

Te koop in Wernhout

# KLEINE HEISTRAAT 16 K388

Vraagprijs € 499.000 k.k.



**Korse Makelaars B.V.**

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl

  
**KORSE**  
MAKELAARS

# Kenmerken

Woonoppervlakte

111 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

522 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

415 m<sup>3</sup>

Bouwjaar woning

2000

**Soort** : eengezinswoning

**Energie label** : A

**Aantal woonlagen** : 2

**Verwarming** : -

**Aantal kamers** : 3

**CV-bouwjaar** : -

**Aantal slaapkamers** : 2



# Beschrijving

Deze prachtig vrijstaande en royale woning, gelegen op een perceel van circa 522 m<sup>2</sup>, ademt dankzij de rieten kap de charme van een klassiek landhuis. De woning beschikt over twee slaapkamers en een fraai aangelegde, groenrijke achtertuin met een moestuin en een bijpassende berging. De tuin grenst direct aan het ven, wat zorgt voor een unieke en rustgevende ligging. De woning is gebouwd met hoogwaardige materialen en prachtig afgewerkt.

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

Wat direct opvalt bij aankomst is een heerlijke groene oase van rust. Aan de voorzijde naast de woning is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De hal oogt extra ruimtelijk dankzij de vide en wordt gekenmerkt door een fraaie houten trap die naar de eerste verdieping leidt. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als het toilet toegankelijk. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een mechanische afzuiging.

De L-vormige woonkamer heeft veel lichtinval door de aanwezigheid van meerdere raampartijen en de dubbele openslaande tuindeuren. Deze raampartijen zorgen niet alleen voor direct daglicht maar geven ook een prachtig zicht op de fraai aangelegde achtertuin.



De vloer is afgewerkt met vloertegels in een warme aardetint en uitgerust met comfortabele vloerverwarming. De wanden en plafond zijn gestuct en het plafond is voorzien van een sierlijst en inbouwspots.

De gesloten keuken heeft een U-vormige opstelling. De inrichting bestaat uit een inductiekookplaat, granieten keukenblad, rvs afzuigkap en spoelbak, vaatwasser, combi-oven en een koelkast. De ingebouwde spots zorgen voor extra licht.

Via de keuken is tevens de bijkeuken te bereiken. Hier is plaats voor een koelkast en deze ruimte beschikt over een wasmachine-/drogeraansluiting. De c.v.-installatie is netjes weggewerkt en de vaste kast biedt extra opbergruimte.

#### EERSTE VERDIEPING

Deze is vanuit de ontvangthal te bereiken met een vaste trap naar de vide. De verdieping is voorzien van 2 volledige slaapkamers en een nette badkamer.

De kamers zijn voorzien van laminaat en hebben beiden ingebouwde kasten en draai-/kiepramen. De raampartijen en de schuine wandafwerking maken deze kamers tot een sfeervolle ruimtes. Tevens is er in beiden slaapkamers voldoende bergruimten achter de dakschuinte.

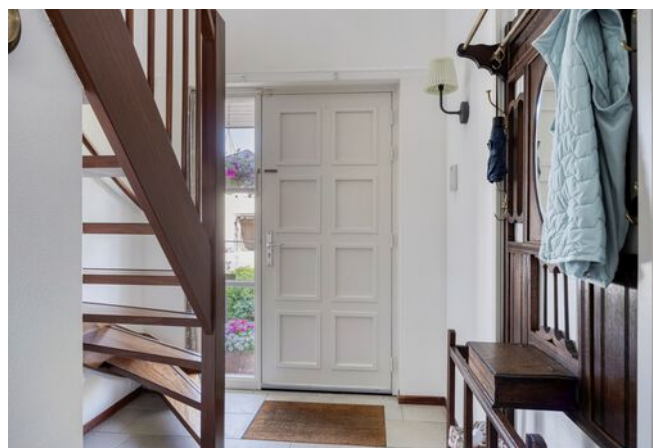
De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel met badkamermeubel, designradiator, wandcloset en een douchecabine met thermostaatkraan. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van mechanische ventilatie.

De vliering is te bereiken door middel van een vlizotrap.

#### TUIN

De fraai aangelegde, zonnige tuin is met zorg onderhouden en voorzien van een sfeervolle moestuin. De houten berging met sfeervolle overkapping is uitgerust met elektriciteit en voorzien van 10 zonnepanelen op het dak.

Aan groen is er geen gebrek, deze prachtige tuin biedt een oase van rust, waar u na een lange werkdag heerlijk kunt ontspannen en genieten van de omliggende natuur. Extra bijzonder is dat de achterzijde van de tuin direct grenst aan het ven.



#### PARKBIJDRAGE

Voor het jaar 2026 bedraagt de parkbijdrage circa € 90,- per maand per kavel.

Vastrecht water € 7,- euro per maand. 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

- Royale vrijstaande woning met berging
- Perceeloppervlakte ca. 522 m<sup>2</sup> en een woonoppervlakte van ca. 111m<sup>2</sup>
- Benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming
- 2 volwaardige slaapkamers
- Prachtig onderhouden tuin grenzend aan het ven
- Goed onderhouden rieten kap
- Energielabel A
- Op het tuinhuis zijn 10 zonnepanelen geplaatst
- De woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing
- Voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning

# Verkoopvoorwaarden

**Indien van toepassing kunnen onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst:**

## **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 Korse Makelaars 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.

## **ASBESTCLAUSULE**

In woningen die zijn gebouwd vóór 1 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen destijds gebruikelijk geweest, onder meer in (rook)kanalen, dakbeschot, tussenwanden, gevelbekleding, bij verwarmingstoestellen, warmwatervoorzieningen en vloeren. Koper erkent dat er mogelijk asbest is verwerkt. Koper is ervan op de hoogte dat het verwijderen van asbestmaterialen volgens milieuwetgeving onder strikte regels valt. Verkoper wordt gevrijwaard van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit aanwezigheid of verwijdering van asbest in of uit het pand.

## **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**

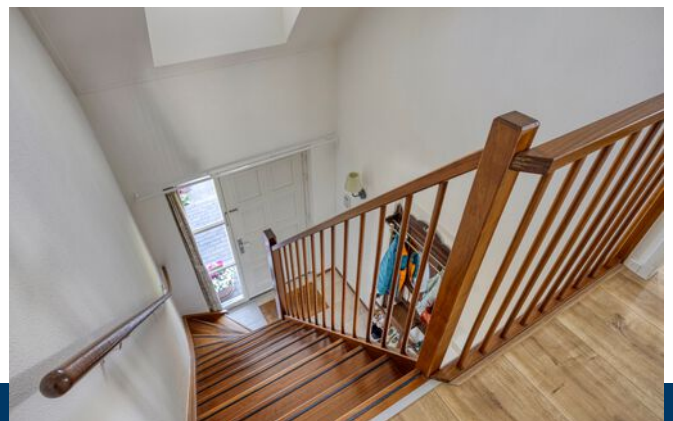
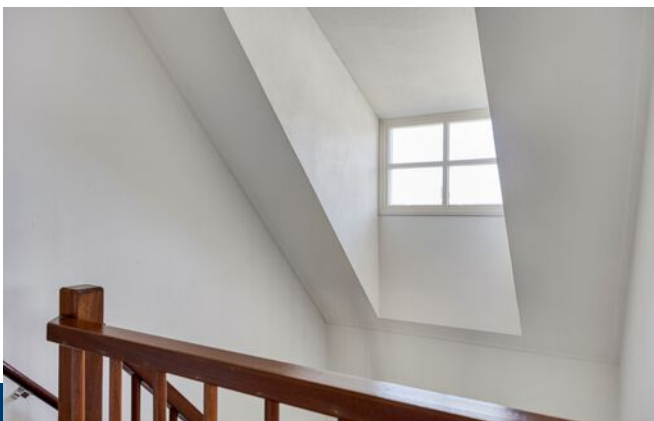
Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor je interesse in deze woning! We nodigen je graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we je zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met je mee over de mogelijkheden. Misschien zie je het net even anders en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor jouw ideeën en bespreken graag hoe je de ruimtes naar jouw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar jouw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem. Heb je vragen of wil je een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen je graag verder.























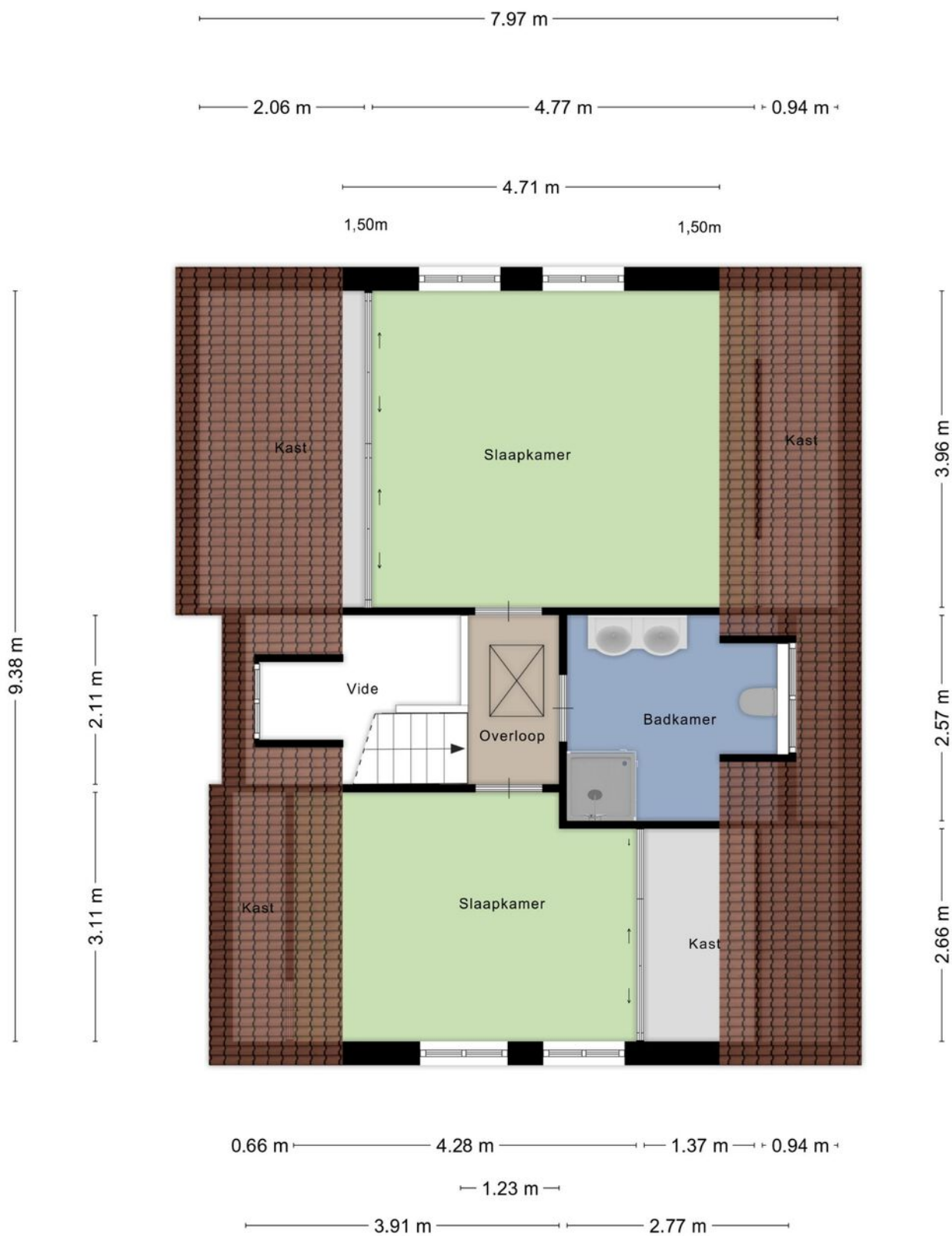


# Plattegrond



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

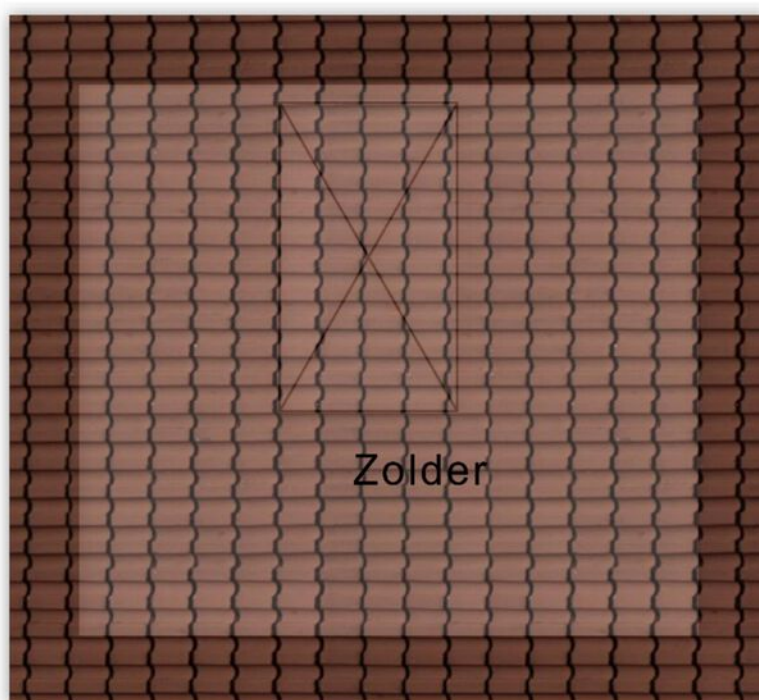
# Plattegrond



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

# Plattegrond

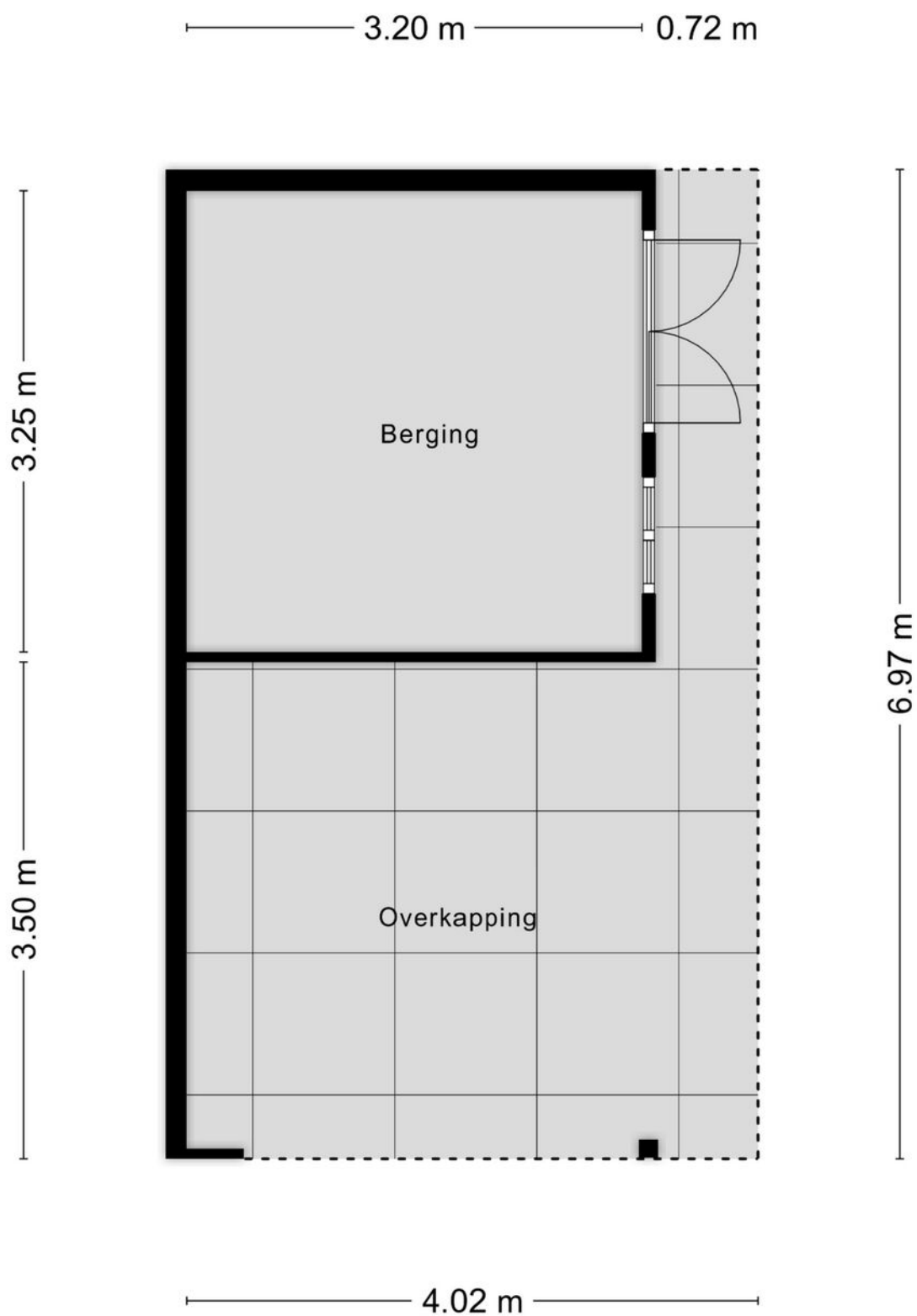
2.65 m



2.36 m

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

# Plattegrond

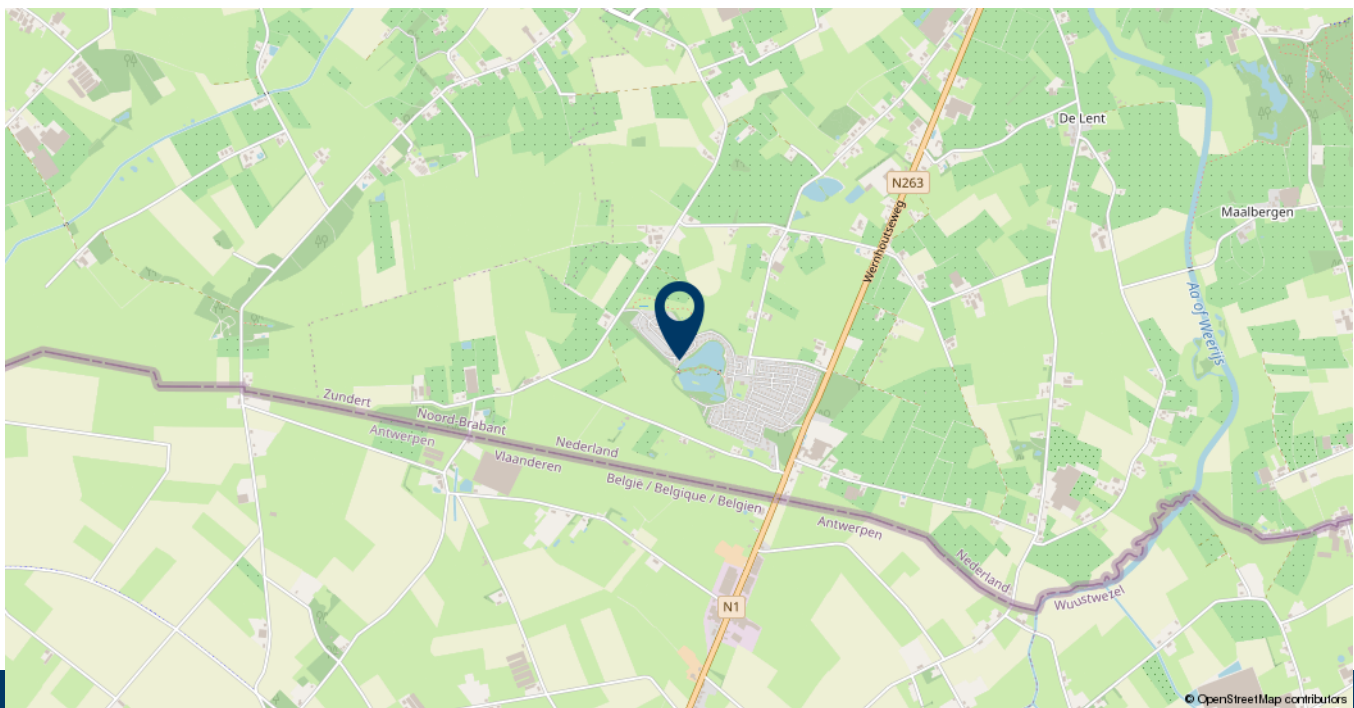
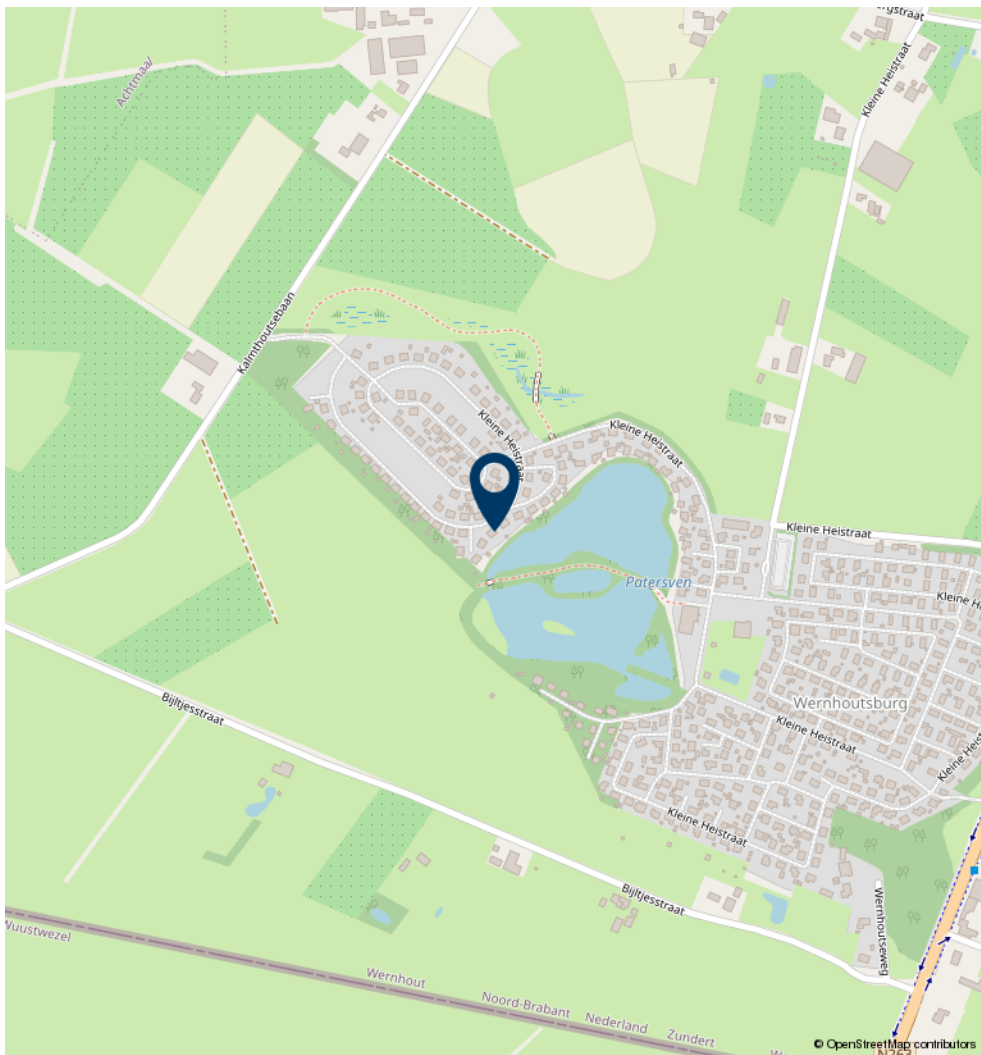


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# Locatie op de kaart



# Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het meest recente model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de onderstaande voorwaarden. Wanneer je een bod uitbrengt of de koopovereenkomst aangaat, moet je bekend zijn met deze voorwaarden en deze accepteren. Bij de uiteindelijke koopakte ontvang je een consumentenuitleg.

## Hypotheek

Indien je behoefte hebt aan inzicht in jouw hypotheekmogelijkheden, brengen wij je graag in contact met één van onze samenwerkende, onafhankelijke hypotheekadviseurs.

## Aansprakelijkheid

De bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bedenktijd

Ben je een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heb je bedenktime om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktime duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop jij de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen. Het einde van de bedenktime op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktime wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wil je binnen de bedenktime ontbinden, dan

moet jouw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktime hebben bereikt.

## Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie is geen uitputtende lijst van mogelijke gebreken aan de woning. De informatie is afkomstig van de verkoper en uit onze eigen waarnemingen. De bedoeling is om jou zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktime is verlopen.

# Algemene voorwaarden

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en

Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen

deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.



Heb je interesse in

# Kleine Heistraat 16 K388?

Neem contact op met ons kantoor!



## **Korse Makelaars B.V.**

### **Breda**

Vijfhagen 157  
4812 XT Breda

### **Etten-Leur**

Bredaseweg 185  
4872 LA Etten-Leur

### **Zundert**

Prinsenstraat 26  
4881 VB Zundert

### **Wernhout**

Kleine Heistraat 16b  
4884 ME Wernhout

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl

  
**KORSE**  
MAKELAARS