



**Helkantsedijk 7**  
HOOGHE 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!*



HELKANTSEDIJK 7 HOOG ZWALUWE



**Perceel**  
3505 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
2170 m<sup>3</sup>



**Woonopp.**  
547 m<sup>2</sup>



**Slaapkamers**  
4



**Bouwjaar**  
1991

**Vraagprijs € 2.175.000,- k.k.**

**EnergieLabel**

**B**

# Helkantsedijk 7

**Wonen op een unieke locatie waar rust, ruimte en luxe samenkomen. Deze karaktervolle en hoogwaardig afgewerkte woning is gelegen op een royaal perceel en biedt een prachtig vrij uitzicht over de groene omgeving. Hier geniet u dagelijks van privacy, comfort en een bijzondere woonbeleving, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.**

De woning is gebouwd in 1991 en beschikt over een solide basis met isolatievoorzieningen vanuit de bouw, waaronder dak- en gevelisolatie. Daarnaast is de woning volledig voorzien van isolerende beglazing, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat en een efficiënte energiehouding. (Energie label B)

Een belangrijk pluspunt is de uitgebreide vloerverwarming: op de gehele begane grond is dubbele vloerverwarming aanwezig en ook de badkamers op de verdieping zijn hiermee uitgerust.

## **Begane grond**

Via de voordeur betreedt u de ruime entree/hal, die direct een verzorgde en uitnodigende indruk geeft. De hal is voorzien van een praktische ingebouwde garderobekast en vormt het centrale punt van de woning, van waaruit de verschillende vertrekken op de begane grond toegankelijk zijn.

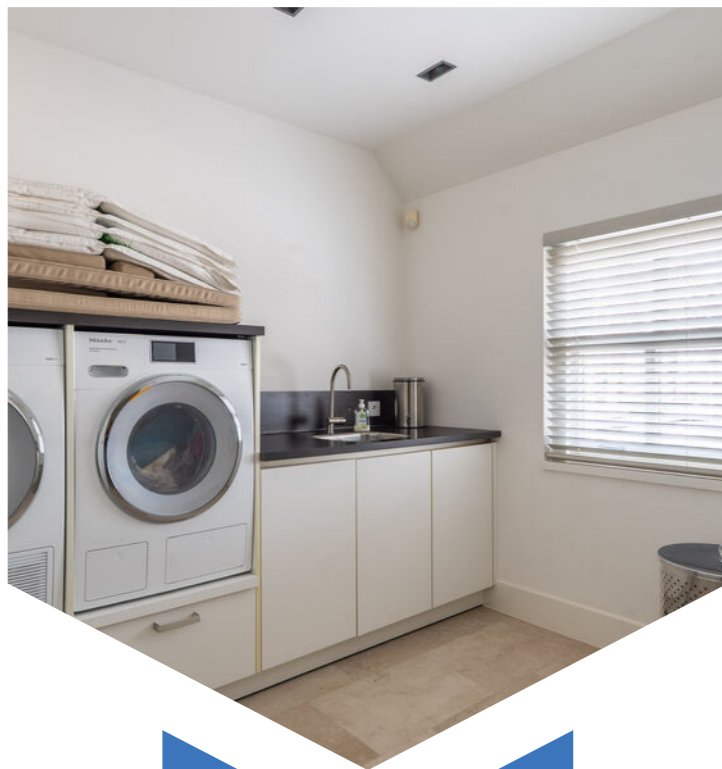
De begane grond is hoogwaardig afgewerkt met strak gestucte wanden en een exclusieve vloer van Italiaans marmer, wat zorgt voor een elegante en tijdloze uitstraling. De combinatie van hoogwaardige materialen en de ruime opzet geeft het geheel een luxe en harmonieus karakter.

Vanuit de hal zijn twee separate werkkamers toegankelijk, beiden verzorgd afgewerkt en voorzien van een prettige lichtinval. De ruimtes zijn ruim opgezet en bieden volop mogelijkheden voor thuiswerken, kantoor aan huis of hobbygebruik.

De aanwezige kasten en bureaus zijn eventueel ter overname. Beide werkkamers zijn voorzien van een open haard, wat zorgt voor extra sfeer en comfort.

Vanuit de entree komt u in een ruime gang, die toegang biedt tot onder andere de bijkeuken. Deze praktische ruimte is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-installatie en een ingebouwde kast voor extra bergruimte. Daarnaast bevindt zich in de gang het toilet, uitgevoerd in een moderne stijl en voorzien van een fonteintje en glasmozaïek tegelwand.





“Een unieke zithoek op een speels verhoogd niveau, perfect om in alle rust te genieten.”

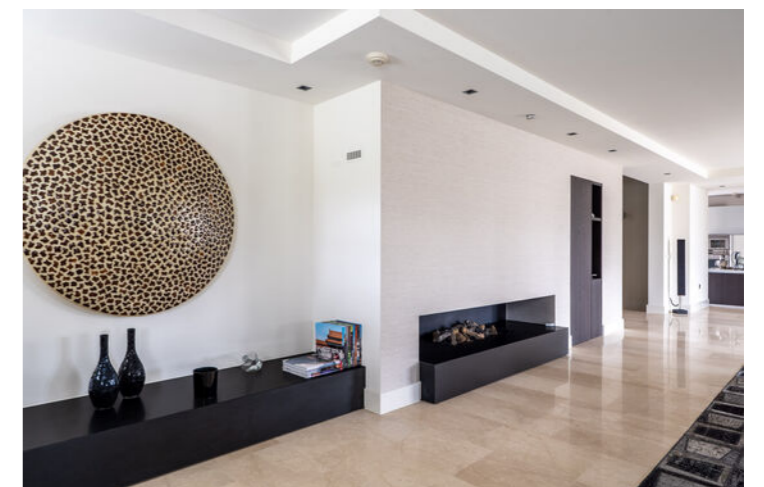


## Woonkamer/ eetgedeelte

De royale woonkamer kenmerkt zich door de indrukwekkende open ruimte, strakke afwerking en een prachtige lichtinval door de rondom geplaatste raampartijen. De ruimte is speels ingedeeld en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere zithoeken, waarbij comfort en sfeer centraal staan.

De moderne gashaard van het merk Boley vormt een stijlvol middelpunt en zorgt voor extra warmte en ambiance. De hoogwaardige afwerking, in combinatie met de rustige kleurstelling en de marmeren vloer, geeft de ruimte een luxe en tijdloze uitstraling.

Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte, dat zich kenmerkt door de hoge kap en zichtbare balken, wat zorgt voor een ruimtelijk en karaktervol geheel. De openslaande deuren bieden een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.







## De keuken

De royale leefkeuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met een stijlvolle keukenopstelling van het merk Binova, geplaatst in 2008. De keuken beschikt over een kookeiland en diverse inbouwapparatuur (Vaatwasser, Koel-vries combi, 2 pits-gasfornuis, wokbrander, teppanyaki plaat combi stoomoven, oven met pizzasteen, koffiezetapparaat, warmhoudlade en wijnklimaatkast) eveneens uit hetzelfde bouwjaar. De Quooker-kraan is recent vernieuwd en in 2024 geplaatst. Dankzij de ruime opzet met veel kastruimte en de grote raampartijen met vier openslaande deuren is dit een lichte en aangename plek, met een directe verbinding naar de eet-/woonkamer.

"In deze stijlvolle keuken bevindt zich ook een gashaard."



## Slaapkamer en badkamer op de begane grond

**-Slaapkamer:** De royale slaapkamer op de begane grond is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over de fraai aangelegde tuin. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren valt er veel natuurlijk licht naar binnen en wordt binnen naadloos met buiten verbonden.

**-Badkamer:** Aansluitend aan de slaapkamer bevindt zich de bijzonder ruime en luxe badkamer, uitgevoerd in een moderne en hoogwaardige stijl. Centraal in de badkamer staat het vrijstaande ligbad, dat direct een gevoel van luxe en ontspanning oproept. Daarnaast beschikt de badkamer over een royale inlopdouche met glazen wand en stijlvolle glas mozaïektegels. Het brede wastafelmeubel met dubbele waskommen biedt volop ruimte en gemak, gecombineerd met een strak vormgegeven spiegel en voldoende bergruimte. Tevens is er een toilet aanwezig. Aansluitend aan de badkamer bevindt zich een royale inloopkast met maatwerk kastenwanden aan beide zijden.





**BUITEN  
STATE**

**Makelaars**

## Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

### Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden.

Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

### Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'-makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

### Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'-jaarboek aan bod komen.

Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.

 **klijsen.**  
landelijk  
wonen



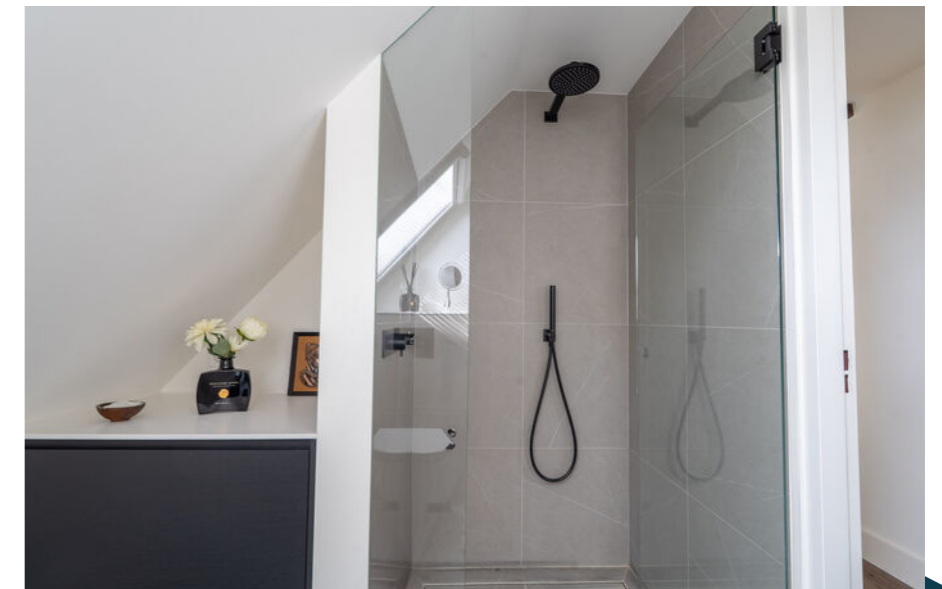
## Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via twee separate trappen: één bij de entree en één vanuit de hal nabij de eetkamer/slaapkamer. De royale overloop vormt het centrale punt en geeft toegang tot meerdere slaapkamers, badkamers en bergruimtes.

- **Slaapkamer 1:** Ruime slaapkamer met een karakteristieke kapconstructie en zichtbare houten balken, wat de ruimte een unieke en warme sfeer geeft. De goede lichtinval en het royale formaat maken dit een volwaardige en comfortabele slaapruijnte.

- **Wasruimte/werkkamer:** Praktische en netjes afgewerkte ruimte met een onderhoudsvriendelijke tegelvloer en dakraam.

- **Badkamer 1:** Modern afgewerkte badkamer met inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel(2019). **Vliering** aanwezig voor bergruimte.



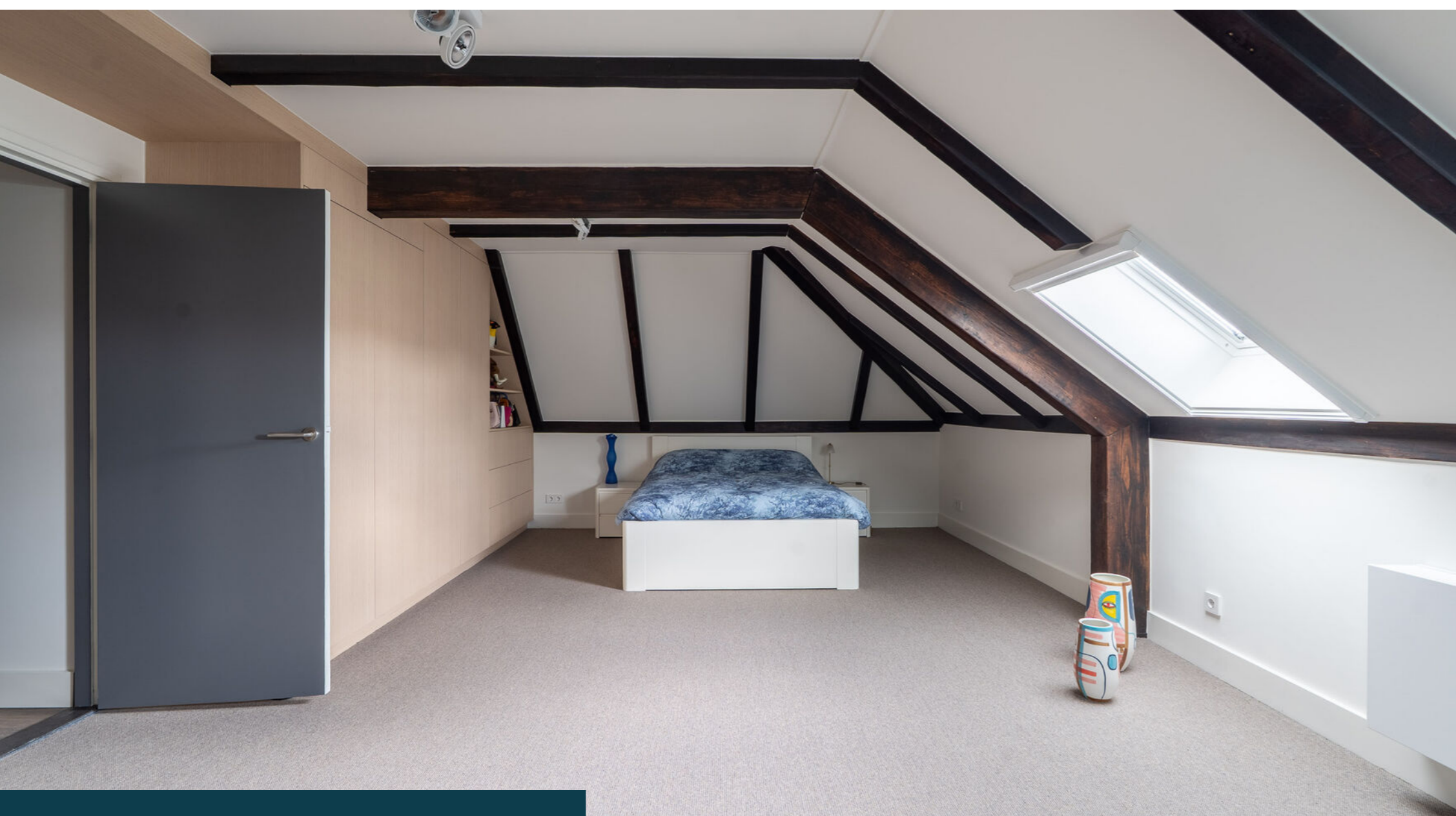
## Verrassend ruim met multifunctionele ruimtes

**Slaapkamer 2:** Ruime slaapkamer met een volledige wand inbouwkasten en twee dakramen die zorgen voor veel daglicht. De vloer is voorzien van vloerbedekking en de ruimte is praktisch en verzorgd afgewerkt.

**Slaapkamer 3:** Ruime slaapkamer met zichtbare houten balken en een karaktervolle kapconstructie. De kamer is voorzien van vloerbedekking, twee dakramen en praktische inbouwkasten.

**Badkamer 2:** Complete en modern afgewerkte badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset en een wastafel met meubel. De combinatie van tegelwerk en zwarte accenten geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling (2019)

**Zitkamer:** Royale en sfeervolle vide ingericht als zitkamer, met een indrukwekkende kapconstructie en zichtbare houten balken. De ruimte is voorzien van vloerbedekking en meerdere dakramen, wat zorgt voor een lichte en open sfeer. De verdieping beschikt tevens over diverse praktische bergingen, waaronder een ruimte met de 2e cv-installatie.





# Buitenruimte

## Rondom de woning / voortuin

Aan de voorzijde ligt een grindweg die leidt van en naar de dijk en zorgt voor een charmante en natuurlijke entree.

De voortuin is verzorgd aangelegd en sluit naadloos aan bij het karakter van de woning. Grindpaden, hagen en leibomen zorgen voor een rustige en evenwichtige uitstraling.

De ruime oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein en geeft toegang tot de woning en het bijgebouw. Het geheel oogt verzorgd, overzichtelijk en passend bij het landelijke wonen.

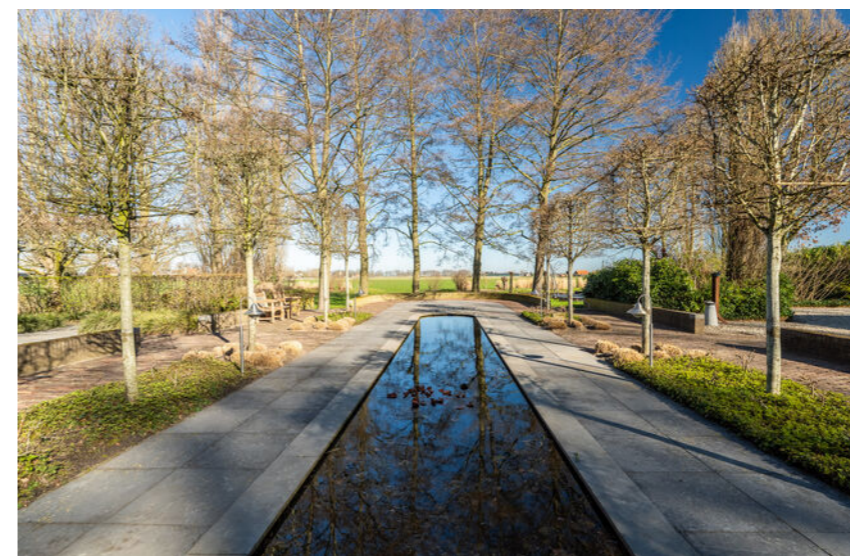
Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin die perfect aansluit bij het landelijke karakter van de omgeving. De tuin is verzorgd en doordacht ingericht met meerdere terrassen, groenpartijen en zichtlijnen richting de omliggende landerijen.

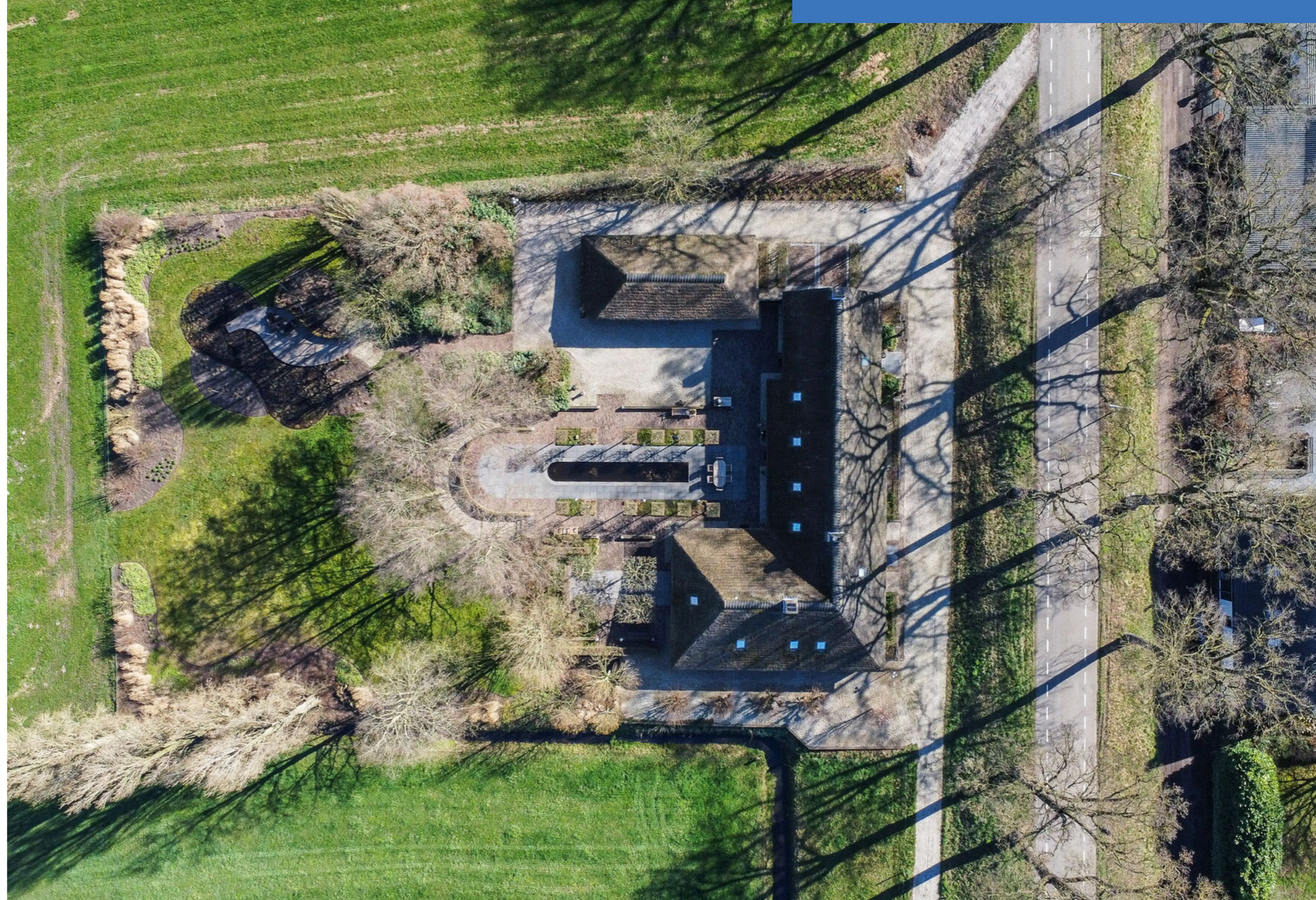
Centraal in de tuin bevindt zich een stijlvolle waterpartij, die zorgt voor een rustige en sfeervolle uitstraling. De diverse zitplekken bieden de mogelijkheid om op elk moment van de dag te genieten van zon, schaduw en het weidse uitzicht.

Het royale terras aan de achterzijde met eveneens een vijver ligt prachtig gesitueerd en biedt een weids uitzicht over de omliggende groene landerijen – een plek waar rust, ruimte en privacy samenkomen.

## Bijgebouw / schuur

Vrijstaande schuur met ruime overkapping geschikt voor het parkeren van meerdere auto's, voorzien van een laadpaal. Aan weerszijden bevindt zich praktische opbergruimte, ideaal voor opslag of hobbygebruik.





“Genieten van vrijheid,  
elke dag opnieuw.”

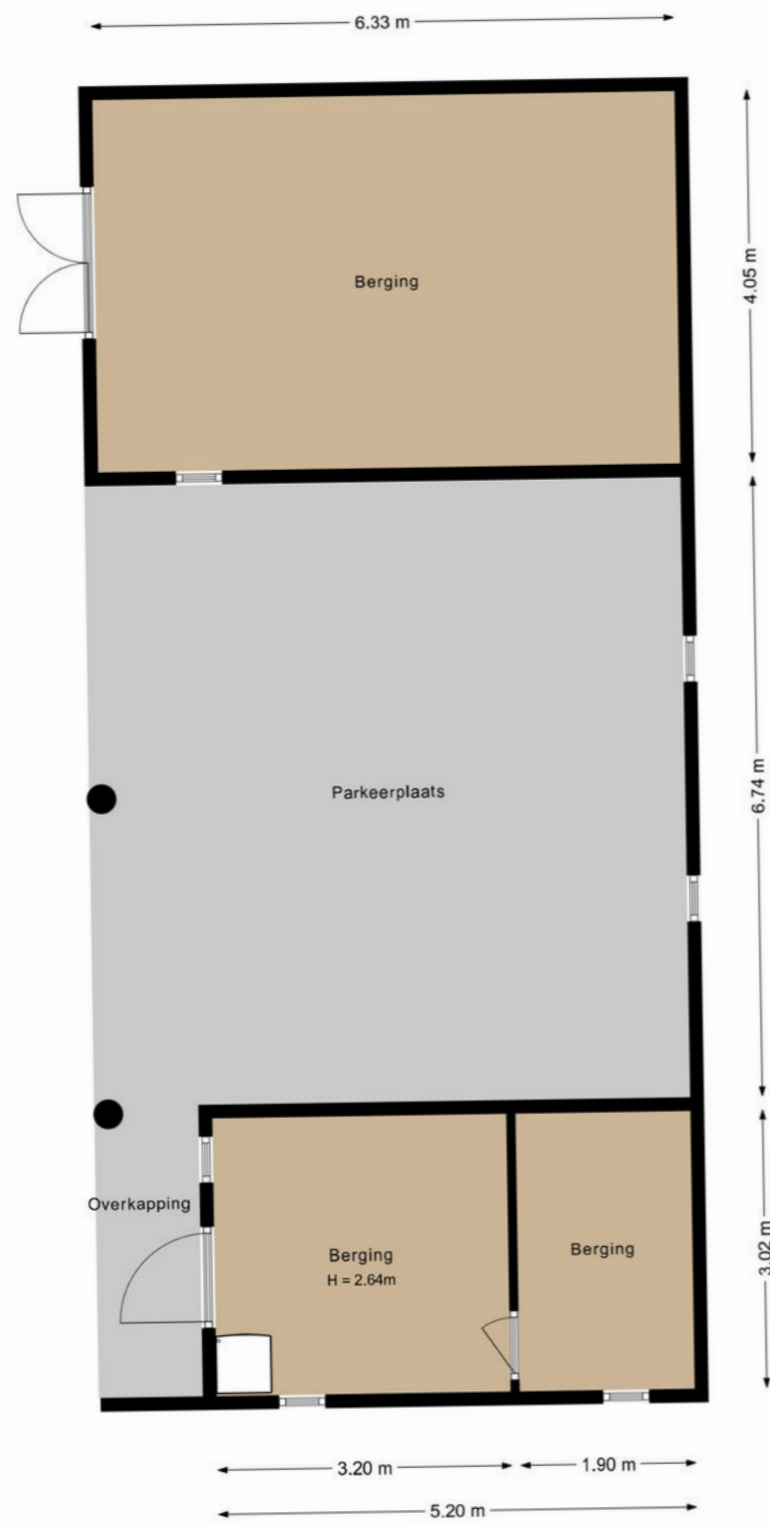






# Plattegrond

Berging buiten

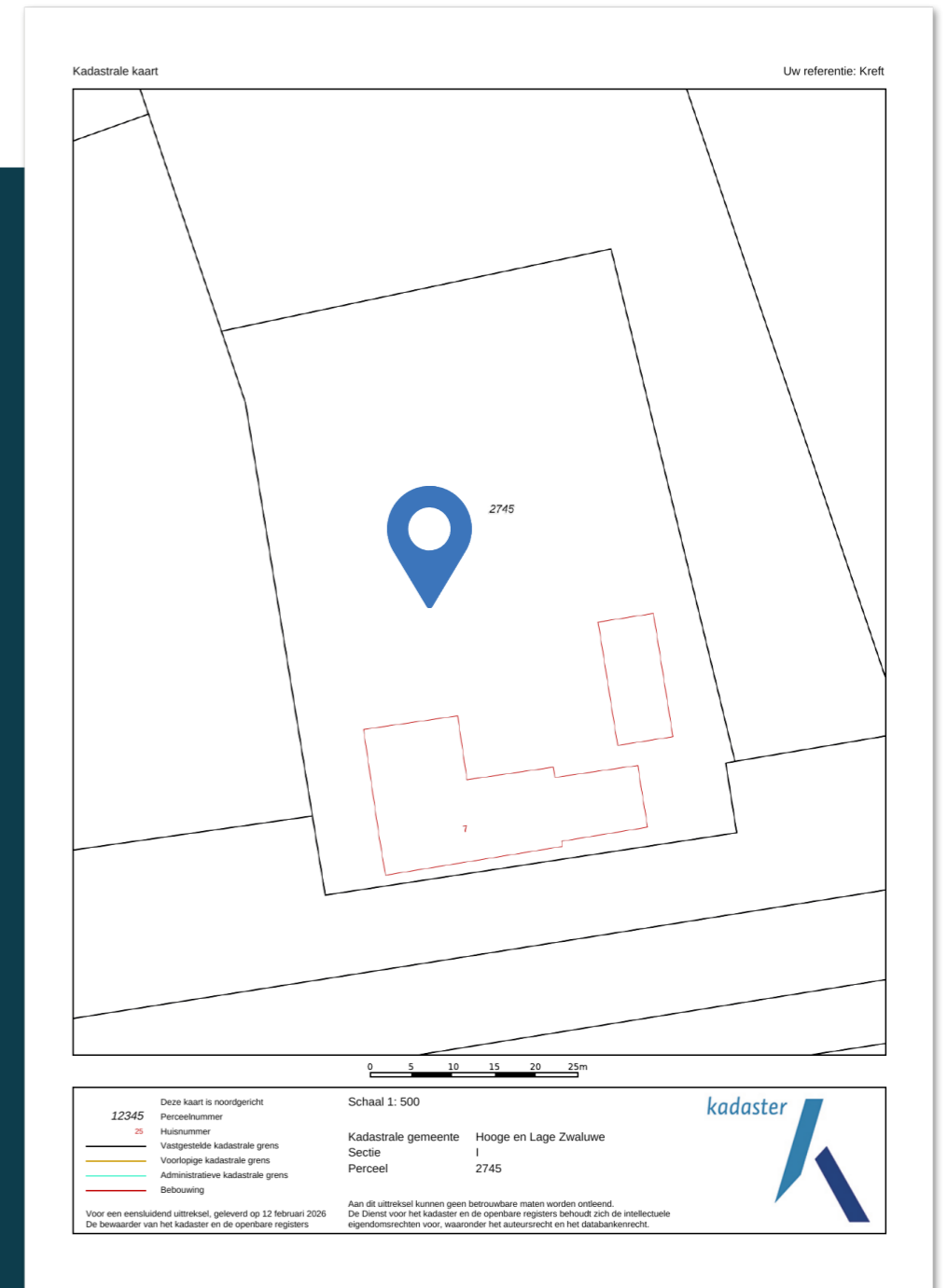


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

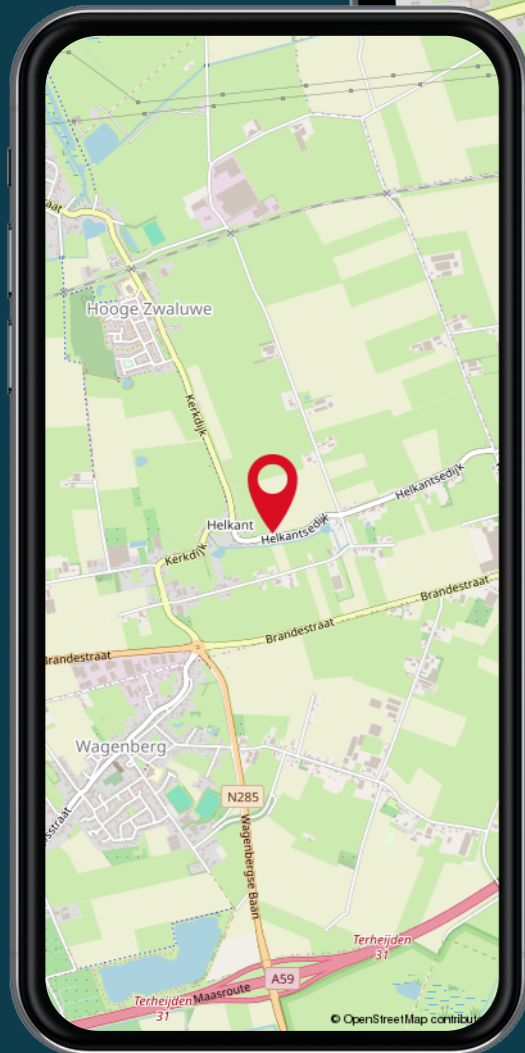
# Kadastrale kaart

**Kadastraal nummer**  
Hooge en Lage Zwaluwe  
I 2745

**Eigendom**  
Volle eigendom



# Locatie op de kaart



“Wonen in alle rust, met de dynamiek van de regio binnen handbereik.”



# 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



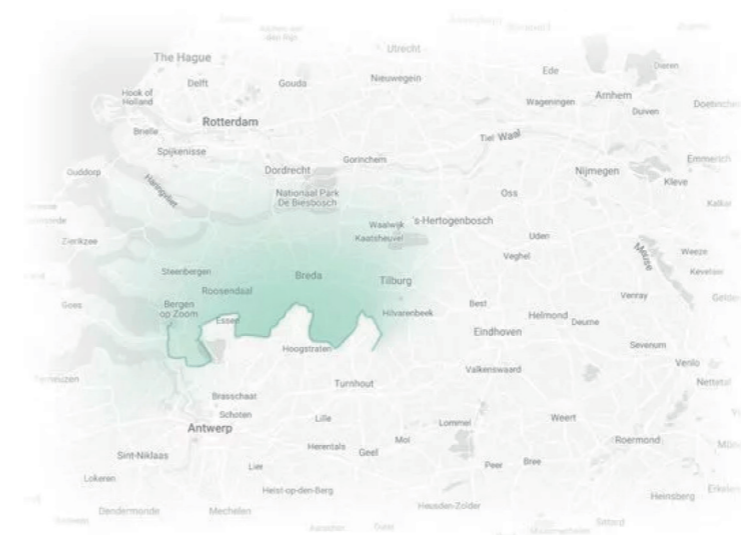
**Britt Galle.**

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  
Buitenstate woning.  
Plan vrijblijvend een  
afspraak met ons in!

 **klijsen.**  
landelijk  
wonen

**BUITEN  
STATE**  
Makelaars

**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!

