

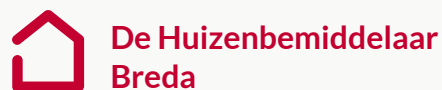


**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Kleine Heistraat 16K062
4884 ME Wernhout
€ 375.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

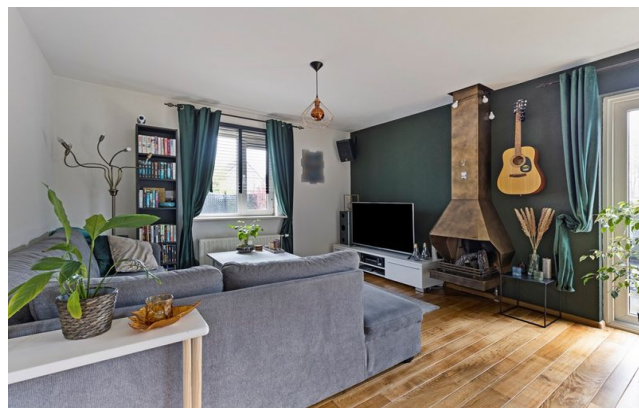


Vijfhagen 157
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Kleine Heistraat 16K062



Woonoppervlakte: 105 m²



Perceeloppervlakte: 469 m²



Inhoud: 389 m³



Bouwjaar: 1999



Aantal kamers: 3



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 375.000 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K062

Een prachtige vrijstaande woning op een ruim perceel van 469 m² met een gunstig energielabel A en voorzien van zonnepanelen! Bij het betreden van de woning wordt u begroet door een ruime en lichte woonkamer. De woning beschikt over een goed uitgeruste keuken, een royale badkamer, een walk-in-closet en twee ruime slaapkamers. In de royale achtertuin, die volop mogelijkheden biedt voor ontspanning, is het heerlijk genieten van de buitenruimte. De oprit met carport biedt daarnaast voldoende parkeergelegenheid.

Gelegen op een rustige locatie in het groene Wernhout, biedt deze woning alles wat u nodig heeft. Is uw interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

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

De ruime ontvangsthall biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer, de praktische berging, de ruime badkamer, het separate toilet en de trap naar de bovenverdieping.

Vanuit de hal stapt u binnen in de sfeervolle L-vormige woonkamer. Deze lichte leefruimte, met meerdere raampartijen, is voorzien van een prachtige houten vloer en een gezellige gashaard die zorgt voor een warme en uitnodigende ambiance. De strak gestucte wanden en het plafond geven de kamer een moderne en verzorgde uitstraling.



Omschrijving Kleine Heistraat 16K062

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt via een loopdeur directe toegang tot de achtertuin. Deze ruimte is ideaal voor een gezellige eethoek met prachtig uitzicht op de tuin. De keuken beschikt over diverse boven- en onderkasten, lades en moderne inbouwapparatuur, waaronder een oven, vaatwasser, inductiekookplaat, RVS afzuigkap en een RVS spoelbak.

De badkamer is compleet ingericht met douchecabine, ligbad en een wastafel op een stijlvol badkamermeubel. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een raampartij die niet alleen zorgt voor veel daglicht, maar ook voor natuurlijke ventilatie.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fontein. De ruimte is deels betegeld en deels gestuct.

Op de begane grond bevindt zich tevens een praktische berging, voorzien van een aansluiting voor de wasmachine. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag en huishoudelijke apparatuur.

EERSTE VERDIEPING:

De stijlvolle trap in de ontvangsthal komt uit op de overloop van de eerste verdieping met 2 slaapkamers, walk-in-closet en separaat toilet.

De eerste slaapkamer is ruim van afmeting en straalt comfort uit. Dankzij de schuine plafonds en de zichtbare balken ontstaat er een sfeervol en karakteristiek geheel. Het grote raam laat volop natuurlijk licht binnen. De houten vloer voegt een warme, natuurlijke uitstraling toe aan de ruimte.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim en voorzien van dezelfde prachtige houten vloer. Ook in deze kamer is er geen gebrek aan opbergruimte dankzij de praktische berging achter de schuine dakschotten. Hierdoor blijft de kamer overzichtelijk en optimaal in te richten naar eigen wens. Perfect als tweede slaapkamer, logeerkamer of werkruimte!

Op de eerste verdieping bevindt zich tevens een praktische en goed ingerichte walk-in-closet. Deze ruimte is voorzien van een schuifdeur en een dakraam, waardoor er volop natuurlijke lichtinval is. De kast biedt royale opbergmogelijkheden met zowel hang- als leggedeeltes, ideaal voor het overzichtelijk opbergen van kleding en accessoires. Een stijlvolle en functionele toevoeging aan de woning!



Omschrijving Kleine Heistraat 16K062

TUIN

De woning beschikt over een ruime, goed onderhouden tuin met een groot betegeld terras direct achter de woning. Het gazon, omgeven door groene hagen en bomen, biedt veel privacy en ruimte.

Daarnaast is er een praktische berging en een carport met oprit.

PARKBIJDRAGE

Als woningeigenaar bent u parkbijdrage verschuldigd aan de VvE dit bedraagt ca. € 1.028,- per jaar (2024), per kavel (inclusief voorschot water + rioolkosten).

* DUBBELBESTEMMING

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

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met carport op een perceel van ca. 469m²
- Royale woonkamer met meerdere raampartijen en loopdeur naar de tuin
- Compleet ingerichte keuken
- Twee ruime slaapkamers
- De tuin biedt veel privacy
- CV ketel vernieuwd in 2024
- Energielabel A en voorzien van zonnepanelen

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Kleine Heistraat 16K062 in beeld



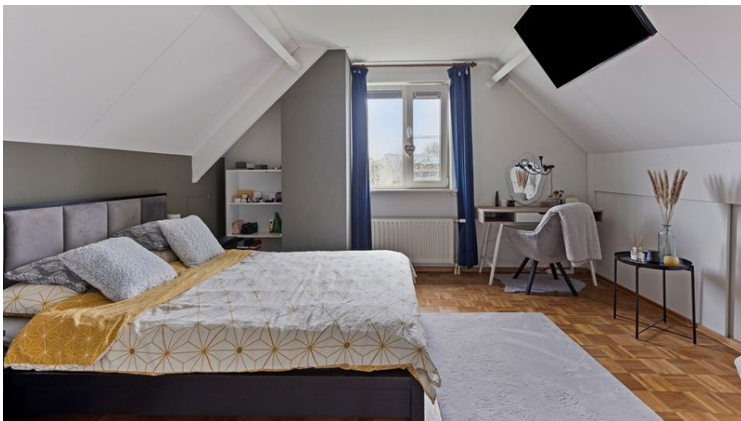




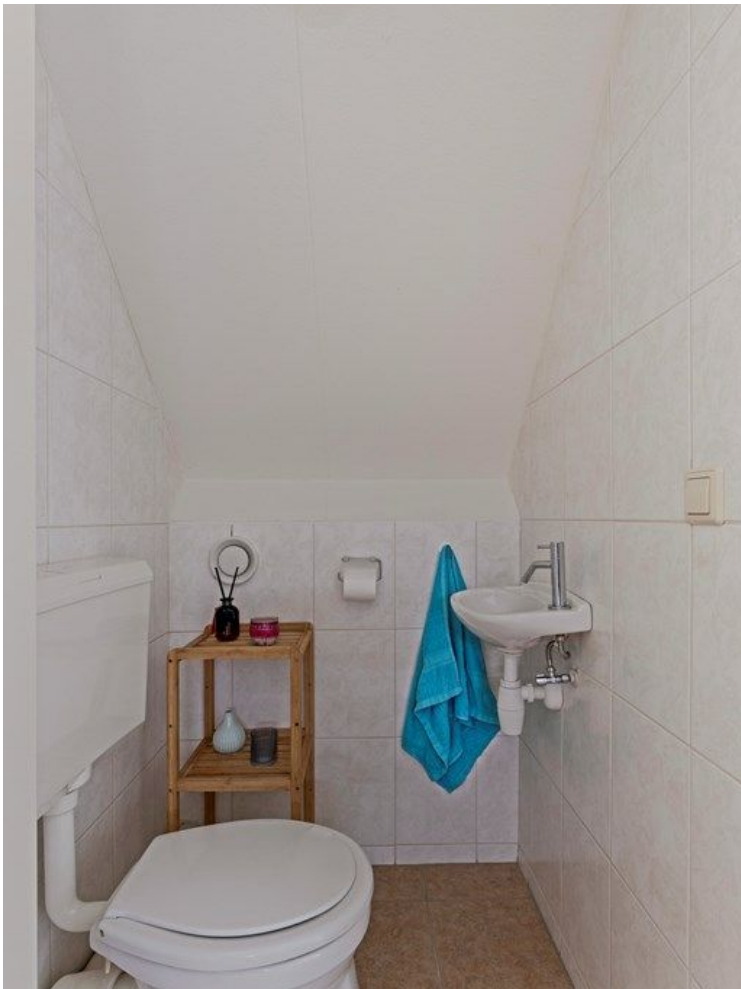


















**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Alle kenmerken op een rij

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Status | beschikbaar |
| Adres | Kleine Heistraat 16K062 |
| Postcode | 4884 ME |
| Plaats | Wernhout |
| Aanvaarding | in overleg |
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | woonhuis |
| Bouwjaar | 1999 |
| Ligging | in woonwijk |
| Woonoppervlakte (m ²) | 105 |
| Perceeloppervlakte (m ²) | 469 |
| Inhoud (m ³) | 389 |
| Aantal woonlagen | 2 |
| Aantal kamers | 3 |
| Aantal slaapkamers | 2 |
| Verwarming | CV ketel |
| C.V. ketel | cv4, 2024, combi, eigendom, gas |
| Energielabel | A, vervaldatum: 4 okt 2030 |
| Isolatie | dubbel glas |



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

