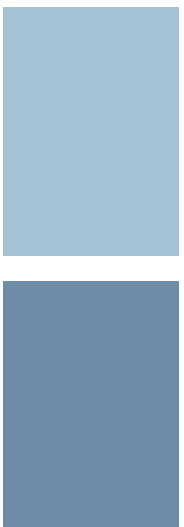




Heischoorstraat 1A
Klein-Zundert





Heischoorstraat 1A, Klein-Zundert

Te huur: een schitterende en energiezuinige (A++) helft van een karakteristieke Brabantse langgevelboerderij, gelegen op een prachtige locatie in het buitengebied van Klein-Zundert. Hier woont u midden in het groen, met rust, ruimte en vrijheid – én met het uitgestrekte natuurgebied De Pannenhoef op korte afstand. Ideaal voor wandelingen, fietstochten of een rit te paard. Tegelijkertijd is het gezellige dorpscentrum van Zundert snel en gemakkelijk bereikbaar. Een unieke combinatie van landelijk wonen en praktische ligging.

De langgevelboerderij is in 2016 met veel zorg, vakmanschap en oog voor duurzaamheid gerenoveerd. De woning is volledig gasloos en voorzien van een warmtepomp met verwarmings- én koelfunctie, HR++ beglazing en vloerverwarming door de gehele woning. Met energielabel A++ bent u verzekerd van een comfortabel én energiezuinig thuis.

U huurt hier één helft van de boerderij (met eigen huisnummer), waardoor u profiteert van veel privacy en zelfstandigheid. De indeling is royaal en modern, met behoud van authentieke details. Het bijbehorende vrijstaande bakhuisje is inbegrepen in de huur en biedt extra mogelijkheden als berging of hobbyruimte.

BEGANE GROND

In de woning komen op verschillende plekken originele houten gebinten prachtig terug. In combinatie met strak gestucte wanden en plafonds geeft dit het huis een fijne sfeer, waarbij modern comfort en landelijke charme perfect in balans zijn. Het resultaat is een warm en eigentijds familiehuis waarin je je direct thuis voelt.

Bij binnenkomst sta je in een **ruime ontvangsthal** die toegang biedt tot het toilet, de **woonkamer** en de trap naar boven.

De living is royaal opgezet en voelt direct uitnodigend aan. Er is ruimte voor een gezellige zithoek én een grote eettafel, ideaal voor lange avonden tafelen of borrelen met vrienden en familie. Dankzij de vele ramen valt het daglicht overvloedig binnen, en je hebt een prachtig uitzicht op de tuin. Op koude dagen zorgt de open haard voor extra sfeer. Heerlijk met een boek of een goed glas wijn.

De eikenhouten keuken in hoekopstelling is een plaatje op zich. Voorzien van een composiet werkblad, een spoelbak met quooker, en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met vijf zones, een combi-oven, vaatwasser, koelkast en wijn klimaatkast. Alles wat je nodig hebt om uitgebreid te koken. Extra fijn: je kijkt tijdens het koken zo de tuin in. En op mooie dagen schuif je via de grote schuifpui het overdekte terras bij de woonruimte. Binnen en buiten vloeien naadloos in elkaar over.

De multifunctionele ruimte, nu in gebruik als kantoorkamer, maar tevens een uitstekende ruimte voor hobby of speelkamer van kinderen. De vaste maatwerk wandkast biedt daarnaast volop praktische bergruimte.

De bijkeuken is praktisch én mooi afgewerkt, met een keukenblok en kast die zijn uitgevoerd in dezelfde stijl als de keuken. Vanuit hier heb je toegang tot de technische ruimte. In de kasten zijn de aansluitingen voorzien van de wasmachine– en droger en tevens is er een centraal stofzuigsysteem aanwezig voor de gehele woning. Alles klopt. Tot in de details!





Kantoorkamer



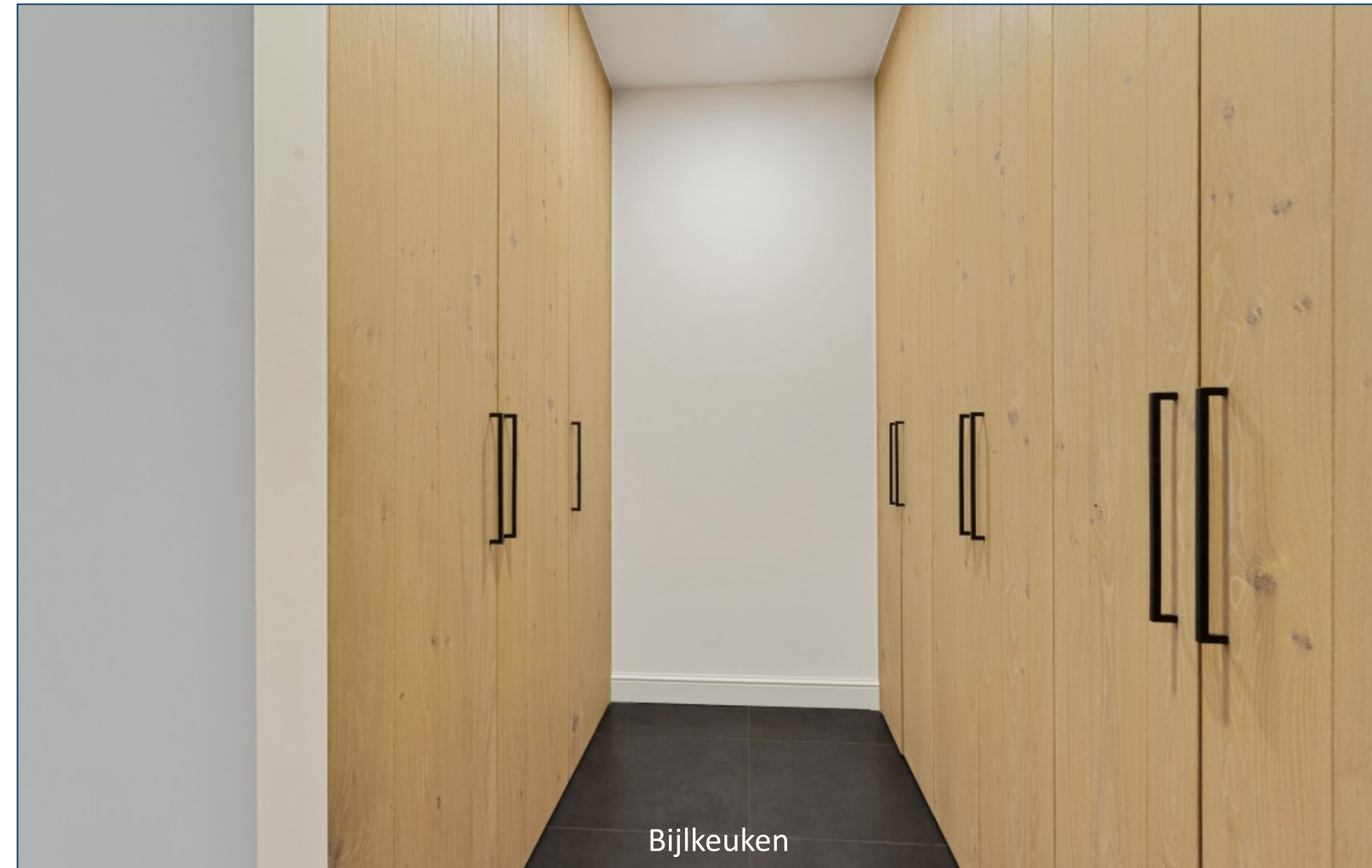


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





EERSTE VERDIEPING

De overloop is een fijne, lichte ruimte dankzij de vide en een dakkapel die zorgt voor extra daglicht. Vanaf hier heb je toegang tot vier slaapkamers, een apart toilet en de badkamer. Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder op stahoogte. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

De oudersuite is royaal van opzet en voorzien van een eigen garderobe/walk-in closet. De kamer krijgt volop daglicht door de dakkapel met twee draai-kiepramen en een extra Velux dakraam met verduisteringsgordijn.

De overige drie slaapkamers zijn eveneens licht en comfortabel en hebben beide een Velux dakraam met verduisteringsgordijn. Perfect als kinderkamer, logeerkamer of thuishkantoor.

Er is een **separate toiletruimte** met een modern, zwevend toilet, een fonteintje en handige automatische sensor-verlichting, stijlvol en functioneel.

De royale badkamer is van alle gemakken voorzien. Je vindt er een ligbad met thermostaatkraan, een ruime inloopdouche met zowel hand- als stortdouche, en een wastafel met meubel. Dankzij het draai-kiepraam valt ook hier fijn daglicht naar binnen en kun je goed ventileren.

Kortom, een verzorgde en praktische verdieping waar comfort en ruimte centraal staan.







Walk in closet oudersuite

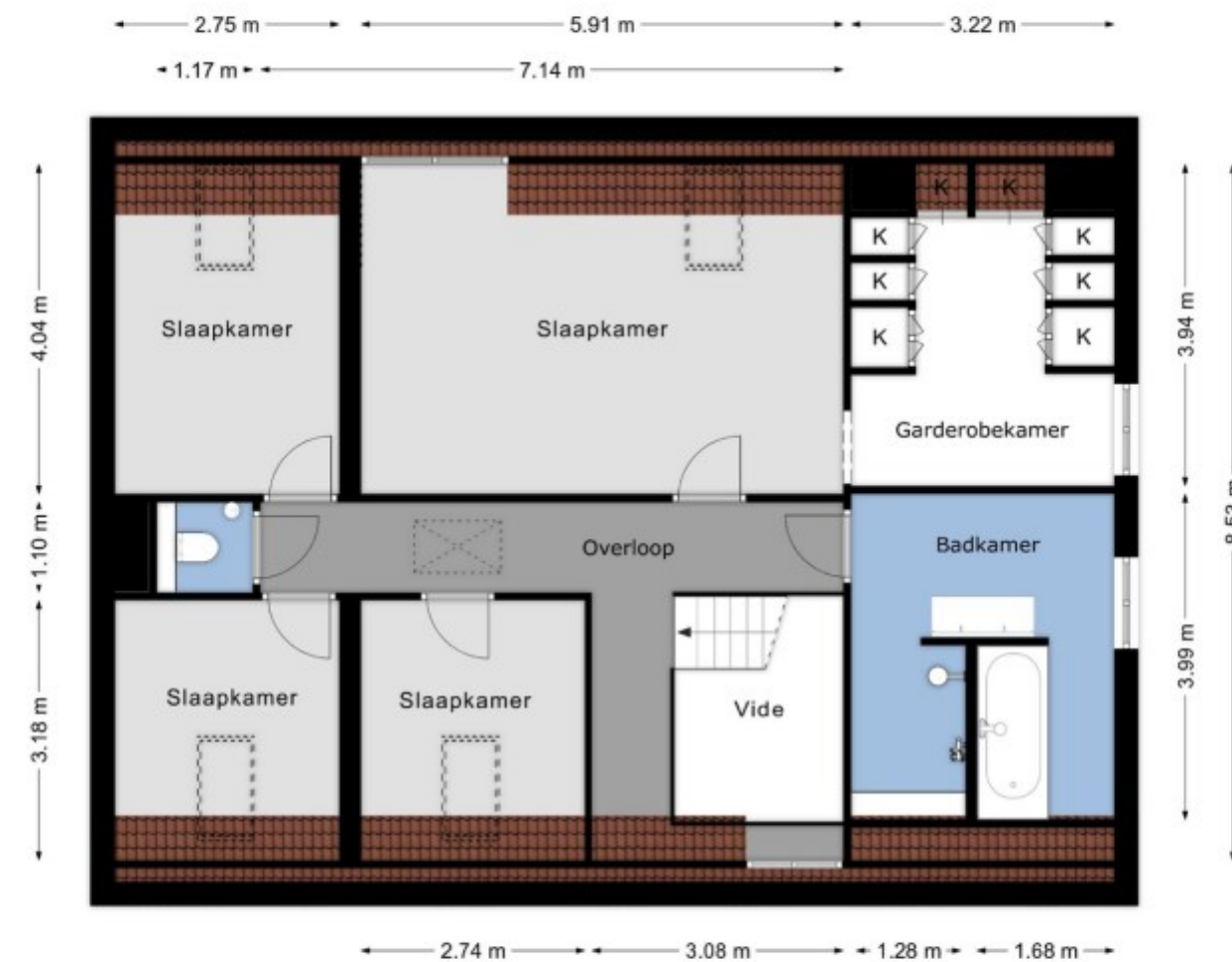


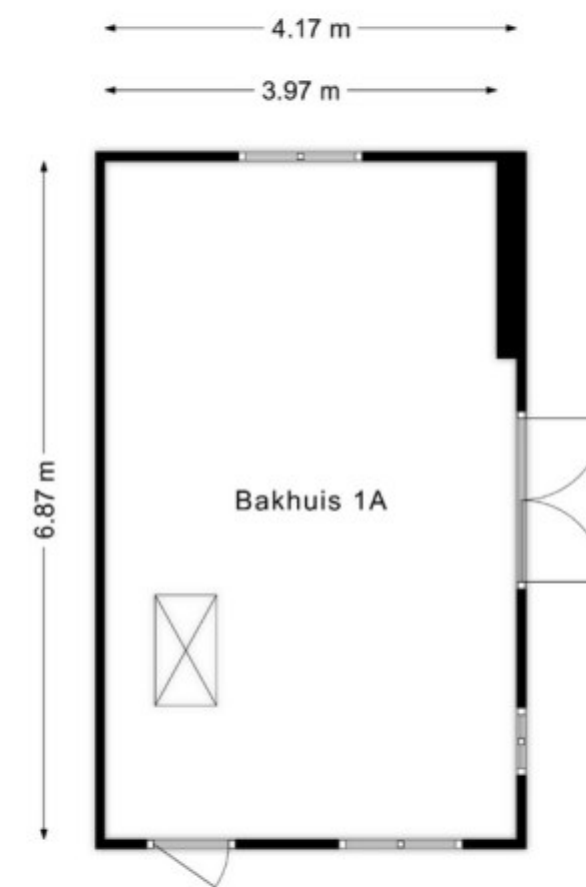
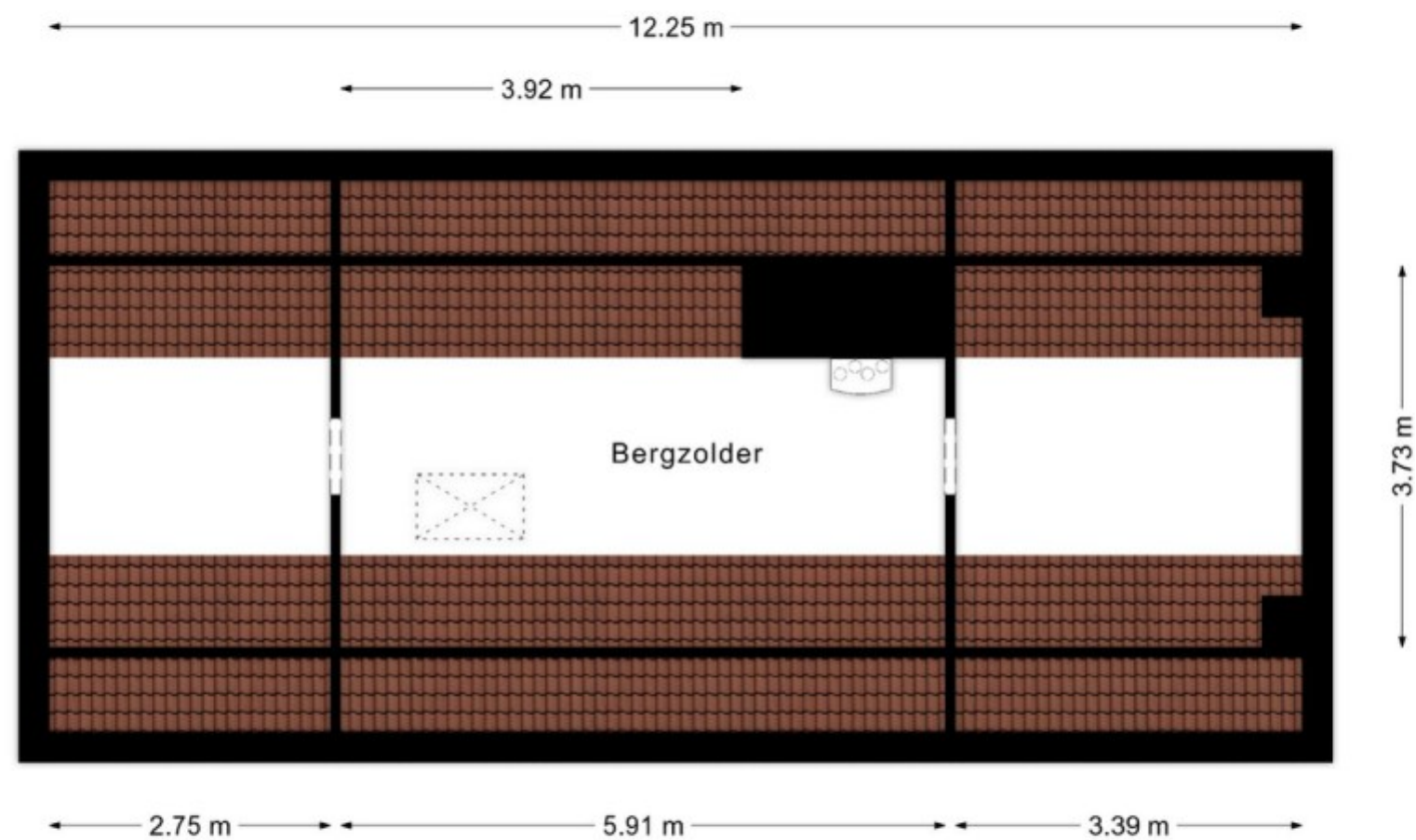


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





Fraai aangelegde tuin

Rondom deze prachtige langgevelboerderij ligt een fraai aangelegde tuin die rust, ruimte en privacy biedt. Grote bomen langs de perceelgrenzen zorgen voor natuurlijke beschutting en een groene, besloten sfeer. Er is hier altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden. Een heerlijke plek voor wie houdt van het buitenleven. Het perceel is volledig omheind, wat bijdraagt aan het gevoel van veiligheid en privacy. Hier geniet je in alle rust van de landelijke omgeving, met volop mogelijkheden om buiten te leven en te ontspannen.

Volledig geïsoleerd vrijstaand bakhuis met bergzolder

Opgetrokken met baksteen (spouw) en afgewerkt met een zadeldak bedekt met boeren Mulden dakpannen. De helft van dit authentieke bakhuis hoort bij het gehuurde en is voorzien van elektra en water aansluitingen. De bergzolder is middels een vlizotrap bereikbaar. Dit bakhuis leent zich uitstekend voor stalling van fietsen, tuingereedschap/machines en opslag van andere bezittingen.

Afmeting: 6,87 m¹ x 8,34 m¹.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

PAARDEN FACILITEITEN (optioneel bij te huren):

Let op: het gebruik van de grote vrijstaande schuur met zadelkamer/voeropslag en diverse paardenfaciliteiten is niet inbegrepen in de huurprijs. In overleg met de huurder van het achterste deel van de woning (1b) is gebruik van deze voorzieningen en gezamenlijke inkoop van ruwvoer e.d. mogelijk.

De paardenaccomodatatie is ontworpen volgens de nieuwste inzichten op het gebied van paardenwelzijn en biedt onder andere:

- Zeer ruime inloopstallen (in aanbouw) voor groepshuisvesting, voorzien van een modern voersysteem en directe toegang tot Paddock+ en de aangrenzende weides.
- Gedraineerde, verharde zandpaddocks met natuurlijke ligheuvels en een slimme indeling voor optimaal gebruik en comfort.
- Twee moderne “sociale boxen” (eveneens in aanbouw), elk met dubbele individuele uitloop (ca. 2 x 4 x 6 m, steen en zand), met aansluiting op een gezamenlijke paddock.
- Twee tot drie traditionele boxen (ca. 3,25 x 3,25 m), direct grenzend aan de paddock.
- Verlichte en gedraineerde rijbak van 20 x 40 meter.
- Weides van in totaal ca. 1,3 hectare, opgedeeld in meerdere secties met gevarieerde landschapselementen zoals heuvels, een blotevoetenpad, eetbare bosjes en schuurstruiken. In 2024 en 2025 zijn ook voederwilgen aangeplant.
- Eigen bron en regenwateropvang voor duurzame waterhuishouding.
- Geschikt voor maximaal 7 tot 8 paarden/pony's op het terrein.

De grote vrijstaande schuur is multifunctioneel inzetbaar voor zowel groepshuisvesting als tijdelijke individuele opvang van paarden. Alles is ingericht met aandacht voor ruimte, rust en dierenwelzijn.

Optioneel te huur tegen een meerprijs



Optioneel te huur tegen een meerprijs



Schalk Makelaardij

Optioneel te huur tegen een meerprijs



Schalk Makelaardij

Optioneel te huur tegen een meerprijs



Optioneel te huur tegen een meerprijs



Optioneel te huur tegen een meerprijs



Optioneel te huur tegen een meerprijs



Optioneel te huur tegen een meerprijs

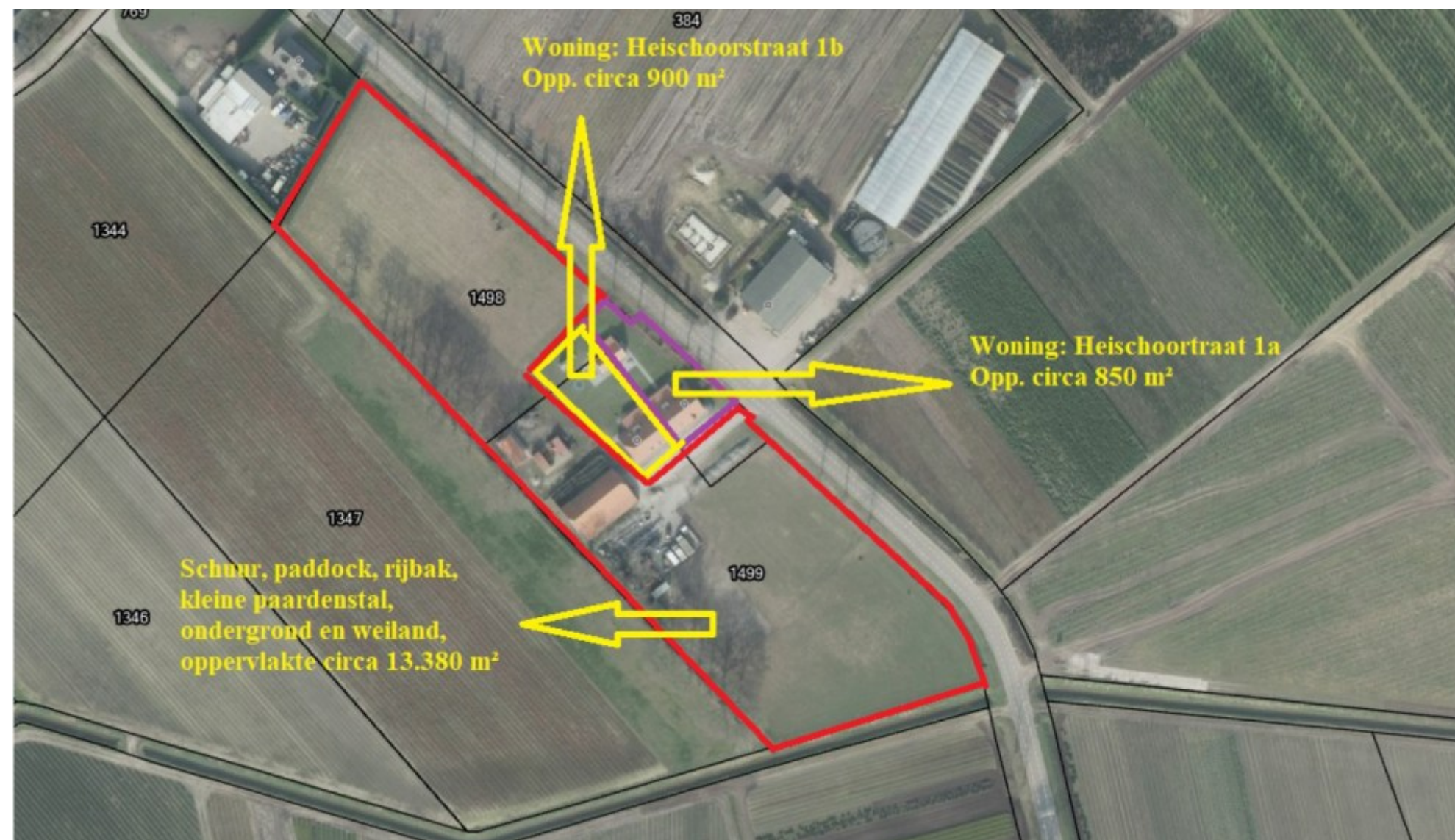


Optioneel te huur tegen een meerprijs



Optioneel te huur tegen een meerprijs





BIJZONDERHEDEN:

Deze gehele langgevelboerderij beschikt o.a. over een:

- Brine/water-warmtepomp;
- Balansventilatie systeem;
- Vloerverwarming;
- Antikalk/waterontharder systeem;
- Krachtstroom aanwezig, ook in bakhuis én schuur;
- Aangesloten op glasvezel;
- Geheel omheind perceel
- Gedraineerde buitenrijbak met all-weather bodem.

HUURVOORWAARDEN:

- **Huurprijs: €1850,- per maand (exclusief water, elektra, internet en overige kosten)**
- **Waarborgsom gelijk aan 2 maanden huur €3.700,-**
- **Huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 juli**
- **Het verbruik voor water, elektra en internet worden maandelijks gefactureerd door de verhuurder**
- **Riool- en watersysteemheffing worden jaarlijks doorgerekend via de verhuurder**
- **inkomensnorm: 2 a 2,5 maal het huurbedrag (bruto maandinkomen)**
- **Roken is niet toegestaan**
- **Niet beschikbaar voor studenten / woning delers**

AANLEVERING DOCUMENTEN:

Om in aanmerking te komen voor de aangeboden woning, dient u de onderstaande documenten aan te leveren:

- Kopie geldig paspoort / ID-kaart / werkvergunning / visum
- Kopie recente werkgeversverklaring(en) niet ouder dan 1 maand
- Kopie 3 recente opeenvolgende salarisstroken van aanvrager - Kopie 3 recente opeenvolgende bankafschriften (digitaal is toegestaan) waarop bijschrijving van het salaris zichtbaar is
- Verklaring van verhuurder/beheerder/eigenaar/hypotheekhouder van huidige woning met bevestiging van goed betalingsgedrag - Uittreksel uit de BRP (basisregistratie personen) van uw gemeente

In geval van echtscheiding, aanvullend:

- Echtscheidingsconvenant
- Kopie van alle alimentatiebetalingen, indien van toepassing

Voor zelfstandigen (ZZP), directeur/aandeelhouders aanvullend:

- Recente accountants verklaring met balans en winst- en verliesrekening van de afgelopen 2 jaar, goedgekeurd door gecertificeerd accountant. (Conceptversie is niet voldoende)
- Kolommen balans winst/verlies lopend jaar
- Recent uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 1 maand) - Definitieve aanslagen IB 60 van de afgelopen 2 jaar Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. U kunt aan deze verhuur-beschrijving geen rechten ontleen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen