

# TE KOOP



## Kerkdijk 53, Helkant

Vraagprijs € 735.000 K.K.

Zopfi Makelaardij  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**131.10m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**2653m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**750m<sup>3</sup>**

Energielabel  
Volgt

## > Omschrijving

Bijzonder object: Vrijstaande woning met aanbouw op zeer riant perceel van 2.653m<sup>2</sup> grond met carport en meerdere opstallen waaronder een serre, paardenstal, tuinkamer, prachtige waterpartij en een broeikas. Bijzonder aan dit object is niet alleen de grootte van het perceel maar ook dat de woning geschikt is voor dubbele bewoning. De woning beschikt over een 7-tal zonnepanelen (2023) en het pand is in 2023 volledig na-geïsoleerd. De kap is van binnenuit geïsoleerd en op veel plaatsen voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, enkele kozijnen hout met dubbelglas. Verder is er een airco geplaatst in de woonkamer en de slaapkamer op de begane grond en de HR combi is van 2023. Indeling woning o.a.: entree, voorraadkelder, gesloten keuken met loftdeur naar royale woonkamer, badkamer, hal, (ouder)slaapkamer en een (kinder)kamer. Eerste verdieping: L-vormige overloop, een 3-tal slaapkamers en een 2e badkamer. Tweede verdieping: een bergzolder die via een vlizotrap op de overloop bereikbaar is. Onderhuis: en 4-tal ruimtes, waaronder werkplaats, berging en een natte ruimte. Via de oprit langs de aanbouw is de (met burens gedeelde) carport bereikbaar. De achtertuin (zuid) een zeer fraai aangelegd met ruimte voor een 2-tal pony's, een grote speelweide en geheel achter in de tuin de waterpartij in verbinding staat met een wiel en een vliet die doorloopt naar de Helkantsedijk. De begroeiing en bomen zorgen voor optimale privacy in de achtertuin. Wat is het hier prachtig wonen. Heb jij groene vingers en wil je wonen waar ruimte is voor kleinvee (pony, alpaca, geitjes, e.d.), dan moet je zeker een afspraak maken voor een bezichtiging. De Helkant ligt op slechts enkele autominuten van Made en uitvalswegen als A59, A16 en A27, evenals een opstap bus en een treinstation. Helkant is een super gewilde locatie in de gemeente Drimmelen en valt onder deelgemeente Hooge Zwaluwe. Bouwjaar woning 1937, inhoud ca. 750m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 131,1m<sup>2</sup> en perceel groot 2.653m<sup>2</sup>. (Pand nr. 05556)



**“Kom binnenkijken!”**

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Tevens kun je alle afmetingen terugvinden in de floorplanners die zijn toegevoegd op onze internetsite en op Funda.



## Landelijk wonen

Op een perceel van maar liefst 2.653m<sup>2</sup>!

### Begane grond

- Entree: aan voorzijde met meterkast (nieuw: 9 groepen, krachtstroom, 4x aardlek)
- Trapopgang met hieronder de trap naar de voorraadkelder (ca. 8m<sup>2</sup>)
- Toilet met wandcloset
- Gesloten keuken met keukenblok in hoekopstelling met bovenkastjes (Bruynzeel 2018) met verlichting en geïntegreerde apparatuur zoals 5 pits gasfornuis met oven en afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en apothekerskast.
- Serre, gelegen achter de keuken, via trapjes toegang naar de achtertuin.
- Ruime L-vormige doorzon-woonkamer met uitzicht op de tuin.
- Hal naar de ruimte in de aanbouw
- Eerste badkamer met moderne inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel, spiegel en planchet, handdoekenkastje en staand closet.
- Slaapkamer 1 op begane grond
- (Slaap)kamer 2 op begane grond

### Eerste verdieping

- L-vormige overloop met ruime vaste kast
- 3-Tal slaapkamers waarvan 2 met schuifwandkast en een van de slaapkamers heeft een deur met toegang tot het plat dak van de aanbouw en een slaapkamer is voorzien van een wastafel met kastje
- Tweede badkamer met douche-ligbad combi, wastafel met spiegel en planchet en staand toilet

### Tweede verdieping

- Bergzolder: volledig beplankt

### Overige verdiepingen

Indeling onderhuis:

- Meerdere functionele ruimtes waarvan ruimte voor witgoed, met een 2-tal deuren bij tuinzijde die toegang geven naar deze ruimtes

### Tuin

Voor-achtertuin, overkapping en houten tuinhuisje:

- De voortuin: nagenoeg volledig bestraat met een grindborder. Rechts naast de woning ruimte voor het parkeren van 1 auto op eigen terrein en links naast de woning een gezamenlijke oprit met de burens die loopt tot de carport die ook ieder voor de helft eigendom is met de burens. Hier ruime voor het parkeren van een 2e auto
- De achtertuin: super fraai ingericht met terrassen, prieel, waterpartij, speelweide en deel ingericht voor kleinvee.

### Bijzonderheden

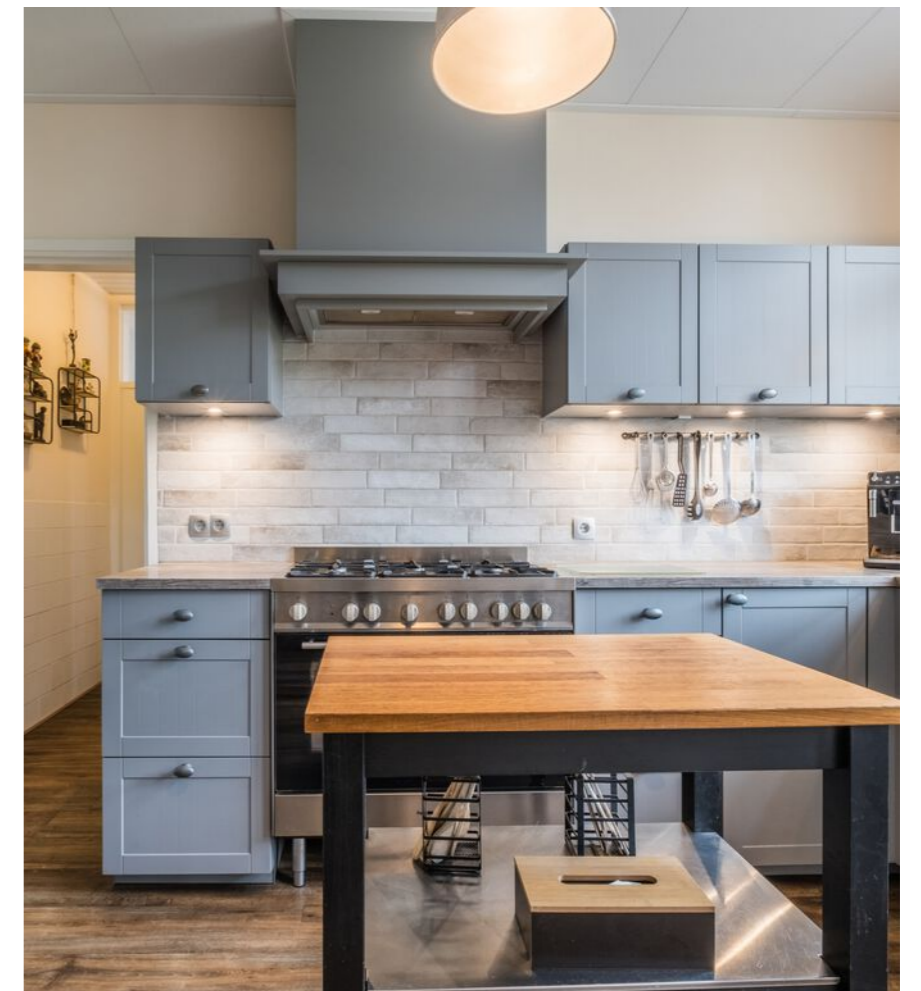
Bouwtechnisch-overig: begane vloer woonkamer beton, overige ruimtes en verdiepingsvloeren houten balken. Verdiepingsvloer begane grond geïsoleerd via onderwoning. Kozijnen: deel van de kozijnen vervangen door kunststof kozijnen, overige zijn van hout. Kunststof kozijnen met HR++ glas. Toilet en badkamer begane grond mechanische afzuiging. Schilderwerk buitenzijde augustus 2023 door schilder. Bij slaapkamer begane grond rolluik en (3x) zonnenscherm achterzijde woning. Pomp voor tuin te sproeien. CV combi Remeha 08-2023.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld. Het deponeren van een bankgarantie door koper is een vereiste. Indien het object ca. 20 jaar oud is kan de ouderdomsclausule worden opgenomen. Eventuele clausules treft u aan in de Vragenlijst.

Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterke partner. Bij ons voelt jij je thuis.







Mogelijkheid tot dubbele bewoning!



2 (slaap)kamers + badkamer op de begane grond!





## > Plattegrond

Ontdek de begane grond



## > Plattegrond

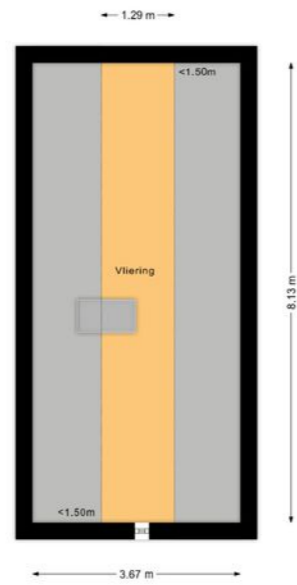
Ontdek de eerste verdieping





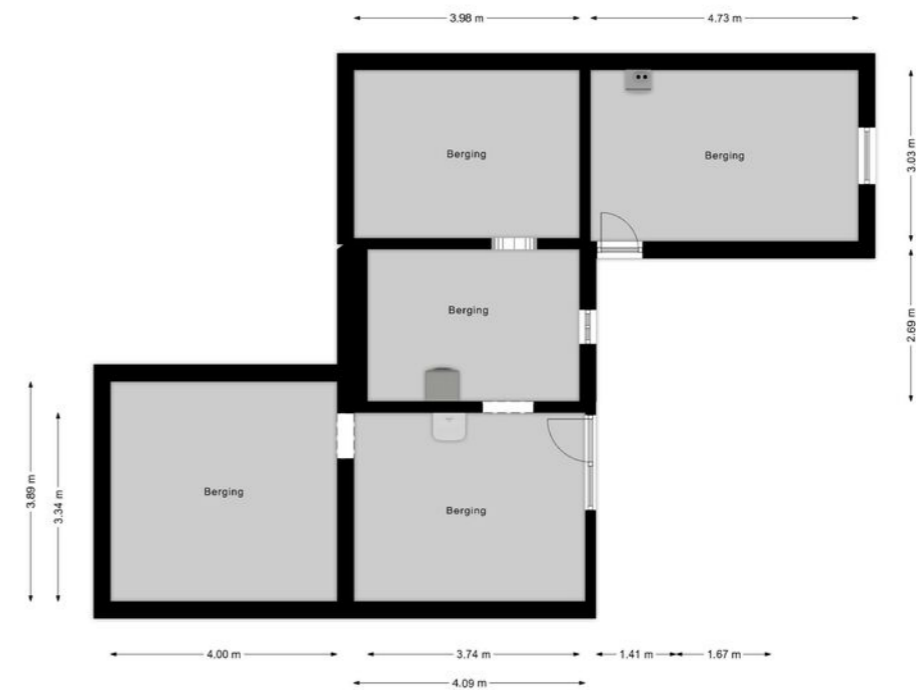
## > Plattegrond

Ontdek de zolder



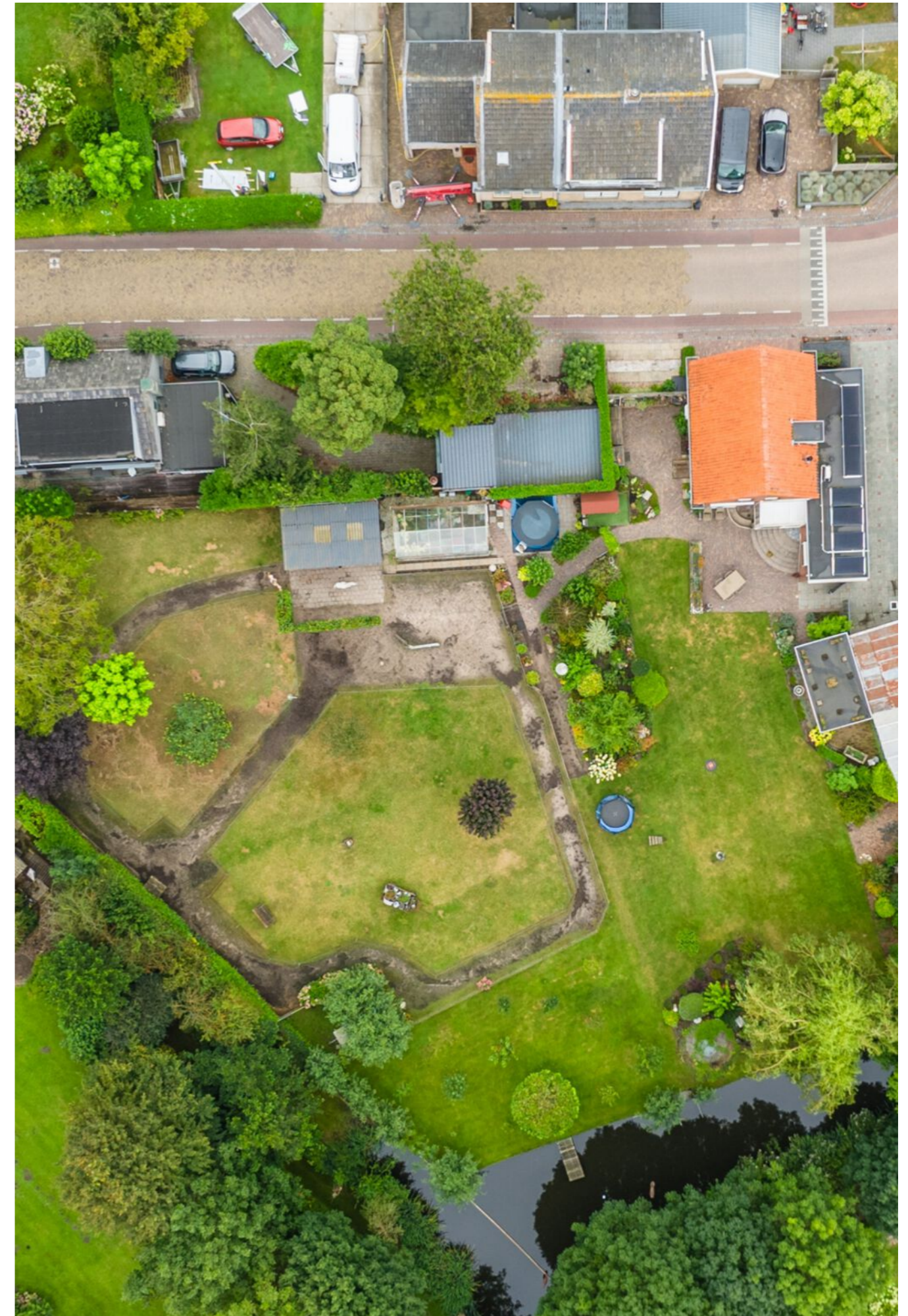
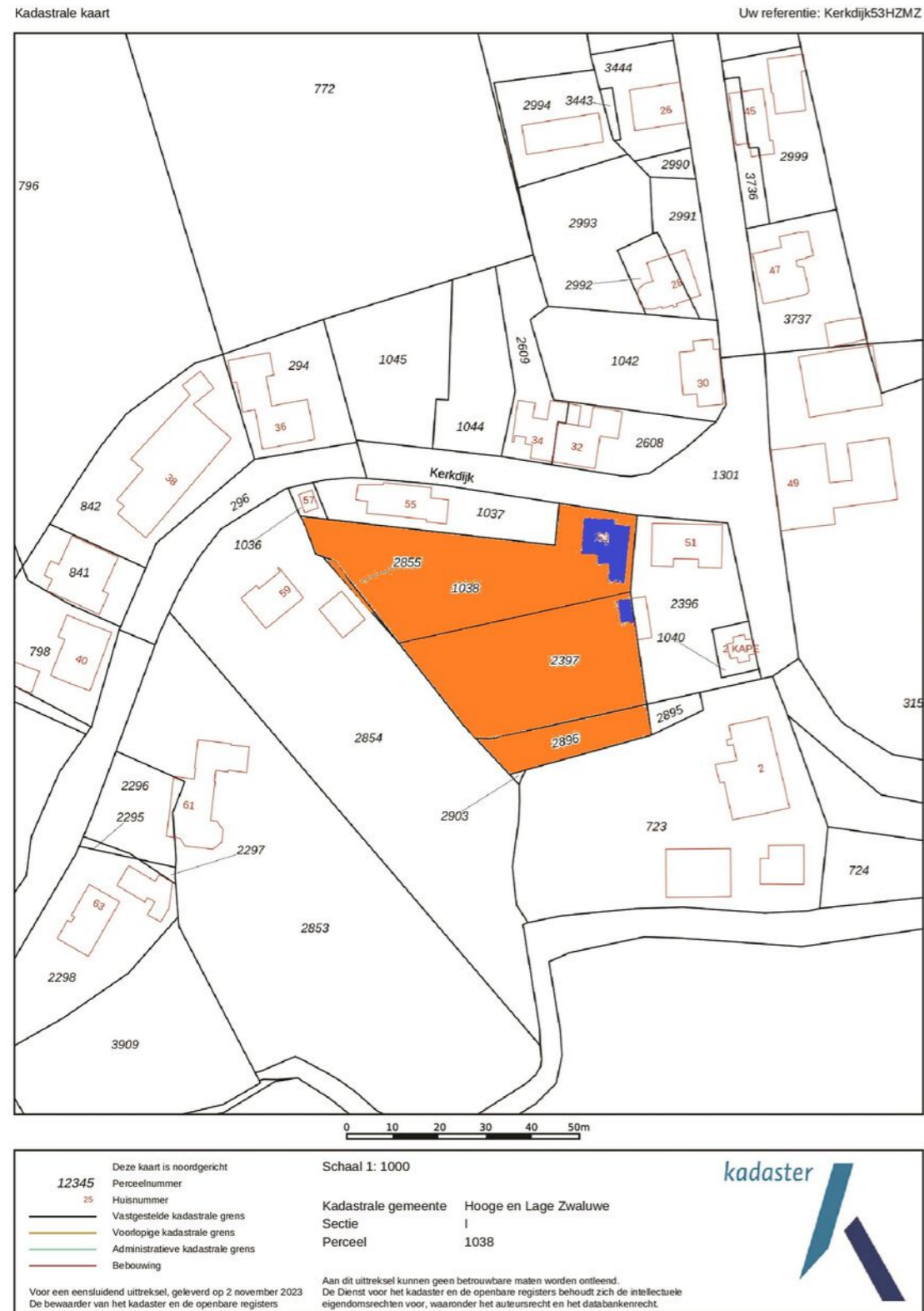
## > Plattegrond

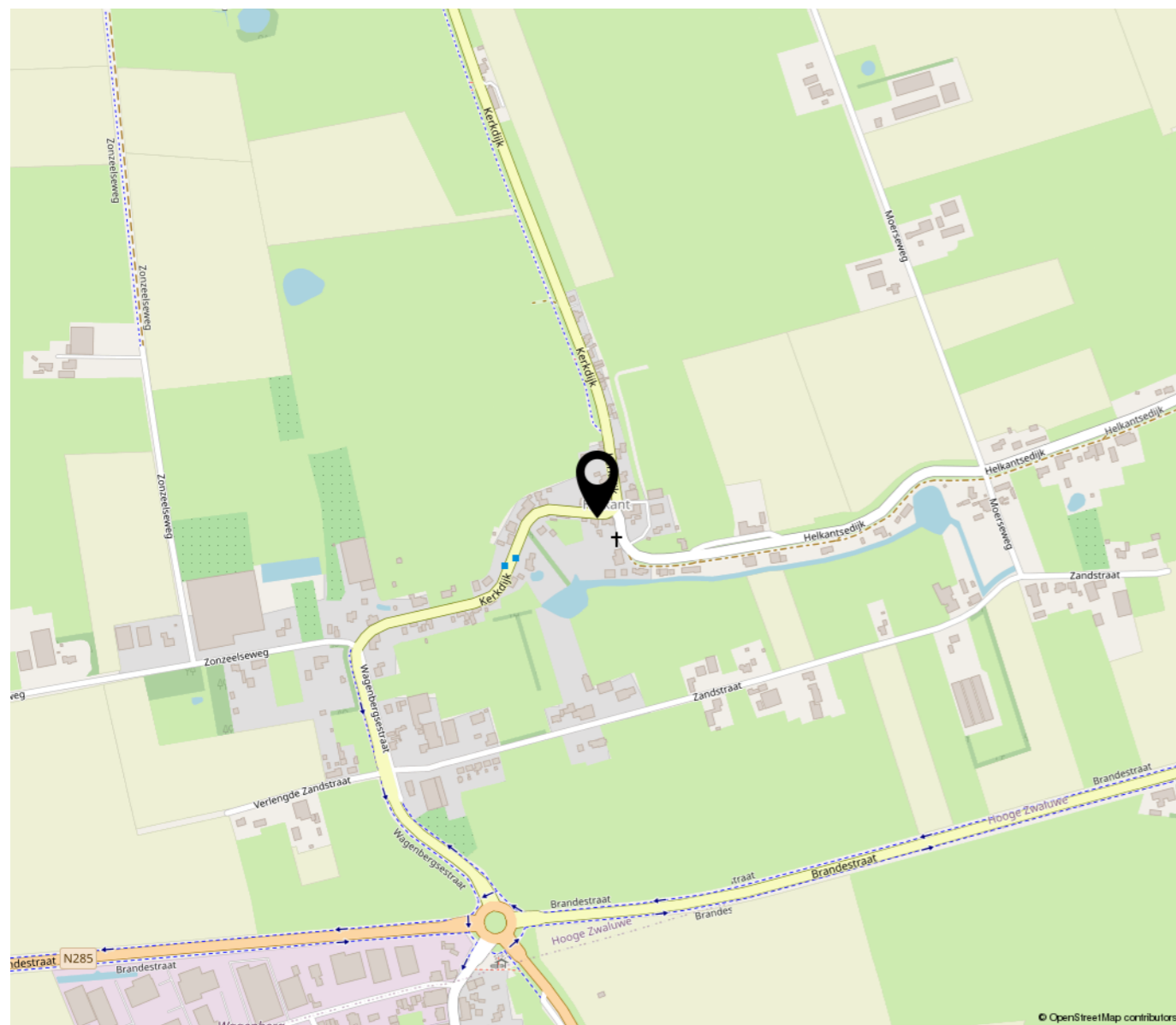
Ontdek het onderhuis



# > kadaster

Ontdek de kadastrale kaart





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver	X			
Broeikas	X			
Vlaggenmast	X			
Zonnepanelen	X			
Bootje	X			
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Rolluiken/zonwering buiten achterkant + zijkant	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen				
Rolgordijnen	X			
Vitrages huiskamer	X			
Jaloezieën/lamellen op het bordes	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning (2x)	X			
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast		X		
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken	X			
<b>Werkbank in schuur/garage</b>				
Losse schuifkasten onderhuis	X			
IJzeren werkbank en losse houten bank		X		
Werkbank met lades	X			
Stellingkasten en gewone kast onderhuis		X		
Stellingkasten in de kelder			X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires		X		
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X
Paardenstal			X	
Prieel, bogen, beelden, pomp, speelhuis etc.		X		
Kleine pomp			X	



*“Een goede makelaar krijg je meestal op advies van anderen.”*



## > Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanden en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto’s op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jou visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

**Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.**



## > Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfstvastgoed (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

## > Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.





# ENTHOUSIAST

over deze woning?



**Neem dan contact op met ons team!  
Wij staan jou graag te woord.**

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)

