



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Uniek  
pand!

Historie en karakter

Weids uitzicht over de polder

Royaal wonen

Afwerken naar eigen wens

**Zuidlangeweg 6 b**

Oudemolen

Vraagprijs € 1.000.000 k.k.

kijk snel verder 

## Aangenaam

Wij staan graag voor u klaar als de woonspecialist in de hele gemeente Moerdijk! Als echte locals maken wij graag ook uw woondromen waar!

Wij staan  
voor u  
klaar!

## Uw vertrouwde team

### Verkoopbegeleiding

U wilt uw huis gaan verkopen? Daar helpt Van Wensen Makelaars u graag mee. Een van onze makelaars komt graag bij u langs op een door u gekozen tijdstip.

Waarin onderscheidt Van Wensen Makelaars zich? Het verkopen van uw woning is niet de kunst. Het inventariseren van uw wensen en hier samen met u een traject voor uitstippelen wel. Het doel van Van Wensen Makelaars is dat u zonder zorgen kunt verhuizen. Van Wensen Makelaars denkt vanuit uw behoeften en dit is onbegrensd.

### Aankoopbegeleiding

Waarom u zou kiezen voor een aankoopmakelaar? Van Wensen Makelaars weet het antwoord. Van Wensen Makelaars neemt u zoveel mogelijk werk uit handen en vormt een

gedegen en deskundig partner in het traject. Van Wensen Makelaars zorgt ervoor dat uw belang volledig voorop komt te staan, onderhandelen zonder emotie en met vakkennis. Van Wensen Makelaars zorgt voor een ontspannen en begrijpelijk traject.

### Taxaties

Een taxatie is een deskundige, objectieve en onafhankelijke waardebeoordeling van een woning. Van Wensen Makelaars levert snel en vakkundig een compleet en betrouwbaar rapport. Veelal zal een taxatie uitgevoerd worden voor het aanvragen van een hypotheek. Er zijn ook andere momenten waarbij een volwaardig taxatierapport gewenst is, hierbij valt te denken aan een boedelscheiding of bijvoorbeeld bij een erfenis.

Pieter van Wensen en Erwin van Waterschoot zijn allebei ingeschreven in de registers van het NRVt, het belangrijkste register voor taxeren in Nederland welke zelfs voldoet aan diverse Europese regelgeving. Verder is Van Wensen Makelaars aangesloten bij het NWWI validatie-instituut waardoor Van Wensen Makelaars voor alle banken in Nederland mag taxeren (inclusief NHG).

### Meetinstructies

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie waar wij ons conform de NVM regels aan dienen te houden is gebaseerd op de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de weergegeven gebruiksoppervlakte en inhoud.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Referenties

Eerlijkheid en transparantie staat bij Van Wensen Makelaars hoog in het vaandel. Van Wensen Makelaars gelooft erin dat je van alle kritiek kunt leren. Alle kopers en verkopers krijgen de gelegenheid om Van Wensen Makelaars ongecensureerd te beoordelen. Trots is Van Wensen Makelaars dan ook op de hoge score.



# binnenkijken

**Zuidlangeweg 6 b**  
Oudemolen

*Unieke, rietgedekte  
schuurwoning met  
ongekende ruimte,  
historie en wooncomfort!*

Een unieke 3D  
beleving van deze  
woning vindt u op  
onze website in  
het tabblad media  
onder virtuele tour.  
**Veel kijkplezier  
gewenst!**

*team Van Wensen.*



## In het kort

Unieke, rietgedekte schuurwoning met ongekende ruimte, historie en wooncomfort, gelegen in een natuur- en stiltegebied met weids uitzicht over de polder.

Op een uitzonderlijke locatie aan de Zuidlangeweg, midden in het groen en ver weg van de drukte, ligt deze indrukwekkende cultuurhistorische schuur die momenteel wordt getransformeerd tot een royale en comfortabele woning. Een zeldzame combinatie van historie, karakter en hedendaags wooncomfort, met volop ruimte voor gezinnen en liefhebbers van rust, ruimte en natuur.



De vierbeukige schuur is een bijzonder goed bewaard gebleven exemplaar, daterend uit de 18e of vroege 19e eeuw, en beschikt over aantoonbare cultuurhistorische waarde. De oorspronkelijke hoofdvorm is behouden en de schuur is in 2024 voorzien van een nieuw volledig rietgedekt dak. De grenenhouten hoofdconstructie, bestaande uit drie samengestelde binten met ankerbalk-, schaar- en A-spanten, is grotendeels origineel en tijdens de huidige verbouwing zorgvuldig gerestaureerd. Oude stalen balken zijn vervangen door houten exemplaren en de kenmerkende tussenstijlen van de vierbeukige schuur zijn in ere hersteld.

Alles is uitgevoerd door gespecialiseerde en gerenommeerde vakbedrijven.

De verbouwing bevindt zich in een vergevorderd stadium: het constructieve geheel afgerond, waardoor de afwerking volledig naar eigen wens kan worden ingevuld. Bij het ontwerp is gekozen voor royaal, comfortabel wonen met een open karakter, veel glas en grote leefruimtes. Vanuit vrijwel iedere hoek van de woning is er zicht op de imposante kapconstructie, wat zorgt voor een unieke woonbeleving.



# Kenmerken

## Object gegevens

|                   |                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort             | Eengezinswoning                                                                      |
| Type              | Vrijstaande woning                                                                   |
| Soort bouw        | Bestaande bouw                                                                       |
| Bouwjaar/-periode | 2025                                                                                 |
| Ligging           | Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen |

## Maten object

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Aantal kamers      | 5                   |
| Inhoud             | 1800 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 1567 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte    | 384 m <sup>2</sup>  |

## Energie & isolatie

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| Isolatie  | Dakisolatie, muurisolatie, HR+++ glas |
| Warmwater | Doorstroomboiler                      |

## Tuingegevens

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Tuin                 | zijtuin  |
| Tuin diepte / lengte | 3100 cm  |
| Tuin breedte         | 2100 cm  |
| Ligging              | zuidwest |
| Kwaliteit            | verzorgd |



Ongekende ruimte!

## Indeling

### Begane grond:

Via de indrukwekkende entree betreed je direct het hart van de woning. Hier kijk je tot in de nok en ervaar je direct de schaal, het licht en het vakmanschap waarmee deze schuur wordt getransformeerd. De robuuste, in het werk gestorte betonnen trap vormt een krachtig architectonisch statement.

Vanaf de entree zijn de woonkamer, leefkeuken, garderobe, toiletruimte, technische ruimte, meterkast, vaste kast en berging bereikbaar. De garderobe is royaal opgezet en grenst aan de toiletruimte. De technische ruimte biedt plaats aan alle installaties en is praktisch en overzichtelijk ingericht.

De woonkamer is gesitueerd op een sfeervolle plek waar het dak iets verder doorloopt. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prachtig uitzicht over de polder. De originele houten constructie is gecombineerd met moderne elementen en volledig in het zicht gebleven.

Via een open verbinding bereik je de royale leefkeuken. Onderweg passeer je een grote glazen pui met dubbele schuifdeuren die toegang geeft tot het op het zuiden gelegen terras. De leefkeuken is een absolute eyecatcher: ramen aan alle zijden, extra dakramen voor optimale lichtinval en ruimte voor een grote wand met inbouwapparatuur én een royaal kookeiland. Via twee deuren is ook de zijtuin bereikbaar.

### Eerste verdieping:

De ruime overloop benadrukt opnieuw het unieke karakter van deze woning. Aan de linkerzijde bevinden zich twee zeer royale slaapkamers met grote ramen en extra dakramen die een schitterend uitzicht over de uitgestrekte polder bieden.

Aan de andere zijde bevinden zich een separate toiletruimte en de ruime badkamer, voorzien van twee dakramen, een grote inloofdouche, ruimte voor een dubbele wastafel en een ligbad. Aangrenzend ligt de masterbedroom, waar een grote glazen pui zorgt voor een fenomenaal uitzicht vanaf de vroege



ochtend. In de hoek is ruimte gecreëerd voor een comfortabele inlooptkast.

#### **Buitenleven en ligging:**

De woning ligt in een natuur- en stiltegebied en wordt omringd door een fraai, weids landschap. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en privacy, terwijl het uitzicht ieder seizoen blijft verrassen. Het perceel is voorzien van hekwerk en biedt volop mogelijkheden om het buitenleven verder naar eigen wens in te richten. Qua flora is er ook geïnvesteerd, rondom het perceel zijn 21 wilgenbomen en 1 Japanse kersenboom aangeplant.

#### **Oudemolen en bereikbaarheid:**

Oudemolen is een kleinschalig en landelijk buurtschap in de gemeente Moerdijk met circa 270 inwoners.

Dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in Fijnaart, Klundert en Willemstad. Dankzij de gunstige ligging nabij de A16, A17 en A59 zijn steden als Dordrecht, Breda en Roosendaal uitstekend bereikbaar, evenals het gehele Randstedelijk gebied.

#### **Bijzonderheden:**

- Cultuurhistorische, rietgedekte schuur met uniek karakter
- Constructieve verbouwing afgerond



## **Entree**

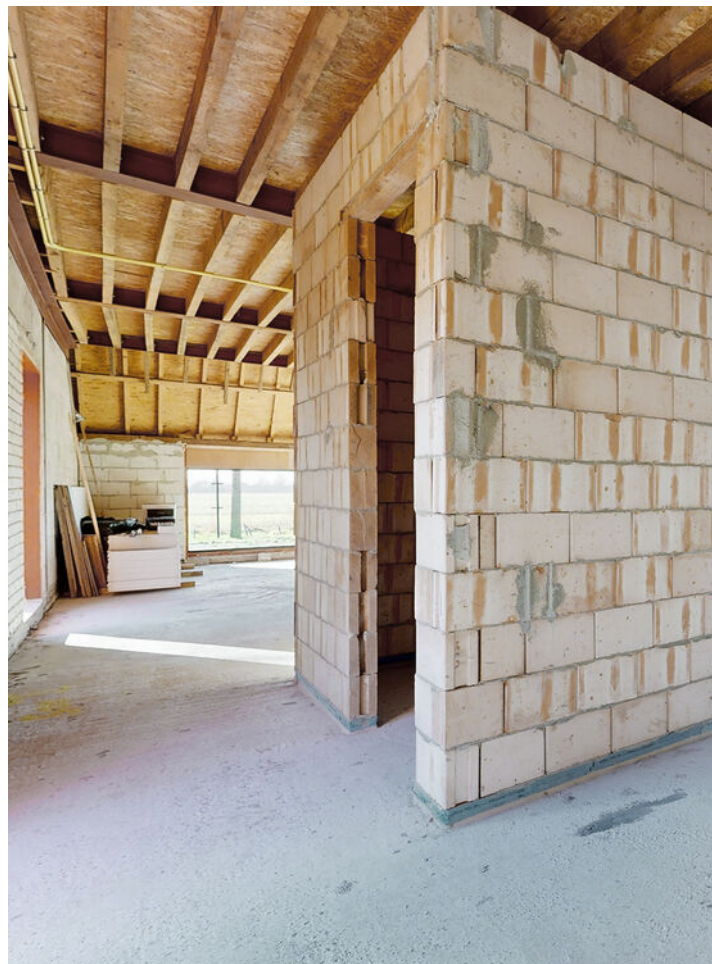
Via de indrukwekkende entree betreed je direct het hart van de woning. Hier kijk je tot in de nok en ervaar je direct de schaal, het licht en het vakmanschap waarmee deze schuur wordt getransformeerd. De robuuste, in het werk gestorte betonnen trap vormt een krachtig architectonisch statement.





## Woonkamer

De woonkamer is gesitueerd op een sfeervolle plek waar het dak iets verder doorloopt. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prachtig uitzicht over de polder. De originele houten constructie is gecombineerd met moderne elementen en volledig in het zicht gebleven.



Vanaf de entree zijn de woonkamer, leefkeuken, garderobe, toiletruimte, technische ruimte, meterkast, vaste kast en berging bereikbaar. De garderobe is royaal opgezet en grenst aan de toiletruimte. De technische ruimte biedt plaats aan alle installaties en is praktisch en overzichtelijk ingericht.





## Keuken

Via een open verbinding bereik je de royale leefkeuken. Onderweg passeer je een grote glazen pui met dubbele schuifdeuren die toegang geeft tot het op het zuiden gelegen terras. De leefkeuken is een absolute eyecatcher: ramen aan alle zijden, extra dakramen voor optimale lichtinval en ruimte voor een grote wand met inbouwapparatuur én een royaal kookeiland. Via twee deuren is ook de zijtuin bereikbaar.





## Eerste verdieping

De ruime overloop benadrukt opnieuw het unieke karakter van deze woning. Aan de linkerkzijde bevinden zich twee zeer royale slaapkamers met grote ramen en extra dakramen die een schitterend uitzicht over de uitgestrekte polder bieden.





Aan de andere zijde bevinden zich een separate toiletruimte en de ruime badkamer, voorzien van twee dakramen, een grote inloepdouche, ruimte voor een dubbele wastafel en een ligbad. Aangrenzend ligt de masterbedroom, waar een grote glazen pui zorgt voor een fenomenaal uitzicht vanaf de vroege ochtend. In de hoek is ruimte gecreëerd voor een comfortabele inloopkast.







## Buitenleven en ligging

De woning ligt in een natuur- en stiltegebied en wordt omringd door een fraai, weids landschap. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en privacy, terwijl het uitzicht ieder seizoen blijft verrassen. Het perceel is voorzien van hekwerk en biedt volop mogelijkheden om het buitenleven verder naar eigen wens in te richten. Qua flora is er ook geïnvesteerd, rondom het perceel zijn 21 wilgenbomen en 1 Japanse kersenboom aangeplant.



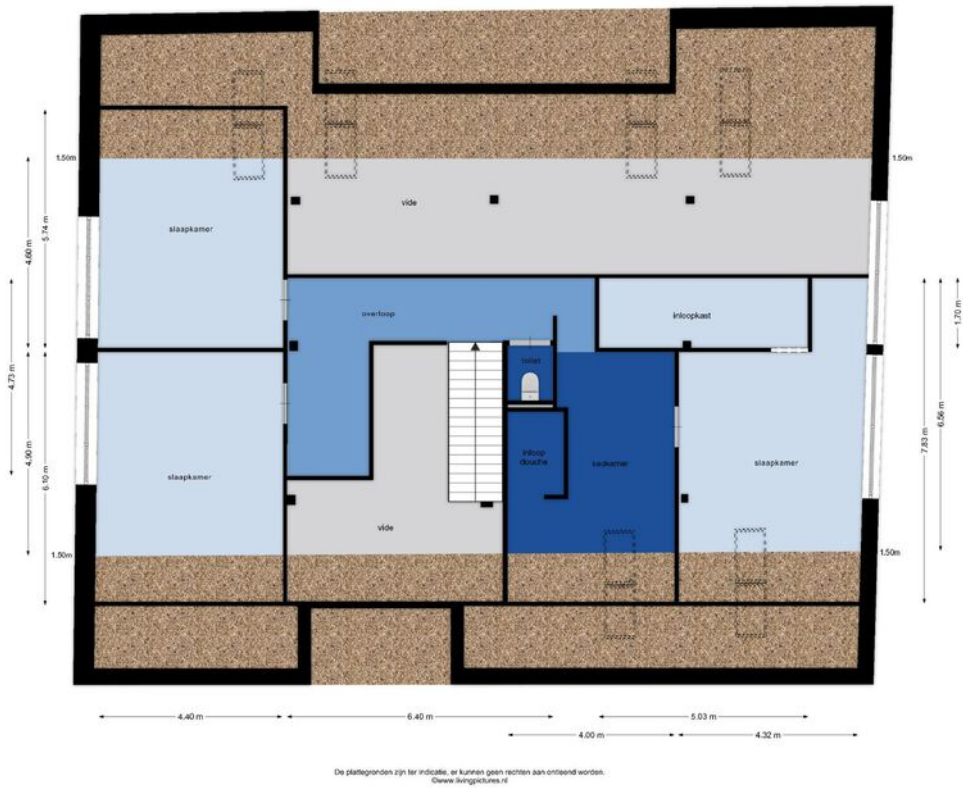
Plattegrond begane grond



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart



# Locatie

**Zuidlangeweg 6 b**  
4796 SB, Oudemolen  
Noord-Brabant



# Lijst van zaken

| Beschrijving zaken                                           | Blijft achter | Gaat mee | Overname (mogelijk) |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------|
| Woning - Interieur                                           |               |          |                     |
| Verlichting, te weten                                        |               |          |                     |
| - inbouwspots/dimmers                                        | X             |          |                     |
| - losse (hang)lampen                                         |               | X        |                     |
| - Bouwlampen en led bakverlichting                           |               | X        |                     |
| Woning - Sanitair/sauna                                      |               |          |                     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                          |               |          |                     |
| - ligbad                                                     |               | X        |                     |
| - toiletkast                                                 | X             |          |                     |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing |               |          |                     |
| Brievenbus                                                   | X             |          |                     |
| (Voordeur)bel                                                |               | X        |                     |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie              | X             |          |                     |
| Screens                                                      | X             |          |                     |
| Zonwering buiten                                             | X             |          |                     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                      | X             |          |                     |
| Zonnepanelen                                                 |               | X        |                     |
| Warmwatervoorziening, te weten                               |               |          |                     |
| - boiler                                                     | X             |          |                     |
| Tuin - Inrichting                                            |               |          |                     |
| Tuinaanleg/bestrating                                        | X             |          |                     |
| Beplanting                                                   | X             |          |                     |
| Tuin - Verlichting/installaties                              |               |          |                     |
| Buitenverlichting                                            | X             |          |                     |
| Tuin - Bebouwing                                             |               |          |                     |
| Tuinhuis/buitenberging                                       | X             |          |                     |



## Lijst van zaken

| Beschrijving zaken     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Overname<br>(mogelijk) |
|------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| Tuin - Overig          |                  |             |                        |
| Overige tuin, te weten |                  |             |                        |
| - (sier)hek            | X                |             |                        |

## Aantekeningen

## Aantekeningen



**Wij staan voor u klaar.  
Dag in, dag uit.**

Onze score op basis van **309 beoordelingen**



**9,4**

**9,0**

Verkoper Wethouder  
Trompersstraat 3  
Alles goed en netjes geregeld. Er  
wordt snel gereageerd op  
vragen. We zouden hun zou  
weer als makelaar inschakelen.

**10**

Verkoper Pieter van  
Oldenborghlaan 41  
Wij zijn erg te spreken over van  
Wensen Makelaardij in Klundert.  
Komt al zijn afspraken na en is  
deskundig en hulpvaardig. In 1  
woord TOP.

**10**

Verkoper Hoogmade 17  
Het contact met de makelaar  
is heel fijn. Alles wordt voor je  
geregeld. Op iedere vraag  
heel snel antwoord. Ook het  
admini-stratieve personeel is  
heel goed. Kortom, een  
geweldige make-laar met  
een hele goede service.

Bekijk alle  
recensies en  
beoordelingen  
op **funda.nl**

*eerlijk en oprecht*



Bekijk jouw  
mogelijkheden

### Bereken je hypotheek

Bereid je voor op [rabobank.nl/hypotheek](http://rabobank.nl/hypotheek). Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail [FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl](mailto:FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl)

Kom maar op met de toekomst

**BRAVO**  
ERHUIZINGEN  
uw verhuizing onze zorg

Bel ons voor een  
scherpe offerte

**0168 - 700534**

## Méér dan alleen verhuizingen!



Verhuizingen



Eigen opslag



Verhuur/verkoop  
van verhuis-  
materiaal



Schilderen, raam- en  
vloerbekleding en  
andere klussen

### Wist u dat...

we nog vele andere diensten aanbieden. Wilt u dat we de gordijnen alvast ophangen, de vloeren leggen of het schilderwerk verzorgen? Niets is ons te gek. Samen met uw vaste verhuisbegeleider bespreekt u al uw wensen door. Vervolgens heeft u daar geen omkijken meer naar.



Onze 7 dagen service is voornamelijk bedoeld voor klanten die naar een zorginstelling verhuizen. U krijgt te horen dat u een woning toegewezen krijgt en dat u er snel in moet. Wanneer u de sleutel krijgt heeft u 7 dagen de tijd om de woning te betrekken.

Misschien moet er een nieuwe vloer in of wilt u nieuwe vitrage en gordijnen. Wij kunnen alles in 7 dagen realiseren inclusief uw verhuizing. Vraag naar onze voorwaarden.



Rabobank

[info@bravoverhuizingen.nl](mailto:info@bravoverhuizingen.nl) [www.bravoverhuizingen.nl](http://www.bravoverhuizingen.nl)

Klant-  
tevredenheid,  
dat is waar het  
bij ons om gaat!



# van wensen makelaars.

Waar woondromen uitkomen.

**Droom je van een eigen appartement?  
Een ruim familiehuis in een kindvriende-  
lijke wijk? Of juist een toegankelijke  
woning met alle voorzieningen in de  
buurt. Deel je woonwensen met ons en  
ontdek nieuwe mogelijkheden voor nu,  
en later.**

Van Wensen Makelaars denkt met je mee en regelt alles wat nodig is voor een succesvolle verkoop en aankoop van je droomwoning. Daarin gaan we verder dan de gebruikelijke dienstverlening, want alleen zo worden woonwensen werkelijkheid. Ben je weer toe aan een nieuwe stap? Ook dan staan we voor je klaar. Met al onze lokale ervaring en expertise, maar vooral: betrokken, betrouwbaar en met een frisse blik op jouw woondromen.



- ✓ Verkoop
- ✓ Taxaties
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verhuur
- ✓ Aankoopbegeleiding
- ✓ Financieel advies

Mogen wij  
óók uw  
makelaar  
zijn?

**Verkocht**



**van wensen  
makelaars**

Van Wensen Makelaars B.V.  
Zevenbergsepoort 3  
4791 AD Klundert  
☎ 0168 401 467  
✉ [info@vanwensenmakelaars.nl](mailto:info@vanwensenmakelaars.nl)



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen uitkomen