klijsen.
agrarisch

0162-426348
klijsen.nl

NVM







Watertorenstraat 1 A

HOOGE ZWALUWE

Welkom.

Met een sterk team van zes specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht.
Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.



Klijsen Makelaars & Adviseurs
Team Klijsen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!

Kadastraal bekend als
Hooge en Lage Zwaluwe, I, 2361

Grootte
1,83 ha

Type grond
Zand

Bestemming
Agrarisch-2

Vraagprijs € 535.000,- k.k.









Unieke, veelzijdige buitenplaats

Unieke, veelzijdige buitenplaats met vrijstaande schuur, sfeervolle verblijfsruimte en wijngaard op maar liefst 1,83 hectare eigen grond

Op een rustige, landelijke en strategische locatie in het buitengebied tussen Hooge Zwaluwe, Made en Wagenberg ligt dit bijzondere perceel van 18.310 m². Het geheel biedt een zeldzame combinatie van rust, ruimte, natuur en talloze gebruiksmogelijkheden, op korte afstand van zowel Nationaal Park De Biesbosch als de uitvalswegen A16 en A59.

Zeldzame combinatie van rust, ruimte, natuur en talloze gebruiksmogelijkheden

Riante schuur

Het object beschikt over een vrijstaande, degelijk gebouwde schuur (bouwjaar 1975) met een totale inpandige oppervlakte van circa 295 m² (conform BBMI-meetrapport: ca. 91 m² gebruiksoppervlakte wonen/verblijfsruimte en ca. 204 m² overig inpandige ruimte, exclusief een ruime kelder van ca. 64 m²).

De schuur is opgetrokken uit steens muren op een betonvloer, voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing en een zadeldak met deels geïsoleerde golfplaten (vernieuwd in 2018).

In en rondom de schuur vindt u onder meer:

- Toegang via een ruime sectionaalpoort en loopdeuren aan zowel de voor- als achterzijde.
- Diverse paardenstallen en aansluitingen voor wasapparatuur.

- Onderkeldering onder het staldeel (voormalige mestopslag) en een ruime kelder onder de verblijfsruimte (afhankelijk van de grondwaterstand kan hier af en toe een laagje water in staan).

- Technische voorzieningen zoals krachtstroom, een Intergas HRE cv-installatie, een brand- en inbraakalarmsysteem (thans aangesloten op een meldkamer) en een pelletkachel (ter overname).

- Een eigen beregeningsput (14 meter diep), een huurgastank en een septictank (aansluiting op het reguliere gas- en rioleringsnet behoort tot de mogelijkheden).











Verblijfsruimte

Een onverwachte en uiterst stijlvolle combinatie van robuust buitenleven en modern wooncomfort treft u aan de rechterzijde van de schuur. Hier is een bijzonder sfeervol afgewerkte verblijfsruimte gecreëerd met een gebruiksoppervlakte van circa 91 m², opgetrokken in een karakteristieke houten constructie met isolerende beglazing.

De entree/hal van deze fijne verblijfsruimte is zowel van buitenaf als vanuit de schuur bereikbaar en afgewerkt met leemstuc en een tegelvloer. Vanuit deze hal, die is uitgerust met een wastafel, heeft u toegang tot een volledig betegelde badkamer met douche en een aparte toiletruimte met wandcloset.

De landelijke keuken, eveneens vanuit de hal bereikbaar, heeft zichtbare houten spanten, leemwerk wanden en een opstelling in L-vorm met een praktisch werkeiland. Boven het werkblad bevindt zich een groot raam dat zorgt voor extra sfeer, een fijne lichtinval en een prachtig uitzicht over het buitenleven. Daarnaast is de keuken compleet uitgerust met een keramische spoelbak en hoogwaardige apparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, koelkast en vaatwasser.

De royale, tuingerichte woon-/leefruimte biedt door de grote, rondom geplaatste raampartijen een schitterend panoramisch uitzicht over het groen. De ruimte is voorzien van een houten vloer, een sfeervolle houtkachel, een robuust balkenplafond met geïntegreerde verlichting en aan twee zijden toegang tot buiten.

Vanuit de leefruimte bereikt u de slaapkamer (voorzien van laminaatvloer, leem- en planken wanden en radiator) en heeft u tevens toegang tot de ruime kelder (mogelijkheden tot wijn- of provisiekelder).











Sfeervol verblijven
in het groen

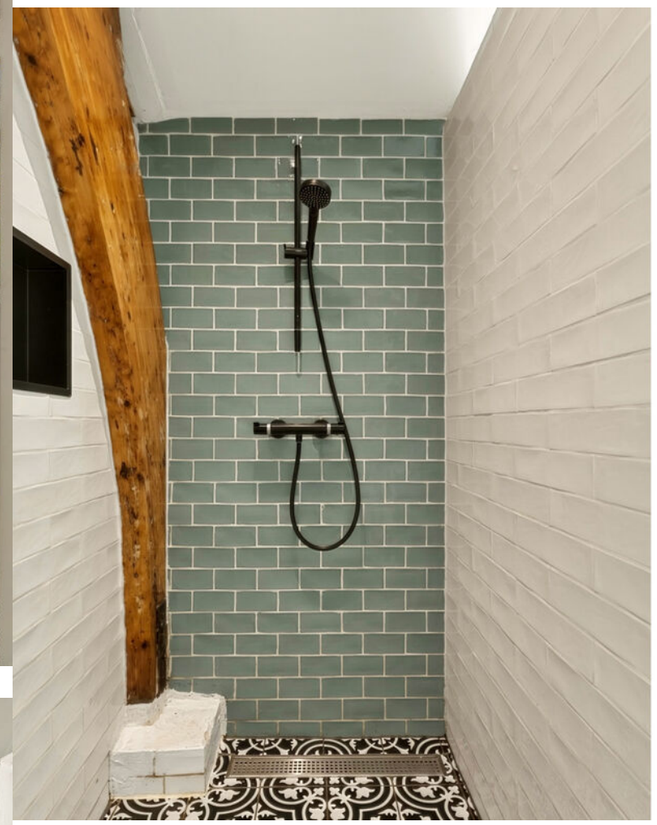




















Buitenruimte

Buitenruimte: wijngaard, voedselbos en natuur
Het perceel van ruim 1,8 hectare is veelzijdig en groen ingericht:

• Wijngaard: In mei 2023 zijn er 1.500 druivenstokken aangeplant (rassen: Souvignier gris, Solaris en Cabernet cortes).

• Voedselbos & boomgaard: Een rijke variatie aan fruitbomen en notenbomen, waaronder circa 40 walnotenbomen, wilde en tamme kastanjes en hazelaars.

• Bos & grasland: Een aangeplant bosperceel met een eigen wandelpad en uitgestrekt grasland, uitermate geschikt voor het houden van paarden of kleinvee.

• Parkeren & privacy: Aan de straatzijde zorgt een beplante wal voor optimale privacy, terwijl het grindgedeelte aan de voorzijde ruime parkeer-gelegenheid op eigen terrein biedt.











ruim 1,8 hectare
veelzijdig en groen ingericht

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan & ontwikkelingsmogelijkheden

Volgens het geldende omgevingsplan (deelplan 'Buitengebied, veegplan 1' van de gemeente Drimmelen) heeft het perceel de enkelbestemming ‘Agrarisch - 2’ wat het navolgende inhoudt:

Bebouwingsmogelijkheden:
Op het perceel rust geen bouwvlak. Uitsluitend rondom de bestaande schuur is een specifieke aanduiding voor een veldschuur opgenomen.

Permanente reguliere bewoning is op basis van deze bestemming momenteel niet toegestaan (er rust immers geen woonbestemming of aanduiding plattelandswoning op het perceel).

Toegestane functies (artikel 4.1.1):
De gronden met de bestemming ‘Agrarisch - 2’ zijn onder meer bestemd voor:

- Agrarisch gebruik en de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.
- Behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden.
- Extensief recreatief medegebruik (zoals wandelen, fietsen en kleinschalig buitenrecreëren).
- Waterhuishoudkundige doeleinden, erfbeplanting en nutsvoorzieningen.
- Nevenactiviteiten en ondersteunende horeca: Deze zijn toegestaan voor zover ze passen binnen de nadere regels (art. 4.1.2) of wanneer hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend om af te wijken van de gebruiksregels.



Mogelijkheden

Toekomstperspectief & overleg met de gemeente

De huidige eigenaren hebben de locatie deels ingericht voor kleinschalige rust- en retraiteactiviteiten en hebben bij de gemeente Drimmelen een breder, seizoensgebonden conceptplan ingediend voor o.a. kleinschalig kamperen/15 camperplaatsen, zorgdagbesteding, pop-up diners en retraites).

Huidig standpunt gemeente (intaketafel juni 2026)

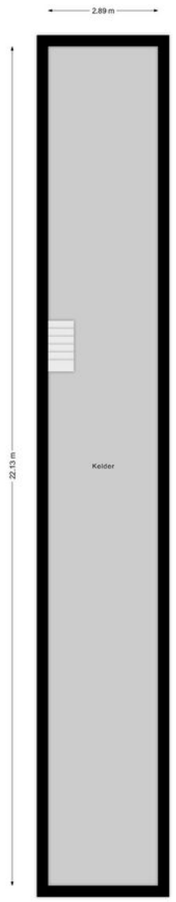
Voor elk gebruik anders dan regulier agrarisch gebruik dient een initiatief te worden getoetst via het Omgevingsloket (Idee verkennen).

De gemeente heeft aan de intaketafel laten weten in beginsel positief te staan tegenover een dergelijke veelzijdige, kleinschalige invulling van het perceel, mits de exacte omvang, vergunbaarheid en benodigde bebouwingsruimte in een vervolgtraject nader worden uitgewerkt en getoetst.

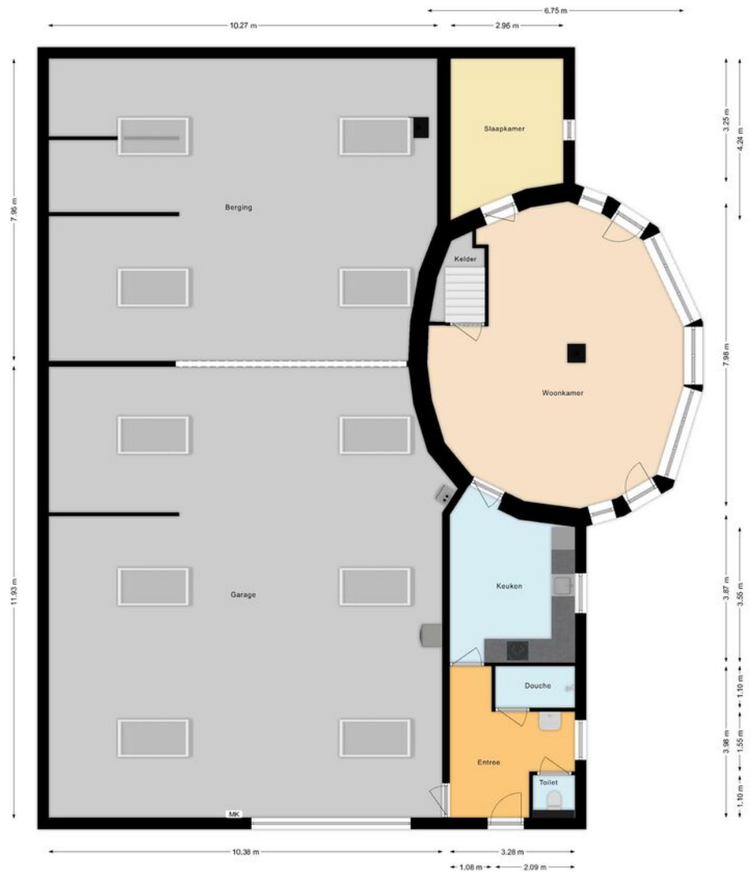
De genoemde plannen bij de gemeente betreffen een verkennend traject van de huidige eigenaren waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper dient zelf bij de gemeente Drimmelen te informeren naar de exacte mogelijkheden en benodigde vergunningen voor het door koper beoogde gebruik.



Plattegrond



Plattegrond

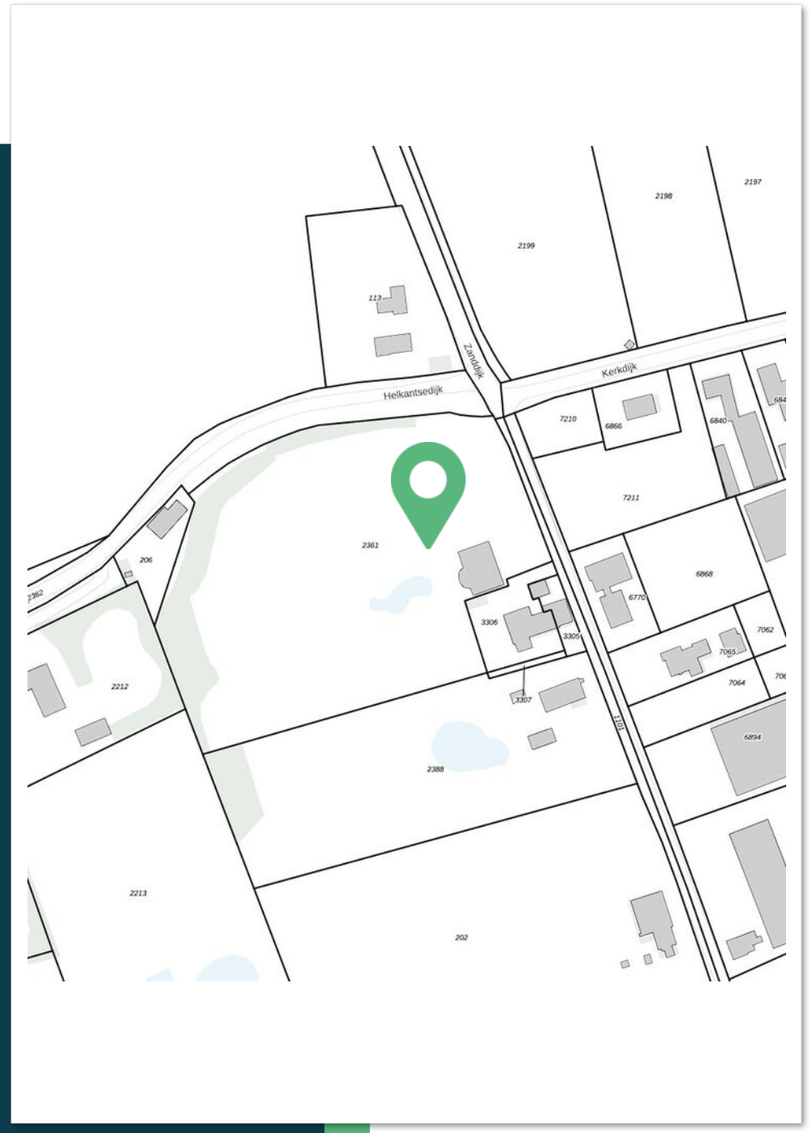


Kadastrale kaart

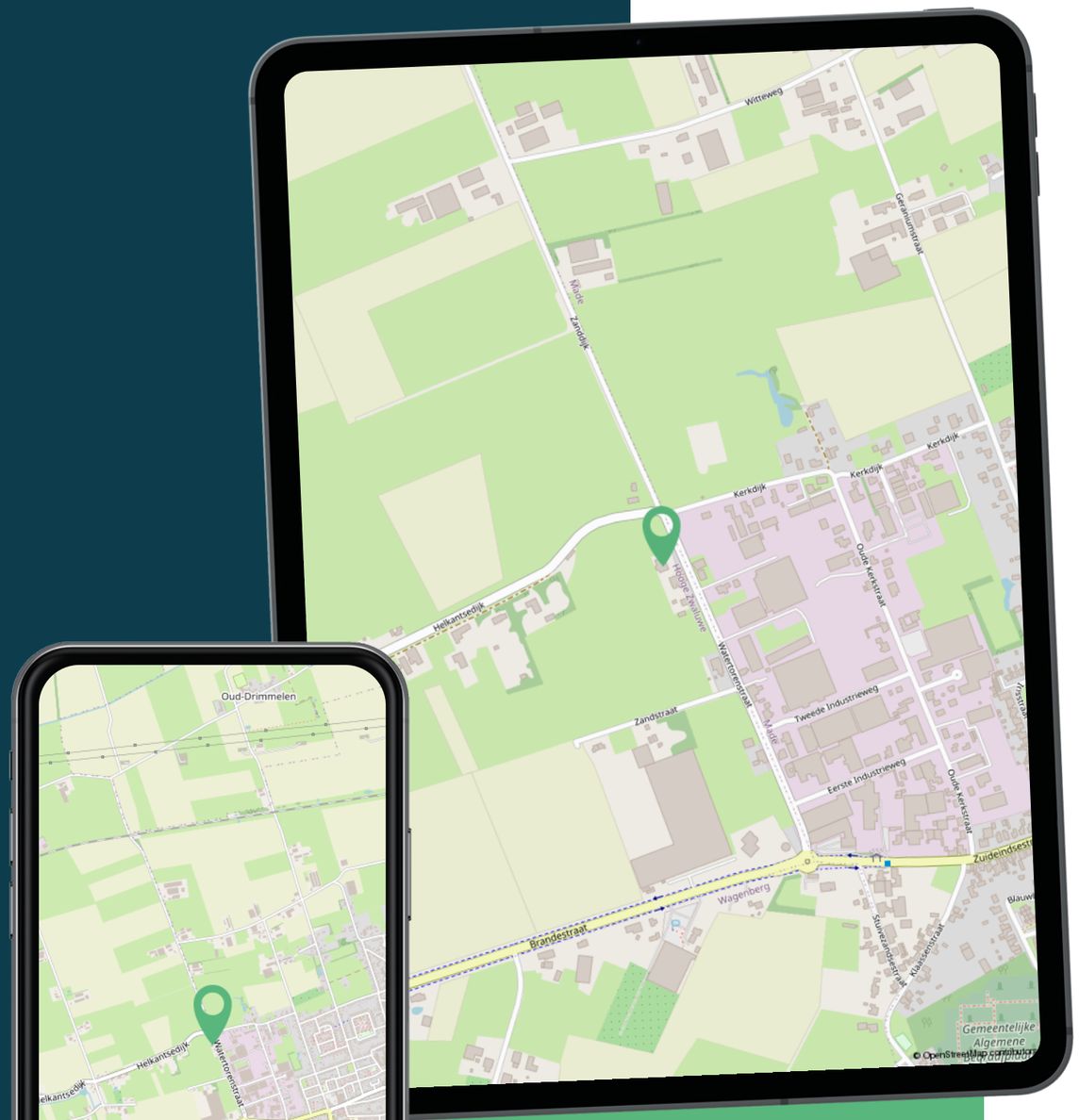
Kadastraal nummer
I 2361

Tuinligging
Rondom

Eigendom
Volle eigendom



Locatie op de kaart



Watertorenstraat 1a, Hooge Zwaluwe

Bestemmingsplan



Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

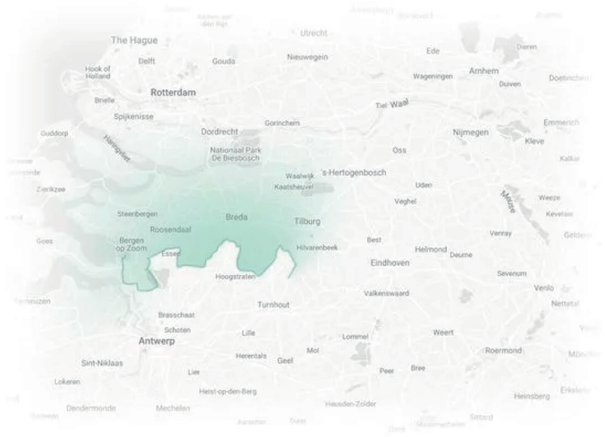
Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.





Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register makelaar / register taxateur o.g. / Onteigeningsdeskundige



Barbara van Beijnum.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Ilse Klijsen.

Commercieel binnen-dienstmedewerkster / marketing / vastgoed fotograaf



Britt Galle.

Vastgoed adviseur



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur

Interesse in dit mooie object?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw agrarisch vastgoed?
Plan vrijblijvend een afspraak met ons in!

klijsen. agrarisch

Klijsen Makelaars & Adviseurs
Europark 5, 4904 SX Oosterhout NB
0162-426348 | info@klijsen.nl | **klijsen.nl**

Volg ons op social media!

NVM