

Brochure

**DE HOOGT 22
WOUW**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





DE HOOGT 22 WOUW
Vraagprijs: € 1.150.000 k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

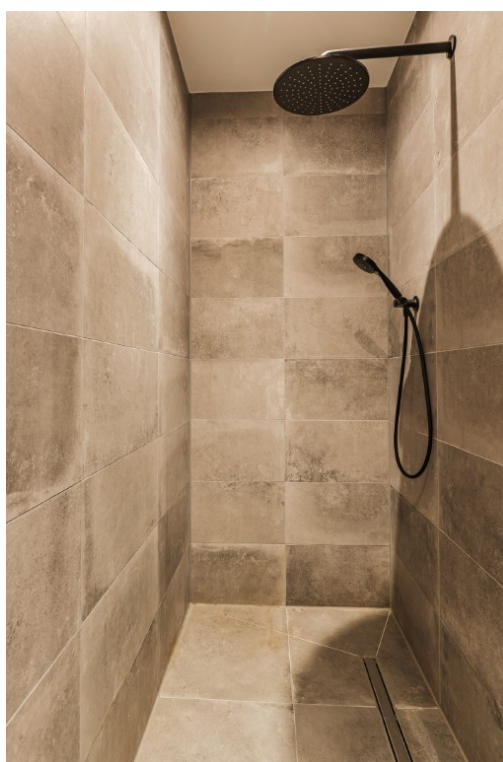














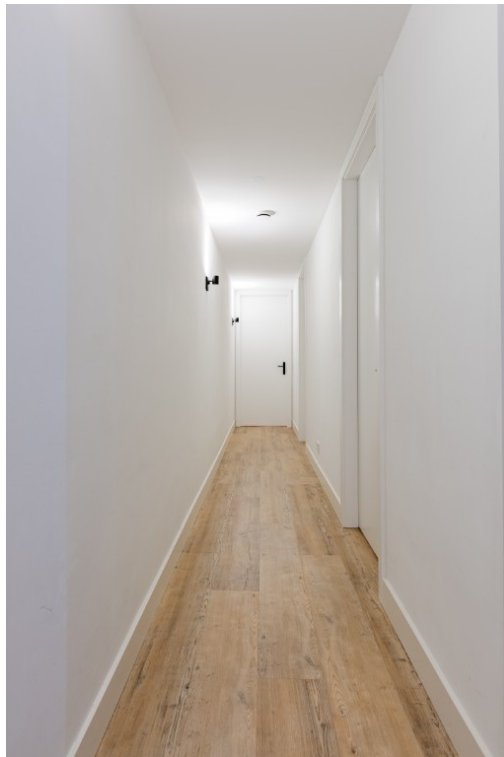






























Misschien ben je niet eens op zoek naar een UITERST LUXE en VOLLEDIG ONDERKELDERDE MODERNE VILLA. Maar wij vinden dat het absoluut de moeite waard is om verder te kijken en te lezen hoe bijzonder deze LEVENSLOOPBESTENDIGE woning is.

Deze, in 2019 onder architectuur gebouwde VRIJSTAANDE VILLA, straalt ELEGANTIE en COMFORT uit. De woning is uitgerust met een geo-thermische energievoorziening, een WARMTEPOMP welke gebruik maakt van AARDWARMTE, airconditioning, WTW systeem en zonnepanelen. Deze woning is NIET ALLEEN MOOI, maar ook ZEER DUURZAAM met een fantastisch ENERGIELABEL A+++.

Deze villa staat op een perceel van 964 m² en heeft een woonoppervlakte van maar liefst 260 m². Er zijn 3 ruime slaapkamers en een optie voor 3 extra slaapkamers in het souterrain, waarmee het totaal op 6 SLAAPKAMERS zou kunnen komen. Het huis is uitstekend onderhouden, zowel binnen als buiten.

De indeling van deze 'strakke' villa bestaat op de begane grond o.a. uit een ENTREE met gietvloer en hoge taatsdeuren naar de woonkamer. Een betegeld TOILET met hangcloset en ventilatie. De WOONKAMER heeft toegang tot de 2 tuinen en een maatwerk separatiwand waar zich de LUXE WOONKEUKEN achter bevindt. Deze keuken is voorzien van een luxe inrichting met kook-spoeleiland en hoge kastenwand met veel en luxe apparatuur. Verder is er op deze woonlaag een SLAAPKAMER met LUXE BADKAMER EN SUITE. Via de slaapkamer is er toegang tot de ruime, met airco verwarmde, SERRE/TUINKAMER (40 m²). De royale, volledig geïsoleerde, INPANDIGE GARAGE (37 m²) biedt ruimte aan 2 auto's en is voorzien van een extra brede elektrische deur, alsmede een 2^e keukenblok met wijnkoeler.

Via de eiken maatwerk trap in de woonkeuken, komt je op de 1^e verdieping met 2 RUIME SLAAPKAMERS, een INLOOPKAST en een GROTE LUXE 2^e BADKAMER. De inrichting bestaat uit een ligbad, inloopdouche met 2 douches en een wastafel-meubel met dubbele wastafel.

Ook het souterrain bereik je via de eiken maatwerk trap in de woonkeuken. Hier bevinden zich een KANTOOR van 14 m², 2 zeer ruime kamers van 20 m² en 34 m² welke gebruikt kunnen worden als BIOSCOOPRUIMTE of SLAAPKAMER en er is een technische ruimte met aardwarmtepomp en de wasmachine-aansluiting.

Het dorp Wouw is gelegen tussen Roosendaal en Bergen op Zoom, beide met de auto of fiets snel bereikbaar. Wouw biedt het beste van beide werelden, een serene woonomgeving en de nabijheid van belangrijke voorzieningen. De Hoogt is gelegen in een mooie villawijk, waar je comfort en rust vindt. Het centrum van Wouw is bereikbaar op fietsafstand en biedt alle voorzieningen die je nodig hebt zoals basis-school, supermarkt, diverse restaurants en winkels. Daarnaast is het huis slechts een korte rit verwijderd van belangrijke uitvalswegen, zodat je eenvoudig op pad kunt voor werk of ontspanning.

Noemenswaardigheden:

- onder architectuur gebouwde villa met een woonoppervlak van maar liefst 260m²
- gelegen in luxe villawijk De Hoogt
- de diversiteit aan bouwstijlen maakt deze wijk zeer aantrekkelijk
- uitstekend energielabel: A+++
- levensloopbestendige woning met 1 slaap- en badkamer op de begane grond
- moderne hoge taatsdeuren
- 29 zonnepanelen
- vloerverwarming in gehele woning
- Warmte Terug Win systeem
- airco in keuken en slaapkamer 2
- 3 slaapkamers en 3 extra eenvoudig mogelijk in het souterrain
- 2^e luxe badkamer op de 1^e verdieping
- geheel onderkelderde, ingedeeld in meerdere ruimtes
- luxe berging bijgebouwd in 2021

Begane grond: (betonvloer) **Entree hal;** gietvloer, vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, zwart aluminium kozijn met grote vlakke taatsdeur naar de woonkeuken, HR++ dubbelglas, garderobe.

Meterkast; 18 groepen, pv groep, 3 fase kookgroep, 3 fase groep voor warmtepomp, glasvezel, watermeter, patch box.

Toilet; gietvloer, vloerverwarming, grijze tegelwanden, strak stucwerk plafond, hangcloset met afzuiging, handwasbakje, mechanische ventilatie.

Woonkamer en woonkeuken (52 m²)

Woonkeuken (29 m²); gietvloer met vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond met inbouwspots, zwarte aluminium kozijnen, zonwerend HR++ dubbelglas, glas tot op de grond, airco, kook-spoeleiland met composiet werkblad, rvs spoelbak, Quooker met koolzuurunit, inductie kookplaat met centrale afzuiging, vaatwasmachine, diverse lades en kasten, kastenwand (maatwerk roomdivider tussen keuken en woonkamer met aan woonkamer zijde een tv-meubel) met grote koelkast, stoomoven, combimagnetron, koffiemachine, vriezer met 7 lades, maatwerk eikenhouten trap naar 1^e verdieping, eikenhouten trap naar souterrain, toegang tot slaapkamer via hoge taatsdeur.

Woonkamer (23 m²); gietvloer, vloerverwarming, strak stucwerk plafond met inbouwspots, zwarte aluminium kozijnen, tweemaal openslaande deuren naar beide tuinen, maatwerk tv-meubel (roomdivider tussen woonkamer en keuken met aan keukenzijde kastenwand met apparatuur).

Slaapkamer 1 (20 m²); gietvloer, vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, zwarte aluminium kozijnen, HR++ dubbelglas, vaste kastenwand, tv-aansluiting, toegang tot tuinkamer.

Badkamer en suite (6 m²); tegelvloer, vloerverwarming, tegelwanden, strak stucwerk plafond met inbouwspots, inloopdouche met zwart douchegarnituur bestaande uit een inbouw thermostaatkraan, regendouche, handdouche en drain, wastafelmeubel met composiet wastafel en 2 zwarte inbouwkransen, 2^e hangcloset, elektrische design radiator, mechanische ventilatie.

Tuinkamer/Serre (40 m²); gevlonderde betonvloer, vloerverwarming, houten wandpanelen, stucwerk plafond met inbouwspots, rookglas schuifwanden, deur naar voorzijde woning.

Inpandige garage (37 m²); gietvloer, vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, zwarte aluminium kozijnen, HR++ dubbelglas, elektrische sectionaaldeur, keukenblok met rvs spoelbak, afzuigkap, wijn klimaat kast en koelkast, wtw unit (Zehnder).

Hoofdtuin; passend bij de stijl van deze woning Stelcon betonplaten terrassen, basalt split, gazon, hedra erfafscheiding.

Binnentuin: Stelcon betonplaten terras, basalt split, plantenborders, hedera hagen.

Vrijstaande berging (24 m²); betonvloer, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond met inbouwspots, hardhouten kozijnen, HR++ dubbelglas, uitstortgootsteen, water, elektra, tussengroepenkast met 4 groepen en 1 aardlekschakelaar.

1^e verdieping:
(betonvloer)

Overloop; pvc vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, zwarte aluminium kozijnen, HR++ dubbelglas.

Luxe badkamer (11 m²); grijze tegelvloer, vloerverwarming, grijze tegel wanden, strak stucwerk plafond met inbouwspots, zwart aluminium kozijn, HR++ dubbelglas, groot wit kunststof duo ligbad met zwarte inbouw thermostaatkraan en handdouche, grote inloophdouche met zwart douchegarnituur bestaande uit 2x inbouwthermostaatkraan, 2x regendouche en 2x handdouche, groot houten wastafelmeubel met zwevende wastafel voorzien van 2 zwarte inbouwkransen, waarboven een spiegel, 3^e hangcloset, elektrische design radiator, mechanische ventilatie.

Slaapkamer 2 (16 m²); toegang via taatsdeur, pvc vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, zwart aluminium kozijn, HR++ dubbelglas.

Berging (9 m²); eenvoudig als extra slaapkamer te gebruiken door een deur te plaatsen, pvc vloerafwerking, vloer verwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, zwarte aluminium kozijn, HR++ dubbelglas.

Slaapkamer 3 (18 m²); toegang via taatsdeur, pvc vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, zwarte aluminium kozijnen, HR++ dubbelglas, airco.

Souterrain:
(91m²)
(betonvloer)

Gang; pvc vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond.

Multifunctionele ruimte/ bioscoopkamer/mogelijk slaapkamer 5 (34 m²); pvc vloerafwerking met vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, netwerk aansluiting, volledig voorbereid op surround systeem.

Technische ruimte (12 m²); pvc vloerafwerking met vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, wasmachineaansluiting, drogeraansluiting, aardwarmtepomp met boiler (Nibe 20, bouwjaar 2019).

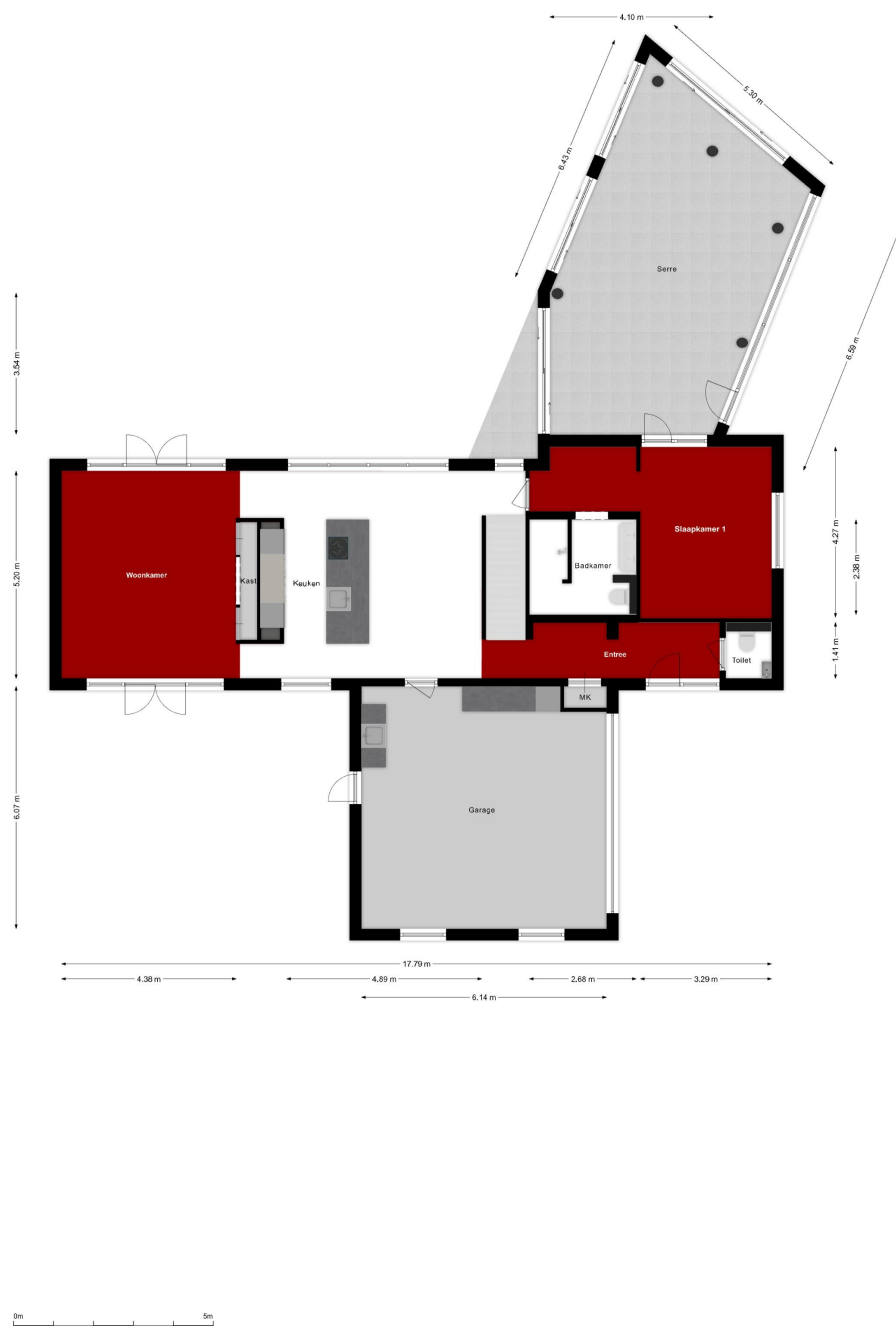
Kantoorroimte/ mogelijk slaapkamer 6 (14 m²)); pvc vloerafwerking met vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond.

Berging/ mogelijk slaapkamer 7 (20 m²); pvc vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, wastafelaansluiting.

<u>Algemeen:</u>	* Kadastraal bekend:	Wouw O 1152
	* Perceelsoppervlak:	964 m ²
	* Woning inhoud:	circa 1025 m ³
	* Woonoppervlak:	circa 260 m ²
	* Tuinkamer	circa 40m ²
	* Externe berging	circa 24m ²
	* Bouwjaar opstellen:	omstreeks 2019
	* Bouwaard:	traditionele bouw, betonpalen fundering, betonvloeren, kalkzandsteen lijmblokken draagwanden met als buitenblad E-board wanden met steenstrip en houten afwerking, aluminium kozijnen, plat dak van de woning heeft PVC dakbedekking en plat dak van de berging heeft EPDM dakbedekking
	* Isolatie:	Volledig geïsoleerd
	* Energielabel:	A+++ (geldig t/m 10-02-2036)
	* Onderhoud:	Binnen : Goed Buiten : Goed
	* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 686,21 /jr (2026) Rioolrechten: € 350,77 /jr (2026) Verontreinigingsheffing: € 270,00 /jr (2026) +/- diftar Waterschapslasten: € 594,38 /jr (2025)
	* Erfdienstbaarheden:	Geen
	* Vraagprijs:	€ 1.150.000,-- k.k.
	* Oplevering:	In overleg

Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

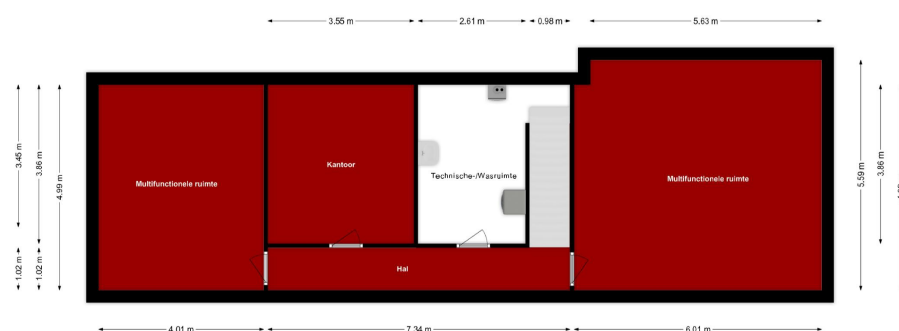
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



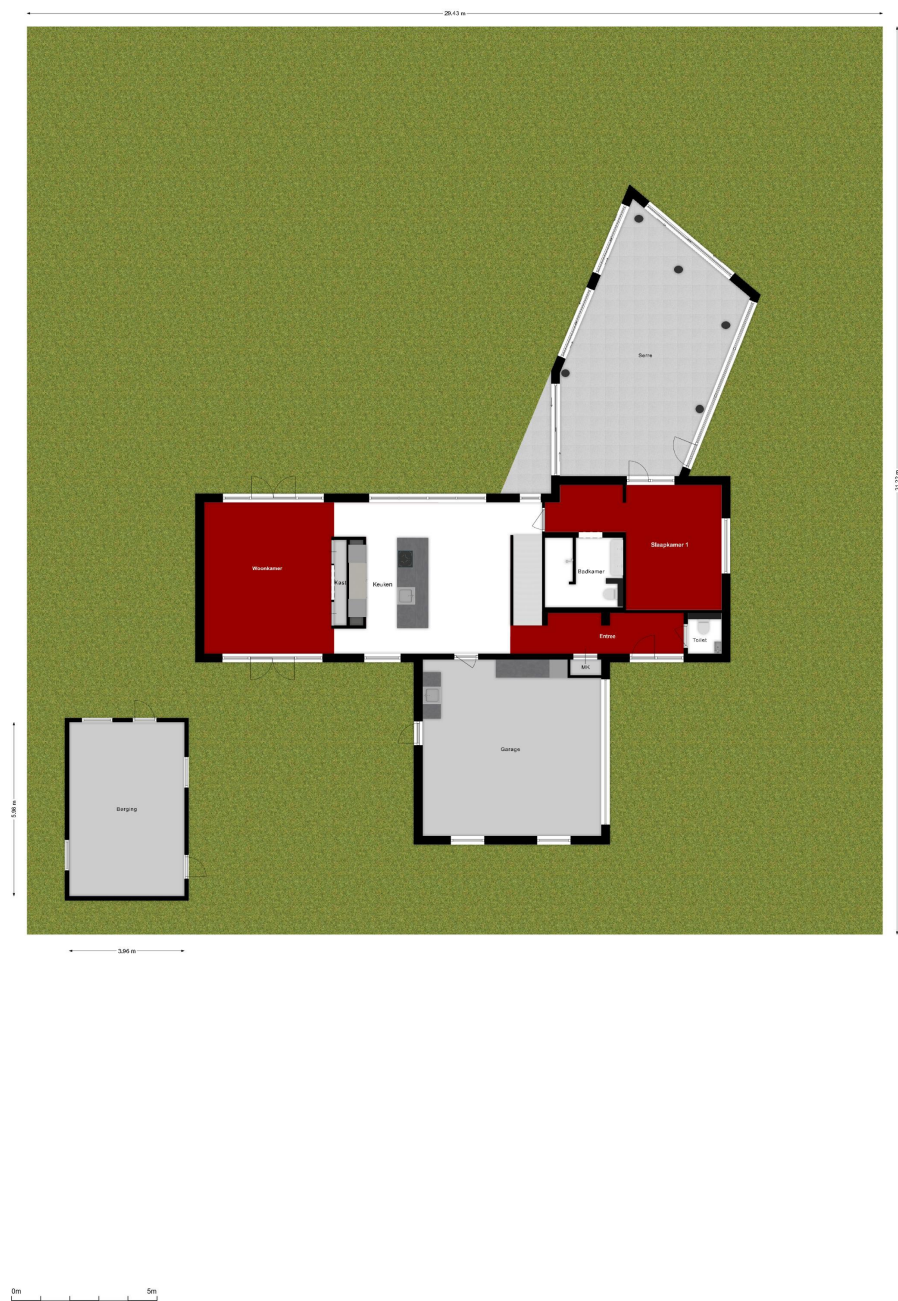
Begane grond



1^e verdieping



Souterrain



Situatie



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wouw

Sectie O

Perceel 1152

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026

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.

Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

De Hoogt 22, 4724 DD Wouw

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- plissegordijnen (verduisterend)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- pvc vloeren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Bodem warmte installatie	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak 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.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 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.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

