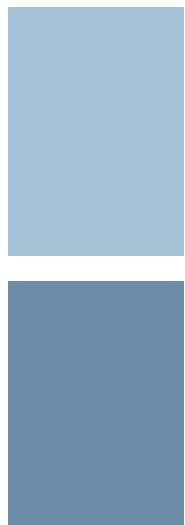




Heul 7/7A
Hoeven





Heul 7/7a, Hoeven

Ruimte én veelzijdigheid. Een unieke kans voor wonen & ondernemen!

Aan de rand van de gezellige dorpskern, staat deze karaktervolle vrijstaande bedrijfswoning met een zeer energiezuinige bedrijfsruimte (A++) op een royaal perceel van 704 m². Hier woon en werk je op een perfect bereikbare locatie, met de A58 en het bruisende winkelcentrum van Etten-Leur op slechts 10 minuten auto afstand. Ook de natuur is binnen handbereik, met het prachtige Pagnevaartbos op fietsafstand—ideaal voor een ontspannen wandeling na een drukke werkdag!

Deze ruime bedrijfswoning biedt een veelzijdige indeling die perfect aansluit bij wonen en ondernemen. Met onder andere twee kantoorruimtes, een atelier/multifunctionele ruimte, een werkplaats, een keuken en een badkamer, zijn de mogelijkheden eindeloos. Of je nu een creatieve werkplek, een inspirerende expositieruimte, een kantoor, een praktijkruimte of een salon aan huis zoekt – de indeling van deze woning maakt het allemaal mogelijk. Dankzij de goede zichtbaarheid en uitstekende bereikbaarheid is dit dé ideale plek voor ondernemers, freelancers of zelfstandigen die werk en privé willen combineren.

Deze woning is meer dan een huis; het is een plek waar ambities tot leven komen. Laat je verrassen door de sfeer, de mogelijkheden en de charme van deze veelzijdige woning, dit is jouw kans op een uniek woon-werkparadijs met veel privacy!

Deze woning is uitsluitend bestemd voor bedrijfsdoeleinden en kan niet als particuliere woning worden bewoond. Op deze locatie is het vereist om een bedrijf te exploiteren.

BEGANE GROND - Heul 7 (woning)

De entree geeft toegang tot de woonkamer en via een trap is de eerste verdieping bereikbaar.
Meterkast: 12 groepen en aardlekschakelaarbeveiliging.

De ruime L-vormige woonkamer is een plek waar sfeer en comfort samenkomen. De authentieke schouw met haard vormt het knusse middelpunt, perfect om te genieten van gezellige avonden. Dankzij de grote raampartijen en de dubbele schuifdeuren naar de tuin stroomt het daglicht overvloedig naar binnen, wat zorgt voor een lichte en ruimtelijke ambiance.

De moderne keuken uit 2019 is voorzien van een stijlvol kookeiland met een kunststof marmer look aanrechtblad dat naast werkruimte ook een gezellige plek om aan te zitten met twee personen. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een geïntegreerd afzuigstelsysteem, een koelkast, vrieskast, Quooker, een combimagneetron, hetelucht-stoomoven én een vaatwasser.

De toiletruimte (2018) is uitgerust met een zwevend toilet en fonteintje.

Er zijn 8 zonnepanelen geplaatst op het platte dak boven de tweede bijkeuken/garage ruimte.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND

De heerlijke serre is een verlengstuk van het woongenot. Dankzij de glazen schuifdeuren geniet je hier het hele jaar door van uitzicht op de tuin. Een ideale plek om te ontspannen, te dineren of te genieten van een goed boek terwijl je de seizoenen ziet veranderen.

Praktisch en ruim: deze bijkeuken biedt alles wat je nodig hebt. Het composiet werkblad met spoelbak maakt het een ideale plek voor extra huishoudelijke taken, terwijl de wasmachine- en drogeraansluiting ervoor zorgen dat je hier moeiteloos je was kunt doen. De aanwezige close-in boiler biedt direct warm water, en er is daarnaast voldoende bergruimte om je spullen netjes op te bergen.

Deze multifunctionele ruimte is omgetoverd tot een tweede bijkeuken (garage) met een handige wandkast, waardoor je hier volop opbergmogelijkheden hebt. Of je deze ruimte nu wilt gebruiken als opslag, hobbyruimte of extra werkruimte, de mogelijkheden zijn eindeloos! Dit huis ademt comfort en functionaliteit en biedt een perfecte balans tussen stijlvol wonen en praktisch gemak.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De overloop is voorzien van een dakkapel en geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een aparte cv ruimte.

De aparte cv-ruimte herbergt de Vaillant Eco Tec Plus cv-ketel (bouwjaar 2017) en biedt voldoende plek voor extra bergruimte.

De drie slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, waardoor ze extra ruimtelijk en licht aanvoelen. De kamers zijn netjes afgewerkt.

De nette badkamer (1) is uitgerust met een ligbad, een douche met douchescherm, thermostaatkraan, een radiator, dubbele wastafel met meubel en een zwevend toilet.

TWEEDE VERDIEPING

Bergzolder bereikbaar via een vlizotrap.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

BEGANE GROND HEUL 7A (BEDRIJFSRUIMTE)

Ruime en veelzijdige bedrijfsruimte met tal van mogelijkheden!

Kantoorruimtes

Deze woning beschikt over twee ruime kantoorruimtes, ideaal voor thuiswerk of het ontvangen van klanten. Dankzij de grote ramen geniet je van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een prettige werkomgeving.

Moderne keuken

De functionele keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en voorzien van een kunststof aanrechtblad met spoelbak. De keuken is compleet uitgerust met een roestvrijstalen afzuigsysteem, een 4-pits gaskookplaat en een ruime koelkast.

Luxe badkamer (2021)

De moderne badkamer is in 2021 vernieuwd en uitgerust met een stijlvolle inloopdouche en een zwevend toilet.

Atelier / multifunctionele ruimte

Een veelzijdige ruimte die helemaal naar eigen wens is in te richten! Of je nu een atelier, werkplaats of opslag nodig hebt, deze ruimte biedt volop mogelijkheden. De meterkast is voorzien van 6 groepen en 4x krachtstroom, waardoor ook zwaardere apparatuur zonder problemen gebruikt kan worden.

Galerie met extra mogelijkheden

De galerie is een stijlvolle, lichte ruimte waar kunstwerken prachtig tot hun recht komen. Een extra pluspunt is de aanwezige overheaddeur (momenteel niet in gebruik), waardoor deze ruimte indien gewenst ook als opslag, garage of schuur gebruikt kan worden. Daarnaast beschikt de galerie over een serre/entree en een heater uit 2019.

CV-ruimte met extra opslag

De praktische CV-ruimte biedt toegang tot een kleine bergzolder en is voorzien van een tweede CV-ketel (Merk: Intergas) en een warmwaterboiler, waardoor je altijd verzekerd bent van voldoende warm water en een aangenaam binnenklimaat.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Verzorgd aangelegde tuin

De tuin rondom de woning is met zorg aangelegd en biedt een groene, sfeervolle buitenruimte. Strakke hagen en fraai gevormde buxusperken geven structuur aan het geheel, terwijl verschillende zithoekjes de mogelijkheid bieden om op elk moment van de dag van de zon of schaduw te genieten.

Het ruime afgesloten erf en de brede oprit zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De tuin is volledig omheind en dankzij de slimme indeling voelt de buitenruimte als een verlengstuk van de woning, ideaal voor buitenleven in alle seizoenen.

BESTEMMINGSPLAN:

De woning is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kom Hoeven” van de gemeente Halderberge en heeft hierin de enkelbestemming “bedrijf”. Deze woning is uitsluitend bestemd voor bedrijfsdoeleinden en kan niet als particuliere woning worden bewoond. Op deze locatie is het vereist om een bedrijf te exploiteren.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



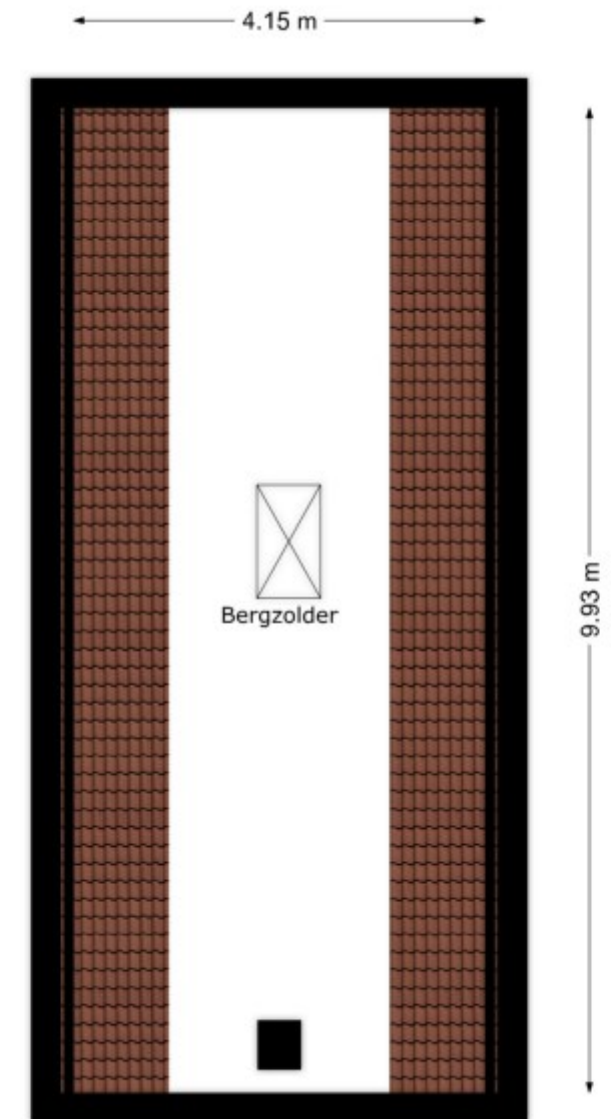
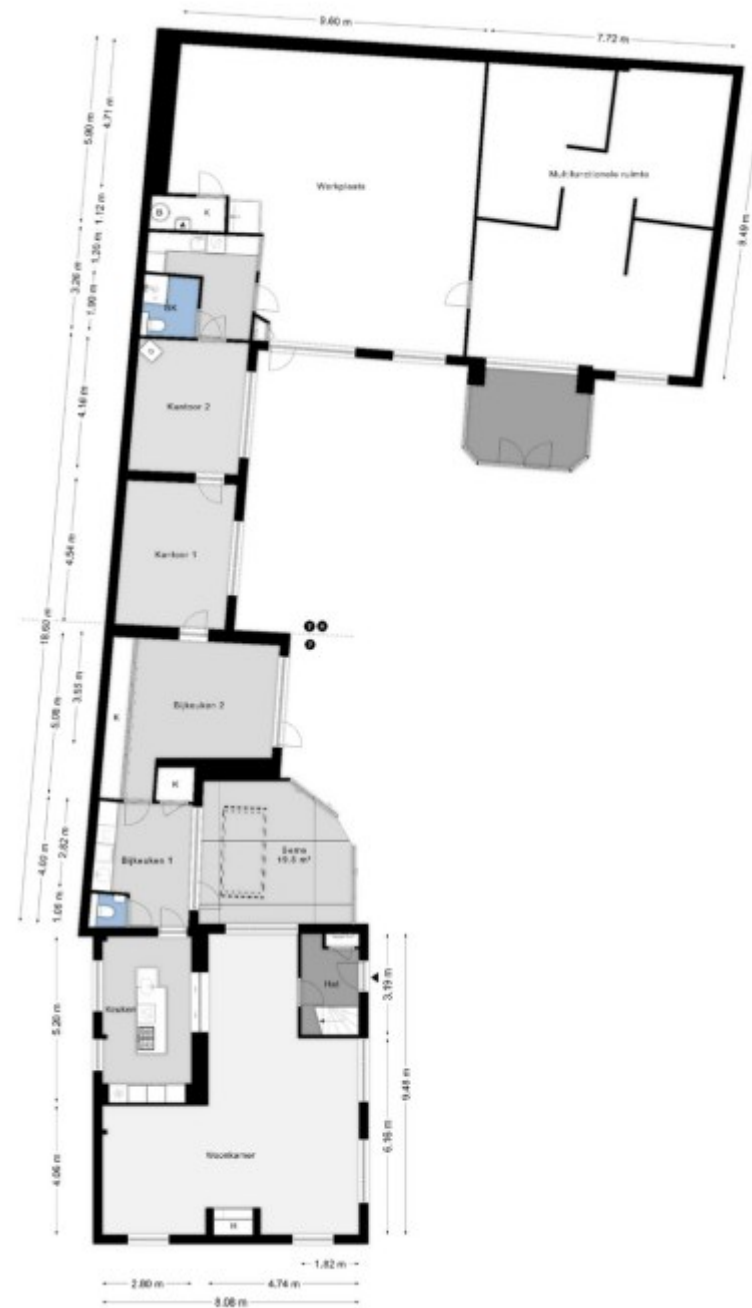
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Hoeven
Sectie : L
Nummer : 424+427
Groot : 704 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning	:	Vrijstaande bedrijfswoning.
Bijgebouwen	:	
Bouwjaar	:	1999 (in de loop der jaren verbouwd/gemoderniseerd).
Inhoud	:	1.562 m³.
Woonoppervlakte	:	184 m².
Perceeloppervlakte	:	704 m².
Bouwstijl	:	Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking	:	Zadeldak met pannen en een plat dak bedekt met PVC.
Begane grond vloer	:	Betonnen vloer.
1e verdiepingsvloer	:	Houten vloer.
2e verdiepingsvloer	:	Houten vloer.
Isolatie	:	Dak- en muur isolatie.
Kozijnen	:	Hardhouten buitenkozijnen met HR beglazing.
Verwarming	:	Middels cv-combiketel. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2017.
Warm water	:	Middels cv-combiketel. Merk: Vaillant, bouwjaar: 2017 + boiler.
Overig	:	Voorzien van 22 zonnepanelen en 7a (bedrijfsgedeelte) is voorzien van glasvezel.
Energie label woning	:	B
Energie label bedrijf	:	A++

BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl