

Appelaarsedijk 9

Fijnaart



Vraagprijs

Op aanvraag

Fijnaart

Appelaarsedijk 9

Op een prachtig perceel van circa 3.01.60 hectare ligt deze karakteristieke vrijstaande woning uit omstreeks 1853. De lange oprijlaan, het vele groen en de sfeervol aangelegde tuin met fraaie vijver zorgen voor een gevoel van rust, ruimte en privacy. De royale weide en diverse bijgebouwen, waaronder een ruime schuur met vier paardenboxen en opslagruimte, een garage en hooiopslag, maken het geheel bijzonder veelzijdig. Tevens is een rijbak van circa 40 x 19 meter aanwezig.

De levensloopbestendige woning biedt op de begane grond onder meer een royale woon-/eetkamer, keuken, werkkamer, slaapkamer en badkamer. Vanuit meerdere vertrekken is de serre bereikbaar, waar u geniet van een prachtig uitzicht over de groene tuin en vijver. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een tweede badkamer.

Een karaktervol landelijk object waar ruimte, privacy en het buitenleven op fraaie wijze samenkomen en dat op slechts enkele minuten van de voorzieningen van Fijnaart.



**Rustig wonen
omringt door
groen**

Kenmerken

In één oogopslag

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal slaapkamers	Vrijdataande woning Buiten gebied van Fijnaart 1853 4
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	ca. 3.01.60 ha ca. 229,70 m ² ca. 1.107,51 m ³
• Gevels • Kozijnen • Beglazing	1,5-steens muur met gipsbetonblokken Houten kozijnen Dubbel glas (HR+), op één raam op de eerste verdieping na
• Daktype • Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren • Nutvoorzieningen	Zadeldak met dakpannen Beton Hout Elektra - water - IBA met meerder componenten - propaan tank
• Verwarming & warm water	CV ketel (Remeha 2023) + vloerverwarming in de woonkamer, serre en badkamer
• Isolatie • Ventilatie • Energielabel	Dubbele beglazing en deels vloerisolatie (pur) Natuurlijke ventilatie N.t.b.
• Bijgebouwen • Bouwjaar • Nuts-voorzieningen	Schuur 1927 Elektra - water
• Bestemming	Agrarisch met de funciteaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' hierdoor is regulier wonen toegestaan.
• Bijzonderheden	In 2023 voorzien van 23 zonnepanelen, 360 - 385 wp per paneel.



Situering

Fijnaart

De woning is landelijk gelegen aan de Appelaarsedijk, aan de rand van Fijnaart. Hier woont u in een rustige en groene omgeving met vrij uitzicht over de omliggende landerijen, terwijl het dorpscentrum op slechts enkele autominuten is gelegen. Fijnaart beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, winkels, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden.

Fijnaart, oftewel “de Fendert”, ligt in een zeekleipolderlandschap midden in de polder op het Vrouwe Jacobsland, ook wel de Oude Fijnaartpolder genoemd. Van vroegere overstromingen resten nog enkele kreken, met name die in het noorden, welke het natuurgebied Ruigenhil vormen. Kortom voor liefhebbers van natuur en recreatie zijn de omliggende polders, dijken en natuurgebieden ideaal om te wandelen, fietsen of hardlopen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A59 en A4 zijn steden als Breda, Rotterdam, Roosendaal en Bergen op Zoom eenvoudig te bereiken. Daarnaast leent de omgeving zich uitstekend voor wandelen, fietsen en andere recreatieve activiteiten in het uitgestrekte polderlandschap van West-Brabant.



Centrum Fijnaart



Vrouwe Jacobsland





Begane grond

Wonen & leven

Via de hoofdentree of de bijkeuken betreedt u de woning. De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond met in het zicht gelaten houten balken. Hier bevinden zich de cv-installatie en de witgoedaansluitingen.

Aansluitend bevindt zich de woonkeuken, die uitzicht biedt over zowel het erf als de tuin. De keuken is hetzelfde afgewerkt als de bijkeuken met een tegelvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond met balken. Boven de bijkeuken en keuken is een vliering aanwezig. Vanuit de keuken is de centrale hal bereikbaar, die toegang biedt tot het toilet, de ruime badkamer met aangrenzende slaapkamer, de kelder, de werkkamer, de woonkamer en de serre. In de hal is tevens de meterkast gevestigd welke in 2023 is uitgebreid ten behoeve van de plaatsing van 23 zonnepanelen.

De hal beschikt over een tegelvloer, deels met houten lambrisering en deels behangen wanden, systeemplafond en een karakteristieke voordeur met glas-in-lood. De badkamer is ruim van opzet en afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuct plafond met sierlijst. De badkamer is ingericht met een douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel. Aangrenzend bevindt zich de slaapkamer, die is afgewerkt met vloerbedekking, deels behangen wanden met lambrisering en een gestuct plafond met sierlijst. Dankzij de directe verbinding met de serre is het een comfortabele slaapkamer met veel daglicht en een prettig uitzicht op de tuin. De kelder biedt volop bergruimte en is afgewerkt met een tegelvloer, gemetselde en geschilderde wanden en een geschilderd balkenplafond.









De woonkamer is voorzien van een tegelvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond met sierlijst. De ruimte beschikt over een karakteristieke open haard, grote raampartijen en openslaande deuren naar de serre, waardoor veel daglicht binnenvalt.

De royale serre vormt een fraaie verlenging van de woonkamer en biedt dankzij de grote glazen schuifpuien een prachtig uitzicht op de tuin. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestucte achterwand en een kunststof lichtdoorlatende schuifdakconstructie met regensor waardoor het hier aangenaam verblijven is.







Eerste verdieping

Ruimtelijk & licht

Via de werkkamer / opkamer, die enkele treden hoger ligt dan de centrale hal en is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een plafond met zichtbare balken, leidt een vaste open trap naar de eerste verdieping.

De eerste verdieping heeft een open en karakteristiek karakter, waarbij de oorspronkelijke houten kapconstructie met spanten en dakbeschot grotendeels in het zicht is gebleven. Binnen deze ruimte zijn door middel van scheidingswanden drie slaapkamers en een badkamer gerealiseerd.

De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en afgewerkte dan wel behangen wanden en plafonds.

De badkamer is afgewerkt met een vloerafwerking en grotendeels betegelde wanden en beschikt over een douche, toilet en radiator. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.





Tuin

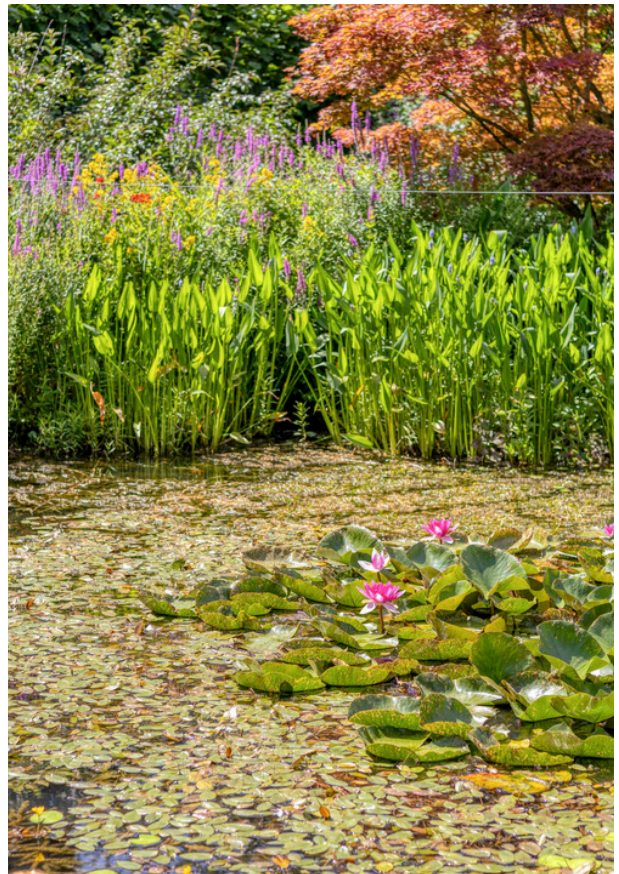
groen & privacy

Rondom de woning ligt een bijzonder sfeervolle en met veel aandacht aangelegde tuin, die zich kenmerkt door een grote variatie aan volwassen bomen, kleurrijke beplanting, fraai vormgegeven borders en groene hagen. De zorgvuldig gekozen beplanting en speelse indeling zorgen voor een prettige combinatie van openheid, beschutting en privacy. De tuin is bovendien voorzien van een regelbare tuinverlichting en een beregeningssysteem, waardoor deze niet alleen sfeervol is, maar ook praktisch.

Een echte blikvanger is de royale vijver met waterlelies. Verspreid door de tuin zijn meerdere zithoeken en terrassen gecreëerd, ieder met een eigen karakter en uitzicht. Hierdoor is er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden om in alle rust van de tuin en het buitenleven te genieten.

In de tuin bevindt zich tevens een tuinhuis, voorzien van elektra. De lange, fraai begroeide oprijlaan vormt een indrukwekkende entree tot het perceel en versterkt het gevoel van rust en privacy. Het perceel is aan de voorzijde afsluitbaar middels een elektrisch bedienbaar toegangshek, dat vanuit de woning kan worden aangestuurd.











Schuur & bijgebouwen praktisch & ruimte

Op het perceel bevindt zich een indrukwekkende, karakteristieke schuur met een robuuste en authentieke uitstraling. De schuur is opgetrokken uit gemetselde gevels en voorzien van een fraaie gebint- en kapconstructie. De vloer is grotendeels uitgevoerd in beton en de karakteristieke betonnen stalramen sluiten mooi aan bij het oorspronkelijke karakter van het gebouw.

In de schuur zijn vier ruime paardenboxen van circa 3,00 x 3,30 meter aanwezig. Aan de stalzijde beschikt de schuur over een royale afhang, die zorgt voor extra beschutting en comfort. Dankzij de situering van de boxen aan deze zijde bestaat bovendien de mogelijkheid om de stallen, indien gewenst, te voorzien van een eigen uitloop.

Het overige deel van de schuur biedt een indrukwekkende hoeveelheid ruimte en leent zich uitstekend voor opslag, stalling, hobby- of andere gebruiksdoeleinden.









Aansluitend aan het erf ligt een royale weide van circa 23.660 m², die volledig is omheind en zich uitstrekt over een ruim en open perceel. De groene omgeving en het weidse uitzicht over het omliggende landschap versterken het landelijke karakter van deze bijzondere locatie.

Naast de vier paardenboxen in de schuur beschikt het perceel over een rijbak van circa 40 x 19 meter en een schuur voor onder andere hooiopslag. De combinatie van de ruime weide, rijbak en aanwezige stallen biedt uitstekende mogelijkheden voor het hobbymatig houden van paarden of andere dieren aan huis.





Plattegronden

Begane grond

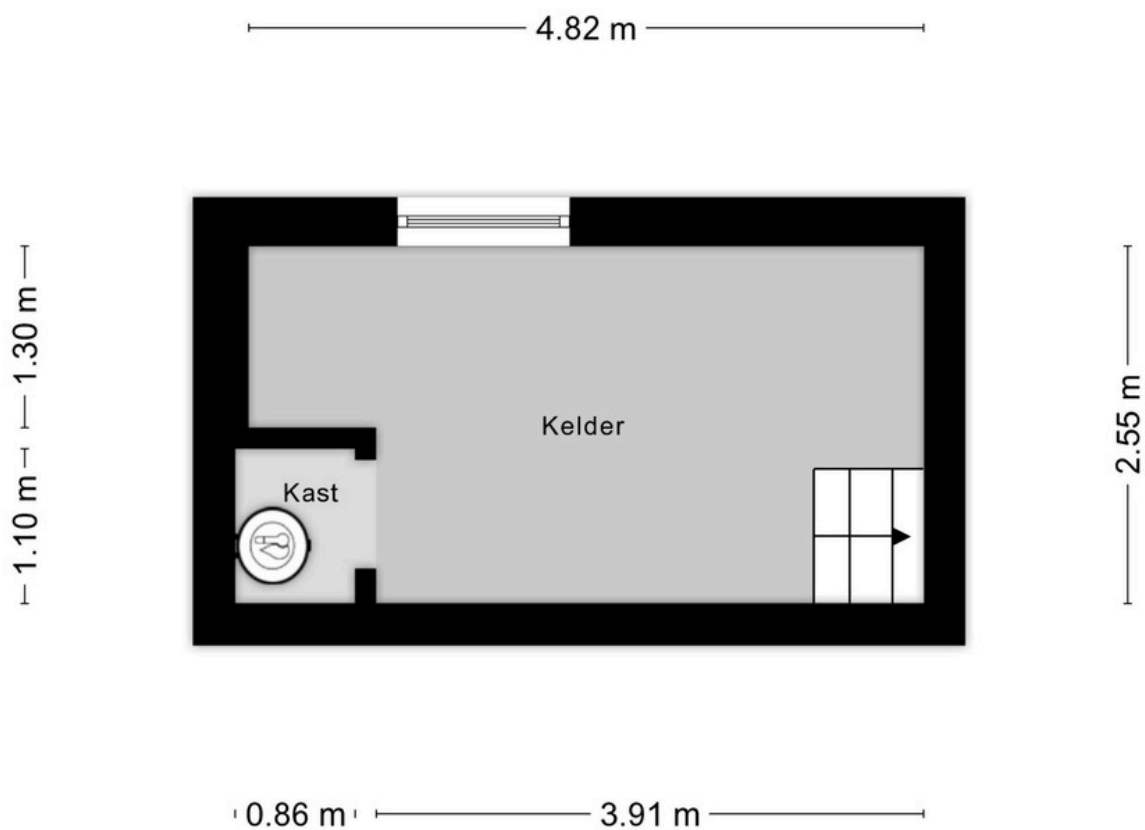


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

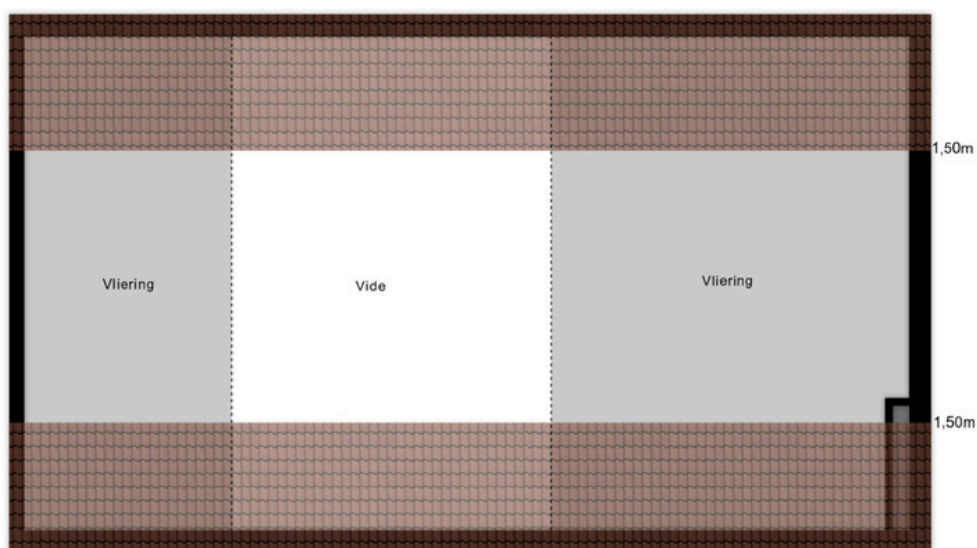


Kelder



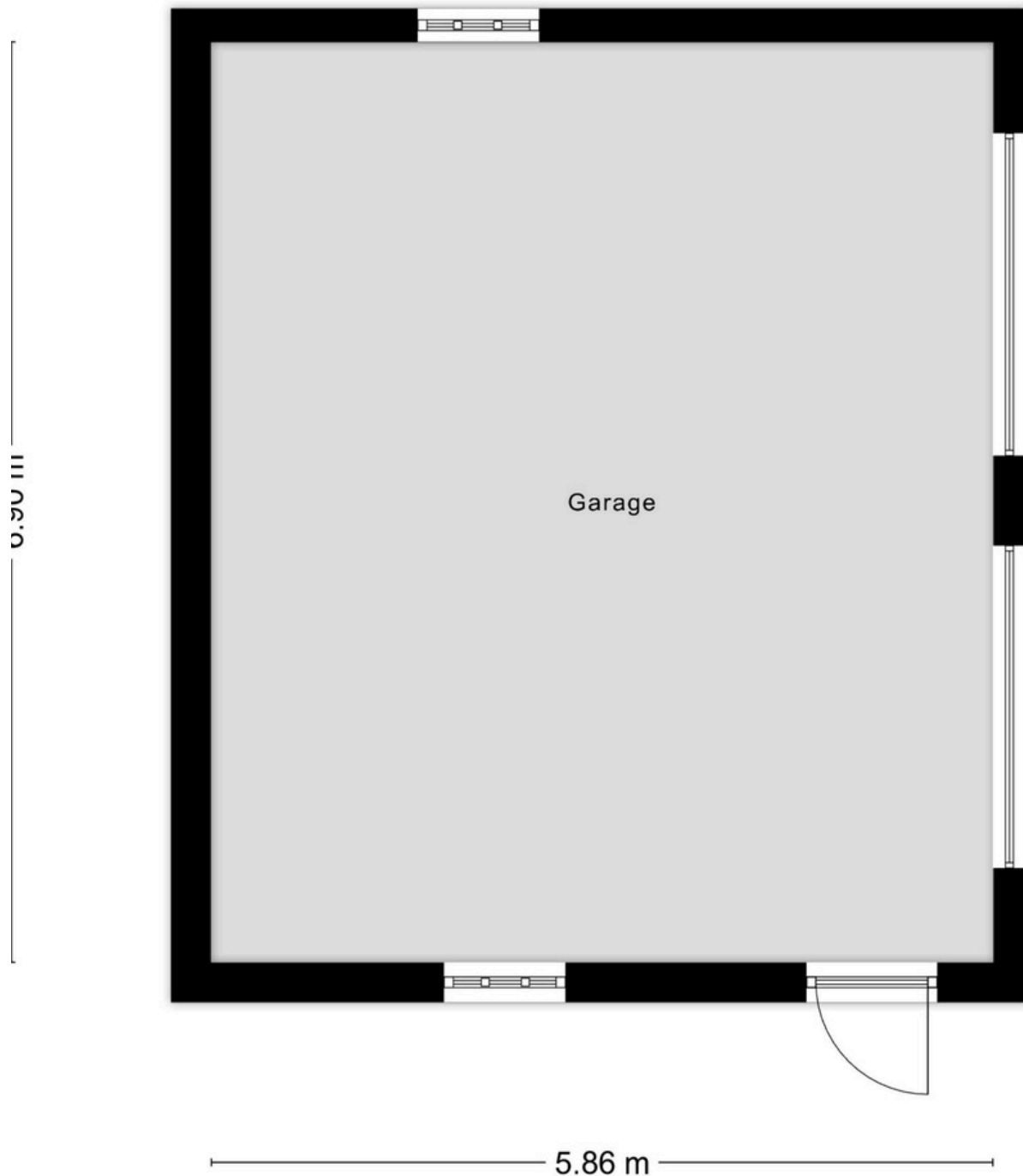
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



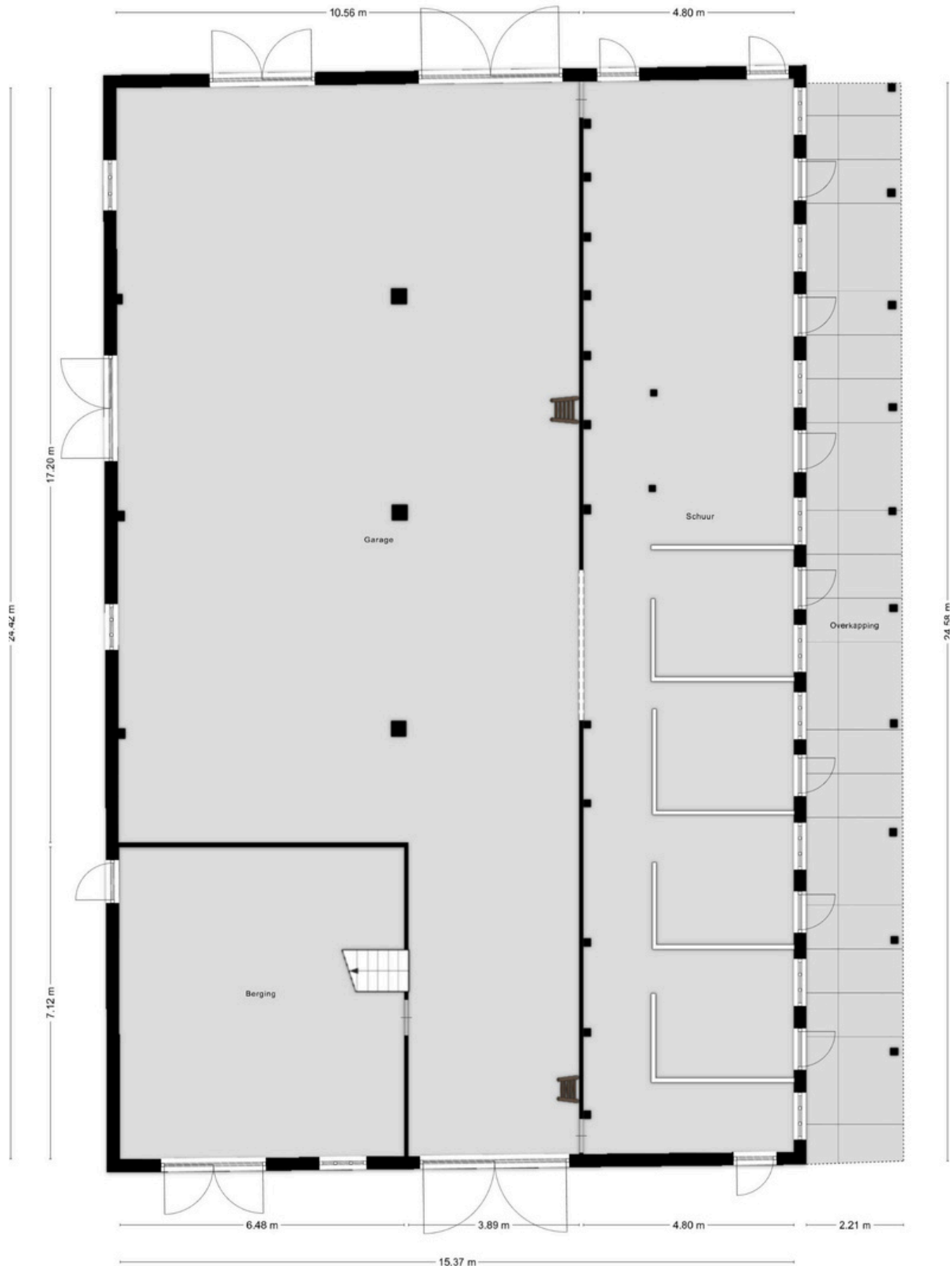
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage

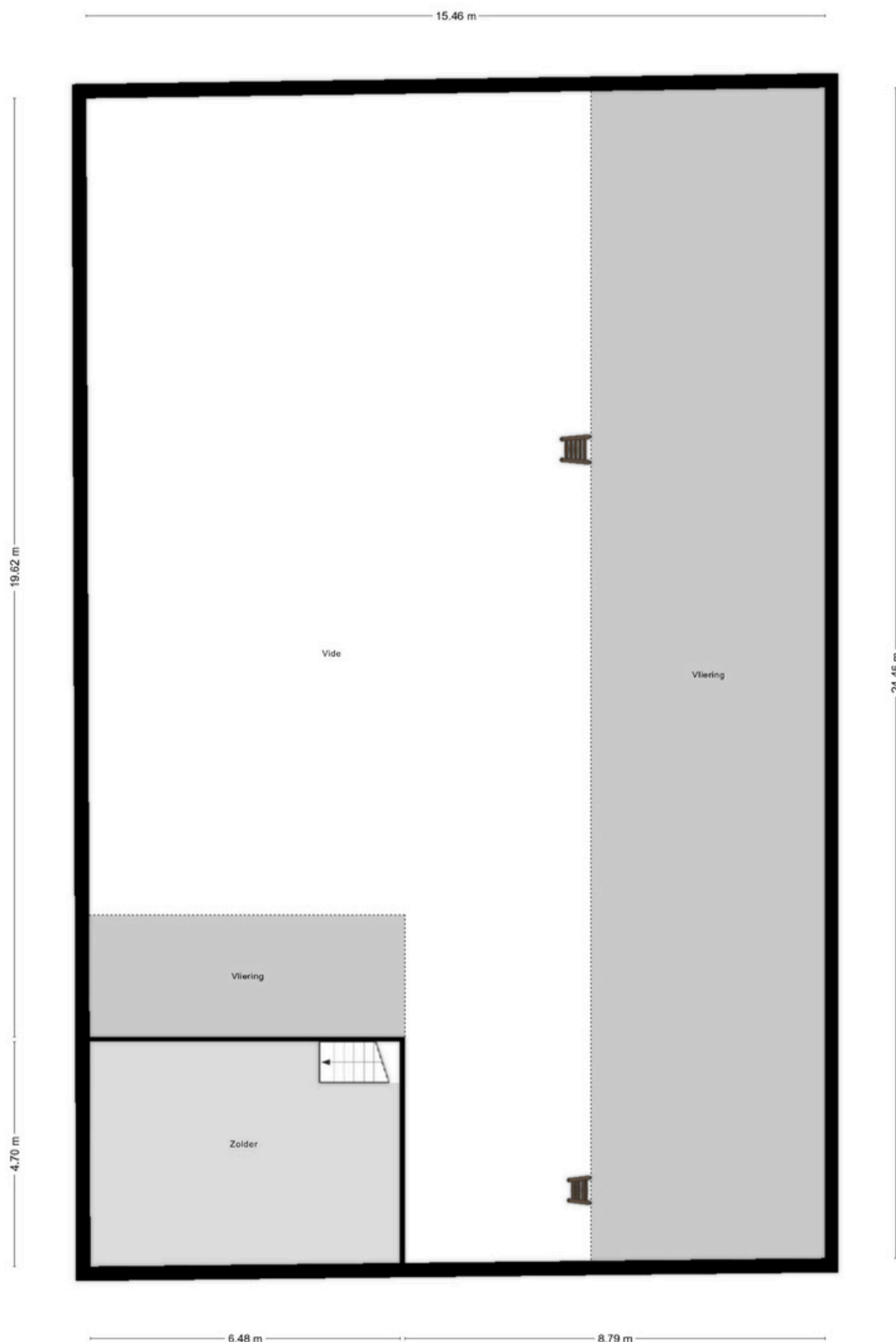


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

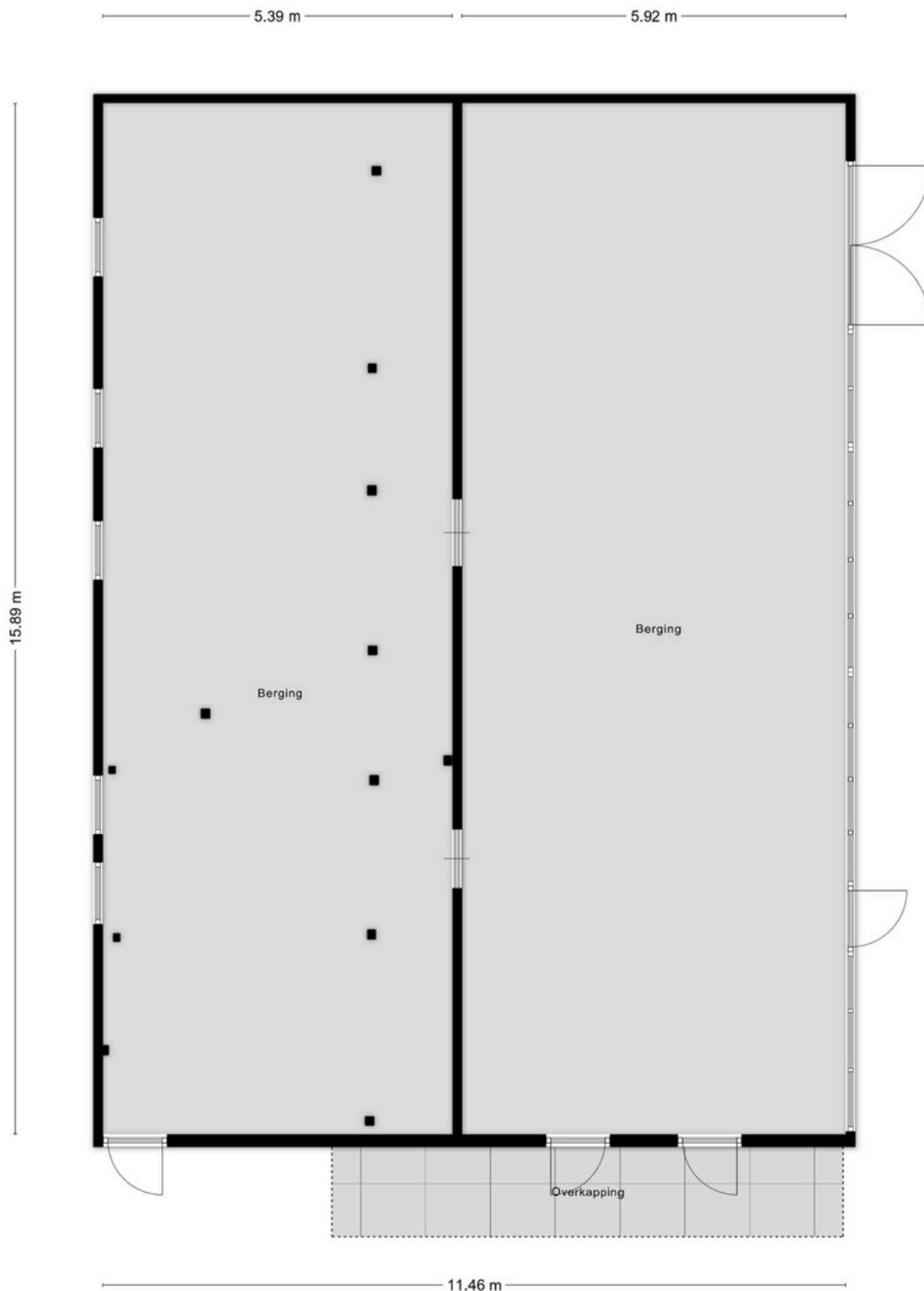
Schuur



Schuur eerste verdieping



Hooiopslag



Omgevingsplan

Buitengebied Moerdijk 2018



Het object is gelegen binnen het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk. Ter plaatse is het voormalige bestemmingsplan **‘Buitengebied Moerdijk’**, vastgesteld op 1 maart 2018, van toepassing. Het object heeft de bestemming ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf’. Op grond van deze functieaanduiding is, ondanks de agrarische bestemming, reguliere bewoning van de bestaande woning toegestaan.

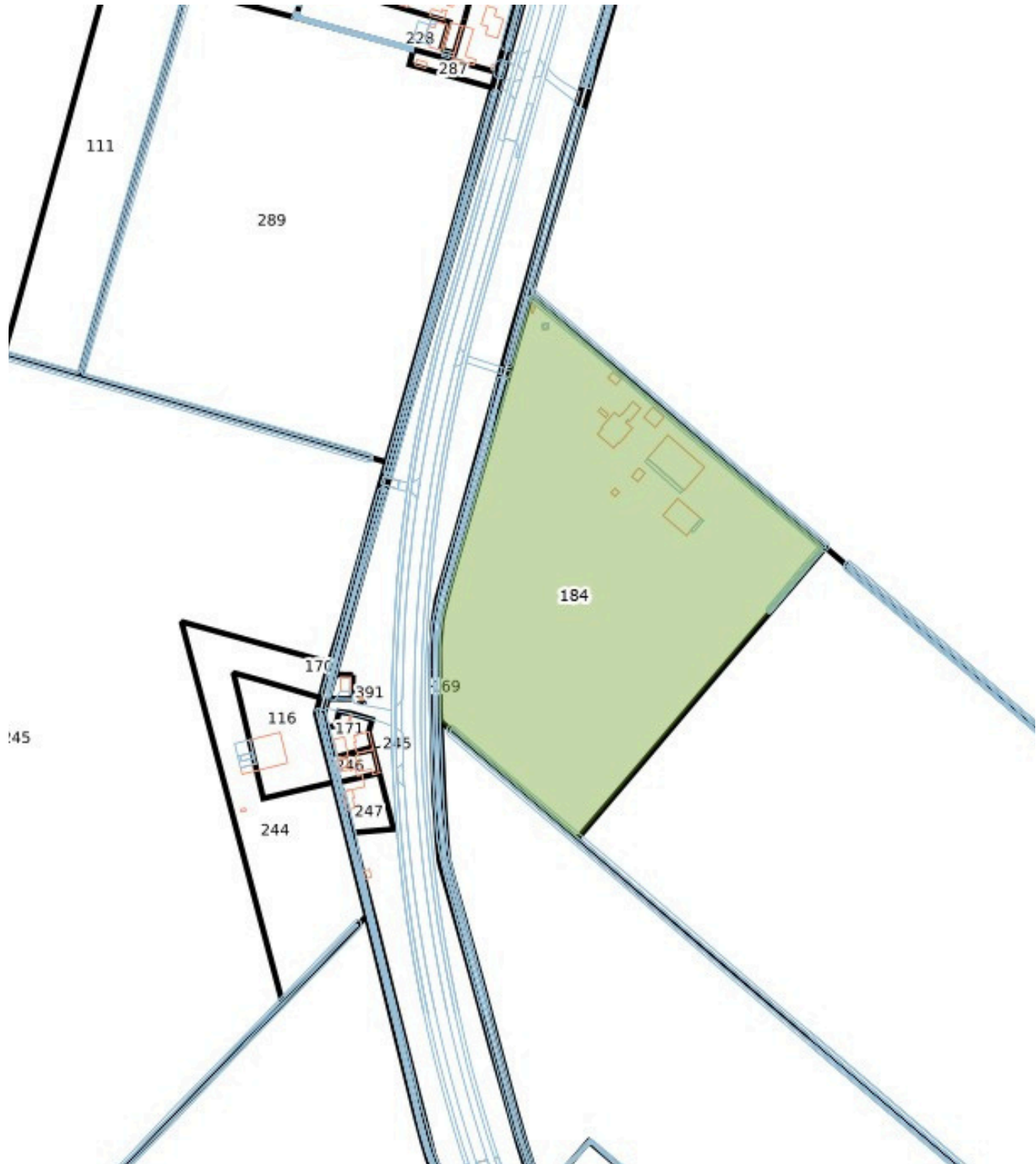
Via onderstaande link kunt u de regels van het omgevingsplan raadplegen:

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

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

Kadastrale kaart

Appelaarsedijk 9



Staal Makelaars

Sterk in vastgoed

Vastgoed met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om vastgoed — de plek waar wonen, ondernemen en investeren samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van woningen in stad en dorp tot agrarische bedrijven, landbouwgronden, landhuizen, bedrijfs-onroerend goed en nieuwbouwprojecten.

Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaatgerichte aanpak. Of het nu gaat om een gezinswoning, een bedrijfspand of een object in het buitengebied, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor uiteenlopende objecten

Vastgoed vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen, financiering en marktontwikkelingen spelen een belangrijke rol. Met jarenlange ervaring in zowel de woningmarkt, het buitengebied als het commercieel vastgoed en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars 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, een agrarisch bedrijf, bedrijfspand of nieuwbouwproject — 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

Appelaarsedijk 9 *Fijnaart*

Vraagprijs Op aanvraag
Oplevering In overleg

Heeft u interesse of vragen?

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



0162-570471



info@staalmakelaars.nl



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.