

Bernardlaan 45

Wouw

Vraagprijs

€ 375.000,=

k.k.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	99 m²
Perceeloppervlakte	261 m²
Inhoud	414 m³
Bouwjaar	1963
Energielabel	-

Vraagprijs

€ 375.000,=

k.k.



Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



Omschrijving

In een rustige woonwijk direct nabij de dorpskern van Wouw gelegen, een nette 2-onder-1 kapwoning met een eigen oprit en garage. De woning is gelegen op een perceel van 261m² en ligt op loopafstand van alle voorzieningen die Wouw te bieden heeft. In Wouw vindt men onder andere een supermarkt, basisscholen, enkele winkels, restaurants en sportfaciliteiten. Het centrum van Roosendaal bevindt zich daarnaast op enkele autominuten afstand, hier vind je een zeer uitgebreid aanbod aan voorzieningen. Uitvalswegen richting bijvoorbeeld de Randstad, Breda en Antwerpen zijn eveneens op enkele autominuten afstand gelegen.

Deze nette 2-onder-1 kapwoning dateert van omstreeks 1963. Door de jaren heen is de woning gemoderniseerd en verbouwd. Recentelijk (2022) is de dakbedekking van de woning nog vervangen, alsmede ook de dakgoten. Het platdak van de garage dateert van 2017. Op het dak van de garage zijn in 2022 nog 10 zonnepanelen geïnstalleerd, dat scheelt dus aanzienlijk in de elektriciteitskosten! Verwarming van de woning geschiedt door een c.v.-ketel, net als de warmwatervoorziening. Verder is de woning deels voorzien van vloerverwarming, rolluiken en hardhouten kozijnen met HR-beglazing.

Perceeloppervlakte: 261m²
Woonoppervlakte: circa 99m²

Begane grond

Hal / entree met tegelvloer. In de hal de meterkast (vernieuwd in 2011), een volledig betegeld toilet met handwasbakje en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal komt men eerst in de half open keuken. De keuken heeft dezelfde tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. Het keukenblok heeft een granieten aanrechtblad en is voorzien van

een koelkast, combi-magnetron, gasfornuis, wasmachine en afzuigkap. In de keuken bevindt zich tevens een ruime trapkast. De woonkamer heeft een eikenhouten vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. De woonkamer is een mooie lichte ruimte door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de kamer. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Aansluitend aan de keuken een bijkeuken met de wasmachine-/drogeraansluiting. De bijkeuken heeft een tegelvloer, deels betegelde wanden en een schrootjesplafond. Via de bijkeuken is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping

Overloop met laminaatvloer, drie slaapkamers en een badkamer. Alle drie de slaapkamers, met respectievelijk een oppervlakte van 5,5m², 14m² en 11m² zijn voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wanden en spuitwerk plafonds met inbouwspots. Daarbij zijn de slaapkamer voorzien van een elektrisch rolluik. De badkamer (vernieuwd in 2011) met een tegelvloer, betegelde wanden en kunststof plafond met inbouwspots is voorzien van een dubbele wastafel met badkamermeubel, douche, toilet en ligbad.

Tweede verdieping

Middels een vaste trap vanaf de overloop te bereiken de tweede verdieping. De overloop is ruim en beschikt over een aparte berging en dakraam. De slaap-/werkkamer op deze verdieping is uitgebouwd door middel van een dakkapel aan de achterzijde. De dakkapel is eveneens net als de overige slaapkamers uitgevoerd met een elektrisch rolluik. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en een kunststof plafond met inbouwspots.

Tuin

De achtertuin beschikt over een betegeld terras, een gazon en volwassen beplanting. De voortuin is eveneens netjes aangelegd en aan de zijkant van de woning bevindt zich de oprit, welke plaats biedt aan meerdere auto's.

Garage

Vrijstaande stenen garage welke plaats biedt aan één auto. De garage heeft een stalen kanteldeur en een oppervlakte van circa 23m².

Algemeen

- Mooie locatie in een ruim opgezette woonwijk;
- Woning beschikt over 4 slaapkamers;
- Woonkamer gemoderniseerd in 2021; cv ketel 2021, dakkapel en zonnepanelen 2022;
- Nabij alle faciliteiten en uitvalswegen binnen handbereik.

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.





Oprit / Entree





Keuken







Woonkamer





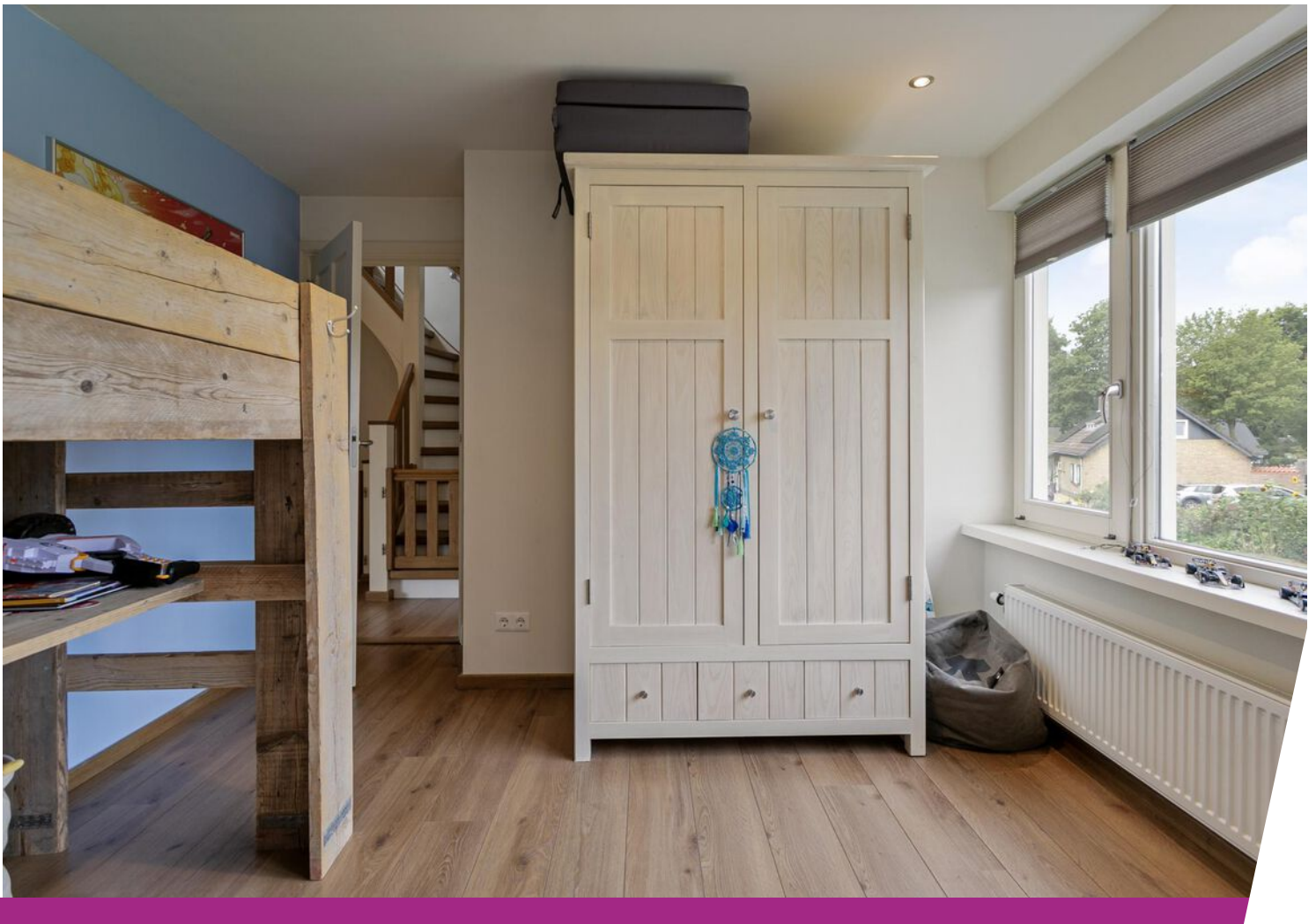


Bijkeuken / Overloop





Slaapkamer voorzijde





Slaapkamers achterzijde





Badkamer





Overloop / Slaap-/werkkamer





Achterzijde





Tuin

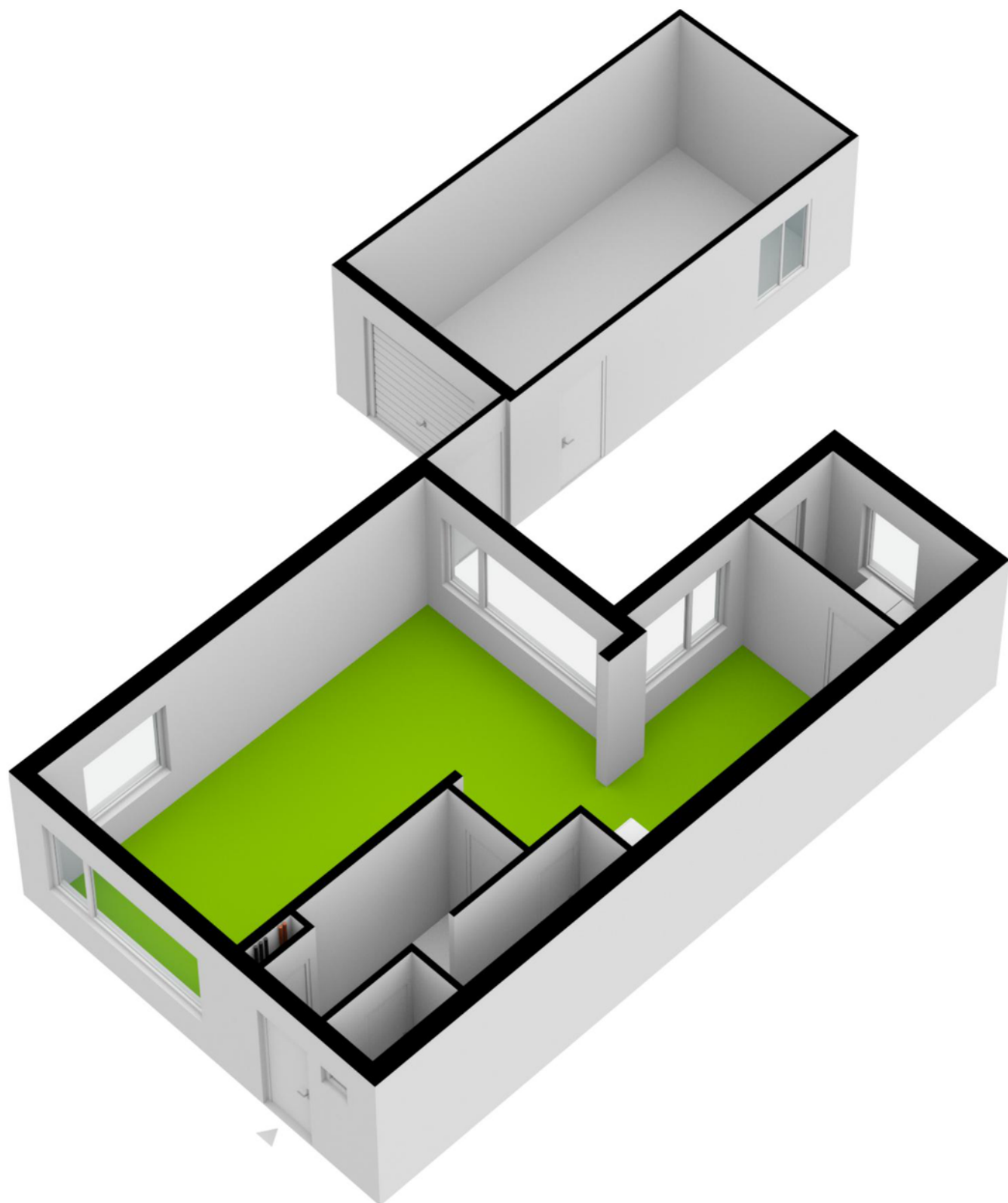




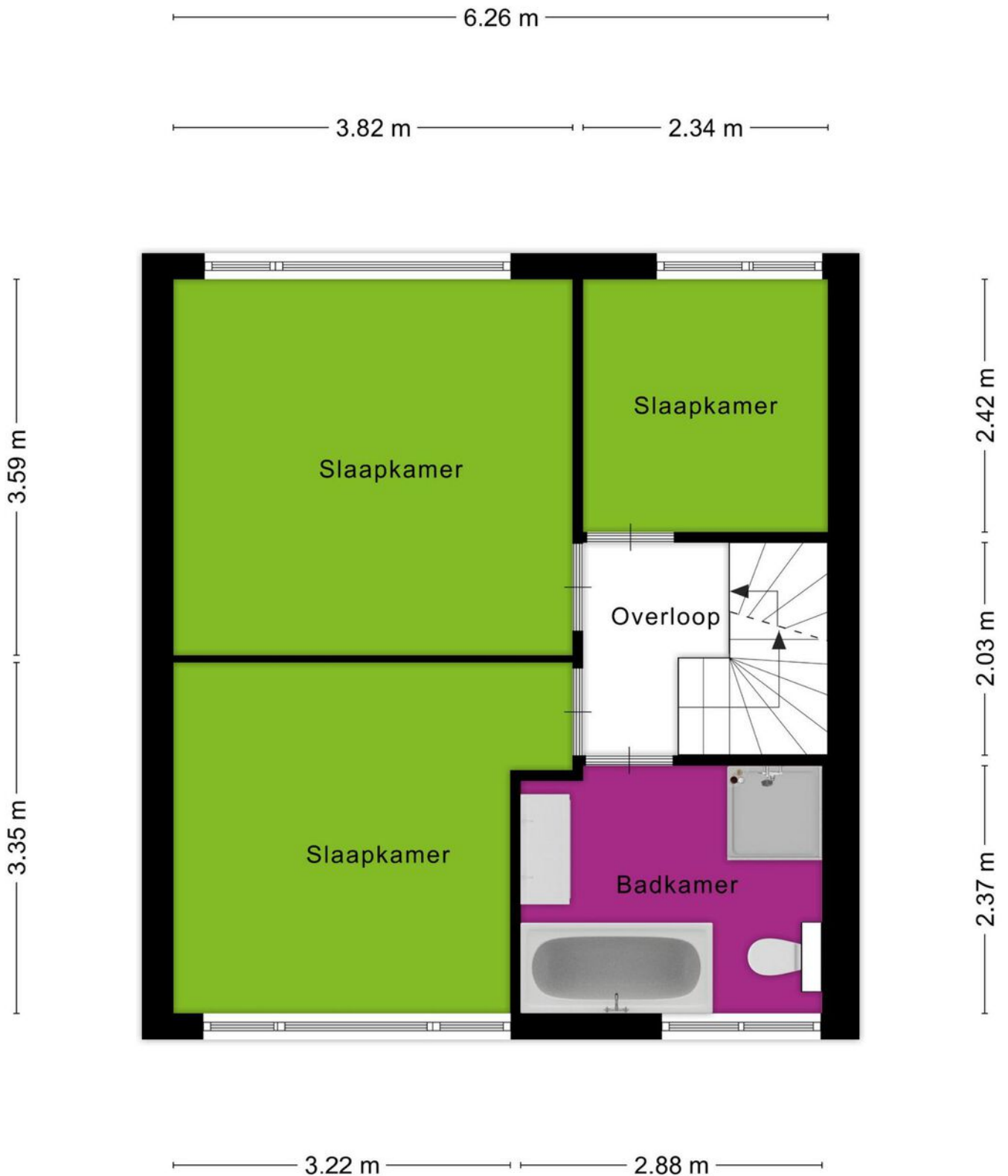
Plattegrond - Begane grond



Plattegrond - Begane grond 3D

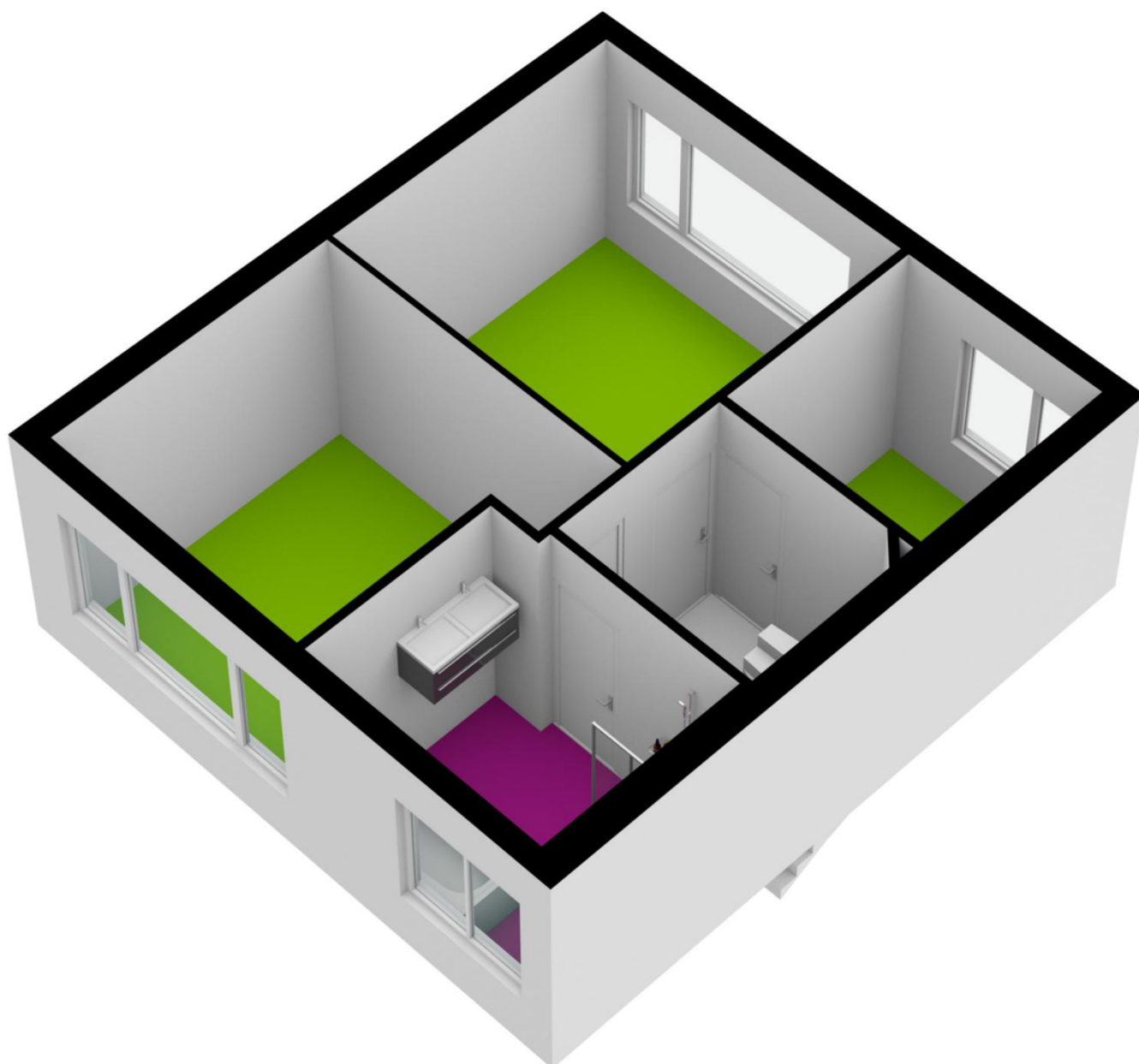


Plattegrond - Verdieping

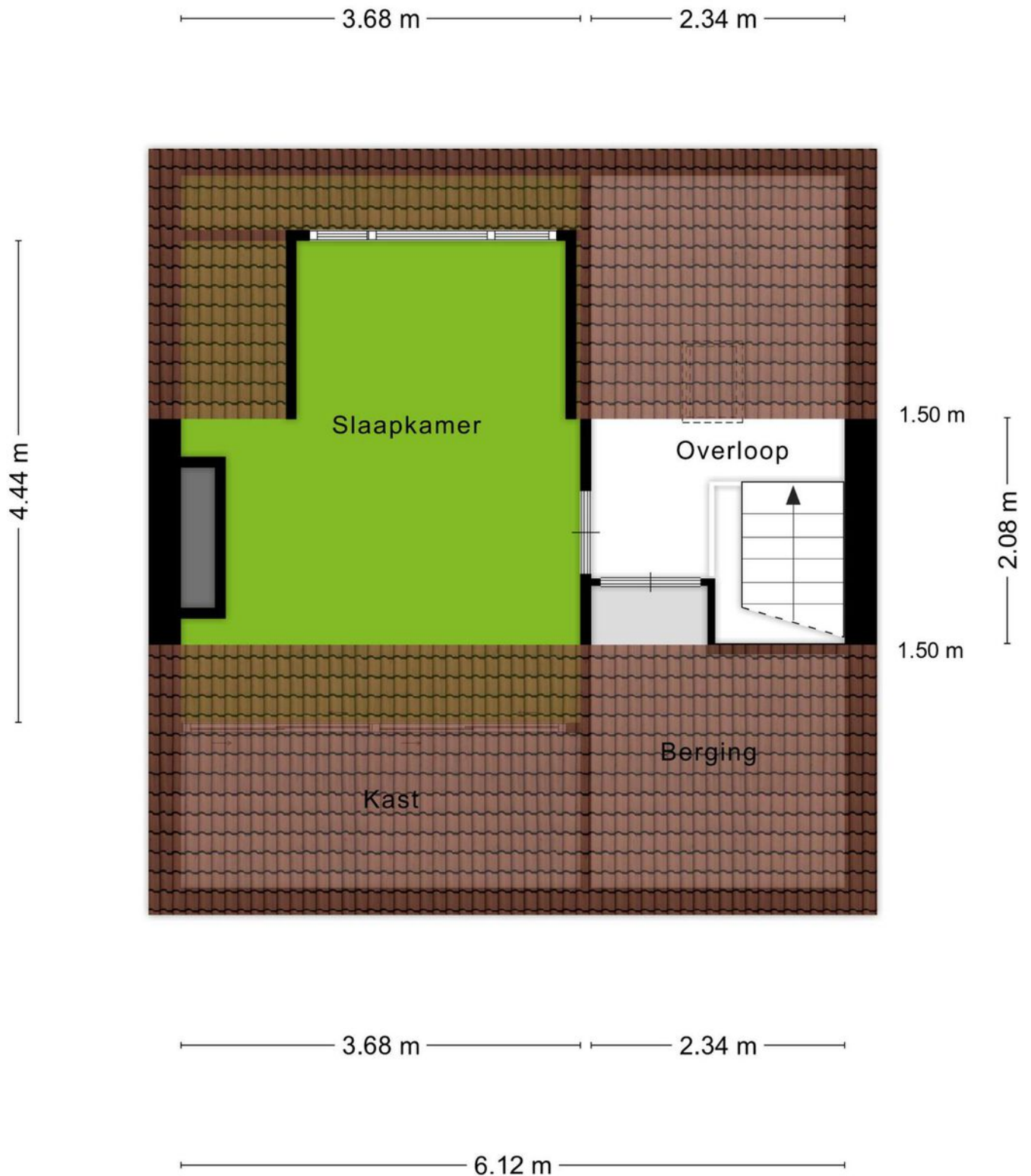


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Verdieping 3D

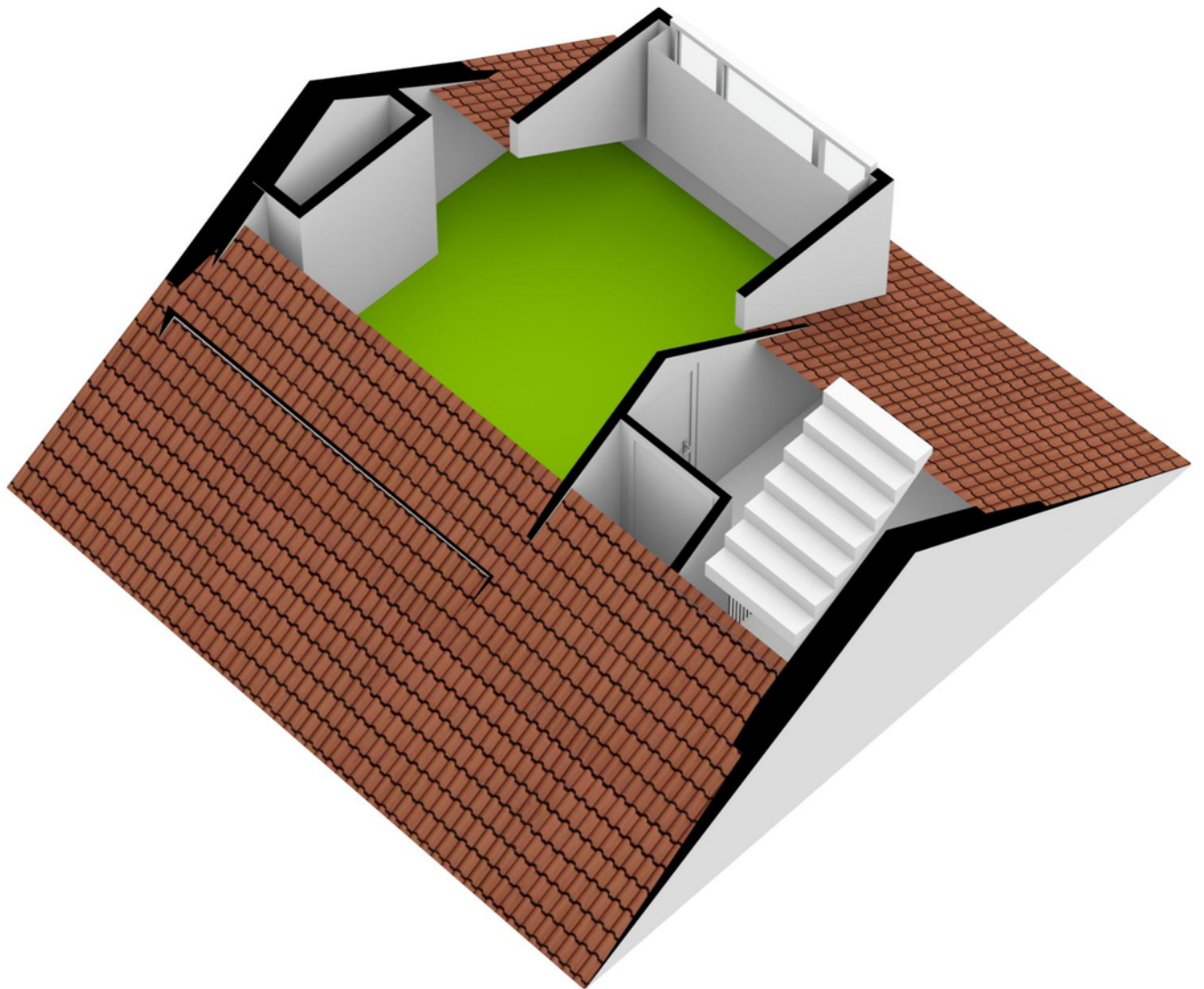


Plattegrond - 2e verdieping




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

Plattegrond - 2e verdieping 3D



Kadastrale kaart



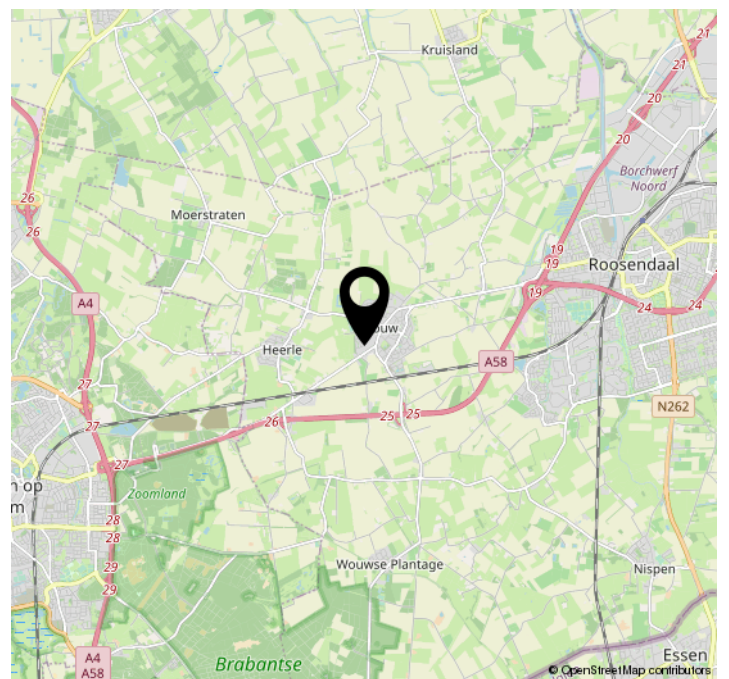
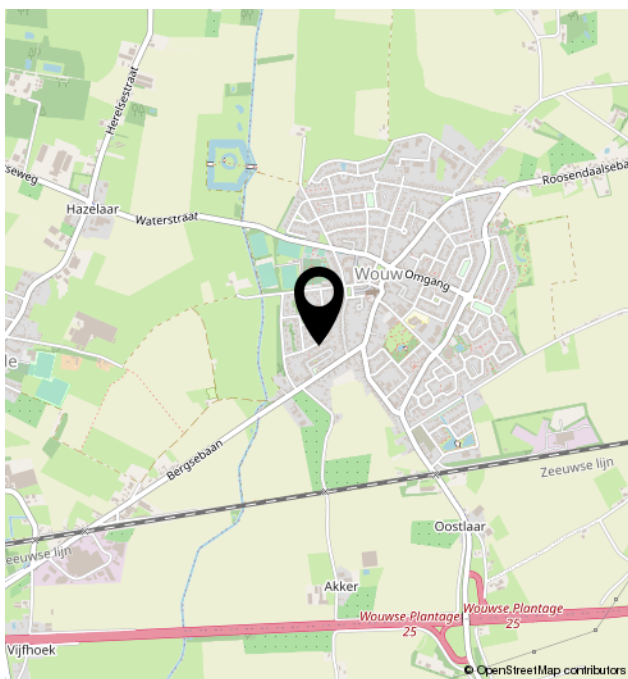
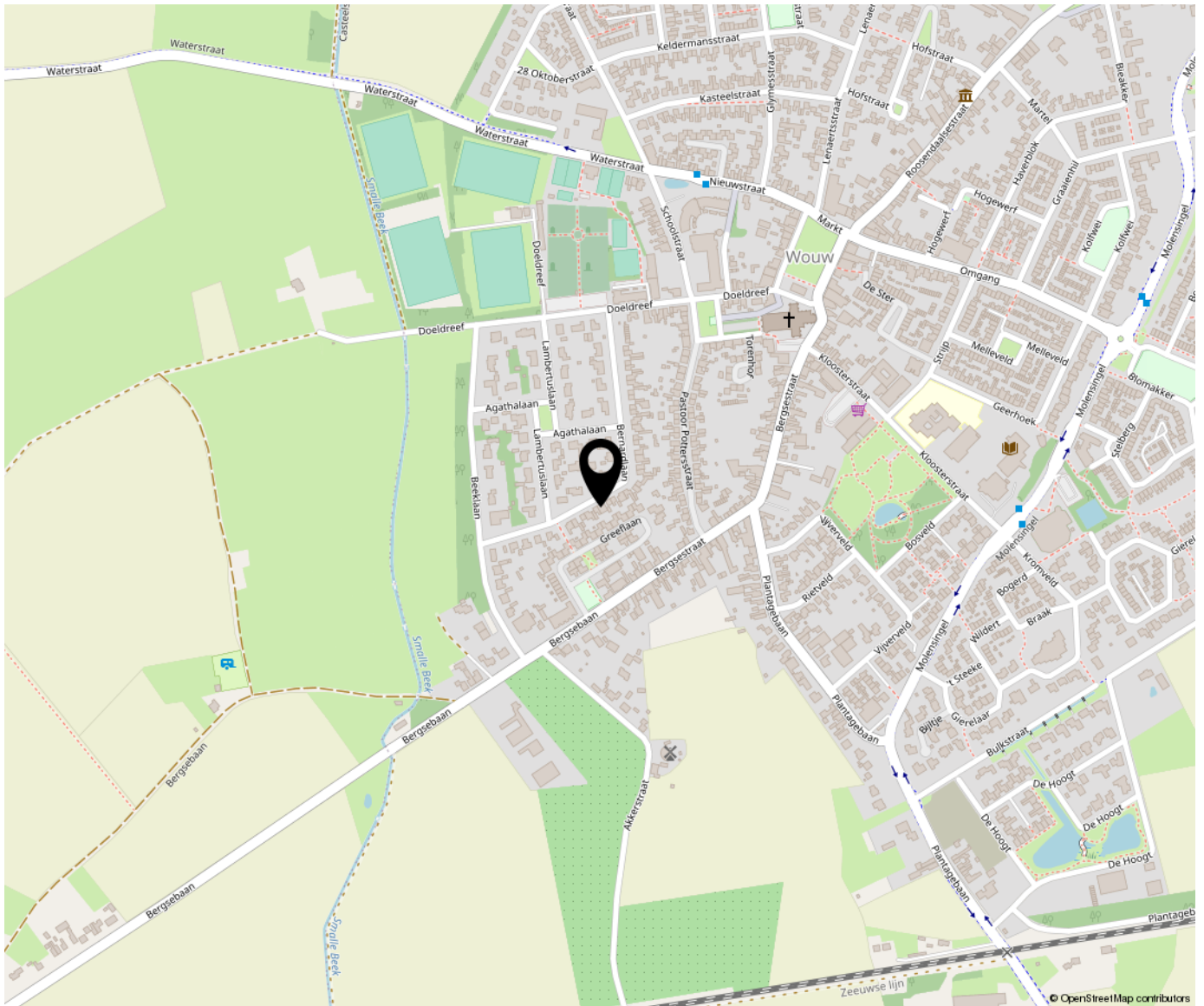
<p>12345 23</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wouw Sectie L Perceel 1887</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--	--

Voor een eensklingend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2023
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



Bekijk deze woning online!

www.wezenbeekmakelaardij.nl - Tel. 0165 - 30 28 55

 Wezenbeek
MAKELAARDIJ

Bernardlaan 45, Wouw



Vragen? Stel ze
gemakkelijk via
Whatsapp. Scan de
QR-code hiernaast!



Over ons



Wonen midden in de mooie natuur, of in een gezellig dorp in de regio West-Brabant, is voor jou misschien een droom. Dat begrijpen wij heel goed! Ons kantoor is gelegen in Kruisland en wij kennen deze regio dan ook door en door. Of je nu juist op zoek bent naar een woning of agrarisch bedrijf in deze regio, je bent bij ons hiervoor aan het goede adres.

Als NVM Makelaar wonen én landelijk agrarisch vastgoed kunnen we je tevens van dienst zijn bij het uitvoeren van taxaties en uitgebreide advisering op het gebied van pachtzaken, WVG en onteigeningen.

Heb je vragen? Wil je ergens over sparren? Wij staan voor je klaar en zijn altijd bereikbaar.

Telefoon: 0165 – 302855
Email: info@wezenbeekmakelaardij.nl
Whatsapp: 06 - 57829262

Extra informatie

Bezichtigingen

Na afspraak is er tijdens kantooruren en ook eventueel op zaterdag de mogelijkheid om woningen te bezichtigen. Tijdens de eerste bezichtiging verkrijgt u een algemene indruk van de woning. Indien u verder geïnteresseerd bent, nodigen wij u graag uit voor een eventuele 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor de verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

Biedingprocedure

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterste bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Wanneer een bod gelijk is aan de vraagprijs, komt echter niet automatisch een koop tot stand. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Voor het tot stand komen van een overeenkomst is het schriftelijkheidsvereiste van toepassing. Er is pas sprake van een koopovereenkomst als beide partijen deze koopovereenkomst hebben getekend. Een bod kan worden herroepen (door koper en verkoper) zolang het niet is aanvaard, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verbonden.

Informatie- en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan potentiële kopers. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden. Ook informatie omtrent bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet hij zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard een NVM makelaar inschakelen, om hem bij de aankoop te begeleiden.

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. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clause op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Biedlogboek

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop verplicht bij NVM-makelaars. In dit biedlogboek worden alle biedingen van kandidaat-kopers automatisch geanonimiseerd vastgelegd. Om meer transparantie te geven aan het koopproces is het biedlogboek na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden voor alle kandidaat-kopers die, in de drie maanden daarvoor, een bod hebben uitgebracht inzichtelijk via [move.nl](https://www.move.nl).

Move.nl

Voordat u het object gaat bezichtigen activeren we voor u een Move-account. In dit account is de gemaakte afspraak terug te vinden, kunnen er aanvullende documenten worden gedownload en kunt u bij interesse een bod uitbrengen.

Disclaimer

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Door Wezenbeek Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

