

BON

MAKELAARDIJ

onderdeel van Sweere

0168-335855

info@bonmakelaardij.nl

www.bonmakelaardij.nl



MOLENSTRAAT 73

FIJNAART

VRAAGPRIJS € 569.000 K.K.



OMSCHRIJVING

Molenstraat 73, Fijnaart - Een riante sfeervolle vrijstaande dijkwoning met verrassend veel ruimte, een huis met karakter, met een groot zonnig balkonserra en aangename tuin op het zuidwesten

Ben jij op zoek naar een woning die nét even anders is dan anders? Dan verdient Molenstraat 73 in Fijnaart absoluut jouw aandacht. Deze karaktervolle woning combineert sfeer, ruimte en verrassende leefmogelijkheden. Met onder andere een woonkeuken, glas-in-lood, en-suite deuren, een ruim balkonserra dat je volledig kunt afsluiten, een souterrain met extra woon- en slaapruijnte én een fraaie tuin, is dit beslist geen doorsnee woning.

Bovendien is de woning de afgelopen jaren op verschillende punten vernieuwd, waardoor je hier veel comfort combineert met karaktervolle details.

Binnenkomen met ruimte

Zodra je binnenstapt, merk je het al: dit is geen standaard indeling. De ruime entree vormt het centrale punt van de begane grond en geeft toegang tot de keuken, 1e badkamer, bergruimte met openslaande houten deuren en via een luikje is er toegang tot een kleine kelder.



Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend, een gezellige borrel of gewoon om lekker te ontspannen.

Op de begane grond (dijkniveau) vind je daarnaast een slaapkamer en een vernieuwde badkamer (2024)

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op de overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers.

Een slaapkamer beschikt over maar liefst twee grote dakvensters en een zijraam met rolluik, waardoor je hier profiteert van veel natuurlijk licht. De tweede slaapkamer heeft eveneens een groot dakvenster en een zijraam met rolluik.

Bijzonder is de dakkapel over de volledige breedte aan de voorzijde. Deze is aan de buitenzijde aanwezig, maar zie je momenteel niet terug in de woning, omdat de vorige bewoners deze ruimte aan de binnenzijde hebben dichtgemaakt. Dit biedt wellicht interessante mogelijkheden voor de toekomst.

De woonkamer en woonkeuken vormen samen een sfeervol geheel. De woonkeuken is voorzien van een keukeninrichting in L vorm (2017), compleet met een karakteristiek Smeg-fornuis.

Via de woonkeuken is via de open trap de 1e verdieping bereikbaar.

De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en middels de glas in lood ensuite-deuren bereik je de royale woonkeuken en is er toegang tot het royale balkon (circa 15 m².) met vaste zitkuil. Eigenlijk is dit veel meer dan alleen een balkon: doordat je de ruimte volledig kunt afsluiten, kun je hier gedurende een groot deel van het jaar heerlijk zitten.



OMSCHRIJVING

Souterrain met verrassend veel mogelijkheden

En dan is er nog het souterrain. Hier vind je een sfeervolle tuinkamer met een eigen keukenblokje en zitgedeelte en via een tussenhal heb je toegang tot een slaapkamer met aansluitend een inloopkamer en een 2e badkamer met ligbad.

Een ideale verdieping als je behoefte hebt aan extra leefruimte. Denk bijvoorbeeld aan een fijne plek voor een thuiswonend kind, gasten, hobbyruimte of een combinatie van werken en ontspannen.

Fraaie tuin

Ook buiten heeft deze woning je veel te bieden. De fraaie tuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Het terras heeft een overkapping. Het houten tuinhuisje biedt praktische bergruimte.

Daarnaast is er een aparte ruimte met de opstelling voor de wasapparatuur en de cv-ketel. (Atag 2016)

Je kunt hier bovendien rekenen op verschillende recente verbeteringen:

- Nieuwe keuken geplaatst in 2017, voorzien van een Smeg-fornuis
- Nieuwe badkamer uit 2024
- Nieuwe tegelvloer in de hal en keuken uit 2024
- Nieuwe vloer in de hal beneden uit 2021.
- Nieuwe vloer in de tuinkamer uit 2021
- Nieuw keukenblok in de tuinkamer uit 2021
- Nieuwe rolluiken aan de voorzijde op de begane grond uit 2025.

Een woning die je echt moet ervaren

Molenstraat 73 is een woning die zich moeilijk in een paar standaardzinnen laat vangen. De combinatie van karakter, verrassende ruimtes, een ruim afsluitbaar balkon, souterrain, meerdere slaapkamers en een fijne tuin maakt dit een huis met volop mogelijkheden.

Ben jij op zoek naar een woning waar je niet alleen woont, maar waar je verschillende ruimtes op jouw eigen manier kunt gebruiken? Dan is het zeker de moeite waard om deze bijzondere woning in Fijnaart van binnen te komen bekijken.

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.

Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
195 m²

PERCEELOPPERVLAKE
305 m²

BOUWJAAR
1920

AANTAL KAMERS
6

AANTAL SLAAPKAMERS
4

LIGGING
aan rustige weg

TYPE WONING
vrijstaande woning

ISOLATIE
dak- en muurisolatie, dubbel glas

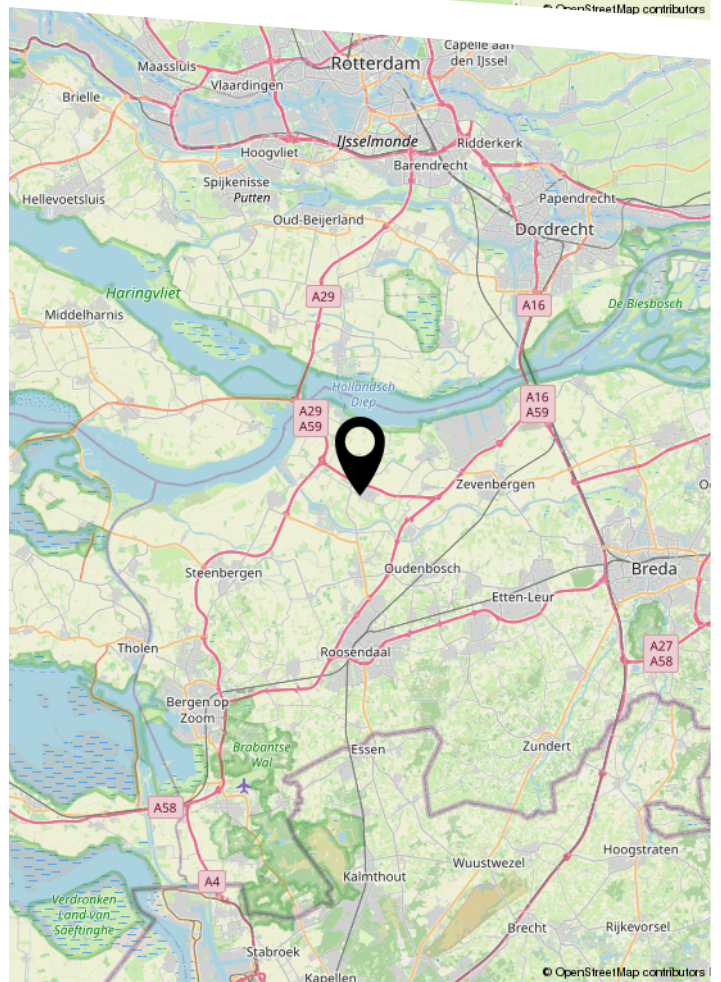
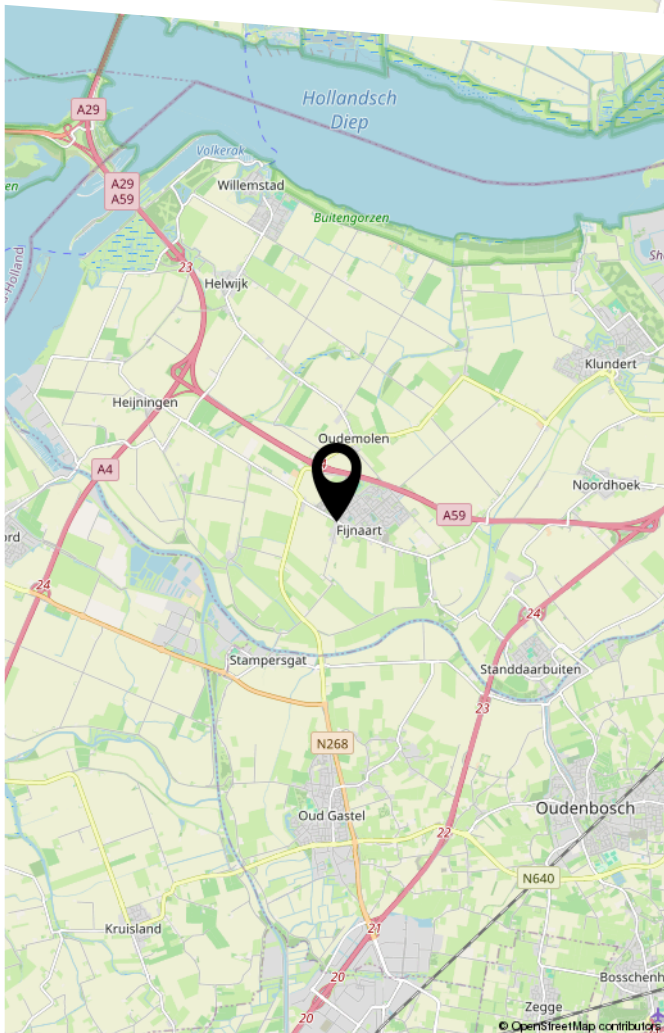
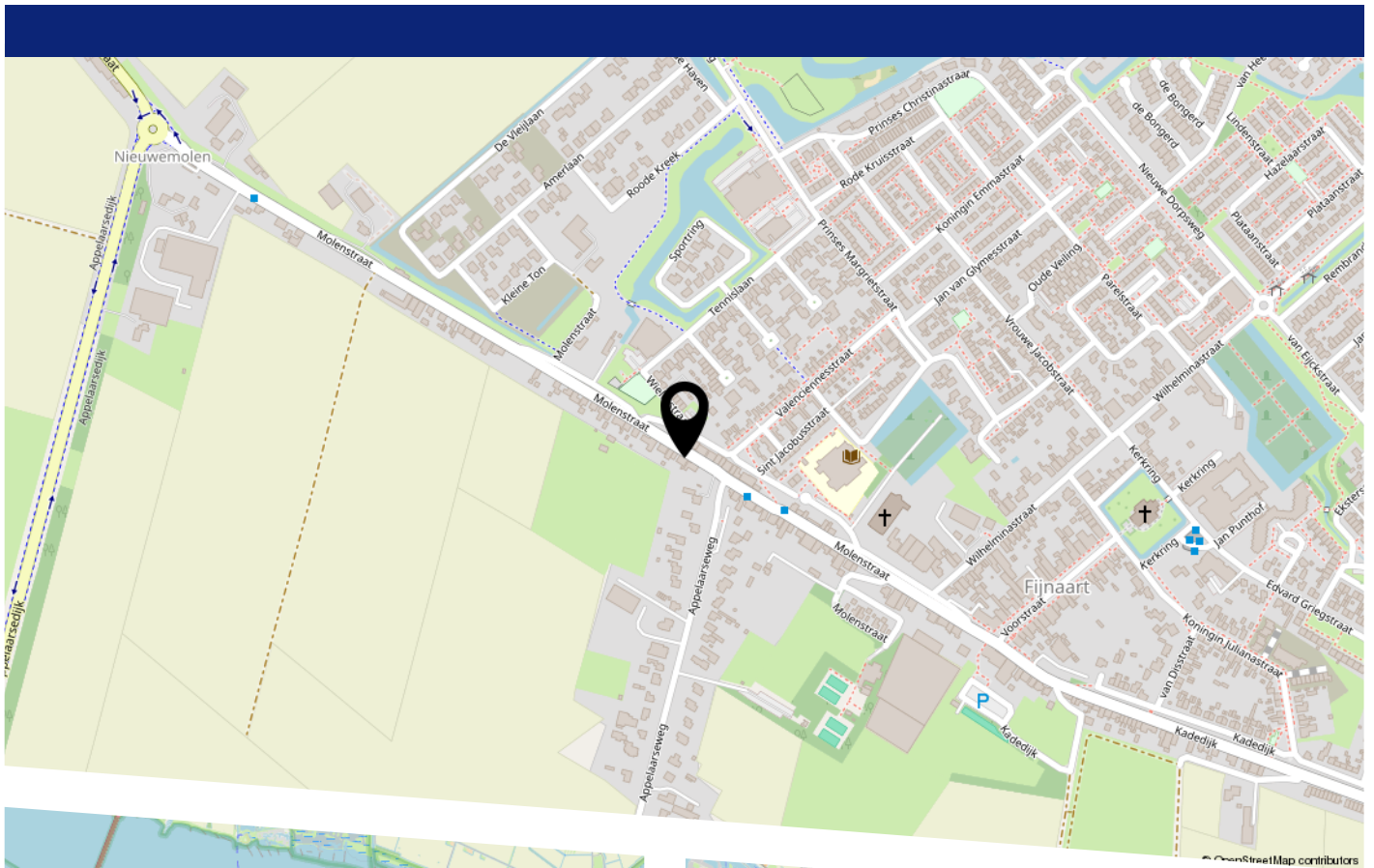
ENERGIELABEL
D

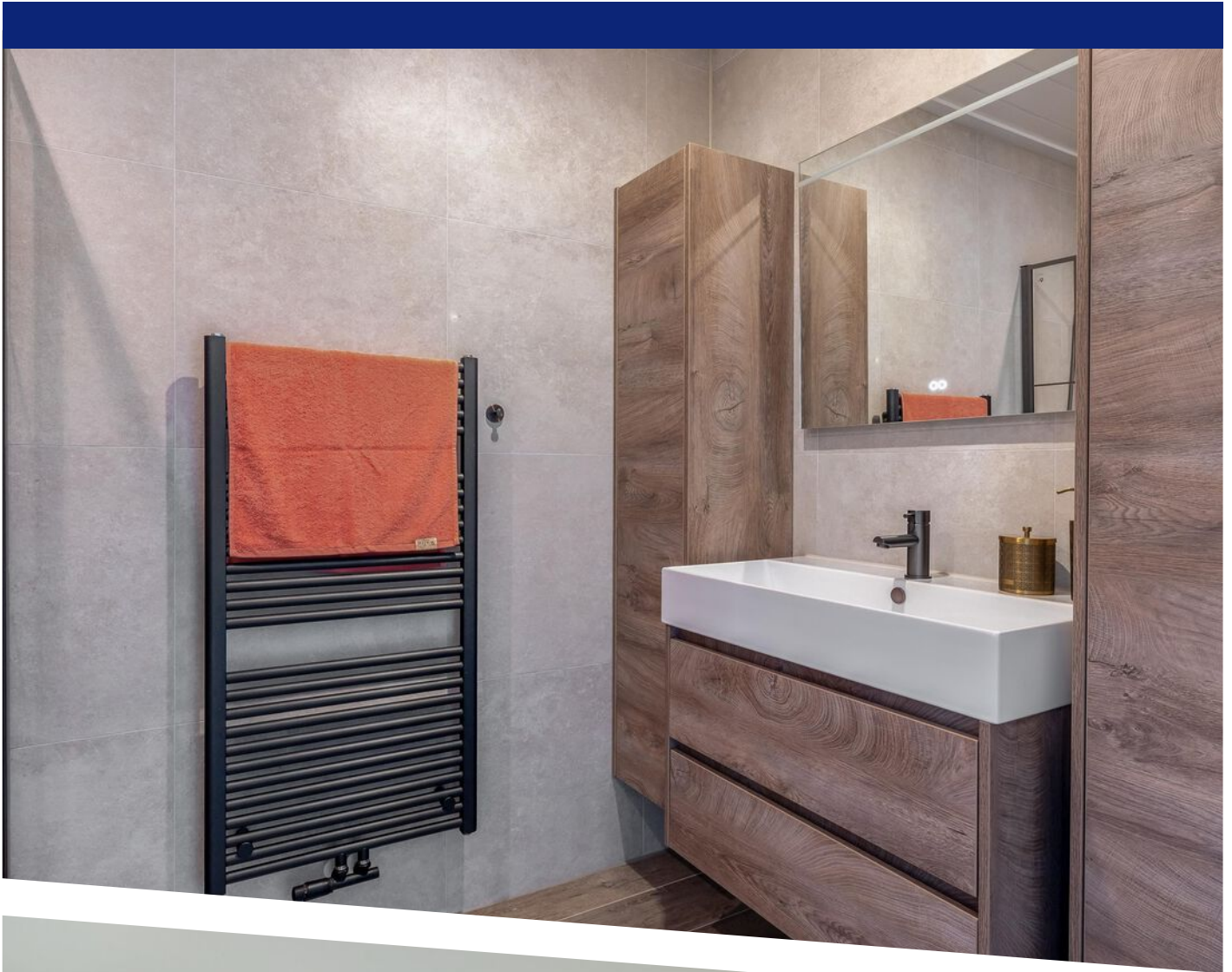
EXTERNE BERGRUIMTE
5 m²

ONDERHOUD BINNEN
goed

ONDERHOUD BUITEN
goed

LOCATIE OP DE KAART









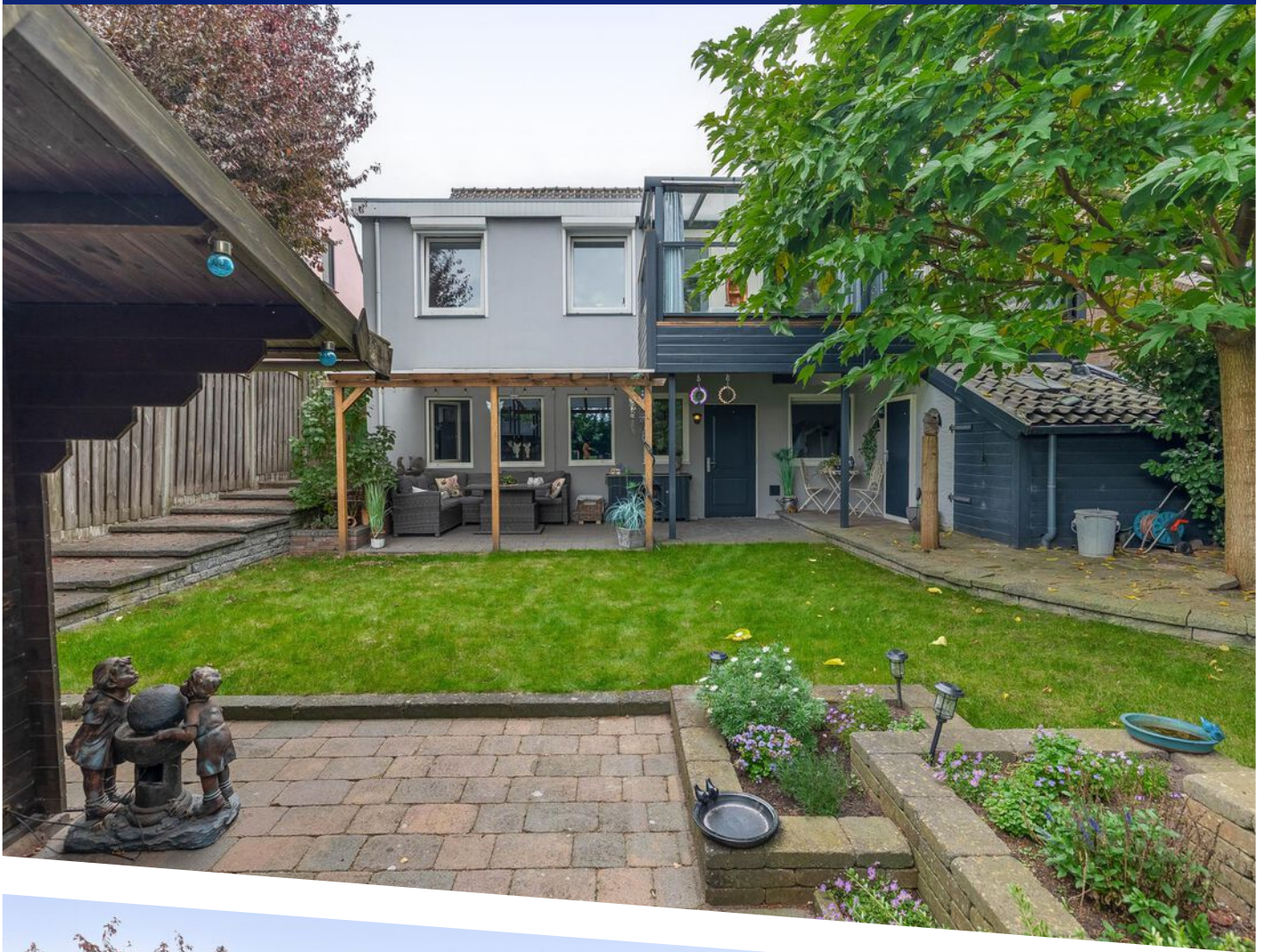














WONEN IN FIJNAART



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.

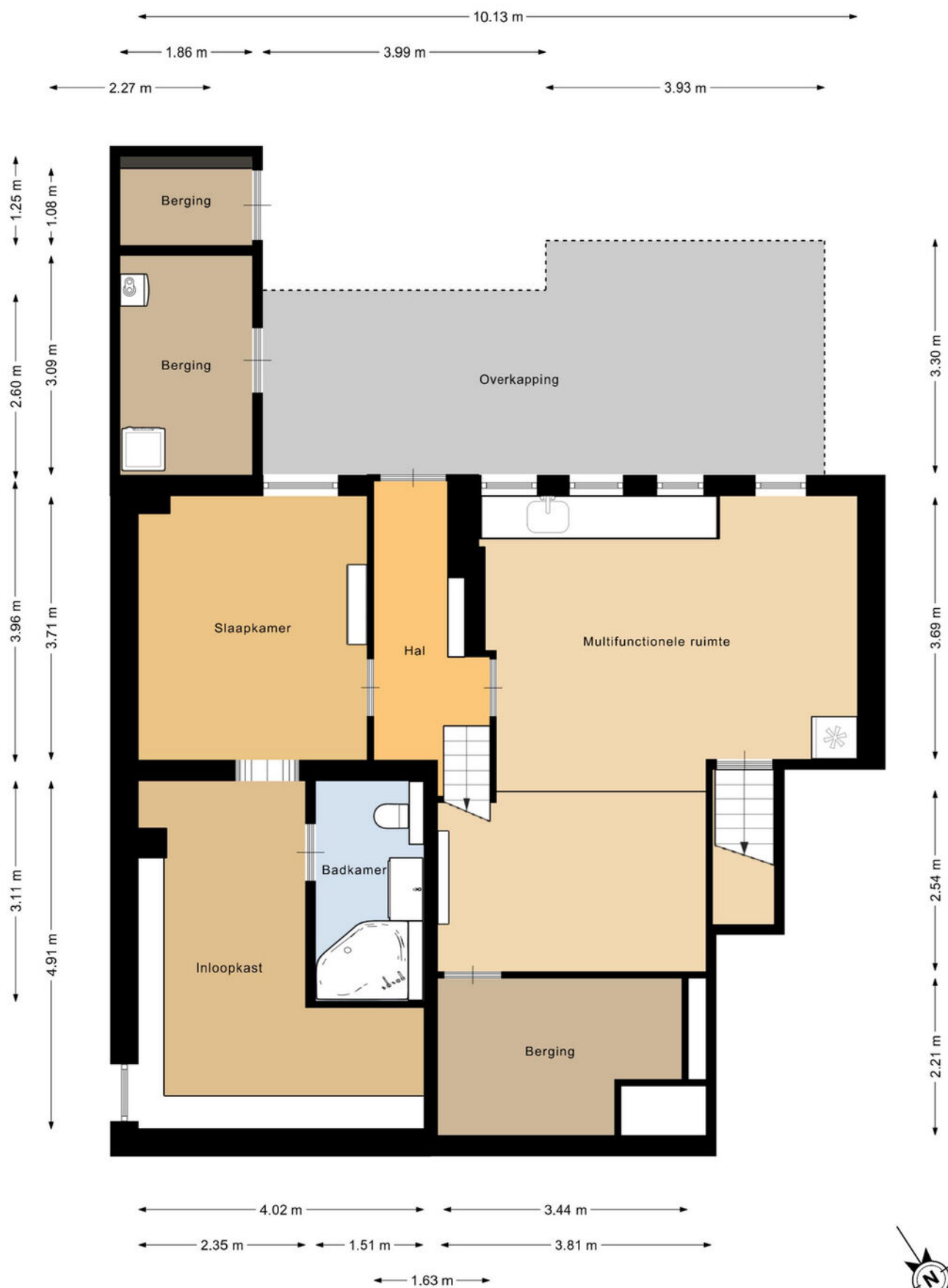




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



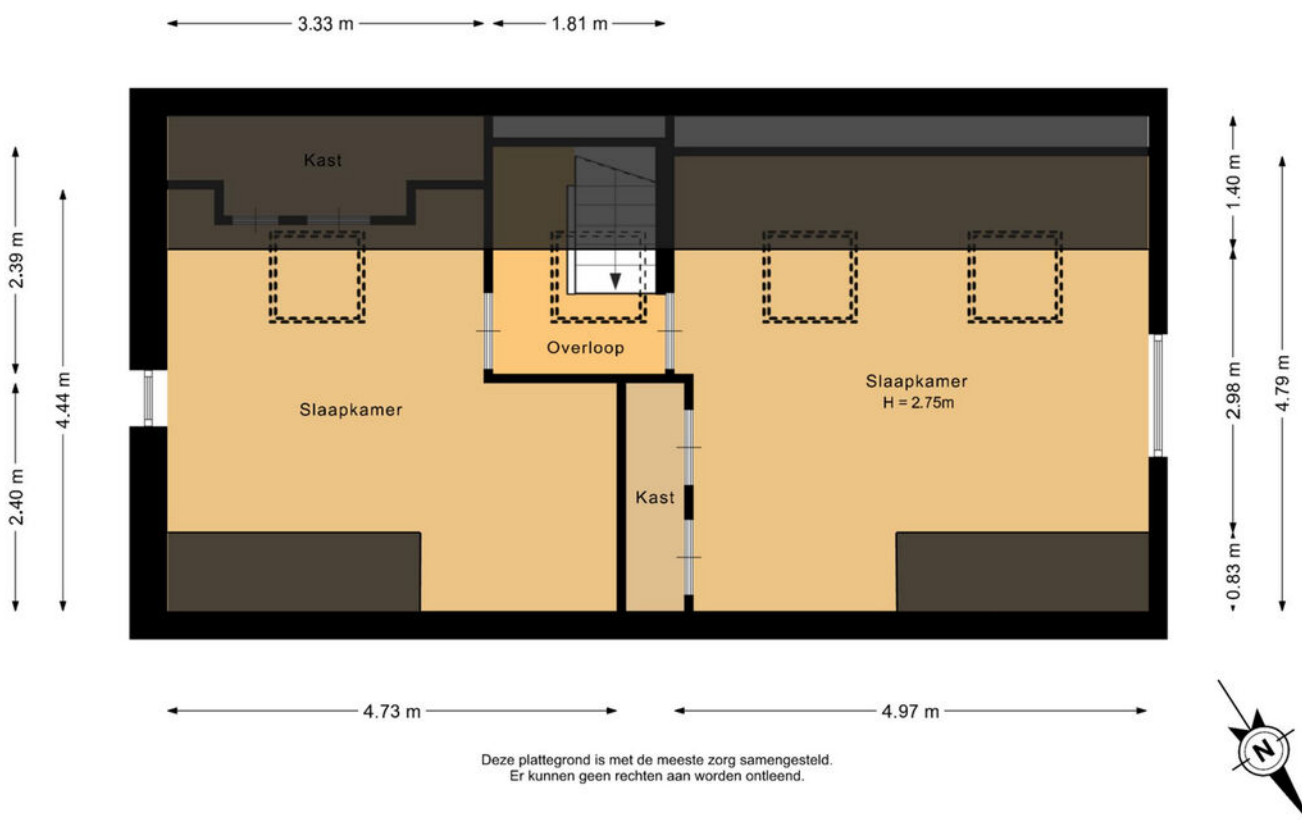
PLATTEGROND



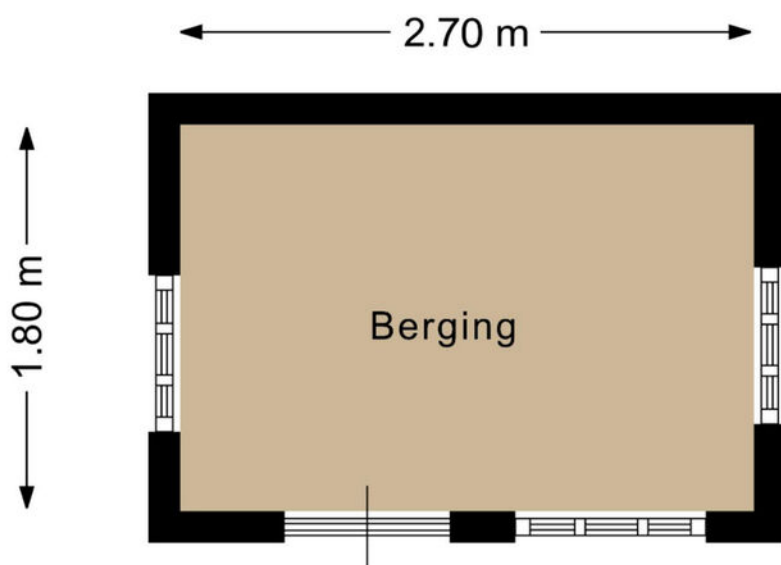
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Fijnaart

F

2112

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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dubbele kast hal	X		
- Witte kast en spiegelkast inloopkamer souterrain	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Vlaggemasthouder	X		
Beveiligingscamera		X	
Ring deurbel		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Vaste lampen aan de muur	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overkapping terras	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kussens balkonserra	X		

[illegible]



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!

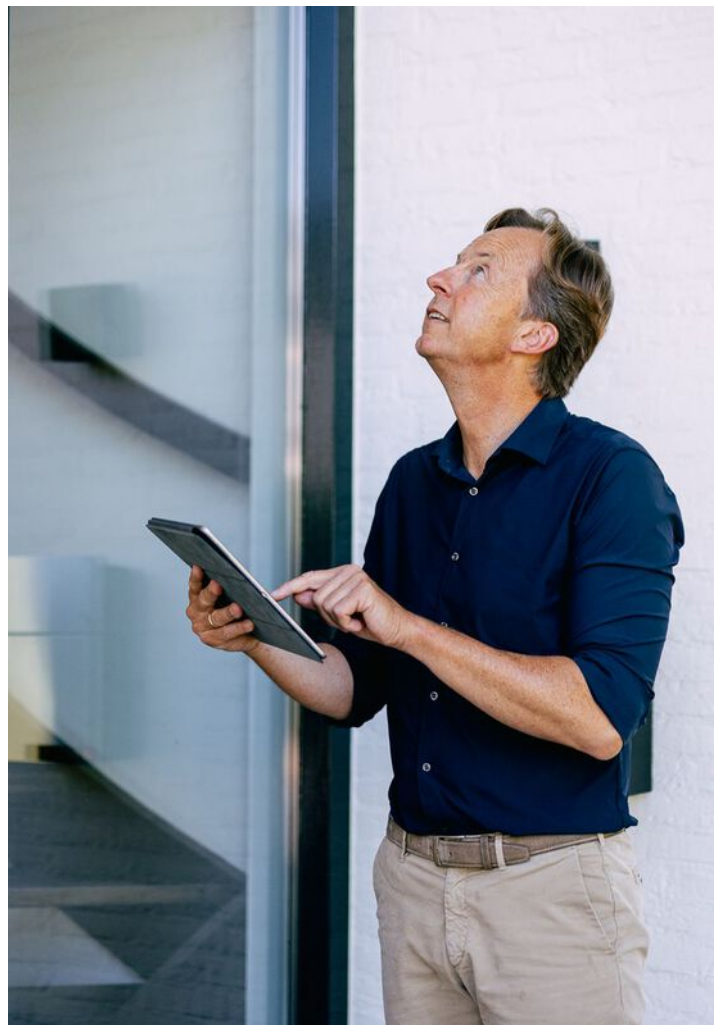
Aankoopmakelaar

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 AANSPEEKPUNT

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

