



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Kleine Heistraat 16K277
4884 ME Wernhout
€ 357.500 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 Kleine Heistraat 16K277



Woonoppervlakte: 93 m²



Perceeloppervlakte: 327 m²



Inhoud: 347 m³



Bouwjaar: 1998



Aantal kamers: 3



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 357.500 k.k.



Omschrijving

Kleine Heistraat 16K277

Een pareltje op Wernhoutsburg! Deze vrijstaande en sfeervolle woning in boerderijstijl met een rieten kap heeft een royale woonkamer, compleet ingerichte keuken, een ruime badkamer op de begane grond en 2 slaapkamers op de 1e verdieping. De woning is gelegen op een perceel van ruim 327 m². De naast gelegen oprit biedt plaats voor het parkeren van een of meerdere auto's op eigen terrein.

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.

INDELING

BEGANE GROND

De ruime ontvangsthall met stijlvolle houten trap naar de 1e verdieping geeft toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, badkamer, bijkeuken en meterkast.

Licht, ruimte, deze L-vormige woonkamer heeft het! Door de raampartijen en openslaande tuindeuren is de woonkamer een mooie lichte ruimte. De openslaande tuindeuren komen uit op het aangrenzende terras en tuin. De woonkamer is voorzien van een lichte houten vloer en de wanden hebben een lichte en strakke afwerking.

De keuken is in hout uitgevoerd en heeft een kookeiland. De inrichting bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Door de royale opstelling met onder- en bovenkasten, ontbreekt het je zeker niet aan bergruimte, ideaal.





Omschrijving

Kleine Heistraat 16K277

De badkamer is compleet ingericht met een inloop douche, een hoek bad, designradiator en een wastafel, spiegel en verlichting. De badkamer is geheel betegeld.

Pluspunt van deze woning is de separaat gelegen bijkeuken. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld de was-/droogcombinatie en een extra koelkast. Tevens is de c.v. ketel in deze bijkeuken geïnstalleerd. De plavuizenvloer maakt deze ruimte praktisch in het onderhoud.

EERSTE VERDIEPING

De hardhouten trap in de ontvangsthall komt uit op de overloop van de 1e verdieping die toegang geeft tot 2 volwaardige slaapkamers.

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.

TUIN

De tuin is voorzien van een terras, gazon, vaste planten, een sfeervolle overkapping, buitenkraan en een tuinhuis. In deze tuin geniet je van zon, rust en alles wat de 4 seizoenen aan kleur hebben te bieden.

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 16K277

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning in boerderij stijl met oprit voor meerder auto's
- Royale woonkamer met meerdere raampartijen en openslaande deuren naar de tuin
- Ruime keuken met kookeiland
- Een praktische bijkeuken
- 2 volwaardige slaapkamers
- Compleet ingerichte badkamer
- Het rieten dak heeft recent onderhoud gehad en is de komende ca. 15 jaar onderhoudsvrij. Garantie is aanwezig.
- Mooi aangelegde achtertuin die veel privacy biedt
- Gelegen op een perceel van ca. 327 m2

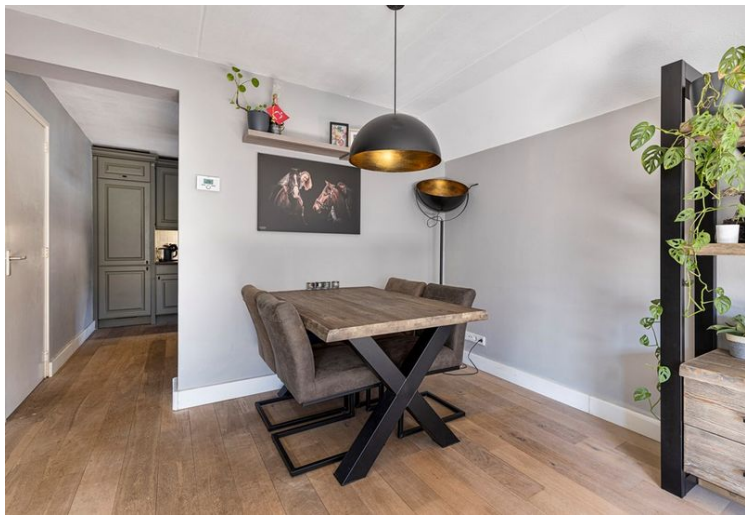
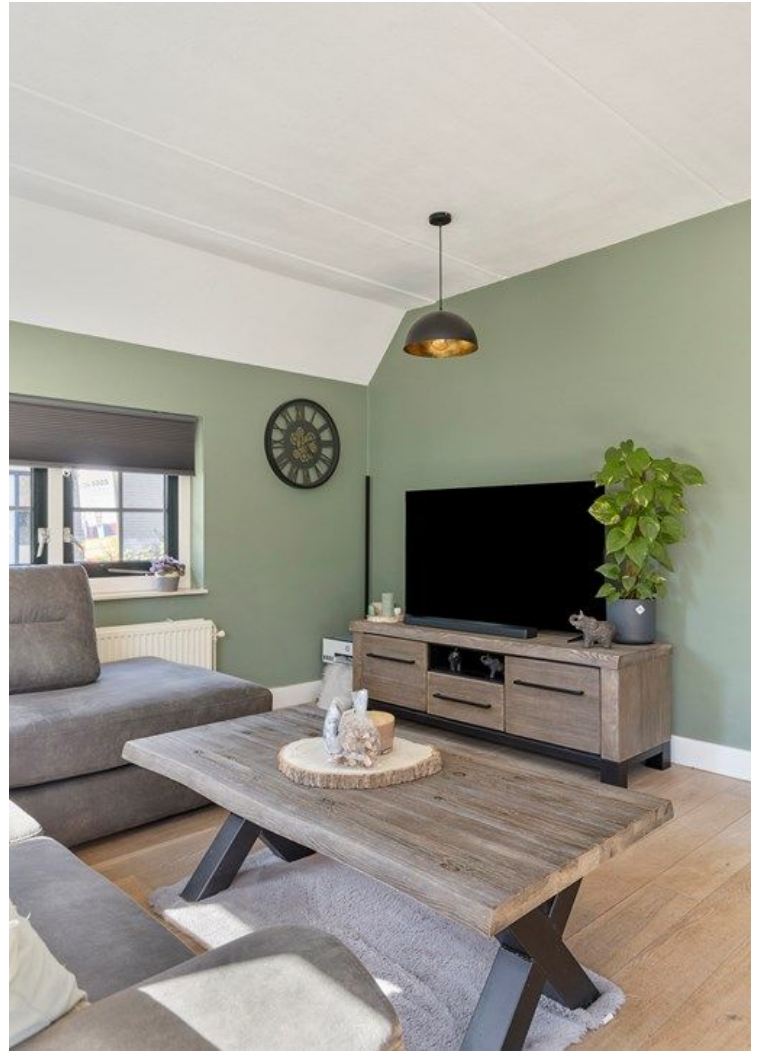
Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



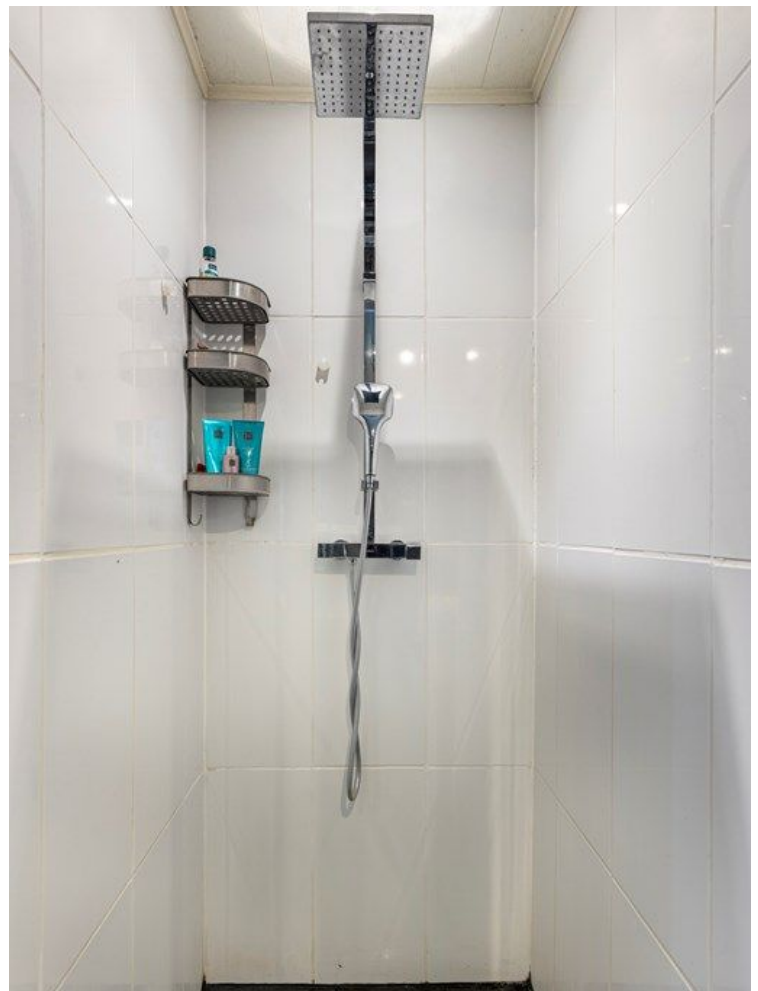
Kleine Heistraat 16K277 in beeld













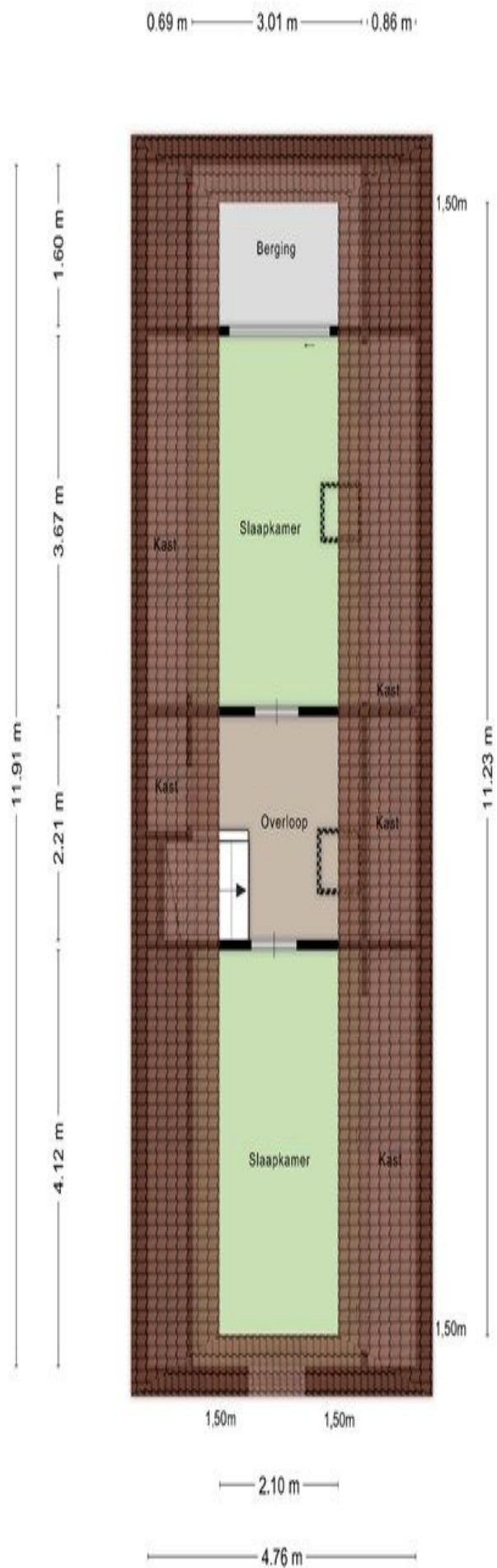




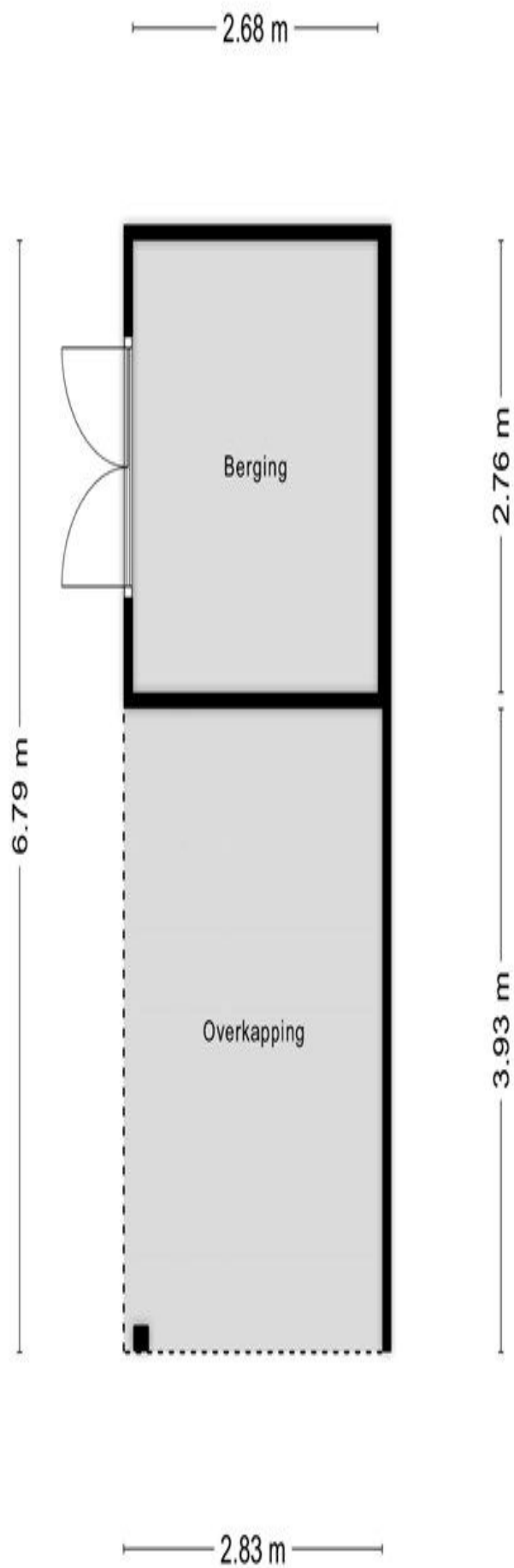




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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





Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kleine Heistraat 16K277
Postcode	4884 ME
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1998
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	93
Perceeloppervlakte (m ²)	327
Inhoud (m ³)	347
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	vaillant, 2018, combi, eigendom, gas
Energie label	B, vervaldatum: 15 dec 2030

