

Te koop in Wernhout

KLEINE HEISTRAAT 16 K217

Vraagprijs € 369.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

104 m²

Perceeloppervlakte

408 m²

Inhoud woning

386 m³

Bouwjaar woning

1998

Soort : eengezinswoning

Energie label : C

Aantal woonlagen : 2

Verwarming : c.v.-ketel

Aantal kamers : 5

CV-bouwjaar : 2024

Aantal slaapkamers : 4



Beschrijving

Wow, wat een plaatje is deze schitterende vrijstaande, levensloopbestendige woning! Hier heb je het hele jaar door het gevoel op vakantie te zijn én dat gewoon thuis! Deze woning is recent geheel gerenoveerd en met hoogwaardige materialen afgewerkt. De woning beschikt over een royale, lichte woonkamer met een luxe open keuken, vier comfortabele slaapkamers, waarvan één slaapkamer en de badkamer gelegen op de begane grond.

De woning is gelegen op het park 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 Wernhoutsburg. 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 tref je 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

Bij binnenkomst in de hal word je direct verwelkomd door de moderne uitstraling en afwerking van deze woning. Vanuit deze entree heeft u toegang tot de woonkamer, badkamer, slaapkamer, meterkast, c.v.-ruimte, toilet en de trapopgang met hardhouten trap naar de eerste verdieping.

Een woonkamer om door een ringetje te halen: licht, ruimte en uitzicht! Dankzij de grote raampartijen, schuifpui en serre valt er volop natuurlijk licht binnen en heb je een mooi zicht op de achtertuin. De strak afgewerkte, gestucte wanden creëren een moderne en sfeervolle uitstraling, versterkt door de laminaatvloer.



De luxe open keuken is voorzien van diverse (grieploze) soft-close deuren en laden. Naast een 5-pits gaskookplaat beschikt de keuken over een koelkast, een combi-oven, een vaatwasser en een afzuigkap.

De gaskookplaat kan eventueel simpel worden vervangen door een inductiekookplaat, de aansluitingen hiervoor zijn voorzien.

In de stijlvolle, eigentijdse badkamer, komen luxe en comfort samen. De strakke, volledig betegelde ruimte straalt rust en een eigentijdse sfeer uit. Geniet van de royale inloepdouche, uitgerust met zowel een regendouche als een praktische handdouche. Het elegante badkamermeubel met wastafel biedt voldoende opbergruimte, terwijl de verlichte spiegel zorgt voor een extra vleugje luxe. De ruimte wordt verwarmd door een designradiator. Daarnaast is er een handige aansluiting voor zowel een wasmachine als een droger.

De slaapkamer is afgewerkt met deels betegelde wanden en deels strak gestucte wanden en een mooie laminaatvloer. Via een loopdeur is de tuin toegankelijk.

Het toilet is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

EERSTE VERDIEPING

Via de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en een berging.

De slaapkamers zijn eveneens strak afgewerkt en genieten van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen. Eén van de slaapkamers beschikt over een praktische vaste kast.

TUIN

De achtertuin is een sfeervolle en verzorgde buitenruimte. Het royale gazon omgeven door vaste planten en bestrating. Een ruim terras en tuinhuis met overkapping vormen de ideale locatie om het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

Al met al is het een prachtige tuin waar het in elk seizoen volop genieten is.



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 bewonen en recreatief gebruik toegestaan.

Bouwvoorschriften recreatiewoning blijven gelden.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande, recent geheel gerenoveerde, levensloopbestendige woning
- Lichte, royale, sfeervolle woonkamer met serre
- Open keuken die is uitgerust met luxe inbouwapparatuur
- 4 slaapkamers waarvan één slaapkamer op begane grond
- Moderne, luxe badkamer op begane grond
- Tuingerichte woonkamer met schuifpui en toegang tot de tuin
- Zonnige privacy biedende achtertuin met ruim tuinhuis
- Met uitzondering van de badkamer en toilet is de vloer voorzien van een laminaatvloer
- Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- De woning wordt gestoffeerd opgeleverd
- De dakpannen zijn recent gecoat en geïmpregneerd
- Een ruim perceel van ca. 408 m²
- Parkeren meerdere auto's op eigen perceel
- Energielabel C

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.

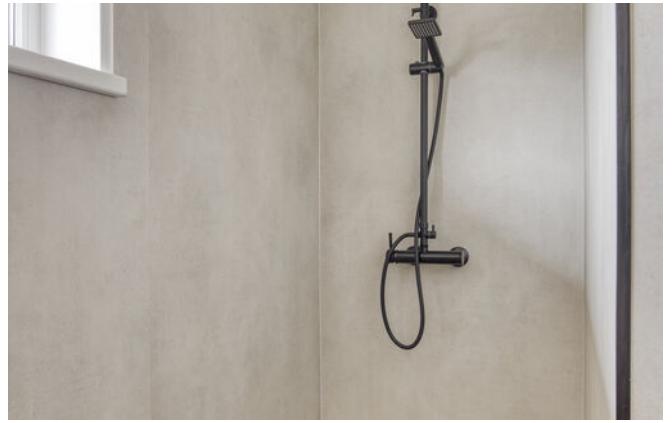
Bedankt voor je interesse in deze woning! We nodigen je graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we je zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met je mee over de mogelijkheden. Misschien zie je het net even anders en dat begrijpen we maar al te goed.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

















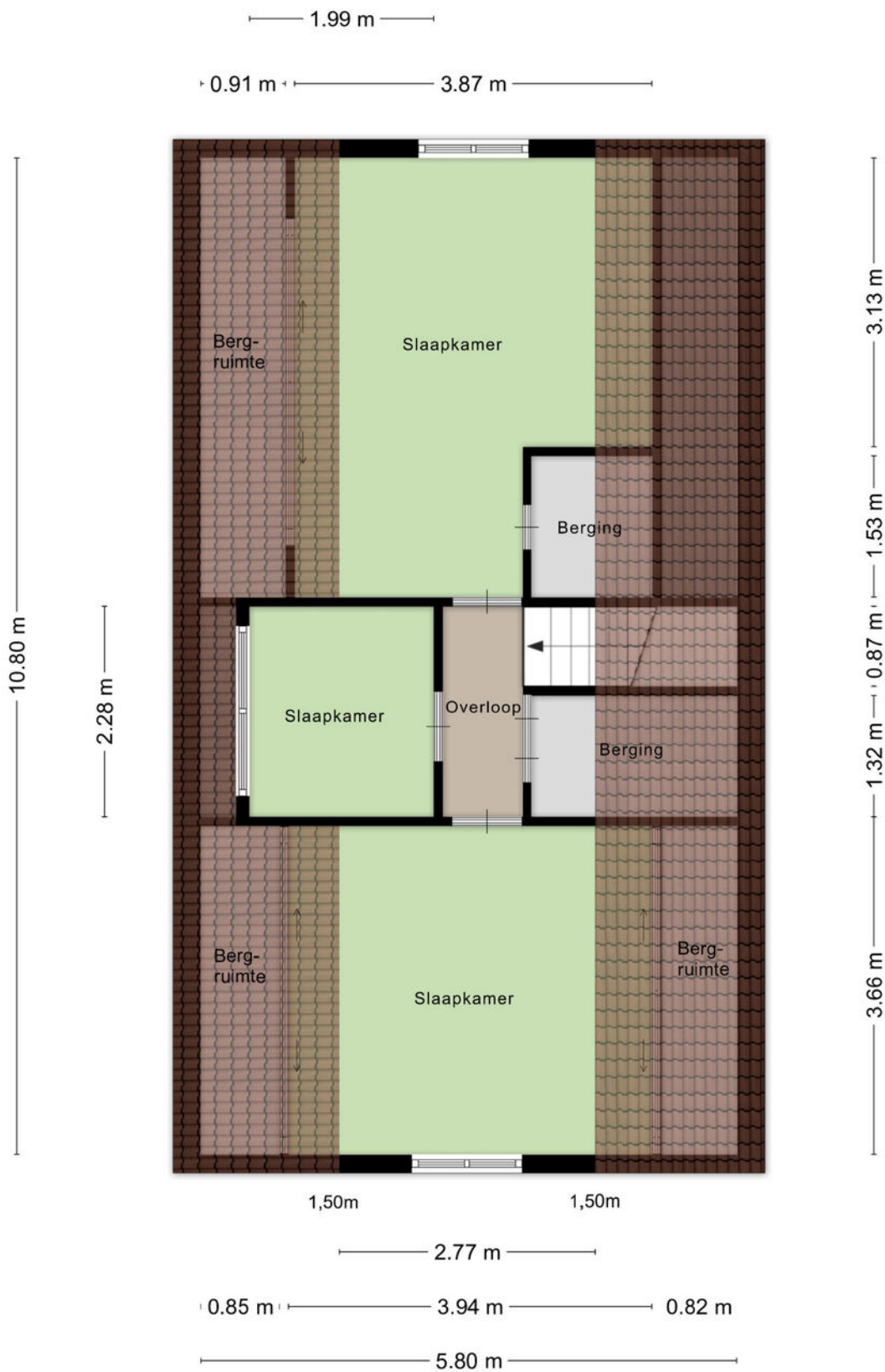


Plattegrond



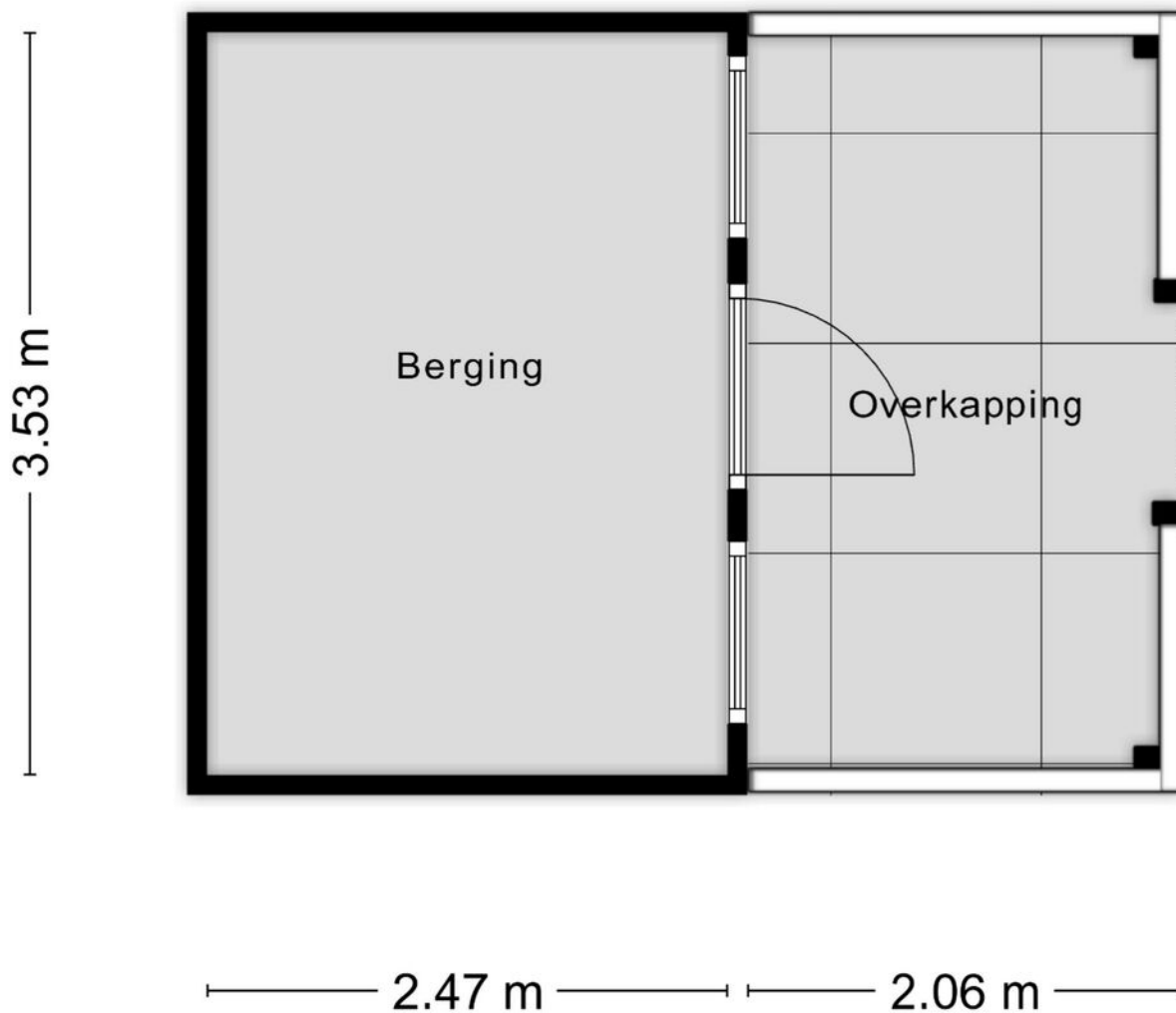
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



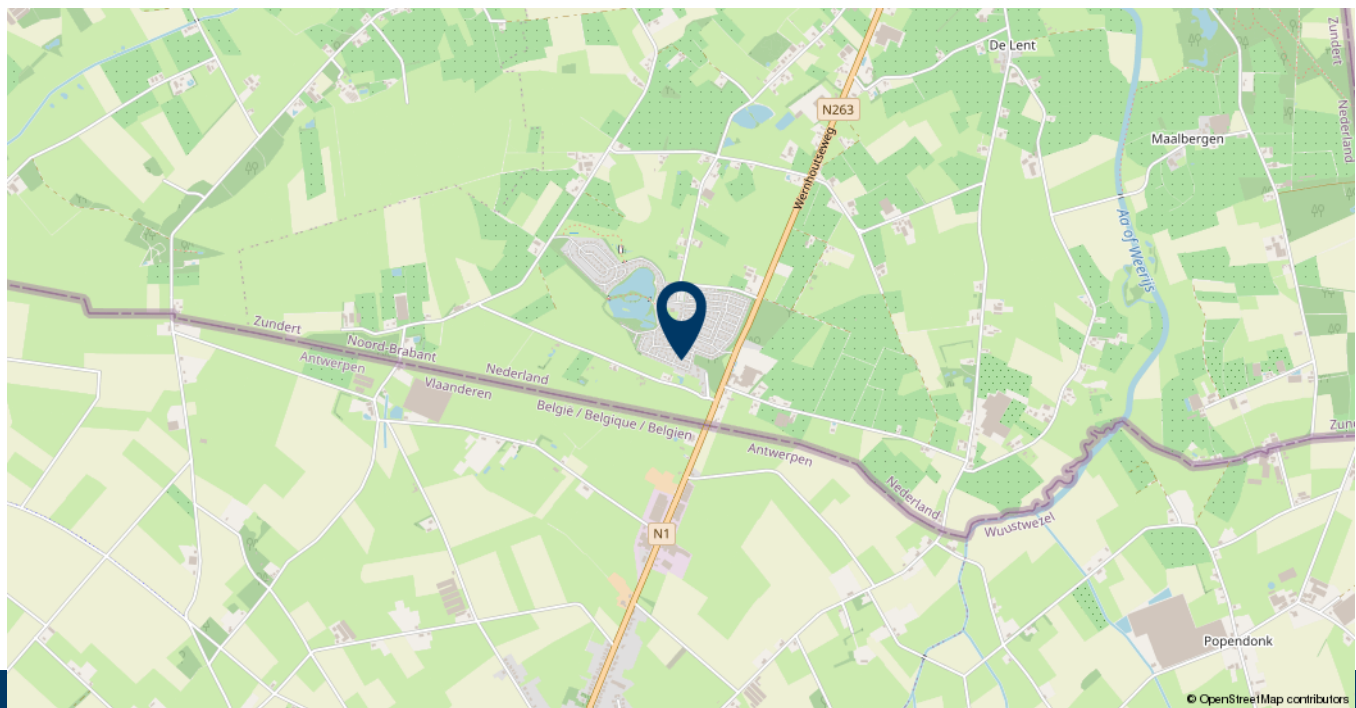
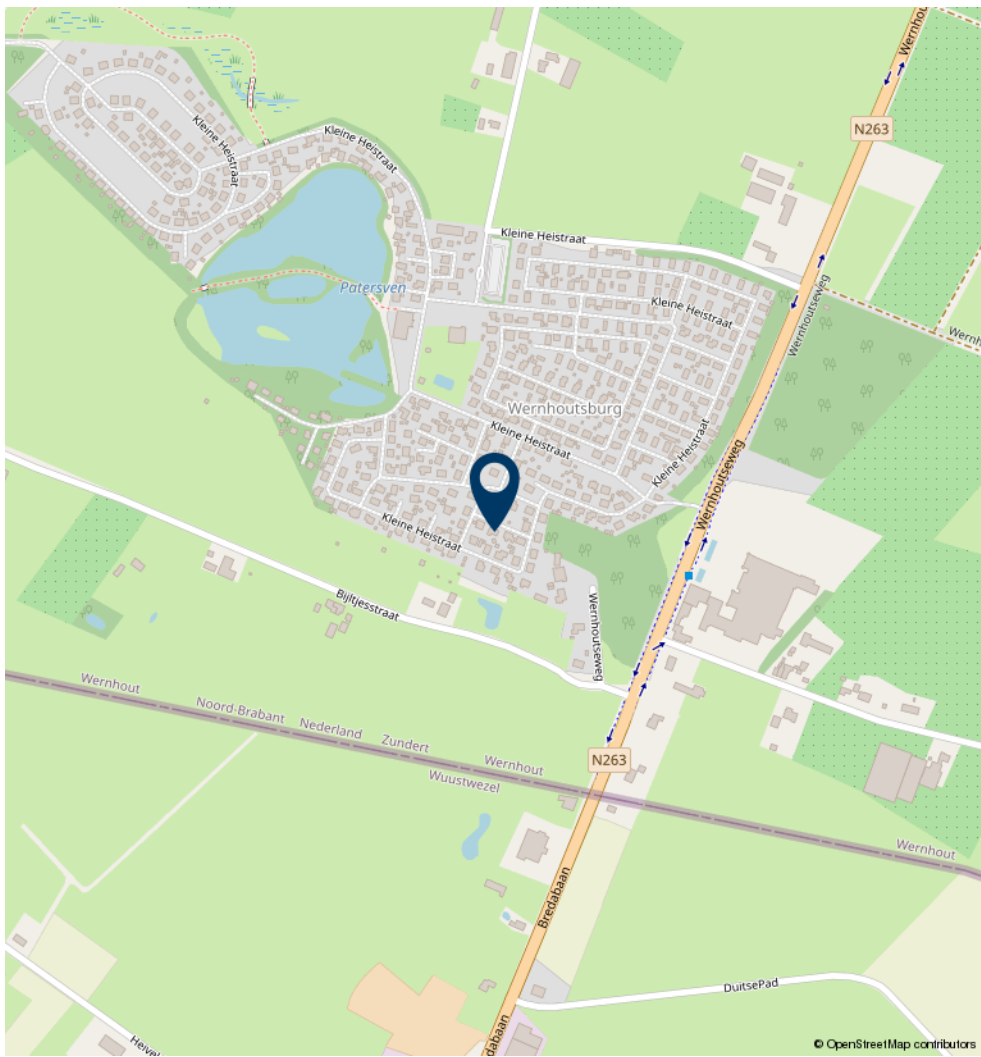
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

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.

Hypothec

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.



Heb je interesse in **Kleine Heistraat 16 K217?**

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