

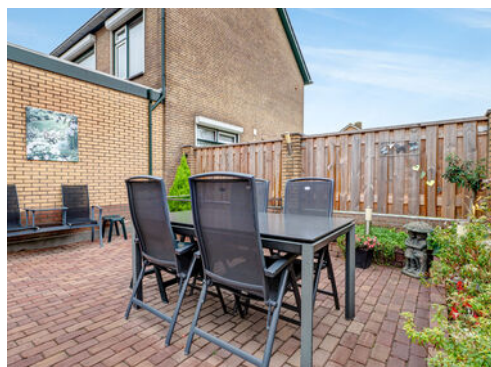
Lenaertsstraat 45

Wouw

Vraagprijs

€ 445.000,=

k.k.



KENMERKEN

Woonoppervlakte **113 m²**

Perceeloppervlakte **390 m²**

Inhoud **508 m³**

Bouwjaar **1970**

Energie label **C**

Vraagprijs

€ 445.000,=

k.k.



Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



Omschrijving

Sfeervol wonen in het hart van Wouw! Aan een rustige, doodlopende straat in het geliefde Wouw bevindt zich deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met stenen garage en eigen oprit. Hier geniet je van privacy, rust én het gemak van alle voorzieningen op loopafstand. In de gezellige dorpskern, welke op loopafstand is gelegen, vind je alles wat je nodig hebt: een supermarkt, diverse winkels, horecagelegenheden, basisscholen en sportverenigingen. Dankzij de centrale ligging zijn steden als Rotterdam, Breda en Antwerpen bovendien eenvoudig en snel bereikbaar.

De woning dateert van 1970, maar is nadien vergroot en gemoderniseerd. De woning is voorzien van houten kozijnen (voordeur is kunststof) met grotendeels dubbele beglazing en rolluiken. Verwarming, alsmede de warmwatervoorziening, geschiedt middels een gasgestookte HR-combiketel. De woning beschikt onder andere over drie slaapkamers en een badkamer met een ruime inloopdouche.

Woonoppervlakte: circa 113m²
Perceeloppervlakte: 390m²
Energie label: C

Indeling:

Begane grond

Binnenkomst in de hal voorzien van een tegelvloer, deels lambrisering en een kunststof delen plafond. In de hal bevinden zich tevens een trapkast (volledig betegeld), betegeld toilet, de meterkast en trapopgang naar de verdieping. Aansluitend de leefkeuken met toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een mooie eiken houten vloer, spachtelputz wanden en een balkenplafond. De grote raampartijen aan zowel, de voor- als achterzijde van de woonkamer zorgen voor voldoende

daglicht. De houtkachel / allesbrander geeft de woonkamer een extra knusse sfeer.

De leefkeuken beschikt over een tegelvloer, deels betegelde wanden en een plafond met kunststof delen. De hoekopstelling biedt een praktische indeling, terwijl er daarnaast nog volop ruimte is voor een gezellige eettafel. De keukeninrichting is eenvoudig van aard met een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en een combi-magnetron. Aansluitend een bijkeuken met eveneens een tegelvloer, deels betegelde wanden en een Agnes platen plafond. In de bijkeuken vind je daarnaast een betegelde voorraadkast, aansluitingen voor wasmachine, droger en vaatwasser, een wasbakje en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop is voorzien van een laminaatvloer, deels lambrisering, een schrootjes plafond en geeft toegang tot drie slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. De toiletruimte is volledig betegeld. De badkamer is circa 10 jaar geleden volledig gemoderniseerd en voorzien van een ruimte inloopdouche, designradiator en wastafel met badkamermeubel.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een laminaatvloer, behang wanden, schrootjes plafond, vaste kasten en een elektrisch bediend rolluik. Er bevinden zich nog twee slaapkamers aan de achterzijde. De slaapkamer aan de rechterzijde is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wanden, Agnes platen plafond, vaste kasten en eveneens een elektrisch bediend rolluik. De slaapkamer aan de linkerzijde is voorzien van een laminaatvloer, behang wanden, schrootjes plafond, vaste kast en een handmatig bediend rolluik.

Zolderverdieping

Middels een vlizotrap vanaf de overloop te bereiken zolderverdieping. De zolderverdieping biedt veel ruimte. De verdieping is voorzien van vloerbedekking, granol wanden en een kunststof delen plafond. De verdieping bestaat uit twee kamers. De voorzolder beschikt over een vaste kast en een berging met daar de opstelplaats van de C.V.-ketel.

De zolderkamer is voorzien van een dakraam en beschikt eveneens over veel bergruimte. Met enkele aanpassingen, zoals het plaatsen van een vaste trap, bestaat de mogelijkheid om deze zolder om te vormen tot een volwaardige tweede verdieping met een extra slaapkamer. Ideaal voor wie op zoek is naar meer woonruimte.

Buitenruimte en tuin

De woning is op een royaal perceel van maar liefst 390m² gelegen, waardoor je zowel voor als achter de woning volop ruimte hebt om van het buitenleven te genieten. Aan de achterzijde vind je de oprit en de vrijstaande, geïsoleerde garage met elektrische garagedeur. De ruimte is ideaal voor het veilig stallen van je auto of als hobbyruimte. Achter de garage is bovendien een praktische fietsenberging aanwezig.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en heeft een gezellig terras op het zuiden, waar je heerlijk van de zon kunt genieten. De ruime voortuin is fraai aangelegd met een gazon en een variatie aan volwassen beplanting, wat direct zorgt voor een verzorgde en groene uitstraling.

Algemeen

- uitstekend onderhouden vrijstaande woning;
- op loopafstand van de dorpskern van Wouw;
- rustige ligging in doodlopend straatje;
- energielabel C;

- eigen oprit en garage.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.



Vooraanzicht





Hal / Entree





Woonkamer



sfeerimpressie





Keuken





Bijkeuken





Overloop





Badkamer



Slaapkamer voorzijde





Slaapkamers achterzijde





Tweede verdieping / C.V.-ruimte / Berging





Zolderkamer





Oprit / Garage





Terras





Achtertuin







Voortuin



Plattegrond - Begane grond



Plattegrond - Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond - Zolder

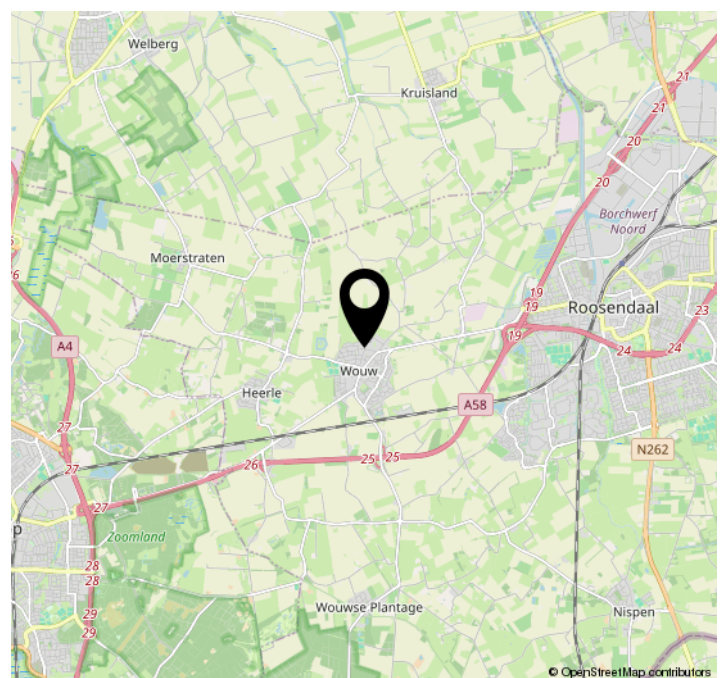
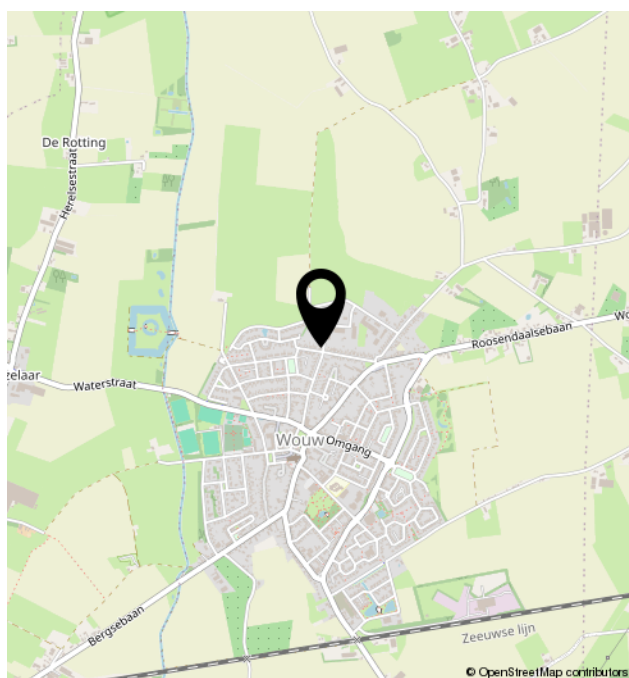
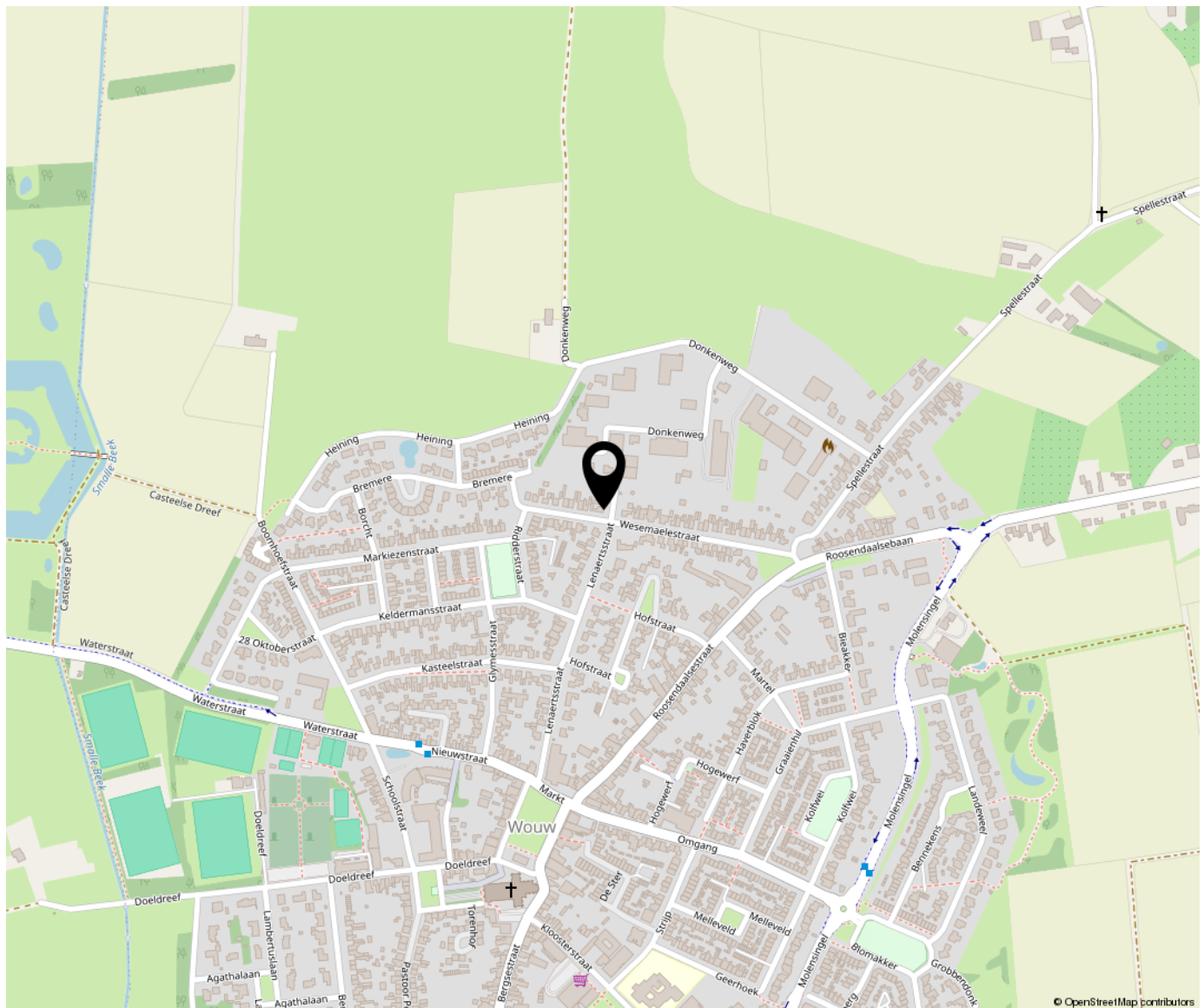


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.wezenbeekmakelaardij.nl - Tel. 0165 - 30 28 55



Lenaertsstraat 45, Wouw



Vragen? Stel ze
gemakkelijk via
Whatsapp. Scan de
QR-code hiernaast!



Over ons



Wonen midden in de mooie natuur, of in een gezellig dorp in de regio West-Brabant, is voor jou misschien een droom. Dat begrijpen wij heel goed! Ons kantoor is gelegen in Kruisland en wij kennen deze regio dan ook door en door. Of je nu juist op zoek bent naar een woning of agrarisch bedrijf in deze regio, je bent bij ons hiervoor aan het goede adres.

Als NVM Makelaar wonen én landelijk agrarisch vastgoed kunnen we je tevens van dienst zijn bij het uitvoeren van taxaties en uitgebreide advisering op het gebied van pachtzaken, WVG en onteigeningen.

Heb je vragen? Wil je ergens over sparren? Wij staan voor je klaar en zijn altijd bereikbaar.

Telefoon: 0165 – 302855

Email: info@wezenbeekmakelaardij.nl

Whatsapp: 06 - 57829262

Extra informatie

Bezichtigingen

Na afspraak is er tijdens kantooruren en ook eventueel op zaterdag de mogelijkheid om woningen te bezichtigen. Tijdens de eerste bezichtiging verkrijgt u een algemene indruk van de woning. Indien u verder geïnteresseerd bent, nodigen wij u graag uit voor een eventuele 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor de verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

Biedingprocedure

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterste bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Wanneer een bod gelijk is aan de vraagprijs, komt echter niet automatisch een koop tot stand. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Voor het tot stand komen van een overeenkomst is het schriftelijkheidsvereiste van toepassing. Er is pas sprake van een koopovereenkomst als beide partijen deze koopovereenkomst hebben getekend. Een bod kan worden herroepen (door koper en verkoper) zolang het niet is aanvaard, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verbonden.

Informatie- en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan potentiële kopers. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden. Ook informatie omtrent bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet hij zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard een NVM makelaar inschakelen, om hem bij de aankoop te begeleiden.

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. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Biedlogboek

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop verplicht bij NVM-makelaars. In dit biedlogboek worden alle biedingen van kandidaat-kopers automatisch geanonimiseerd vastgelegd. Om meer transparantie te geven aan het koopproces is het biedlogboek na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden voor alle kandidaat-kopers die, in de drie maanden daarvoor, een bod hebben uitgebracht inzichtelijk via move.nl.

Move.nl

Voordat u het object gaat bezichtigen activeren we voor u een Move-account. In dit account is de gemaakte afspraak terug te vinden, kunnen er aanvullende documenten worden gedownload en kunt u bij interesse een bod uitbrengen.

Disclaimer

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Door Wezenbeek Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

