0168-335855
info@bonmakelaardij.nl
www.bonmakelaardij.nl

DE POLDERSTRAAT 110

HEIJNINGEN

VRAAGPRIJS **€ 625.000 K.K.**

OMSCHRIJVING

Exclusief vrijstaand wonen met volop ruimte, privacy en comfort op een prachtige locatie in Heijningen.

Op een uitstekende locatie in een ruim opgezette en rustige woonwijk staat deze verrassend royale, uitstekend onderhouden vrijstaande woning. Met maar liefst vijf slaapkamers, een werkkamer op de begane grond en een prachtig aangelegde tuin rondom, biedt dit huis alles wat je zoekt: ruimte, comfort én toekomstbestendigheid.

Rustig wonen met alles binnen handbereik
Heijningen biedt de charme van een klein dorp met een vriendelijke en rustige leefomgeving.

Tegelijkertijd liggen voorzieningen en levendigheid dichtbij: binnen circa 30 minuten bereik je Rotterdam, terwijl het pittoreske Willemstad en het dorp Fijnaart op slechts 6 km afstand liggen.

Wonen zoals jij dat wilt
De woning is gebouwd in 2000 en staat op een royaal perceel van 602 m². Dankzij de slimme indeling is dit een huis dat met je meebeweegt. Zo kan de werkkamer eenvoudig dienen als slaapkamer en is de bijkeuken te transformeren tot badkamer. Hierdoor realiseer je moeiteloos een volledig woonprogramma op de begane grond – ideaal voor levensloopbestendig wonen.

De bijkeuken geeft toegang tot de berging en de achtertuin en is tevens voorzien van de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

Indeling eerste verdieping:
Overloop met trapopgang en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De master bedroom is gelegen aan de achterzijde en heeft een vaste kast. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een dakkapel, douche, ligbad, wandcloset en dubbele wastafel in meubel. De overige twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde.

Indeling tweede verdieping
Overloop met opstelling cv combiketel (Vaillant 2020) slaapkamer aan de achterzijde met topgevelraam, slaapkamer aan de voorzijde met topgevelraam.

Indeling begane grond:
Entree/hal met trapopgang, meterkast en toegang woonkamer, werkkamer en het toilet. Het betegeld toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje in meubel. De werkkamer is gelegen aan de voorzijde en kan ook worden gebruikt als slaapkamer. De L-vormige woonkamer heeft grote raampartijen rondom wat zorgt voor een aangename lichtinval en een open, ruimtelijk gevoel. Verder staat de woonkamer in open verbinding met de keuken. De keuken geeft toegang tot de praktische bijkeuken en is in 2022 voorzien van een nieuwe, moderne keukeninrichting in hoekopstelling met inbouw: vaatwasser, oven, vijfpits gasfornuis en afzuigschouw.

Buitenleven op z'n best
De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en ruimte om te genieten. De vrijstaande, afsluitbare veranda maakt het mogelijk om het hele jaar door buiten te zitten – een heerlijke plek voor lange avonden of ontspannen weekenden.

Kortom: een veelzijdige, instapklare woning met ruimte, comfort en mogelijkheden – perfect voor wie rustig wil wonen zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

Met hoeveel zorg ook samengesteld er kunnen onvolledigheden voorkomen in de informatie en de afbeeldingen en het kan derhalve niet als een aanbod worden gezien. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend en de opgegeven afmetingen, oppervlakte- en inhoudsmaten zijn dan ook indicatief.

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
147 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
602 m²

BOUWJAAR
2000

AANTAL KAMERS
7

AANTAL SLAAPKAMERS
5

LIGGING
in woonwijk

TYPE WONING
vrijstaande woning

ISOLATIE
volledig geisoleerd

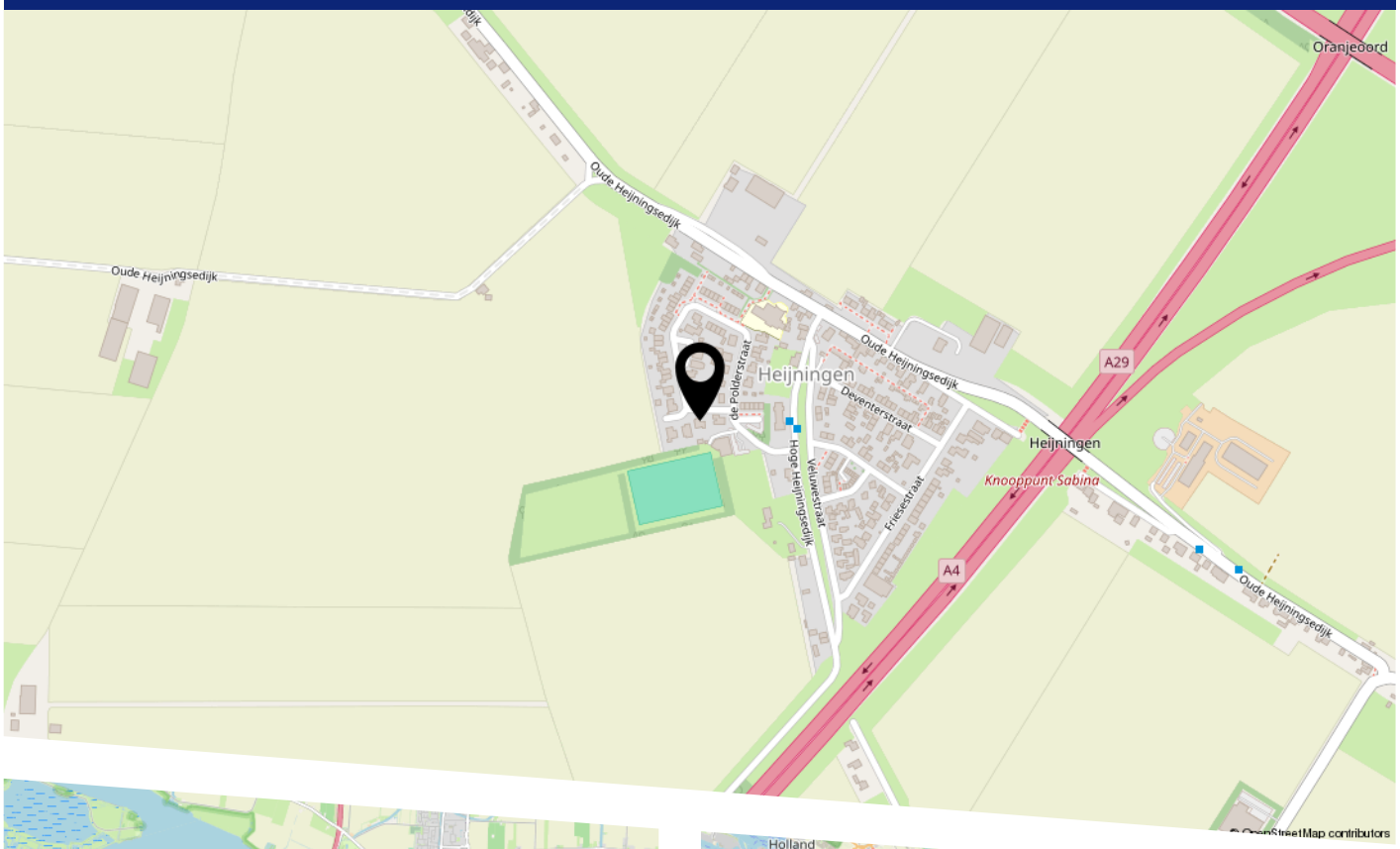
ENERGIELABEL
A

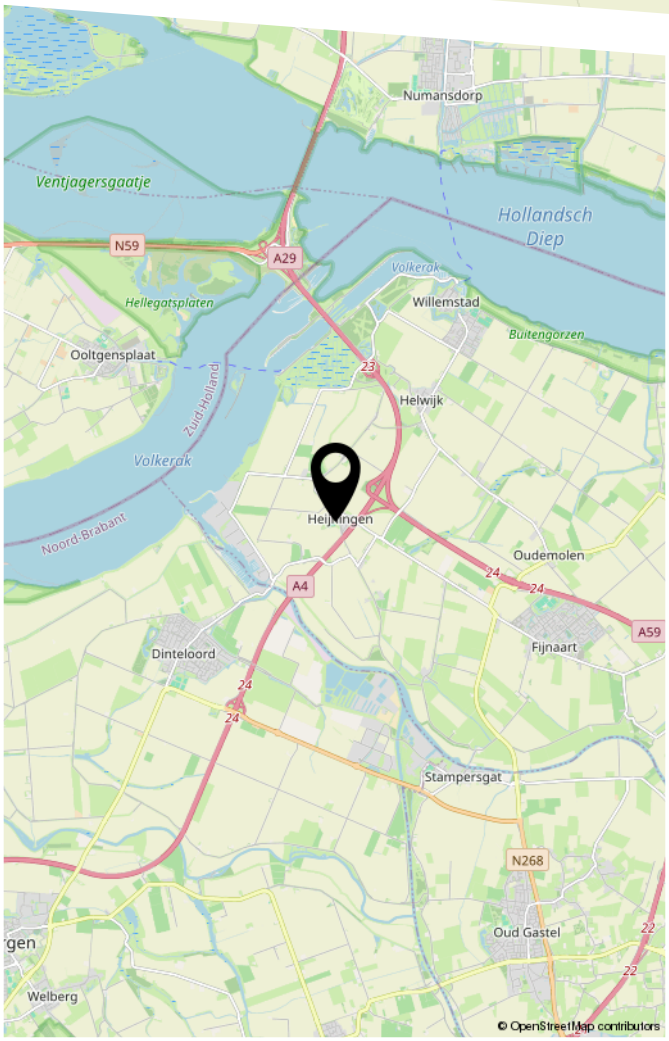
EXTERNE BERGRUIMTE
30 m²

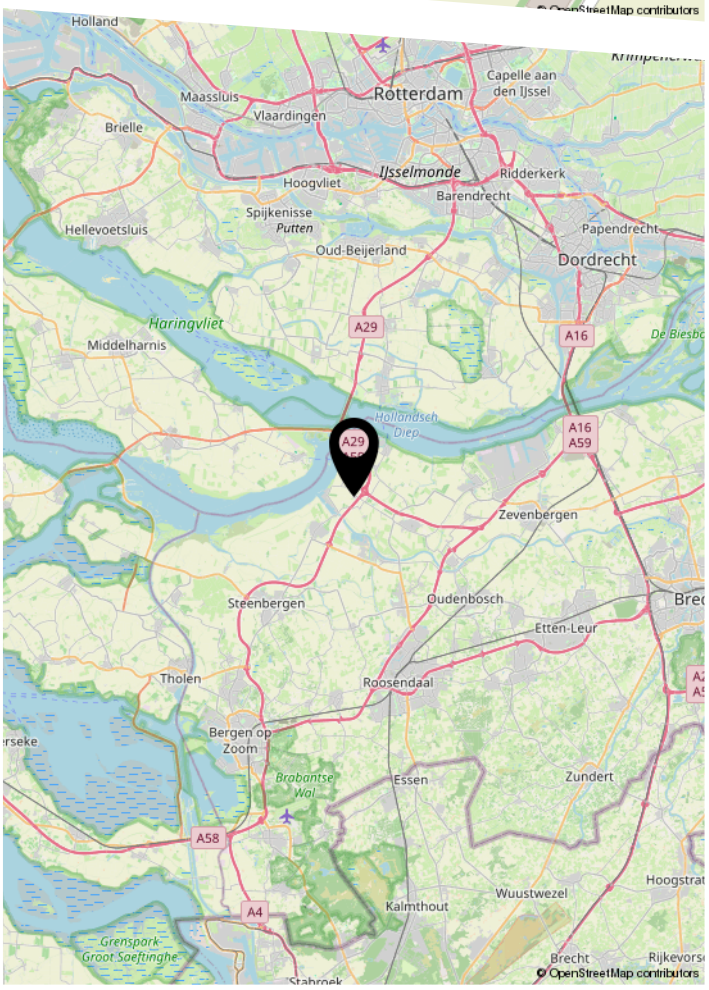
ONDERHOUD BINNEN
goed tot uitstekend

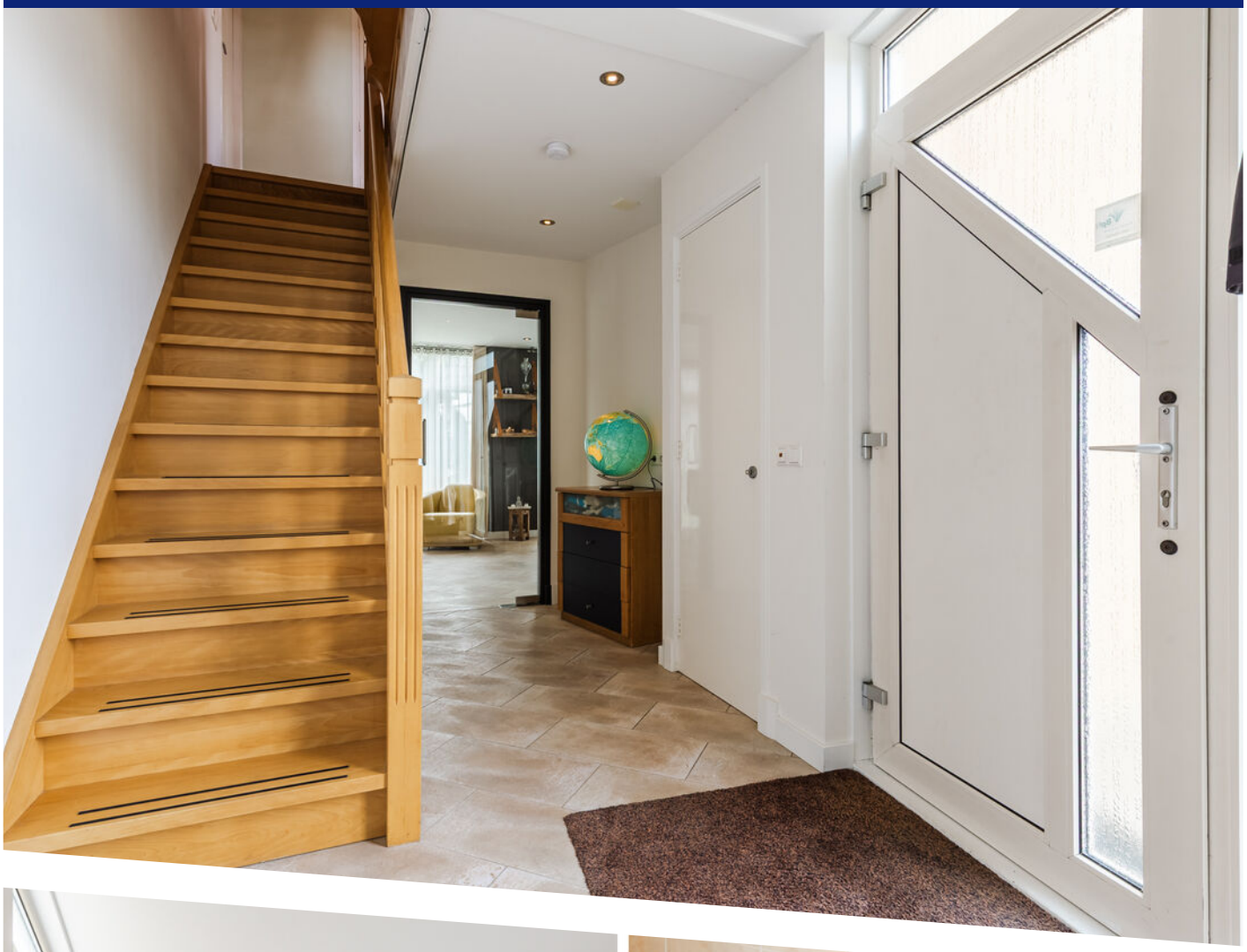
ONDERHOUD BUITEN
goed tot uitstekend

LOCATIE OP DE KAART

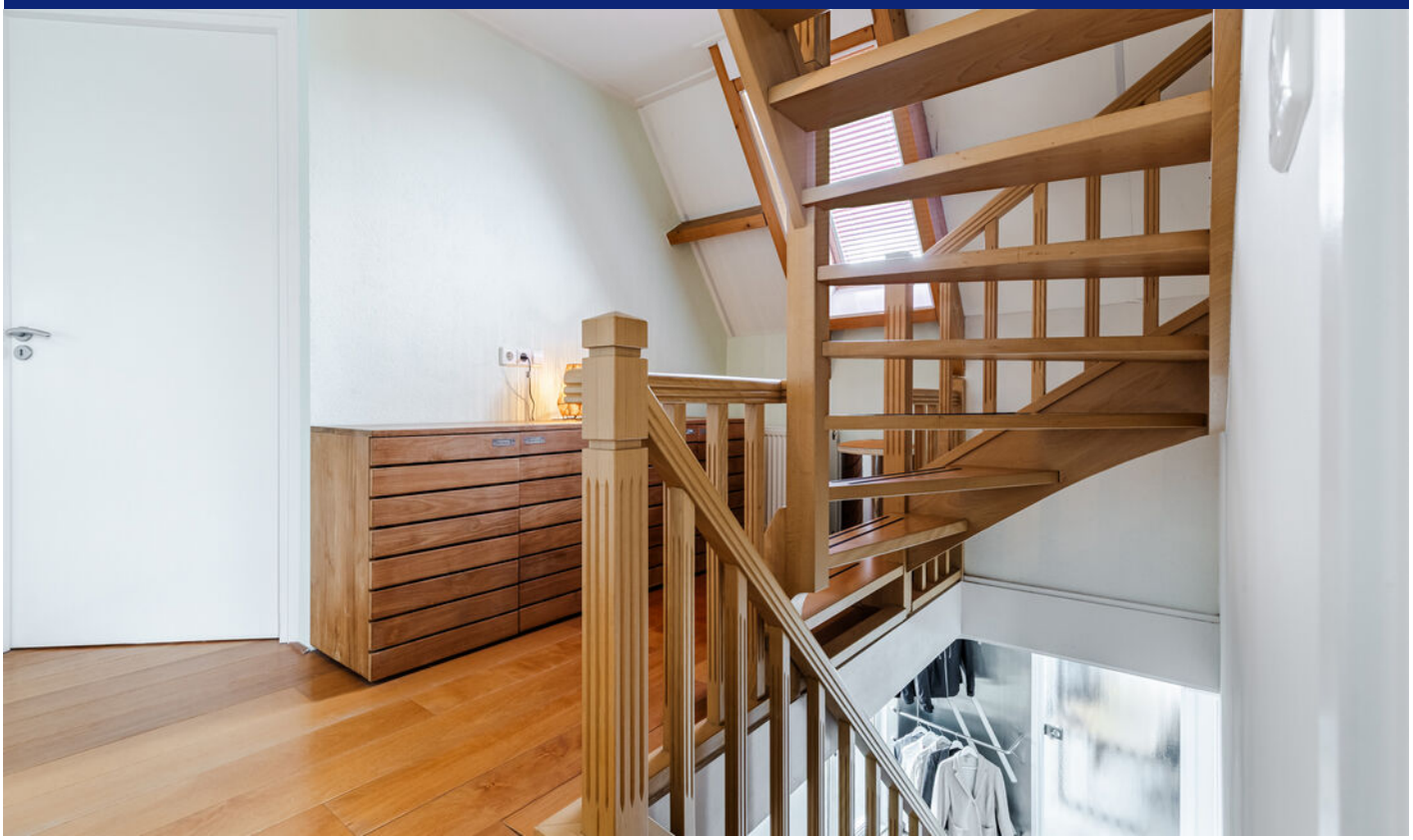


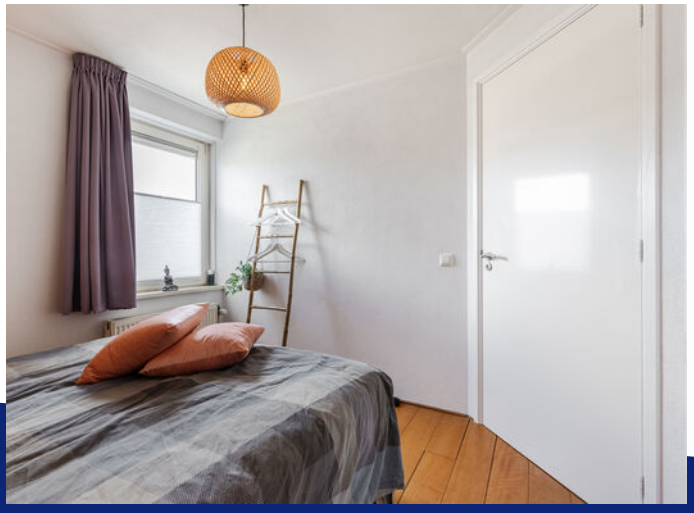


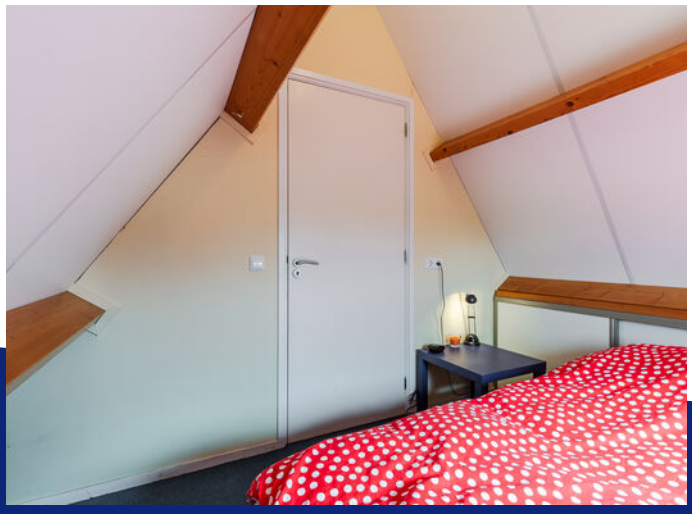




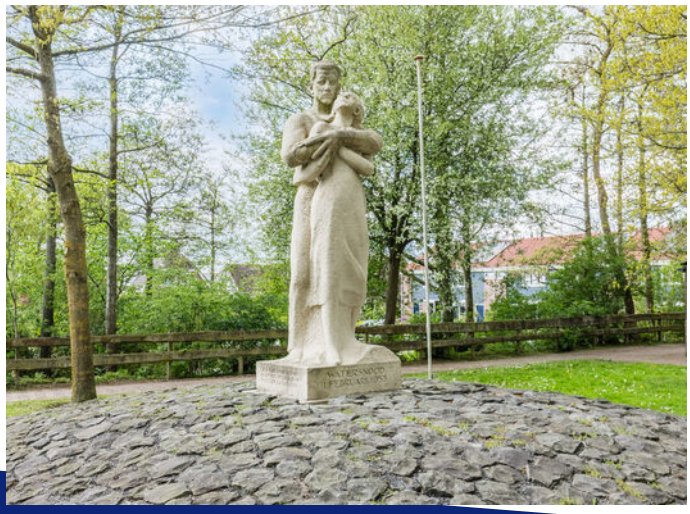
IBIS







LOVE

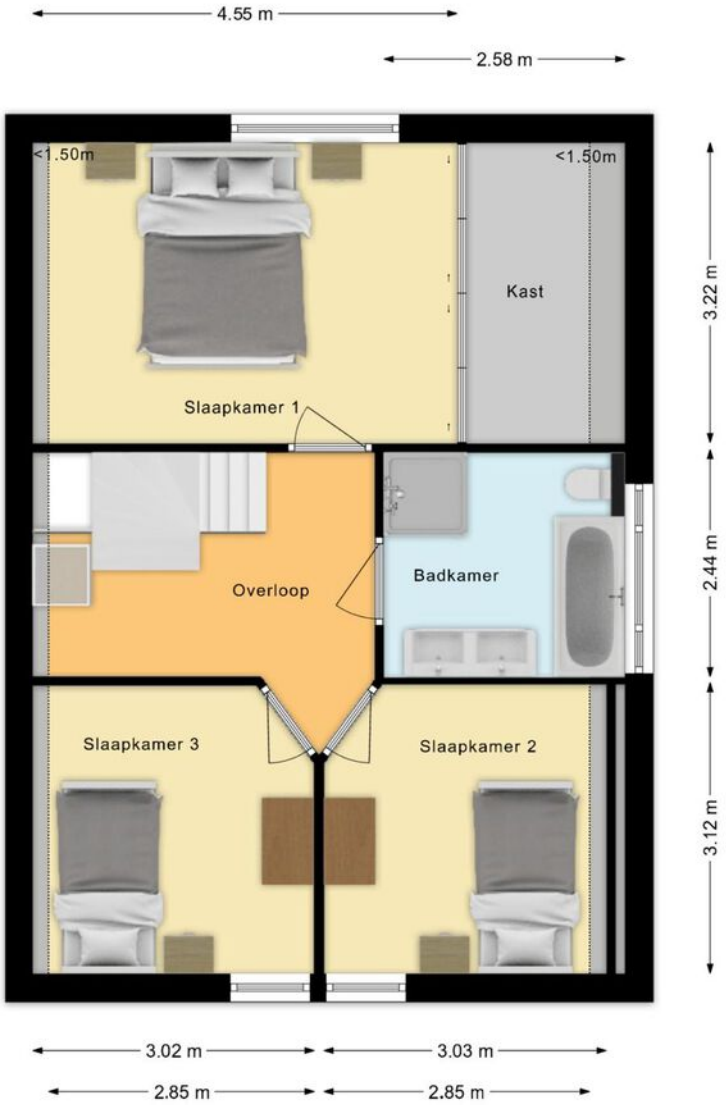


WONEN IN FIJNAART

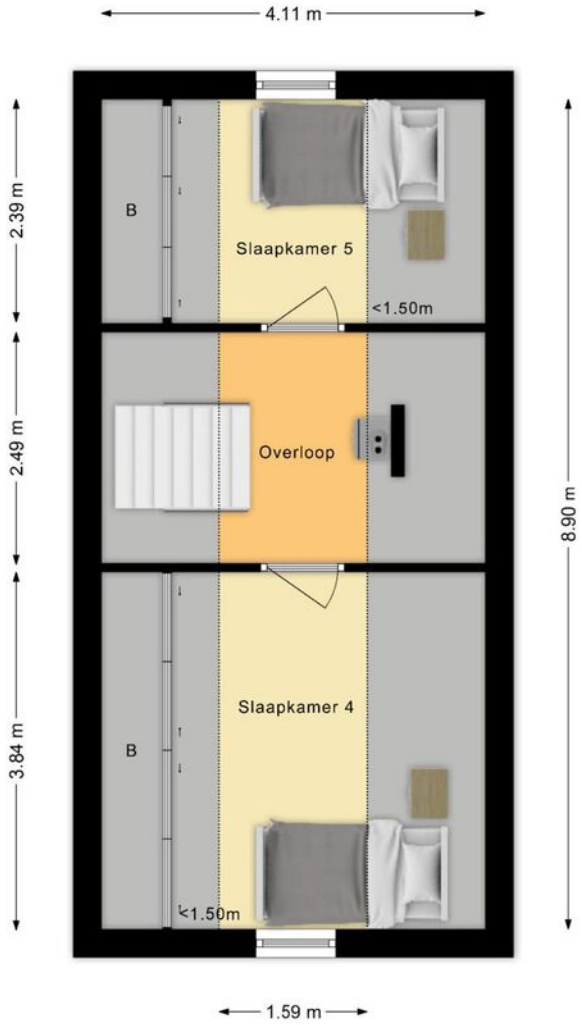
Fijnaart, ook wel de Fendert genoemd, is een centraal gelegen dorp nabij de snelweg A59 met aansluiting op de A29 richting Rotterdam en de A4 richting Antwerpen. Het dorp telt ca. 4800 inwoners. Fijnaart is een dorp vol gezelligheid. Ieder jaar viert iedereen feest in een grote tent tijdens de Fendertse feestweek.

De Voorstraat is gelegen in het centrum. Hier zijn de bakker, de kapper, de drogist, de bloemenwinkel en de apotheek gevestigd. De supermarkt ligt iets verder op in het dorp. De hervormde kerk is een in traditionalistische stijl ontworpen bouwwerk uit 1877. De kerk bevindt zich aan Kerkring 1. Sportcentrum de Parel en Zwembad de Oester bieden diverse mogelijkheden voor sporten. Ook is er voetbalvereniging en een gezellige tennisvereniging in het dorp aanwezig. Tevens kun je ook in de sportschool terecht voor je wekelijkse work out. Daarnaast heeft Fijnaart ook diverse basisscholen.

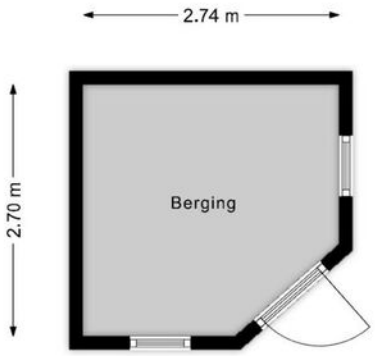
PLATTEGROND



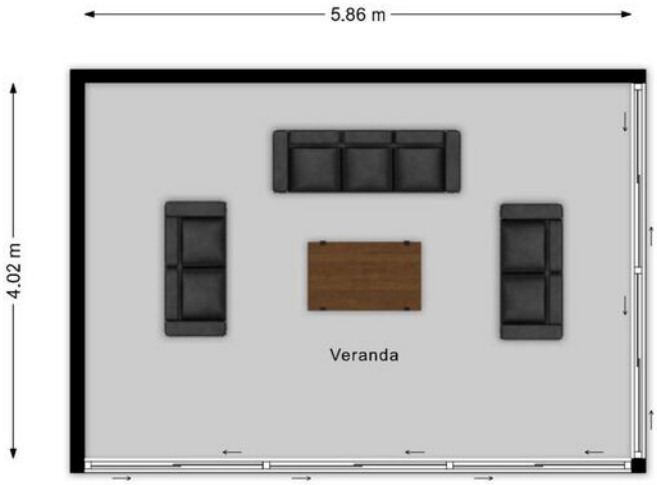
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Fijnaart
Sectie	I
Perceel	962

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 databankenrecht.

kadaster

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stelling in de berging	X		
- 2 maal wandmeubel woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuinverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

BON MAKELAARDIJ
Molenstraat 36
4761 CL Zevenbergen

0168-335855
info@bonmakelaardij.nl
www.bonmakelaardij.nl

EVEN VOORSTELLEN

Ons team bestaat uit de makelaars Hans Bon, Marloes Jansen, Leandra de Korver en Marijke Nelemans.
Als commerciële binnendienst medewerksters zijn Esther Bon en Inge van Poeijer uw vaste aanspreekpunt. Met dit uitgebreide team hebben wij ieder onze specialismen en een diversiteit aan kennis in huis. De belangrijkste speerpunten waar wij dagelijks met veel enthousiasme aan werken zijn: ontzorgen, aandacht, kundigheid en gastvrijheid. Hoe belangrijk is dit in de huidige vastgoedmarkt!

Sinds 1999 zijn wij met ons kantoor gestart in Zevenbergen met als werkgebied de gemeente Moerdijk, na enkele jaren uitgebreid met de gemeente Halderberge, Drimmelen en Etten-Leur. Vanaf de start zijn wij aangesloten bij de NVM.

De mensen in het team zijn gekwalificeerde makelaars/taxateurs en adviseurs die het een uitdaging vinden u zo goed mogelijk van dienst te zijn. U mag van ons professionaliteit, deskundigheid, daadkracht en enthousiasme verwachten. We zijn gespecialiseerd in zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

Wij hebben een groot en divers woningaanbod. Van alle woningen is uitgebreide informatie aanwezig en te downloaden via het aanbod op onze site. Bent u op zoek naar een andere woning, wij houden u via de email kosteloos op de hoogte van het woningaanbod. Heeft u uw toekomstige woning bij een andere makelaar in de verkoop zien staan, wij zijn u graag van dienst met een aankoopadvies of uitgebreide aankoopbegeleiding.

TAXATIE EN AANKOOP

Taxaties NWWI
Wilt u een hypotheek aanvragen voor uw nieuwe woning? Dan wilt u natuurlijk dat dit zo eenvoudig en snel mogelijk verloopt. Het taxeren van onroerend goed is specialistenwerk en die specialisten hebben wij in huis. Doordat onze taxatierapporten voldoen aan alle hoge kwaliteitseisen van het NWWI kunnen deze gebruikt worden bij iedere geldverstrekker.
Het taxatierapport wordt opgesteld volgens het laatste model woningfinanciering, vastgesteld door het Centraal Hypothecair Fonds (CHF) in samenwerking met de brancheverenigingen Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM), Landelijke Makelaars Vereniging (LMV) en de Nederlandse vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT).
Voor de meeste geldverstrekkers zijn de kwaliteitseisen van het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) een minimale maatstaf voor het vrijgeven van uw hypotheek.

Dankzij deze eisen worden taxatierapporten van woningen van aangesloten taxateurs altijd volgens bepaalde richtlijnen opgesteld die de geldverstrekkers een vorm van zekerheid bieden. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxaties die inzicht geven in de wijze waarop de getaxeerde waarde tot stand is gekomen.

Wilt u zeker weten dat uw taxatie volgens de juiste richtlijnen wordt uitgevoerd? Neem dan contact met ons op om vrijblijvend de mogelijkheden te bespreken!

Aankoopmakelaar
BON Makelaardij, de aankoopmakelaar van uw droomwoning! Een huis kopen is een spannend proces dat u niet dagelijks meemaakt. Niet zo gek dat u niet stilstaat bij bepaalde, belangrijke zaken. Om uw kansen op de woningmarkt te vergroten is een ervaren makelaar inschakelen eigenlijk een echte must. Deze kan u een goed en onderbouwd advies geven over het droomhuis wat u op het oog hebt en u behoeden voor het maken van eventuele miskopen. Gelukkig hebben wij alle kennis in huis om u tijdens de aankoop te ondersteunen!
Voor € 225,- incl. BTW gaan wij de woning die u op het oog heeft met u bezichtigen. U krijgt na deze bezichtiging een advies van ons over een reële koopsom. U beslist daarna of u ons voor de complete aankoopbegeleiding inschakelt. Twijfelt u of een aankoopmakelaar inschakelen echt nodig is? Dit zijn een aantal voordelen van een aankoopmakelaar op een rij!

- U bent verzekerd van professionele ondersteuning bij het hele aankoopproces.
- U heeft een deskundige sparringpartner die de situatie van buitenaf kan inschatten en overzien.
- U heeft eerstehands informatie over wijken, huizen en voorzieningen.
- U maakt gebruik van de onderzoeksplicht die u als koper heeft.
- U voorkomt een aankoop die teveel is beïnvloed door uw emotie.

voor volledige aankoopbegeleiding bedraagt € 1995 incl. BTW. Dit is inclusief de kosten voor het aankoopadvies (€225,-) en inclusief 2 bezichtigingen.

Wilt u een keer met onze aankoopmakelaars overleggen? Neem vrijblijvend contact met ons op!

BON MAKELAARDIJ
onderdeel van sweere

Sweere & Bon Makelaardij bundelen hun krachten!

Dé vertrouwde makelaar én financieel adviseur bij u in de buurt

Met trots delen wij mee dat **Team Sweere** en **Team Bon** hun krachten hebben gebundeld! Het vertrouwde team van Bon is sinds kort onderdeel van **Sweere**. Samen staan we sterker en zetten we de volgende stap in excellente dienstverlening.

Wat blijft hetzelfde?

Onze vertrouwde werkwijze, betrokkenheid en het team waarop u kunt rekenen.
U blijft zaken doen met de gezichten die u kent en vertrouwt.

De *BON*-us die u verdient!

- Een groter team met nóg meer kennis en ervaring
- Een breder aanbod in makelaardij
- Bij Sweere bieden we u alles onder één dak! Gemakkelijker kan het niet!
  Een compleet pakket aan financiële dienstverlening:
  - **Verzekeringen**
  - **Hypotheken**
  - **Makelaardij**
  - **Financiële planning**
  - **Bankzaken**

U ervaart daarmee onze grote ambitie: u met onze dienstverlening compleet ontzorgen. En daar zijn we goed in! Of u nu op zoek bent naar een nieuw huis, uw woning wilt verkopen en/of financieel advies nodig hebt: bij Sweere begeleiden we u met deskundigheid én een persoonlijke aanpak.

Bent u benieuwd wat wij (nog meer) voor u kunnen betekenen? Heeft u vragen of wilt u graag kennismaken met ons uitgebreide team? Neem dan gerust contact met ons op.

Wij gaan vol enthousiasme door, met elkaar en met u!

Team Sweere & Team Bon

0165 512 851 Dorpsstraat 17 4751 AH Oud Gastel
076 59 71 700 Bredaseweg 7 4881 DC Zundert
0168 463 319 Korte Kerkstraat 2 4793 EW Fijnaart
0168 335 855 Molenstraat 36 4761 CL Zevenbergen

BRAVO VERHUIZINGEN

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.

7 dagen service

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.

info@bravoverhuizingen.nl www.bravoverhuizingen.nl

Praxis

Jij bedenkt het. Onze vakman maakt het!

Montagedienst Praxis
Zevenbergen

WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ DE VOLGENDE KLUSSEN

- Laminaatvloer leggen
- Raamdecoratie ophangen
- Kasten plaatsen
- Deuren afhangen
- Volledige badkamer montage
- Tuinschuttingen plaatsen
- Buitenzonwering plaatsen
- Horren monteren
- Traprenovatie monteren
- Split airco monteren
- Split airco vullen
- Gevel bekleding monteren
- *En nog veel meer…..*

Start je klus. Bel **06-11250019**

JE VAKMAN VOORDELEN

ÉÉN AANSPREEKPUNT
Dus altijd op de hoogte van je wensen, de planning en alle afspraken.

BEZORGSERVICE
Levering en montage op dezelfde dag!

ZEKERHEID
Maak gebruik van onze opmeetservice. Zo bestel je het juiste product en weet je meteen vooraf de prijs voor montage.

HELDERE PRIJZEN
Met onze transparante offerte weet je direct waar je aan toe bent en zijn er geen verrassingen achteraf.

FULL SERVICE
We denken mee met je wensen, demonteren, monteren en leveren schoon op.

Montagedienst Praxis Zevenbergen
Touwslagerij 22, 4762 AT Zevenbergen
montagepraxiszevenbergen@outlook.com

Voor de Makers Praxis

Totaal **385 beoordelingen**

9.3

★★★★☆

Betrouwbare reviews op

facebook	klanten vertellen	funda	Google	MTMO.NL
10	8.9	9.1	9.1	9.4

Scan de **QR code**
en bekijk de reviews **online!**

BON MAKELAARDIJ
Molenstraat 36
4761 CL Zevenbergen

0168-335855
info@bonmakelaardij.nl
www.bonmakelaardij.nl

Openingstijden:
Maandag T/M Vrijdag:
09:00 / 17:30

REGISTER TAXATEUR NVM NWWI funda