



Hoogerheide

Molenstraat 22



**Centraal gelegen sfeervolle vrijstaande woning met
aanpandige berging en 523 m² grond**



Beschrijving



De sfeervolle vrijstaande woning met aanpandige berging en 523 m² grond heeft een centrale ligging in het dorp Hoogerheide en is recent voor het merendeel gemoderniseerd.



De uitgebreide voorzieningen, waaronder winkels, basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderopvang, sportvoorzieningen en gezondheidsvoorzieningen zijn in de directe nabijheid. Hoogerheide heeft een goede bereikbaarheid door de ligging nabij de A4/ A58. De steden in de omgeving zoals Bergen op Zoom, Roosendaal, Goes en Antwerpen zijn prima bereikbaar.



Het bouwjaar van de vrijstaande woning is omstreeks 1961. De woning is sinds 2017 voor het merendeel gemoderniseerd waarbij er aan de achterzijde een uitbouw is gerealiseerd. De vrijstaande woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond en eerste verdieping), gedeeltelijk houten (tweede verdieping) vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen en plat dak met EPDM dakbedekking. De woning is gedeeltelijk voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie. Daarnaast is het plafond van de eerste verdieping geïsoleerd. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met draai-/ kiepsysteem en HR++ beglazing. De

woonkamer met woonkeuken en de slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. In 2025 zijn 13 stuks zonnepanelen, een hybride warmtepomp en thuisbatterij geïnstalleerd. De woning heeft een energielabel A.

De woning heeft een inhoud van circa 525 m³ en een woonoppervlakte van circa 125 m².

De woning wordt gekenmerkt door de recente uitbouw en modernisatie, de sfeervolle, lichte en ruime woonkamer met open woonkeuken met complete, luxe en ruim opgestelde keukeninrichting, de praktische bijkeuken, de aanwezigheid van 3 slaapkamers, de compacte badkamer en aparte tweede toiletruimte op de eerste verdieping, de oprit en berging welke vanuit de woning te bereiken is, het energielabel A, de ruime en fraai aangelegde achtertuin op het westen en de centrale ligging.

Indeling



Begane grond: De **hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de kelder, de moderne eerste toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.

De **praktische kelder** (circa 5 m², stahoogte circa 1,78 meter) heeft een tegelvloer, betegelde wanden en betonnen plafond.



De **moderne eerste toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en licht afgewerkt plafond en is ingericht met een hangtoilet en fonteintje.

De **lichte en sfeervolle woonkamer** (circa 38 m²) heeft een tegelvloer met vloerverwarming, behang wandafwerking en stucwerk plafond met spotlights. De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken.





De **open woonkeuken** (circa 20,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights. De **moderne, luxe en complete keukeninrichting met kook- en spoeliland en fraaie kastenwand** heeft een natuurstenen aanrechtblad, spoelbak, quooker, 5-pits inductiekookplaat met flexzones, afzuigunit in het plafond met afstandsbediening, stoomoven, combi-oven, koffiemachine, koelkast, vrieskast en vaatwasser. Vanuit de woonkeuken is de bijkeuken bereikbaar.

De woonkamer met woonkeuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 58,5 m².





De praktische **bijkeuken** (circa 8 m²) heeft een tegelvloer, betegelde wanden en licht afgewerkt plafond. De bijkeuken biedt toegang tot de berging en de achtertuin.



Eerste verdieping: overloop met tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond en met toegang tot de badkamer, de drie slaapkamers, de moderne tweede toiletruimte en middels een vlizotrap de bergzolder.



De **badkamer** (circa 3,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden en houten panelen plafond en is ingericht met een wastafel, zitbad met douchegelegenheid en designradiator.



De **eerste slaapkamer** (circa 15 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een vinyl vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.





De **tweede slaapkamer** (circa 12 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een vinyl vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



De **derde slaapkamer** (circa 7,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een vinyl vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.





De **moderne tweede toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en licht afgewerkt plafond en is ingericht met een hangtoilet.

Tweede verdieping: middels vlizotrap bereikbare **ruime bergzolder** met geïsoleerde houten vloer, stucwerk wanden en de dakconstructie in het zicht.

Aanpandige berging



De **aanpandige berging** (circa 16 m²) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk houten wanden en de dakconstructie in het zicht. De berging is voorzien van elektriciteit, water en een bergzolder. In de berging zijn de **moderne meterkast** (12 groepen, 1 grote gecombineerde groep, krachtstroom, 4 aardlekschakelaars), de **waterontharder**, de **thuisbatterij** (2 x 6.14 kWh, bouwjaar 2025) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger

aanwezig. Op de **bergzolder** zijn de mechanische ventilatie unit, de CV-installatie (Remeha Tzerra Ace, bouwjaar 2024) en de **hybride warmtepomp** (Remeha Elga, bouwjaar 2025) opgesteld. Tevens biedt de berging voldoende ruimte voor het plaatsen van een extra koel- en/of vrieskast.



De berging is aan de voorzijde bereikbaar middels dubbele openslaande houten deuren en vanuit de bijkeuken middels een loopdeur.

Voor de berging is een ruime oprit aanwezig.

Tuin en verdere inrichting



De fraai aangelegde en ruime achtertuin op het westen heeft een ruim terras, sierbestrating, siergrind, plantenborders, fruitbomen, **kleine hobbykas**, **kippenren**, **overkapping** en achterom middels twee poorten. Eén poort betreft een brede poort.

De **houten overkapping** (circa 4,58 x 3,15 meter) is in gebruik voor opslag en is voorzien van een lessenaarsdak met damwandprofiel platen.

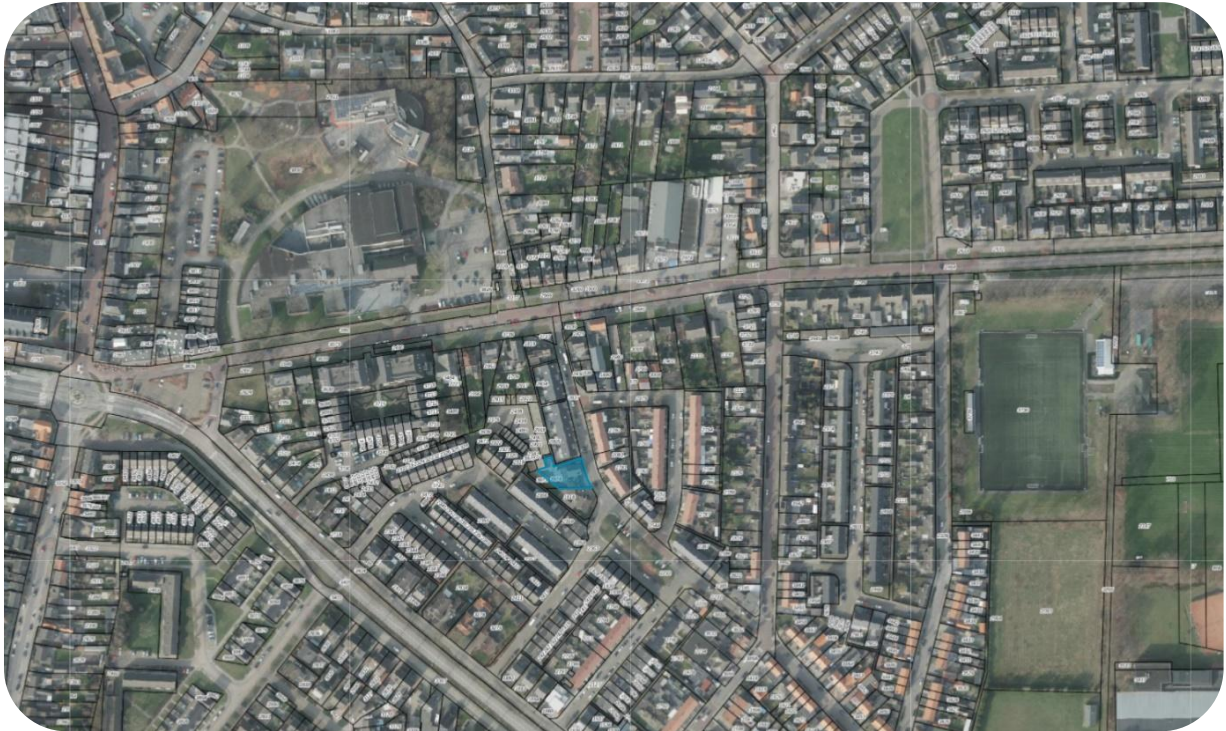






Bijzonderheden

- ⊞ Centraal gelegen en voor het merendeel gemoderniseerde vrijstaande woning met 3 slaapkamers;
- ⊞ Sfeervolle en ruime woonkamer met een fraai lichtinval door de grote raampartijen;
- ⊞ Open woonkeuken met ruime, luxe en complete keukeninrichting met kook- en spoeliland en fraaie kastenwand;
- ⊞ De woonkamer met woonkeuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 58,5 m²;
- ⊞ De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met draai-/ kiepsysteem en HR ++ beglazing. De woonkamer met woonkeuken en de slaapkamers zijn voorzien van rolluiken met elektrische bediening;
- ⊞ De woning is gedeeltelijk voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie. Het plafond op de eerste verdieping is eveneens geïsoleerd;
- ⊞ De woning is in 2025 voorzien van 13 stuks zonnepanelen, hybride warmtepomp en thuisbatterij;
- ⊞ Het afgelopen jaar is circa 4.500 kWh opgewekt;
- ⊞ De woning heeft een energielabel A (afgegeven voor het installeren van de zonnepanelen, hybride warmtepomp en thuisbatterij);
- ⊞ Aanpandige berging welke zowel vanuit de oprit als de bijkeuken te bereiken is;
- ⊞ Voor de berging is een ruime oprit aanwezig;
- ⊞ Fraai aangelegde en ruime achtertuin op het westen;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 545.000,00 kosten koper

Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

Ilse Vastgoed

O.L.V. ter Duinenlaan 133

4641 HD Ossendrecht

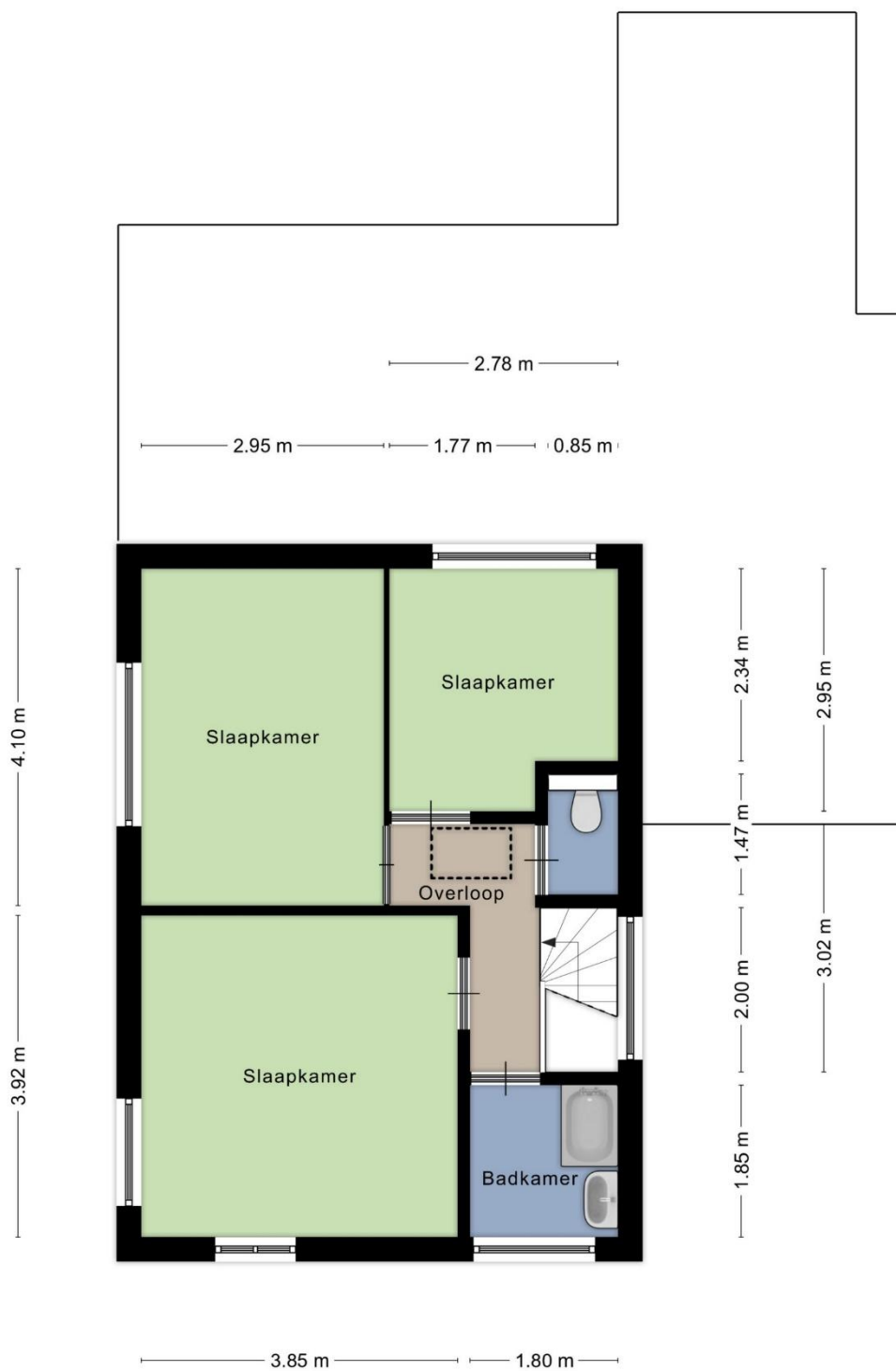
T. 0164 – 65 28 23

I. www.ilsevastgoed.nl

E. info@ilsevastgoed.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensdrecht

Sectie D

Perceel 3974

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.



Belangrijke informatie

Na afloop van de bezichtiging

Mede namens de verkoper wil ik je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond in deze woning. We hopen dat de woning aan je verwachtingen voldoet.

We verzoeken je vriendelijk om je bevindingen binnen enkele dagen aan ons kenbaar te maken.

Wat wordt er bedoeld met 'kosten koper'?

'Kosten koper' zijn de kosten waar een koper mee te maken krijgt bij de aankoop van een woning. Deze kosten zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariskosten (voor onder andere het opstellen van de akte van levering en eventueel hypotheekakte).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen of wanneer er uitdrukkelijk wordt vermeld dat jullie in onderhandeling zijn. Wanneer de makelaar aangeeft dat je bod met de verkoper besproken gaat worden, ben je niet in onderhandeling. Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent.

De koopovereenkomst

Wanneer er door partijen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs, opleverdatum en eventuele andere (ontbindende) voorwaarden, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). 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: financieel voorbehoud, voorbehoud uitkomst bouwkundige keuring en voorbehoud voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Financieel voorbehoud

Voor ons is het vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens tot onderhandeling over te gaan, zich heeft laten informeren over zijn financiële mogelijkheden. Op verzoek van de koper kan een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van een financiering worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper dient de koper binnen redelijke termijn na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen verkoopprijs. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen. Een bankgarantie wordt veelal verzorgd door de financiële instelling, welke eveneens de hypotheek verzorgt.

Onderzoeksplicht

De woning 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.



Vragenlijst verkoop woning

De vragenlijst verkoop woning bevat vragen over de toestand en onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst verkoop woning is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De vragenlijst verkoop woning kan te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule (indien de woning 10 jaar of ouder is)

Indien de woning 10 jaar of ouder is, wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper geeft daarmee aan dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper verklaart daarmee akkoord te gaan. Uiteraard kan koper altijd, indien gewenst, voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst een bouwkundige inspectie laten verrichten.

Asbest

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

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de gegevens in deze documentatie slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etcetera) zijn soms door mondelinge informatie verkregen, soms is deze informatie vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die koper zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

Gratis inschrijven

Mocht deze woning niet precies aan je verwachtingen hebben voldaan, dan bieden we je graag onze diensten aan om te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.ilsevastgoed.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken. Daar kun je je ook direct kosteloos inschrijven zodat we je kunnen informeren zodra we nieuw aanbod krijgen dat voldoet aan je woonwensen.

Informatiegesprek

Heb je zelf ook plannen om je woning te verkopen? Wij komen graag bij jou thuis langs voor een informatiegesprek. Tijdens dit gesprek vertellen we alles over ons uitgebreide dienstenpakket en geven we meteen een waarde-indicatie van jouw woning. Na afloop van dit gesprek weet je precies wat wij voor jou kunnen betekenen. Onze klanten belonen onze dienstverlening met het gemiddelde van circa 9,5! De beoordelingen zijn terug te lezen op onze website.