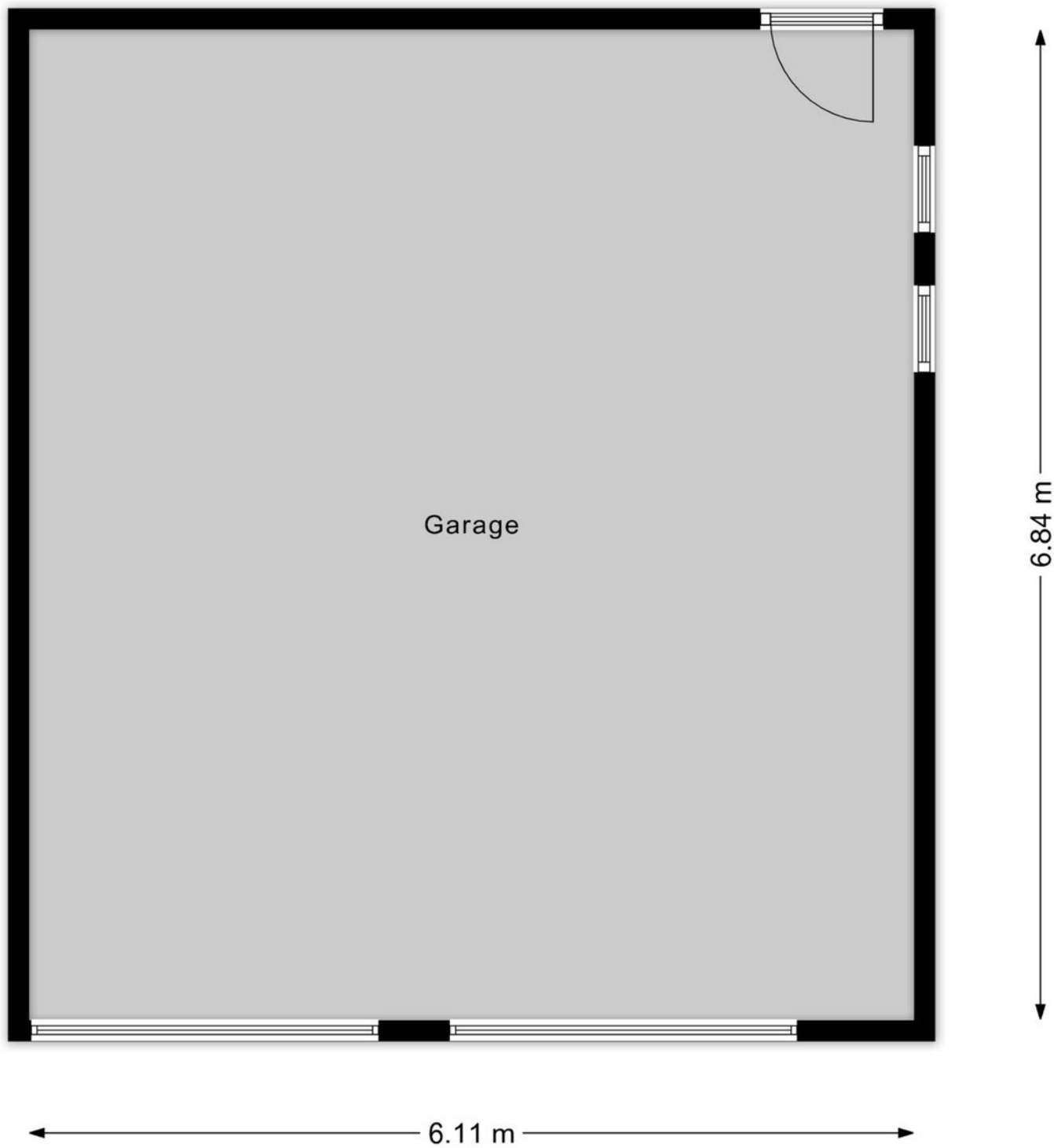
Plattegronden



Plattegronden



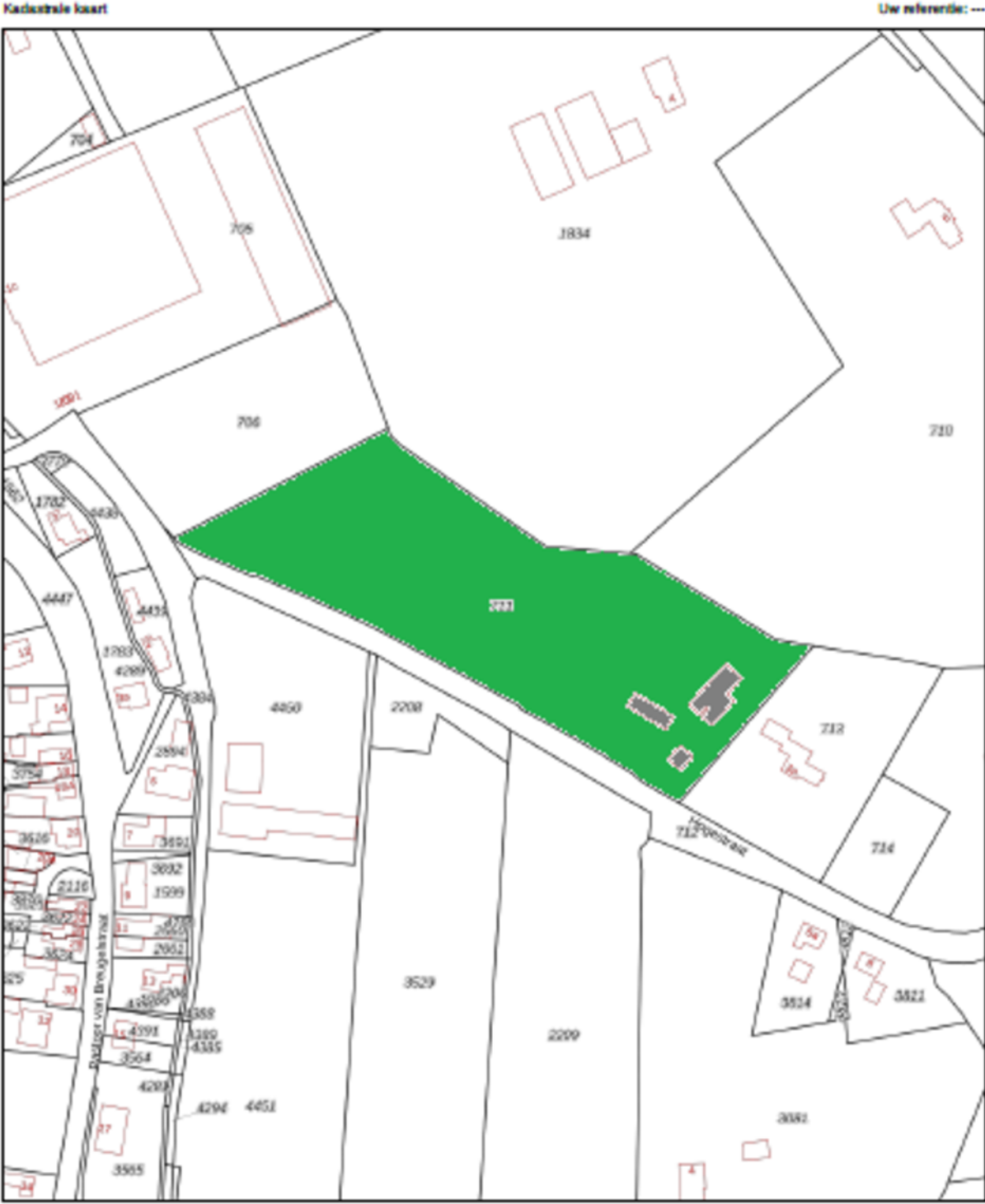
Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



Deze kaart is vervaardigd op: **Schaal 1: 2000**
 12345 Perceelnummer
 26 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorgestelde kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Kadasterale gemeente: **Hoorn**
 Sectie: **H**
 Perceel: **711**

Aan dit officieel 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 databankrecht.

Voor een versieblad officieel, geldend op 21 augustus 2025.
 De versieblad van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Op de kaart

Algemeen

- De woning ligt op een toplocatie in een bosrijke en rustige omgeving.
- Sinds 2018 is de woning met zorg en oog voor kwaliteit totaal gerenoveerd en duurzaam verbeterd.
- Er is een energielabel A aanwezig.
- De woning is voorzien van dak- en muurisolatie.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing (HR++). 2 Jaar geleden zijn alle ramen vervangen.
- De begane grond en 1e verdieping zijn afgewerkt met plavuizen.

- De gang in het souterrain is voorzien van plavuizen. De bijkeuken is afgewerkt met tegels. De 2 slaapkamers hebben een pvc vloerafwerking.
- De begane grond en verdiepingsvloeren zijn van beton.
- De muren en plafonds zijn grotendeels glad gestuct.
- De woning heeft 22 zonnepanelen.
- De uitvalswegen, het dorp met alle voorzieningen en de scholen zijn nabij.

Wonen in **Bosschenhoofd**

Bosschenhoofd is een gezellig dorp met een centrale ligging tussen Roosendaal en Breda, aan de rand van Breda International Airport. Het dorp ligt aan de A58, waardoor u vanuit Bosschenhoofd makkelijk overal heen kunt. Zowel Antwerpen als Rotterdam/ Dordrecht zijn slechts 35 minuten rijden.

Bosschenhoofd is een dorp dat volop in ontwikkeling is. Regelmatig zijn er nieuwbouwprojecten en uitbreiding van bestaande wijken. Het centrum heeft de afgelopen jaren een metamorfose ondergaan, met nieuwe appartementen, eengezinswoningen, kantoren en een multifunctioneel (school)gebouw.

In de regio staat Bosschenhoofd bekend om de gezellige Midzomerfeesten die elk jaar eind augustus worden georganiseerd. Jaarlijks komen hier honderden mensen op af, die een weekend lang genieten van de jaarmarkt, kermis en optredens van artiesten.

In Bosschenhoofd vindt u alle voorzieningen die u nodig heeft, maar kunt u nog in alle rust en ruimte wonen. Wandelen kunt u in het Pagnevaartbos, aan de rand van Bosschenhoofd. De stad is dankzij de A58 dus nooit ver weg.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnès Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur