



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kleine Heistraat 16K374
4884 ME Wernhout
€ 465.000 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 16K374



Woonoppervlakte: 113 m²



Aantal kamers: 4



Perceeloppervlakte: 344 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 422 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 2000



Vraagprijs: € 465.000 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K374

Deze charmante vrijstaande woning in landelijke stijl biedt een ruime woonkamer, een volledig uitgeruste keuken, drie comfortabele slaapkamers en een grote badkamer.

Met de achtertuin op het zuidoosten met uitzicht over het Ven, kunnen wij wel zeggen dat het hier exclusief wonen is! Een woning waar je geniet, zowel binnen als buiten, ieder seizoen weer!

Gelegen op een perceel van meer dan 344 m², is het een ideale plek voor rust en ruimte.

Deze vrijstaande woning heeft de sfeer en uitstraling van een landhuis en is gelegen aan een mooie laan en gelijksoortige woningen. De naast gelegen opritten bieden plaats voor het parkeren van een of meerdere auto's op eigen terrein.

De woning is gelegen in Wernhoutsburg: een groene oase met dubbele bestemming* voor wonen en recreatie! Permanente bewoning is toegestaan. 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 entree is landhuiswaardig! Een ruime ontvangsthal met stijlvolle houten trap naar de 1e verdieping. Vanuit de ontvangsthal is er toegang tot de nette toiletruimte en woonkamer.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K374

Licht, ruimte en uitzicht! De L-vormige woonkamer heeft het! Meerdere raampartijen, openslaande tuindeuren, privacy en een schitterend en vrij uitzicht over het ven! Ieder seizoen is het hier genieten van wat de natuur te beiden heeft, hier kom je tot rust 365 dagen per jaar! De openslaande tuindeuren komen uit op het aangrenzende terras en tuin.

De gehele benedenverdieping is voorzien van een lichte plavuizenvloer met vloerverwarming. De wanden hebben een lichte en strakke afwerking.

De airconditioning creëert een aangename temperatuur in de ruimte.

De keuken heeft een royale U-vormige opstelling en is geheel in stijl! De keuken is uitgevoerd met kunststofdeurtjes in een houtlook en een composiet aanrechtblad. De inrichting bestaat uit een SMEG fornuis met een grote oven, afzuigkap in schouw en koelkast. Door de royale opstelling met zowel lades als kasten, ontbreekt het je zeker niet aan bergruimte, ideaal.

Pluspunt van dit pareltje op Patersven is de separaat gelegen bijkeuken met toegang tot de tuin. Hier is een inbouwkast geplaatst en is tevens ruimte voor bijvoorbeeld de wasmachine en droger, c.v.-installatie is netjes weggewerkt. De plavuizenvloer maakt deze ruimte praktisch in het onderhoud.

EERSTE VERDIEPING

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

Via een luik op de overloop is de vloering toegankelijk, deze ruimte loopt over de gehele lengte van de woning en biedt voldoende opbergruimte en is voorzien van verlichting.

De slaapkamers zijn ruim van afmeting en is voorzien van een laminaatvloer en voldoende bergruimte achter de dakschuinte. De speelse raampartijen en de schuine wandafwerking maken deze kamers tot een sfeervolle ruimtes.

De geplaatste airco's bieden verkoeling in de zomer en behaaglijke warmte in de winter.

Alle ruimtes op deze verdieping zijn tevens voorzien van radiatoren.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, 2e toilet, radiator en een wastafel met spiegel. De ruimte is geheel betegeld en is voorzien van een raampartij voor natuurlijke ventilatie.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K374

TUIN

De keurig aangelegde tuin met een weids en vrij uitzicht over het ven is een oase van rust. Met een verzorgd gazon, een zonnig terras, een sfeervolle overkapping en een ruim tuinhuis is dit een plek om in alle jaargetijden volop te genieten van het buitenleven.

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

- Vrijstaande woning in landhuis stijl met oprit voor meerder auto's
- Veel privacy en schitterend vrij uitzicht over het ven
- Royale woonkamer met meerdere raampartijen en openslaande deuren naar de tuin
- De ruime keuken is compleet ingericht
- 3 volwaardige slaapkamers
- Compleet ingerichte badkamer
- De woonkamer, bijkeuken, keuken, toilet en badkamer zijn voorzien van mechanische ventilatie die automatisch reageert op een te hoge luchtvochtigheid en/of Co2 gehalte
- De woning is voorzien van een 3-fase elektriciteitsaansluiting
- De woning is voorzien van glasvezelaansluiting
- Gelegen op een perceel van ca. 344 m²
- Energielabel B

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 16K374 in beeld



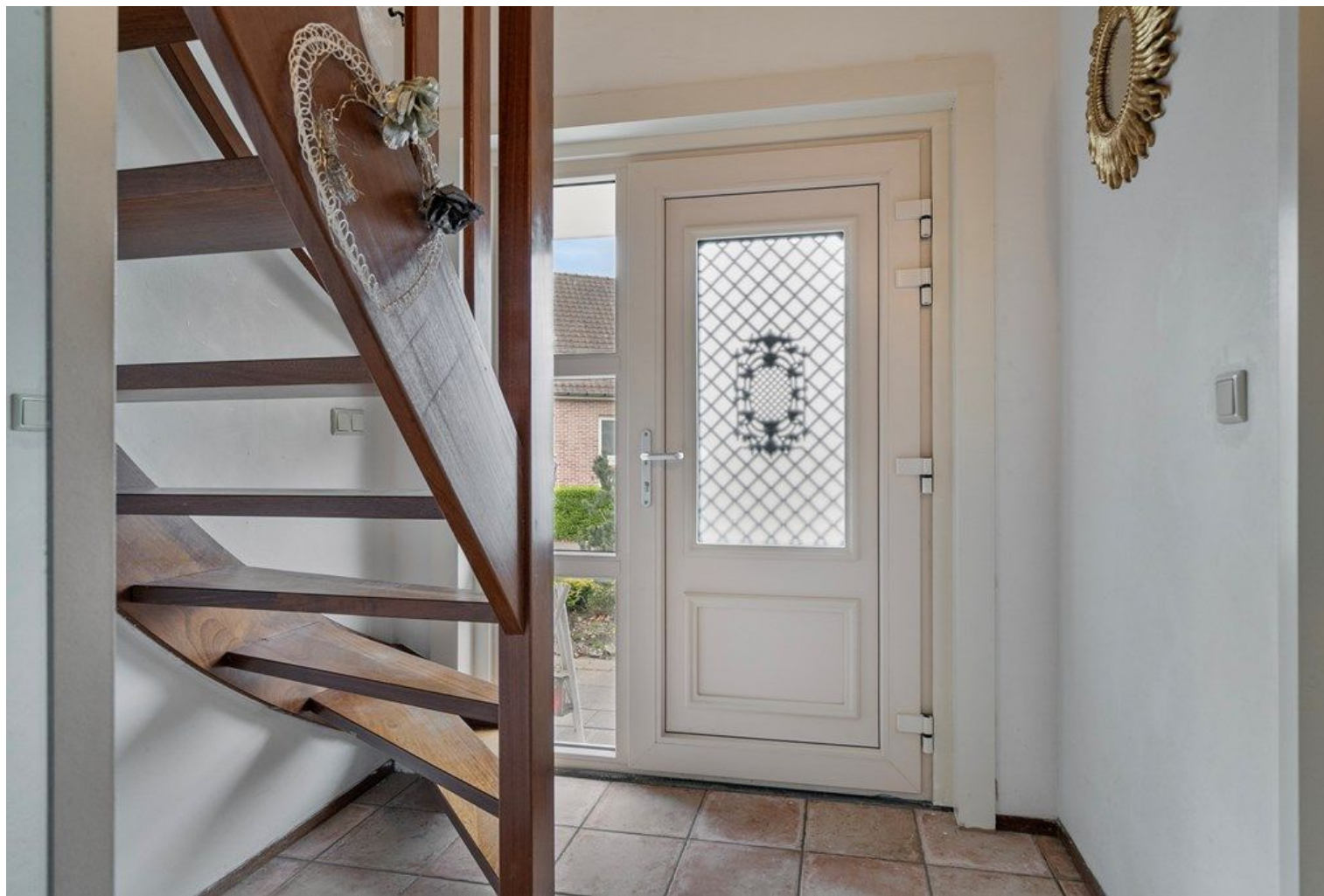










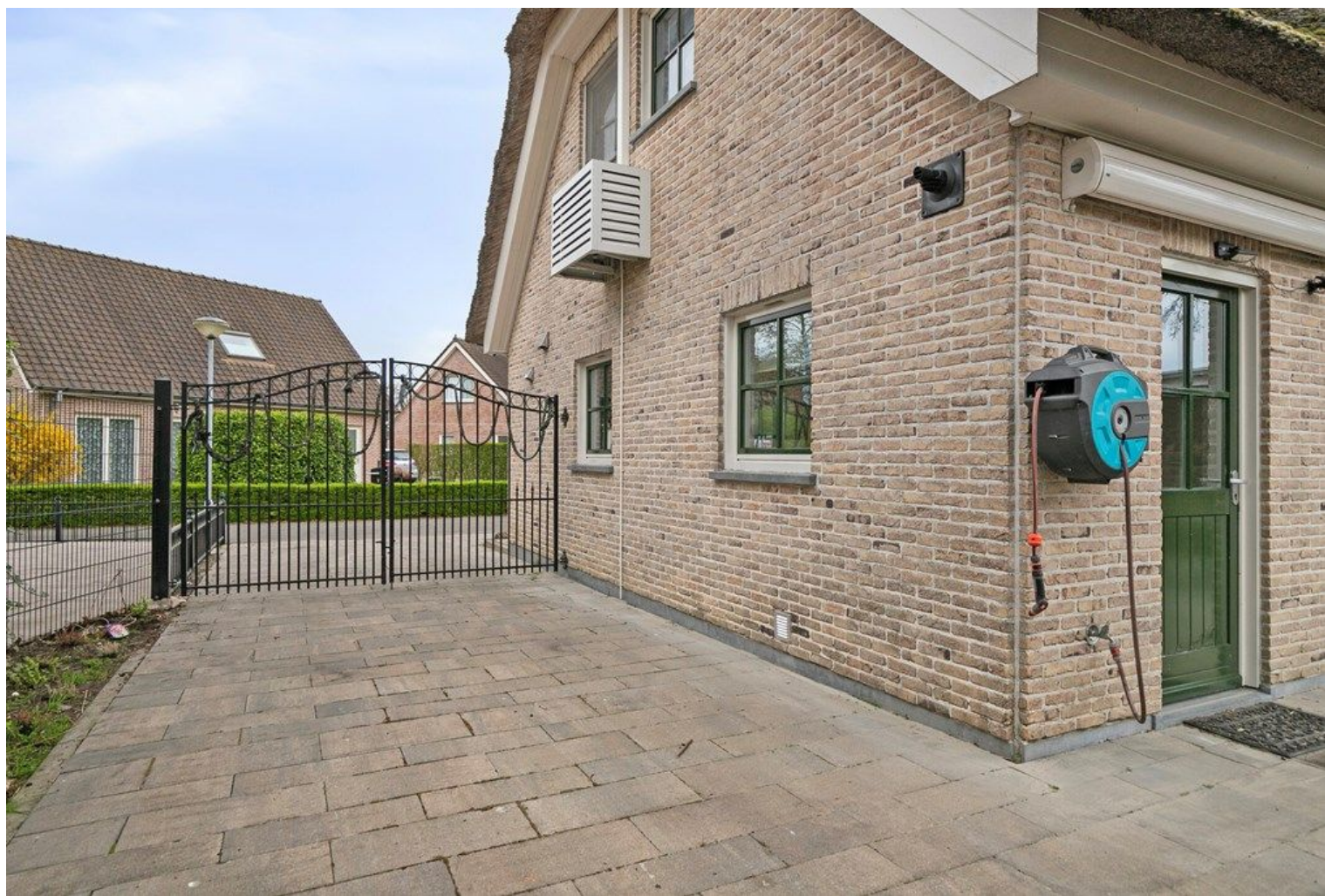








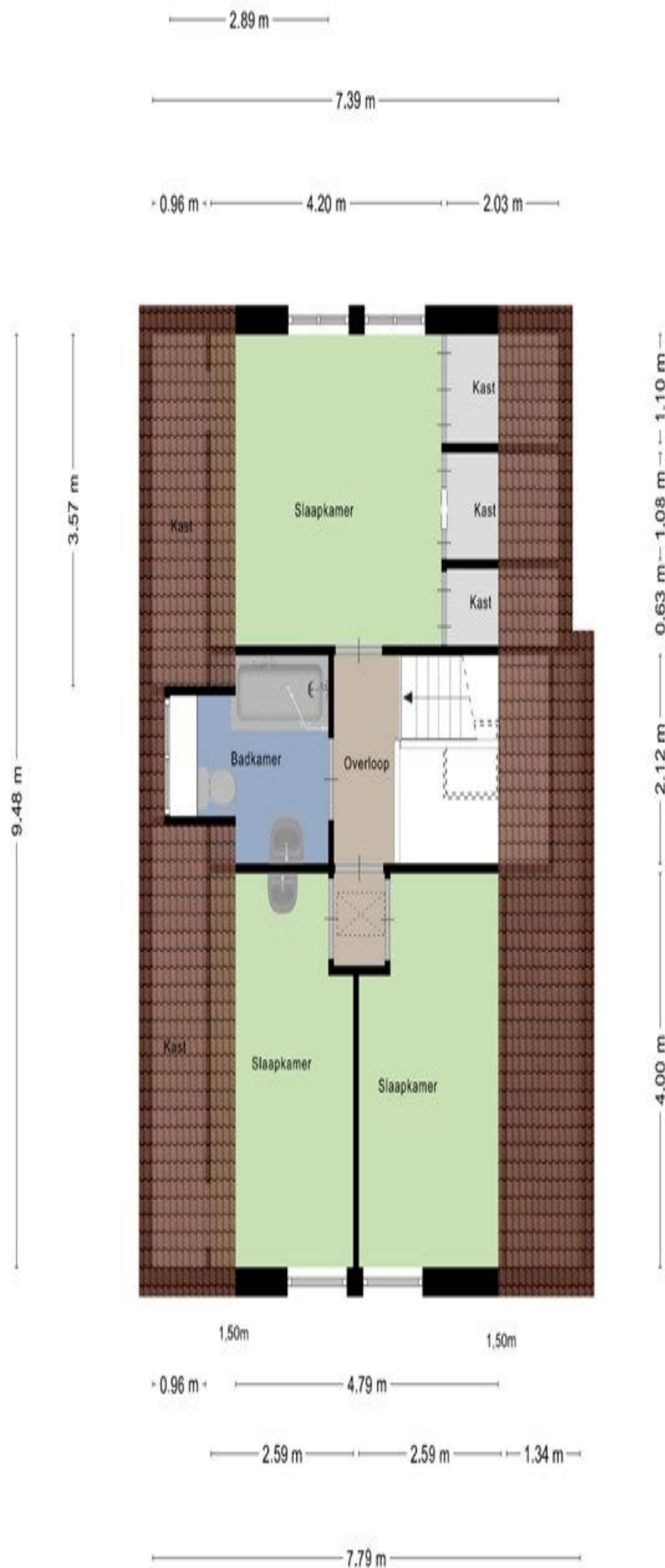






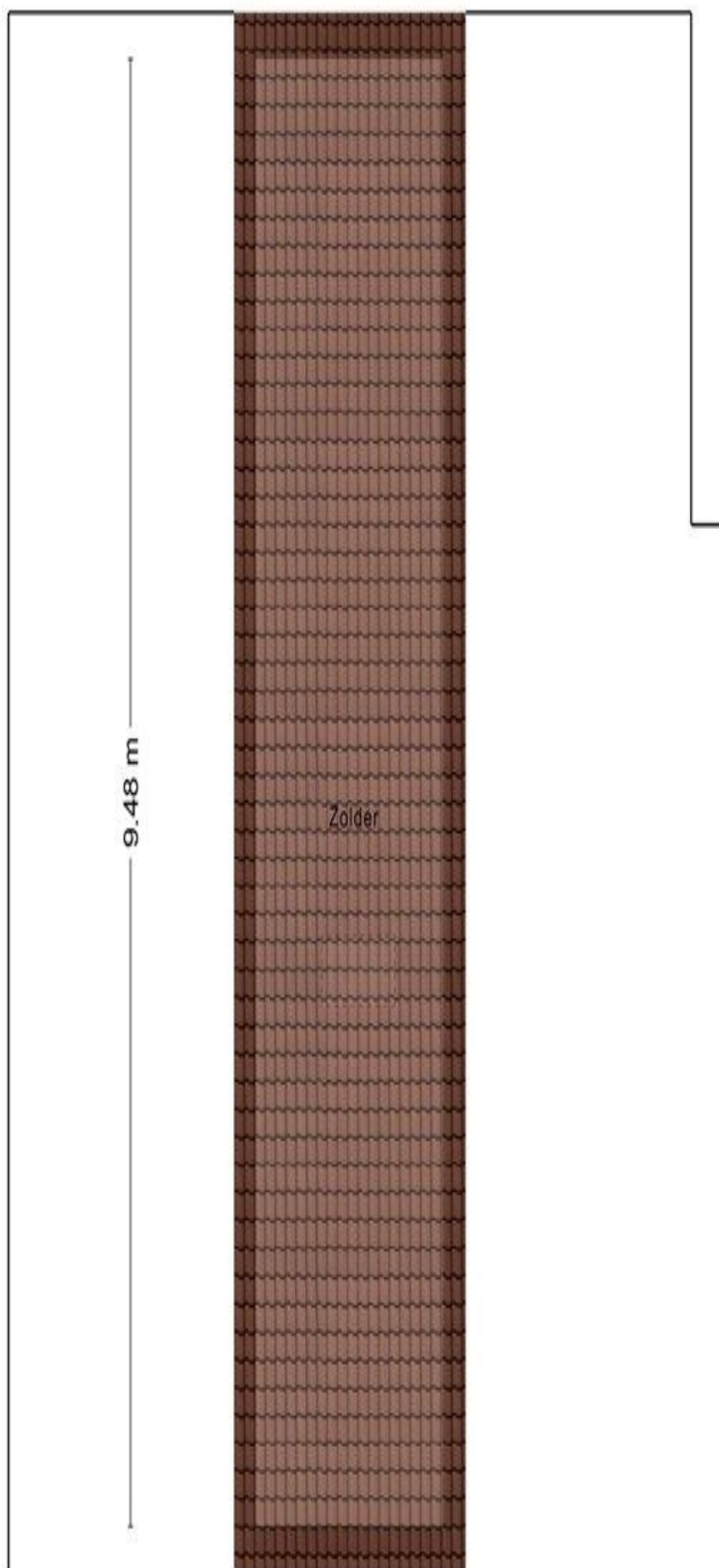


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

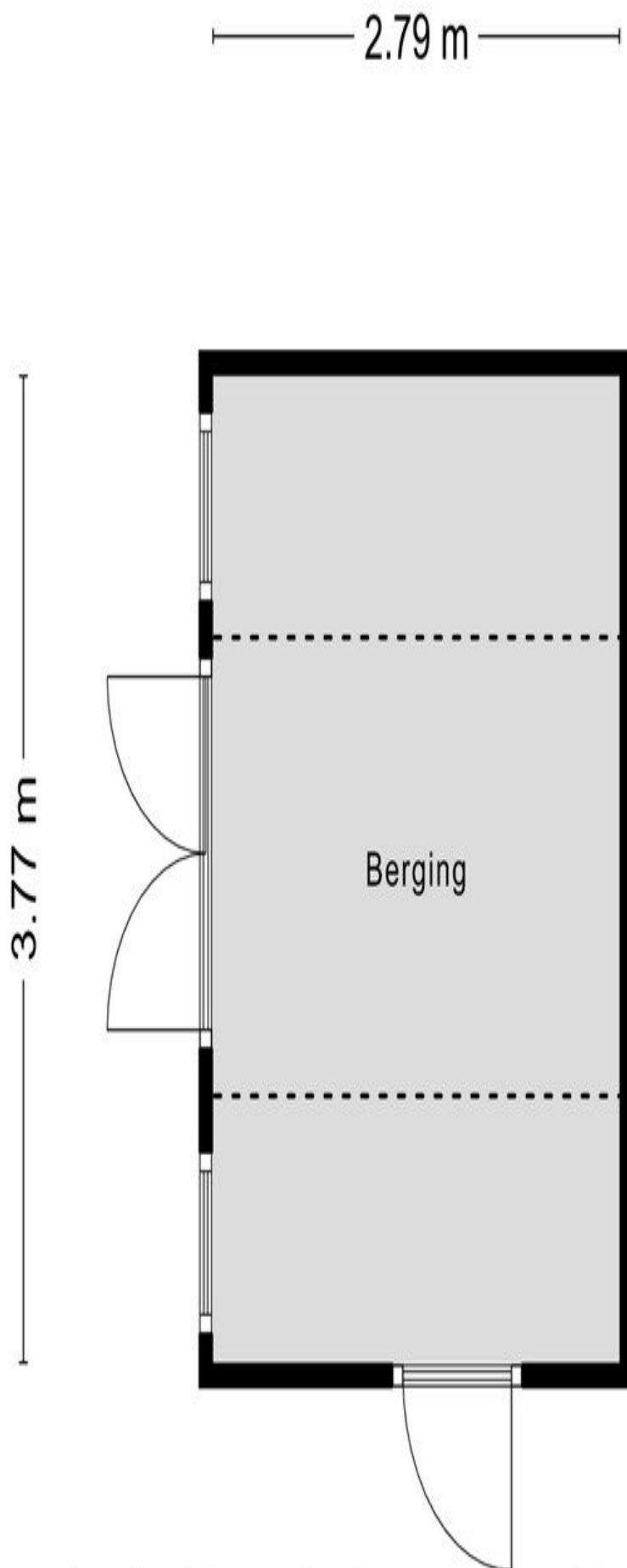


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.17 m

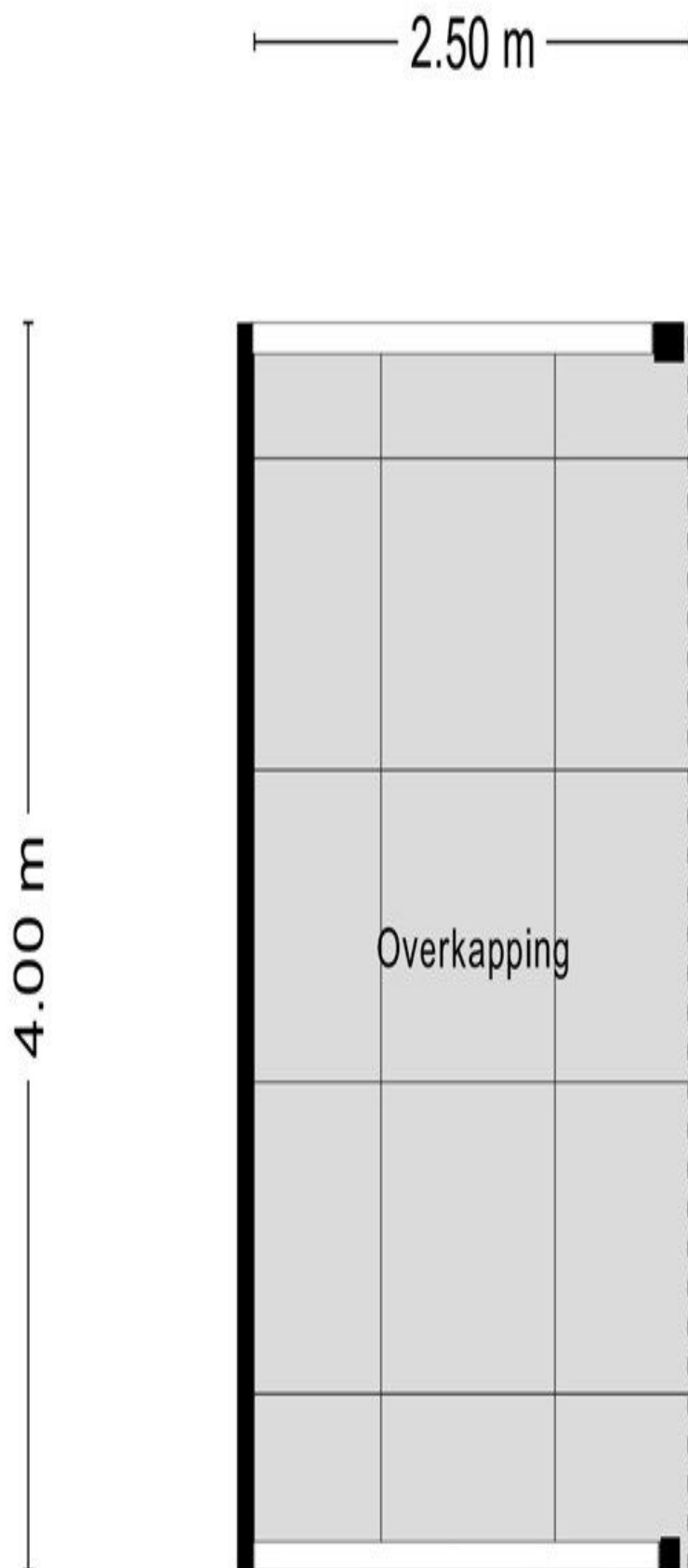


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 16K374
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte (m ²)	113
Perceeloppervlakte (m ²)	344
Inhoud (m ³)	422
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
C.V. ketel	intergas xtreme 30, 2021, combi, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 7 mei 2035

