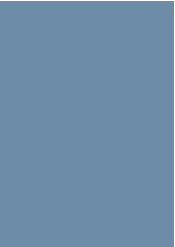
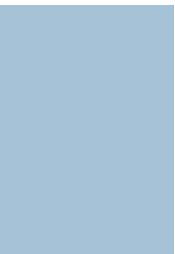




Hoge Vaartkant 141
Etten-Leur





Hoge Vaartkant 141, Etten-Leur

Authentieke boerderij met karakter, rust en ruimte in het buitengebied van Etten-Leur

Aan de Hoge Vaartkant 141, in de geliefde buurtschap Hil, ligt deze bijzondere **boerderij** uit circa 1900. Een pand met een rijke geschiedenis, dat nog altijd de sfeer van het Brabantse platteland uitstraalt. Hier woon je midden in het groen, met weids uitzicht over het omliggende landschap en toch op korte afstand van de voorzieningen van Etten-Leur waaronder het winkelcentrum maar ook de uitvalsweg naar de A58.

De langgevelboerderij is door de jaren heen meerdere keren aangepast, maar het authentieke karakter is bewaard gebleven. Binnen vind je een ruime woonkamer, een keuken met praktische indeling, een slaapkamer en badkamer op de begane grond en extra kamers op de verdieping. De grote bijkeuken en diverse bijgebouwen zorgen voor volop mogelijkheden voor hobby, opslag of kleinschalig gebruik.

Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming. Binnen de gemeente Etten-Leur is bewoning onder deze bestemming toegestaan. Houd er echter rekening mee dat deze bestemming beperkingen kan opleveren zodra er aanpassingen of verbouwingen plaatsvinden waarvoor een vergunning vereist is.

Een unieke kans voor wie houdt van historie, rust en ruimte – en die mogelijkheden ziet om deze karaktervolle boerderij nieuw leven in te blazen op een van de pittoreske plekjes van het Etten-Leurse buitengebied!

BEGANE GROND

De woonkamer ademt de charme van vroeger en heeft een authentieke, nostalgische uitstraling. Het is een ruimte waar je de sfeer van een ouderwetse huiskamer direct voelt. Hier kun je met een beetje fantasie precies zien hoe vroeger het leven zich rondom de eettafel en de open haard afspeelde. Een ruimte met potentie om volledig naar je eigen smaak te moderniseren, terwijl het oorspronkelijke karakter behouden blijft.

De eetkamer heeft die kenmerkende, ouderwetse sfeer die je meteen doet denken aan vroegere tijden. Een plek waar de eenvoud overheerst en waar je nog echt de rust van het landelijke leven voelt. Het raam zorgt voor fijn lichtinval en een uitzicht op het groen buiten, terwijl de ruimte praktisch is ingedeeld. Hier proef je de charme van toen en zie je tegelijk de mogelijkheden om er, met een frisse blik, weer een eigentijdse leefkeuken van te maken.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een composieten aanrechtblad dat volop werkruimte biedt. Je beschikt hier over een gas kookplaat, een spoelbak, een combi-magnetron en een vaatwasser. Dankzij het raam boven het aanrecht valt er prettig daglicht binnen, wat de ruimte extra uitnodigend maakt.

Op de begane grond vind je een praktische slaapkamer die uitkijkt op de tuin en voldoende ruimte biedt voor een bed en een kledingkast. Ideaal voor wie graag gelijkvloers wil wonen. De ook aanwezige badkamer is volledig betegeld en biedt ruimte voor een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Ook is er een apart toilet met fontein aanwezig.

De bijkeuken is ruim van opzet en ideaal voor extra opslag en dagelijkse klusjes. Je hebt hier alle ruimte voor een wasmachine, droger, extra koel- of vrieskast en een gootsteen met wateraansluiting. De praktische indeling maakt het een functionele ruimte die gemakkelijk toegankelijk is vanuit de woning. Perfect als wasruimte, berging of hobbyruimte, met volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping geeft toegang tot een bergzolder en een tweetal slaapkamers.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Voormalig koeienstal (circa 1989)

Opgetrokken met baksteen en voorzien van houten gebinten en spanten. De ruimte is toegankelijk via een schuifdeur aan de achterzijde en verschillende staldeuren.

Afmeting: 40,38 m¹ x 13,52 m¹

Kleine voormalig stierenstal (circa 1920)

Vrijstaande garage/berging

Afmeting: 5,66 m¹ x 8,39 m¹

Vrijstaande schuur (circa 1920).

De grote schuur is voorzien van volop ruimte voor het stallen van voertuigen, het uitoefenen van een hobby of het opslaan van materialen. De indeling biedt verschillende mogelijkheden voor wie op zoek is naar functionele ruimte met karakter. Dankzij de hoge nok en meerdere toegangsdeuren is de schuur bovendien praktisch in gebruik en eenvoudig toegankelijk. Een stoer, veelzijdig bijgebouw dat perfect past bij het landelijke karakter van de boerderij.

Afmeting: 16,55 m¹ x 15,12 m¹

Tuin rondom de woning

De tuin rondom de boerderij is grotendeels verhard en daardoor onderhoudsvriendelijk ingericht. Het ruime erf biedt volop parkeergelegenheid en mogelijkheden voor het plaatsen van tuinmeubilair of het creëren van een zitplek in de zon of schaduw. De volwassen bomen rondom het perceel zorgen voor een natuurlijke afscheiding en geven de locatie een groen en besloten karakter. Hierdoor geniet je hier van veel privacy en het vrije uitzicht over het omliggende landschap. Op het erf vind je nog een bijzonder detail uit vervlogen tijden: de oorspronkelijke **fornuis kooi**. Dit charmante bakstenen gebouwtje herinnert aan het agrarische verleden van de boerderij en werd vroeger gebruikt voor het koken. Tegenwoordig vormt het een karaktervol element op het erf. Een tastbaar stukje historie dat perfect past bij de landelijke sfeer van deze monumentale boerderij.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

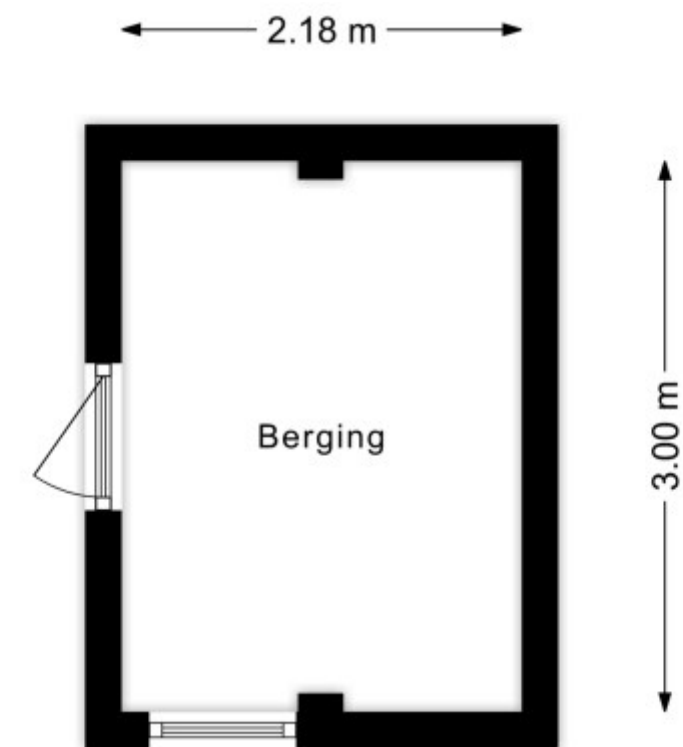
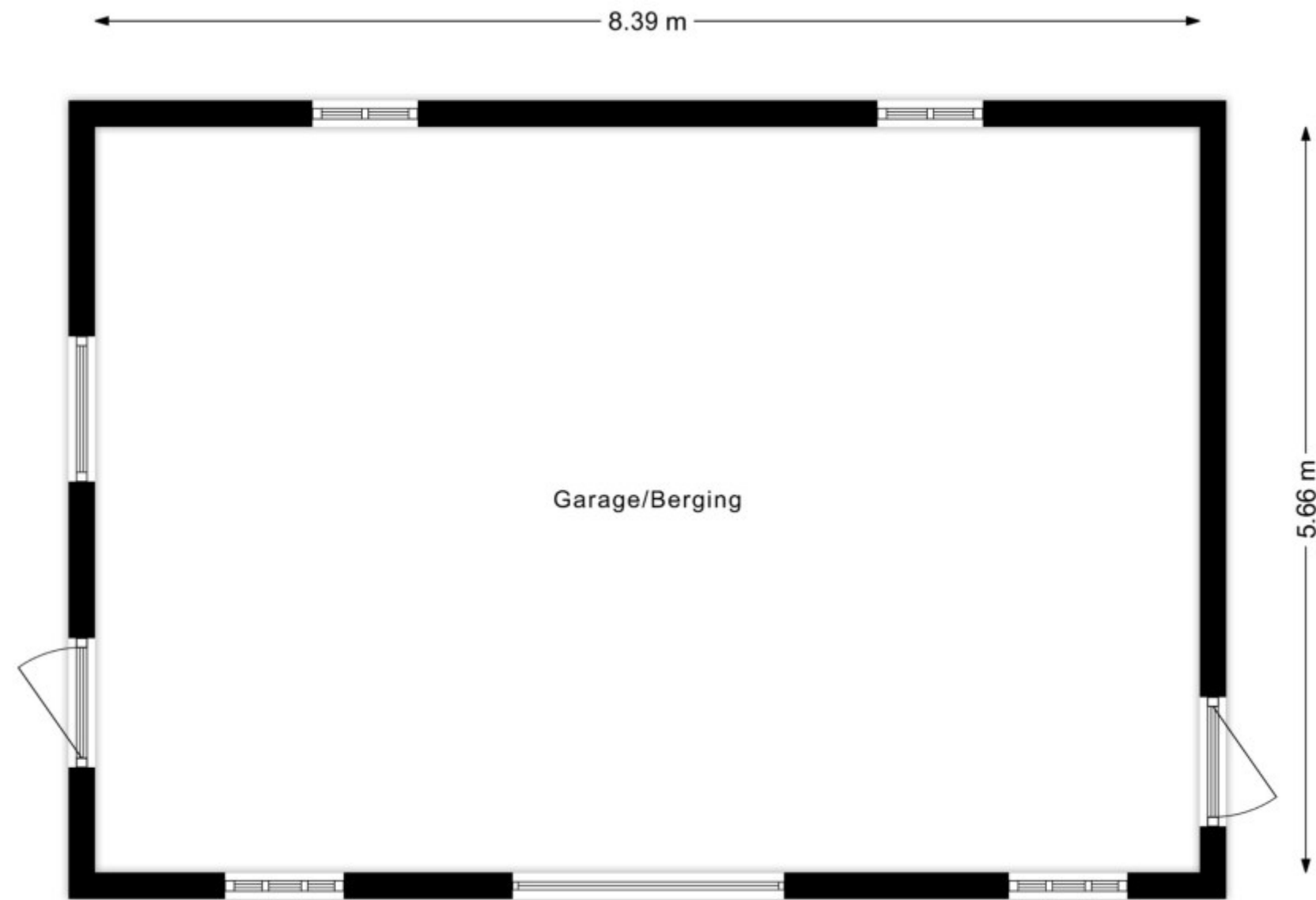


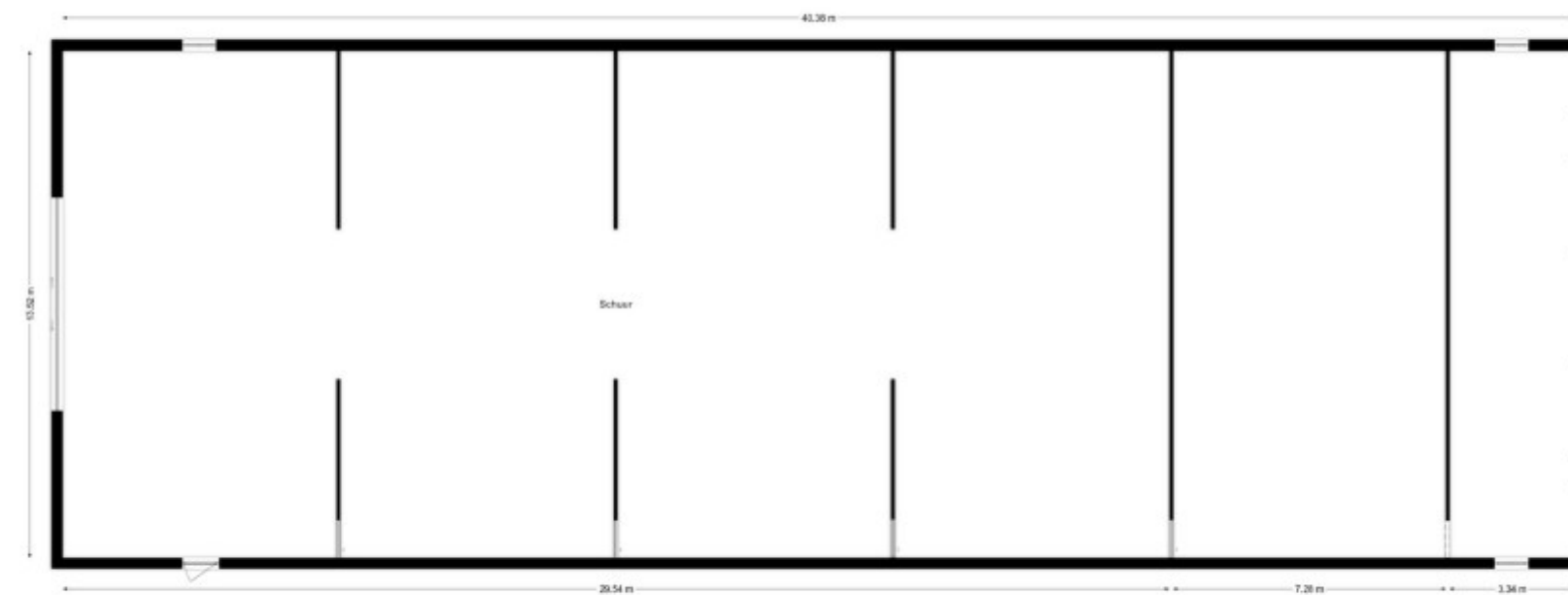
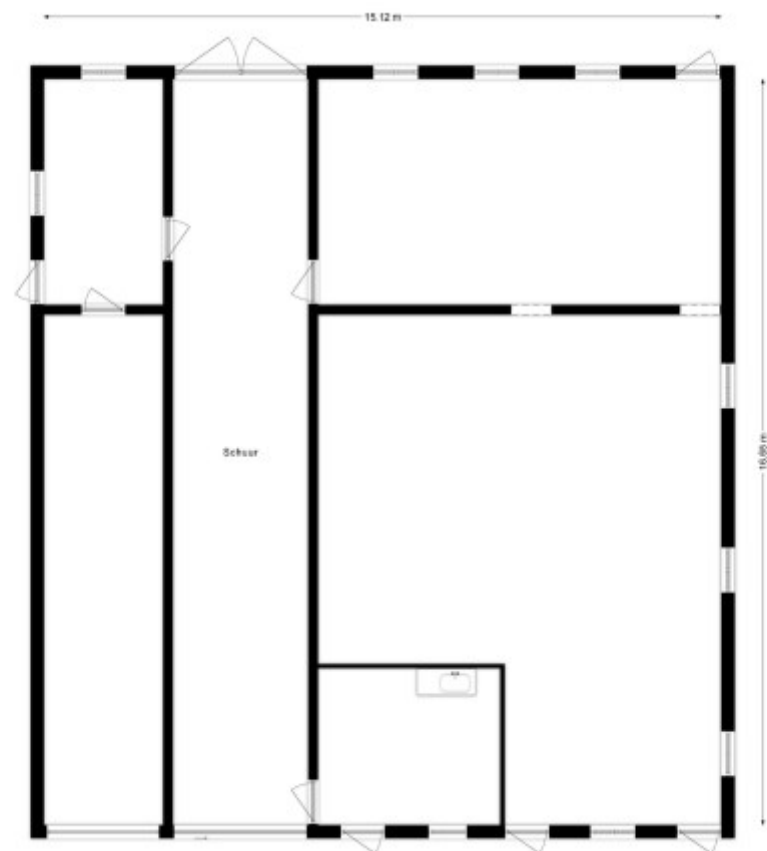
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij







KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur
Sectie : Q
Nummer : 426
Groot : circa 7.613 m²

Het behoort tot de mogelijkheden om extra grond aan te kopen. Te weten: 22.357 m².
Dit tot een maximum van 29.270 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Langgevelboerderij
Bijgebouwen : Boenhok en drie stallen.

Bouwjaar : 1900.
Inhoud : 547 m³.
Woonoppervlakte : 140 m².
Perceeloppervlakte : circa 7.613 m²

Het behoort tot de mogelijkheden om extra grond aan te kopen. Te weten: 22.357 m².
Dit tot een maximum van 29.270 m²

Bouwstijl : Baksteen.
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingsvloer : Houten vloer.
Isolatie : Niet geïsoleerd.
Kozijnen : Houten kozijnen met dubbele beglazing. Raampjes in stalgedeelte, toilet en badkamer betreft enkel glas.

Installaties : Elektrische boiler (huur). Merk: Inventum.
Overig : Op de locatie zijn asbesthoudende materialen aanwezig.

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.



Buitenwonen

Het gevoel van het èchte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woon-beleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een ge-wone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 21 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buitengebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het plat-teland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten èn te verkopen.



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