

Te koop in Wernhout

KLEINE HEISTRAAT 16 K264

Vraagprijs € 637.500 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

117 m²

Perceeloppervlakte

1612 m²

Inhoud woning

605 m³

Bouwjaar woning

2000

Soort : eengezinswoning

Energie label : A

Aantal woonlagen : 2

Verwarming : c.v.-ketel, vloerverwarming

Aantal kamers : 5

geheel

Aantal slaapkamers : 3

CV-bouwjaar : 2025



Beschrijving

Wat een absolute blikvanger is deze schitterende vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.618 m². Hier ervaar je het hele jaar door het ultieme vakantiegevoel, gewoon in je eigen huis. De woning is prachtig vrij gelegen en wordt omringd door een riante, volledig omheinde tuin die optimale privacy biedt.

In 2025 is de woning volledig gerenoveerd en afgewerkt met hoogwaardige, luxe materialen. Binnen tref je een ruime en lichte woonkamer met een exclusieve open keuken, evenals een heerlijke tuinkamer waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Het leefoppervlak is daardoor heel ruim!

Op de begane grond bevindt zich een comfortabele slaapkamer met een moderne badkamer ensuite. De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers met prachtig uitzicht en een compleet ingerichte, stijlvolle badkamer. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning absoluut levensloopbestendig.

Extra pluspunt: Het perceel is eveneens bereikbaar via een privé oprijlaan aan de achterzijde, via de Bijltjesstraat. Winkelen en horeca bezoek is op korte afstand mogelijk zowel in Wernhout of in België.

LIGGING

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 het park. 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.



Vrij gelegen, middenin het groen, in het zuidelijke puntje van Brabant tegen de Belgische grens. De omgeving kenmerkt zich door veel natuur o.a. de uitgestrekte bossen rond de Buijsse Heide (Henriette Roland Holst wandeling). U verblijft dagelijks in de natuur met deze woning.

BENEDENVERDIEPING

Bij binnenkomst in de stijlvolle ontvangsthall wordt direct duidelijk dat deze woning met oog voor detail en eigentijdse sfeer is afgewerkt. De ruime hal biedt door middel van een fraaie stalen deur toegang tot de woonkamer. Vanuit de hal is ook de entree naar de slaapkamer met badkamer ensuite, de meterkast, de wasruimte, de toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een prachtige pvc-vloer in visgraatmotief met bies, wat zorgt voor een chique en warme uitstraling.

De woonkamer is een moderne maar sfeervolle en perfecte combinatie van licht, ruimte en uitzicht. Dankzij de royale raampartijen en de glazen pui geniet u hier van een schitterend, vrij uitzicht over de tuin en de omliggende landerijen. De ruimte is strak en modern afgewerkt met glad gestucte wanden en plafonds, voorzien van dimbare wand- en inbouwspots die de sfeer compleet maken.

Daarnaast beschikt de woonkamer over airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen, waardoor het hier het hele jaar door aangenaam vertoeven is.

De luxe open keuken vormt het stijlvolle hart van de woning en is uitgevoerd met een royaal kookeiland voorzien van een elegant marmeren aanrechtblad. Het kookeiland biedt volop bergruimte dankzij diverse kasten en lades en is uitgerust met een 6-pits Viking Professional gasfornuis met oven en een afzuigunit. Daarnaast is de keuken alvast voorbereid op inductie koken door de reeds aanwezige loze leiding. Aan het kookeiland is ruimte gecreëerd voor een gezellige baropstelling, een heerlijke plek om samen te komen tijdens het koken en eten.

Langs de wand bevindt zich een compleet en hoogwaardig keukenblok met een spoelbak en Quooker-kraan, een vaatwasser, een Amerikaanse koelkast met ijsblokjesfunctie, een Miele powersteamer en een magnetron. Deze keuken combineert luxe, functionaliteit en comfort en is daarmee perfect voor de echte thuiskok.



Vanuit de woonkamer met open keuken is de aangebouwde tuinkamer bereikbaar, een heerlijke plek om in elk seizoen te verblijven en optimaal te genieten van het binnen- en buitenleven. Twee lichtkoepels zorgen voor een prachtige lichtval van natuurlijk daglicht, terwijl de steellook glazen pui volledig kan worden geopend voor een directe verbinding met de tuin.

Voor de koelere dagen is de tuinkamer voorzien van een stoere houtkachel. Daarnaast beschikt deze ruimte over een praktisch aanrechtblok met zowel warm als koud water. De vloer is uitgevoerd in dezelfde bestrating als het aangrenzende terras, wat zorgt voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten.
verlichting.

De fijne slaapkamer op de begane grond is een comfortabele en stijlvolle ruimte, afgewerkt met strak gestucte wanden en eveneens voorzien van dimbare wandverlichting. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen en een grote inbouwkast, waardoor comfort en functionaliteit perfect samenkomen. Vanuit de slaapkamer is de moderne badkamer en suite direct toegankelijk.

De ensuite badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche met zowel een regen- als handdouche. Verder is de badkamer voorzien van een natuurstenen wastafel op een fraai badkamermeubel, een verwarmde spiegel en een ingebouwde DAB-radio. Elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.

Het toilet is voorzien van een wandcloset met een fonteintje. Dankzij het toiletraampje is er sprake van natuurlijke ventilatie en de inbouwspots zorgen voor een prettige en gepaste
De praktische wasruimte beschikt over een aansluiting voor een wasmachine en droger.

EERSTE VERDIEPING

De trap in de ontvangsthal leidt naar de eerste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot twee slaapkamers en een luxe badkamer. Een van de twee slaapkamers is zeer ruim bemeten. Op de overloop bevindt zich tevens een praktische technische ruimte met de c.v.-installatie.

Deze twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van een grote dakkapel, die zorgt voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht over de achtergelegen landerijen. De kamers zijn afgewerkt met een fraaie pvc-vloer en strakke wanden, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling. Daarnaast beschikken beide slaapkamers over praktische vaste kasten, waardoor er volop bergruimte is.

De luxe badkamer op de eerste verdieping is eveneens voorzien van een dakkapel, wat niet alleen zorgt voor extra lichtinval maar ook voor een prachtig vrij uitzicht. De badkamer is stijlvol ingericht met een elegant vrijstaand ligbad en een ruime inloopdouche met zowel een regen- als handdouche. Daarnaast beschikt deze badkamer over een natuurstenen wastafel op een fraai badkamermeubel en een verwarmde badkamerspiegel. Deze badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming. De kleurstelling is in natuurlijke aardetinten.

TUIN

De riante achtertuin is volledig omheind en biedt een perfecte combinatie van gazon en sierlijke bestrating, waardoor het een heerlijke plek is om te ontspannen of te genieten van buitenleven. De poort aan de achterzijde is elektrisch bedienbaar en voorzien van een ringdeurbel, wat extra gemak en veiligheid biedt. De tuin is verder uitgerust met wifi-spots, zodat u ook in de tuin altijd verbonden bent. Dankzij de privacy en het weidse uitzicht voelt het hier echt als buitenleven.

Vanuit de tuin is de berging bereikbaar, die is voorzien van elektra en een elektrische deur. Deze praktische ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen, een motor of tuinspullen of hobby.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande geheel gerenoveerde levensloopbestendige woning
- De woning is met hoogwaardige materialen afgewerkt
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming
- Lichte royale kamer met luxe open keuken en tuinkamer
- 3 ruime slaapkamers waarvan één met badkamer ensuite op de begane grond
- Moderne compleet ingerichte badkamer op eerste verdieping
- Riante achtertuin met veel privacy en een schitterend uitzicht
- Een ruim perceel van ca. 1.618 m²
- Energielabel A
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen
- De woning is voorbereid voor een warmtepomp
- De woning is aan de buitenzijde voorzien van buitenverlichting met dag/nacht sensoren
- De oprit naast de woning heeft beveiliging camera's en biedt plaats voor minimaal 3 auto's
- Deze woning is eveneens te bereiken via een in-/uitrit met oprijlaan naar de achtergelegen straat (Bijltjesstraat)

PARKBIJDRAGE

Voor het jaar 2026 bedraagt de parkbijdrage circa € 990,- per kavel per jaar

Vastrecht water € 54,-

Rioolrechten € 21,-

Legionella preventie bijdrage € 15,-

DUBBELBESTEMMING Legalisatie door Functie uitbreiding: Permanente bewoning en recreatief gebruik toegestaan. Bouwvoorschriften recreatiewoning blijven gelden.

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.

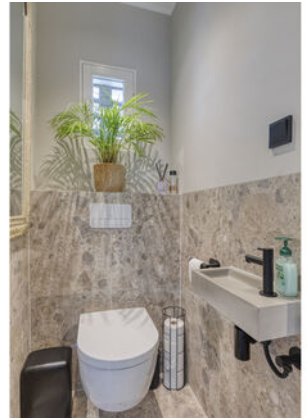
OUDERDOMSCLAUSULE

Als 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.

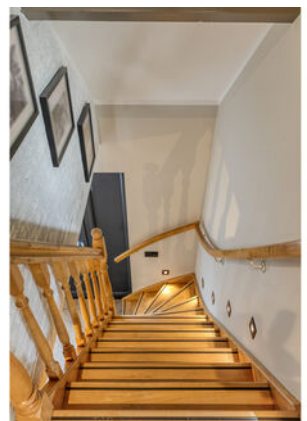
Bedankt voor uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, dat begrijpen we maar al te goed. We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

















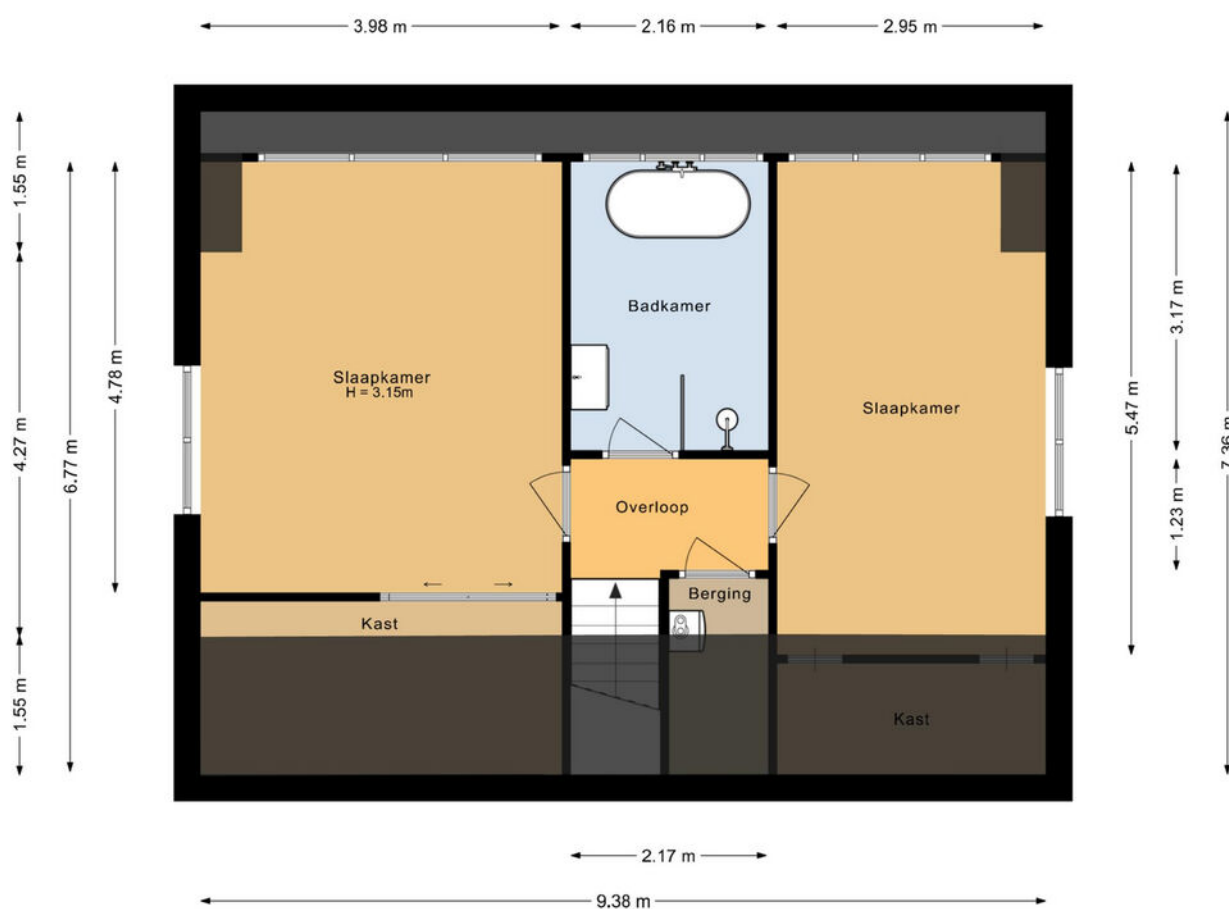


Plattegrond



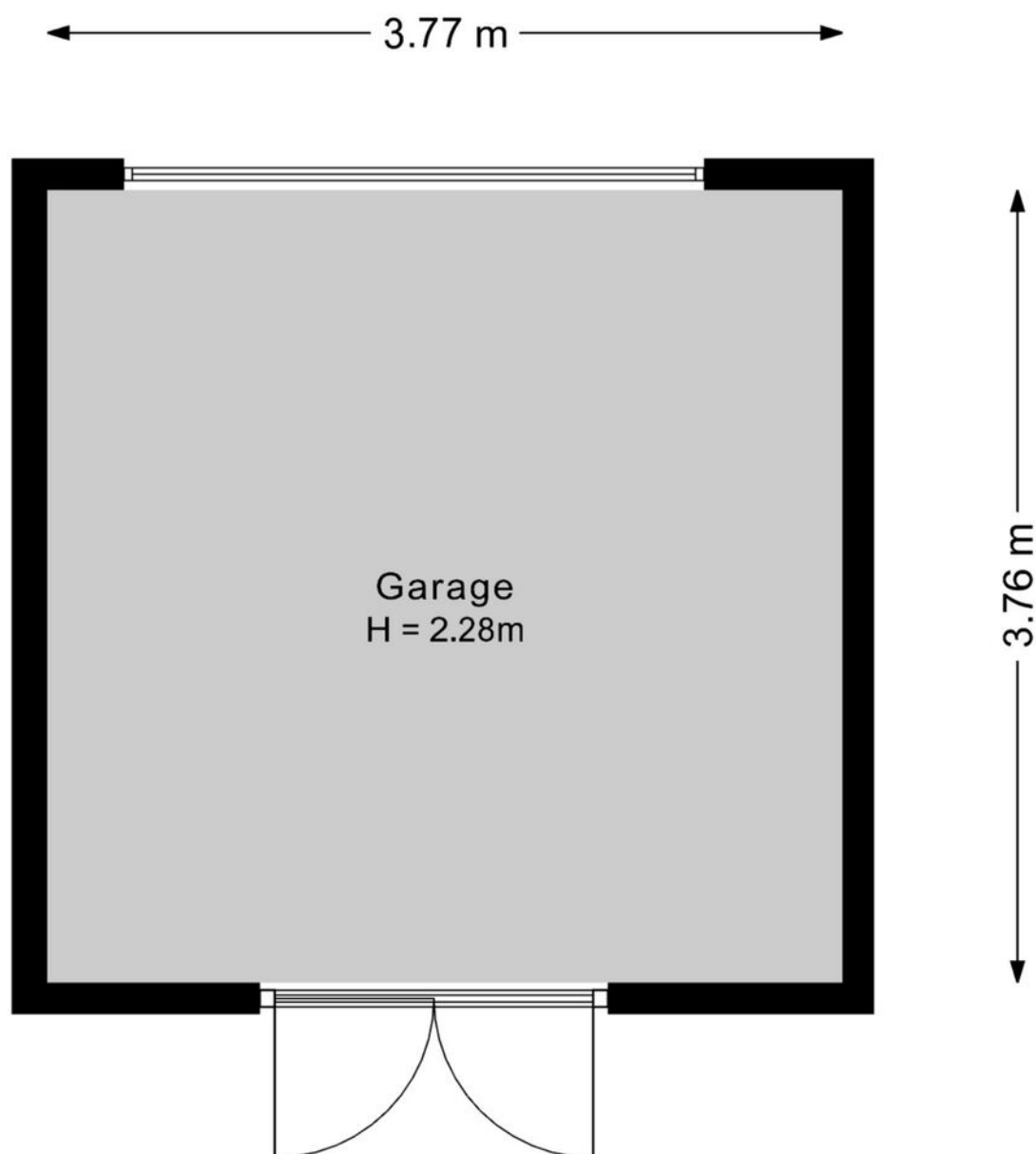
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



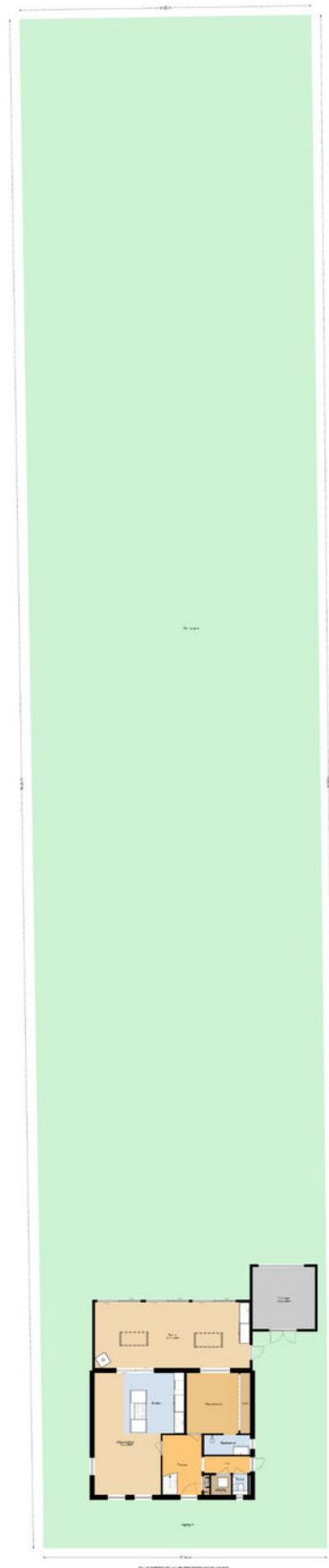
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond

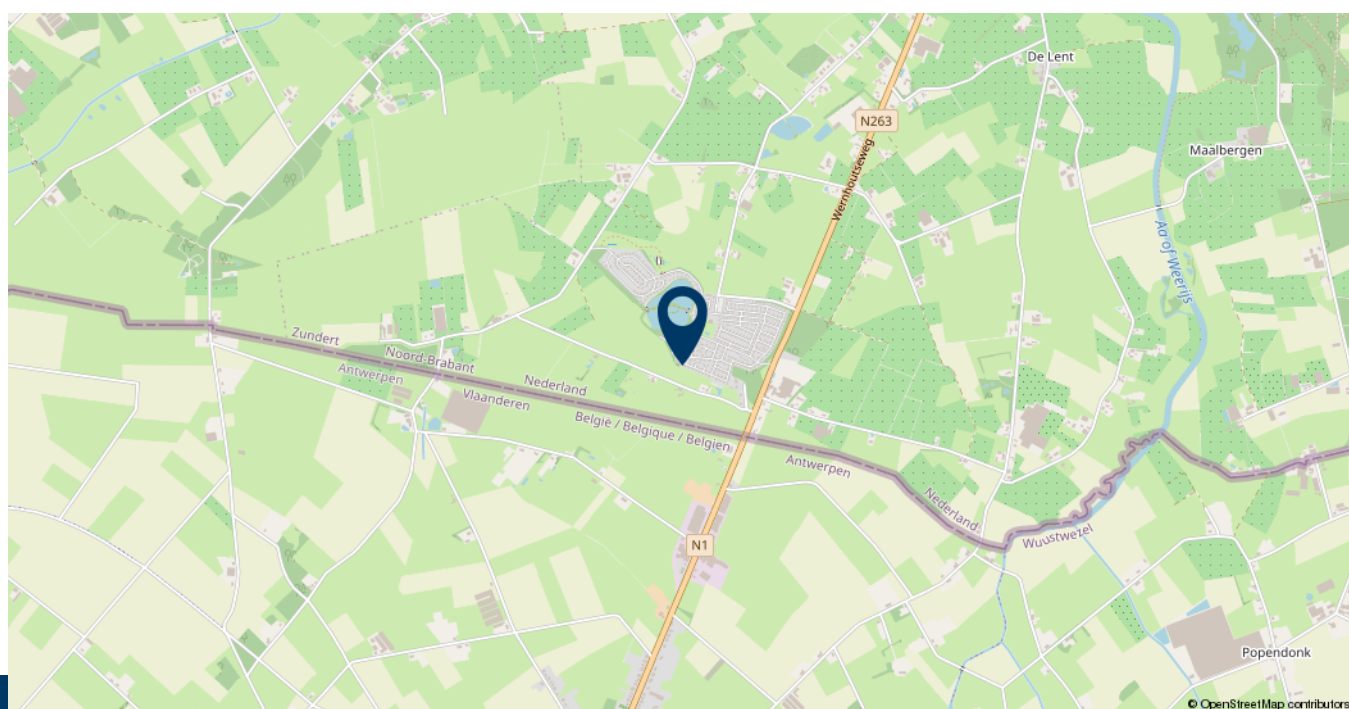
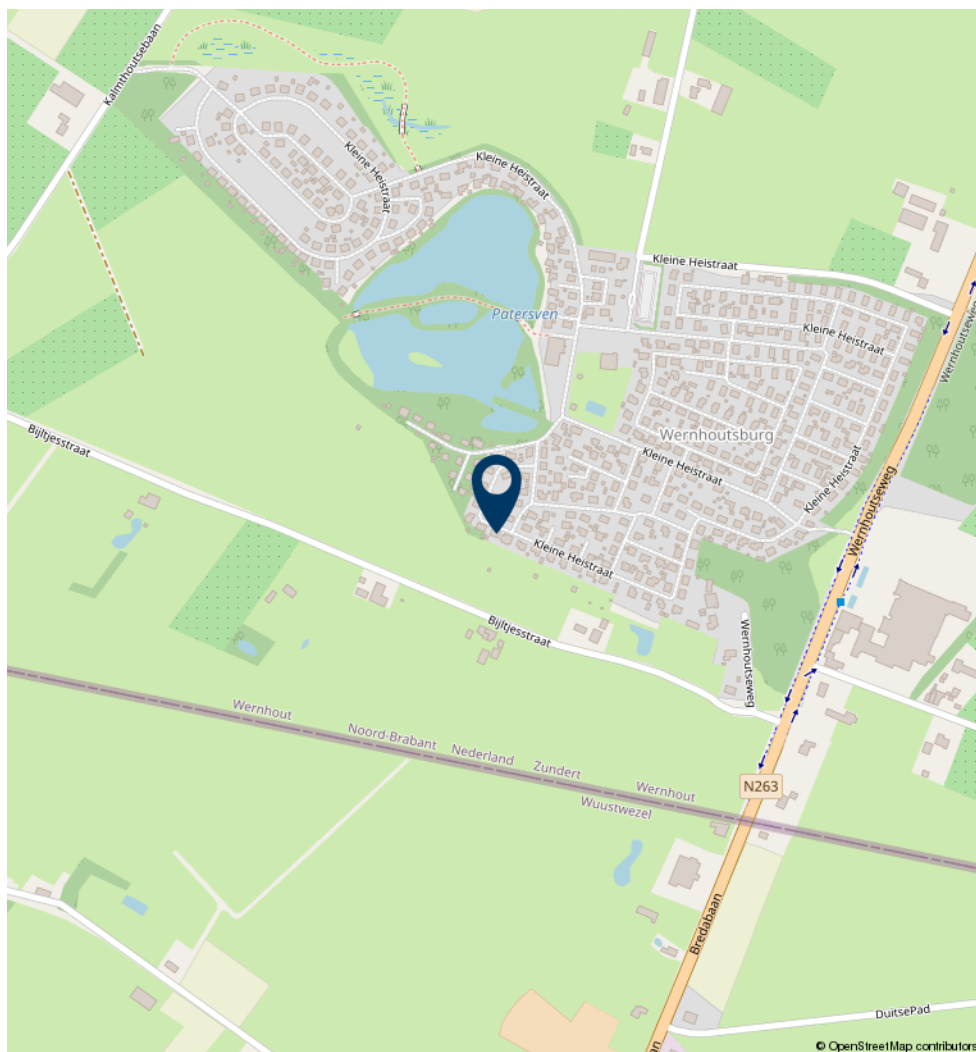


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

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 bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd 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 bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wil je binnen de bedenktijd ontbinden, dan

moet jouw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd 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 bedenktijd 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.



Heeft u interesse in

Kleine Heistraat 16 K264?

Neem contact op met ons kantoor!



Korse Makelaars B.V.

Breda

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

Wernhout

Kleine Heistraat 16b
4884 ME Wernhout

Zundert

Prinsenstraat 26
4881 VB Zundert

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS