

Brochure

**KASTANJELAAN 28
HALSTEREN**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





KASTANJELAAN 28 HALSTEREN
Vraagprijs: € 359.000,-- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Woonkamer



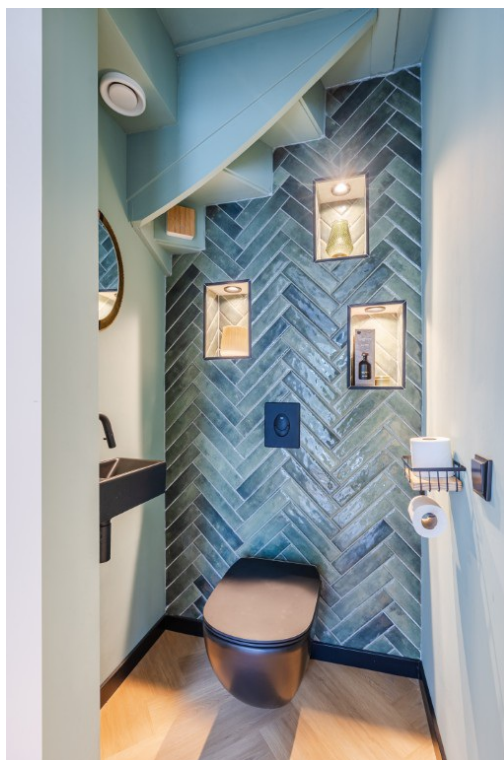
Woonkamer met half open keuken



Kantoor op de begane grond



Hal met toilet



Slaapkamer 1 op 1^e verdieping



Slaapkamer 2 op 1^e verdieping



Badkamer



Slaapkamer 3 op 2^e verdieping



Tuin met overkapping



Straatbeeld



Kindvriendelijke omgeving



Heerlijk rustig in HALSTEREN wonen aan een doodlopende straat in het groen. Het is echt mogelijk in deze fraaie woning aan de rand van de populaire woonwijk De Schans

Deze fijne TUSSENWONING met VÓÓR- en ACHTERTUIN, VERANDA, BERGING en ACHTEROM, biedt alle comfort die je maar wenst.

Op de begane grond geeft de HAL toegang tot het moderne TOILET en WOONKAMER met pvc visgraatvloer en strak gestuukte wanden en plafond. De HALFOPEN KEUKEN is voorzien van inbouwapparatuur. Verder is hier de afsluitbare THUISWERKPLEK/SPEELKAMER.

De ACHTERTUIN is keurig aangelegd en biedt ruimte aan een aangebouwde VERANDA en een houten BERGING. Op de 1^e verdieping zijn 2 fijne slaapkamers (voorheen 3) van 14 en 11m².

De betegelde BADKAMER is voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, 2^e wc en badkamermeubel. Via een vaste trap op de OVERLOOP bereik je de 2^e verdieping met een VOORZOLDER en 3^e SLAAPKAMER.

Met een energieklassering A, thuiswerkplek op de begane grond, gunstige ligging en makkelijke bereikbaarheid via de uitvalswegen, heeft deze woning werkelijk alles wat je zoekt.

Noemenswaardigheden:

- instapklare woning
- energielabel A
- pvc visgraatvloer
- vloerverwarming
- 8 zonnepanelen
- vloerverwarming gehele beneden verdieping
- afsluitbare werkplek of speelkamer op de begane grond
- gelegen in rustige (doodlopende) straat
- direct aan bos gelegen
- kindvriendelijke omgeving, basisscholen en diverse speeltuinen dichtbij
- uitvalswegen op enkele minuten

Begane grond: Hal; pvc visgraat vloer met vloerverwarming, houten kraaldelen lambrisering waarboven behang, strak stucwerk plafond, hard houten kozijn, dubbelglas.
(betonvloer) **Meterkast;** 8 groepen, pv groep, 3 fase laadgroep, gas en watermeter, glasvezel, ziggo.
Toilet; visgraat pvc vloer met vloerverwarming, strak stucwerk wand- en plafond-afwerking, groene visgraat tegel achterwandafwerking, zwarte w.c. en handwasbakje, mechanische ventilatie.

Woonkamer (31 m²); pvc visgraatvloer met vloerverwarming, strak stucwerk wand- en plafondafwerking, schouw met gashaard met keramische houtblokken, afsluitbare trap naar 1^e verdieping, openslaande deuren naar de tuin, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Half open keuken (5 m²); moderne witte hoekopstelling, fineer blad, tegel achterwand, afzuigkap met schouw, 5 pits gas kookplaat, rvs spoelbak, vaatwasmachine, koel-vries combinatie.

Kantoor / thuiswerkplek (5m²); pvc visgraatvloer met vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, gespoten plafond, hardhouten kozijn, dubbelglas, deur naar de tuin.

Achtertuin (35m²); siertegel bestrating, veranda met glazen dak en elektrische screens, achterom via berging.

Berging (12m²); berging met kleine veranda aan de voorzijde, houten deur, houten wanden, lessenaarsdak met dakpannen, elektra, achteringang.

1^e verdieping:
(betonvloer)

Slaapkamer 1 (14 m²); aan de achterzijde gelegen, laminaatvloer, strak stucwerk wand- en dakvlakafwerking, behang wandafwerking, dakkapel, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Slaapkamer 2 (11m²); aan de voorzijde gelegen, laminaatvloer, strak stucwerk wand- en plafondafwerking, wastafel, dakkapel, hardhouten kozijn, dubbelglas.

Badkamer (5 m²); tegelvloer en tegelwanden, pleisterwerk plafond, kunststof ligbad met douchegarnituur, wastafelmeubel met kastjes, 2^e toilet, kunststof Velux dakraam.

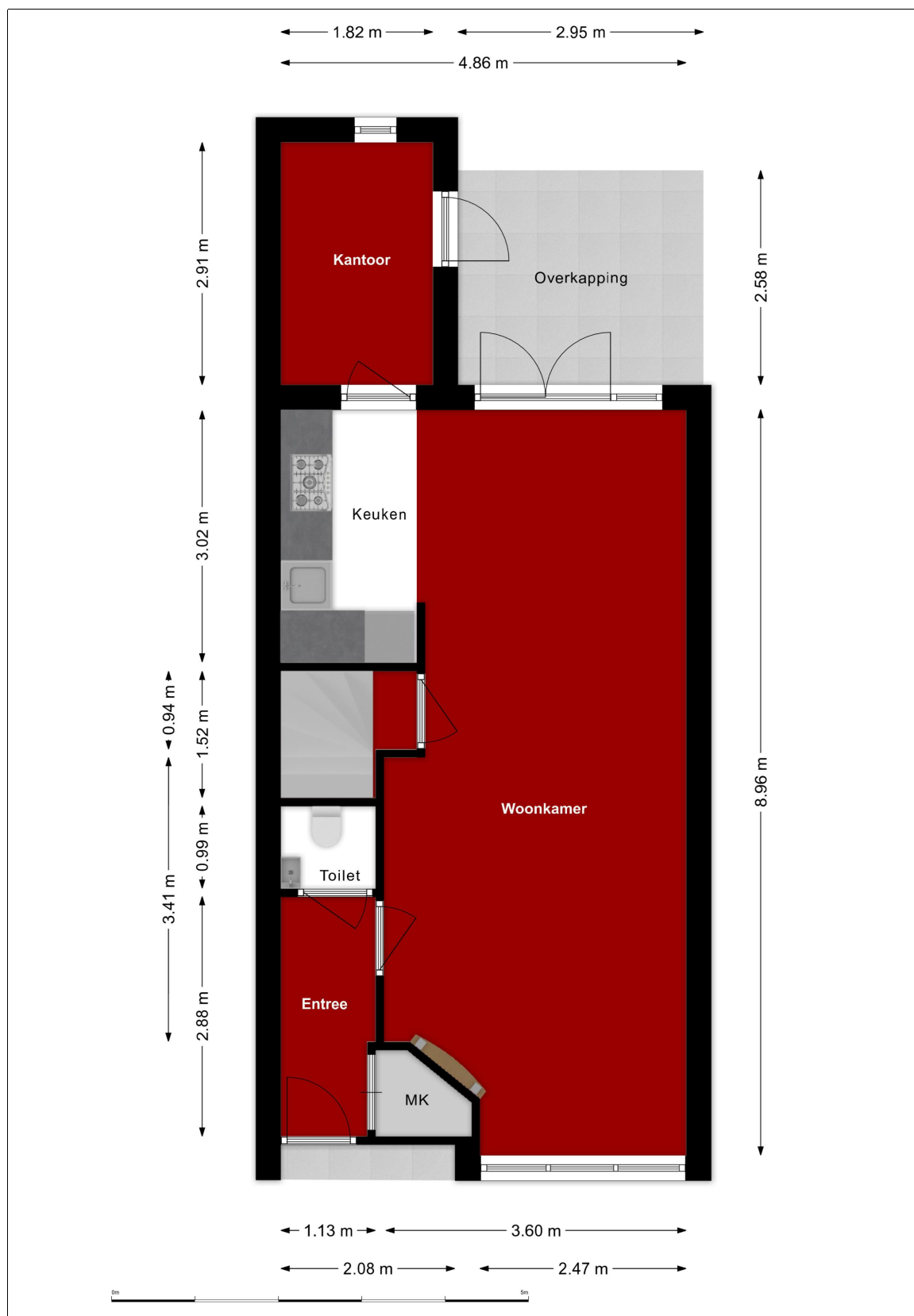
2^e verdieping:
(betonvloer)

Vóórzolder; laminaatvloer, wasmachine aansluiting, HR c.v.- combiketel Intergas (2017), mechanische ventilatie unit.

Slaapkamer 3 (7 m²); laminaatvloer, stucwerk wand- en dakvlakafwerking, Velux dakraam, bergruimte onder de schuinde van de kap.

<u>Algemeen:</u>	* Kadastraal bekend:	Halsteren C 7378
	* Perceelsoppervlak:	126 m ²
	* Woning inhoud:	circa 337 m ³
	* Woonoppervlak:	circa 96 m ²
	* Bouwjaar opstallen:	Omstreeks 1992
	* Bouwaard:	Traditioneel, betonnen vloeren, metselwerk spouwgevels, zadeldak met pannen gedekt, houten kozijnen, platdak met bitumineuze dakbedekking
	* Isolatie:	Dak - gevel- en vloerisolatie
	* Energielabel:	A geldig tot 31-07-2036
	* Onderhoud:	Binnen : goed tot uitstekend Buiten : goed tot uitstekend
	* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 228,60 /jr 2026 Rioolrechten: € 369,22 /jr 2026 Verontreinigingsheffing: € 273,47 /jr 2026 +/- diftar Waterschapslasten: € 425,01 /jr 2026
	* Erfdienstbaarheden:	- Erfdienstbaarheid van toestand (hiermee zijn de eigendomsverhoudingen tussen de burens goed geregeld) - Erfdienstbaarheid van voetpad (hiermee is de achterom juridisch goed geregeld)
	* Vraagprijs:	€ 359.000 k.k.
	* Oplevering:	In overleg

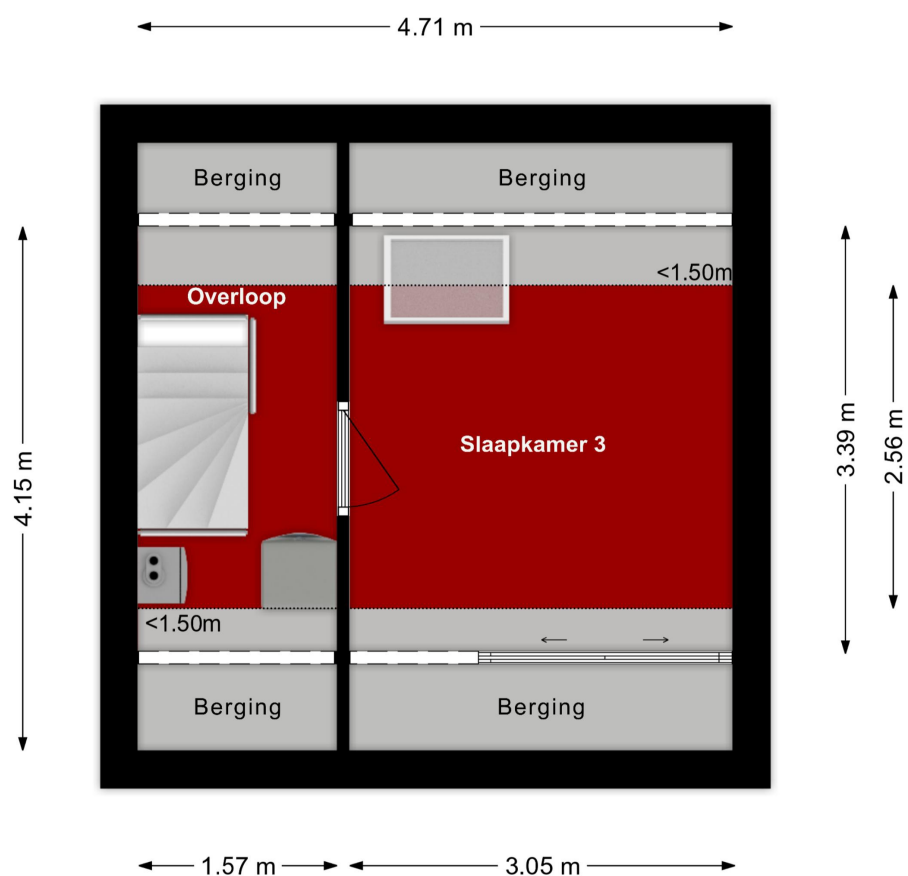
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



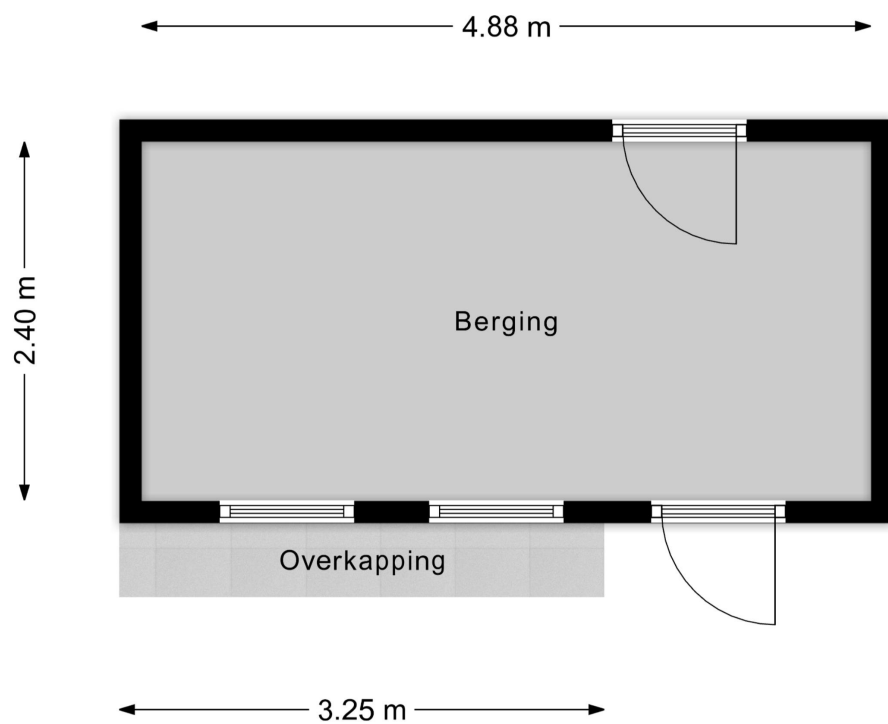
Begane grond



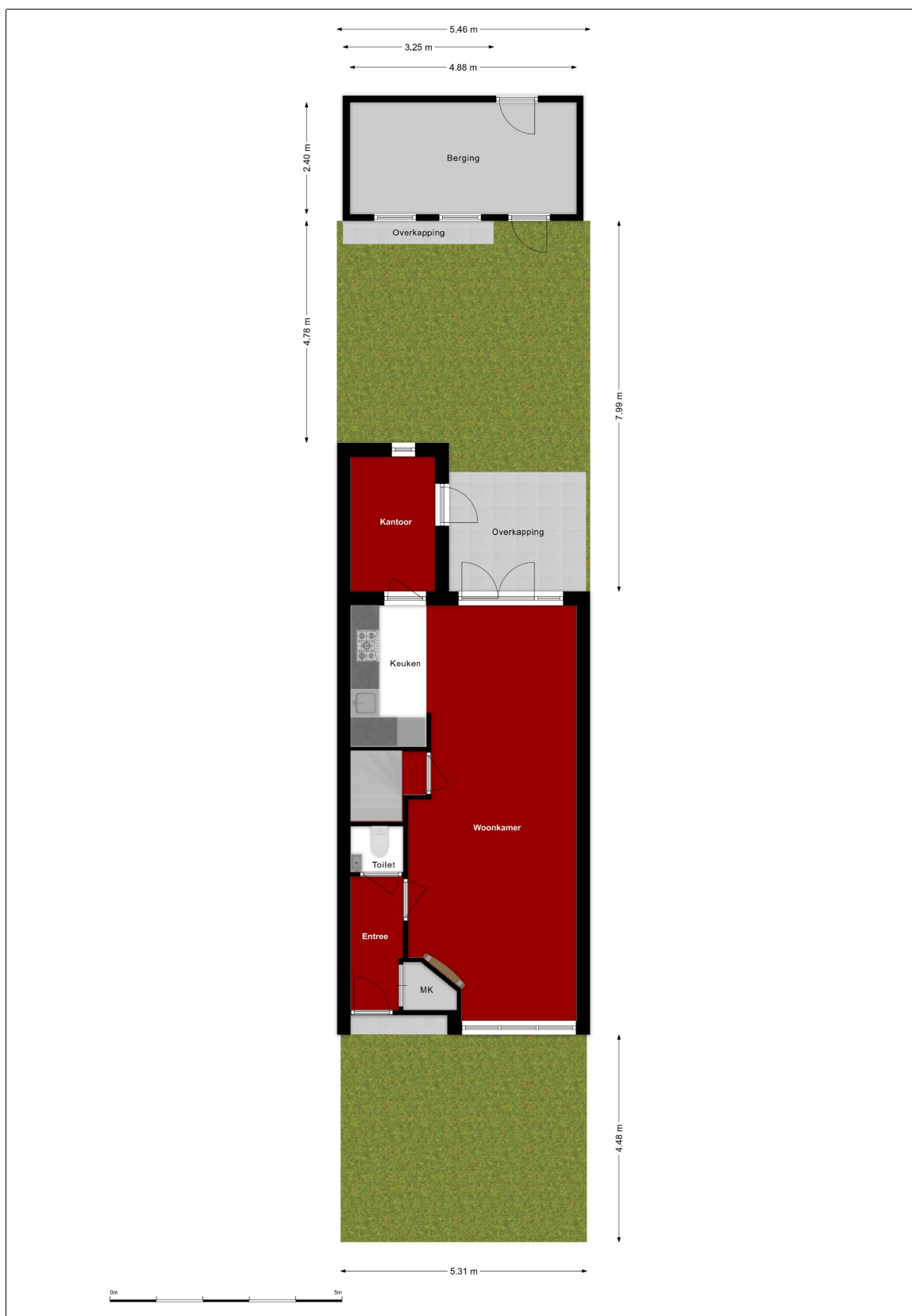
1^e verdieping



2^e verdieping



Berging



Situatie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Halsteren
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	7378
	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 22 juli 2026			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Kastanjelaan 28, 4661 VL Halsteren

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☒	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
– Overkapping	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☒	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. 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 ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

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.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:



vastgoedcert
gecertificeerd

