



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kleine Heistraat 16K337
4884 ME Wernhout
€ 425.000 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 16K337



Woonoppervlakte: 118 m²



Aantal kamers: 4



Perceeloppervlakte: 425 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 505 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1998



Vraagprijs: € 425.000 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K337

Ontdek deze prachtige vrijstaande woning in Finse stijl, met een sfeervolle woon- en eetkamer en een open keuken.

De woning beschikt over drie slaapkamers en een ruime vide die volop mogelijkheden biedt.

De achtertuin grenst direct aan het ven, waardoor je kunt genieten van de prachtige flora en fauna.

De woning ligt bovendien rustig op een royaal perceel van 425 m².

Kortom: een woning waar je elk seizoen, zowel binnen als buiten, volop kunt genieten!

Laat u betoveren door deze unieke kans! Aarzel niet om een bezichtiging in te plannen en deze prachtige woning te komen bezichtigen. Onze makelaar leidt u graag rond om u alle bijzondere details van deze woning te laten zien!

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

Vanaf het moment dat je de hal betreedt, word je omarmd door een onmiskenbare sfeer.

De hal geeft toegang tot de woonkamer met open keuken, toilet en de bijkeuken.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K337

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een massief houten vloer, mooie raampartijen en tuindeuren die toegang bieden tot de tuin.

De open keuken is voorzien van een granieten werkblad, diverse lades en onderkasten en een kookeiland. Deze keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, oven, rvs-afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger en via een loopdeur is er directe toegang tot de tuin.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

EERSTE VERDIEPING

Via de vaste hardhouten trap vanuit de woonkamer is er toegang tot de eerste verdieping.

De overloop, vide is voorzien van een massief houten vloer. De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en het balkon. Het balkon biedt een prachtig uitzicht over het ven.

De slaapkamers zijn ruim en hebben karakteristieke schuine wanden, wat zorgt voor een sfeervolle uitstraling.

De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met een badkamermeubel, inloopdouche en een wandcloset. De vloer is afgewerkt met kunststoffen panelen van Benacci.

VOOR-, ZIJ- EN ACHTERTUIN

De tuin is gedeeltelijk bestraat en voorzien van vaste beplanting en gazon. Tegen de zijgevel en achtergevel van de woning is een mooie overkapping geplaatst. De tuin is gelegen op het zuidwesten.

Het uitzicht op het ven verandert mee met de seizoenen, waardoor je steeds een andere indruk van deze natuur krijgt.

BERGING

Een van hout opgetrokken tuinhuis geheel in stijl van de woning en een schuurtje tegen het huis aangebouwd.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K337

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.

BIJZONDERHEDEN

- Prachtige vrijstaande woning in Finse stijl op een perceel van 425 m²
- Ruime sfeervolle woonkamer
- Compleet ingerichte keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Maar liefst 3 slaapkamers
- Berging in dezelfde stijl als de woning
- De gehele woning beschikt over houten kozijnen
- De woning is volledig voorzien van isolerende beglazing
- Energielabel C
- De woning is voorzien van 16 zonnepanelen
- De woning wordt verwarmd door Redwell infrarood panelen, dit is niet opgenomen in het energielabel
- De woning is vrij van gas
- Gelegen in een uitstekende woonomgeving aan de rand van park en vennen
- Op circa 25 meter afstand van de woning bevindt zich een perceel grond van ongeveer 6.500 m², met daarop een Fins gebouw van ca. 225 m² (niet bestemd voor permanente bewoning). Dit perceel wordt optioneel te koop aangeboden.

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.



Omschrijving Kleine Heistraat 16K337

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.

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 bouwweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

VERKOOPDOCUMENTATIE

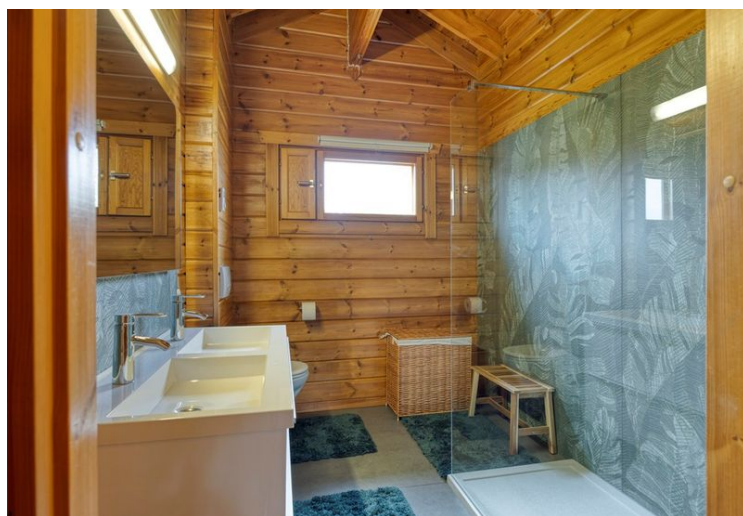
Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

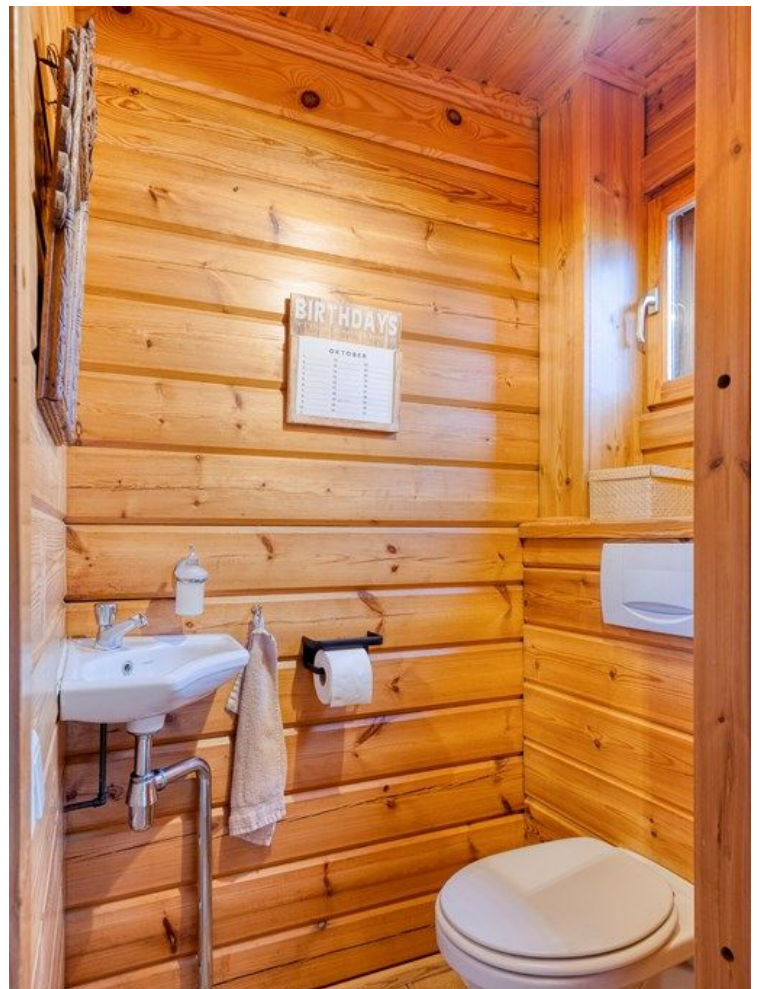
Bedankt voor uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, en dat begrijpen we maar al te goed.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



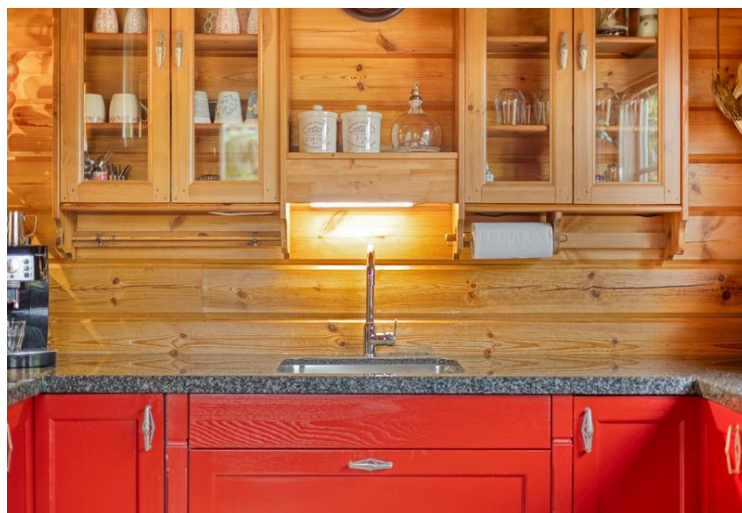
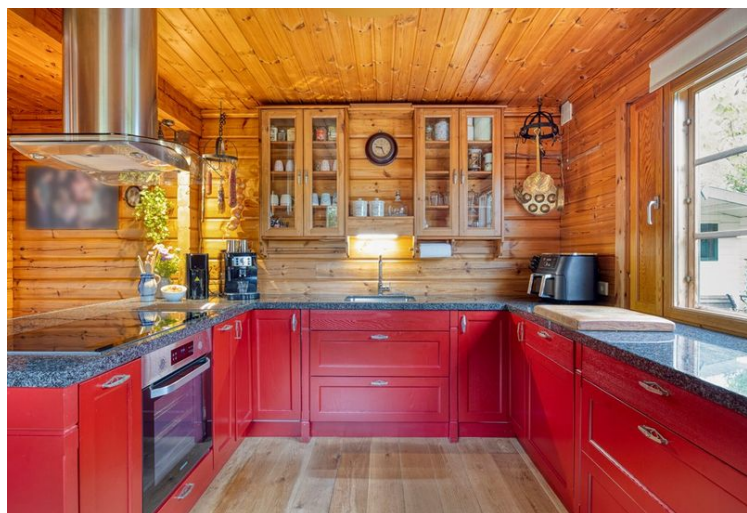
Kleine Heistraat 16K337 in beeld























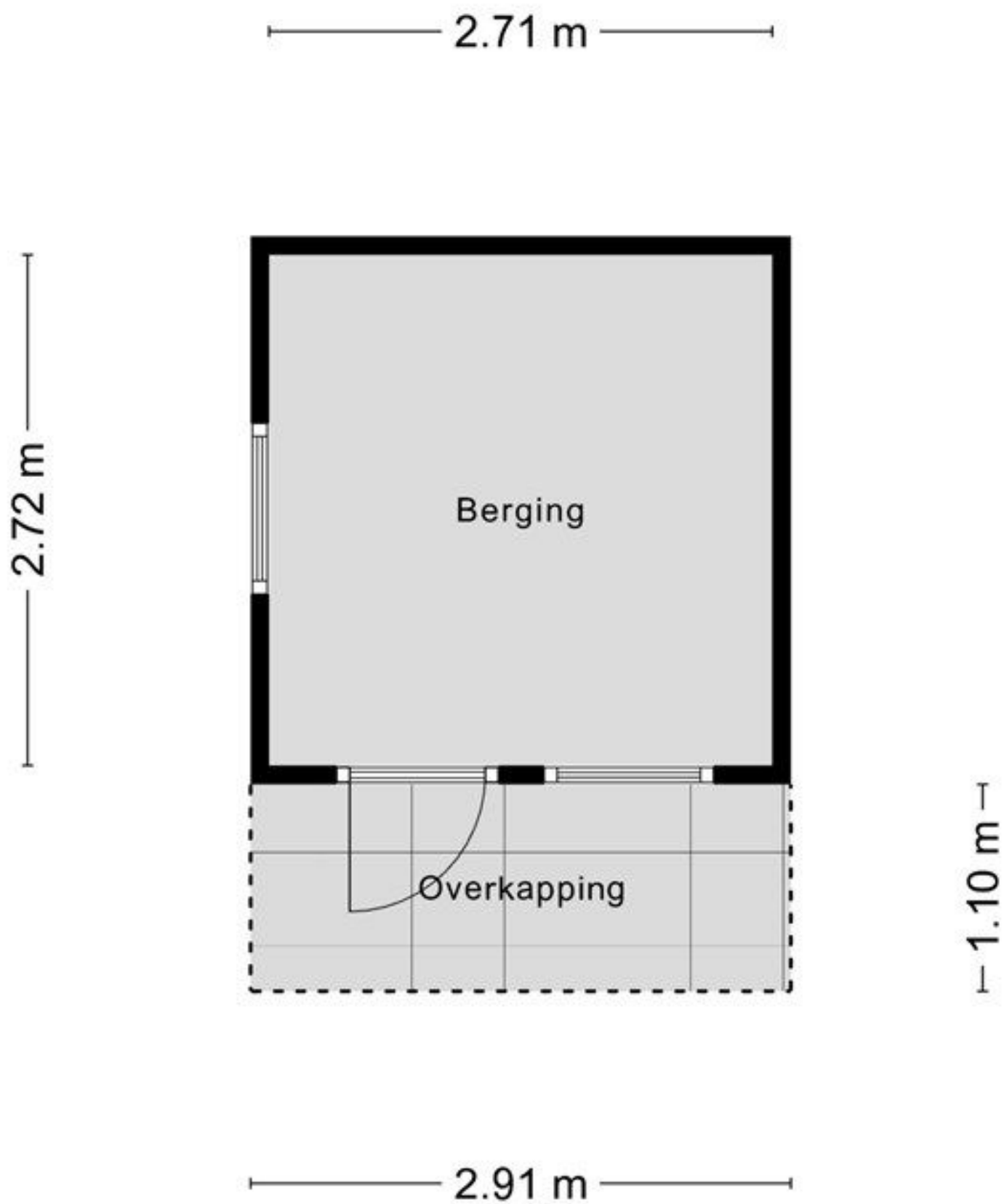




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 16K337
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1998
Woonoppervlakte (m ²)	118
Perceeloppervlakte (m ²)	425
Inhoud (m ³)	505
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	elektrische verwarming
Energielabel	C, vervaldatum: 28 sep 2035

