

Kleine Heistraat 5

4884 ME Wernhout



Vraagprijs € 550.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 550.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 6300 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 109 m ²
Inhoud:	ca. 427 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 22 m ²
Externe bergruimte:	ca. 61 m ²
Bouwjaar:	1955
Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	G

Droom je van vrij wonen, volop rust en de mogelijkheid om paard of dieren aan huis te houden? Dan voel je je hier direct thuis. Aan de Kleine Heistraat 5 in Wernhout woon je midden in het buitengebied, met alle vrijheid om je heen en toch op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen. Deze vrijstaande woning beschikt over een woonkamer, woonkeuken, bijkeuken en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een tweede badkamer. Daarnaast zijn er een ruime berging, dubbele garage en twee overkappingen aanwezig. De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten. De achtergelegen overkapping/dierenverblijf heeft een aangrenzend weiland van circa 5.000 m².

De woning is altijd goed onderhouden. Met modernisering en verduurzaming dien je rekening te houden, waardoor je de woning wel helemaal naar je eigen smaak en woonwensen kunt inrichten.

Ligging

Hier geniet je iedere dag van het buitenleven. De woning ligt landelijk, buiten de bebouwde kom van Wernhout en vlak bij de Belgische grens. De rust, privacy en het vrije gevoel maken deze locatie bijzonder, terwijl voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Op korte fietsafstand bereik je het dorpscentrum van Wernhout. Hier vind je onder andere een supermarkt, diverse horecagelegenheden en restaurants, een bakker, sportfaciliteiten en een basisschool. Voor een uitgebreider winkelaanbod ben je binnen ongeveer 10 autominuten in het centrum van Zundert. Ook de aansluiting op de A16 richting Breda en Antwerpen is binnen circa 15 autominuten bereikbaar via Meer of Hoogstraten in België.

Het uitgestrekte buitengebied nodigt uit om heerlijk te wandelen, fietsen en volop te genieten van de natuur.

Begane grond

Je komt binnen in de hal met toegang tot de kelderruimte en de trap naar de eerste verdieping. De L-vormige woonkamer biedt volop mogelijkheden om een sfeervolle zit- en eethoek te creëren. De dichte woonkeuken vormt een fijne plek om samen te koken en te tafelen.

Verder beschikt de begane grond over een badkamer met ligbad, douche en wastafel, een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en een separate toiletruimte. Via de achterdeur loop je direct naar de overkapping en de achtertuin.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van vaste kastruimte. Daarnaast is er een tweede badkamer met douche en wastafel.

Bergzolder

Via een vlizoluik bereik je de praktische bergzolder. Een ideale plek voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Berging/garage

Aansluitend aan de woning bevindt zich een ruime berging met elektra. Vervolgens kom je in de dubbele garage, die volop ruimte biedt voor auto's, hobby's of extra opslag.

Tuin

De verzorgde voortuin en ruime oprit bieden parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je op zonnige dagen volop van het buitenleven kunt genieten. Achter de garage zijn twee overkappingen aangebouwd: een houten overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten en aansluitend een overkapping die is ingericht als dierenverblijf met paardenwei. Daarachter en ernaast ligt een weiland van circa 5.000 m². Een prachtige aanvulling voor liefhebbers van paarden of andere dieren, maar ook een heerlijke plek om iedere dag te genieten van de rust, de ruimte en het landelijke leven.

Bijzonderheden:

- + Deels dakisolatie (plat dak keuken/badkamer)
- + kunststof kozijnen + isolerende beglazing in gehele woning
- + Elektrische installatie vernieuwd in 2016
- + Droge kelder
- + Ruime bijgebouwen
- + Ligging van de ruime achtertuin op Zuidoosten
- + Landelijk gelegen in het buitengebied
- + Mooi perceel weiland, direct achter de woning gelegen Kavel weiland
- + Een heerlijke plek wanneer je droomt van het houden van een paard of andere dieren aan huis.

















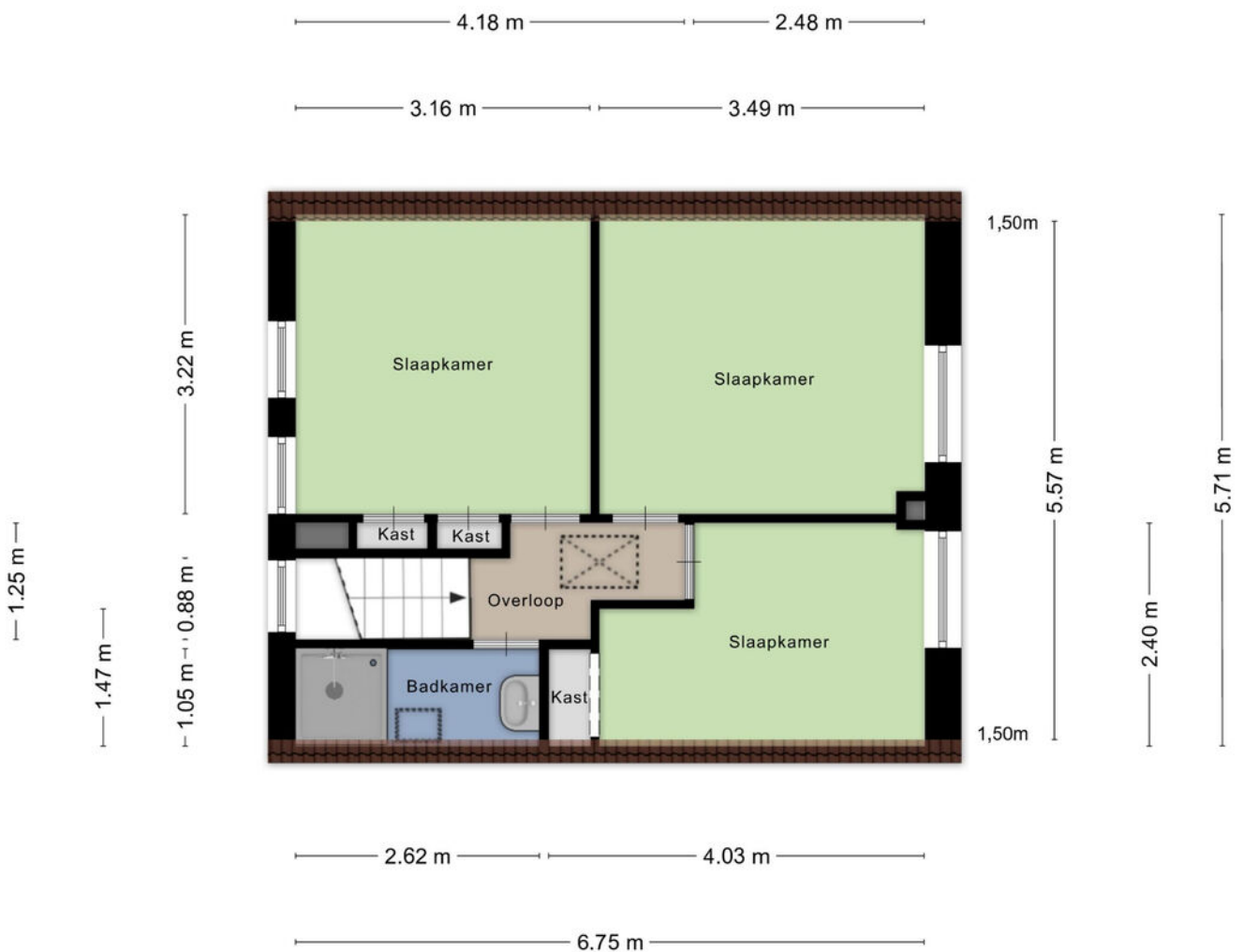




Begane grond

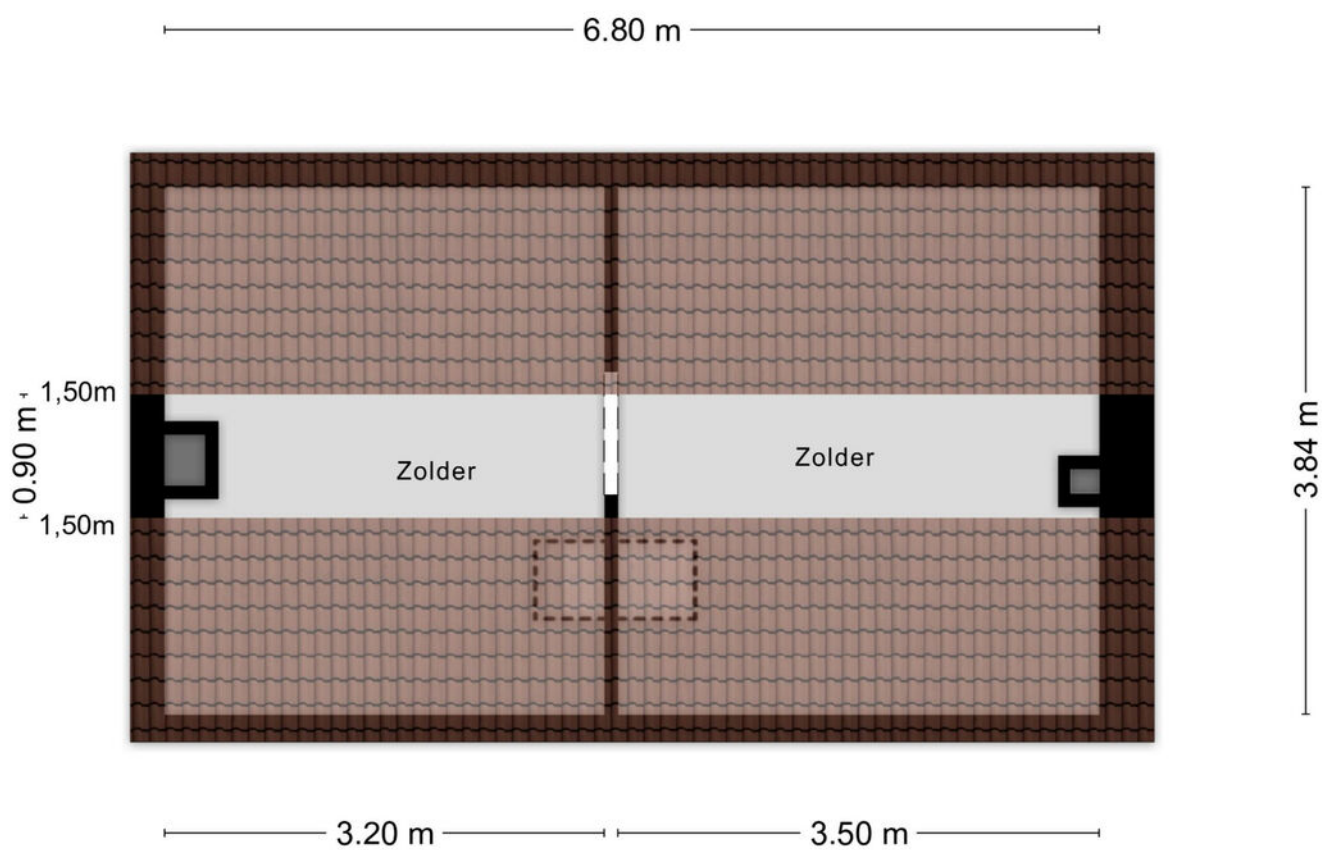


Eerste verdieping



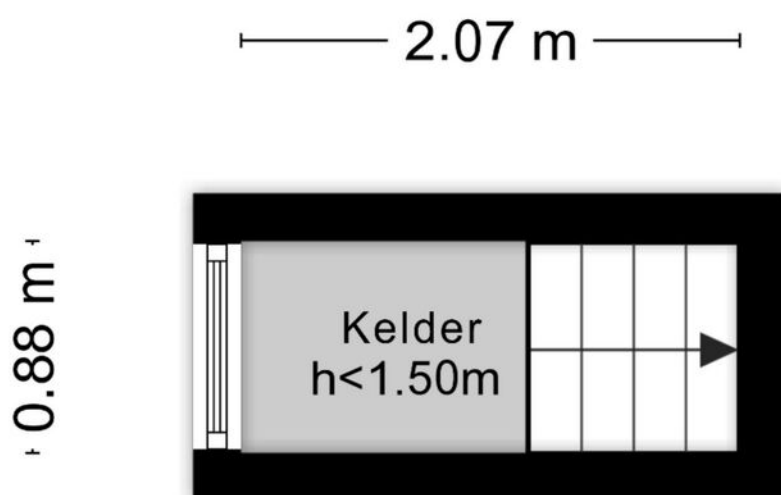
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bergzolder



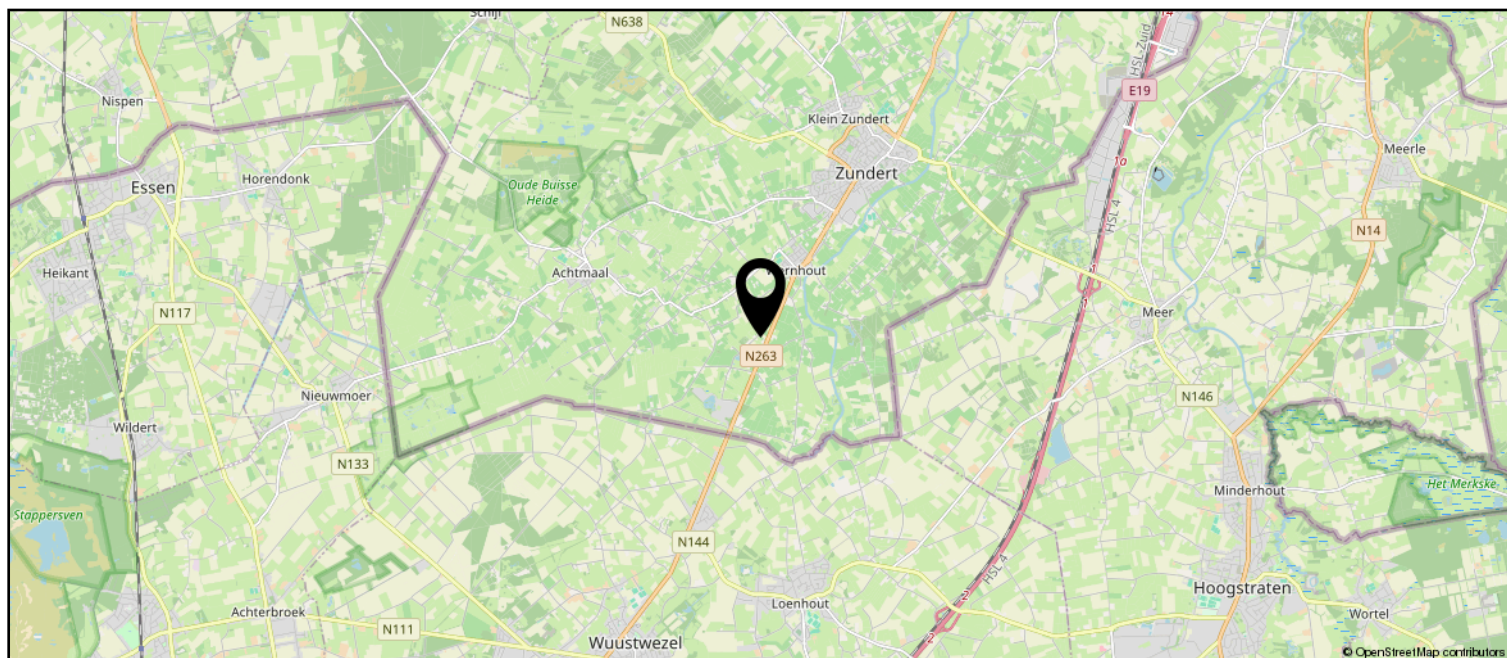
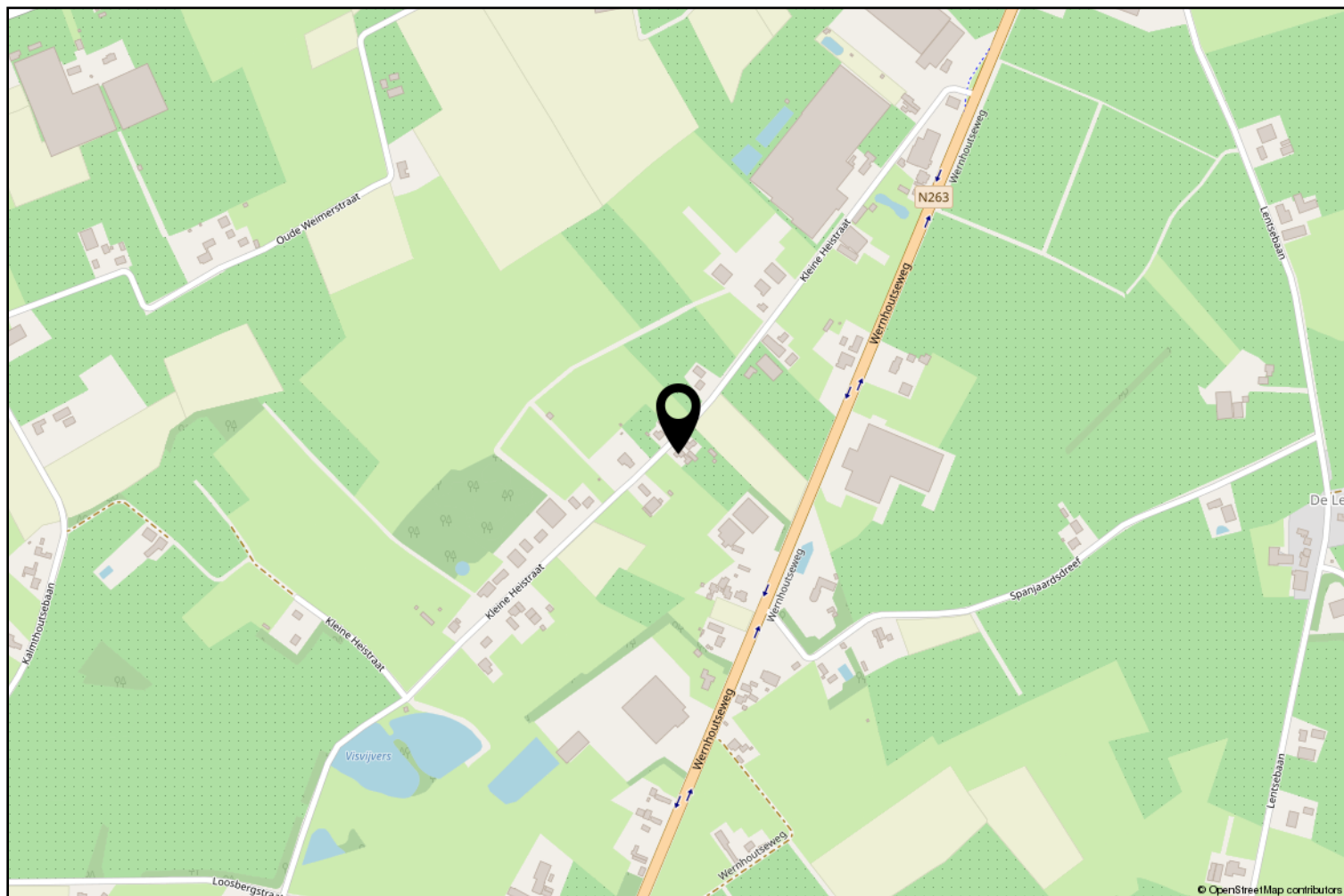
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



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

Locatie op de kaart





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Zundert

Sectie T

Perceel 676

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 9 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.

Ton Jochems

Sinds 2000 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als makelaar / taxateur met de specialisaties Wonen, Agrarisch en Landelijk vastgoed, alsmede planschade en onteigening.
Ik sta u graag te woord via 06-53782780 of tjochems@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.



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.