



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kleine Heistraat 16K154
4884 ME Wernhout
€ 199.000 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 16K154



Woonoppervlakte: 87 m²



Perceeloppervlakte: 346 m²



Inhoud: 352 m³



Bouwjaar: 1999



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 199.000 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K154

Let op deze woning is een recreatiewoning en permanente bewoning is niet toegestaan.

Aan de rand van het Park Wernhoutsburg ligt, op een perceel van ca. 346 m², deze riante semibungalow met 3 slaapkamers en tuingerichte woonkamer. Pluspunt van deze woning is de badkamer en 1e slaapkamer op de benedenverdieping waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

Wernhoutsburg: een groene oase!

In 2016 zijn de aanpassingen, die noodzakelijk waren, 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

De woning is zo gesitueerd op het perceel dat je aan in de achtertuin en in de woonkamer veel privacy geniet, een prettig gevoel!

De ontvangsthall, met een robuuste houten trap naar de bovenverdieping, geeft toegang tot de woonkamer, 1e slaapkamer, badkamer en separate toiletruimte. De gehele benedenverdieping is voorzien van een tegelvloer.

De woonkamer is een lichte ruimte met uitzicht op de tuin en rondom meerdere raampartijen. We schreven het al eerder, de ligging op het perceel en de groene haag rondom maakt het dat je hier veel privacy geniet!

De lichte L-vormige open keuken heeft diverse boven- en onderkasten en is voorzien van een 4-pitskookplaat, roestvrij stalen afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

De 1e slaapkamer op de benedenverdieping is rustig gelegen aan de achterzijde van de woning en kijkt uit op de tuin. De slaapkamer heeft een lichte afwerking van de wanden en het plafond. De vloer is voorzien van een tegelvloer.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K154

De badkamer is voorzien van een wastafel, douche en een wasmachineaansluiting.

De ruimte heeft een natuurlijke en mechanische ventilatie.

Het toilet is een separate ruimte met mechanische ventilatie, geheel betegeld en voorzien van een fontein.

EERSTE VERDIEPING

De houten trap in de ontvangsthal geeft toegang tot de 1e verdieping met overloop en 2e en 3e slaapkamer. Beide slaapkamers zijn nagenoeg gelijkwaardige aan elkaar en hebben vloerbedekking, een schuine wandafwerking en een raampartij. Twee fijne kamers, ideaal als slaapkamer maar bijvoorbeeld ook in te richten als hobby- of werkruimte. Tevens is op deze verdieping nog een kleinere kamer.

TUIN

De achtertuin is vanuit de keuken via een aparte loopdeur te bereiken. Aan groen geen gebrek met een net uitziende en goed verzorgde haag en gazon.

In de tuin bevindt zich tevens een houten tuinhuis.

Door de aangrenzende groene bosrand wordt je groene uitzicht en ruimtelijke beleving vergroot.

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.

BIJZONDERHEDEN

- De gehele woning is voorzien van kunststof ramen en deuren
- Benedenverdieping is voorzien van een tegelvloer
- Een royaal perceel van ca. 346m² met groene omheining
- 3 slaapkamers, waarvan 1 op de benedenverdieping
- Badkamer op de benedenverdieping
- 2 parkeerplaatsen bij de woning
- Energielabel B
- Let op; woning heeft een recreatiebestemming een hypotheek is niet mogelijk



Omschrijving Kleine Heistraat 16K154

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.

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

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.



Omschrijving Kleine Heistraat 16K154

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.

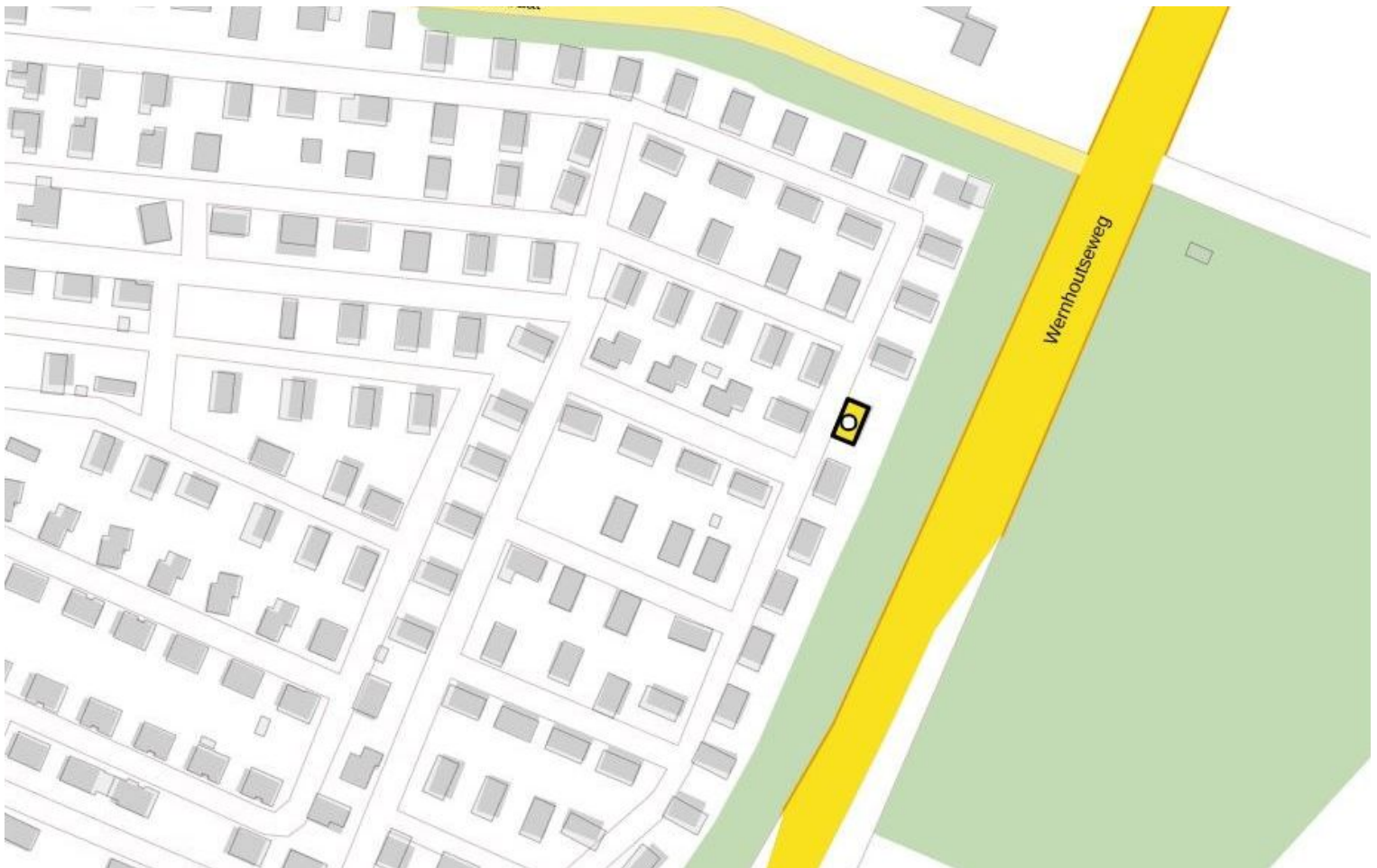
Heeft u vragen of wilt u een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen u graag verder.



Kleine Heistraat 16K154 in beeld









Begane Grond

10.80m



1e Verdieping



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kleine Heistraat 16K154
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1999
Woonoppervlakte (m ²)	87
Perceeloppervlakte (m ²)	346
Inhoud (m ³)	352
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
Energie label	B, vervaldatum: 23 maa 2030
Isolatie	dubbel glas

