UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ

MOERSTRAATSEWEG 56 MOERSTRATEN

Koopsom € 375.000 k.k.

funda

Social media:

Helmig

Vastgoed Ned.

Dorpsstraat 107 | 4661 HN Halsteren | T 0164-685925 | info@helmigmakelaardij.nl | www.helmigmakelaardij.nl

Omschrijving en kenmerken

Deze royale gezinswoning biedt volop ruimte en mogelijkheden en biedt aan de achterzijde een vrij uitzicht over de weide. De woning is meer dan goed onderhouden, echter is de staat van afwerking gedateerd wat de mogelijkheid biedt het geheel naar eigen smaak af te werken. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een dichte keuken, praktische bijkeuken, de mogelijkheid voor een 2e badkamer en maar liefst vier slaapkamers op de eerste verdieping. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafel. Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime bergzolder t.b.v. de technische installaties.

Een bijzonder pluspunt is de royale en hoge garage, die dankzij de dubbele openslaande deuren aan zowel de voor- als achterzijde uitstekend geschikt is voor het stallen van een caravan, meerdere auto's of het realiseren van een ruime werk-/hobbyruimte.

Ook buiten biedt de woning volop ruimte. De aangelegde tuin beschikt over een terras met o.a. gazon, borders en tuinverlichting. De zij-uitgang zorgt voor extra praktische toegankelijkheid. Aan de voorzijde bevindt zich een aangelegde oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's.

Kortom: een ruime en veelzijdige woning op een fijne locatie met vrij uitzicht aan de achterzijde!

Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1958
Inhoud	500 m³
Woonoppervlakte	119 m²
Perceeloppervlakte	423 m²
Overige inpandige ruimte	22 m²
Externe bergruimte	43 m²
Onderhoud binnen en buiten	goed
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht aan de achterzijde op de weide
Aantal slaapkamers	4
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels HR isolerende beglazing (m.u.v. voordeur)
Type verwarming	c.v.-ketel (Nefit, 2024)
Energielabel	D, geldig tot 24-08-2036
Aanvaarding	in overleg

Begane grond

Hal/entree met een trap naar de 1e verdieping, voorzien van een kelderkast, wandafwerking lambrisering, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met boardplaten;

meterkast met 4 groepen, kookgroep op krachtstroom en een aardlekschakelaar;

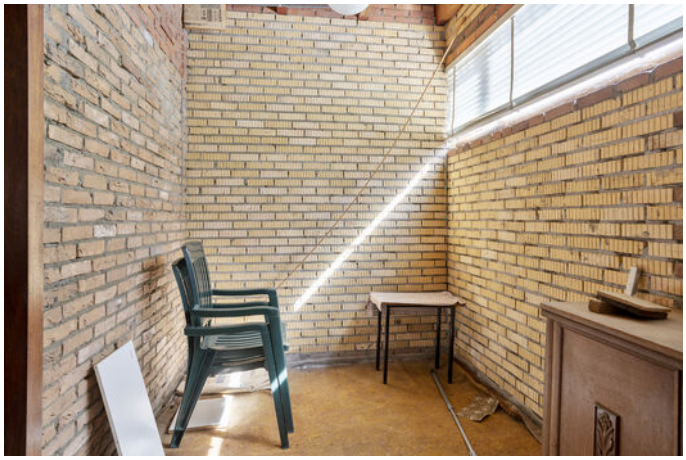
betegeld toilet;

woonkamer, wandafwerking behang en steenstrips, vloer afgewerkt met tapijt, balkenplafond, deur naar keuken;

dichte keuken, waarin geplaatst een in de lengte opgestelde inbouwkeuken, voorzien van een RVS aanrechtblad met dubbele spoelbak, inbouw keramische kookplaat, -elektrische oven en een afzuigkap, wandafwerking tegels, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met houten schroten;

bijkeuken voorzien van een inbouwkastenwand, stortbak, wasmachine-/drogeraansluiting en een stoppenkast met 9 groepen en krachtstroom, wandafwerking tegels en stucwerk, tegelvloer, plafond afgewerkt met houten schroten, deur naar tuin/terras;

ruimte achter de bijkeuken voorzien van voorbereidingen/leidingwerk voor het realiseren van een badkamer, wandafwerking metselwerk, zandvloer, dakplaten in het zicht.



1e verdieping

Overloop met een vlizotrap naar de 2e verdieping, wandafwerking lambrisering en sierpleister, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met boardplaten;

slaapkamer rechts voor voorzien van een inbouwkast en een rolluik, wandafwerking sierpleister, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer links voor voorzien van een inbouwkast en een rolluik, wandafwerking sierpleister, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer links achter voorzien van een rolluik, wandafwerking sierpleister, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer rechts achter, wandafwerking sierpleister, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met stucwerk;

betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche en een wastafel.

2e verdieping

Bergzolder voorzien van opstelplaats HR-combiketel, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met tapijt, schuine dakvlakken afgewerkt met isolatieplaten.

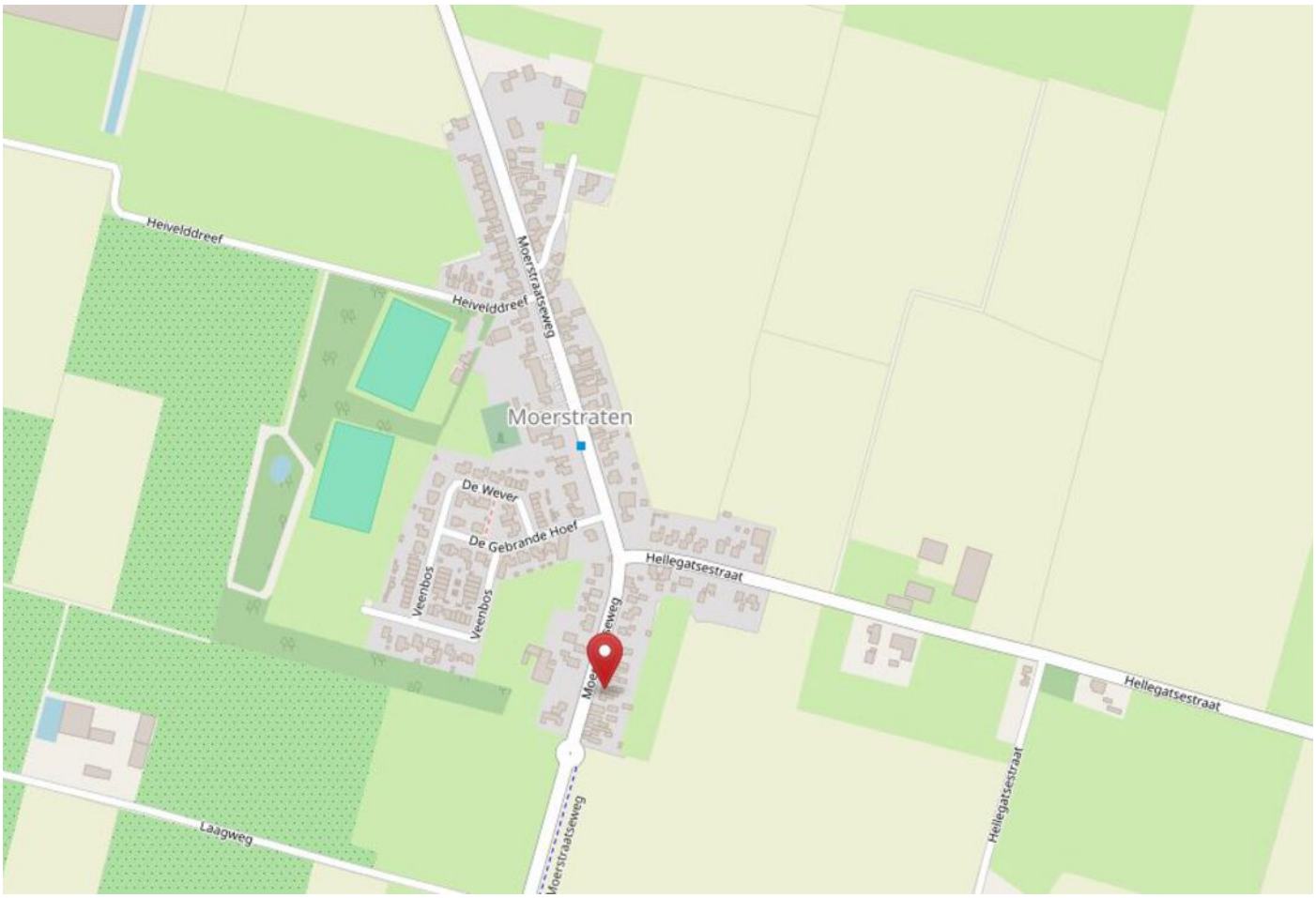
De tuin en bijgebouwen

Bijgebouwen:
Royale, hoge garage met dubbel openslaande deuren aan de voor- en achterzijde en een loopdeur naar de tuin, voorzien van een stoppenkast met 2x krachtstroom aansluiting.

Tuin:
Aangelegde tuin, terras bestraat met sierbestrating en voorzien van borders, gazon, elektra, tuinverlichting, buitenkraan en een zij-uitgang;

Oprit bestraat met sierbestrating voorzien van parkeergelegenheid voor 2 auto's.

Ligging



Technische specificaties

Bouwaard:
Woonhuis:
Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton, verdiepingsvloeren uitgevoerd in beton, onderschoten kap gedekt met pannen en platdakconstructie gedekt met bitumineuze dakbedekking.

Garage:
Traditioneel gebouwd in halfsteensmetselwerk, betonvloer, platdakconstructie gedekt met bitumineuze dakbedekking.

Isolatie:
De woning is voorzien van spouwmuur- en dakisolatie alsmede grotendeels van HR isolerende beglazing (m.u.v. voordeur).

Verwarming en warmwatervoorziening:
De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabricaat Nefit, bouwjaar 2024), is geplaatst op de 2e verdieping en voorziet tevens in warmwater.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	**X**		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	**X**		
- losse (hang)lampen	**X**		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	**X**		
- gordijnen	**X**		
- overgordijnen	**X**		
- vitrages	**X**		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	**X**		
- plavuizen	**X**		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	**X**		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	**X**		
- (gas)fornuis	**X**		
- afzuigkap	**X**		
- oven	**X**		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	**X**		
- toiletrolhouder	**X**		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	**X**		
- wastafel	**X**		
- planchet	**X**		

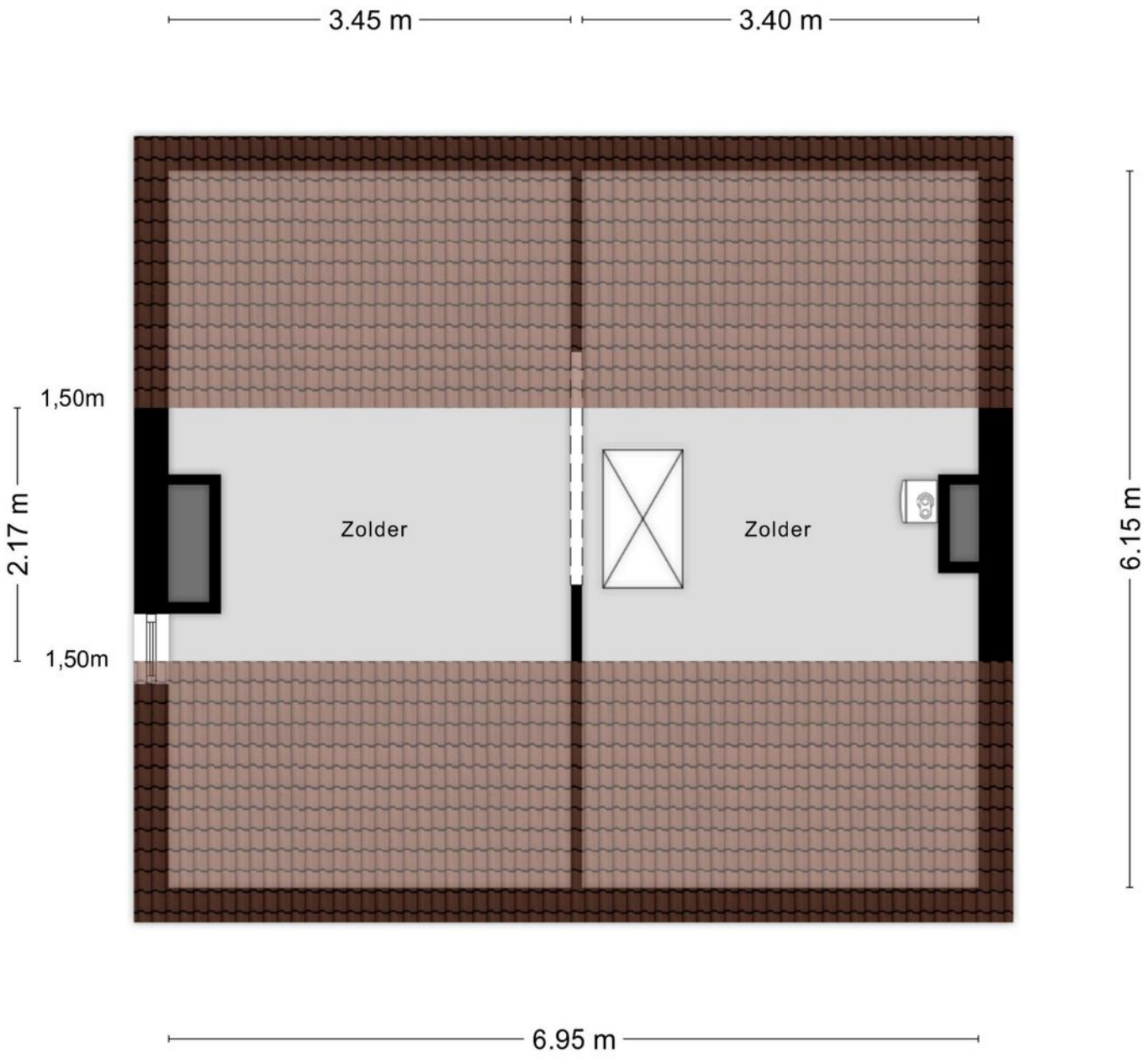
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

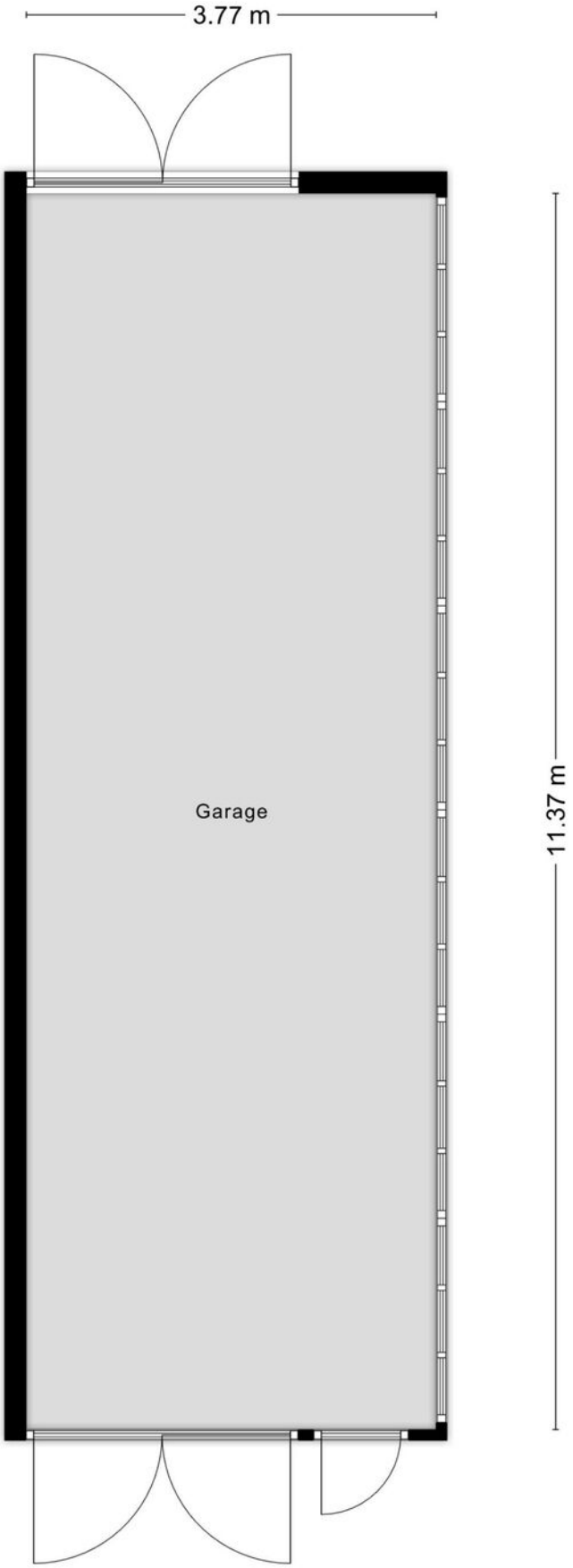
Plattegrond - begane grond

Plattegrond - 1e verdieping

Plattegrond - zolder



Plattegrond - garage



Kadastrale kaart

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wouw
Sectie	B
Perceel	878

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 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.

Aantekeningen

Gemeente Roosendaal

Roosendaal: Een Gemeente met een levendig karakter en voor ieder wat wils!

Wonen in de Gemeente Roosendaal staat garant voor een hoogwaardige leefbaarheid voor jong en oud met een ruim aanbod detailhandel, keuze aan supermarkten, onderwijs, een compleet voorzieningenniveau en fraaie woonwijken met een breed kaliber aan prijsklassen. De ligging aan de A58 en A17 maakt dat Roosendaal en haar kernen zeer centraal zijn gelegen en dat de wereldsteden Rotterdam en Antwerpen, maar bijvoorbeeld ook Breda en Goes, binnen slechts ca. 30 minuten bereikbaar zijn.

Of u nu opzoek bent naar rust of juist veel beleving, de keuze is alom aanwezig want naast de stad Roosendaal biedt de Gemeente ook veel moois in de Brabantse dorpen Wouw, Heerle, Nispen, Moerstraten en Wouwse Plantage. Alle kernen met een eigen karakter en specifieke headlines waarover we u graag informeren. Zo is Wouw bijvoorbeeld een levendige kern met vele zelfstandige voorzieningen, een eigen Jumbo Supermarkt, meer dan gezellige horeca, etc. Daarbij bieden de dorpen Heerle, Wouwse Plantage en Moerstraten bijvoorbeeld weer veel rust, ruimte en privacy in combinatie met een wat kleinere gemeenschap. De grotere (winkel)voorzieningen bevinden zich in Roosendaal en zo ook het landelijke fenomeen 'Rosada Outlet' alwaar u tijdens een dagje weg al snel tijd te kort komt. Maar denk ook eindeloze wandel- en fietsroutes, een theater met een wekelijks vol programma, Skydive Roosendaal, fraaie monumenten, bosgebieden en zwembad de Stok. Meer weten? Ontdek deze pracht van een Gemeente en neem zeker een kijkje op: https://www.bezoek-roosendaal.nl/

Meest gestelde vragen

-VOORWAARDEN-

Asbest
Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

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.

-VRAGEN-

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als er door de verkoper een tegenbod gedaan wordt. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal gaan overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast mogelijk willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. Er mag ook met meerdere kandidaten tegelijk onderhandeld worden. Uiteraard zal de verkopende makelaar hier alle partijen van op de hoogte stellen. 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 óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, niet automatisch. De vraagprijs wordt namelijk gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?
Ja, dat kan. Daarnaast heeft een potentiële koper ook de mogelijkheid om het eerder uitgebrachte bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet vervalt namelijk het eerdere door de kandidaat uitgebrachte bod. Pas wanneer de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om bij de makelaar na te vragen wat de verkoopprocedure is, dit om teleurstellingen voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van een koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandelingen gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?
Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning; de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven hiervan in het Kadaster. De verkoper schakelt een makelaar in voor het behartigen van zijn belangen tijdens de verkoopprocedure. De kosten hiervoor, de courtage, worden dan ook door de verkopende partij betaald.

Wanneer komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken, zoals de verkoopprijs, de opleveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst. 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: financieringsvoorbehoud, uitkomst bouwkundige keuring en het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Waarborgsom of bankgarantie?
Het is gebruikelijk dat de koper circa 7 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt.

Vragenlijst?
De vragenlijst bevat vragen over de toestand en het onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht uitvoerig informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De lijst dient uiteraard (voor zover bekend) naar waarheid ingevuld te worden. Het ingevulde formulier kan door u te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Uiteraard kunt u contact opnemen met ons kantoor, of met uw makelaar wanneer u andere vragen heeft.

Alle informatie omtrent dit object is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Informatie over Move.nl

Wat is Move.nl?
Move.nl is een online woningdossier, een platform waarin we alles in bijhouden over de woning. Zo treft u als kijker onder andere de brochure, vragenlijst, lijst van zaken en het energielabel van de woning. Via Move.nl kunt u ook een bieding uitbrengen. Op het moment dat u een bezichtiging inplant ontvangt u van ons een link per e-mail. Met deze link kunt u, uw account aanmaken en gegevens van de woning digitaal inzien. Heeft u meerdere bezichtigingen? Dan heeft u maar één account nodig. Bij het koppelen van uw bezichtiging aan de woning ontvangt u van iedere woning de informatie (overzichtelijk) in uw account. Oók wanneer u bezichtiging heeft bij een collega makelaar.

Voor de verkopende partij is dit account verder uitgebreid, zo heeft de verkoper in één oogopslag een compleet beeld van de status van de verkoop. Onder andere worden de bezichtigingen weergegeven in de agenda, kan de verkoper alle documenten digitaal inzien, eventueel aanvullen en kan de makelaar, "AVG-proof" biedingen delen met de verkoper.

Waarom werken we met Move.nl?
Met ingang van 1 januari 2023 is iedere makelaar verplicht een biedlogboek te kunnen overleggen aan alle kandidaten welke een bieding op een woning hebben uitgebracht. Om de biedingen correct te kunnen weergeven dienen de biedingen digitaal te worden opgeslagen. Dit kan middels het online woondossier "Move.nl". Na het verstrijken van eventuele voorbehouden kan een kandidaat koper (een kandidaat welke een bieding heeft uitgebracht op een woning) het digitale biedlogboek van de betreffende woning opvragen bij de verkopend makelaar. Met een bieding wordt in het bovenstaande bedoeld: een reële bieding welke in verhouding staat tot de vraagprijs en waarde van de woning.

Hoe breng ik een bieding uit via Move.nl?
U kunt een bieding uitbrengen via Move.nl door het biedingsformulier in uw account voor de betreffende woning te openen en stap voor stap het formulier volledig in te vullen. Nadat u het formulier heeft doorlopen kunt u, uw bieding compleet digitaal aanbieden bij de makelaar, waarna u een bevestiging krijgt via uw Move.nl account. De makelaar zal de bieding bespreken met de verkoper en houdt u telefonisch op de hoogte van het vervolg. Wilt u zeker weten dat uw bieding goed is doorgekomen of heeft u overige vragen kunt u altijd telefonisch contact opnemen met ons kantoor of de betrokken makelaar.

Is uw bieding geaccepteerd?
Wanneer u een bieding heeft uitgebracht via Move.nl zal de verkopend makelaar mogelijk contact opnemen voor eventueel aanvullende vragen en de bieding bespreken met de verkopende partij. Indien u, als kandidaat koper, en de verkopende partij tot overeenstemming komen wordt u in het Move.nl dossier gekoppeld als koper. U krijgt dan een melding uw persoonsgegevens (en van uw eventuele medekoper) aan te leveren. De verkopend makelaar zal de koopovereenkomst opstellen en deze in concept met bijbehorende bijlagen aan u vrijgeven in het digitale dossier. Ook uw identificatie zal via Move.nl verlopen. Na ondertekening van de stukken zal de verkopend makelaar de, officieel, getekende versie uploaden in het dossier zodat alle betrokken partijen de documenten kunnen downloaden.

Mocht u vragen hebben over uw Move.nl account of komt u er niet helemaal aan uit? Dan kunt u altijd telefonisch contact met ons opnemen.

Welkom bij Helmig makelaardij

Over ons

Het vinden van een perfecte match tussen zoeker en woning, dat is onze missie, een missie waar wij iedere dag vol overgave mee aan de slag gaan. Bent u op zoek naar een knusse, nostalgische woning? Liever modern en strak, of woon- en werkruimte ineen? Wij zoeken én vinden uw woning voor u. Dit geldt uiteraard ook bij het verkopen van uw woning. We ont-zorgen u graag volledig, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Dit alles kunnen we waarmaken door onze jarenlange ervaring en deskundigheid. We luisteren naar u, gaan aan de slag met uw wensen en denken graag met u mee. Een tevreden klant is onze grootste beloning.

Heeft u vragen?
Neem gerust contact met ons op!

Helmig

Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren
T 0164-685925

info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl

Ons kantoor bevindt zich in het woonhuis van boerderij 't Lindeke in Halsteren.

Helmig

Dorpsstraat 107, 4661 HN Halsteren
info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl

Social media