

Zuiddijk 72

Sint Philipsland

Vraagprijs
€ 1.250.000,=
k.k.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	304 m²
Perceeloppervlakte	23.670 m²
Inhoud	1.352 m³
Bouwjaar	1880
Energielabel	B

Vraagprijs
€ 1.250.000,=
k.k.



Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



Omschrijving

Deze prachtige vrijstaande woonboerderij uit 1880 biedt u de perfecte combinatie van ruimte, rust en natuur. Gelegen in een uitgestrekt polderlandschap geniet u hier van volledige vrijheid. De woning beschikt over een grote schuur, ideaal voor allerlei doeleinden. De woning is tussen 2008 en 2011 volledig gerenoveerd, met oog voor detail en gebruik van duurzame materialen. De renovatie is uitgevoerd onder architectuur, in samenwerking met een ervaren aannemer, waarbij werkelijk alles is aangepakt. Het resultaat is een unieke combinatie van historische charme en modern comfort.

Aan het begin van de oprit kunt u de dijk oversteken en staat u aan de Krabbenkreek, waar de oesters op u liggen te wachten en er een dorpsstrand om de hoek ligt. Hier kunt u genieten van natuur, rust en ruimte. Daarnaast is de snelweg A4 op slecht tien autominuten afstand gelegen.

De omgeving biedt een uniek landschap met een mix van natuur, water en pittoreske dorpjes. Het eiland is rijk aan geschiedenis en heeft een levendige, lokale cultuur. Of u nu van watersport houdt, lange wandelingen maken in de natuur of de gezellige dorpskernen wilt verkennen, er is voor ieder wat wils.

Met een woonoppervlakte van maar liefst circa 304m² biedt deze boerderij tal van mogelijkheden. De woning bestaat uit een ruime hoofdwooning en aansluitend een tweede woongedeelte, waardoor dubbele bewoning mogelijk is. In totaal beschikt het pand over vijf slaapkamers, twee keukens en twee badkamers, waardoor het perfect is voor grotere gezinnen, meerdere generaties of bijvoorbeeld een gastouder. De combinatie van de landelijke ligging, de historische charme van de boerderij en de vele gebruiksmogelijkheden maken dit een

zeer bijzondere woning.

Perceeloppervlakte: 02.36.70 ha
Woonoppervlakte: ca. 304m²
Oppervlakte schuur: ca. 788m²

Indeling:

Begane grond

Binnenkomst in een statige hal met hoge plafonds en een vloer met victoriaanse tegeltjes. Het plafond is afgewerkt met mooie sierlijsten en prachtige ornamenten. In de hal een toilet met dezelfde tegelvloer, deels betegelde wanden en een handwasbakje. De gestoffeerde trap geeft eveneens een authentieke sfeer aan deze hal.

Aan de voorzijde van de woning is de woonkamer gelegen, deze is voorzien van een eiken houten vloer en een balkenplafond. De woonkamer is door middel van ensuite deuren op te delen in twee ruimtes. In de ene ruimte bevinden zich tevens openslaande deuren met toegang tot de veranda. In het andere gedeelte bevindt zich een sfeervolle schouw met houthaard. Er zijn vaste kasten en de plafonds hebben een hoogte van maar liefst 3,5m, waardoor alle ruimtes een zeer ruimtelijk gevoel geven.

Aan de achterzijde van de woning is de riante woonkeuken gelegen, welke is voorzien van een tegelvloer, een balkenplafond, vaste kasten en een open haard. Hier is het dan ook goed vertoeven voor een heerlijk uitgebreid diner met vrienden of familie. De keuken kan afgesloten worden door middel van ensuite deuren, zodat de gasten niet direct al je keukengeheimen ontdekken! De keuken is praktisch ingedeeld en van alle gemakken voorzien met een vaatwasser, koelkast en een keramisch en hout fornuis. Vanuit de keuken kom je via de tuindeuren in de tuin, zodat je hier ook

gemakkelijk je gerechten opdient. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming wat zorgt voor een altijd aangenaam binnenklimaat. De kelder is vanuit de hal te bereiken, de ingang bevindt zich onder de trap. De kelder is voorzien van een tegelvloer en gemetselde wanden.

Door middel van een tussenhal, tevens in gebruik als technische ruimte, met alle technische installaties en de wasmachine aansluitingen, komt men in het tweede gedeelte van de woning. Dit gedeelte is volledig ingericht om te gebruiken als separate woning of kan natuurlijk andere doeleinden dienen. De woning heeft een eigen ingang en is voorzien van een tegelvloer en een balkenplafond. De open keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Aansluitend de betegelde badkamer met een inloopdouche, wastafel met badkamermeubel en toilet.

Verdieping

De hoofdwoning beschikt over vier slaapkamers en een badkamer. De indeling is speels en bevat veel authentieke kenmerken, zoals de houten spanten die in de kamers en de nok van de overloop in het zicht gelaten zijn. De overloop heeft een ronde vorm en in de nok bevindt zich een dakraam, welke zorgt voor voldoende daglicht. Er zijn vaste kasten voor extra bergruimte. Via een klein trappetje naar beneden kom je in de eerste slaapkamer. Deze slaapkamer heeft een tapijtvloer en is voorzien van twee dakramen. De overige drie slaapkamers zijn eveneens voorzien van een tapijtvloer en dakramen. Eén kamer is voorzien van een frans balkon en de ander van een speelzolder. Alle dakramen zijn voorzien van zonwerende screens en horren. De badkamer is voorzien van een tegelvloer en een plafond met inbouwspots. De badkamer is ingericht

met een prachtig vrijstaand bad, dubbele wastafel met badkamermeubel, toilet en ruime douche. Een badkamer met heel veel charme.

Boven het andere woongedeelte is nog een vijfde slaapkamer met een parketvloer en inbouwkasten. Er is hier nog een kamer die gebruikt kan worden als garderobekast, werkruimte of zelfs een zesde slaapkamer. De kamer beschikt over twee dakramen voor voldoende daglicht.

Buitenruimte en tuin

De woning is op een zeer riant perceel gelegen van maar liefst 2,3ha. Hier is van alles mogelijk, bijvoorbeeld het houden van paarden of andere hobbydieren, een B&B of een natuurtuin. De tuin is rondom de woning gelegen met veel grasland, diverse volwassen bomen, planten, struiken en haagjes. Er staan tevens een aantal diverse soorten fruitbomen op het perceel en het leent zich uitstekend voor het aanleggen van een moestuin. Naast de grote schuur is er ook nog een vrijstaand gemetseld gebouw, welke omgetoverd kan worden tot bijvoorbeeld een atelier, wellness ruimte of studio.

Schuur

De schuur is opgetrokken uit metselwerk en voorzien van een met riet onderschoten pannendak. De schuur biedt zeer veel ruimte en kan hierdoor vele gebruiksdoeleinden dienen. Momenteel beschikt de schuur over verschillende ruimtes. Er is een inloopstal voor de paarden, een volledig ingericht atelier, werkplaats en meerdere bergruimtes. De schuur heeft een prachtig houten spanten constructie, betonnen vloer en meerdere in- en uitgangen.

Boven de werkplaats bevindt zich de voormalige graanzolder, welke bijvoorbeeld goed dienst kan doen als "man cave" of chill plek voor de kinderen. Daarnaast zijn er ook nog een aantal open bergzolders.

Bestemming

Dit object is onderdeel van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Tholen" en heeft de bestemming "Agrarisch". Voor meer informatie omtrent de bestemming kunt u contact opnemen met de gemeente Tholen of ons kantoor.

Algemeen

- Prachtige gerenoveerde woonboerderij uit 1880;
- Zeer geschikt voor het "buitenleven";
- Gelegen in een uitgestrekt polderlandschap;
- Zeer veel woon- en leefruimte;
- Een woning met volop mogelijkheden;
- Goed onderhouden en gerenoveerd met oog voor detail.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.



Oprijlaan





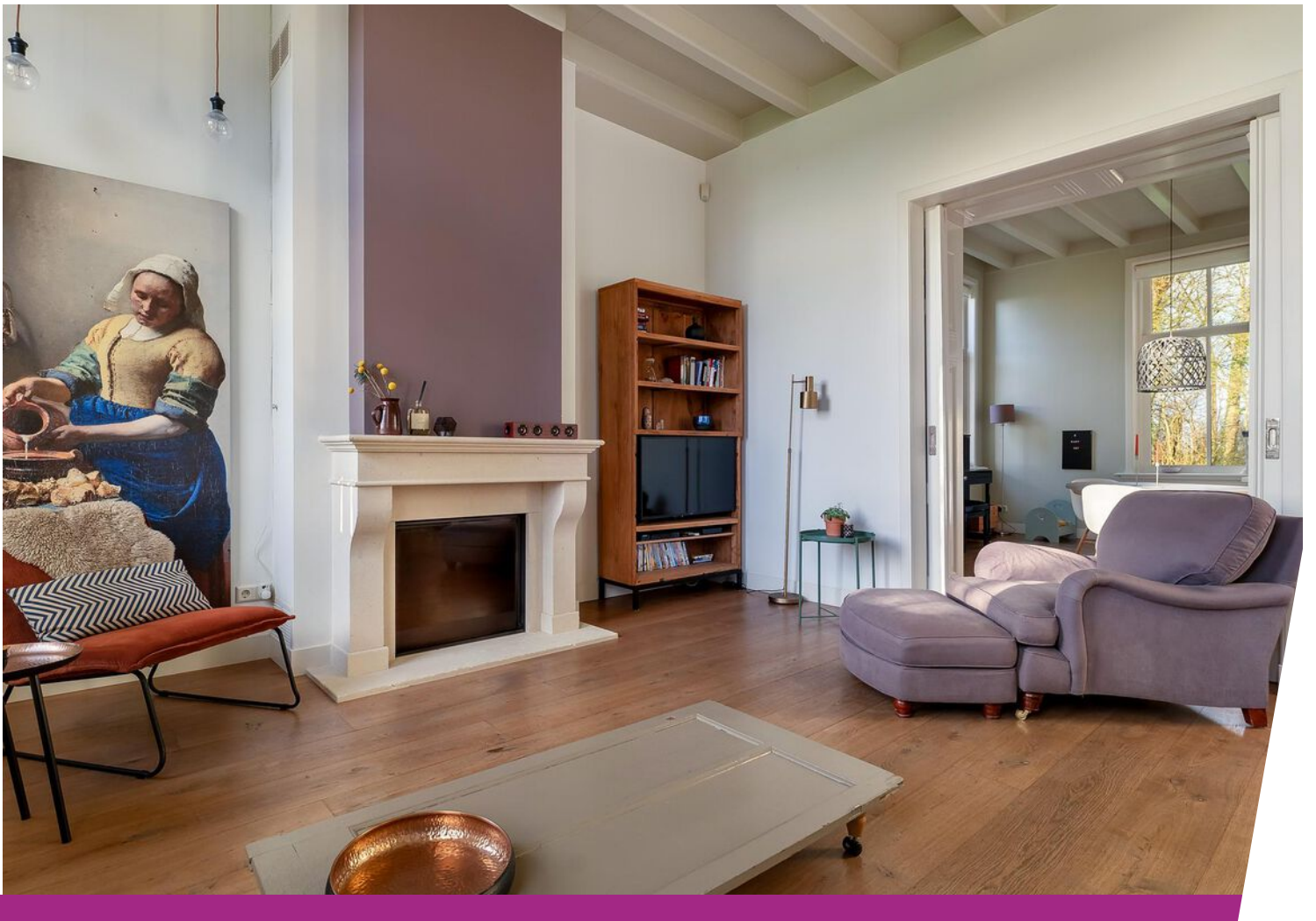
Hal / Toilet





Woonkamer

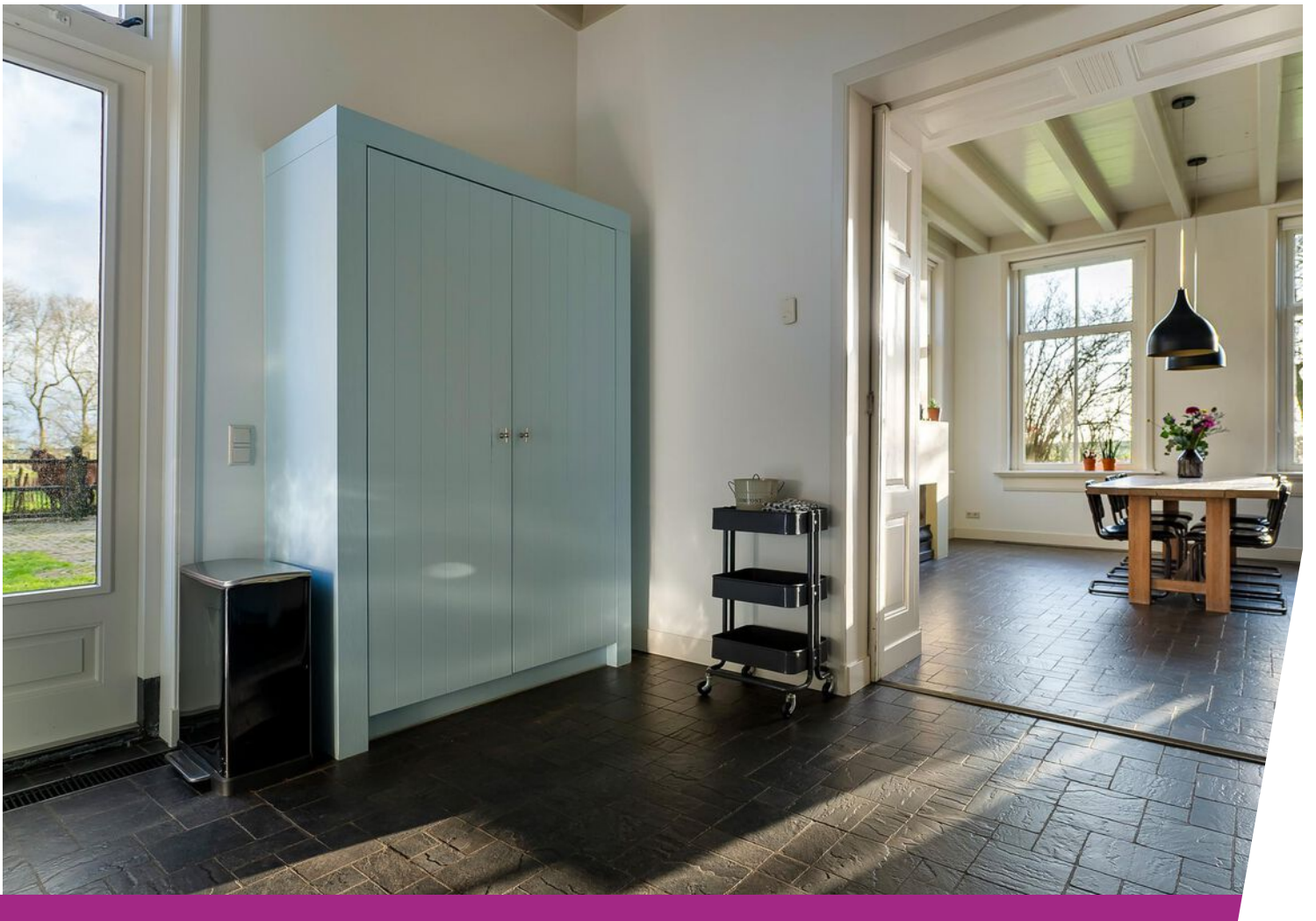






Woonkeuken







Overloop / Slaapkamer I





Slaapkamer II





Slaapkamer III







Slaapkamer IV







Badkamer





Woonkamer tweede woongedeelte







Keuken





Badkamer / Slaapkamer





Buitenruimte







Veranda





Tuin







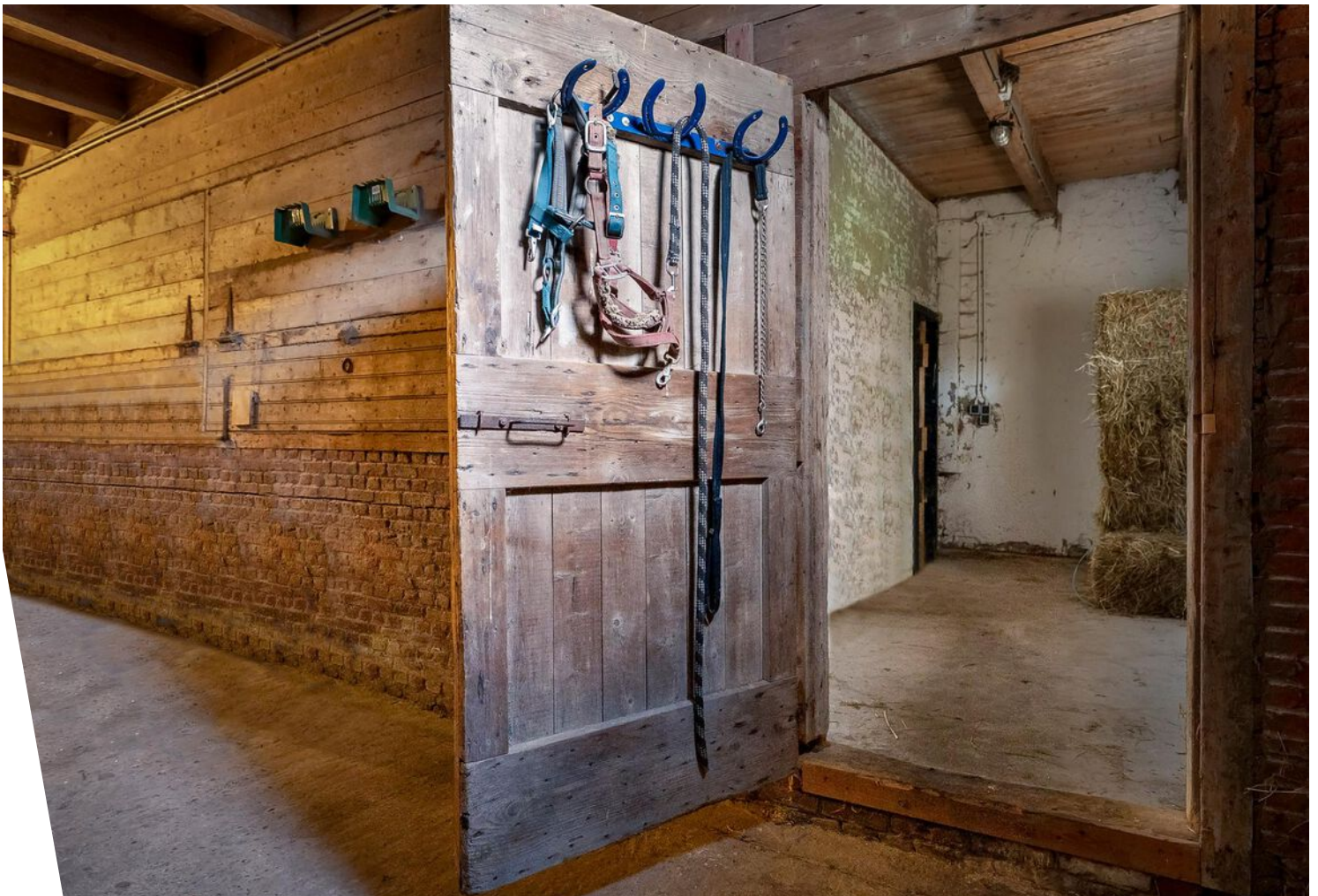
Schuur en bijgebouw







Binnenzijde schuur





Paardenstallen





Atelier / Werkplaats







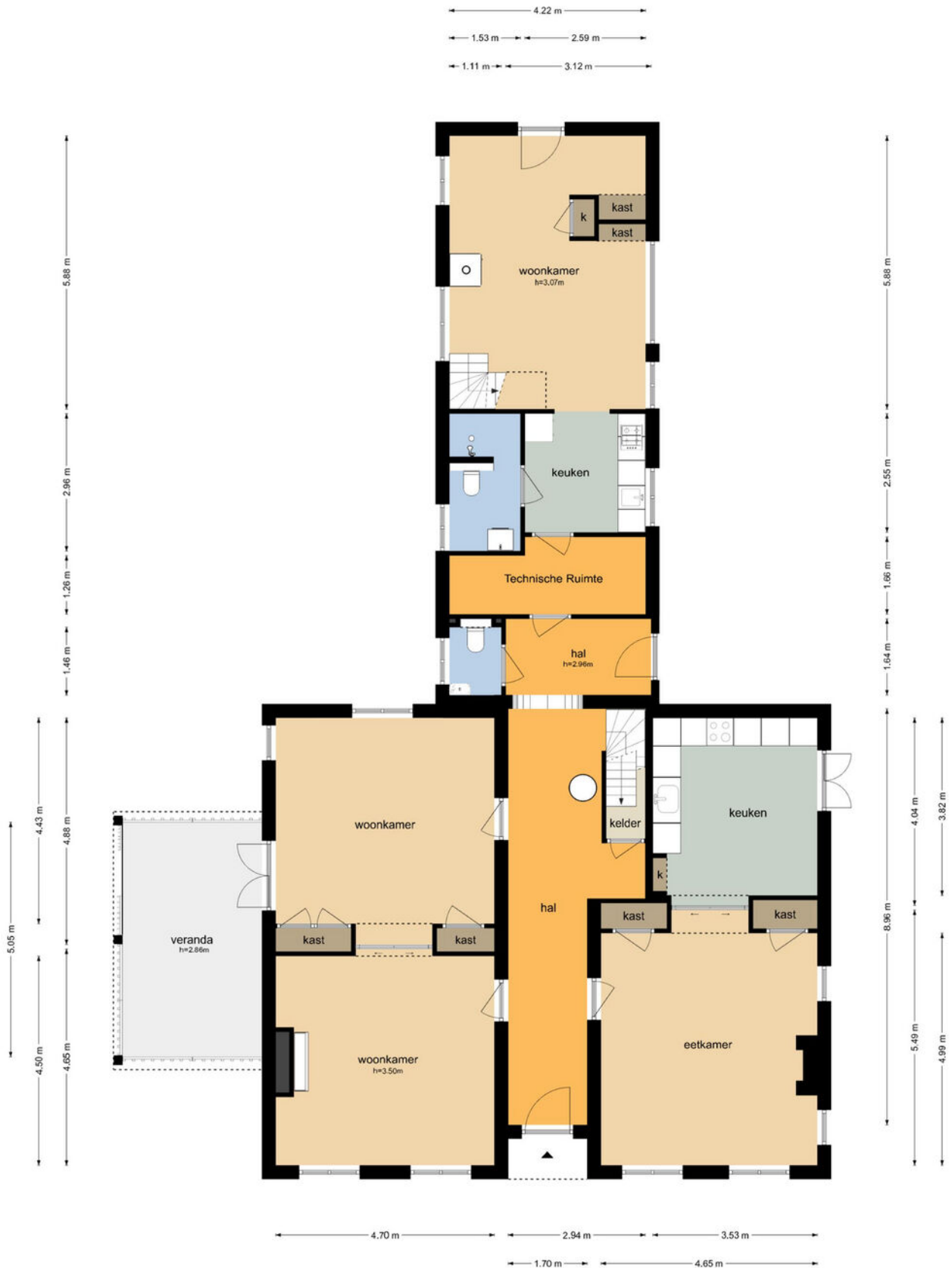
Hoogtefoto's



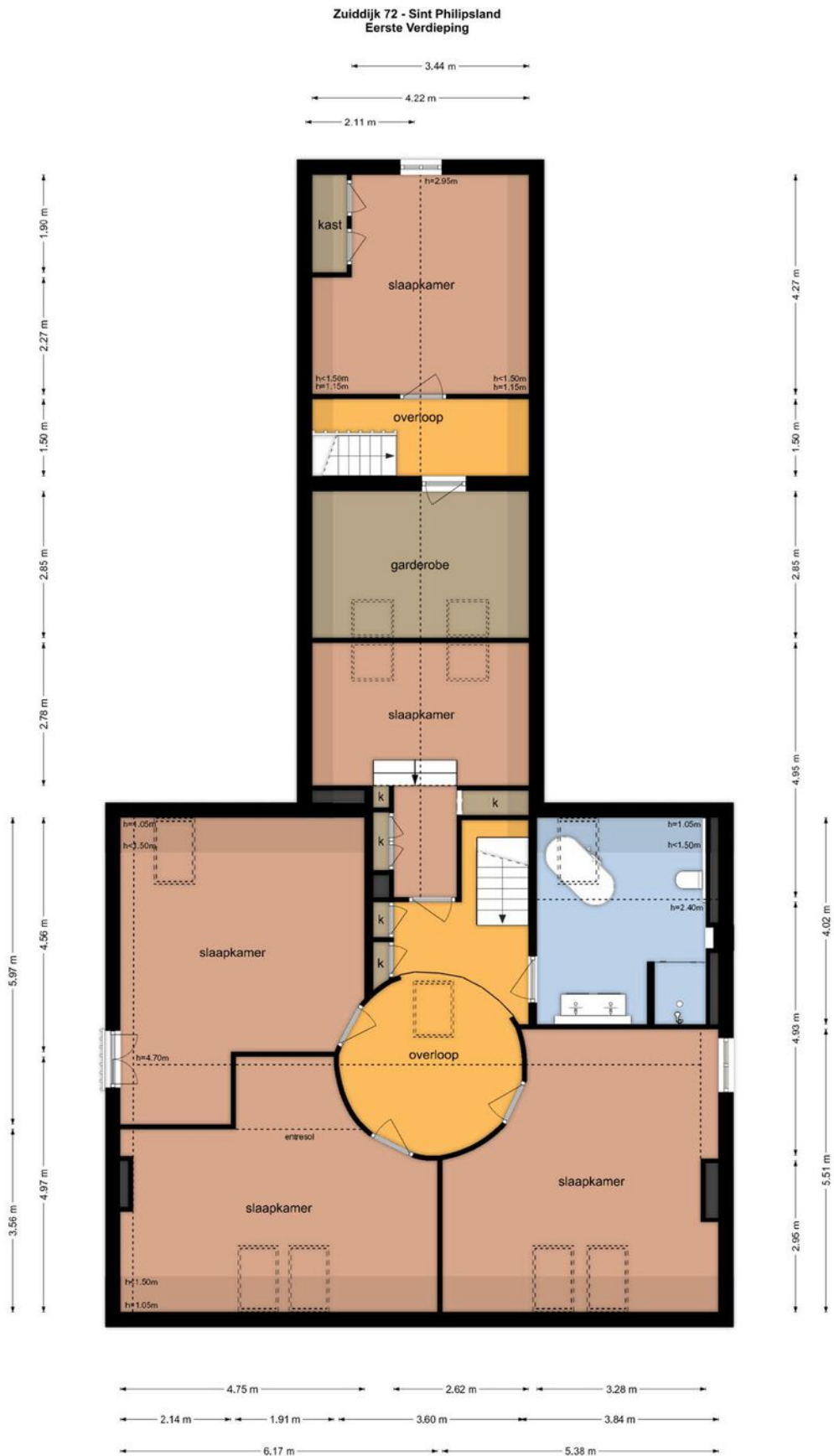


Plattegrond - Begane grond

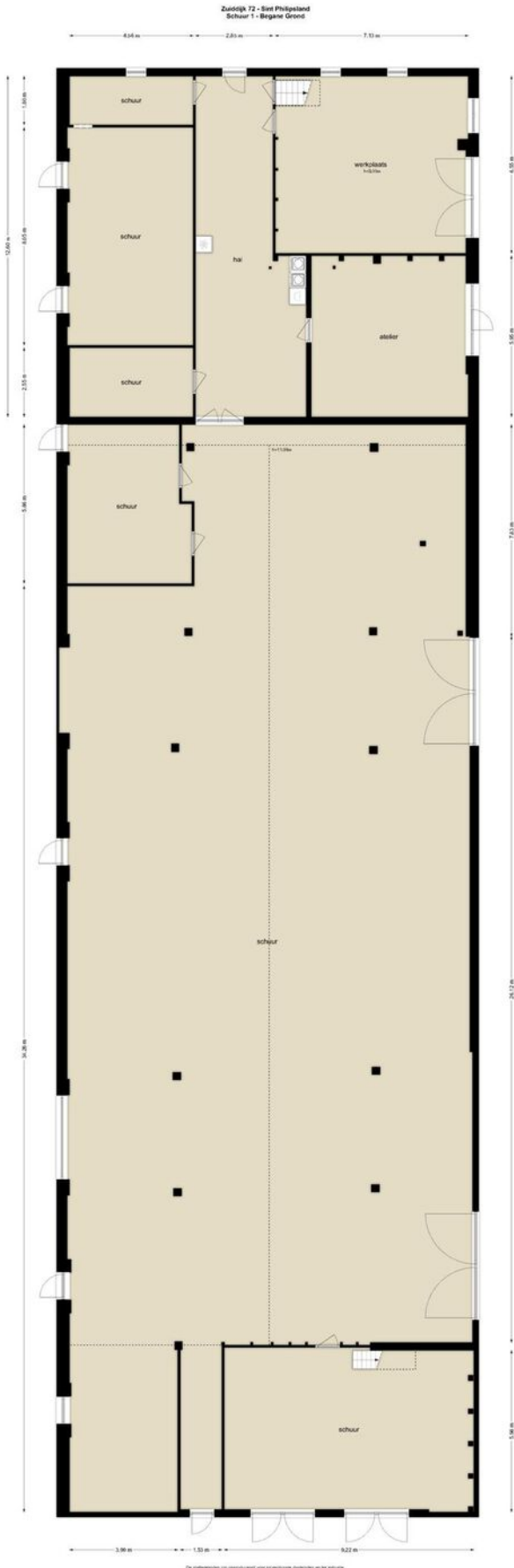
Zuidijk 72 - Sint Philipsland
Begane Grond



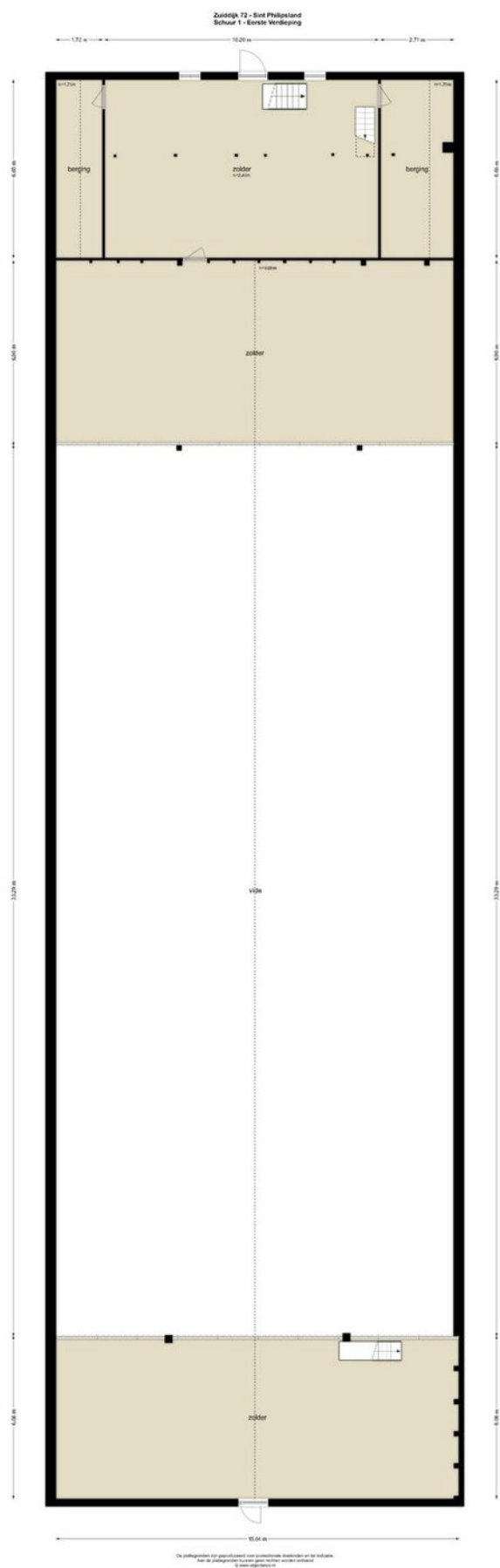
Plattegrond - Verdieping



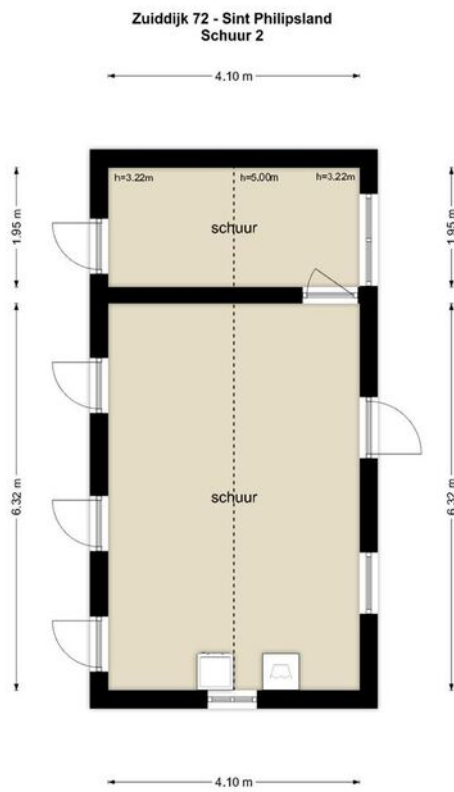
Plattegrond - Schuur



Plattegrond - Schuur verdieping

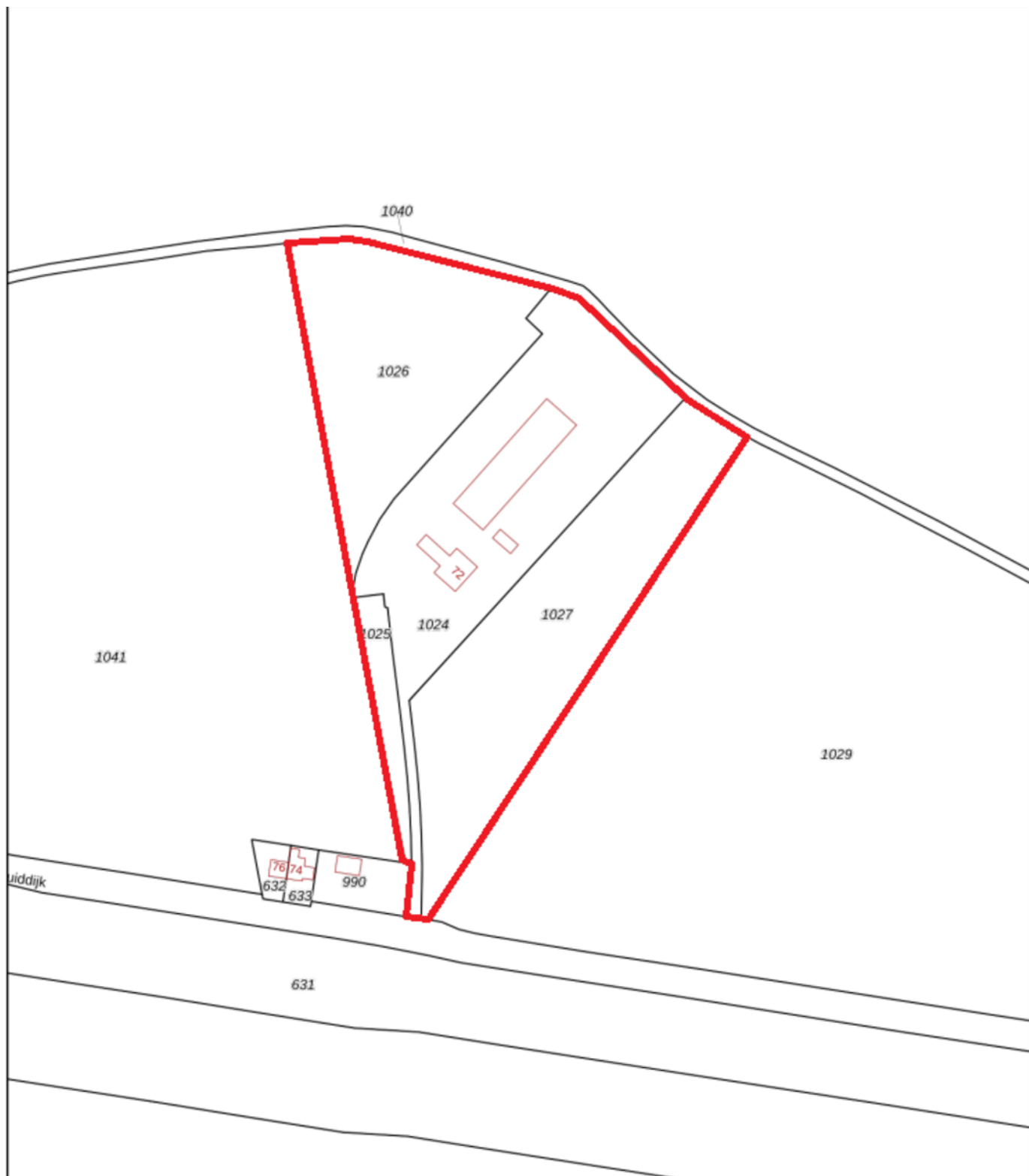


Plattegrond - Bijgebouw

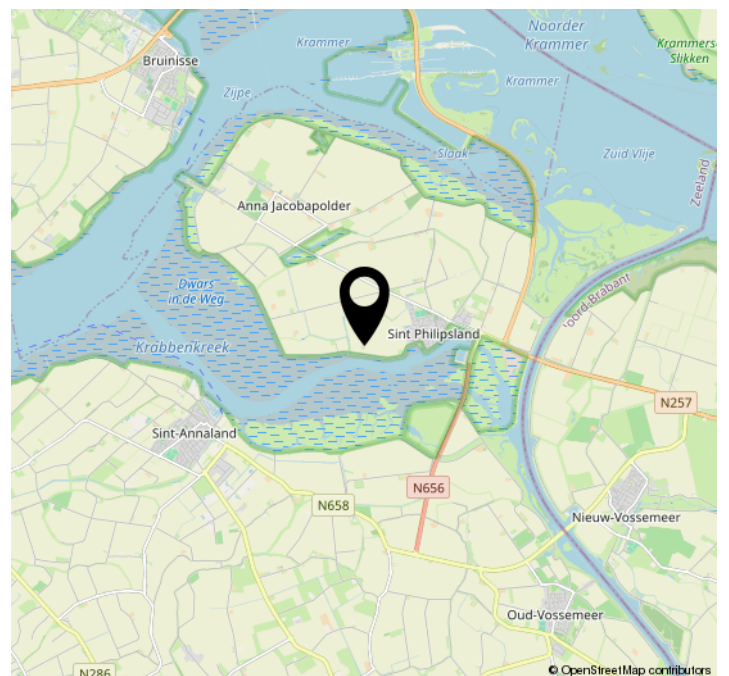
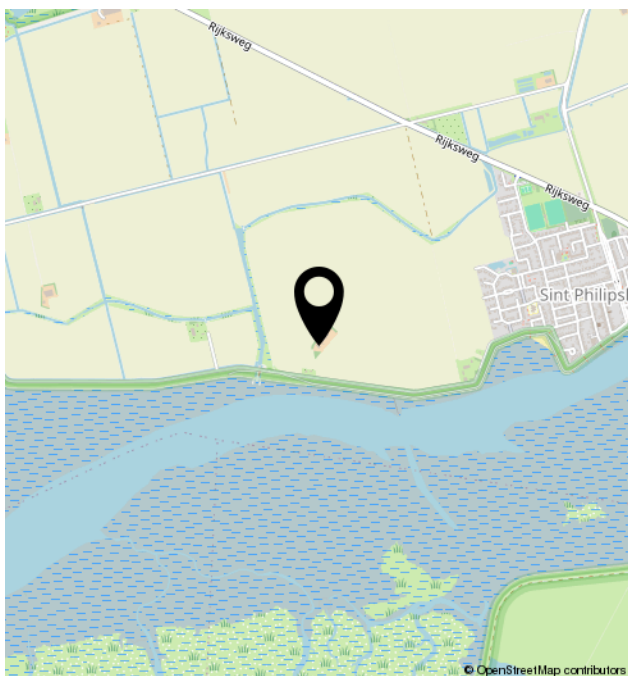
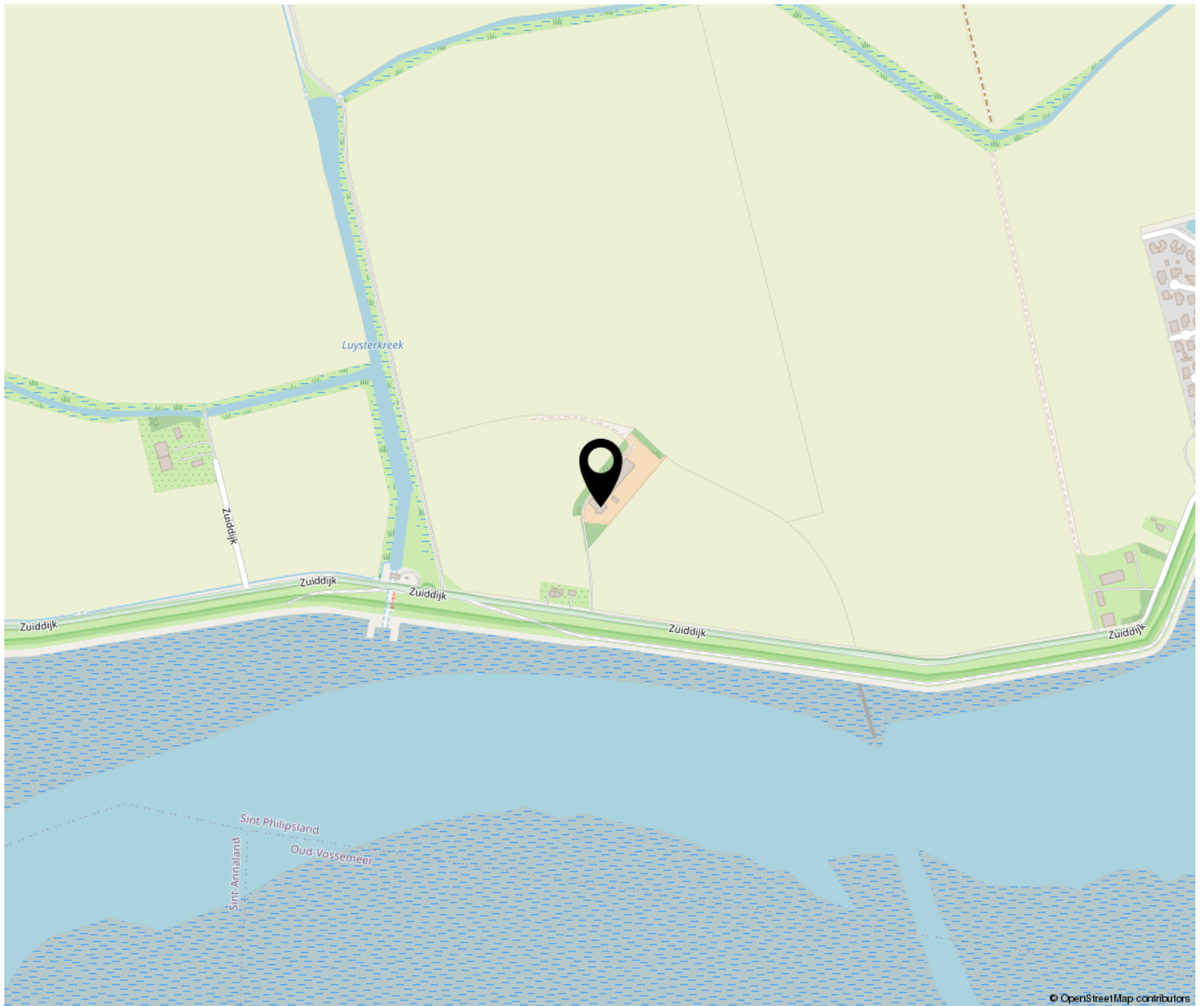


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.wezenbeekmakelaardij.nl - Tel. 0165 - 30 28 55

 Wezenbeek
MAKELAARDIJ

Zuidijk 72, Sint Philipsland



Vragen? Stel ze
gemakkelijk via
Whatsapp. Scan de
QR-code hiernaast!



Over ons



Wonen midden in de mooie natuur, of in een gezellig dorp in de regio West-Brabant, is voor jou misschien een droom. Dat begrijpen wij heel goed! Ons kantoor is gelegen in Kruisland en wij kennen deze regio dan ook door en door. Of je nu juist op zoek bent naar een woning of agrarisch bedrijf in deze regio, je bent bij ons hiervoor aan het goede adres.

Als NVM Makelaar wonen én landelijk agrarisch vastgoed kunnen we je tevens van dienst zijn bij het uitvoeren van taxaties en uitgebreide advisering op het gebied van pachtzaken, WVG en onteigeningen.

Heb je vragen? Wil je ergens over sparren? Wij staan voor je klaar en zijn altijd bereikbaar.

Telefoon: 0165 – 302855
Email: info@wezenbeekmakelaardij.nl
Whatsapp: 06 - 57829262

Extra informatie

Bezichtigingen

Na afspraak is er tijdens kantooruren en ook eventueel op zaterdag de mogelijkheid om woningen te bezichtigen. Tijdens de eerste bezichtiging verkrijgt u een algemene indruk van de woning. Indien u verder geïnteresseerd bent, nodigen wij u graag uit voor een eventuele 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor de verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

Biedingprocedure

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterste bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Wanneer een bod gelijk is aan de vraagprijs, komt echter niet automatisch een koop tot stand. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Voor het tot stand komen van een overeenkomst is het schriftelijkheidsvereiste van toepassing. Er is pas sprake van een koopovereenkomst als beide partijen deze koopovereenkomst hebben getekend. Een bod kan worden herroepen (door koper en verkoper) zolang het niet is aanvaard, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verbonden.

Informatie- en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan potentiële kopers. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden. Ook informatie omtrent bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet hij zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard een NVM makelaar inschakelen, om hem bij de aankoop te begeleiden.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Biedlogboek

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop verplicht bij NVM-makelaars. In dit biedlogboek worden alle biedingen van kandidaat-kopers automatisch geanonimiseerd vastgelegd. Om meer transparantie te geven aan het koopproces is het biedlogboek na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden voor alle kandidaat-kopers die, in de drie maanden daarvoor, een bod hebben uitgebracht inzichtelijk via [move.nl](https://www.move.nl).

Move.nl

Voordat u het object gaat bezichtigen activeren we voor u een Move-account. In dit account is de gemaakte afspraak terug te vinden, kunnen er aanvullende documenten worden gedownload en kunt u bij interesse een bod uitbrengen.

Disclaimer

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Door Wezenbeek Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

