



Huijbergen

Wilhelmietenstraat 41



**Rustig en centraal gelegen uitgebouwde twee-onder-
één kapwoning met garage en 303 m² grond**



Beschrijving



De uitgebouwde twee-onder-één kapwoning met garage en 303 m² grond is gelegen in een rustige en centrale omgeving in het dorp Huijbergen.



De diverse kleinschalige voorzieningen van Huijbergen zijn in de directe nabijheid. De uitgebreide voorzieningen van Hoogerheide en Bergen op Zoom zijn binnen respectievelijk 5 en 10 autominuten te bereiken. Hoogerheide heeft een centrum met een goed voorzieningenniveau, uitgebreide uitgaans- en sportgelegenheden en uitstekend openbaar vervoer. Huijbergen heeft een goede bereikbaarheid door de ligging nabij de A4/ A58. De steden in de omgeving zoals Antwerpen, Goes, Roosendaal, Breda en Rotterdam zijn prima bereikbaar.



Het oorspronkelijke bouwjaar van de twee-onder-één kapwoning is omstreeks 1950. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond en eerste verdieping), gedeeltelijk houten (tweede verdieping) vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen, plat dak met kunststof dakbedekking en lessenaarsdak met asbesthoudende golfplaten. De woning is voor het merendeel voorzien van dubbele beglazing en rolluiken (handmatige en elektrische bediening).

De woning heeft een inhoud van circa 460 m³ (inclusief garage) en een woonoppervlakte van circa 117 m².

De woning wordt gekenmerkt door de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen inzicht te moderniseren/ renoveren, de lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning, de verrassend ruime, tuingerichte en open woonkeuken met keukeninrichting in U-vorm, de badkamer op de begane grond, de aanwezigheid van 4 slaapkamers op de eerste verdieping, de bergingen aan de achterzijde van de woning, de aanpandige ruime garage met daarvoor de oprit, de ruime privacy biedende achtertuin en de ligging in een rustige en centrale omgeving.

Indeling



Begane grond: De **hal/ entree** aan de zijkant van de twee-onder-één kapwoning biedt toegang tot de **meterkast** (3 groepen), de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een tegelvloer, lichte houten panelen wanden en granol plafond.

De **lichte woonkamer** (ruim 17,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, gedeeltelijk granol, gedeeltelijk behang wandafwerking, granol plafond en schouw met gashaard (niet meer gebruikt). De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken.



De **verrassend ruime, tuingerichte en open woonkeuken** (circa 40,5 m²) heeft een tegelvloer met klein niveauverschil, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk granol, gedeeltelijk grof stucwerk wanden en gedeeltelijk granol, gedeeltelijk gipsplaten plafond. De **keukeninrichting in U-vorm** heeft een betegeld aanrechtblad, spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en losstaande vaatwasser. Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de **praktische kelder**, de toiletruimte, de badkamer, de aanpandige garage en de achtertuin.



De woonkamer en open woonkeuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 58 m².



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk grof stucwerk wanden en licht houten panelen plafond en is ingericht met een staand toilet en fonteintje.

De **badkamer** (circa 5,5 m²) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk grof stucwerk wanden en gipsplaten plafond en is ingericht met een wastafel, ligbad en douchecabine. De badkamer biedt toegang tot de eerste berging.





De **eerste berging** (circa 5,5 m²) heeft een betonnen vloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk lichte schoon metselwerk wanden en gipsplaten plafond. In deze berging is de CV-installatie (Intergas hre, bouwjaar 2022) opgesteld en zijn er mogelijkheden voor het opstellen van een wasmachine en/ of droger. De eerste berging biedt toegang tot de tweede berging.



De **tweede berging** (ruim 8 m²) heeft een betonnen vloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk lichte schoon metselwerk, gedeeltelijk houten wanden en houten platen plafond. De tweede berging biedt toegang tot een voormalig vogelverblijf en de achtertuin.



Eerste verdieping: de **ruime overloop** is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking en kunststof panelen plafond en biedt toegang tot de vier slaapkamers en de trapopgang naar de zolderruimte.





De **eerste slaapkamer** (circa 10,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een vinyl vloer, behang wandafwerking, kunststof panelen plafond, **dakkapel** en **twee inbouwkasten**.



De **tweede slaapkamer** (ruim 4 m²) aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking en licht houten panelen plafond.





De **derde slaapkamer** (circa 9 m²) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking, licht houten panelen plafond, **dakkapel** en **inbouwkast**.



De **vierde slaapkamer** (ruim 3 m²) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking, licht houten panelen plafond en **Velux dakraam**.



Tweede verdieping: de **zolderruimte** (circa 9 m²) is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht en **Velux dakraam**. De zolderruimte heeft een hoogte van circa 2,11 meter.



Aanpandige garage



De **aanpandige garage** (circa 25 m²) heeft een betontegelvloer, stenen gevels en plat dak met kunststof dakbedekking. De garage is voorzien van elektriciteit en verwarming. De garage is aan de voorzijde bereikbaar middels een elektrische sectionaaldeur en loopdeur en biedt toegang tot de woonkeuken.



Tuin en verdere inrichting

Voor de garage en aldus naast de woning is een oprit aanwezig.

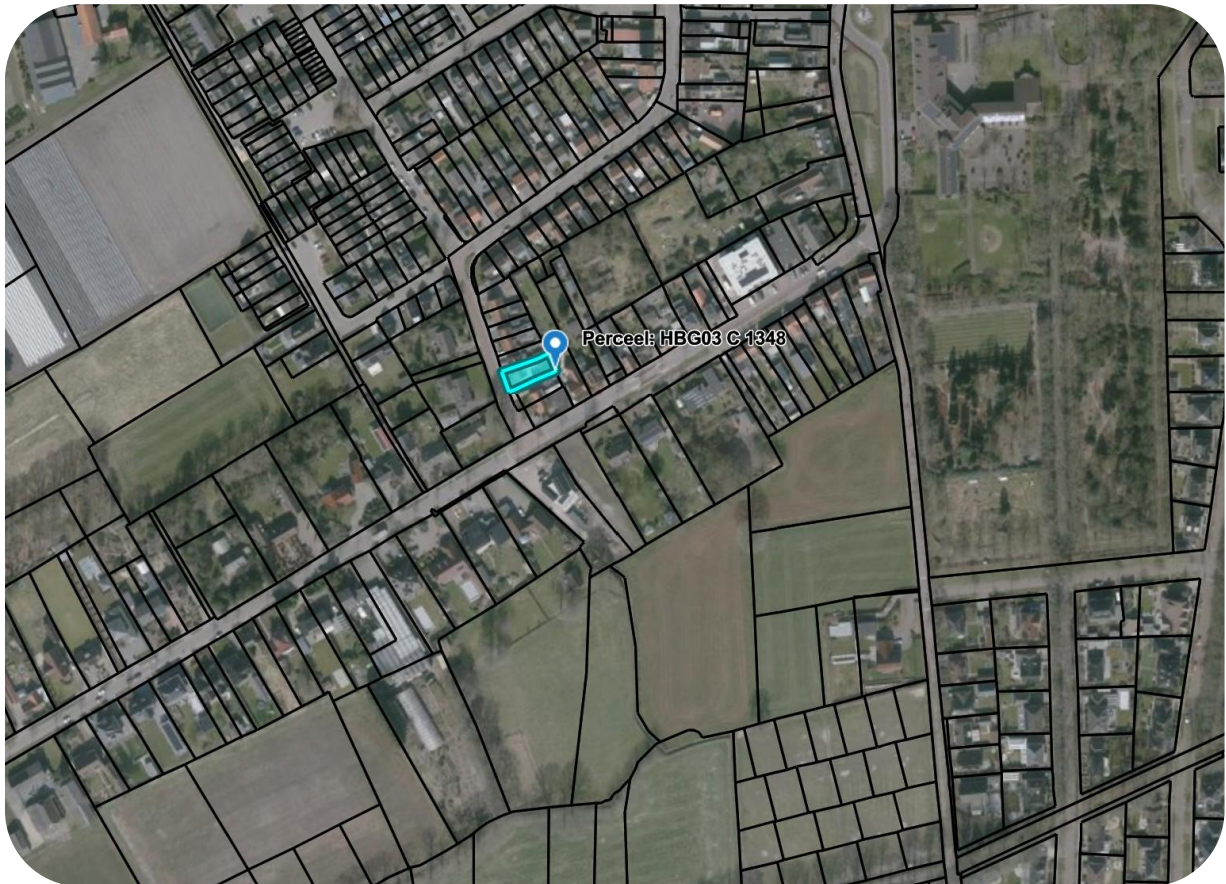
De privacy biedende en ruime achtertuin is voorzien van een terras, bestrating, plantenborders en voormalige vogelverblijf.





Bijzonderheden

- ⊞ Uitgebouwde twee-onder-één kapwoning met volop mogelijkheden;
- ⊞ Lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning;
- ⊞ Verrassend ruime en tuingerichte open woonkeuken met keukeninrichting in U-vorm;
- ⊞ De woonkamer en open woonkeuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 58 m²;
- ⊞ Badkamer op de begane grond. Er zijn mogelijkheden om gelijkvloers te wonen;
- ⊞ Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers aanwezig;
- ⊞ Ideale mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wens te moderniseren en renoveren;
- ⊞ Ruime aanpandige garage met daarvoor een oprit;
- ⊞ De woning is voor het merendeel voorzien van dubbele beglazing en rolluiken;
- ⊞ Ruime en privacy biedende achtertuin;
- ⊞ Centrale en rustige ligging in het dorp Huijbergen met een bosrijke omgeving;
- ⊞ Bij verkoop zal een niet zelfbewoningsclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 349.000,00 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

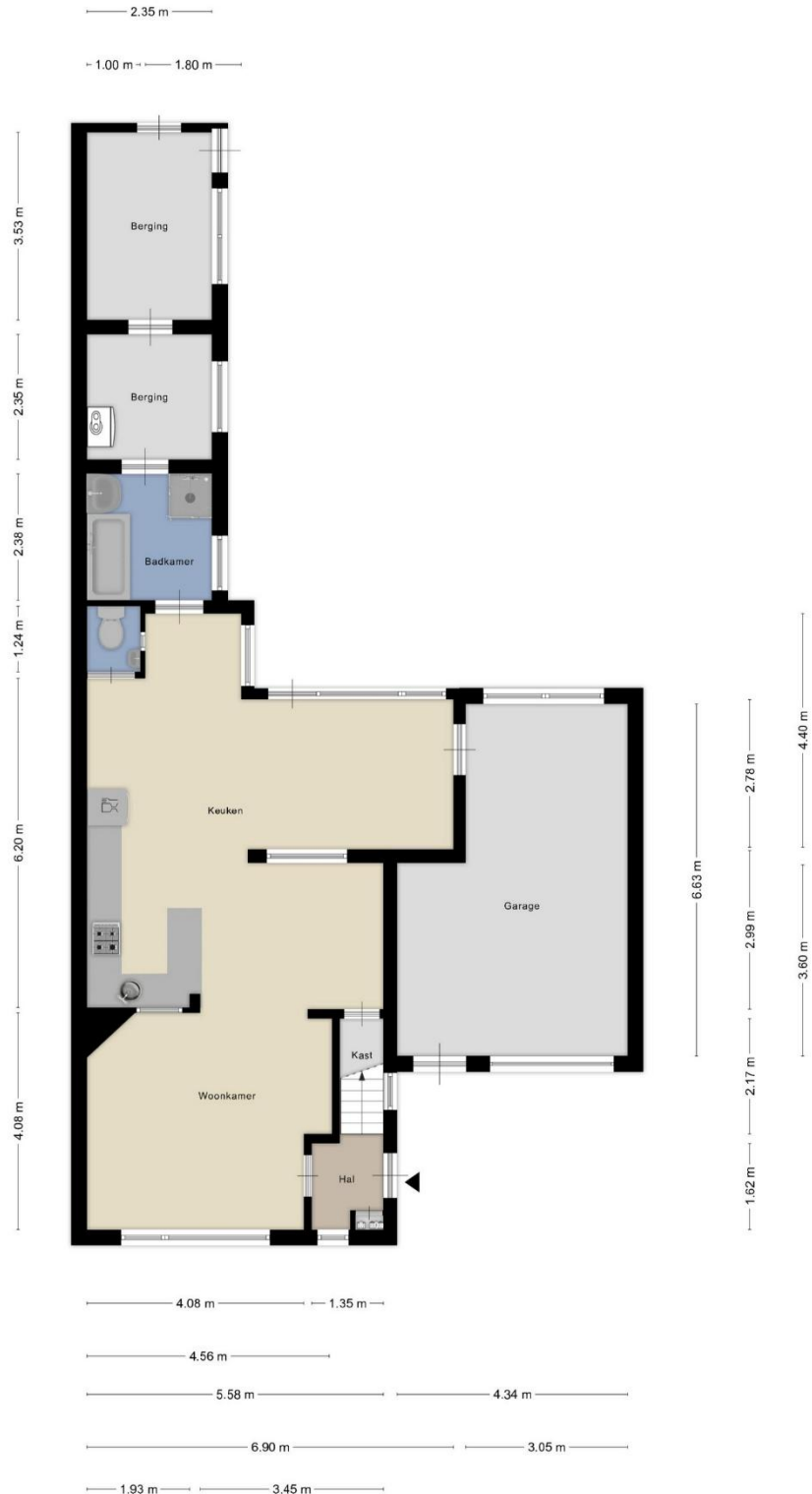
4641 HD Ossendrecht

T. 0164 – 65 28 23

I. www.ilsevastgoed.nl

E. info@ilsevastgoed.nl

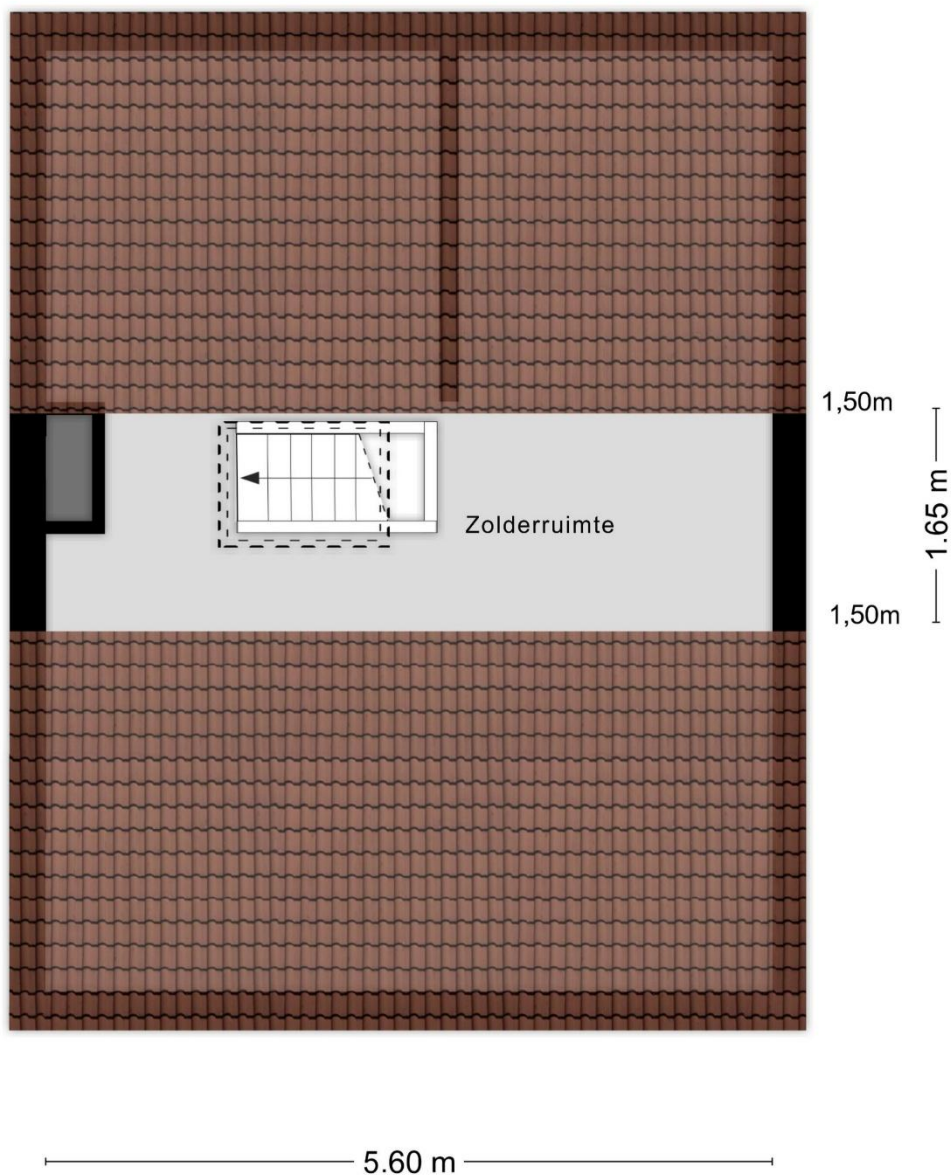
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



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



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



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

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



Kadastrale kaart

Uw referentie: ***



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Huijbergen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1348	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 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.



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.