



Marktje 57 Woensdrecht

Vrijstaande woning met garage, erf, tuin en verdere aanhorigheden en twee percelen grond gelegen op een perceel van in totaal circa 00.68.75 ha.



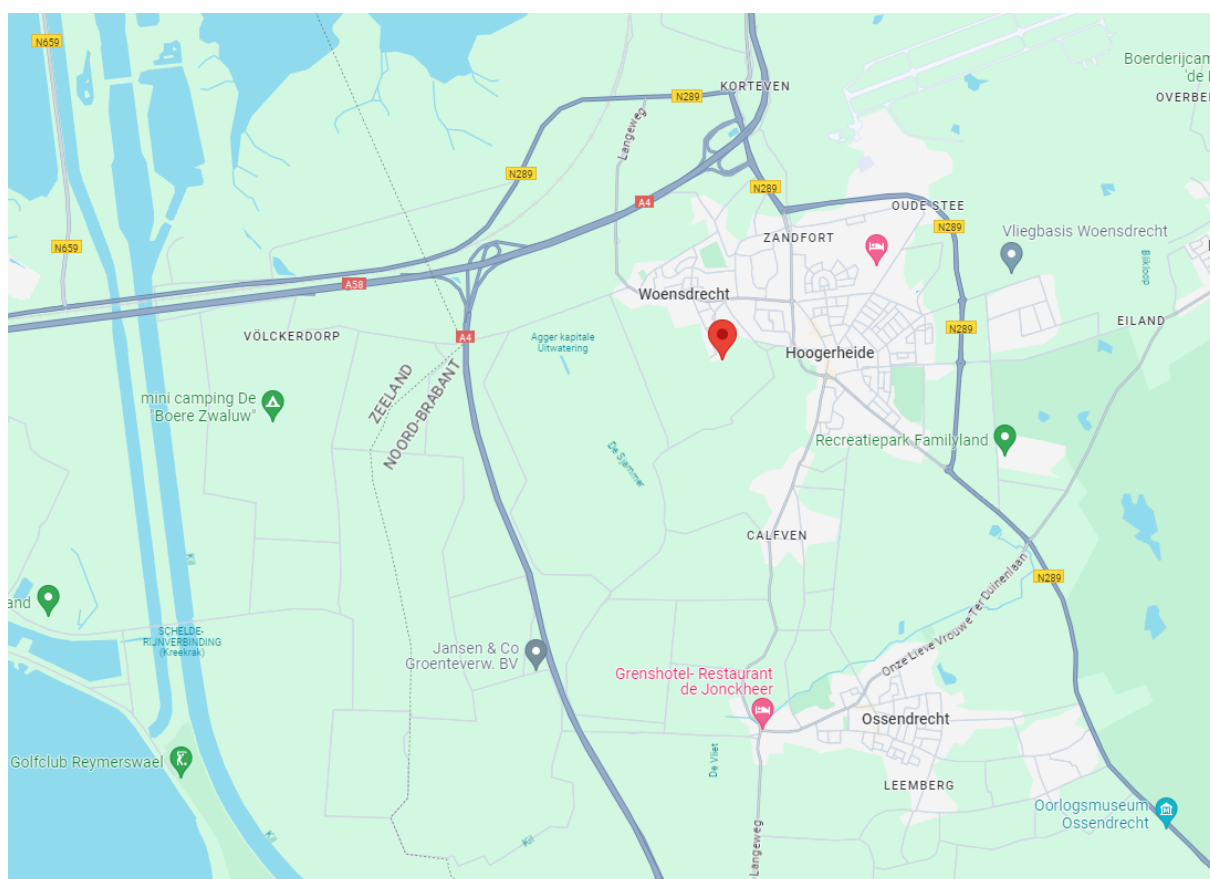
Situering

Het object is gelegen in het dorp Woensdrecht en bestaat uit een vrijstaande woning met garage met woonvoorzieningen, erf en tuin. Daarnaast horen bij dit object nog twee percelen grond. 't Marktje is een buurt aan de zuidzijde van Woensdrecht met uitzicht op de Brabantse Wal en de Noordpolder.

Woensdrecht heeft diverse kleinschalige voorzieningen. Daarnaast zijn de uitgebreide voorzieningen van bijvoorbeeld Hoogerheide en Bergen op Zoom binnen respectievelijk circa 5 en 10 autominuten bereikbaar. Hoogerheide heeft een centrum met een goed voorzieningenniveau, uitgebreide uitgaans- en sportgelegenheden en uitstekend openbaar vervoer.

Hoogerheide en Woensdrecht kennen verschillende voorzieningen in de buurt waaronder enkele supermarkten, winkels met dagelijkse levensmiddelen, cafés, restaurants, basisonderwijs, een huisarts en apotheek en verdere aanhorigheden. Het natuurgebied de Brabantse Wal is tevens vlak bij het object gesitueerd.

De bereikbaarheid van het dorp Woensdrecht is uitstekend, nabij de uitvalswegen A4/A58. Antwerpen is binnen een half uur bereikbaar en de Zeeuwse stranden bevinden zich op 45 autominuten van Woensdrecht. Kortom een landelijke omgeving, uitstekend om wonen en werk te combineren.



De woning

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1958 en uitgebreid in 1977 en heeft een inhoud van circa 916 m³, een woonoppervlakte van circa 238 m², circa 8 m² aan overige inpandige ruimte en circa 45 m² aan gebouw gebonden buitenruimte. De woning is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie, bestaande uit een fundering op staal, begane grondvloer, houten verdiepingvloer, grotendeels steensmuren en een zadeldak gedekt met pannen.

De woning wordt verwarmd middels centrale verwarming en is aangesloten op de riolering. De woning is voorzien van houten kozijnen en is op de benedenverdieping voorzien van dubbelglas. Op de bovenverdieping zijn de kozijnen deels ingezet met enkel glas en deels met dubbel glas. Ventilatie vindt op natuurlijke wijze plaats middels ramen en/of roosters.

Naast de woning bevindt zich in de voormalige paardenstallen een appartement welke bestemd is voor AirBnB.





StaalMakelaars

Begane grond

De begane grond is onder andere ingedeeld met een entree, toilet, keuken, woonkamer en slaapkamer. De entree geeft toegang tot de woonkamer en heeft tegels als vloerafwerking, tapijttegels als vloerafwerking, stucwerk als wandafwerking en zachtboard als plafondafwerking. Deze entree geeft toegang tot de woonkamer.

Het maakt deze woning uitermate geschikt voor een levensloopbestendige woning.



StaalMakelaars

Woonkamer

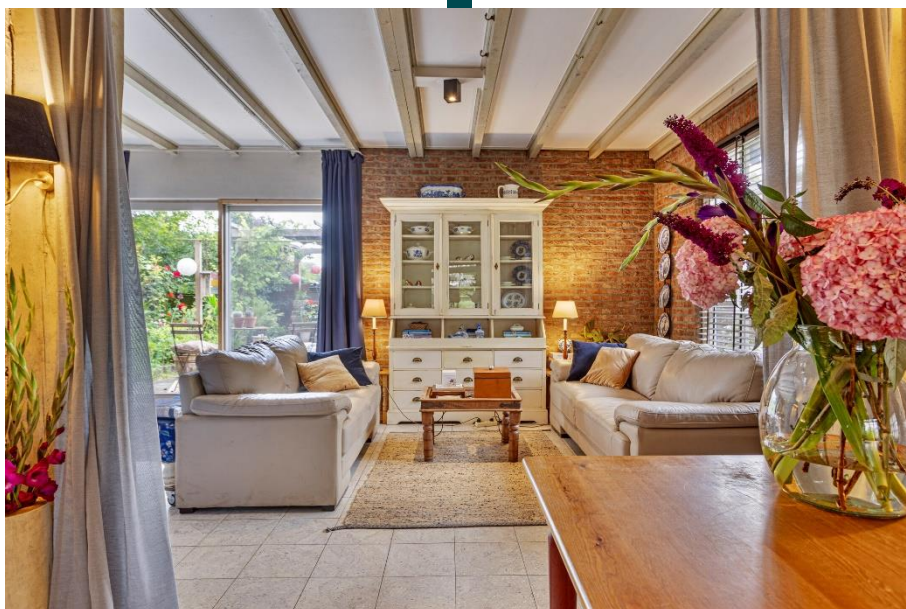
Middels de entree van de woning is er toegang tot de woonkamer. De woonkamer is afgewerkt met tegels als vloerafwerking, schoonmetselwerk als wandafwerking en houten balken als plafondaafwerking. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas en er is veel lichtinval door de grote raampartijen.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken.



StaalMakelaars





StaalMakelaars

Ruimte in woonkamer

Er bevindt zich halverwege in de woonkamer nog een ruimte, welke bijvoorbeeld goed dienst kan doen als ontspanningsruimte, bijvoorbeeld om te lezen, rustig tv te kijken, maar het kan ook gebruikt worden als werkruimte.



StaalMakelaars

Keuken

De leefkeuken is ruim van opzet en tevens voorzien van een zithoek. De vloer heeft tegels als vloerafwerking, de wanden hebben stucwerk als wandafwerking en houten balken als plafondaafwerking. Inbouwspots zijn aanwezig. De keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur, zoals een gasfornuis, afzuigkap, oven en een dubbele spoelbak. Aansluiting voor een koelkast is aanwezig. De aanwezigheid van de bar maakt het gemakkelijk om onder het koken in contact te blijven met de rest van de aanwezigen.

Middels de schuifdeuren is er gemakkelijk toegang tot de achtertuin.



Badkamer en toilet

Middels de gang is er toegang tot de badkamer en apart toilet. Beide ruimtes zijn voorzien van tegels als vloer- en wandafwerking, het plafond heeft stucwerk als plafondafwerking.

De badkamer is voorzien van een douchecabine en wastafel met voldoende opbergruimte.

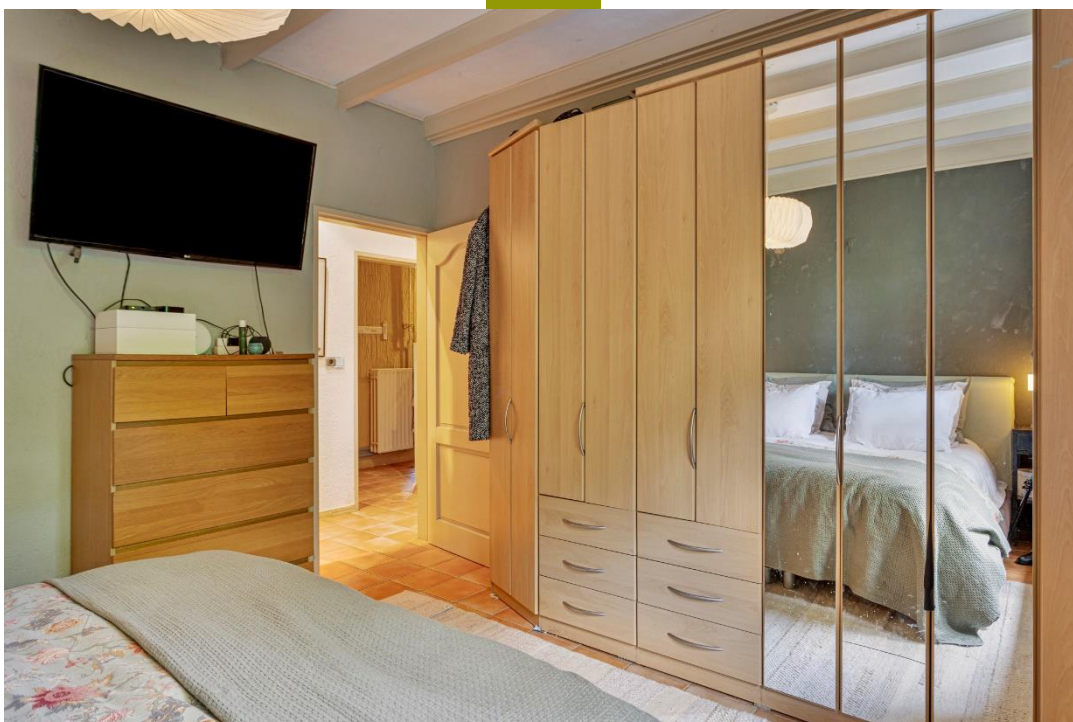
Het toilet is uitgerust met een hangend toilet en fonteintje.



StaalMakelaars

Slaapkamer begane grond

Middels de gang is er toegang tot de slaapkamer op de begane grond. Het is een lichte ruimte welke is voorzien van tegels als vloerafwerking, stucwerk als wandafwerking en stucwerk als plafondafwerking.



Plattegrond begane grond



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



StaalMakelaars

Eerste verdieping

Vanuit de entree is middels een vaste trap toegang te verkrijgen tot de eerste verdieping. Op deze verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en een badkamer. De overloop is ruim en heeft een open indeling, zodat deze verdieping heel ruimtelijk aanvoelt. De overloop is afgewerkt met laminaat als vloerafwerking, stucwerk als wandafwerking en gedeeltelijk stucwerk en plafondpanelen als plafondafwerking. Alle ruimtes op deze verdieping zijn via de overloop bereikbaar.



StaalMakelaars

Slaapkamers

De drie slaapkamers hebben laminaat en vloerbedekking als vloerafwerking, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk plafondpanelen als wandafwerking en plafondpanelen als plafondafwerking. Al deze kamers beschikken over één of meerdere dakramen, welke een ruimtelijke sfeer geven en zorgt voor veel lichtinval.





Badkamer

De badkamer op de eerste verdieping heeft tegels als wand -en vloerafwerking en houtenschrootjes als plafondafwerking. De badkamer is uitgerust met een staand closet, wastafel en douche.



Plattegrond eerste verdieping



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



Tuin

Middels de dubbele schuifdeur is er toegang tot het eerste gedeelte van de achtertuin, welke onder andere voorzien is van twee heerlijke terrassen om te genieten in de buitenlucht. Eveneens is er de mogelijkheid voor het verder realiseren van een afdak op de terrassen. Zo is er in alle jaargetijden de mogelijkheid om buiten te verblijven.

De tuin achter de woning biedt veel privacy, dit komt mede door de beschutte ligging, maar ook door de aanwezigheid van bomen en meerjarige beplanting.

In de tuin naast de woning zijn er veel verschillende plekjes te vinden en er zijn veel mogelijkheden voor het gebruik van alle ruimte.





StaalMakelaars

Gastenverblijf

Op het terrein bevindt zich een gastenverblijf. Deze bevindt zich in de voormalige paardenstallen en is ingericht met een woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, berging en overkapping. Ideaal voor verhuur, maar ook voor als u bekenden voor een bepaalde periode wilt laten verblijven. Er is meer dan voldoende privacy.

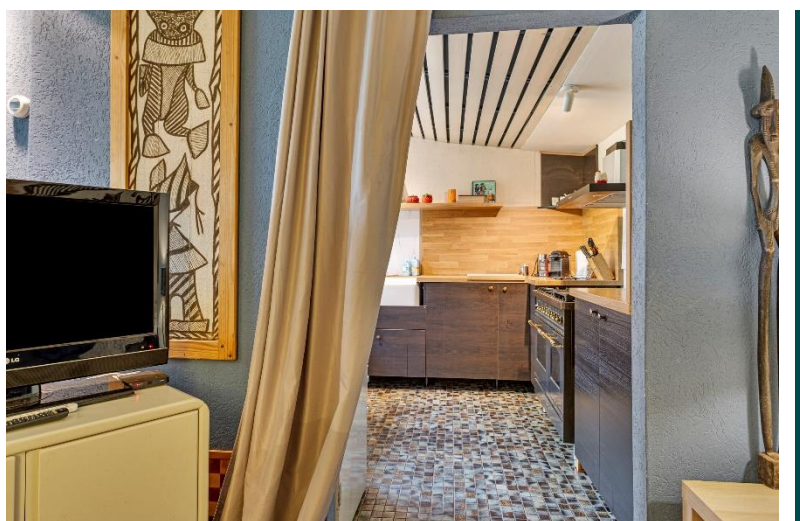
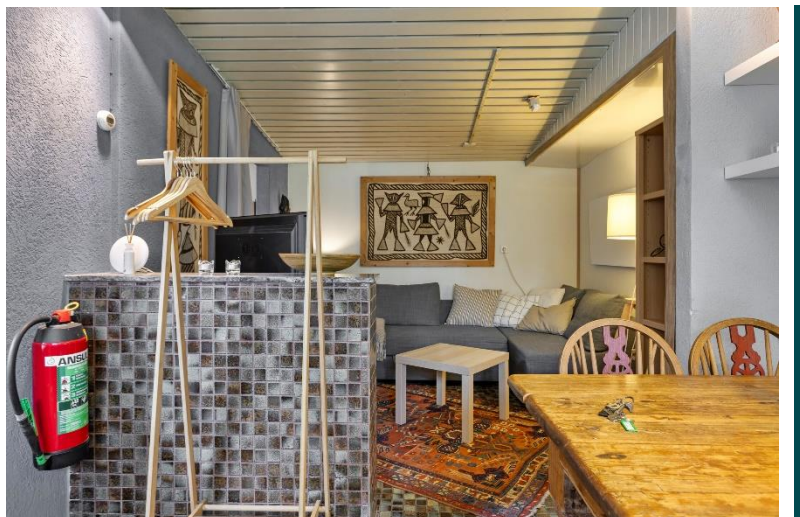


StaalMakelaars

Woonkamer

Middels de entree van de woning is er toegang tot de woonkamer. De woonkamer is afgewerkt met tegels als vloerafwerking, behang als wandafwerking en houten schrootjes als plafondafwerking. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken, deze staan in open verbinding met elkaar.



StaalMakelaars

Keuken

De keuken is praktisch opgezet en er is meer dan voldoende ruimte. De vloer heeft mozaïek tegeltjes als vloerafwerking, de wanden hebben behang als wandafwerking en houten schrootjes als plafondafwerking. De keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, oven en spoelbak. Aansluiting voor een koelkast is aanwezig. Alle benodigdheden zijn aanwezig.



StaalMakelaars

Slaapkamer

De slaapkamer heeft tegels als vloerafwerking, stucwerk als wandafwerking en plafondpanelen als plafondafwerking. De slaapkamer beschikt over een groot raampartij welke zorgt voor voldoende daglicht. Het is een fijne lichte ruimte.



StaalMakelaars

Badkamer

De badkamer heeft tegels als wand -en vloerafwerking en plafondpanelen als plafondafwerking. De badkamer is uitgerust met een staand closet, wastafel en ligbad met douche.





Plattegrond Gastenverblijf



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



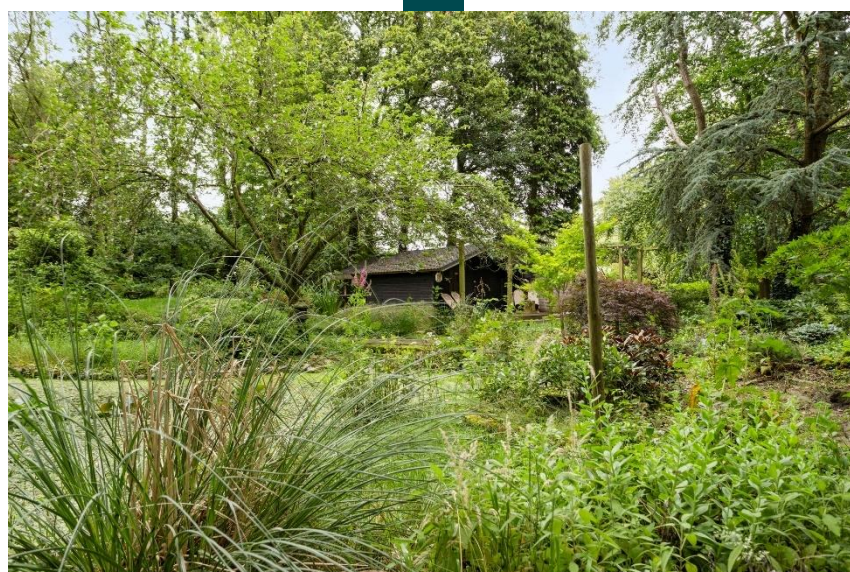
StaalMakelaars

Bijgebouw

In de grote oase van groen in de tuin naast de woning bevindt zich nog een houten bijgebouw op een betonnen fundering. Deze is fijn afgeschermd van de rest van de opstallen en is ingericht met een slaapkamer. Op het terrasje kan men ook weer lekker genieten van de ruimte en rust.



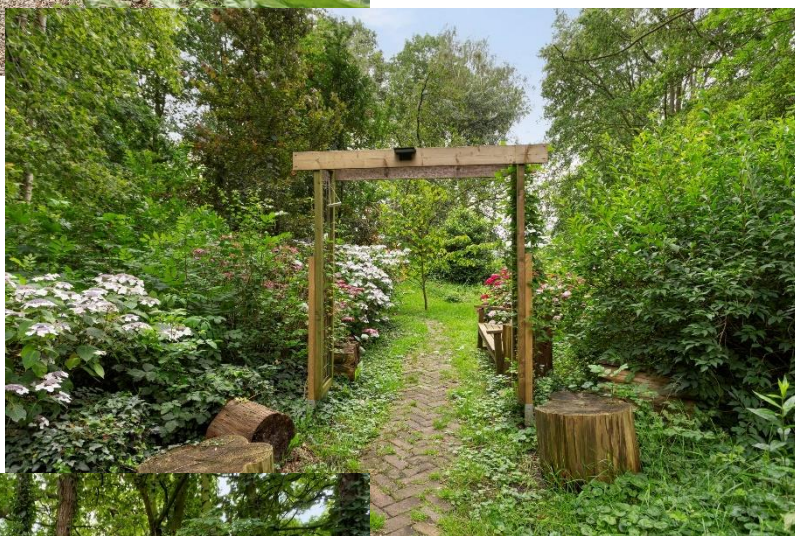
StaalMakelaars

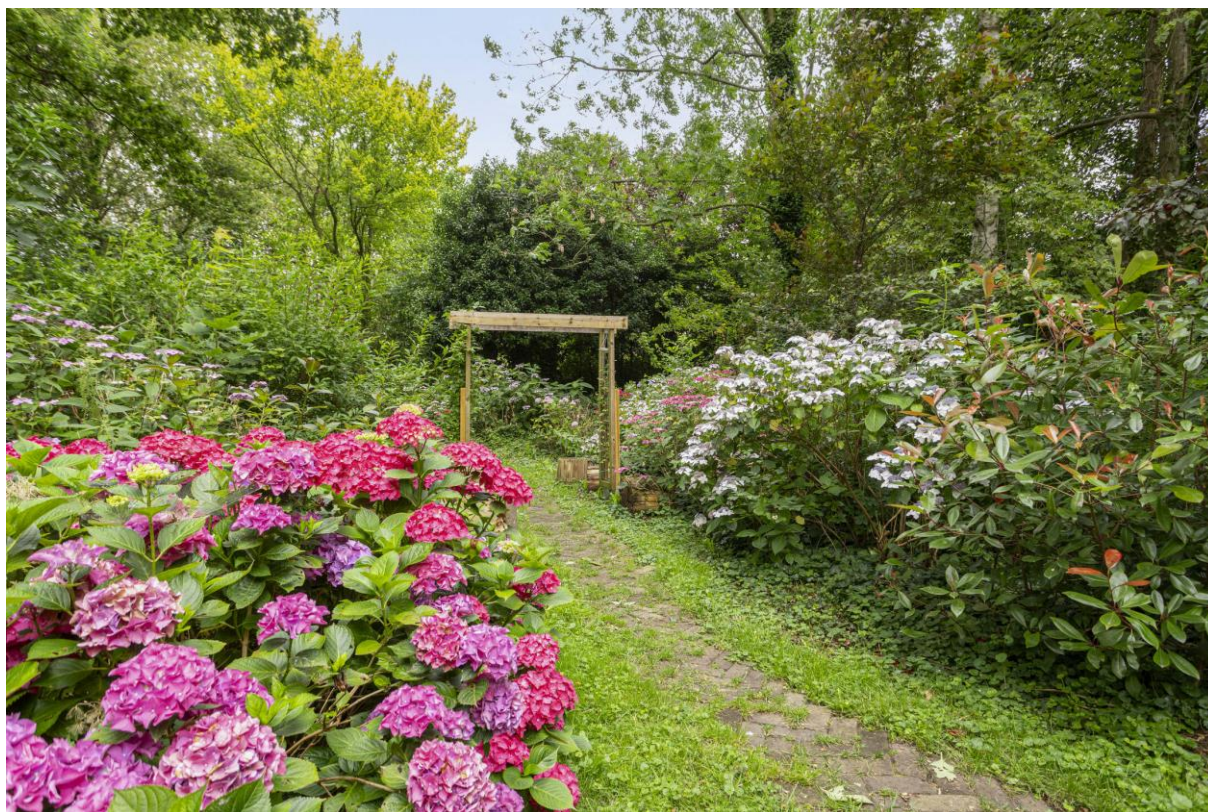


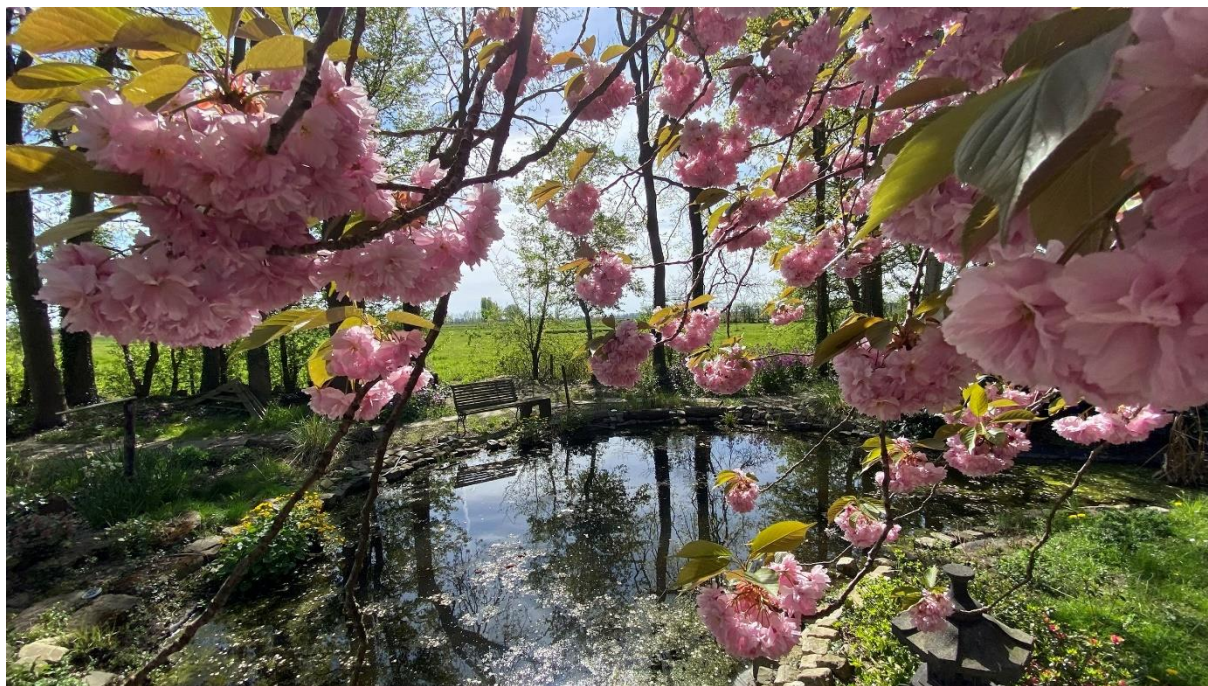
Percelen en tuin

De rest van de tuin is een echte oase van groen bestaande uit meerjarige beplanting zoals struiken, bomen en verder kleurrijke bloemen. Eveneens is de tuin voorzien van diverse wandelpaadjes en terrasplekken om de gehele dag van de zon te kunnen genieten. In de tuin is een vijver aanwezig. Een ideale plek om te ontspannen aan alle hectiek van de dag.

Er is ontzettend veel ruimte, ook het uitzicht is een lust voor het oog. De achtergelegen landerijen zullen qua uitzicht zeker niet snel gaan vervelen.



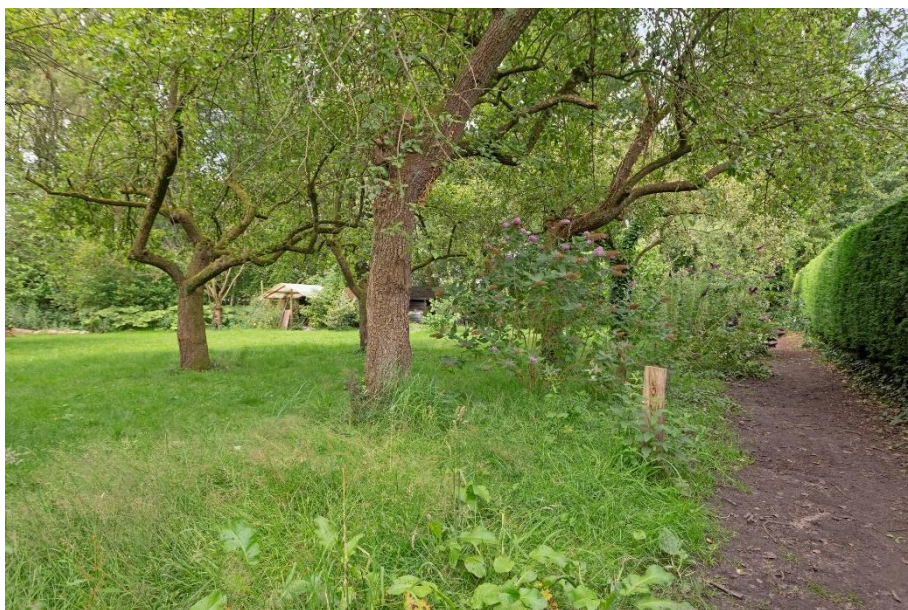


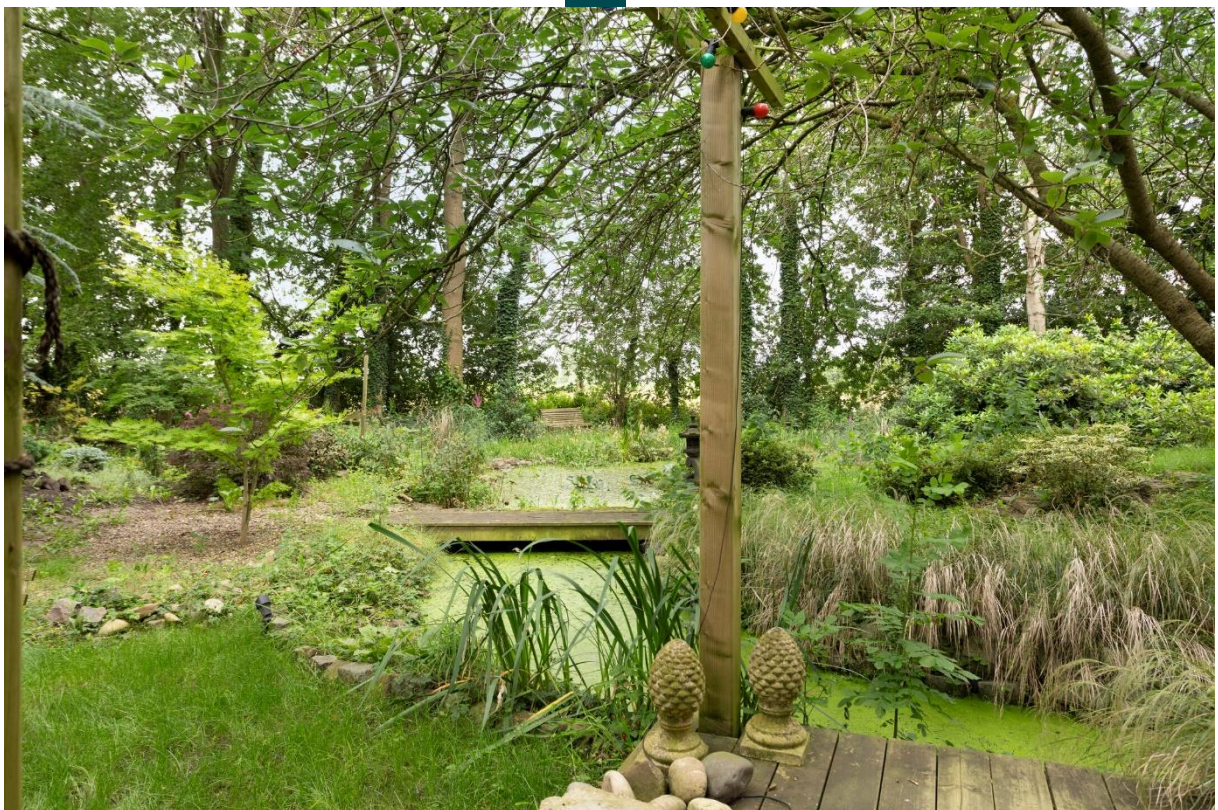


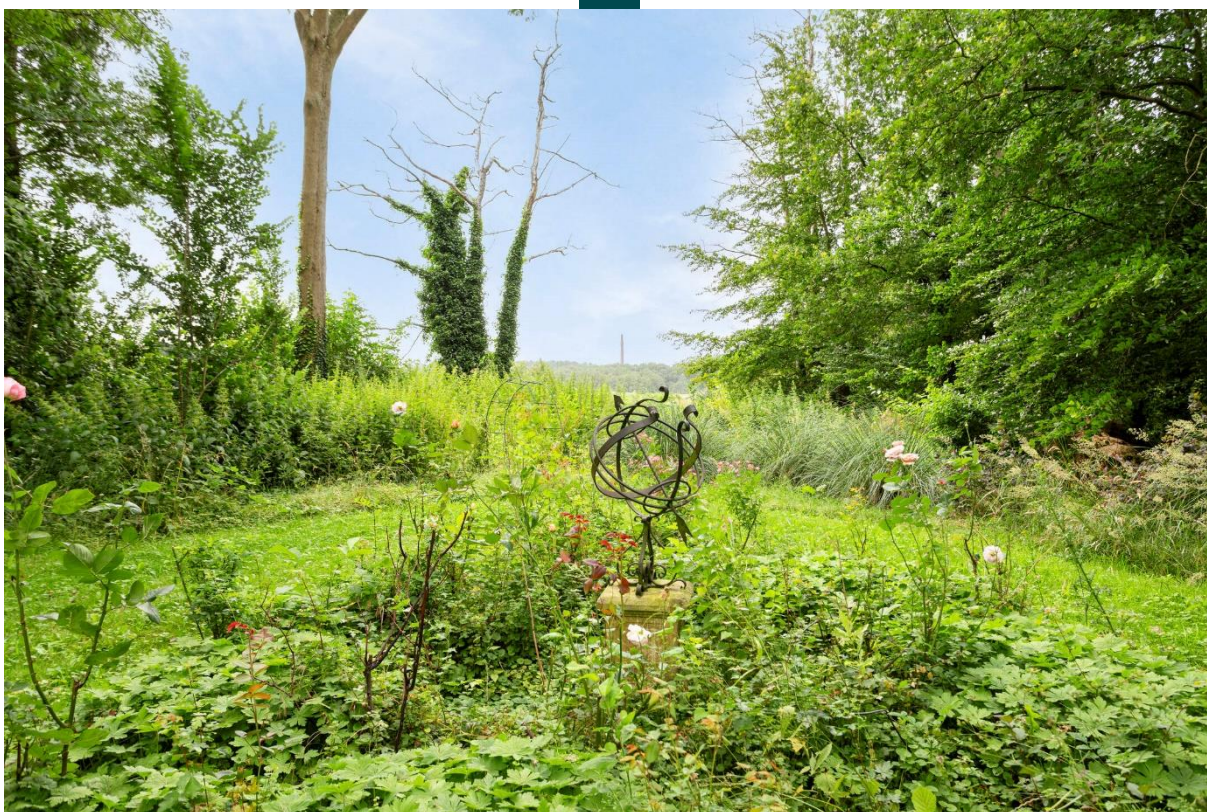
StaalMakelaars



StaalMakelaars

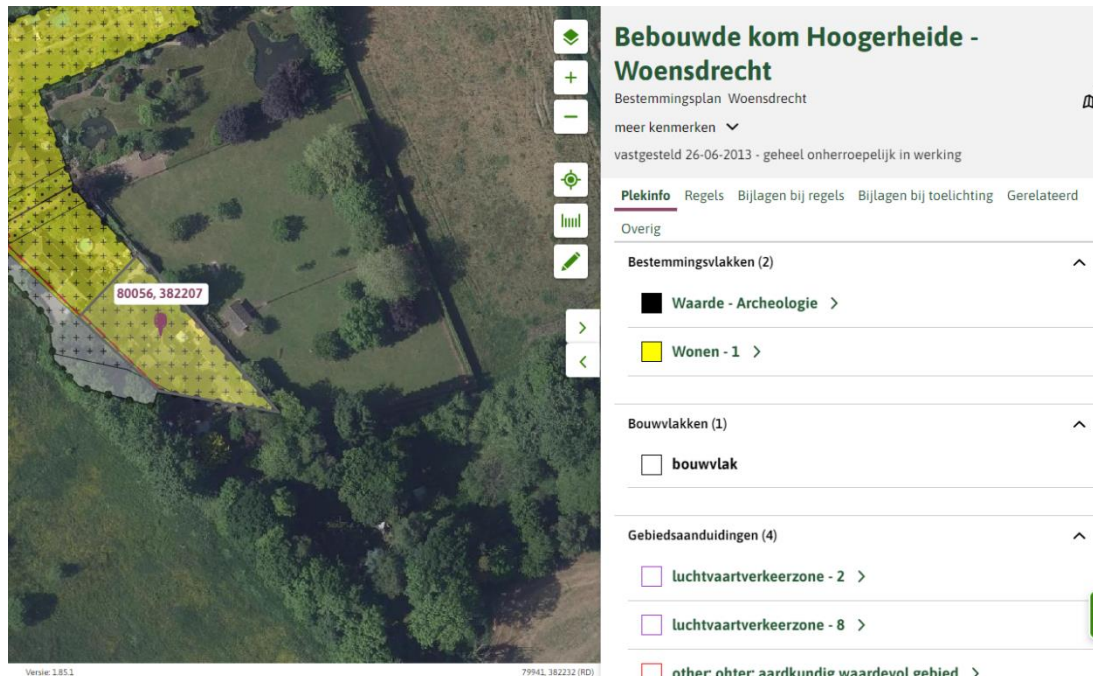






Het bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan Bebouwde kom Hoogerheide-Woensdrecht heeft perceelnummer 1789 de enkelbestemming 'Wonen-1' en 'Waarde-Archeologie'. Daarnaast heeft dit perceelnummer de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone-2 en 8', 'aardkundig waardevol gebied' en 'vrijwaringszone-radar 2'.



De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden (op het bouwvlak). Dit kan in de vorm van vrijstaande woningen, mits niet leidend tot woningvermeerdering. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mag enkel een bijgebouw gebouwd worden. De oppervlakte aan bebouwing bestaande uit een hoofdgebouw, vrijstaande bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken zijnde (geen carports, overkappingen, ondergrondse bouwwerken etc). mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het aantal m2 genoemd in tabel B van het document 'Tabel toegestane bebouwing' dat bij het bestemmingsplan hoort. Hierin zijn ook het aantal m2 te vinden welke zijn toegestaan voor hoofdgebouwen en bijgebouwen. Deze tabel is te vinden op de website van de Omgevingswet.

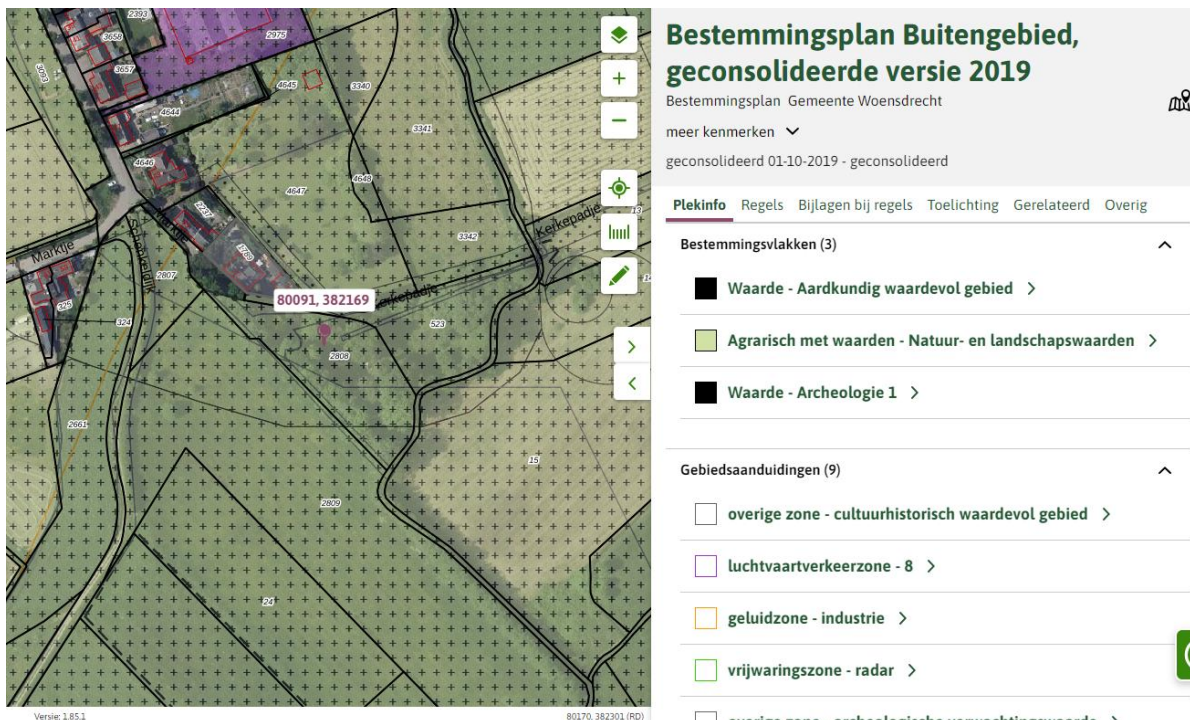
Als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woonhuizen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan resp. 6 en 9 meter. De goothoogte van een bijgebouw mag max. 3,3 meter en de bouwhoogte max. 5,8 meter bedragen. Het is toegestaan om gebouwen c.q. bouwwerken op dit perceel te gebruiken voor uitoefening van beroep aan huis, mits de woonfunctie primair blijft en er niet meer wordt gebruikt dan 100 m2. Ook zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, passend in een woonomgeving, mits het een bedrijf betreft welke valt in categorie 1 en 2. Bij de planregels is in een bijlage 'Staat van bedrijven' te vinden om welk soort bedrijven dit gaat. Er mag max. 40 m2 van het vloeroppervlak gebruikt worden voor deze activiteiten. De woonfunctie dient wel gewaarborgd te blijven.



Perceel 523 heeft de bestemmingen 'Waarde-Aardkundig waardevol gebied', 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' en 'Waarde-Archeologie 1'. Daarnaast heeft het perceel diverse gebiedsaanduidingen, zie afbeelding hieronder. De agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam grondgebonden agrarisch gebruik. Daarnaast dient het gebruik ten goede te komen voor het behoud en versterken van de natuur- en landschapswaarden en EH.



Perceel 2808 heeft dezelfde bestemmingen en gebiedsaanduidingen als perceel 523.



Bouwvlak perceel 1789:



Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht

Bestemmingsplan Woensdrecht

meer kenmerken ▾

vastgesteld 26-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

- ☐ Waarde - Archeologie >
- ☒ Wonen - 1 >

Bouwvlakken (1) ^

- ☐ bouwvlak

Voor nadere informatie over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.





Aanvullende informatie:

- Levensloopbestendige woning (slaapkamer en badkamer op de begane grond);
- Gelegen in het buitengebied van Woensdrecht in een sfeervolle omgeving;
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Diverse opstallen (schuur en bijgebouw in de naastgelegen tuin) aanwezig;
- De woning is gedeeltelijk voorzien van enkel- en dubbelglas;
- De muur t.b.v. de erfafscheiding met de burens behoort tot het eigendom;
- Energielabel D is aanwezig;
- Naast de woning is een appartement gerealiseerd in het gastenverblijf;
- De 2 bijbehorende percelen staan aangemerkt als ‘agrarisch’ en deze zijn momenteel in gebruik als tuin;
- Er bevindt zich een klein wandelpad naast de woning, hiervoor geldt een recht van overpad voor enkel wandelaars;
- Er bevindt zich een klein kapel in de tuin. Deze is ingezegend door een Kerkelijke Gemeenschap en dient behouden te blijven.
- Projectontwikkeling is gepland voor het gedeelte > 50 meter achter de woning op de percelen Woensdrecht D 3341 en D 3342. Informeer bij de makelaar voor de exacte status van deze plannen.



Gebruiksmogelijkheden

Dit object is geschikt voor woondoeleinden en aan-huis-gebonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Verkoop

De locatie zal worden verkocht in de staat zoals het zich op dit moment bevindt, 'as is where is'. In de koopovereenkomst zal een zogeheten 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.



Uittreksel kadastrale kaart





Vraagprijs: € 825.000,- k.k.
Oplevering: In onderling overleg / In ieder geval na 1 maart 2025

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

