



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Landelijk
wonen!

Fantastisch uitzicht

Diverse mogelijkheden

Ruime keuken

Meer dan 1000m² grond

Oude Heijningsedijk 16

Heijningen

Vraagprijs € 350.000 k.k.

kijk snel verder 

Aangenaam

Wij staan graag voor u klaar als de woonspecialist in de hele gemeente Moerdijk! Als echte locals maken wij graag ook uw woondromen waar!

Wij staan voor u klaar!

Uw vertrouwde team

Verkoopbegeleiding

U wilt uw huis gaan verkopen? Daar helpt Van Wensen Makelaars u graag mee. Een van onze makelaars komt graag bij u langs op een door u gekozen tijdstip.

Waarin onderscheidt Van Wensen Makelaars zich? Het verkopen van uw woning is niet de kunst. Het inventariseren van uw wensen en hier samen met u een traject voor uitstippelen wel. Het doel van Van Wensen Makelaars is dat u zonder zorgen kunt verhuizen. Van Wensen Makelaars denkt vanuit uw behoeften en dit is onbegrensd.

Aankoopbegeleiding

Waarom u zou kiezen voor een aankoopmakelaar? Van Wensen Makelaars weet het antwoord. Van Wensen Makelaars neemt u zoveel mogelijk werk uit handen en vormt een

gedegen en deskundig partner in het traject. Van Wensen Makelaars zorgt ervoor dat uw belang volledig voorop komt te staan, onderhandelen zonder emotie en met vakkennis. Van Wensen Makelaars zorgt voor een ontspannen en begrijpelijk traject.

Taxaties

Een taxatie is een deskundige, objectieve en onafhankelijke waardebeoordeling van een woning. Van Wensen Makelaars levert snel en vakkundig een compleet en betrouwbaar rapport. Veelal zal een taxatie uitgevoerd worden voor het aanvragen van een hypotheek. Er zijn ook andere momenten waarbij een volwaardig taxatierapport gewenst is, hierbij valt te denken aan een boedelscheiding of bijvoorbeeld bij een erfenis.



Pieter van Wensen en Erwin van Waterschoot zijn allebei ingeschreven in de registers van het NRVV, het belangrijkste register voor taxeren in Nederland welke zelfs voldoet aan diverse Europese regelgeving. Verder is Van Wensen Makelaars aangesloten bij het NWWI validatie-instituut waardoor Van Wensen Makelaars voor alle banken in Nederland mag taxeren (inclusief NHG).

Meetinstructies

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

De Meetinstructie waar wij ons conform de NVM regels aan dienen te houden is gebaseerd op de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de weergegeven gebruiksoppervlakte en inhoud.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Referenties

Eerlijkheid en transparantie staat bij Van Wensen Makelaars hoog in het vaandel. Van Wensen Makelaars gelooft erin dat je van alle kritiek kunt leren. Alle kopers en verkopers krijgen de gelegenheid om Van Wensen Makelaars ongecensureerd te beoordelen. Trots is Van Wensen Makelaars dan ook op de hoge score.



binnenkijken

Oude Heijningsedijk 16 Heijningen

*Lekker landelijk wonen
in een object wat heel
divers te gebruiken is*

Een unieke 3D
beleving van deze
woning vindt u op
onze website in
het tabblad media
onder virtuele tour.
**Veel kijkplezier
gewenst!**

team Van Wensen.



In het kort

Lekker landelijk wonen in een object wat heel divers te gebruiken is. In het verleden heeft deze woning dienst gedaan als winkel en café. Zoals je het vroeger vaker tegenkwam, op de kruising van diverse dijken. Een baken in de polder.

Nu is het een grote woning, met woonbestemming, waar je heel veel kanten mee uit kunt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een combinatie van wonen en werken of een plek waar je met kinderen semi-zelfstandig kunt wonen. Het kan allemaal!



Het geheel is gebouwd op een perceel van meer dan 1000m2 eigen grond. Zowel links als rechts van de woning heb je een grote tuin. Meet je de gehele breedte van het perceel, dan kom je bijna aan 100 meter. Hier kun je dus naar hartelust tuinieren, ontspannen en genieten.

Het mooie aan deze locatie is dat je landelijk woont, maar ook de voorzieningen nabij hebt. Zo is de supermarkt, maar ook de school op korte afstand gelegen evenals de dorpse voorzieningen van de kern Fijnaart.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	C.v.-ketel
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Schuur / berging	Voorzien van elektra en van water

Maten object

Aantal kamers	7
Inhoud	685 m ³
Perceeloppervlakte	1055 m ²
Woonoppervlakte	165 m ²

Energie & isolatie

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2017

Tuingegevens

Tuin	zijtuin
Tuin diepte / lengte	1200 cm
Tuin breedte	4800 cm
Ligging	noordwest
Kwaliteit	verzorgd



Indeling

Begane grond:

Je komt de woning binnen in een mooie ruime entree. Vanuit hier kun je met de trap naar het souterrain, je kunt naar de keuken en naar één multifunctionele ruimte.

In de entree kom je ook de meterkast tegen welke voorzien is van 3-fase. Er zijn 10 groepen, een krachtgroep en 2 aardlekschakelaars.

De multifunctionele ruimte heeft vroeger gediend als winkelruimte. Je zou het nu bijvoorbeeld bij de keuken kunnen betrekken om er een grote leefkeuken van te maken. Vanuit de multifunctionele ruimte kom je in de berging uit.

Deze berging is nu vanuit binnen te bereiken, echter zie je een dichtgezette deur. Maak je die open, dan sta je op de oprit. Dus dan is deze ruimte perfect om bijvoorbeeld de fietsen te stallen. Vanuit de berging kun je met een ladder nog een grote zolder bereiken.

Dan door naar de keuken. De grote ramen bieden een mooi uitzicht over de tuin en de

De grote ramen bieden een mooi uitzicht over de tuin

uitgestrekte polder daarachter. De inrichting in de keuken is in hoekopstelling met een ingebouwde koelkast, vriezer, keramische kookplaat en afzuigkap. Ook leuk is de bar, daar kun je heerlijk ontbijten met een mooi uitzicht.

Vanuit de keuken is dan weer een achterhal te bereiken en hier is een trap naar de verdieping, er is toegang tot de betegelde toiletruimte met duoblok toilet en er is toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is mooi ruim van opzet en ook hier is veel glas. Voor kijk je de dijk op en kun je enorm ver kijken en achter weer het mooie landelijke uitzicht over de polder. Ook zie je nog een hal met hier een tweede voordeur. Dit is de herinnering van vroeger toen dit nog een winkel en een woning was.

Eerste verdieping:

Riante open ruimte met hier de constructie mooi in het zicht. Er is een dakraam wat zorgt voor lichtinval en verder is er nog een vaste kast.



Vanuit de open ruimte is een slaapkamer te bereiken welke ook een dakraam heeft en tevens toegang biedt tot een andere kamer. Deze laatste kamer heeft ook weer een heel mooi uitzicht over de enorme tuin welke bij de woning ligt. Deze laatste ruimte heeft ook nog een bergruimte achter de knieschotten.

Souterrain:

Je komt beneden in de slaapkamer. We blijven het zeggen, maar je hebt zo'n fantastisch uitzicht hier over de tuin en de polder. En dit door de drie grote ramen. Vanuit deze ruimte kun je naar de achterhal en daar is een deur naar de tuin en een deur naar de multifunctionele ruimte.

Deze laatste ruimte biedt toegang tot de badkamer en de berging. Ook is hier de cv-ketel aanwezig (Nefit HR combi 2017) en er is een aanrechtblad met een kraan welke voorzien is van warm en koud water.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad. Ook is deze ruimte voorzien van een radiator.

Dan door naar de berging. Hier heb je lekker de ruimte om spullen op te bergen. De verhogingen kunnen mooi gebruikt worden om de flessen wijn in de rekken te leggen. Deze ruimte biedt weer toegang tot een tweede deel wat ook weer divers gebruikt kan worden. Hier is ook nog een vaste kast.



Tuin:

De tuin is enorm. Meet je het perceel van links naar rechts dan kom je op een kleine 100 meter breedte uit. Je hebt aan beide kanten van de woning een enorme tuin liggen. Direct achter de woning heb je de beschikking over een groot terras. Zittend in een stoel kijk je hier heerlijk weg. Er is plek voor diverse tuinmeubelen.

Als we aan de linkerkant beginnen dan zie je een schitterend volgroeide tuin met heel veel groen. Volwaardige beplanting siert de tuin. Middels een pad kun je al het mooie groen aanschouwen.

Ga je naar de rechterzijde, dan kom je ook nog een grote tuin tegen welke enorm veel mooie beplanting heeft.

Het perceel is uitermate geschikt om kleinere dieren te houden. Of aan de ene zijde een grote speelplek voor de kinderen te maken en de andere kant te gebruiken als sier-/ moestuin.



Entree

Je komt de woning binnen in een mooie ruime entree. Vanuit hier kun je met de trap naar het souterrain, je kunt naar de keuken en naar één multifunctionele ruimte.

In de entree kom je ook de meterkast tegen welke voorzien is van 3-fase. Er zijn 10 groepen, een krachtgroep en 2 aardlekschakelaars.





Keuken

Dan door naar de keuken.
De grote ramen bieden een mooi uitzicht over de tuin en de uitgestrekte polder daarachter.
De inrichting in de keuken is in hoekopstelling met een ingebouwde koelkast, vriezer, keramische kookplaat en afzuigkap.
Ook leuk is de bar, daar kun je heerlijk ontbijten met een mooi uitzicht.





Vanuit de keuken is dan weer een achterhal te bereiken en hier is een trap naar de verdieping, er is toegang tot de betegelde toiletruimte met duoblok toilet en er is toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

De woonkamer is mooi ruim van opzet en ook hier is veel glas. Voor kijk je de dijk op en kun je enorm ver kijken en achter weer het mooie landelijke uitzicht over de polder. Ook zie je nog een hal met hier een tweede voordeur. Dit is de herinnering van vroeger toen dit nog een winkel en een woning was.





Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte heeft vroeger gediend als winkelruimte. Je zou het nu bijvoorbeeld bij de keuken kunnen betrekken om er een grote leefkeuken van te maken. Vanuit de multifunctionele ruimte kom je in de berging uit.





Berging

Deze berging is nu vanuit binnen te bereiken, echter zie je een dichtgezette deur. Maak je die open, dan sta je op de oprit. Dus dan is deze ruimte perfect om bijvoorbeeld de fietsen te stallen. Vanuit de berging kun je met een ladder nog een grote zolder bereiken.





Slaapkamers

Vanuit de open ruimte is een slaapkamer te bereiken welke ook een dakraam heeft en tevens toegang biedt tot een andere kamer. Deze laatste kamer heeft ook weer een heel mooi uitzicht over de enorme tuin welke bij de woning ligt. Deze laatste ruimte heeft ook nog een bergruimte achter de knieschotten.

Eerste verdieping

Riante open ruimte met hier de constructie mooi in het zicht. Er is een dakraam wat zorgt voor lichtinval en verder is er nog een vaste kast.







Souterrain

Je komt beneden in de slaapkamer. We blijven het zeggen, maar je hebt zo'n fantastisch uitzicht hier over de tuin en de polder. En dit door de drie grote ramen. Vanuit deze ruimte kun je naar de achterhal en daar is een deur naar de tuin en een deur naar de multifunctionele ruimte.





Badkamer

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad. Ook is deze ruimte voorzien van een radiator.

Deze laatste ruimte biedt toegang tot de badkamer en de berging. Ook is hier de cv-ketel aanwezig (Nefit HR combi 2017) en er is een aanrechtblad met een kraan welke voorzien is van warm en koud water.





Berging

Dan door naar de berging. Hier heb je lekker de ruimte om spullen op te bergen. De verhogingen kunnen mooi gebruikt worden om de flessen wijn in de rekken te leggen. Deze ruimte biedt weer toegang tot een tweede deel wat ook weer divers gebruikt kan worden. Hier is ook nog een vaste kast.





Tuin

De tuin is enorm. Meet je het perceel van links naar rechts dan kom je op een kleine 100 meter breedte uit. Je hebt aan beide kanten van de woning een enorme tuin liggen. Direct achter de woning heb je de beschikking over een groot terras. Zittend in een stoel kijk je hier heerlijk weg. Er is plek voor diverse tuinmeubelen.





Als we aan de linkerkant beginnen dan zie je een schitterend volgroeide tuin met heel veel groen. Volwaardige beplanting siert de tuin. Middels een pad kun je al het mooie groen aanschouwen. Ga je naar de rechterzijde, dan kom je ook nog een grote tuin tegen welke enorm veel mooie beplanting heeft. Het perceel is uitermate geschikt om kleinere dieren te houden. Of aan de ene zijde een grote speelplek voor de kinderen te maken en de andere kant te gebruiken als sier-/ moestuin.





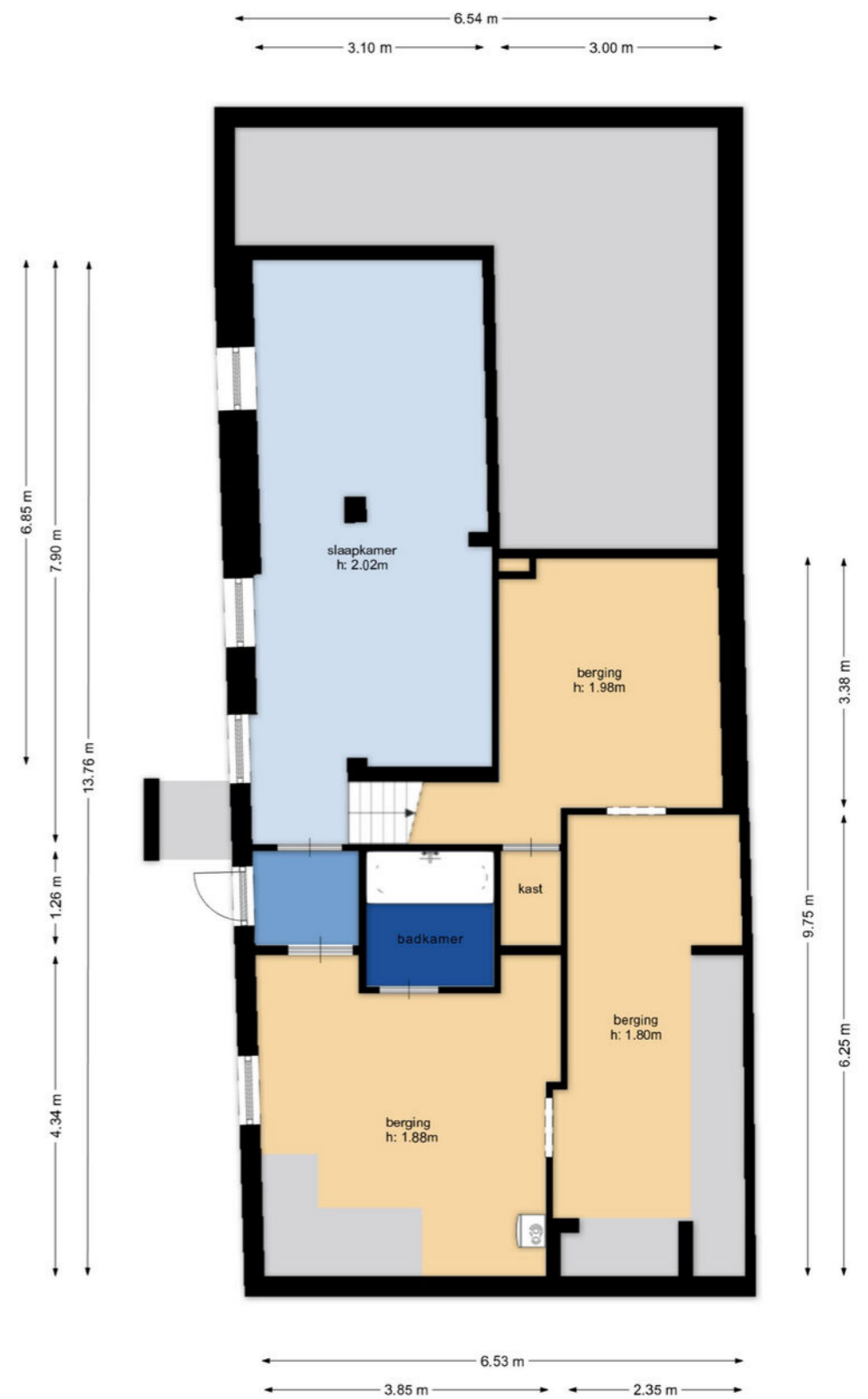


Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

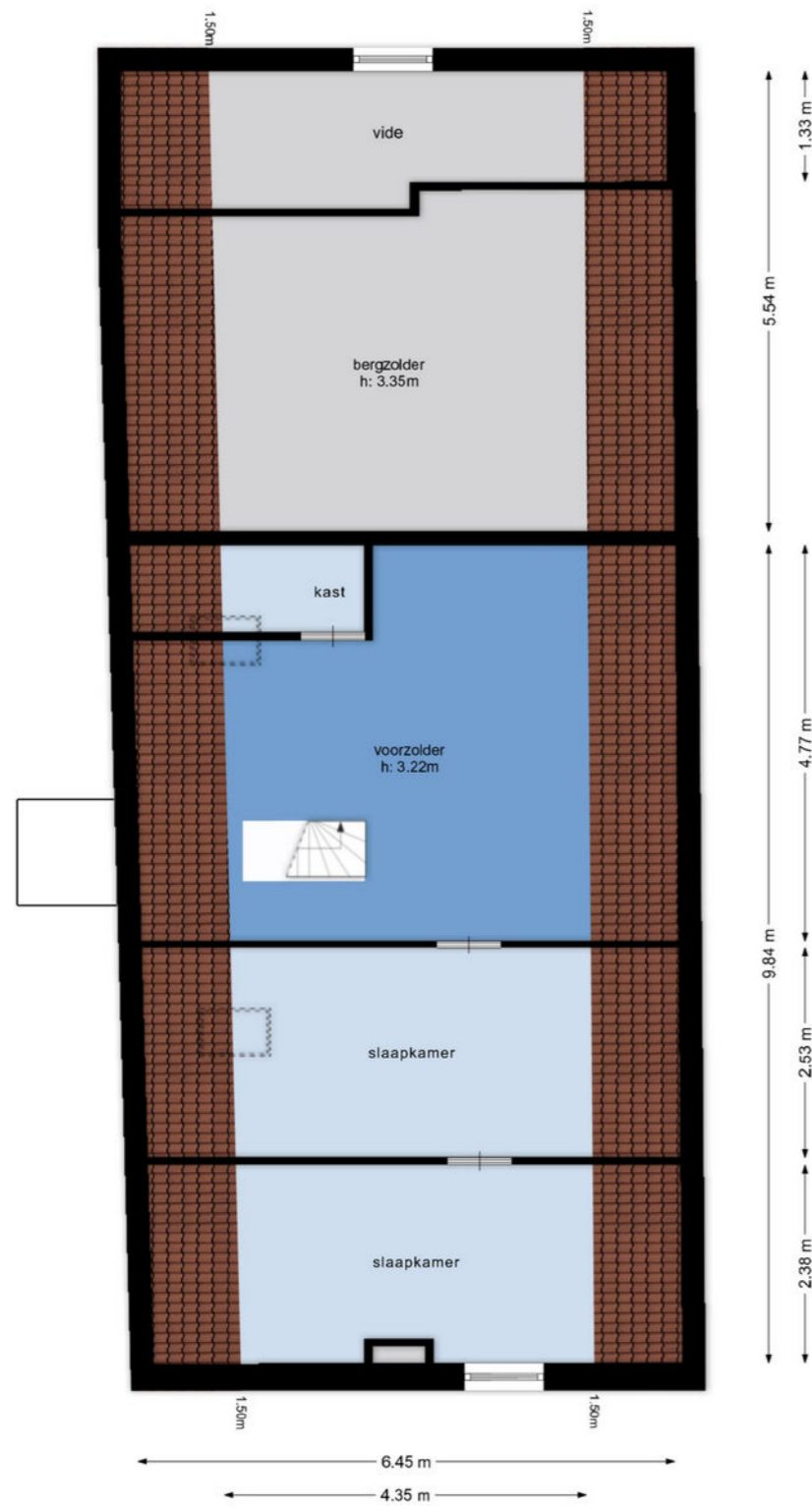
Plattegrond souterrain



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl



Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

Kadastrale kaart



Locatie

Oude Heijningsedijk 16
4794 RG, Heijningen
Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



Onze score op basis van **309 beoordelingen**



9,4

9,0

Verkoper Wethouder Trompersstraat 3
Alles goed en netjes geregeld. Er wordt snel gereageerd op vragen. We zouden hun zou weer als makelaar inschakelen.

10

Verkoper Pieter van Oldenborghlaan 41
Wij zijn erg te spreken over van Wensen Makelaardij in Klundert. Komt al zijn afspraken na en is deskundig en hulpvaardig. In 1 woord TOP.

10

Verkoper Hoogmade 17
Het contact met de makelaar is heel fijn. Alles wordt voor je geregeld. Op iedere vraag heel snel antwoord. Ook het administratieve personeel is heel goed. Kortom, een geweldige make-laar met een hele goede service.

Bekijk alle recensies en beoordelingen op [funda.nl](https://www.funda.nl)

eerlijk en oprecht



Bekijk jouw mogelijkheden

Bereken je hypotheek

Bereid je voor op rabobank.nl/hypotheek. Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl

Kom maar op met de toekomst

BRAVO
ERHUIZINGEN
uw verhuizing onze zorg

Bel ons voor een scherpe offerte

0168 - 700534

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.



Rabobank

info@bravoverhuizingen.nl www.bravoverhuizingen.nl

*Klant-
tevredenheid,
dat is waar het
bij ons om gaat!*



van wensen makelaars.

Waar woondromen uitkomen.

Droom je van een eigen appartement? Een ruim familiehuis in een kindvriendelijke wijk? Of juist een toegankelijke woning met alle voorzieningen in de buurt. Deel je woonwensen met ons en ontdek nieuwe mogelijkheden voor nu, en later.

Van Wensen Makelaars denkt met je mee en regelt alles wat nodig is voor een succesvolle verkoop en aankoop van je droomwoning. Daarin gaan we verder dan de gebruikelijke dienstverlening, want alleen zo worden woonwensen werkelijkheid. Ben je weer toe aan een nieuwe stap? Ook dan staan we voor je klaar. Met al onze lokale ervaring en expertise, maar vooral: betrokken, betrouwbaar en met een frisse blik op jouw woondromen.



- ✓ Verkoop
- ✓ Taxaties
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verhuur
- ✓ Aankoopbegeleiding
- ✓ Financieel advies



Mogen wij
óók uw
makelaar
zijn?



Verkocht



van wensen
makelaars

Van Wensen Makelaars B.V.
Zevenbergsepoort 3
4791 AD Klundert
☎ 0168 401 467
✉ info@vanwensenmakelaars.nl



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen uitkomen