

**Schitterende vrijstaande instapklare woning (A++)
met dubbele garage, ruime paardenstal, rijbak,
weiland en bijgebouw met tuinkamer.**

Wernhoutseweg 159 te Wernhout



Vraagprijs : € 1.290.000 k.k.
Perceeloppervlakte : 12.490 m²
Oplevering : In overleg.

Algemeen

Bent u op zoek naar uw droomvilla waar u uw paarden aan huis kunt houden? Met alle voorzieningen die daarbij komen kijken en een ruime weide. En het liefst een instapklaar huis met een hoog niveau aan wooncomfort?

Dan is dit wellicht uw nieuwe droomhuis, kom kijken en geniet.

Het betreft hier een riante villa (bwj. 2002) op een perceel van 12.490 m² gelegen net buiten het centrum van Wernhout op korte afstand van de Belgische grens.

De woning beschikt over een riante living, 6 slaapkamers, een dubbele inpandige garage, woonkeuken met grandioos uitzicht op achtertuin, de paarden met achtergelegen weide. Verder voorzien van een nette paardenstal met 5 boxen, zadelkamer en wasplaats, een rijbak, paddock, en een vrijstaande berging met aan de tuinzijde een tuinkamer.

Dit unieke object is gelegen net buiten de bebouwde kom van Wernhout waardoor diverse voorzieningen binnen handbereik zijn. Daarnaast biedt het centrum van het nabijgelegen Zundert tal van winkels en horeca, en ook Etten-Leur en Breda zijn prima bereikbaar. De Belgische grens op zeer korte afstand gelegen (ca. 2 km), net als de A16/E19 (ca. 8 km).

Kom snel kijken en wordt net zo enthousiast als wij!



Woning

De geheel geïsoleerde woning met in pandige dubbele garage (ca. 1.210 m³) met een woonoppervlakte van ca. 241 m² is omstreeks 2002 gebouwd.

Opgetrokken met spouwmuren, betonnen vloeren en het zadeldak met diverse dakkapellen is gedekt met pannen. Voorzien van hardhouten kozijnen met hr+ beglazing

Het object is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen, waaronder c.a.i. (geen glasvezel, maar dat is in de straat aanwezig).

De woning heeft een definitief energielabel A++ (geldig tot 09-03-2036).

Het object is voorzien van o.a.:

- Een meterkast met 10x 220V met aardlekschakelaars en 5 kracht/kookgroepen
- Mechanische ventilatie.
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Deels muurverwarming in de woonkamer.
- Een Pashw008 300LD wamtepompboiler.
- Een Daikin 16KW warmtepomp.
- Een airco.
- Centraal stofzuigersysteem (gesitueerd in de vaste kast in de garage).
- Grondwaterput voor de beregening van het weiland (gesitueerd in de voortuin).
- Zonnepanelen (39 stuks, 275 Wps, installatiejaar 2015) met omvormer.
De zonnepanelen zijn op de stal gelegen.



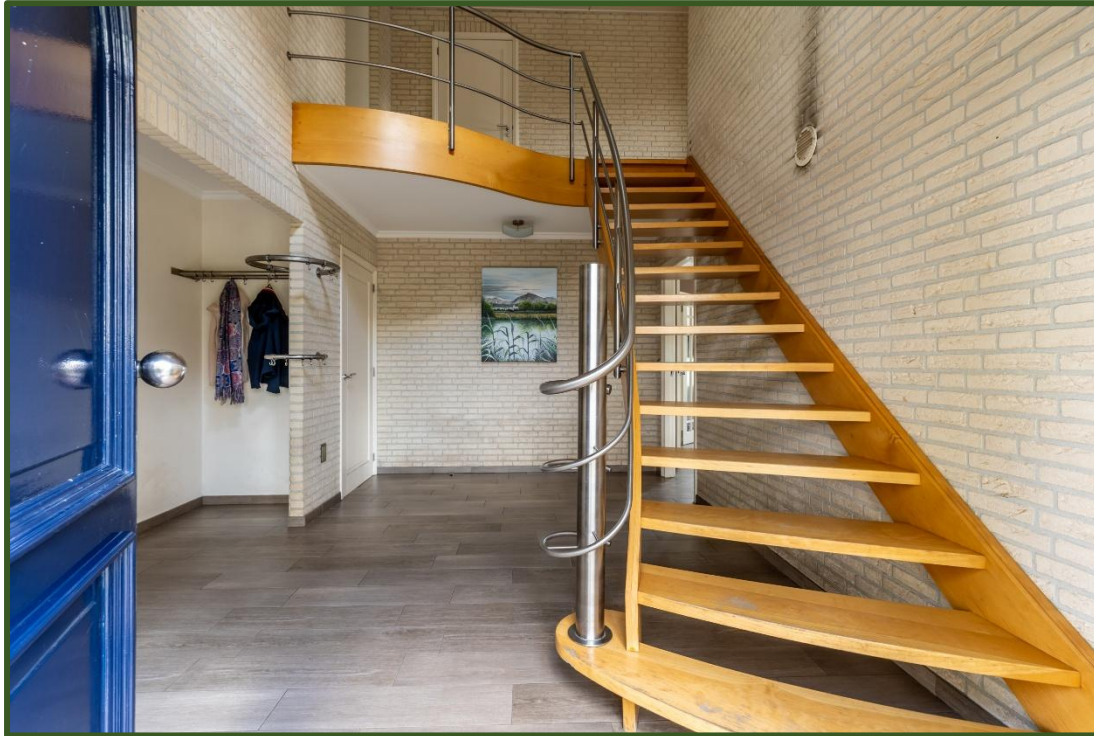
Het betreden van het perceel kan zowel via de elektrisch bedienbare poort bij de woning als het naastgelegen werkterrein.

Via de eerste poort rijdt u zo de oprijlaan op waarna u vervolgens parkeervakken voor de garage vindt.



Begane grond:

Entree van de woning via een fraaie voordeur met toegang tot een ruime hal met vide. Vanuit hier is er toegang tot de slaap-/ werkkamer, garderobe, garderobekast, meterkast, open trapopgang naar de verdieping en naar de riante woonkamer.



Woonkamer

Laat u verrassen door de riante woonkamer met prettige lichtinval door de vele, rondom gelegen raampartijen. Aan de terraszijde zijn er openslaande tuindeuren en aan de zijkant een fijne erker van waaruit u zicht heeft op de rijbak.

Er ligt een tegelvloer in houtmotief met vloerverwarming, er is deels wandverwarming en een natuurstenen schouw met houtkachel voor heerlijk wooncomfort.

De schouw is desgewenst ook om te bouwen naar gashaard (leidingen aanwezig).





Keuken

Middels dubbele glazen deuren stapt u zo in de fijne, tuingerichte woonkeuken met kamerbrede raampartij en grandioos uitzicht op de paddock waar uw paarden staan en de achtertuin. Het keukenblok in u-opstelling met inbouwapparatuur zoals 1,5 spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en stoomoven combimagnetron.

Een natuurstenen aanrechtblad completeert het geheel en de ramen zijn v.v. elektrisch bedienbare zonnescreens.



Bijkeuken

Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime bijkeuken met vaste kastenwand (met was-opvangbak voor was vanuit de badkamer op de 1^e verdieping), werkblad met spoelbak en toegang tot kelder, toilet (v.v. zwevend closet), garage en achtertuin.



De zeer ruime kelder is toegankelijk vanuit de bijkeuken, is schoon, droog, v.v. ventilatiesysteem met buitenuitgang en heeft een stahoogte van bijna 2m.



Garage

De inpandige en bovendien dubbele garage is v.v. 2 elektrisch bedienbare garagedeuren en een loopdeur naar zowel achtertuin en bijkeuken.

Er is een opstelplek voor de wasapparatuur, een keukenblok met spoelbak, een vaste kast met schuifwanden met opstelplek voor cv-ketel (niet meer in gebruik), boiler en centraal stofzuigersysteem. Daarnaast is er een losse opstelplek voor de warmtepomp.



Eerste verdieping

Via de fraaie open trapopgang bereikt u de ruime overloop met toegang tot 5 slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet, vaste kast en het luik met vlizotrap waarmee de bergzolder toegankelijk is. Deze zolder is bijzonder ruim doordat het over de gehele breedte van de woning is gelegen. De nokhoogte meet hier maar liefst 2,40 m en het dak is keurig afgewerkt met isolerende platen.

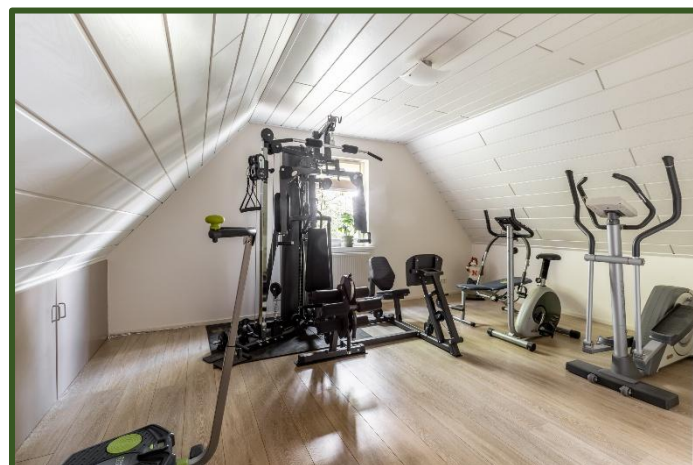
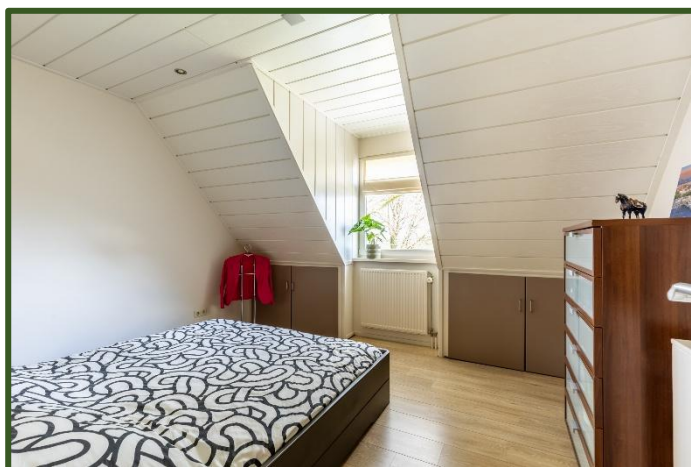
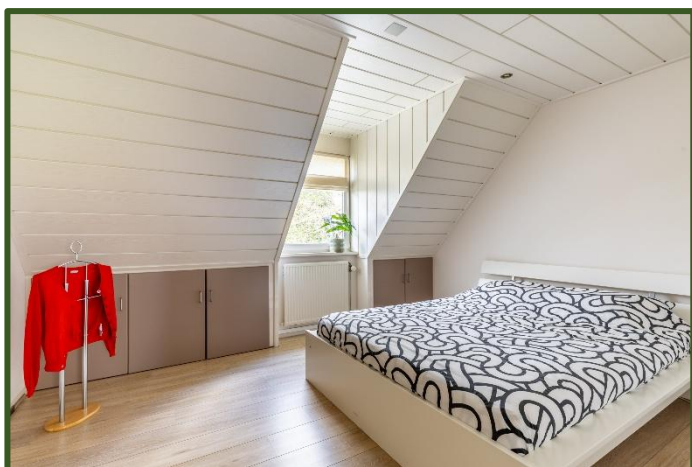


Slaapkamers

De hoofdslaapkamer is gelegen over de gehele lengte van de woning, is heerlijk ruim, v.v. 2 inloopkasten, diverse ramen en een dakkapel.



Slaapkamers 2, 3, 4 en 5 zijn allen ruim en v.v. bergruimte onder de schuine kap.



Badkamer

De ruime en geheel betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, douche en dubbele wastafel. Er is een dakkapel met fraai uitzicht op de tuin en paarden en een waskoker waardoor de was uitkomt in de vaste kast in de bijkeuken.



Tuin en overig erf

Vanuit de woonkamer en bijkeuken stapt u zo op het betegelde terras van waaruit u zicht heeft op zowel de tuin als paddock en rijbak. Wat is er heerlijker dan vanaf uw terras genieten van de aanblik van uw paarden? Daarnaast is er een elektrisch bedienbare zonneluifel, een buitenkraan en is de woning rondom verlicht.

De riante achtertuin is ingericht met gazon en wilgen en er staat een fraai bijgebouw dat is ingericht als tuinkamer.



Bijgebouw met tuinkamer

Hier is het 's avonds heerlijk vertoeven want de ruimte is niet alleen v.v. glazen schuifwanden, ook is er een houtkachel. De achterzijde van dit gebouw is gelegen aan het werkterrein en behuist een hele riante berging v.v. 3 dubbele openslaande deuren en elektra.



Ernaast gelegen is er een houten carport voor bijvoorbeeld het stallen van uw boot, caravan, camper of paardenwagen.

Stal, rijbak, paddock en weiland

De paardenstal (ca. 12 x 16,11 m) is ingericht met 5 boxen met afm. 4 x 4m, een wasplaats, zadelkamer en hooiopslag en is v.v. elektra en warm/koudwateraansluiting. Het is een modulaire stal voorzien van schuifwanden met een stalen constructie uitgevoerd in extra robuust.

Elke stal is voorzien van eigen voerbak en drinkenbak. Bovendien zijn de stalen voorzien van voerwanden zodat de hooi gevoerd kan worden buiten in de stal zodat de stal schoon blijft.

Het is opgebouwd uit onderhoudsvriendelijke Govaplast kunststof met geïsoleerd aluminium dakpan platen en lichtstraat voor extra lichtinval.

Verder is er een ringwaterleidingsysteem v.v. verwarming ter voorkoming van bevriezing van water en is iedere box v.v. water.

Er zijn binnen- en buitendeuren met toegang tot paddock en er is rondom buitenverlichting op tijdschakelaar.





De rijbak (afm. ca. 20 x 35m) is v.v. drainage met eb en vloed regelaar, verlichting en witte kunststof Heritage omheining en zo ook de bestraatte paddock (afm. 20 x 12m). Vanuit de paddock is er toegang tot zowel de wei d.m.v. grastegels als rijbak.





Het riante weiland is in 2-en verdeeld d.m.v. houten omheining met verlichting en wordt omlijst door ijzeren hekwerk.

Overig erf

Het naastgelegen werkterrein is volledig afsluitbaar en bestraat, is bijzonder ruim en biedt toegang tot het weiland, de houten berging, carport, mestkuil en zijtuin. Dit terrein wordt ook geheel leeg en ontruimd opgeleverd.

De voortuin is ingericht met diverse parkeerplekken, plantenborders, er is een buitenkraan en heeft ook zicht op de aangrenzende rijbak.



Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neemt u dan gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak.

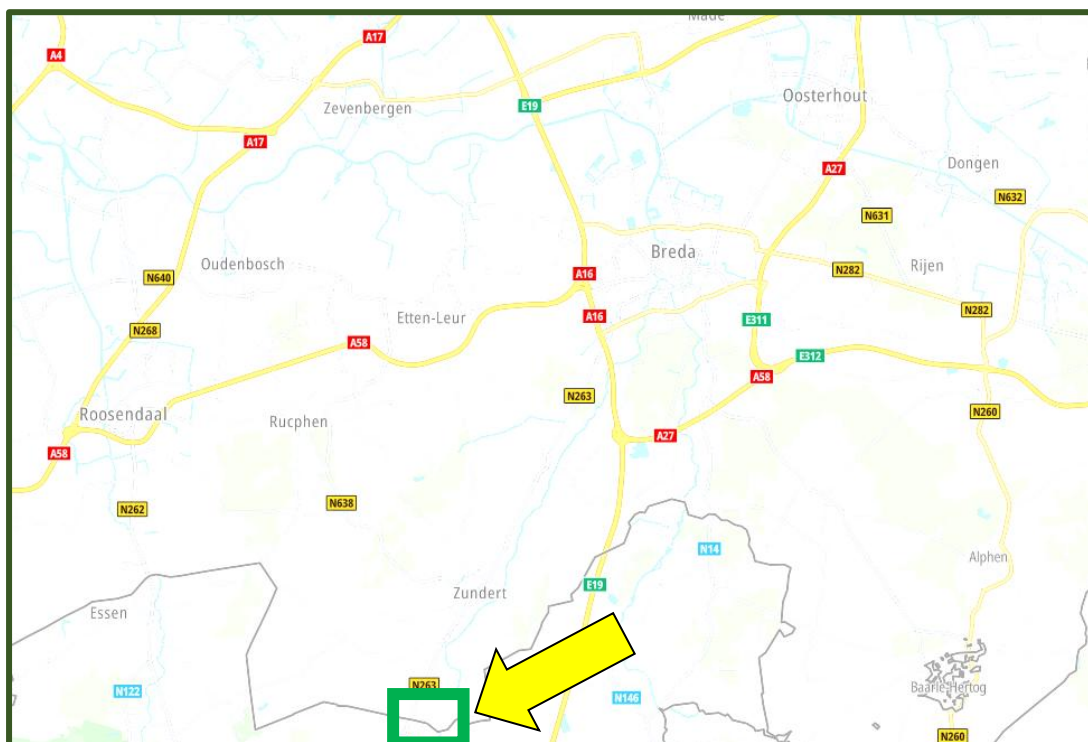
Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Zundert	S	1240	4.260 m ²
Zundert	S	1324	4.500 m ²
Zundert	S	1343	2.900 m ²
Zundert	S	1344	145 m ²
Zundert	S	1370	685 m ²
			=====
Totaal			12.490 m ²

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert heeft het object een bestemming **Agrarisch-Agrarisch bedrijf** met functieaanduiding **Plattelandswoning** aan de voorzijde. Deze plattelandswoning is thans geheel afgesplitst van het naastgelegen bedrijf en in een plattelandswoning mag alleen gewoon gewoond worden door particulieren. Aan de achterzijde bij het weiland heeft het object een gewoon normaal gangbare agrarische bestemming. Rechts van de woning is nog een groenstrook bestemd. Meer informatie hierover kunt u opvragen via Omgevingsloket.nl en/of gemeente Zundert.

Wij wijzen er expliciet op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken voor elk voorgenomen gebruik op locatie, dan wel in de omgeving geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.







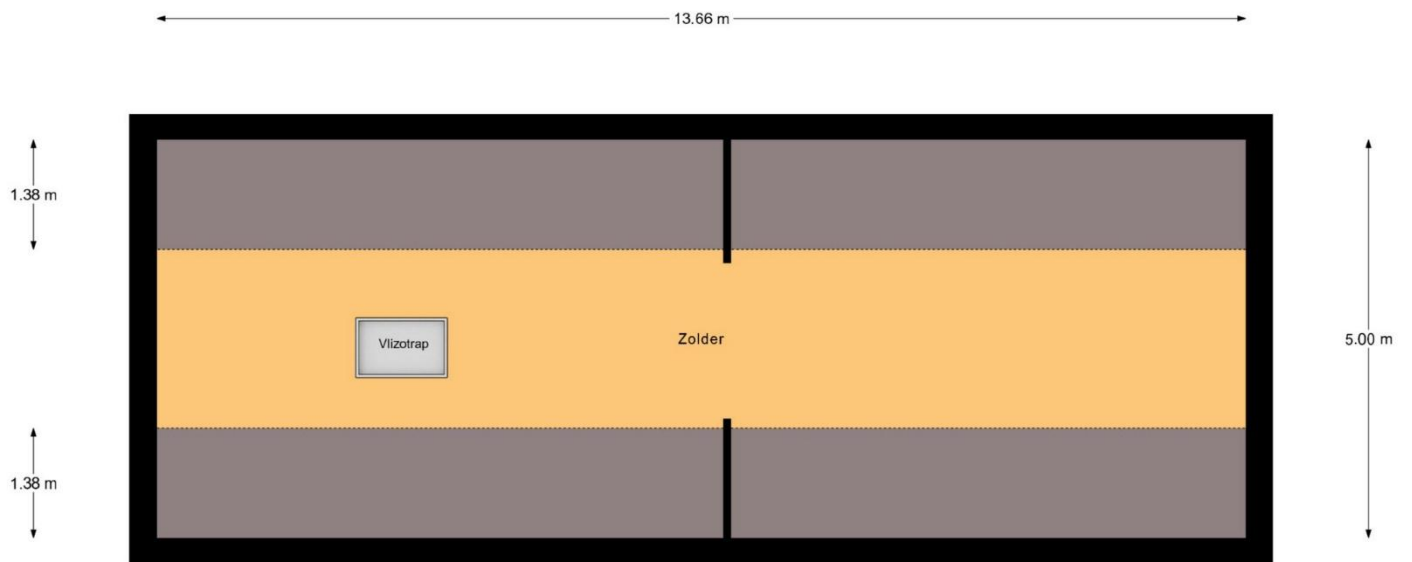
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

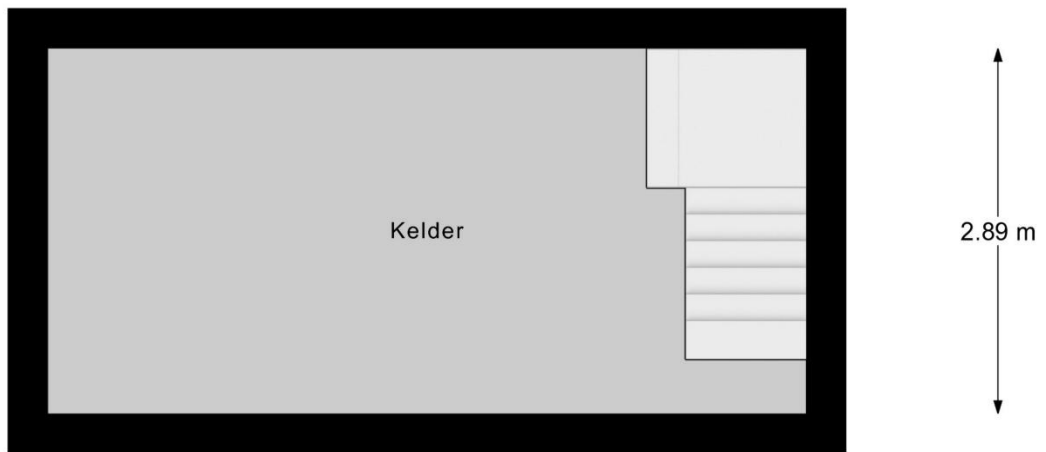


7.10 m

Bergzolder

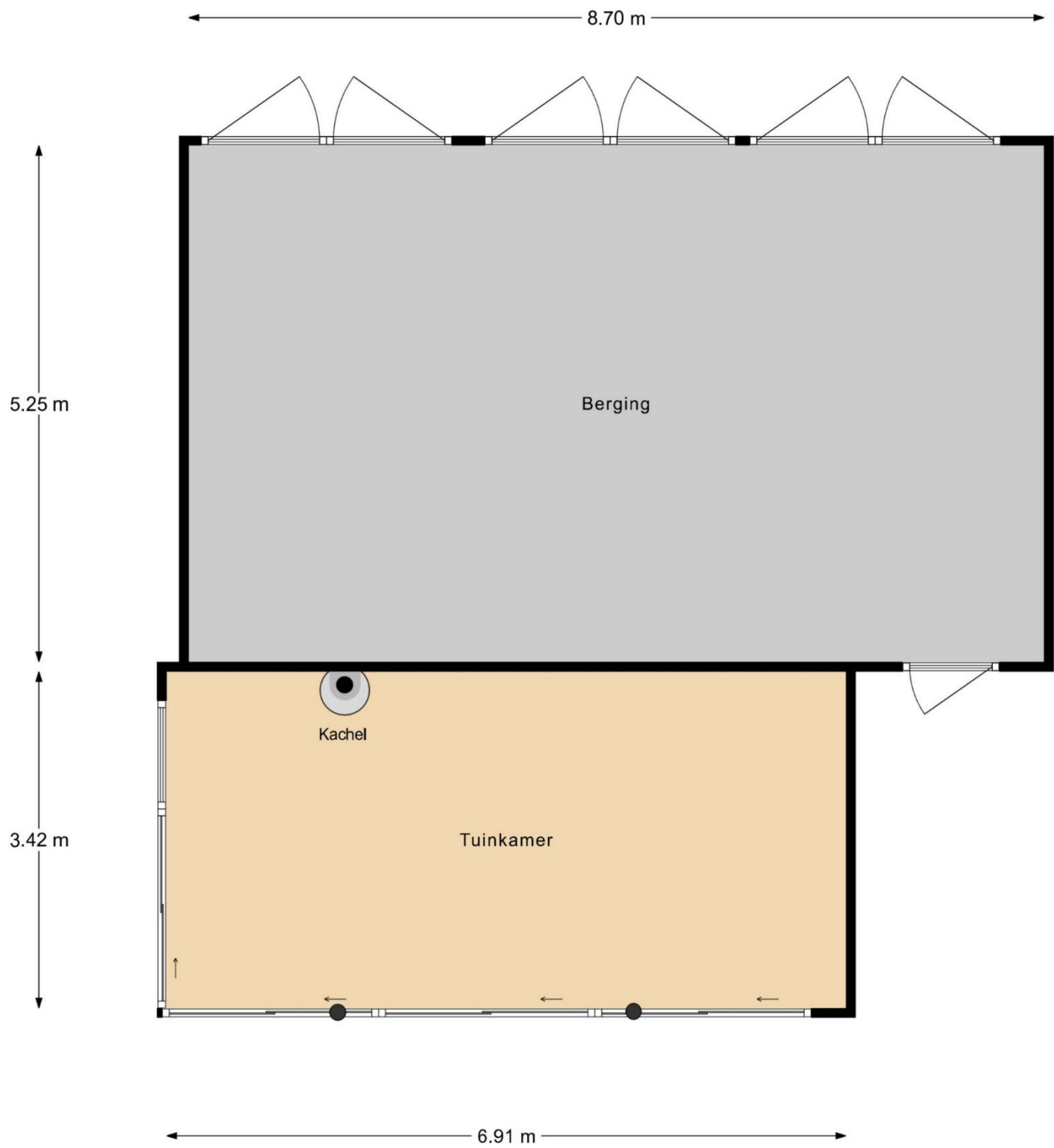
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

6.00 m

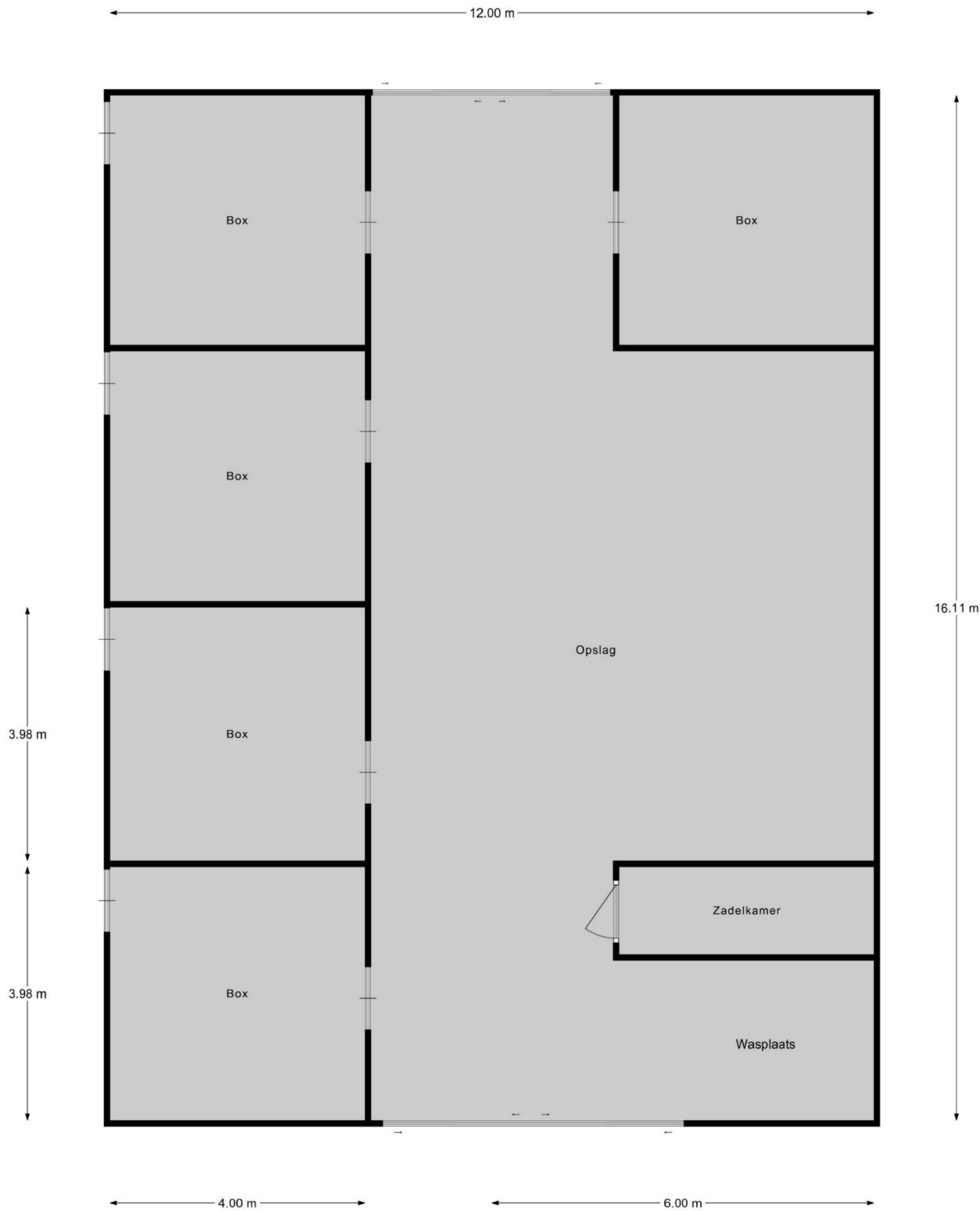


Kelder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Paardenstal

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Omgevingsloket

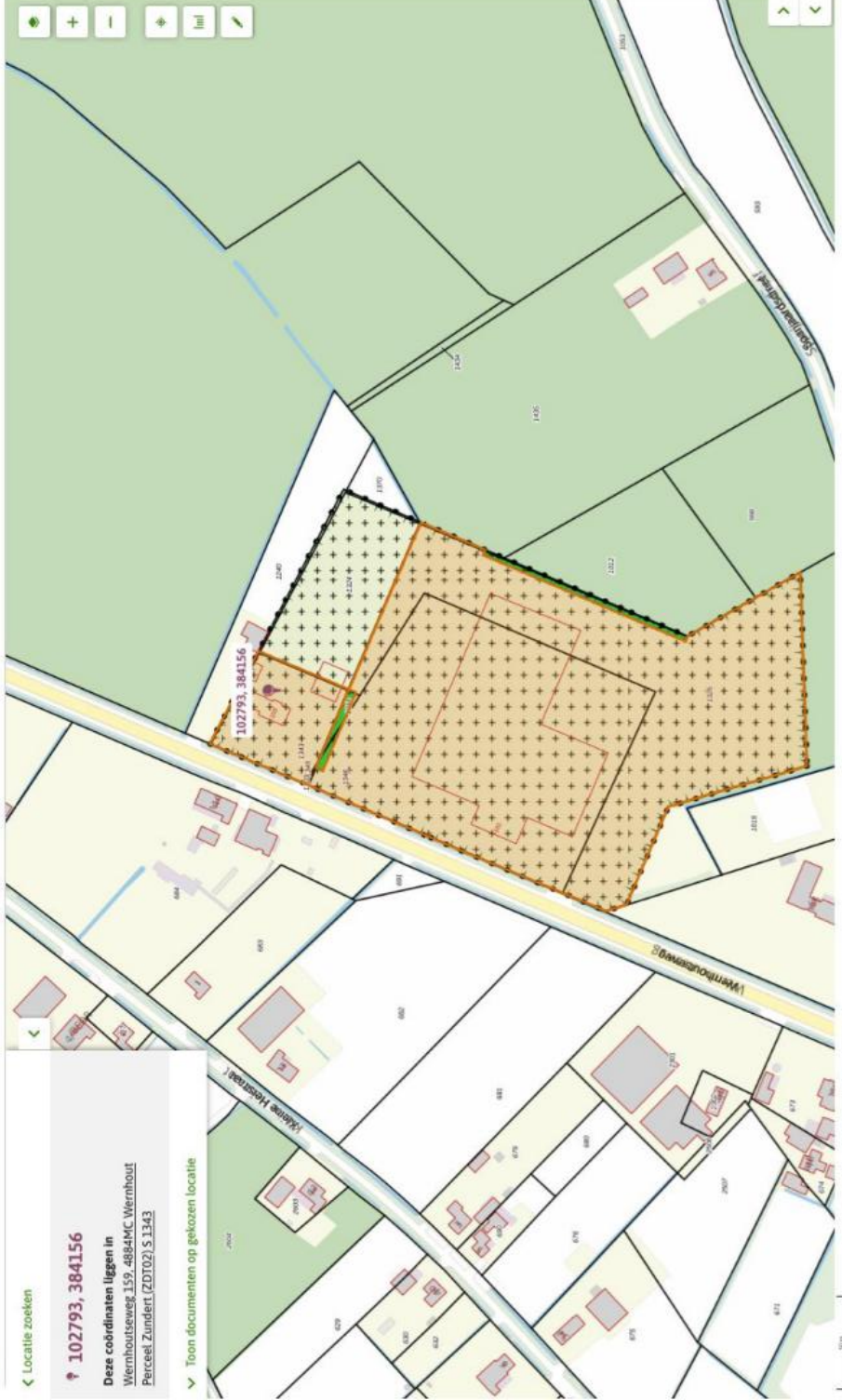
Regels op de kaart

< Locatie zoeken

102793, 384156

Deze coördinaten liggen in
Wernhouseweg 159_4684MC Wernhout
Perceel Zundert (ZD102) S 1343

> Toon documenten op gekozen locatie



Menu >

Derde herziening Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Wernhouseweg 161

wijzigingsplan - Gemeente Zundert
meer documenten merken >
vastgesteld 09-11-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingen (2)

Waarde - Archeologie 4 >

Agrarisch - Agrarisch bedrijf >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Funciteaanduidingen (1)

specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning

Gebiedsaanduidingen (1)

reconstructiewetzone - verwevingsgebied >





Omgevingsloket Regels op de kaart

< Locatie zoeken

📍 102776, 384125

Deze coördinaten liggen in
Perceel Zundert (ZDT02) S.1344

▼ Toon documenten op gekozen locatie



Menu ▾

Derde herziening Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Werhoutseweg 161

wijzigingsplan - Gemeente Zundert

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 09-11-2021 - geheel onherroepelijk in werking

ad

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingen (3)

Groen - Landschapselement >

Waarde - Archeologie 4 >

Agrarisch - Agrarisch bedrijf >

Bouwlakken (1)

bouwvlak

Funcieaanduidingen (1)

intensieve kwekerij

Gebiedsaanduidingen (1)

reconstructiewetzone - verwevingsgebied >





Omgevingsloket Regels op de kaart

< Locatie zoeken

📍 102883, 384118

Deze coördinaten liggen in Perceel Zundert (ZD02) S.1324

▼ Toon documenten op gekozen locatie



Menu ▾

Derde herziening Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Werhoutseweg 161

wijzigingsplan - Gemeente Zundert
meer documentkenmerken ▾
vastgesteld 09-11-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingen (2)

Agrarisch - Boonteelontwikkelingsgebied >

Waarde - Archeologie 4 >

Gebiedsaanduidingen (1)

reconstructiewetzone - verwevingsgebied >





Omgevingsloket

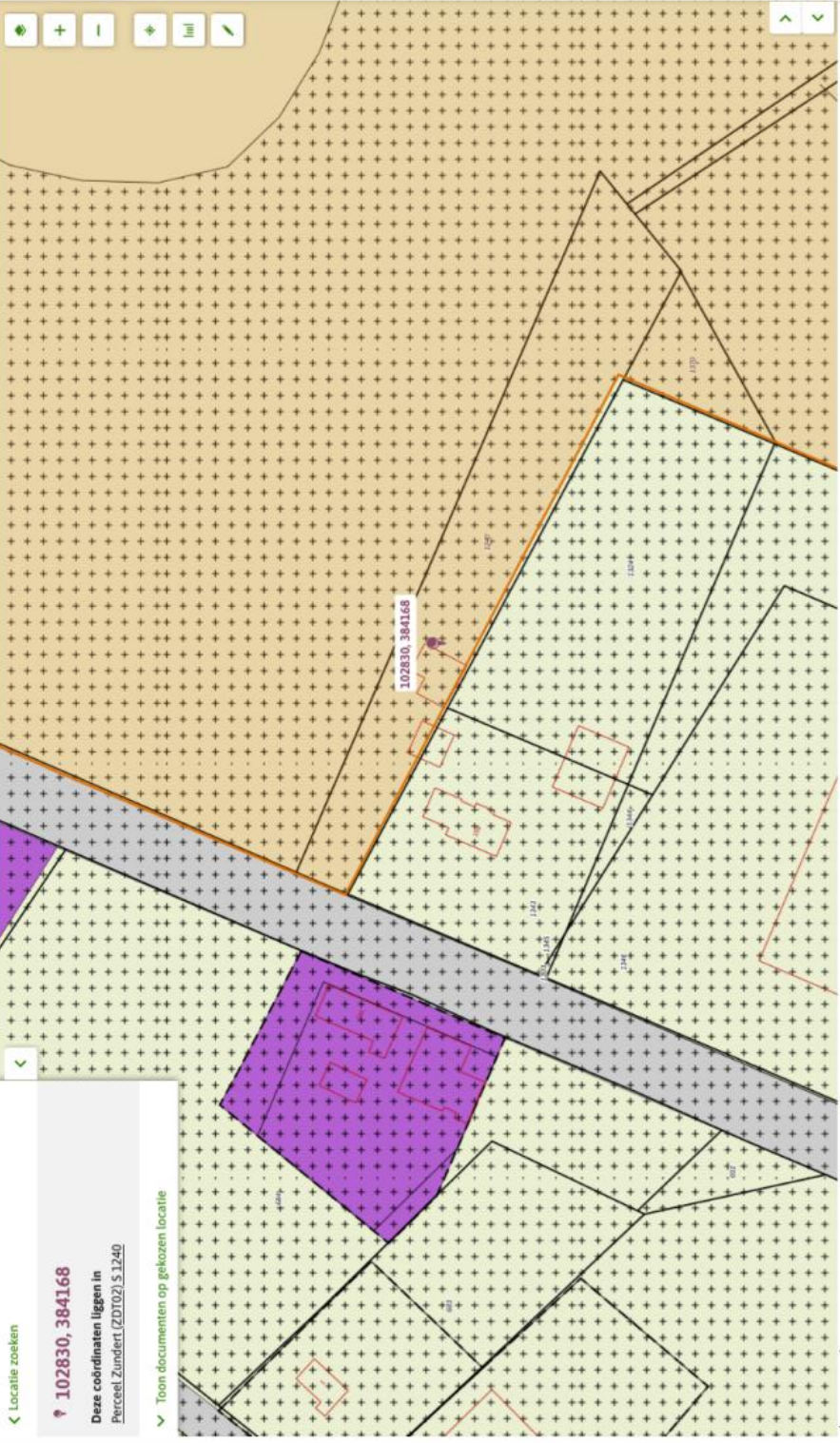
Regels op de kaart

< Locatie zoeken

📍 102830, 384168

Deze coördinaten liggen in
Perceel Zundert (ZD/02) 5.124D

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

bestemmingsplan - Gemeente Zundert
meer documenten merken
vastgesteld 24-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingen (2)

- Waarde - Archeologie - 4
- Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied
- Gebiedsaanduidingen (1)
 - reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Menu



Overige bijzonderheden

*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te gaan en de directe omgeving te verkennen..

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Een aspirant-koper krijgt gelegenheid om voor het tekenen van een koopovereenkomst de maatvoering evt. na te lopen.

*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

*

Evt. koper is ermee bekend dat de woning meer dan 20 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de huidige bouwkwiteit worden gesteld aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de risico's van lood- en asbesthoudende materialen, installaties, dakbedekking, riolering en fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die de koper redelijkerwijs kon verwachten gezien de leeftijd van de woning.