



# Kleine Ton 1

Fijnaart



Impressie





Vraagprijs  
€ 749.000,- k.k.

# Kleine Ton 1

## Fijnaart

- Vrijstaande woning op ruim perceel van ca. 1.356 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte ca. 330 m<sup>2</sup> en inhoud ca. 1.301 m<sup>3</sup>
- Authentieke details met solide basis voor modernisering
- Impressies tonen potentie voor eigentijdse en luxe afwerking
- Slaap- en badkamer op begane grond (levensloopbestendig)
- Royale indeling met uitbreidingsmogelijkheden (o.a. zolder)

# Groen wonen *binnen* de bebouwde kom

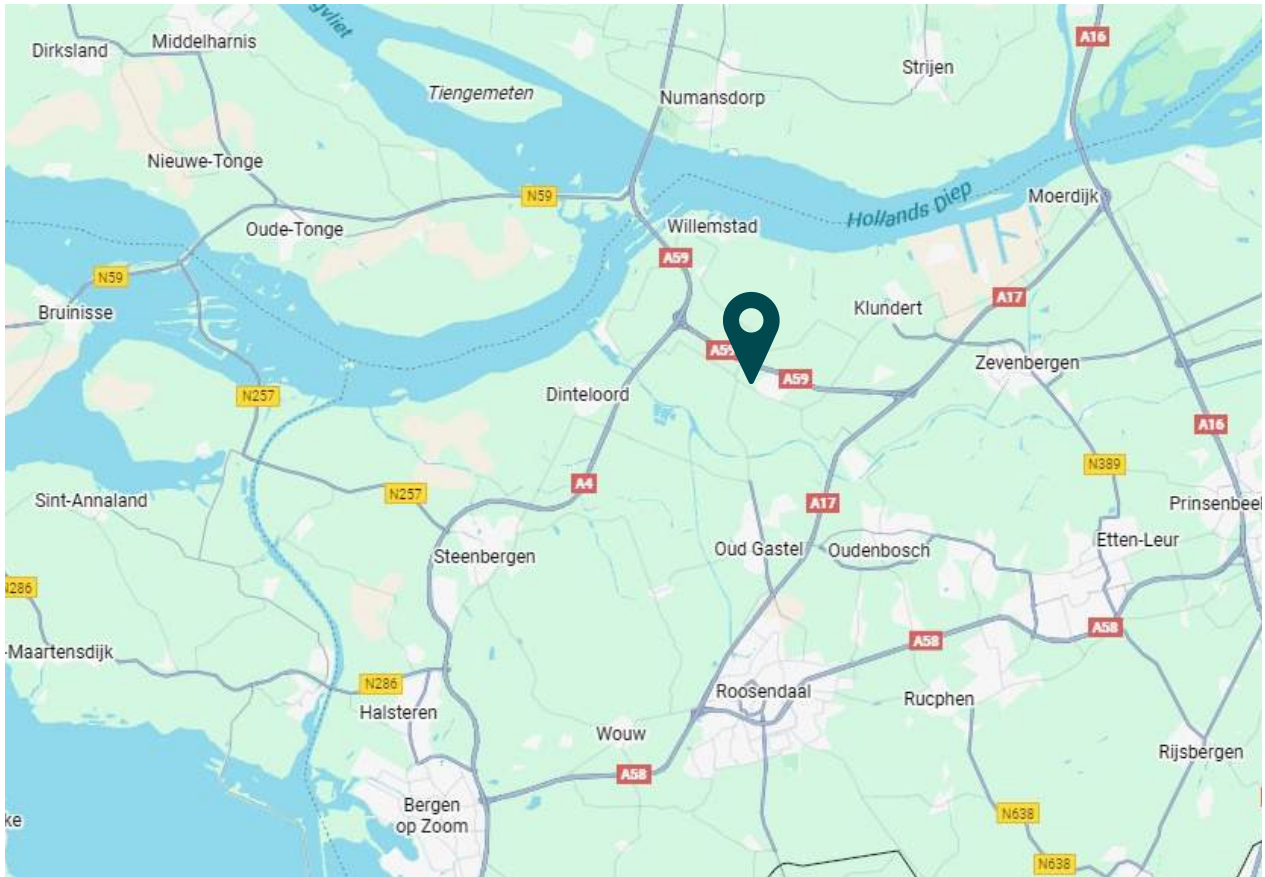


# Kenmerken

---

## Een prachtig plekje in Fijnaart

• Soort woning	Vrijstaande woning
• Ligging	Binnen de bebouwde kom
• Bouwjaar	1922
• Aantal kamers	8
• Perceeloppervlakte	1.356 m <sup>2</sup>
• Woonoppervlakte	330 m <sup>2</sup>
• Inhoud woning	1.301 m <sup>3</sup>
• Gevels	Steensmuren
• Kozijnen	Hout
• Beglazing	Gedeeltelijk dubbel glas
• Daktype	Houten dakconstructie met dakpannen
• Begane grondvloer	Beton
• Verdiepingsvloeren	Hout
• Verwarming & warm water	CV-ketel (ATAG, 2014)
• Isolatie	Gedeeltelijk
• Ventilatie	Natuurlijke ventilatie
• Energielabel	F
• Nutsvoorzieningen	Elektra - Gas - Water - Riolering
• Bestemming	Wonen



## Situering

De woning aan Kleine Ton 1 is gelegen in de jonge woonwijk De Waterwijk in Fijnaart, aan een rustige doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. De ligging combineert comfortabel wonen binnen de wijk met een groene en vrije situering rondom de woning.

Aan de rechterzijde van het perceel loopt de Westkreek, met langs het water een fiets- en wandelpad. Aan de achterzijde grenst de woning aan een groene zone, wat zorgt voor een open karakter, extra privacy en een blijvend vrij gevoel.

Fijnaart beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en horeca. Voor een uitgebreider aanbod zijn plaatsen als Zevenbergen, Roosendaal en Breda goed bereikbaar.

De bereikbaarheid is goed:

- Gunstige ligging nabij de A59, A4 en A17
- Goede verbinding richting Breda, Rotterdam, Roosendaal en Dordrecht

De omgeving biedt daarnaast volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen, mede door de aanwezigheid van water, groen en recreatieve routes in de directe nabijheid.







# Begane grond

## Wonen met karakter

Via de entree wordt de woning betreden in een ruime hal, waar direct de karakteristieke elementen zichtbaar zijn, zoals paneeldeuren en hoge plafonds. Vanuit hier is er toegang tot de verschillende leefruimtes.

De woonkamer is royaal en licht door de raampartijen aan meerdere zijden. De ruimte vormt een prettige leefomgeving en laat tegelijkertijd duidelijk zien wat er mogelijk is qua indeling en afwerking, zoals ook zichtbaar in de impressies.

Aansluitend bevindt zich de leefkeuken. De maat en opzet bieden een goede basis voor het realiseren van een eigentijdse woonkeuken, waarbij koken en wonen meer met elkaar in verbinding staan.

De bijkeuken is een praktische ruimte met meerdere gebruiksmogelijkheden. Naast de huidige functie als bergruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, kan deze ruimte ook worden ingericht als werkruimte of kantoor aan huis, passend binnen het omgevingsplan.

Daarnaast beschikt de begane grond over een slaapkamer met aangrenzende badkamer, wat de woning geschikt maakt voor levensloopbestendig wonen.

# StaalMakelaars

---















## Impressie







Wonen op een plek waar  
groen, ruimte en rust  
nog voelbaar zijn, terwijl  
voorzieningen & het  
dorp dichtbij blijven?

**Dan is dit jouw kans.**





# Eerste verdieping

## Ruimte & mogelijkheden

De eerste verdieping vormt een volwaardige woonlaag met een praktische indeling en voldoende ruimte voor verschillende woonwensen.

De slaapkamers zijn ruim opgezet en beschikken over een prettige lichtinval. De grootste slaapkamer ligt rustig en biedt een comfortabele plek binnen de woning. De overige kamers zijn flexibel in te richten, afhankelijk van het gebruik.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van ligbad, douche, wastafel en toilet. Met een aanpassing in afwerking kan hier een eigentijdse en comfortabele ruimte worden gerealiseerd, zoals ook in de impressies wordt weergegeven.

De indeling biedt daarnaast ruimte om aanpassingen door te voeren, zodat de verdieping beter aansluit op hedendaagse woonwensen.

## Impressie





Impressie





# Zolder

## Ruimte voor ideeën

De zolderverdieping strekt zich uit over de volledige woning en beschikt over een goede hoogte en een zichtbaar dakgebint, wat zorgt voor een karaktervolle basis.

Deze verdieping biedt de mogelijkheid om het woonoppervlak verder te benutten, bijvoorbeeld door het realiseren van extra kamers.

Met een gerichte afwerking kan de zolder worden doorontwikkeld tot een volwaardig onderdeel van de woning, passend bij de mogelijkheden die ook in de impressies worden weergegeven.

## Impressie







## Tuin & erf

### Vrijheid rondom de woning

De woning is gelegen op een ruim perceel met tuin rondom, wat zorgt voor een open en vrij gevoel. De opzet van het perceel biedt een prettige mate van privacy en ruimte.

De buitenruimte kan naar eigen wens worden ingericht. Er is voldoende ruimte voor het realiseren van meerdere terrassen, een groene tuin of een meer praktische indeling.

Aan de achterzijde wordt het rustige karakter versterkt door de open ligging en het aanwezige groen. In combinatie met parkeergelegenheid op eigen terrein ontstaat een functionele en veelzijdige buitenruimte.

## Impressie



# StaalMakelaars

---



# Plattegronden

## Begane grond & kelder



# Eerste verdieping

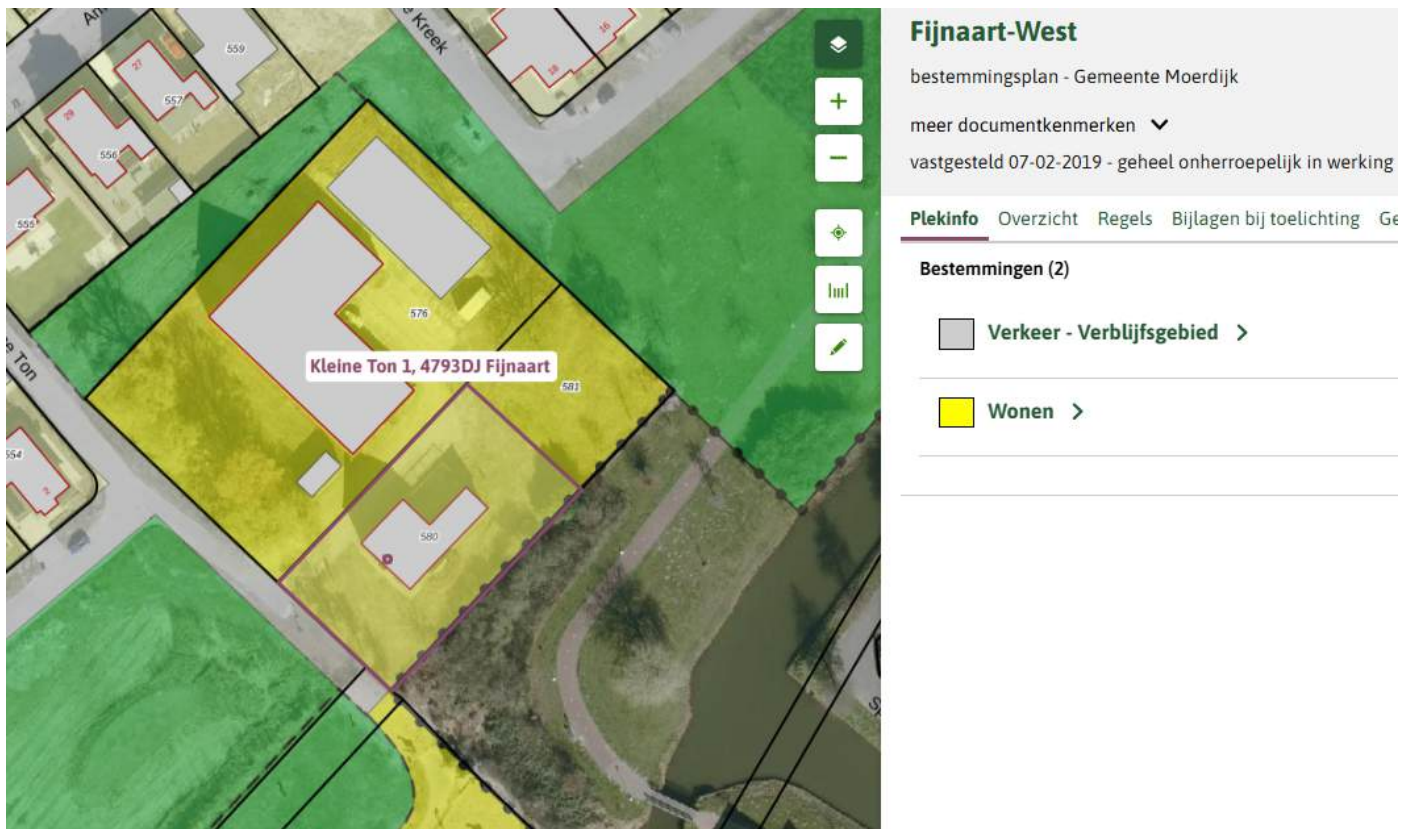


# Zolder



# Omgevingsplan

## Fijnaart-West



Het object aan Kleine Ton 1 te Fijnaart is gelegen binnen het bestemmingsplan Fijnaart-West (gemeente Moerdijk, vastgesteld 7 februari 2019).

Op het perceel rust hoofdzakelijk de bestemming **'Wonen'**, waarbij één woning is toegestaan. Daarnaast zijn onder voorwaarden aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijvigheid, mantelzorg en hobbymatig gebruik mogelijk.

Voor bebouwing gelden regels ten aanzien van onder meer inhoud, hoogte en bijgebouwen, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden via een omgevingsvergunning.

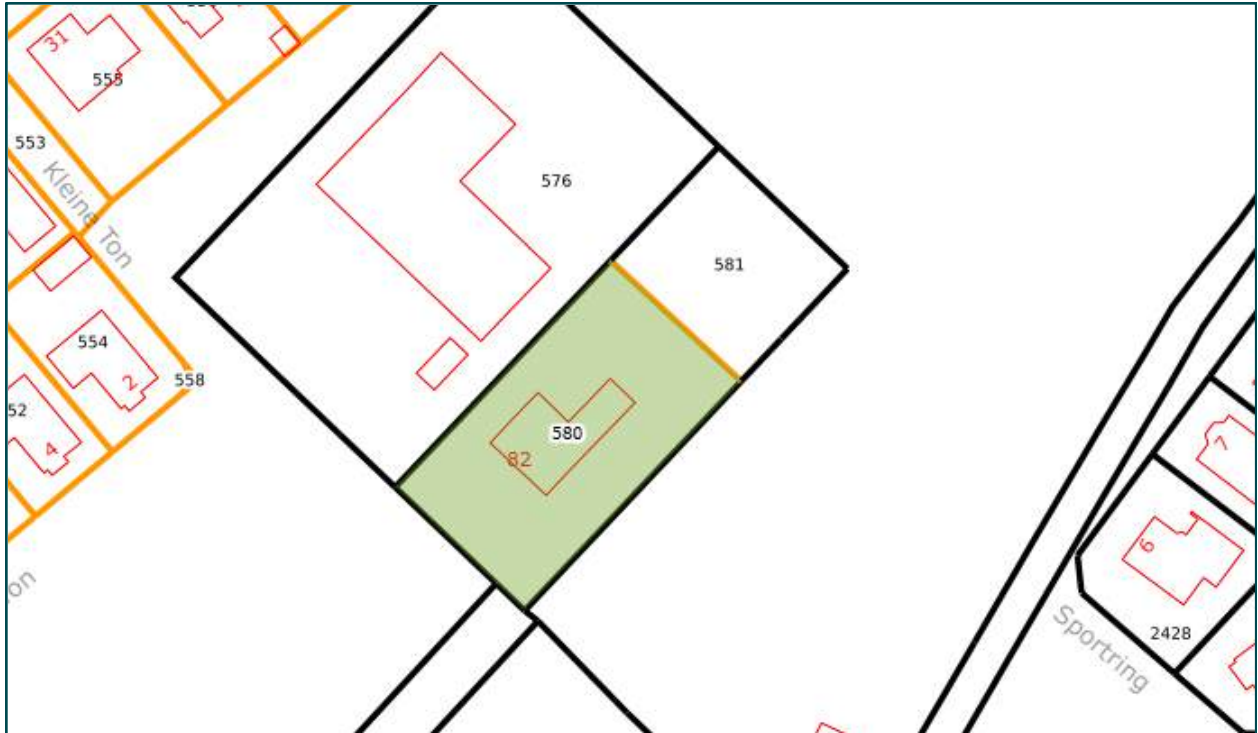
Via onderstaande link kunt u alle bestemmingsregels voor dit perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

# Kadastrale kaart

## Kleine Ton 1



# Uw specialist in het buitengebied

## Vastgoed in het buitengebied met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om het buitengebied — de plek waar ruimte, rust en ondernemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfs-onroerendgoed én nieuwbouwprojecten. Onze kracht ligt in de combinatie van vak-kennis, ervaring en een nuchtere, resultaat-gerichte aanpak. Of het nu gaat om een actief agrarisch bedrijf, een voormalig erf of een exclusieve woning met uitzicht over het land, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

## Deskundige aanpak voor bijzondere objecten

Vastgoed in het buitengebied vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen en agrarische belangen spelen een grote rol. Met jarenlange ervaring in de landelijke vastgoedmarkt en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars als geen ander hoe waarde te creëren én te behouden. Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw, altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



**Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht** Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie. Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning met grond, een agrarisch bedrijf of bedrijfspand – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

## Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.  
Wij helpen u graag verder!**

**0162-570471**

**[info@staalmakelaars.nl](mailto:info@staalmakelaars.nl)**

# Kleine Ton 1

*Fijnaart*





**Vraagprijs  
Oplevering**

**€ 749.000,- k.k.  
In overleg**

# Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.  
We helpen u graag verder.*



0162-570471



[info@staalmakelaars.nl](mailto:info@staalmakelaars.nl)



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

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.