



Hoogerheide

Smirnoflaan 4



**Centraal gelegen sfeervolle twee-onder-één
kapwoning met garage, berging en 190 m² grond**



Beschrijving



De sfeervolle twee-onder-één kapwoning met garage, berging en 190 m² grond heeft een mooie en centrale ligging in het dorp Hoogerheide.



De uitgebreide voorzieningen, waaronder winkels, basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderopvang, sportvoorzieningen en gezondheidsvoorzieningen zijn in de directe nabijheid. Hoogerheide heeft een goede bereikbaarheid door de ligging nabij de A4/ A58. De steden in de omgeving zoals Bergen op Zoom, Roosendaal, Goes en Antwerpen zijn prima bereikbaar.



Het bouwjaar van de twee-onder-één kapwoning is omstreeks 1967. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, betonnen vloeren, stenen buitengevels en zadeldak gedekt met pannen. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en voor het merendeel rolluiken (elektrische en handmatige bediening).

De twee-onder-één kapwoning heeft een inhoud van circa 265 m³ en een woonoppervlakte van circa 72 m².

De woning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wens verder te moderniseren, de sfeervolle en lichte woonkamer, de open keuken met keukeninrichting in hoekopstelling, de drie slaapkamers en de compacte badkamer op de eerste verdieping, de mogelijkheid om een vaste trap naar de tweede verdieping te plaatsen zodat er een extra (slaap)kamer gerealiseerd kan worden, de garage met oprit, de privacy biedende en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten en de centrale ligging nabij de voorzieningen van Hoogerheide.

Indeling



Begane grond: De hal/ entree aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, lichte houten panelen wanden en lichte balkenplafond. De hal/ entree biedt toegang tot de **meterkast** (3 groepen, kookgroep), de toiletruimte, de **kelderkast**, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond en is ingericht met een stand toilet.



De **sfeervolle en lichte woonkamer** (ruim 21,5 m²) is voorzien van een laminaat vloer, gedeeltelijk granol, gedeeltelijk lichte houten panelen wanden, lichte balkenplafond en **airconditioning**. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.





De **open keuken** (circa 6,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk lichte houten panelen, gedeeltelijk stucwerk wanden en lichte balkenplafond. De **keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een kunststof aanrechtblad, spoelbak, close-in boiler, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, koelkast met vrieslade en de aansluitingen voor de wasmachine, dan wel een vaatwasser.

De open keuken biedt toegang tot de achtertuin.



Eerste verdieping: de **overloop** met laminaat vloer, gedeeltelijk lichte houten panelen, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond biedt toegang tot de badkamer, de drie slaapkamers en middels een vlizotrap de zolderruimte.



De compacte **badkamer** (ruim 2 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden en licht panelen plafond met spotlights en is ingericht met een wastafelmeubel en doucheruimte.



De **eerste slaapkamer** (circa 9 m²) aan de voorzijde van de woning is voorzien van een laminaat vloer, gedeeltelijk behang, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond.





De **tweede slaapkamer** (ruim 12 m²) aan de achterzijde van de woning is voorzien van een laminaat vloer, behang wandafwerking, stucwerk plafond en **twee inbouwkasten**.



De **derde slaapkamer** (circa 6 m²) aan de achterzijde van de woning is voorzien van een laminaat vloer, behang wandafwerking, stucwerk plafond en **inbouwkast**.



Tweede verdieping: middels vlizotrap bereikbare zolderruimte. De **zolderruimte** (circa 11 m²) heeft een betonnen vloer, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht en 4-pans dakraam. Op de overloop is de CV-installatie (Vaillant hrPRO, bouwjaar 2015, huur) opgesteld.

Het is mogelijk om eventueel een vaste trap naar de tweede verdieping te plaatsen zodat er een extra (slaap)kamer gerealiseerd kan worden.



Garage en berging

De **garage** (circa 16,5 m², binnenmaten circa 5,50 x 3,00 meter) is schuin achter de woning gesitueerd en heeft een betonnen vloer, stenen gevels en lessenaarsdak gedekt met asbestvrije golfplaten. De garage is voorzien van elektriciteit. De garage is bereikbaar middels dubbele openslaande deuren en een loopdeur vanuit de achtertuin. Voor de garage is een oprit aanwezig.



De **berging** (circa 5,5 m²) is aanpandig achter de garage gesitueerd en heeft een betonnen vloer, stenen gevels en plat dak met EPDM dakbedekking en is bereikbaar middels een loopdeur.

Tuin en verdere inrichting

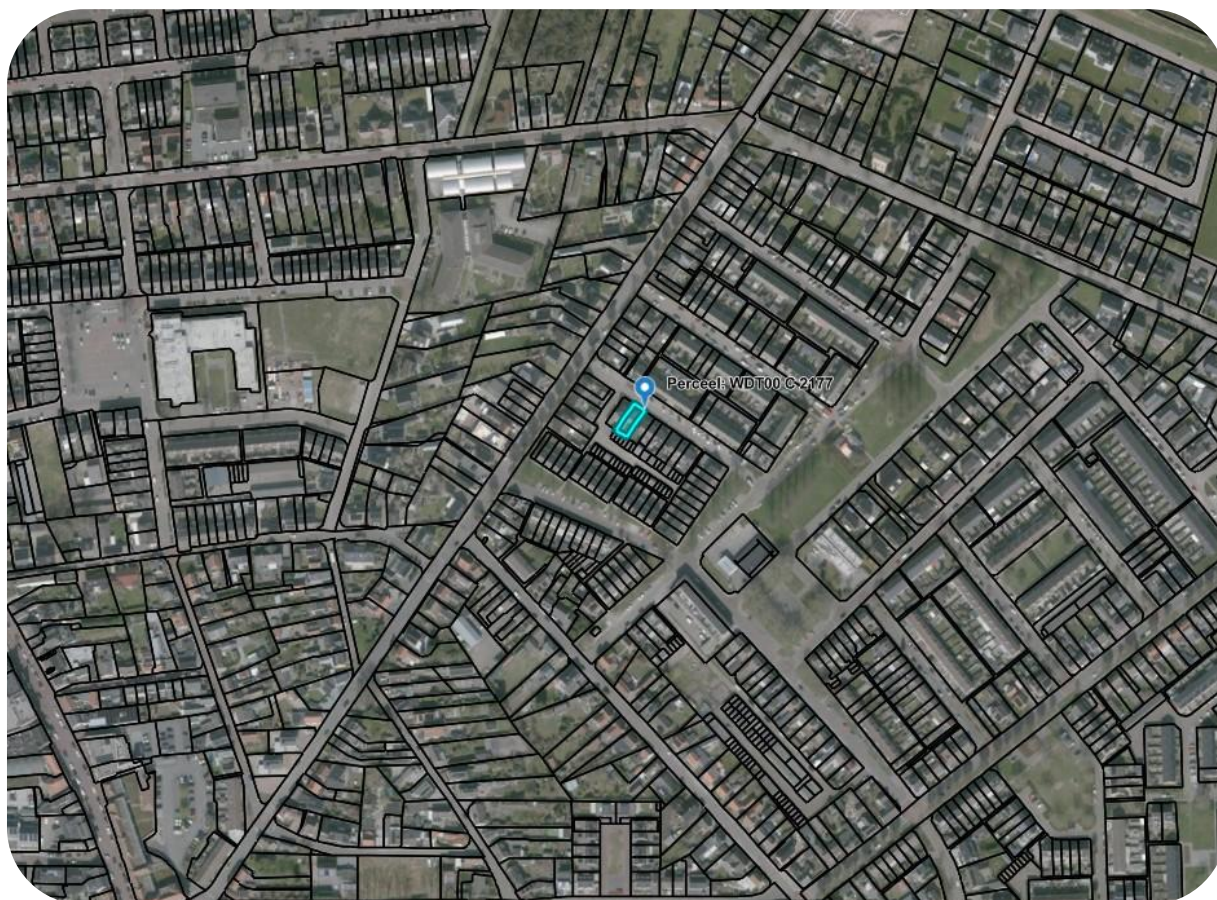
Voor de garage is een oprit aanwezig.

De privacy biedende en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten is voorzien van een terras met zonnenscherm, sierbestrating, siergrind, plantenborders en achterom naast de woning.



Bijzonderheden

- ⊞ Gunstig en centraal gelegen goed onderhouden twee-onder-één kapwoning met garage, berging en oprit;
- ⊞ Ideale mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wens verder te moderniseren;
- ⊞ Sfeervolle en lichte woonkamer met airconditioning;
- ⊞ Open keuken aan de achterzijde van de woning met keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⊞ Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een compacte badkamer aanwezig;
- ⊞ Middels vlizotrap bereikbare zolderruimte op de tweede verdieping. Het is eventueel mogelijk om een vaste trap naar de tweede verdieping te plaatsen zodat er een extra (slaap)kamer gerealiseerd kan worden;
- ⊞ De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (met uitzondering van de toiletruimte) en voor het merendeel rolluiken (handmatige en elektrische bediening);
- ⊞ De CV-ketel (Vaillant , hrPRO, bouwjaar 2015) wordt gehuurd. De huurprijs bedraagt momenteel € 30,39 per maand. De afkoopsom bedraagt € 300,00;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ Garage met een oppervlakte van circa 16,5 m² en met daarvoor een oprit;
- ⊞ De woning heeft een privacy biedende en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten;
- ⊞ De woning is centraal gelegen in Hoogerheide, nabij voorzieningen en uitvalswegen;
- ⊞ Bij verkoop zal een 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: € 339.000,00 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.

3.21 m 2.44 m

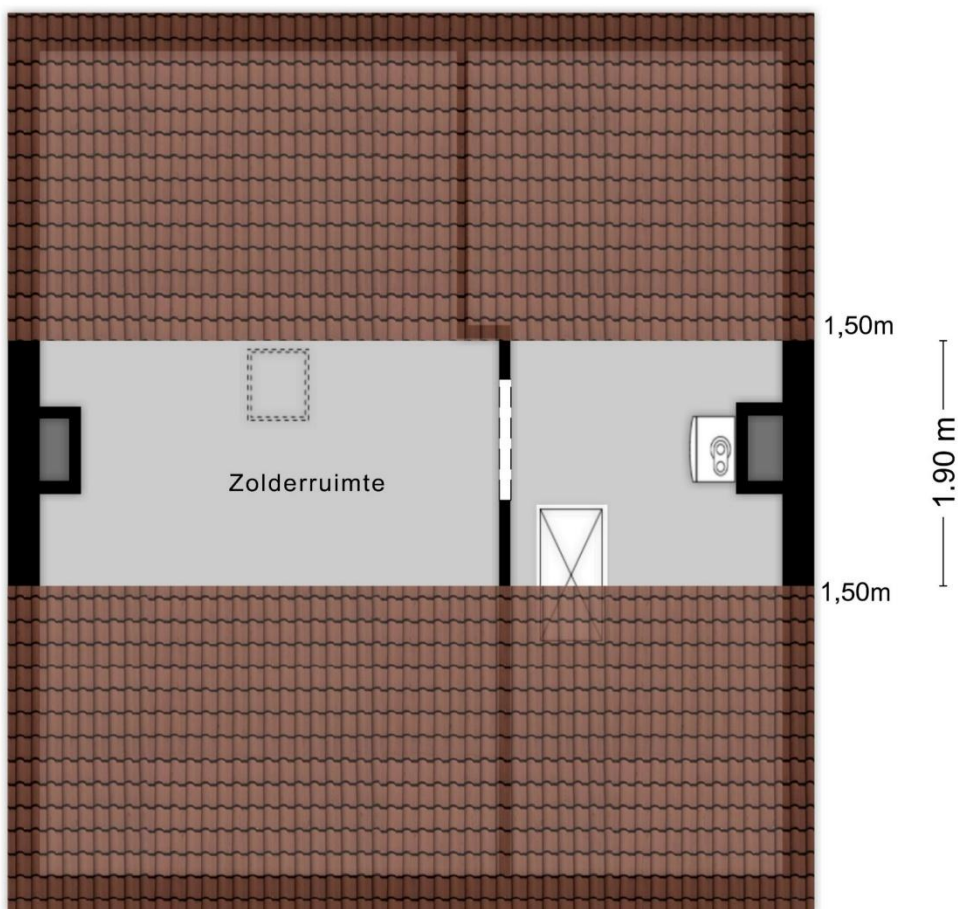


3.56 m 2.05 m

1.77 m 0.88 m 0.89 m 0.94 m 0.76 m

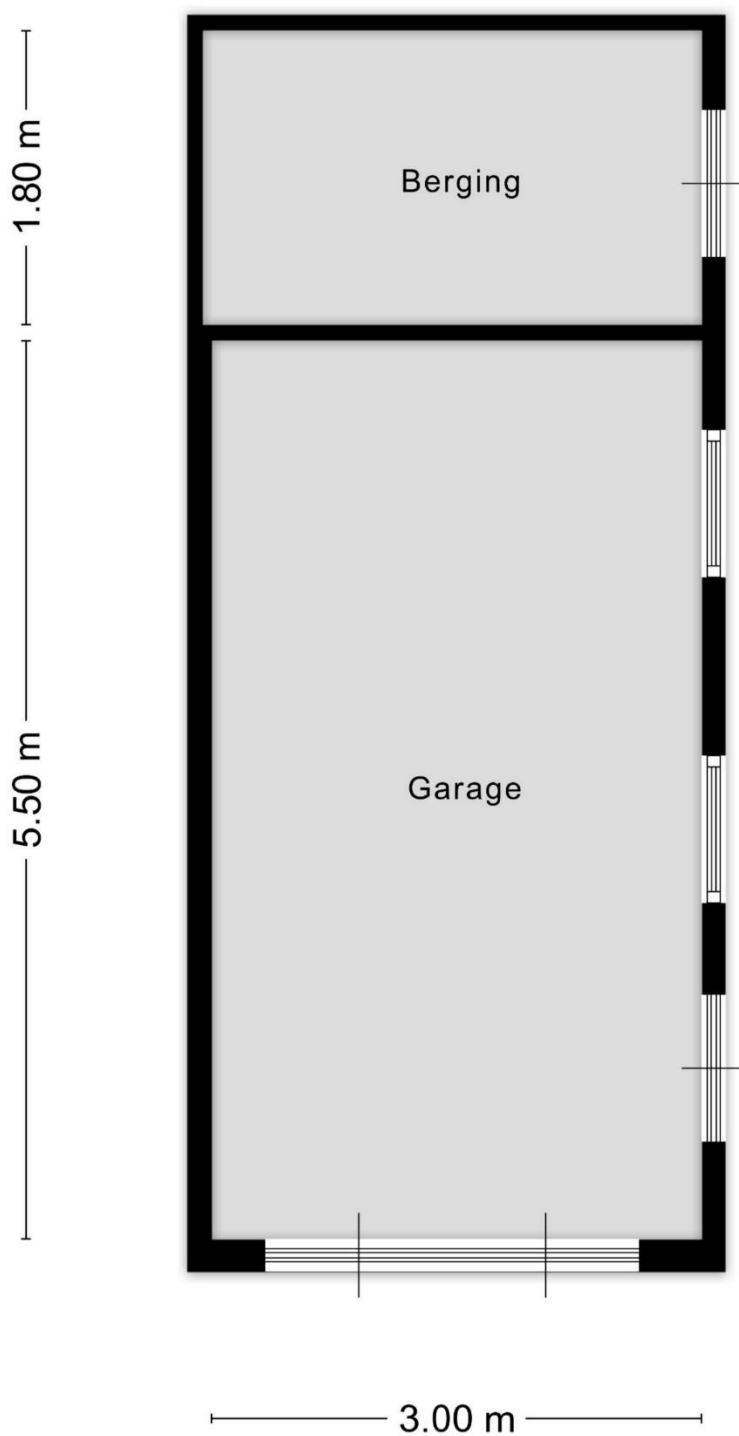
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

3.23 m 2.43 m



3.56 m 2.10 m

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.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voer een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensdrecht Sectie C Perceel 2177</p> <p><small>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.</small></p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



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.