Kleine Heistraat 16 K252

4884 ME WERNHOUT



NVM

Vraagprijs € 379.500,- k.k.

vanHassel
Gewoongoed!

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

Kenmerken & specificaties





Vraagprijs:	€ 379.500,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Bungalow
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 355 m^2
Woonoppervlakte:	ca. 115 m^2
Inhoud:	ca. 399 m^3
Bouwjaar:	2001
Ligging:	Aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin:	Tuin rondom
Verwarming:	C.v.-combiketel (Nefit proline, 2020, eigendom)
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B
Kenmerken:	Mechanische ventilatie, 6 zonnepanelen, airconditioning, rookkanaal, schuifpui en tv/glasvezel -kabel

Op zoek naar een instapklare, vrijstaande woning waar comfort, rust en groen samenkomen? Maak kennis met Kleine Heistraat 16 K252! Deze sfeervolle woning is in 2025 volledig gemoderniseerd, verkeert in zeer goede staat van onderhoud en staat op een riant perceel van circa 355 m² eigen grond. Met drie slaapkamers, een fijne tuin, twee parkeerplaatsen op eigen terrein en diverse duurzame voorzieningen is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Ligging
Wonen in Wernhoutsburg betekent genieten van rust, ruimte en een groene omgeving. Hier woon je midden in de natuur, met prachtige wandel- en fietsroutes, bossen en heidevelden in de directe omgeving. Een fijne plek voor liefhebbers van het buitenleven, waar wonen en recreëren hand in hand gaan.

Ook de bereikbaarheid is prettig. Binnen circa 20 tot 30 autominuten bereik je steden als Breda, Roosendaal, Bergen op Zoom en Antwerpen. Scholen, kinderopvang en winkels bevinden zich op minder dan 5 kilometer afstand.

Bouwaard
De woning is in 2025 volledig gemoderniseerd en verkeert in zeer goede staat van onderhoud. Ook op het gebied van isolatie is aandacht besteed aan comfort en energiezuinigheid. De woning beschikt over vloer-, muur- en dakisolatie. Verder beschikt de woning over kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Zowel de begane grond als de eerste verdieping is voorzien van een nette PVC-vloer. Voor de verwarming zijn radiatoren en een sfeervolle gaskachel aanwezig. Daarnaast zorgt de airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat. De woning beschikt over een Nefit cv-ketel uit 2020 en zes zonnepanelen, geplaatst in 2025.

Begane grond
Via de entree bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping, de slaapkamer en de leefruimte. De slaapkamer op de begane grond beschikt over een praktische inbouwkast. De leefruimte bestaat uit een gezellige woonkamer en een open keuken.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de meerdere raampartijen. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui naar de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. Op koudere dagen zorgt de sfeervolle speksteen gaskachel voor extra warmte en een gezellige ambiance. De open keuken is uitgevoerd als hoekkeuken en sluit mooi aan op de woonkamer. Je beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een praktische ruimte die zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

Eerste verdieping
Ook op de eerste verdieping is aan ruimte en comfort geen gebrek. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet. De grootste slaapkamer beschikt bovendien over een op maat gemaakte inbouwkast, ideaal voor het overzichtelijk opbergen van kleding en andere spullen. Beide slaapkamers beschikken over praktische bergruimte achter de knieschotten. In de grootste slaapkamer bevindt deze bergruimte zich achter de linker deur van de ingebouwde kast.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Van Hassel Makelaars o.g. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Tuin
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De woning staat op een riant perceel van circa 355 m² eigen grond, waardoor je volop kunt genieten van de buitenruimte. De tuin biedt een fijne plek om heerlijk buiten te zitten en te ontspannen. Ook is er een berging aanwezig voor het opbergen van fietsen, tuinspullen en andere benodigdheden. Een praktisch pluspunt zijn de twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Zo parkeer je altijd gemakkelijk bij je eigen woning.

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

Voor 2026 bedraagt de parkbijdrage circa € 104,- per maand per kavel. Aan het einde van ieder jaar vindt op basis van het daadwerkelijke waterverbruik een eindafrekening plaats.

Bijzonderheden
+ Vrijstaande, instapklare woning op circa 355 m² eigen grond
+ In 2025 volledig gemoderniseerd
+ Zes zonnepanelen geplaatst in 2025
+ Twee parkeerplaatsen op eigen terrein






































Fleurs













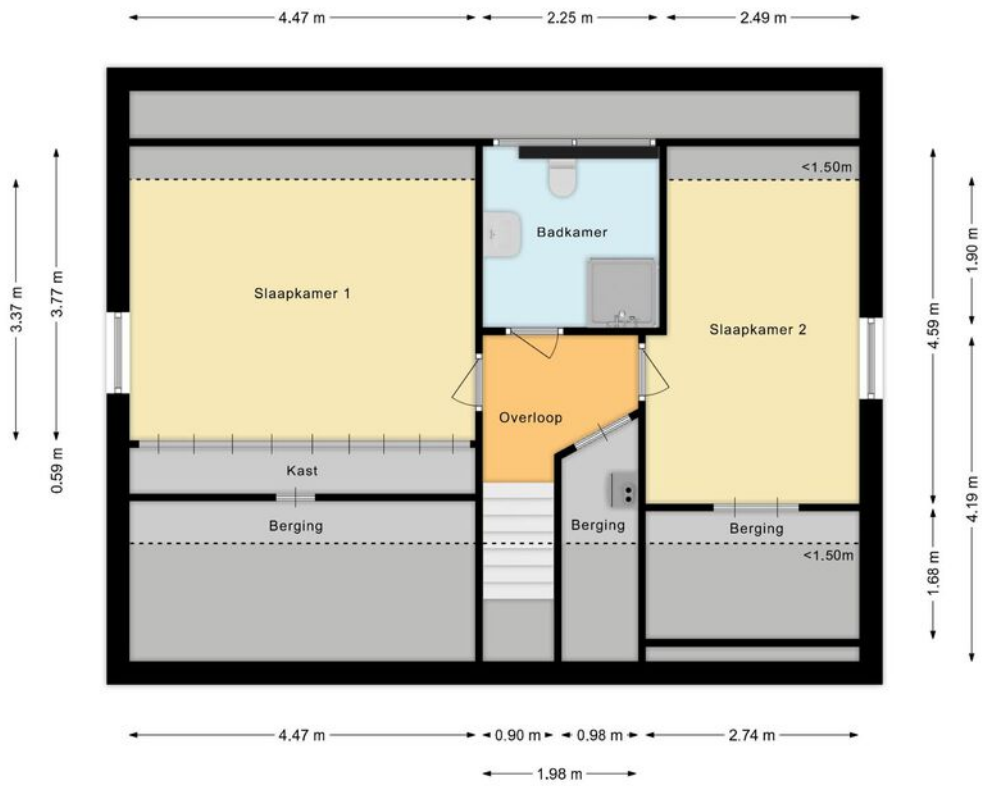




Begane grond



Verdieping


4.47 m
2.25 m
2.49 m
<1.50m
Badkamer
Slaapkamer 1
Slaapkamer 2
Overloop
Kast
Berging
Berging
Berging
<1.50m
3.37 m
3.77 m
0.59 m
4.59 m
1.90 m
1.68 m
4.19 m
4.47 m
0.90 m
0.98 m
2.74 m
1.98 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

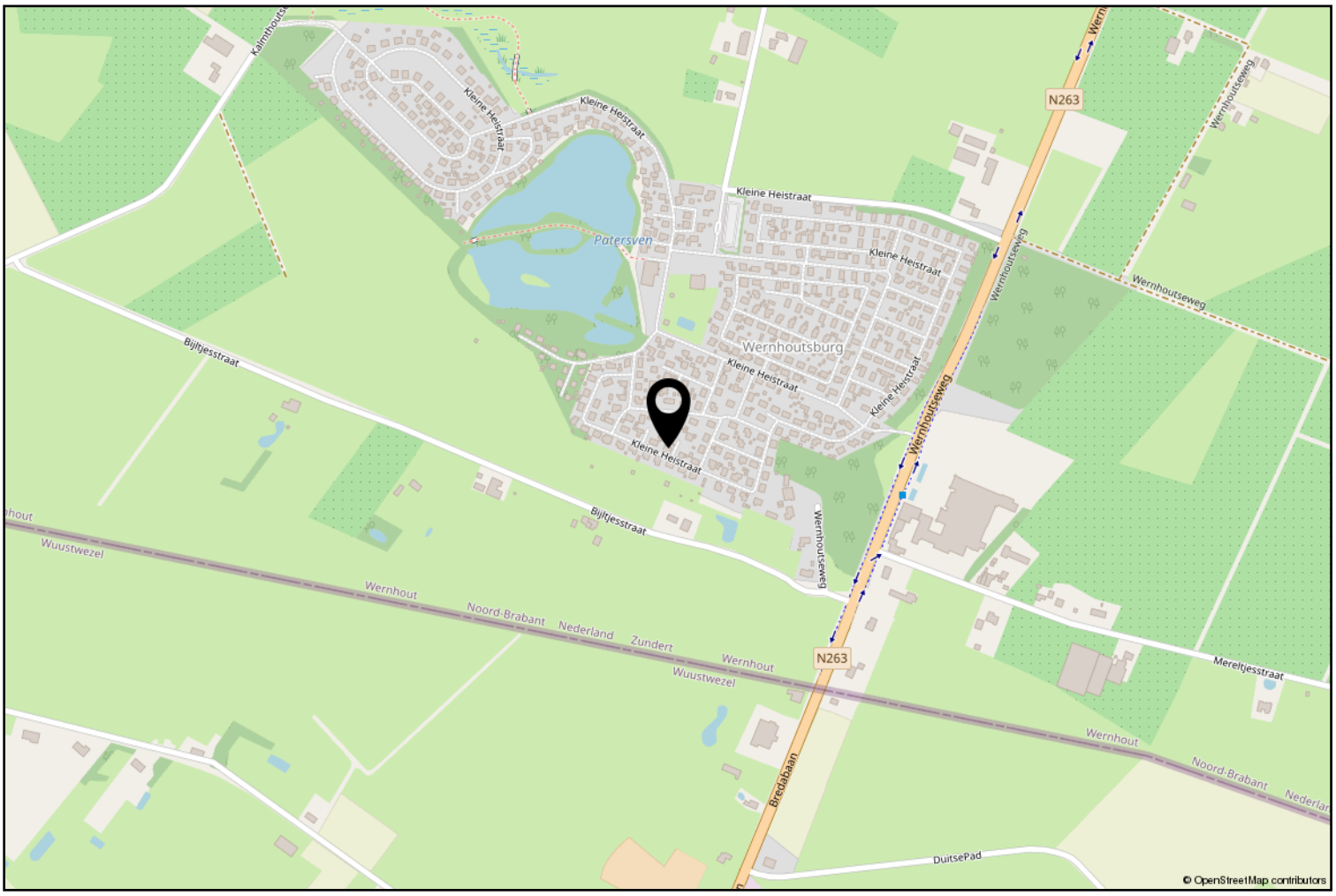
Kadastrale gemeente	Zundert
Sectie	T
Perceel	1545

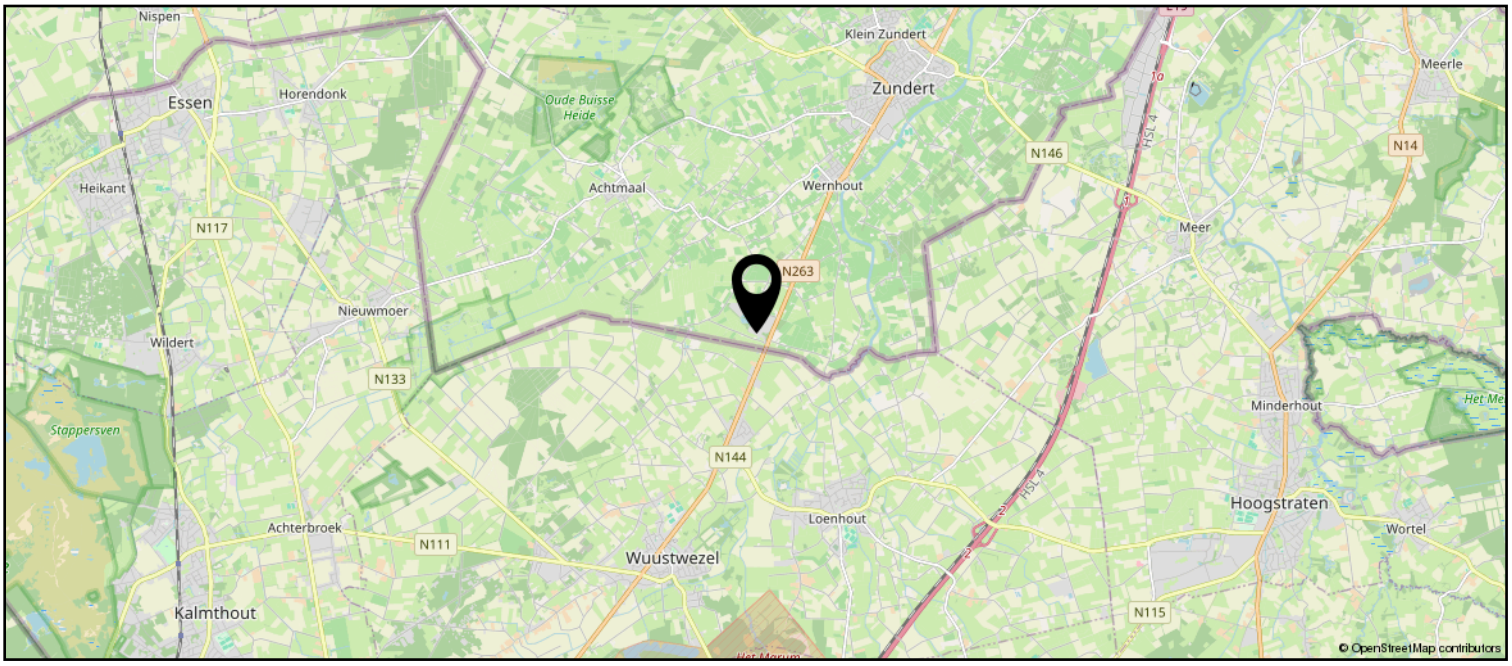
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



vanHassel

Gewoongoed!

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.

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

Financiering
Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheken 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.

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.

NVM NR.1 REGIO MAKELAARS

vanHassel Gewoongoed!



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 strever 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 objecter 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.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Van Hassel Makelaars o.g. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.