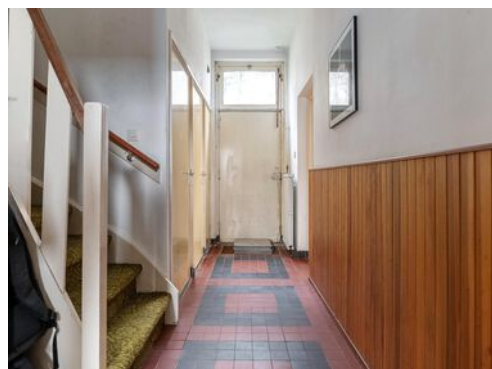


Vossenweg 3

Hoogerheide

Te koop!
**Verkoop bij
inschrijving**



KENMERKEN

Woonoppervlakte	148 m²
Perceeloppervlakte	circa 2.000 m²
Inhoud	1.737 m³
Bouwjaar	1973

Verkoop bij
inschrijving



Kom eens binnen kijken!

Zie tekst voor de mogelijkheden



Omschrijving

Verkoop bij inschrijving!

In een prachtige bosrijke omgeving op een unieke locatie gelegen in het buitengebied tussen Bergen op Zoom en Hoogerheide een langgevelboerderij met een aangebouwde schuur. Dit op een perceel van maar liefst 2.000m². De woning is gelegen op een zogenaamde steilrand van de Brabantse Wal, grenzend aan het natuurgebied "het Markiezaat". Daarbij is "Landgoed Mattenburgh" op korte afstand gelegen. Een prachtig landgoed met veel buitenruimte en horeca.

Het centrum van zowel Bergen op Zoom, als Hoogerheide bevinden zich op enkele autominuten afstand. In het centrum bevindt zich een ruim aanbod aan voorzieningen waaronder supermarkten, horecagelegenheden, onderwijs, sportverenigingen en overige winkels. Ondanks de landelijke ligging zijn uitvalswegen richting oa Antwerpen, Breda en Rotterdam op enkele autominuten gelegen, waardoor de bereikbaarheid goed te noemen is.

De woning dateert van omstreeks 1973 en is opgetrokken uit metselwerk en de gevels van het schuurgedeelte zijn opgetrokken uit potdekselwerk. De woning is zeer eenvoudig van aard en modernisering is dan ook noodzakelijk. Er is momenteel geen C.V.-ketel/installatie aanwezig in de woning en verwarming geschiedt middels elektrische kachels en een houtkachel in de keuken. Het warmwater wordt voorzien middels een elektrische boiler. De woning beschikt over houten kozijnen met enkele beglazing. De woonoppervlakte bedraagt circa 148m².

Belangrijk om te weten is dat de woning wordt verkocht op basis van erfpacht (de ondergrond blijft dus eigendom van Brabants Landschap)

Het betreft een uniek object in deze omgeving met nog volop mogelijkheden. Dus bent u op zoek naar rust en ruimte en heeft u een voorliefde voor de natuur is dit zeker het bekijken waard!

Begane grond

Binnenkomst in de centrale hal met tegelvloer, deels lambrisering deels stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Aan de rechterzijde van de hal bevinden zich de meterkast, een betegelde eenvoudige doucheruimte en een betegeld toilet. De trapopgang en een kelderkast. Aan de linkerzijde toegang tot de woonkamer van ruim 27m². De woonkamer heeft een laminaatvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. De meerdere raampartijen zorgen hier voor een fijne lichtinval. Aansluitende de woonkeuken met tegelvloer, deels betegelde wanden en een schrootjes plafond. Vanuit de woonkeuken een prachtig uitzicht over het uitgestrekte landschap. De keukeninrichting is zeer eenvoudig van aard. In de keuken is een houtkachel aanwezig, welke nu als hoofdverwarming dient. Een bijkeuken welke vanuit zowel de hal, als de keuken te bereiken is, met een tegelvloer, deels betegelde, deels stucwerk wanden en een stucwerk plafond. In de bijkeuken zijn de wasmachine-aansluitingen en de elektrische boiler voor warmwater gesitueerd. Vanuit hier is ook middels een toegangsdeur de tuin te bereiken. Hieraan sluitend een tweede bijkeuken / portaal met tegelvloer en deels betegelde wanden.

Verdieping

Overloop met vloerbedekking, stucwerk wanden en vier slaapkamers. De twee slaapkamers aan de achterzijde (circa 10m² en 6m²) welke beide zijn uitgevoerd met een dakkapel. De slaapkamers aan de voorzijde van de woning (circa 24m² en 17,5m²) zijn voorzien van een vloer van

zeil, stucwerk wanden en zachtboard platen plafond. In beide kamers bevinden zich ook vaste kasten.

Zolder

Middels een vlizotrap vanuit één van de slaapkamers aan de voorzijde te bereiken bergzolder.

Schuur

Schuur te bereiken via een hal / portaal, welke ook weer toegang verleend tot het woongedeelte. De schuur betreft een voormalige veestal met een betonvloer (met grup), betonnen wanden en een betonnen plafond. Boven dit gedeelte bevindt zich nog een open zolderruimte. Een garage (voormalige werktuigenberging) met openslaande houten deuren, betontegel vloer en houten wanden. Gedeelte houten plafond, met bergruimte en gedeeltelijk open nok constructie.

Tuin

De tuin is nog aan te leggen.

Bestemming

Het object heeft de enkelbestemming Wonen. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om nog een bijgebouw (of overkapping) te plaatsen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200m². De maximale goothoogte van een nieuw te bouwen bijgebouw bedraagt 3,3m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,8m.

Procedure

Er zijn een tweetal kijkdagen ingepland, te weten:

- **Dinsdag 27 februari van 13.00 tot 17.00 uur en**
- **Donderdag 7 maart van 13.00 tot 17.00 uur.**

Tijdens deze kijkdagen kunnen wij u te woord staan en zal de verdere procedure

van inschrijving worden uitgelegd. De verkoper, Brabants Landschap, zal aan geïnteresseerde kandidaten, naast een volledig ingevuld biedingsformulier tevens een motivatie vragen waarin aangegeven dient te worden wat u van plan bent op deze locatie voor wat betreft eventuele verbouwings- / restauratiewerkzaamheden, uitbreidingen, etc. (zie bijlage) Uiteindelijk zal Brabants Landschap op basis van een volledig ingevuld biedingsformulier én uw motivatie een beslissing nemen voor wat betreft de gunning. Brabants Landschap hoeft in dit geval dan ook niet aan de hoogste bidder te verkopen maar zal bekijken welke koper het beste past op deze locatie.

De (onder-)grond die eigendom is van Brabants Landschap zal in erfpacht worden uitgegeven voor een periode van 40 jaar (met verlengingsoptie), conform een overeenkomst van een recht van erfpacht en de vestiging van een afhankelijk recht van opstal. De aanvangserfpachtcanon zal € 10.350,= per jaar bedragen.

Het omliggende perceel is eigendom van Brabants Landschap. Zij zullen dit nog aanplanten.

Uw inschrijving dient uiterlijk **donderdag 21 maart om 12.00u** bij ons ingeleverd te zijn.

Algemeen

- woning wordt uitgegeven op basis van erfpacht;
- unieke locatie;
- rust en ruimte;
- te moderniseren;
- perceel van maar liefst 2.000m².

Alle genoemde maten zijn conform meetinstructie NEN 2580.





Hal / Entree





Doucheruimte / Toilet





Woonkamer





Keuken







Bijkeuken





Portaal





Slaapkamers achterzijde





Slaapkamers voorzijde





Schuur





Garage





Omgeving / Tuin



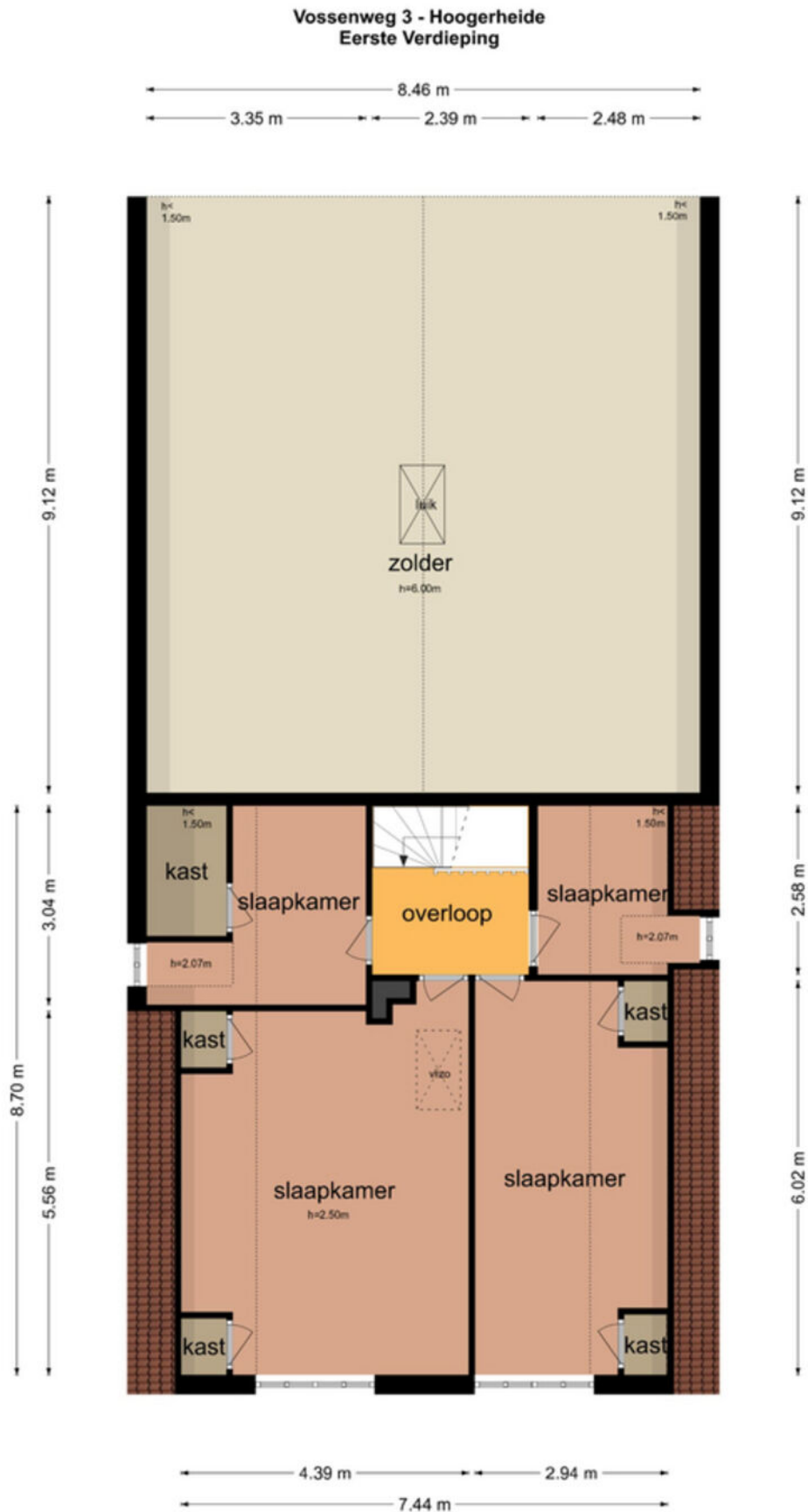


Plattegrond - Begane grond



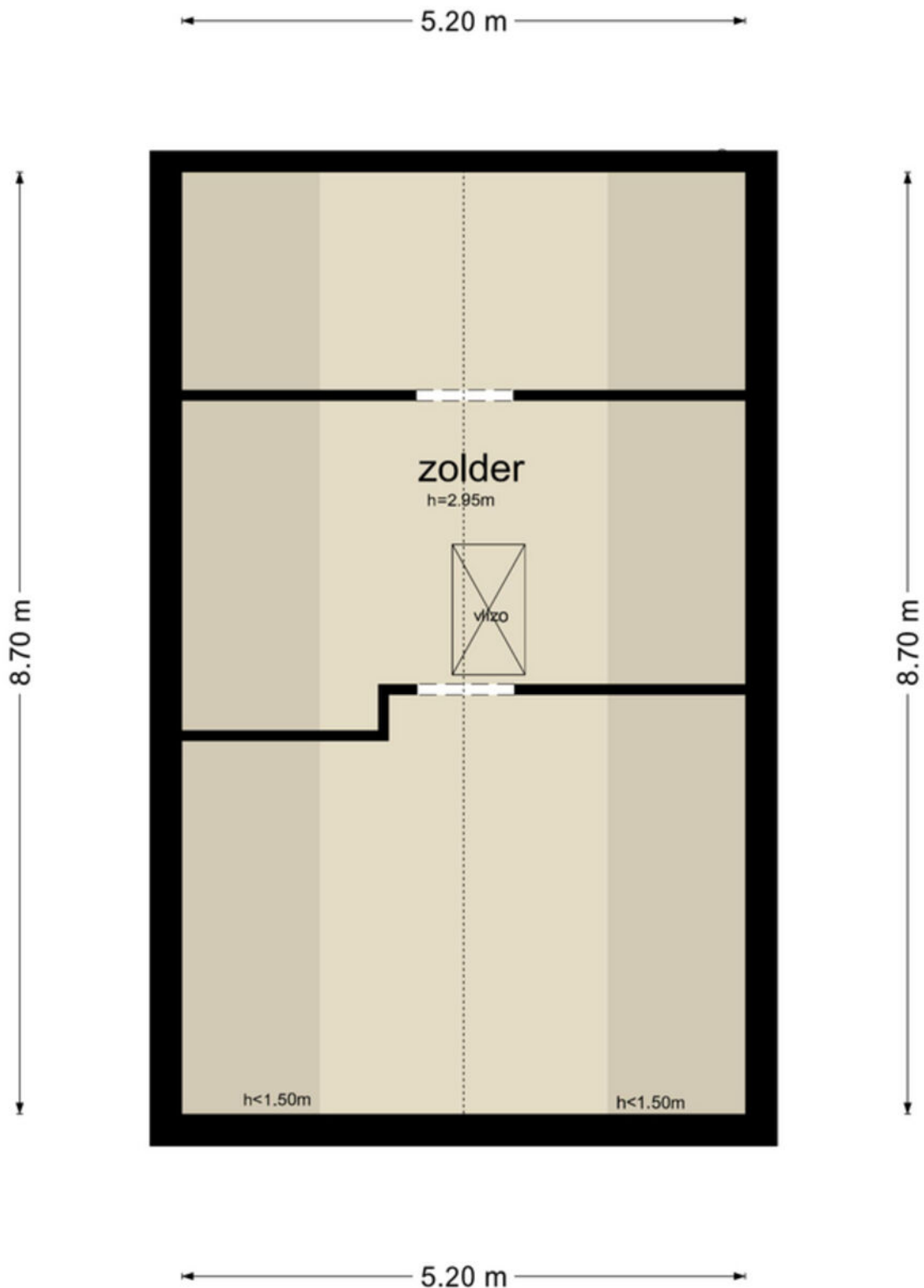
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond - Verdieping



Plattegrond - Zolder

Vossenweg 3 - Hoogerheide
Tweede Verdieping

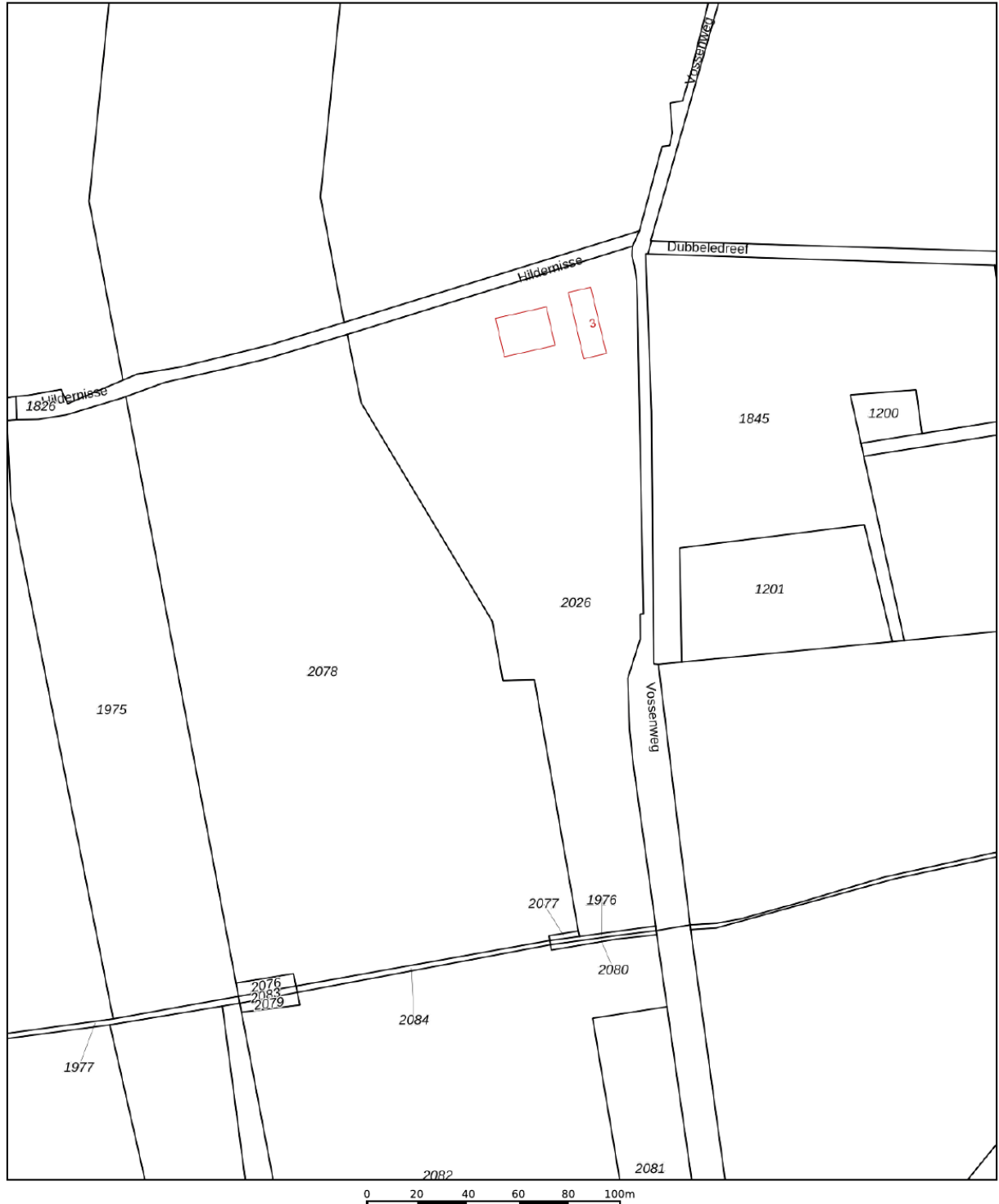



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wezenbeek



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Woensdrecht</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2026</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 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.

Aankoopmotivatie

Object: Vossenweg 3 te Hoogerheide
Vorm: Erfpacht met afhankelijk recht van opstal
Opstallen: Woonhuis met aangebouwde schuur

1. Stel uzelf (en eventuele medebewoners) kort voor.
2. Wat is uw motivatie om dit pand/deze plek in erfpacht te willen nemen?
3. Geef via een stapsgewijs plan van aanpak aan (max 3-4 a4 tekst) wat uw plannen zijn met de opstallen/grond. Betrek hierin o.a. de beschikbare cultuurhistorische waardestelling, tijdpad, financiën en in te schakelen derden.
4. Wat is uw doel met de opstallen (bv. bewoning, bedrijf aan huis, anderszins)? Geef hierbij ook aan of dit past binnen de huidige bestemming.
5. Bent u zich ervan bewust dat het wonen in een natuurlijke omgeving beperkingen met zich mee brengt (bv. t.a.v. verlichting buiten)?
6. Bent u zich bewust van de verschillen tussen erfpacht en volle eigendom?
7. Optioneel een vlekkenplan toevoegen.

Stappenplan/goedkeuringsmomenten

In het proces van herbestemming/restauratie is er een aantal momenten waarop formele schriftelijke goedkeuring nodig is van Brabants Landschap.

Stappenplan:

1. Wij verlangen van u dat er gewerkt wordt met een gediplomeerd architect. (let op dus *geen bouwkundigen* maar een architect) om een voorspoedig proces te doorlopen raden wij u aan een architect in de arm te nemen met aantoonbare ervaring met agrarisch erfgoed. Desgewenst overhandigen wij een lijst met architecten uit ons netwerk die naar onze mening deze kennis en ervaring bezitten. Onze bouwkundigen zijn bereid in de initiatieffase deel te nemen aan een overleg met de architect samen om tot goede oplossingen te komen.
2. Bouwproces is een integraal proces dat wil zeggen verschillende disciplines moeten goed op elkaar aansluiten. Naast een architect heeft u een constructeur nodig, en een installatieadviseur. Integraal werken voorkomt hoge kosten tijdens de uitvoering.
3. Voordat u een omgevingsvergunning kan aanvragen bij de betreffende gemeente dient er een goedgekeurd bouwplan te zijn door Brabants landschap. (dit is een schriftelijke goedkeuring door 1 van onze bouwkundigen).
Om een goed inzicht te krijgen in uw bouwplannen dienen de volgende stukken overhandigd te worden ter goedkeuring:
 - Tekeningen bestaande toestand 1:100
 - Tekeningen nieuwe toestand ,gevels, plattegronden, doorsnedes, schaal 1:100, details 1:5, Situatietekening schaal 1:500
 - Constructieberekeningen.
 - Eventueel Installatie tekeningen E+W Installaties schaal 1:100
4. Bij goedkeuring door Brabants Landschap kunt u de benodigde vergunningen aanvragen. Tijdens dit proces willen wij op de hoogte gehouden worden van de gang van zaken. Bij goedkeuring ontvangen wij een afschrift van de volledige vergunning, bij een eventuele afkeuring gaan we samen in overleg. Noodzakelijke aanpassingen dienen overlegd te worden met de bouwkundigen van Brabants landschap.
5. Voordat de bouw gaat starten zal uw architect werktekeningen vervaardigen. deze werktekening dienen als laatste controle ter goedkeuring overhandigd te worden.
6. Bij substantiële planaanpassing tijdens de bouwfase dient er goedkeuring van Brabants Landschap te komen.

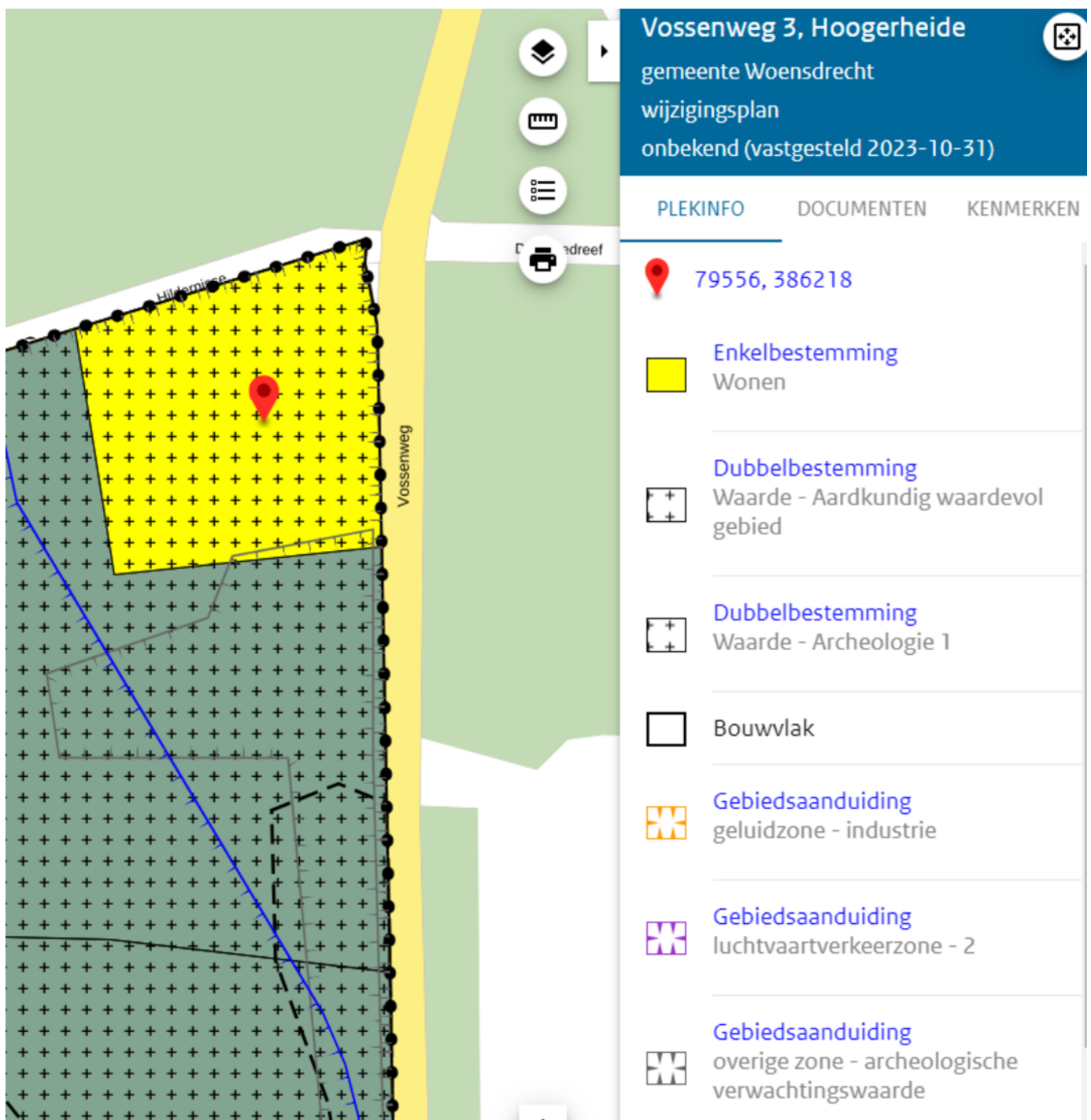
Gedurende de looptijd van de erfpacht zijn er ook diverse formele goedkeuringsmomenten:

- Verbouwingen
- Veranderd gebruik (denk aan B&B, praktijkruimte, kantoor aan huis)
- Substantiële wijzingen in erfinrichting (grondverzet, kap etc.)
- Vestiging hypotheek
- Verkoop

Situatieschets (blauwe vlak)



Bestemmingsplan



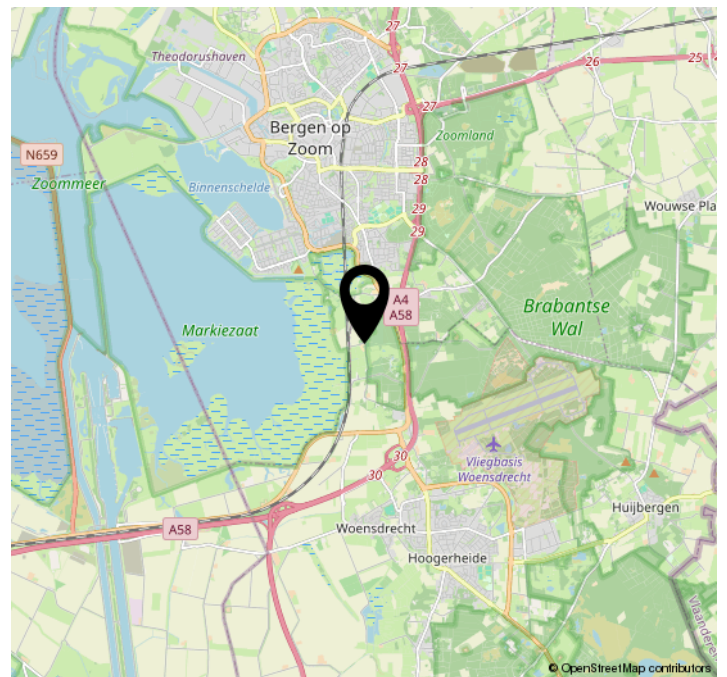
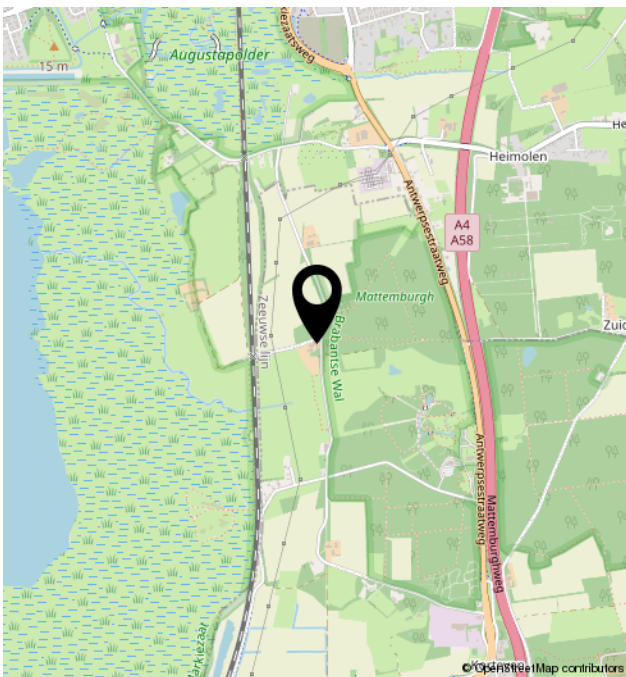
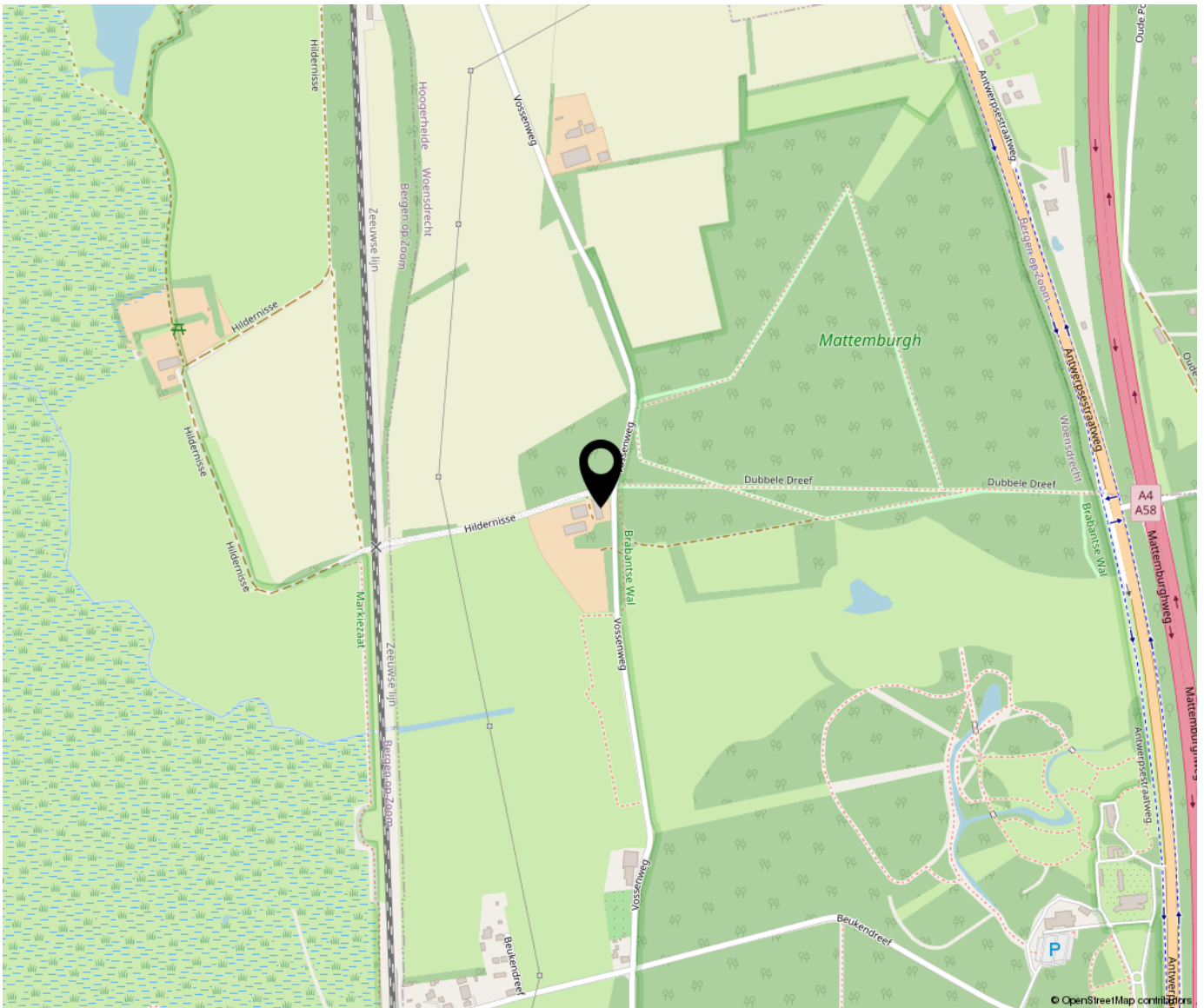
Vossenweg 3, Hoogerheide
gemeente Woensdrecht
wijzigingsplan
onbekend (vastgesteld 2023-10-31)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

79556, 386218

- Enkelbestemming**
Wonen
- Dubbelbestemming**
Waarde - Aardkundig waardevol gebied
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 1
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie
- Gebiedsaanduiding**
luchtvaartverkeerzone - 2
- Gebiedsaanduiding**
overige zone - archeologische verwachtingswaarde

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

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

 Wezenbeek
MAKELAARDIJ

Vossenweg 3, Hoogerheide



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

