



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Molendreef 23**  
**4884 AV Wernhout**  
**€ 549.500 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 Molendreef 23



Woonoppervlakte: 185 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 240 m<sup>2</sup>



Inhoud: 704 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1993



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 549.500 k.k.



## Omschrijving Molendreef 23

Deze ruime, uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning biedt alles voor heerlijk wonen. Een royale U-vormige woonkamer, moderne dichte keuken met kookeiland, maar liefst vijf slaapkamers en een fijne achtertuin maken dit een ideaal familiehuis. Gelegen aan een rustig woonerf in de gezellige dorpskern van Wernhout, geniet je hier van volop leefruimte en een centrale ligging met alle voorzieningen dichtbij.

### LIGGING

Deze woning is gelegen in het dorp Wernhout, op een prachtige locatie in het zuiden van Brabant, vlak bij de Belgische grens. De omgeving staat bekend om haar rust en groene landschap, met nabijgelegen natuurgebieden zoals de bossen rondom de Buijsse Heide, waar u heerlijk kunt wandelen, bijvoorbeeld via de Henriette Roland Holst-wandelroutes. Wernhout maakt deel uit van de gemeente Zundert, een sfeervol en rustig dorp met diverse voorzieningen, waaronder een basisschool, supermarkt, horecagelegenheden, gemeenschapshuis Wierenbos en een bakkerij.

### BEGANE GROND

De L-vormige hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, meterkast, toilet en de trapopgang met kast naar de eerste verdieping.

De royale U-vormige woonkamer is uitgerust met een inbouwgashaard, een schuifpui en een achterdeur naar de tuin. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een fijne natuurlijke lichtinval.

De gesloten keuken is voorzien van een kookeiland met een houten werkblad. Het eiland beschikt over een 4-pits gaskookplaat, een RVS spoelbak met kokend waterkraan, een vaatwasser en een RVS afzuigkap. Daarnaast is de keuken uitgerust met een combimagnetron en een koelkast.

Via een portaal met vaste kastenwand kunt u naar de bijkeuken en berging. Deze berging is zowel vanuit de voorzijde als vanuit de achtertuin toegankelijk.

Het nette toilet in de hal is voorzien van een wandcloset, een fontein en deze ruimte is geheel betegeld.

### EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 4 volwaardige slaapkamers en een luxe badkamer.



## Omschrijving Molendreef 23

De slaapkamers zijn royaal van opzet en afgewerkt met een nette laminaatvloer. Eén slaapkamer heeft openslaande deuren met een Frans balkon.

De hoofdslaapkamer heeft een speelse indeling met een afscheidingswand waarachter een praktische inloopkast is gerealiseerd. Daarnaast zorgen twee dakkapellen voor extra ruimte en veel natuurlijke lichtinval.

De eigentijdse badkamer is van alle gemakken voorzien en beschikt over zowel een ligbad als een douche. Daarnaast is de badkamer uitgerust met een badkamermeubel met dubbele wastafels en een toilet.

### TWEEDE VERDIEPING

De overloop op deze verdieping beschikt over voldoende ruimte voor de wasmachine en droger. Hier is tevens de C.V. installatie en de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.

De overloop biedt toegang tot de vijfde slaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel er is voldoende bergruimte achter de knieschotten. De vloer is afgewerkt met laminaat.

### TUIN

De onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin, gelegen op het oosten, is voorzien van bestrating, een gazon, vaste beplanting en een praktische waterkraan. Tevens is er een overkapping gerealiseerd en aan de achtergevel is een groot zonnescherm aangebracht, welke voor aangename schaduw op zonnige dagen zorgt.

Kortom; een fijne tuin in om te vertoeven.



## Omschrijving Molendreef 23

### BIJZONDERHEDEN

- Ruim uitgebouwde 2-o-1 kapwoning
- De woning is voorzien van houten kozijnen met HR+ beglazing
- Lichte U-vormige woonkamer
- Vloerverwarming op de begane grond
- Dichte keuken voorzien van een kookeiland en inbouwapparatuur
- 5 slaapkamers
- Compleet ingerichte moderne badkamer
- De woning is deels voorzien van screens
- De woning is voorzien 14 zonnepanelen
- De woning is uitgerust met een alarminstallatie welke ter overname wordt aangeboden
- Privacy biedende achtertuin
- Ruime bijkeuken en berging
- Energielabel B (hoewel dit pand momenteel energielabel B heeft zijn er recentelijk meerdere energie aanpassingen uitgevoerd en wordt de woning opnieuw opgenomen met betrekking tot een beter energielabel)

### 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.



## Omschrijving Molendreef 23

### 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.

### VERKOOPDOCUMENTATIE

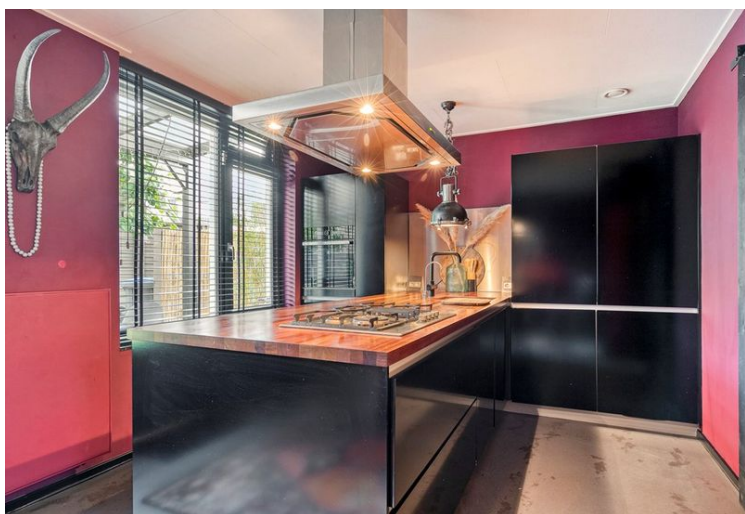
Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

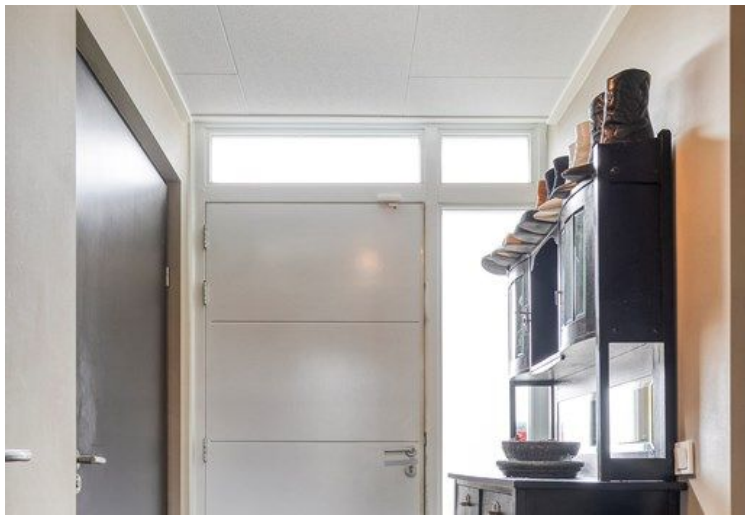
Bedankt voor uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, en dat begrijpen we maar al te goed. 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.

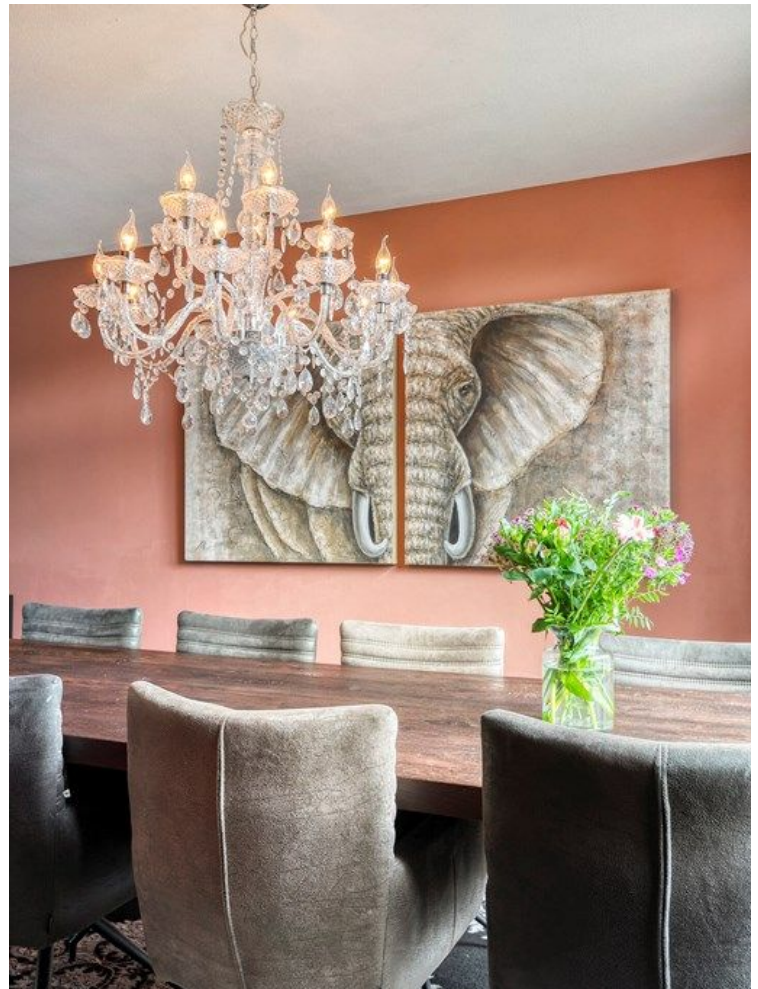


## Molendreef 23 in beeld

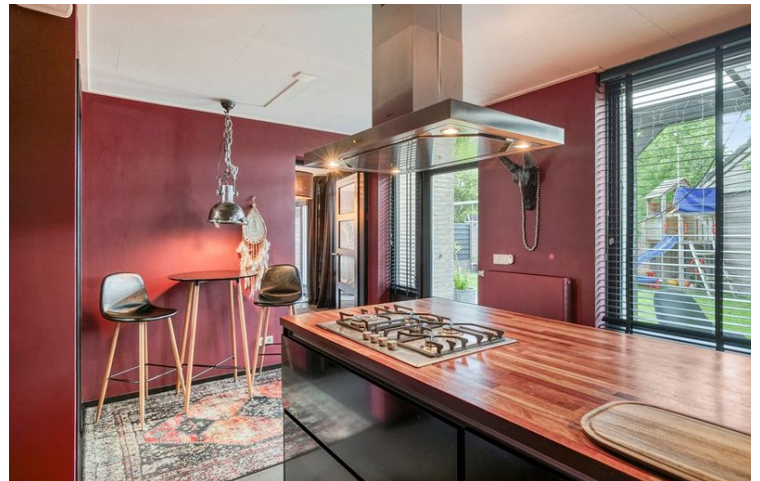


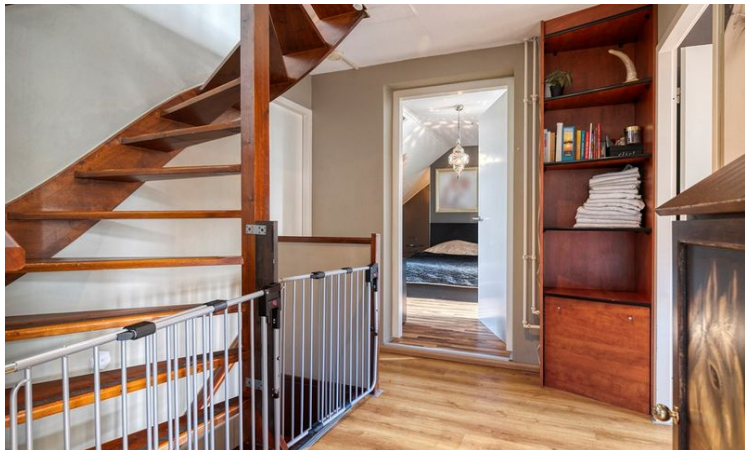


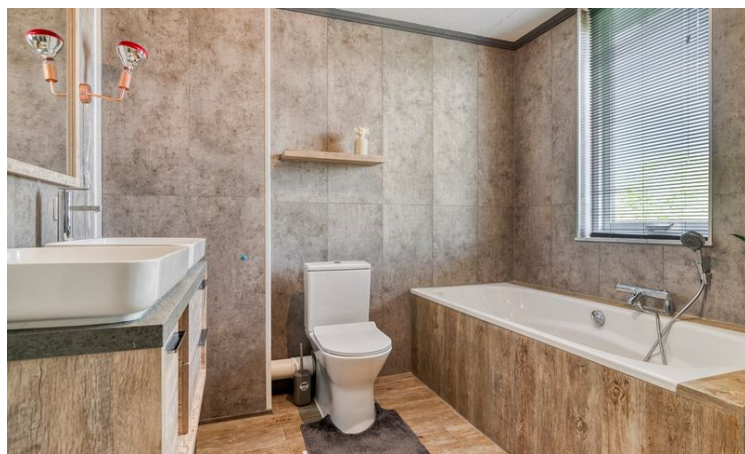
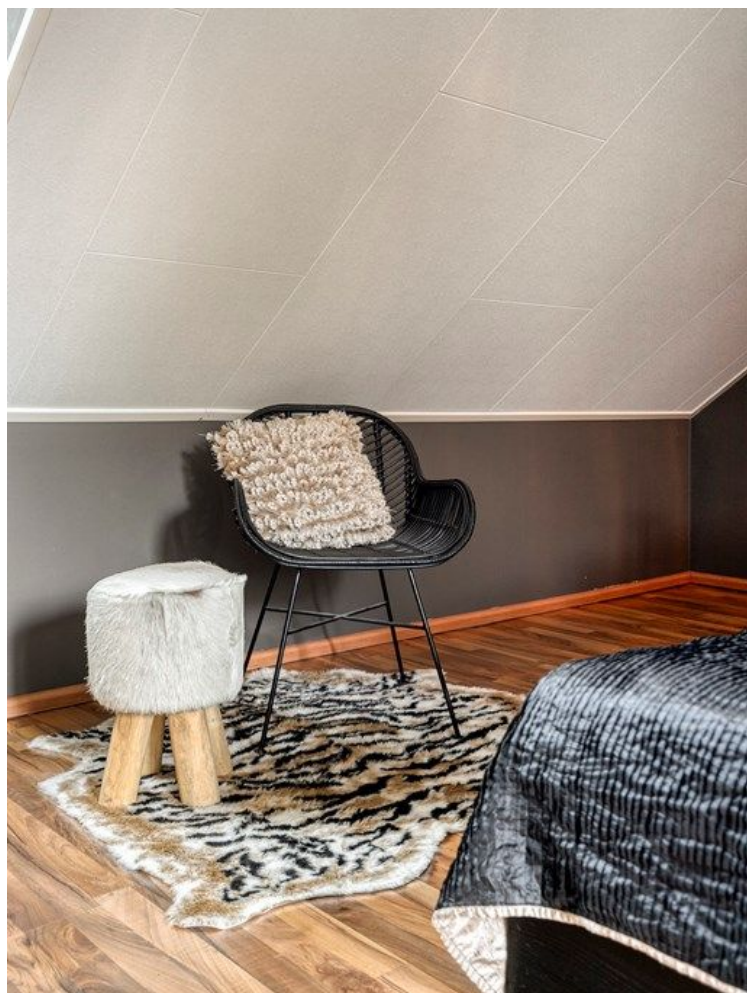


















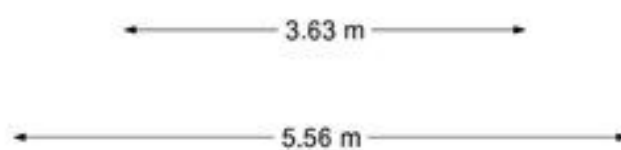
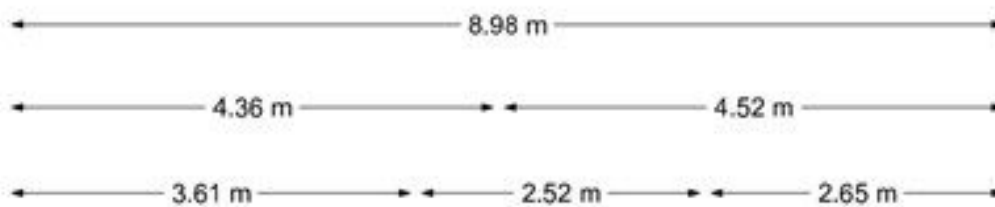




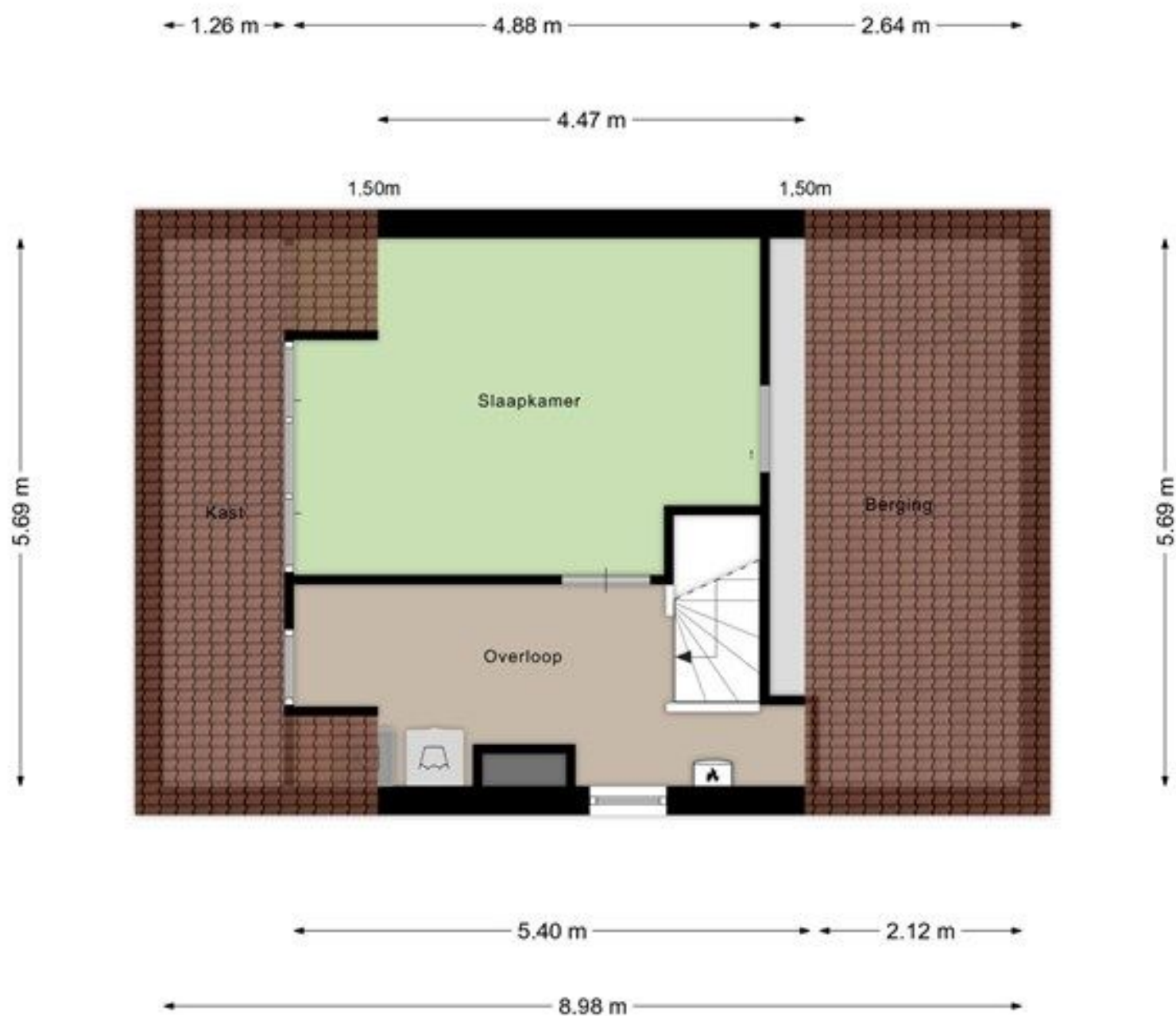




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zijlwer www.zijlwer.nl



## Alle kenmerken op een rij

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Status                               | beschikbaar                        |
| Adres                                | Molendreef 23                      |
| Postcode                             | 4884 AV                            |
| Plaats                               | Wernhout                           |
| Aanvaarding                          | in overleg                         |
| Soort woning                         | eengezinswoning                    |
| Type woning                          | woonhuis                           |
| Bouwjaar                             | 1993                               |
| Ligging                              | in woonwijk                        |
| Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )    | 185                                |
| Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> ) | 240                                |
| Inhoud (m <sup>3</sup> )             | 704                                |
| Aantal woonlagen                     | 3                                  |
| Aantal kamers                        | 6                                  |
| Aantal slaapkamers                   | 5                                  |
| C.V. ketel                           | remeha, 2019, combi, eigendom, gas |
| Energielabel                         | B, vervaldatum: 1 feb 2028         |

