



De Heiningen 19

4849 AM Dorst

WELKOM



Taxatie
Rapport
nodig?
076-888 0886

Anna van Lotharingendorp 39
Wieringerland 1412
VERKOCHT

Smidsesteeg 5 Uilenhout
Vierhout 4001 DC

MAKE
JOH

KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING

vrijstaande woning

WOONOPPERVLAKTE

167 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1167 m²

INHOUD

800 m³

BOUWJAAR

2007

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

3

AANTAL SLAAPKAMERS

2

WELKOM AAN DE HEININGEN 19 TE DORST

Ben je op zoek naar een woning die meteen goed voelt? Dan is De Heiningen 19 zeker een bezoek waard. Het dak is volledig vrijdragend en staat op palen, waardoor er geen draagmuren zijn. Jij kunt de indeling dus helemaal naar je hand zetten. Dat geeft enorm veel vrijheid én toekomstmogelijkheden.

De woning is modern afgewerkt, voorzien van energiebesparende oplossingen en heeft een sfeervolle tuin waar je fijn kunt zitten. Er is een mogelijkheid tot 3 of zelfs 4e slaapkamer. De hele woning is voorzien van vloerverwarming zelfs de garage!

ENTREE

Je komt aanrijden via de royale oprit, waar je plek hebt voor meerdere auto's. Aan de voorzijde zie je de brede carport en de toegang tot de garage.

Bij binnenkomst in de hal stap je in een lichte en verzorgde ruimte. Hier vind je het moderne toilet (wandcloset en fonteintje met kastje) en de meterkast. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer en naar één van de slaapkamers.

WOONKAMER

De woonkamer is een fijne plek om samen te zijn. Dankzij de openslaande tuindeuren valt er veel daglicht naar binnen en sta je in direct contact met de tuin. De houtkachel zorgt voor extra sfeer op koudere dagen en de airco houdt het 's zomers prettig koel. De ruimte is

royaal en praktisch in te delen met een comfortabele zithoek en een ruime eethoek.

KEUKEN

De open keuken is ideaal voor wie van koken houdt. Het kookeiland met 5-pits gaskookplaat vormt het hart van de ruimte en nodigt uit tot gezellig samen zijn. Je hebt volop kastruimte dankzij de vele lades en bergkasten.

De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur: een koelkast, oven, vaatwasser, vriezer met vier lades en een combimagnetron. De vaatwasser zit op een praktische plek op werkhoogte, rechts naast de deur.

Via deze deur bereik je de inpandige garage. Deze ruimte biedt veel bergruimte, maar is ook uitstekend geschikt om een extra slaapkamer te realiseren. Ideaal als je gelijkvloers wilt wonen of extra ruimte zoekt voor logees, werken aan huis of mantelzorg.

Vanuit de keuken loop je zo het terras op, perfect voor een diner buiten of een kop koffie in de ochtendzon. Achter de keuken ligt een portaal met extra bergruimte en directe toegang tot de garage.

SLAAPKAMERS EN BADKAMER

Via een aparte ingang bereik je de master bedroom. Dit is een zeer royale kamer met airco en brede tuindeuren naar de achtertuin.



Een heerlijke plek om tot rust te komen, met uitzicht op de tuin.

Daarnaast zijn er nog twee ruime slaapkamers. Eén slaapkamer ligt aan de tuinzijde en heeft openslaande deuren naar het terras. Vanuit beide slaapkamers heb je via draaikielpramen toegang tot de tuin. Vanuit deze kamers bereik je ook de moderne badkamer.

De badkamer is ruim en stijlvol ingericht met een dubbele wastafel met meubel, een royale inloofdouche en een extra wandcloset. Alles voelt hier comfortabel en van goede kwaliteit.

TUIN

De achtertuin is fraai aangelegd en voelt echt als een verlengstuk van de woning. Je vindt hier een royale veranda met jacuzzi om heerlijk te ontspannen, een groot terras voor diners en borrels en borders met vaste beplanting en bomen die zorgen voor privacy en sfeer.

Daarnaast zijn er zowel een houten berging als een stenen berging aan het huis, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Aan de voorzijde van de woning vind je, naast de garage, de brede carport en een poort die directe toegang geeft tot de achtertuin.

EXTRA'S EN BIJZONDERHEDEN

- De woning is geschikt voor mindervalide of ouderen
- Energielabel A – dus lage energiekosten en toekomstbestendig
- Overkapping geplaatst in 2020
- Overal vloerverwarming: comfortabel en energiezuinig
- Voorzien van 20 zonnepanelen
- Camera's blijven achter en jacuzzi ook
- Vorstvrije buitenkranen aanwezig
- Alle ruimtes voorzien van vaste internetverbinding
- Strakke plavuizen vloer door de hele woning
- Rolstoelvriendelijk: brede doorgangen en gelijkvloerse indeling





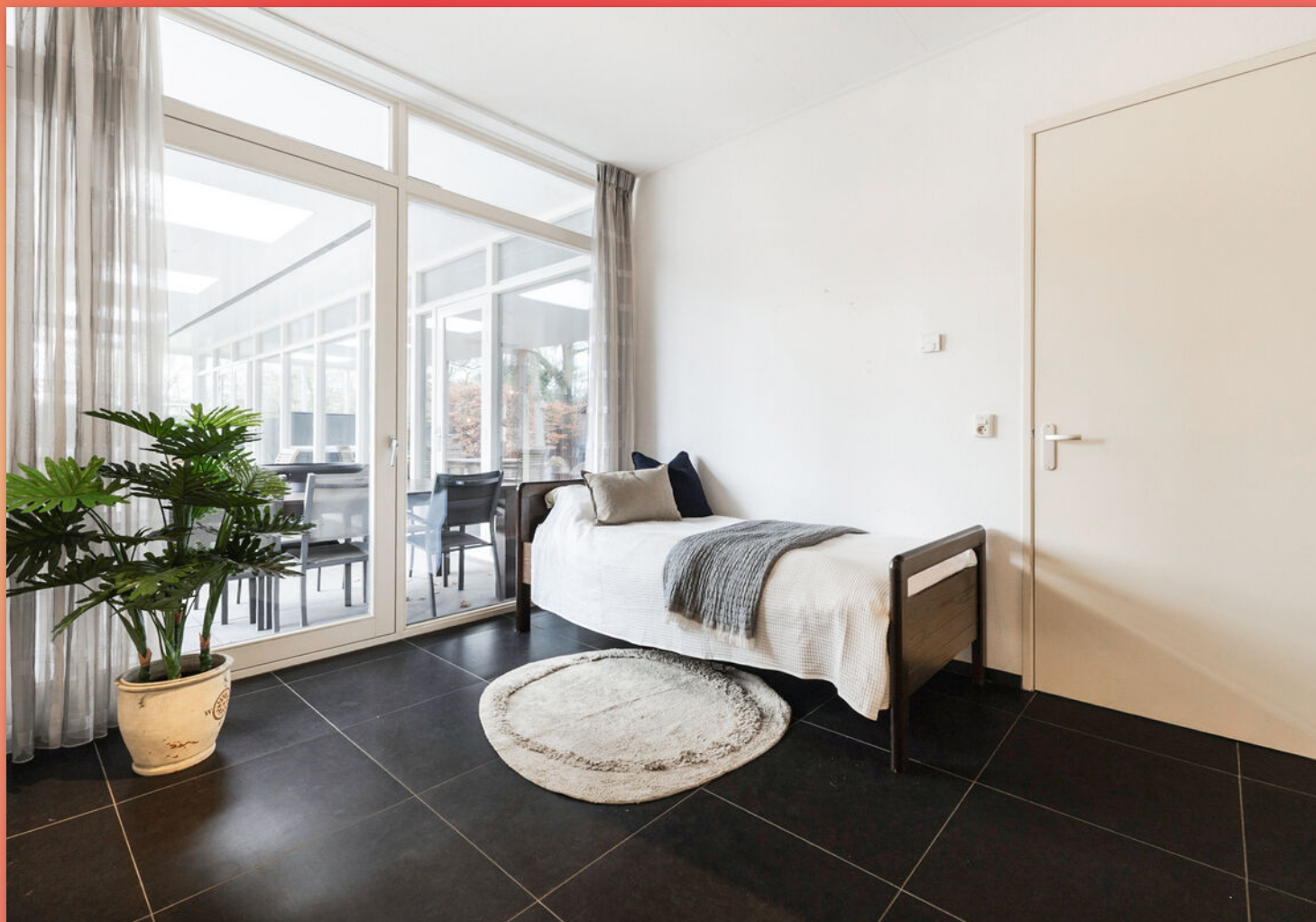












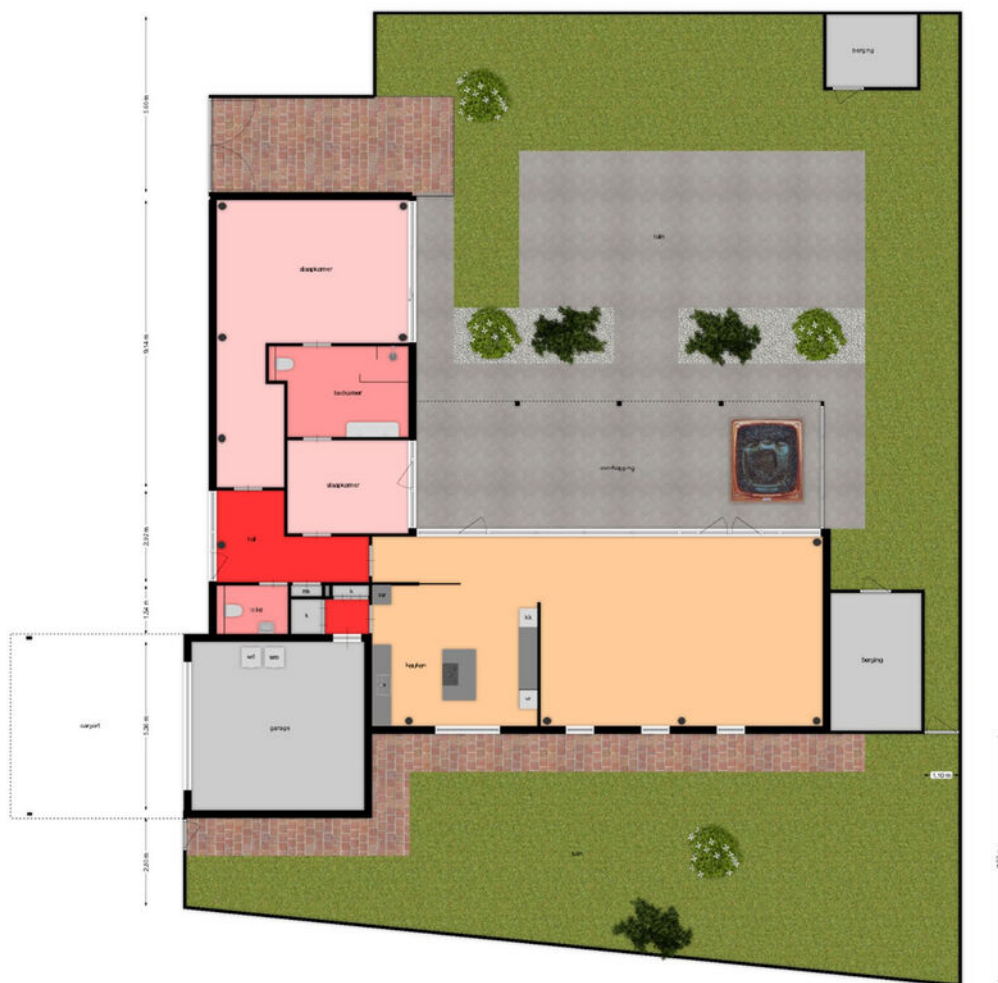




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

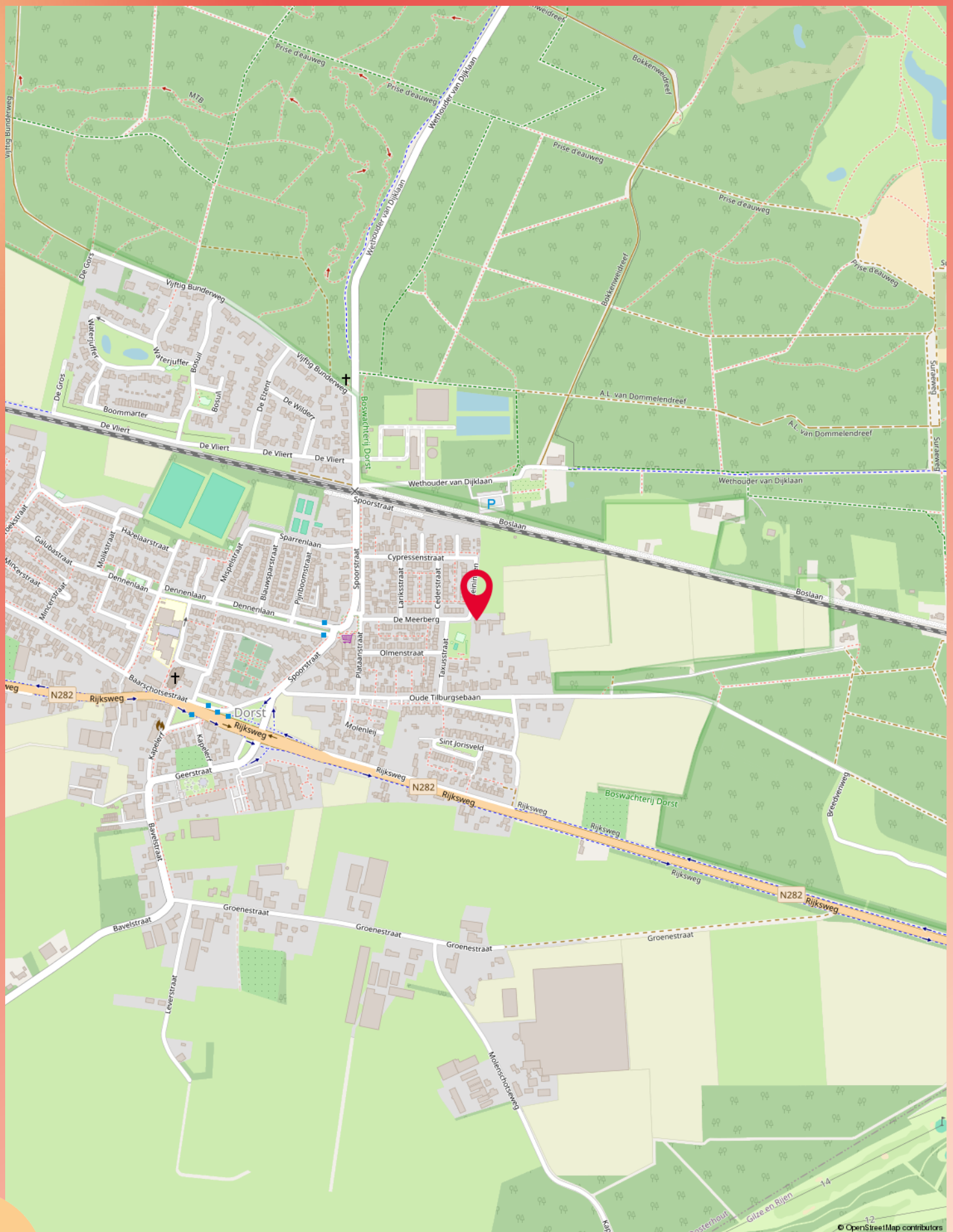
Kadastrale kaart

Uw referentie: De Heiningen 19



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oosterhout	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3304	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 schuifkasten in de hoofdslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
onderhoudscontract cv ketel	Moet worden overgenomen		

ONS TEAM



Johanna Wagenaar

johanna@makelaarshuysjohanna.nl
06-24470843



Veerle Som

veerle@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

Gijs Schonck

gijs@makelaarshuysjohanna.nl
06-34308795



Colette Verweij-van Eijkeren

colette@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Guusje van Hooijdonk

guusje@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Quinty Wintermans

quinty@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen vrij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan

verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



MAKELAARSHUYS JOHANNA & GIJS

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Nieuwe Ginnekenstraat 37
4811 NN Breda

076-888-0886
info@makelaarshuysjohanna.nl
makelaarshuysjohanna.nl

