



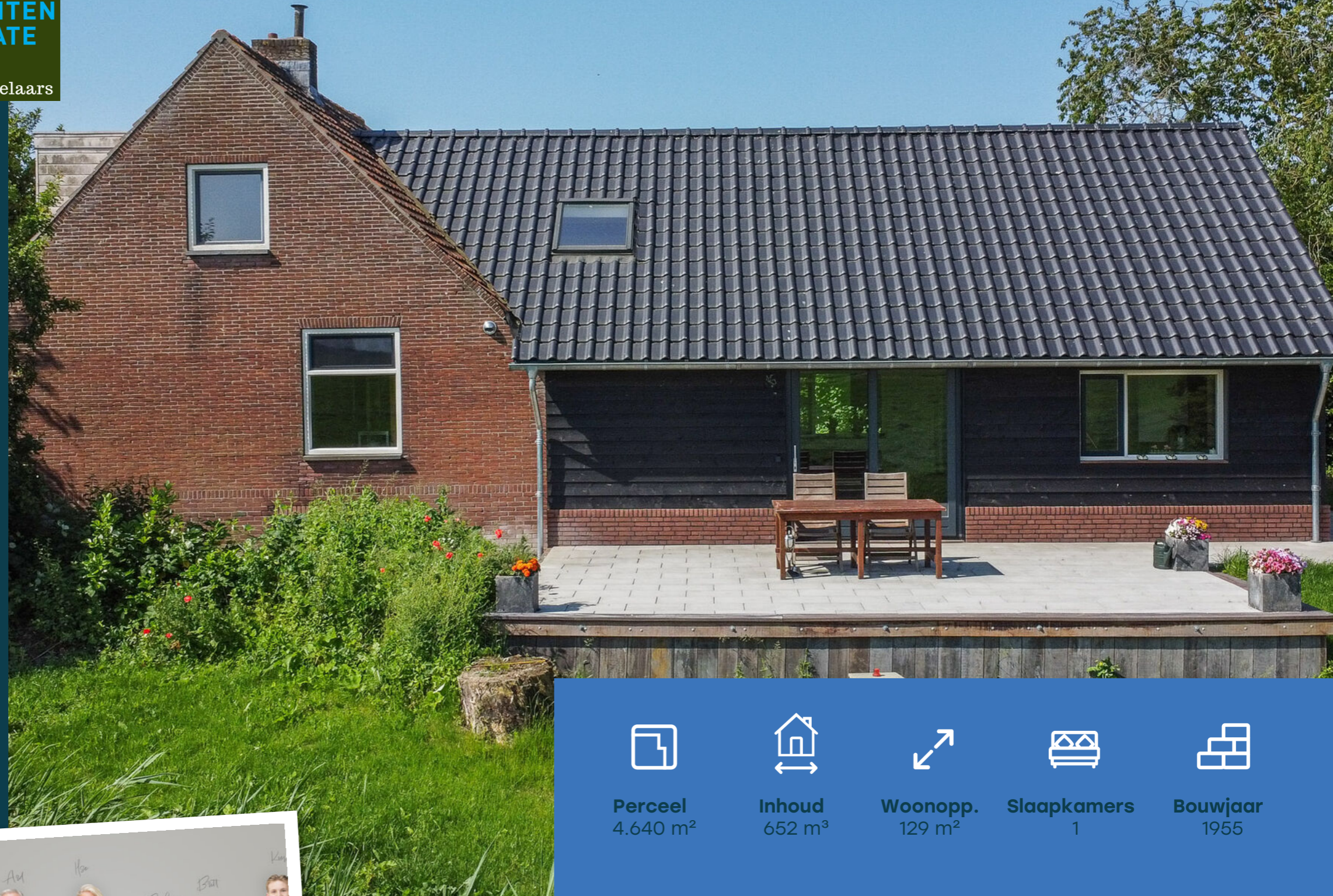
Welkom.

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!



Perceel
4.640 m²



Inhoud
652 m³



Woonopp.
129 m²



Slaapkamers
1



Bouwjaar
1955

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

Energie label

D

Landelijk Leven

Vrijstaand wonen met weids uitzicht, ruimte en volop mogelijkheden

Aan de landelijke Meeuwensedijk staat deze karakteristieke vrijstaande woning op een indrukwekkend perceel van maar liefst 4.640 m². Hier woont u midden in het groen, omringd door rust, privacy en een prachtig vrij uitzicht over de uitgestrekte landerijen..

De woning is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd en combineert landelijke charme met hedendaags wooncomfort. Zo beschikt de woning over een ruime leefkeuken, een sfeervolle woonkamer met vide en zichtbare houten balken, een moderne badkamer op de begane grond en een royale slaapkamer op de verdieping. Daarnaast biedt de deels afgewerkte verdieping en de nog nader af te bouwen bergingsruimten volop mogelijkheden om extra woon-, werk- of hobbyruimte te realiseren.

Buiten is het genieten van de enorme tuin met volwassen bomen, ruime terrassen, een grote garage, diverse bergingen en alle ruimte voor hobby, opslag of het houden van dieren. De vrije ligging zorgt voor een uitzonderlijk gevoel van rust en vrijheid, terwijl dagelijkse voorzieningen toch binnen bereik zijn.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn belangrijke stappen gezet. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, dakisolatie en gedeeltelijke gevelisolatie. Hierdoor profiteert u van een aangenaam woonklimaat en lagere energielasten. De combinatie van ruimte, karakter, privacy en ontwikkelmogelijkheden maakt dit een woning met bijzonder veel potentie op een prachtige landelijke locatie.

Kenmerken

- Vrijstaande woning op een royaal perceel van 4.640 m²
 - Landelijke ligging met vrij uitzicht over de weilanden
 - Grotendeels gemoderniseerd en gerenoveerd
 - Moderne woonkeuken
 - Grote garage, bergingen en praktische kelder
 - Ruime tuin met volwassen bomen, gazon en meerdere terrassen
 - Mogelijkheden voor hobby/werken aan huis.
 - Energielabel D
 - Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (indien van toepassing)
 - Dak- en muurisolatie
 - Schuifpui naar het terras en de tuin
- Uitstekende combinatie van ruimte, comfort en vrijheid buitenaf.



De woonkamer

Via de praktische entree aan de zijde van de keuken komt u binnen in de bijkuchen. Deze ruimte vormt een functionele verbinding tussen binnen en buiten en biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van witgoed, extra opslag of garderobevoorzieningen. De royale woonkamer vormt een prachtige combinatie van ruimte, licht en karakter. Dankzij de grote raampartijen en schuifpui naar het terras geniet u hier van een schitterend uitzicht over de omliggende landerijen. De ruimte is afgewerkt met een strakke gietvloer en gestucte wanden, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. De zichtbare houten balkconstructie en de hoge vide geven de woonkamer extra sfeer en benadrukken het karakter van de woning. De open verbinding met de keuken creëert een ruimtelijk geheel.





De keuken

De moderne woonkeuken uit 2022 is uitgevoerd in een warme houtlook en voorzien van een stijlvol donker werkblad. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel lichtinval en een prachtig uitzicht op het omliggende groen.

De keuken beschikt over een kookeiland met baropstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De apparatuur dateert eveneens uit 2022.

"Landelijk wonen met een woonkeuken om van te genieten."



De badkamer/ toilet

De moderne badkamer is gerealiseerd in 2022 en heeft een eigentijdse uitstraling dankzij de fraaie wandtegels en strakke afwerking. De ruimte is voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafel met wastafelmeubel, een wandcloset en een stijlvolle designradiator. Daarnaast beschikt de badkamer over comfortabele elektrische vloerverwarming, die eenvoudig te bedienen is via een app.

Naast de badkamer bevindt zich een separate toiletruimte, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak voor bewoners en gasten.



Berging(en) en kelder

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich meerdere bergingen met een royale hoeveelheid ruimte voor opslag, hobby's of het realiseren van een werkplaats aan huis. Een deel van deze ruimtes is nog niet volledig afgebouwd, waardoor de nieuwe eigenaar de mogelijkheid heeft om deze geheel naar eigen wens en inzicht af te werken.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische kelder, ideaal voor het opbergen van provisie, gereedschap of andere spullen die u graag uit het zicht houdt. De combinatie van de bergingen en kelder biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar extra ruimte en flexibiliteit.

Een mooie kans om extra woon-, hobby- of werkruimte te creëren en de woning verder naar eigen smaak af te maken.

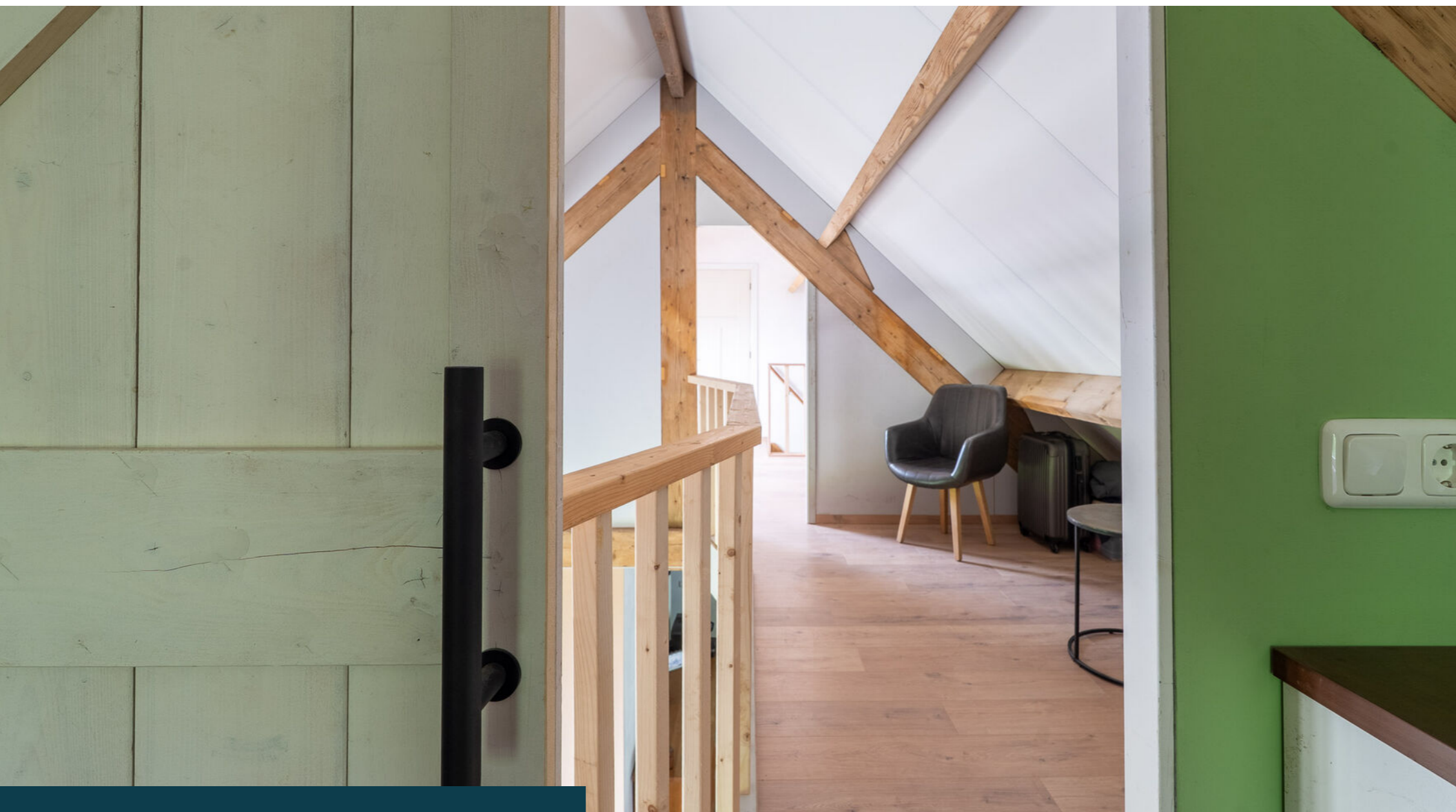


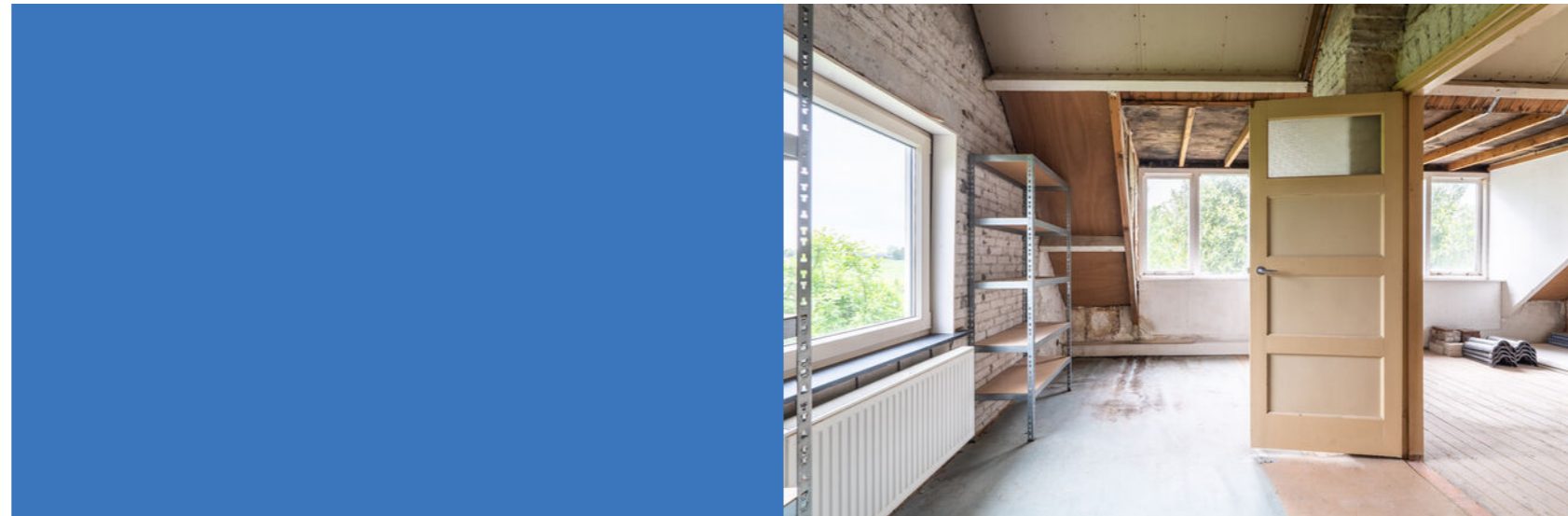
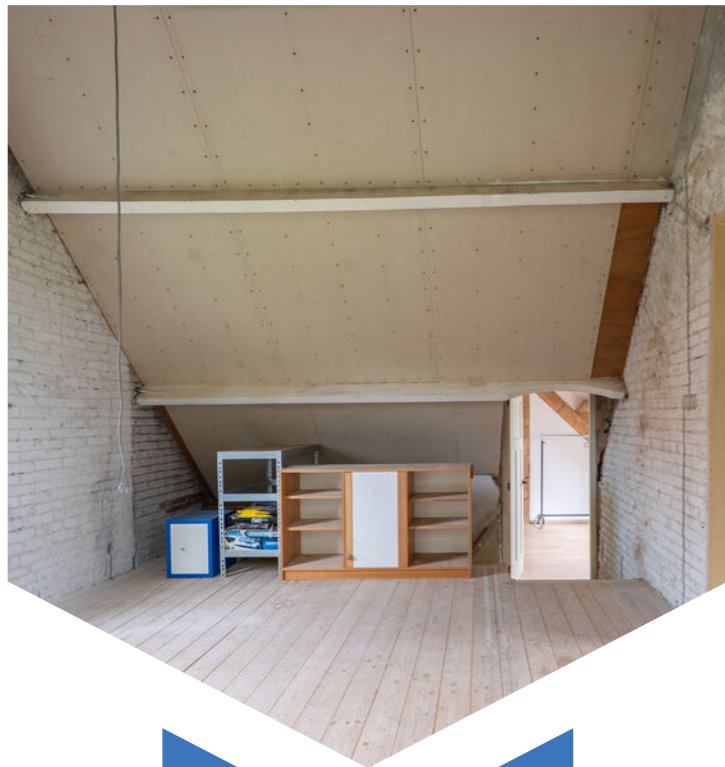
Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier zorgen de zichtbare houten spanten, de hoge kap en de vide voor een sfeervolle en ruimtelijke uitstraling.

De verdieping beschikt momenteel over één royale slaapkamer. Dankzij de hoge nok, karakteristieke balken en het uitzicht op het omliggende groen is dit een heerlijke ruimte om tot rust te komen. Aansluitend bevindt zich een multifunctionele zolderruimte, geschikt als hobbyruimte, werkplek of extra bergruimte.

Daarnaast zijn er op deze verdieping nog diverse ruimtes aanwezig die momenteel in aanbouw zijn. Deze bieden volop mogelijkheden om extra slaapkamers, een badkamer of andere woonruimtes naar eigen wens te realiseren.





Buitenruimte

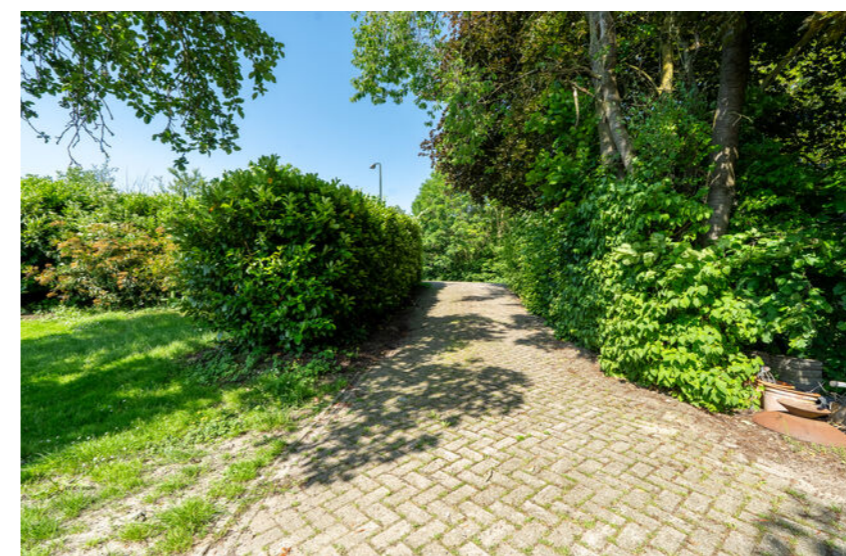
De buitenruimte is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Op het royale perceel geniet u van een unieke combinatie van rust, privacy en een vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Hier ervaart u iedere dag het gevoel van buiten wonen, omringd door groen en natuur.

De fraai aangelegde tuin bestaat uit uitgestrekte gazons, volwassen bomen, diverse beplanting en meerdere sfeervolle plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten. Dankzij de royale afmetingen van het perceel zijn er volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, hobbyisten of gezinnen die op zoek zijn naar ruimte om te leven en te ontspannen.

Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras dat naadloos aansluit op de woonkamer. Vanaf hier geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden. Een heerlijke plek om te ontbijten in de ochtendzon, lange zomeravonden door te brengen of simpelweg te genieten van de rust en de natuur om u heen.

Daarnaast beschikt het perceel over een ruime vrijstaande garage en een grote berging, ideaal voor het stallen van voertuigen, opslag, hobby's of werk aan huis. Bijzonder is de voormalige noodwoning op het perceel, gebouwd kort na de Tweede Wereldoorlog. Dit karaktervolle gebouw draagt bij aan de unieke historie en sfeer van deze locatie. De aanwezige bijgebouwen bieden bovendien nog diverse gebruiksmogelijkheden voor de toekomst.

"Een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen en waar het uitzicht nooit verveelt."





"Genieten van privacy,
ruimte en het uitzicht
dat nooit verveelt."



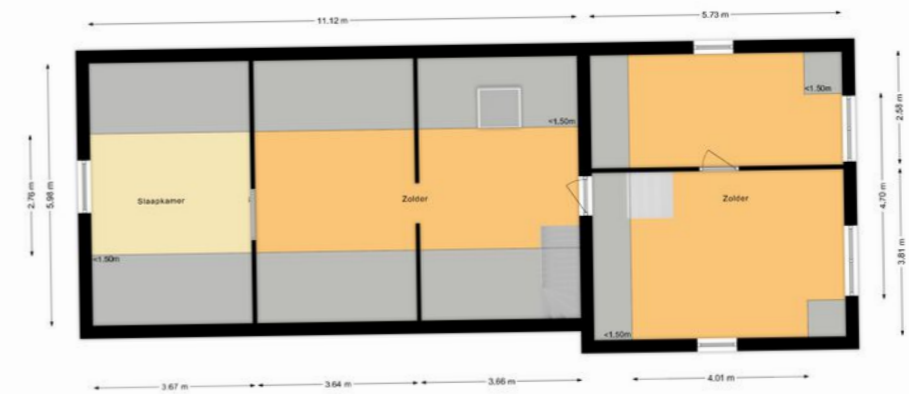
Plattegrond

Begane grond



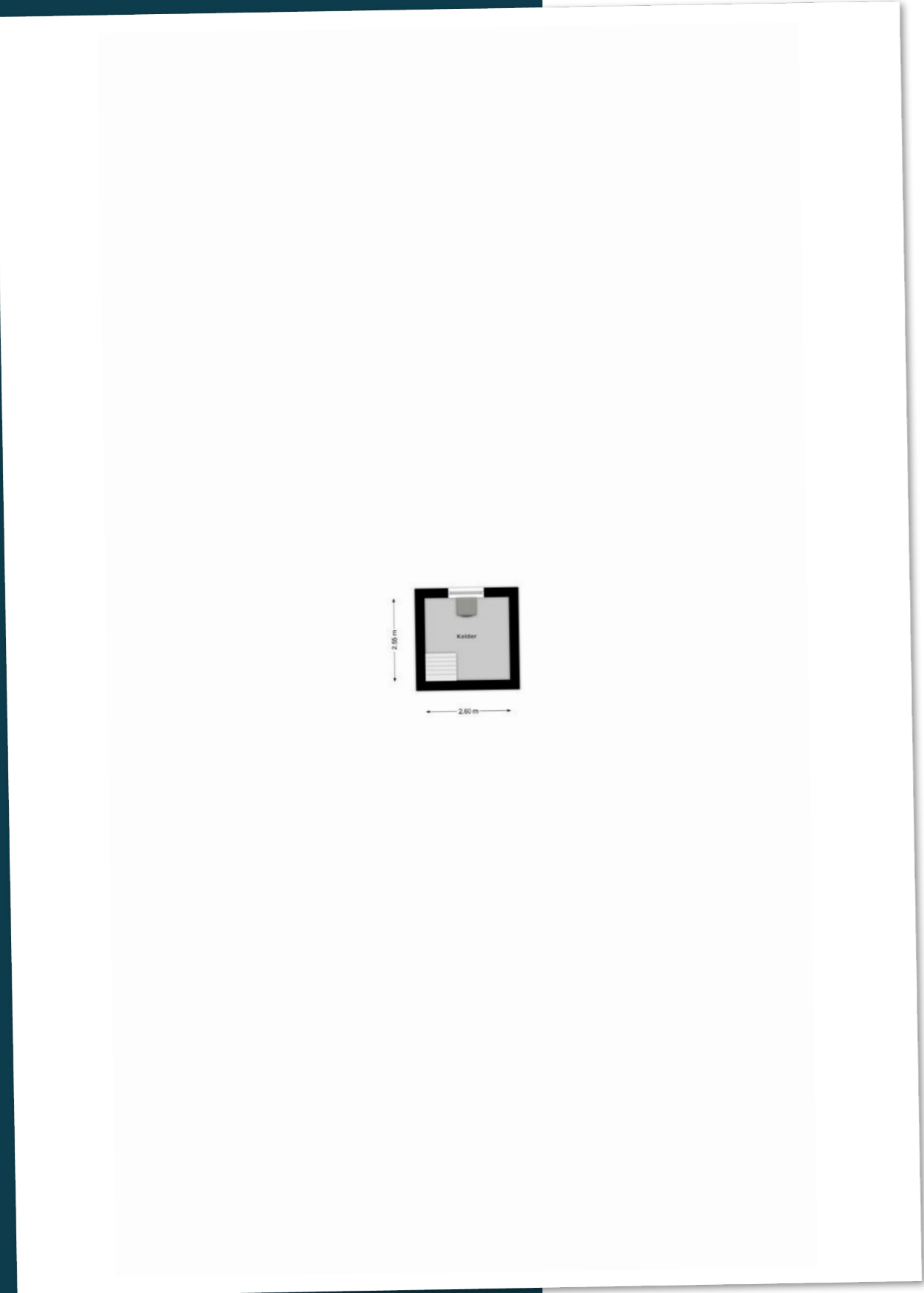
Plattegrond

Eerste verdieping



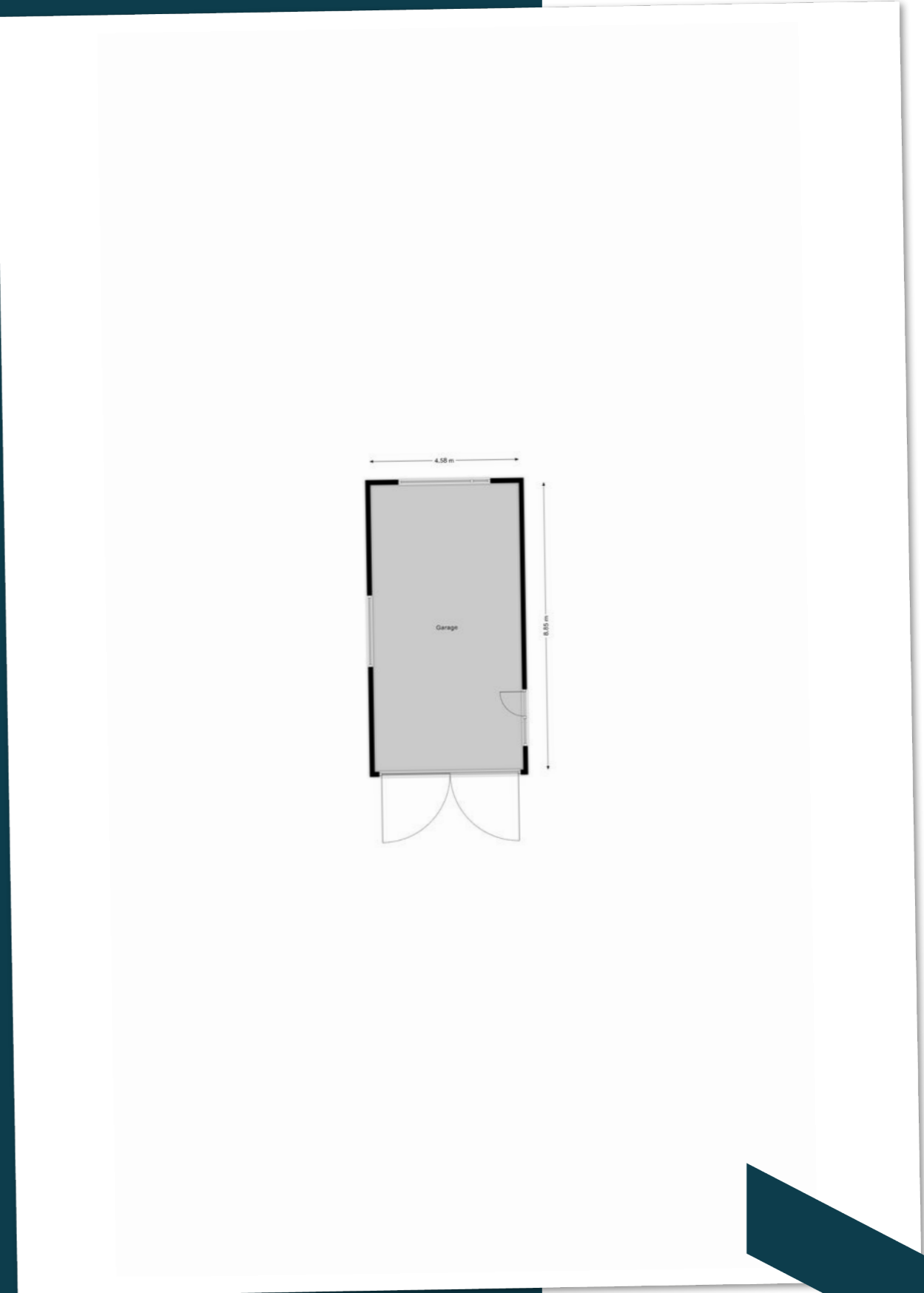
Plattegrond

Kelder



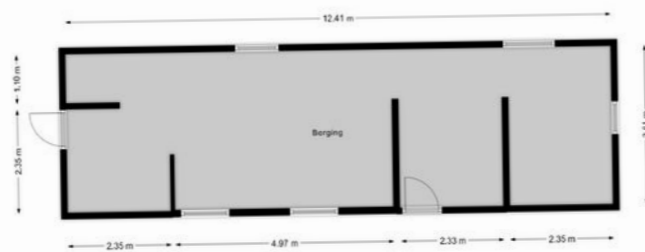
Plattegrond

Garage



Plattegrond

Berging

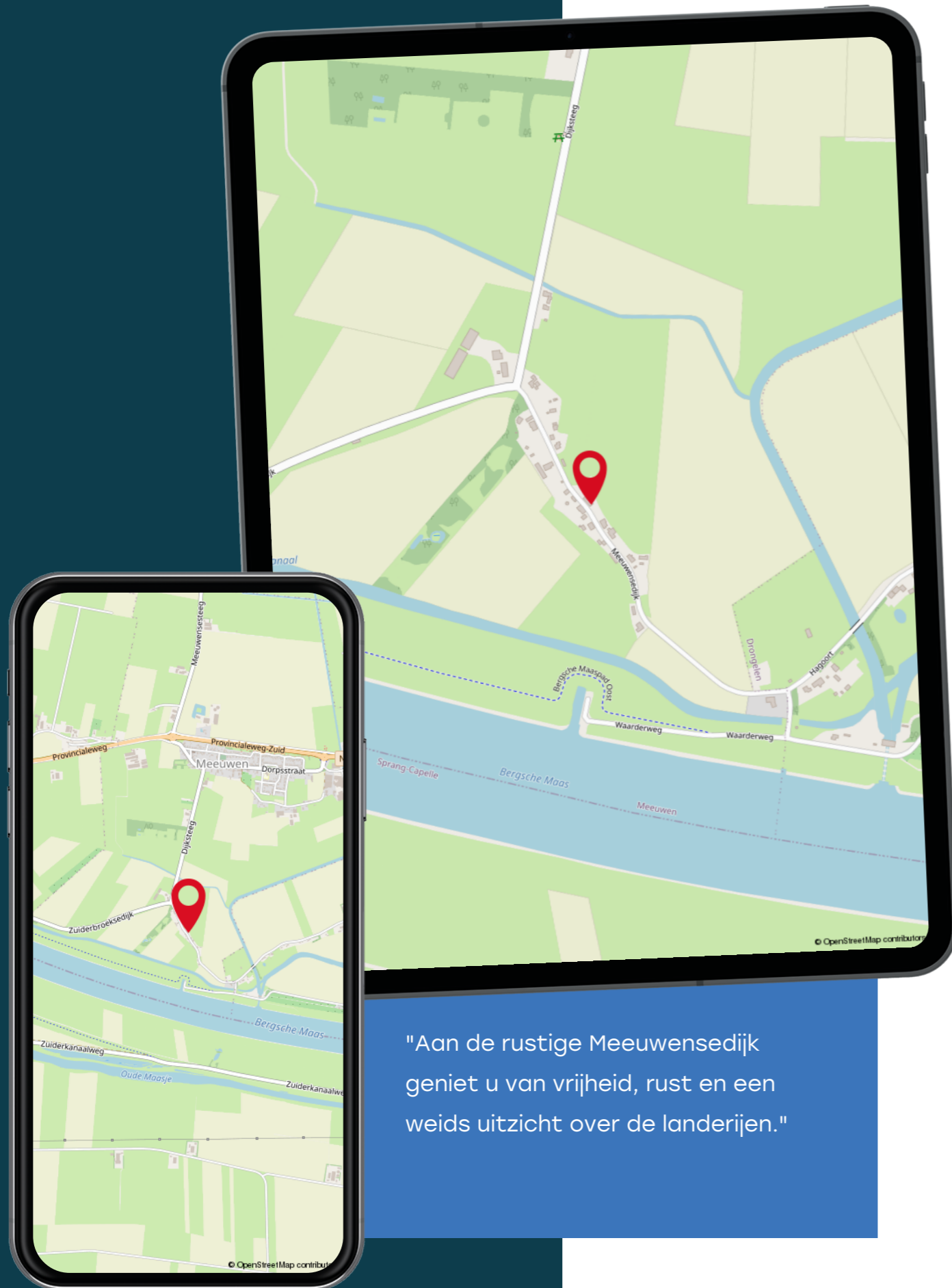


Kadastrale kaart

**Kadastraal
nummer**
Aalborg
B 699,698



Locatie op de kaart



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



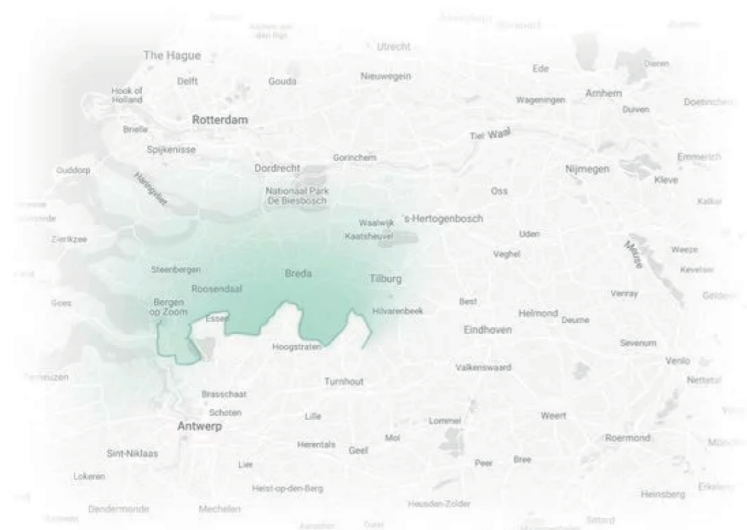
Britt Galle.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur



**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 m2 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



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 5, 4904 SX Oosterhout NB
☎️ 📧 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

