



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kleine Heistraat 16K388
4884 ME Wernhout
€ 547.500 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 16K388



Woonoppervlakte: 111 m²



Aantal kamers: 3



Perceeloppervlakte: 522 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 415 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 2000



Vraagprijs: € 547.500 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K388

Deze prachtig vrijstaande en royale woning, gelegen op een perceel van circa 522 m², ademt dankzij de rieten kap de charme van een klassiek landhuis. De woning beschikt over twee slaapkamers en een fraai aangelegde, groenrijke achtertuin met een moestuin en een bijpassende berging. De tuin grenst direct aan het ven, wat zorgt voor een unieke en rustgevende ligging. De woning is gebouwd met hoogwaardige materialen en prachtig afgewerkt.

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.

BEGANE GROND

Wat direct opvalt bij aankomst is een heerlijke groene oase van rust. Aan de voorzijde naast de woning is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De hal oogt extra ruimtelijk dankzij de vide en wordt gekenmerkt door een fraaie houten trap die naar de eerste verdieping leidt. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als het toilet toegankelijk.

Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een mechanische afzuiging.

De L-vormige woonkamer heeft veel lichtinval door de aanwezigheid van meerdere raampartijen en de dubbele openslaande tuindeuren. Deze raampartijen zorgen niet alleen voor direct daglicht maar geven ook een prachtig zicht op de fraai aangelegde achtertuin.





Omschrijving

Kleine Heistraat 16K388

De vloer is afgewerkt met vloertegels in een warme aardetint en uitgerust met comfortabele vloerverwarming. De wanden en plafond zijn gestuct en het plafond is voorzien van een sierlijst en inbouwspots.

De gesloten keuken heeft een U-vormige opstelling. De inrichting bestaat uit een inductiekookplaat, granieten keukenblad, rvs afzuigkap en spoelbak, vaatwasser, combi-oven en een koelkast. De ingebouwde spots zorgen voor extra licht.

Via de keuken is tevens de bijkeuken te bereiken. Hier is plaats voor een koelkast en deze ruimte beschikt over een wasmachine-/drogeraansluiting. De c.v.-installatie is netjes weggewerkt en de vaste kast biedt extra opbergruimte.

EERSTE VERDIEPING

Deze is vanuit de ontvangsthall te bereiken met een vaste trap naar de vide. De verdieping is voorzien van 2 volledige slaapkamers en een nette badkamer.



De kamers zijn voorzien van laminaat en hebben beiden ingebouwde kasten en draai-/kiepramen.

De raampartijen en de schuine wandafwerking maken deze kamers tot een sfeervolle ruimtes.

Tevens is er in beiden slaapkamers voldoende bergruimten achter de dakschuinte.

De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel met badkamermeubel, designradiator, wandcloset en een douchecabine met thermostaatkraan. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van mechanische ventilatie.

De vliering is te bereiken door middel van een vlizotrap.

TUIN

De fraai aangelegde, zonnige tuin is met zorg onderhouden en voorzien van een sfeervolle moestuin. De houten berging met sfeervolle overkapping is uitgerust met elektriciteit en voorzien van 10 zonnepanelen op het dak.

Aan groen is er geen gebrek, deze prachtige tuin biedt een oase van rust, waar u na een lange werkdag heerlijk kunt ontspannen en genieten van de omliggende natuur. Extra bijzonder is dat de achterzijde van de tuin direct grenst aan het ven.



Omschrijving Kleine Heistraat 16K388

BIJZONDERHEDEN

- Royale vrijstaande woning met berging
- Perceeloppervlakte ca. 522 m2 en een woonoppervlakte van ca. 111m2
- Benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming
- 2 volwaardige slaapkamers
- Prachtig onderhouden tuin grenzend aan het ven
- Goed onderhouden rieten kap
- Energielabel A
- Op het tuinhuis zijn 10 zonnepanelen geplaatst
- De woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing
- Voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning

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.

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.



Omschrijving Kleine Heistraat 16K388

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 16K388 in beeld

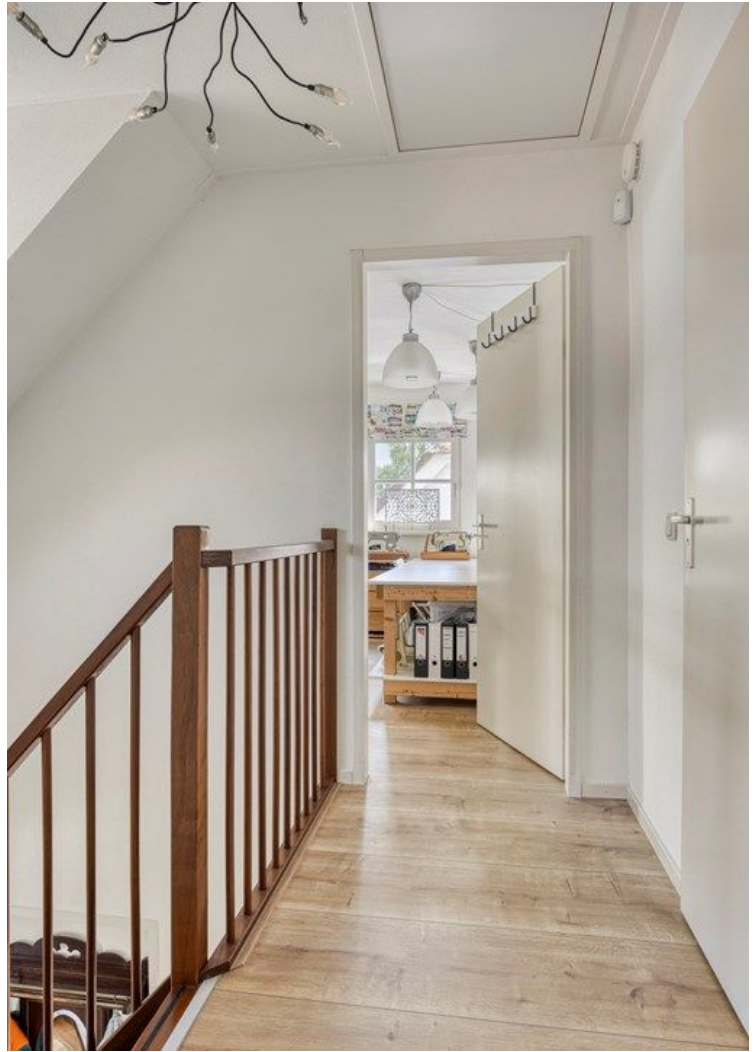








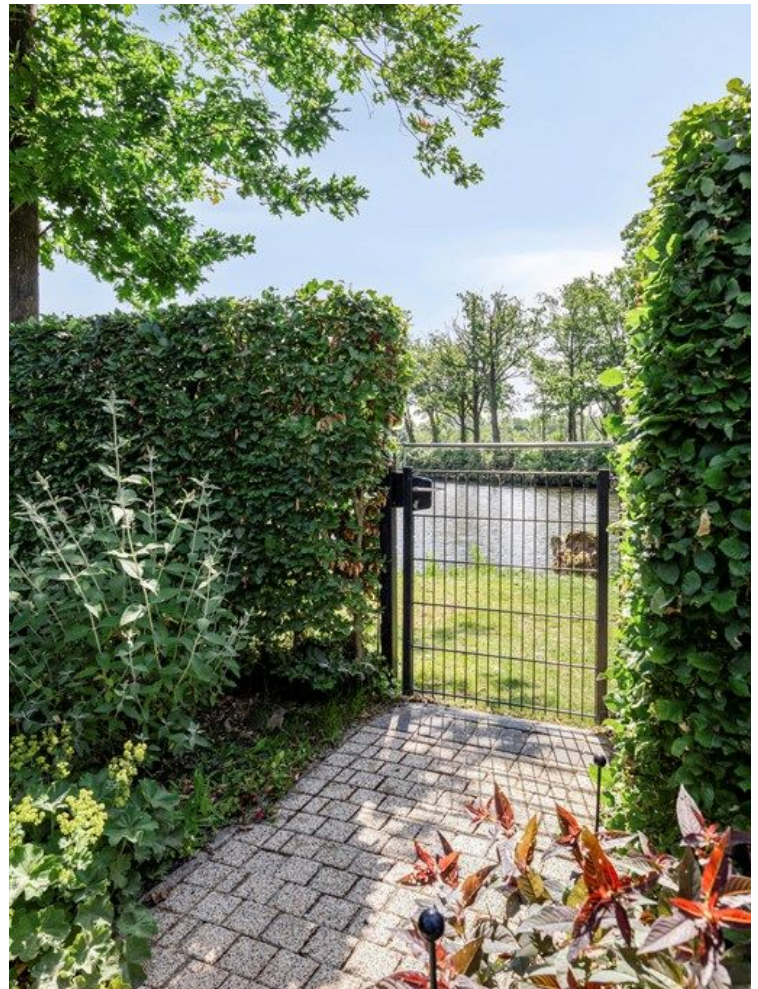














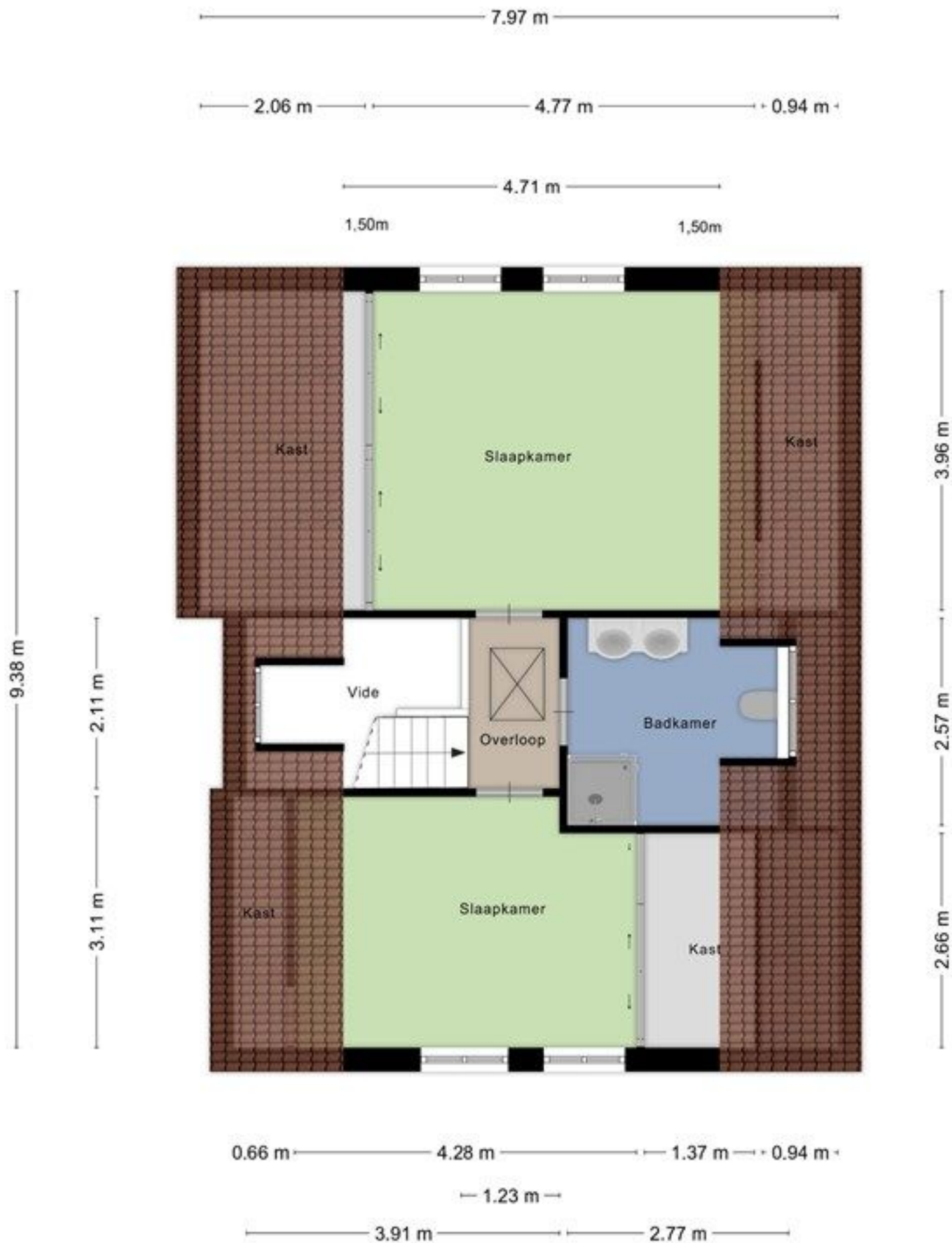






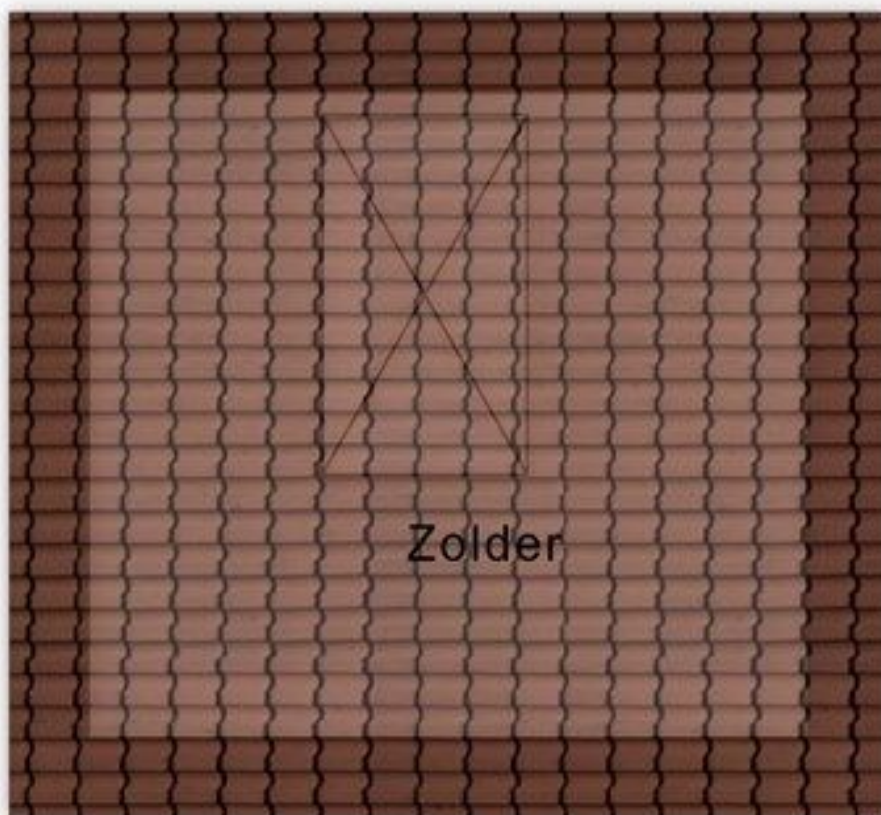


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



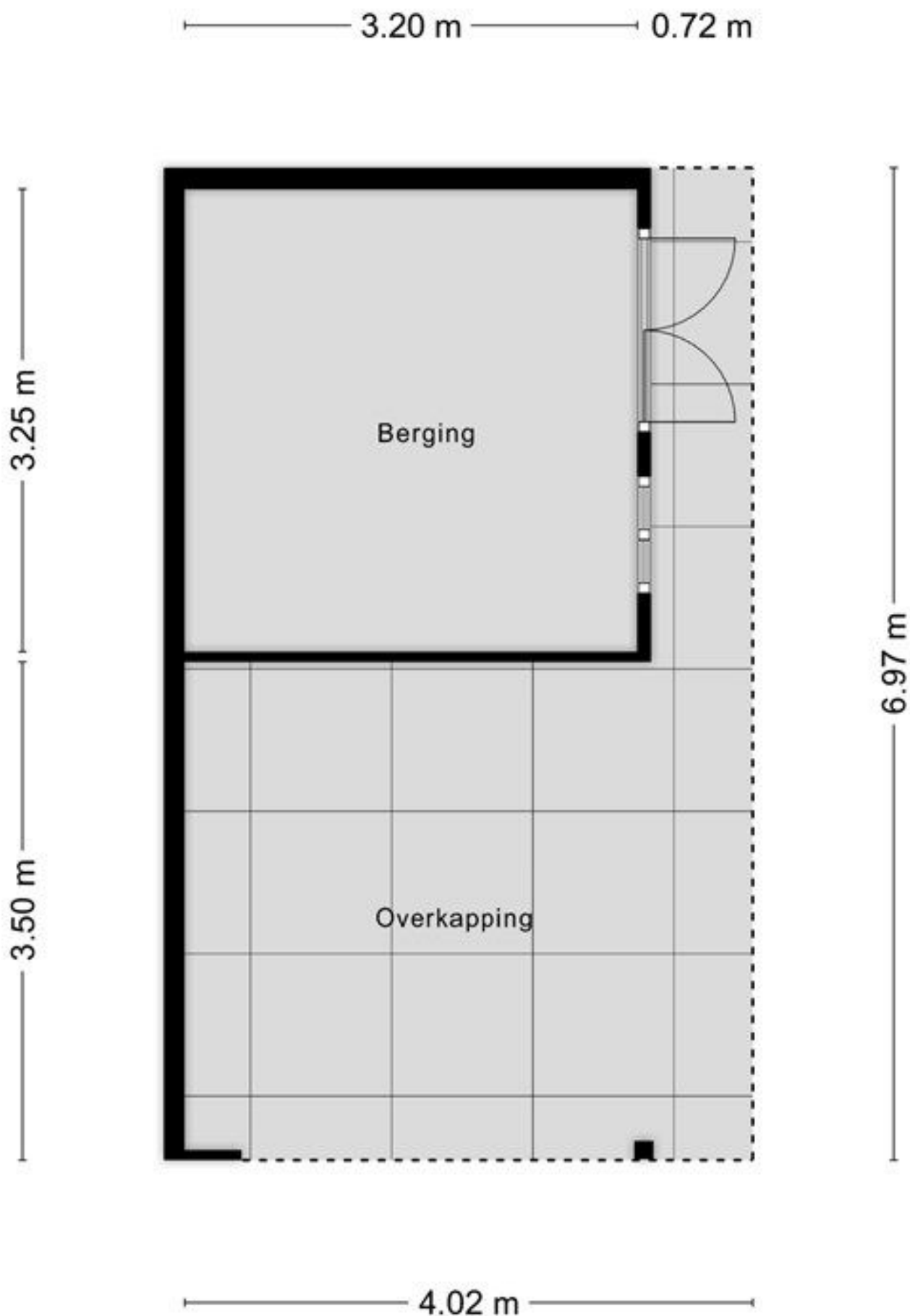
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.65 m



2.36 m

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 16K388
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte (m ²)	111
Perceeloppervlakte (m ²)	522
Inhoud (m ³)	415
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
C.V. ketel	nefit proline, 2020, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 23 aug 2026

