

TE KOOP



Hulsdonk 40

Terheijden

Ruime energiezuinige gezinswoning



\\ Hoofdstraat 35, 4844 CA Terheijden \\ 076-5933134 \\ info@reimus-makelaardij.nl \\ reimus-makelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
136.60m²

PERCEELOPPERVLAKE
218m²

INHOUD
483m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1977

ENERGIELABEL
A



Omschrijving

Ruimte, rust, groen én energiezuinig wonen komen perfect samen in deze verrassend ruime hoekwoning met vijf slaapkamers, een royale woonkeuken en een unieke ligging direct naast een groot grasveld.

Deze goed onderhouden woning ligt aan een rustig doodlopend straatje en beschikt over een royale woonkamer van circa 40 m², een ruime keuken van circa 11 m² met vloerverwarming, vijf slaapkamers en volop praktische bergruimte. Dankzij de kunststof kozijnen met dubbel glas, drie airco's die zowel kunnen koelen als verwarmen, zonnepanelen en energielabel A woon je hier comfortabel én energiezuinig. De diepe achtertuin op het oosten biedt meerdere zitplekken, een overkapping en een tuinhuis. Via een eigen poort loop je direct het naastgelegen grasveld op, waardoor het groen letterlijk naast de woning ligt. Ook de voortuin is een heerlijke plek om te zitten. Door de ligging aan het rustige doodlopende straatje geniet je hier van veel privacy en kun je optimaal genieten van de voor- en najaarszon. Basisschool, winkels en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte loopafstand. Daarnaast zijn Breda, Oosterhout en de uitvalswegen richting de A59 uitstekend bereikbaar.

BEGANE GROND

Via de voordeur kom je binnen in de hal met het toilet, de meterkast en toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. De hal is afgewerkt met een tegelvloer en een ruime inloopmat.

De woonkamer is met circa 40 m² royaal van opzet en heeft een houten vloer met brede planken. Aan de voorzijde van de woning, waar oorspronkelijk de keuken was gesitueerd, is nu een ruime eethoek ingericht. Hierdoor hebben het zitgedeelte en de eethoek ieder een duidelijke eigen plek, terwijl de ruimte toch als één geheel aanvoelt. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar. Ook de trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer. Onder de trap is praktische bergruimte aanwezig.

De voormalige garage is verbouwd tot een ruime keuken van circa 11,25 m² en is voorzien van vloerverwarming. Deze ruimte is zowel vanuit de hal als rechtstreeks vanuit de voortuin bereikbaar. Het keukenblok is in de lengte opgesteld en er blijft voldoende ruimte over voor bijvoorbeeld een eettafel, extra koelkast of aanvullende kastruimte.

De keuken is voorzien van een inductie kookplaat met een grote oven eronder. Door onder andere het dakraam valt er prettig daglicht binnen. De vloer is betegeld. Aansluitend bevindt zich een praktische provisie- en bergruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een afzonderlijke bergkast. De slaapkamers verschillen in grootte en kunnen naast slaapkamer ook goed worden gebruikt als werk-, hobby- of kledingkamer. Een van de kamers is momenteel ingericht als kastenkamer. Vanuit deze kamer is bovendien een royale extra bergruimte bereikbaar.

De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een breed wastafelmeubel, een toilet en een douche met inklapbare deuren. Hierdoor blijft de ruimte rondom de douche goed bruikbaar.

Omschrijving (vervolg)

Op de overloop bevindt zich daarnaast een deur waarmee de eerste verdieping van de begane grond kan worden afgesloten. Dit helpt om de warmte op de begane grond vast te houden.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder is achter louverdeuren aan beide zijden veel bergruimte aanwezig. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-ketel.

De afzonderlijke zolderkamer is in gebruik als vijfde slaapkamer. Dankzij de grote dakkapel en het royale raam is dit een lichte en goed bruikbare kamer.

TUIN

De diepe achtertuin ligt op het oosten. Door de lengte van de tuin zijn er gedurende de dag verschillende plekken waar van de zon kan worden genoten.

De tuin beschikt over meerdere zitplekken, een overkapping en een tuinhuis voor het opbergen van fietsen, gereedschap en tuinspullen. Er zijn twee uitgangen: een achterom naar de brandgang en een eigen poort naar het grote grasveld naast de woning. Daarmee ligt het groen letterlijk direct naast de tuin.

Ook de voortuin biedt ruimte voor een zitje. Hier is er vanaf de middag tot in de avondzon.

DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ:

- hoekwoning aan een rustig doodlopend straatje;
- woonkamer van circa 40 m²;
- ruime woonkeuken van circa 11,25 m² met vloerverwarming;
- vijf slaapkamers;
- veel praktische bergruimte;
- kunststof kozijnen met dubbel glas;
- drie airco's voor koeling én verwarming;
- energielabel A;
- diepe achtertuin op het oosten;
- overkapping en tuinhuis;
- eigen poort naar het naastgelegen grasveld;
- zonnige voortuin met veel privacy;
- basisschool en dorpscentrum op korte loopafstand.

Met vijf slaapkamers, een royale leefruimte, een zonnige tuin en een unieke ligging direct aan groen biedt deze woning alles voor comfortabel en energiezuinig wonen. Kom kijken en laat je verrassen door de ruimte, de rust en de mogelijkheden die Hulsdonk 40 te bieden heeft.



























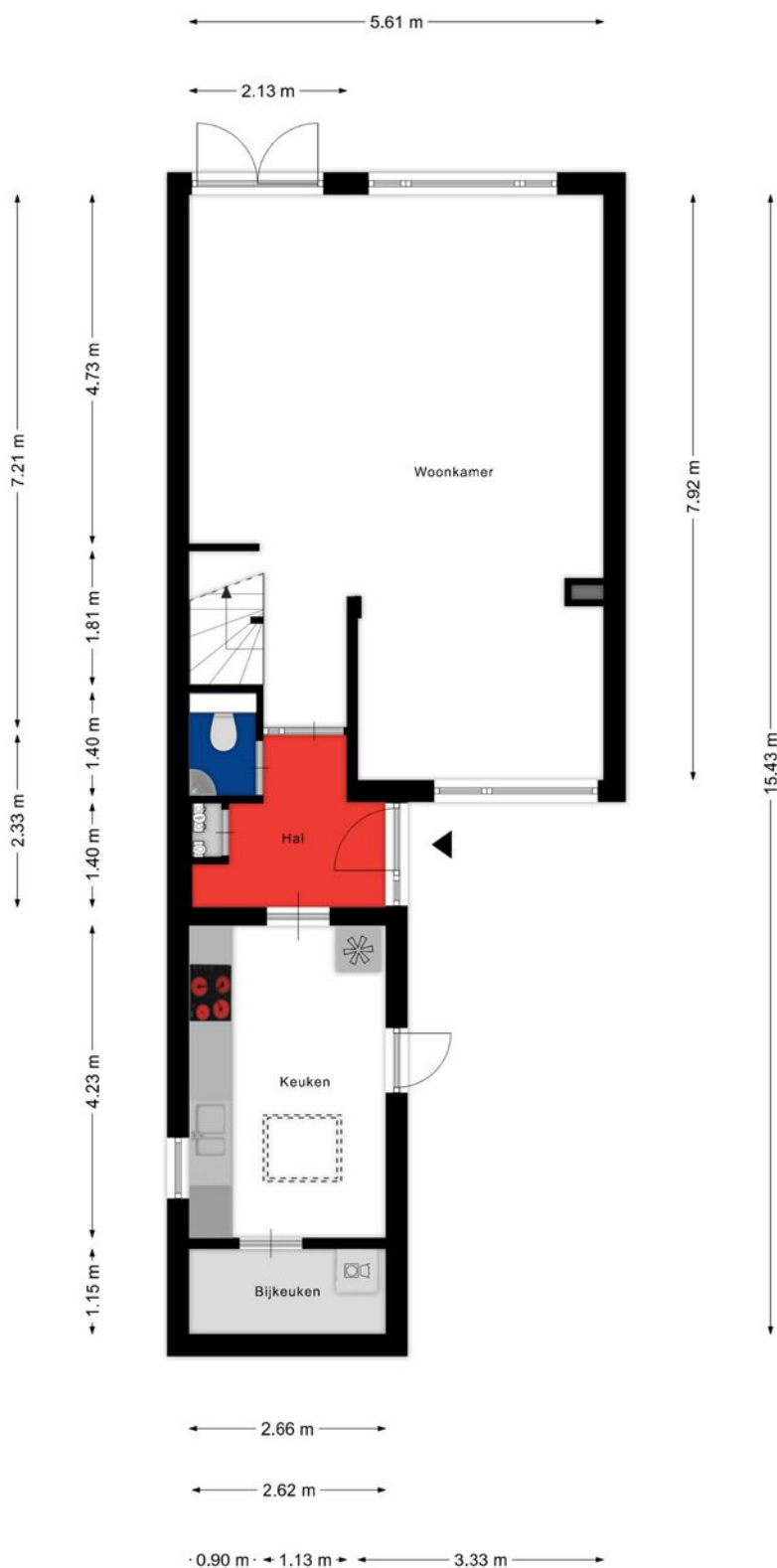






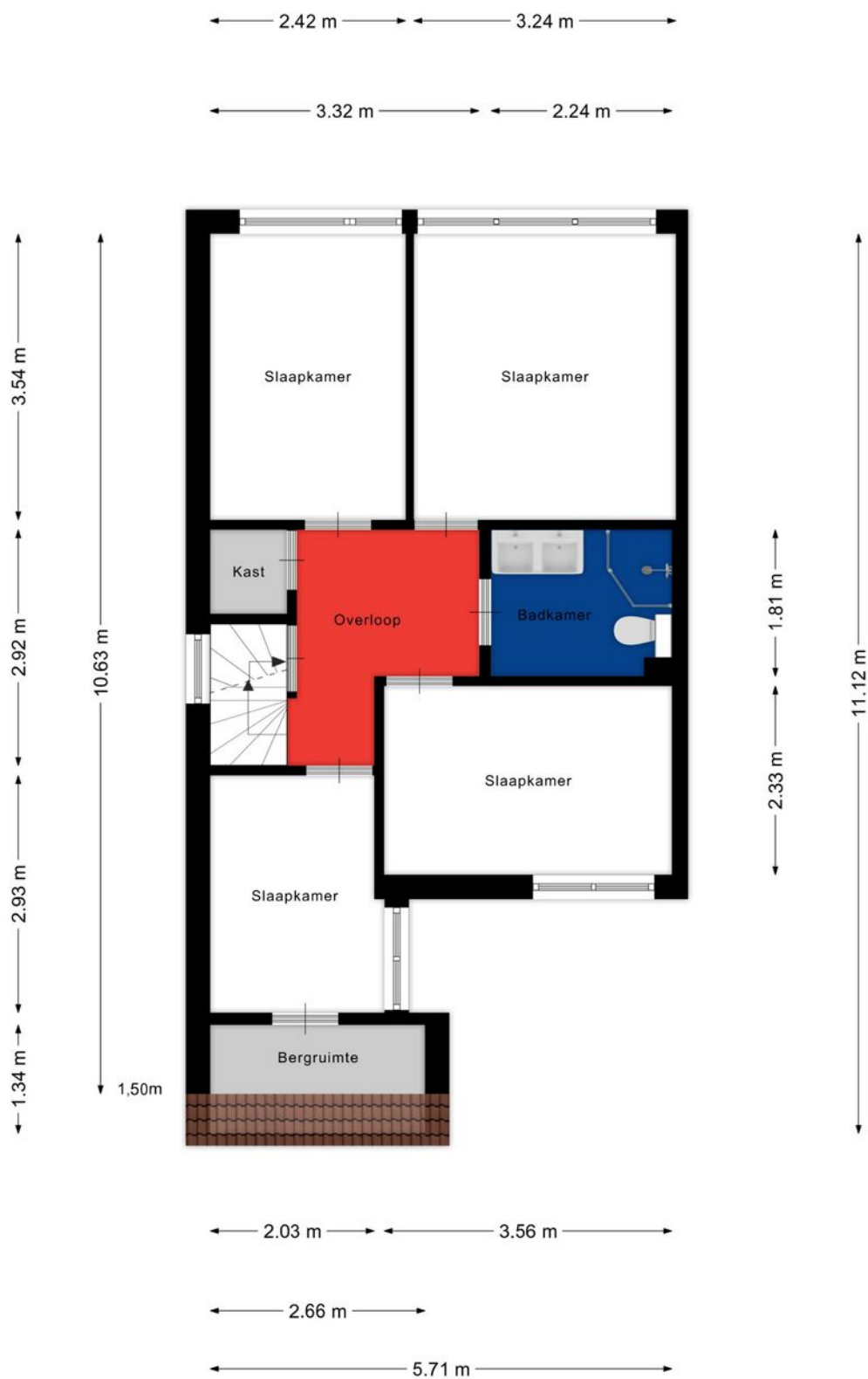


Plattegrond



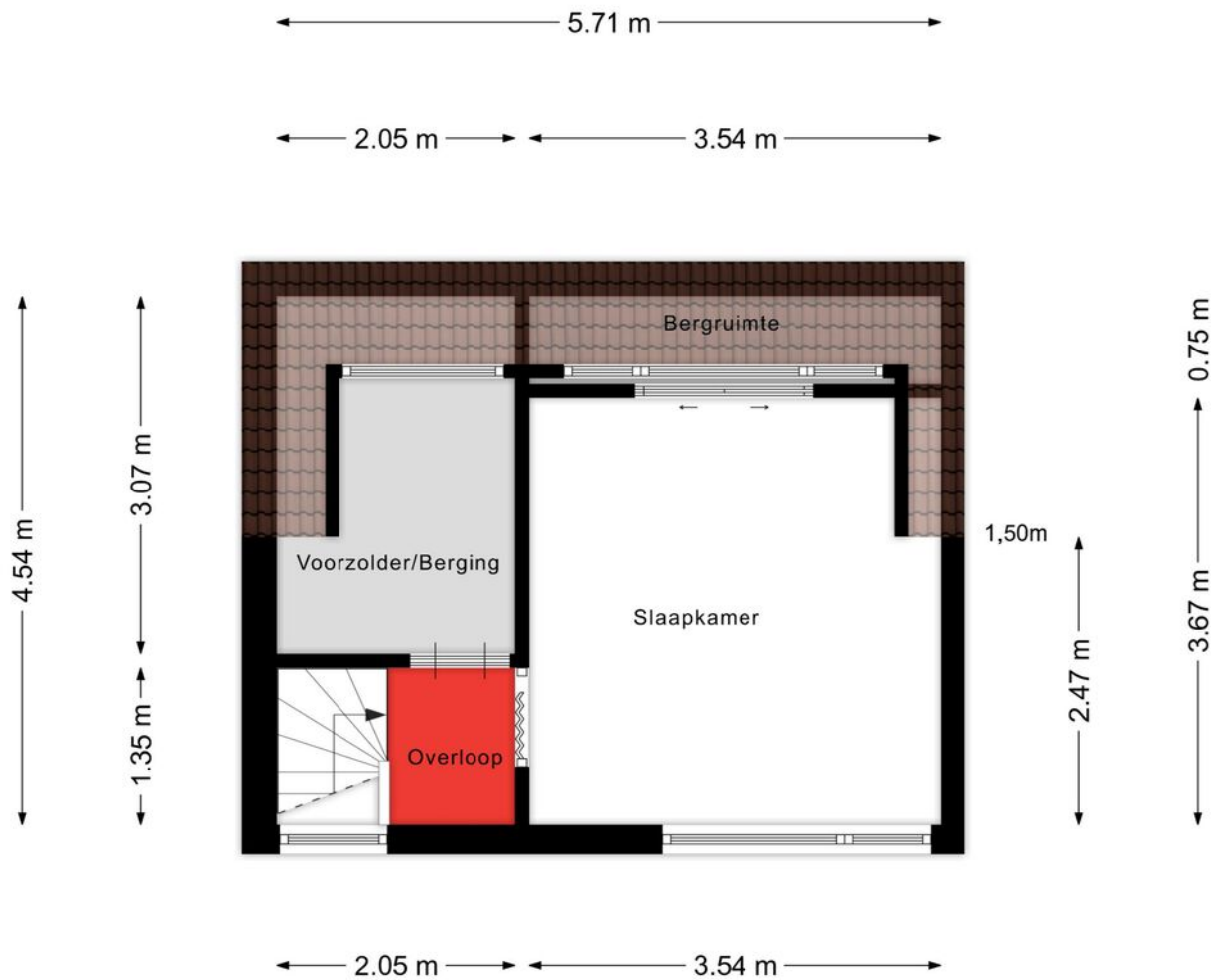
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



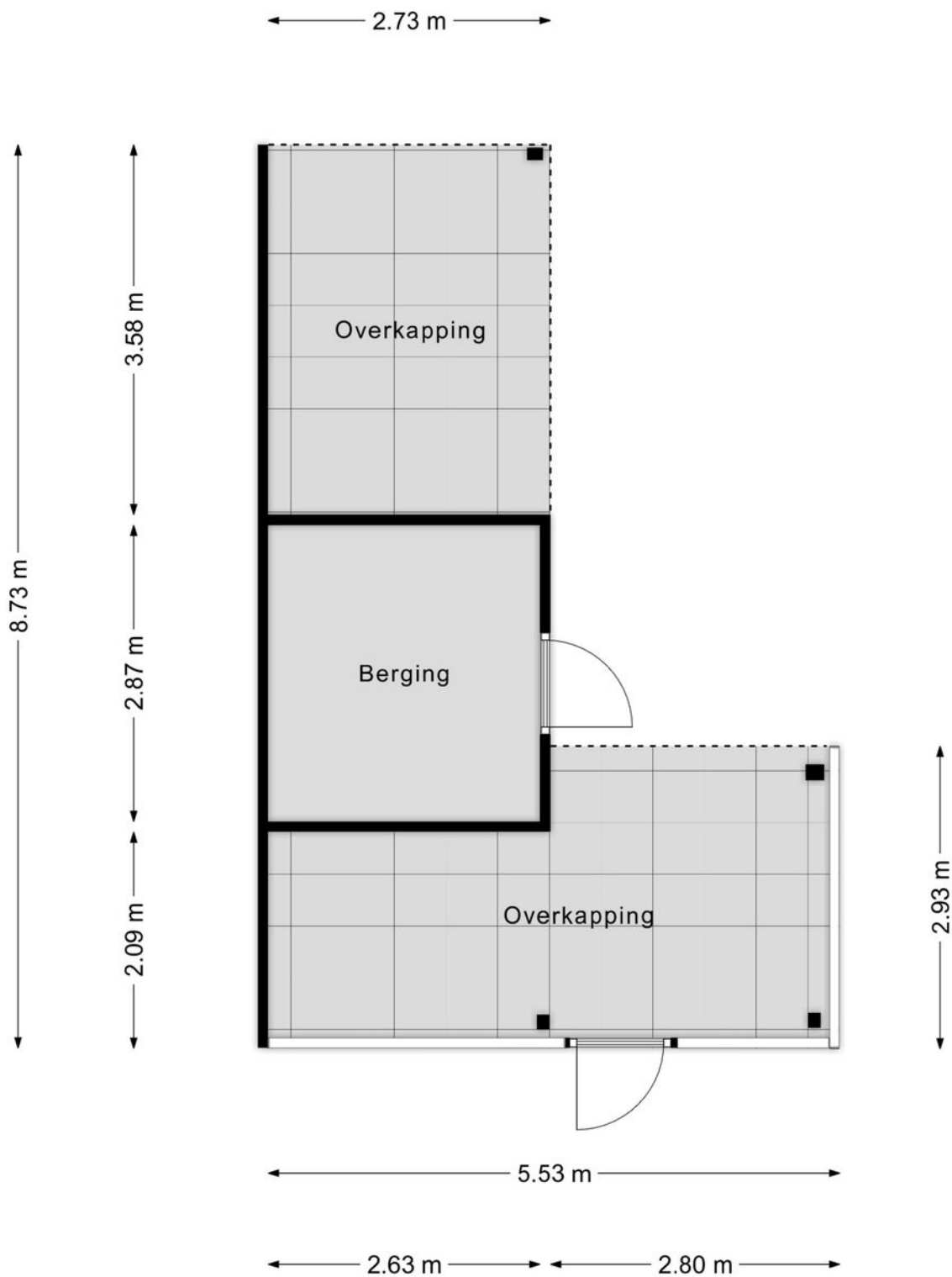
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 515.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1977
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	218 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	136,6 m ²
Inhoud	483 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg In woonwijk
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energielabel	A
CV ketel	
CV ketel	Remeha Avanta ace 28c
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Zie akte

TERHEIJDEN EN OMGEVING

Terheijden is een charmant en gastvrij dorp waar rust, ruimte en gemak harmonieus samenkomen. Met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer op loopafstand leef je hier in het hart van een hechte gemeenschap.

De groene omgeving nodigt uit tot wandel- en fietstochten langs de Mark, de historische Schans, het polderlandschap en de nabijgelegen bossen, terwijl de jachthaven met fietspontje extra recreatiemogelijkheden biedt. Bovendien beschikt Terheijden, zowel in het dorp zelf als in de nabije omgeving, over diverse binnen- en buitensportfaciliteiten, van teamsporten tot individuele sport- en wellnessmogelijkheden.

Dankzij de uitstekende verbindingen naar de A59, A16 en A27 én de korte afstand tot Breda en Oosterhout geniet je hier van het beste van twee werelden: landelijk en ontspannen wonen met de stad altijd binnen handbereik.

Kortom, Terheijden biedt alles voor wie zoekt naar een complete, levendige en fijne woonomgeving.

HEB JE INTERESSE IN DEZE WONING?

Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging.

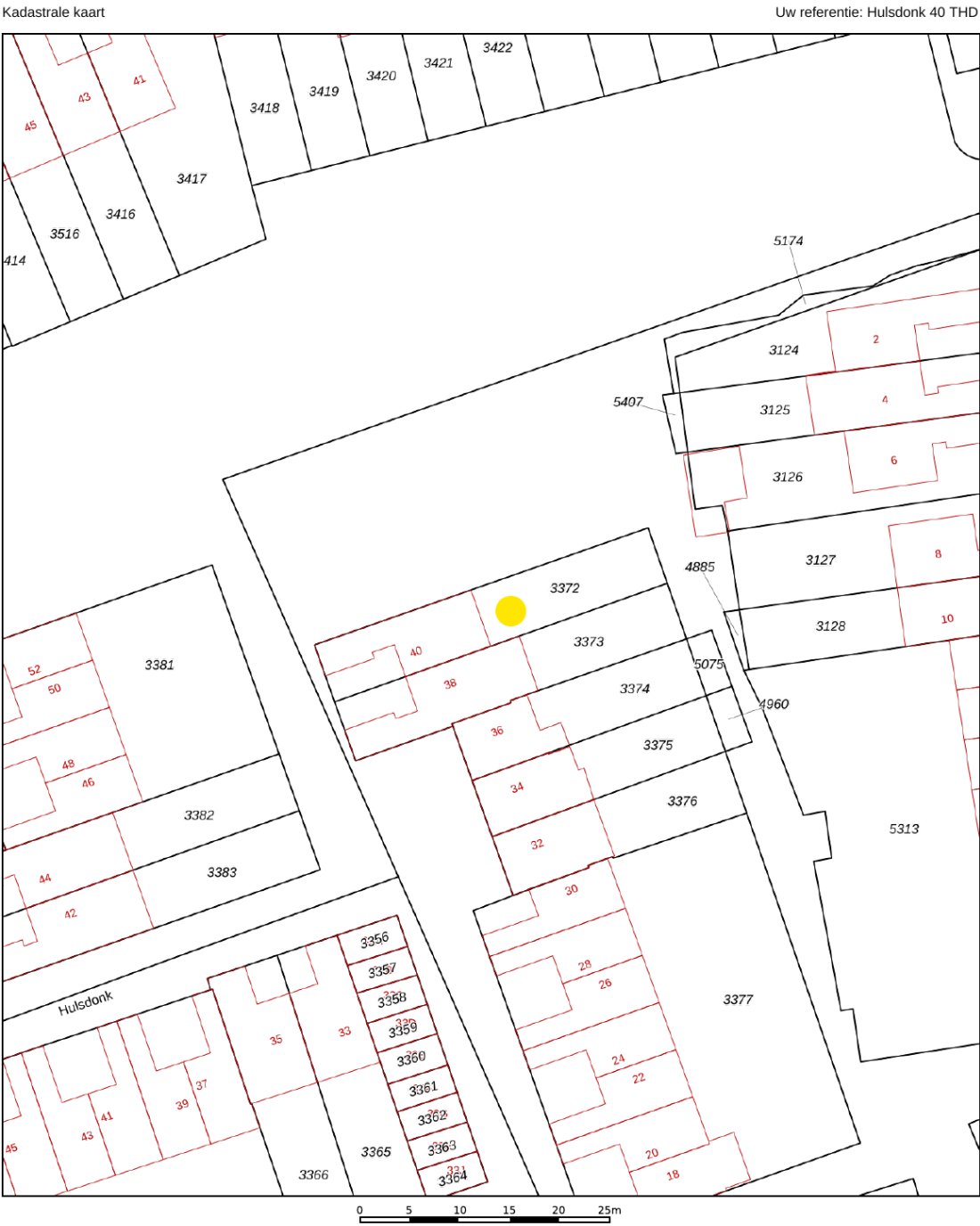
Bel ons via 076 - 593 31 34 of 06 - 51 37 97 13.

We geven graag de mogelijkheden door.

ALGEMEEN

- Biedingen worden uitsluitend in behandeling genomen ná een bezichtiging.
- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de Vastgoed Nederland koopovereenkomst mede vastgesteld door de Nederlandse brancheorganisatie Voor Makelaars, de NVM en Vereniging Eigen Huis.
- Een koopovereenkomst komt eerst tot stand nadat beide partijen, te weten verkoper en koper, de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Totdat moment komt aan mondelinge overeenstemming, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, enig rechtsgevolg toe.
- In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Afhankelijk van het bouwjaar wordt een koopovereenkomst, welke gehanteerd wordt door Reimus Makelaardij, standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule c.q. 'as is where is' clausule.
- Reimus Makelaardij wijst hiermee koper, in het kader van zijn onderzoeksplicht, op de mogelijkheid van het laten uitvoeren van o.m. een bouwkundige keuring en/of het inschakelen van een aankoopmakelaar of anderszins.
- Deze vrijblijvende informatie is door Reimus Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen desgewenst door koper worden gecontroleerd c.q. nagemeten.
- Door Reimus Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid w.o. tekeningen, jaartallen, schaal aanduidingen oppervlaktematen of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Kadastrale kaart



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Terheijden

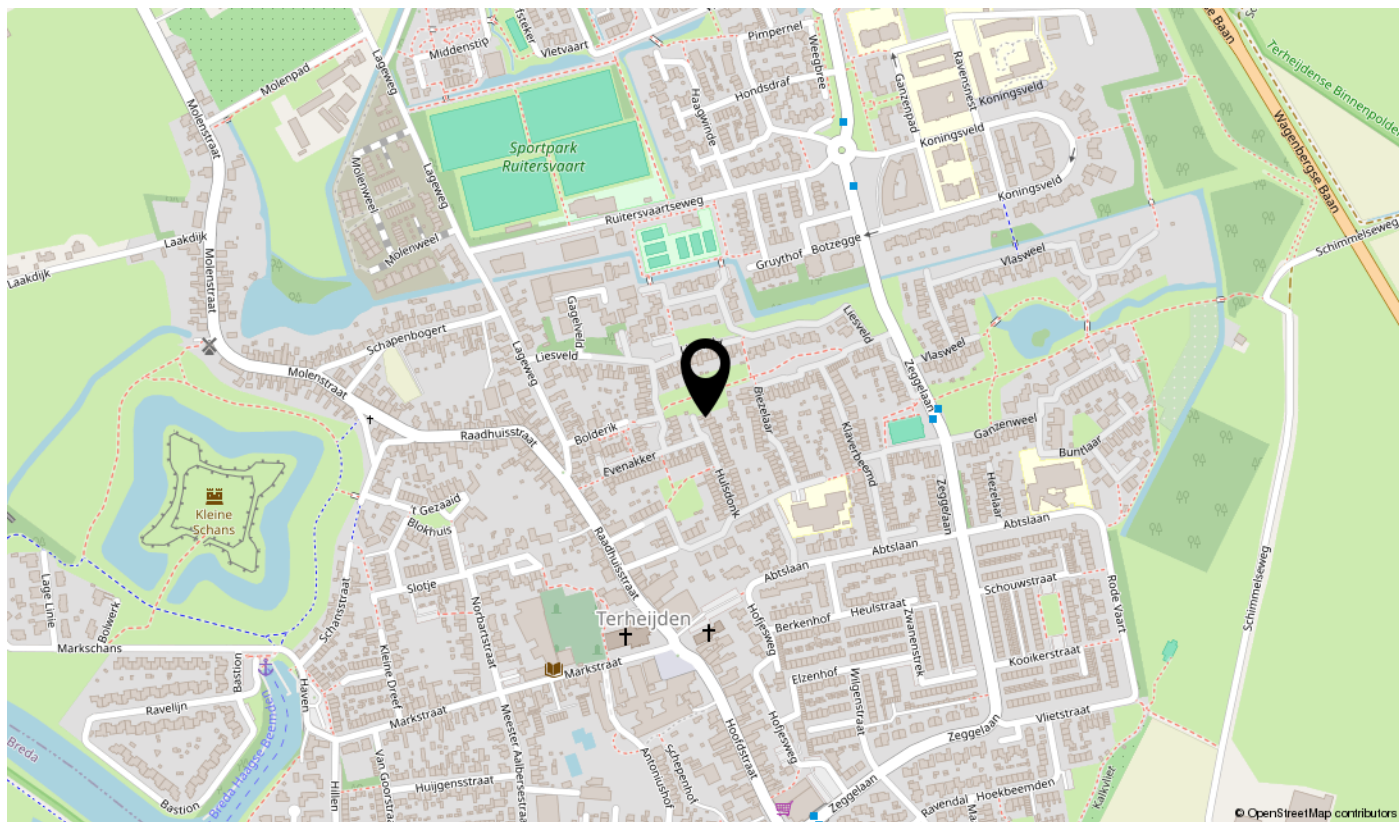
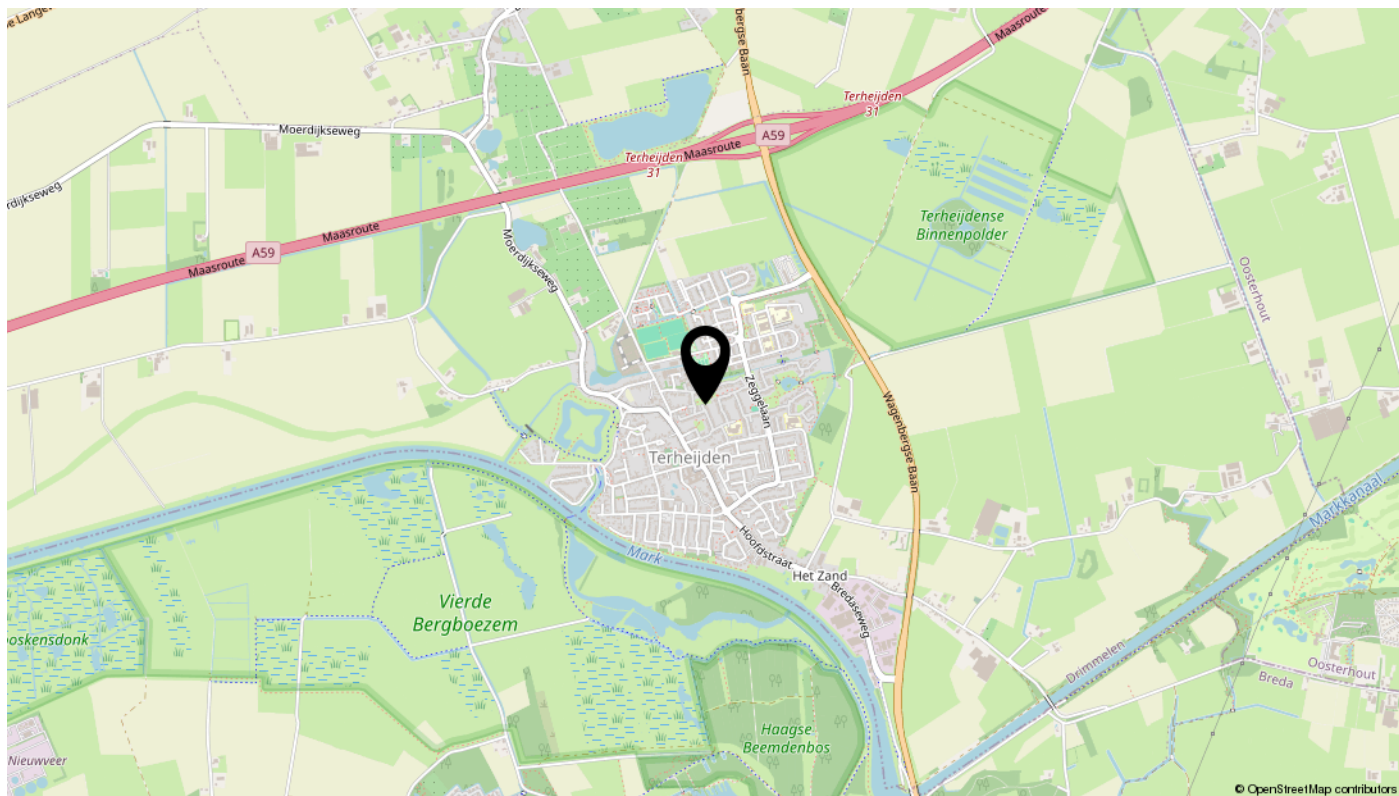
Sectie G

Perceel 3372

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

Locatie



Interesse

Bel ons voor een bezichtigingsafspraak!

