

Parallelweg 28

Wagenberg







Vraagprijs
€ 949.000.- k.k.

Wagenberg

Parallelweg 28

- Vrijstaande woning (ca. 1953) en een vrijstaand bijgebouw
- Woonoppervlakte ca. 209 m² op een perceel van ca. 2.127 m²
- Veel ruimte voor grote gezinnen en levensloopbestendig wonen
- Houten kozijnen grotendeels voorzien van dubbel glas en deels enkel glas
- Geïsoleerd van binnen uit (2021)
- Zeer royale tuin omgeven door veel groen en volwassen bomen en planten
- Interessante mogelijkheden voor mantelzorg, atelier, kantoor of hobby aan huis

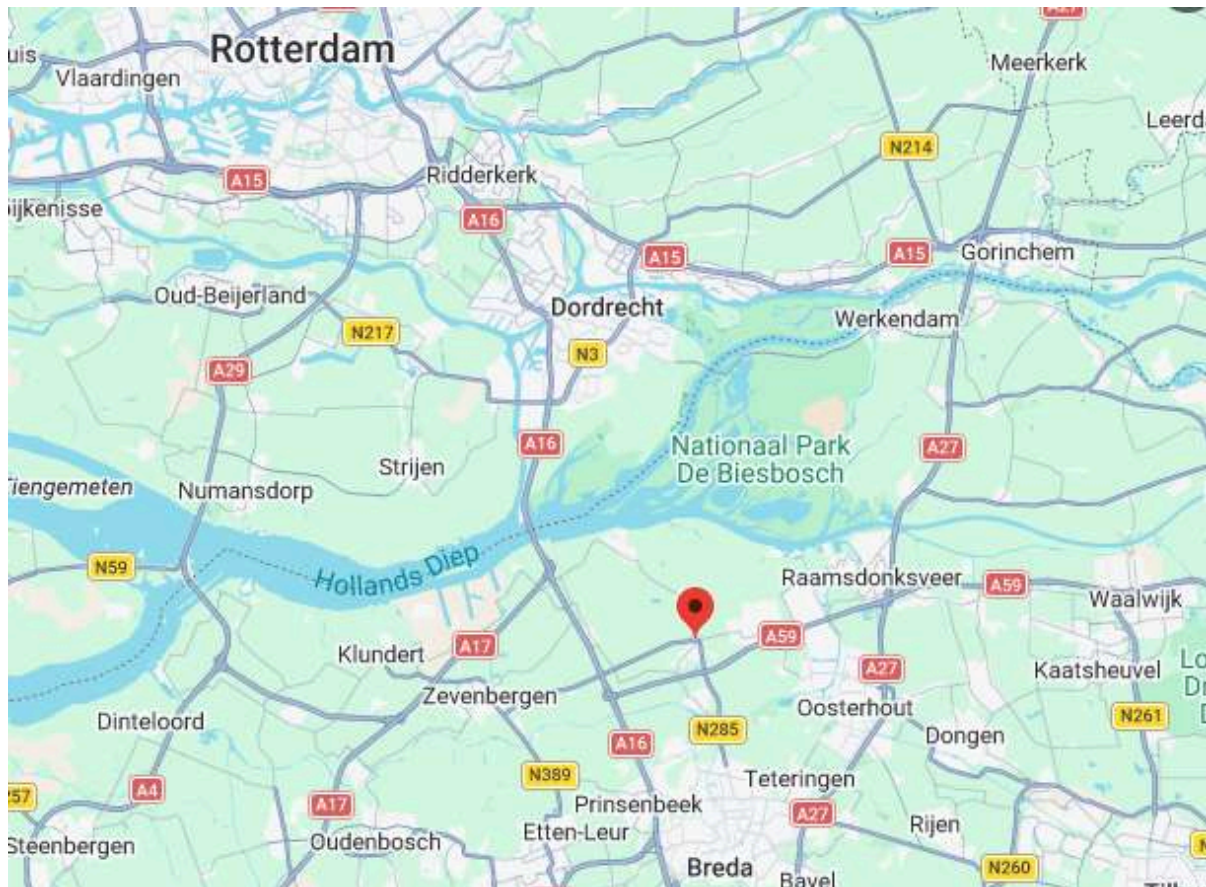
Royale woonlocatie *in groene omgeving*



Kenmerken

Royale woning nabij de dorpskern

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Vrijstaande woning Nabij dorpskern 1953 woning en 1895 schuur 7 (6 slaapkamers)
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	ca. 2.127 m ² 209 m ² 1.538 m ³ woning (2.609 m ³ woning en bijgebouwen)
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype • Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren	Spouwmuren Hout Deels dubbele en deels enkele beglazing Zadeldak met dakpannen Gedeeltelijk beton, gedeeltelijk hout Hout
• Verwarming & warm water	CV ketel 2016 - Houtkachel
• Isolatie • Ventilatie • Energielabel	Spouwmuur isolatie (volledig bij woonhuis en keuken) Natuurlijke ventilatie Volgt
• Bijgebouwen • Nuts-voorzieningen	Vrijstaande schuur Elektra - Gas - Water - Riolering - Glasvezel
• Bestemming	Wonen - Waarde Archeologie 2 - Verkeer
• Bijzonderheden	



Situering

Parallelweg 28 ligt in Wagenberg, een karakteristiek Brabants dorp binnen de gemeente Drimmelen. Het dorp kent een lange historie, die nog duidelijk herkenbaar is in de aanwezige lintbebouwing en monumentale panden. Juist langs onder meer de Parallelweg, Dorpsstraat en Brouwerijstraat is deze historische structuur goed zichtbaar.

Ondanks het dorpse karakter beschikt Wagenberg over een goed basisniveau aan voorzieningen. In het dorp bevinden zich onder andere een basisschool, sportvoorzieningen, een dorpshuis, kleinschalige medische voorzieningen en diverse lokale winkels en horecagelegenheden. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, scholen en overige voorzieningen zijn onder andere Made, Terheijden, Oosterhout en Breda goed bereikbaar.

Ook de bereikbaarheid is gunstig. Wagenberg ligt nabij afrit 31 van de A59, waardoor omliggende plaatsen en steden vlot bereikbaar zijn. Daarnaast beschikt het dorp over goede busverbindingen. De treinstations van Breda en Lage Zwaluwe bevinden zich volgens de gemeente op circa 9 kilometer afstand.

De combinatie van het dorpse karakter, de aanwezige voorzieningen en de centrale ligging maakt Wagenberg tot een prettige woonomgeving voor wie rustig wil wonen zonder de aansluiting met de omliggende steden te verliezen.







Begane grond

Sfeervol wonen

Via de karakteristieke voordeur met glas-in-lood kom je binnen in de ruime centrale hal. De hal is afgewerkt met een tegelvloer, fijne spachtelputz wanden, geschilderde plafondplaten en geeft toegang tot de woonkamer en zitkamer. De fraaie houten trap leidt naar de eerste verdieping. De kelder is via de woonkamer te betreden. Deze praktische provisie- en bergruimte is volledig gestuct en biedt volop mogelijkheden voor het koel en droog opslaan van levensmiddelen en overige zaken. Daglicht treedt binnen via de aanwezige kelderramen. Er is zowel elektra als een watermeter beschikbaar.

De authentieke paneeldeuren en het glas-in-lood bij de trap dragen bij aan de landelijke uitstraling van de woning. In de hal bevindt zich tevens de meterkast.

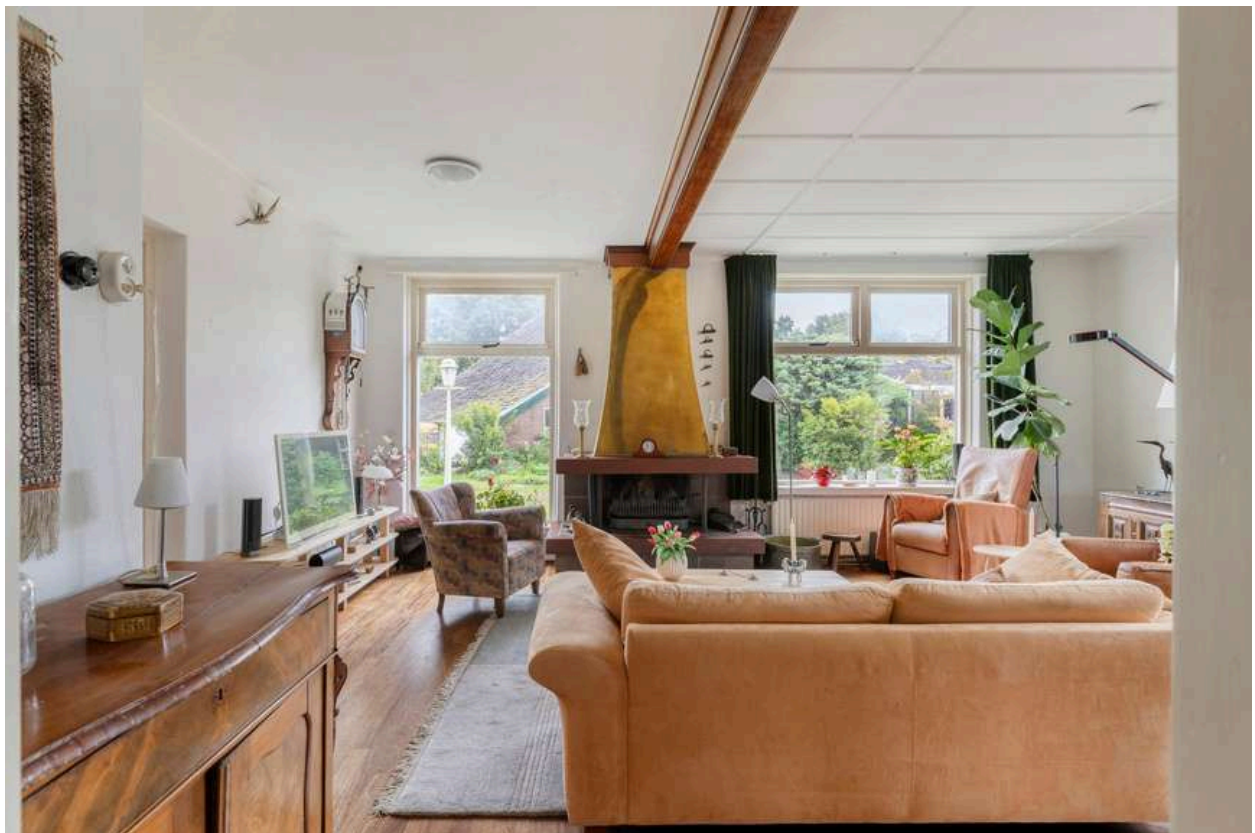
De hal gelegen aan de andere zijde van de woonkamer geeft toegang tot de keuken. Hierin is het volledig betegelde toilet gesitueerd, welke is voorzien van een hangend toilet en fontein. Ook hier bevindt zich een radiator voor de verwarming van de ruimte. Deze hal is op dezelfde wijze afgewerkt als de entree en is verder voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.





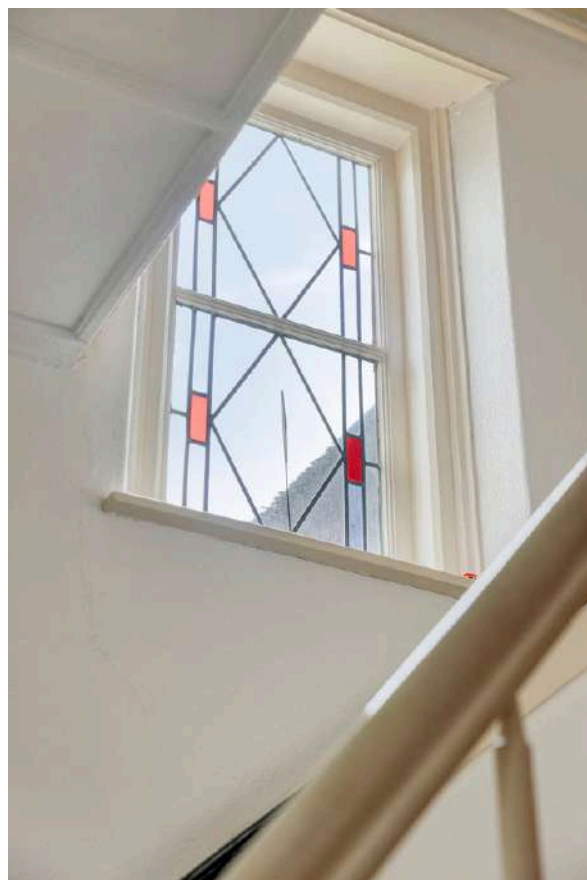
De royale woonkamer is een sfeervolle leefruimte met veel lichtinval door de grote raampartijen (houten kozijnen met dubbele beglazing). De parket vloer en zichtbare houten balken geven het vertrek een warme uitstraling. Blikvanger is de karakteristieke open haard met brede schouw en koperen kap. Vanuit verschillende zijden is er zicht op de tuin en het omliggende erf. Via karakteristieke groene schuifdeuren met glas-in-looddetails staat de woonkamer in verbinding met de eetkamer.

Ook in de zitkamer zorgt een brede raampartij voor een prettige en lichte ruimte. De verbinding met de woonkamer kan door middel van de fraaie schuifdeuren geheel worden geopend, waardoor beide vertrekken samen één royale leefruimte vormen.









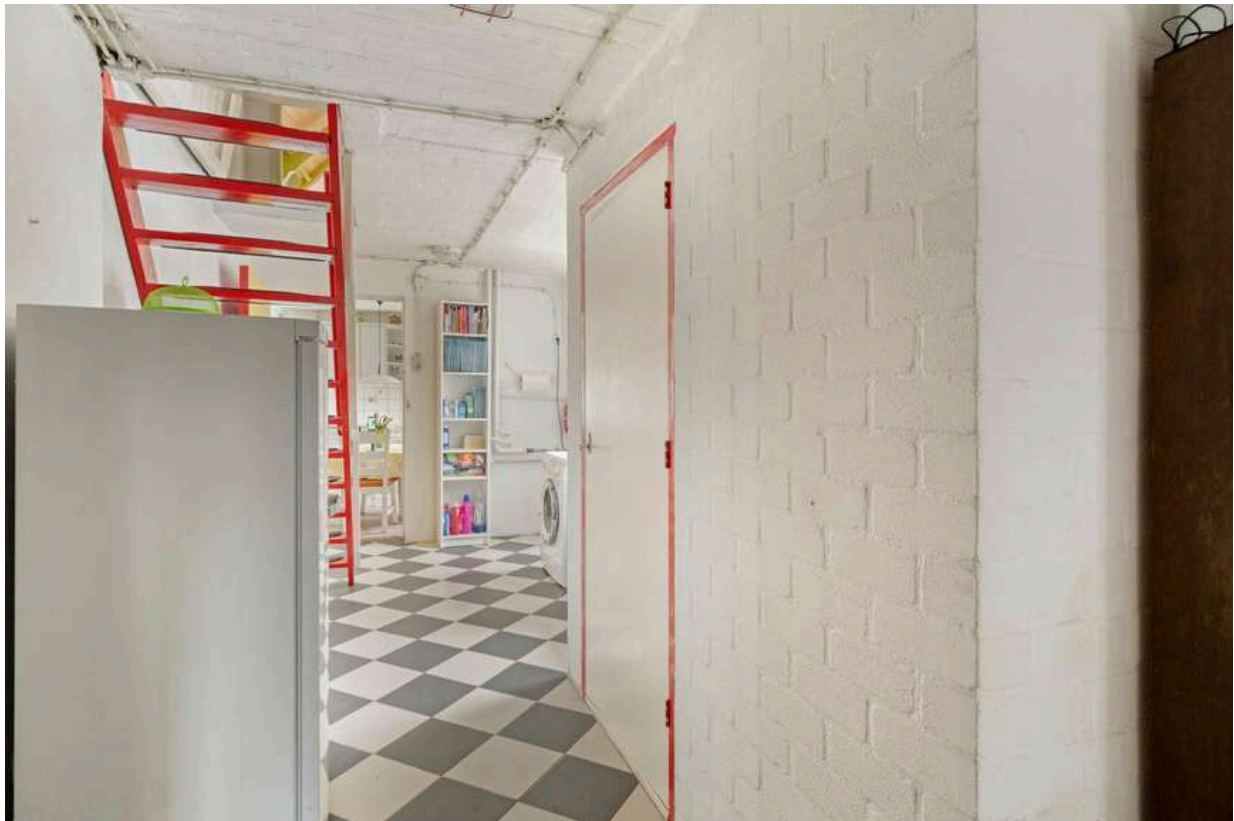
De keuken biedt voldoende plaats voor een eettafel. De vloer is afgewerkt met zeil, de wanden zijn deels betegeld en deels voorzien van stucwerk en het plafond is tevens gestuct. De keukeninrichting is in een lichte kleurstelling uitgevoerd en ingericht met een dubbele spoelbak, vaatwasser, afzuigkap, 5-pits gasfornuis (Bosch) en een oven (Bosch). Vanuit de keuken is het achterliggende gedeelte van de woning bereikbaar.

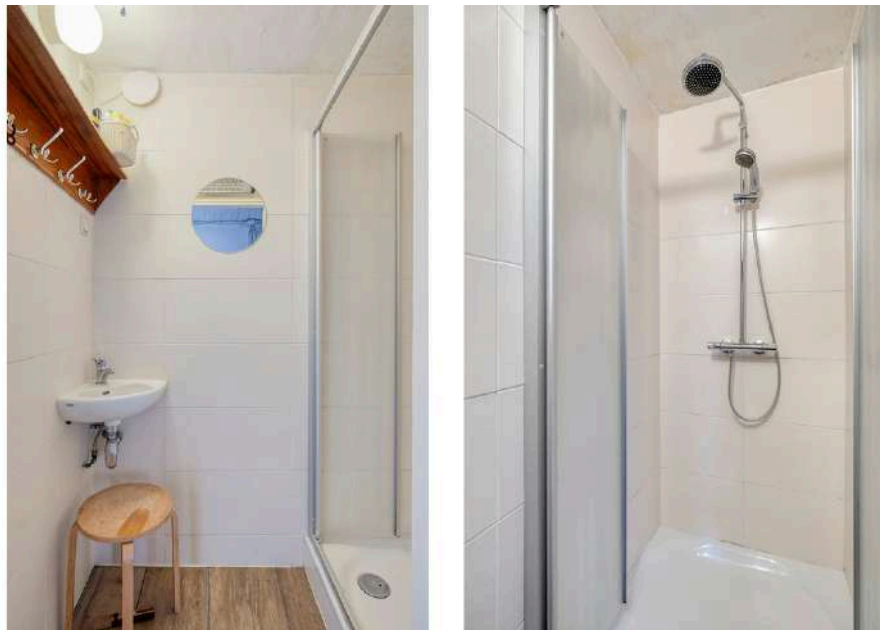
Achter de keuken ligt een praktische ruimte die onder meer dienstdoet als bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur. De zwart-wit geblokte tegelvloer en de witgeschilderde bakstenen wanden geven deze ruimte een fris uiterlijk. Er bevindt zich hier tevens een badkamer. De doucheruimte is geheel betegeld in ingericht met een douchecabine en fontein. De c.v. ketel staat hier ook opgesteld. Vanuit hier is een slaapkamer bereikbaar en bevindt zich een trapopgang.



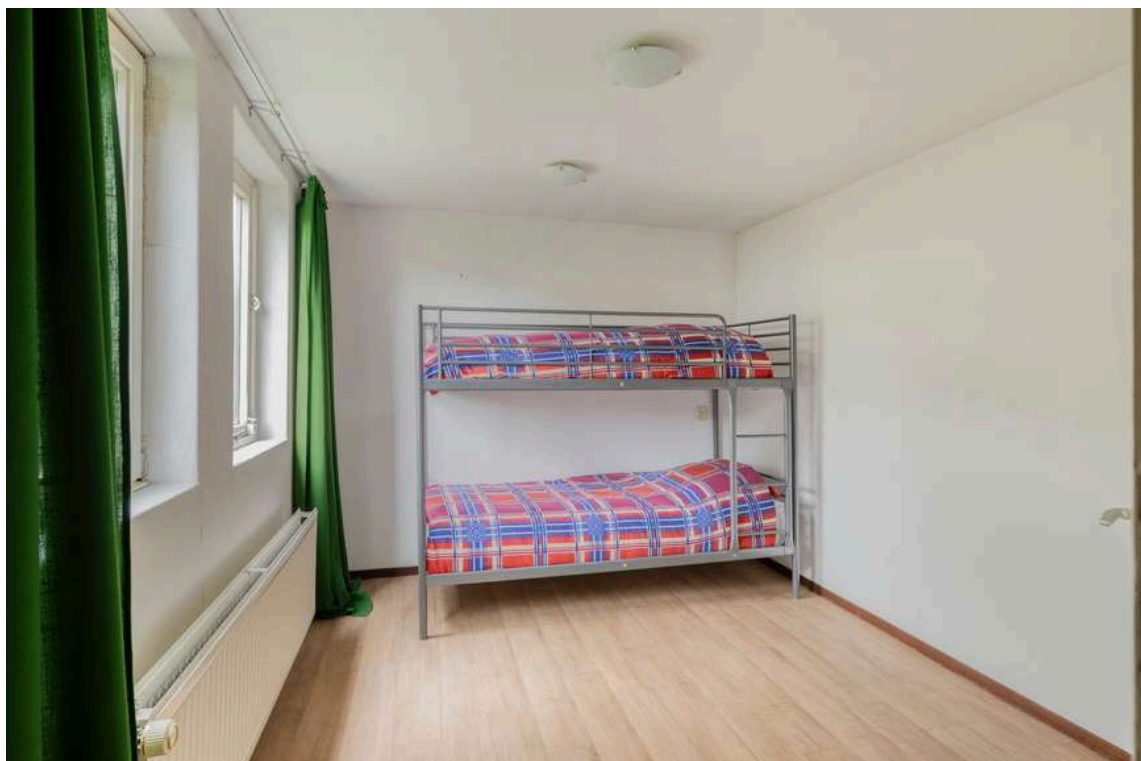
Vanuit de bijkeuken is het multifunctionele gedeelte van de woning bereikbaar. De royale opzet en flexibele indeling maken het geheel aantrekkelijk voor uiteenlopende woonwensen. In combinatie met de slaapkamer en sanitaire voorzieningen op de begane grond zijn er goede mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen. De vele slaapkamers en verschillende leefruimten bieden daarnaast volop ruimte voor grote gezinnen of situaties waarin behoefte bestaat aan extra privacy binnen één woning. Ook voor mantelzorg biedt de indeling interessante mogelijkheden, evenals voor het combineren van wonen met een atelier, kantoor of hobbyruimte aan huis.

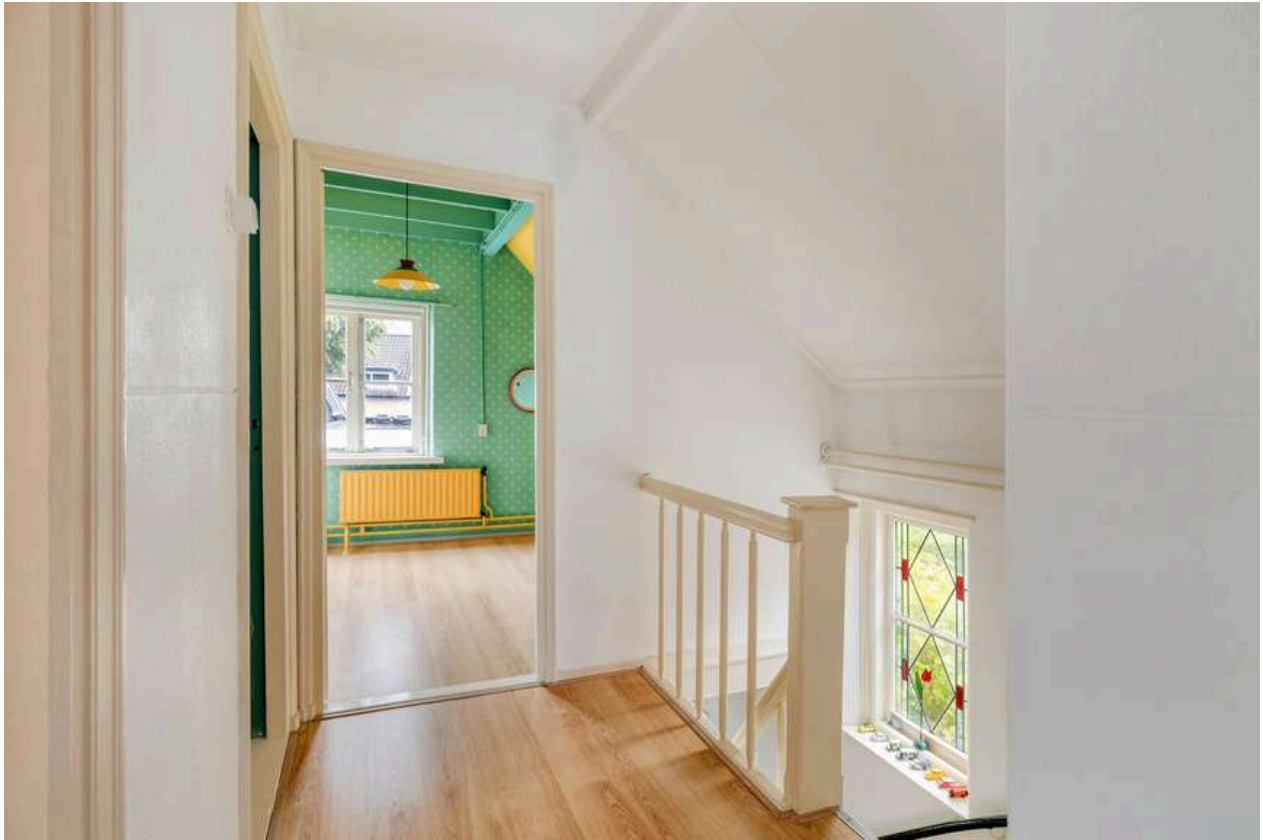
Eventuele wijzigingen in gebruik en/of indeling zijn afhankelijk van de geldende planologische en bouwkundige mogelijkheden en, indien van toepassing, benodigde toestemmingen en vergunningen.





Op de begane grond is een afzonderlijke slaapkamer aanwezig. De vloer is afgewerkt met zeil, de wanden en het plafond zijn gestuct. Een radiator verwarmt de ruimte. Het houten kozijn is voorzien van enkel glas. Door de aanwezigheid van een slaapkamer én sanitaire voorzieningen op de begane grond biedt de woning interessante mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen.





Eerste verdieping

Ruimtelijk & licht

Via de karakteristieke houten trap wordt de eerste verdieping bereikt. Het glas-in-loodraam in het trappenhuis is een fraai detail dat past bij de oorspronkelijke uitstraling van de woning. In totaal bevinden zich 5 slaapkamers op deze verdieping. De kamers zijn v.v. houten kozijnen met enkel glas. De ruimtes zijn van prettig formaat en kunnen vanzelfsprekend ook worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Slaapkamer 1 is afgewerkt met behangwanden en beschikt over een karakteristiek balkenplafond. Slaapkamer 2 is momenteel in gebruik als kantoor en heeft gestucte wanden en een praktische vaste kast. Ook slaapkamer 3 beschikt over een vaste kast en is daarnaast voorzien van een wastafel. Slaapkamer 4 is bereikbaar via de badkamer en wordt momenteel eveneens gebruikt als kantoor. Deze kamer beschikt over een wastafel en biedt toegang tot de tweede overloop. Vanuit deze overloop is de vijfde slaapkamer op deze verdieping bereikbaar.

De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, toilet, dubbele wastafel en spiegelwand. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden. De houten afwerking van het schuine dakvlak sluit mooi aan bij het landelijke karakter van de woning. De vloer is afgewerkt met laminaat. Een radiator verwarmt de ruimte. Via een luik in de badkamer is er toegang tot de zolderruimte.











Wonen met volop ruimte en mogelijkheden

Vanuit de bijkeuken is de multifunctionele ruimte bereikbaar, die tevens via openslaande deuren vanaf het erf toegankelijk is. Op de begane grond bestaat dit gedeelte uit een royale open ruimte met aan weerszijden voormalige stal- en bergruimten. De oorspronkelijke indeling en constructie zijn hier nog duidelijk herkenbaar en geven de ruimte een karakteristieke uitstraling.

Boven de multifunctionele ruimte bevindt zich een indrukwekkende, volledig open zolderverdieping. De houten kapconstructie is geheel in het zicht gebleven en vormt een karakteristiek element binnen de ruimte. Dankzij het royale vloeroppervlak en de open indeling biedt de zolder volop berg- en gebruiksmogelijkheden en kan deze naar eigen wens worden ingedeeld.

Via de aanwezige dakramen en ramen valt natuurlijk daglicht naar binnen. Deze authentieke en bijzonder royale zolderverdieping deed oorspronkelijk dienst als hooizolder. De omvang en karakteristieke uitstraling van de ruimte vormen een duidelijke verwijzing naar het agrarische verleden van het object.

De combinatie van de royale begane grond en de voormalige hooizolder maakt dit gedeelte bijzonder veelzijdig. Het biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld hobby, atelier, werken aan huis of het creëren van aanvullende leef- en verblijfsruimte. Daarmee kan de woning meegroeien met veranderende woonwensen.









Vrijstaande schuur

Ideaal voor opslag

Op het erf bevindt zich daarnaast een vrijstaand, karakteristiek bijgebouw met witgeschilderde gevel en een forse kapconstructie. De schuur is deels voorzien van een betonvloer en deels van een houten vloer. De elektra is vernieuwd.

Verder is op het erf een houten overkapping/carport aanwezig, bestaande uit meerdere open vakken en een afzonderlijke berging. De bijgebouwen bieden samen volop praktische gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor stalling, opslag, hobby's of andere doeleinden.

De schuur beschikt over een karakteristieke houten kapconstructie met houten spanten en gordingen. Het dak is gedekt met pannen, waarbij aan de binnenzijde de traditionele rieten dakconstructie zichtbaar is.





Erf & tuin

Ruimte en veel privacy

Achter de woning ligt een verrassend ruim en groen erf, dat samen met de aanwezige bijgebouwen een karakteristiek en sfeervol geheel vormt. De tuin bestaat voornamelijk uit gazon en wordt omgeven door volwassen bomen, struiken en overige beplanting. Hierdoor zijn verschillende beschutte plekken ontstaan en is er volop ruimte om naar eigen wens van het buitenleven te genieten.

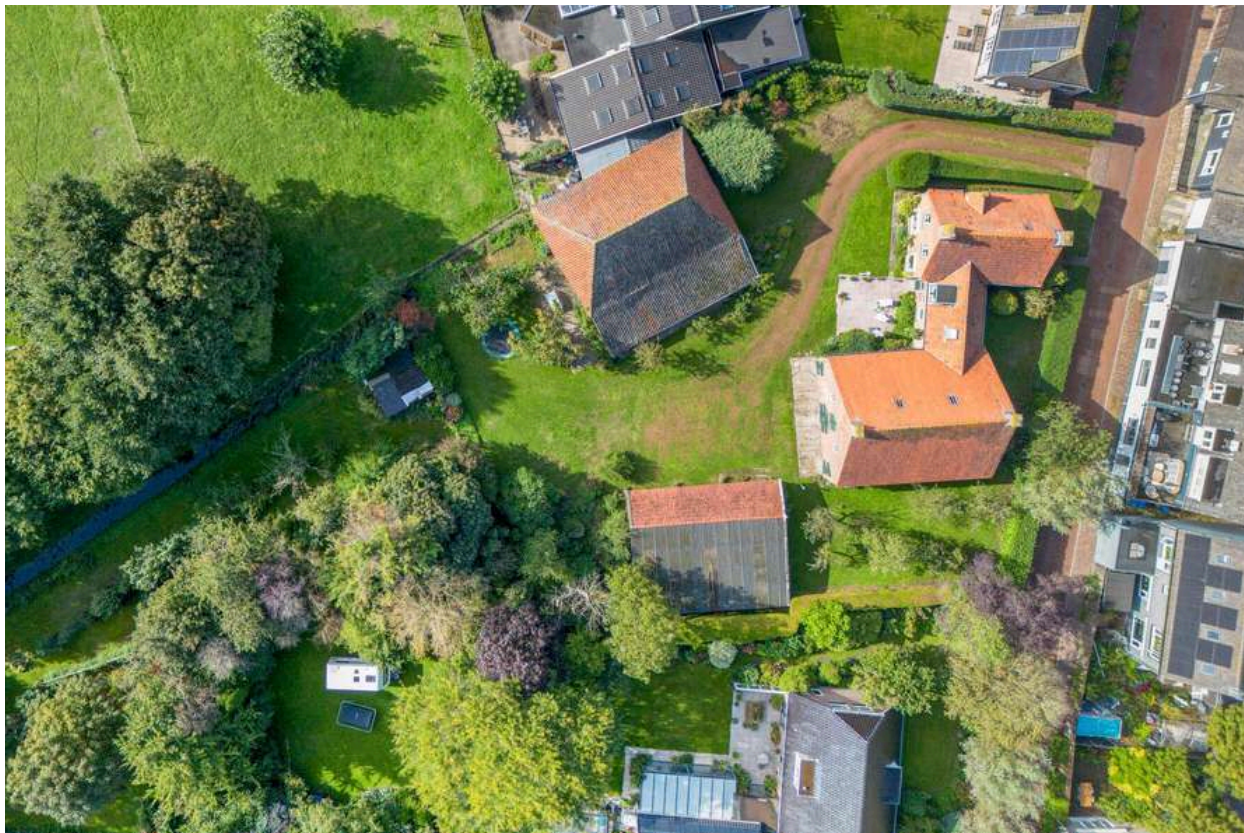
Direct achter de woning bevindt zich een terras. Het overige erf heeft een open karakter en biedt veel ruimte rondom de verschillende gebouwen. De combinatie van de royale buitenruimte, het groen en de oorspronkelijke bebouwing geeft het geheel een authentieke, landelijke uitstraling.











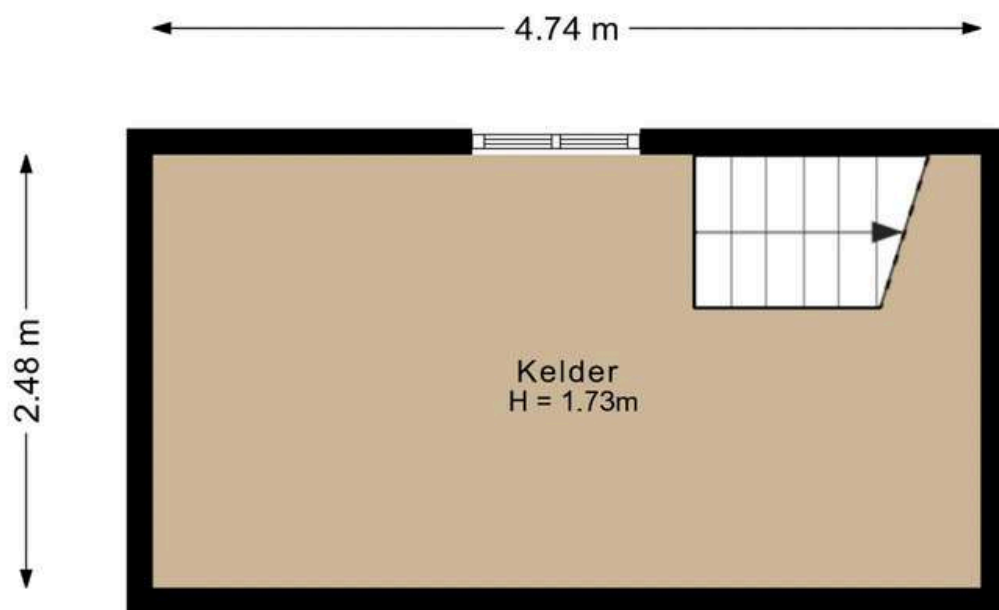
Plattegronden

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Kelder



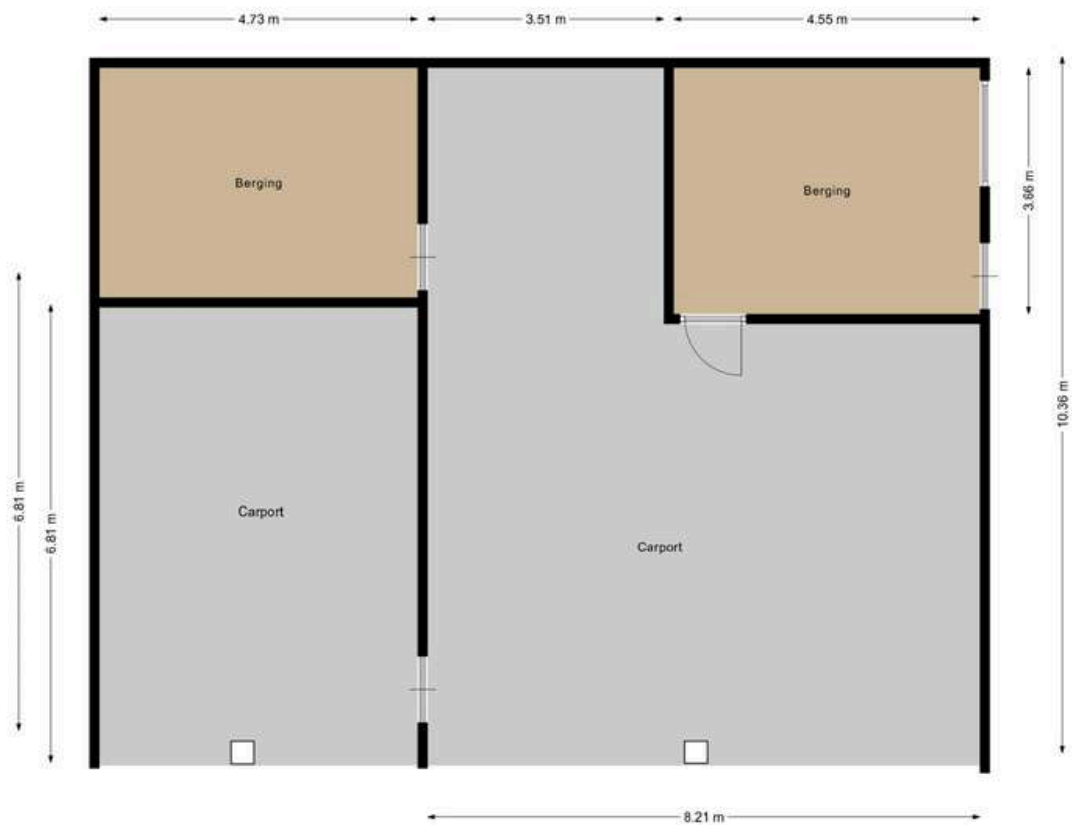
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Eerste verdieping



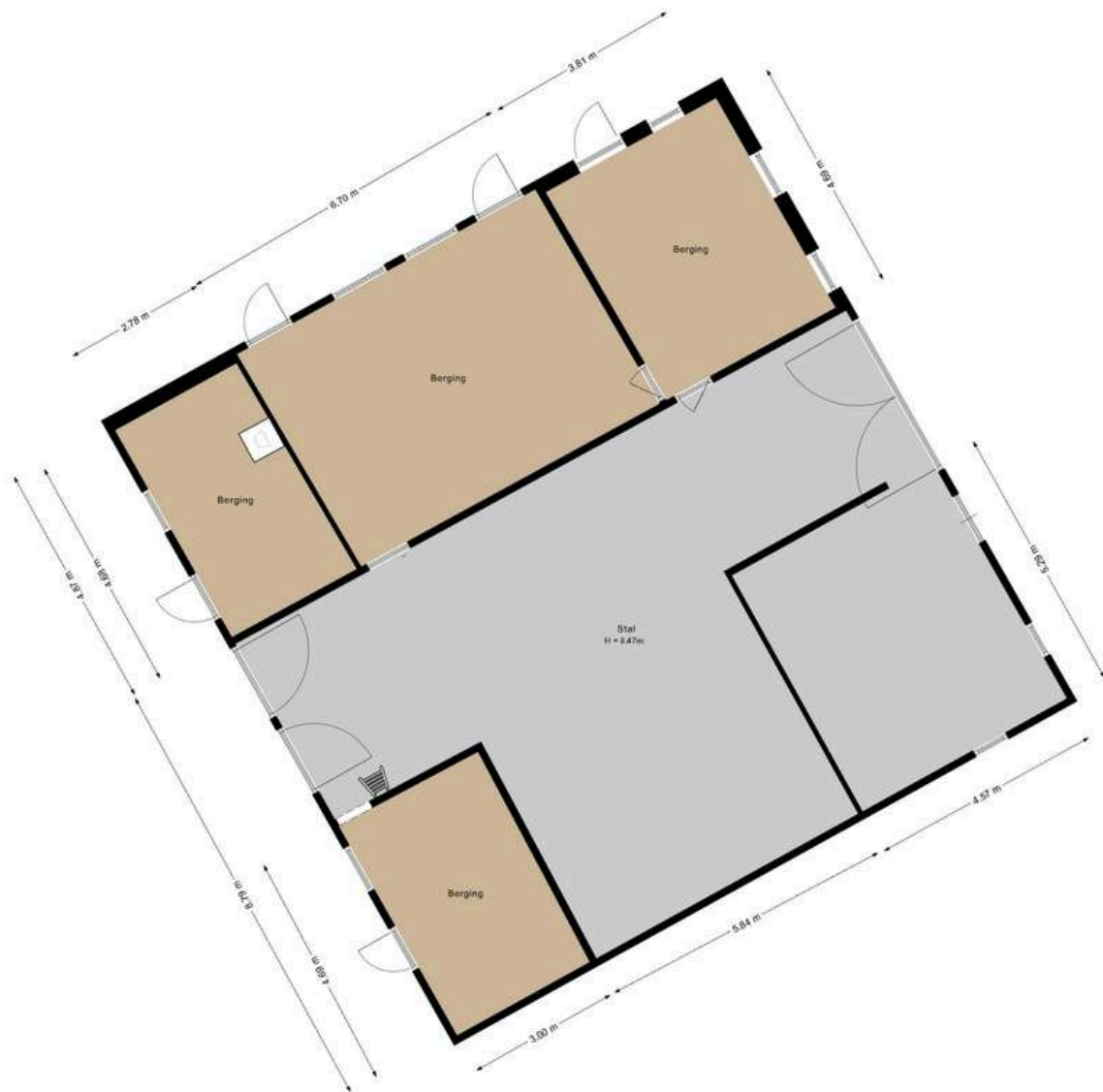
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Carport en berging



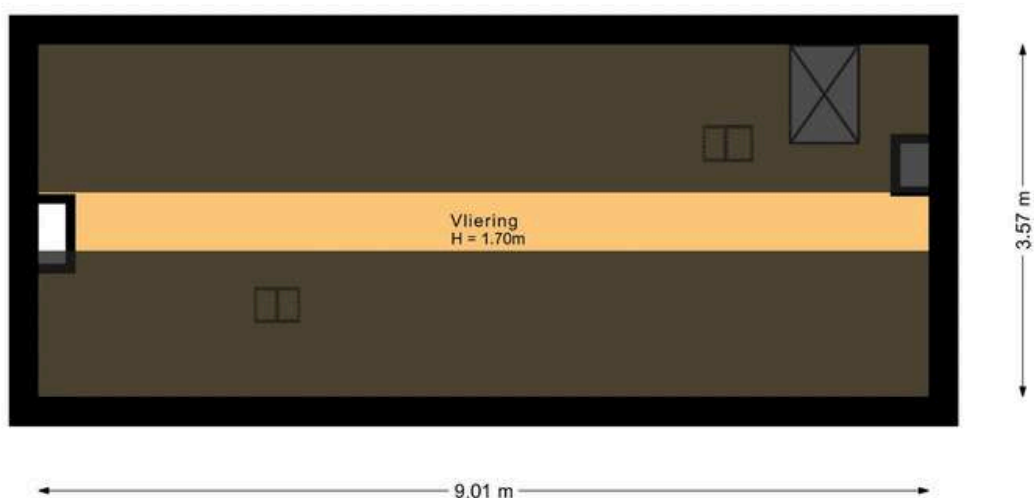
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Vrijstaande schuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Situatie



Omgevingsplan



Het object ligt binnen het gemeentelijke omgevingsplan 'Bestemmingsplan Kern Wagenberg' (vastgesteld 20-06-2013) en geheel onherroepelijk in werking). De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en eventuele aan-huis-verbonden beroepen. Daarnaast zijn deze bestemd voor eventuele aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

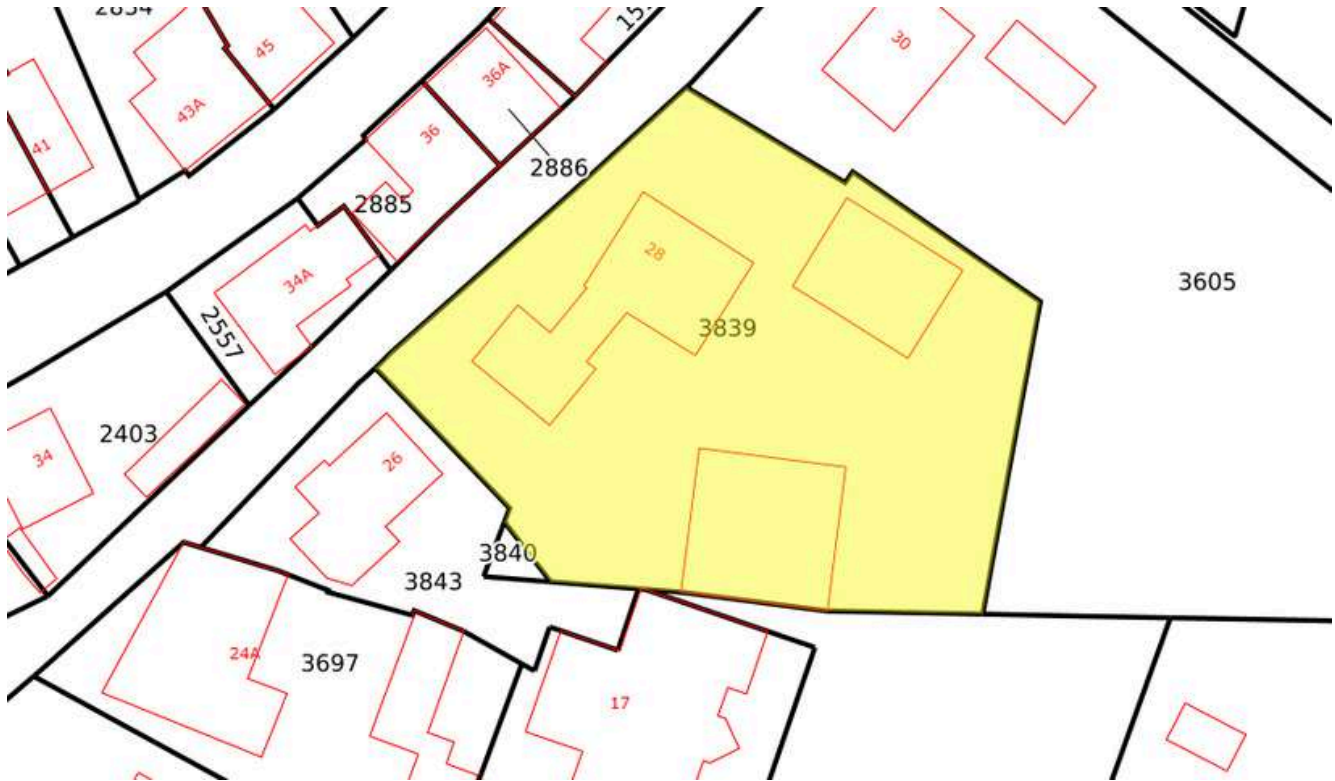
Via onderstaande link kunt u alle bestemmingsregels voor dit perceel raadplegen:

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

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

Kadastrale kaart

Parallelweg 28



Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter

en kwaliteit Bij Staal Makelaars draait alles om het buiten- gebied — de plek waar ruimte, rust en onder- nemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfs- onroerendgoed 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





Vraagprijs € 949.000,- k.k.
Oplevering In overleg

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

www.staalmakelaars.nl



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.