



**Klundertseweg 30**  
ZEVENBERGEN

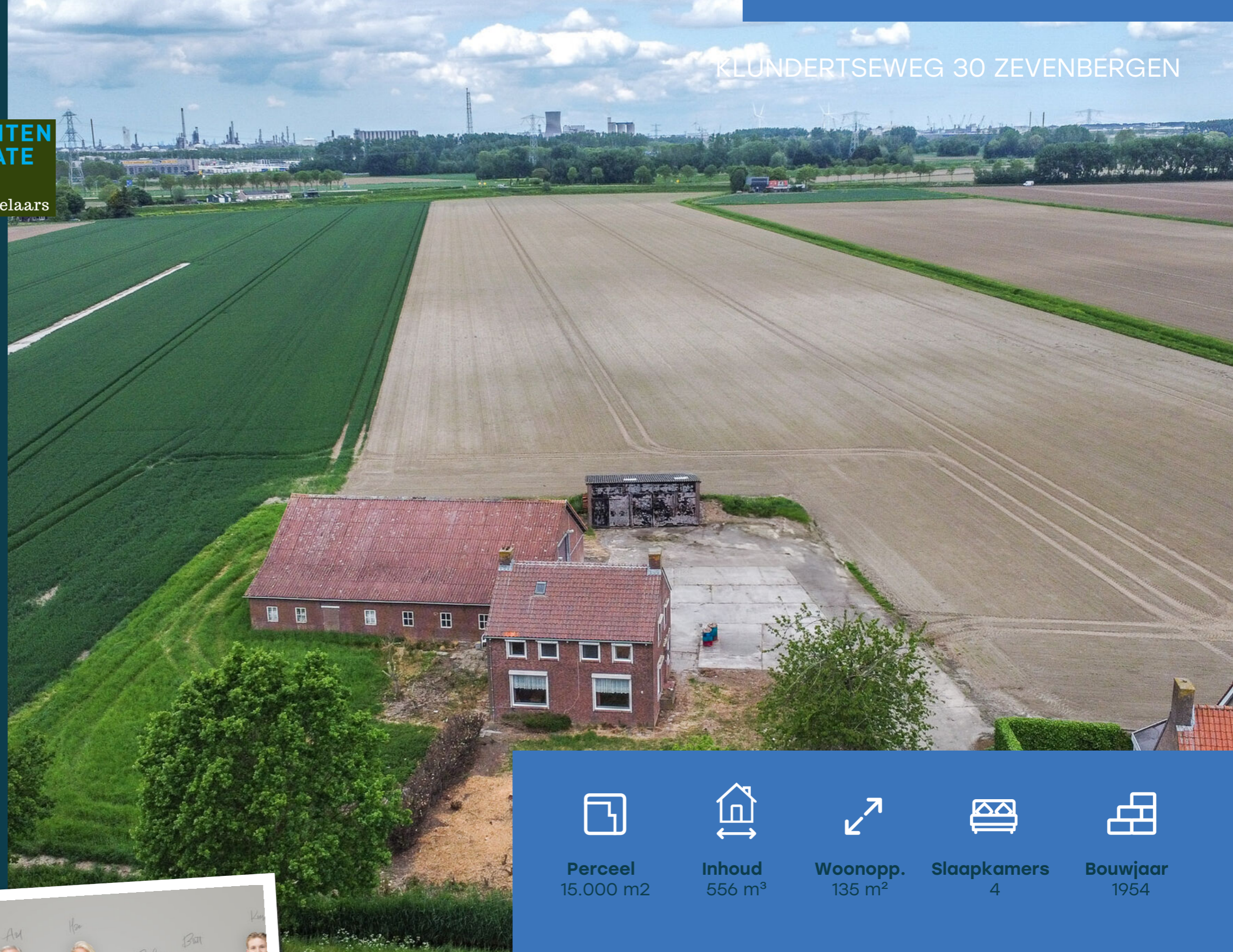
## Welkom.

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 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 Klijisen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijisen Makelaars  
& Adviseurs**  
Team Klijisen

*Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!*



**Perceel**  
15.000 m<sup>2</sup>



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



**Woonopp.**  
135 m<sup>2</sup>



**Slaapkamers**  
4



**Bouwjaar**  
1954

**Vraagprijs € 830.000,- k.k.**

**EnergieLabel**

**C**

# Over deze woning

Geniet van het beste van twee werelden: landelijk wonen met volop ruimte en privacy, terwijl het centrum van Zevenbergen zich op korte afstand bevindt. Deze vrijstaande woning uit 1954 biedt volop mogelijkheden om uw woondromen waar te maken.

Gelegen in het buitengebied van Zevenbergen, op fietsafstand van het gemeedelijke centrum, biedt deze woning een unieke combinatie van rust, ruimte en potentie. De woning staat op een royaal perceel van circa 15.000 m<sup>2</sup> en geniet van een vrij uitzicht over de omliggende weilanden. Een ideale plek voor liefhebbers van het buitenleven, hobbyisten of mensen die wonen en werken graag combineren.

## Bestemming:

Het perceel beschikt over een agrarische bestemming met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Dit houdt in dat het perceel in het verleden als agrarisch bedrijf in gebruik is geweest, maar tegenwoordig geschikt is voor wonen met bijbehorende gebruiksmogelijkheden.

De aanwezige woning en opstallen bieden hierdoor volop ruimte voor landelijk wonen, hobbyactiviteiten, opslag of agrarisch gebruik. Mogelijkheden voor eventuele wijzigingen of uitbreidingen zijn afhankelijk van het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke regelgeving.

Deze vrijstaande woning met diverse bijgebouwen en omliggende landbouwgrond biedt een unieke kans voor wie op zoek is naar rust, ruimte en vrijheid op een landelijke locatie. Interesse? Neem contact op met Klijsen Makelaars & Adviseurs voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

## Indeling

Begane grond

Via de entree betreedt u de hal, die toegang biedt tot de eerste slaapkamer, de woonkamer, de keuken, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich ook de meterkast.

Vanuit de hal bereikt u de eerste slaapkamer. Deze compacte kamer is voorzien van vloerbedekking en granolwanden en biedt een prettig uitzicht op de tuin. Dankzij de praktische indeling is de ruimte ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek of kantoorruimte. In de hal bevindt zich de toiletruimte. Deze is volledig betegeld en voorzien van een hangcloset en een verlaagd plafond. Het aanwezige raampje zorgt voor natuurlijke ventilatie.





## De woonkamer

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en vormt een aangename leefruimte met veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen met kunststof kozijnen en dubbele beglazing. De ruimte is afgewerkt met een parketvloer, behang, houten schroten en een plafond met houten balken, wat bijdraagt aan de karaktervolle uitstraling van de woning. Daarnaast zijn de ramen voorzien van elektrische rolluiken. De allesbrander, geplaatst in een schoonmetselwerk schouw met geïntegreerd tv-meubel, vormt het sfeervolle middelpunt van de woonkamer.





## De keuken

Ook de keuken is vanuit de hal bereikbaar. Deze keuken is geplaatst in 2007 en uitgevoerd in een praktische opstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een RVS-spoelbak, een combi-oven en een koelkast. De ruimte is afgewerkt met een zeilvloer, deels betegelde en deels gestucte wanden. Dankzij de dubbele beglazing geniet de keuken van prettig daglicht en een prachtig vrij uitzicht over de naastgelegen weilanden. Ook hier zijn elektrische rolluiken aanwezig.

## Bijkeuken/kelder

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de kelder en de bijkeuken. De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer en schrotenwanden en biedt via twee deuren toegang tot de achtertuin. Hier bevinden zich de wasmachineaansluiting en een praktische ingebouwde kast voor extra bergruimte, waarin ook de cv-ketel is opgesteld. Vanuit de bijkeuken is bovendien de vliering bereikbaar.

De woning beschikt over houten balklagen op zowel de begane grond als de verdieping. Daarnaast zijn de spouwmuren na geïsoleerd en is er geen kruipruimte aanwezig.



## Eerste verdieping

Via de trapgang bereikt u de eerste verdieping. De overloop is voorzien van twee praktische vaste kasten en een raam met Frans balkon, wat zorgt voor extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, allen bereikbaar vanuit de overloop. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren en handmatige rolluiken.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en afgewerkt met stucwerkwallen, vloerbedekking en een zachtboard plafond. De tweede slaapkamer, tevens de masterbedroom, bevindt zich aan de voorzijde van de woning en profiteert van veel natuurlijke lichtinval. Deze kamer beschikt over twee praktische inbouwkasten, een laminaatvloer en een zachtboard plafond. De derde slaapkamer is eveneens gelegen aan de voorzijde en voorzien van twee inbouwkasten, een laminaatvloer en een zachtboard plafond. In het verleden is hier sprake geweest van lekkage, welke inmiddels is verholpen.





## De badkamer

Vanaf de overloop is de badkamer bereikbaar. Deze badkamer, uitgevoerd in een stijl uit eind jaren '80, is gedeeltelijk betegeld en gedeeltelijk afgewerkt met granolwanden. De ruimte beschikt over een ligbad, een wastafelmeubel met wastafel, een radiator en een schrotenplafond. Een functionele ruimte die zich uitstekend leent voor modernisering naar eigen smaak en comfort.

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Deze zolder is voorzien van houten betimmering, verlichting en twee dakramen. Het dak van de woning is in 2011 vernieuwd en voorzien van nieuwe dakpannen en isolatieplaten, wat bijdraagt aan het wooncomfort.



## Buitenruimte

Op het erf bevindt zich een inpandige garage, gesitueerd in de naastgelegen schuur. De garage is bereikbaar via een separate garagedeur en een toegangsdeur aan de voorzijde van het perceel. Dankzij de aanwezige ramen met enkel glas profiteert de ruimte van natuurlijke lichtinval. De garage is uitgevoerd met een betonvloer en biedt praktische ruimte voor opslag of het stallen van voertuigen. Het dak is voorzien van asbesthoudende golfplaten met een rieten onderlaag.

Aangrenzend bevindt zich de ruime schuur, die in het verleden dienst heeft gedaan als aardappelbewaarplaats en machineberging. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of werk aan huis.

De schuur beschikt over een betonvloer, elektra (220V en 380V) en een praktische vliering voor extra bergruimte. De constructie bestaat uit ijzeren spanten, vernieuwd in 1983, gecombineerd met houten gordingen. Voor extra isolatie is PUR-schuim tegen het dak aangebracht. Het dak van de schuur is afgewerkt met dakpannen. De buitenmuren bestaan uit steens metselwerk, waarbij aan drie zijden extra muren zijn geplaatst ten behoeve van het voormalige gebruik voor aardappelopslag. Diverse materialen en voorzieningen voor het bewaren van aardappelen zijn nog aanwezig en kunnen desgewenst worden overgenomen.

Op het erf is daarnaast een ruime wagenloods aanwezig. Deze praktische ruimte is uitermate geschikt voor opslag, het stallen van voertuigen of het uitvoeren van hobby- en kluswerkzaamheden. De wagenloods is uitgevoerd met steens metselwerk, een betonvloer en beschikt over houten spanten en houten gordingen. Het dak is geïsoleerd en afgewerkt met asbesthoudende golfplaten. Verder is de loods voorzien van een vliering met houten vloer, ideaal voor extra opslagruimte.

De ruimte beschikt over elektra (220V en 380V), maar is niet aangesloten op gas en water. Daarnaast zijn er een loopdeur en openslaande deuren aanwezig, wat zorgt voor een praktische toegankelijkheid. In de loods bevinden zich bovendien twee autobruggen en twee kolombruggen, welke desgewenst kunnen bijdragen aan de veelzijdige gebruiksmogelijkheden van deze ruimte.



Rondom de woning is landbouwgrond gelegen, bestaande uit hoogwaardige kleigrond. De grond is voor circa 50% afslibbaar en wordt momenteel mondeling verpacht. Op dit moment wordt de grond gebruikt voor de teelt van onder andere tarwe en suikerbieten. De percelen beschikken over een agrarische bestemming en bieden diverse mogelijkheden voor agrarisch gebruik.





# Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

# Plattegrond

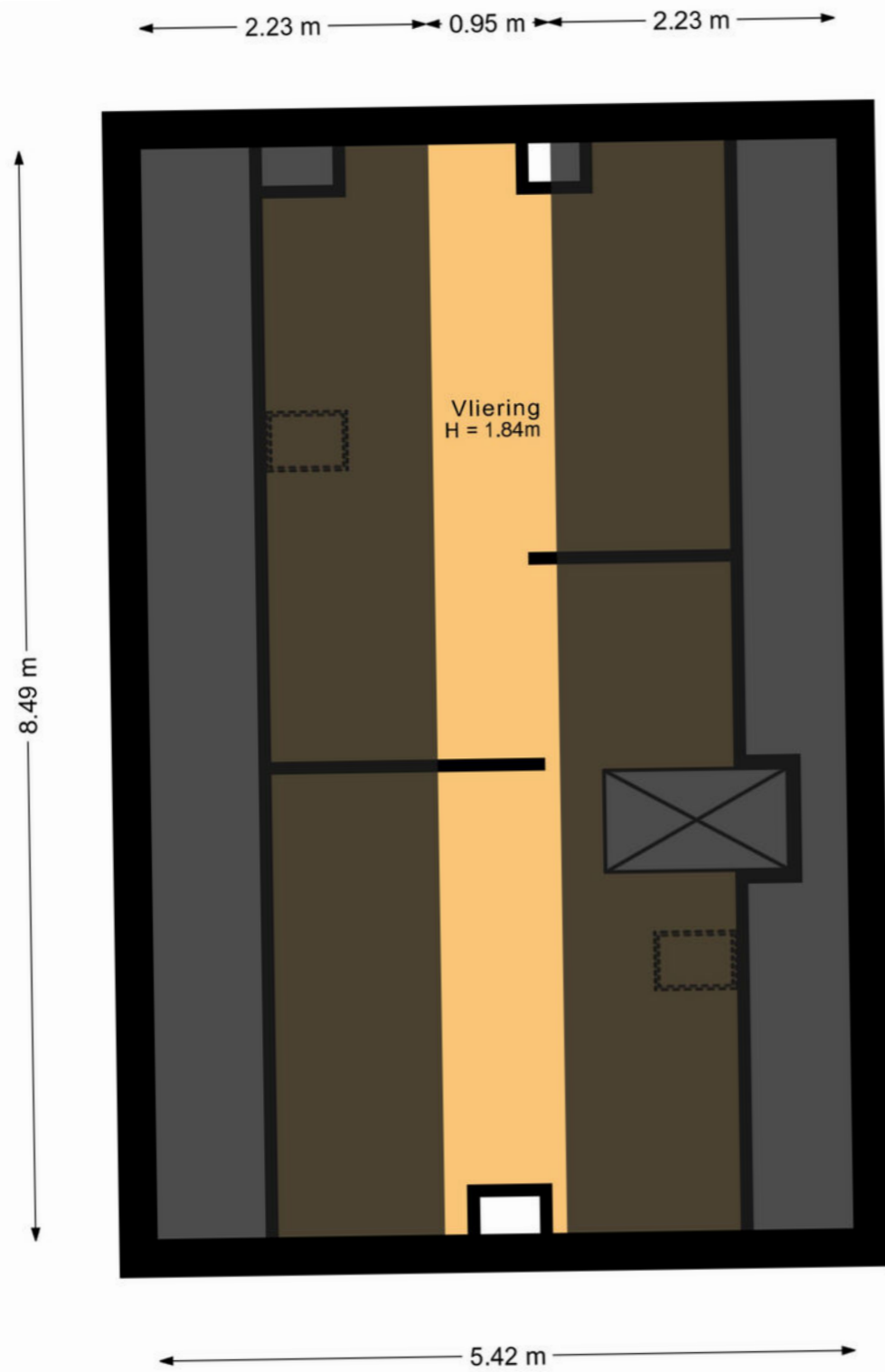
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

# Plattegrond

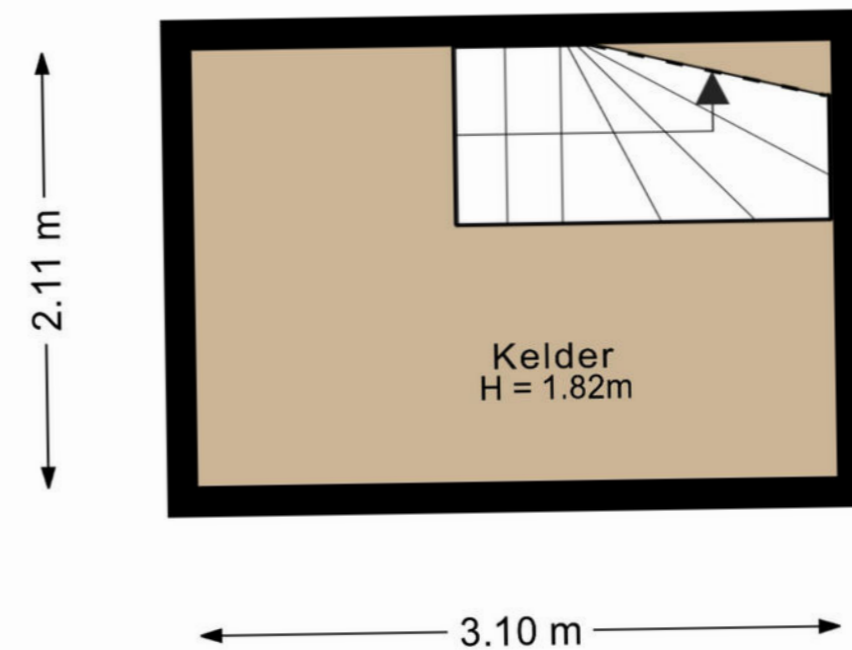
Tweede verdieping/vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# Plattegrond

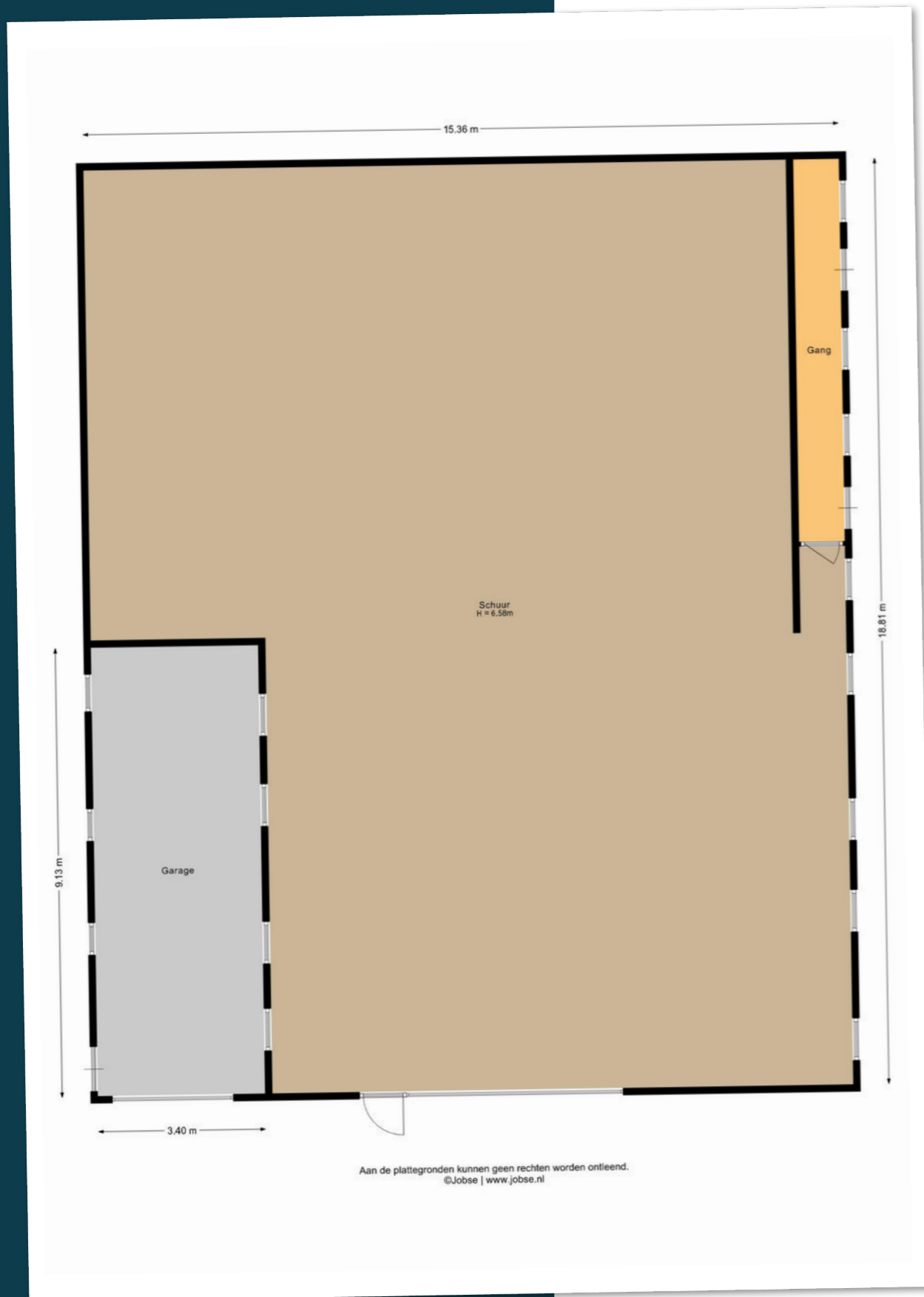
Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

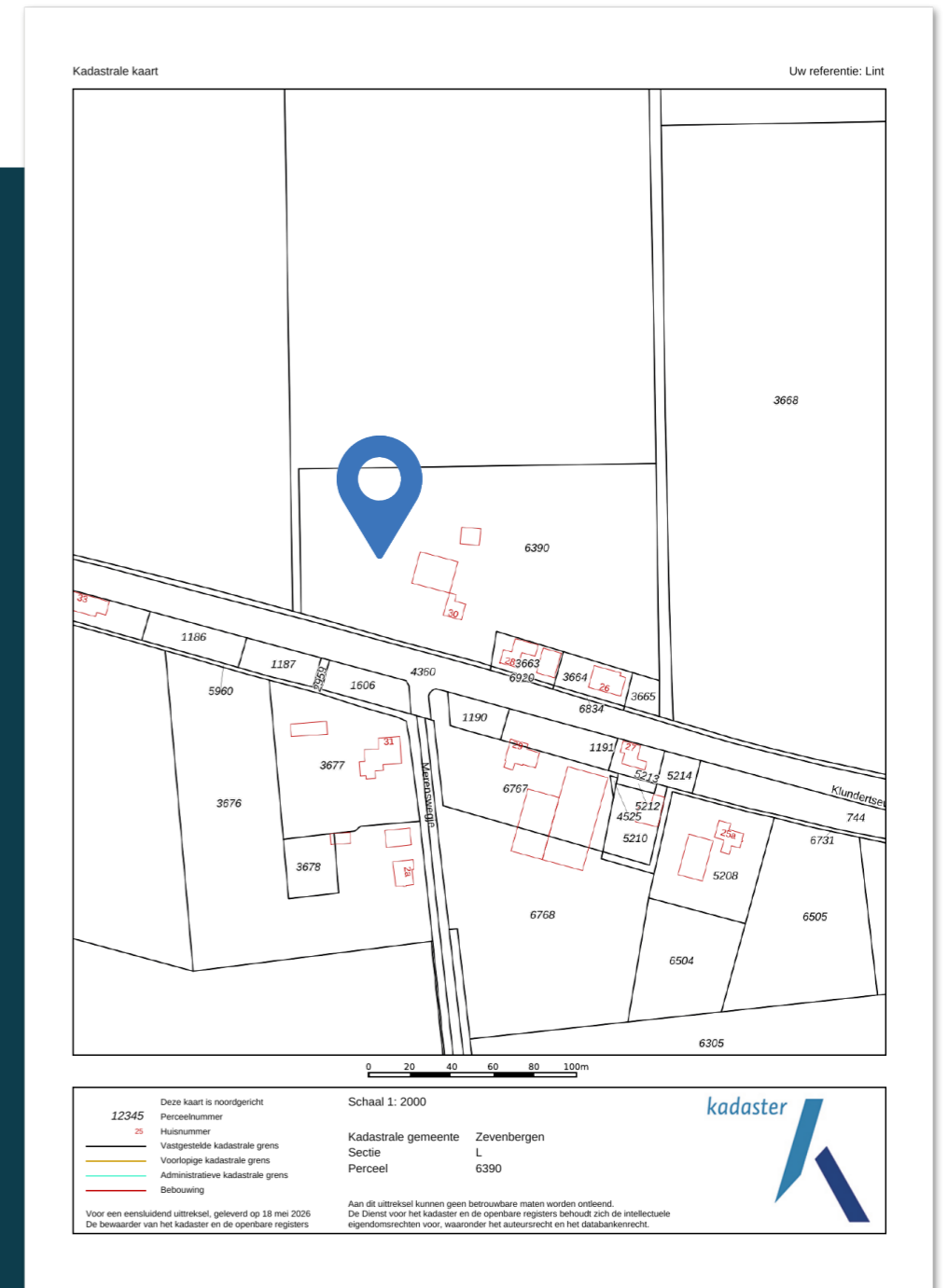
# Plattegrond

Garage/schuur

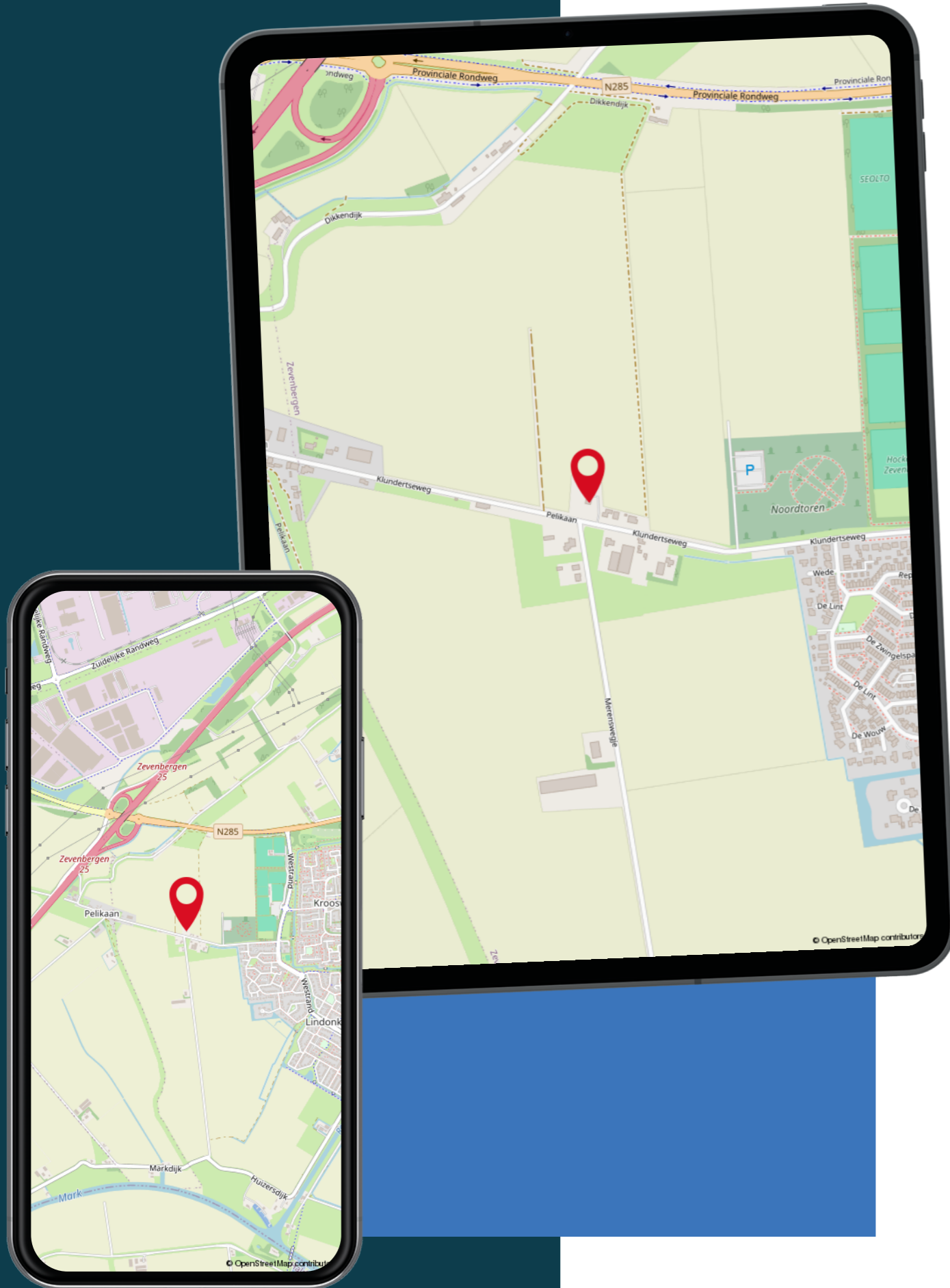


# Kadastrale kaart

Kadastraal nummer  
Zevenbergen  
L - 6390



# Locatie op de kaart



# 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 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



**Barbara van Beijnum.**

Commercieel binnendienst-medewerkster



**Ilse Klijsen.**

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing



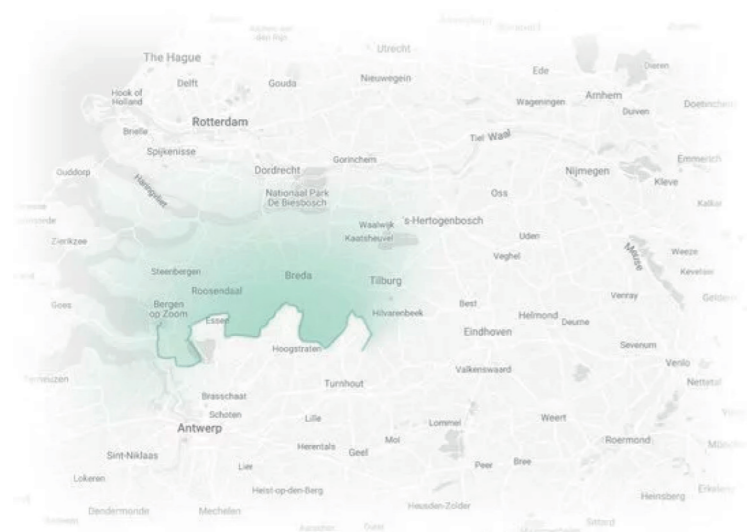
**Britt Galle.**

Commercieel binnendienst-medewerkster



**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.**  
landelijk  
wonen

**BUITEN  
STATE**  
Makelaars

**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!

