



# KLUTSDORPSEWEG 29

## LEPELSTRAAT

VRAAGPRIJS € 549.000 K.K.



# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
95 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
1002 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
436 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1970

**ENERGIELABEL**  
D

# OMSCHRIJVING

Deze vrijstaande bungalow biedt rust, ruimte en volop mogelijkheden op een prachtig perceel van circa 1.000 m<sup>2</sup>.

De woning biedt een solide basis met volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. De lichte doorzonwoonkamer vormt het hart van het huis en staat in open verbinding met de keuken, voorzien van een inductiekookplaat. Op de begane grond bevinden zich twee ruime slaapkamers (voorheen drie), een badkamer en een inpandige garage met elektrische roldeur. De royale, open zolderverdieping met zichtbare kapconstructie geeft de woning extra karakter en biedt talloze mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers, een werkruimte of een hobbyruimte. Dankzij HR-beglazing, nageïsoleerde gevels en een geïsoleerde verdiepingsvloer is het hier comfortabel wonen met energielabel D.

De woning is gelegen aan de Klutsdorpseweg in Lepelstraat, een landelijke en rustige omgeving waar ruimte en privacy centraal staan. Tegelijkertijd bevinden dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand en zijn de omliggende plaatsen zoals Bergen op Zoom snel bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zijn ook verbindingen richting de A4 en A58 eenvoudig te bereiken. Een fijne combinatie van landelijk wonen en goede bereikbaarheid.

## Indeling:

Begane grond (betonvloer)

Via de hal/entree betreedt u de woning. Hier bevindt zich de vernieuwde meterkast met 7 groepen, een kookgroep en 2 aardlekschakelaars. Vanuit de hal loopt u door naar de lichte doorzonwoonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. Aansluitend bevindt zich de keukenopstelling met inductiekookplaat, afzuigkap en oven. Via de overloop naast de keuken bereikt u de berging met de opstelplaats voor de wasmachine en de HR-combiketel. Vanuit deze ruimte is tevens de inpandige garage toegankelijk, voorzien van een elektrische roldeur en een vlizotrap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u

daarnaast toegang tot het verhoogde toilet, twee slaapkamers (voorheen drie) en de badkamer, welke is afgewerkt met een douche en een wastafelmeubel.

Slaapkamer 1 - voorzijde (ca. 27 m<sup>2</sup>)

Slaapkamer 2 - achterzijde (ca. 10,5 m<sup>2</sup>)

## 1e verdieping (houtenvloer)

De eerste verdieping bestaat uit een ruime open zolderverdieping met houten vloer en een karakteristieke kapconstructie met zichtbare houten spanten. Dankzij de nokhoogte van 2,15 m is deze verdieping geschikt voor een nieuwe indeling. Denk aan extra slaapkamers, een rustige thuiswerkplek of een inspirerende hobbyruimte.

## Tuin:

Rondom de woning ligt een prachtig perceel van circa 1.000 m<sup>2</sup> waar rust, ruimte en privacy samenkomen. De tuin heeft een open en groen karakter met volwassen bomen en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere terrassen of sfeervolle zithoeken. Een heerlijke plek om in alle vrijheid te genieten van het buitenleven en de tuin volledig naar eigen wens in te richten.

## Isolatie:

De woning is comfortabel geïsoleerd met nageïsoleerde gevels, HR-beglazing en een nageïsoleerde verdiepingsvloer. Dit resulteert in energielabel D.

## Garage:

De inpandige garage is praktisch én comfortabel in gebruik en beschikt over een elektrische roldeur.

## Kenmerken van de woning:

- Voorzien van HR-beglazing;
- Geïsoleerde verdiepingsvloer;
- Gelegen op een prachtig perceel van circa 1.000 m<sup>2</sup>;
- Ruime verdieping met volop potentie voor extra slaapkamers, een werkruimte of hobbyruimte.

## Kortom:

Pak uw kans en maak van dit unieke huis uw/jullie nieuwe thuis!

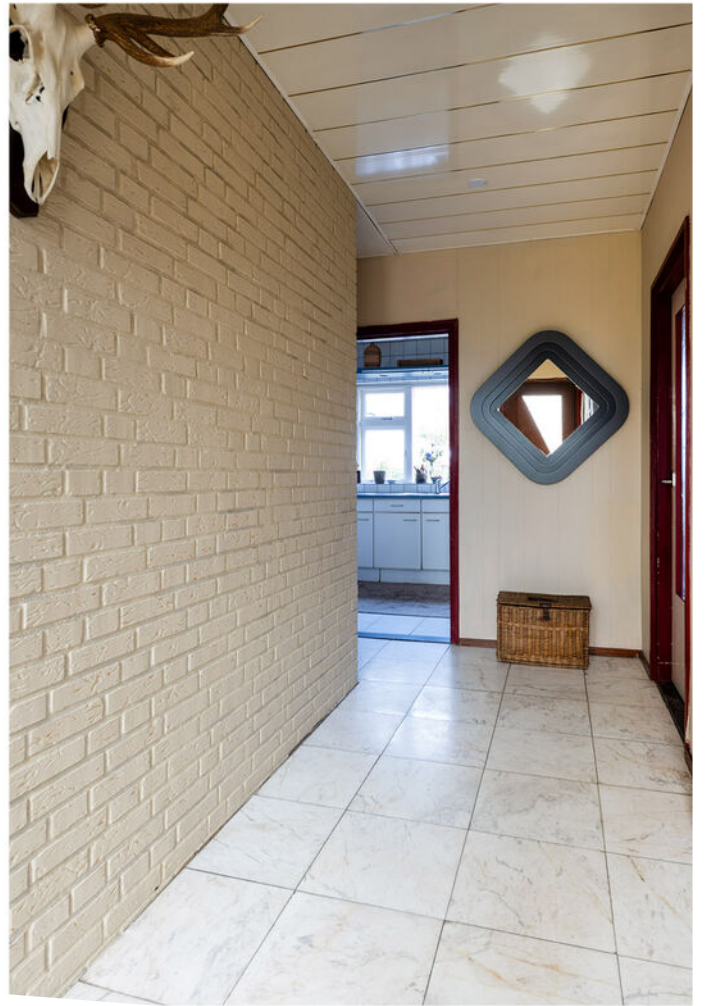




























































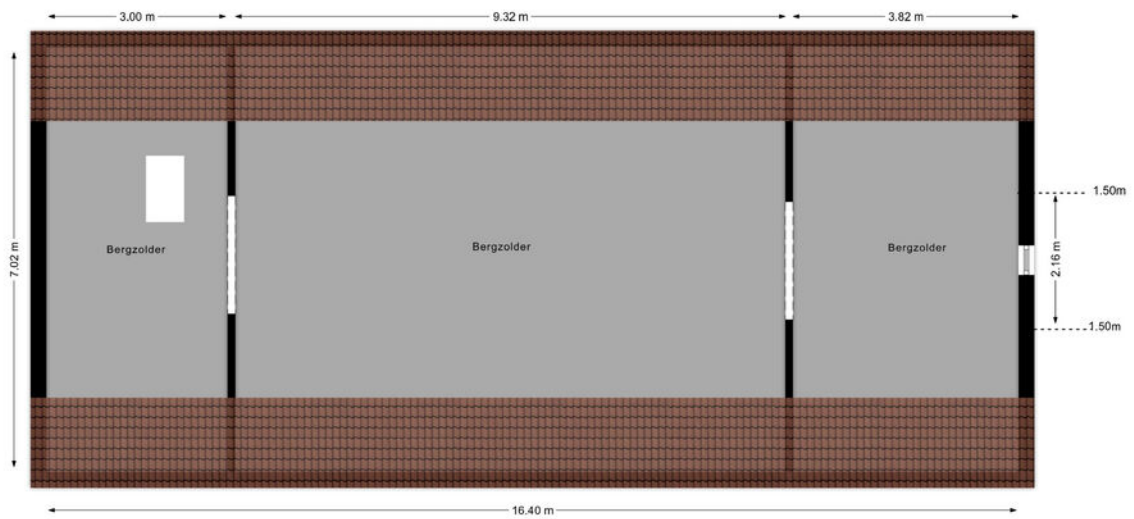




De plattegronden zijn ter indicatie. Maten kunnen enigszins afwijken van de realiteit.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.kiwifotografie.com

# PLATTEGROND

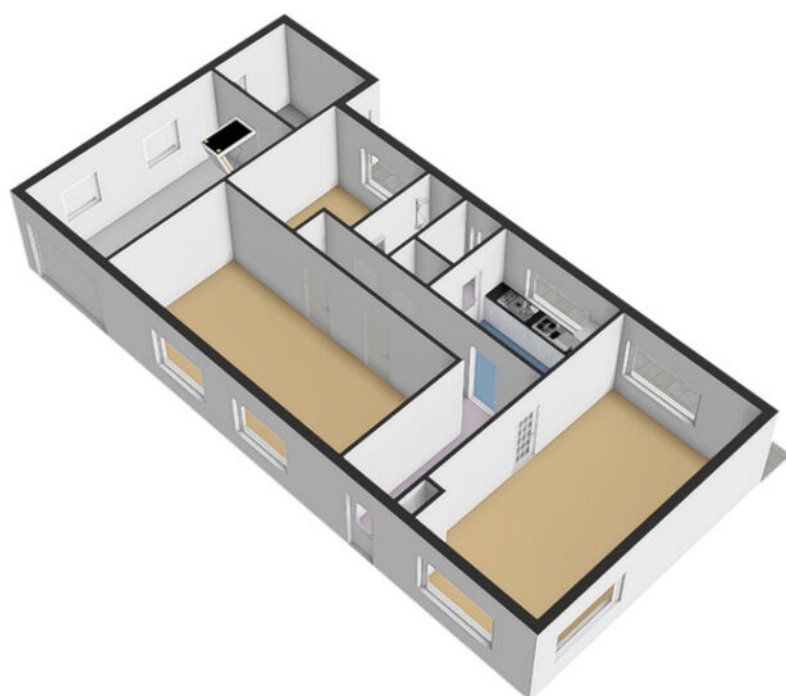




De plattegronden zijn ter indicatie. Maten kunnen enigszins afwijken van de realiteit.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.kiwifotografie.com

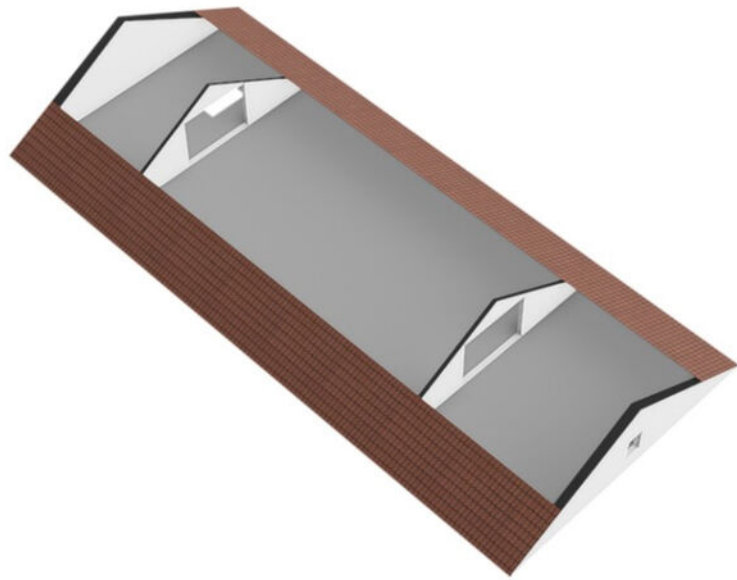
# PLATTEGROND





PLATTEGROND





PLATTEGROND



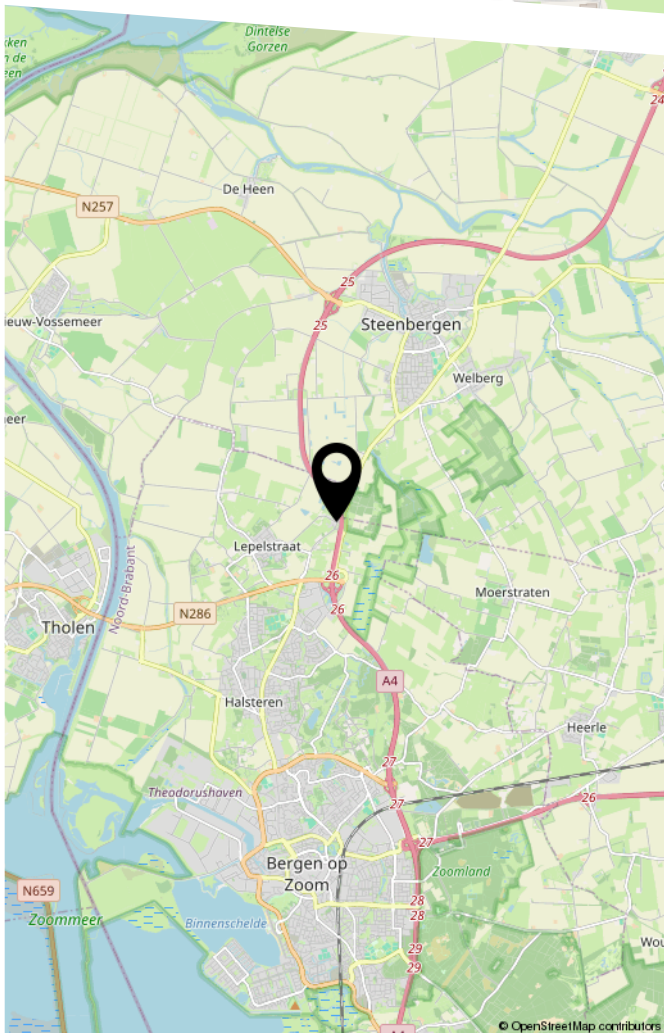
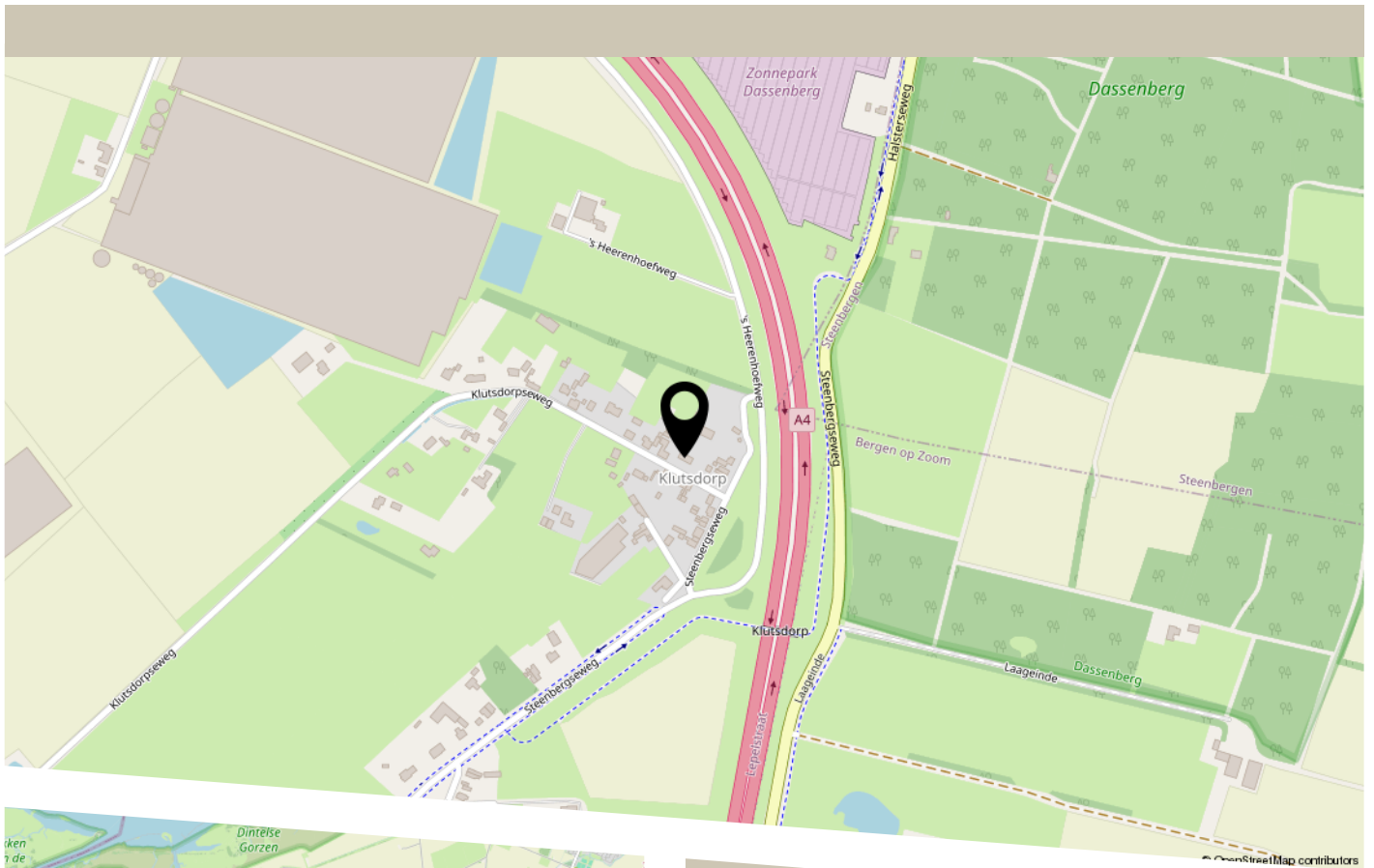


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Halsteren Sectie I Perceel 706</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	--

# KADASTRALE KAART



# LOCATIE OP DE KAART



De woning is gelegen aan de Klutsdorpsweg in Lepelstraat, een landelijke en rustige omgeving waar ruimte en privacy centraal staan. Tegelijkertijd bevinden dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand en zijn de omliggende plaatsen zoals Bergen op Zoom snel bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zijn ook verbindingen richting de A4 en A58 eenvoudig te bereiken. Een fijne combinatie van landelijk wonen en goede bereikbaarheid.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Keuken	X		
- Badkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
- vuilnisbak	X		
- bovenplank + spotjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		





# HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

VERKOOP OP MAAT  
Burgemeester Stulemeijerlaan 1  
4611 EH, Bergen Op Zoom

0164-700249  
[info@verkoopopmaat.nl](mailto:info@verkoopopmaat.nl)  
[verkoopopmaat.nl](http://verkoopopmaat.nl)