



Als het om (t)huis gaat

TOFFwonen
0165 - 32 67 27
www.toffwonen.nl

**WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER**

4

JOHANNAPARK

HOEVEN

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 675.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, bungalow, vrijstaande woning, semibungalow
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	699 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	152 m ²
Inhoud	653 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	21 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In bosrijke omgeving In woonwijk Nabij school Nabij snelweg
---------	--

KENMERKEN

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Aan de sfeervolle Johannapark 4 staat deze royale vrijstaande semi-bungalow, gelegen op een riante kavel van maar liefst 699 m². Hier kun je wonen zoals je altijd al voor ogen had, omringd door groen én met alle voorzieningen binnen handbereik. Zie jij jezelf hier al helemaal thuis komen? Lees dan vooral verder, want dit is een woning boordevol mogelijkheden en toekomstperspectief!

De ligging in de wijk is fantastisch. Hier kunnen kinderen naar hartenlust buitenspelen; de speeltuin ligt namelijk letterlijk om de hoek! Voorzieningen zijn op fietsafstand, denk aan supermarkt, winkels, basisschool, openbaar vervoer en horeca. Het centrum van Hoeven is gezellig en compleet.

Ook de snelweg bereik je vlot, waardoor werken in Breda of Roosendaal geen enkel probleem is. Fietsend of wandelend geniet je volop van de bosrijke omgeving; ideaal voor ontspannen avondwandelingen of sportieve tochten.

Het huis is bouwkundig solide (energielabel C) en door de royale maatvoering kun je volop denken aan modernisering: maak van elke ruimte jouw favoriete plek, voeg extra slaapkamers toe, creëer die grote leefkeuken waar je altijd van hebt gedroomd... De basis is uitstekend, nu is het aan jou om waarde toe te voegen en dit familiehuis helemaal eigen te maken.

Kortom, Johannapark 4 is een unieke kans voor wie de ruimte wil, houdt van comfortabel wonen en mogelijkheden om het helemaal naar eigen smaak in te richten. Nieuwsgierig geworden? Kom gerust langs en ervaar zelf de sfeer en potentie van dit bijzondere huis, dit zou zomaar eens jouw volgende thuis kunnen zijn!

INDELING

Stap de hal binnen en voel meteen de ruimte die deze woning typeert. Een net toilet en voldoende garderobeplek maken de entree praktisch.

Vanuit hier wandel je zo door naar de indrukwekkende woonkamer. Wat direct opvalt, is de uitzonderlijke lichtinval dankzij de vele ramen en de speelse indeling. De sfeervolle haard vormt het kloppend hart van de living, perfect voor lange avonden met het gezin of een borrel met vrienden.

En dan is er die unieke, half-ronde tuinkamer! Door de lichtstraat en de grote raampartijen is deze plek zo aangenaam, dat je bijna vergeet binnen te zitten, altijd zicht op jouw groene oase rondom het huis.

De half-open keuken met praktische parallel-opstelling is compleet uitgerust met inbouwapparatuur en beschikt over volop werk- en kastruimte. Of je nu een snel ontbijtje bereidt of uitgebreid kookt voor vrienden en familie; hier heb je alle ruimte.

Een inpandige garage maakt het plaatje compleet. Of je nu een hobbyklussende ouder bent, fietsen veilig wilt stallen of gewoon behoefte hebt aan extra opbergruimte: het kan allemaal. De diepe oprit biedt plek aan meerdere auto's, laat bezoek maar komen!

EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de woonkamer kom je op de bovenverdieping. Hier zijn twee riante slaapkamers, ruim genoeg voor tweepersoonsbedden, kasten en zelfs een werkhoek. Wil je liever meerdere kamers creëren? Dat is zeker mogelijk! Ideaal voor opgroeiende kinderen met ieder hun eigen plekje of als thuiswerkruimte.

De badkamer is netjes, goed onderhouden en voorzien van een moderne inloopdouche, tweede toilet en een wastafelmeubel met dubbele kranen: geen ochtendspits meer in de badkamer!

Daarnaast is er nog een aparte berging voor alles wat je uit het zicht wilt houden, maar graag bij de hand hebt.

TUIN

Met een ruime oprit is parkeren nooit een probleem, of je nu een feest geeft of bezoek ontvangt. De inpandige garage biedt plek voor je auto, fietsen of hobby's.

Rondom het huis ligt een schitterende tuin met allerlei borders, volwassen begroeiing en genoeg potentie om jouw ideale droomtuin te realiseren. Een fijne plek waar kinderen zorgeloos kunnen spelen en waar je, zodra de zon schijnt, uren kunt genieten van het buitenleven. Via de achterom bereik je de tuin bovendien gemakkelijk met de fiets of het tuingereedschap.

BIJZONDERHEDEN

Ten aanzien van de juistheid van deze informatie kan door TOFFwonen en verkoper geen aansprakelijkheid worden aanvaard. Aan de vermelde informatie en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; “wat u ziet is wat u koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen met de werkelijke situatie nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de verkoopprijs. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Ook aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening: Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop 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 tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.



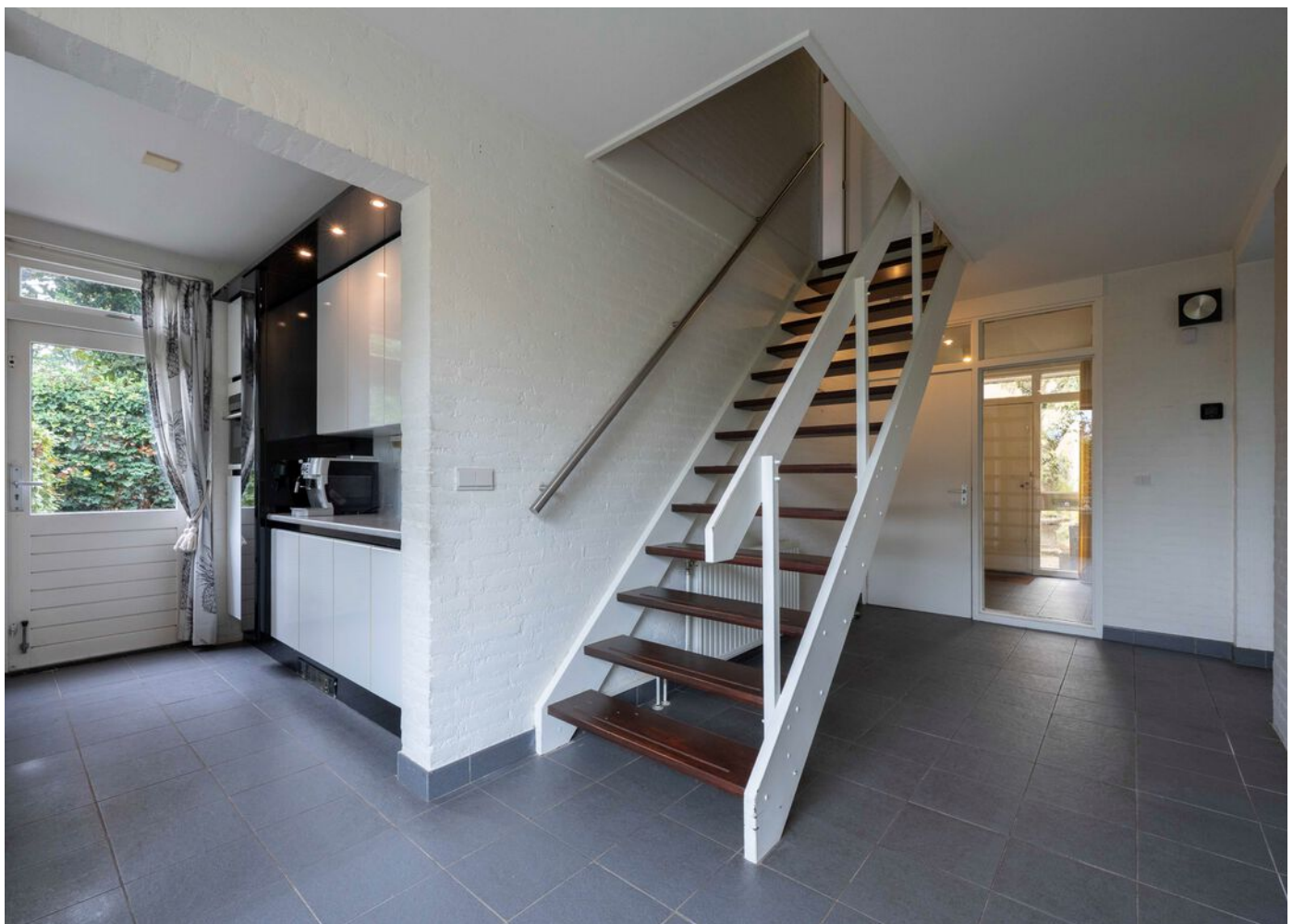
























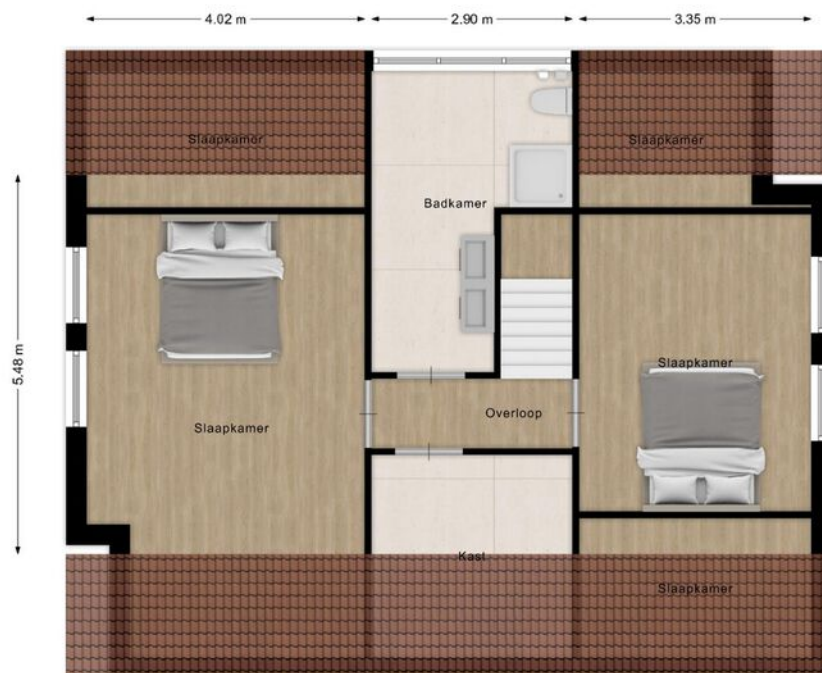




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Johannapark 4



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoeven

D

2474

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

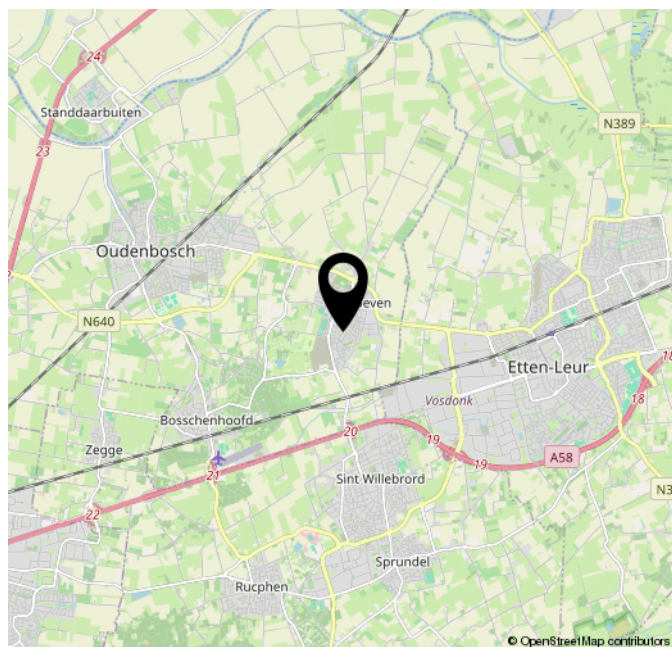
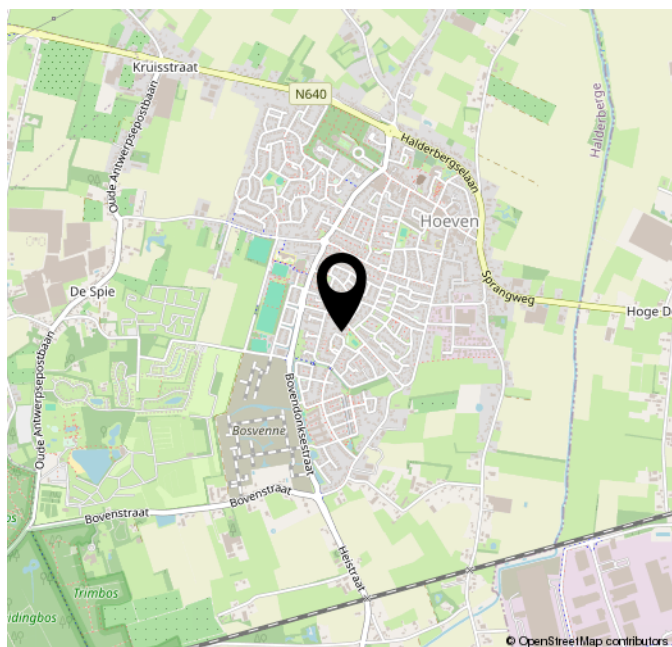
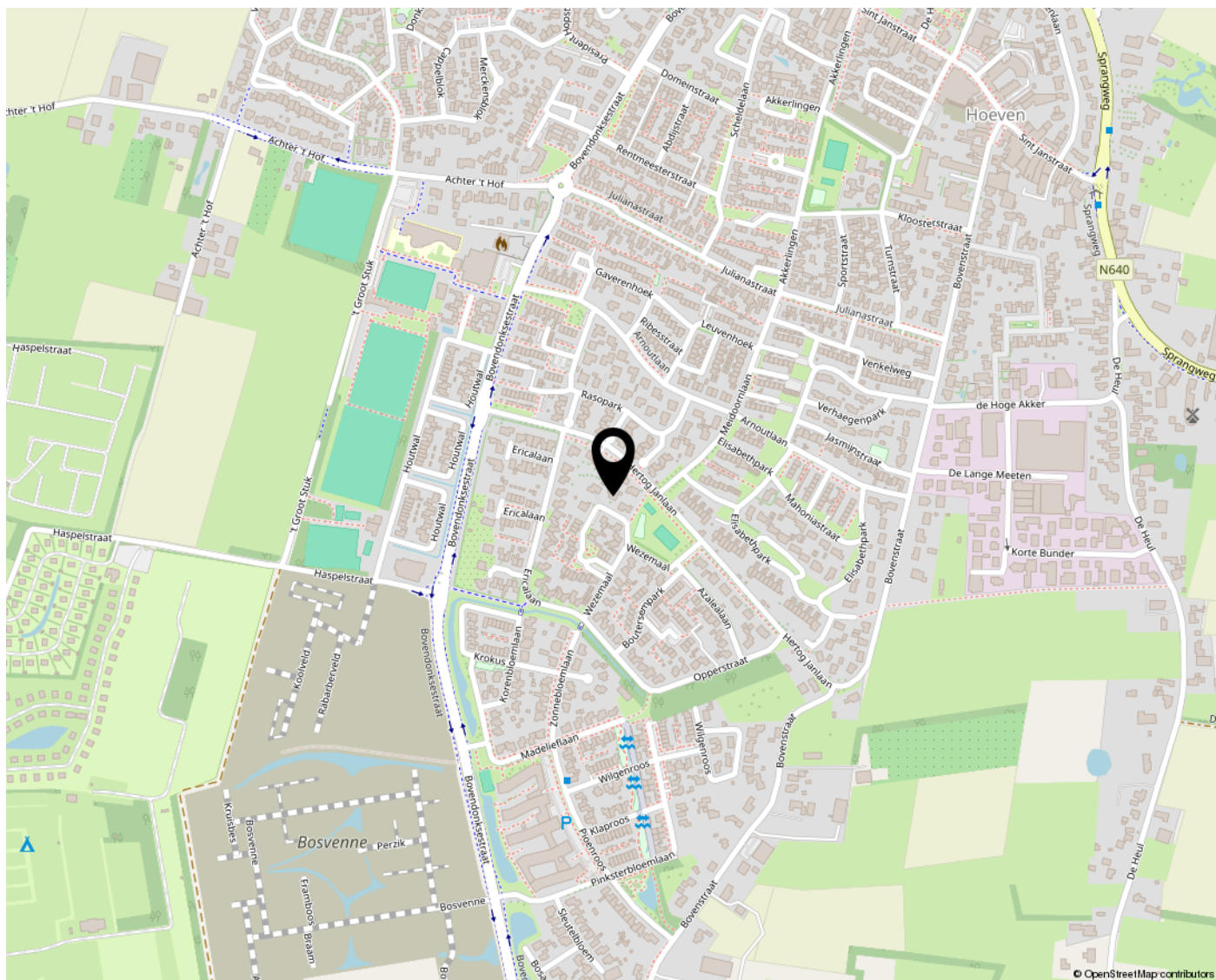
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Johannapark 4, 4741 ES, Hoeven

Datum:

01-09-2026

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:				
(Losse) kasten	☐	☐	☐	☒
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
(Losse) horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				

Lijst van zaken

Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Oven	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☒
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

Lijst van zaken

Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
(Broei) kas	☐	☐	☐	☒

Overige zaken

(Sier) hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast (houder)	☐	☒	☐	☐

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	☐	☒	☐	☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Welkom bij de **TOFF**ste makelaar!

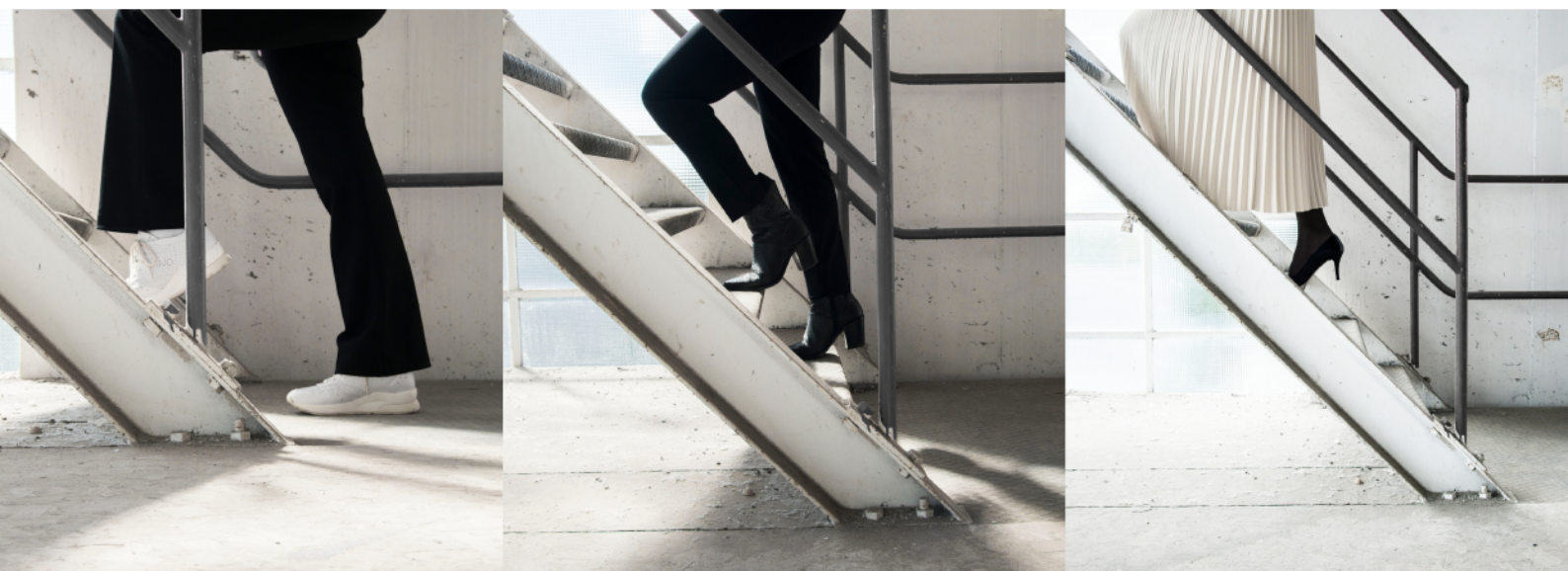
Verkopen dat doen we samen! Het is onze missie om met onze unieke en persoonlijke aanpak van iemands huis een andermans droomhuis te maken. Dat doen we met aandacht voor de klant, enthousiasme en 200% inzet. Niet voor niets is onze slogan: TOFFwonen, als het om (t)huis gaat!

Wij zijn gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt, hebben ruim 20 jaar kennis en ervaring en begeleiden jou graag in het volledige aan- en verkooptraject.

Doordat wij midden in de lokale samenleving staan, hebben wij een enorm netwerk opgebouwd. Zowel online als offline kun je niet om ons heen.

Bij TOFFwonen realiseren wij hoe spannend en belangrijk het verkopen en kopen van een huis is en daarom:

- Nemen we de tijd nemen om naar je te luisteren;
- Zullen we helder en open met je communiceren;
- Houden we je voortdurend op de hoogte blijven van nieuwe ontwikkelingen;
- Zijn we er voor je, ook buiten kantooruren.





Als het om (t)huis gaat!

TOFFwonen

0165 - 32 67 27

www.toffwonen.nl

**Bossschendijk 193 E
4731DD Oudenbosch**

