

Kleine Heistraat 16 K455

4884 ME Wernhout



Vraagprijs € 299.000 ,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 299.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	ca. 301 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 99 m ²
Inhoud:	ca. 378 m ³
Bouwjaar:	2005
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Tuin rondom
Parkeren:	4 privé parkeerplaatsen optioneel bij te kopen
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	B

Ben jij op zoek naar rust, ruimte én verrassend veel slaapkamers? Dan is Kleine Heistraat 16 K455 precies wat je zoekt. Deze vrijstaande woning op Parc Wernhoutsburg biedt vier slaapkamers waarvan 1 op de begane grond en twee badkamers. Je woont hier midden in het groen, met een tuin rondom én met de optie liefst vier privé parkeerplaatsen op eigen terrein bij te kopen. Comfortabel wonen in de natuur, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Ligging

De woning ligt aan een rustige straat op Parc Wernhoutsburg, een verzorgd en groen park waar permanente bewoning is toegestaan en hypotheekverstrekking mogelijk is. Je woont hier midden in de natuur, omringd door bossen, vennen en prachtige wandel- en fietsroutes. Toch lever je niets in op gemak: dagelijkse voorzieningen in Wernhout en Zundert zijn snel bereikbaar. Binnen circa 30 minuten sta je in Breda of Roosendaal. Hier combineer je het beste van twee werelden: landelijk wonen met een goede bereikbaarheid.

Begane grond

Je komt binnen in de hal, waar direct ruimte is voor de meterkast en de aansluiting voor wasmachine en droger. Vanuit hier bereik je het toilet en de badkamer, die is voorzien van een douche, ligbad en wastafel. Aan de rechterzijde van de hal stap je de hoge, open woonkamer binnen. Dankzij de hoogte en de grote raampartijen voelt deze ruimte licht en ruim aan. De woonkamer loopt naadloos over in de keuken, die is voorzien van tuindeuren naar buiten. Zo betrek je de tuin eenvoudig bij je leefruimte. Met een slaapkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig en ideaal als je gelijkvloers wilt wonen of een werkruimte aan huis zoekt.

Eerste verdieping

Via de houten trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot maar liefst drie slaapkamers en een tweede badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor een gezin, hobbyruimte of thuiswerkplekken. Met vier slaapkamers is ruimte hier geen probleem.

Tuin

De tuin ligt rondom de woning en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak in te richten. Wat deze woning extra bijzonder maakt, zijn de vier privé parkeerplaatsen die bij het perceel zijn bij te kopen. Altijd voldoende ruimte voor jezelf én je gasten.

Parkbijdrage

Voor het jaar 2026 bedraagt de parkbijdrage circa € 90,- per maand per kavel. Daarnaast geldt een vastrecht voor water van circa € 7,- per maand. Op basis van het daadwerkelijke waterverbruik wordt aan het einde van ieder jaar een eindafrekening opgesteld.

Dubbelbestemming

De woning heeft een dubbelbestemming waarbij permanente bewoning én recreatief gebruik zijn toegestaan. De bouwvoorschriften voor recreatiewoningen blijven van toepassing.

Bijzonderheden

- + Permanente bewoning toegestaan
- + Rustige en groene woonomgeving
- + Levensloopbestendig (slaapkamer en badkamer begane grond)
- + Met de optie op 4 privé parkeerplaatsen erbij te kopen (ca.119m2)
- + Direct gelegen aan natuur-, wandel- en fietsroutes
- + Hypotheekverstrekking mogelijk













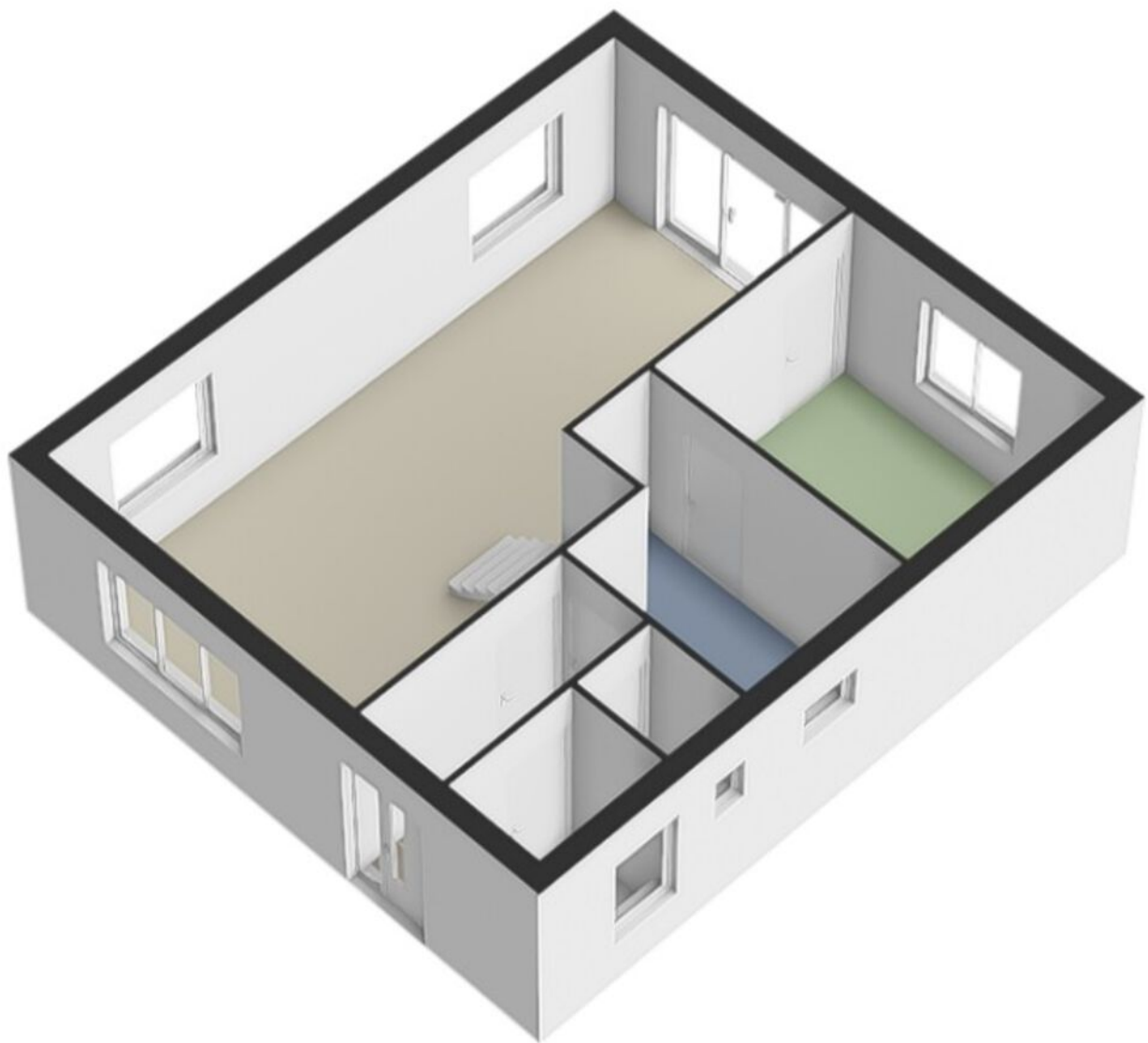
Begane grond- gespiegeld



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Begane grond 3D

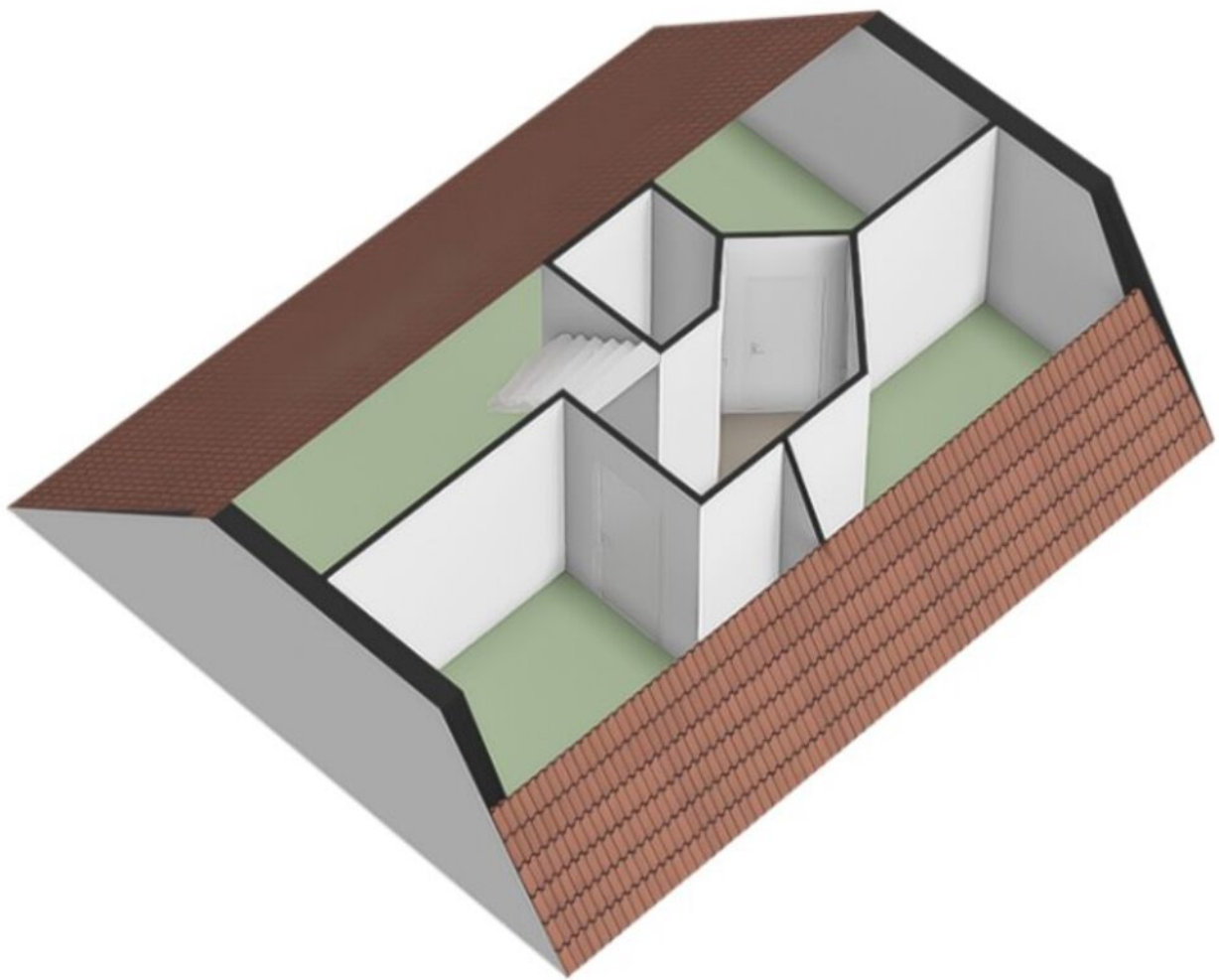


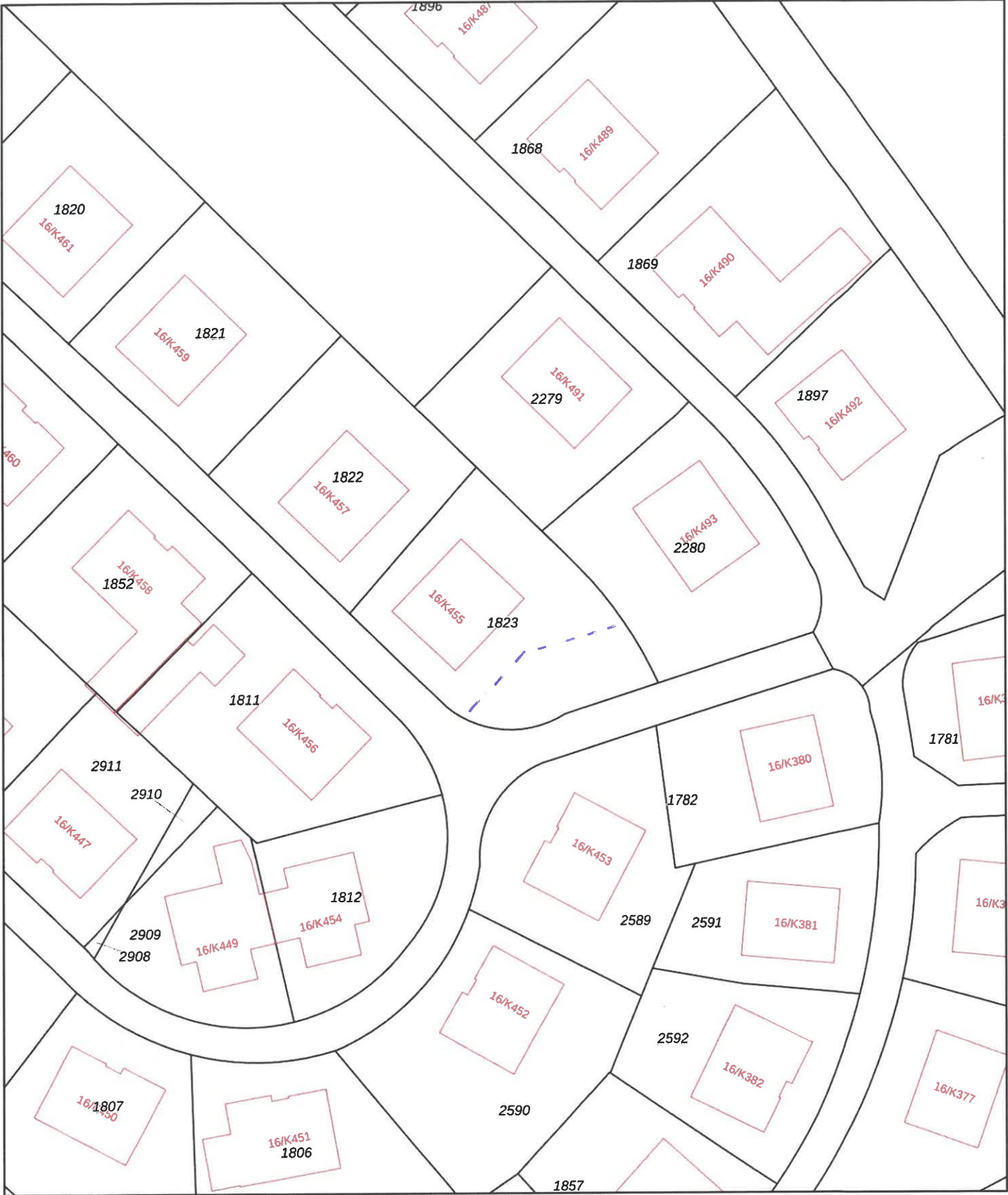
Verdieping- gespiegeld



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikr Vastgoedpresentaties
www.brikr.nl

Verdieping 3D





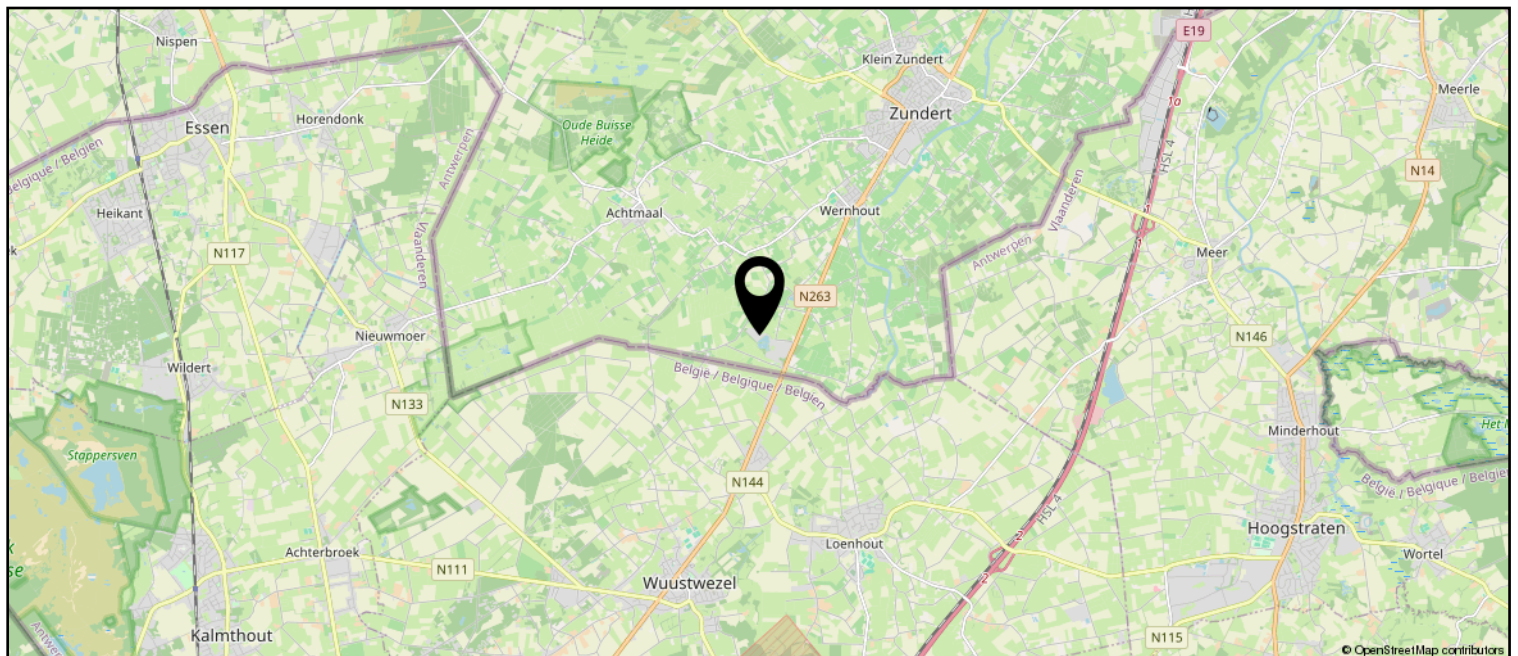
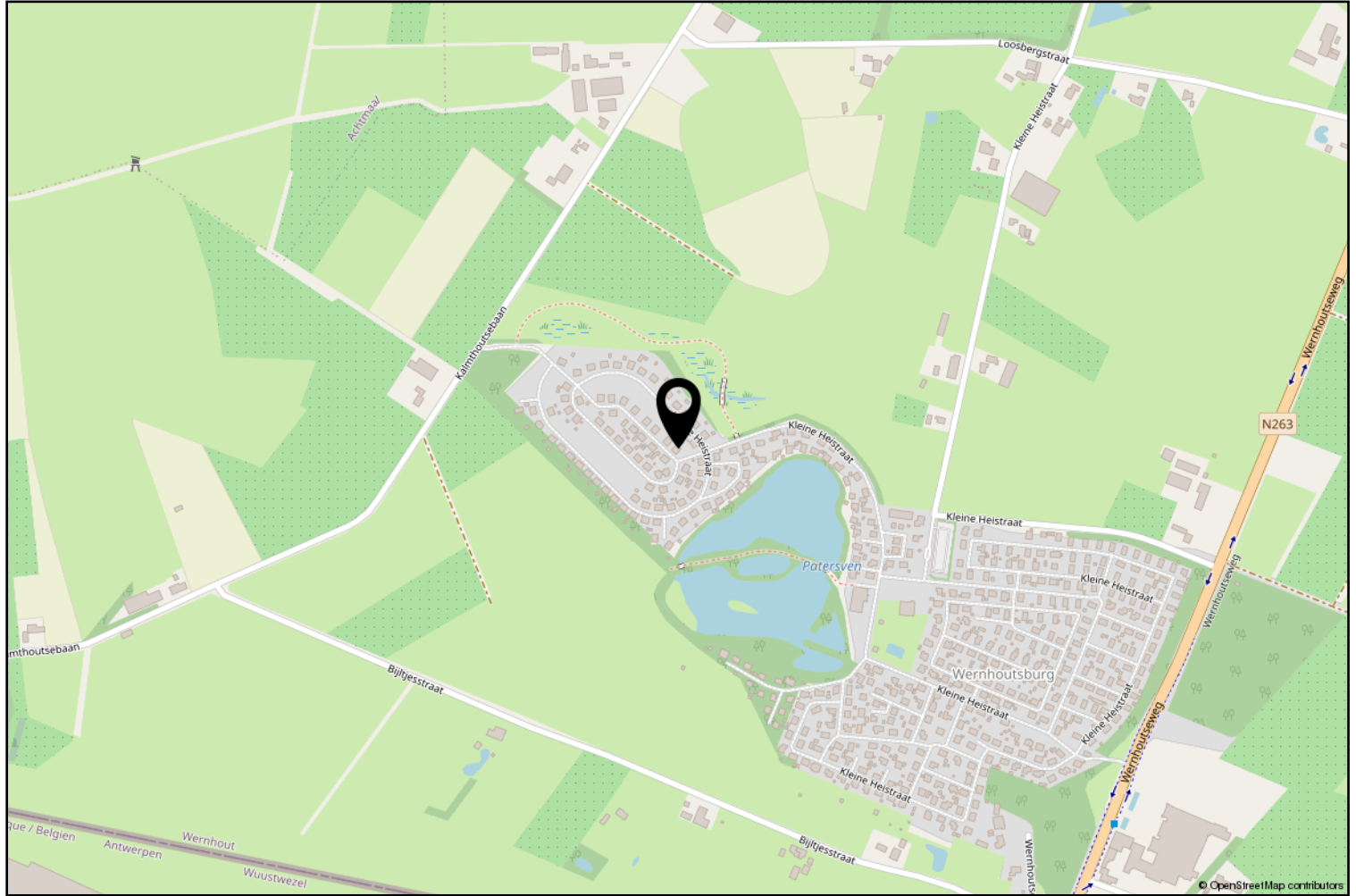
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Zundert	
	Vastgestelde kadastrale grens	T	
	Voorlopige kadastrale grens	1823	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		



Zundert en haar kerkdorpen liggen omsloten door prachtige natuurgebieden en staan bekend om haar aardbeien- en boomkwekerijen. De wereldberoemde schilder Vincent van Gogh is hier geboren. Jaarlijks op de eerste zondag van september trekt 's werelds grootste bloemencorso door de Zundertse straten. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid zijn kenmerkend voor de inwoners van de gehele gemeente.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of
evanhassel@vanhasselmakelaars.nl



Verkoopinformatie

Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is.

Voor meer informatie: www.energielabel.nl

Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of og@vanhasselmakelaars.nl. Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS





Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert
Tel.: 076-5975900

Open: Maandag tot en met vrijdag
van 8.30 uur tot 17.30 uur
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen
Tel.: 0165-348545

Open: Woensdag tot en met vrijdag
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van
13.30 uur tot 17.00 uur



Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen
Tel.: 076-5975900

Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.