

TE KOOP

dokter van de Karplein 4

Hoogerheide



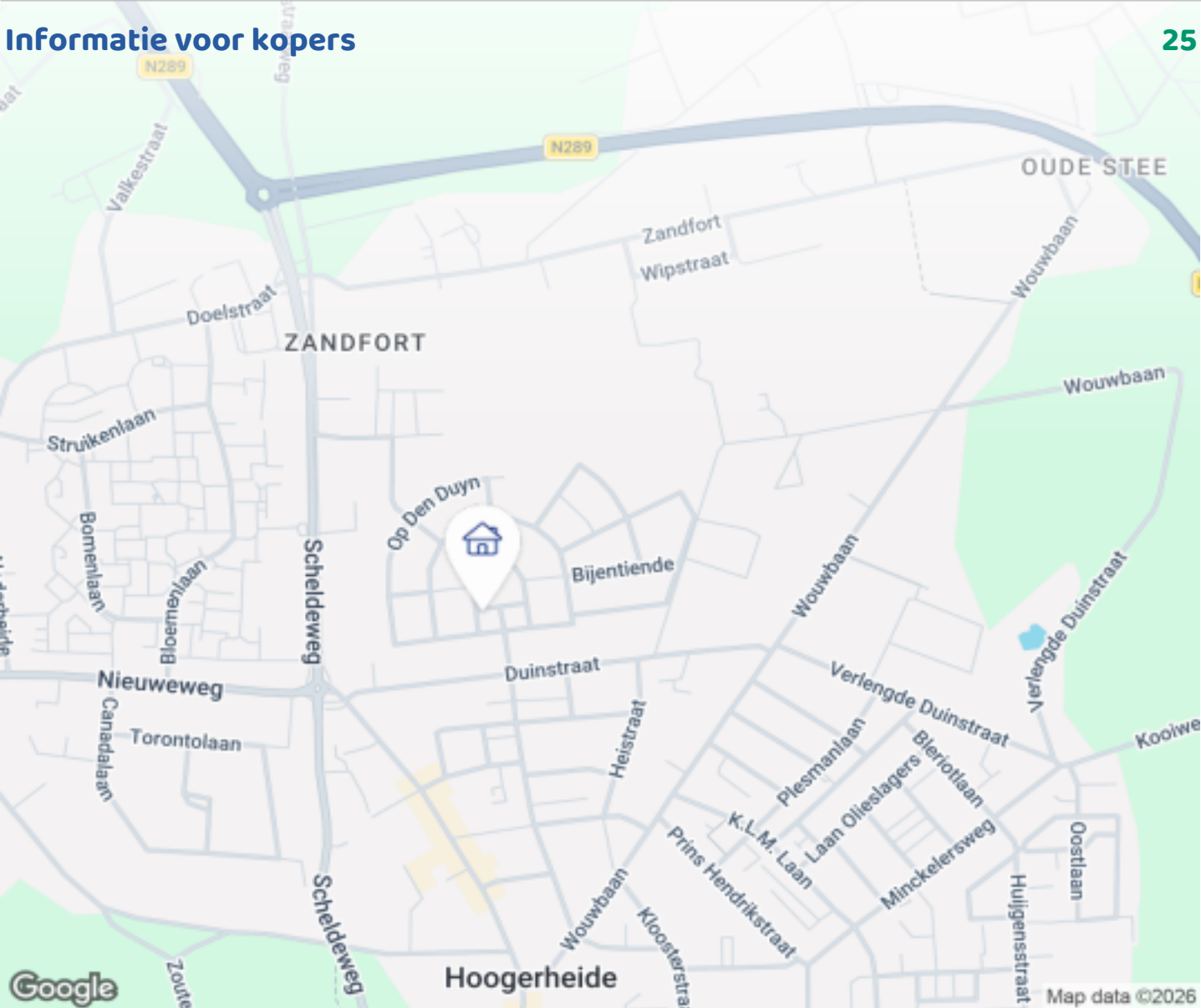
Vraagprijs

€ 575.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: dokter van de Karplein 4, Hoogerheide

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Zoekt u een duurzame en instapklare woning die inspeelt op al uw woon- en werkwensen van nu én de toekomst? Aan het rustige en groen opgezette Dokter van der Karplein 4 in Hoogerheide vindt u een verrassend veelzijdige woning met unieke gebruiksmogelijkheden. Met alle essentiële faciliteiten – zoals de royale living, luxe keuken, hoofdslaapkamer, complete badkamer en wasruimte – volledig gelijkvloers op de begane grond, geniet u van optimaal levensloopbestendig wooncomfort. Het is letterlijk een kwestie van koffers inpakken en verhuizen!

Daarnaast beschikt het huis over een eigen kantoor- of praktijkruimte aan de voorzijde én een volwaardige studio met eigen voorzieningen op de eerste verdieping. Dit maakt het object uitermate geschikt voor werken aan huis, dubbele bewoning, mantelzorg of inwonende kinderen. Dankzij de uitstekende isolatie, 7 zonnepanelen, Lage Temperatuur Verwarming (vloerverwarming + Jaga-radiatoren) en een Daikin airco (2025) is het huis bovendien uitstekend



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voorbereid op gasloos wonen.

De woning in 3 unieke functies

1. Alle faciliteiten gelijkvloers (Begane grond)

U parkeert uw auto op de eigen oprit direct bij de voordeur en stapt binnen in de ruime ontvangsthal met gastentoilet. Vanuit de hal loopt u door naar de royale, lichte living. De dubbele openslaande tuindeuren trekken het daglicht naar binnen en halen het groen van de tuin direct bij de woonkamer. De luxe Siematic keuken is ingericht met Miele inbouwapparatuur (combi-oven, stoomoven, elektrische kookplaat, koelkast en vaatwasser).

De gehele begane grond is afgewerkt met een karaktervolle Braziliaanse Mustang lesteenvloer met behaaglijke vloerverwarming.

Aan de rustige achterzijde van de woning ligt de hoofdslaapkamer met een praktische inbouwkast en een eigen tuindeur naar de tuin. Direct naastgelegen bevindt zich de ruime badkamer, uitgevoerd met hoogwaardige materialen en voorzien van een ligbad, inloofdouche en toilet. Daarnaast beschikt de begane grond over een aparte technische ruimte voor wasmachine, droger, HR ketel, mechanische afzuiging en opbergruimte. Kortom: een compleet en comfortabel woonprogramma op de begane grond!

2. Praktijk-/kantoorruimte of 3de slaapkamer

Aan de voorzijde van de woning, direct bereikbaar vanuit de centrale hal, bevindt zich een representatieve ruimte. Ideaal te benutten als kantoor of praktijk aan huis met een professionele ontvangst en het gastentoilet nabij. Zoekt u juist een extra slaapkamer op de begane grond of een rustige hobbyruimte? Ook dat kan hier moeiteloos.

3. Zelfstandig wonen op de eerste verdieping (Studio met eigen voorzieningen)

Op de eerste verdieping bevindt zich een volwaardige, zelfstandige studio uitgerust met een eigen kookvoorziening, douche en toilet. Deze ruimte biedt de ideale uitkomst voor wie op zoek is naar dubbele bewoning of kangoeroewonen: perfect voor een ouder

kind dat zelfstandig wil wonen op de eerste verdieping, mantelzorg aan huis, of als een luxe gastenverblijf.

Daarnaast biedt de eerste verdieping opvallend veel opbergruimte dankzij twee ruime bergzolders: de ene bereikbaar via een vlizotrap, de andere via een kruipluik.

De buurt: Wonen in het geliefde wijk De Hoef Dokter van der Karplein is gelegen in de jonge, ruim opgezette wijk De Hoef. Deze moderne en rustige wijk staat bekend om haar groene opzet, royale straten en voornamelijk bestemmingsverkeer.

De ligging biedt het beste van twee werelden: Centrum, winkels & supermarkten op wandel/fietsafstand: Met de fiets steek je heel eenvoudig en snel binnendoor naar het dorpscentrum van Hoogerheide. Hier vind je een compleet winkelaanbod, diverse grote supermarkten, speciaalzaken, gezellige horeca en weekmarkten.

Scholen & Gezin: Zowel basisscholen als voorzieningen voor kinderopvang en voortgezet onderwijs liggen op korte afstand, waardoor de wijk ook voor gezinnen heel praktisch is ingericht.

Zorg & Voorzieningen om de hoek: Vrijwel direct om de hoek ligt het Medisch Centrum Hoogerheide met onder andere huisartsen, fysiotherapie en de apotheek – een heel prettig idee voor nu én de toekomst.

Natuur & Bereikbaarheid: De wijk ligt op steenworp afstand van het prachtige bos- en natuurgebied van de Brabantse Wal. Bovendien bent u via de nabijgelegen uitvalswegen binnen no-time op weg richting Bergen op Zoom, Antwerpen of Breda.

Buitenleven & Privacy

De achtertuin is met zorg ingericht om optimaal van de buitenlucht te genieten. Dankzij de combinatie van een sfeervolle halfhoge muur met een volgegroeide, dichte beukenhaag geniet u hier van volledige privacy. Met twee zonneterrassen kiest u op elk moment van de dag voor zon of schaduw.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Achterin de tuin staat een degelijke, gemetselde tuinberging. Via de praktische achterom heeft u bovendien direct toegang tot het achtergelegen openbare parkeerterrein, waar openbare laadpalen voor elektrische auto's aanwezig zijn.

Duurzaamheid & Comfort op een rij
Voorbereid op gasloos wonen: Lage Temperatuur Verwarming (vloerverwarming gecombineerd met LTV Jaga-radiatoren).

7 zonnepanelen voor een lage energierekening.

Daikin airconditioning op de begane grond (2025) voor koeling én efficiënte verwarming.

HR++ beglazing rondom en mechanische ventilatie.

Vaillant ecoTEC classic HR-combiketel (2021).

Kenmerken & Details

Staat: Duurzaam, voorbereid op gasloos wonen en instapklaar (spullen pakken en verhuizen)

Bouwjaar: 2007

Woonoppervlakte: ca. 146 m² | Perceel: 278 m²

Indeling: Volledig gelijkvloers wonen
(hoofdslaapkamer, badkamer, living, keuken en wasruimte/technische ruimte op de begane grond)

Mogelijkheid tot dubbele bewoning: Zelfstandige studio op de eerste verdieping met eigen keuken, douche en toilet

Extra ruimtes: Praktijk-/kantoorruimte op de begane grond (of 3de slaapkamer) + twee ruime bergzolders op de eerste verdieping

Keuken & Badkamer: Luxe Siematic keuken met Miele apparatuur, badkamer met hoogwaardig materiaalgebruik, ligbad en inloopdouche

Vloeren: Braziliaanse Mustang lesteen met behaaglijke vloerverwarming op de begane grond

Parkeren: Oprit op eigen terrein + achterom naar openbare parkeerplaats met laadpalen

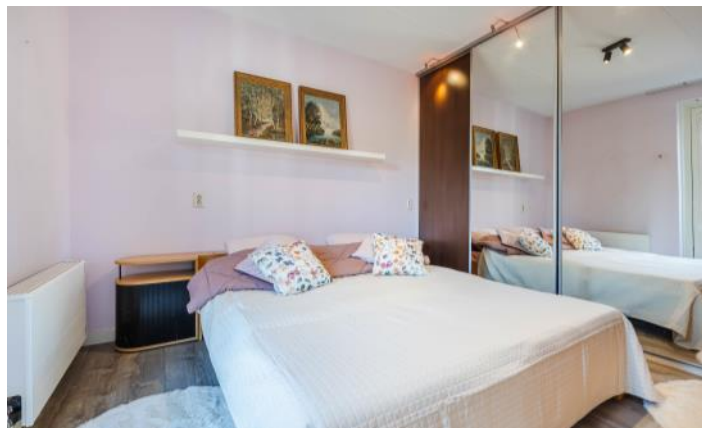
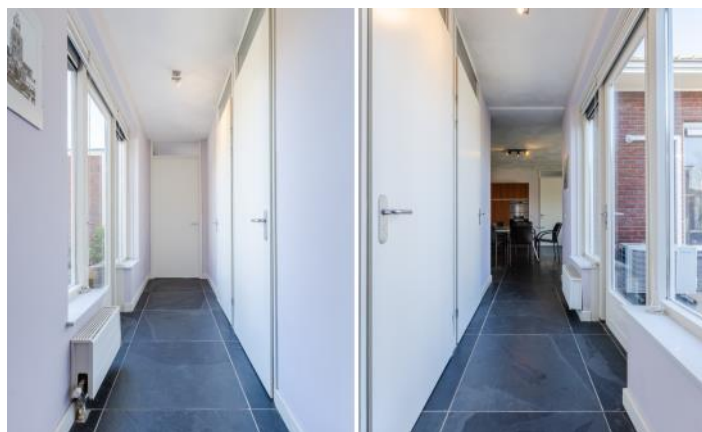
Ligging: Rustig gelegen in wijk Duinhoef, nabij centrum, supermarkten, scholen, medisch centrum en uitvalswegen.

Dokter van der Karplein 4 combineert het ultieme gemak van gelijkvloers wonen met alle faciliteiten op de begane grond, met unieke opties voor werken aan huis of zelfstandige bewoning op de eerste verdieping. Een verrassend compleet, duurzaam en instapklaar huis op een hele prettige plek met alle voorzieningen dichtbij.

Nieuwsgierig geworden naar de ruimtes en de vele mogelijkheden? U bent van harte welkom om deze woning zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.



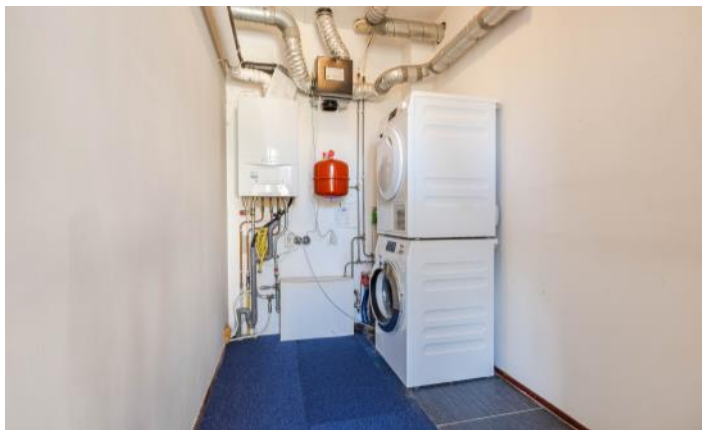


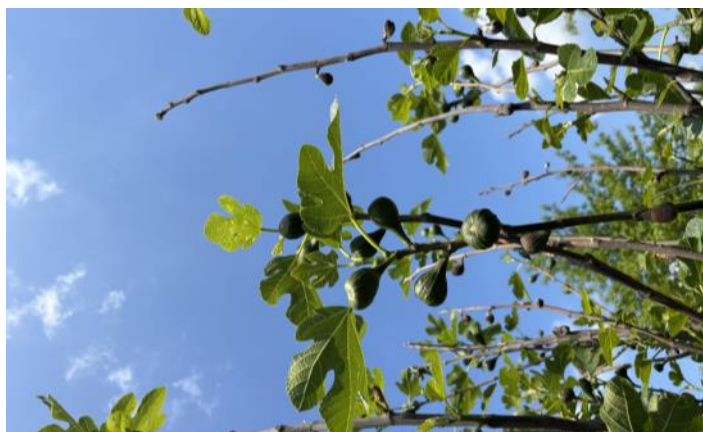
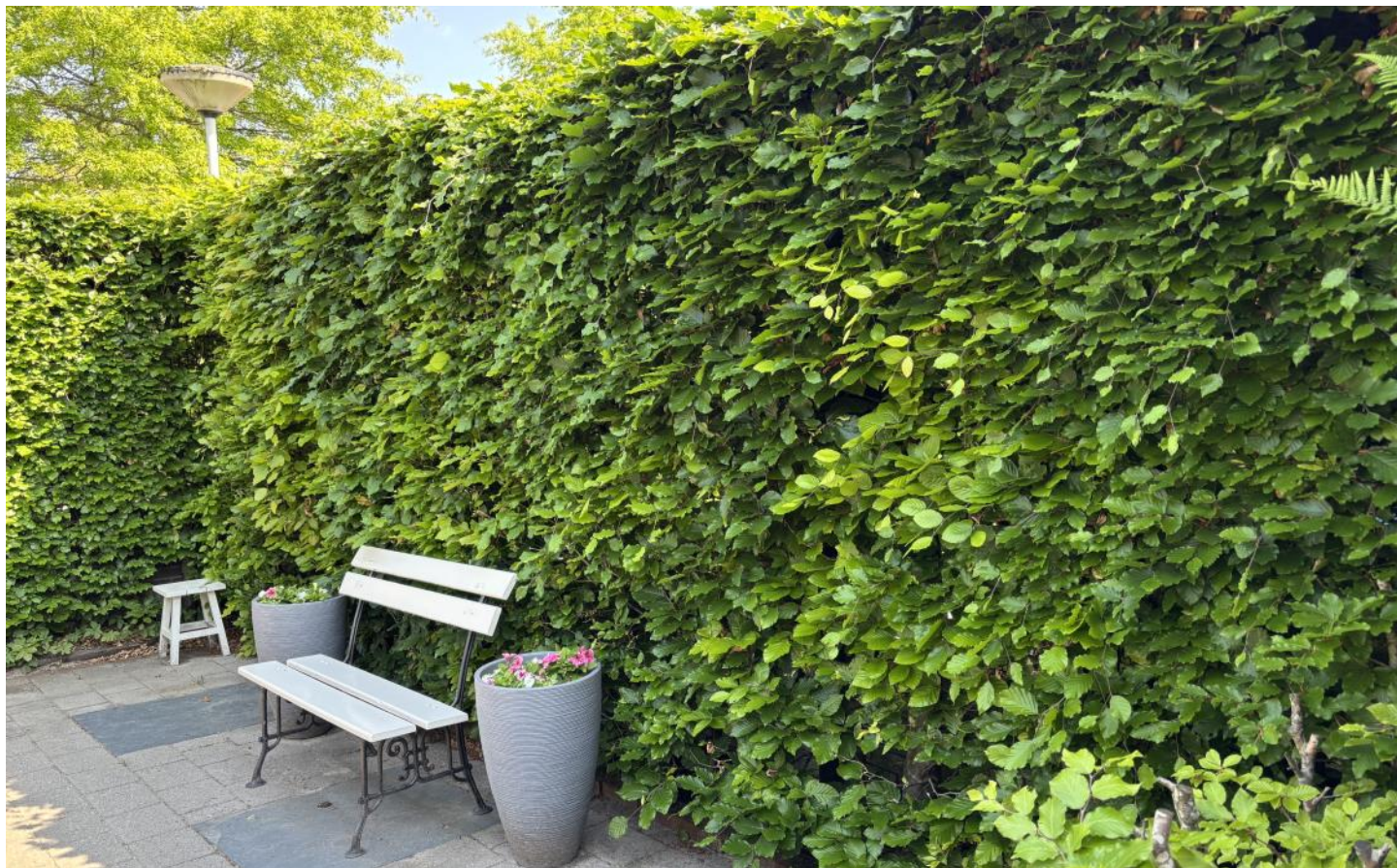








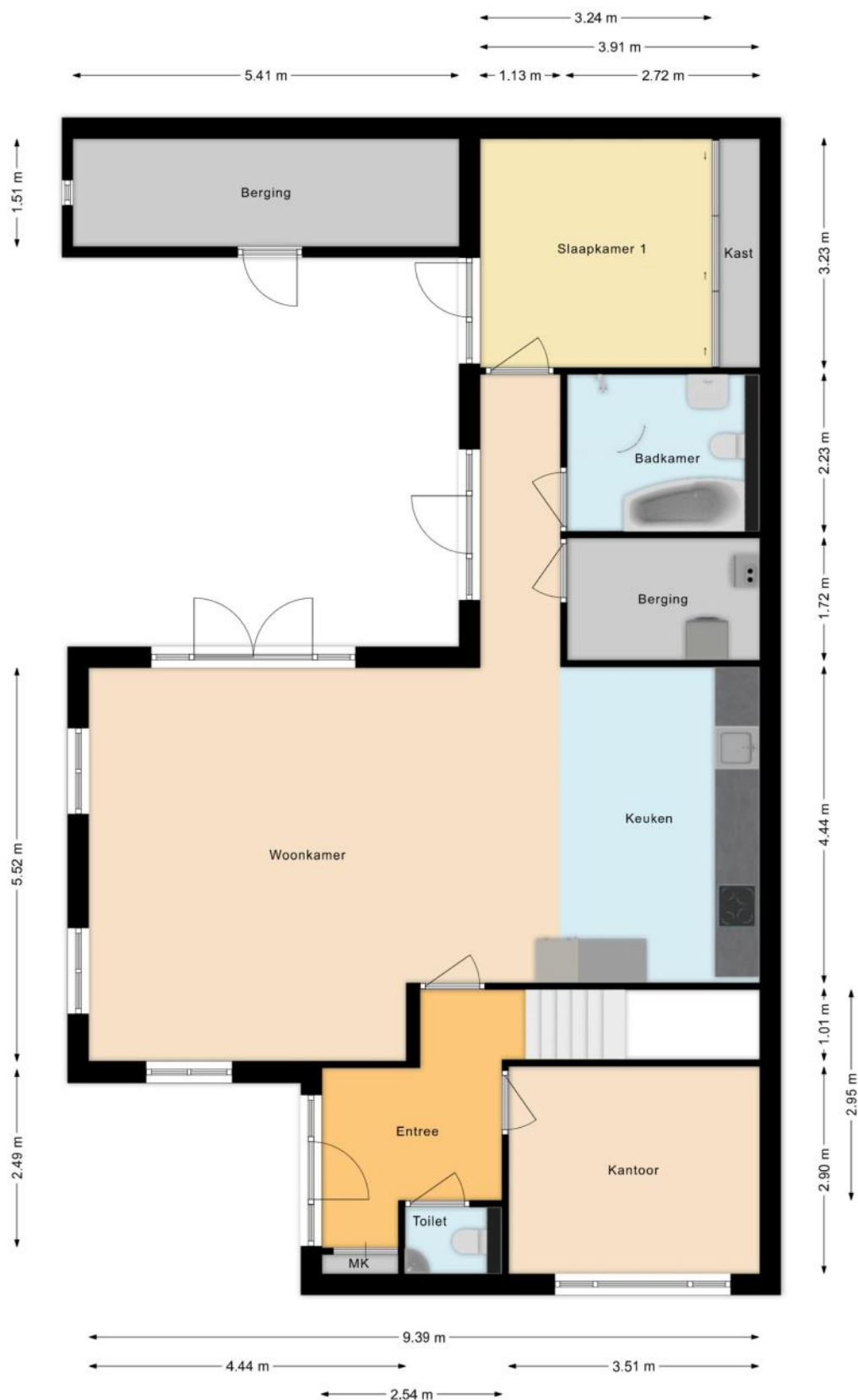




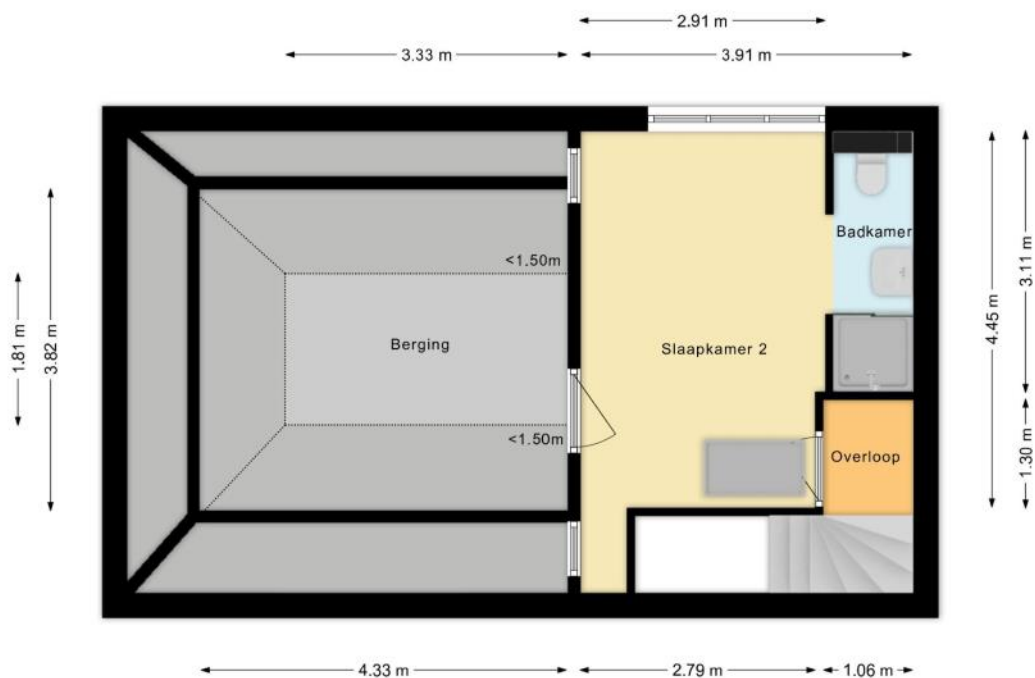




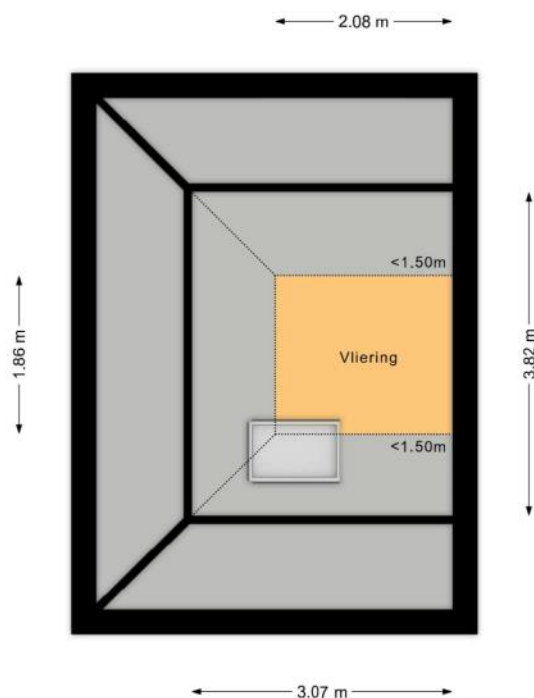
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Kenmerk woonhuis	Kwadrantwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	278 m ²
Inhoud	545 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	127 m ²
Overige inpandige ruimte	12 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	3 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Voortuin, Patio/atrium
Voortuin	126 m² (7m diep en 13,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Woensdrecht B 3834

Oppervlakte	278 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Nvt



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

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensdrecht

B

3834

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.

kadaster

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

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

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.