

# Omgang 20

Wouw

Vraagprijs

€ 375.000,=

k.k.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **107 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **178 m<sup>2</sup>**

Inhoud **477 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1973**

Energie label **C**

Vraagprijs

**€ 375.000,=**

**k.k.**



# Kom eens binnen kijken!

Neem contact met ons op voor een afspraak.



# Omschrijving

Gunstig gelegen op een mooie locatie direct nabij de dorpskern van Wouw, een instapklare 2-onder-1 kapwoning met een eigen oprit en garage. De woning is gelegen op een perceel van 178m<sup>2</sup> 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 1973. Door de jaren heen is de woning gemoderniseerd en verbouwd. Dit jaar is nog het dak van de woning geïsoleerd. Verwarming van de woning geschiedt door middel van een gasgestookte C.V.-ketel (bj. 2022), net als de warmwatervoorziening. Daarnaast is er op de begane grond een houtkachel, zo zit je er altijd warmpjes bij! De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR-beglazing en aan de achterzijde van rolluiken en een groot zonnescerm.

Perceeloppervlakte: 178m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: circa 107m<sup>2</sup>

Indeling:

## Begane grond

Hal / entree met tegelvloer en stucwerk wanden. In de hal bevinden zich de meterkast, een trap- / garderobekast, een betegeld toilet met handwasbakje en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal komt men in de ruime, lichte doorzon woonkamer met een tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. De houtkachel is centraal in de woonkamer gelegen en geeft een knus gevoel.

Aan de achterzijde van de woonkamer is de eethoek gesitueerd en daar aansluitend de open keuken in L-opstelling. De keuken beschikt over veel bergruimte en is uitgevoerd met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en een koel-/vriescombinatie. In de keuken bevindt zich de achterdeur naar de tuin.

## Verdieping

Een overloop met drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer (ca. 15m<sup>2</sup>) links gesitueerd aan de achterzijde is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De slaapkamer rechts (ca. 8,5m<sup>2</sup>) is voorzien van zeil, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Beide slaapkamers zijn voorzien van een draai-/kiepraam, alsmede een rolluik. De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 12m<sup>2</sup>) is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De betegelde badkamer (bj. 2014) heeft een luxe uitstraling en uitgerust met een toilet, wastafel met meubel, douchecabine en designradiator.

## Tweede verdieping

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en heeft twee dakramen. Op de voorzolder / overloop is de C.V.-ketel gesitueerd. De vierde slaapkamer is momenteel in gebruik als werk-/hobbyruimte.

## Garage

Tegen de woning aangebouwde stenen garage met wasmachine- / drogeraansluiting. Voorzien van water, elektra en een elektrische garagedeur. Daaraan gebouwd nog een houten tuinberging.

## **Tuin**

Onderhoudsvriendelijke tuin met voornamelijk bestrating en enkele tuinborders voorzien van beplanting. Aan de achterzijde van de woning een groot zonnenscherm over de gehele breedte van de tuin, wat erg fijn is met een tuin op het zuiden!

## **Algemeen**

- instapklare 2-onder-1 kapwoning;
- onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin;
- vier slaapkamers;
- op loopafstand van voorzieningen gelegen.





Entree / Woonkamer





Woonkamer / Eethoek







Keuken / Overloop





Slaapkamers achterzijde





Ondertitel





Slaapkamer voorzijde





**Badkamer / Tweede verdieping**





Achterzijde / Tuin





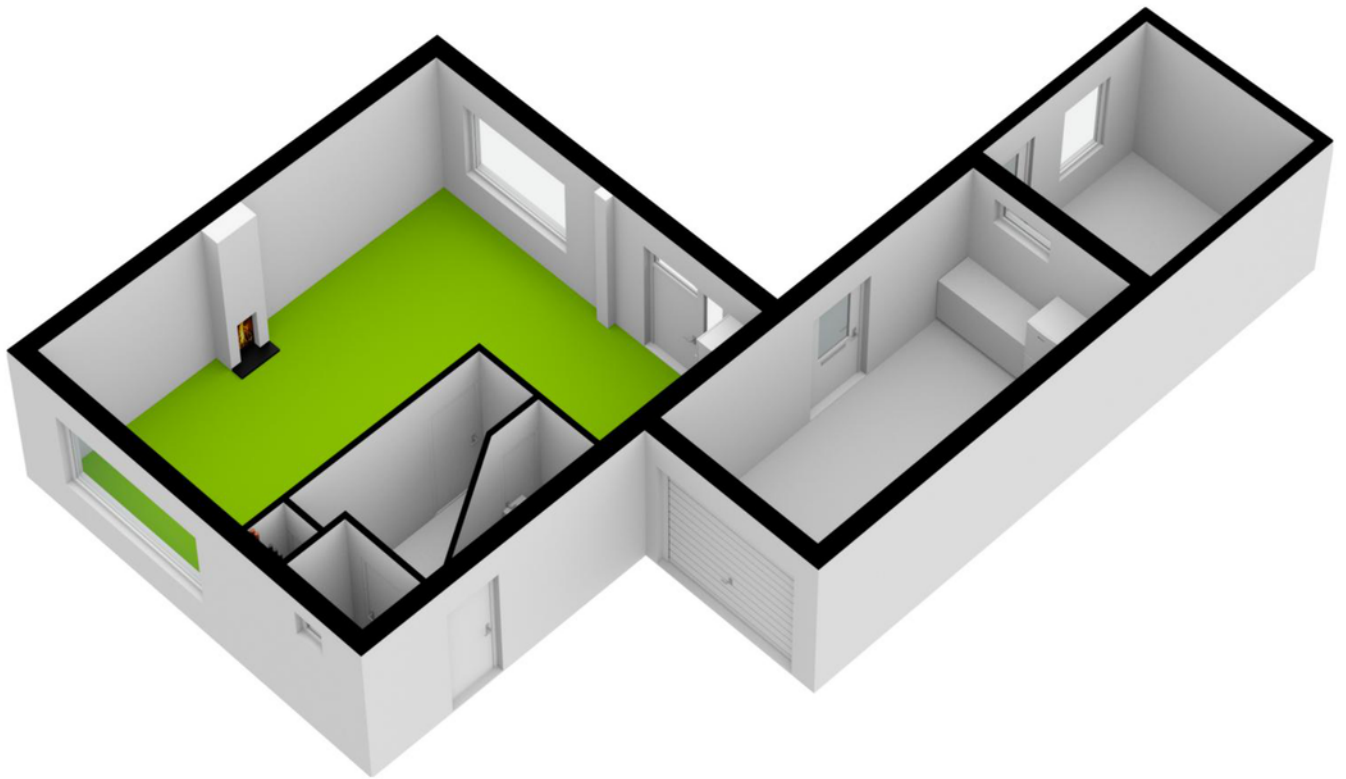
# Plattegrond - Begane grond



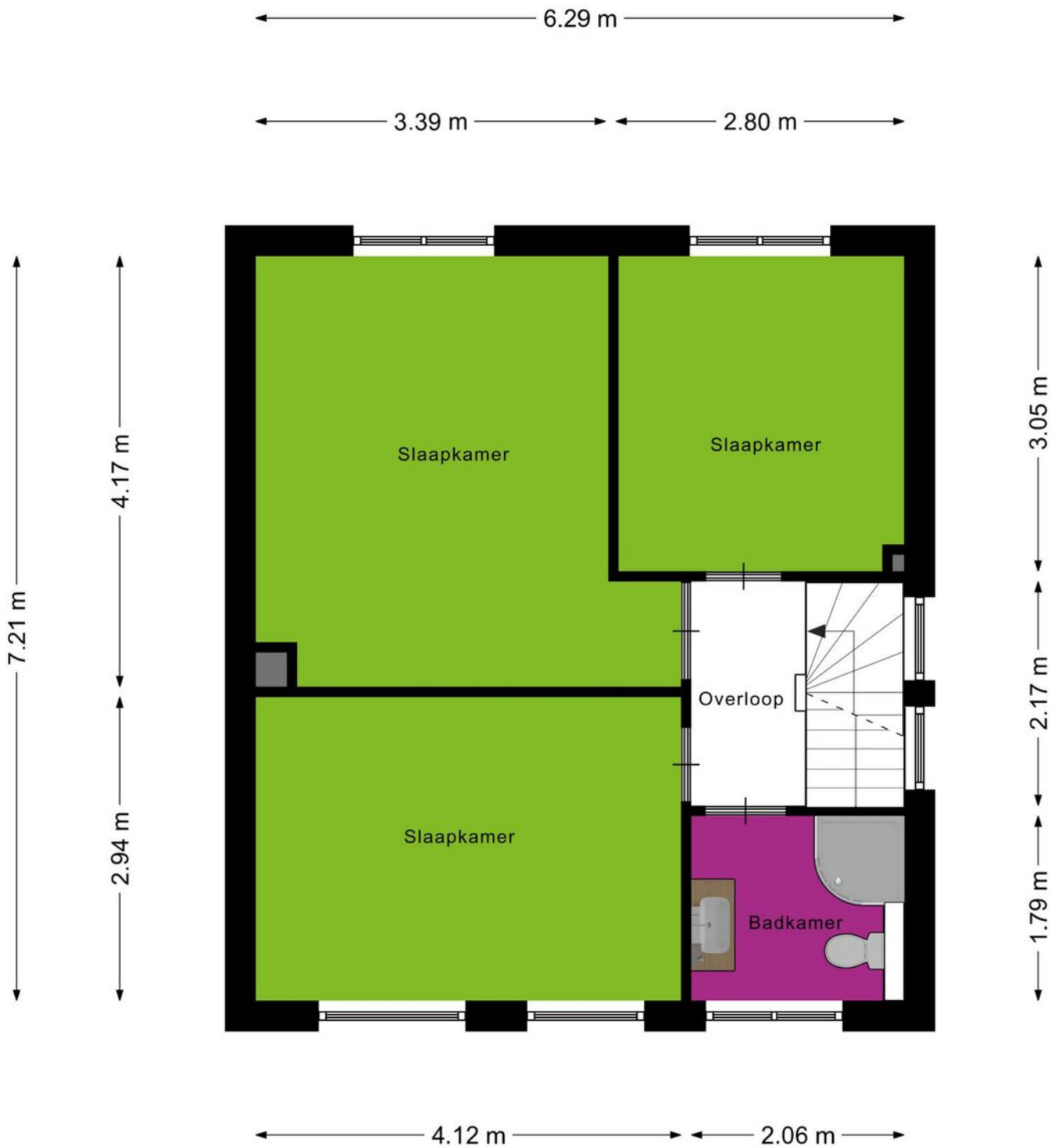
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# Plattegrond - Begane grond 3D

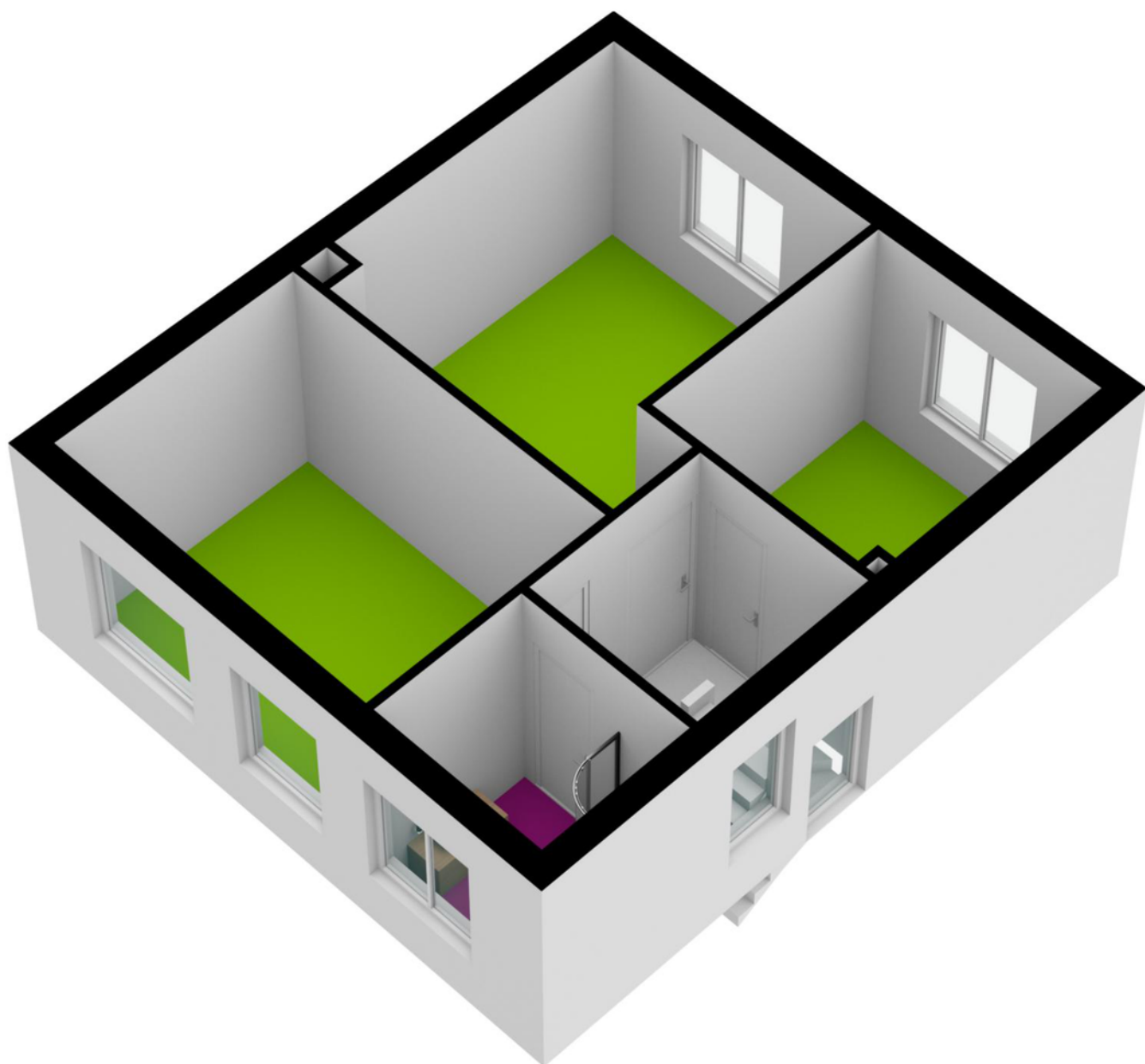


# Plattegrond - Verdieping

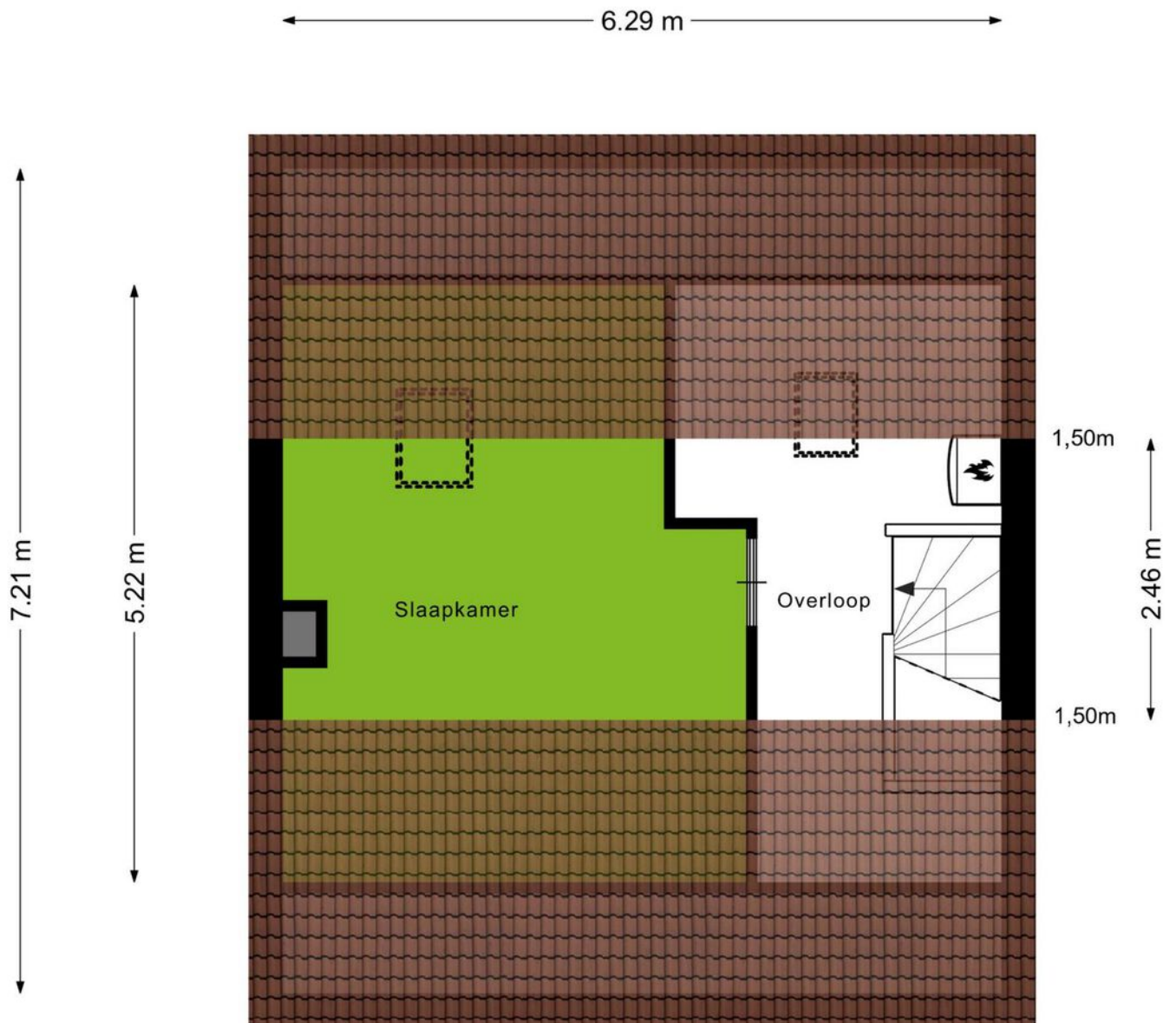


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond - Verdieping 3D

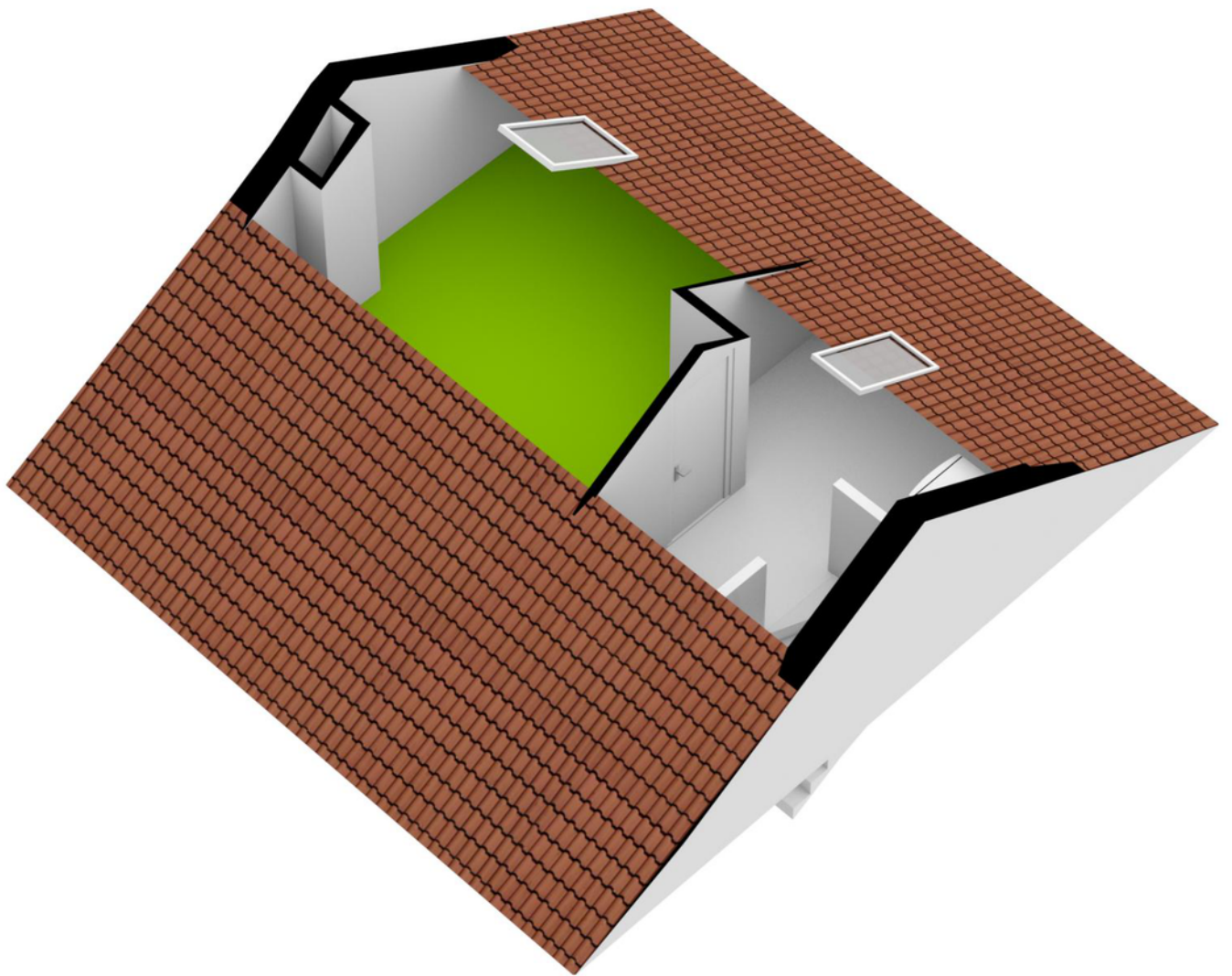


# Plattegrond - 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond - 2e verdieping 3D





# Kadastrale kaart



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

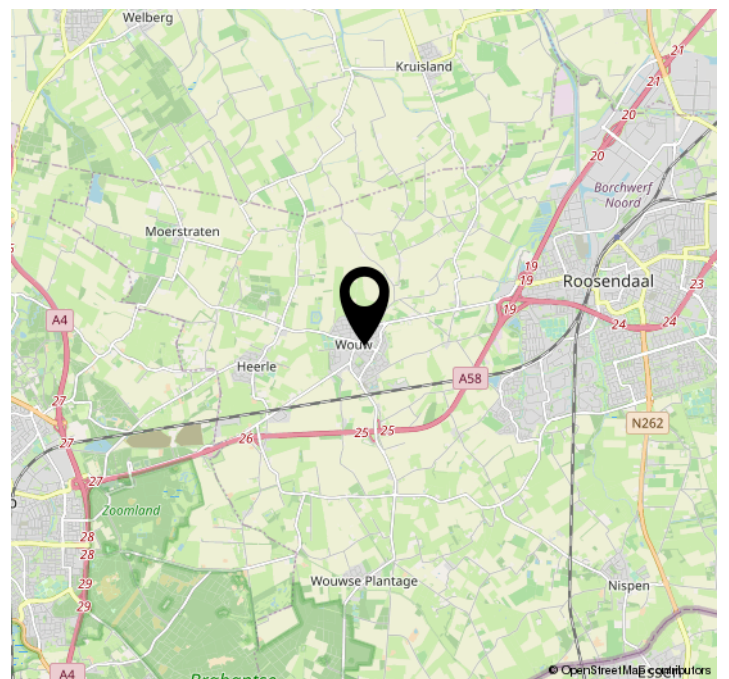
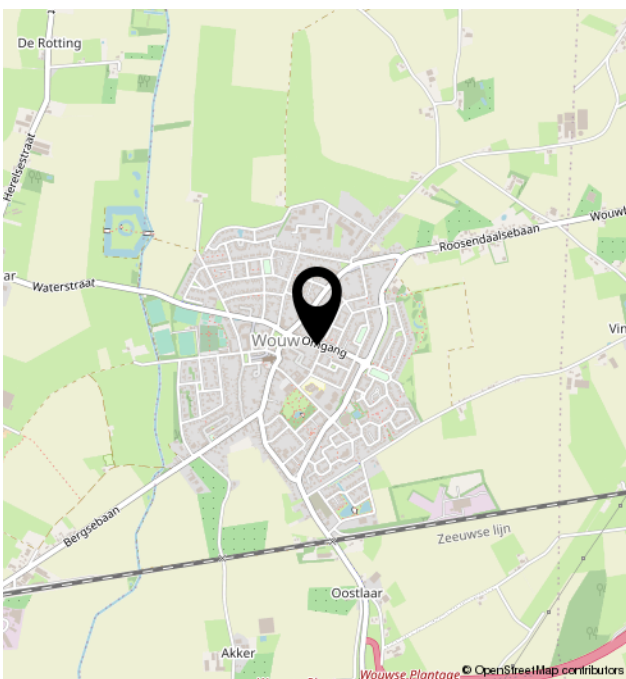
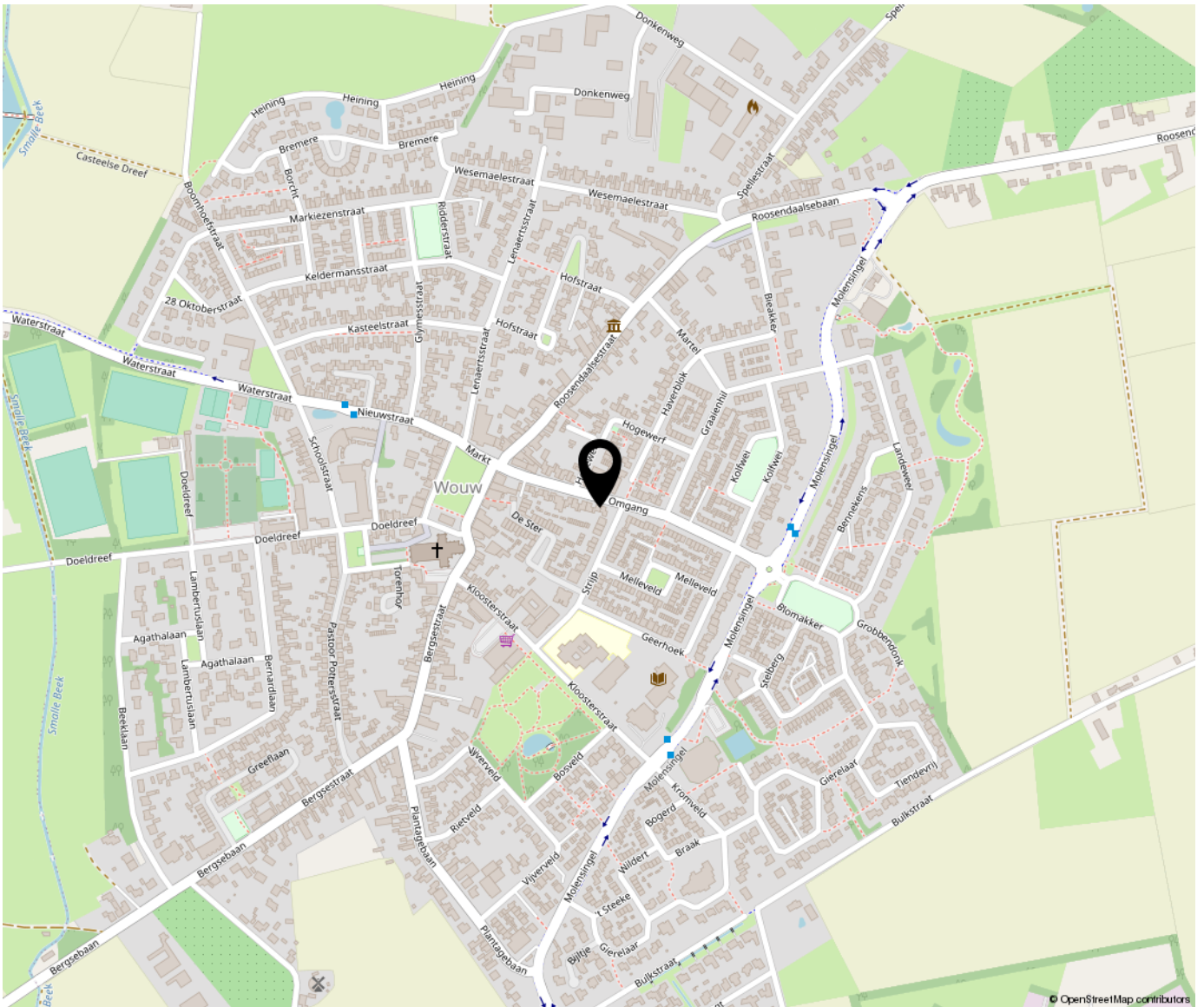
Kadastrale gemeente Wouw  
 Sectie E  
 Perceel 2065



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 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



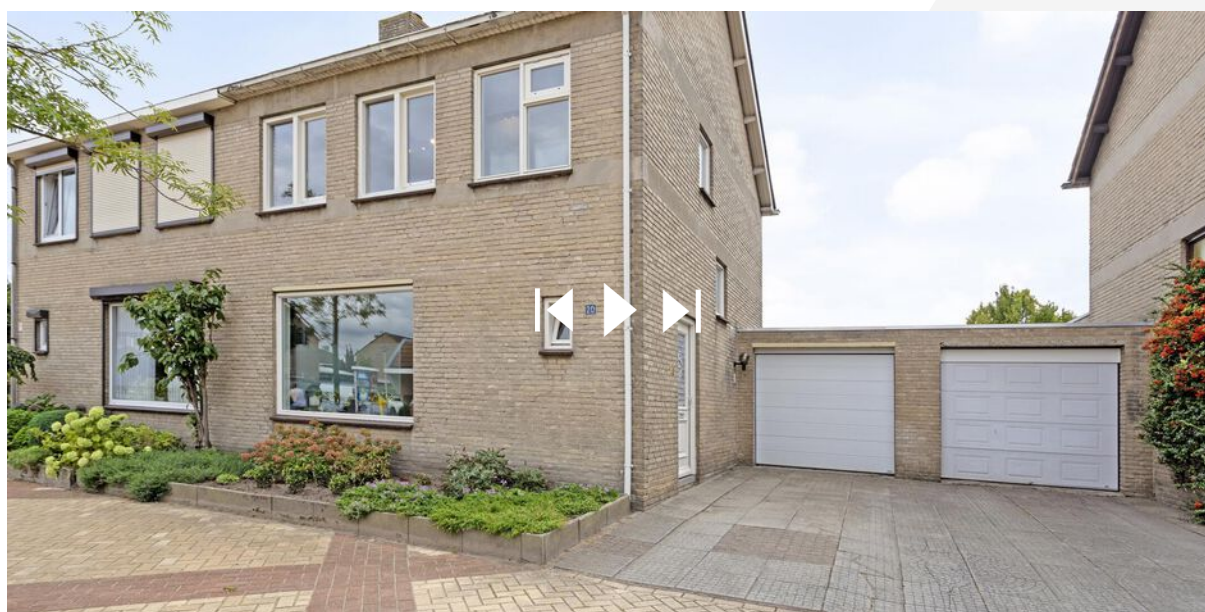


# Bekijk deze woning online!

[www.wezenbeekmakelaardij.nl](http://www.wezenbeekmakelaardij.nl) - Tel. 0165 - 30 28 55

 Wezenbeek  
MAKELAARDIJ

Omgang 20, 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](mailto: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 clausule 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.

