

BAAS | MAKELAARS

VERKOOP AANKOOP TAXATIE



KLADSEWEG 65

VRAAGPRIJS € 1.050.000 K.K.

ADRES
VANG 1
4661 TX HALSTEREN
K.V.K. 20086918

CONTACT
0164 - 68 38 42
INFO@BAASMAKELAARS.NL
WWW.BAASMAKELAARS.NL

MAKELAARS / TAXATEURS
ELLEN GELUK - RAAIJMAKERS
CLAUDIA DAMSKI

ROB VAN ELSAKKER
MICHEL WEIJTS

ESMÉE BEVELANDER





BESCHRIJVING

Aan de rustige en landelijke Kladseweg in Lepelstraat staat deze indrukwekkende vrijstaande woonboerderij uit 1890 waar karakter, ruimte en sfeer op unieke wijze samenkomen. Met maar liefst 346 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers en een royaal perceel van 1.520 m² biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel wonen, werken aan huis of het creëren van een levensloopbestendige indeling. De charmante gevel, het bijzondere pannendak en de authentieke details zorgen direct voor een statige en karaktervolle uitstraling. Binnen wordt deze sfeer moeiteloos doorgetrokken met hoge plafonds, fraaie glas-in-looddetails, authentieke trappen, suitedeuren en verrassend royale leefruimtes.

De afgelopen jaren is de woning op diverse punten zorgvuldig gerenoveerd en verduurzaamd met behoud van het authentieke karakter en is in bezit van energielabel A. De woonboerderij combineert historische charme met hedendaags wooncomfort. De sfeervolle living, ruime vertrekken en multifunctionele indeling maken dit een woning met eindeloos veel mogelijkheden voor gezinnen of liefhebbers van karakteristiek wonen. Ook buiten is het genieten van rust, privacy en vrijheid dankzij de royale tuin en het landelijke uitzicht rondom de woning. Gelegen op korte afstand van Bergen op Zoom, uitvalswegen richting Rotterdam en Antwerpen, en dagelijkse voorzieningen woont u hier op een unieke locatie waar ruimte en landelijke charme centraal staan.

BIJZONDERHEDEN

- Gemeentelijk monument;
- Gelegen op een perceel van 1.520m²;
- Royale tuin met vrij uitzicht;
- Woning is voorzien van originele glas-in-lood ramen;
- De multifunctionele ruimte op de begane grond is te gebruiken als slaapkamer, speel/hobbykamer of thuishkantoor;
- Voorzien van 8 zonnepanelen met mini-omvormers, hybride warmtepomp en energielabel A;
- Platte daken zijn vernieuwd en geïsoleerd;
- Kozijnen aan binnenzijde zijn in 2025 opnieuw geschilderd en kozijnen aan buitenzijde in 2026;
- Voorzien van HR++ beglazing;
- Voor- en achtertuin zijn recent opnieuw aangelegd;
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen zal er een bankgarantie/waARBorgsom (10% van de koopsom) worden opgenomen in de koopovereenkomst.

KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

TYPE WONING:
vrijstaande woning

KWALITEITSKLASSE:
normaal

BOUWJAAR:
1890

ONDERHOUD BINNEN:
goed

ONDERHOUD BUITEN:
goed

ENERGIEKLASSE:
A

TYPE VERWARMING:
c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel, warmtepomp

BOUWJAAR VERWARMING:
2022

MERK VERWARMING:
intergas

WOONOPPERVLAKTE:
346 m²

INHOUD:
1611 m³

PERCEEL:
1520 m²

ISOLATIE:
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
begane grond

LIGGING TUIN:
zuidwest

AANTAL SLAAPKAMERS:
5

AANVAARDING:
in overleg











DE TUIN

Voortuin, v.v. privéoprit voor vier auto's, sierbestrating, plantenborders, siergrind, gazon en hekwerk.

Achtertuint met vrij uitzicht over het akkerland, v.v. sierbestrating, gazon, achterom, overkapping, elektra.

Vrijstaande houten overkapping, v.v. elektra en te gebruiken als carport.

Aangebouwde stenen berging, v.v. elektra.

Authentiek Bakhuis, v.v. elektra.









BEGANE GROND

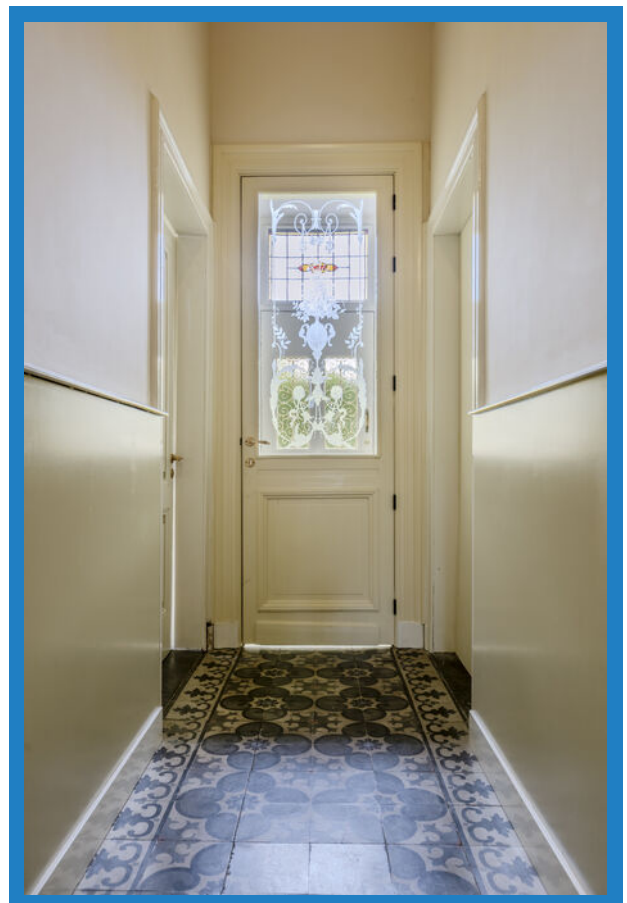
Entree, v.v. vloer gedekt met originele karakteristieke tegels, stucwerk wanden, stucwerk plafond, tussendeur en statige houten trap naar eerste verdieping.

Woonkamer, v.v. betonnen vloer gedekt met een gietvloer, vloerverwarming, stucwerk wanden, stucwerk plafond afgewerkt met sierlijsten, houtkachel, originele glas-in-lood ramen, bibliotheek en ensuite glas-in-lood deuren naar eetkamer.

Eetkamer, v.v. betonnen vloer met vloerverwarming gedekt met een gietvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond afgewerkt met sierlijsten, houtkachel, originele glas-in-lood ramen, inbouwkasten en ensuite glas-in-lood deuren naar woonkamer. Multifunctionele ruimte, v.v. betonnen vloer met vloerverwarming gedekt met een gietvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond afgewerkt met sierlijsten, houtkachel en originele glas-in-lood ramen.

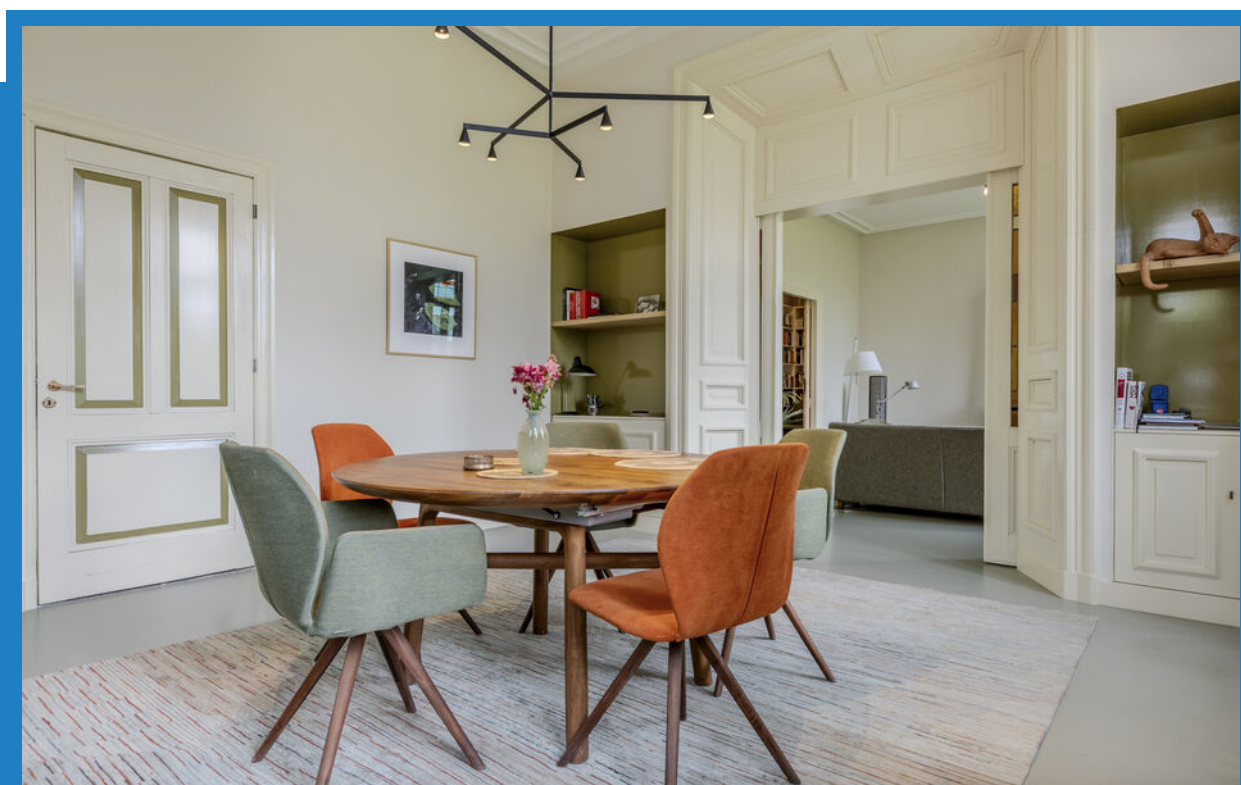
Keuken, v.v. betonnen vloer deels gedekt met parket deels met tegels, stucwerk wanden, stucwerk plafond, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap (2025), koelkast, combimagnetron (2026), vaatwasser (2023), oven, drie vasten kasten in voormalige bedstee, betegeld toilet met fontein, loopdeur met toegang naar droge kelder op stahoogte en loopdeur met toegang naar eerste verdieping met meterkast (10 groepen + 3 aardlekschakelaars + 3 fases).

Badkamer, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, betegelde wanden, stucwerk plafond, douchecabine, ligbad, toilet, designradiator, dubbele wastafel en aansluiting voor wasmachine.









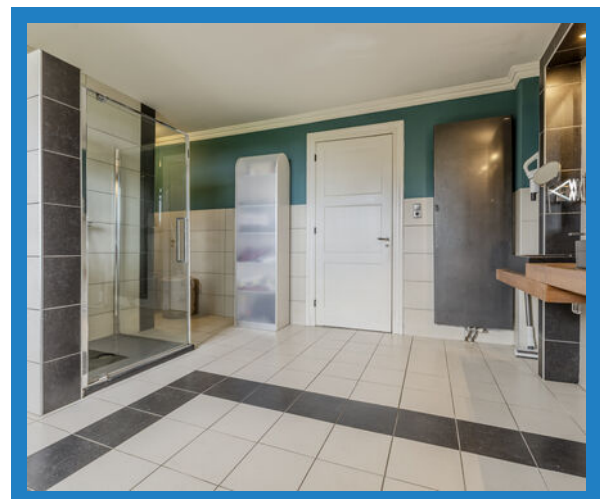












EERSTE VERDIEPING

Overloop, v.v. houten vloer gedekt met laminaat, stucwerk wanden gedekt met behang, stucwerk plafond en vaste kast.

Slaapkamer I, v.v. houten vloer gedekt met laminaat, stucwerk wanden, balken plafond, drie inloopkasten, ensuite badkamer en sierlijke wenteltrap naar zolder.

Ensuite badkamer, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, betegelde wanden, stucwerk plafond, dakspanten in het zicht, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met badkamermeubel.

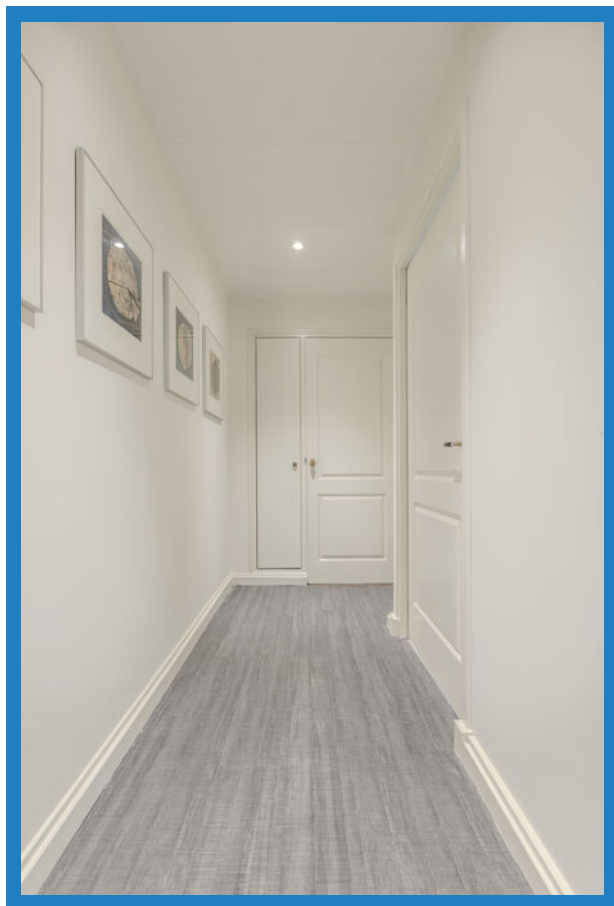
Slaapkamer II, v.v. houten vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond, niveauverschil en dakraam.

Slaapkamer III, v.v. houten vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en dakraam.

Slaapkamer IV, v.v. houten vloer gedekt met laminaat, stucwerk wanden, gips plafond en vaste kasten met warmtepomp (Intergas, 2023) en CV-unit (Intergas, 2022).

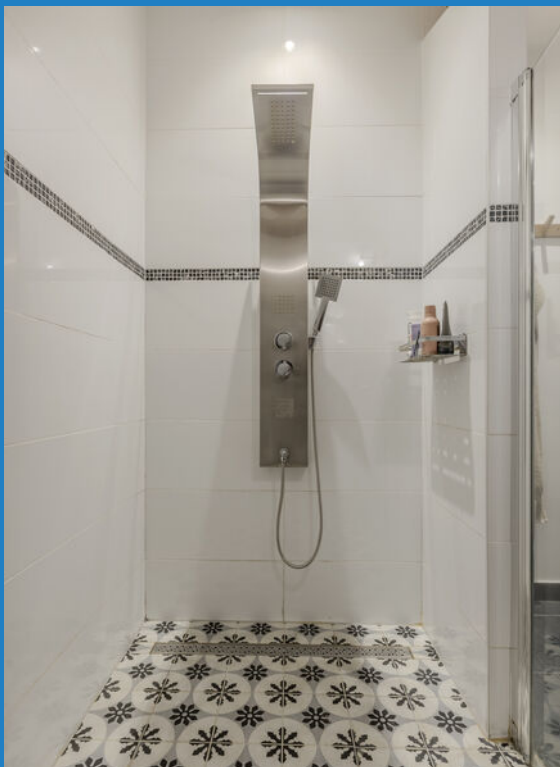
Overloop, v.v. houten vloer gedekt met laminaat, gipswerk wanden, afgewerkt dakschild, dakraam en vaste trap naar begane grond.





















TWEEDE VERDIEPING

Vliering, v.v. houten vloer gedekt met laminaat, afgewerkt dakschild en dakspanten in het zicht.

DE PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



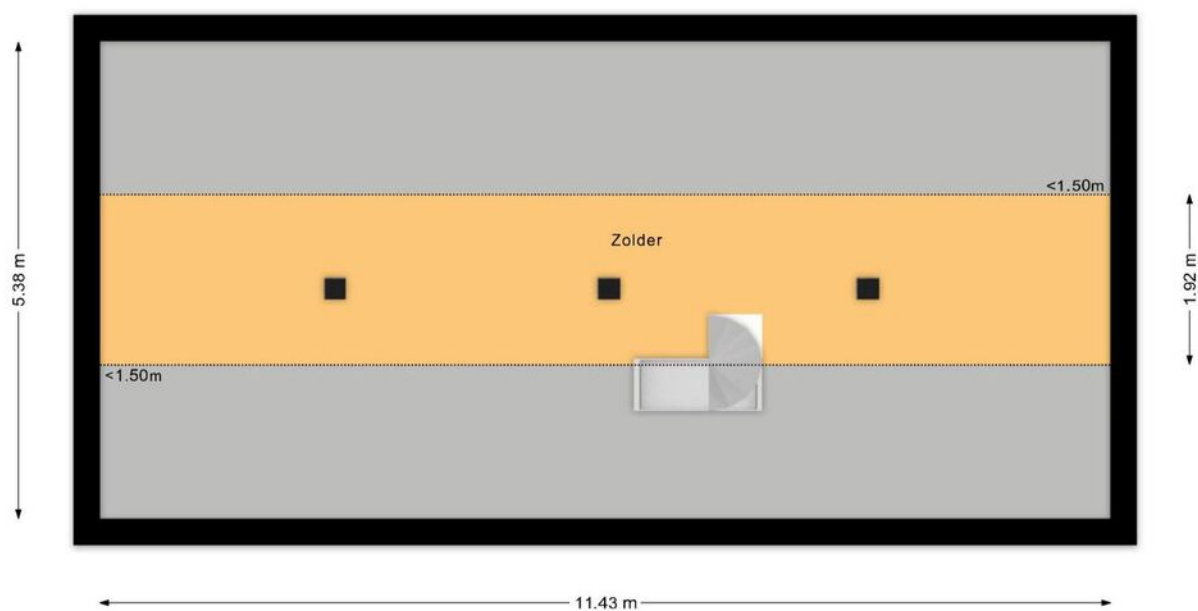
DE PLATTEGRONDEN

EERSTE VERDIEPING



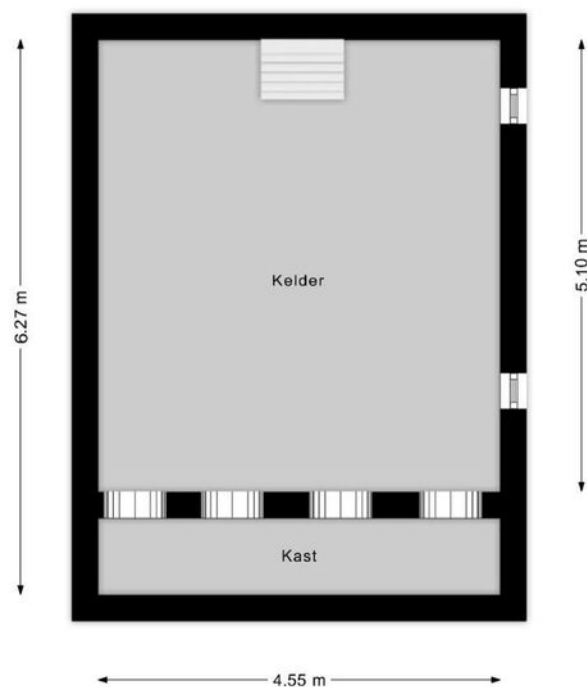
DE PLATTEGRONDEN

TWEEDE VERDIEPING



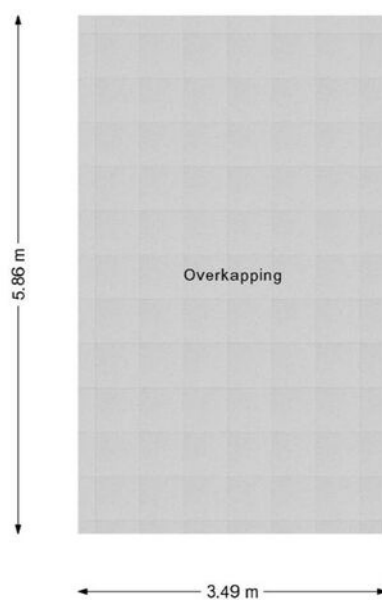
DE PLATTEGRONDEN

KELDER

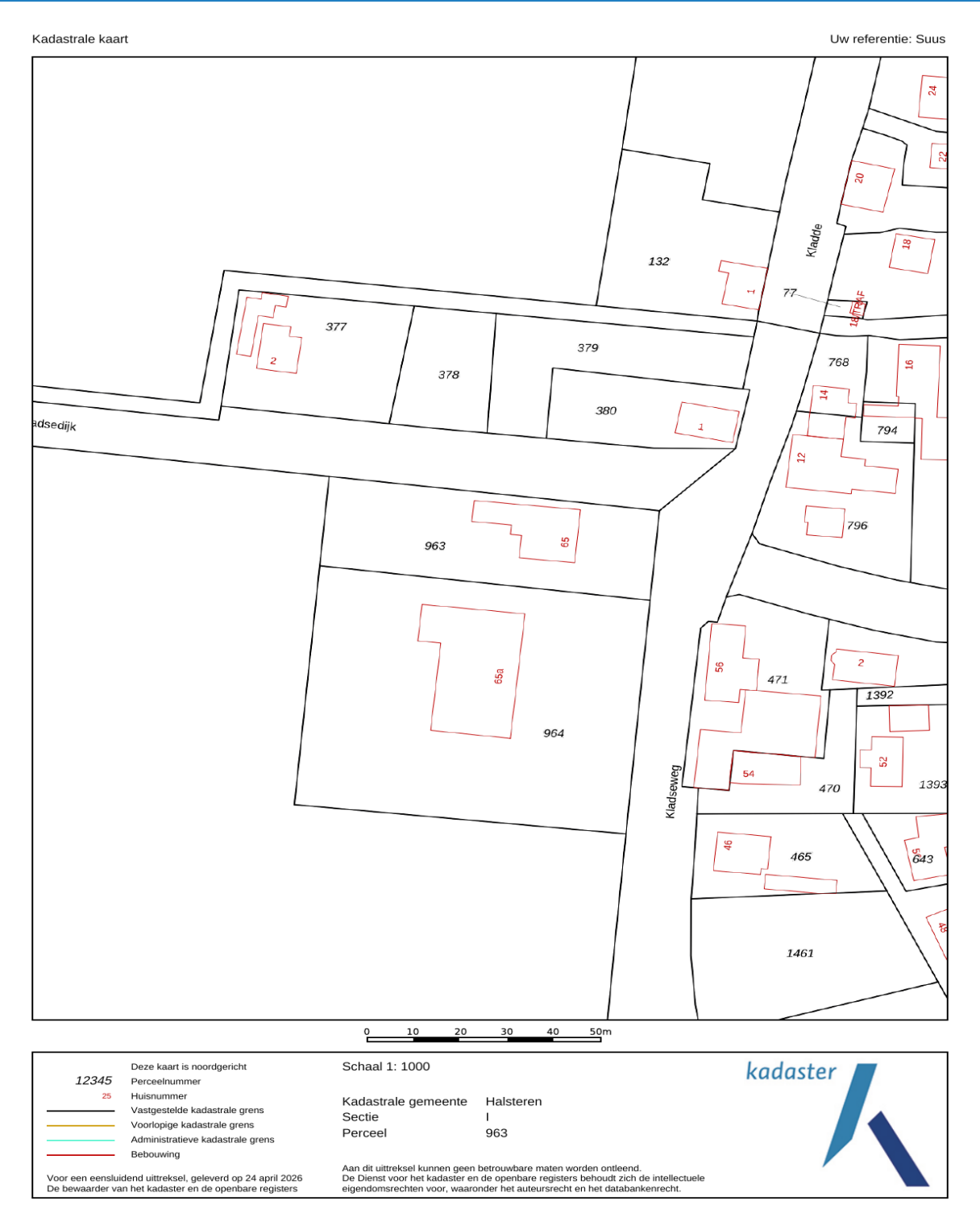


DE PLATTEGRONDEN

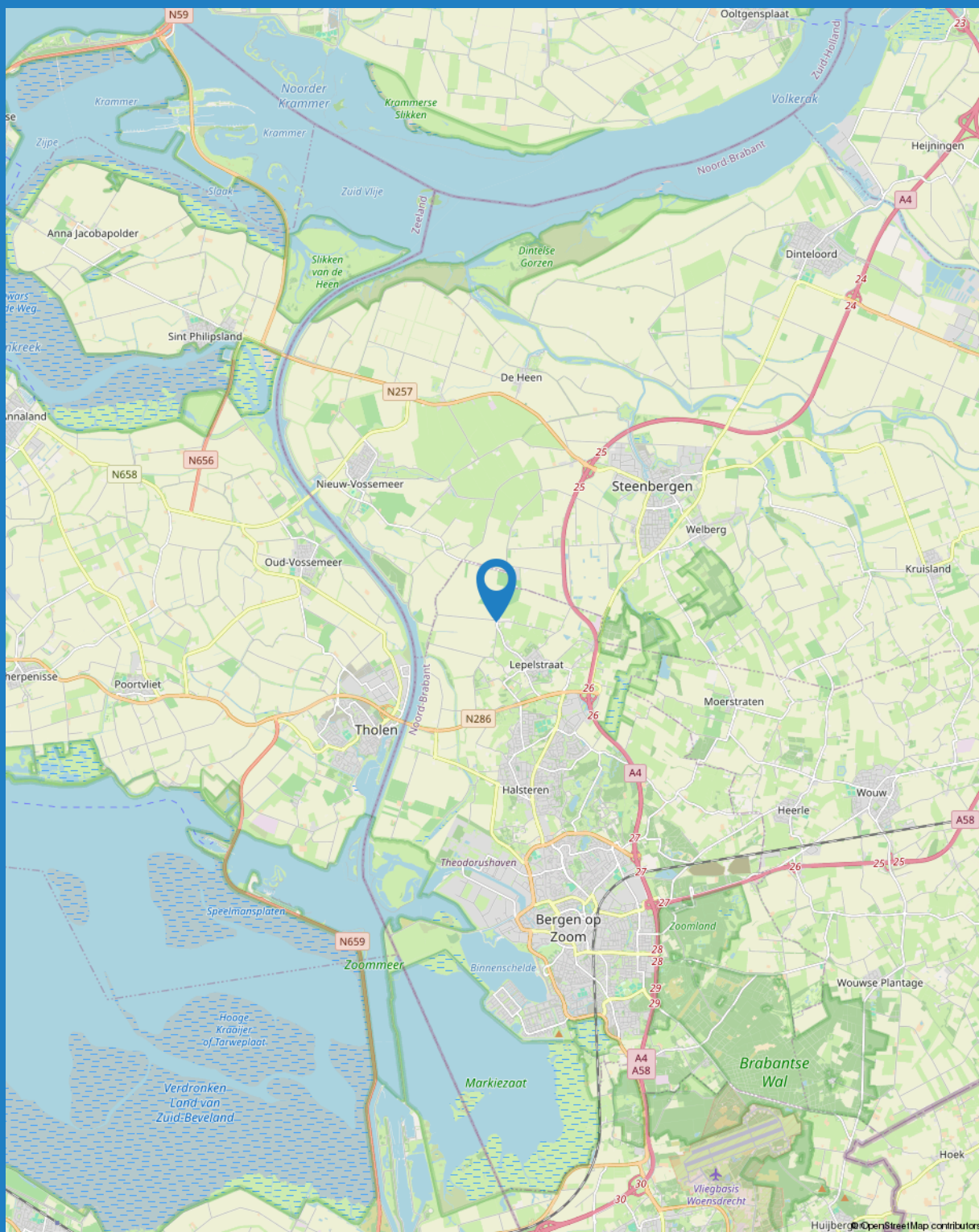
OVERKAPPING



KADASTRALE KAART



LIGGING



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
WONING - INTERIEUR				
(VOORZET) OPENHAARD MET TOEBEHOREN				X
ALLESBRANDER				X
HOUTKACHEL			X	
(GAS)KACHELS				X
DESIGNRADIATOR(EN)				X
RADIATORAFWERKING				X
VERLICHTING, TE WETEN				
- INBOUWSPOTS/DIMMERS	X			
- OPBOUWSPOTS/ARMATUREN/LAMPEN/DIMMERS				X
- LOSSE (HANG)LAMPEN		X		
- BADKAMER LAMPEN	X			
-				X
(LOSSE)KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN				
- KASTEN OP ZOLDER, KASTEN BIBLIOTHEEK, KASTEN KLEEDKAMERS, KAST KELDER	X			
-				X
RAAMDECORATIE/ZONWERING BINNEN, TE WETEN				
- GORDIJNRAILS	X			
- GORDIJNEN		X		
- OVERGORDIJNEN		X		
- VITRAGES	X			
- ROLGORDIJNEN				X
- LAMELLEN				X
- JALOEZIEËN				X
- (LOSSE) HORREN/ROLHORREN	X			
-				X
-				X
VLOERDECORATIE, TE WETEN				
- VLOERBEDEKKING				X
- PARKETVLOER				X
- HOUTEN VLOER(DELEN)				X
- LAMINAAT				X



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- PLAVUIZEN	X			
- VLOERKLEDEN		X		
-				X
OVERIG, TE WETEN				
- SPIEGELWANDEN				X
- SCHILDERIJ OPHANGSYSTEEM				X
- MBT HOUTKACHEL: 3 STUKS . 1 GAAT SOWIESO MEE , DE ANDERE 2 BLIJVEN ACHTER VANDAAR IN BOVENSTAAND INGEVULD : KAN OVERGENOMEN. KACHEL ZITKAMER EN WOONKAMER 3 BLIJVEN		X		
-				X
-				X
-				X
WONING - KEUKEN				
KEUKENBLOK (MET BOVENKASTEN)	X			
KEUKEN (INBOUW)APPARATUUR, TE WETEN				
- KOOKPLAAT	X			
- (GAS)FORNUIS	X			
- AFZUIGKAP	X			
- MAGNETRON				X
- OVEN	X			
- COMBI-OVEN/COMBIMAGNETRON	X			
- KOELKAST	X			
- VRIEZER				X
- KOEL-VRIESCOMBINATIE				X
- VAATWASSER	X			
- QUOOKER				X
- KOFFIEZETAPPARAAT		X		
- INBOUW KEUKENBOILER	X			
- WATERKOKER		X		
KEUKENACCESSOIRES, TE WETEN				
- EETTAFEL EN STOELN EN LAMP BOVEN TAFEL		X		
- SPOTS EN DIMMERS	X			
- LOSSE SERVIES KAST EN TROLLYS		X		

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
WONING - SANITAIR/SAUNA				
SAUNA MET TOEBEHOREN				X
				X
				X
TOILET MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN				
- TOILET	X			
- TOILETROLHOUDER	X			
- TOILETBORSTEL(HOUDER)		X		
- FONTEIN	X			
-				X
-				X
BADKAMER MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN				
- LIGBAD	X			
- JACUZZI/WHIRLPOOL				X
- DOUCHE (CABINE/SCHERM)	X			
- STOOMDOUCHE (CABINE)				X
- WASTAFEL	X			
- WASTAFELMEUBEL				X
- PLANCHET	X			
- TOILETKAST				X
- TOILET	X			
- TOILETROLHOUDER	X			
- TOILETBORSTEL(HOUDER)		X		
-				X
-				X
WONING - EXTERIEUR/INSTALLATIES/VEILIGHEID/ ENERGIEBESPARING				
SCHOTEL/ANTENNE				X



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
BRIEVENBUS	X			
KLUIS				X
(VOORDEUR)BEL				X
ALARMINSTALLATIE				X
(VEILIGHEIDS)SLOTEN EN OVERIGE INBRAAKPREVENTIE	X			
ROOKMELDERS	X			
(KLOK)THERMOSTAAT	X			
AIRCONDITIONING				X
SCREENS				X
ROLLUIKEN				X
ZONWERING BUITEN				X
TELEFOONAANSLUITING/INTERNETAANSLUITING				X
VEILIGHEIDSSCHAKELAAR WASAUTOMAAT				X
WATERSLOT WASAUTOMAAT				X
ZONNEPANELEN	X			
OPLAADPUNT ELEKTRISCHE AUTO				X
ZONWERING = LUIKEN BLIJVEN	X			
				X
				X
GLASVEZEL BLIJFT ACHTER DECODERS GAAN TERUG NAAR DELTA	X			
				X
WARMWATERVOORZIENING, TE WETEN				
- CV-INSTALLATIE	X			
- BOILER				X
- GEISER				X
-				X
-				X
-				X
ISOLATIEVOORZIENINGEN (VOORZETRAMEN/RADIATORFOLIE ETC.), TE WETEN				
-				X
-				X
TUIN - INRICHTING				
TUINAANLEG/BESTRATING	X			

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
BEPLANTING	X			
VERLICHTING HUIS VOORKANT INCL DAG EN NACHT KLOK IN DE KELDER	X			
TUIN - VERLICHTING/INSTALLATIES				
BUITENVERLICHTING	X			
TIJD- OF SCHEMERSCHAKELAAR/BEWEGINGSMELDER	X			
				X
TUIN - BEBOUWING				
TUINHUIS/BUITENBERGING				X
KASTEN/WERKBANK IN TUINHUIS/BERGING	X			
(BROEI)KAS				X
				X
				X
TUIN - OVERIG				
OVERIGE TUIN, TE WETEN				
- (SIER)HEK	X			
- VLAGGENMAST(HOUDER)	X			
-				X
-				X
OVERIG - CONTRACTEN				
CV: NEE				
BOILER: NEE				
ZONNEPANELEN: NEE				





BEVLOGEN

We zijn een full service makelaarskantoor met de focus op persoonlijke aandacht. Zowel voor onze klanten als voor onze medewerkers! Gaan voor de optimale one-stop- shopping beleving op het gebied van Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed >> verkoop - aankoop - taxaties - verhuur - beheer. Met een no-nonsense mentaliteit gaan voor optimaal resultaat.



AUTHENTIEK

Met meer dan 40 jaar ervaring en een rijke historie met prachtig behaalde resultaten heeft BAAS Makelaars zeker z'n strepen al verdiend. Vandaag de dag met Rob en Michel aan het roer gaat het avontuur verder. Doorbouwen aan een sterk merk met de focus op kwaliteit, kennis en persoonlijke aandacht. Vernieuwend onder- nemen met een authentiek karakter!



ACTIE IN DE TENT

"Wie niet beweegt, komt niets tegen." Van oorsprong is de makelaardij misschien een wat klassiek beroep, maar wij denken in de tijd van nu! Een uitdagend vak met vele disciplines, echt mensenwerk met altijd een commercieel 'scherp oog.' Baas Makelaars staat voor: (duurzaam) ondernemen met een eigentijds karakter!



SYMPATHIEK

Binnen onze organisatie is niemand een nummer, iedereen is uniek en voegt altijd iets toe aan ons succes. Iedereen voelt zich thuis. Een warm nest. Dit klinkt misschien cliché, maar niets is minder waar! Wij investeren continu in de kennis en ontwikkeling van al onze medewerkers. Oprechte aandacht voor ons team, daar staan wij voor!

INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT MET ONS OP

TELEFOON: 0164 68 38 42

WHATSAPP: 06 22 94 41 16

E-MAIL: [INFO@BAASMAKELAARS.NL](mailto:info@baasmakelaars.nl)

WEBSITE: WWW.BAASMAKELAARS.NL

OPENINGSTIJDEN:

MAANDAG T/M VRIJDAG 08:30 UUR - 17:30 UUR

ZATERDAG IN OVERLEG

DEZE BROCHURE IS DOOR ONS KANTOOR MET DE MEESTE ZORG SAMENGESTELD AAN DE HAND VAN DE DOOR DE VERKOPER AAN ONS TER HAND GESTELDE GEGEVENS EN TEKENINGEN. DERHALVE KUNNEN WIJ GEEN GARANTIES VERSTREKKEN, NOCH KUNNEN WIJ OP ENIGERLEI WIJZE EVENTUELE AANSPRAKELIJKHEID VOOR DEZE GEGEVENS AANVAARDEN.

