



Kleine Ton 1 Fijnaart

**Ruime vrijstaande woning met authentieke uitstraling,
fraai gelegen op een ruim perceel van 1.356m²**



Situering

Deze royale vrijstaande woning is gelegen aan de rand van de nieuwbouwwijk De Waterwijk in Fijnaart. De woning bevindt zich op een ruime kavel van circa 1.356 m² en biedt volop privacy en wooncomfort. De omgeving kenmerkt zich door een gemoedelijke dorps sfeer, goede voorzieningen en een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen.

Fijnaart telt circa 5.500 inwoners en beschikt over diverse voorzieningen zoals basisscholen, supermarkten, winkels, horecagelegenheden en sportverenigingen. Natuur- en recreatiegebieden bevinden zich op korte afstand. De ligging is centraal: in circa 15 minuten bereikt u Zevenbergen, in 20 minuten Roosendaal, in 30 minuten Breda en Dordrecht. De snelwegen A4, A17 en A59 zijn goed bereikbaar, net als openbaar vervoerverbindingen richting de omliggende steden.



De woning

De woning is gebouwd in 1922 en heeft een woonoppervlakte van circa 330 m² en een inhoud van circa 1.301 m³. Het huis combineert authentieke elementen, zoals paneeldeuren, hoge plafonds en zichtbare draagbalken, met ruime vertrekken en praktische indelingen.

Er zijn in totaal zes slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkamer, een separate leefkeuken, een ruime bijkeuken en meerdere bergruimtes. Op de begane grond bevinden zich een slaapkamer en badkamer, wat deze woning ook geschikt maakt voor levensloopbestendig wonen. Het energielabel is F.



Begane grond

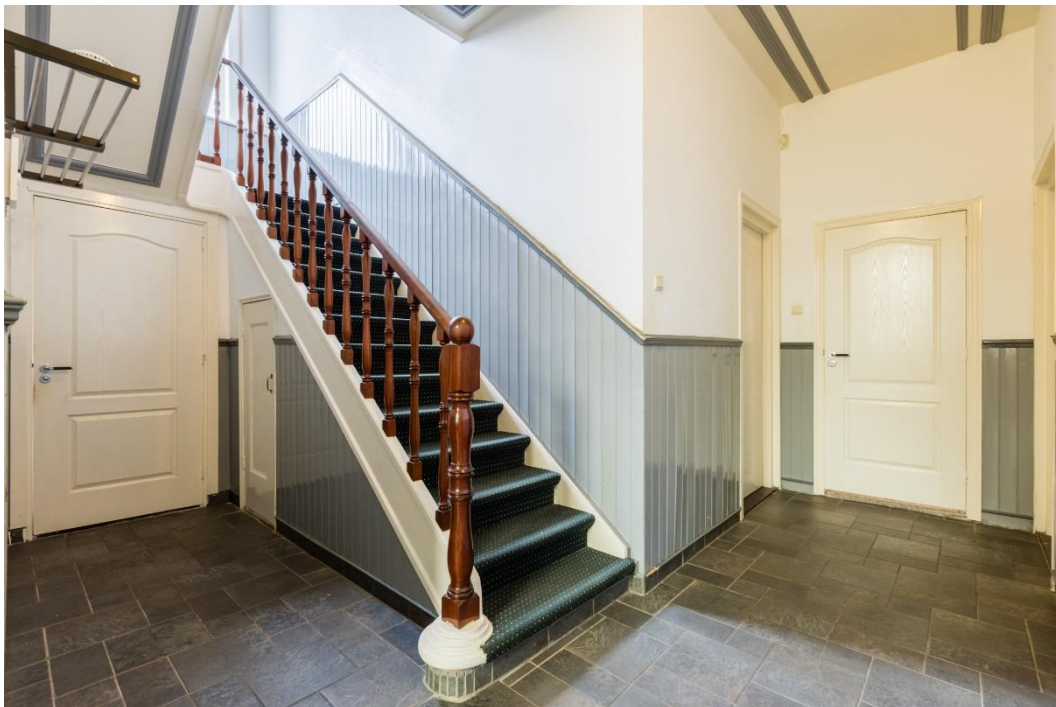
Via de achterdeur komt u in de ruime hal, voorzien van lambrisering, sierlijstenplafond en originele paneeldeuren. Vanuit hier is er toegang tot de woonkamer, het toilet, de trapopgang en de slaapkamer met aangrenzende badkamer.

De doorzonwoonkamer van circa 44 m² heeft veel lichtinval door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde en is voorzien van plavuizen vloer, stucwerk wanden, een Agnes plafond en een sfeervolle houthaard met schouw.

De slaapkamer op de begane grond (ca. 21 m²) is eveneens licht en ruim, met een inbouwkast. De aangrenzende badkamer beschikt over een wastafel en designradiator.

De leefkeuken (ca. 26 m²) is uitgevoerd in hoekopstelling en biedt ruimte voor modernisering naar eigen wens. Ook hier zorgen grote ramen voor veel daglicht. Vanuit de keuken is er toegang tot het tochtportaal, de bijkeuken en een bergkast. De bijkeuken (ca. 23 m²) is voorzien van een extra keukenblok, veel lichtinval en een tweede toilet.

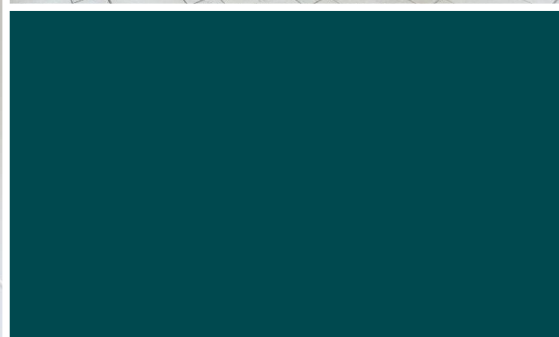
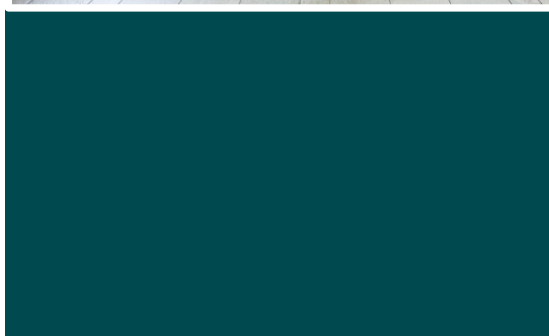




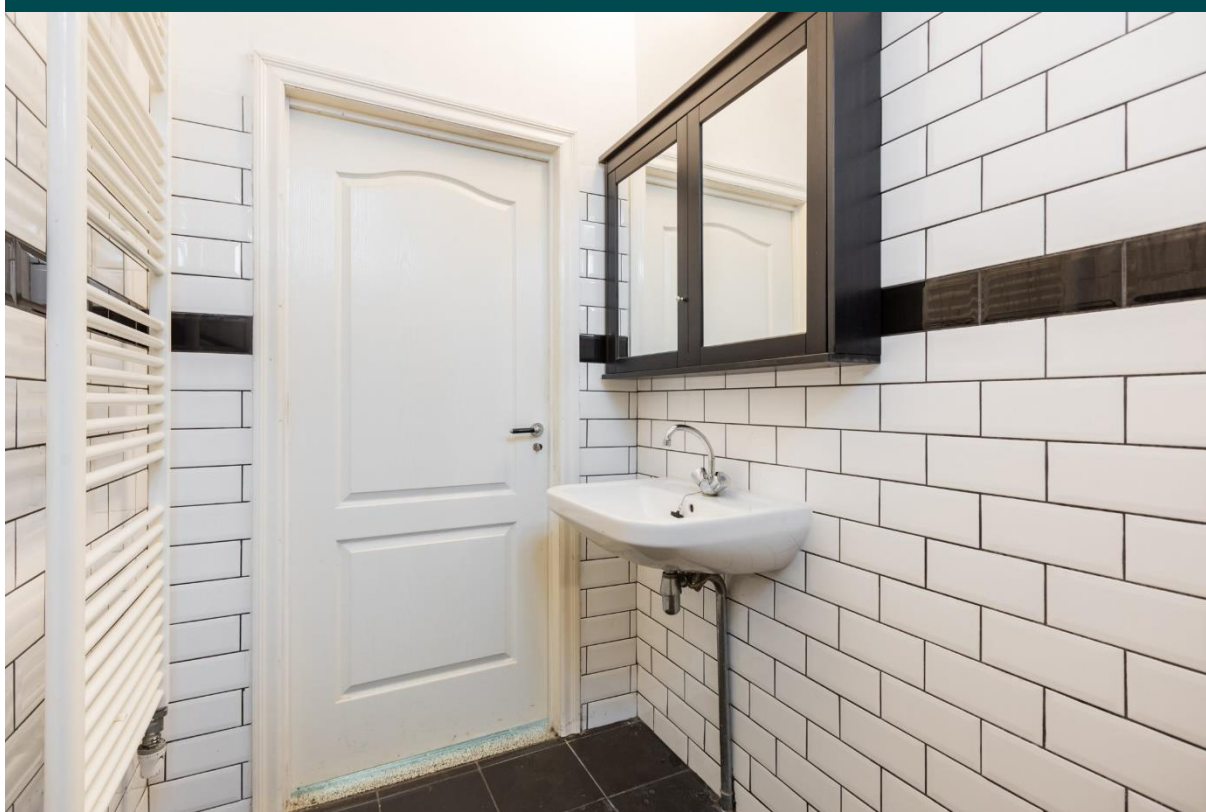












Plattegrond begane grond



Eerste verdieping

De trapopgang leidt naar een ruime overloop, die toegang biedt tot vier slaapkamers, een tweede badkamer en twee bergingen.

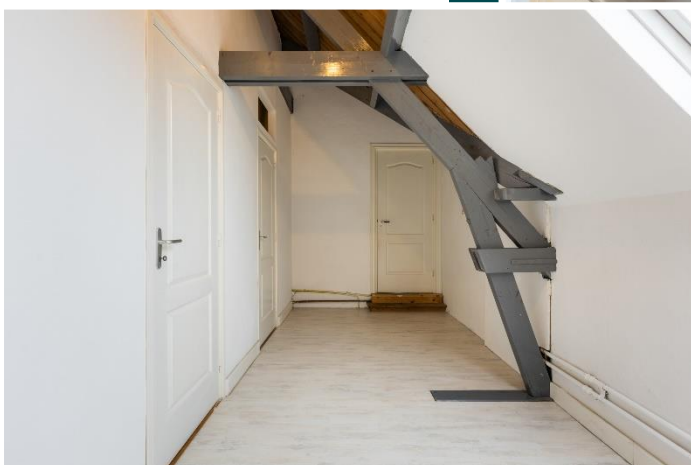
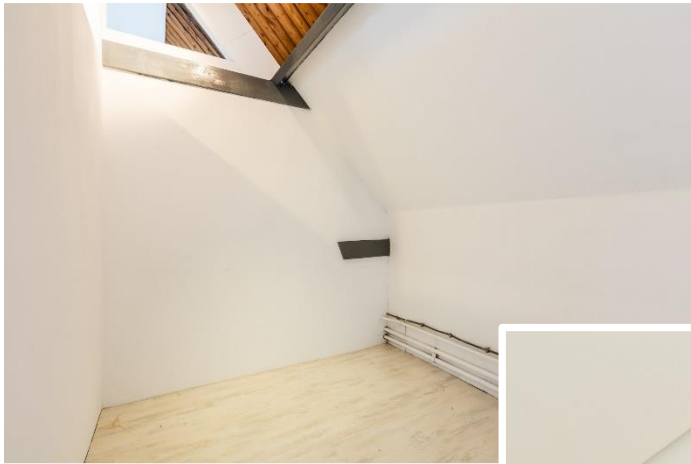
De grootste slaapkamer (ca. 26 m²) ligt aan de achterzijde en heeft zichtbare steunbalken en veel privacy. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk ca. 21 m² en 15 m², beide met twee raampartijen. De vierde slaapkamer (ca. 14 m²) en een kleine kamer (ca. 6 m²) bevinden zich eveneens op deze verdieping. In één van de kamers is een inbouwkast met de trapopgang naar de zolder.

De tweede badkamer (ca. 10 m²) is ingericht in stijl passend bij het bouwjaar, met ligbad, separate douche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en een derde toilet. In de bergingen bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de cv-ketel (ATAG, 2014).

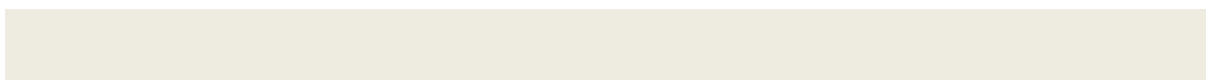




StaalMakelaars







StaalMakelaars



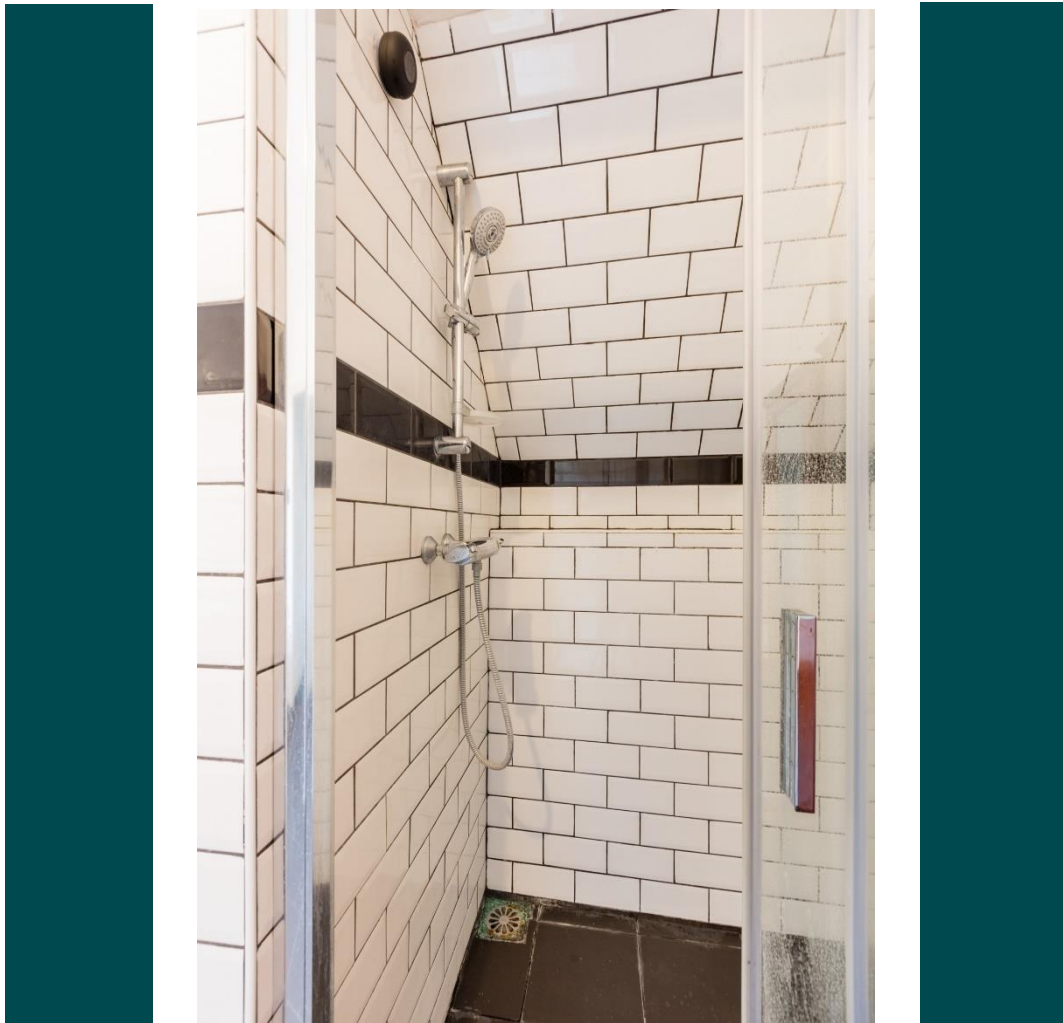
on 1, Fijnaart













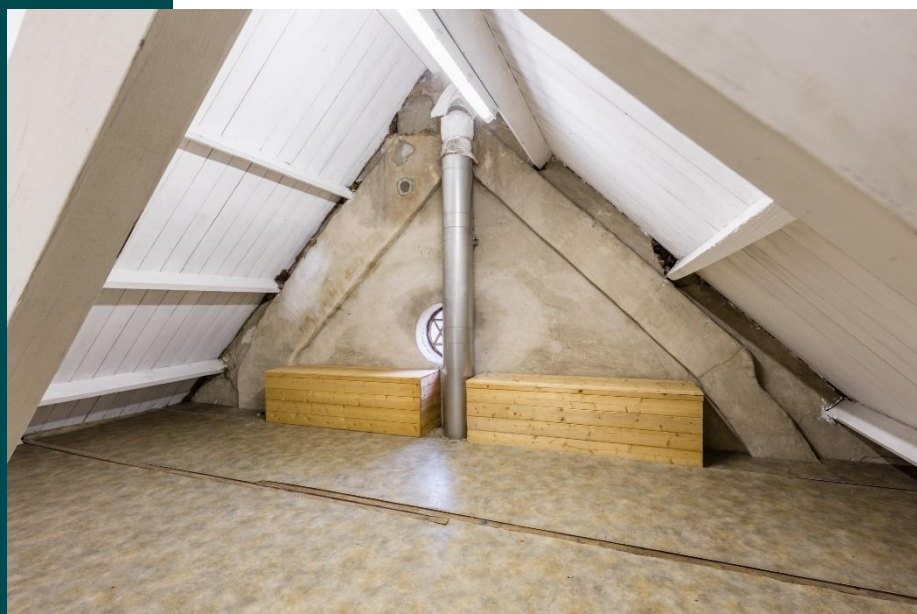


Plattegrond 1^e verdieping

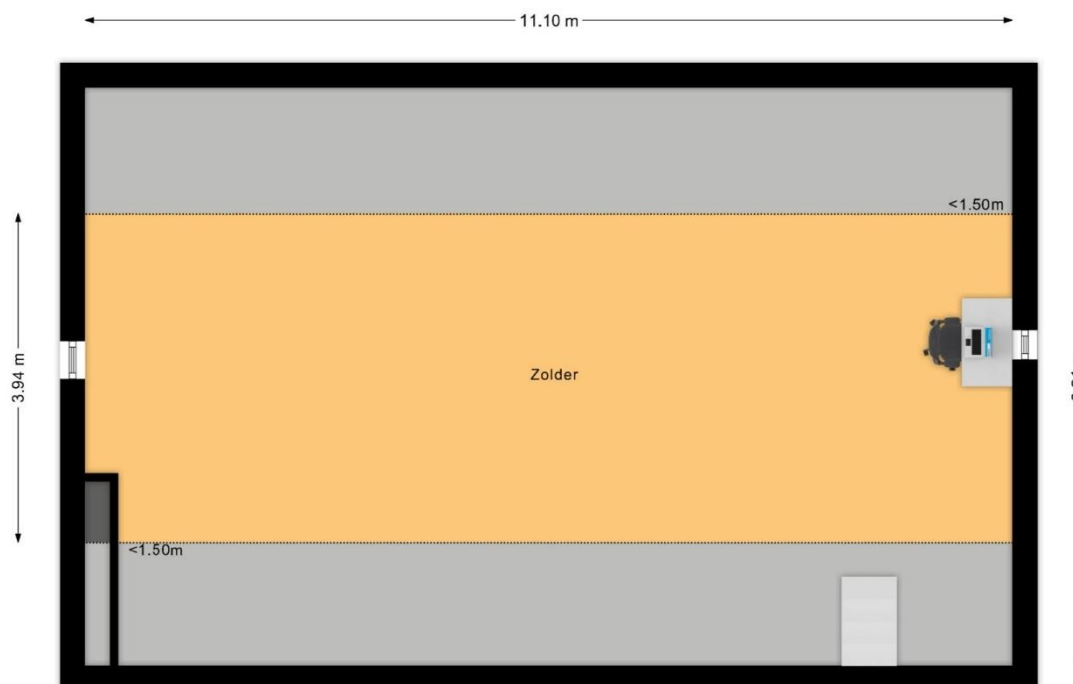


Zolder

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruime verdieping strekt zich uit over de gehele woning en biedt volop mogelijkheden voor extra gebruiksruimte. Het houten dakgebint is zichtbaar aanwezig en geeft de verdieping karakter. Dankzij de royale hoogte en het vloeroppervlak is de zolder geschikt voor het realiseren van een extra slaapkamer, een werkruimte of bergruimte.







Tuin

De woning is omringd door een royale tuin die grotendeels naar eigen wens kan worden ingericht. Direct aan de woning bevindt zich een groot terras, aansluitend op een gazon. De tuin loopt rondom de woning en biedt veel mogelijkheden voor beplanting of speelruimte. Aan de voorzijde is een hekwerk aanwezig en de brede oprit biedt voldoende ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

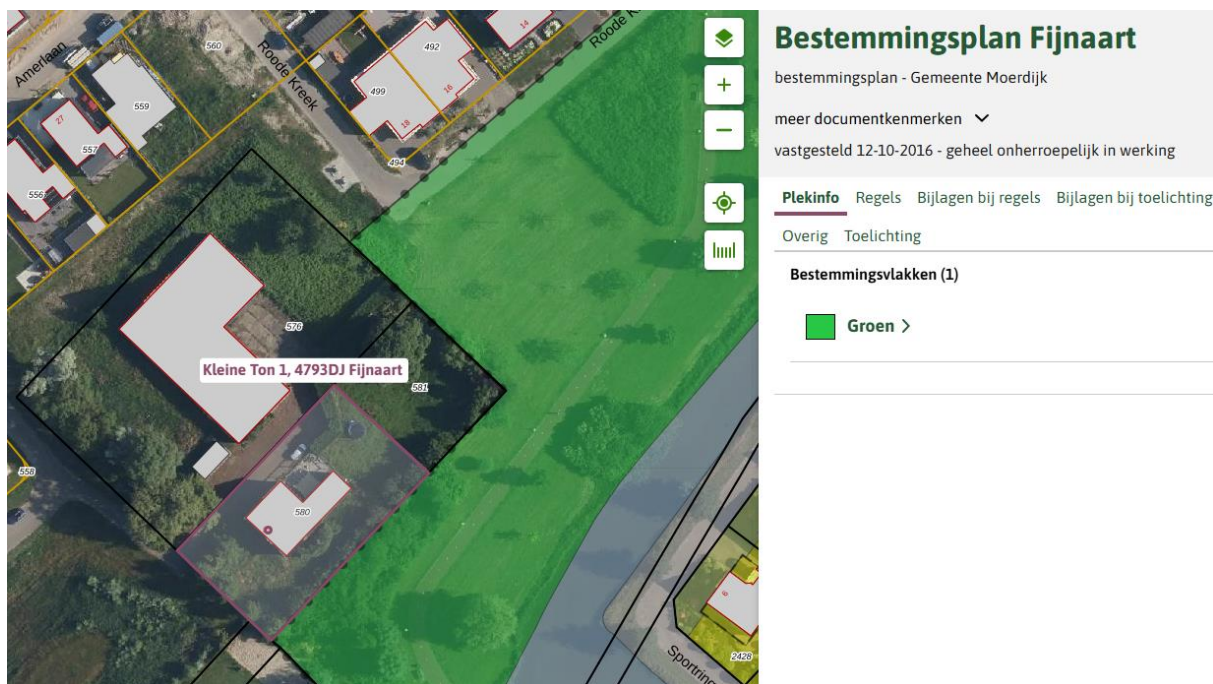








Omgevingsplan



Het perceel **Kleine Ton 1 – Fijnaart** valt onder het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk, dat op 12 oktober 2016 onherroepelijk is vastgesteld. Dit plan kent een woonbestemming, waarin de huidige woonfunctie wordt vastgelegd en behouden blijft.

Voor meer informatie over het omgevingsplan kunt u contact opnemen met Staal Makelaars. De volledige planregels zijn tevens in te zien via het Omgevingsloket.





Aanvullende informatie

- Bouwjaar 1922, met authentieke details zoals paneeldeuren, hoge plafonds en zichtbare draagbalken
- Woonoppervlakte ca. 330 m², inhoud ca. 1.301 m³
- Perceeloppervlakte 1.356 m², met tuin rondom en ruime oprit op eigen terrein
- In totaal zes slaapkamers en twee badkamers, waarvan een slaap- en badkamer op de begane grond
- Royale woonkamer en leefkeuken met veel lichtinval
- Ruime bijkeuken en diverse bergruimtes
- Houten kozijnen en gedeeltelijke isolatie
- Geschikt voor zowel gezinnen als levensloopbestendig wonen







Vraagprijs: vanaf € 749.000,- k.k.
Oplevering: in onderling overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

