Staal Makelaars



Molenstraat 53

Terheijden









Terheijden

Molenstraat 53

- Vrijstaande bedrijfswoning met verzorgde tuin, ruime loods en functioneel erf
- Levensloopbestendig wonen mogelijk dankzij multifunctionele ruimte op de begane grond
- Energiezuinig, voorzien van 25 zonnepanelen, WTW-installatie en energielabel A
- Loods met overheaddeur (ca. 3,4 m hoog), krachtstroom en voorzieningen
- Twee opritten en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Rustige dorpsligging met goede bereikbaarheid











Kenmerken

Een heerlijk plekje in Terheijden

Soort woning	Vrijstaande bedrijfswoning
Ligging	Binnen de bebouwde kom - Aan de rand van het dorp
Bouwjaar	2006
Aantal kamers	5
Perceeloppervlakte	965 m2
Woonoppervlakte	184,2 m2
Inhoud woning	737,72 m3
Gevels	Spouwmuren
Kozijnen	Hout
Beglazing	Dubbelglas
Zonwering & raamafwerking	Horren bij alle ramen - Electrische rolluiken aan de achterzijde
Daktype	Houten dakconstructie met dakpannen
Begane grondvloer	Beton
Verdiepingsvloeren	Beton
Fundering	Op gewapende betonbalken
Verwarming & warm water	Nefit CV ketel (2016) - Vloerverwarming
Zonnepanelen	25 stuks (2013) op de loods
Isolatie	Volledig geïsoleerd, inclusief kruipruimte
Ventilatie	Storkair WTW installatie (2006) - Natuurlijke ventilatie
Energielabel	A
Bijgebouwen	Loods - Berging - Overkapping - Container
Nuts-voorzieningen	Elektra - Gas - Water - Riolering - Glasvezel
Stroomaansluiting	3-fasen aansluiting - Krachtstroom in loods
Beveiliging	Camerasysteem (ter overname)
Bestemming	Bedrijf - Functieaanduiding 37 (perceel I 1102) Agrarisch - 2 (perceel I 1101 - optie extra grond) Waarde - Archeologie 1,3 & 5

StaalMakelaars



Situering

Molenstraat 53 is rustig gelegen in Terheijden, een sfeervol dorp binnen de gemeente Drimmelen. De omgeving wordt gekenmerkt door een prettige dorpsstructuur met groen en water in de nabijheid. Langs de rivier de Mark bevindt zich Fort de Kleine Schans, een herkenbaar en karakteristiek element van Terheijden.

Terheijden beschikt over diverse basisvoorzieningen, waaronder winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, voorzieningen, onderwijs en cultuur is de stad Breda goed en snel bereikbaar. Ook Oosterhout ligt op korte afstand.

De bereikbaarheid is goed:

- Gunstige ligging nabij de A59 en A27
- Snelle verbindingen richting Breda en Oosterhout
- Goede aansluiting op het regionale wegennet en openbaar vervoer

De combinatie van een rustige woonomgeving, een dorpse sfeer en de nabijheid van stedelijke voorzieningen maakt deze locatie aantrekkelijk voor comfortabel wonen met alles binnen handbereik.

Molenstraat 53
Terheijden


De Kleine Schans *Terheijden*


Spanjaardsgat *Breda*





Begane grond

Comfortabel wonen

Via de voordeur betreed je de ruime en verzorgde entree van de woning. De hal vormt het centrale punt van de begane grond en geeft toegang tot het toilet, de woonkamer, de multifunctionele ruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De begane grond is strak en tijdloos afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en een natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming.

De woonkamer is een royale leefruimte waar comfort en gezelligheid samenkomen. De prettige lichtinval en de openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin en het omliggende groen. Een houtkachel vormt een warm en karaktervol middelpunt van de ruimte. Via stijlvolle en-suite deuren staat de woonkamer in open verbinding met de keuken, waardoor de ruimtes zowel samen als afzonderlijk prettig te gebruiken zijn.
















Impressie




Impressie





De keuken is uitgevoerd in een tijdloze en functionele opzet en vormt een fijne plek voor dagelijks gebruik. De combinatie van strakke afwerking en complete inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi oven/magnetron, koelkast, vaatwasser en Quooker, maakt de keuken comfortabel in dagelijks gebruik.
Dankzij de royale afmetingen is er voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor de keuken zich uitstekend leent voor lange avonden tafelen en samenkomen.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte die is ingericht met witgoedaansluitingen, een keukenblok met spoelbak. Vanuit hier is er directe toegang tot de tuin, wat de bijkeuken tot een functionele schakel maakt tussen binnen en buiten.

Op de begane grond bevindt zich een ruime multifunctionele kamer met aangrenzende bergruimte. Deze ruimte is momenteel in gebruik als kantoor, maar biedt volop mogelijkheden voor een andere invulling, zoals een werkkamer, praktijkruimte of slaapkamer op de begane grond.
In de aangrenzende kleinere ruimte kan desgewenst een badkamer worden gerealiseerd. Alle benodigde aansluitingen zijn al aanwezig. Hierdoor is het mogelijk de woning levensloop-bestendig in te richten, wat deze ruimte extra aantrekkelijk maakt.





Impressie



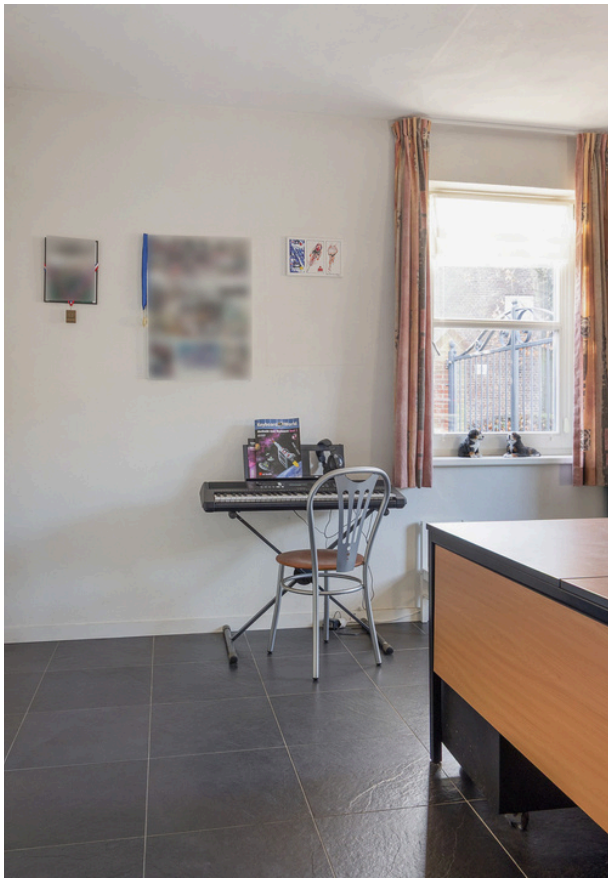


Impressie




Impressie


Why Worry?




Why Worry?

StaalMakelaars



Eerste verdieping

Rust & comfort

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De overloop met vide vormt een prettige en open ruimte en geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en beschikt, net als de rest van de verdieping, over gestucte wanden en plafonds, wat bijdraagt aan een rustige uitstraling.

De master bedroom is royaal van opzet en voorzien van vloerbedekking, twee inloopkasten en een op maat gemaakte kastenwand. Via een luik is de bergzolder bereikbaar, wat extra praktische bergruimte biedt.
De twee overige slaapkamers zijn functioneel en prettig van formaat en geschikt voor uiteenlopende woonwensen, zoals slapen, werken of logeren. Deze kamers zijn afgewerkt met linoleumvloeren. Eén van de slaapkamers beschikt eveneens over een luik naar een bergzolder.

De badkamer is compleet en comfortabel uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming, een designradiator, een duo inloopdouche, een ligbad en een royale wastafel. De ruimte is afgewerkt met een betegelde vloer en een combinatie van tegelwerk en stucwerk op de wanden, wat zorgt voor een evenwichtig geheel.




Impressie






Impressie













Vrij wonen *met* ruimte rondom



StaalMakelaars



Tuin

Groen & privacy

De tuin rondom de woning is met aandacht aangelegd en vormt een rustige en groene buitenruimte. De aanwezigheid van meerjarige beplanting zorgt voor een afwisselend en verzorgd beeld door alle seizoenen heen. In combinatie met het kunstgras is een prettige balans ontstaan tussen uitstraling en onderhoudsgemak. De tuin biedt volop ruimte om buiten te verblijven en sluit naadloos aan op het wonen binnen, met voldoende privacy rondom de woning.

De overkapping vormt een fijne plek om beschut te zitten. Deze is voorzien van een heater, waardoor het hier ook op koelere momenten aangenaam vertoeven is. De aanwezige buitenverlichting accentueert de tuin en zorgt voor een aangename sfeer in de avonduren.


Impressie















StaalMakelaars



Loods

& erf

Op het erf bevindt zich een ruime en functionele loods, geschikt voor gebruik ten behoeve van opslag en werkruimte. De loods is ingericht met een toilet, een keukenblok en beschikt over water- en elektravoorzieningen, waaronder verschillende punten met krachtstroom. Tevens zijn een compressor en een beregeningspomp aanwezig. Toegang is mogelijk via een overheaddeur met een doorrijhoogte van circa 3,4 meter, evenals via 2 aparte loopdeuren. De constructie bestaat uit stalen spanten met houten gordingen. Op het dak zijn 25 zonnepanelen geplaatst.

Het erf sluit direct aan op de loods en de woning en is ruim ingericht. Dankzij de twee opritten is sprake van een goede ontsluiting en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, met voldoende ruimte voor manoeuvreren en het gebruik van de loods. Links van de loods is een container geplaatst voor opslagdoeleinden.


#TROTS
TERHEIJDEN







StaalMakelaars



Wil je wonen op een plek waar je elke dag wordt omringd door natuur, ruimte en rust – maar toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt?

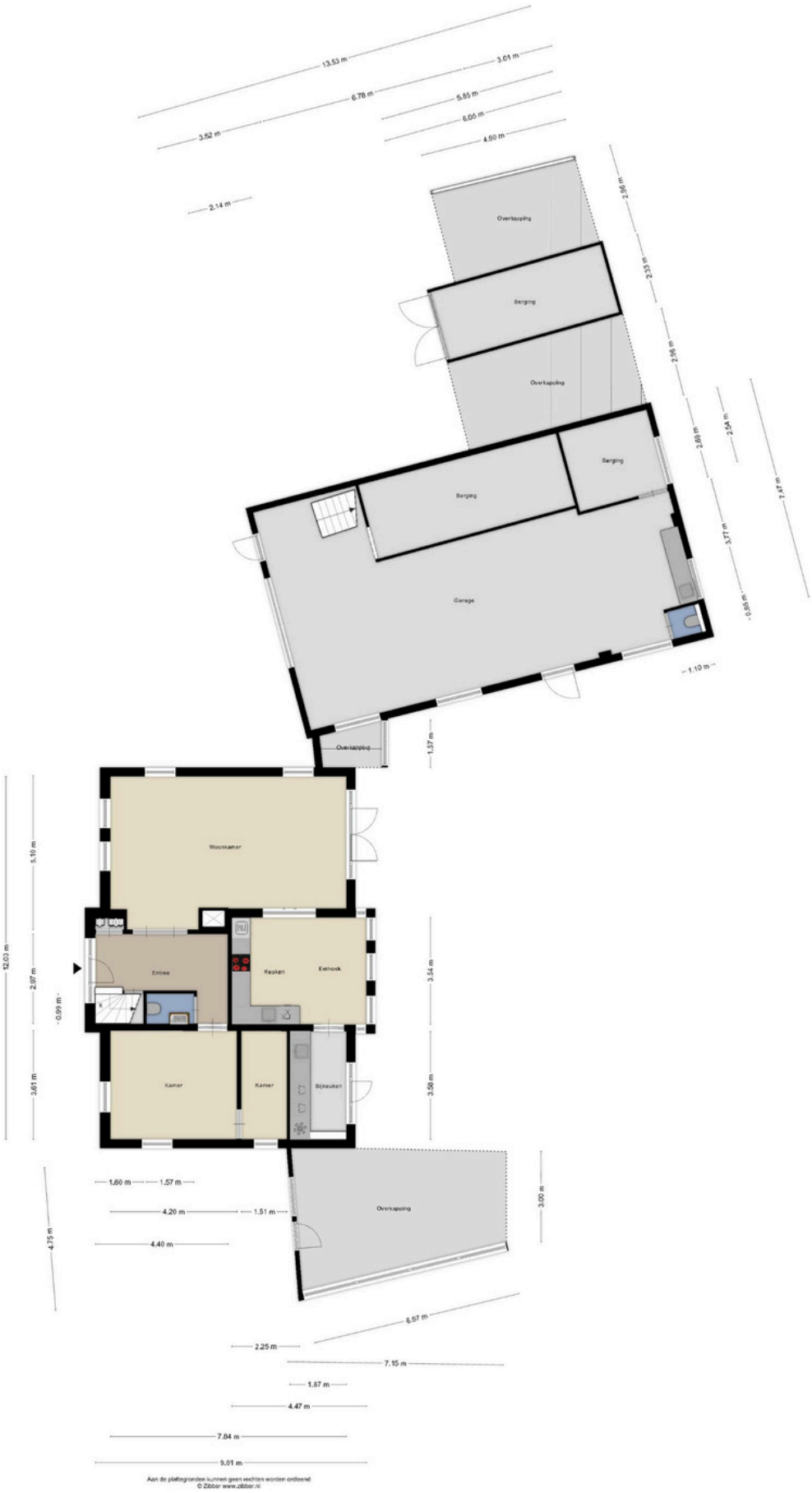
Dan is dit jouw kans.





Plattegronden

Overzicht indeling gebouwen

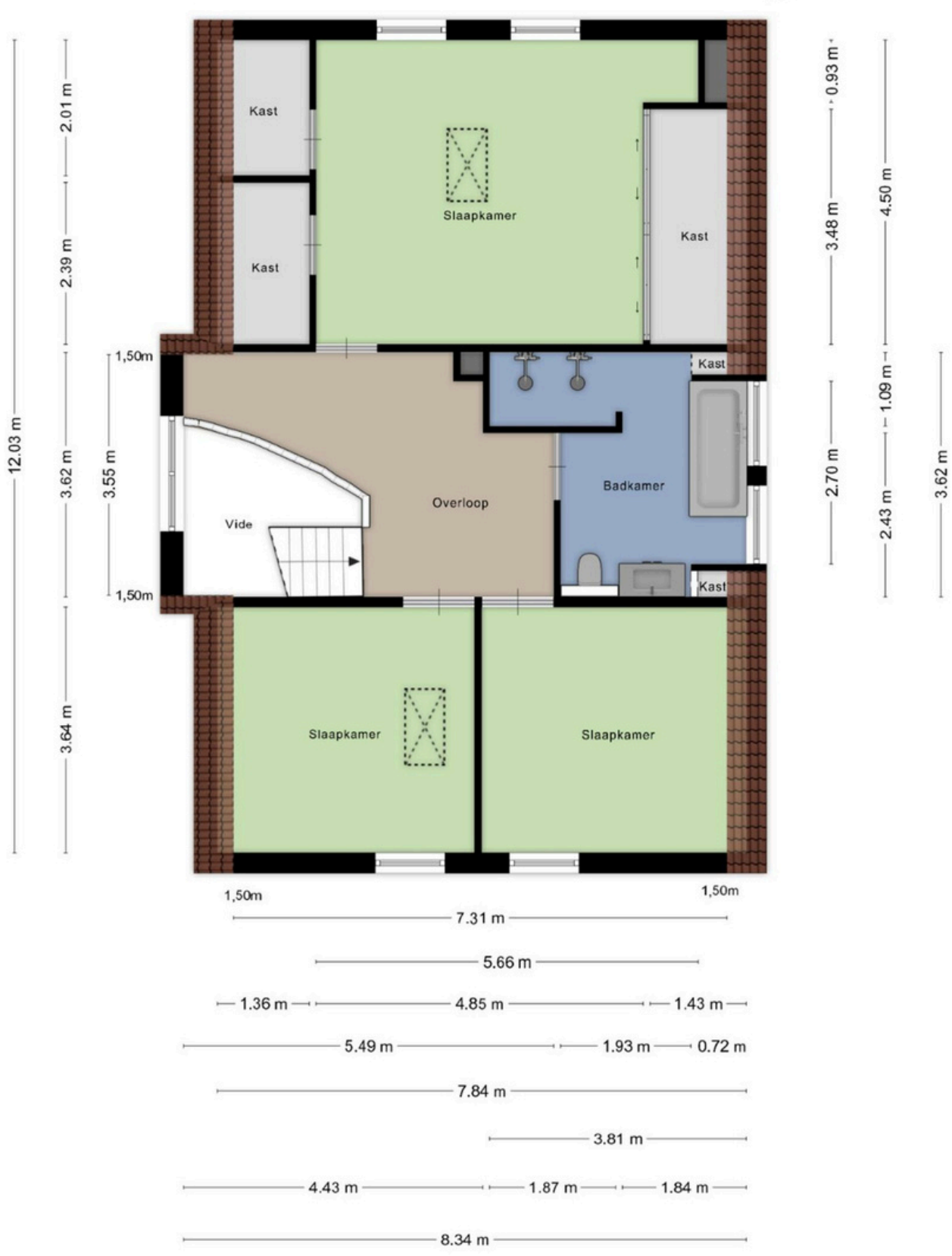


Begane grond



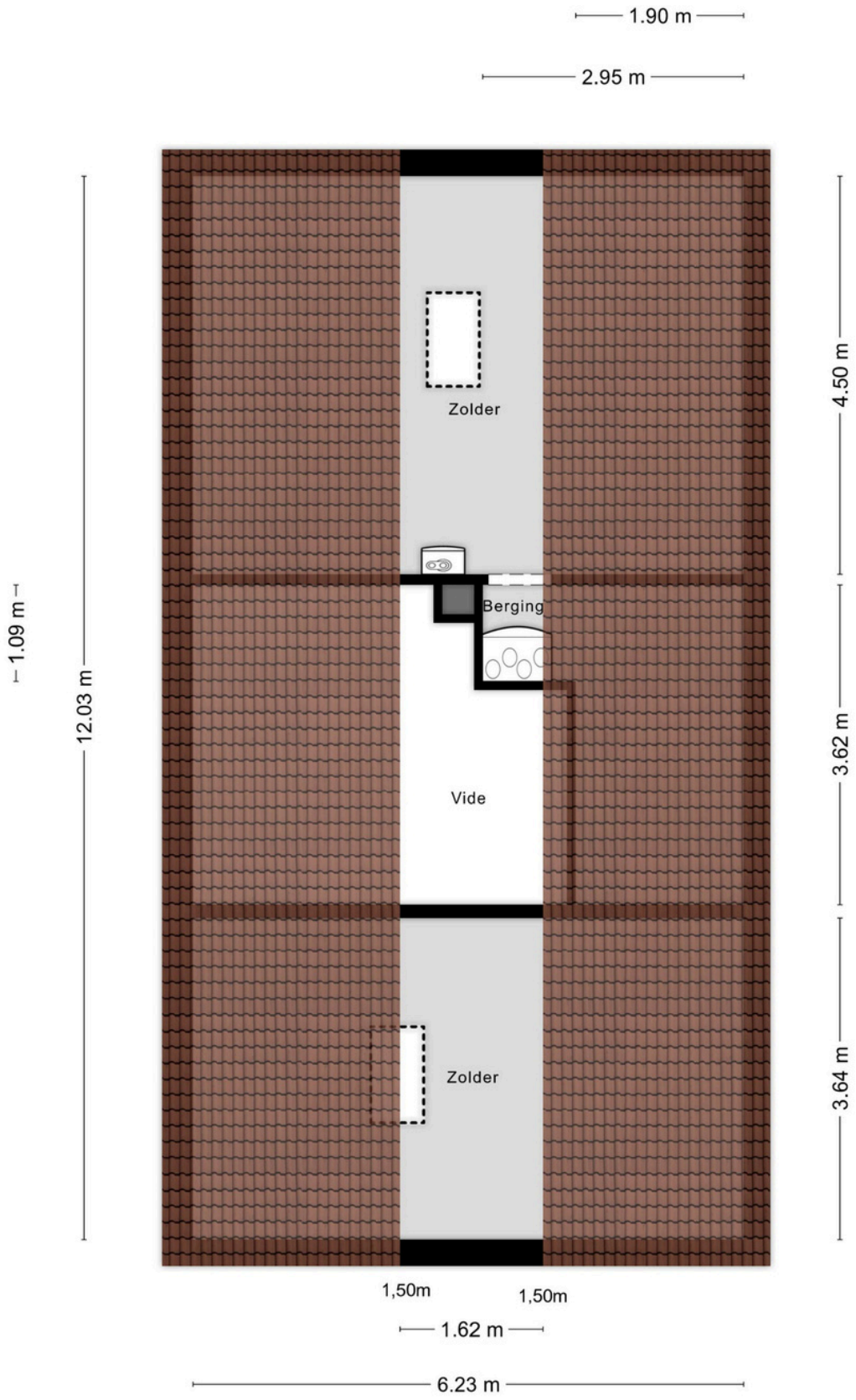
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



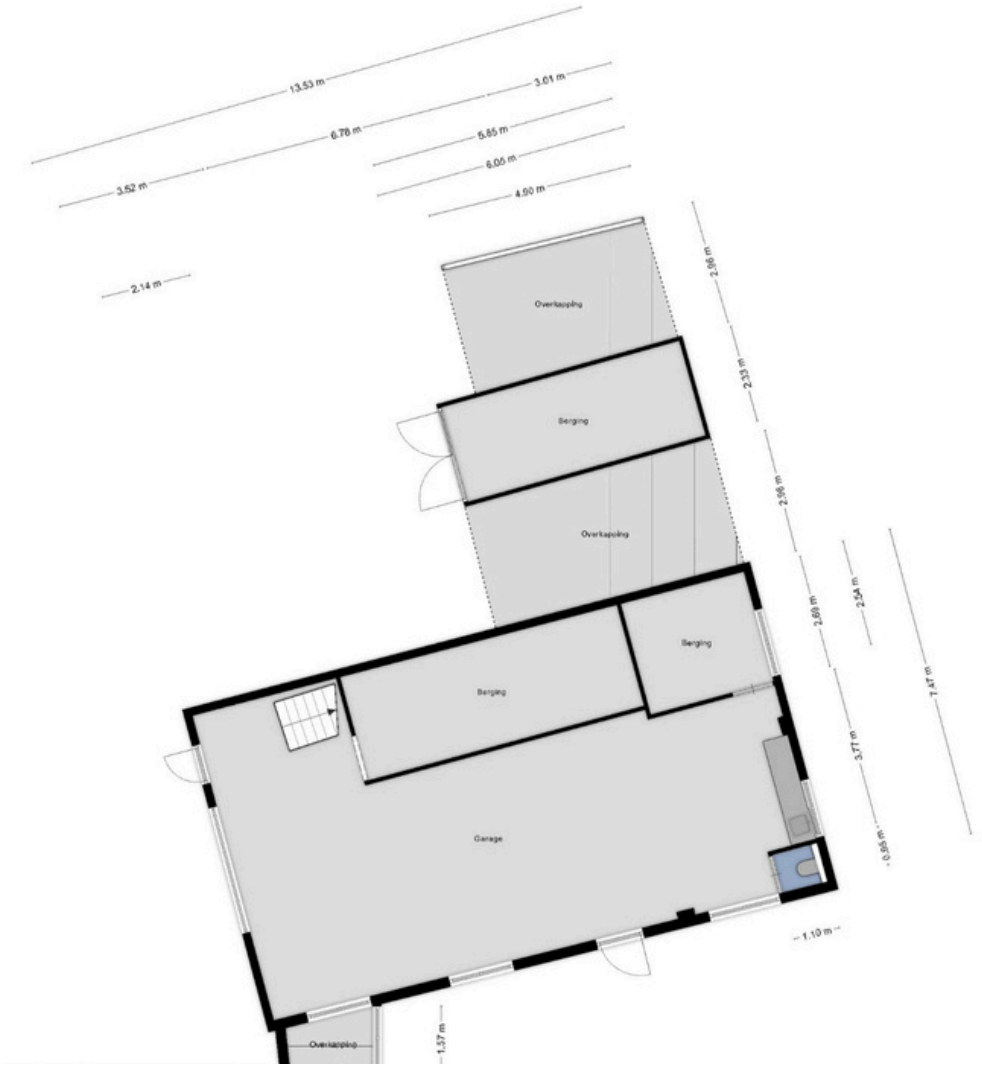
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

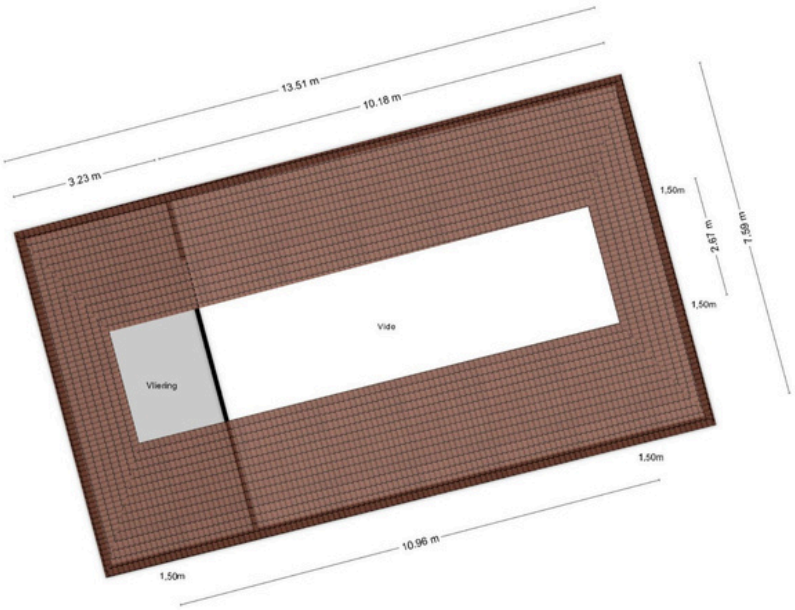
Vide & vliering



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

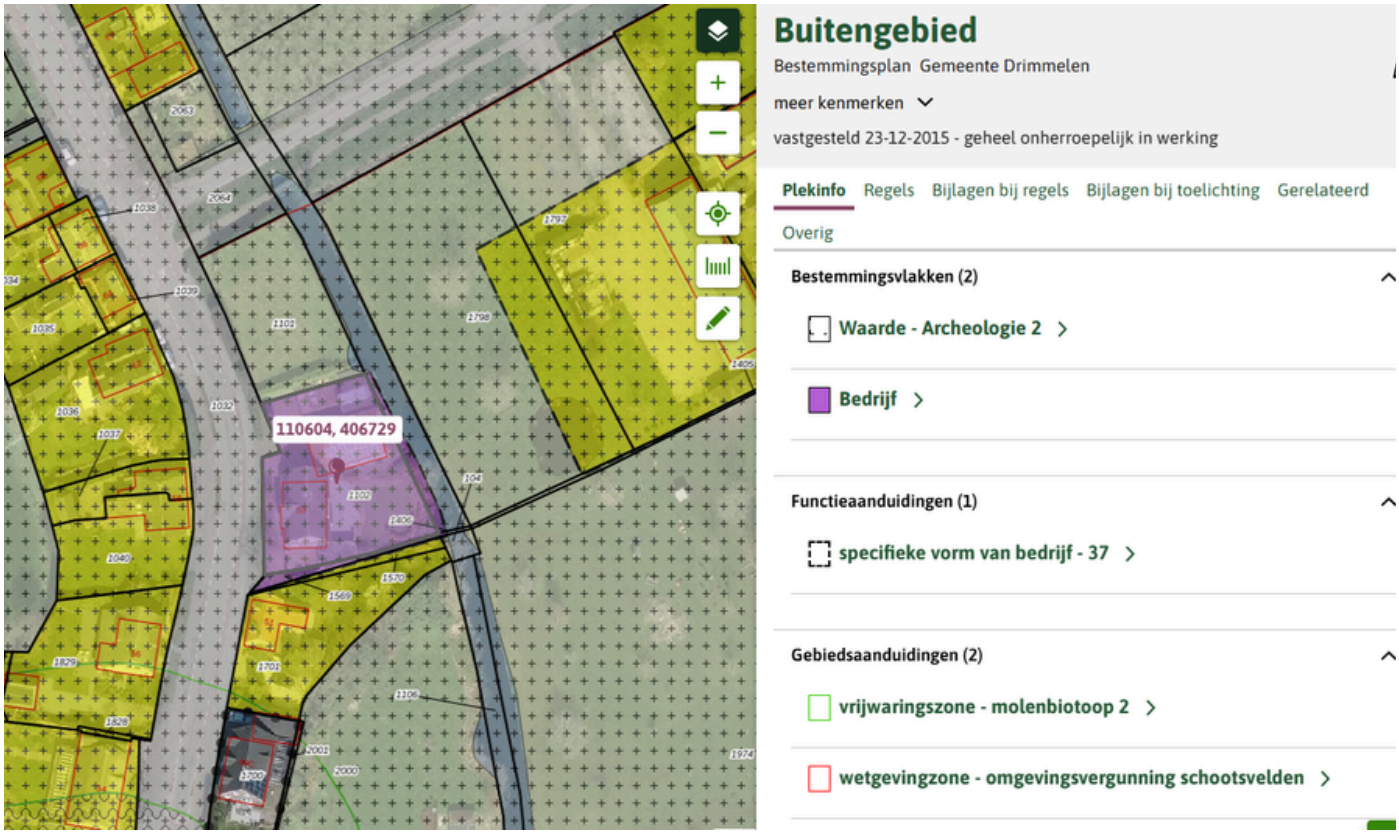
Garage met vliering, bergingen & overkappingen





Omgevingsplan

Buitengebied Gemeente Drimmelen



Het object is gelegen binnen het **omgevingsplan Buitengebied van de gemeente Drimmelen**. Het perceel heeft de bestemming **'Bedrijf'** met de functieaanduiding **'specifieke vorm van bedrijf – 37'**, waardoor gebruik als aannemersbedrijf is toegestaan. Tevens is een bedrijfswoning met bijbehorende bebouwing mogelijk binnen de geldende planregels.

Eén van de percelen heeft de bestemming **'Agrarisch – 2'** (perceel I 1101 - optie extra grond). Op basis van het Parapluplan Archeologie Drimmelen gelden voor (delen van) het perceel de archeologische dubbelbestemmingen **Waarde – Archeologie 1, 3 en 5**. Daarnaast is het perceel gelegen binnen de aanduidingen **'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'** en **'wetgevingszone – omgevingsvergunning schootsvelden'**, die van invloed kunnen zijn op toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

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

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

Kadastrale kaart

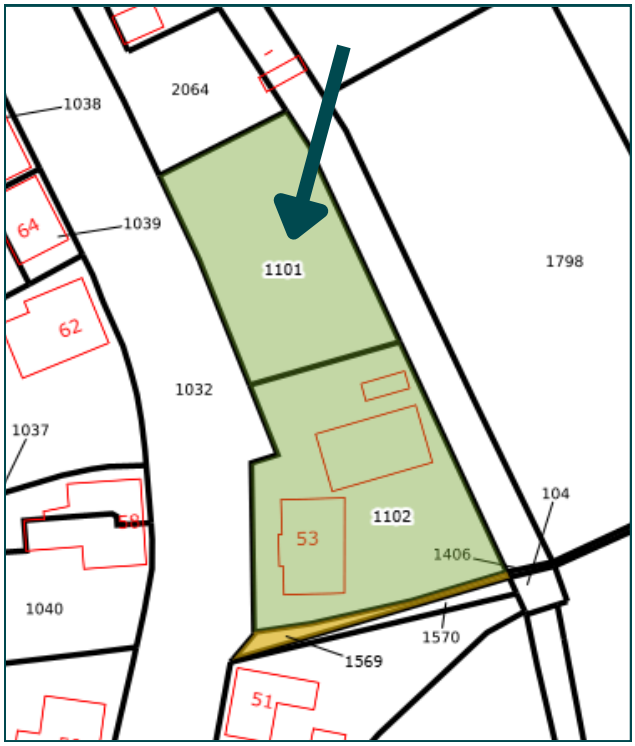
Molenstraat 53



Optie extra grond

Optioneel bestaat de mogelijkheid tot het bijkopen van extra grond. Het betreft perceel I 1101 met een oppervlakte van circa 555 m², zoals weergegeven op het kaartje hiernaast.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar.



Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter en kwaliteit
Bij Staal Makelaars draait alles om het buitengebied — de plek waar ruimte, rust en ondernemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfsonroerendgoed én nieuwbouwprojecten.
Onze kracht ligt in de combinatie van vak-kennis, ervaring en een nuchtere, resultaat-gerichte aanpak. Of het nu gaat om een actief agrarisch bedrijf, een voormalig erf of een exclusieve woning met uitzicht over het land, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor bijzondere objecten
Vastgoed in het buitengebied vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen en agrarische belangen spelen een grote rol.
Met jarenlange ervaring in de landelijke vastgoedmarkt en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars als geen ander 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 met grond, een agrarisch bedrijf of bedrijfspand – 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

Molenstraat 53
Terheijden



Vraagprijs **€ 939.000,- k.k.**
Oplevering **In overleg**

Staal
Makelaars

0162-570471
info@staalmakelaars.nl
www.staalmakelaars.nl

Heeft u interesse of vragen?

Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.

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.