



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kleine Heistraat 16K290
4884 ME Wernhout
€ 395.000 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 Kleine Heistraat 16K290



Woonoppervlakte: 118 m²



Aantal kamers: 5



Perceeloppervlakte: 352 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 438 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 2001



Vraagprijs: € 395.000 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K290

Maak kennis met deze gerenoveerde vrijstaande woning die alles biedt wat u zoekt. De lichte woonkamer straalt een gezellige sfeer uit en de open keuken is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. De woning telt vier slaapkamers, waarvan één gelegen op de begane grond. De badkamer is volledig uitgerust en bevindt zich eveneens op de begane grond, waardoor de woning geschikt is voor gelijkvloers wonen.

De woning is gelegen op een riant perceel van circa 352 m² eigen grond waar u volop geniet van privacy en ruimte. De naastgelegen oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's, waardoor parkeren op eigen terrein nooit een probleem is.

Bent u benieuwd naar de vele mogelijkheden die deze woning biedt? Aarzel niet en plan snel een bezichtiging! Onze makelaar staat klaar om u rond te leiden en al uw vragen te beantwoorden.

Wernhoutsburg: een groene oase met dubbele bestemming* voor wonen en recreatie! Permanente bewoning is toegestaan. Het verkrijgen van hypotheek is mogelijk, wij brengen u graag in contact met onze samenwerkende hypotheekadviseur. Bezoek ons makelaarskantoor voor al uw woonwensen, hypotheekadvies en informatie over de parkvoorwaarden. Maak vandaag nog een afspraak!

In 2021 zijn de aanpassingen, die noodzakelijk waren voor aangenaam permanent wonen in het voormalige recreatiepark voltooid, waardoor het inmiddels getransformeerd is tot een natuurlijke en groenrijke (woon)omgeving. De wegen zijn verbreed en vernieuwd. Een ideale omgeving waar wonen en recreëren samen komen! In de directe omgeving treft u prachtige wandel- of fietsroutes aan, heerlijk ontspannen in de nabijgelegen meren, bossen, heidevelden en horecagelegenheden, het behoort allemaal tot de mogelijkheden. En dat alles gelegen op ca. 20-30 autominuten afstand van Breda, Roosendaal, Bergen op Zoom en Antwerpen. Scholen en kinderopvang op minder dan 5 kilometer. Dit geldt ook voor de grotere supermarkten en restaurants.

INDELING

BEGANE GROND

Vanuit de ruime hal heeft u toegang tot de woonkamer met open keuken, de slaapkamer, badkamer, c.v.-ruimte en de trap naar de eerste verdieping.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K290

De ruime en lichte woonkamer beschikt over meerdere raampartijen en een schuifpui, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. De vloer is afgewerkt met pvc laminaat en de wanden zijn voorzien van strak stucwerk.

De open keuken biedt volop opbergruimte met diverse onderkasten en lades. De keuken is compleet uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast.

De slaapkamer op de begane grond heeft een pvc laminaatvloer en wanden zijn gestuct. Door de raampartijen geniet deze ruimte van een fijne lichtinval.

De royale badkamer is deels betegeld en voorzien van een douchecabine, een wastafel in een badkamermeubel, een verlichte badkamerspiegel en een toilet. Tevens is in deze ruimte de aansluiting voor een wasmachine en droger.

EERSTE VERDIEPING

De trap in de ontvangsthall leidt naar de overloop op de eerste verdieping, waar u toegang heeft tot drie slaapkamers en een separate toiletruimte.

De lichte slaapkamers bieden volop ruimte en zijn afgewerkt met een pvc laminaatvloer.

De kasten onder de dakschuinte zorgen voor voldoende opbergruimte.

De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een closet en een fonteintje.

TUIN

De tuin biedt veel privacy en is voorzien van sierbestrating.

Een heerlijke tuin om van het buitenleven te genieten.

PARKBIJDRAGE

Voor het jaar 2025 bedraagt de parkbijdrage circa € 819,50 per kavel. Daarnaast worden via de Vereniging van Eigenaars Patersven (VEP) de volgende jaarlijkse kosten in rekening gebracht: Rioolrechten 2024: circa € 21,- per jaar Vastrecht water 2024: circa € 49,- per jaar Bijdrage legionella preventie 2024: circa € 29,- per jaar Op basis van het daadwerkelijke waterverbruik wordt aan het einde van elk jaar een eindafrekening opgesteld.

* DUBBELBESTEMMING

Legalisatie door Functie uitbreiding: Permanente bewonen en recreatief gebruik toegestaan. Bouwvoorschriften recreatiewoning blijven gelden.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K290

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande instapklare woning gelegen op perceel van ca. 352 m²
- Royale woonkamer met meerdere raampartijen en schuifpui
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Een slaapkamer op de begane grond
- Ruime badkamer op de begane grond
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- Gehele woning is voorzien van dubbel glas en houten kozijnen
- Energielabel B

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.

NIET ZELFBEWONINGS CLAUSULE

De huidige eigenaar heeft zelf niet in de woning gewoond en is daarom niet in staat om de koper te informeren over eventuele eigenschappen of gebreken die alleen een bewoner zou kennen. Om die reden zal in de koopakte worden opgenomen dat de verkoper geen gebruikersinformatie kan verstrekken en geen aansprakelijkheid draagt voor onbekende gebreken.

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.

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.



Omschrijving Kleine Heistraat 16K290

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.

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 uitziet, 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.



Kleine Heistraat 16K290 in beeld





















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kleine Heistraat 16K290
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2001
Woonoppervlakte (m ²)	118
Perceeloppervlakte (m ²)	352
Inhoud (m ³)	438
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha, 2006, combi, eigendom, gas
Energie label	B, vervaldatum: 22 sep 2025

