



Hoogerheide

Duinstraat 1a



Centraal gelegen voormalig KPN gebouw met 1.177 m² grond en de potentie om maximaal 3 woningen te realiseren



Beschrijving



Het voormalige KPN gebouw met 1.177 m² grond is enigszins verscholen en rustig gelegen in de directe nabijheid van het centrum van Hoogerheide. Het voormalige KPN gebouw is bereikbaar middels een circa 35 meter lange oprit. De tuin biedt volop privacy.



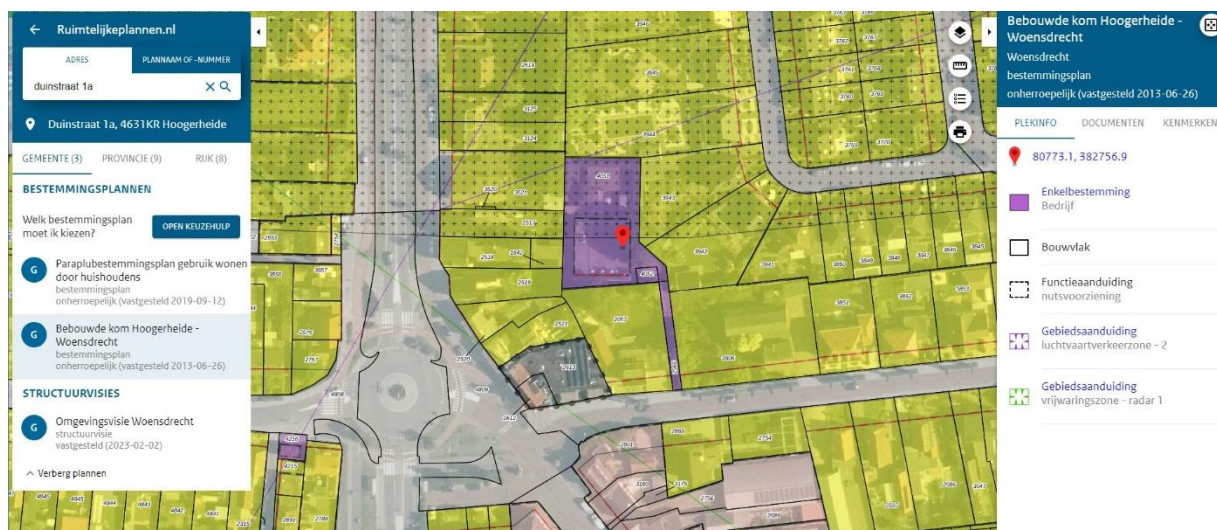
Het oorspronkelijke bouwjaar van het voormalige KPN gebouw is omstreeks 1979, waarbij omstreeks 1996 een uitbreiding van het gebouw heeft plaats gevonden. Het gebouw heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, betonnen vloeren, stenen buitengevels (spouw) en plat dak met bitumineuze dakbedekking.

Het gebouw heeft een inhoud van circa 1.600 m³ en een vloeroppervlakte van circa 322 m².



Bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het voormalige KPN gebouw met tuin de bestemming "Bedrijf" met de functie aanduiding "Nutsvoorziening".



Potentiële realisatie maximaal 3 woningen

Met de riantte vloeroppervlakte van circa 322 m², de ruime perceeloppervlakte van 1.177 m² en de centrale, privacy biedende en rustige ligging nabij het centrum biedt het voormalige KPN gebouw volop mogelijkheden. Dientengevolge is bij de gemeente Woensdrecht een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de realisatie van maximaal 3 woningen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten om dit initiatief te plaatsen op de woningbouwplanning voor het jaar 2026.

Omdat het initiatief om maximaal 3 woningen te realiseren in het bestaande gebouw niet past binnen de regels van het omgevingsplan, moet een procedure worden doorlopen voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). Een concept BOPA dient uiterlijk 1 juli 2026 ingediend te worden. Het aantal opgenomen in de woningbouwplanning betreft 3 woningen. Het aantal te realiseren woningen wordt bepaald aan de hand van toetsing van het plan aan een goede ruimtelijke ordening (stedenbouwkundige en planologische aspecten).

Ten behoeve van de te doorlopen BOPA procedure is recent een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In de rapportage van dit stikstofdepositie onderzoek is geconcludeerd dat uit de uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden dat zowel gedurende de aanlegfase als de gebruiksfase van het initiatief de stikstofbijdrage 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hierdoor kan het initiatief niet tot significante negatieve effecten leiden ter plaatse van de Natura 2000 gebieden. Hiertoe moet in de aanlegfase gebruik worden gemaakt van de mobiele werktuigen en vrachtwagens zoals aangegeven in onderhavig onderzoek en SEB4.

Voor wat betreft het aspect stikstofdepositie zijn er derhalve vanuit de Omgevingswet geen belemmeringen voor de realisatie van het initiatief. Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Omgevingswet voor een Natura 2000 activiteit is niet aan de orde.

Indeling

Het voormalige KPN gebouw heeft momenteel de volgende indeling:

Begane grond: De entree aan de voorzijde van het gebouw biedt toegang tot de toiletruimte, wasruimte en de ruimtes 1, 2, 3, 4, 5 en 7. Voor de entree is van buitenaf de **meterkast** bereikbaar. De entree heeft een tegelvloer, schoonmetselwerk wanden en gedeeltelijk houten panelen plafond, gedeeltelijk de dakconstructie in het zicht.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en zachtboard plafond en is ingericht met een staand toilet en fonteintje.





De **wasruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en zachtboard plafond en is ingericht met een uitstortgootsteen.

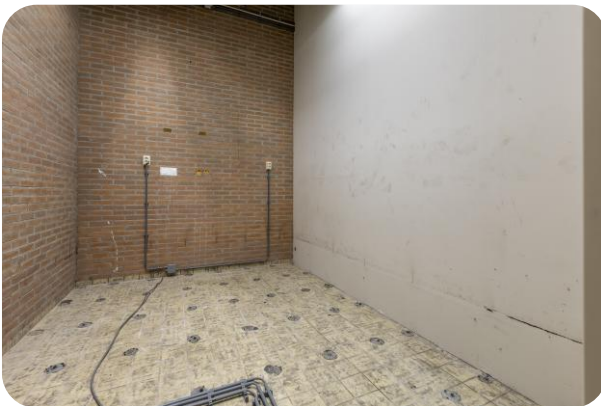
Ruimte 1 (circa 17,5 m²) aan de voorzijde van het gebouw is bereikbaar middels dubbele openslaande deuren en heeft een tegelvloer, schoonmetselwerk wanden en de dakconstructie in het zicht.



Ruimte 2 (circa 7,5 m²) aan de voorzijde van het gebouw heeft een betonnen vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.

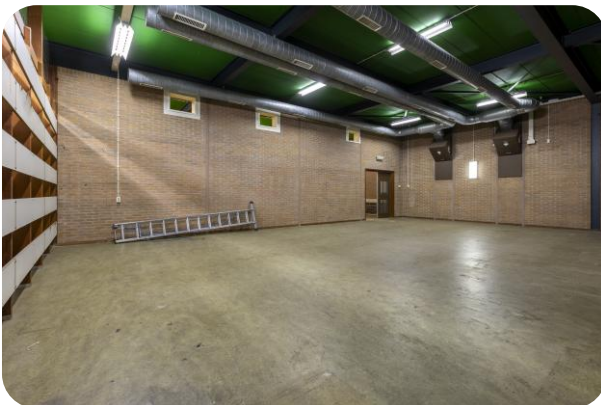


Ruimte 3 (ruim 10,5 m²) aan de voorzijde van het gebouw heeft een tegelvloer, gedeeltelijk schoonmetselwerk, gedeeltelijk stucwerk wanden en de dakconstructie in het zicht.



Ruimte 4 (10,5 m²) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk schoonmetselwerk, gedeeltelijk stucwerk wanden en de dakconstructie in het zicht.

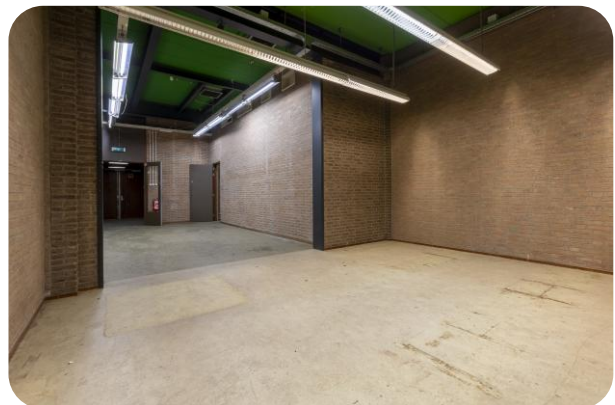
Ruimte 5 (circa 110 m²) is bereikbaar middels dubbele openslaande deuren en heeft voor het merendeel een vinyl vloer, gedeeltelijk een betonnen vloer, gedeeltelijk schoonmetselwerk, gedeeltelijk panelen wanden, de dakconstructie in het zicht en aan de voorzijde een niveauverschil. Ruimte 5 biedt toegang tot ruimte 6.



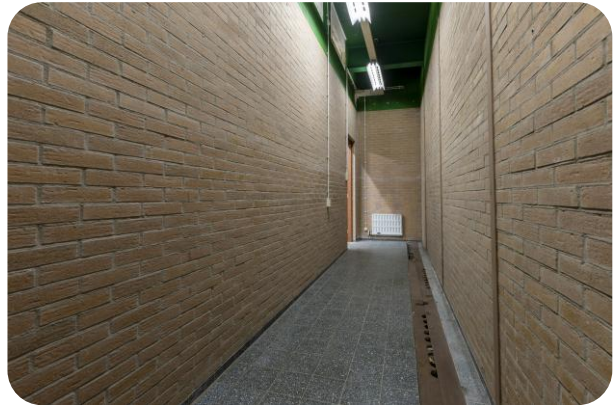
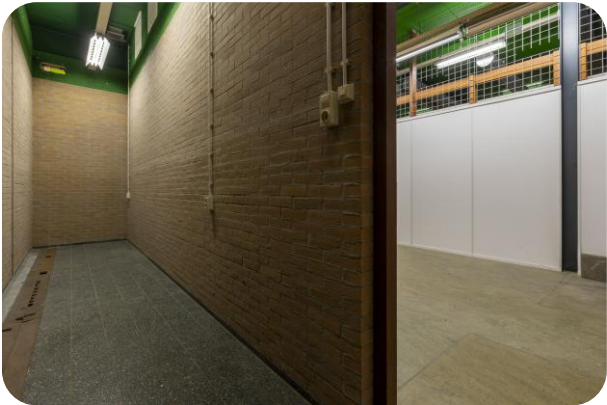
Ruimte 6 (ruim 57,5 m²) is bereikbaar middels dubbele openslaande deuren en heeft een vinyl vloer, schoonmetselwerk wanden en de dakconstructie in het zicht. Ruimte 6 biedt toegang tot de tuin.



Ruimte 7 (ruim 57,5 m²) is bereikbaar middels dubbele openslaande deuren en heeft een vinyl vloer, gedeeltelijk schoon metselwerk, gedeeltelijk panelen wanden en de dakconstructie in het zicht. Ruimte 7 biedt toegang tot ruimte 8.



Ruimte 8 (circa 11,5 m²) heeft een tegelvloer, schoon metselwerk wanden en de dakconstructie in het zicht.



Tuin en verdere inrichting

Het voormalige KPN gebouw is bereikbaar middels een circa 35 meter lange oprit (breedte circa 3,25 meter) met betontegels. Op de oprit rust een recht van overpad ten behoeve van een voorzieningenkast in eigendom van KPN (perceelnummer 4052).



Voor het voormalige KPN gebouw is het terrein verhard met betontegels en wordt voldoende parkeergelegenheid geboden.



Het terrein rondom het voormalige KPN gebouw is eveneens verhard middels betontegels.



Ten zuiden van het voormalige KPN gebouw is een kleine berging gesitueerd. De **kleine berging** (circa 4 m²) heeft een betonnen vloer, betonnen wanden en betonnen plat dak en is voorzien van een groepenkast.



De tuin is voor het merendeel ten noorden van het voormalige KPN gebouw gesitueerd en voornamelijk voorzien van een gazon.





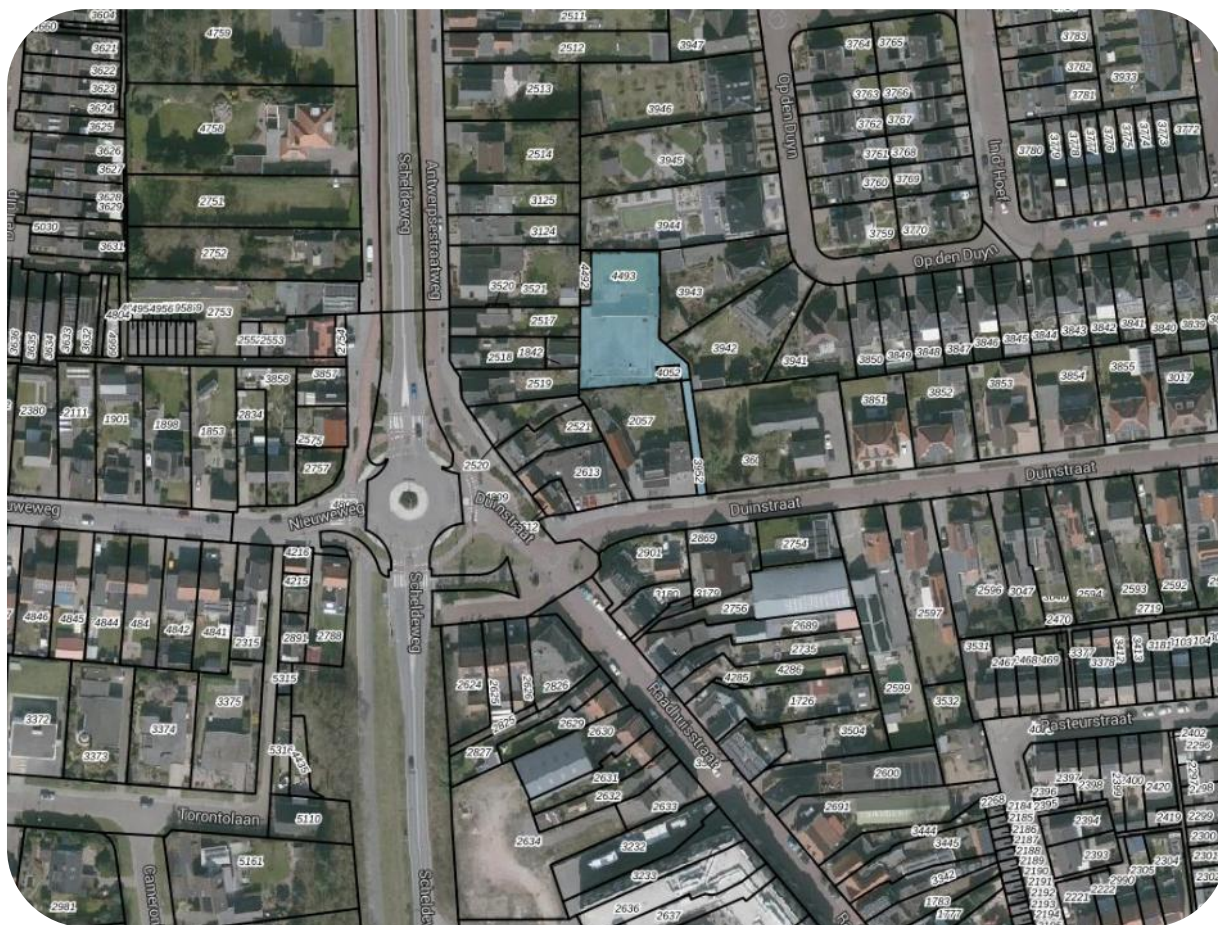
Hoogerheide



De uitgebreide voorzieningen, waaronder winkels, basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderopvang, sportvoorzieningen en gezondheidsvoorzieningen zijn in de directe nabijheid. Hoogerheide heeft een goede bereikbaarheid door de ligging nabij de A4/ A58. De steden in de omgeving zoals Bergen op Zoom, Roosendaal, Goes en Antwerpen zijn prima bereikbaar.

Bijzonderheden

- ⏏ Enigszins verscholen en rustig gelegen voormalig KPN gebouw, gesitueerd in de directe nabijheid van het centrum van Hoogerheide;
- ⏏ Het voormalige KPN gebouw biedt volop mogelijkheden met de potentie om maximaal 3 woningen te realiseren;
- ⏏ Het initiatief om maximaal 3 woningen te realiseren staat op de woningbouwplanning van de gemeente Woensdrecht voor 2026. Een procedure voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) dient nog doorlopen te worden;
- ⏏ Ruim perceeloppervlakte van 1.177 m² en riant vloeroppervlakte van circa 322 m²;
- ⏏ Het gebouw heeft een gedegen traditionele bouwconstructie;
- ⏏ Het voormalige KPN gebouw is voorzien van elektriciteit, water en riolering;
- ⏏ Mogelijkheden voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- ⏏ De tuin biedt volop privacy en mogelijkheden;
- ⏏ In de koopovereenkomst zal een clause opgenomen worden dat de onroerende zaak niet door de verkoper zelf gebruikt is en er zal een ouderdomsclausule opgenomen worden.



Tot slot

Aanvaarding: In overleg
Vraagprijs: € 399.000,00 kosten koper

Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

Ilse Vastgoed
O.L.V. ter Duinenlaan 133
4641 HD Ossendrecht
T. 0164 – 65 28 23
I. www.ilsevastgoed.nl
E. info@ilsevastgoed.nl

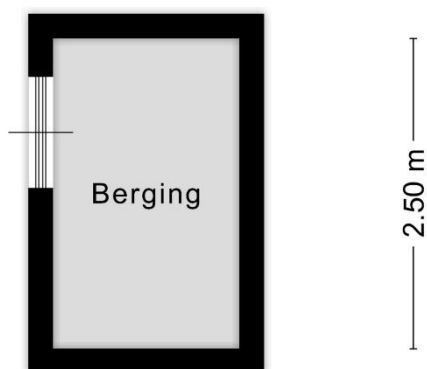
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



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

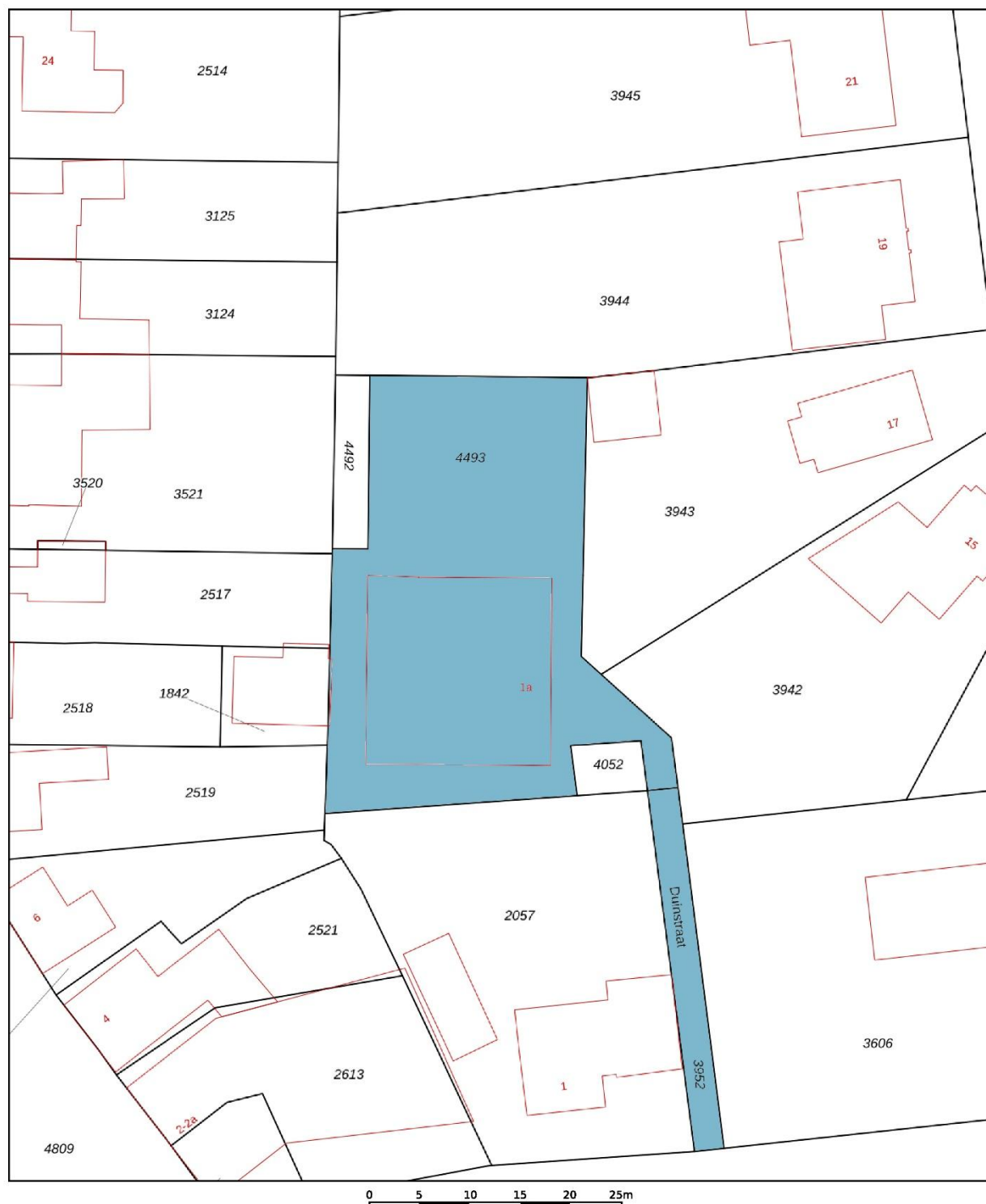


— 1.50 m —



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

De plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Woensdrecht Sectie B Perceel 4493 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	--	---



Belangrijke informatie

Na afloop van de bezichtiging

Mede namens de verkoper wil ik je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond in deze woning. We hopen dat de woning aan je verwachtingen voldoet.

We verzoeken je vriendelijk om je bevindingen binnen enkele dagen aan ons kenbaar te maken.

Wat wordt er bedoeld met 'kosten koper'?

'Kosten koper' zijn de kosten waar een koper mee te maken krijgt bij de aankoop van een woning. Deze kosten zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariskosten (voor onder andere het opstellen van de akte van levering en eventueel hypotheekakte).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen of wanneer er uitdrukkelijk wordt vermeld dat jullie in onderhandeling zijn. Wanneer de makelaar aangeeft dat je bod met de verkoper besproken gaat worden, ben je niet in onderhandeling. Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent.

De koopovereenkomst

Wanneer er door partijen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs, opleverdatum en eventuele andere (ontbindende) voorwaarden, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieel voorbehoud, voorbehoud uitkomst bouwkundige keuring en voorbehoud voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Financieel voorbehoud

Voor ons is het vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens tot onderhandeling over te gaan, zich heeft laten informeren over zijn financiële mogelijkheden. Op verzoek van de koper kan een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van een financiering worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper dient de koper binnen redelijke termijn na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen verkoopprijs. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen. Een bankgarantie wordt veelal verzorgd door de financiële instelling, welke eveneens de hypotheek verzorgt.

Onderzoeksplicht

De woning moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.



Vragenlijst verkoop woning

De vragenlijst verkoop woning bevat vragen over de toestand en onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst verkoop woning is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De vragenlijst verkoop woning kan te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule (indien de woning 10 jaar of ouder is)

Indien de woning 10 jaar of ouder is, wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper geeft daarmee aan dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper verklaart daarmee akkoord te gaan. Uiteraard kan koper altijd, indien gewenst, voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst een bouwkundige inspectie laten verrichten.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Dit betekent dat woningen van voor die tijd asbesthoudende materialen kunnen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke gebouwd zijn voor 1994 in de koopovereenkomst altijd een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de gegevens in deze documentatie slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etcetera) zijn soms door mondelinge informatie verkregen, soms is deze informatie vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die koper zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

Gratis inschrijven

Mocht deze woning niet precies aan je verwachtingen hebben voldaan, dan bieden we je graag onze diensten aan om te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.ilsevastgoed.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken. Daar kun je je ook direct kosteloos inschrijven zodat we je kunnen informeren zodra we nieuw aanbod krijgen dat voldoet aan je woonwensen.

Informatiegesprek

Heb je zelf ook plannen om je woning te verkopen? Wij komen graag bij jou thuis langs voor een informatiegesprek. Tijdens dit gesprek vertellen we alles over ons uitgebreide dienstenpakket en geven we meteen een waarde-indicatie van jouw woning. Na afloop van dit gesprek weet je precies wat wij voor jou kunnen betekenen. Onze klanten belonen onze dienstverlening met het gemiddelde van circa 9,5! De beoordelingen zijn terug te lezen op onze website.