



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kleine Heistraat 16K031
4884 ME Wernhout
€ 347.500 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 16K031



Woonoppervlakte: 102 m²



Perceeloppervlakte: 343 m²



Inhoud: 381 m³



Bouwjaar: 2000



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 347.500 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K031

Ontdek deze charmante woning in Wernhoutsburg! Deze vrijstaande woning staat op een perceel eigen grond van circa 343 m².

Geniet van een ruime woonkamer en maar liefst 3 slaapkamers, ruimte genoeg voor het hele gezin! Daarnaast biedt de naastgelegen oprit voldoende plek om een auto op eigen terrein te parkeren.

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.

BENEDENVERDIEPING

Een ruime ontvangsthall met hardhouten trap die toegang biedt naar de 1ste verdieping. Vanuit de ontvangsthall is er toegang tot de woonkamer, bijkeuken en toiletruimte. De hall is afgewerkt met een tegelvloer en de wanden hebben een stucwerk wandafwerking.

De lichte en ruime woonkamer heeft meerdere raampartijen en een schuifpui die toegang biedt tot de privacy biedende achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer welke doorloopt in de keuken, de wanden en het plafond zijn voorzien van stucwerk.

De open keuken heeft diverse boven- en onderkasten, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Pluspunt van deze woning is de separaat gelegen bijkeuken. Hier is tevens ruimte voor bijvoorbeeld de wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de cv-installatie. De tegelvloer maakt deze ruimte praktisch in het onderhoud.



Omschrijving Kleine Heistraat 16K031

Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een closet en een fonteintje.

EERSTE VERDIEPING

De hardhouten trap in de ontvangsthal komt uit op de overloop van de 1ste verdieping met 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers bieden extra bergruimte onder de schuine kap, zijn afgewerkt met laminaatvloeren en genieten van een mooie lichtinval dankzij de ramen.

De badkamer is ingericht met een ligbad, toilet en wastafel en een badkamermeubel.

De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een dakkapel. De raampartij zorgt voor natuurlijke ventilatie.

TUIN

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en vaste beplanting, en beschikt over een houten berging.

Kortom: een heerlijke, privacy rijke plek om volop van te genieten.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met oprit voor parkeren van een auto op eigen terrein
- Royale woonkamer met meerdere raampartijen en schuifpui naar de tuin
- Open keuken en bijkeuken
- Het gehele huis is voorzien van dubbel glas in houten kozijnen
- De woning is deels voorzien van rolluiken
- Privacy biedende achtertuin
- Gelegen op een perceel van ca. 343 m²
- Energielabel B

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 16K031

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.

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.

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.





Omschrijving Kleine Heistraat 16K031

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 16K031 in beeld







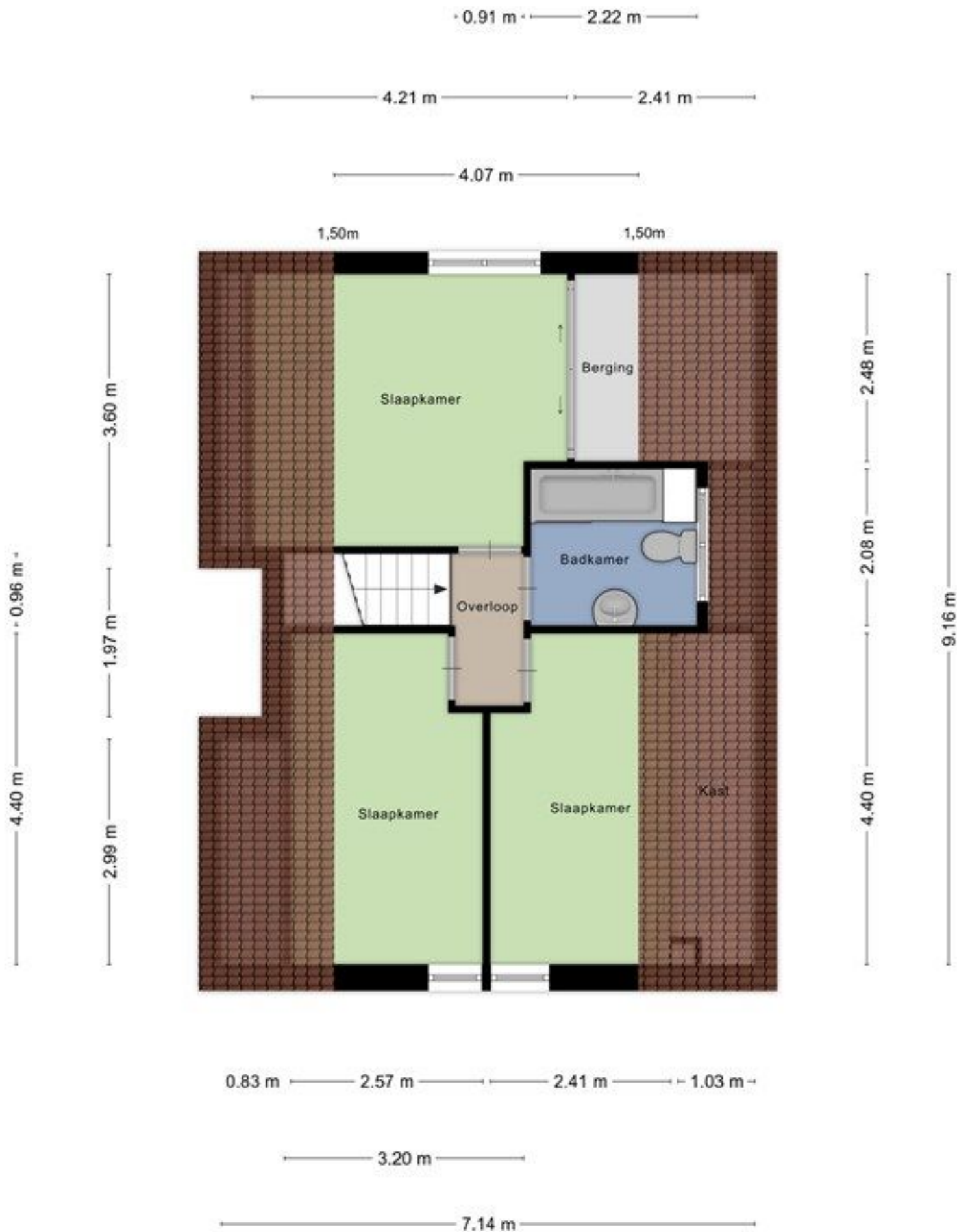




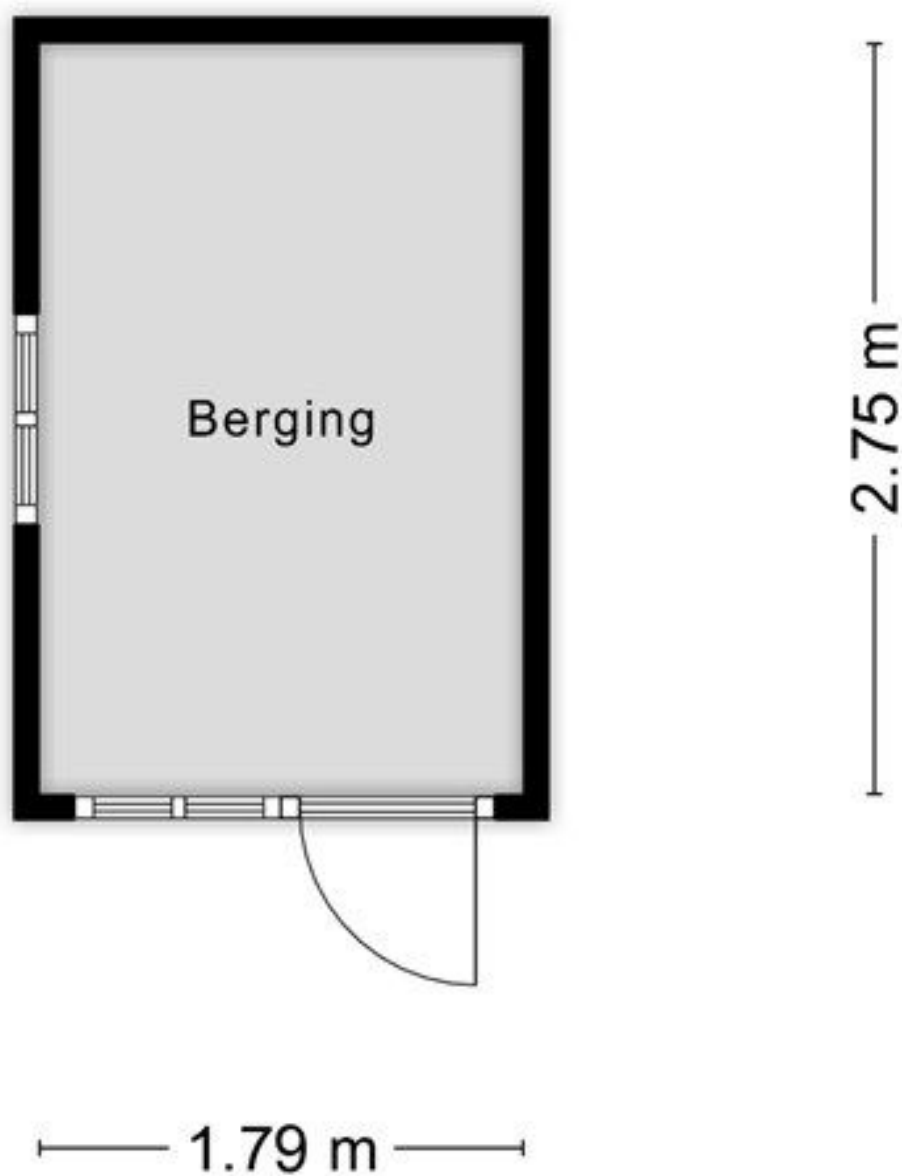




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

0.64 m 1.79 m 9.81 m 4.08 m



16.90 m

20.38 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zijlster www.zijlster.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kleine Heistraat 16K031
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte (m ²)	102
Perceeloppervlakte (m ²)	343
Inhoud (m ³)	381
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
Energie label	B, vervaldatum: 7 jul 2035
Isolatie	dubbel glas

