

TE KOOP

op den Duyn 4

Hoogerheide



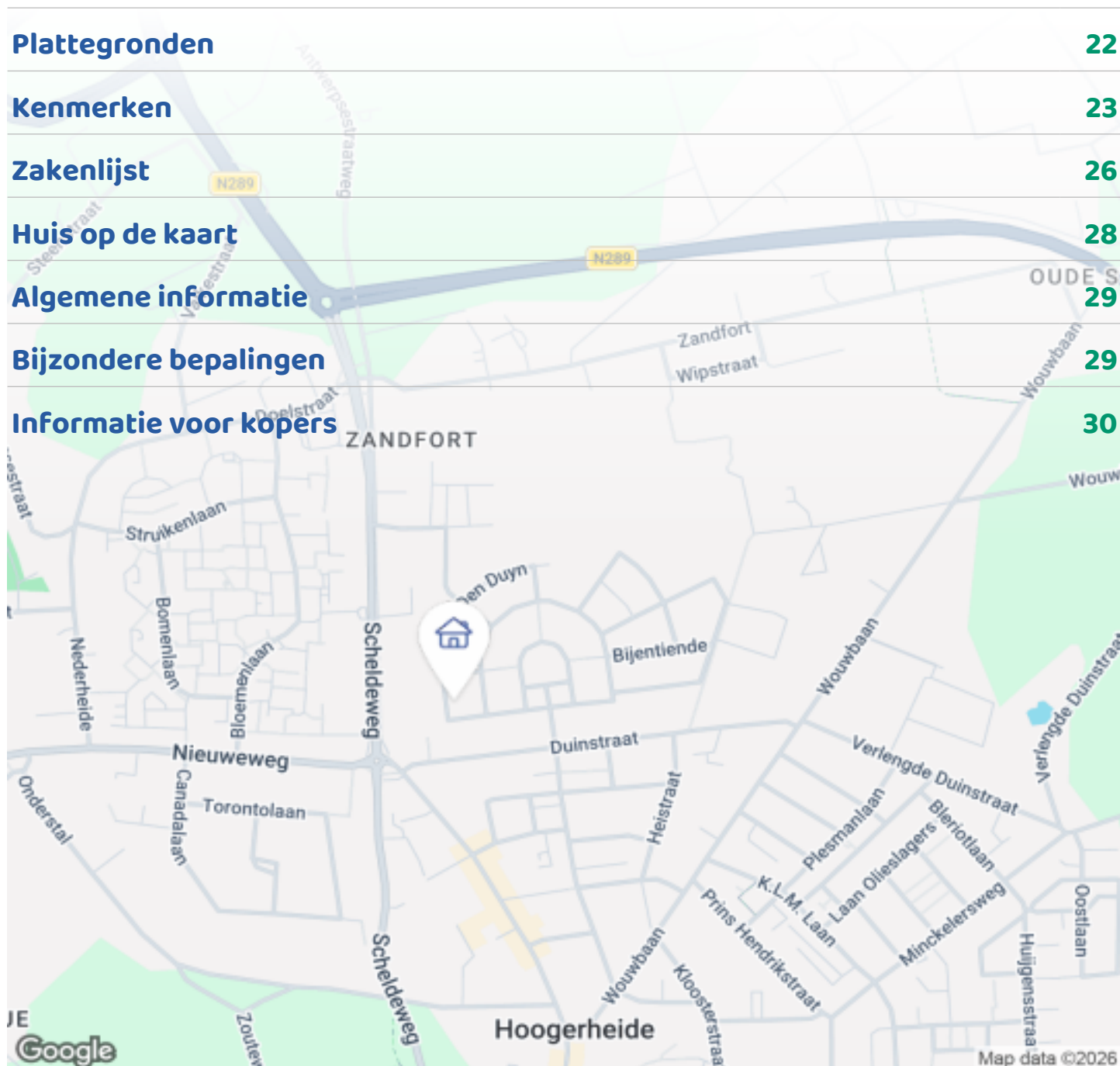
Vraagprijs

€ 549.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: op den Duyn 4, Hoogerheide

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Deze twee-onder-een-kapwoning met erker en ruime garage in woonwijk De Hoef mag je echt niet missen!

Welkom bij deze fantastische, instapklare en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met erker en garage. De woning is gelegen in een rustige straat in een kindvriendelijke woonwijk.

Deze comfortabele woning uit 2007 beschikt over een ruime garage, vier slaapkamers en is gelegen in de mooie woonwijk De Hoef.

De perceeloppervlakte bedraagt 259 m², de woonoppervlakte ca. 118 m² en de inhoud ca. 370 m³. De benedenverdieping is voorzien van een travertinvloer en een prachtige keuken met zwart granieten aanrechtblad en luxe inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer met douche, ligbad en tweede toilet. Er is een vaste trap naar de ruime



Woningbrochure: op den Duyn 4, Hoogerheide

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zolderverdieping.

De onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten en de eigen, verlengde, garage (geïsoleerd en voorzien van verwarming) met oprit maken het geheel compleet.

De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van 12 zonnepanelen (6 op het oosten en 6 op het westen), wat samen met het energielabel A zorgt voor een duurzame en energiezuinige woning.

Gelegen in de kindvriendelijke woonwijk De Hoef, in een rustige omgeving met veel natuur, nabij basisscholen, kinderopvang, supermarkten en sportverenigingen, is deze woning een ideale plek voor stellen en doorstromers.

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning bereik je de ruime hal, die toegang biedt tot de moderne L-vormige woonkamer met erker en de halfopen woonkeuken.

De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een warme, tijdloze natuurstenen travertinvloer. De erker en het zijraam zijn voorzien van rolluiken.

De lichte woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en staat in directe verbinding met de woonkeuken. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een extra diep zwart granieten aanrechtblad, inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combimagnetron en vaatwasser.

Via de keuken is er toegang tot de tuin en de ruime garage met aansluitingen voor wasmachine en droger.

De keuken is in 2020 volledig vernieuwd.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie ruime slaapkamers en een moderne, tijdloos ingerichte badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

De badkamer en het toilet op de begane grond zijn in 2020 volledig vernieuwd.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime zolder van circa 17 m², bereikbaar via een vaste trap. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine, de HR cv-ketel (2019) en de mechanische ventilatiebox.

Deze netjes afgewerkte ruimte is uitstekend geschikt als vierde slaapkamer.

Daarnaast beschikt de woning over een extra bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Buitenruimte en tuin

De woning beschikt over een verzorgde en onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het oosten en biedt veel privacy dankzij de volwassen leibomen. Achter in de tuin bevindt zich een houten tuinhuisje voor het opbergen van tuinspullen.

Aan de achterzijde van de woning is een elektrisch bedienbaar zonnescerm aanwezig.

De erfafscheiding bestaat uit houten schuttingen met stenen kolommen.

De ruime garage van circa 22 m² biedt plaats aan 1 auto en is voorzien van verwarming, elektra, water (2 tappunten), een deur naar de tuin, een inpandige deur naar de keuken en een automatische sectionaaldeur.

Voor de garage bevindt zich een eigen oprit met ruimte voor 2 auto's.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Kom deze prachtige woning zelf bekijken!
Plan een bezichtiging in en ervaar zelf de ruimte en het comfort van deze mooie twee-onder-een-kapwoning in de fijne woonomgeving van Hoogerheide.

Wacht niet te lang, want deze woning is echt een pareltje!

Pluspunten/ Bijzonderheden:

Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ dubbel glas

12 zonnepanelen (3600 Wp, geplaatst in 2019)

Deels voorzien van rolluiken

Zonnescherm aan achterzijde

Mechanische ventilatie

Erker

Extra bergzolder

Verlengde geïsoleerde garage van circa 22 m²

Oprit met ruimte voor 2 auto's

Vrije achterom

Rustige straat

Centrale ligging met uitvalswegen richting Antwerpen,

Zeeland en Rotterdam op circa 5 minuten afstand

Nabij basisscholen, kinderopvang, supermarkten en

diverse sportverenigingen



FOTO'S



Woningbrochure: op den Duyn 4, Hoogerheide

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



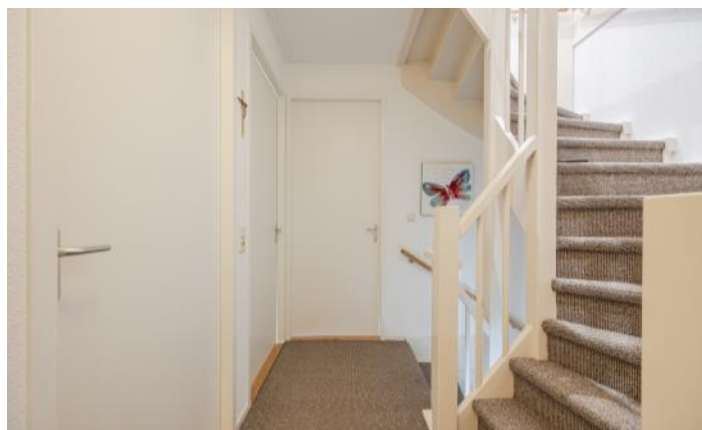
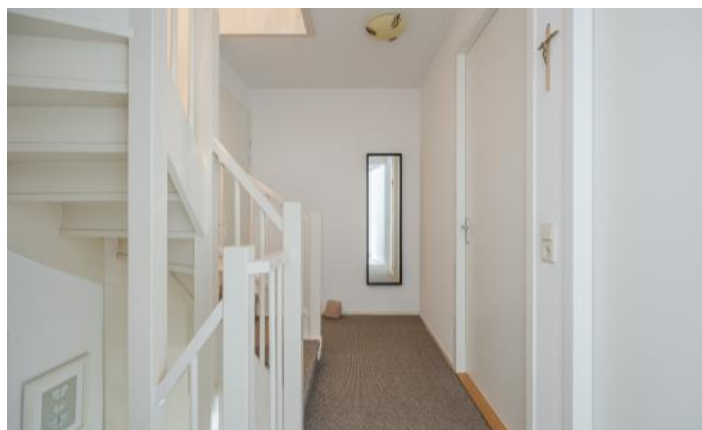














FOTO'S



Woningbrochure: op den Duyn 4, Hoogerheide

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



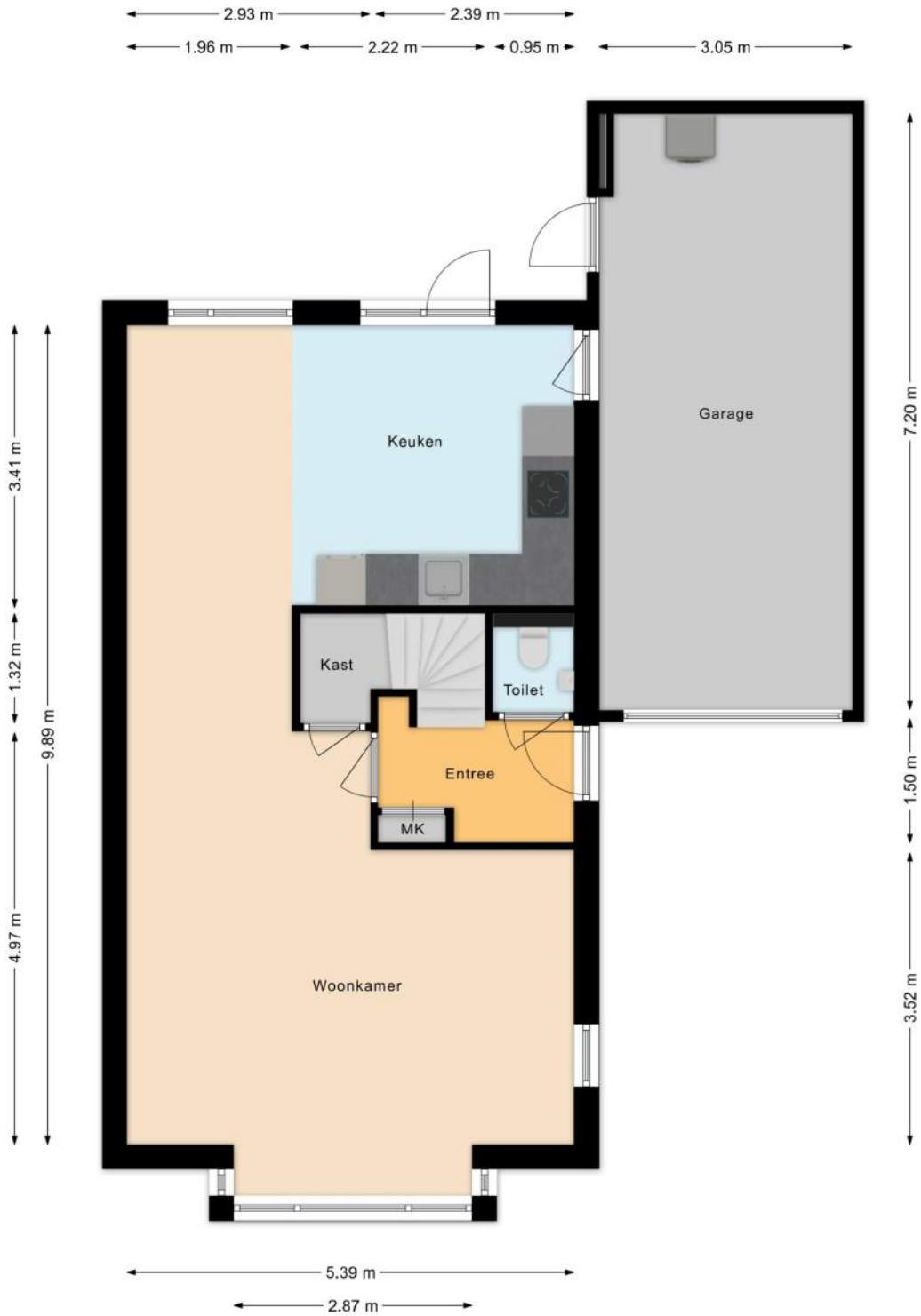
Woningbrochure: op den Duyn 4, Hoogerheide

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

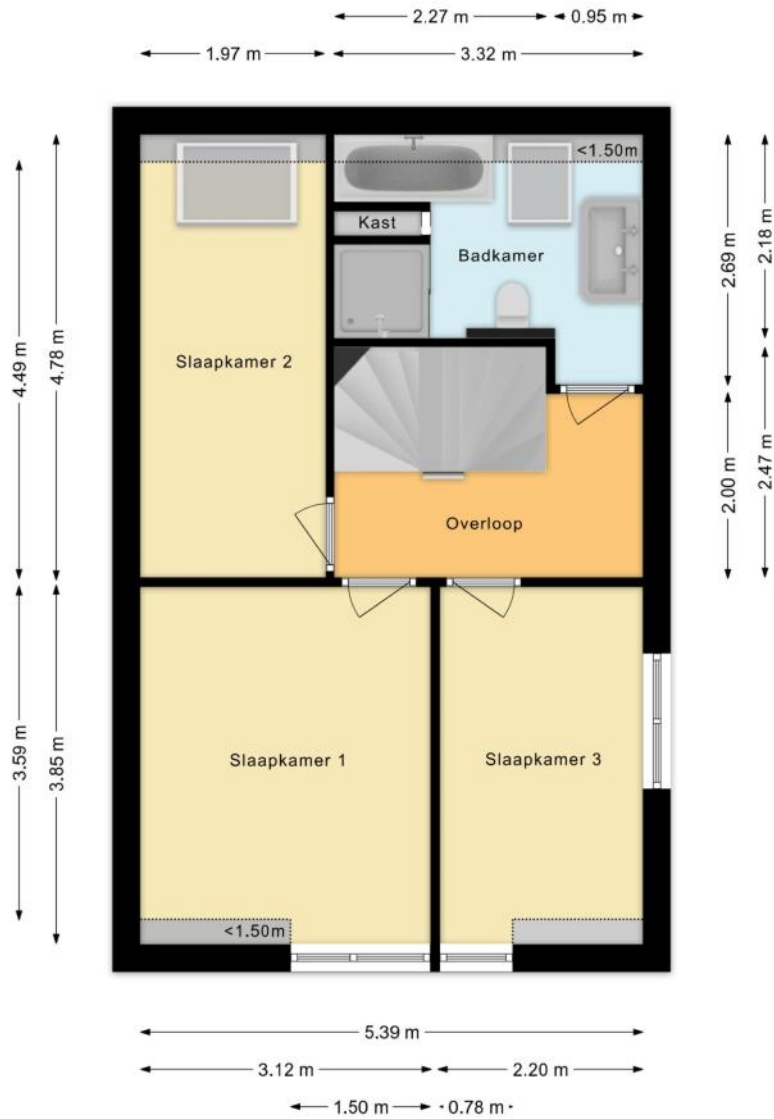
FOTO'S



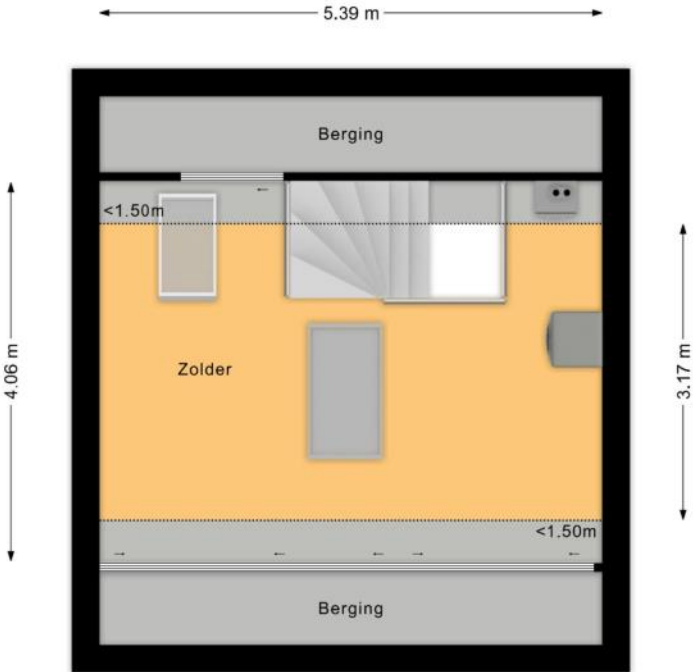
PLATTEGRONDEN



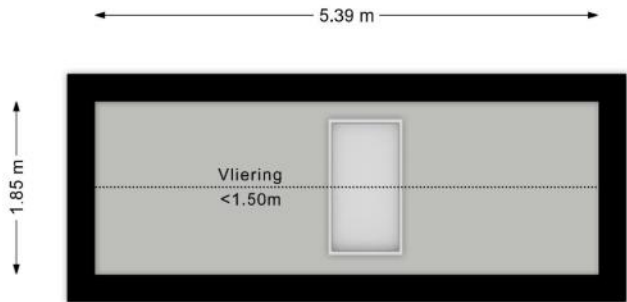
PLATTEGRONDEN



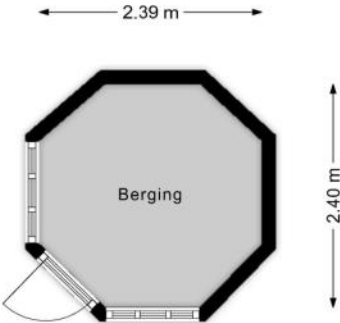
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	259 m ²
Inhoud	526 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	96 m ² (10m diep en 9,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Woensdrecht B 3760

Oppervlakte	259 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Eventuele inboedel zoals o.a. meubels.

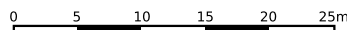


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woensdrecht	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3760	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Woningbrochure: op den Duyn 4, Hoogerheide

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel 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.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.