

# BON

MAKELAARDIJ

*onderdeel van Sweere*

0168-335855

info@bonmakelaardij.nl

[www.bonmakelaardij.nl](http://www.bonmakelaardij.nl)



## KADEDIJK 56

## FIJNAART

VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.



# OMSCHRIJVING

Wonen op topniveau met ruimte, luxe en een adembenemend uitzicht

Bent u op zoek naar een uitzonderlijk ruime woning met een hoogwaardig afwerkingsniveau én een vrij uitzicht over het uitgestrekte polderlandschap? Dan is dit unieke object precies wat u zoekt.

In de dorpskern, ligt dit indrukwekkende halfvrijstaande woonhuis met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 420 m<sup>2</sup>, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. Een woning die zelden op de markt verschijnt en perfect geschikt is voor grote gezinnen, dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken aan huis.

Instapklaar, duurzaam en volledig gemoderniseerd

Hoewel de woning oorspronkelijk dateert uit ca. 1952, is deze vanaf 2004 vrijwel volledig opnieuw opgebouwd, geïsoleerd en uitgebouwd. Tussen 2018 en 2019 heeft een complete renovatie plaatsgevonden waarbij kosten noch moeite zijn gespaard. Het resultaat: een perfect afgewerkt geheel met energielabel A, volledige isolatie en HR++ beglazing. Over gehele zuid en west gevels totaal 11 rolluiken (grotendeels elektrisch). De woning is tevens voorzien van een waterontharder en een balans ventilatiesysteem door heel de woning. Hier woont u comfortabel, duurzaam én zorgeloos.



en fonteintje op meubel. De sfeervolle woonkamer aan de rechterzijde geeft toegang tot de woonkeuken en is zeer geschikt als extra woonkamer voor de kinderen, dubbele bewoning, of als praktijk/kantoorruimte. De Vloer is afgewerkt met een fraaie, eiken lamelparketvloer. De woonkamer aan de linkerzijde heeft een oppervlakte van maar liefst ca. 50m<sup>2</sup> en is voorzien van een fraaie glazen wand met deur naar de woonkeuken. Verder is de vloer afgewerkt met een eiken lamelparketvloer. De woonkeuken heeft een oppervlakte van maar liefst ca. 64m<sup>2</sup> en heeft een prachtig weids uitzicht over de polder. De keuken biedt aan twee kanten, middels openslaande deuren toegang tot het prachtige balkon van ca. 75m<sup>2</sup> en is voorzien van een zeer luxe en grote keukeninrichting met een (schier) kookeiland met granieten blad en inductie kookplaat en afzuigkap. Verder heeft de keuken een grote keukenwand met inbouw: quooker kraan en zeepdispenser, stoom oven, combimagnetron, bordenwarmer, koffieapparaat en vaatwasser. De woonkeuken is voorzien van een stenen vloerafwerking en airco.

#### Leven met uitzicht

Een van de absolute hoogtepunten is het royale balkon/terras van ca. 75 m<sup>2</sup> op het zuidwesten. Vanuit de woonkeuken geniet u hier van een fenomenaal, weids uitzicht over de polder. Ook de fraai aangelegde achter- en zijtuin liggen gunstig op de zon (Zuidwesten) en bieden dezelfde rust, vrijheid en weidse uitzicht over het poldergebied.

#### Indeling begane grond:

Entree/hal met massief beuken trapopgang en trapafgang, meterkast en toegang tot de woonkamer aan de rechterzijde, de tweede (grote) woonkamer aan de linkerzijde, de woonkeuken en het toilet. Het luxe, geheel betegelde toilet is voorzien van een wandcloset





Vanuit de keuken is er toegang tot de in pandige berging aan linkerszijde met vaste kastenwand naar bijkeuken/wasruimte met koelkast en aansluitingen wasapparatuur. De berging heeft een loopdeur naar buiten en een nette PVC vloer. De berging is thans is gebruik als entree/hal met wasruimte/bijkeuken. De parterre (m.u.v. entree/hal en toilet) is geheel voorzien van vloerverwarming.

#### Indeling eerste verdieping:

Overloop, voorslaapkamer met vaste kast en laminaatvloer, achterslaapkamer met vaste kasten, airco en laminaat, betegeld toilet met wandcloset en fonteintje op meubel, gang met toegang tot drie voorslaapkamers, waarvan 1 met twee vaste kasten, betegelde badkamer met inloopdouche en wastafel op meubel, cv kast met opstelling cv combiketel (nefit) en wtw unit, vaste kast en een riante master bedroom aan achterzijde met airco,

inloopkast en een luxe, geheel betegelde badkamer en suite met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel op meubel, inbouwverlichting en elektrische vloerverwarming.

#### Souterrain:

Hal met toegang tot de bar/tuinkamer in L vorm met openslaande deuren naar terras, aparte zithoek met schuifwand met toegang tot de praktische en ruime kelderruimte. Betegeld toilet met wandcloset en wastafel op meubel. De bar is voorzien van een professionele koeling en een vaatwasser. Het souterrain is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

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.

# KENMERKEN



## WOONOPPERVLAKTE

420 m<sup>2</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

426 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1952

## AANTAL KAMERS

10

## AANTAL SLAAPKAMERS

6

## LIGGING

aan rustige weg, vrij uitzicht

## TYPE WONING

halfvrijstaande woning

## ISOLATIE

dak-, muur- en vloerisolatie

## ENERGIELABEL

A

## EXTERNE BERGRUIMTE

-

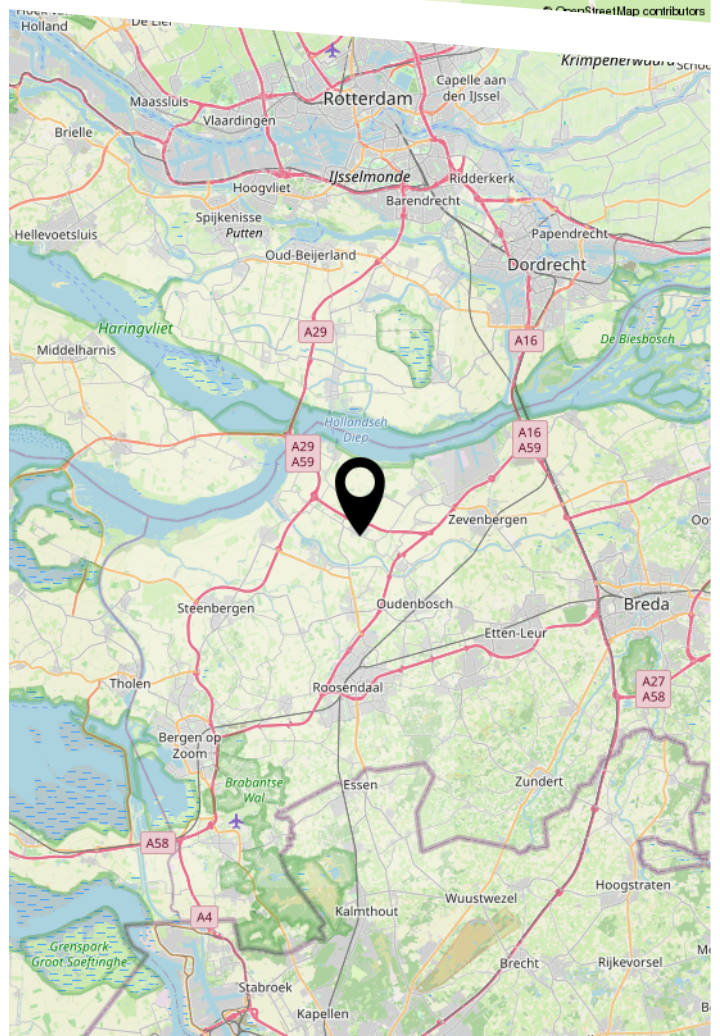
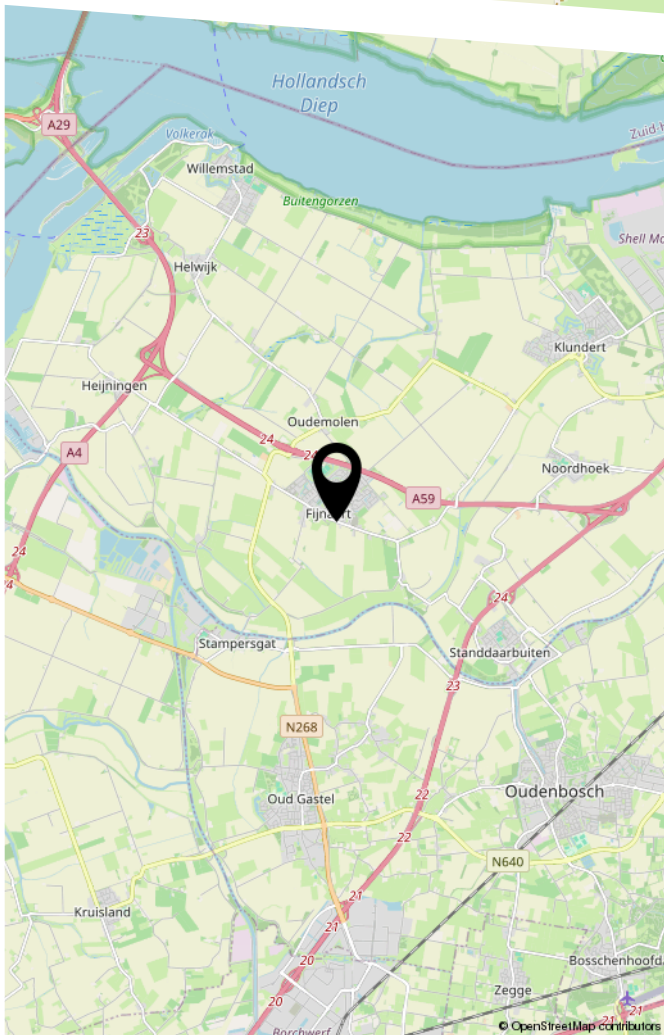
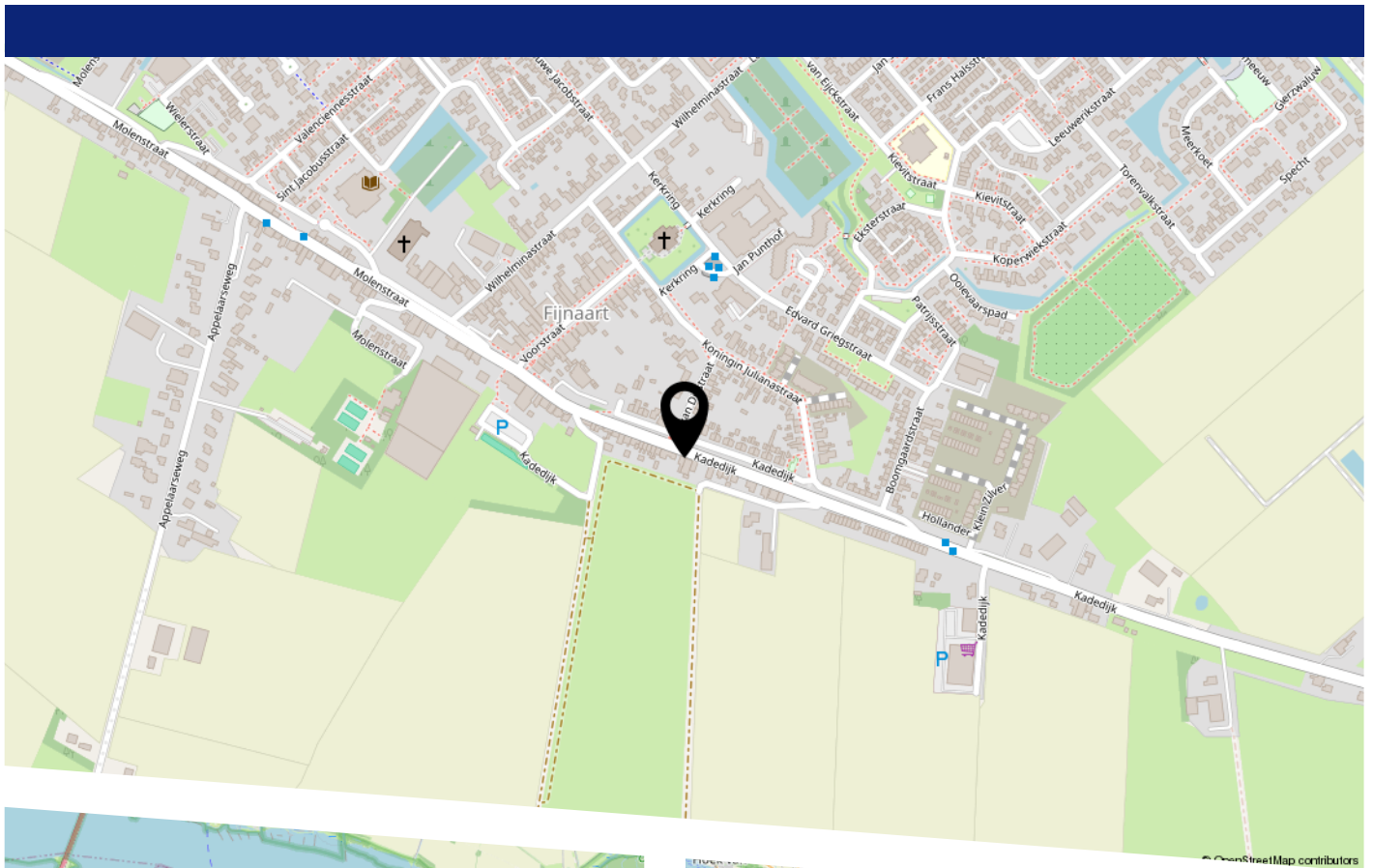
## ONDERHOUD BINNEN

uitstekend

## ONDERHOUD BUITEN

uitstekend

# LOCATIE OP DE KAART















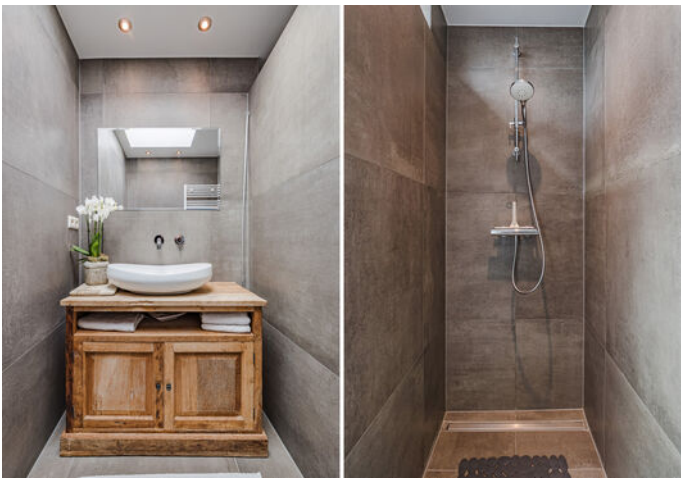




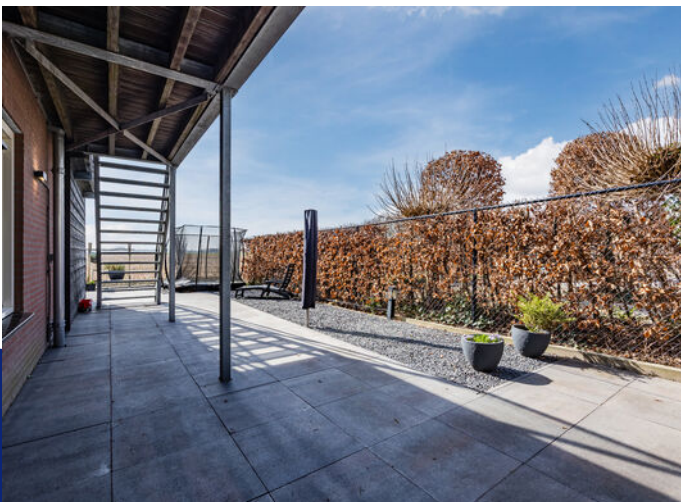
















# WONEN IN FIJNAART



Fijnaart, ook wel de Fendert genoemd, is een centraal gelegen dorp nabij de snelweg A59 met aansluiting op de A29 richting Rotterdam en de A4 richting Antwerpen. Het dorp telt ca. 4800 inwoners. Fijnaart is een dorp vol gezelligheid. Ieder jaar viert iedereen feest in een grote tent tijdens de Fendertse feestweek.

De Voorstraat is gelegen in het centrum. Hier zijn de bakker, de kapper, de drogist, de bloemenwinkel en de apotheek gevestigd. De supermarkt ligt iets verder op in het dorp. De hervormde kerk is een in traditionalistische stijl ontworpen bouwwerk uit 1877. De kerk bevindt zich aan Kerkring 1. Sportcentrum de Parel en Zwembad de Oester bieden diverse mogelijkheden voor sporten. Ook is er voetbalvereniging en een gezellige tennisvereniging in het dorp aanwezig. Tevens kun je ook in de sportschool terecht voor je wekelijkse work out. Daarnaast heeft Fijnaart ook diverse basisscholen.

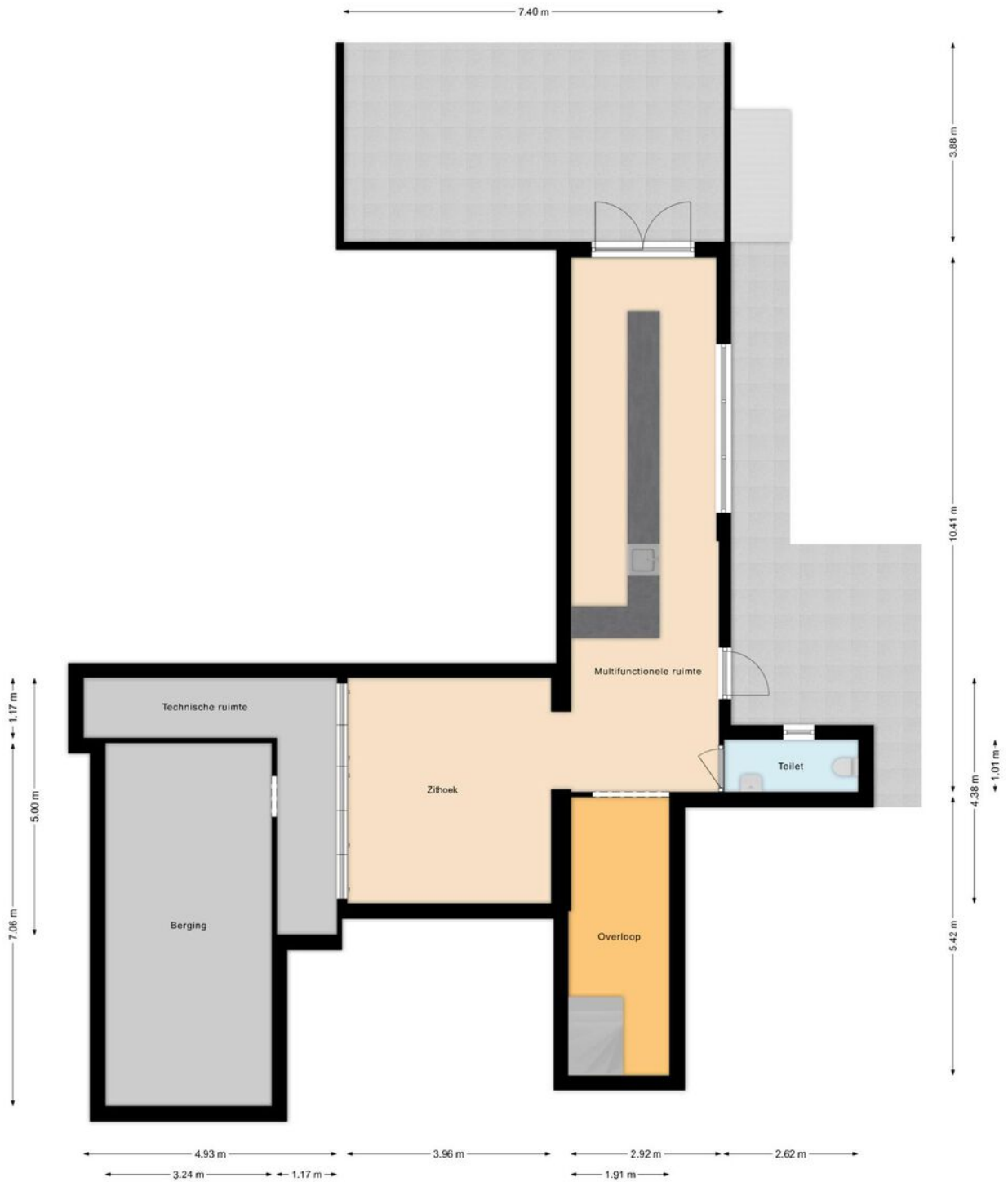




# PLATTEGROND




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Fijnaart</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3190</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026  
 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten (was)meubels in badkamers en toiletten	X		
- Stellingen in halfhoge ruimte in kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- WTW Unit tbv luchtverversing begane grond en verdieping	X		
- WTW Unit tbv luchtverversing kelder	X		
- Waterontharder	X		
- Netwerkswitch in meterkast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Combi Oven / Stoomoven	X		
- Warmhoudlade	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Inbouwkoelkast in wand bijkeuken	X		
- Wasmachine en droger in wand bijkeuken		X	
- Inbouwvaatwasser in Bar in Kelder	X		
- Koeling met dubbele glasdeur in Bar in Kelder	X		
- Barkrukken in kelder			X
- Bartafels (vaten) met krukken		X	
- Stellingen in halfhoge berging in kelder achter schuifwand	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Toiletten spiegels		X	
- WC Wastafelmeubel met kraan etc (3x Toilet)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse bloembakken (incl 2x bij voordeur)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Trampoline	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Omkasting vuilcontainers en polysterkist kussens			X



## EVEN VOORSTELLEN

Ons team bestaat uit de makelaars Hans Bon, Marloes Jansen, Leandra de Korver en Marijke Nelemans.

Als commerciële binnendienst medewerkers zijn Esther Bon 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!

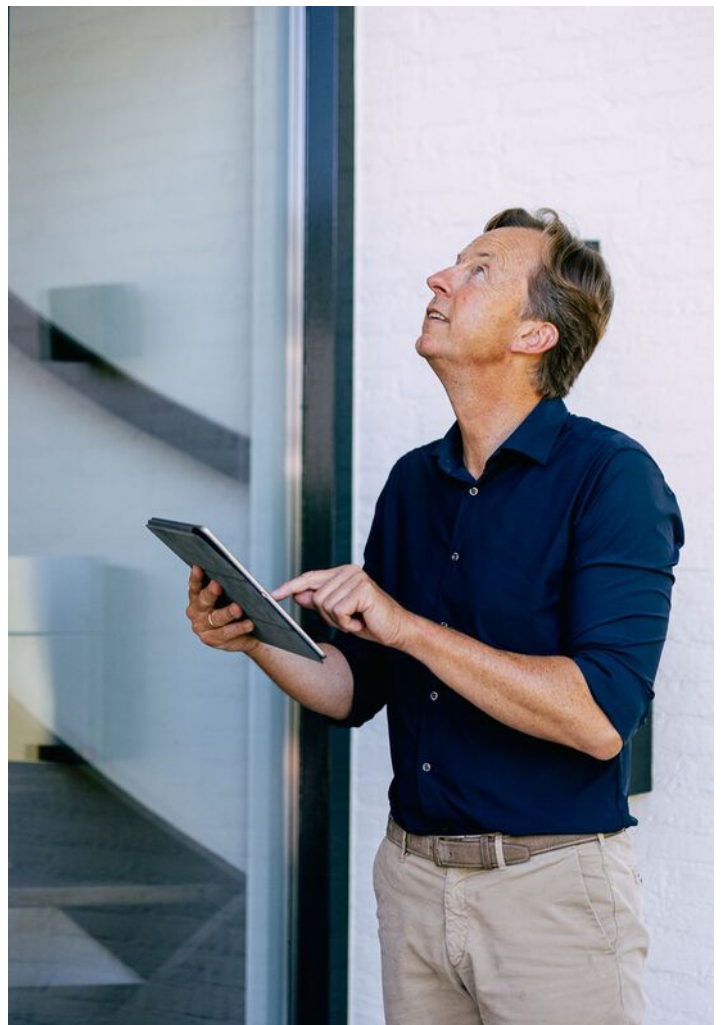
## Aankoopmakelaar

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!



## Sweere & Bon Makelaardij bundelen hun krachten!

### *Dé vertrouwde makelaar én financieel adviseur bij u in de buurt*

Met trots delen wij mee dat **Team Sweere** en **Team Bon** hun krachten hebben gebundeld! Het vertrouwde team van Bon is sinds kort onderdeel van **Sweere**. Samen staan we sterker en zetten we de volgende stap in excellente dienstverlening.

### Wat blijft hetzelfde?

Onze vertrouwde werkwijze, betrokkenheid en het team waarop u kunt rekenen. U blijft zaken doen met de gezichten die u kent en vertrouwt.

### De **BON**-us die u verdient!

- ▲ Een groter team met nóg meer kennis en ervaring
- ▲ Een breder aanbod in makelaardij
- ▲ Bij Sweere bieden we u alles onder één dak! Gemakkelijker kan het niet!  
Een compleet pakket aan financiële dienstverlening:
  - ▲ **Verzekeringen**
  - ▲ **Hypotheken**
  - ▲ **Makelaardij**
  - ▲ **Financiële planning**
  - ▲ **Bankzaken**

U ervaart daarmee onze grote ambitie: u met onze dienstverlening compleet ontzorgen. En daar zijn we goed in! Of u nu op zoek bent naar een nieuw huis, uw woning wilt verkopen en/of financieel advies nodig hebt: bij Sweere begeleiden we u met deskundigheid én een persoonlijke aanpak.

Bent u benieuwd wat wij (nog meer) voor u kunnen betekenen? Heeft u vragen of wilt u graag kennismaken met ons uitgebreide team? Neem dan gerust contact met ons op.

Wij gaan vol enthousiasme door, met elkaar en met u!

## Team Sweere & Team Bon

# 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**

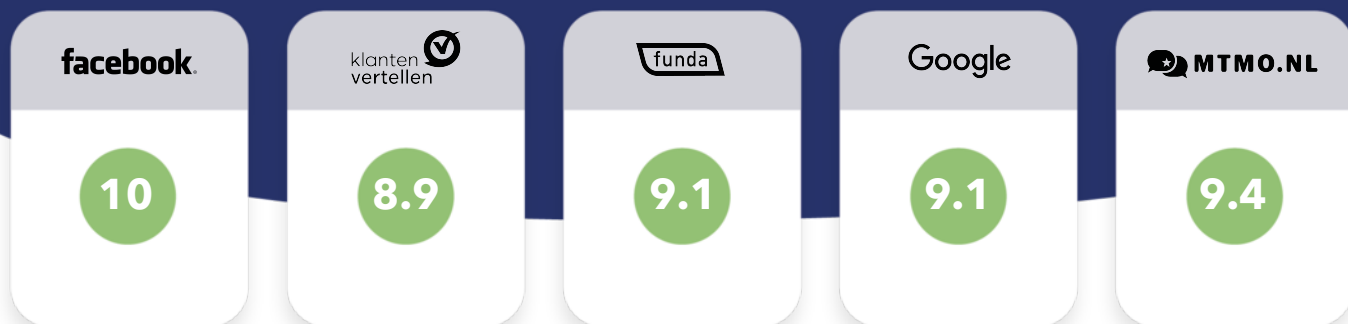


Totaal **385 beoordelingen**

**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

