TE KOOP

Bosveld 26

Wouw

Vraagprijs

€ 450.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

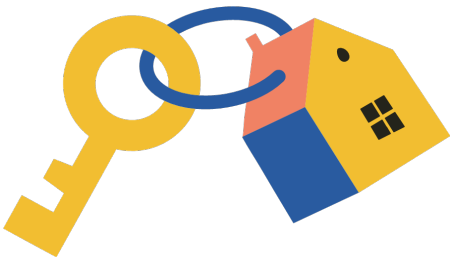
Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Karakteristiek wonen op een toplocatie aan het Bosveld 26 in Wouw!

Wij bieden aan een instapklare, royale woning gelegen aan het groene Catharinapark in een rustige en geliefde omgeving. Op loopafstand van de winkels, basisscholen en nabij uitvalswegen (A17 en A58). Deze karakteristieke woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en heeft een royaal oppervlak van 140 m² gelegen op een perceel van 235 m². Gesitueerd in het gezellige en kinderrijke Wouw, biedt dit huis de perfecte basis voor jarenlang woonplezier.

Waarom dit uw nieuwe thuis wordt:
•Een absolute toplocatie: Gelegen aan het groene Catharinapark, in een rustige, kindvriendelijke wijk met relatief veel gezinnen en weinig doorgaand verkeer.
•Instap klaar: De woning is de afgelopen jaren grondig gerenoveerd en voorzien van de moderne gemakken.
•Royale leefruimte: Met 140 m² aan (woon)oppervlak biedt de woning alle ruimte voor een (aankomend)



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gezin.
•Ruim perceel: Een totale grondoppervlakte van 235 m² met een heerlijke, ruime zon gerichte achtertuin en veel privacy om buiten te genieten.
•Energielabel C: Een solide basis met prima isolatievoorzieningen.
•Goede bereikbaarheid: Snelle verbindingen naar Roosendaal, Bergen op Zoom en Breda.
•Een ruime garage & stenen berging: Ideaal voor de auto, extra opslag, bijkeuken of als klusruimte.

Indeling en sfeer
Bij binnenkomst ervaart u direct de fijne, authentieke sfeer van de jaren '70, gecombineerd met de ruimte van een fijn familiehuis. De lichte en ruime doorzonwoonkamer vormt het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een heerlijke lichtinval en uitzicht op de fraaie tuin en het Catharinapark. Op de verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een ruim balkon over de volledige breedte van de woning. De achtertuin op het zuiden is een heerlijke zongerichte plek om te ontspannen, te tuinieren of de kinderen veilig te laten spelen.
De begane grond
Een unieke, speelse U-vormige indeling met een karaktervol hoogteverschil dat zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen het zit- en eetgedeelte. De gehele benedenverdieping is recent voorzien van een prachtige, moderne onderhoudsvrije tegelvloer. Er zijn diverse vaste internetaansluitingen gerealiseerd, aansluitingen om uw TV op hoogte aan de wand te hangen en tevens is de verwarmingsinstallatie vernieuwd en zijn er designradiatoren geplaatst.

Een moderne blikvanger in de living is de houtkachel 'JAcobus 9 beton' van het Nederlandse merk JAcobus. Deze ultraschone houtkachel is een convectiekachel, dat betekent dat de kachel zorgt voor een optimale verspreiding van de warmte in de ruimte en zo bijdraagt aan een optimaal wooncomfort. De 'JAcobus 9 beton' voldoet volledig aan de strengste actuele emissie-eisen.

De moderne keuken is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, een grote 5-pits kookopstelling, stoomoven, vaatwasser, wasmachineaansluiting en biedt direct toegang tot de zonnige achtertuin.
In het recente verleden is de meterkast vernieuwd en uitgebreid naar 12 groepen. Waarbij de stoomoven, de vaatwasser en de wasmachine op een eigen groep zijn aangesloten, wel zo veilig. De internet- en glasvezelaansluiting zijn in de meterkast aanwezig.
In de ruime garage zijn een wasmachineaansluiting, een separate waterkraan en diverse elektriciteitsaansluitingen aanwezig. Tevens is er aan de buitenwand (tuinzijde) een kraan aangebracht. De berging is in spouw opgetrokken en geïsoleerd.
De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt veel privacy.

1e verdieping
Op de verdiepingen bevinden zich drie ruime, modern afgewerkte slaapkamers en een luxe badkamer. In 2024 is de renovatie van de badkamer afgerond, met als resultaat een hoogwaardige hotelchique ruimte. Het handgemaakte wastafelmeubel en de asymmetrische wastafel vormen een ambachtelijk middelpunt dat perfect in harmonie is met de XXL-wandtegels. De designspiegel met ingebouwde spiegelverwarming voorkomt condens na het douchen en de waterbesparende regendouche zorgt voor een weldadige douche beleving, zonder onnodig water te verspillen. De aanwezige vloerverwarming is doorgetrokken in de muur.

Vanaf de overloop is de bergzolder bereikbaar via de vlizotrap. Seizoensspullen en koffers worden via de overloop snel en eenvoudig uit het zicht naar de bergzolder verplaatst.
Balkon over de volle breedte van de woning en uitkijkend op het groene Catharinapark. De gunstige ligging aan het park brengt de rustgevende vogelconcerten tot in de slaapkamer.

Wonen in Wouw
Wouw (gemeente Roosendaal) staat bekend om zijn gemoedelijke, dorpse karakter met alle nodige voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportverenigingen, winkels en huisarts zijn op

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

loopafstand bereikbaar. Daarnaast bent u via de nabijgelegen uitvalswegen binnen korte tijd in Roosendaal, Bergen op Zoom of Breda.

De ideale kans om uw eigen woning in het gezellige Wouw te realiseren!

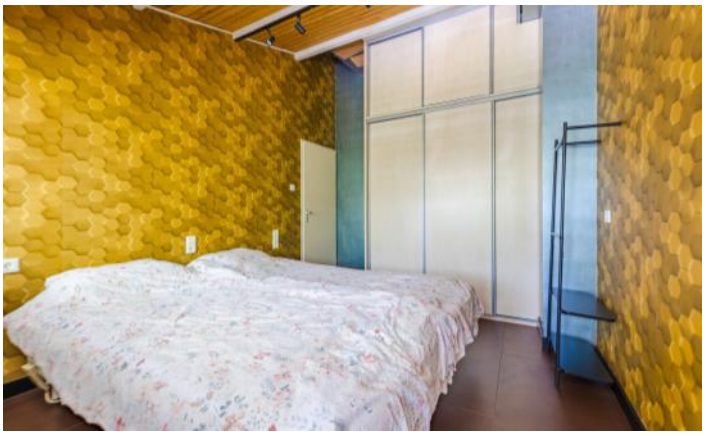
Kortom de woning is de afgelopen jaren stijlvol, strak en met oog voor detail vernieuwd en direct instapklaar!

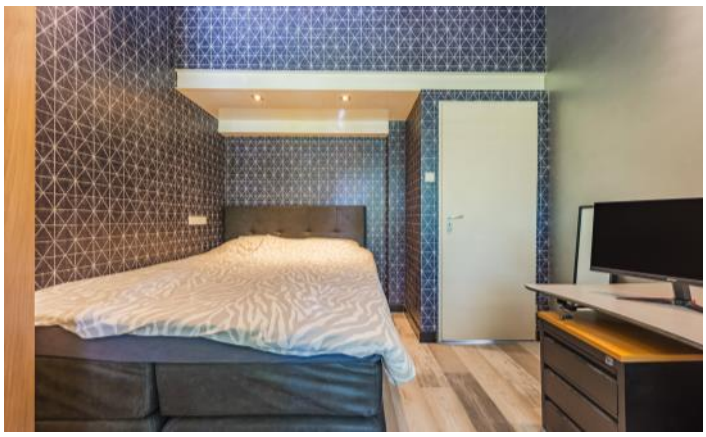
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

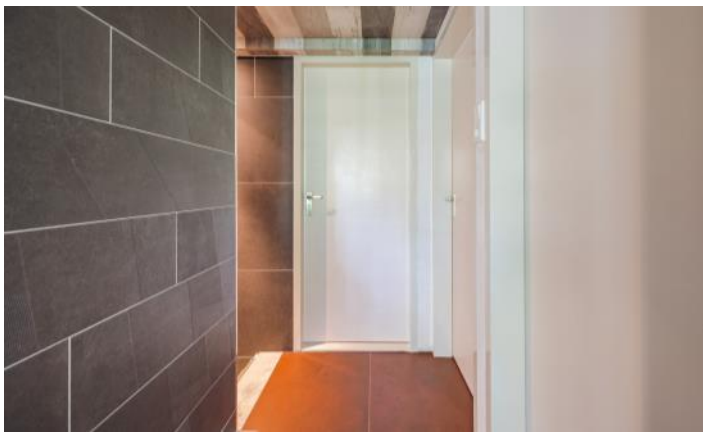
FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S



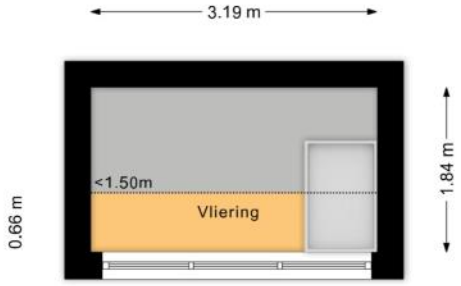
FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1975**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**235 m²**
Inhoud	**426 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**107 m²**
Overige inpandige ruimte	**24 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**9 m²**

*** 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	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een zolder**
Voorzieningen	**TV kabel, Glasvezel kabel**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Atag**
Bouwjaar cv-ketel	**2015**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**65 m² (7,6m diep en 8,5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd steen**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie**

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Wouw L 1730

Oppervlakte	**235 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

werkbank gaat mee

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

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	L
Perceel	1730

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 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

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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 welover-wogen 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

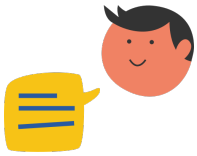
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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