

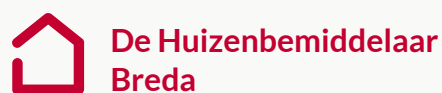


**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kleine Heistraat 16K198
4884 ME Wernhout
€ 357.500 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 Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Kleine Heistraat 16K198



Woonoppervlakte: 88 m²



Perceeloppervlakte: 406 m²



Inhoud: 326 m³



Bouwjaar: 2000



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 357.500 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K198

Aan de rand van het park Wernhoutsburg ligt, op een perceel van ca. 406 m², deze semibungalow met tuingerichte woonkamer, 3 slaapkamers en carport. Een absolute pluspunt van deze woning is dat de badkamer en 2 slaapkamers op de benedenverdieping liggen waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

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

De woning is zo gesitueerd op het perceel dat je overal in de woning van veel groen geniet, een heerlijk gevoel!

De hal geeft toegang tot de woonkamer, 1 slaapkamer, badkamer, separate toiletruimte en de vaste kast met c.v.-installatie. Nagenoeg de gehele benedenverdieping is voorzien van een PVC laminaatvloer en over de gehele benedenverdieping geniet u van vloerverwarming.

De tuingerichte woonkamer is een lichte ruimte met een schuifpui die toegang geeft tot de privacy biedende achtertuin. In de woonkamer is een airconditioning geïnstalleerd die het hele jaar door zorgt voor een aangename temperatuur, zowel koel in de zomer als behaaglijk warm in de winter.

De open trap in deze woonkamer geeft toegang tot de eerste verdieping, tevens is er vanuit de woonkamer toegang tot de tweede slaapkamer.

De open keuken heeft diverse boven- en onderkasten en is voorzien van een inductiekookplaat, rvs afzuigkap en een vaatwasser.





Omschrijving

Kleine Heistraat 16K198

Beide volwaardige slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een PVC laminaatvloer en prettig uitzicht op de tuin.

De badkamer is voorzien van wastafel en wastafelmeubel, een inloofdouche, designradiator en mechanische ventilatie. Tevens is in de badkamer een wasmachine-/drogeraansluiting.

EERSTE VERDIEPING

Via een vaste trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping met een kleine overloop en een multifunctionele ruimte, tevens te gebruiken als extra slaapkamer.

In deze ruimte is zijn de omvormers geplaatst van de zonnepanelen.

TUIN

De achtertuin is vanuit de woning via de schuifpui te bereiken. Een zeer privacy biedende achtertuin met veel groen en sierbestrating.

In de tuin bevindt zich een vrijstaande houten schuur en nog een houten tuinhuis.

De tuin is rondom voorzien van tuinverlichting.

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

- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing
- Benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming
- Tuingerichte woonkamer met schuifpui en toegang tot de tuin
- Een royaal perceel met groene omheining
- 3 slaapkamers, waarvan 2 op de benedenverdieping
- Badkamer op de begane grond
- Carport
- 16 zonnepanelen
- Energielabel B



Omschrijving Kleine Heistraat 16K198

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.

NIET ZELFBEWONINGS CLAUSULE

De huidige eigenaar heeft zelf niet in de woning gewoond en is daarom niet in staat om de koper te informeren over eventuele eigenschappen of gebreken die alleen een bewoner zou kennen. Om die reden zal in de koopakte worden opgenomen dat de verkoper geen gebruikersinformatie kan verstrekken en geen aansprakelijkheid draagt voor onbekende gebreken.

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.





Omschrijving

Kleine Heistraat 16K198

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 16K198 in beeld





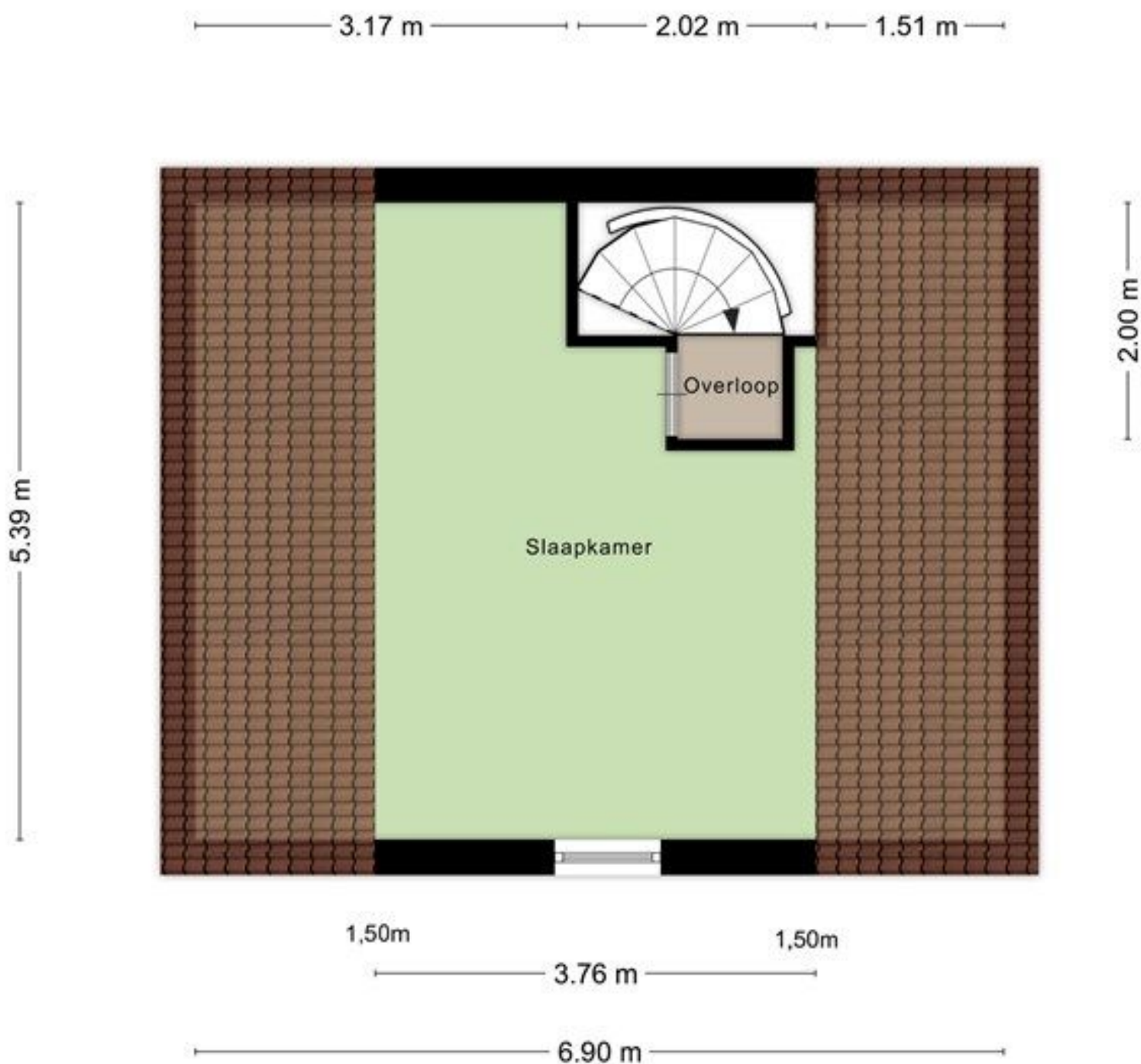




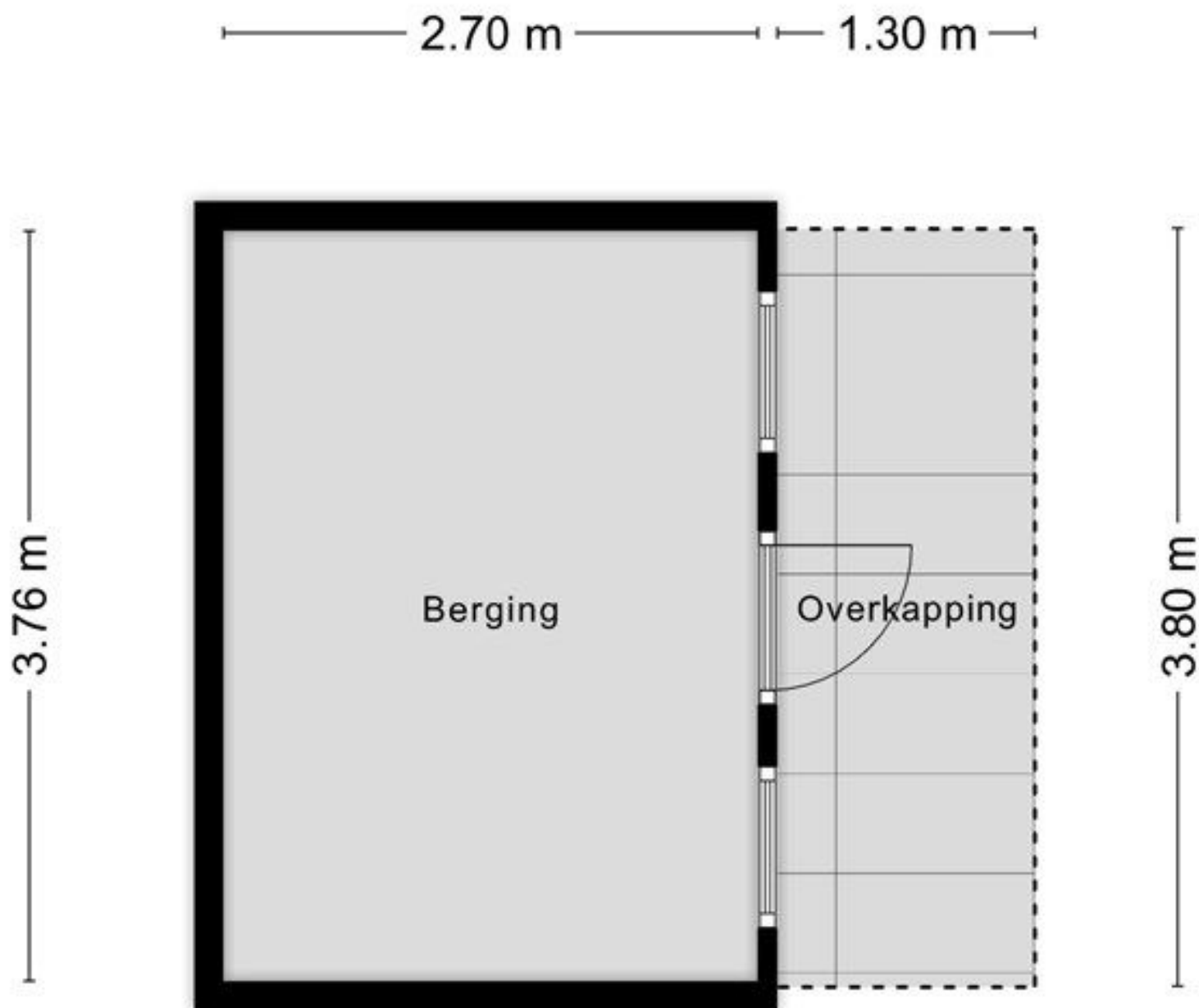








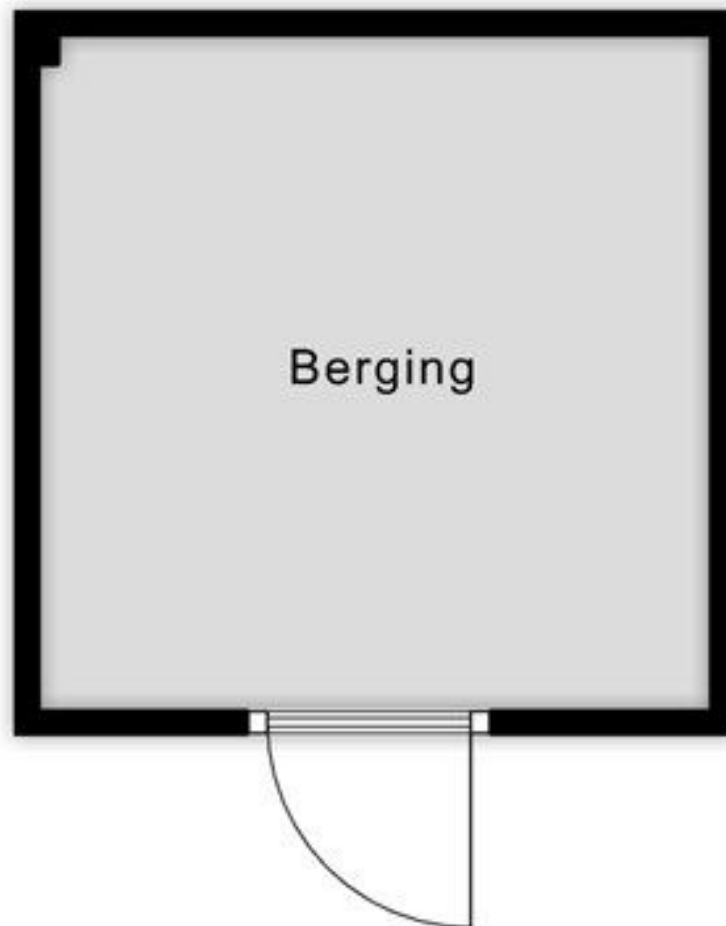
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

2.48 m

2.46 m



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibet www.zibet.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kleine Heistraat 16K198
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte (m ²)	88
Perceeloppervlakte (m ²)	406
Inhoud (m ³)	326
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
C.V. ketel	trendline hrc25, 2017, combi, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 12 sep 2028

