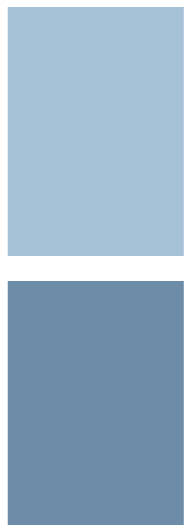




Midden Donk 6
Etten-Leur





Midden Donk 6, Etten-Leur

Deze riante, authentieke langgevelboerderij met zijn karakteristieke Vlaamse schuur, multifunctioneel bijgebouw en bakhuisje is landelijk gelegen in een mooi landschap tussen Etten-Leur en Hoeven, op een ruim perceel van 9.140 m². Binnen slechts 15 minuten rijden bereik je de levendige dorpskernen met al hun voorzieningen!

Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 331 m² is deze boerderij ideaal voor grote gezinnen en biedt het alle ruimte en faciliteiten! Het multifunctionele bijgebouw biedt daarnaast uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld gebruik als mantelzorgwoning, atelier of kantoor/praktijk aan huis óf kamerverhuur. Het pand heeft namelijk de bestemming 'agrarisch' met een specifieke functieaanduiding voor 'kamerverhuur', waardoor het verhuren van maximaal 7 kamers mogelijk is.

Verder zijn de omheinde weides perfect geschikt voor het houden van paarden en/of kleinvee.

Ontdek de talloze mogelijkheden op deze prachtige plek!

BEGANE GROND

De entree/hal biedt toegang tot de cv-ruimte, garderobe, toiletruimte, keuken, badkamer en berging. Hier trekken authentieke elementen zoals de plavuizen vloeren en houten details meteen de aandacht. Verder beschikt deze ruimte over twee praktische vaste kasten.

Afwerking: boeren plavuizen vloer met deels schoon metselwerk en deels boeren granol op de wanden.

Het plafond is afgewerkt met houten balken.

Meterkast: 15 groepen, aardlekschakelaarbeveiliging en krachtstroom.

De toiletruimte is uitgerust met een fonteintje.

Afwerking: tegelvloer met deels betegelde en deels stucwerk wanden.

Het plafond is afgewerkt met houten delen.

De ruime woonkamer biedt een gezellige zithoek bij de tv, perfect om te ontspannen, en een ruimte voor een extra zit/eethoek of werk- of studieruimte waar je in alle rust kunt concentreren. De fraaie gemetselde schouw trekt direct de aandacht, terwijl de charmante plavuizen vloeren en de karakteristieke houten balken een authentieke en warme sfeer creëren. Aan de woonkamer grenst een tuinkamer/serre.

Afwerking: plavuizen vloer stucwerk wanden en een wit geschilderd houten balken plafond.

De tuinkamer/serre is een absolute toevoeging aan de woning, die niet alleen extra leefruimte biedt, maar ook een heerlijke plek is om te genieten van het buitenleven in alle comfort.

De sfeervolle woonkeuken in hoekopstelling ademt authentieke landelijke charme uit, met een prachtig Terrazzo aanrechtblad, een elektrische kookplaat, een spoelbak, een vaatwasser, een koelkast, een close-in boiler, een apothekerskast en een handige pannencarrousel. Het karaktervolle opkamergedeelte biedt toegang tot de kelder, en er is daarnaast voldoende ruimte voor een uitnodigende eettafel bij de knusse schouw met potkachel, perfect voor gezellige diners.

Afwerking: deels plavuizen vloer en deels grenen vloer. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk en het





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



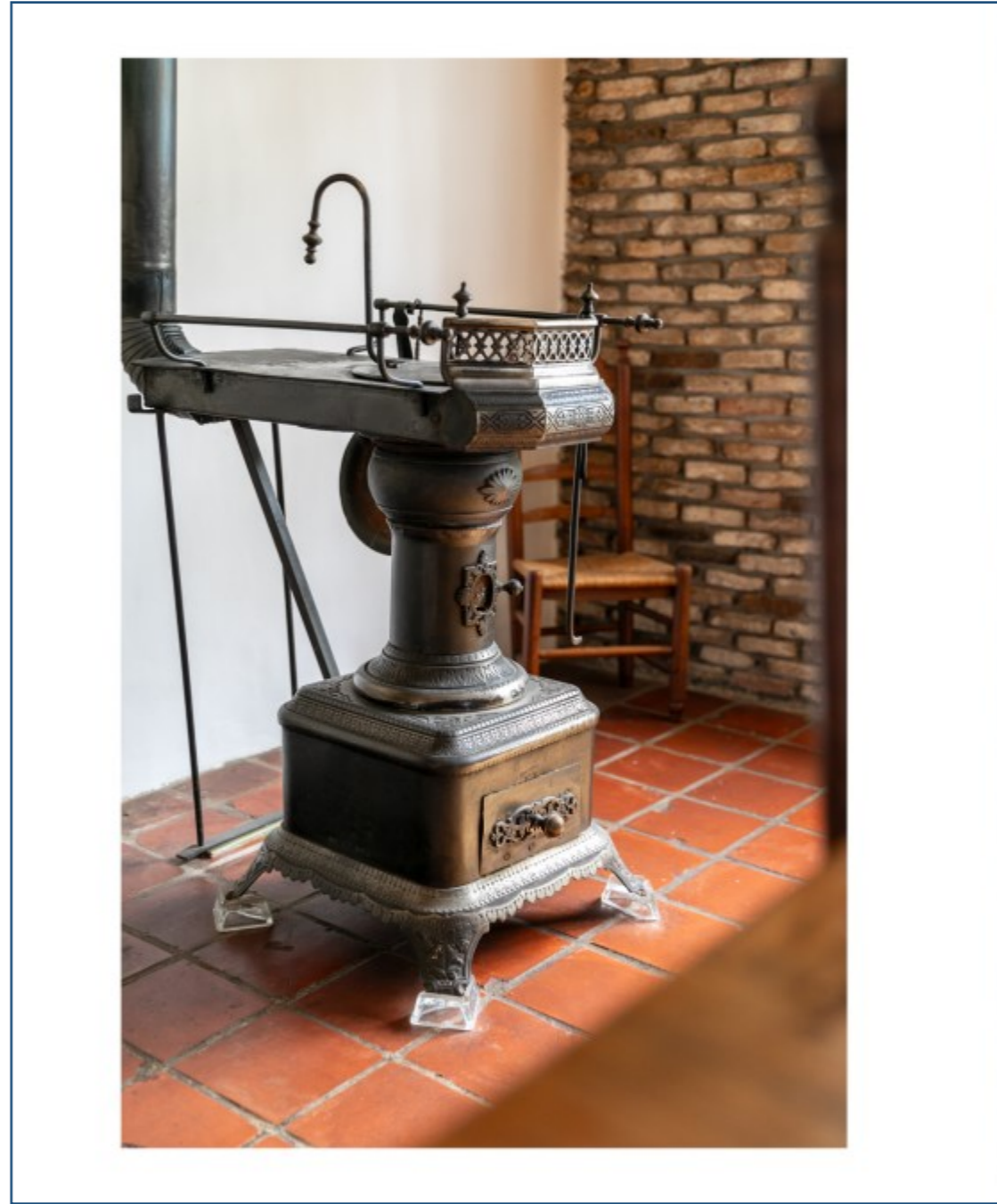
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



VERVOLG BEGANE GROND

Door de aanwezigheid van een bad- en slaapkamer op de begane grond kan deze woning als levensloop bestendig worden beschouwd.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche met douchescherm, zwevend toilet en een wastafel met meubel.

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een witte platen plafond.

Aan de badkamer grenst de slaapkamer die is uitgerust met een vaste kast.

Afwerking: laminaatvloer, stucwerk wanden en een houten balken plafond.

De achter entree biedt toegang tot de eerste verdieping en is voorzien van een handige wasmachine aansluiting.

Afwerking: tegelvloer met deels betegelde en deels stucwerk wanden.

De grote berging is slim ontworpen met een apart was- en strijkgedeelte, een handige wasmachineaansluiting en een voorraad warmwaterboiler. Hierdoor is de ruimte niet alleen functioneel, maar ook ideaal voor extra opslagmogelijkheden.

Afwerking: betonnen vloer, stucwerk wanden en brandwerende platen plafond.

De multifunctionele ruimte is uitgerust met een keuken inclusief rvs aanrechtblad, dubbele spoelbak, gasaansluiting en close-in boiler.

Afwerking: tegelvloer met deels betegelde en deels stucwerk wanden.

Het plafond is afgewerkt met brandwerende platen.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot maar liefst zeven slaapkamers, een tweede badkamer, een aparte toilet/opfrisruimte. Verder is de overloop voorzien van een inloopkast en een dakraam.

Afwerking: houten vloer, boeren granol op de wanden en een houten balken plafond.

Met maar liefst zeven slaapkamers biedt deze woning alle ruimte voor grote gezinnen of het verwelkomen van gasten. Deze veelzijdige kamers kunnen op verschillende manieren worden gebruikt, waardoor ze perfect passen bij diverse levensstijlen en behoeften!

De aparte toilet-/opfrisruimte is uitgerust met een wastafel en een toilet.

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een balken plafond.

De tweede badkamer is uitgerust met een douche met douchescherm, thermostaatkraan, toilet en een wastafel met meubel.

Afwerking: tegelvloer, houten wanden en een houten plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Vlaamse schuur

De Vlaamse schuur combineert stenen en gepotdekseld hout in zijn karakteristieke bouwstijl, terwijl de vloer een mix van klinkers en beton biedt. Ooit diende deze ruimte als varkensverblijf, maar tegenwoordig is het een veelzijdige stalling voor kleinvee en/of paarden, met genoeg mogelijkheden voor opslag en klussen. De prachtige houten gebinten voegen extra karakter toe aan deze ruimte.

Afmeting: 11,90 m¹ x 30,13 m¹.

a





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

Vrijstaand bijgebouw

Het bijgebouw is opgetrokken met een stenen voet, gipsblokken als binnenmuren, een betonnen vloer en een schilddak bedekt met pannen. Het eerste deel functioneert als schuur, terwijl het tweede deel dienst doet als leefruimte. Bij binnenkomst biedt de entree toegang tot de toiletruimte, badkamer, woonkamer en slaapkamer. Via een vaste trap bereik je ook nog eens drie slaapkamers en een opslagruimte! Deze ruimte is zeer multifunctioneel inzetbaar. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor/praktijk aan huis, een atelier, sport- of chill ruimte voor kinderen. Laat je verbeelding de vrije loop voor de perfecte invulling die past bij jouw levensstijl en behoeften.

Dit object heeft een agrarische bestemming met functie aanduiding "kamerverhuur" waardoor verhuur van 7 kamers is toegestaan.

Afmeting: 7,78 m¹ x 15,67 m¹

Karakteristiek bakhuisje

Op het perceel bevindt zich nog een karakteristiek bakhuisje afgewerkt met een zadeldak bedekt met pannen. Deze ruimte is onderverdeeld in twee afzonderlijke ruimten, beide toegankelijk via een loopdeur.

Afmeting: 3,54 m¹ x 4,85

Tuin rondom de woning

Het perceel biedt een ruim verhard buitenterrein met voldoende parkeergelegenheid. De omheinde weides rondom de boerderij zijn perfect voor het houden van paarden en kleinvee. Achter in de tuin strekt zich een speelgazon uit, omringd door gezellige terrassen waar je volop kunt genieten van het buitenleven!





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

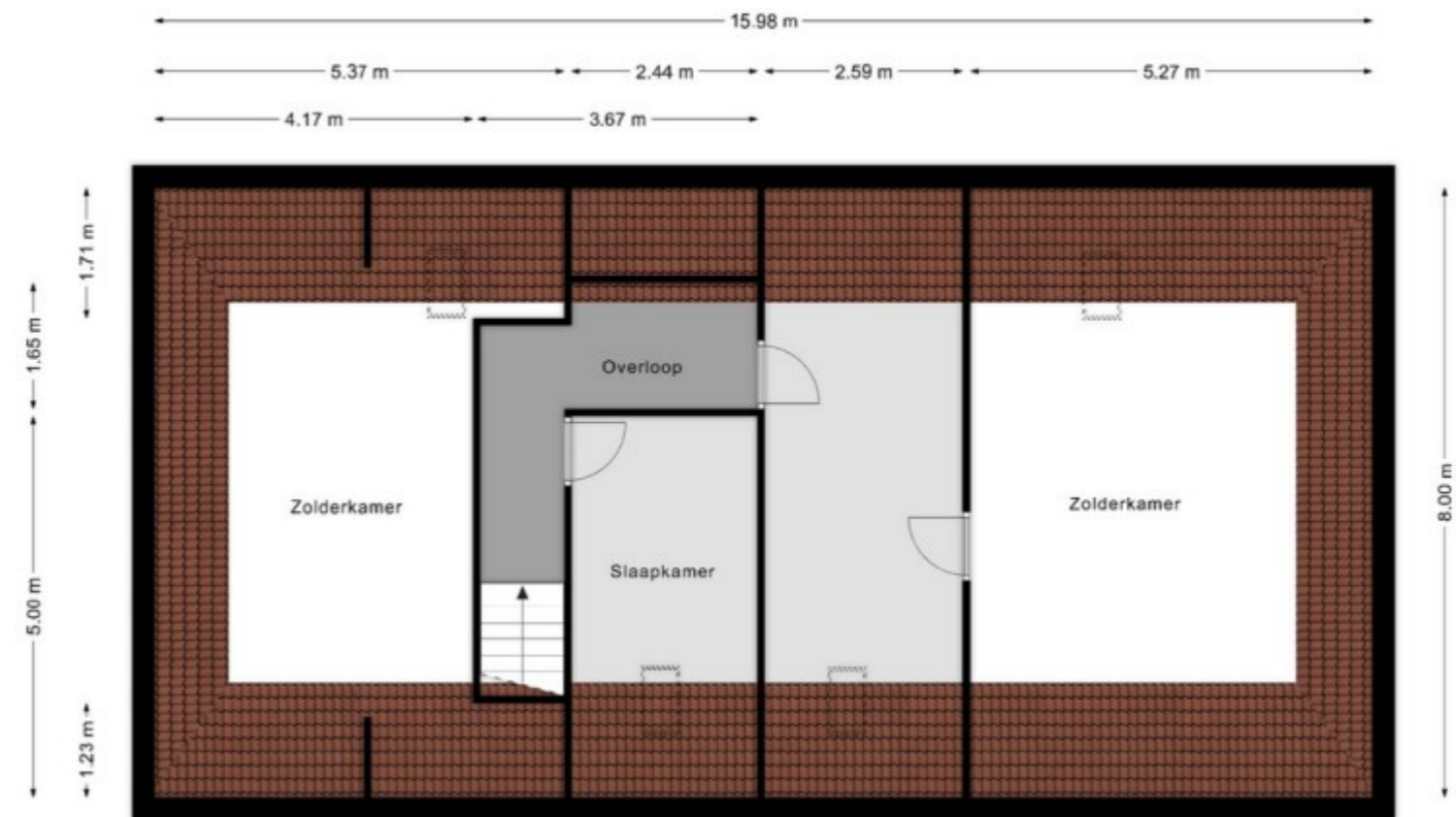
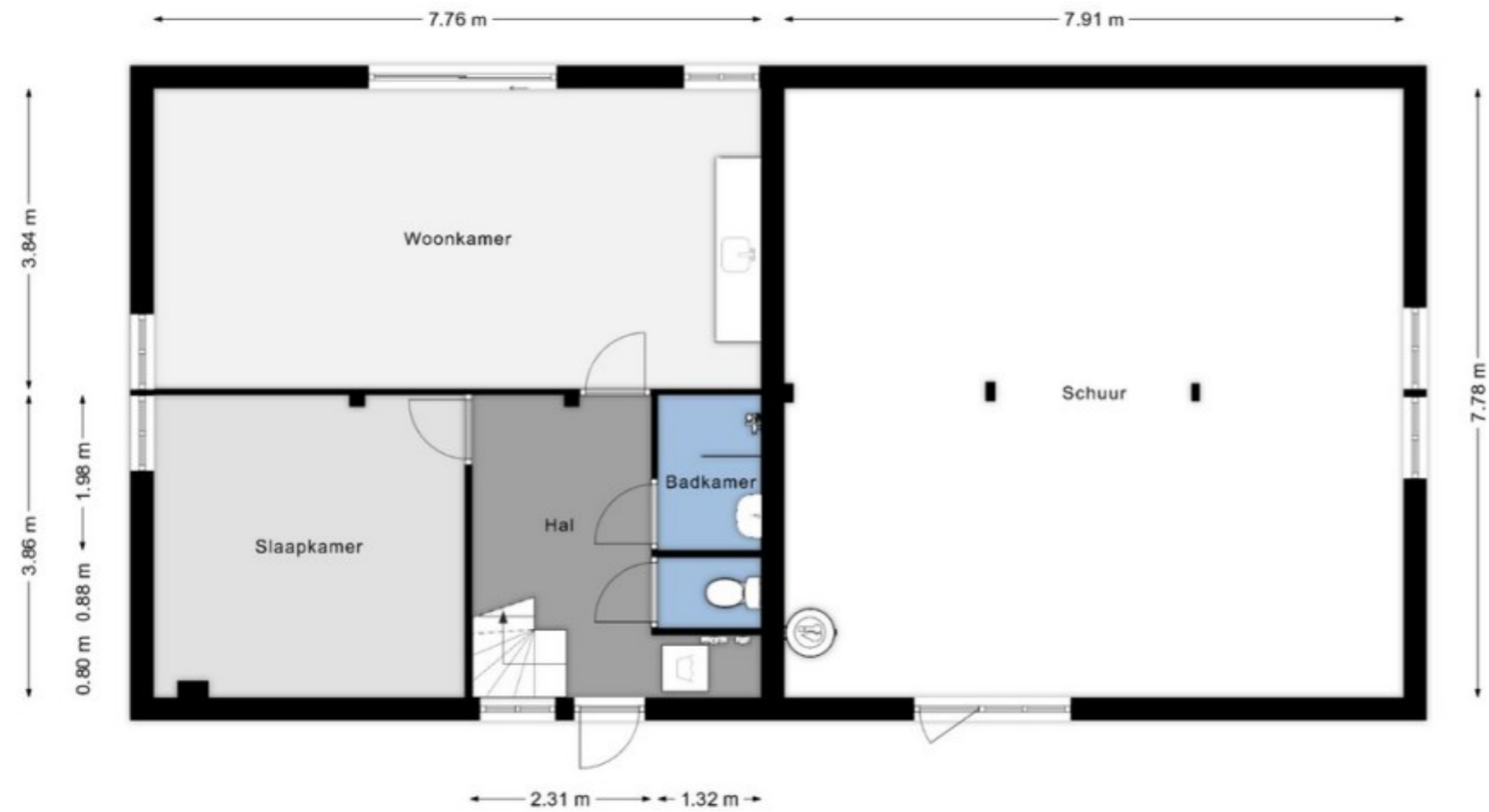


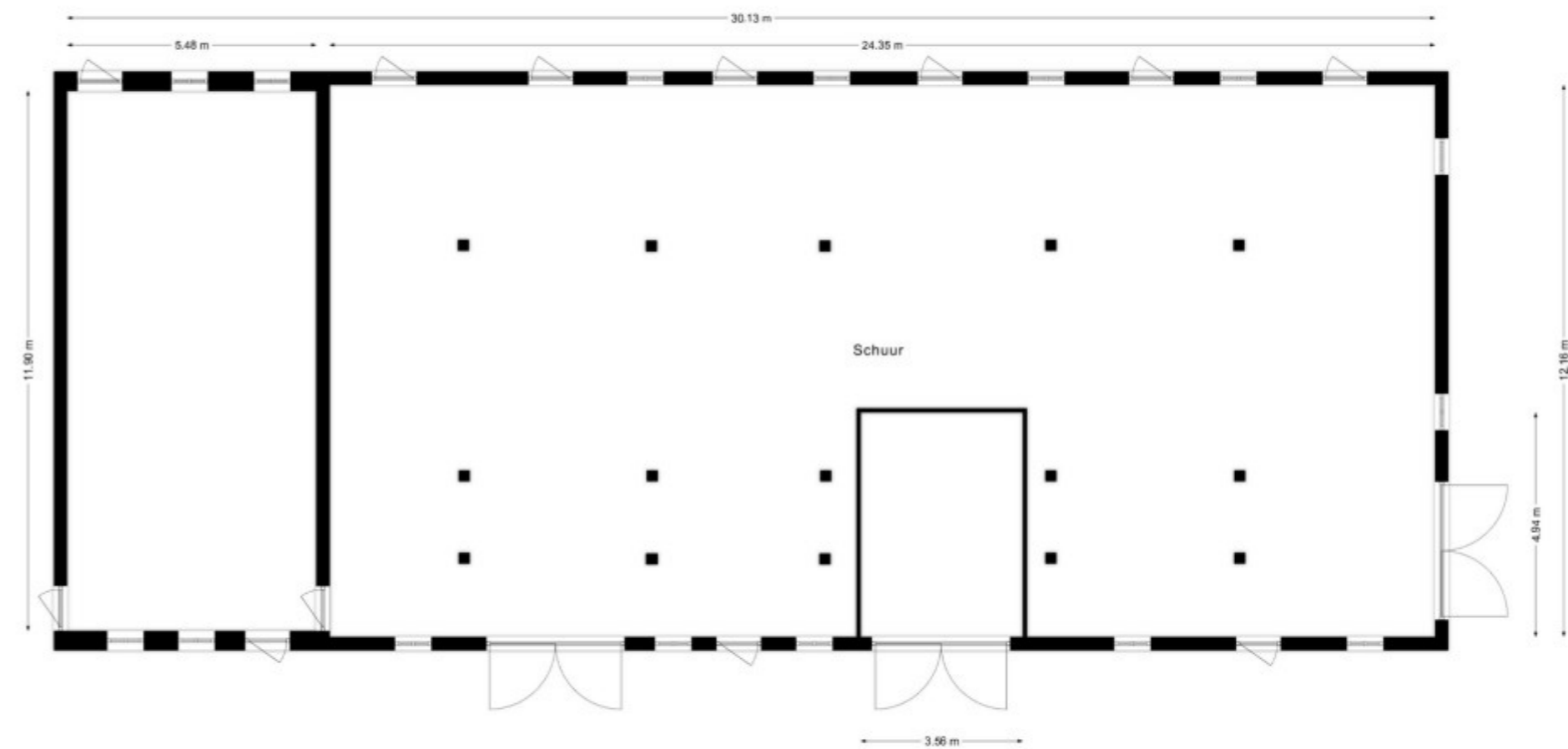
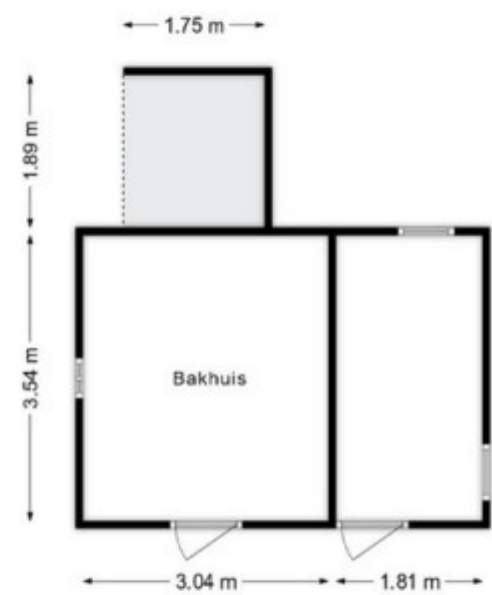
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij







KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Etten-Leur
Sectie : N
Nummer : 76
Groot : 9.140 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Langgevelboerderij.
Bijgebouwen : Inpandige garage, houten veranda en twee bergingen.

Bouwjaar : De boerderij is circa 200 jaar oud.
Inhoud : 1.323 m³.
Woonoppervlakte : 331 m².
Perceeloppervlakte : 9.140 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking : Zadeldak met pannen.
Begane grond vloer : Betonnen vloer.
1e verdiepingsvloer : Houten vloer.
Isolatie : Dak en muurisolatie.
Kozijnen : Houten kozijnen met HR beglazing (behalve stalgedeelte).
Verwarming : Middels cv-ketel. Merk: Remeha, bouwjaar: 2014.
Warm water : Middels cv-ketel. Merk: Remeha, bouwjaar: 2014.
Overig : Voorzien van 4 zonnepanelen en een grondwaterput.
Thans worden beide woningen voorzien van warmte en warm water voor een houtvergassingsketel van 50KW. Beide woningen hebben warmwaterboiler van 200 L.

Energie label :



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.

**BUITEN
STATE**

BUITENKANSEN
IN WONEN



Buitenwonen

Het gevoel van het echte 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 woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone 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 20 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 buiten-gebied. 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 platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



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