

# Bovenstraat 8 | Hoeven

Vraagprijs € 995.000,- k.k.



# Bovenstraat 8 | Hoeven



## Kenmerken

Bouwjaar	1880	Ligging	in woonwijk
Soort woning	herenhuis	Ligging tuin	west
Type woning	halfvrijstaande woning	Inhoud	1610 m <sup>3</sup>
Energielabel	A+++	Perceel	1070 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	10	Woonoppervlakte	349 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	5		

Wat een bijzonder huis is dit... monumentaal (gemeentelijk monument) wonen met karakter én comfort, verrassend veel leefruimte, een compleet achterhuis voor wonen of werken, een prachtige tuin waar je direct tot rust komt én dat alles met een energielabel A+++ midden in het dorp van Hoeven.

Wij waren hier vanaf het eerste moment onder de indruk. Dit is zo'n woning die je blijft verrassen: van de sfeervolle woonkamers en royale leefkeuken tot de indrukwekkende multifunctionele ruimtes en het volledig ingerichte achterhuis. Of je nu royaal wilt wonen, werken aan huis wilt combineren of ruimte zoekt voor gezin en hobby's, hier kan het allemaal. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de tuin, die voelt als je eigen groene oase.

Nieuwsgierig geworden? Dat snappen we. Dit is er echt één die je van binnen moet beleven. Plan snel een bezichtiging, wij laten je deze unieke plek heel graag zien.

# Omschrijving

Begane grond (voorhuis) met woonkamers, leefkeuken en multifunctionele ruimte

We staan voor een indrukwekkende gevel met karakter en lopen richting de voordeur. Dit pand ademt historie. De originele trekbel geeft al een voorproefje van wat ons binnen staat te wachten. De deur gaat open... we stappen binnen in een lange, sfeervolle hal. Hier bevindt zich de toiletruimte met toilet en fonteintje en vanuit deze centrale plek heb je toegang tot de verschillende ruimtes.

Aan de linkerkant lopen we de 1e woonkamer binnen. Wat ons hier direct opvalt, is het vele daglicht en de warme uitstraling door de houten vloer en het balkenplafond. De speelse indeling met een aantal traptreden richting het zitgedeelte geeft de ruimte extra karakter. De sfeervolle haard maakt het geheel compleet. In de woonkamer is de vernieuwde meterkast aanwezig. Via de openslaande deuren lopen we zo het hoger gelegen terras op vanwaar er een fijn zicht is op de achtertuin.

Vanuit de woonkamer lopen we door naar een portaal. Hier heb je toegang tot de technische ruimte met de warmtepompboiler (Daikin, 2022) en een deur naar buiten. Ook bereik je vanuit dit portaal de dubbele tongewelfkelder, een praktische ruimte waar bovendien de wasapparatuur is opgesteld.

Terug in de hal gaan we naar de rechterzijde, waar de 2e woonkamer zich bevindt. Dit was vroeger dé plek voor ontvangst van hoog bezoek en die statige sfeer is nog steeds voelbaar. Het hoge plafond, originele plavuizen en vaste kasten geven deze ruimte een authentiek karakter. Ook hier ontbreekt een haard niet.

Via de ensuite deuren lopen we door naar de royale woonkeuken, het hart van het huis. De ruimte is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en biedt alles wat je nodig hebt om uitgebreid te koken en samen te zijn. De keukenopstelling is voorzien van boven- en onderkasten, laden, een combi oven/magnetron (2020), koelkast (2022), vaatwasser, dubbele spoelbak en een close-in boiler. Het kookeiland (2018) vormt het centrale punt en is uitgerust met een 5-pits inductiekookplaat, plafondafzuiging en een grote Smeg oven. Daarnaast is er volop werk- en opbergruimte. Wat wij hier zo prettig vinden, is de levendigheid van de ruimte: terwijl de één kookt, zit de ander gezellig aan de eettafel of op de bank. Zelfs tv kijken tijdens het koken is hier gewoon mogelijk.

Via de dubbele schuifpui heb je direct contact met de tuin en valt er prettig veel daglicht naar binnen. Op zonnige dagen zet je de pui eenvoudig open, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Aansluitend komen we in de royale bijkeuken/berging, een praktische ruimte met keukenblok, volop bergruimte en openslaande schuurdeuren naar buiten. Vanuit hier lopen we door naar de grote multifunctionele ruimte in het achterhuis. Dit is zonder twijfel een indrukwekkende ruimte, die vroeger onder andere dienstdeed als stal en brouwerij. Deze ruimte is volledig gerenoveerd met behoud van karakter en dat zie je terug in de hoogte en de zichtbare constructie. Dit is een plek met eindeloos veel mogelijkheden. Wij zien hier direct kansen voor bijvoorbeeld werken aan huis, een atelier, een hobbyruimte of zelfs verbouwen tot (mantelzorg) woning.

# Omschrijving

1e Verdieping (voorhuis) met 3 slaapkamers, badkamer en serre  
Op de 1e verdieping komen we uit op een ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers. De masterbedroom is royaal en beschikt over vaste kasten en een inloopkast. De badkamer (2020) ligt ensuite en is daarnaast ook bereikbaar vanaf de overloop. Deze is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad met whirlpoolfunctie, dubbele wastafel en toilet. De 2e slaapkamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer en beschikt over een eigen wastafel. De 3e slaapkamer is erg ruim en het slaap- en leefgedeelte zijn hier gedeeltelijk van elkaar gescheiden. Door het glas-in-loodraam aan de achterzijde is er een grandioos uitzicht op de tuin.

Wat ons op deze verdieping echt verrast, is de glazen serre met houten vlonders en schuifwanden. Deze serre, bereikbaar vanuit de masterbedroom, voelt als een verlengstuk van buiten. Zodra de zon zich laat zien, is dit een heerlijke plek om te zitten.

Via de serre komen we in een extra (berg)ruimte met keukenblok en de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, 2015). Een deurtje leidt naar een intern balkon, vanwaar je zicht hebt op de multifunctionele ruimte beneden.

2e Verdieping (voorhuis) met woonkamer en slaapkamer  
De 2e verdieping ademt sfeer door de zichtbare houten balken en de hoogte van de ruimte. Hier vinden we een woonkamer (momenteel ingericht als bioscoopkamer) met keukenblok, (Velux) dakraam en airconditioning. Tevens is er een bergruimte met de warmtepomp (Daikin, 2022). Daarnaast is er een slaapkamer met (Velux) dakraam, airconditioning en praktische bergruimte. Deze verdieping is ideaal als extra woonlaag of voor logees.

Achterhuis (extra woon-/werkmogelijkheid)

Via de tuin bereik je de entree van het achterhuis. Ideaal voor een inwonend kind, gasten of werken aan huis. Je komt binnen in de hal met de vernieuwde meterkast. Vanuit de hal is er toegang tot de grotere hal die leidt naar de woonkamer met open keuken. De pelletkachel (ter overname) zorgt hier voor extra sfeer en warmte. Vanuit de woonkamer bereik je de achtergelegen overkapping en de tuin.

Op de verdieping vind je het slaapgedeelte dat mooi in verbinding staat met de benedenruimte. De compacte badkamer (vanuit de hal bereikbaar) heeft een douche, wastafel met meubel en toilet. Dit achterhuis is dus een volwaardige, zelfstandige woonruimte.

Vanuit het achterhuis is de grote (en eerder beschreven) multifunctionele ruimte bereikbaar.

Tuin en bijgebouwen

Ook buiten hebben wij ons echt laten verrassen. De tuin is in 2023 geheel gerenoveerd, waarbij de bestaande bomen en struiken zorgvuldig zijn behouden. Dat zorgt direct voor een volwassen, groene uitstraling. De combinatie van gazon, borders en een vijver maakt het geheel levendig en sfeervol. Overal hoor en zie je het: vogels, insecten en volop natuur om je heen. De achtertuin is bijzonder diep en biedt daardoor altijd wel een fijne plek, of je nu in de zon wilt zitten of juist de schaduw opzoekt. De verschillende terrassen, waaronder een verhoogd gedeelte grenzend aan het huis en een groot overdekt terras, maken dat je hier op elk moment van de dag prettig buiten zit. Het voelt hier bijna als een eigen vakantieplek.

Op het perceel van maar liefst 1.070 m<sup>2</sup> vind je een garage/schuur met elektra en openslaande deuren naar de oprit, ideaal voor het stallen van een auto of om lekker te klussen. Grenzend aan de garage/schuur bevindt zich een berging. Aansluitend zijn er nog meerdere ruimtes die stuk voor stuk multifunctioneel zijn ingericht. Zo is er een werkruimte (2020) met eigen entree, keuken en airco én een werkatelier (2020/2021), eveneens met eigen entree, keuken en openslaande deuren naar de tuin en overkapping. Perfect voor werken aan huis, creatieve hobby's of het ontvangen van klanten.

De lange oprit met afsluitbaar hek maakt het geheel compleet en biedt ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.





























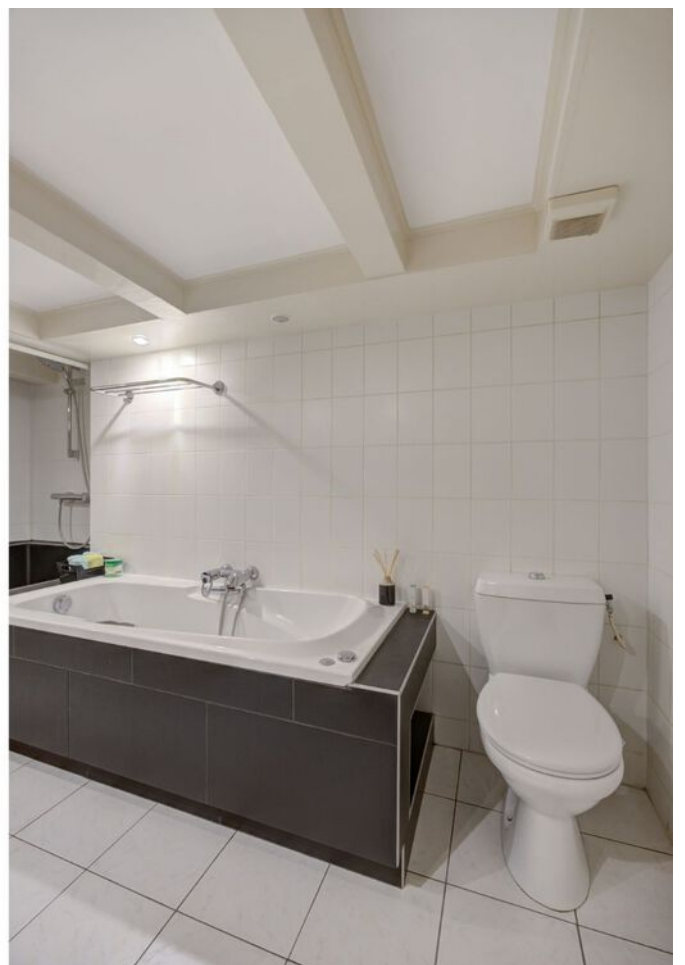














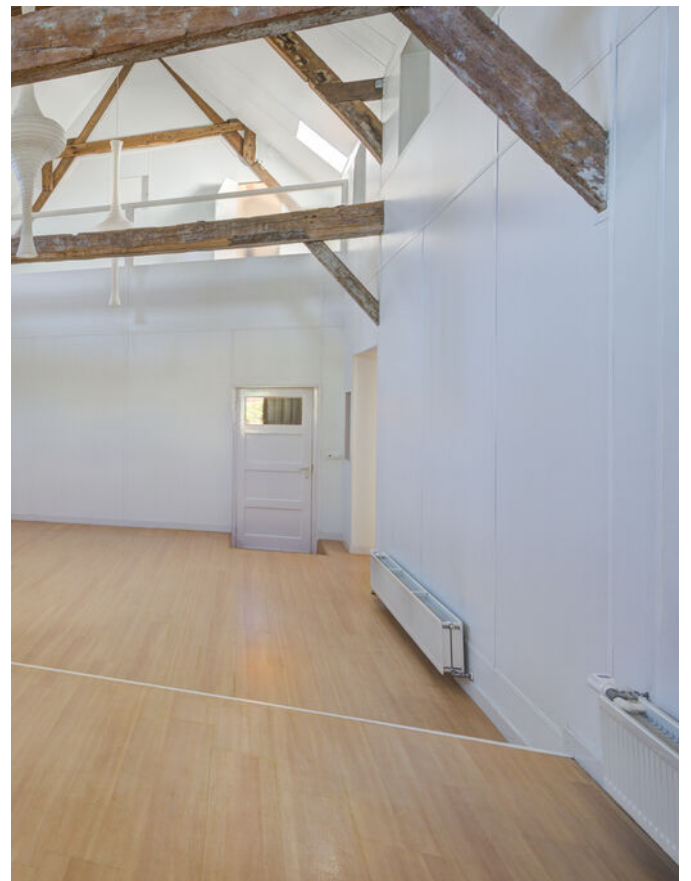










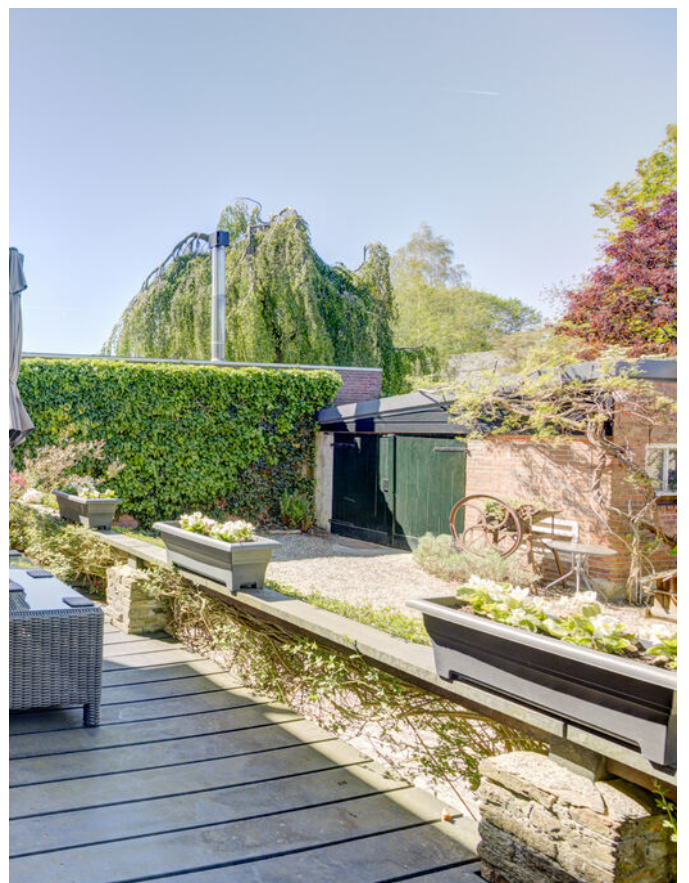




















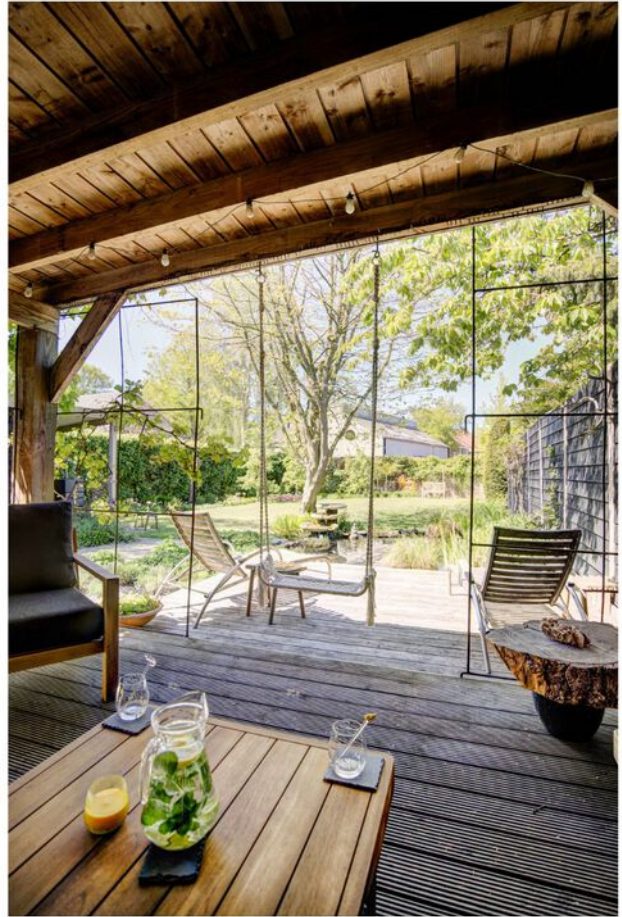






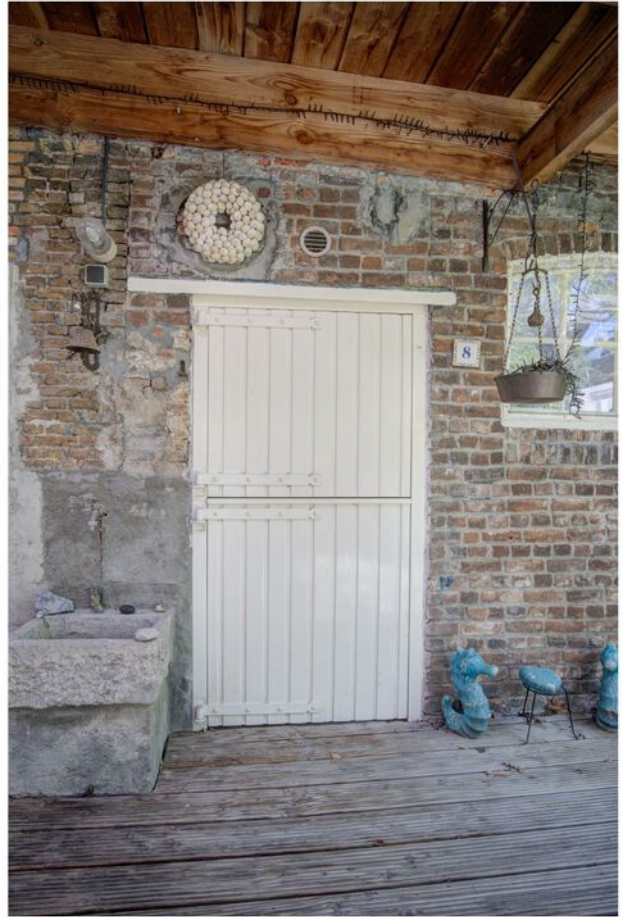
















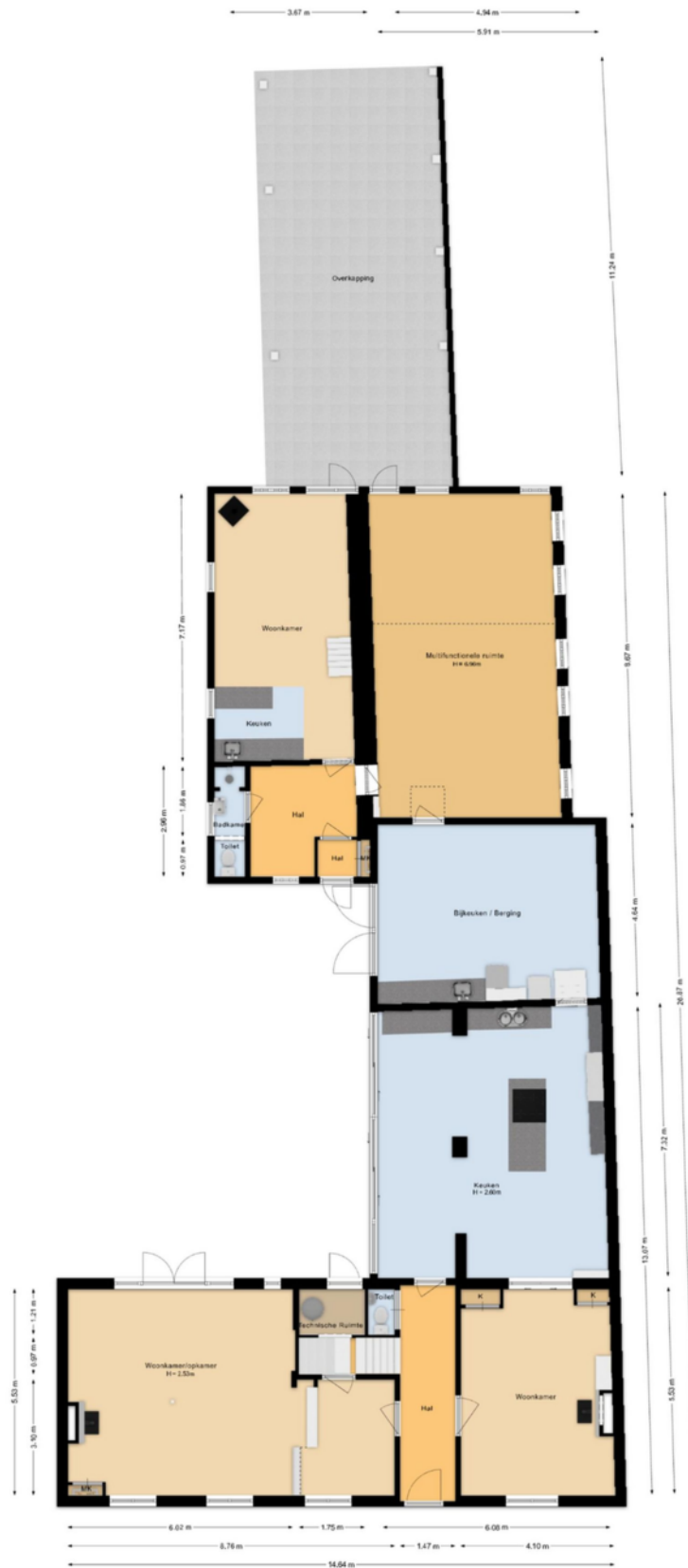








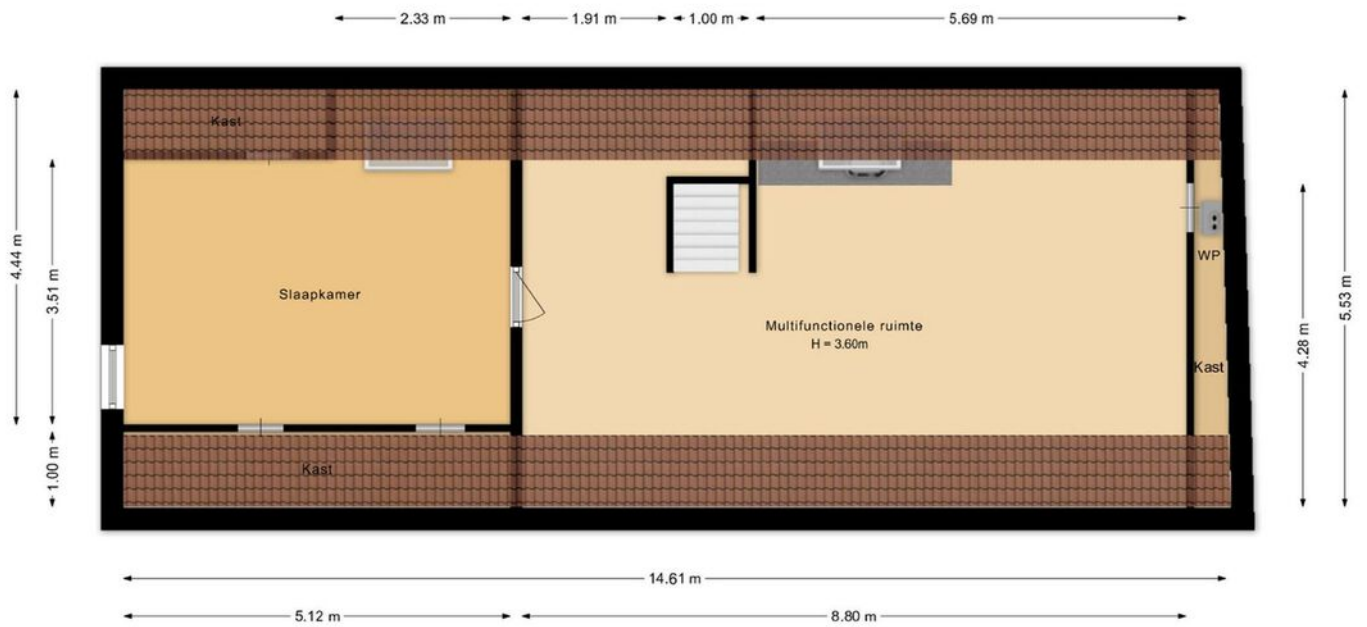
# Plattegronden



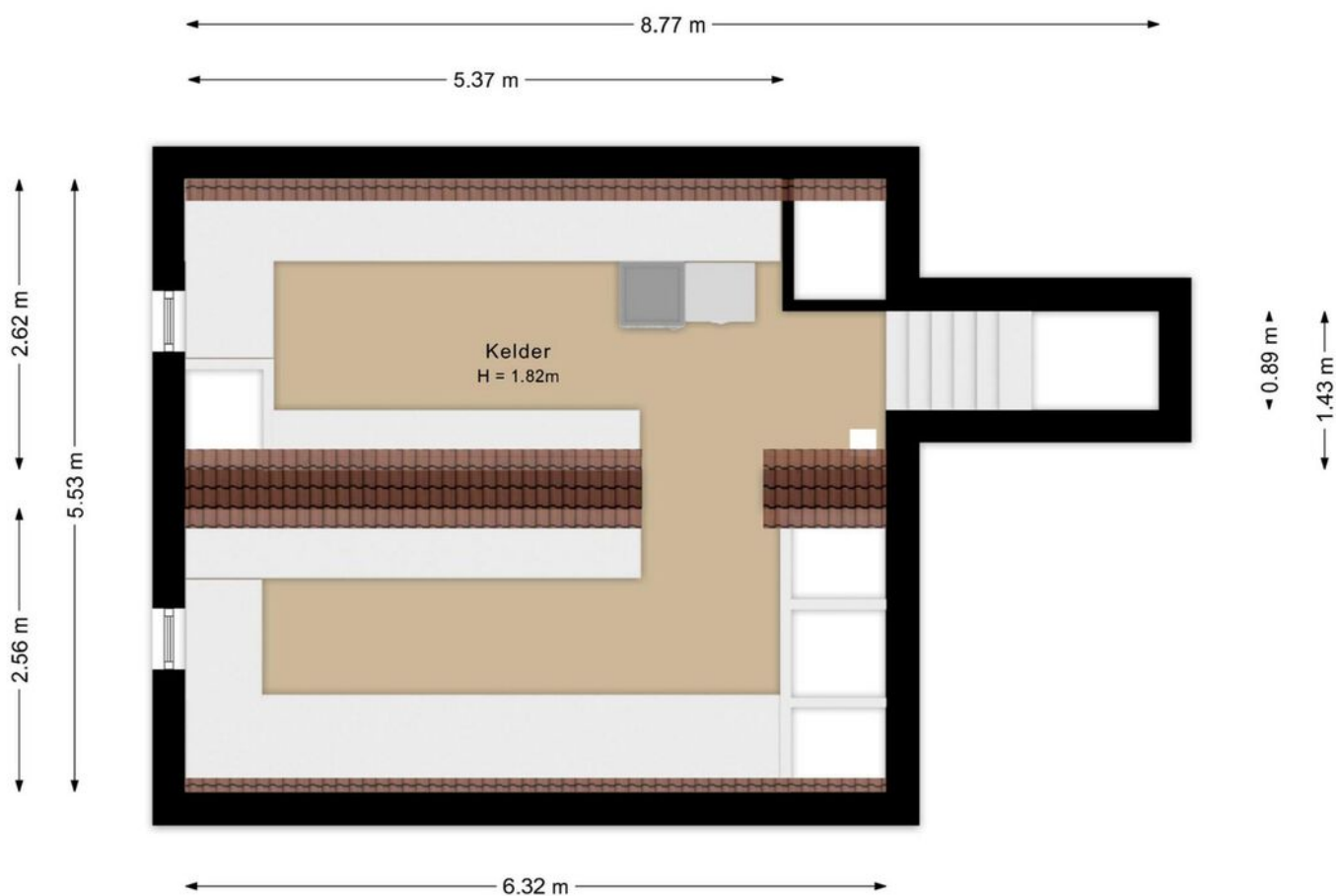
# Plattegronden



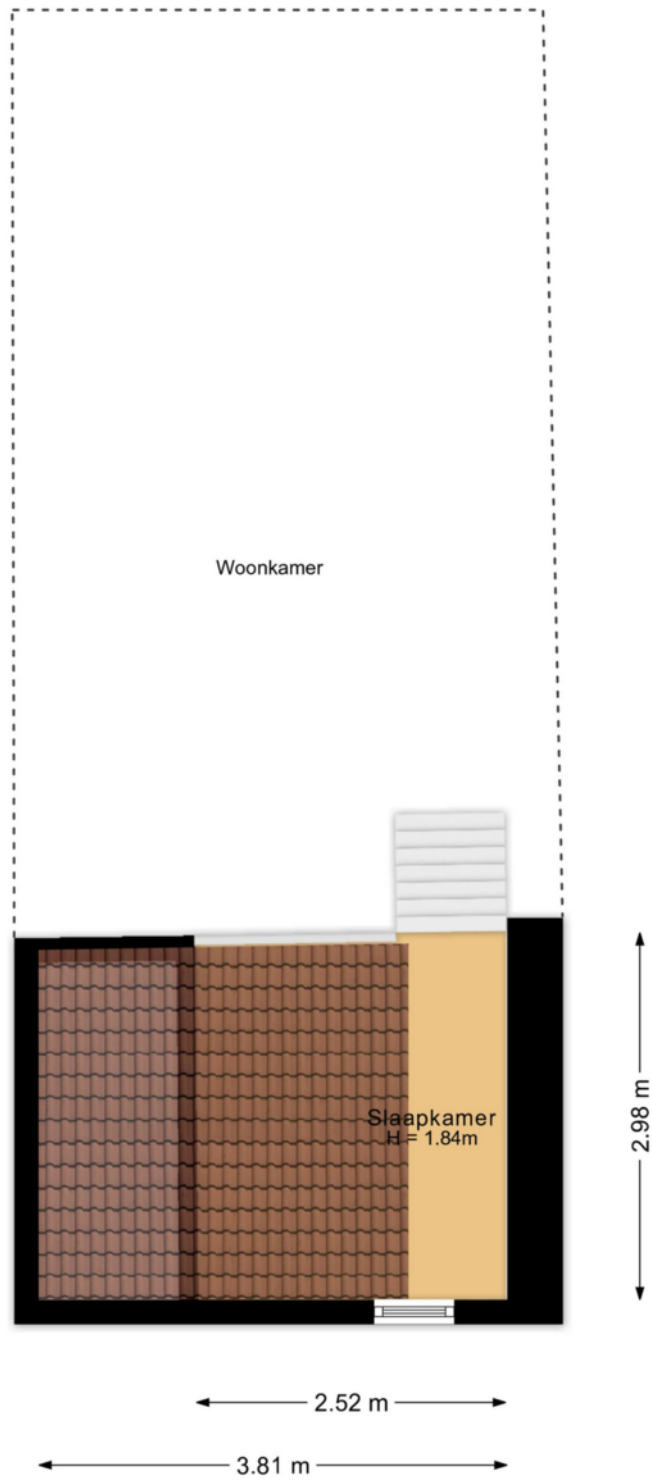
# Plattegronden



# Plattegronden



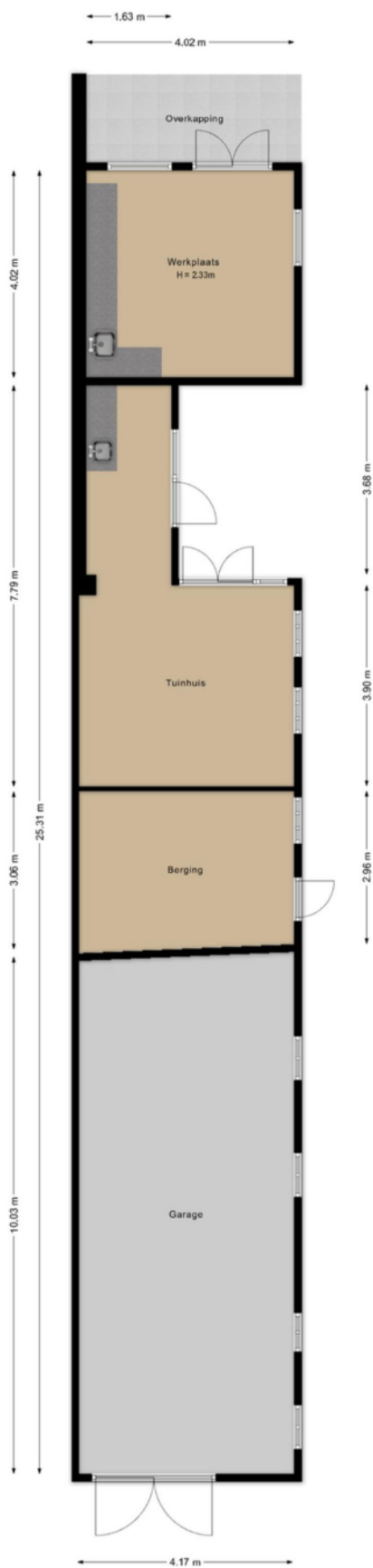
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Hoeven Sectie                            D Perceel                         995</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	--	---

## Op de kaart



## Algemeen

- De woning betreft een gemeentelijk monument, categorie 2. Van panden in categorie 2 is alleen het exterieur ofwel het casco beschermd. Hiermee wordt de buitenkant bedoeld en de dragende constructie van een pand/object.
- De oorspronkelijke bebouwing is uit ca. 1526, het huidige woonhuis uit begin 1800.
- De woning voldoet aan de eisen van deze tijd met een energielabel A+++.
- De woning is voorzien van muur-, dak-, en grotendeels vloerisolatie.
- De woning heeft houten kozijnen. De begane grond woonhuis is in 2025 voorzien van HR++ glas, de keuken is in 2025 voorzien van zonwerend HR++ glas. Woonhuis 1e verdieping en de zolderverdieping hebben dubbele beglazing.
- Het woonhuis is sinds 2022 van het gas af en heeft een warmtepomp (Daikin HT), een warmtepompboiler (Daikin) t.b.v. warmwater badkamer en 2 airco's (Daikin) op de zolderverdieping t.b.v. verwarmen en koelen.

De schuur/achterhuis is voorzien van cv-combiketel (Nefit, 2015).

- In een gedeelte van de uitbouw in de keuken is er vloerverwarming aanwezig.
- Op de grote garage zijn 24 zonnepanelen aanwezig, deze blijven achter. De 36 zonnepanelen op de lage schuur zijn ter overname.
- Oplaadpunt auto is ter overname.
- De ruimtes in het huis worden geregeld via een Honeywell Evohome systeem, 1 voor woonhuis en 1 voor achterhuis.
- De begane grond, 1e en 2e verdiepingvloer zijn van hout.
- De oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.
- De woning is rustig gelegen in nabijheid van voorzieningen zoals uitvalswegen, sport, recreatie, winkels en horeca.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

## Wonen in Hoeven

Hoeven, ook wel D'Oeve in de volksmond, is een levendig dorp. Het telt ongeveer 7.000 inwoners en maakt deel uit van de gemeente Halderberge in West-Brabant. Hoeven heeft een basisschool, een kinderopvang, twee bakkerijen, een slagerij en een biologische winkel. Ook is er een supermarkt en zijn er diverse winkeltjes in de dorpskern. Kortom: voor de dagelijkse voorzieningen hoeft u niet met de auto op pad. Met onder andere een voetbal-, een tennis- en een korfbalvereniging kent Hoeven bovendien een rijk verenigingsleven. Het dorp ligt aan de rand van Etten-Leur en is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Zo zijn grotere steden als Breda en Roosendaal gemakkelijk bereikbaar.

Wie in Hoeven woont of gaat wonen, heeft ongetwijfeld eens gehoord van Bovendonk. Deze historische plek, ontworpen door architect Pierre Cuypers (van het Rijksmuseum en Amsterdam CS), was vroeger het grootseminarie voor de opleiding van priesters. Vandaag de dag is er nog een priester- en diakenopleiding en is het monument in gebruik als conferentiecentrum, hotel en grand café. Hoeven wordt ook vaak in één adem genoemd met Bosbad Hoeven, ofwel zwemparadijs Splejs. Het waterpark, gelegen in een rustige groene omgeving, staat garant voor urenlang waterpret voor jong en oud.



# Verkoopvoorwaarden

## Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), 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 225 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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. 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/Google. 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



**Suze Hendickx**

Commerciële binnendienst



**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Iris Ijtsma**

Content Marketeer



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder





# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

