

Kleine Heistraat 16 K283

4884 ME Wernhout



Vraagprijs € 350.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 350.000,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Perceeloppervlakte:	ca. 380 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 99 m ²
Inhoud:	ca. 368 m ³
Externe bergruimte:	ca. 29 m ²
Bouwjaar:	1999
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Geen garage
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	C

Welkom aan de Kleine Heistraat 16 K283 in Wernhout! Hier woon je heerlijk rustig, midden in het groen, met alle ruimte om te genieten van het buitenleven. Deze goed onderhouden vrijstaande woning ligt op een ruim perceel en is voorzien van moderne gemakken zoals airco's en isolatie. Een ideale kans voor wie comfortabel én ontspannen wil wonen!

Ligging

De woning ligt aan een rustige straat op Parc Wernhoutsburg, een verzorgd en groen park waar permanente bewoning is toegestaan en hypotheekverstrekking mogelijk is. Je woont hier midden in de natuur, omringd door bossen, vennen en prachtige wandel- en fietsroutes. Toch lever je niets in op gemak: dagelijkse voorzieningen in Zundert en Wernhout zijn snel bereikbaar. Binnen circa 30 minuten sta je in Breda of Roosendaal. Hier combineer je het beste van twee werelden: landelijk wonen met een goede bereikbaarheid.

Bouwaard

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een elektrisch zonneschermbord, kunststof kozijnen en dubbel glas, wat zorgt voor een prettig wooncomfort en een gunstig energieverbruik. Daarnaast zijn er gedeeltelijk elektrische rolluiken aanwezig. Voor extra comfort zijn er LG airco's geplaatst (circa 2024) en de cv-ketel dateert van circa 2014.

Begane grond

Je komt binnen in de hal, waar je de meterkast, het toilet met fontein en ventilatie én de praktische kelder (ca. 2,20 x 2,02 m) vindt. Ideaal als extra bergruimte! Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer. Dankzij de vele ramen en de schuifpui naar de tuin geniet je hier van een fijne, open sfeer en veel daglicht. De woonkamer is bovendien voorzien van een airco, wat zorgt voor extra comfort in zowel zomer als winter. De open keuken is compleet uitgerust met een 4-pits gasfornuis, spoelbak, vaatwasser, afzuigkap en een handige apothekerskast - alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop. Hier bevindt zich een kast waarin de cv-ketel (ca. 2014) netjes is weggewerkt. De badkamer is praktisch ingericht met een douchecabine, toilet, dubbel wastafelmeubel én de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers, beide voorzien van knieschotten voor extra opbergruimte. Eén van de kamers beschikt over een airco, wat zorgt voor een aangenaam klimaat het hele jaar door.

Tuin

De tuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Je beschikt over een buitenkraan en stroompunten, wat het extra praktisch maakt. Het elektrische zonneschermbord zorgt voor schaduw op zonnige dagen. Via de handige achterom bereik je de tuin eenvoudig. Op de oprit is ruimte voor maar liefst twee auto's. Verder vind je hier een vrijstaand houten tuinhuis en een overkapping, beide voorzien van stroom - ideaal voor hobby, opslag of een gezellige loungeplek.

Parkbijdrage

Voor het jaar 2026 bedraagt de parkbijdrage circa € 104,- per maand per kavel. Op basis van het daadwerkelijke waterverbruik wordt aan het einde van ieder jaar een eindafrekening opgesteld.

Dubbelbestemming

De woning heeft een dubbelbestemming waarbij permanente bewoning én recreatief gebruik zijn toegestaan. De bouwvoorschriften voor recreatiewoningen blijven van toepassing.

Bijzonderheden

- +Permanente bewoning toegestaan
- +Rustige en groene woonomgeving
- +Direct gelegen aan natuur-, wandel- en fietsroutes
- +Hypotheekverstrekking mogelijk
- +Voorzien van moderne airco's















Begane grond



Eerste verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: KI Heistraat 16 K283



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zundert

Sectie T

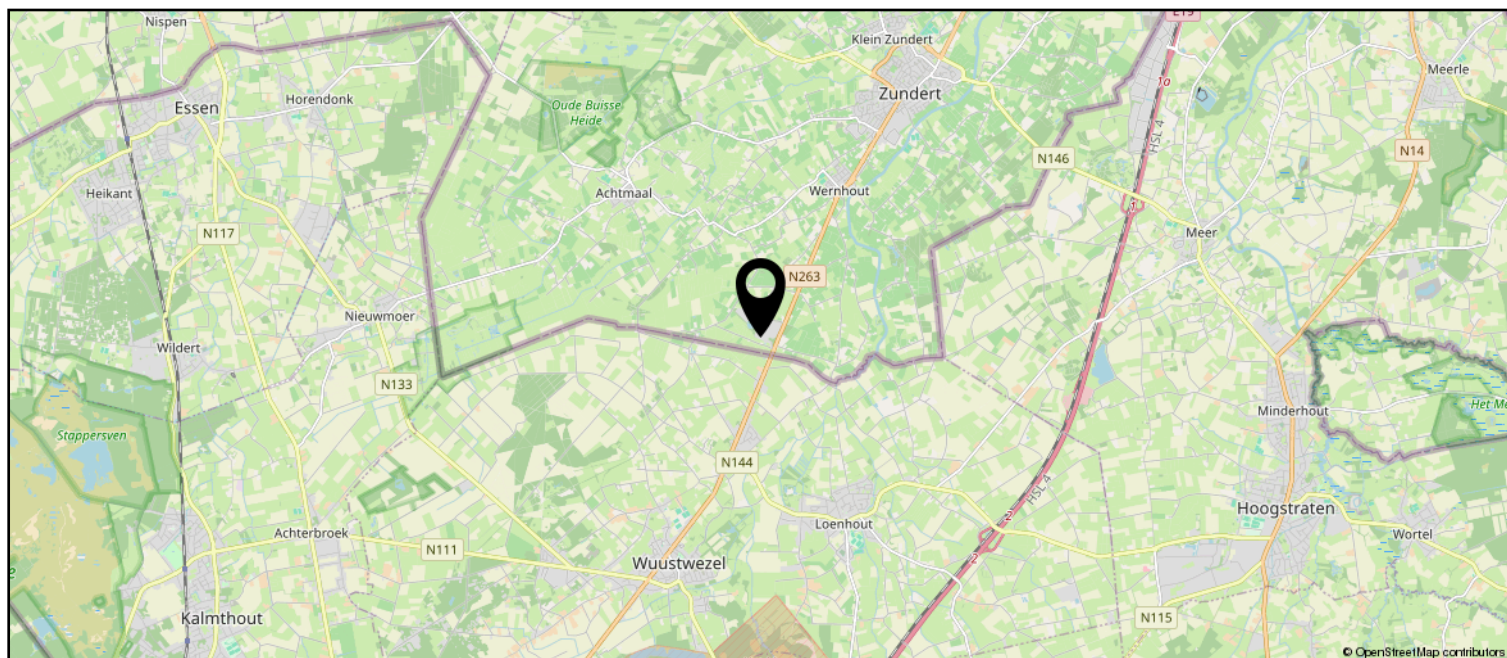
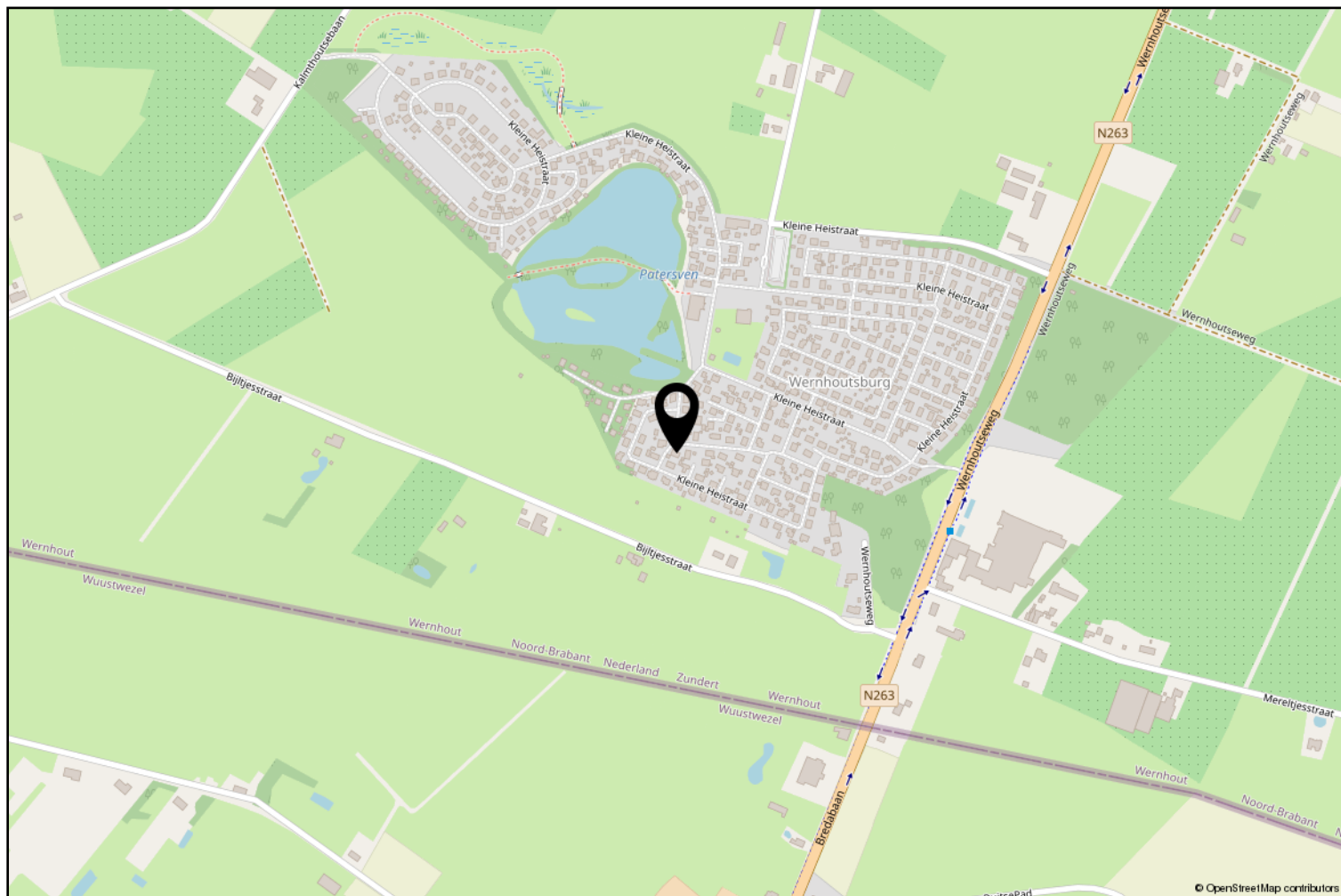
Perceel 2495

kadaster

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Zundert en haar kerkdorpen liggen omsloten door prachtige natuurgebieden en staan bekend om haar aardbeien- en boomkwekerijen. De wereldberoemde schilder Vincent van Gogh is hier geboren. Jaarlijks op de eerste zondag van september trekt 's werelds grootste bloemencorso door de Zundertse straten. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid zijn kenmerkend voor de inwoners van de gehele gemeente.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of
evanhassel@vanhasselmakelaars.nl



Verkoopinformatie

Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te 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.energielabel.nl

Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of og@vanhasselmakelaars.nl. Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS





Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert
Tel.: 076-5975900

Open: Maandag tot en met vrijdag
van 8.30 uur tot 17.30 uur
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen
Tel.: 0165-348545

Open: Woensdag tot en met vrijdag
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van
13.30 uur tot 17.00 uur



Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen
Tel.: 076-5975900

Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.