

StaalMakelaars



Anna Hoeve - Fijnaart



Colofon

Staal Makelaars B.V.
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
T: 0162 - 570471
E: info@staalmakelaars.nl
W: www.staalmakelaars.nl

Tekst: Staal Makelaars
Fotografie: Topr

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Staal Makelaars. Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



**“ Monumentale
boerderij met diverse
gebruiks-
mogelijkheden”**



Locatie en ligging

Aan een typisch Hollands dijkje in Fijnaart staat deze brocante boerderij genaamd Anna Hoeve. In 1769 is deze boerderij gebouwd en een aantal jaar geleden is deze geheel verbouwd, hierdoor is het landelijk maar toch ook modern wonen. De woning is van alle gemakken voorzien.

Het gaat hier om een fijne woonlocatie, rust en vrij uitzicht maar toch dichtbij diverse voorzieningen. Deze locatie beschikt tevens over vier bijgebouwen, landbouwgrond en een ruime tuin. Dit alles is gelegen op een perceel van ca. 18.675 m².

Fijnaart is een dorp gelegen in de gemeente Moerdijk en is goed bereikbaar via de snelweg A59 (Rotterdam-Zierikzee-Dordrecht). Door de strategische ligging zijn de grotere steden binnen 15 à 20 autominuten bereikbaar. Het object is zeer centraal gelegen aan een rustig Hollands dijkje. Alle voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels en scholen zijn op korte afstand bereikbaar.





Bouwconstructie en voorzieningen

De woning is gebouwd in de 18e eeuw en verkeert in prima staat van onderhoud. Het voorhuis van deze woning is aangewezen als monument. De woning is opgetrokken in een traditionele bouwconstructie en bestaat uit metselwerk muren. Er is gedeeltelijk dubbel glas aanwezig en het dak is geïsoleerd. In het oude gedeelte van de woning is Ruysdael glas aanwezig. De begane grondvloer is gedeeltelijk voorzien van laminaat. Er ligt een Metroflor vloer in de kleine hal richting keuken, in de werkkamer en in de woonkamer. De keuken en entree zijn voorzien van een tegelvloer. Alle slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van behang wanden en een balkenplafond. De eerste verdieping is voorzien van Velux ramen en houten kozijnen. In 2012 is de keuken aangebouwd. De vernieuwde meterkast heeft 9 groepen en 2 aardlekschakelaars. De woning wordt verwarmd middels een c.v. ketel (Nefit Topline 2015) en er is vloerverwarming aanwezig in de keuken.





Inhoud
789 m³

Woonopp.
208 m²



Indeling

U kunt de woning betreden via zowel de ingang aan de achterzijde als via de ingang bij het terras.

Hier komt u terecht in de hal welke voorzien is van een tegelvloer.

In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de keuken.





Het toilet is voorzien van een staand toilet en een wastafelmeubel.

De woonkamer is voorzien van een Metroflor vloer en de schouw zorgt voor een gezellige sfeer.

Door de vele raampartijen is er veel lichtinval in de woning.





De werkkamer grenst aan de woonkamer en is te bereiken middels een drieslag deur.

Deze deur is voorzien van veel glas dus ook de werkkamer is heerlijk licht.

Verder is er vanuit de woonkamer toegang tot een zitkamer/eetkamer.



Middels authentieke kamer-en-suite deuren is de eetkamer te bereiken.

Hier bevindt zich onder andere een zelfgemaakte vaste boekenkast met trap gemaakt van zeer degelijke materialen. Deze boekenkast blijft bij verkoop niet achter in de woning.

Ook dit is een zeer lichte ruimte en ook hier staat een schouw met sierhaard. In de schouw is nog een oud sigarenluikje terug te vinden. Hier werden vroeger de sigaren droog bewaard.

De traditionele balken zijn nog aanwezig.



Middels een open toog kom je vanuit deze ruimte terecht in een kleinere hal, welke toegang geeft tot de bijkeuken en de kelder (middels een vaste trap).

Er is een deur naar buiten aanwezig, dus op deze manier kunt u ook de woning betreden (achter entree).

Deze hal geeft verder ook toegang tot de keuken, welke ongeveer 8 jaar geleden geheel is uitgebouwd en volledige geïsoleerd is.





Het betreft een ruime woonkeuken met een apart spoeleiland en een eethoek. De keuken heeft enorm veel lichtinval vanwege de aanwezige raampartijen en er is zicht op de tuin en overdekte veranda. Door de grote pui met toegang tot de veranda is de keuken een ruimte waar je het hele jaar heerlijk kunt verblijven.

De keuken is afgewerkt met een Terasso werkblad, houten kasten en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser (ATAG), 5-pits gasfornuis (Falcon), elektrische oven en een koelkast en vriezer (ATAG). Er is ook een waterfilter aanwezig (E-spring). De keuken is tevens voorzien van vloerverwarming.

De losse houten kast blijft bij verkoop niet achter.



Eerste verdieping

De eerste verdieping is middels een vaste trap te bereiken vanuit de grote hal op de begane grond.

De eerste verdieping was vroeger in gebruik als graanzolder, maar is helemaal verbouwd tot slaapruintes.

Nu bevinden zich hier een overloop, een masterbedroom met badkamer, een kleinere badkamer en nog 3 slaapkamers.

De kleinste slaapkamer is in gebruik als inloopkast en staat in open verbinding met de master bedroom.



De masterbedroom is zeer ruim van opzet, voorzien van vloerbedekking en heeft een aangrenzende badkamer en inloopkast. De half open vide in de slaapkamer geeft een zeer ruimtelijk effect. De romantisch ingerichte masterbedroom met toegang tot de badkamer en sauna zorgt voor een ware wellness ervaring in eigen huis.

De badkamer is voorzien van een tegelvloer en is ingericht met een zwevend toilet, een inloopdouche, een hoekligbad en een was-tafelmeubel.

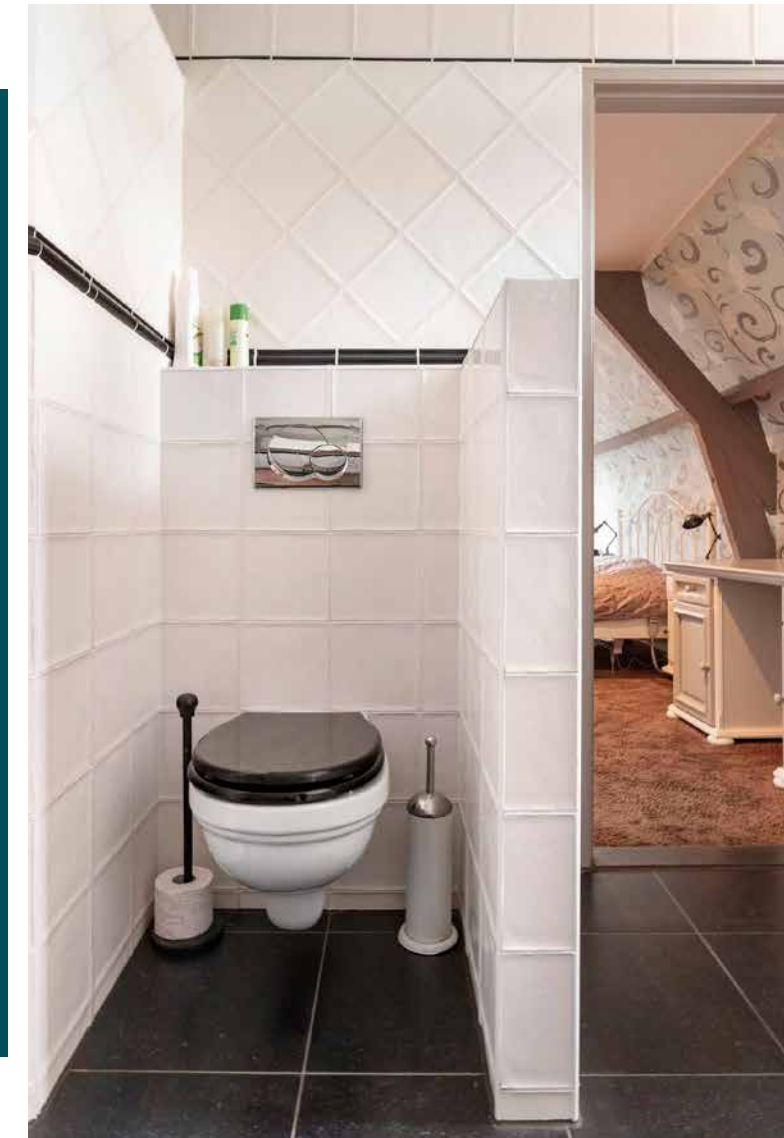
Mechanische ventilatie is aanwezig.





De badkamer is voorzien van tegelwerk wandafwerking en een tegelvloer met vloerverwarming en is ingericht met een hangend closet, een inloofdouche, een hoekligbad en een wastafelmeubel. Het wastafelmeubel blijft bij verkoop niet in de badkamer achter.

Mechanische ventilatie is ook aanwezig in de badkamer.





De tweede badkamer op de eerste verdieping is afgewerkt met tegels zowel als wand- en vloerafwerking. De badkamer is ingericht met een wastafel, toilet en douche. In de tweede badkamer bevindt zich tevens de opstelplaats voor de wasmachine en droger.

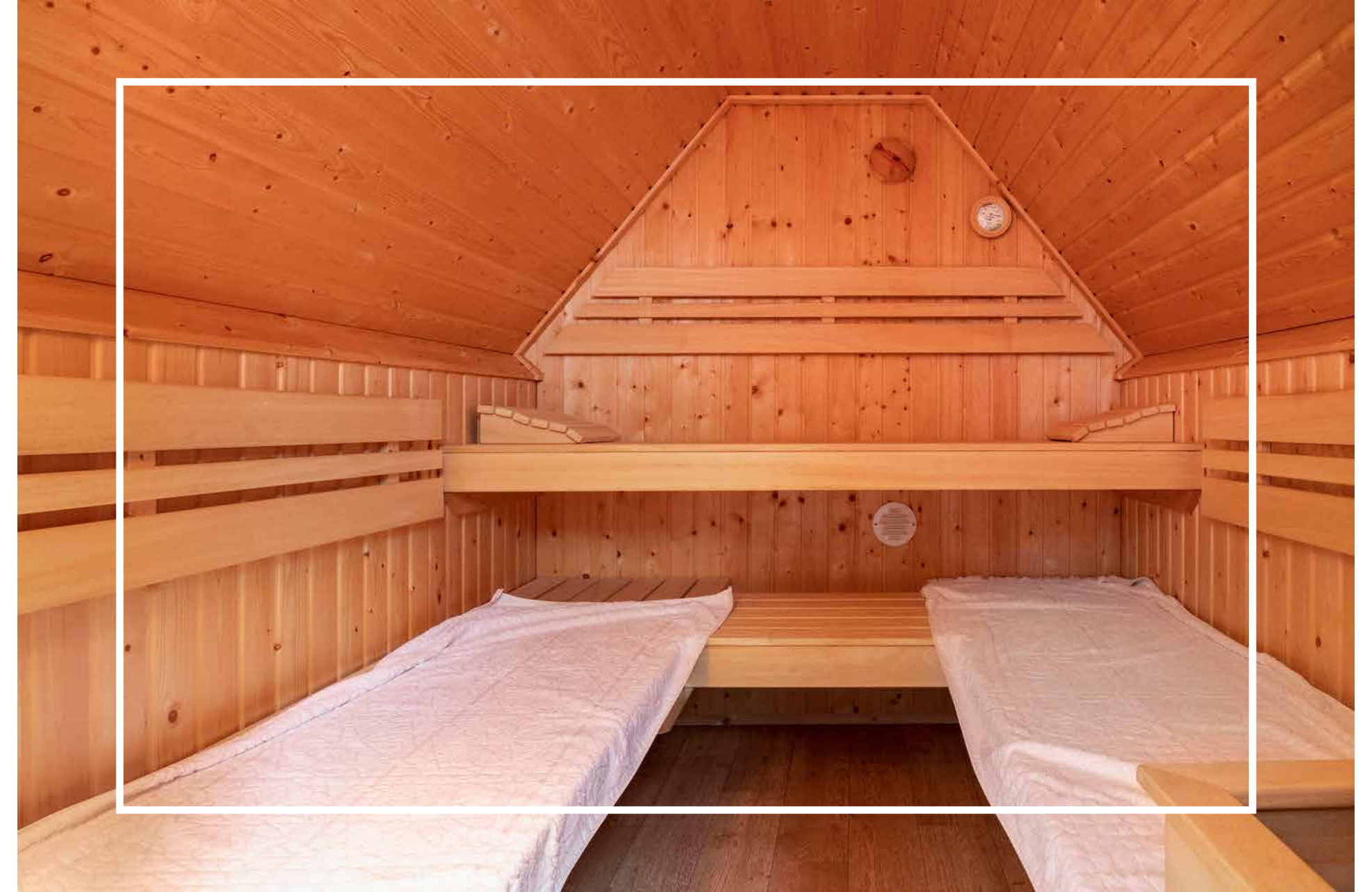
Ook hier is mechanische ventilatie aanwezig.





Op de eerste verdieping zijn naast de masterbedroom en de badkamer nog twee slaapkamers aanwezig. De overige twee slaapkamers op deze verdieping zijn ruim van opzet en netjes afgewerkt met deels stucwerk wanden en Novilon vloeren.







Bijgebouwen

Bij deze boerderij behoren nog diverse bijgebouwen zoals de traditionele schuur, een open hangar en een tweetal overige schuren. In de traditionele schuur is een praktijkruimte ingericht. Ideaal te gebruiken als kantoor, werkruimte of behandelruimte. Deze praktijkruimte heeft een betonnen vloer met zeil als afwerking, stucwerk wanden, een systeem plafond en is extra geïsoleerd. Voorzieningen voor elektra zijn aanwezig.

Het overige deel van de schuur heeft diverse loopdeuren en is voorzien van een open ruimte, ideaal voor opslag. De traditionele schuur is opgetrokken uit van houtgelijmde spanten en het zadeldak is gedekt met asbestgolfplaten.





Bijgebouw 2 is een open hangar/ werktuigenberging. Het bijgebouw is voorzien van een betonvloer, beton wanden en het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten.

Bijgebouw 3 is toegankelijk middels een roldeur met losse loopdeur, een grote schuifdeur en is voorzien van betonnen staanders, houten liggers en betonnen wanden. De schuur is gedekt met asbesthoudende golfplaten. Het dak is geïsoleerd met glaswol.

Bijgebouw 4 is opgetrokken in hout skelet bouw en damwandprofielplaten geïsoleerd met Pur schuim. Het dak van de schuur is gedekt met staalplaten. Elektra is aanwezig. De loods is toegankelijk via een overheaddeur en een loopdeur.



Tuin

Bij de woning behoort een ruime tuin. De tuin is gesloten en knus gelegen aan de achterzijde van de woning. Door de situering beschikt u over veel privacy in de tuin. De tuin is voorzien van sierbestrating, een terras, een ruim gazon en omliggende borders met meerjarige beplanting.

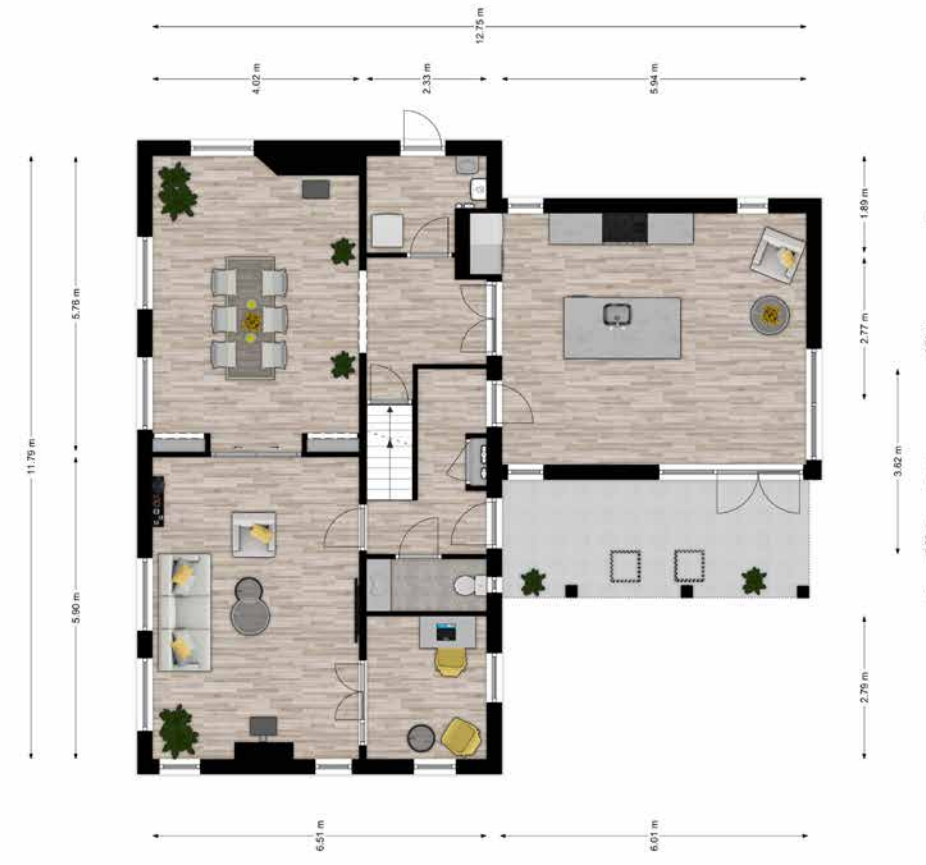
Er is ook voldoende parkeergelegenheid op het eigen verharde terrein.

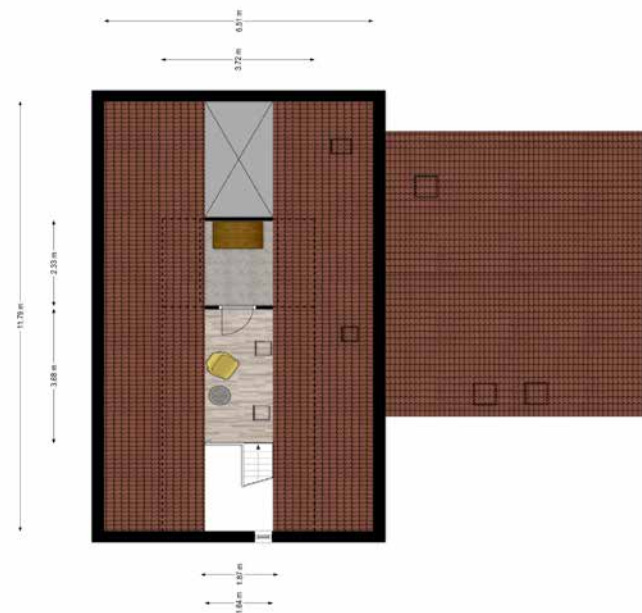
Het bijbehorende grasland is gedraineerd in 2007/2008 en is omheind met een hekwerk.

Achter de laatste schuur op het perceel is een IBA tank aanwezig welke niet meer in gebruik is.

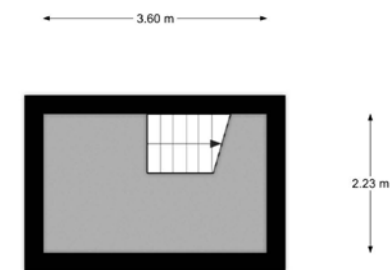
Achter de woning ligt ook een IBA tank (2006), deze is nog wel in gebruik en heeft een uitloop naar de sloot.







Zolder, Kadedijk 79 te Fijnaart
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Kelder, Kadedijk 79 te Fijnaart
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl





Bestemming

Op deze locatie rust de vigerende bestemming 'enkelbestemming bedrijf - agrarisch aanverwant met de functiaanduiding opslag en Specifieke vorm van bedrijf- Voormalige agrarisch bedrijf' vastgesteld door de gemeente Moerdijk op 01 maart 2018.

Het is tevens mogelijk om de bestemming te wijzigen ten behoeve van andere bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden. Ook het omzetten naar een woonbestemming behoort tot de mogelijkheden.

Naast dat u op deze unieke locatie kunt wonen, zijn er zeer veel mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Neem contact op met ons kantoor voor meer informatie.





Aanvullende informatie

Deze monumentale klassieke boerderij staat ger-egistreerd als rijksmonument. Diverse authentieke elementen zijn nog steeds terug te vinden in de boer-derij.

De (bedrijfs-) woning is tevens voorzien van alle benodigde NUTS voorzieningen zoals elektra, gas, water, riolering en glasvezel/kabel.

Het geheel bevindt zich op een perceel van circa 18.675 m² ondergrond.

Voor het gedeelte van het perceel wat achter blijft zal een recht van overpad gevestigd worden over de bestaande oprit.

Bieden vanaf prijs: € 995.000,- k.k.
Oplevering in overleg

Nieuwsgierig geworden? Neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie of het plan-nen van een bezichtiging.



StaalMakelaars

www.staalmakelaars.nl
0162 - 57 04 71

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.
Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.