

TE KOOP



Moerseweg 4, Hooge Zwaluwe

Vraagprijs € 1.150.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
209.40m²

Perceeloppervlakte
10230m²

Inhoud
1960.95m³

Energie label
A

> Omschrijving

Schitterend object: landhuis met riante loods (ca. 20m x 20m) met intern een gastenverblijf en een royale werkplaats met carport (ca. 6 x 32m) op perceel van 10.230m². Zowel de woning als loods én werkplaats met carport zijn gerenoveerd c.q. gemoderniseerd. En niet onbelangrijk: de woning beschikt over een 30-tal zonnepanelen en heeft Energielabel A. Dit object ligt op loopafstand van de prachtige locatie Helkantsedijk, aan de rand van de bebouwde kom (gemeente Helkant, onderdeel van Hooze Zwaluwe). De woning met bijgebouwen wordt volledig operationeel, gebruiksklaar opgeleverd en alle voorzieningen zijn aanwezig. In de makelaarswereld spreken wij dan over "sleutel op de deur". Indeling begane grond woning o.a.: ruime L-vormige ontvangsthal met garderobe, vaste kast en meterkast, een 2-tal slaapkamers, aparte toiletruimte, complete badkamer, L-vormige woonkamer met in de aanbouw de open keuken, bijkeuken, kast voor het witgoed en een 2e toiletruimte. Indeling eerste verdieping woning o.a.: overloop, vaste kast met ook de cv-installatie, en een 3-tal slaapkamers. Indeling loods o.a.: gastenverblijf met woongedeelte en keukeninrichting, badkamer met douche en toiletruimte, kast met elektrische boiler. Boven het gastenverblijf een bergzolder en een ruime loods geschikt voor meerdere doeleinden. Indeling werkplaats o.a.: carport geschikt voor parkeren van meerdere auto's met aansluitend een royale werkplaats. De tuinen rondom zijn bijzonder fraai aangelegd met o.a. parkeerplaatsen, terrassen, gevarieerde begroeiing zowel rondom de woning, maar ook op het totale perceel door diverse bomen en struiken. De tuinen zijn ontworpen door een hoveniersbedrijf. De grote dorpskern Made met veel voorzieningen (scholen, winkels) ligt op slechts op een paar minuten fietsafstand. Een vergelijkbaar, kwalitatief goed afgewerkte woning met bijgebouwen én op zo een fantastische en gewilde locatie zal je niet snel elders vinden. Serieuze interesse, neem dan contact op met een van onze makelaars en wij geven graag een complete rondleiding. Bouwjaar woning 1965, inhoud ca. 1960.95 m³ (*), gebruiksoppervlakte wonen 209.4 m² en perceel groot 10.230m². Pand nr. 05571. (*) Is incl. inhoud van het gastenverblijf en loods.



“Kom binnenkijken!”

Begane grond

- Entree: ontvangsthal met garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Vloer afgewerkt met een fraaie keramische tegelvloer die doorloopt tot in de woonkamer en keuken. Wand met lambrisering en



- stucwerk. In de hal nog een vast kast (met hier verdeler van de vloerverwarming) en de meterkast (2018).
- Slaapkamers: een 2-tal slaapkamers op de begane grond, beide met laminaatvloer en stucwerk wanden en plafonds.
 - Toiletruimte (2018): aansluitend naast de slaapkamers de volledig betegelde toiletruimte met wandcloset.
 - Badkamer (2018): Op de begane grond is de moderne en complete badkamer met ligbad, inloopdouche met Sun shower, dubbele wastafel met spiegelkastjes en een dubbele wandkast.
 - L-vormige woonkamer (2018): zeer royale en sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren met plisséhordeur en een mooi houthaard. Deze kamer bestaat uit een ruime zithoek en een riant eetgedeelte.
 - Open keuken (2018): vanuit de woonkamer toegang naar de open keuken met modern keukenblok met geïntegreerde apparatuur zoals o.a.: (combi)magnetron, inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast, afzuigkap en quooker. In de keuken een toegangsdeur naar de achtertuin en de bijkeuken. Het keukenblad is extra diep (70 cm).
 - Bijkeuken: deels betegelde wanden en achter de schuifwand is de aansluiting voor het witgoed. In de bijkeuken nog een uitstortgootsteen met warm-koud water. Hierboven een mangat om bij het zoldertje te komen. In de bijkeuken een deur naar de tuin.
 - Een 2e toilet: een deels betegelde toiletruimte met wandcloset.

Eerste verdieping

- Overloop: op de overloop dakramen die zorgen voor lichtinval en een wastafel met wastafelmeubel, spiegel en planchet. Een schuifwandkast bij de knieschotten en een vaste kast voor opbergen van bijvoorbeeld kleding. In de vaste kast is ook de HR combi-cv Remeha bj. 2018 CW5.
- Slaapkamers: zowel links als rechts op de verdieping zijn een 2-tal ruime slaapkamers met dakraam en zijraam in de topgevel. Een derde, wat kleinere slaapkamer, zit in de aanbouw. Wand in slaapkamers afgewerkt met stucwerk.

Tuin

- Indeling loods met gastenverblijf en de werkplaats:
- Gastenverblijf: dit verblijf met openslaande deuren en 3 stalraampjes is uiterst sfeervol en beschikt over een keuken, woon-/

- slaapkamer, badkamer met toilet. In de vaste kast zit een elektrische boiler en een groepenkast (15 groepen/ 2x230W voor de rvs keramische kookplaat met afzuigkap en 4x aardlek). In het gastenverblijf een houtkachel en 2x elektrische radiator. De keuken een keukenblok met koelkast, spoelbak en een inductiekookplaat met afzuigkap.
- Loods: de loods heeft een geheel nieuwe dakafwerking en de spanten zijn ook vervangen. Boven het gastenverblijf een ruime bergzolder. Aan de voorzijde een ruime schuifdeurwand en bij de loods meerdere deuren met toegang tot het parkeerterrein en/of de tuin.
- Werkplaats: de werkplaats biedt onder de carport ruimte voor parkeren. Daarnaast is er een aparte berging (waar o.a. verdeler van de zonnepanelen zit). Ook hier een aparte meterkast met 2 groepen en 1x aardlek (nw. 2021). De ideale hobbyruimte!

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: Belangrijk, in de vragenlijst treft u veel belangrijke informatie aan over de woning en bijgebouwen. Dus neem deze goed door. De vragenlijst is op te vragen bij de makelaar of te raadplegen via Eerlijk Bieden (zie onze site hiervoor). Begane vloer woning beton, verdiepingsvloeren: houtenbalklagen. Er is een asbestinventarisatierapport aanwezig. Dit i.v.m. het weghalen van ABC golfplaten op de bijgebouwen. De gasaansluiting is via een propaangastank en het afvalwater gaat via een zgn. IBA. De kapconstructie van de loods is vernieuwd. Groot deel van de kozijnen zijn vervangen, deze hebben HR++, overige ramen dubbelglas. Schilderwerk buiten ca. 2023-2024. Bestemming: wonen, akkerbouw (agrarisch).

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.

> Landelijk

Landhuis met uitzicht op Helkantsedijk en vergezicht.







**Geheel
gemoderniseerd
in 2018.**



**2 Slaapkamers
en badkamer op
de begane grond!**









**Genieten van de ruimte en
rust op een perceel van maar
liefst 10.230m².**



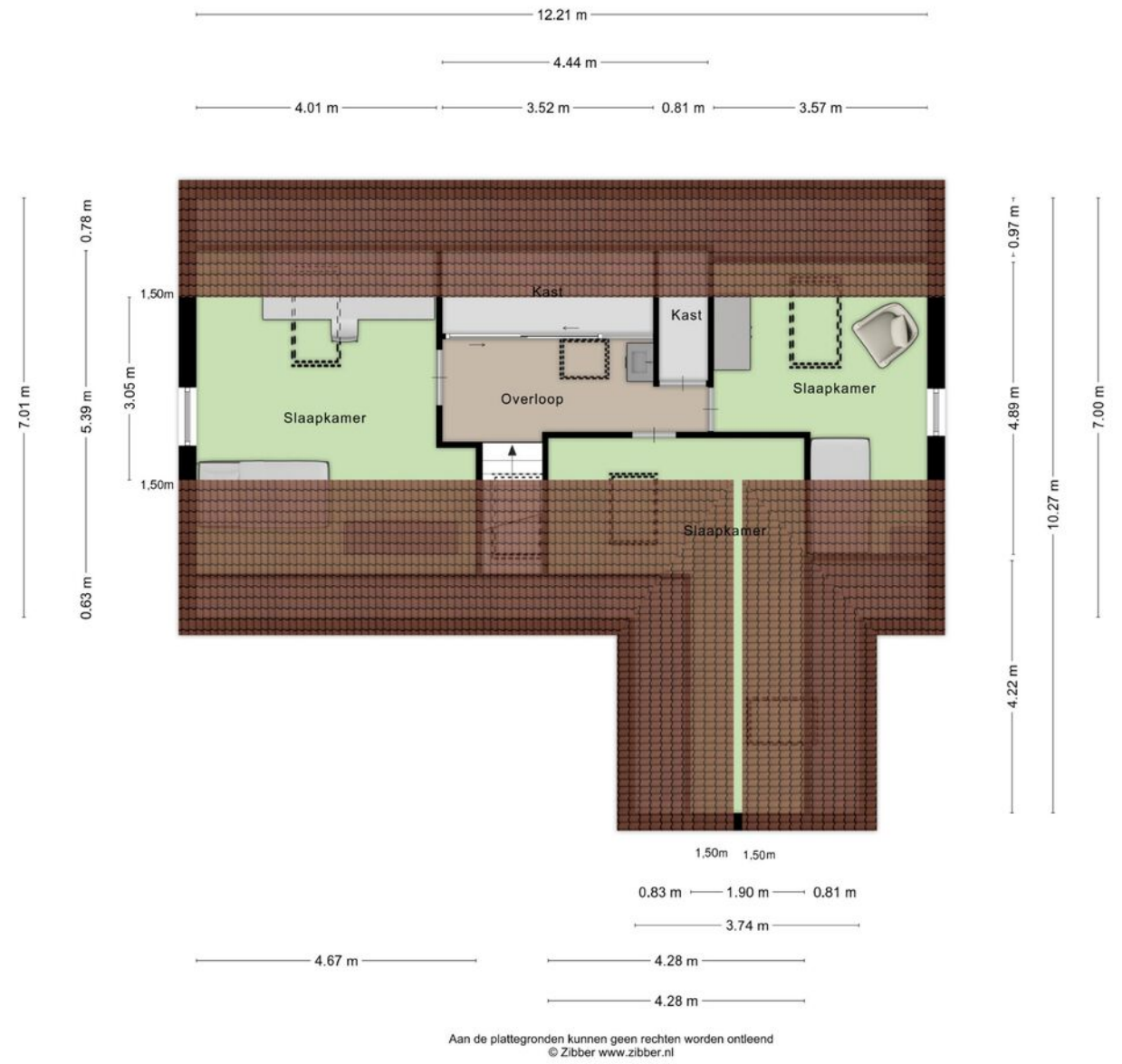
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



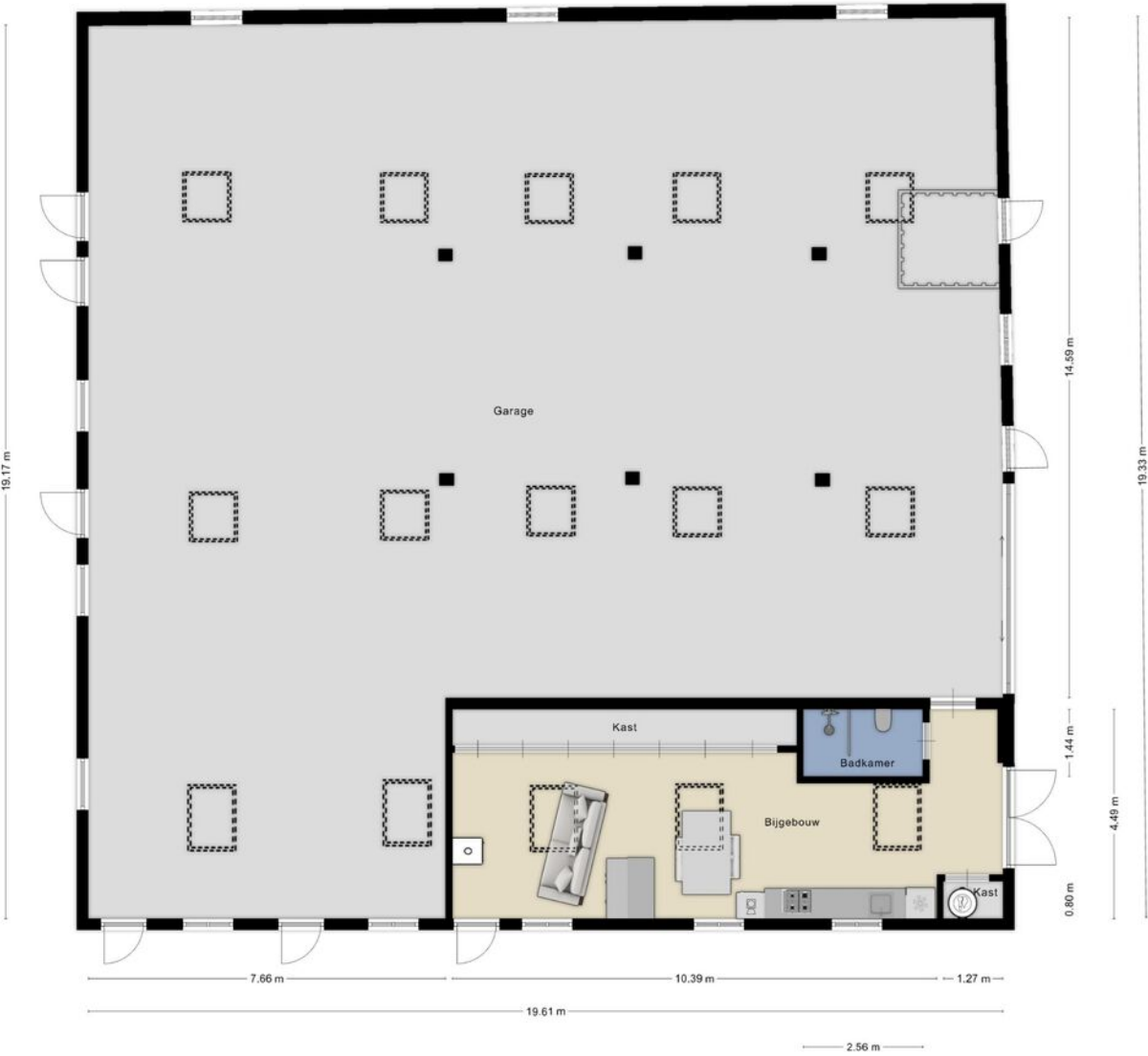
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

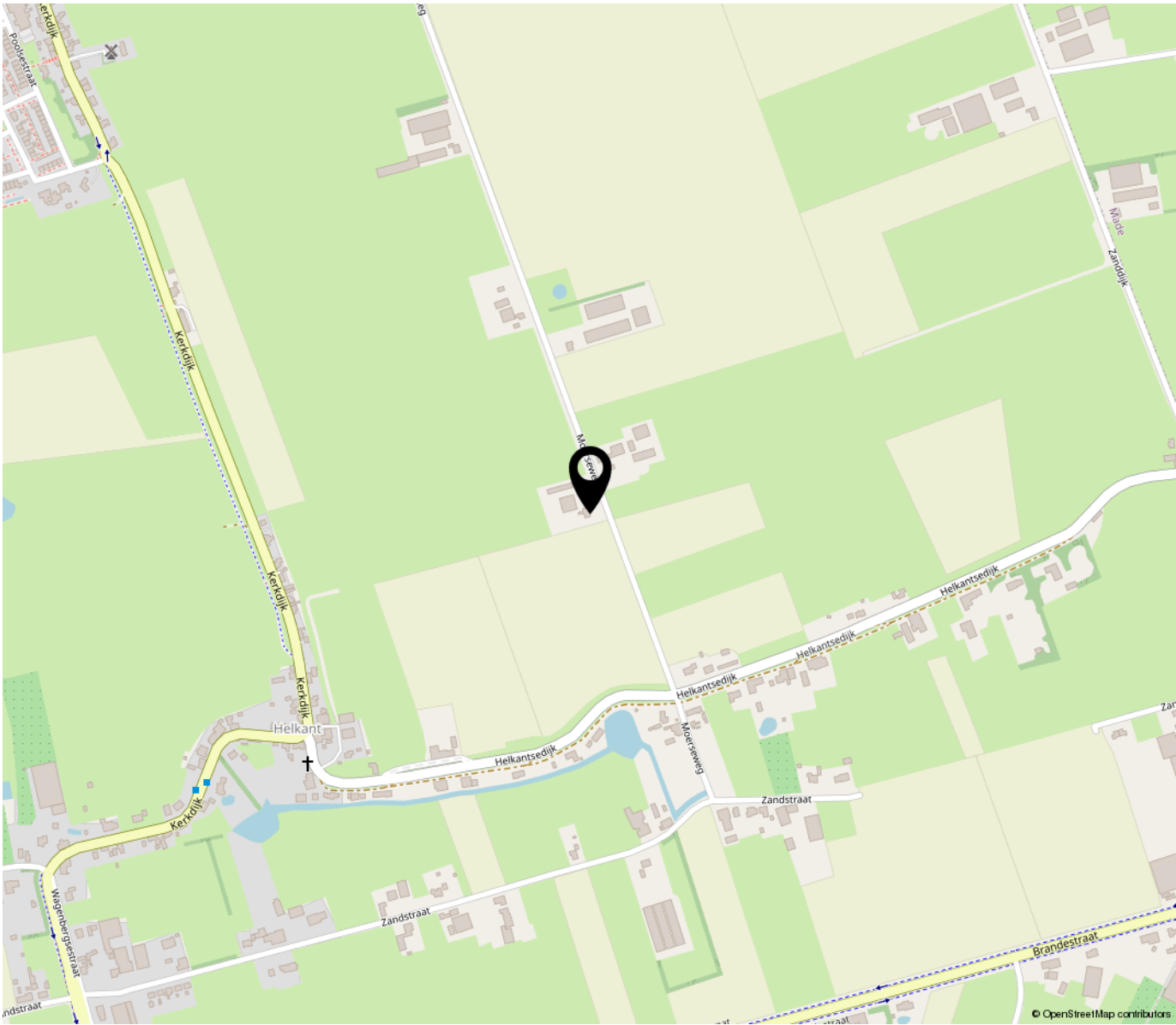


> Plattegrond

Ontdek de loods met gastenverblijf



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



“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
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting (muv 2 buitenlampen: 1 bij zijdeur in keuken / 1x bij loods buiten: deze gaan mee)	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Zonnepanelen (30)	X			
Rek met tuingereedschap (blauw)		X		
Mestmixer	X			
Tuinpomp en slangen			X	
Kippenhok	X			
In tuin staan diverse sproeipunten / in loods zit verdeler van de sproeipunten	X			
Hondenren in loods		X		
Mest/ groen opslag achter werkplaats: blijft achter	X			
Schrikdraadkastje in loods (rechts achterin)	X			
Houten kist	X			
Woning				
Internetkastje		X		
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhor bij zijdeur in keuken		X		
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Laminaatvloeren	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan (Quooker)	X			
Open haard, houtkachel				
Houthaard woonkamer	X			
Kachels in gastenverblijf	X			
Gastank (met propaangas blijft achter / voorraad propaangas is af te lezen van meter /1.500 liter)	X			
Resterend gas in propaantank wordt op dag levering ingeschat (adhv meter)			X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Afzuigkap	X			
Koelkast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Losse vriezer in bijkeuken		X		
In gastenverblijf: keukenblok, koelkast, douche, toilet en / elektrische boiler en rvs keramische kookplaat met afzuigkap	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (lampen aan plafonds en wanden)		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s) (badkamer/ overloop / bijkeuken) m.a.w. daar waar aanwezig	X			
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Isolatievoorzieningen	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige zaken, te weten:				
Grasmaaier			X	
Laadpaal in overkapping (werkplaats) / is van werkgever		X		
Compressor, lasapparaat en kast in werkplaats			X	
Houtvoorraad (staat in boomgaard / eikenhout, ca. 35m3 kost 80 euro p/m3 / 2.500 euro			X	
Reserve stenen en tegels	X			
Werkbank in loods	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 referentiepanelen 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 jouw 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.



> 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.



> Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfspand (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.



Nice to meet you

Wij houden van ouderwets hard werken. Dat doen we voor al onze relaties met veel plezier en een glimlach, iedere dag! Wij zijn een sterke partner & geven betrouwbaar advies, voor ons is elke opdracht uniek en maatwerk.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

TEL. 0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl

Belangrijke zaken...
op een rijtje

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
info@zopfi-makelaardij.nl

