



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Bijzondere
2-1 kap-
woning!



Kunststof kozijnen

Maar liefst 700m2 eigen grond

Grote garage

Vrij uitzicht over de polder

Oude Heijningsedijk 87

Heijningen

Vraagprijs € 450.000 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 87 Heijningen

Unieke 2-1 kapwoning met speelse dubbele indeling, vrij polderzicht en 700 m eigen grond!

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

Dit is de ideale woning als je van een speelse indeling houdt, het buitenleven en niet bang bent om nog wat naar eigen inzicht aan te passen. Of als dubbele bewoning passend is voor jouw situatie, dan is deze woning een echte buitenkans! Op een perceel van maar liefst 700m² eigen grond staat deze bijzondere 2-1 kap woning met grote garage en aan de achterzijde vrij uitzicht over polderlandschap. Het bijzondere is dat de woning eigenlijk uit twee delen bestaat, een "linker-" en een "rechterdeel". Dit zorgt voor de speelse indeling en diverse mogelijkheden. Vrijwel de gehele woning is uitgevoerd met kunststof kozijnen voorzien van triple of HR++ beglazing. Kortom, een mooie kans op een unieke gasloze woning met veel mogelijkheden!



Kenmerken

Object gegevens

| | |
|-------------------|--|
| Soort | Eengezinswoning |
| Type | 2-onder-1-kapwoning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar/-periode | 1920 |
| Ligging | Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom |
| Garage | Voorzien van elektra, met elektrische deur |

Maten object

| | |
|--------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 5 |
| Inhoud | 650 m ³ |
| Perceeloppervlakte | 700 m ² |
| Woonoppervlakte | 157 m ² |

Energie & isolatie

| | |
|----------------|------------------------------------|
| Energielabel | C |
| Bijzonderheden | Dubbele bewoning mogelijk |
| Isolatie | Dakisolatie, muurisolatie, HR-glas |
| Verwarming | Houtkachel |
| Warmwater | Elektrische boiler eigendom |

Tuingegevens

| | |
|----------------------|----------|
| Tuin | zijtuin |
| Tuin diepte / lengte | 2950 cm |
| Tuin breedte | 1750 cm |
| Ligging | zuidoost |
| Kwaliteit | verzorgd |



Slaapkamer voorzien van airconditioning!

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met volledig gemoderniseerde meterkast (13 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), toegang tot het betegelde toilet met duoblok closet, de trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot een tussenhall naar het rechter deel van het woonhuis alsmede tot het souterrain.

Tot slot is vanuit de hal de woonkamer met open keuken te bereiken.

De woonkamer is een riante ruimte met veel licht dankzij raampartijen aan 3 zijden. In de kamer staan een sfeervolle houtkachel en de woonkamer is voorzien van airconditioning.

De open keuken is uitgevoerd met een moderne keukeninrichting in wandopstelling met een oven, een 4-pits inductiekookplaat en een volledig geïntegreerde vaatwasmachine.

De woonkamer en keuken zijn uitgevoerd met kunststof kozijnen en triple beglazing.

Terug naar het rechterdeel. Via de tussenhall is nog een hal bereikbaar met toegang tot een betegelde ruimte welke in gebruik is als voorraadkast, een grote slaap- of werkkamer, de verdieping welke middels een vlizotrap te bereiken is en toegang tot het tweede souterrain.

De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en eveneens voorzien van airconditioning en een kunststof kozijn met triple beglazing.

Eerste verdieping (rechterdeel):

Middels vlizotrap te bereiken grote ruimte met 2 Velux dakramen. Het dak en de wanden zijn hier volledig geïsoleerd.

Souterrain (rechterdeel):

Dit gedeelte van het souterrain is een heerlijke werk- of hobbyplek. Er is ruimte genoeg voor een bureau, je hebt uitzicht over landerijen, toegang tot een kelderruimte en een entresol alsmede een openslaande deur naar de tuin.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en airconditioning. Ook zijn

hier de aansluitingen voor de wasapparatuur gesitueerd. De kozijnen zijn ook hier uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing.

Eerste verdieping (linkerdeel):

Middels een vaste trap is deze lofachtige slaapkamer te bereiken met airconditioning, de spanten in het zicht, kunststof kozijnen met HR++ beglazing (op 1 raam na) en geïsoleerde gevels en dak. Vanuit deze slaapkamer is er fraai uitzicht over een uitgestrekt poldergebied.

Souterrain (linkerdeel):

In dit gedeelte is naast veel bergruimte ook de Nibe 100 liter boiler gesitueerd alsmede airconditioning, de aansluitingen voor de wasapparatuur én toegang tot de geheel

betegelde badkamer met ruime douche, wastafelmeubel en wandradiator. Het plafond is voorzien van inbouwspots. Ook dit souterrain is uitgevoerd met kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Garage:

Vanuit het souterrain is direct de grote houten garage te bereiken met een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en elektra.

Tuin:

Via het rechter souterrain of de garage is de tuin te bereiken. Aan de rechterzijde een heerlijk groot terras met uitzicht en aan de linkerkant een riante dijk tuin met gazon, parkeerplaats op eigen erf en een fijn terras waar het heerlijk zitten is in



de ochtendzon of genieten van de schaduw van de boom als de zon naar het zuidwesten is gedraaid.

De tuin is volledig afgerasterd en ook ideaal om de hond te laten spelen.

Algemeen:

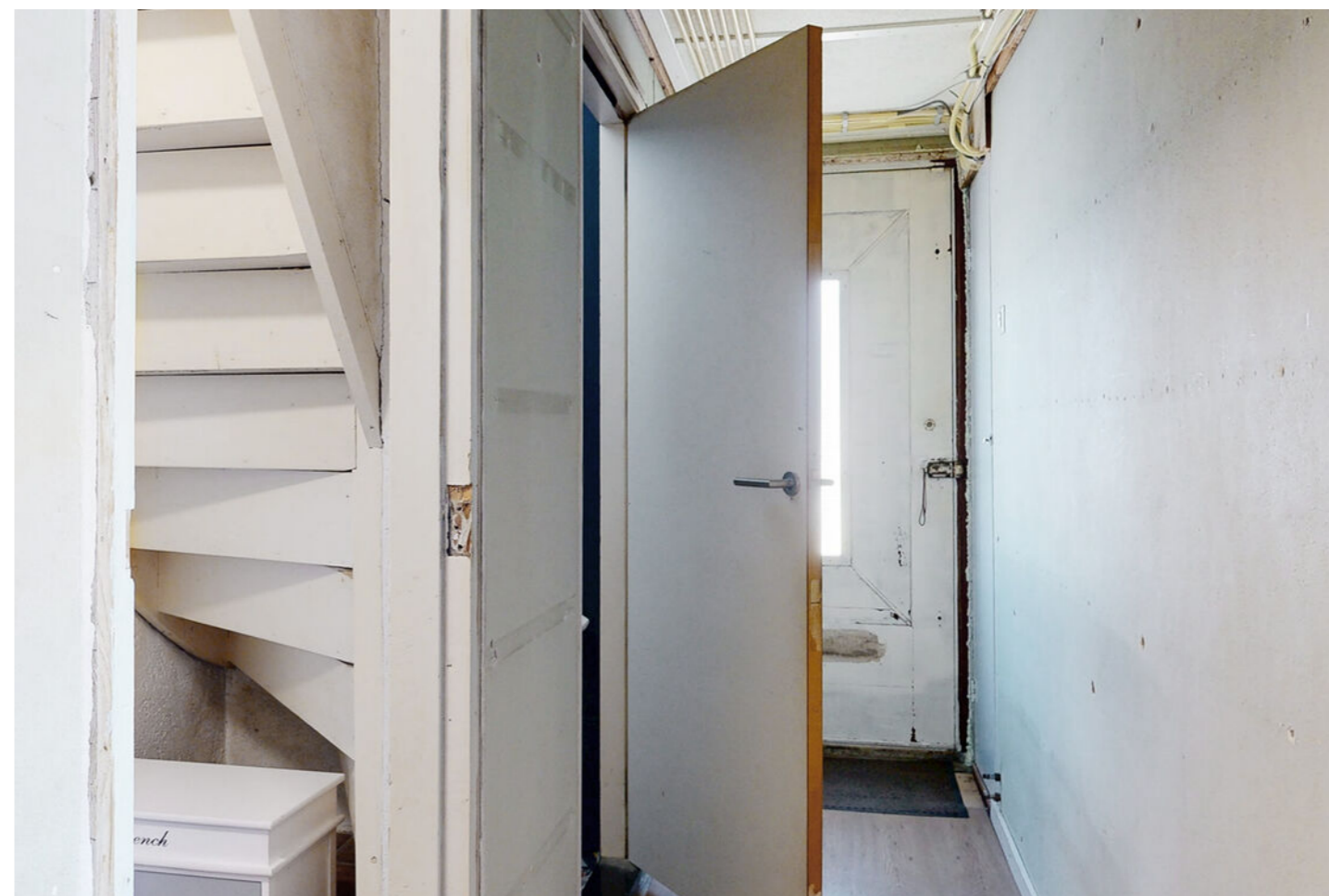
- Op eigen terrein is een 3-fasen laadpaal aanwezig;
- De gehele woning is reeds gasloos gemaakt.



Entree

Hal met volledig gemoderniseerde meterkast (13 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), toegang tot het betegelde toilet met duoblok closet, de trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot een tussenhal naar het rechter deel van het woonhuis alsmede tot het souterrain.

Tot slot is vanuit de hal de woonkamer met open keuken te bereiken.





Woonkamer

De woonkamer is een riante ruimte met veel licht dankzij raampartijen aan 3 zijden. In de kamer staan een sfeervolle houtkachel en de woonkamer is voorzien van airconditioning.





Keuken

De open keuken is uitgevoerd met een moderne keukeninrichting in wandopstelling met een oven, een 4-pits inductiekookplaat en een volledig geïntegreerde vaatwasmachine.





Rechterdeel begane grond

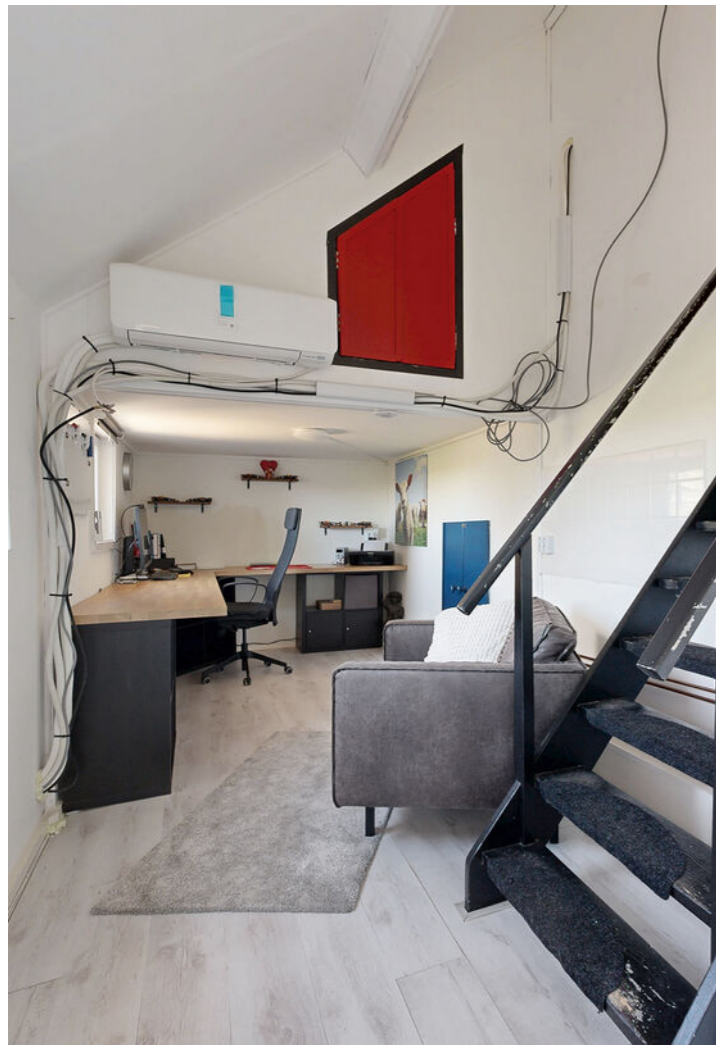
Terug naar het rechterdeel. Via de tussenhall is nog een hal bereikbaar met toegang tot een betegelde ruimte welke in gebruik is als voorraadkast, een grote slaap- of werkkamer, de verdieping welke middels een vlizotrap te bereiken is en toegang tot het tweede souterrain.



Slaapkamer begane grond

De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en eveneens voorzien van airconditioning en een kunststof kozijn met triple beglazing.





Souterrain (rechterdeel)

Dit gedeelte van het souterrain is een heerlijke werk- of hobbyplek. Er is ruimte genoeg voor een bureau, je hebt uitzicht over landerijen, toegang tot een kelderruimte en een entresol alsmede een openslaande deur naar de tuin.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en airconditioning. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur gesitueerd. De kozijnen zijn ook hier uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing.

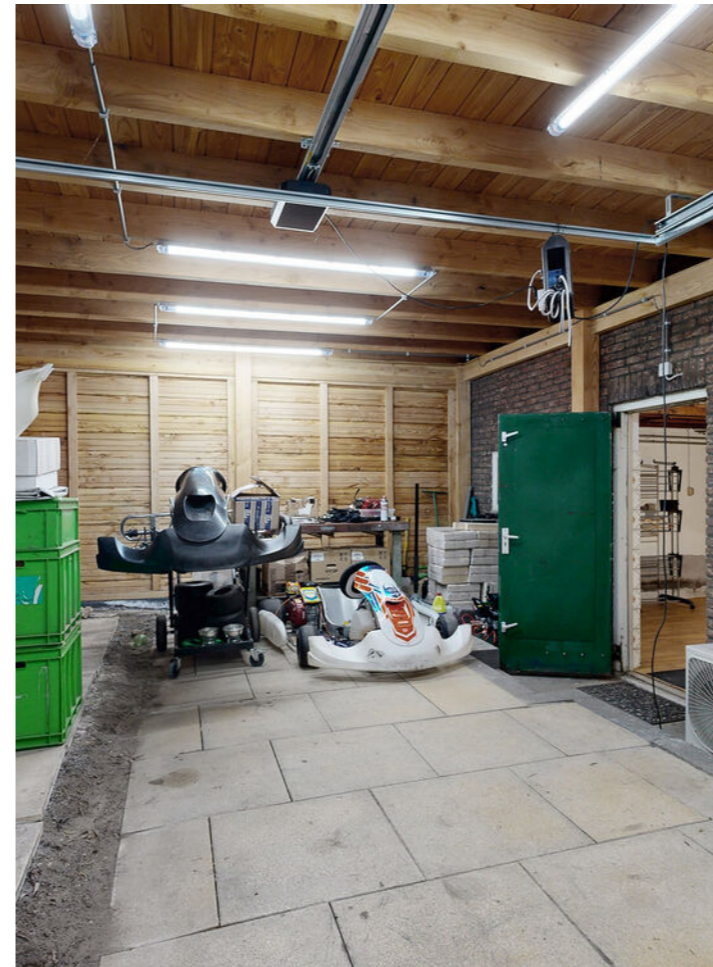




Souterrain (linkerdeel)

In dit gedeelte is naast veel bergruimte ook de Nibe 100 liter boiler gesitueerd alsmede airconditioning, de aansluitingen voor de wasapparatuur én toegang tot de geheel betegelde badkamer met ruime douche, wastafelmeubel en wandradiator. Het plafond is voorzien van inbouwspots. Ook dit souterrain is uitgevoerd met kunststof kozijnen met HR++ beglazing.





Garage

Vanuit het souterrain is direct de grote houten garage te bereiken met een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en elektra.





Eerste verdieping (rechterdeel)

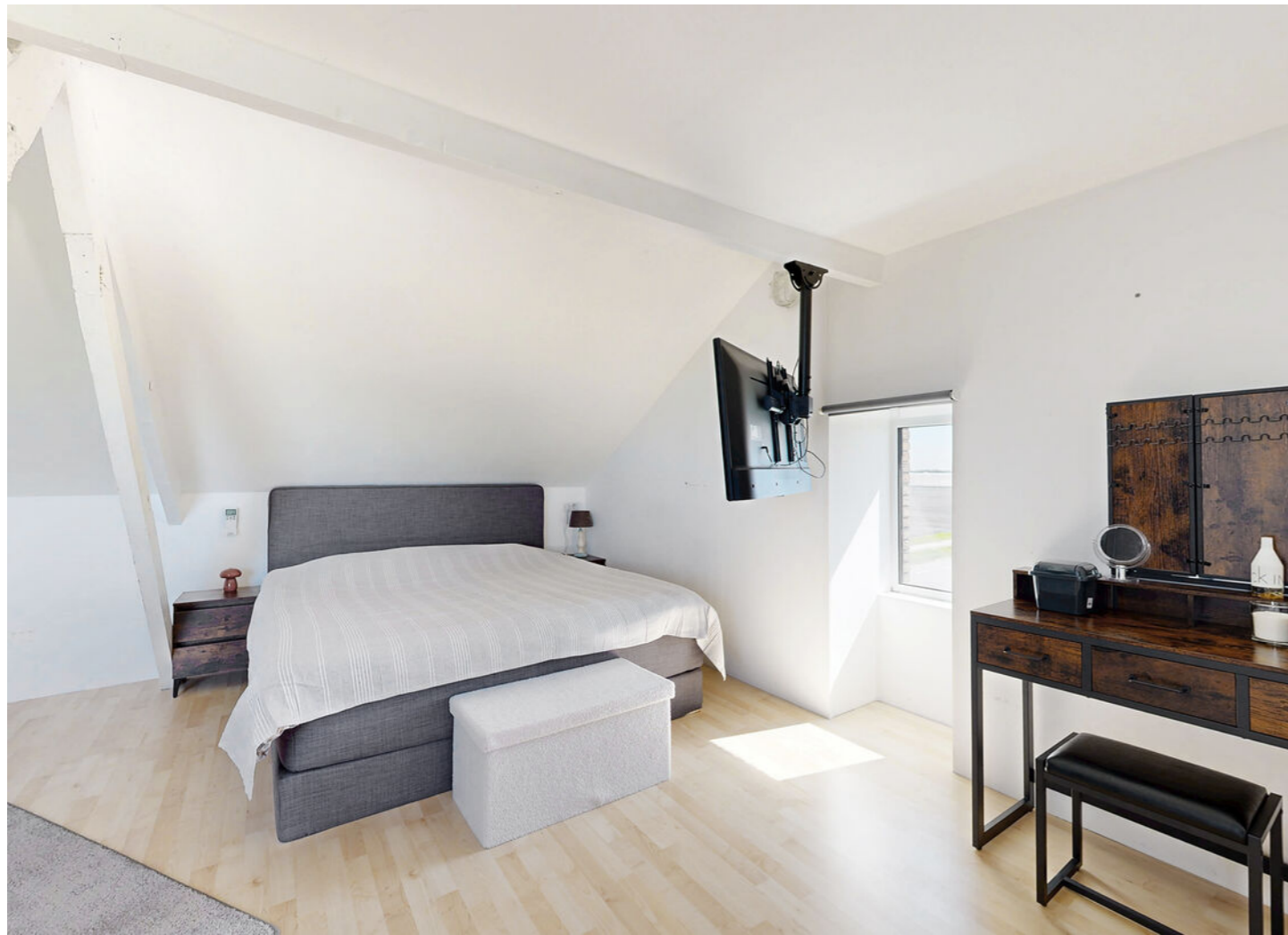
Middels vlizotrap te bereiken grote ruimte met 2 Velux dakramen. Het dak en de wanden zijn hier volledig geïsoleerd.



Eerste verdieping (linkerdeel)

Middels een vaste trap is deze loftachtige slaapkamer te bereiken met airconditioning, de spanten in het zicht, kunststof kozijnen met HR++ beglazing (op 1 raam na) en geïsoleerde gevels en dak. Vanuit deze slaapkamer is er fraai uitzicht over een uitgestrekt poldergebied.





Tuin

Via het rechter souterrain of de garage is de tuin te bereiken. Aan de rechterzijde een heerlijk groot terras met uitzicht en aan de linkerkzijde een riante dijk tuin met gazon, parkeergelegenheid op eigen erf en een fijn terras waar het heerlijk zitten is in de ochtendzon of genieten van de schaduw van de boom als de zon naar het zuidwesten is gedraaid.

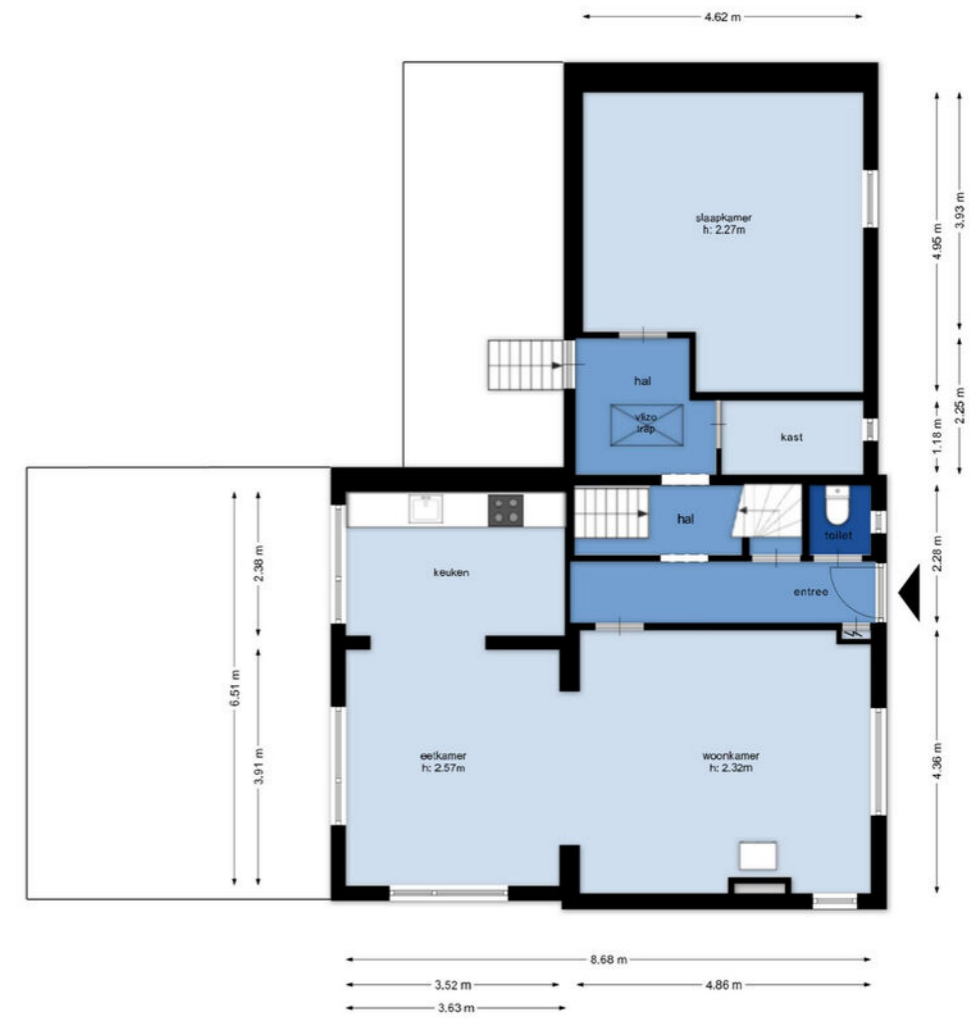








Plattegrond begane grond



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 87
4794 RC, Heijningen
Noord-Brabant



Lijst van zaken

| Beschrijving zaken | Blijft achter | Gaat mee | Overname (mogelijk) |
|---|---------------|----------|---------------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - oven | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |

Lijst van zaken

| Beschrijving zaken | Blijft achter | Gaat mee | Overname (mogelijk) |
|--|---------------|----------|---------------------|
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Roekmelders | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting | X | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |



Aantekeningen



**Wij staan voor u klaar.
Dag in, dag uit.**

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**

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