

Sprangweg 1 | Hoeven

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



Sprangweg 1 | Hoeven



Kenmerken

Bouwjaar	1873	Ligging	beschutte ligging, open
Soort woning	woonboerderij		ligging, in bosrijke
Type woning	vrijstaande woning		omgeving
Energie label	B	Inhoud	2.417 m ³
Aantal kamers	7	Perceel	3.020 m ²
Aantal slaapkamers	5	Woonoppervlakte	556 m ²

Aan de Sprangweg in Hoeven staat een woning die direct de aandacht trekt: een sfeervolle rietgedekte voormalige boerderij met een krachtige uitstraling, veel ruimte en een warm karakter. Dit is een plek waar landelijk wonen en comfortabel leven samenkomen. Met een volwaardige mantelzorgwoning, moderne voorzieningen en een royale tuin is dit een thuis met vele mogelijkheden.

Bij aankomst ervaart u direct de ruimte en laat u zich verrassen. De brede oprit biedt volop parkeergelegenheid en is voorzien van een laadpaal. De boerderij straalt karakter en historie uit, terwijl comfort en duurzaamheid volledig van deze tijd zijn. Vloerverwarming, 20 zonnepanelen, houten kozijnen met HR++ beglazing, een alarminstallatie met camera's en een brandalarm zorgen voor een zorgeloos en aangenaam wooncomfort. Kom binnen en ervaar zelf de ruimte, het licht en de unieke sfeer van deze prachtige boerderij.

Omschrijving

Begane grond

Via de royale ontvangsthall wordt u welkom geheten door ruimte en licht. De sfeer is warm, rustig en uitnodigend, precies wat u verwacht van een boerderij met karakter. Vanuit de ontvangsthall heeft u toegang tot het toilet (geheel betegeld en voorzien van wandcloset en fonteintje), de woonkamer, de keuken en de slaapkamers.

De woonkamer is zonder twijfel een ruimte die u niet snel vergeet. De vide, het indrukwekkend hoge plafond en de prachtige houten balken zorgen samen met de overvloed aan daglicht voor een gevoel van ruimte en vrijheid. Of u nu met het gezin samen bent, gasten ontvangt of juist in alle rust geniet van een boek bij het vuur. De gashaarden brengen warmte en sfeer, terwijl moderne voorzieningen het comfort compleet maken.

De vaste kastenwand zorgt voor rust en een strak geheel, zonder afbreuk te doen aan de charme en het karakter van de ruimte. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de ruimte met de technische installaties, waaronder 2 cv-ketels (Remeha, 2022).

De woonkeuken is een plek waar geleefd mag worden. Het royale kook- en spoeliland met Bora kookplaat en het gezellige zitgedeelte nodigen uit tot lange avonden tafelen. De keukenwand met Amerikaanse koelkast, twee combiovens en een stijlvolle nis maakt het geheel compleet.

Hier loopt alles in elkaar over: koken, praten, lachen en genieten. Via de trap bereikt u de eerste verdieping en vanuit de keuken heeft u toegang tot de badkamer.

Slaapkamers en badkamer op de begane grond

De badkamer is praktisch en verzorgd ingericht. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, een dubbele wastafel met meubel en een wandcloset. Dankzij de nette afwerking en goede indeling is dit een fijne, comfortabele badkamer voor dagelijks gebruik.

Op de begane grond bevinden zich 2 slaapkamers. Beide kamers zijn licht, ruim en voorzien van vaste kasten. De master bedroom straalt rust uit en biedt volop ruimte en comfort.

1e Verdieping met 3 slaapkamers

Via de trap vanuit zowel de woonkamer als de keuken bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers, meerdere bergruimtes en de vide, die een prachtige verbinding vormt tussen de verdiepingen. Vanaf deze open ruimte kijkt u uit over de woonkamer, waardoor het ruimtelijke gevoel overal in de woning voelbaar blijft.

De vide is licht en open en leent zich uitstekend als werkruimte, leeshoek of rustige plek om even terug te trekken. De combinatie van authentieke details, hoogte en daglicht maakt deze verdieping niet alleen praktisch, maar ook bijzonder sfeervol.

Vanuit de overloop zijn de slaapkamers bereikbaar. De kamers zijn ruim van opzet en elk op hun eigen manier prettig en sfeervol, met een fijne lichtinval en een praktische indeling. Vaste kasten en bergruimtes zorgen voor extra comfort. Eén van de slaapkamers biedt toegang tot een inloopkast, wat zorgt voor extra gemak en luxe.

Mantelzorgwoning met alle luxe

De mantelzorgwoning is met dezelfde zorg en sfeer ingericht als het hoofdverblijf. Er is een fijne woonkamer met openslaande deuren naar buiten en een open keuken, voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, combi-oven, 4-pits inductiekookplaat en koelkast.

De mantelzorgwoning beschikt over 2 royale slaapkamers, waarvan één met badkamer en suite, voorzien van een inloopdouche, wandcloset en wastafel met meubel. Daarnaast is er een extra ruimte, geschikt voor bijvoorbeeld een hobby of het uitoefenen van een beroep aan huis. De woning beschikt over een eigen cv-ketel (Remeha, 2022) en biedt optimale privacy. Ideaal voor ouders, gasten of werken aan huis.

Groene rustgevende tuin

De tuin rondom de woning is een fijne plek om tot rust te komen en volop te genieten van het buitenleven. Het verzorgde gazon wordt afgewisseld met borders met vaste beplanting, waardoor de tuin in elk seizoen een prettige en groene uitstraling heeft. In de tuin is een eigen boomgaard met appel-, peren-, pruimen-, walnoten-, en kersenbomen. Verspreid over de tuin bevinden zich meerdere zitplekken, zodat u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt kiezen.

Onder de overkapping is het heerlijk vertoeven, of het nu gaat om een rustige ochtend met een kop koffie of lange avonden buiten. De groene ligging zorgt voor een gevoel van vrijheid, privacy en rust. De natuur is hier altijd dichtbij: eeltjes en eekhoorns maken vanzelfsprekend deel uit van het dagelijkse leven en versterken het landelijke en ontspannen karakter van deze bijzondere plek.























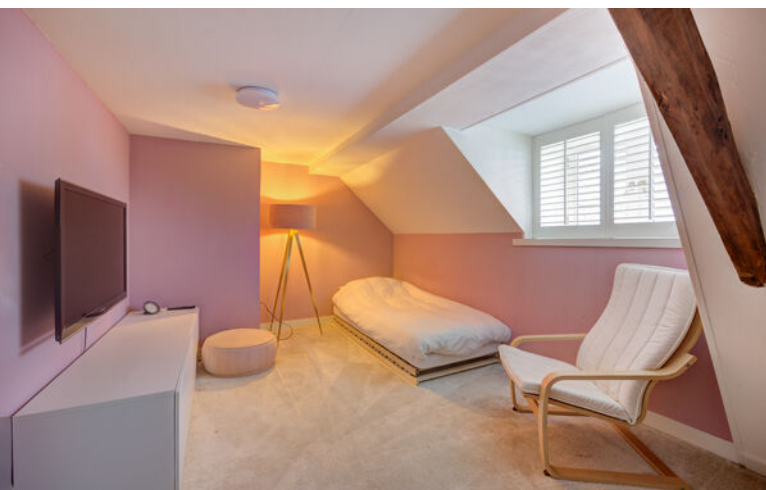














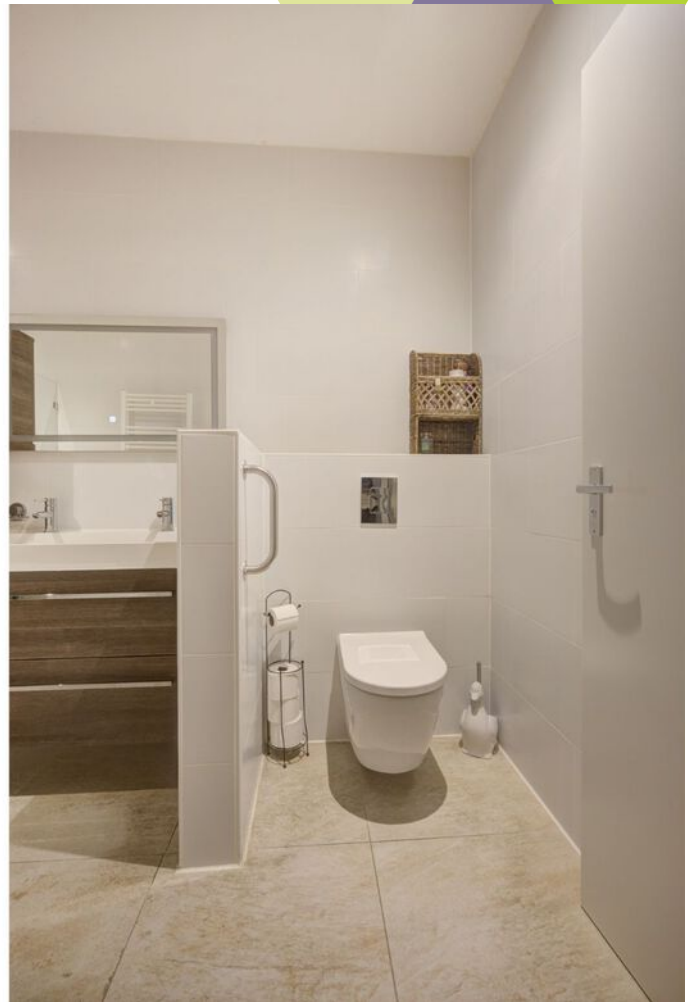




























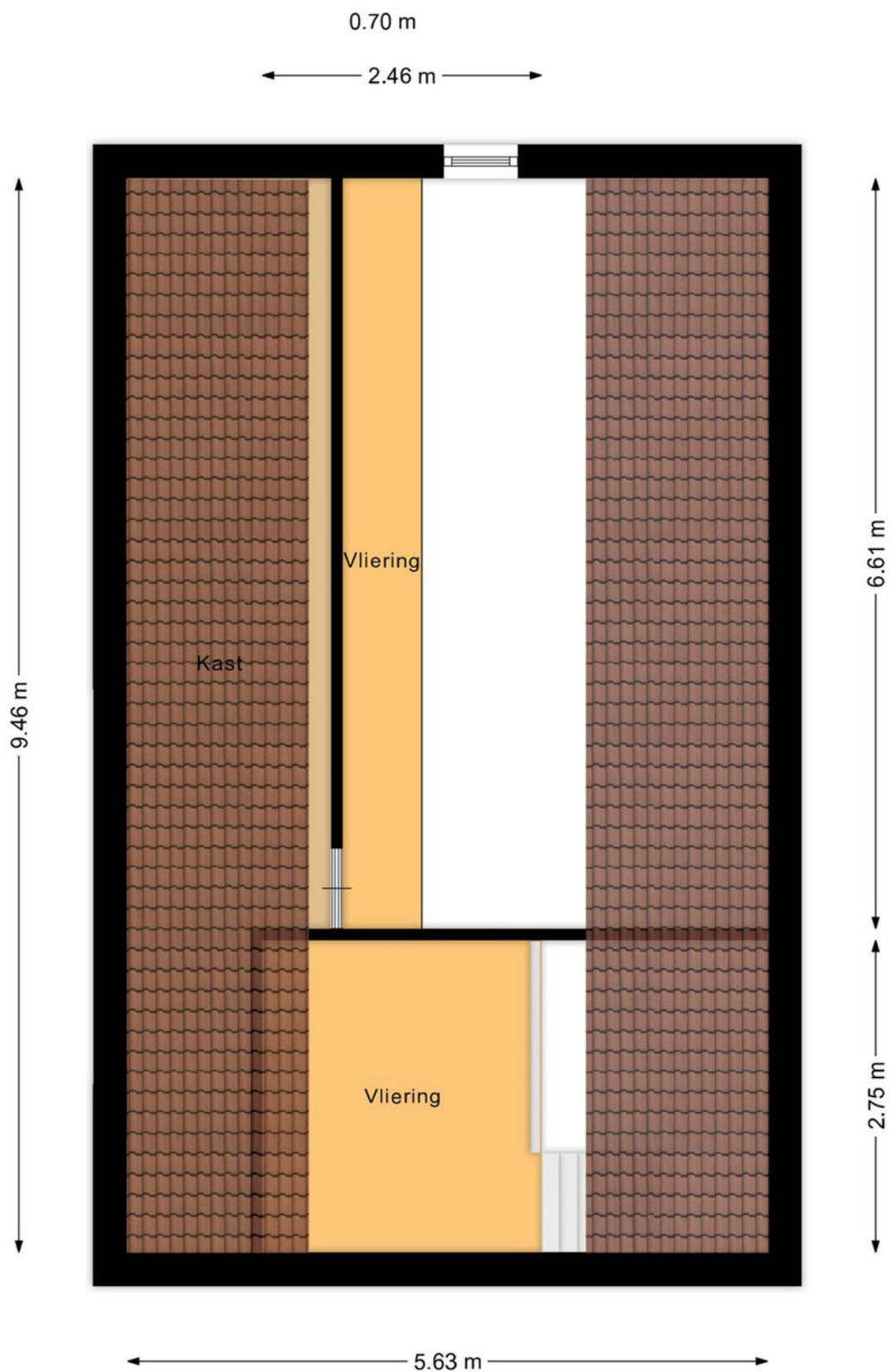
Plattegronden



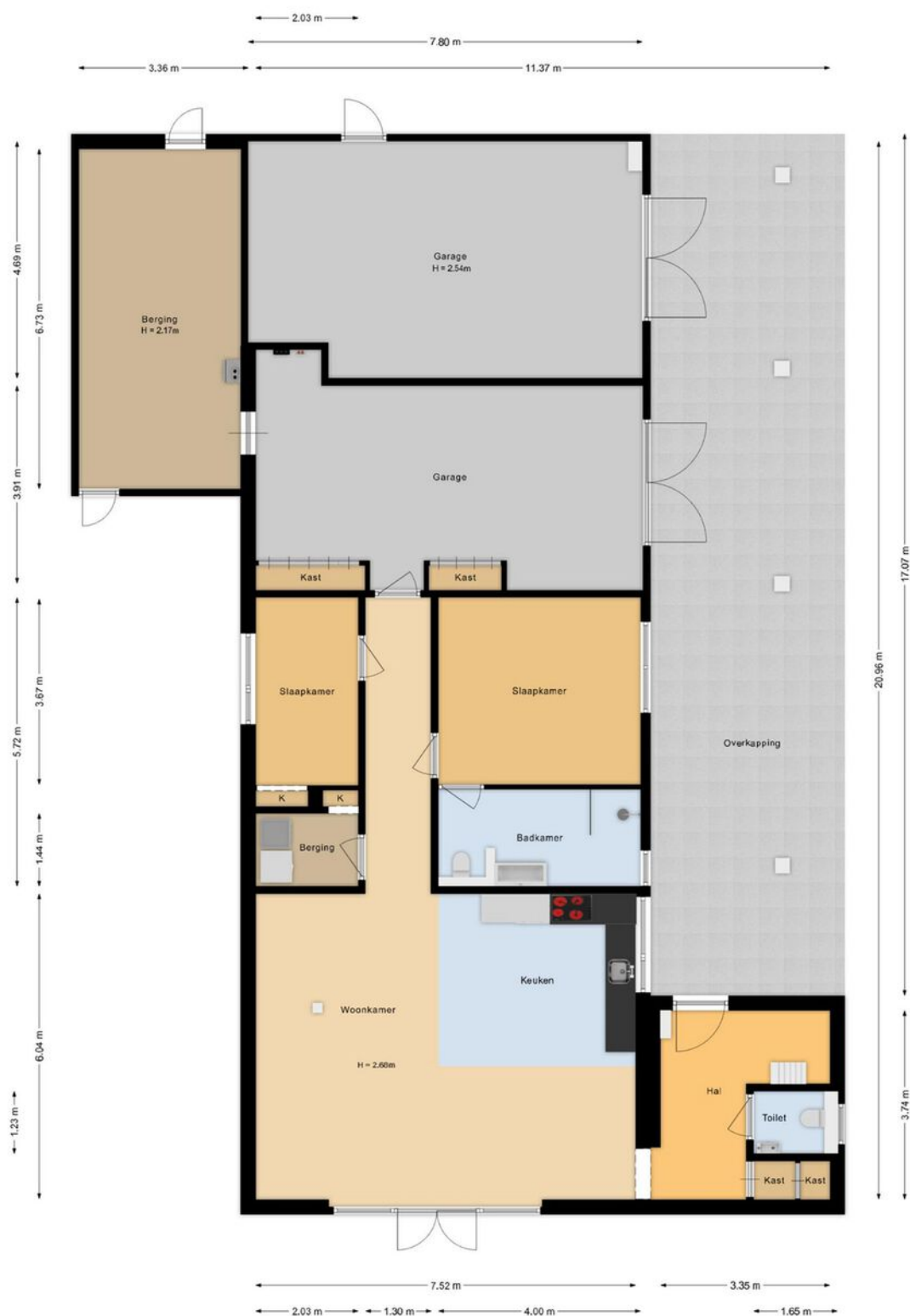
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Heeren Sectie L Perceel 119	kadaster 
Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 14 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	



Op de kaart

Algemeen

- De woning is voorzien van muurisolatie.
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is voorzien van mechanische ventilatie.
- In de woning is een centraal stofzuigstelsel.
- Zowel de woning als de mantelzorgwoning hebben een eigen cv-ketel.
- De begane grond is voorzien van een betonvloer en de 1e verdieping van een houtenvloer.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer, vloerbedekking en pvc afwerking.
- De 1e verdieping is voorzien van vloerbedekking.
- In de woonkamer, keuken en badkamer is vloerverwarming.
- Op de woning zijn 20 zonnepanelen gelegen.
- Er is een alarminstallatie, camerasysteem en brandinstallatie aanwezig.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Er is een laadpaal aanwezig.
- De gehele mantelzorgwoning is voorzien van vloerverwarming.
- Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen en de uitvalswegen bevinden zich binnen 10 minuten op loopafstand.
- U wandelt direct het landelijk gebied in naast de woning waar zich o.a. herten bevinden.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

Wonen in **Hoeven**

Hoeven, ook wel D'Oeve in de volksmond, is een levendig dorp. Het telt ongeveer 7.000 inwoners en maakt deel uit van de gemeente Halderberge in West-Brabant. Hoeven heeft een basisschool, een kinderopvang, twee bakkerijen, een slagerij en een biologische winkel. Ook is er een supermarkt en zijn er diverse winkeltjes in de dorpskern. Kortom: voor de dagelijkse voorzieningen hoeft u niet met de auto op pad. Met onder andere een voetbal-, een tennis- en een korfbalvereniging kent Hoeven bovendien een rijk verenigingsleven. Het dorp ligt aan de rand van Etten-Leur en is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Zo zijn grotere steden als Breda en Roosendaal gemakkelijk bereikbaar.

Wie in Hoeven woont of gaat wonen, heeft ongetwijfeld eens gehoord van Bovendonk. Deze historische plek, ontworpen door architect Pierre Cuypers (van het Rijksmuseum en Amsterdam CS), was vroeger het grootseminarie voor de opleiding van priesters. Vandaag de dag is er nog een priester- en diakenopleiding en is het monument in gebruik als conferentiecentrum, hotel en grand café. Hoeven wordt ook vaak in één adem genoemd met Bosbad Hoeven, ofwel zwemparadijs Splesj. Het waterpark, gelegen in een rustige groene omgeving, staat garant voor urenlang waterpret voor jong en oud.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 150 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



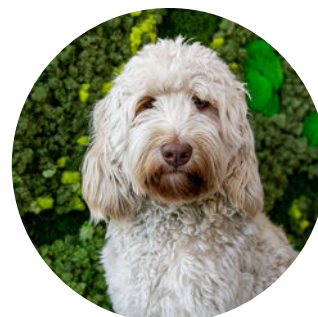
Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur