



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Kleine Heistraat 16K452
4884 ME Wernhout
€ 455.000 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 16K452



Woonoppervlakte: 114 m²



Perceeloppervlakte: 453 m²



Inhoud: 425 m³



Bouwjaar: 2002



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 455.000 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K452

Comfort en ruimte komen samen in deze vrijstaande energiezuinige woning met een royale, lichte woonkamer, moderne keuken, complete badkamer en drie slaapkamers, gelegen op een ruim perceel van circa 453 m².

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 en hoge ontvangsthall met stijlvolle hardhouten trap naar de 1e verdieping is afgewerkt met een PVC vloer en de wanden zijn gestuct. Vanuit de ontvangsthall is er toegang tot de toiletruimte en woonkamer.

De L-vormige woonkamer heeft meerdere raampartijen, openslaande tuindeuren en biedt een mooi uitzicht over de achtertuin. De houtkachel in de woonkamer zorgt voor een gezellige sfeer.

De vloer is voorzien van PVC vloer en de wanden zijn deels gestuct en deels voorzien van behang.

De keuken is uitgerust met een modern keukenblok met lades en een keukenwandkast, beide voorzien van diverse inbouwapparatuur. Denk hierbij aan een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven, magnetron en een vaatwasser. De vloer is afgewerkt met stijlvol PVC, en dankzij de royale raampartij geniet de ruimte van een prettige lichtinval.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K452

Pluspunt van deze woning is de separaat gelegen bijkeuken met toegang tot de tuin. In deze bijkeuken is de wasmachine-/drogeraansluiting en in de vaste kast is de C.V. ketel geïnstalleerd. Deze vaste kast biedt voldoende opbergruimte.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

EERSTE VERDIEPING

De houten trap in de ontvangsthall komt uit op de overloop van de 1e verdieping met 3 volwaardige slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn ruim van afmeting en bieden voldoende bergruimte achter de dakschuine. De raampartijen en de schuine wandafwerking maken deze kamers tot sfeervolle ruimtes.

De badkamer is ingericht met een wastafel in een badkamermeubel, een inloopdouche, een ligbad en een wandcloset. Deze badkamer is geheel betegeld.

TUIN

De ruime tuin is voorzien van bestrating, vaste planten, verlichting en twee houten bergingen met elektra en een sfeervolle overkapping. De ruime opritten bieden plaats voor het parkeren van meerdere auto's.

Kortom: een onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy, waar het heerlijk genieten is!

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 16K452

BIJZONDERHEDEN

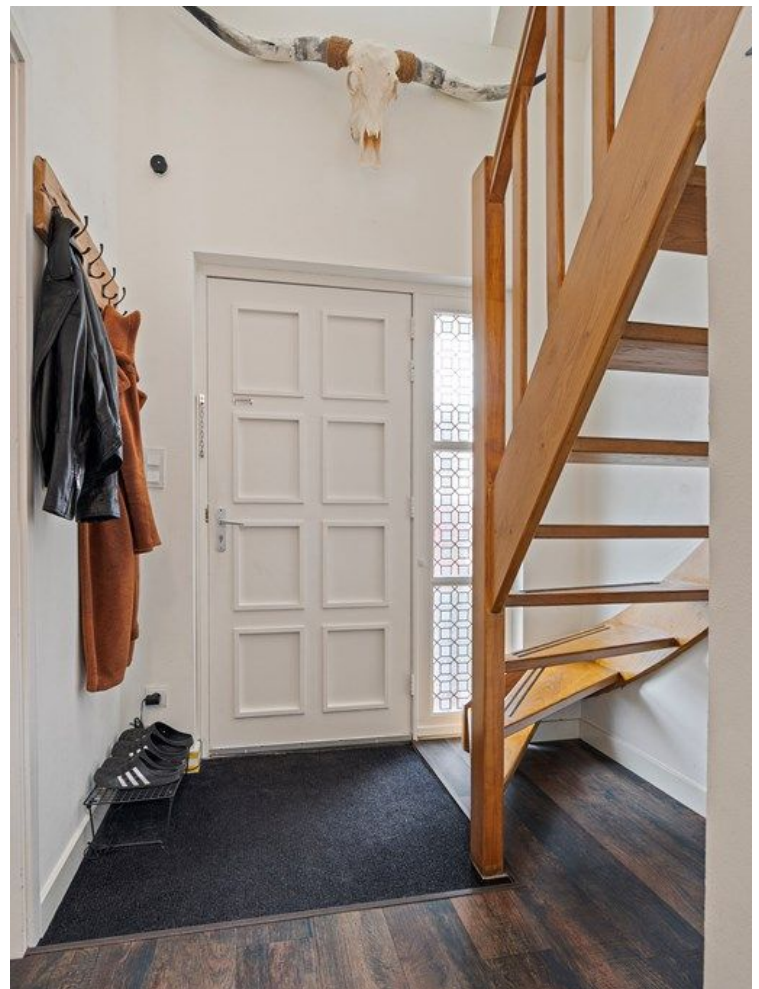
- Royale woonkamer met meerdere raampartijen en openslaande deuren naar de tuin
- Ruime keuken met bijkeuken
- 3 volwaardige slaapkamers
- De woning is voorzien van zonnepanelen en HR++ glas
- De woning is deels voorzien van vloerverwarming
- De woning is voorzien van 3 fase-stroom
- Zonnige privacy biedende achtertuin
- 2 Bergingen
- Gelegen op een perceel van ca. 453 m2
- Energielabel A

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



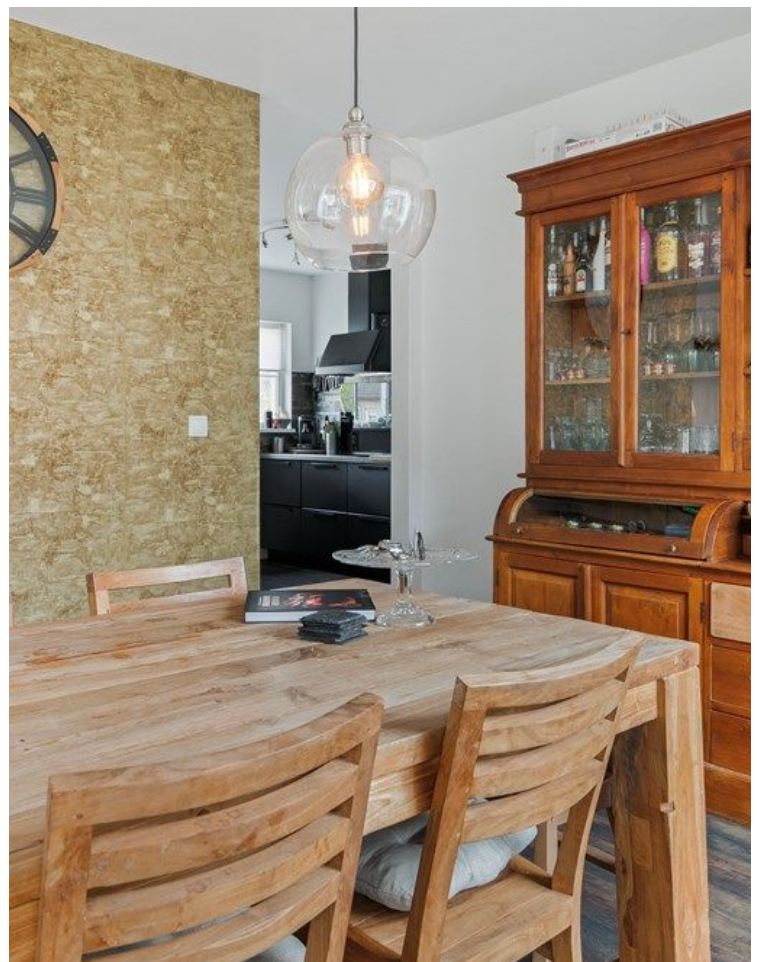
Kleine Heistraat 16K452 in beeld



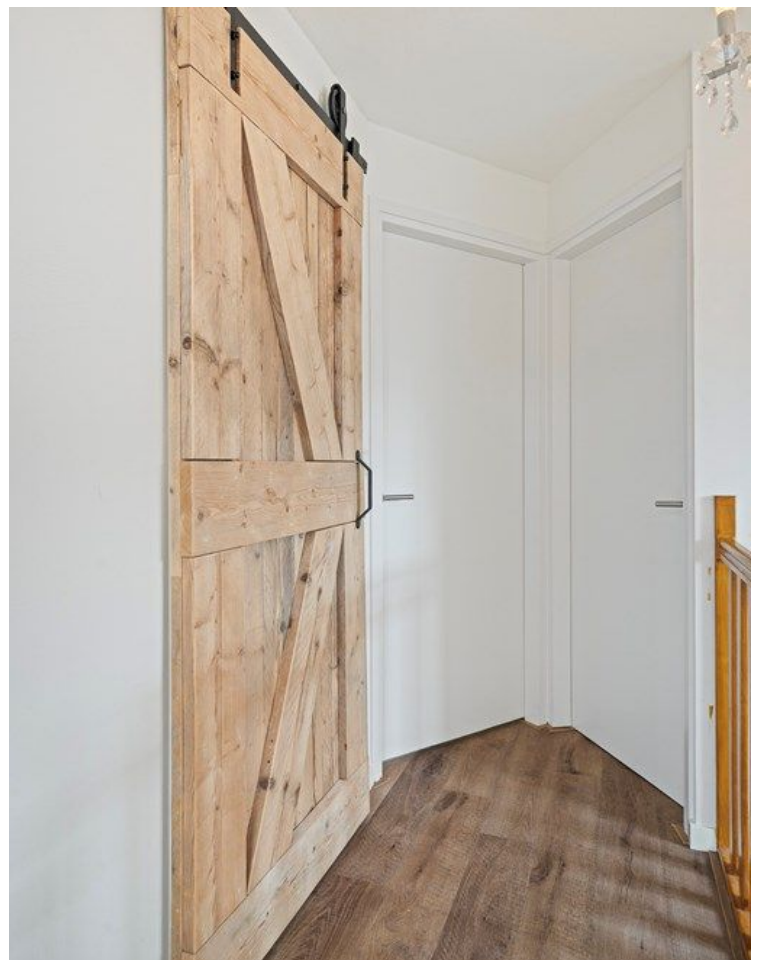








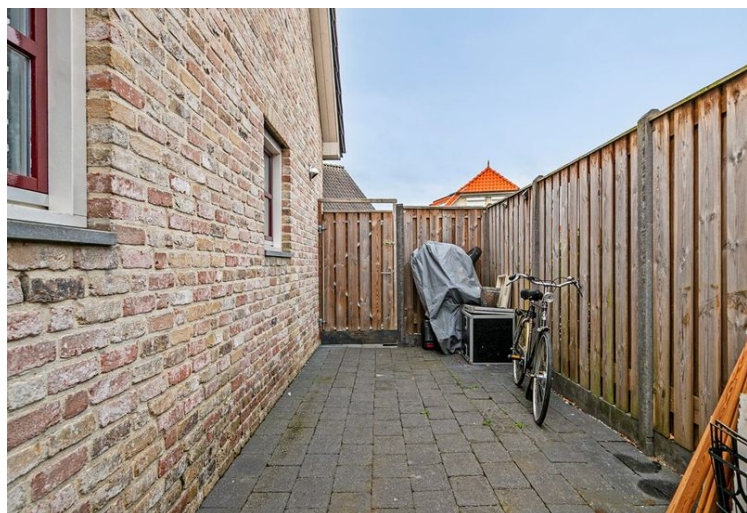








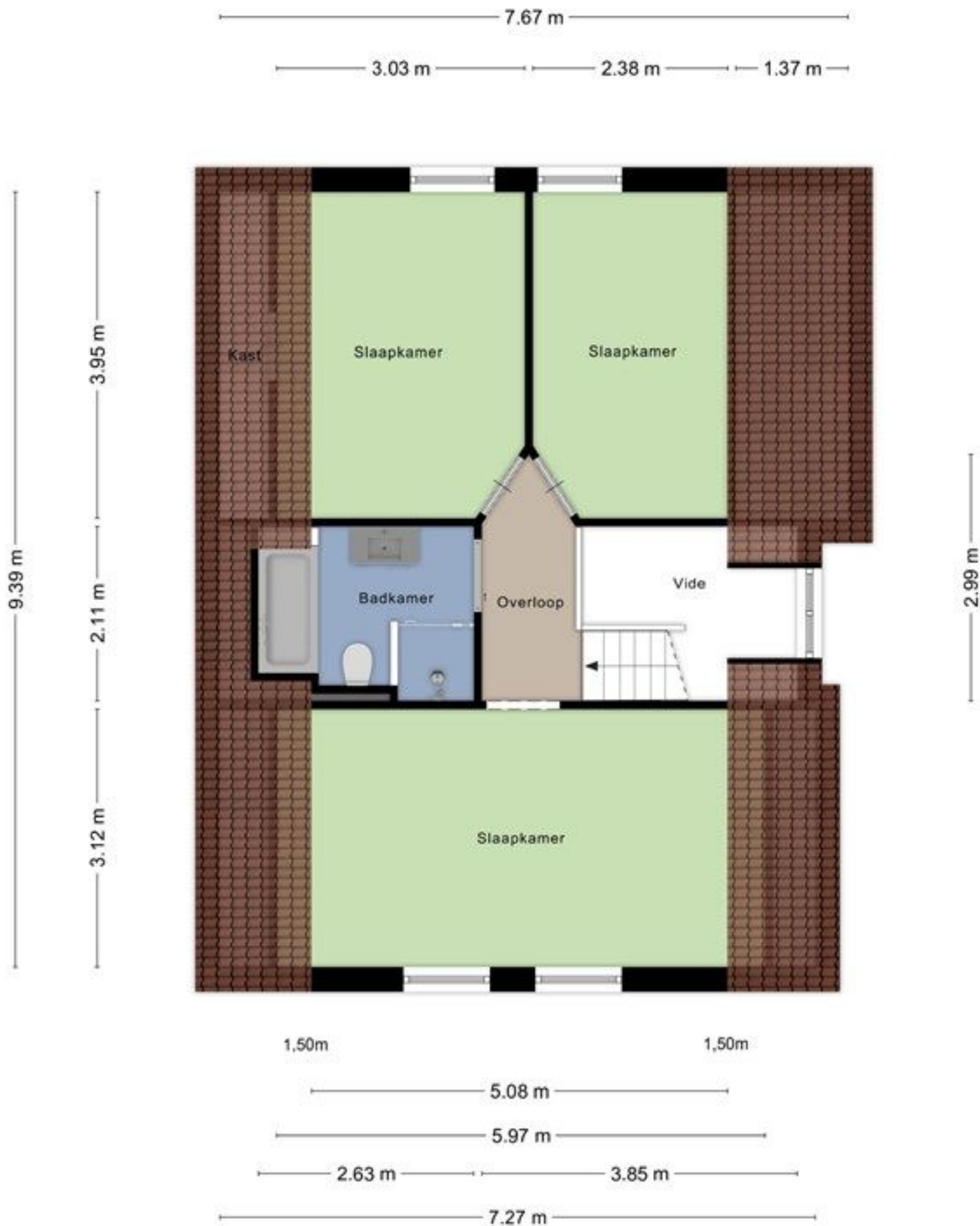




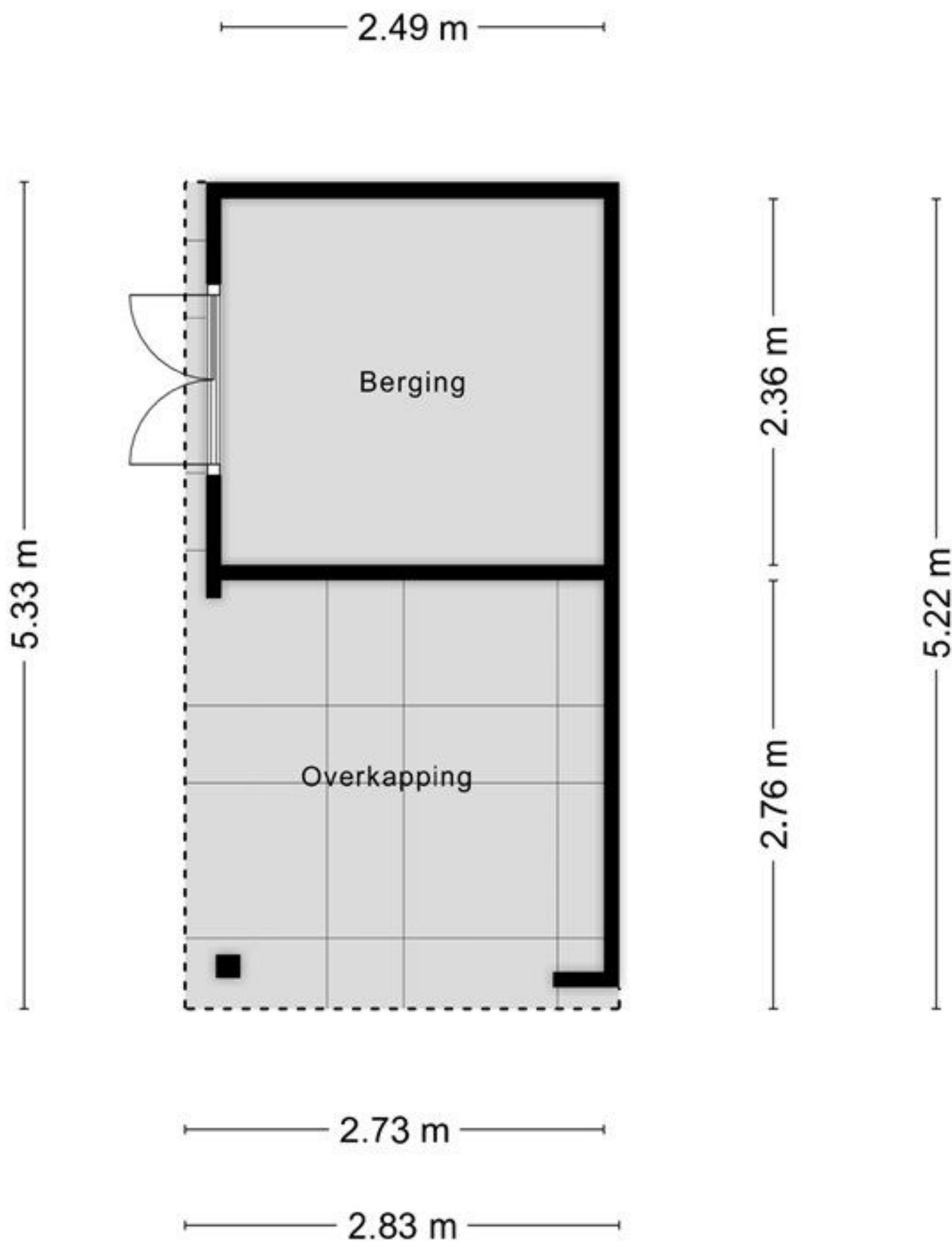




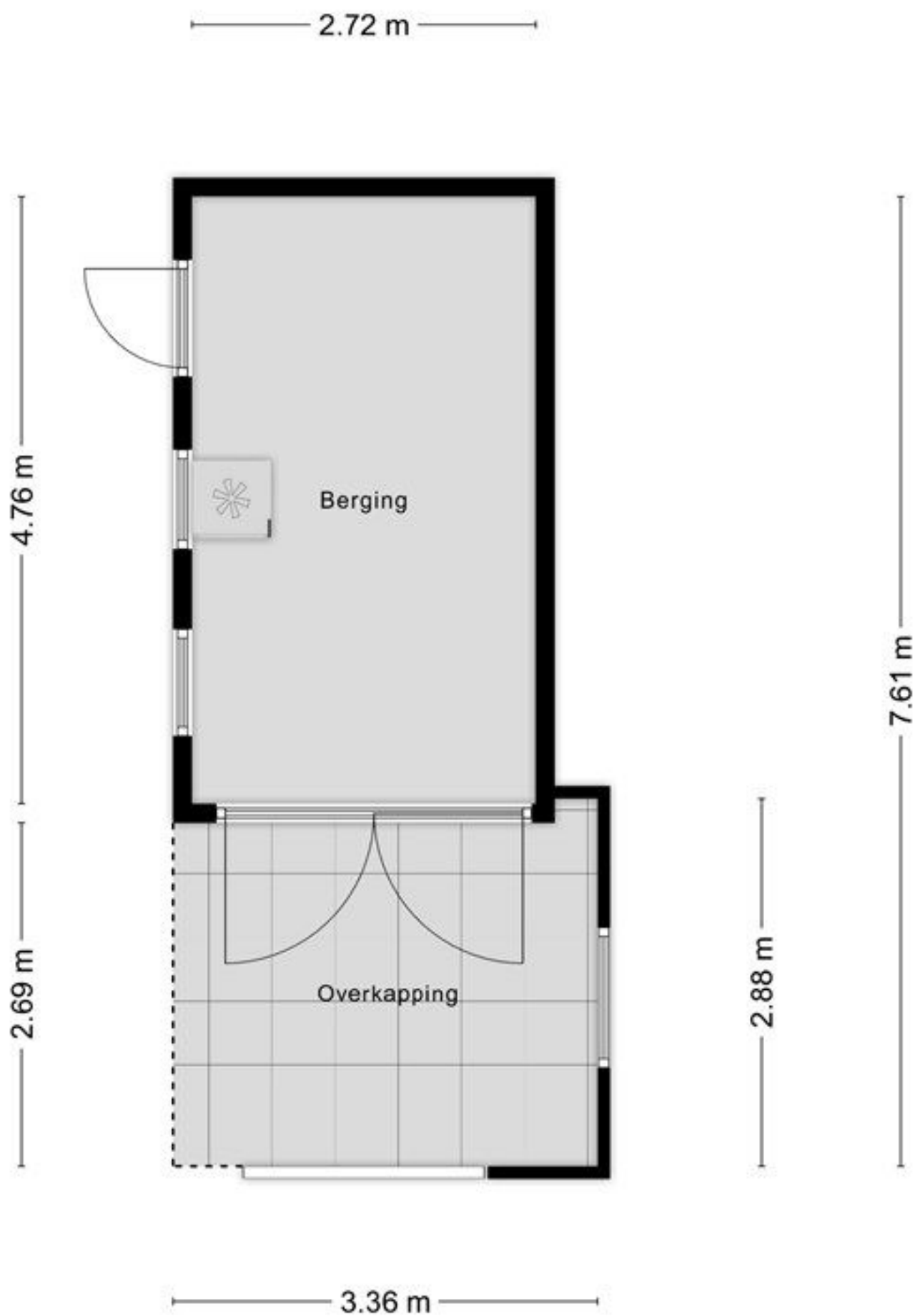
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2018 www.nibster.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kleine Heistraat 16K452
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2002
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	114
Perceeloppervlakte (m ²)	453
Inhoud (m ³)	425
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
C.V. ketel	nefit, 2020, combi, eigendom, gas
Energie label	A, vervaldatum: 22 apr 2035
Isolatie	volledig geïsoleerd

