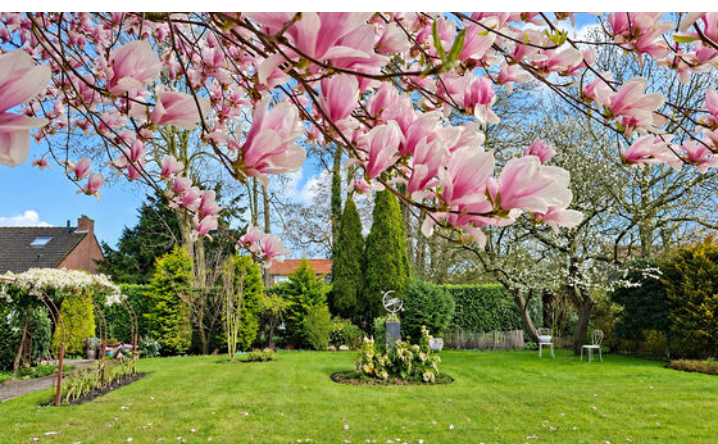




Raadhuisstraat 30
HOOGHE ZWALUWE

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.

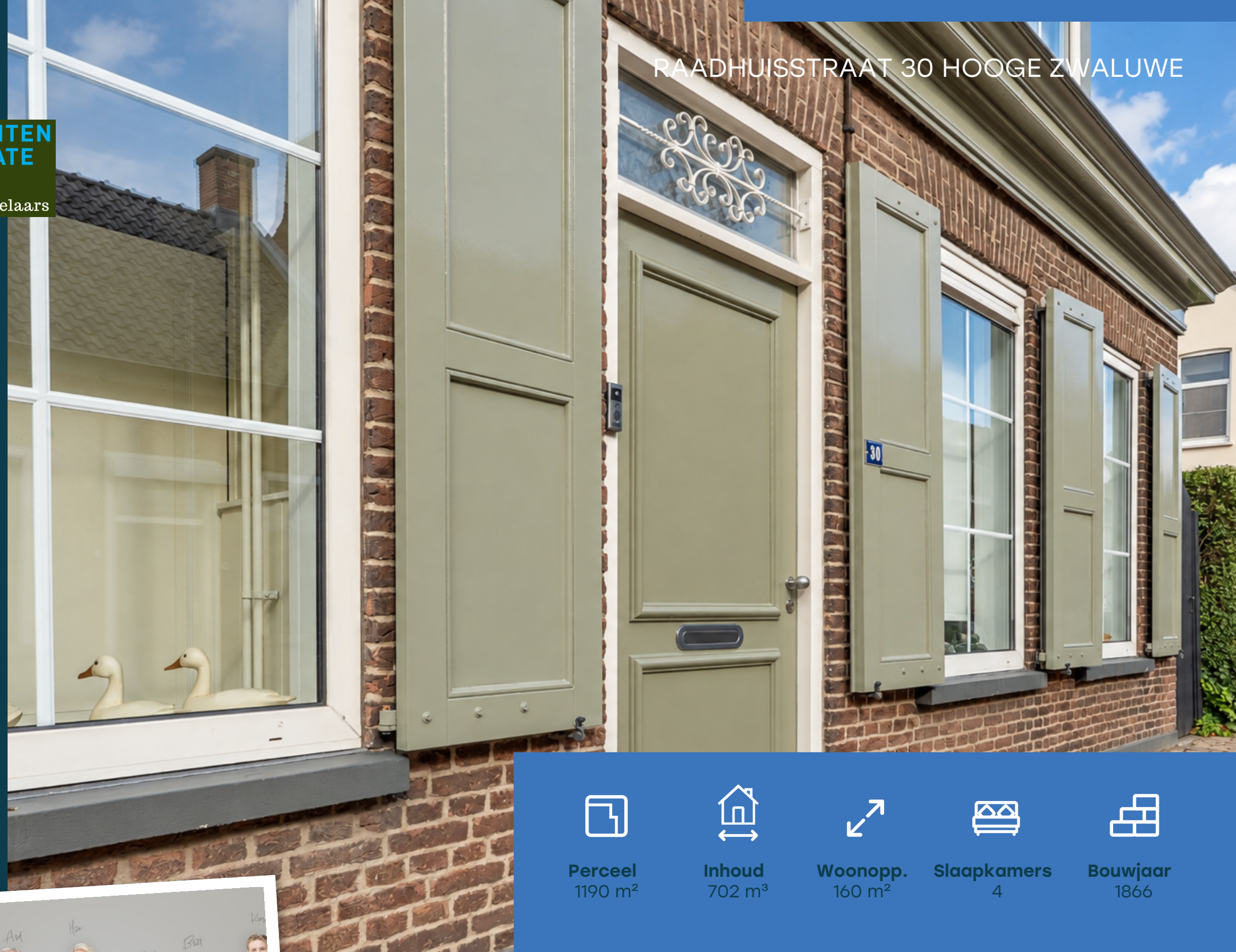
Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & 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!



RAADHUISSTRAAT 30 HOOGE ZWALUWE



Perceel
1190 m²



Inhoud
702 m³



Woonopp.
160 m²



Slaapkamers
4



Bouwjaar
1866

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Energie label

D

Raadhuisstraat 30

Charmant vrijstaand wonen met ruimte, karakter en privacy!

Aan de Raadhuisstraat 30 in Hooge Zwaluwe staat deze karakteristieke vrijstaande dijkwoning uit 1866, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.190 m². Achter de sfeervolle gevel gaat een verrassend veelzijdige woning schuil, waar het karakter van vroeger op een mooie manier wordt gecombineerd met het wooncomfort van nu.

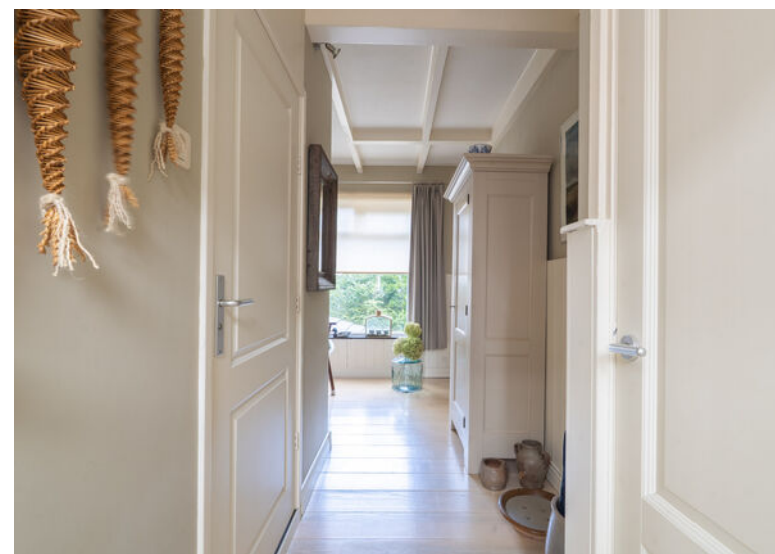
In 2007 is de woning volledig gemoderniseerd en uitgebreid met een royale aanbouw. Hierdoor is een prettig woonhuis ontstaan met meerdere leefruimtes en verschillende woonzones. De twee woonkamers, meerdere slaapkamers, twee badkamers en de bijzondere indeling bieden volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen, bijvoorbeeld voor werken aan huis of het creëren van een eigen plek voor gezinsleden.

Ook buiten weet deze woning te verrassen. De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke groene oase, waar rust en privacy centraal staan. Dankzij de volwassen beplanting, kleurrijke hortensia's, de magnolia en diverse fruit- en notenbomen is er ieder seizoen iets moois te zien. Kersen, peren, pruimen en appels uit eigen tuin maken het buitenleven hier extra bijzonder. Verschillende beschutte plekjes nodigen uit om in alle rust van de zon, het groen en de ruimte te genieten. Een tuin die niet alleen prachtig is om naar te kijken, maar vooral ook uitnodigt om er volop in te leven.

Bijzonderheden:

- twee woonkamers en meerdere woonzones;
- fraaie, volwassen tuin met veel privacy;
- aan de garage aangebouwde berging met overkapping en een separaat tuinhuis;
- twee airco-units, beide geschikt voor koelen en verwarmen;
- 12 zonnepanelen uit 2022;
- eigen oprit met parkeergelegenheid;
- openbare parkeergelegenheid met twee laadpalen bereikbaar via de achterom.
- Bushalte op 30 meter bereikbaar. Station Lage Zwaluwe op 10 minuten rijden; Rotterdam Centraal op 40 minuten met de trein.

De entree aan de voorzijde bevindt zich op gelijk niveau met de openbare weg. Vanuit de entree bereikt u een multifunctionele kamer, welke uitstekend geschikt is als slaapkamer, werk- of kantoorruimte. De kamer beschikt over een ruime inbouwkast. Aansluitend bevindt zich een geheel betegelde badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet, designradiator. De badkamer is vernieuwd in 2005 en uitgevoerd in een rustige stijl.







Woonkamer 1

Vanuit de entree is tevens de woonkamer bereikbaar. Deze sfeervolle leefruimte is voorzien van gestucte wanden, een karakteristiek balkenplafond en een houten parketvloer. De airconditioning kan zowel koelen als verwarmen. Vanuit de woonkamer kijkt u prachtig uit over de groene achtertuin. Een vaste trap geeft vanuit de woonkamer toegang tot de eerste woonlaag, welke door de dijkligging direct op tuinniveau is gelegen.

De gehele woning is in 2024 en 2025 aan de binnenzijde volledig geschilderd en is in 2011 geheel opnieuw gevoegd.

Woonkamer 2

Op de eerste woonlaag bevindt zich een tweede woonkamer. Deze ruimte heeft een eigen sfeer en staat door de ligging op tuinniveau mooi in verbinding met het buitenleven. De authentieke stalraampjes geven de woonkamer een charmant karakter en vormen een fraaie verwijzing naar het verleden van de woning.

Aansluitend bevindt zich de open keuken met onder andere een 4-pits gasfornuis, oven, kunststof werkblad, rvs-spoelbak, voorraadkast en inbouwspots. Ook de keuken is voorzien van vloerverwarming. Vanuit de keuken bereikt u de in 2008 gerealiseerde serre. Dankzij de hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en de elektrisch bedienbare screens is dit een fijne aanvulling op de leefruimte. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.





“Een functionele open
keuken met een fijne
verbinding naar de
woonruimte.”







Slaapkamer, badkamer en garage

Via de serre komt u in de hal, vanwaar onder andere de slaapkamer met ensuite badkamer bereikbaar is. De slaapkamer ligt aan de tuinzijde en biedt een prachtig uitzicht op het groen. In de ochtend valt hier mooi de opkomende zon naar binnen. De ensuite badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel, wasmachineaansluiting en inbouwspots. Vanuit de hal is via een trap tevens de inpandige garage bereikbaar. Hier is ruimte voor het stallen van een auto. Voor de garage ligt een eigen oprit met parkeergelegenheid voor één auto. In de garage bevinden zich daarnaast de cv-ketel (2009, Remeha), elektrische boiler en omvormer van de zonnepanelen.

Derde woonlaag

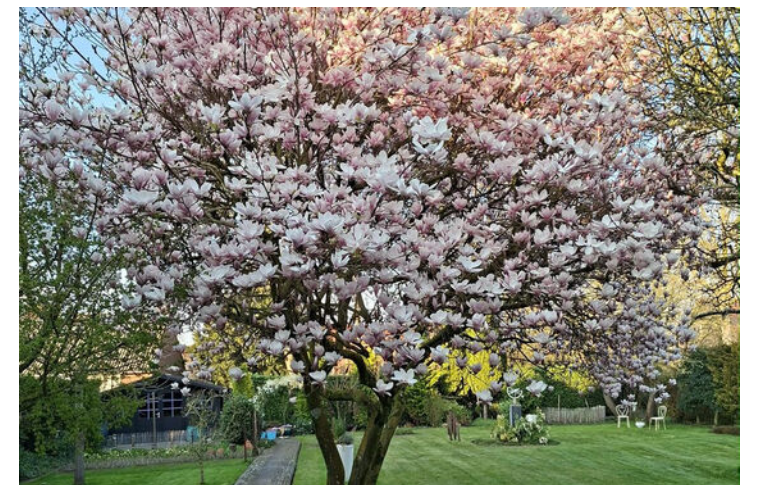
Op de derde woonlaag bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Eén van de kamers beschikt over een ruime vaste kast. De dakkapellen zijn volledig uitgevoerd in zink.

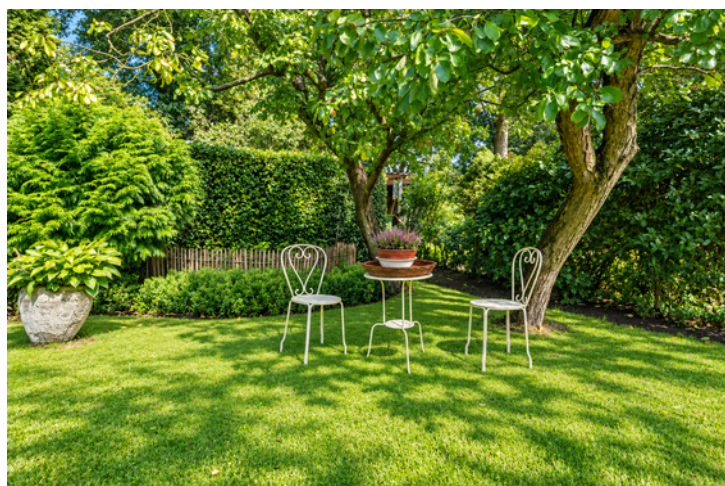
Dankzij de aanwezige glasvezelaansluiting leent deze verdieping zich ook goed voor thuiswerken of gaming. De kamers kunnen uiteraard ook worden gebruikt als slaapkamer, kledkamer of inloopkast.



Buitenleven

De achtertuin is in 2005 met veel aandacht aangelegd en inmiddels prachtig volgroeid. Hierdoor geniet u van veel groen en bijzonder veel privacy. In de tuin staan verschillende fruit- en notenbomen, waaronder kersen-, peren-, pruimen- en appelbomen en een notenboom. Ook volwassen beplanting, waaronder hortensia's en een magnolia, draagt bij aan de sfeervolle uitstraling. Aansluitend aan de garage bevindt zich een in 2008 gerealiseerde berging met overkapping. Deze is voorzien van een betonvloer, dubbele beglazing, water en elektra en biedt volop praktische bergruimte en mogelijkheden voor hobby's. Daarnaast is er een tuinhuis uit 2005 aanwezig, waarvan het dak en de vloer in 2024 zijn vernieuwd. Het tuinhuis beschikt eveneens over water en elektra. De tuin beschikt daarnaast over een praktische achterom. Via deze achterom bereikt u een openbare parkeerplaats waar tevens twee laadpalen aanwezig zijn. Dat is niet alleen praktisch voor elektrisch rijden, maar biedt ook extra parkeermogelijkheden voor bezoek.





“Een sfeervolle tuin met karakter, waar elk seizoen iets moois te bieden heeft.”



Plattegrond

Tweede woonlaag



Plattegrond

Eerste woonlaag



Plattegrond

Derde woonlaag



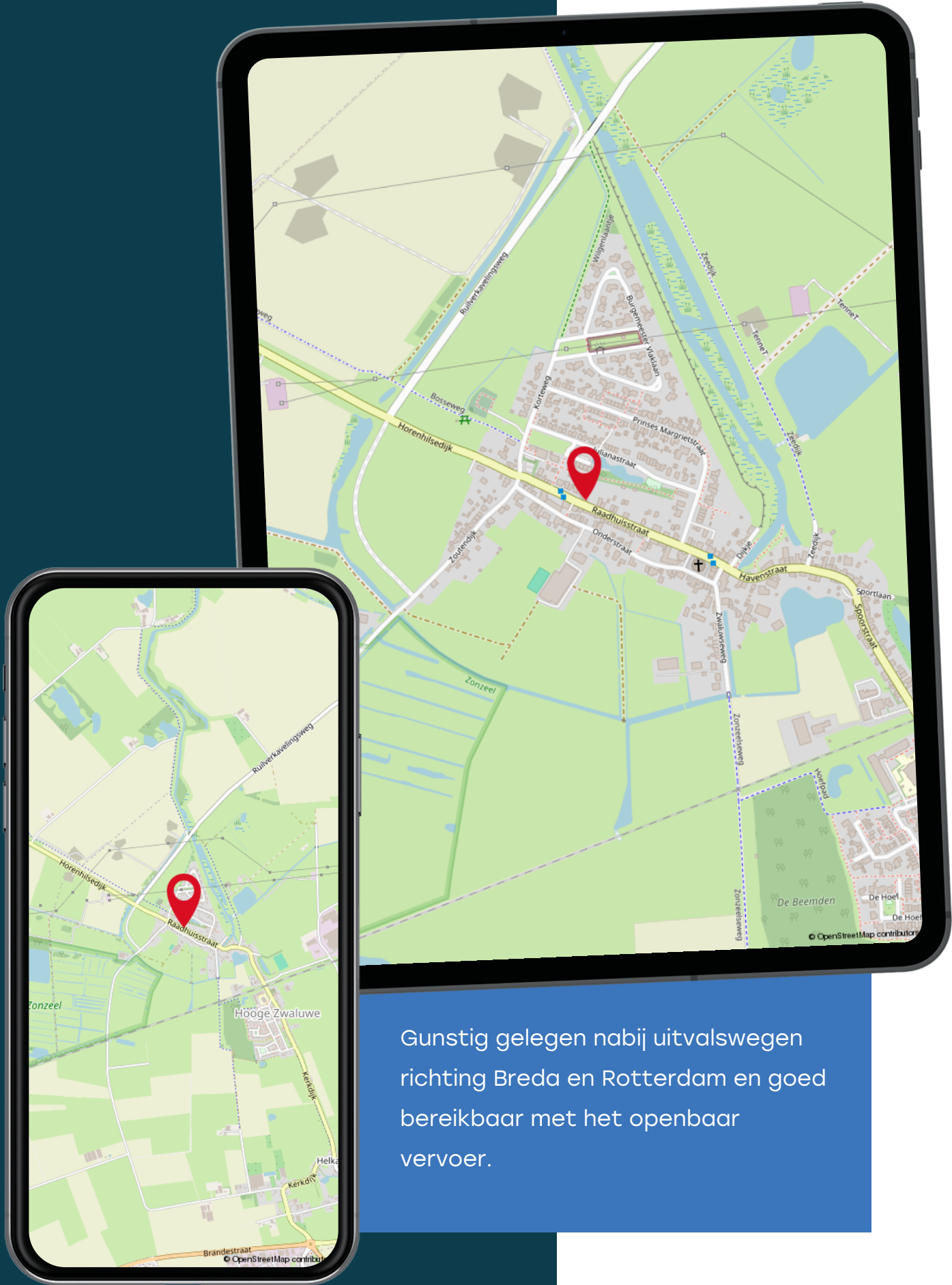
Kadastrale kaart

Kadastraal nummer
Hooge en Lage
Zwaluwe - I - 965

Eigendom
Volle eigendom

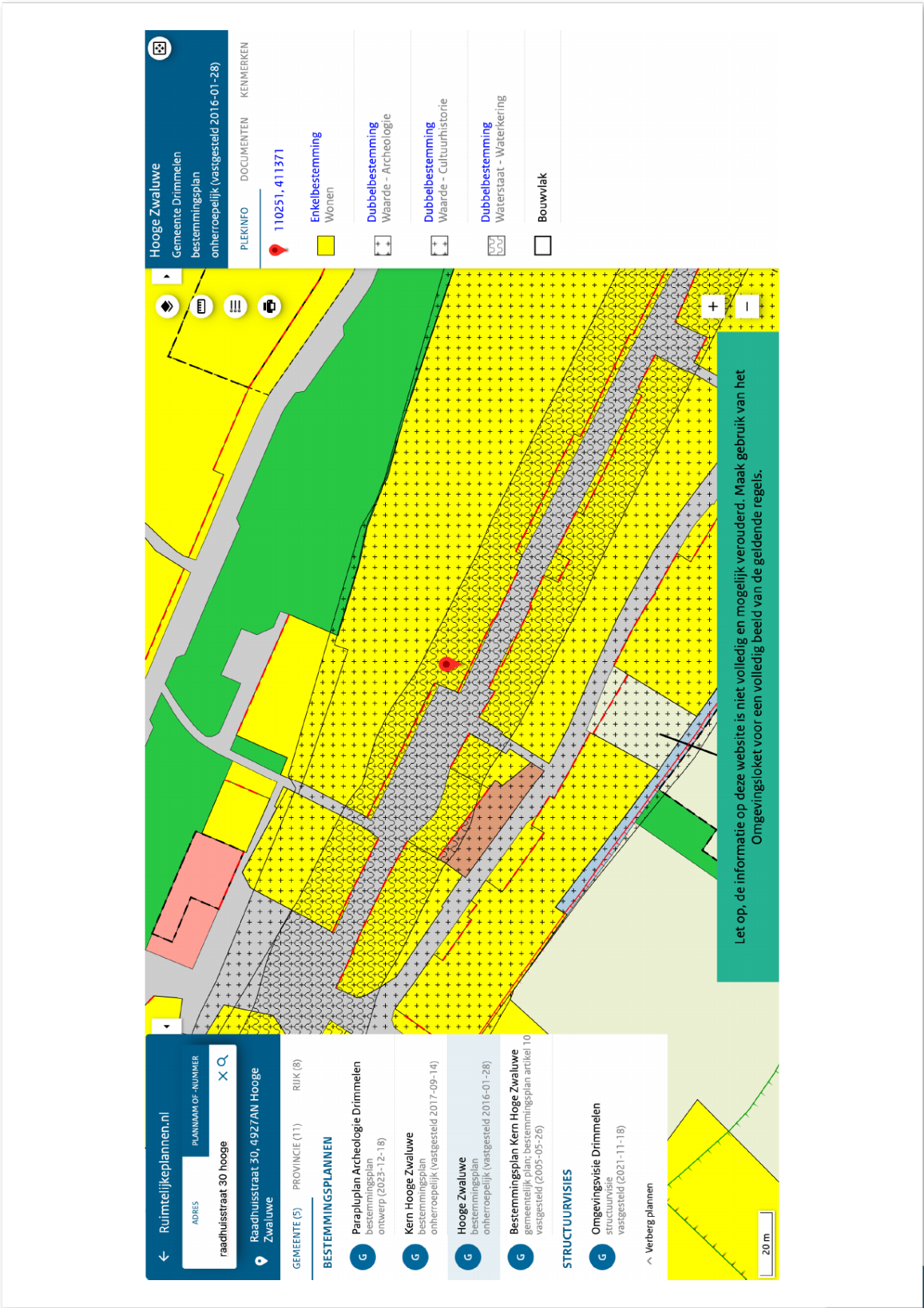


Locatie op de kaart



Gunstig gelegen nabij uitvalswegen richting Breda en Rotterdam en goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

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



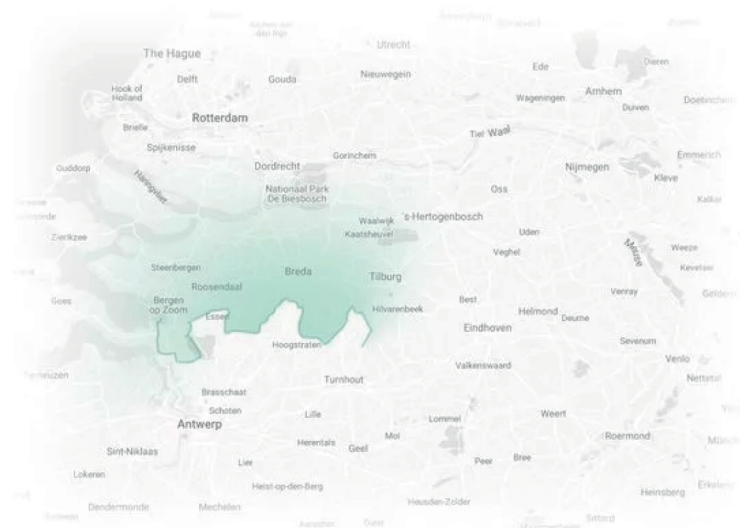
Britt Galle.

Vastgoed adviseur



**Floris
Bloemscheer.**

Vastgoed adviseur



**BUITEN
STATE**

Makelaars

Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden.

Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'- jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.

 **klijsen.**
landelijk
wonen



Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
Buitenstate woning.
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!



Klijsen Makelaars & Adviseurs
Europark 5, 4904 SX Oosterhout NB
☎ 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

