



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kleine Heistraat 16K270
4884 ME Wernhout
€ 379.500 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 16K270



Woonoppervlakte: 114 m²



Aantal kamers: 4



Perceeloppervlakte: 313 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 425 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 2004



Vraagprijs: € 379.500 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K270

Een vrijstaande woning met een L-vormige woonkamer, nette keuken, 3 slaapkamers, een luxe badkamer, royale overkapping en carport. De woning staat op een perceel van ca. 313 m2 eigen grond.

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

Een ruime ontvangsthall met stijlvolle trap naar de 1e verdieping. Vanuit de ontvangsthall is er toegang tot de toiletruimte, vaste kast en woonkamer.

De lichte en ruime L-vormige woonkamer heeft meerdere raampartijen, een tegelvloer, met vloerverwarming en openslaande tuindeuren die toegang geven tot de privacy biedende achtertuin. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk en het plafond is afgewerkt met stucwerk en sierlijsten.

De ruime keuken heeft diverse boven- en onderkasten, een houten aanrechtblad, inductiekookplaat, rvs afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven.

Pluspunt van deze woning is de separaat gelegen bijkeuken met toegang tot de tuin. Hier is tevens ruimte voor bijvoorbeeld de was-droogcombinatie. Tevens bevindt zich hier de waterpomp installatie.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset, mechanische afzuiging en is deels betegeld.



Omschrijving Kleine Heistraat 16K270

EERSTE VERDIEPING

De trap in de ontvangsthall komt uit op de overloop van de 1e verdieping met 3 slaapkamers en een badkamer. De gehele bovenverdieping is voorzien van vloerverwarming.

De 1e slaapkamer is ruim van afmeting en is voorzien van een laminaatvloer, extra bergruimte achter het knieschot.

De 2e en 3e slaapkamers zijn net zoals de 1e slaapkamer voorzien van een laminaatvloer, extra bergruimte achter het knieschot.

De badkamer is compleet ingericht met douche, 2e toilet, bubbelbad, sauna en een wastafel in badkamermeubel.

De ruimte is geheel betegeld en is voorzien van een dakkapel, met een raampartij dat zorgt voor een fijne lichtinval en voor natuurlijke ventilatie.

TUIN

De tuin is aangelegd met bestrating, grind en vaste platen. Verder vindt u hier een houten berging en een sfeervolle overkapping, voorzien van een houtkachel en een keukenblok – de ideale plek om het hele jaar door van 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 16K270

BIJZONDERHEDEN

- Royale vrijstaande woning
- Gehele begane grond en bovenverdieping zijn voorzien van vloerverwarming
- Royale woonkamer met meerdere raampartijen en tuindeuren die toegang bieden naar de tuin
- Ruime keuken en bijkeuken, de laatste heeft een eigen toegang naar de tuin
- Luxe badkamer met Whirlpoolbad en sauna.
- Het gehele huis is voorzien van HR++ glas en kunststof kozijnen
- 8 zonnepanelen en een warmtepomp en boiler (alle worden gehuurd)
- Thuisbatterij 10 Kwh (lease)
- Ruime overkapping met houtkachel en keukenblok
- Veel privacy en tuin op het zuidoosten
- Gelegen op een perceel van ca. 313 m²

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

Kleine Heistraat 16K270

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.

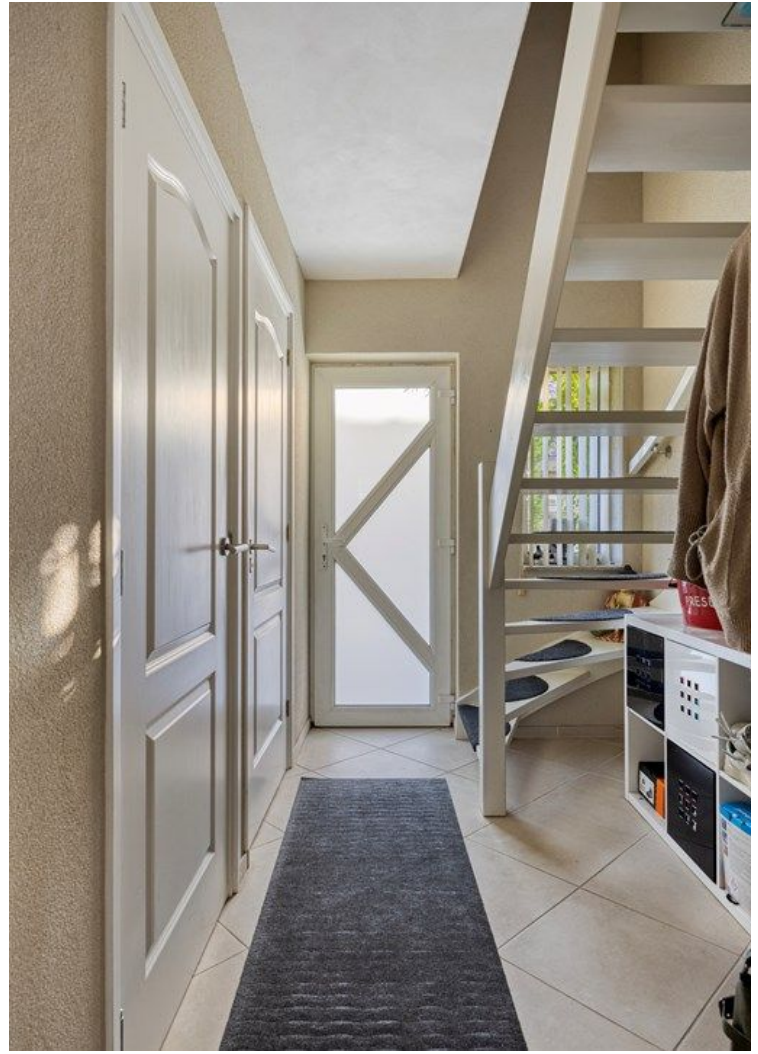
Bedankt voor uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, en dat begrijpen we maar al te goed. 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.

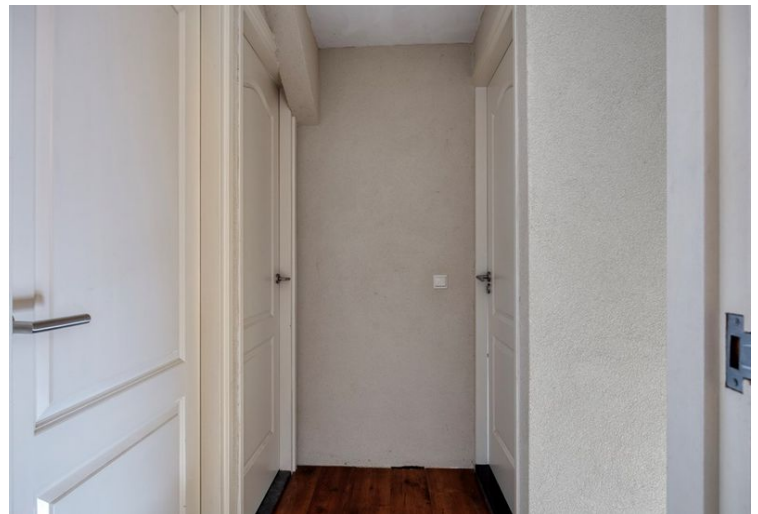
Heeft u vragen of wilt u een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen u graag verder.

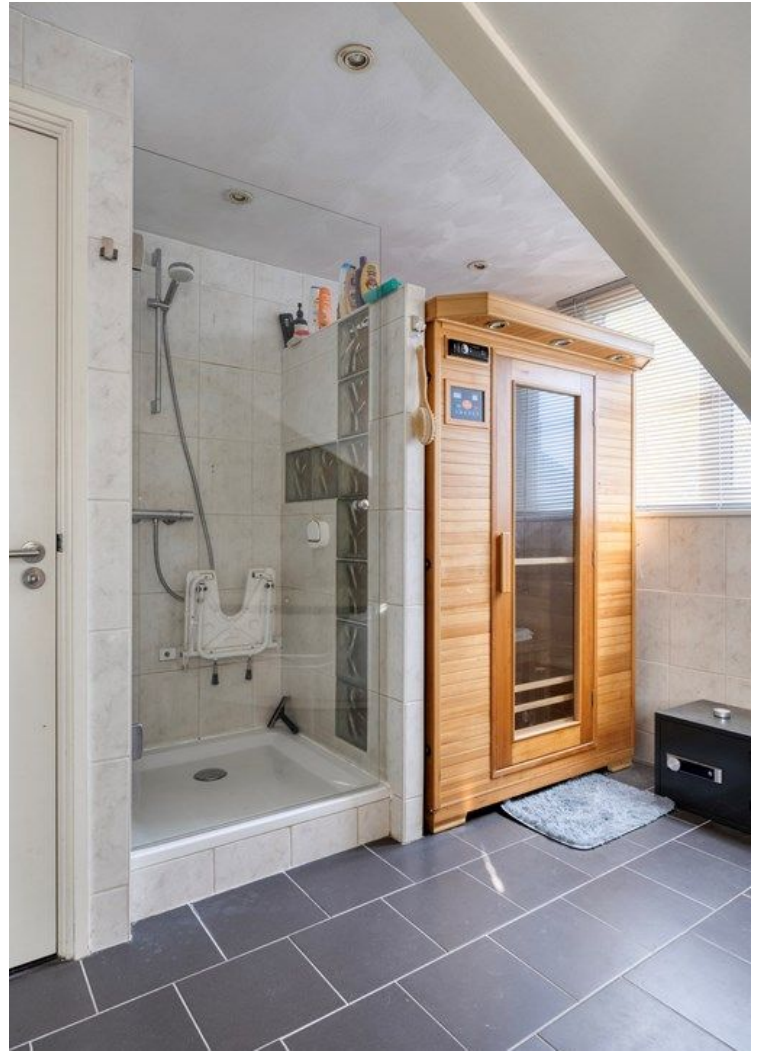


Kleine Heistraat 16K270 in beeld











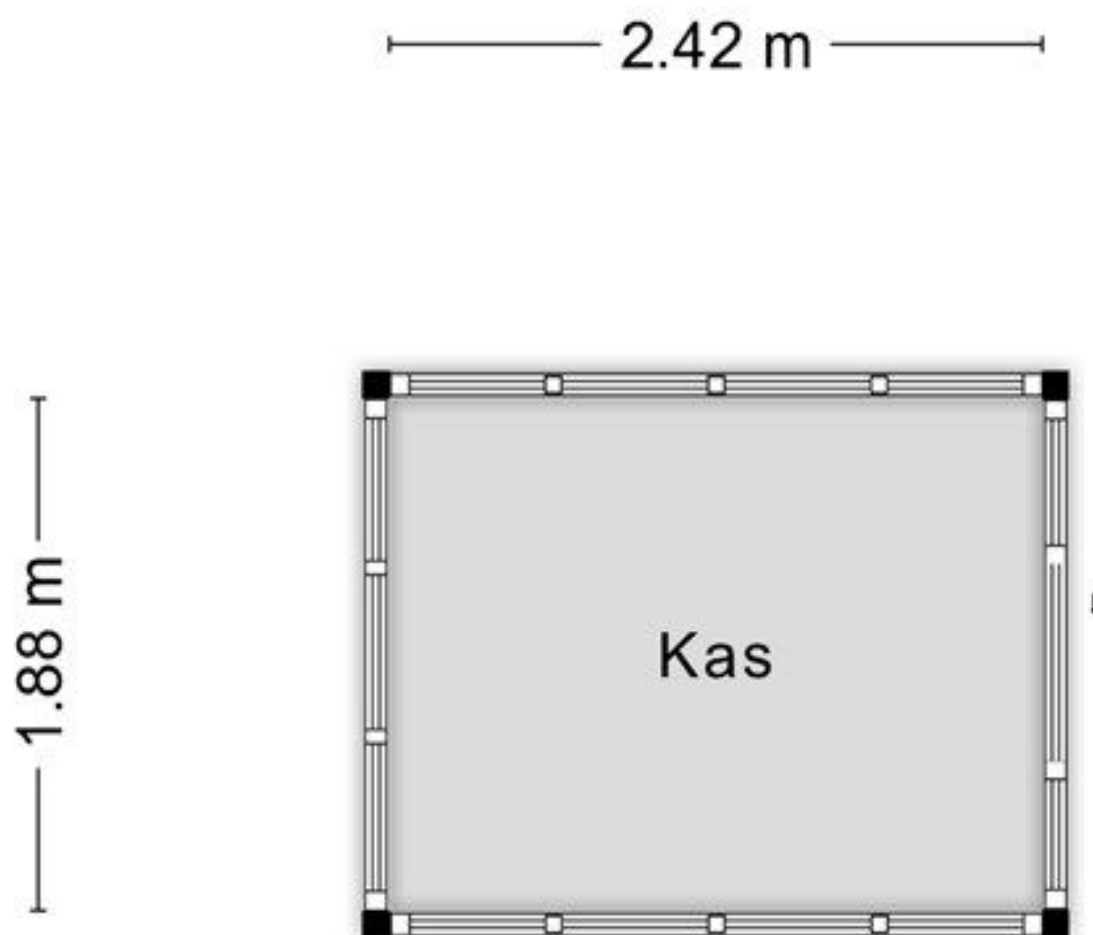




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kleine Heistraat 16K270
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2004
Woonoppervlakte (m ²)	114
Perceeloppervlakte (m ²)	313
Inhoud (m ³)	425
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	APLUSPLUS, vervaldatum: 22 okt 2035

