



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Kerkstraat 59  
4751 HM Oud Gastel  
€ 619.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar  
Breda**

Vijfhagen 157  
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl  
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S.  
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed  
Ned.**



## Kenmerken Kerkstraat 59



Woonoppervlakte: 149 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 578 m<sup>2</sup>



Inhoud: 593 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1928



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 619.000 k.k.



## Omschrijving Kerkstraat 59

Een unieke kans! Dit grondig, sfeervol gemoderniseerde vrijstaande woning (uitgebouwd) met een multifunctioneel vrijstaande garage-/hobbyruimte, een zeer diepe/vrije achtertuin en een afsluitbaar parkeerterrein is gelegen in het hartje van Oud Gastel. Deze parel voldoet aan de hedendaagse wensen, terwijl de prachtige authentieke details zijn behouden.

Deze 2 laagse vrijstaande woning heeft een woonoppervlak van ca. 170 m<sup>2</sup> - 3 slaapkamers en energielabel D.

De verrassende achtertuin is fraai aangelegd en biedt veel privacy heeft.

Kortom, deze stoere woning is echt de moeite waard om ontdekt te worden. Mis deze kans niet en plan vandaag nog een bezichtiging om te ervaren wat deze woning te bieden heeft!

### LIGGING

Wonen aan de Kerkstraat in Oud Gastel betekent genieten van een bijzondere locatie waar historie en hedendaagse architectuur samenkomen. Dit karakteristieke pand is met aandacht en vakmanschap gerenoveerd tot een stijlvolle woonplek die perfect aansluit bij de authentieke sfeer van het dorp en het comfort van eigentijds wonen.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Via de A17 en A58 rijdt u vlot naar steden als Roosendaal, Etten-Leur en Breda.

### BEGANE GROND

Via de voordeur betreedt u de sfeervolle/royale hal met een soort erker, een moderne meterkast en een garderobenis. Vanuit de royale hal zijn het vrijhangend toilet met waskom en de aantrekkelijke woonkamer (plafondhoogte ca. 2.82 m) te bereiken. De lichte woonkamer heeft een betonvloer, met een prachtige white wash houten delen vloer, een strakke gestucte platte plafondband, een sierhaard en openslaande tuindeuren.

Door de goed geplaatste raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Dit geldt overigens voor de gehele woning.

Aansluitend komt u in de aantrekkelijke woon-/leefkeuken aan. De woonkeuken heeft een L-vormige, cassette inbouwkeuken met een porseleinen spoelbak, een hardstenen aanrechtblad, is uitgerust met een schouw met een afzuigunit, een prachtig Boretti kookfornuis met 5 gaspitten, 1 wokbrander en 2 ovens, een koelkast, diepvriezer en een vaatwasmachine.



## Omschrijving Kerkstraat 59

Via de keuken zijn de praktische kelder en de achter entree met een ingebouwde 2-deurs kast toegankelijk. De verrassende kelder met een klamp is geheel betegeld en heeft een vrijhoogte van ca. 1.35 m. Aansluitend komt u in de handige, L-vormige bijkeuken met een loopdeur naar de achtertuin, een pantry met een eiken aanrechtblad en een spoelbak. Verder treft u aan de was & drogeraansluiting. Middels een verbindingsdeur is de multifunctionele hobbyruimte met een loopdeur naar de achtertuin en de Nefit c.v.-combi-ketel te bereiken. Deze ruimte (vrije plafondhoogte ca. 2.55 m) is ook eenvoudig te verbouwen tot een slaapkamer met een semi-open badkamer of als een werkkamer, een hobbykamer etc.

De betonvloer is afgewerkt met een metafoor vloertegel/een houtendelen vloer, de wanden als mede de plafonds zijn fijn gestuct.

### EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met een zijgevelraam biedt toegang tot 3 nette slaapkamers en een badkamer. Slaapkamers 1 & 2 liggen aan de voorzijde en slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde. Slaapkamers 2 & 3 hebben een handige 3-deurs kastenwand.

De badkamer met een achtergevelraam, heeft een schitterende /authentieke methafoor tegelvloer, inbouwspotjes, is o.a. voorzien van een dubbele wastafel, een whirlpoolbad, een inloopdouche met gehard glas & een thermostaat kraan en een vrijhangend toilet.

De 2e woonlaag is voorzien van grenen vloerdelen met een witte laag, de wanden alsmede de plafonds zijn fijn gestuct.

### ACHTERTUIN

De zeer diepe achtertuin (ca. 42 m diep & ca. 9 m breed) met diverse tuinkamers, heeft een strakke vijver, een afsluitbare poort aan de voorzijde is werkelijk een plaatje. De tuin is o.a. voorzien van bestrating, grind/gazon en diverse vaste planten die ieder jaargetijde kleur geven aan de tuin.

Achter in de tuin staat een schitterend, multifunctioneel, gepotdekselde vrijstaande garage annex hobbyruimte, ca. 5.00x6.11 m, met een nokhoogte van ca. 4.36 m, een entresol en elektra. De vloer is van beton. Aangebouwd treft u de stoere tuinkamer, ca. 2.83x5.07 m aan, met een nokhoogte van ca. 4.35 m, een fraaie hardstenen terras en een aangrenzend parkeerterreintje. Dit parkeerterreintje is afsluitbaar middels een smeedijzeren poort.

Deze tuin is er één met veel privacy, waar je heerlijk kunt genieten.



## Omschrijving Kerkstraat 59

### BIJZONDERHEDEN:

- Grondig en smaakvol/grondig gerenoveerd in ca. 2004 - met eigenlijk een gehele nieuwe binnenjas!
- De woning heeft de authentieke details behouden, zoals paneeldeuren, fijn timmerwerk en alles staat strak in de lak
- Sfeervolle woonkamer met opslaande tuindeuren
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbelglas
- Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Royale, complete ingerichte badkamer
- Meterkast in 2004 vervangen en heeft 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Energielabel D
- Prachtig aangelegde achtertuin ca. 42 m diep
- Eigen parkeerterreintje en een multifunctionele garage annex hobbyruimte + parkeergelegenheid rondom de woning
- 7 Zonnepanelen ('22)
- Volgens opgave is in 2022 de dakbedekking vervangen
- Gelegen op een gewilde locatie, dichtbij alle voorzieningen

### VERKOOPVOORWAARDEN

#### MEETINSTRUCTIE NEN2580

De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. "Wat je ziet is wat je koopt" blijft het uitgangspunt.

#### RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

#### WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat De Huizenbemiddelaar lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.





## Omschrijving Kerkstraat 59

### ASBESTCLAUSULE

In woningen die zijn gebouwd vóór 1 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen destijds gebruikelijk geweest, onder meer in (rook)kanalen, dakbeschot, tussenwanden, gevelbekleding, bij verwarmingstoestellen, warmwatervoorzieningen en vloeren. Koper erkent dat er mogelijk asbest is verwerkt. Koper is ervan op de hoogte dat het verwijderen van asbestmaterialen volgens milieuwetgeving onder strikte regels valt. Verkoper wordt gevrijwaard van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit aanwezigheid of verwijdering van asbest in of uit het pand.

### OUDERDOMSCLAUSULE

Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

### VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uit ziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor uw ideeën en bespreken graag hoe u de ruimtes naar uw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar uw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem.

Heeft u vragen of wilt u een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen u graag verder.

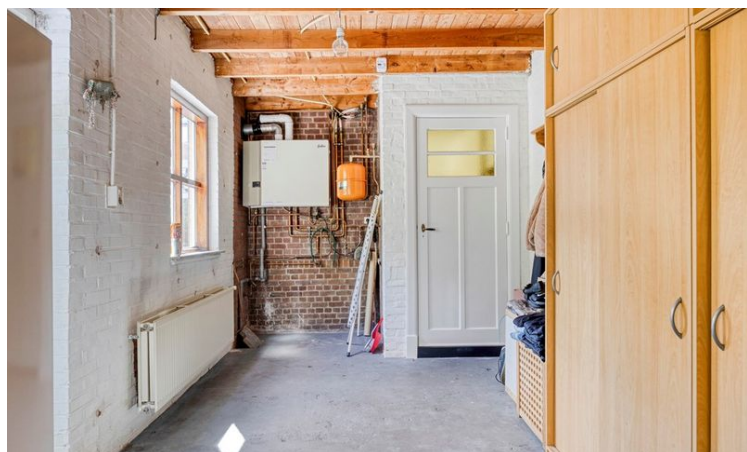


## Kerkstraat 59 in beeld













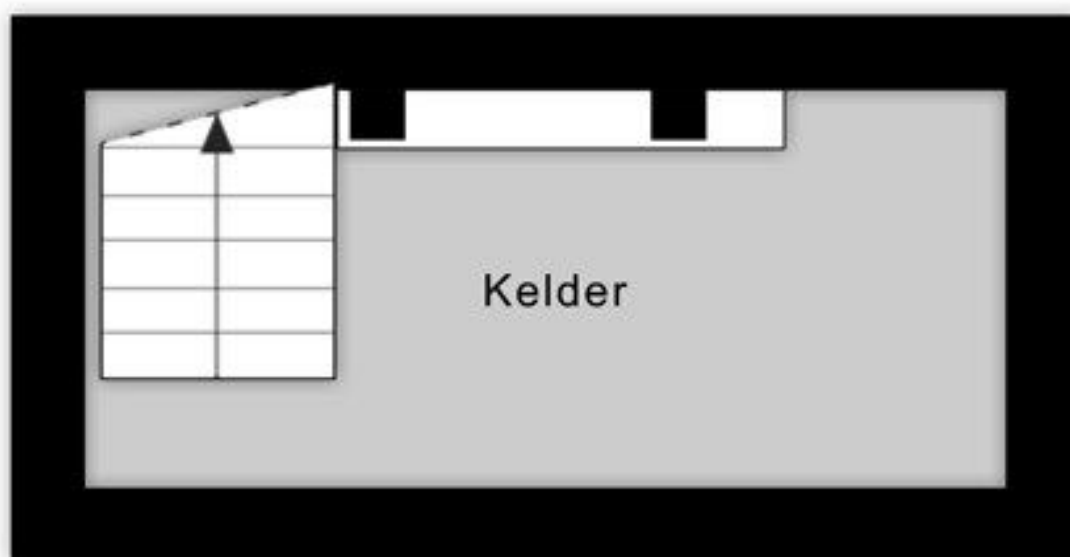






3.70 m

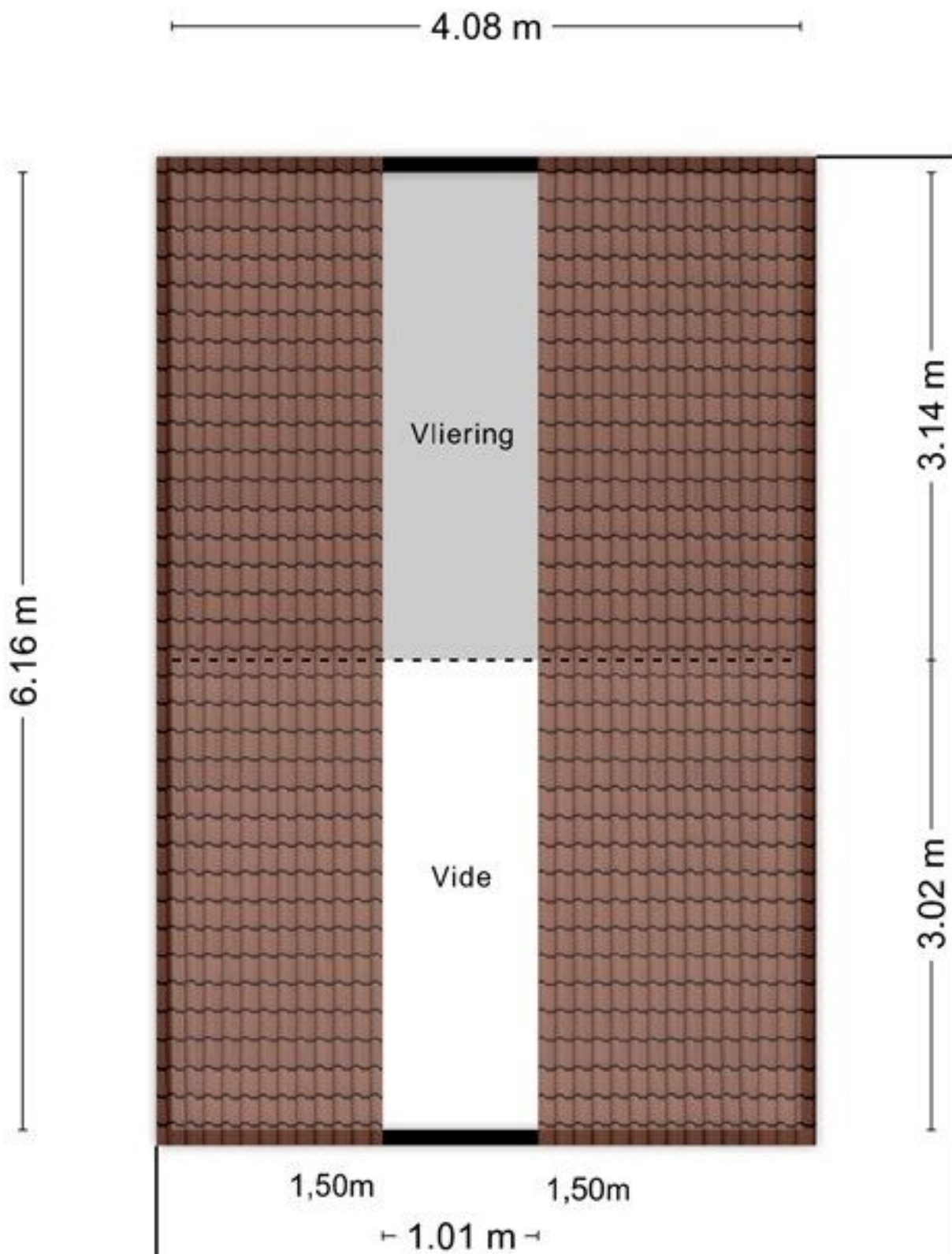
1.59 m



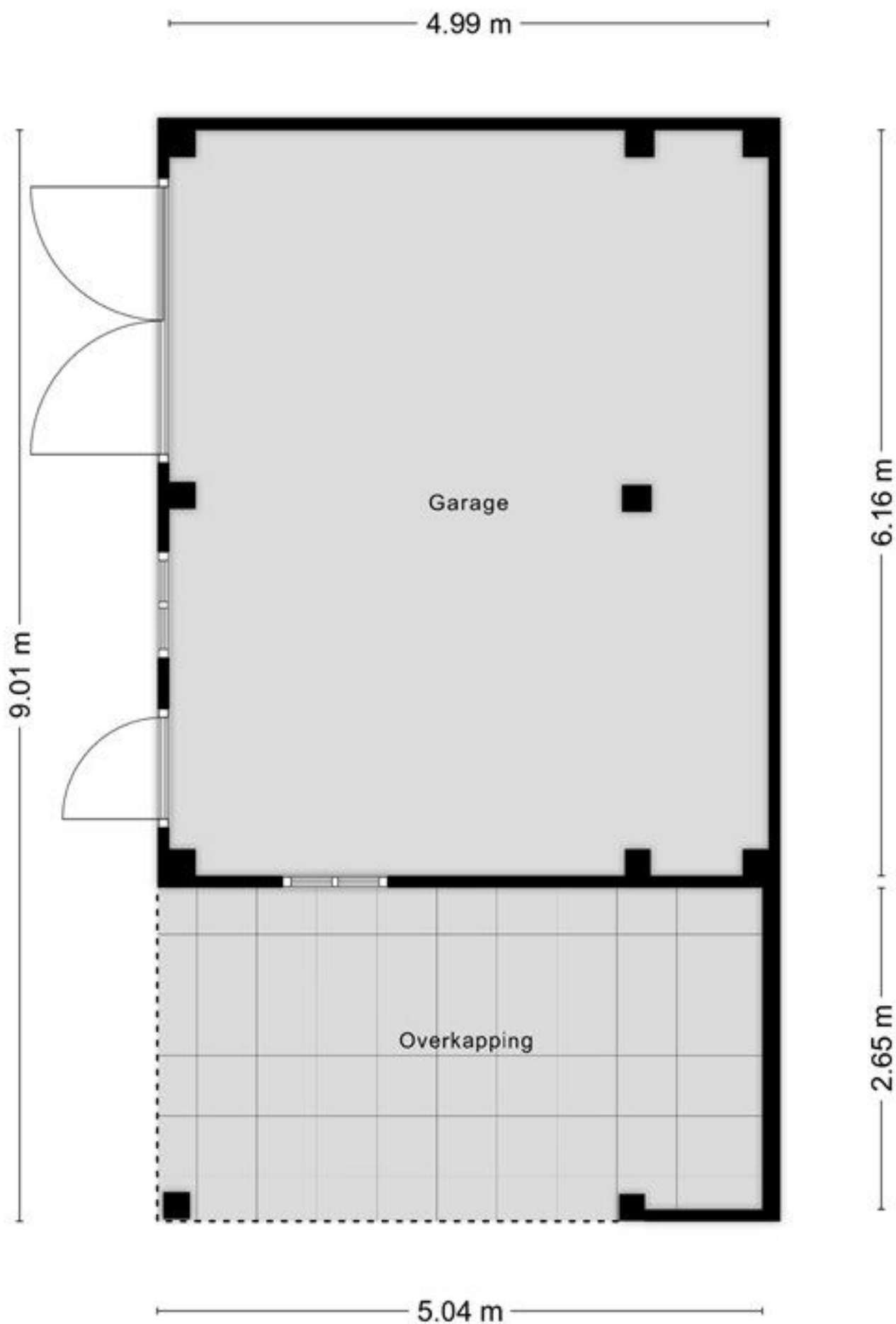
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Alle afmetingen zijn in meters en zijn afgerond op 1 decimaal.



## Alle kenmerken op een rij

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Status                               | beschikbaar                       |
| Adres                                | Kerkstraat 59                     |
| Postcode                             | 4751 HM                           |
| Plaats                               | Oud Gastel                        |
| Aanvaarding                          | in overleg                        |
| Soort woning                         | eengezinswoning                   |
| Type woning                          | woonhuis                          |
| Bouwjaar                             | 1928                              |
| Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )    | 149                               |
| Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> ) | 578                               |
| Inhoud (m <sup>3</sup> )             | 593                               |
| Aantal woonlagen                     | 2                                 |
| Aantal kamers                        | 4                                 |
| Aantal slaapkamers                   | 3                                 |
| Verwarming                           | CV ketel                          |
| C.V. ketel                           | nefit, 2004, combi, eigendom, gas |
| Energielabel                         | D, vervaldatum: 23 jul 2035       |

