

BON

MAKELAARDIJ

onderdeel van Sweere

0168-335855

info@bonmakelaardij.nl

www.bonmakelaardij.nl



VOLKERAKWEG 2 A

HEIJNINGEN

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



OMSCHRIJVING

Landelijk wonen met volop ruimte voor paarden, hobby én comfort nabij Willemstad

Vrijstaand, veelzijdig en verrassend compleet! Op een prachtige landelijke locatie in het buitengebied staat deze karaktervolle vrijstaande semi-bungalow op een riant perceel van maar liefst 1.555 m². Schuin tegenover de woning ligt bovendien nog een royaal perceel dijkgrond van ca. 3.500 m², wat geschikt is als weide voor paarden of ander klein vee. Hier combineert u het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het buitengebied met het comfort van een gemoderniseerde woning en de voorzieningen van het sfeervolle havenstadje Willemstad op slechts ca. 5 kilometer afstand.

Paardenliefhebbers zullen hier hun hart ophalen. Op het terrein bevinden zich onder andere een paardenrijbak met verlichting en vergunning, twee aangebouwde paardenboxen. Daarnaast is er het extra perceel dijkgrond, wat zeer geschikt is als weide voor de paarden, dus volop ruimte voor het houden en verzorgen van paarden. In het dorp is er tevens een actieve ruitervereniging met binnen- en buiten bak.

Maar ook zonder paarden is dit een bijzonder aantrekkelijk object. De grote vrijstaande garage van ca. 58 m² biedt eindeloze mogelijkheden voor de hobbyist, ondernemer, autoliefhebber of motorliefhebber.



Een ideale situatie voor wie graag het volledige woonprogramma op de begane grond heeft.

Via de zij-entree komt u in de hal met vaste kast en vlizotrap naar de bergzolder, waar onder andere de hybride warmtepomp uit 2024 is opgesteld. Vanuit de hal zijn de slaapkamer, badkamer, het toilet en de woonkeuken bereikbaar.

De luxe badkamer is geheel betegeld en beschikt over een ruime inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel. De riante master bedroom is een heerlijke privéruimte, voorzien van een vaste kastenwand, fraaie ceramische parketvloer, airconditioning en sfeervolle inbouwverlichting. Bovendien staat deze slaapkamer rechtstreeks in verbinding met de badkamer.

De garage is ca. 10 meter diep en 5,75 meter breed, in spouw gebouwd en voorzien van een bergvliering. Dankzij de royale maatvoering leent deze ruimte zich uitstekend als werkplaats, hobbyruimte of opslag en biedt deze zelfs mogelijkheden om - afhankelijk van de benodigde toestemmingen - eenvoudig tot mantelzorgwoning te worden omgebouwd.

Comfortabel wonen op de begane grond
De woning dateert uit ca. 1934, maar heeft in 2020 een ingrijpende upgrade gekregen. Aan de achterzijde is de woning over de volle breedte uitgebouwd en gemoderniseerd. Daarbij is een bijzonder royale master bedroom met luxe badkamer gerealiseerd.



OMSCHRIJVING

Sfeervolle woonkeuken en lichte woonkamer

De woonkeuken vormt een gezellig hart van het huis en biedt toegang tot de kelder. Via een karakteristieke toeg bereikt u de woonkamer. De luxe keukeninrichting is compleet uitgerust met onder meer een inductiekookplaat, afzuigschouw, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven.

De woonkamer is verzorgd afgewerkt en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie ceramische parketvloer met vloerverwarming als hoofdverwarming, wat zorgt voor een comfortabele en aangename woonbeleving.

Extra slaapkamers op de verdieping.

De eerste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot drie slaapkamers: een zijslaapkamer, voorslaapkamer en achterslaapkamer. Daarmee biedt de woning volop ruimte voor een gezin, gasten, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Een terrein vol mogelijkheden.

Buiten wordt het landelijke karakter optimaal beleefd. Het royale perceel van 1.555 m² biedt ruimte aan een groot terras, tuin, paardenvoorzieningen, garage, berging en veranda. De vrijstaande veranda met aangebouwde berging vormt een heerlijke plek om lange zomeravonden buiten door te brengen.

De vrijstaande stenen berging biedt daarnaast praktische extra bergruimte. En dan is er natuurlijk de paardenrijbak, compleet met verlichting en vergunning, en de twee paardenboxen die direct bij de garage zijn aangebouwd.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed voorbereid op de toekomst: er zijn maar liefst 30 zonnepanelen aanwezig en de woning beschikt over een hybride warmtepomp uit 2024. Tevens is de woning voorzien van een waterontharder.

Een buitenkans voor ruimtezoekers.

Deze woning is moeilijk in één hokje te plaatsen. Het is een heerlijke plek voor paardenliefhebbers, maar net zo goed voor iedereen die droomt van vrij, landelijk wonen met veel grond en ruimte voor hobby's. Een royale garage, paardenvoorzieningen, meerdere bijgebouwen, een veranda, grote tuin én een comfortabele woning met een compleet woonprogramma op de begane grond maken dit tot een zeer veelzijdig geheel.

En dat alles op korte afstand van Willemstad, met zijn karakteristieke vesting, historische straatjes en gezellige haven.

Kortom: een unieke combinatie van landelijk wonen, ruimte, vrijheid en veelzijdigheid – met verrassend veel mogelijkheden voor wonen, werken, hobby en paarden.

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**

125 m²

PERCEELOPPERVLAKE

4630 m²

BOUWJAAR

1934

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

LIGGING

buiten de bebouwde kom
landelijk gelegen

TYPE WONING

vrijstaande woning

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas

ENERGIELABEL

A

EXTERNE BERGRUIMTE

102 m²

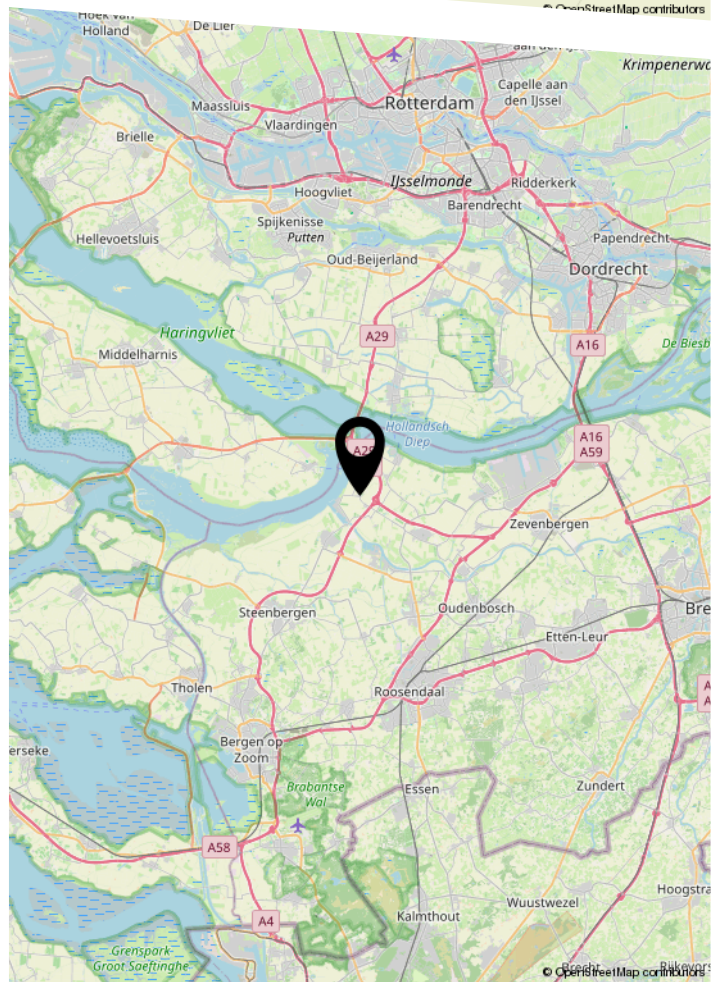
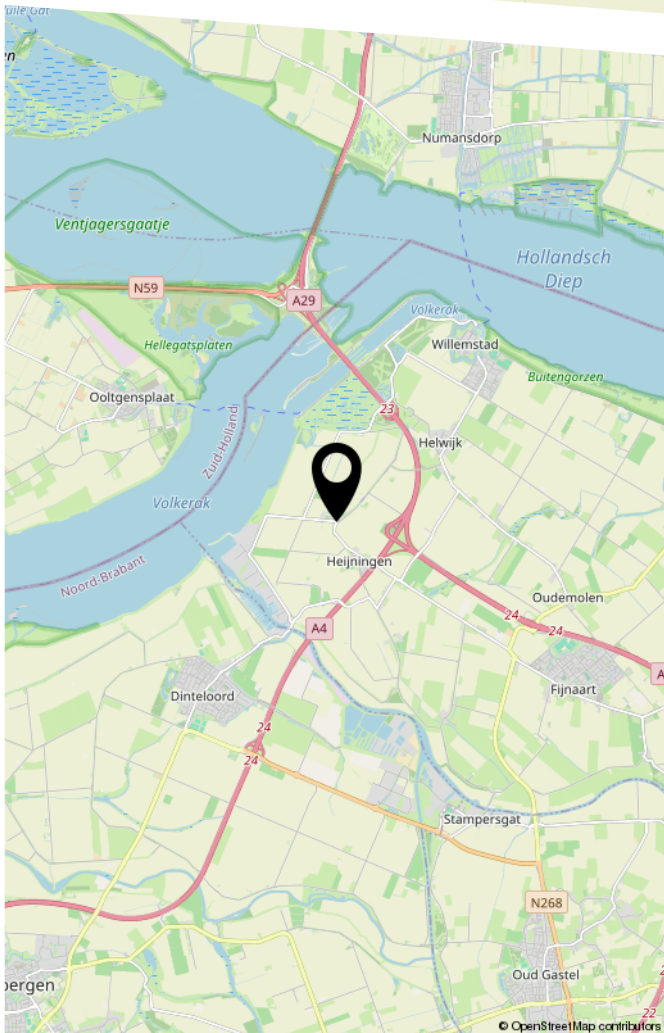
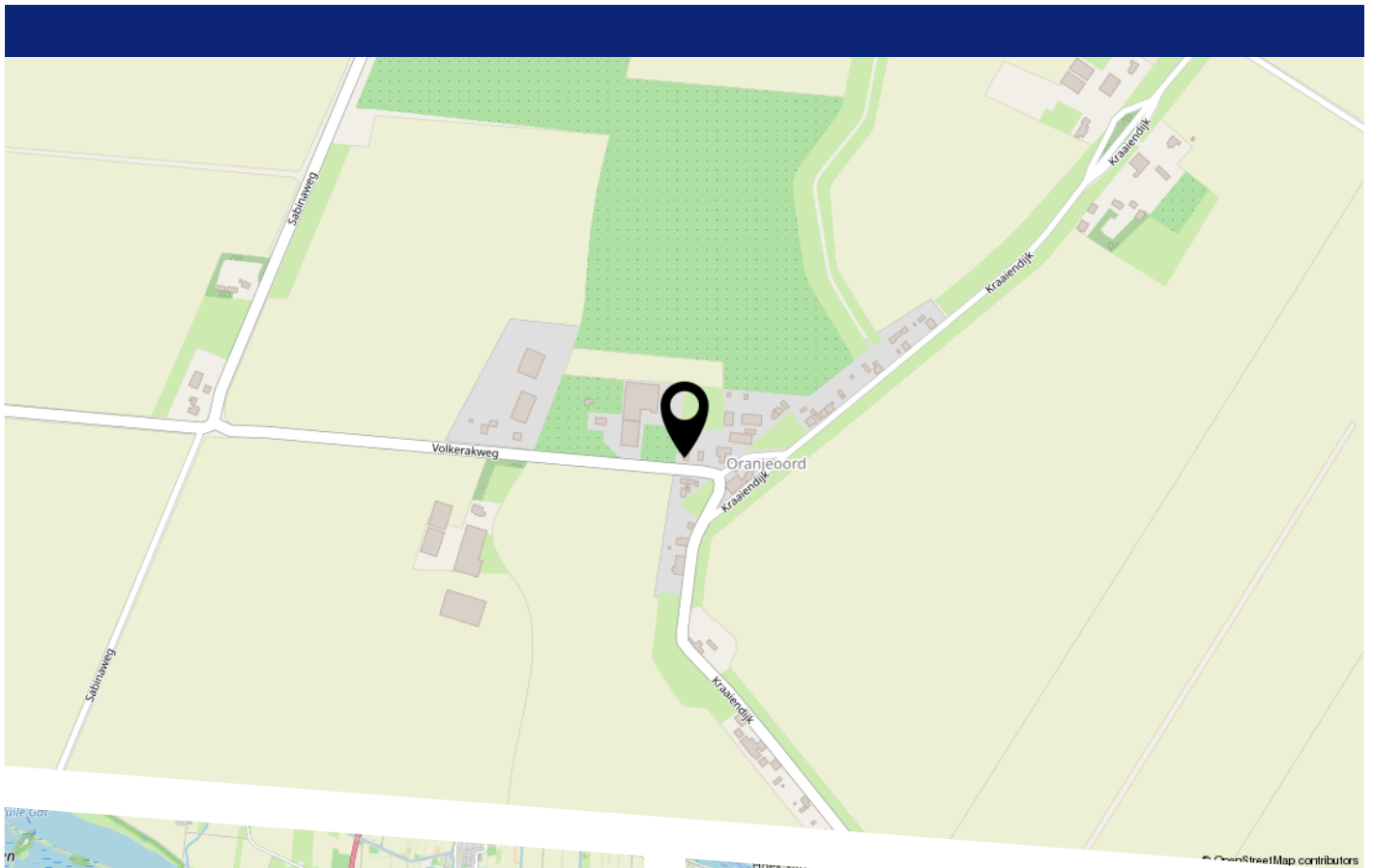
ONDERHOUD BINNEN

goed tot uitstekend

ONDERHOUD BUITEN

goed

LOCATIE OP DE KAART

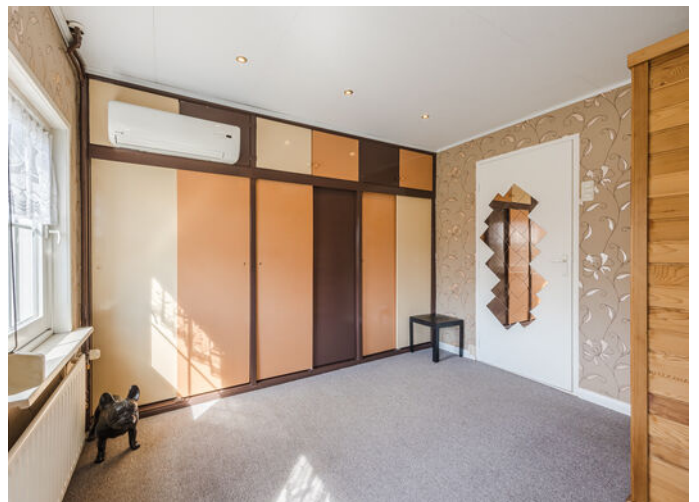














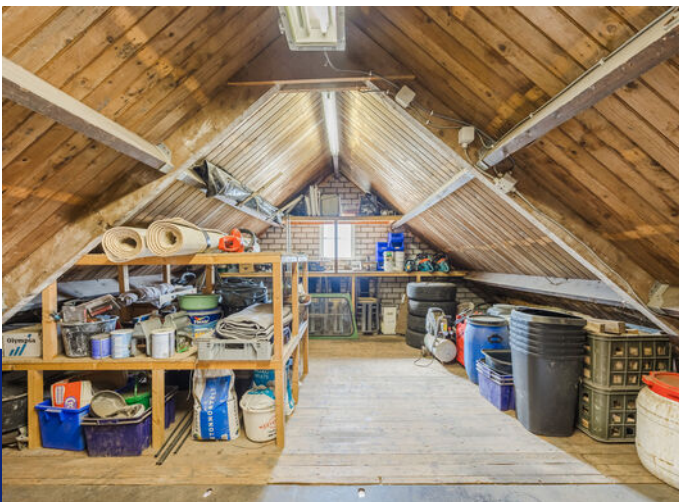








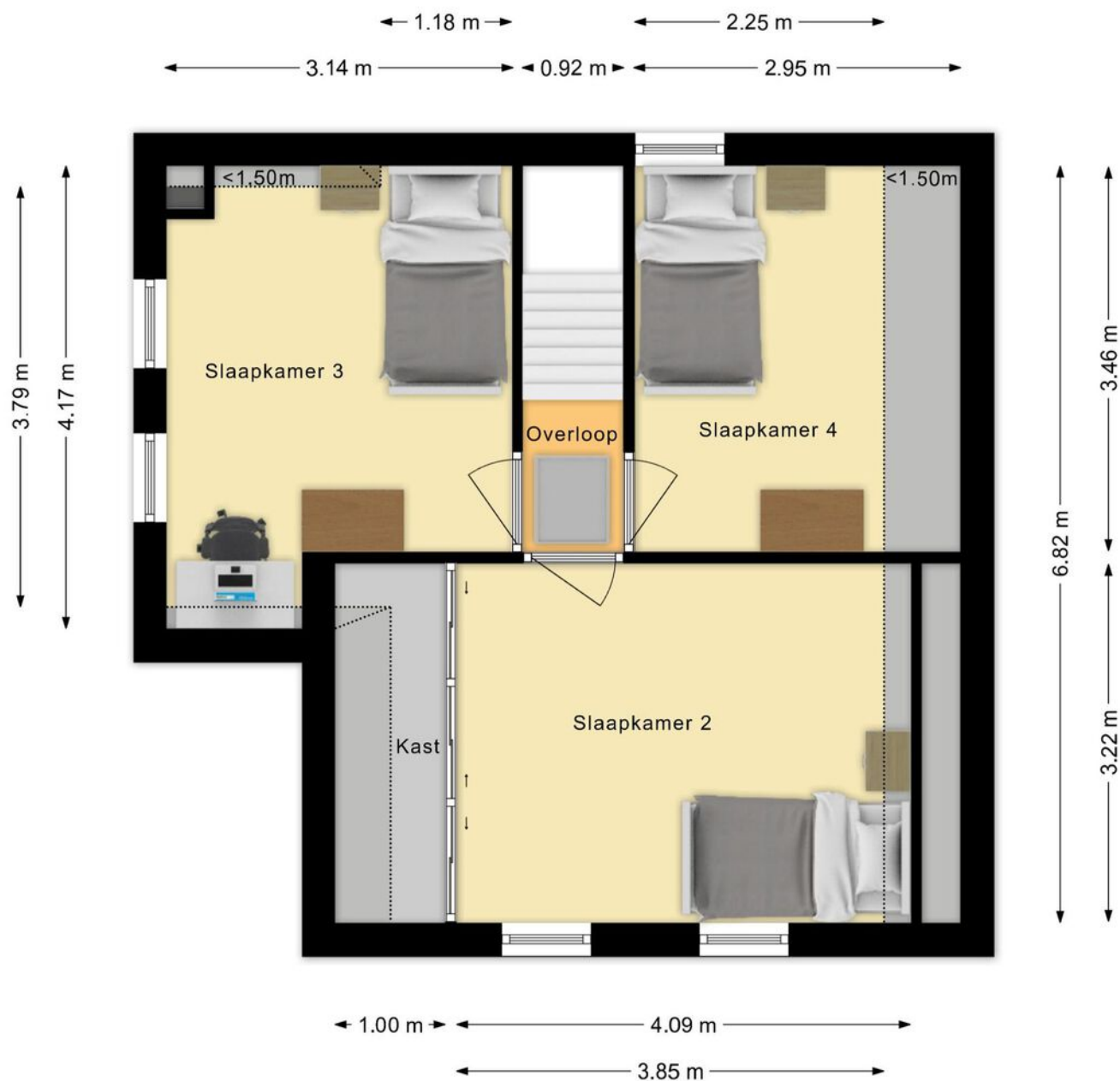




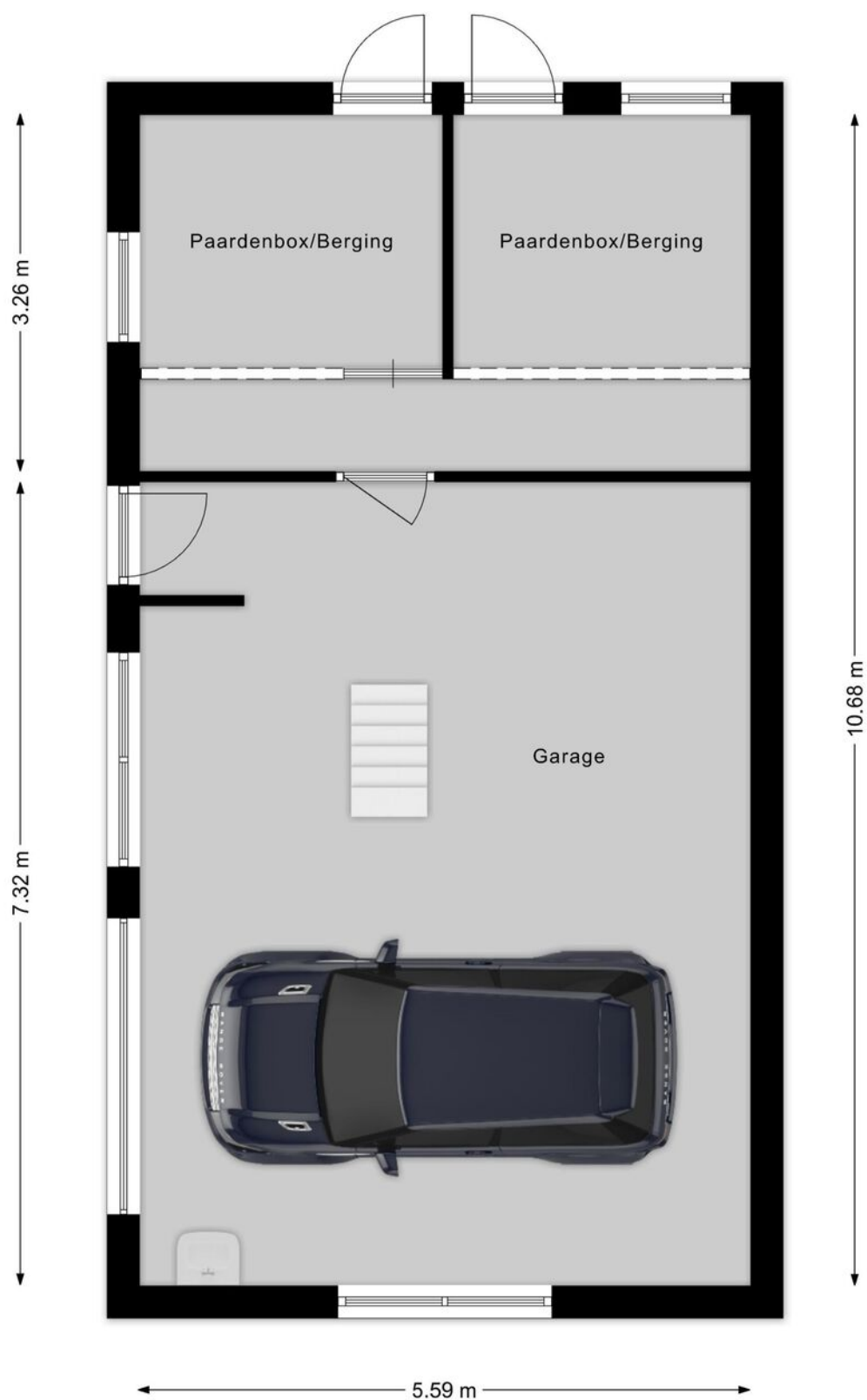




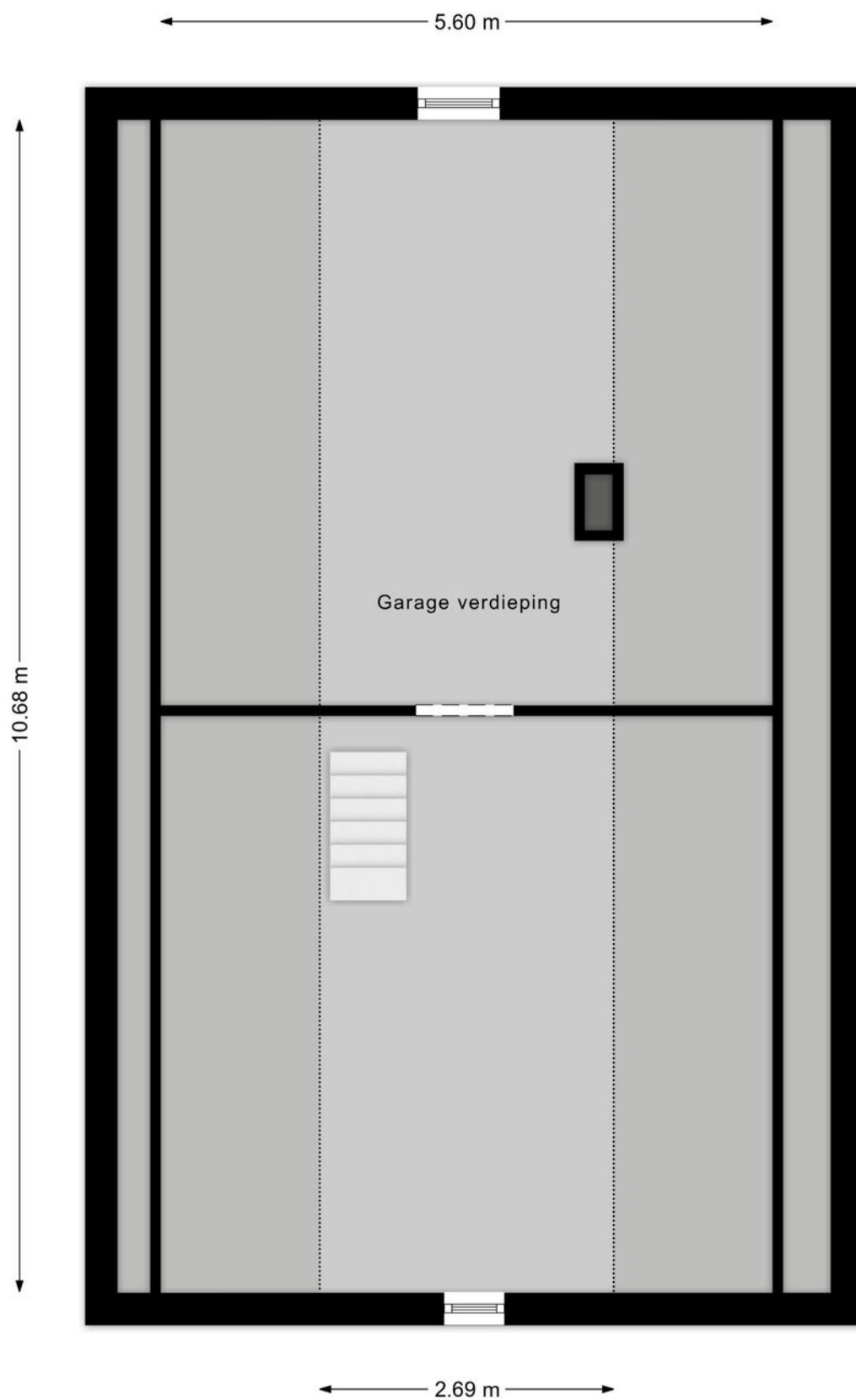
PLATTEGROND



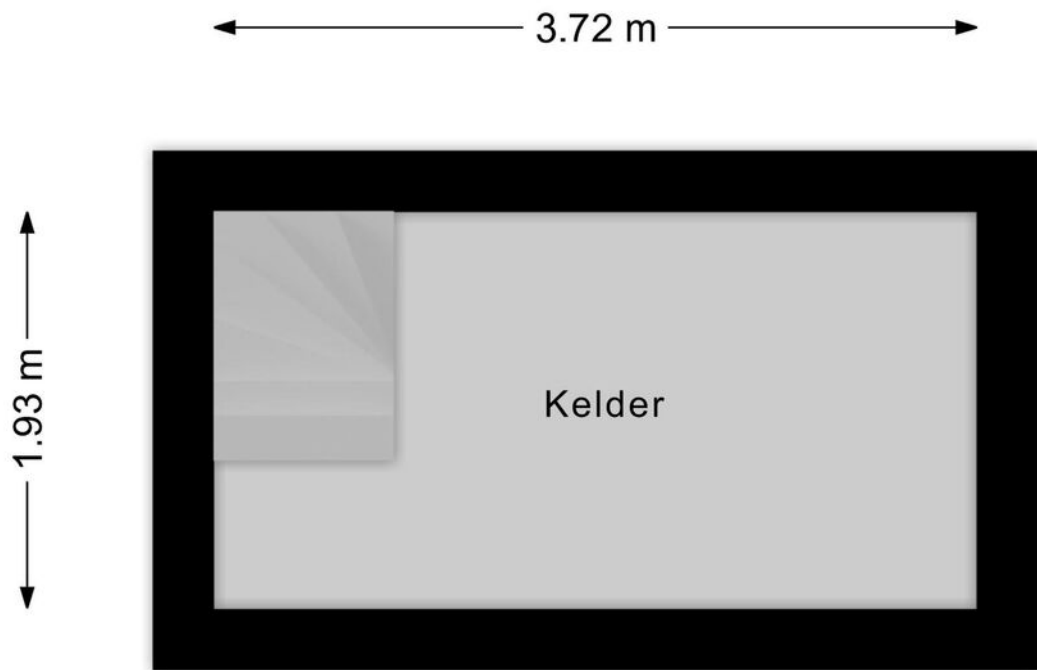
PLATTEGROND



PLATTEGROND



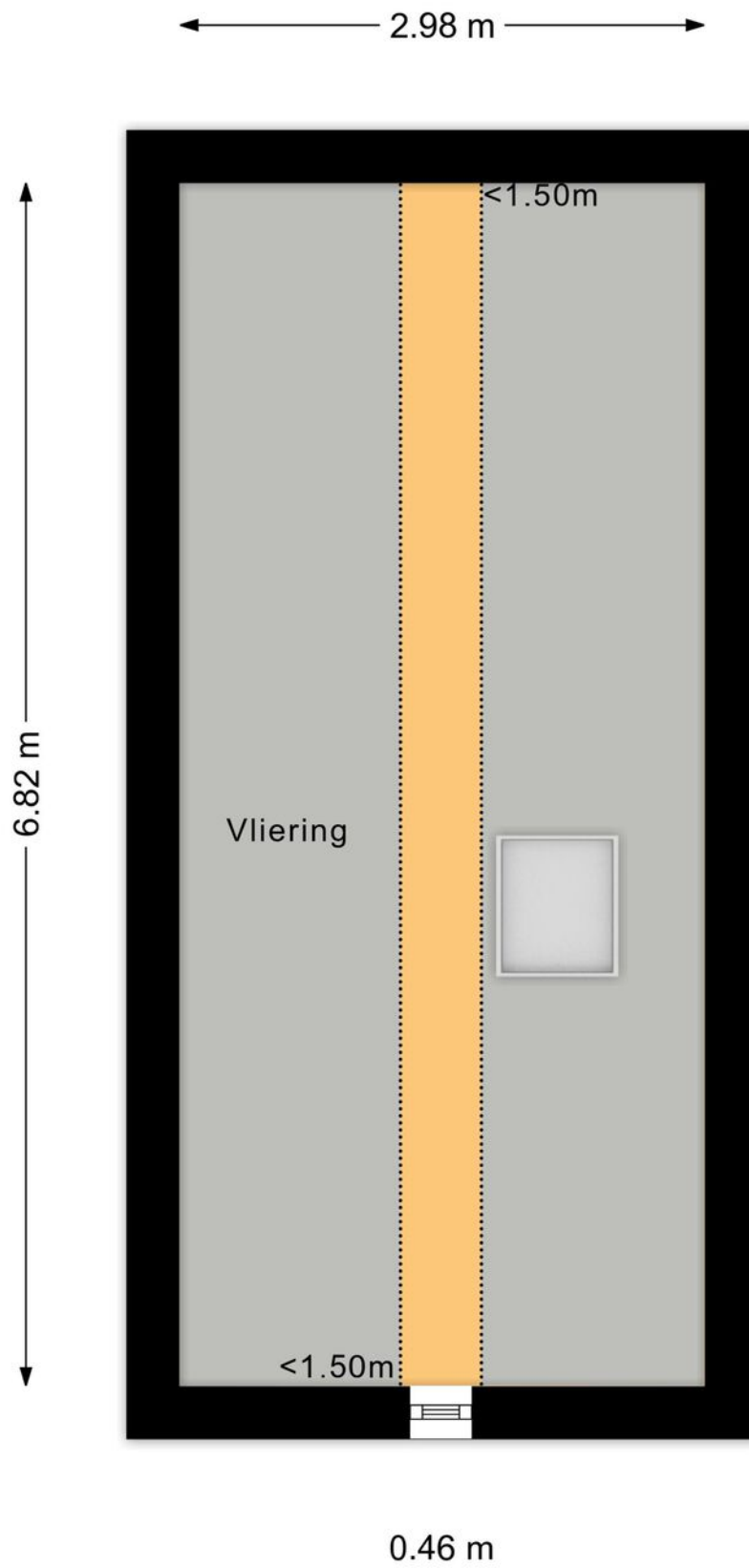
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Fijnaart

Sectie L

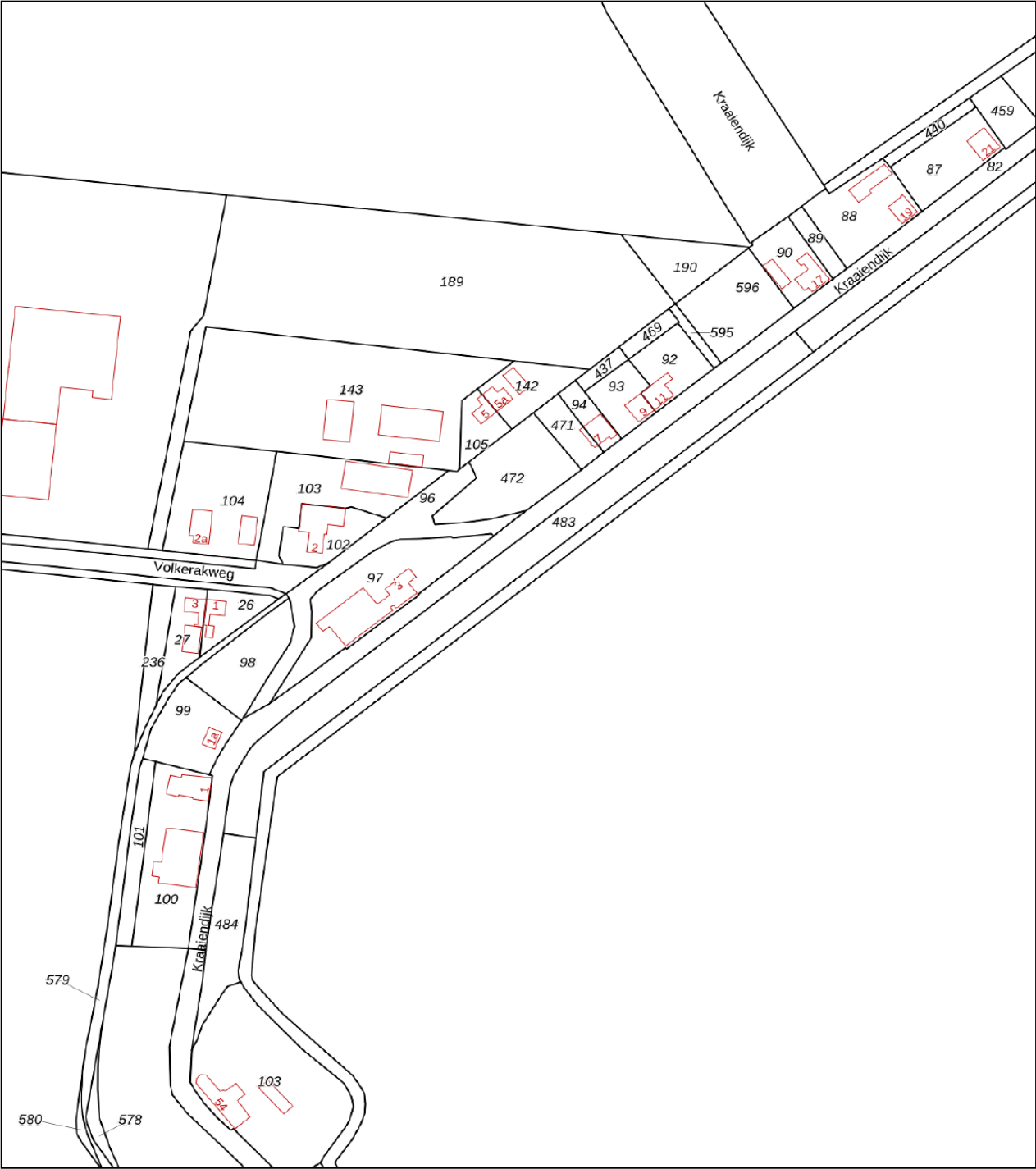
Perceel 104

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Fijnaart

M

483

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			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Ijzeren shetlander en betonen tuinset		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



EVEN VOORSTELLEN

Ons team bestaat uit de makelaars Hans Bon, Marloes Jansen, Leandra de Korver en Marijke Nelemans.

Als commerciële binnendienst medewerkers 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!

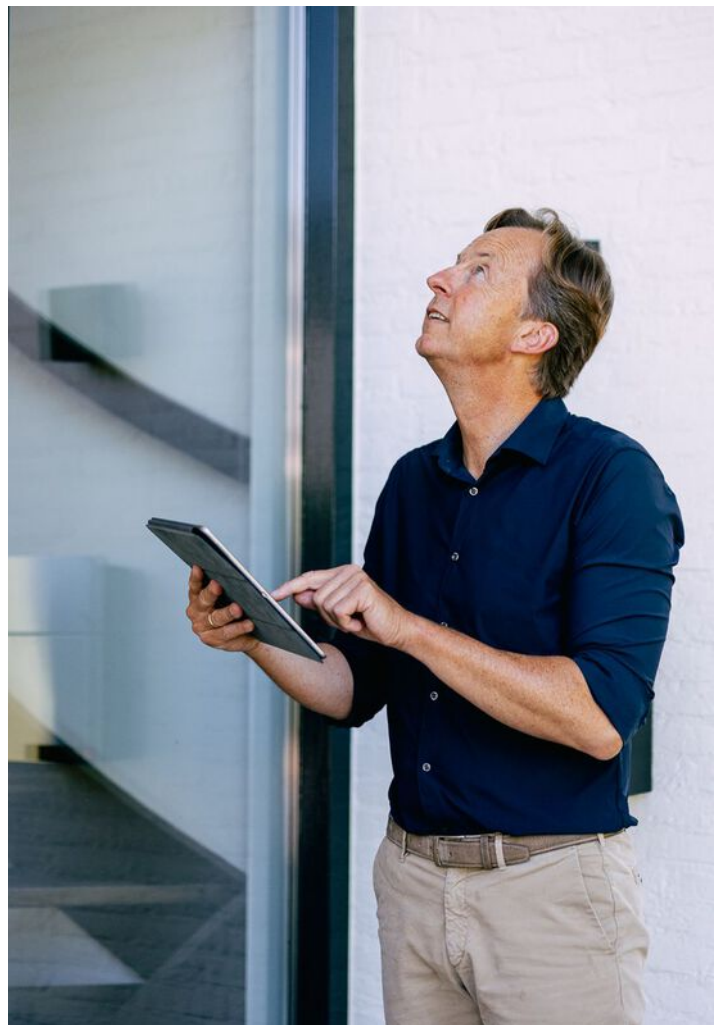
Aankoopmakelaar

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!



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

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.

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.....

JE VAKMAN VOORDELEN



ÉÉN AANSPREKPUNT

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.

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

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

Voorde
Makers **Praxis**



Totaal **385 beoordelingen**

9.3



Betrouwbare reviews op

facebook

10

klanten
vertellen

8.9

funda

9.1

Google

9.1

MTMO.NL

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



NWWI

