



Helkantsedijk 28 A
HOOGHE ZWALUWE

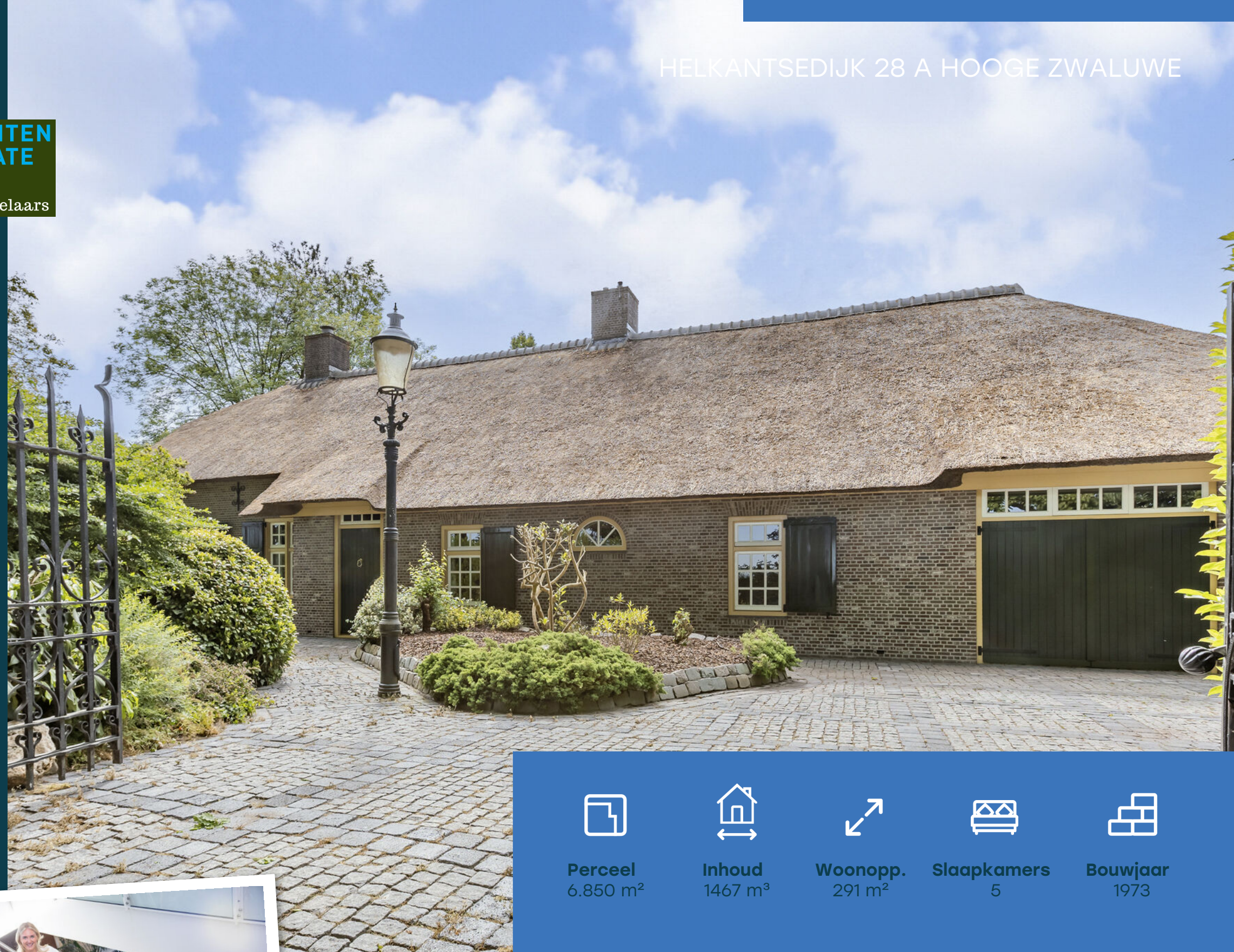
Welkom.

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 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen 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 Klijzen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijzen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijzen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



HELKANTSEDIJK 28 A HOOGHE ZWALUWE



Perceel
6.850 m²



Inhoud
1467 m³



Woonopp.
291 m²



Slaapkamers
5



Bouwjaar
1973

Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.

Energie label

B

Ontdek de charme

Idyllisch wonen aan de Helkantsedijk 28A in Hooge Zwaluwe, een unieke kans om uw droomwoning te realiseren. Aan de rand van het dorp, omgeven door de uitgestrekte landerijen van Hooge Zwaluwe, staat deze vrij gelegen woning uit 1973. Een plek waar rust, ruimte en privacy samenkomen – met een diepe, groene tuin, een vrijstaande garage en volop mogelijkheden.

Met vijf ruime slaapkamers en authentieke details zoals houten balken biedt deze woning een karaktervolle basis met veel potentie. Een buitenkans voor wie landelijk wil wonen én op zoek is naar de ruimte om van deze woning een eigentijds, comfortabel thuis te maken.

Begane grond:

Via de sfeervolle oprijlaan bereikt u deze karakteristieke woning. De voordeur geeft toegang tot een charmante entree, afgewerkt met originele, hardgebakken plavuizen en een wand van ijsselsteentjes, een knipoog naar het verleden. Hier bevindt zich ook de omgebouwde meterkast (jaren '80). Vanuit de hal zijn meerdere ruimtes direct toegankelijk, waaronder de royale woonkamer.

De sfeervolle woonkamer is een warme en uitnodigende leefruimte met een travertinvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De afwerking met granolwanden en schoon metselwerk van ijsselsteentjes in kruisverband zorgt voor een authentieke, landelijke uitstraling. De houten kolommen – hoewel niet dragend – zijn een stijlvol detail dat perfect past bij het karakter. Centraal in de ruimte vindt u een gezellige open haard met zandstenen schouw, die de kamer een huiselijke sfeer geeft. De vele ramen en openslaande tuindeuren met hor zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht én een directe verbinding met de groene tuin.





"Een lichte, open
leefruimte waar karakter
en ruimte samenkomen"





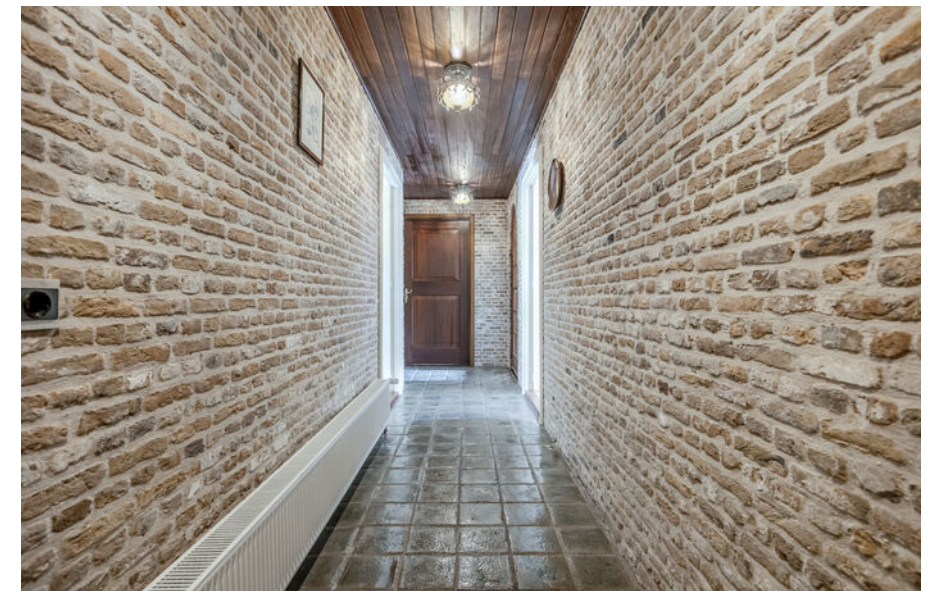
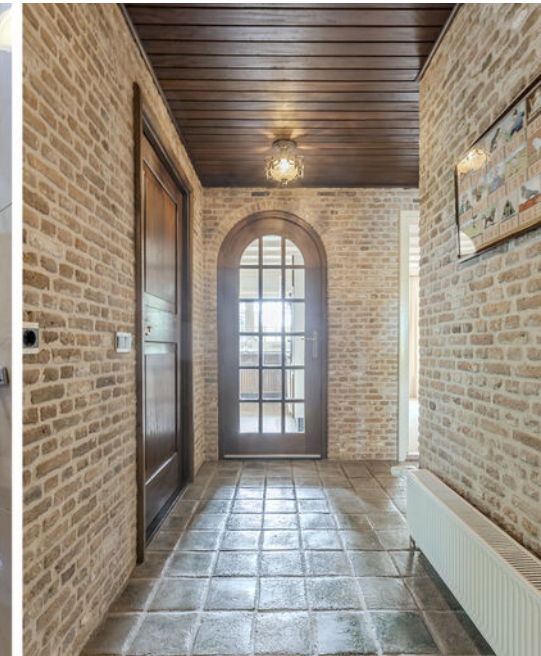
Vintage keuken

Via een kleine opstap bereikt u de keuken, ingericht in een praktische L-opstelling met een vintage uitstraling. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met afzuigkap, een dubbele RVS-spoelbak en een aansluiting voor een vaatwasser. De travertinvloer uit de woonkamer loopt stijlvol door in deze ruimte, wat zorgt voor een harmonieus geheel. Ook hier profiteert u van comfortabele vloerverwarming. Inbouwspots in het plafond zorgen voor een prettige verlichting. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin.

Functioneel wonen

Vanuit de keuken bereikt u een hal die leidt naar de eerste badkamer, gelegen op de begane grond. Deze functionele ruimte is ingericht met een ligbad, een dubbele wastafel, een ingebouwde kast en een designradiator. De basis is degelijk en praktisch, en biedt volop mogelijkheden om de badkamer te moderniseren naar eigen stijl.

Vanuit de hal zijn verschillende vertrekken bereikbaar. Direct bij binnenkomst bevindt zich het toilet, dat volledig is betegeld en is voorzien van een fonteintje en een charmant boerderijraampje.



Royale slaapkamers op begane grond

Daarnaast zijn vanuit de hal drie royale slaapkamers op de begane grond toegankelijk. De huidige indeling is als volgt:

- Slaapkamer 1, bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met een balkenplafond, spachtelputz wanden, een kiepraam en vloerisolatie.
- Slaapkamers 2 en 3, liggen aan de achterzijde van de woning. Deze ruimtes zijn eveneens voorzien van een balkenplafond, spachtelputz wanden, kiepramen en vloerisolatie. Ze lenen zich perfect als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.





Praktische berging/garage

Via de hal bereikt u een verrassend ruime inpandige berging/garage, een ideale plek voor wie extra ruimte zoekt. Dankzij de openslaande deuren is deze ruimte perfect te gebruiken als garage, bijkeuken, werkruimte of handige opslag. De aansluitingen voor wasmachine en droger zijn hier aanwezig, evenals de toegang tot de kruipruimte. De ruimte is verzorgd afgewerkt met een tegelvloer, strak stucwerk en een kiepraam voor natuurlijke ventilatie. Kortom: een praktische én veelzijdige ruimte die moeiteloos meegroeit met uw woonwensen.

Eerste verdieping

In de entree bevindt zich de trap naar de eerste verdieping, uitgevoerd met een houten verdiepingvloer. Boven komt u uit op een royale overloop met vide, wat zorgt voor een mooie openheid en veel lichtinval. Vanuit deze overloop is de tweede badkamer toegankelijk. Deze is volledig betegeld en voorzien van een vast toilet, een wastafel, een massagedouche, een designradiator en natuurlijke ventilatie via een rooster. Het plafond is afgewerkt met houten schroten. Een functionele ruimte die zich uitstekend leent om te moderniseren naar eigen smaak en comfort.



Wat de verdieping écht bijzonder maakt

Wat deze verdieping écht bijzonder maakt, zijn de twee riante slaapkamers. **Slaapkamer 4** is een indrukwekkend grote kamer met een brede dakkapel, charmante houten spanten en volop sfeer. Bovendien heeft u toegang tot een royale berging, die zich uitstekend leent voor het realiseren van een ruime inloopkast. In de aangrenzende tweede berging bevindt zich de cv-installatie (ATAG, 2014) met boiler en weersafhankelijke regeling.

Slaapkamer 5 is eveneens royaal, voorzien van een dakkapel met kiepramen, twee vaste kasten en afgewerkt met granolwanden, een schrotenplafond en robuuste houten details. Beide kamers bieden volop ruimte voor een comfortabele slaap-, werk- of hobbyomgeving en maken deze verdieping tot een waardevolle aanvulling op de woning.



Rust en ruimte

Rondom de woonboerderij ligt een fraai aangelegde royale tuin die naadloos aansluit bij het landelijke karakter van de woning. De sierlijke oprijlaan zorgt voor een statige entree en leidt naar een discreet weggewerkte parkeerplaats met ruimte voor maar liefst vijf auto's.

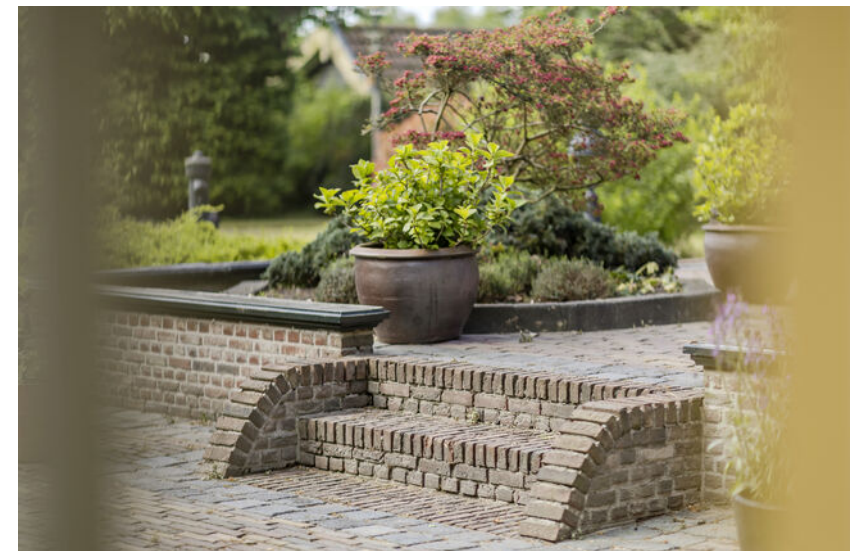
Op het perceel bevindt zich een ruime, volledig geïsoleerde houten berging uit 1985 met pannendak. Deze is voorzien van elektra, krachtstroom en een eigen waterbron (wateraansluiting is op de parkeerplaats voorbereid). Een trap geeft toegang tot een zolderverdieping die zich uitstrekt over de volledige lengte van de berging – ideaal voor opslag. De ruimte is praktisch ingericht en leent zich uitstekend voor het stallen van (tuin)gereedschap.

Achter op het erf staat een deels ondergrondse vrijstaande garage uit 1990 met overheaddeur. Deze is voorzien van een geïsoleerd plat dak met te openen dakraam, betonnen vloer met afvoerputjes, meerdere vaste kasten en een eigen groepenkast. Elektra is aanwezig, evenals een houten balkenplafond dat bijdraagt aan de landelijke uitstraling. Wateraansluiting is voorbereid. Een functionele, ruime voorziening met veel mogelijkheden.

De tuin zelf is met zorg en oog voor detail ingericht. Het volwassen groen, een royaal zonneterras en de uitstekende privacy maken dit een heerlijke plek om tot rust te komen of volop te genieten van het buitenleven. Authentieke details zoals de kinderkopbestrating, versterken het historische gevoel dat bij deze woning hoort. Deze buitenruimte is niet alleen een lust voor het oog, maar biedt ook talloze mogelijkheden voor ontspanning, hobby of werk aan huis. Een unieke combinatie van charme, comfort en vrijheid – grenzend aan een sfeervolle woonboerderij die u nog geheel naar eigen wens kunt moderniseren.

Bijzonderheden:

- Energielabel B
- Rieten dak gerenoveerd in 2025 en volledig vernieuwd in 2003
- Vijf royale slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Ruime, fraai aangelegde tuin met veel privacy en authentieke details
- Volledig naar eigen smaak te moderniseren met behoud van karakter
- Buitengevel van hardgebakken ijsselsteentjes, geïsoleerd in 1983

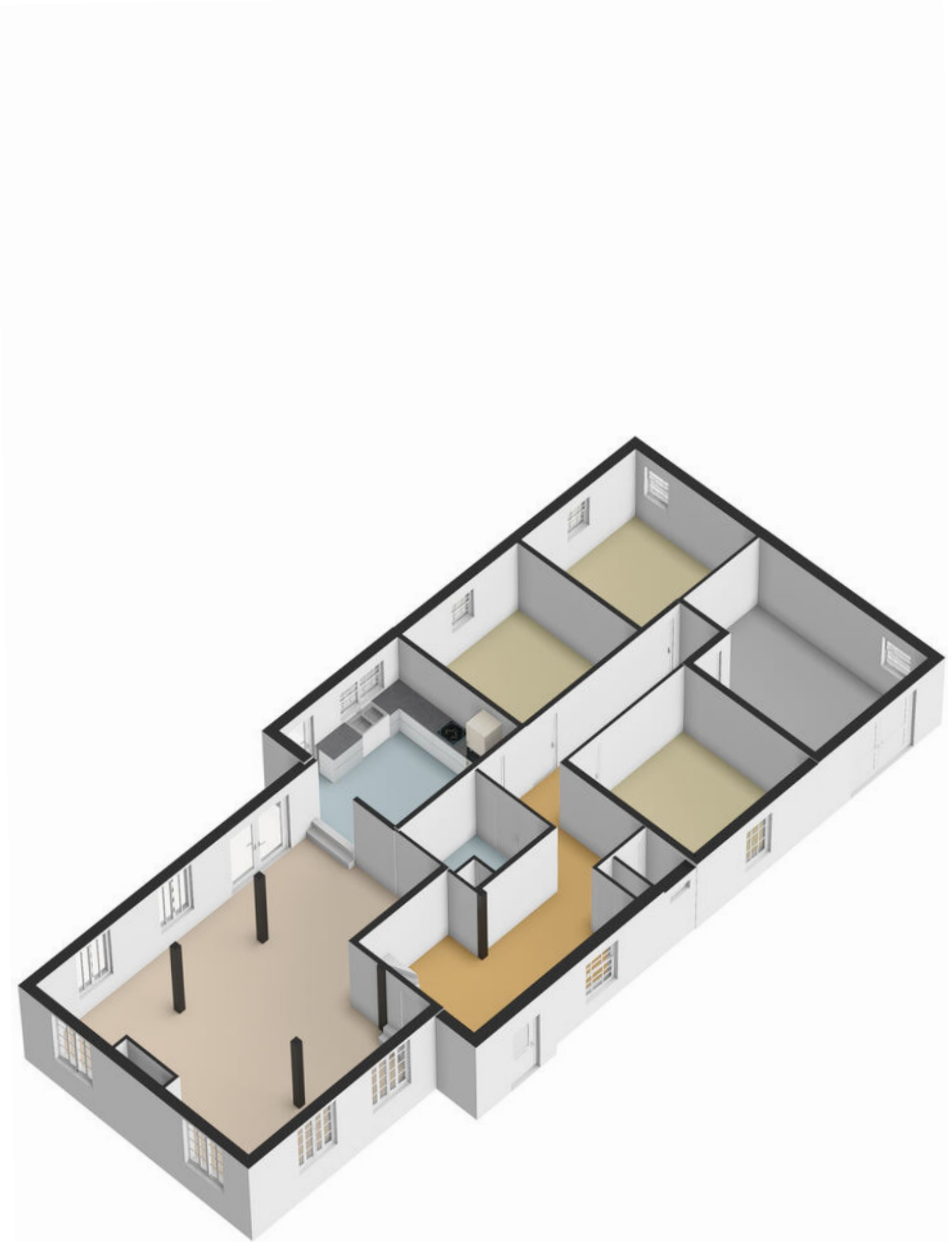




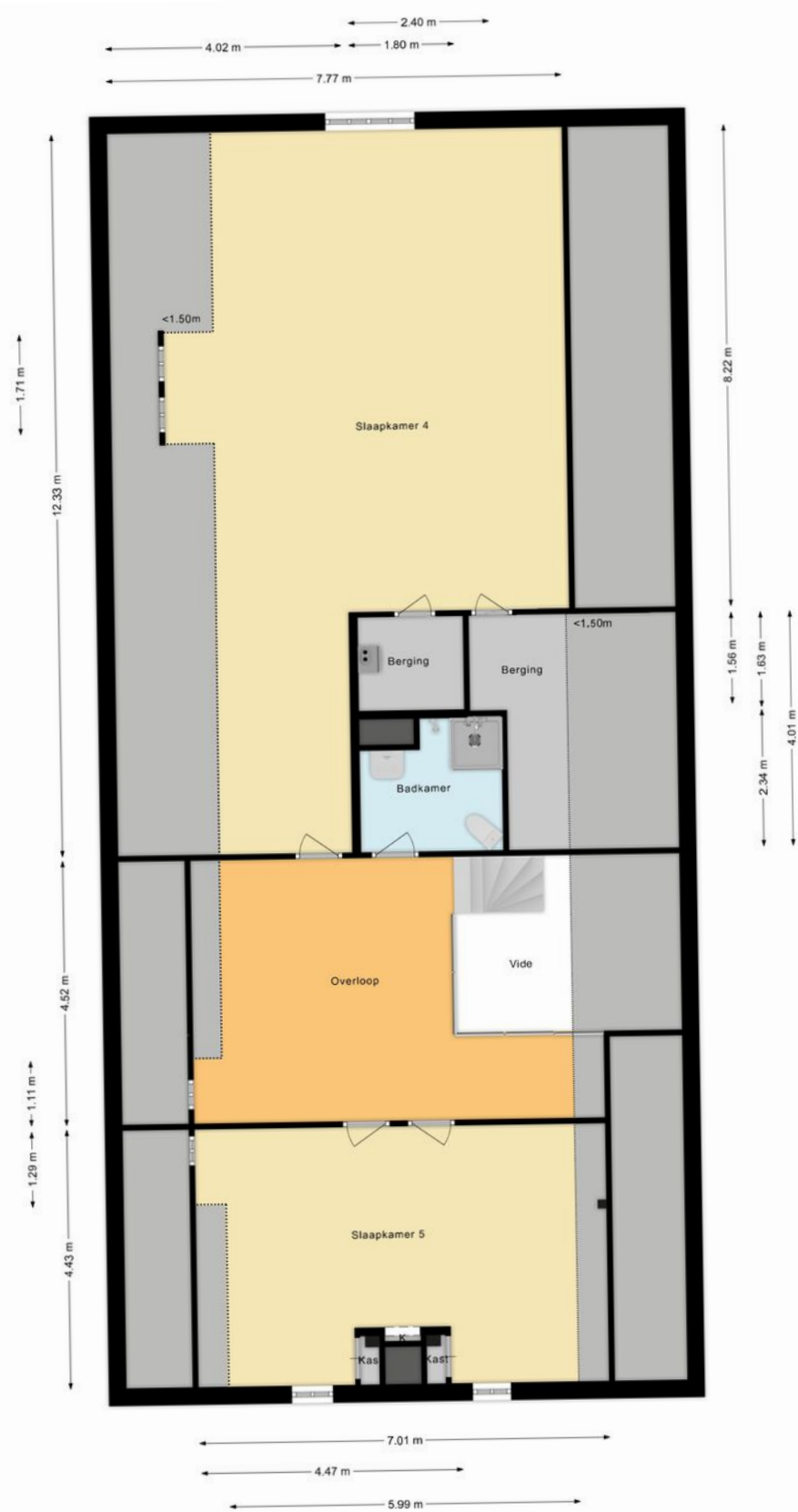
Begane grond



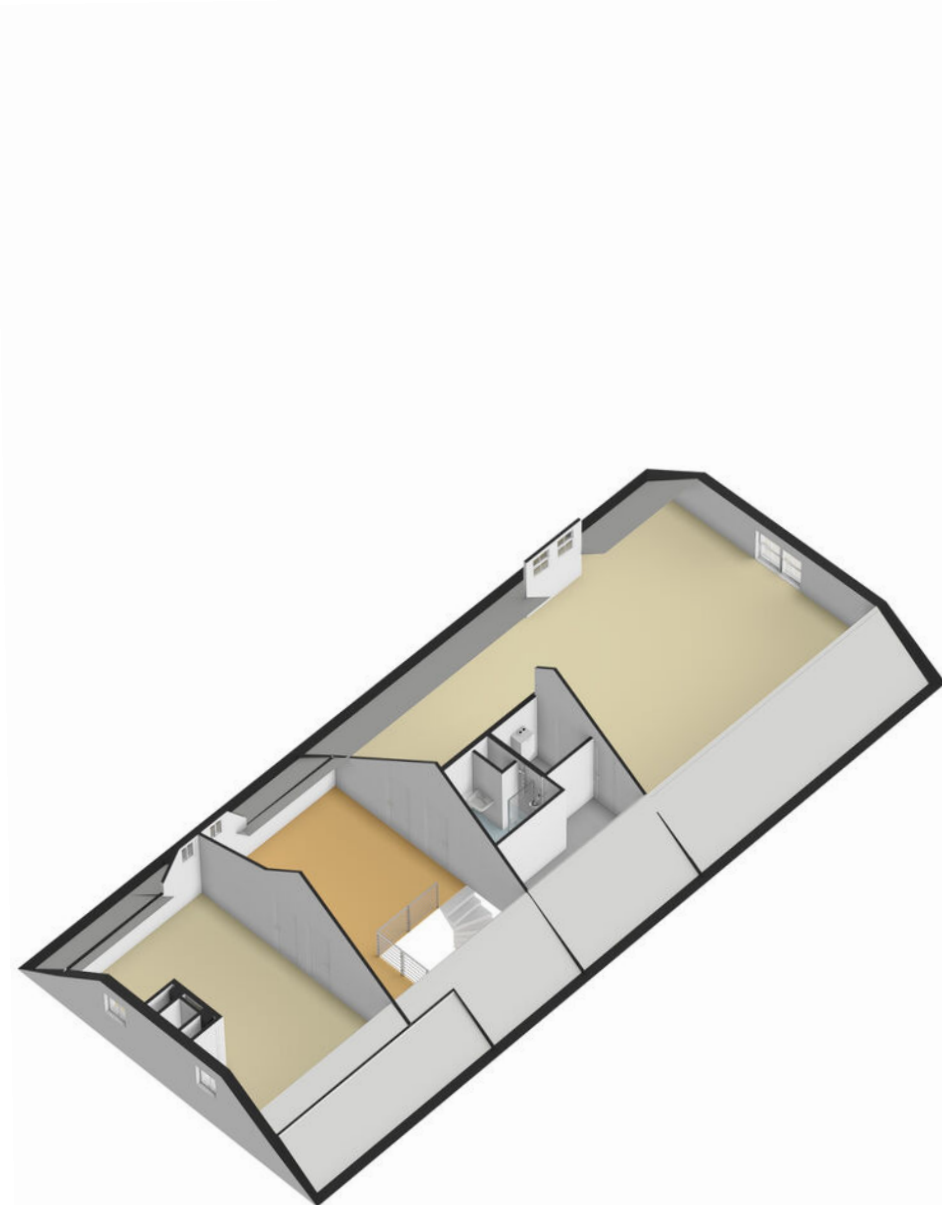
Begane grond 3D



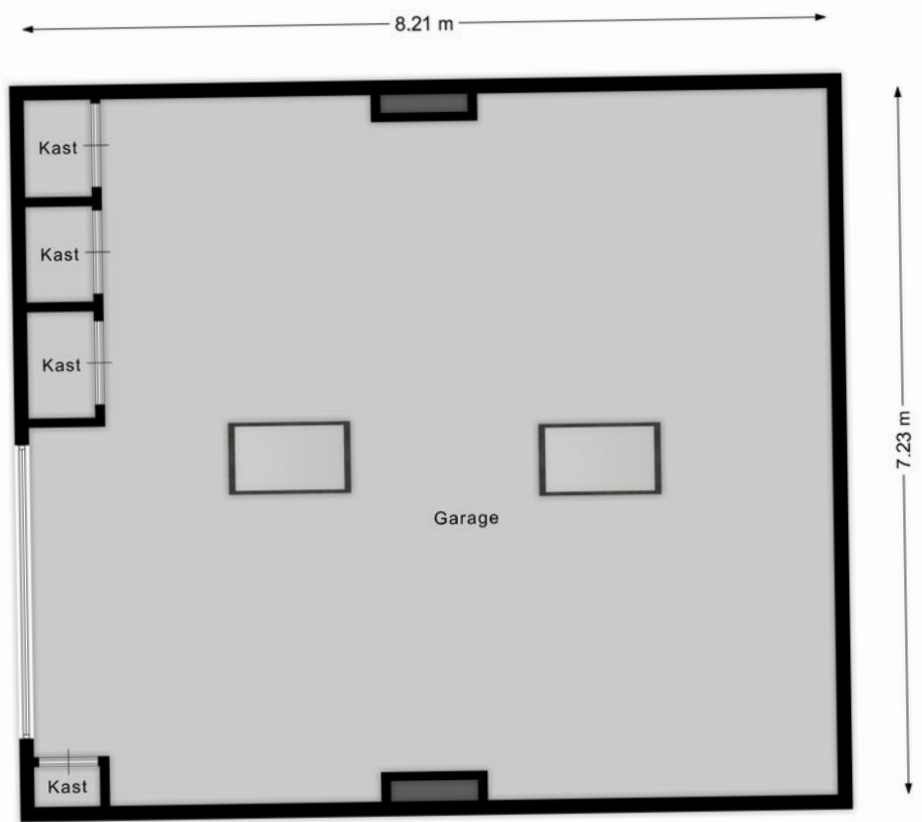
1e verdieping



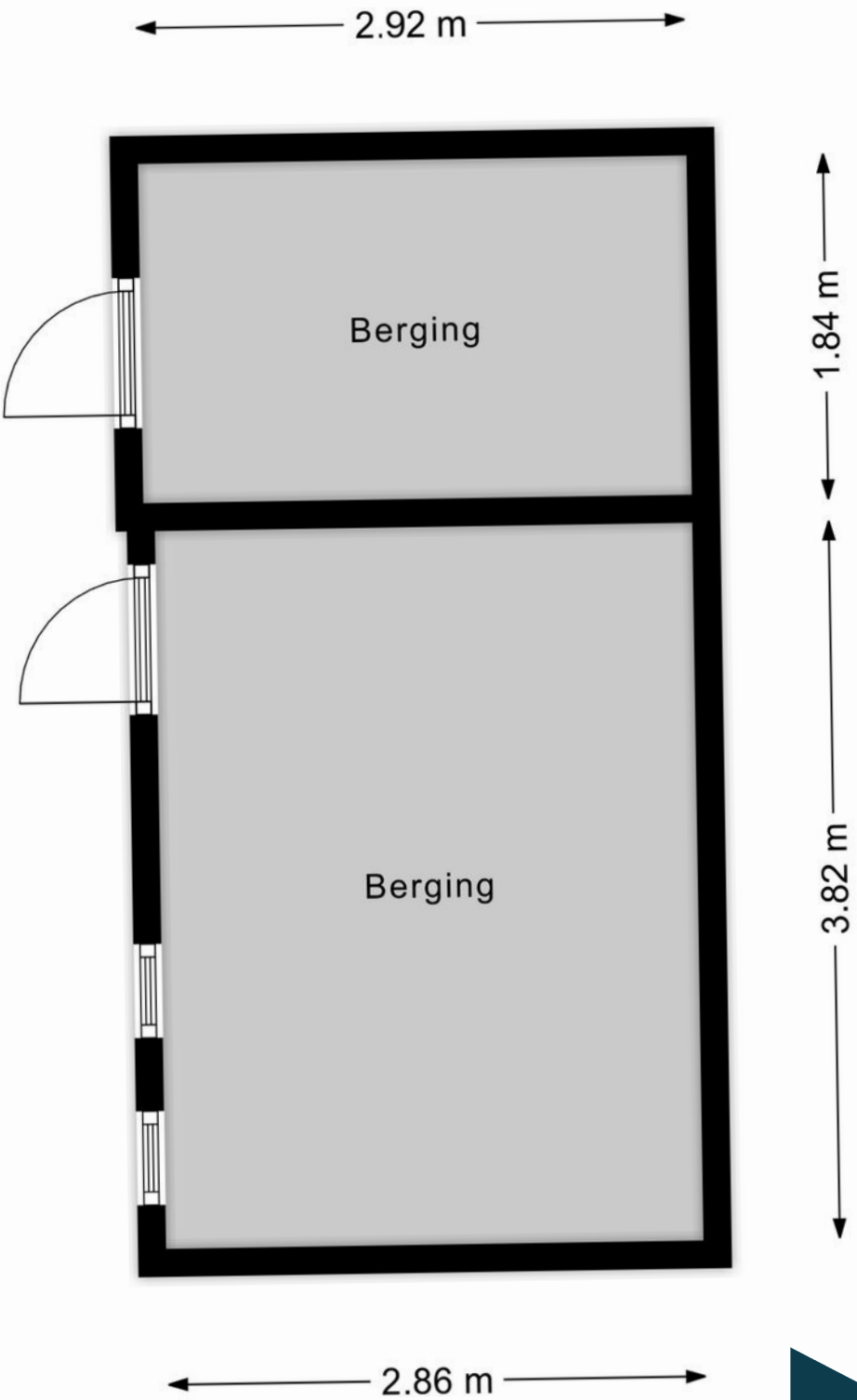
1e verdieping 3D



Garage



Berging



Kadastrale kaart

Kadastraal
nummer:
Hooge en Lage
Zwaluwe I 1082

Tuinligging:
Zuiden

Eigendom:
Volledig eigendom



Bestemmingsplan



Locatie op de kaart



Aantekeningen

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper has a slightly aged or off-white appearance.

Het bezichtigen van een object is ook voor onze opdrachtgevers een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij u om eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen. Na een eventuele bezichtiging stellen zowel onze opdrachtgevers als wij het op prijs als u binnen enkele dagen een reactie geeft.

Disclaimer

Disclaimer
De eigenaar van dit onroerend goed heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons uiteraard geen financiële consequenties heeft. Geheel vrijblijvend informeren wij u over de mogelijkheden voor de verkoop van uw eigen woning en/of bedrijf, het bestemmingsplan, bepalingen e.d. Uiteraard is het aan te bevelen om te zien of deskundige bijstand door bijvoorbeeld een NVM makelaar gewenst is. Voor vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen.

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ongeacht of u handelt als natuurlijk persoon of in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terug trekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook.

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 58 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



Marloes Heerdt.

NVM-makelaar



Ilse Klijsen.

Commercieel binnen-
dienstmedewerkster /
marketing



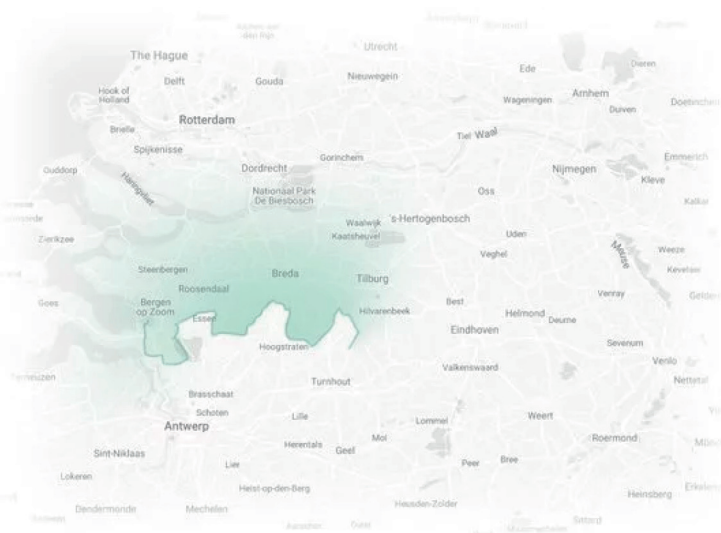
**Barbara van
Beijnum.**

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



Britt Galle.

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



**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 11, 4904 SX Oosterhout NB
☎ 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

