



Minckelersweg 27 Hoogerheide

Vrijstaande woning met serre, garage, carport, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden gelegen op een perceel van circa 681 m².

Situering

Op een mooie locatie in het dorp Hoogerheide, op korte afstand gelegen van bos en natuur, staat deze vrijstaande woning op een ruim perceel met volop privacy. Deze woning is op een hoek gelegen en grenst aan een groen en kindvriendelijk plein, waardoor een rustige woonomgeving ontstaat. De aanwezige speelruimte maakt het een ideale locatie voor gezinnen met kinderen.

Hoogerheide is een levendig dorp in de gemeente Woensdrecht, gelegen op de Brabantse Wal. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals basisscholen, sportverenigingen, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. De nabijgelegen bossen van de Kalmthoutse Heide en het Grenspark De Zoom – Kalmthoutse Heide bieden volop recreatiemogelijkheden zoals wandelen, fietsen en paardrijden.

Voor grotere winkelvoorzieningen en stedelijke faciliteiten is Bergen op Zoom in circa 10 autominuten bereikbaar. Daarnaast zijn ook steden als Roosendaal (20 minuten), Antwerpen (30 minuten) en Breda (40 minuten) goed bereikbaar via de nabijgelegen snelwegen A4 en A58.

Kortom: Hoogerheide is een aantrekkelijke woonomgeving met een dorps karakter, omgeven door natuur en met een gunstige ligging ten opzichte van zowel Nederlandse als Belgische steden.



De woning

Gelegen in een ruim opgezette en rustige woonomgeving, vind je deze goed onderhouden vrijstaande woning op een royaal perceel. Hier geniet je van wooncomfort met ruimte en privacy. Wij nodigen u graag uit een kijkje te komen nemen op deze locatie.

De woning is gebouwd omstreeks 1980, heeft een inhoud van circa 637 m³, een woonoppervlakte van circa 161 m². De indeling is praktisch en biedt volop leefruimte. Daarnaast is door de aanwezigheid van een slaapkamer met badgelegenheid op de begane grond de woning bij uitstek geschikt voor mantelzorg of minder validen. De woning is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie, bestaande uit een fundering op staal, betonnen begane grondvloer, betonnen 1^e verdiepingvloer, houten zoldervloer, steensmuren en een zadeldak gedekt met pannen. Zowel de muren als vloeren zijn geïsoleerd. De woning is in 2023 grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van de serre. Deze is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. De woning beschikt gedeeltelijk over horren.

De woning wordt verwarmd middels een hybride c.v. ketel (2023) in combinatie met een warmtepomp. De begane grond is in 2023 grotendeels voorzien van comfortabele vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over maar liefst 30 zonnepanelen, waarvan zich er 20 op het dak van de woning bevinden en 10 op het dak van de garage. Een groot pluspunt voor het duurzaam opwekken van uw eigen energie. Dit maakt de woning niet alleen milieuvriendelijk, maar ook voorbereid op een energiezuinige toekomst. Tevens is er een alarminstallatie aanwezig. Ventilatie vindt op natuurlijke wijze plaats.



StaalMakelaars

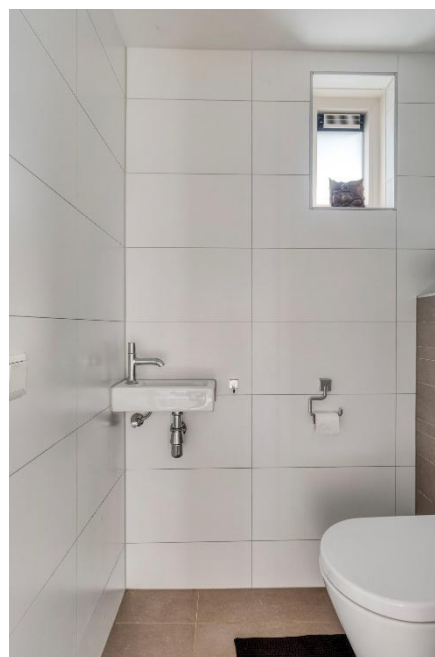
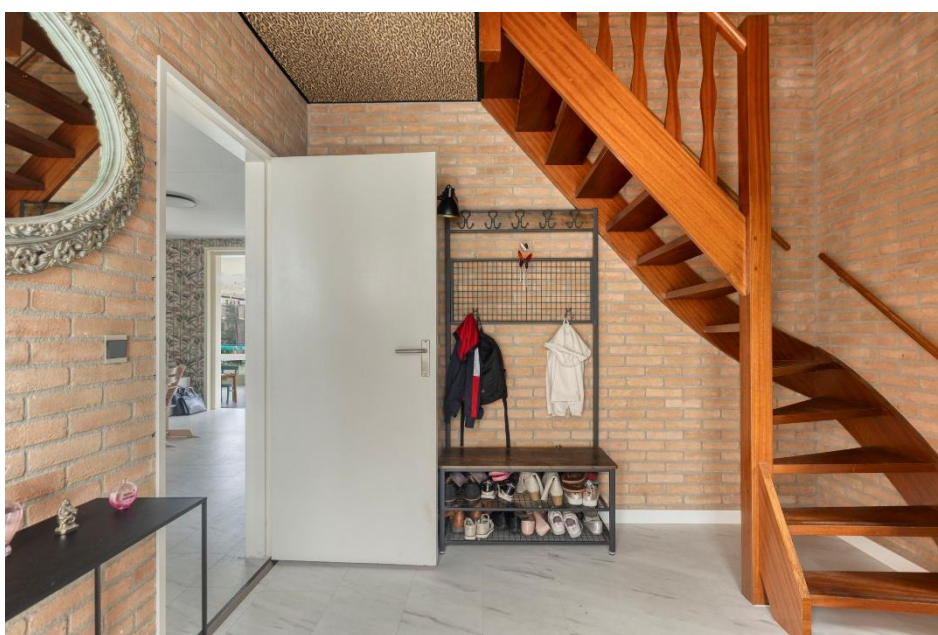
Begane grond

De begane grond is onder meer ingedeeld met een ruime entree, toilet, woonkamer, eetkamer, serre, keuken, slaapkamer met bad en een bijkeuken.

Entree

De woning is te betreden via de voorzijde, waar u binnenkomt in een nette entree met garderobe. De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden met schoon metselwerk. Het plafondgedeelte bij de trap is voorzien van behang. De open trap naar de eerste verdieping geeft de hal een ruimtelijk en uitnodigend karakter.

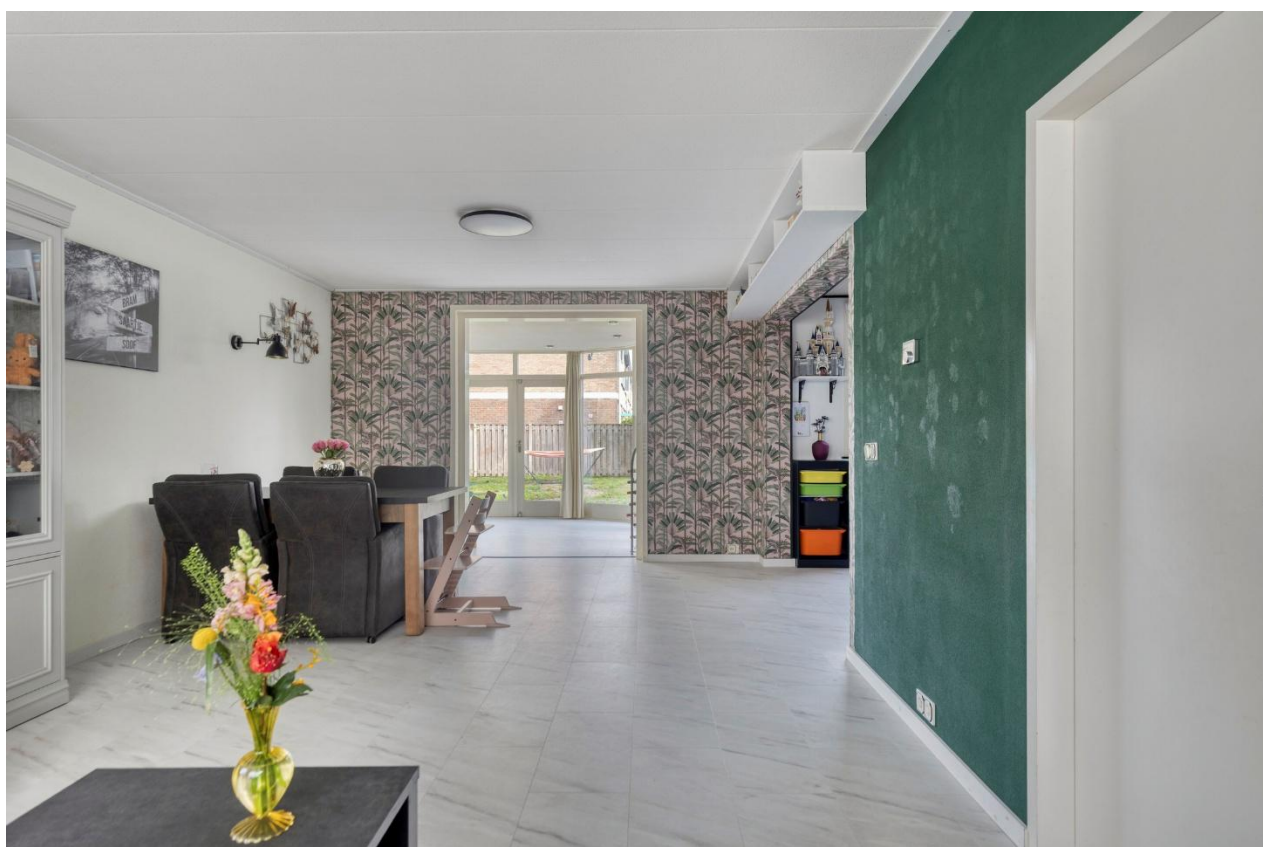
In de entree bevinden zich de meterkast en een geheel betegelde toiletruimte (circa 2017), voorzien van een staand toilet, fonteintje en daglichttoetreding via een raam. Vanuit de hal is er toegang tot zowel de woonkamer als de slaapkamer op de begane grond.



StaalMakelaars

Woonkamer

De ruime en lichte woonkamer profiteert van royale daglichttoetreding en staat in open verbinding met zowel de keuken als de serre, waardoor een aangename en open leefruimte ontstaat. De vloer in de woonkamer is voorzien van een laminaatvloer in een lichte kleurstelling. De wanden zijn deels afgewerkt met behang en deels met spachtelputz, terwijl het plafond strak is afgewerkt met gips. Vanuit de woonkamer heeft u een mooi zicht op de serre, die fungeert als een natuurlijke verlenging van het woongedeelte. Dankzij de praktische indeling en de overvloed aan licht is dit het hele jaar door een heerlijke plek in de woning om te verblijven.





StaalMakelaars

Serre

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een sfeervolle, aangebouwde serre. De ruimte is ook hier voorzien van een lichte laminaatvloer (met vloerverwarming) en een strak afgewerkt plafond met ingebouwde spotverlichting.

Dankzij de royale raampartijen in houten kozijnen met dubbel glas geniet u hier van volop daglicht en zicht op de tuin. Via openslaande deuren stapt u direct naar buiten, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

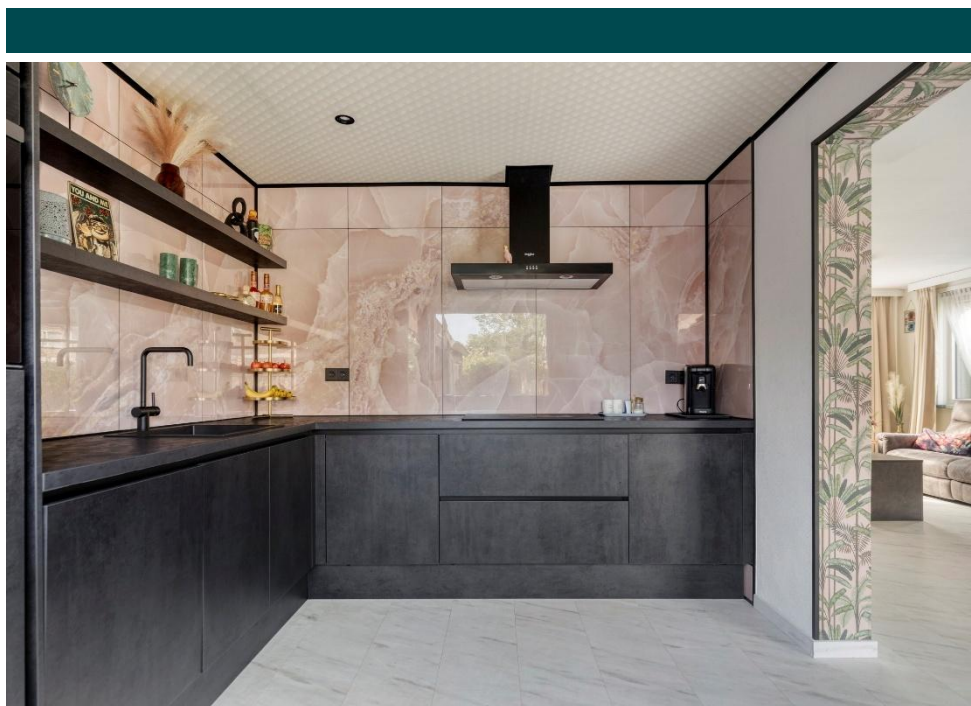




StaalMakelaars

Keuken

De keuken is in 2024 vernieuwd en staat, zo goed als, in open verbinding met de woon-/eetkamer, waardoor een gezellige en praktische leefruimte ontstaat. De laminaatvloer (met vloerverwarming) vanuit de woonkamer loopt naadloos door in de keuken en versterkt het ruimtelijke gevoel. De wanden zijn deels voorzien van spachtelputz en grotendeels betegeld in een stijlvolle marmerlook, terwijl het plafond is afgewerkt met behang en voorzien van spotverlichting. De keuken is geplaatst in een functionele L-opstelling en heeft een strakke, moderne uitstraling. De inrichting en apparatuur (Whirlpool) omvatten een enkele spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven. Vanuit de keuken is bovendien toegang tot de bijkeuken.



StaalMakelaars

Bijkeuken

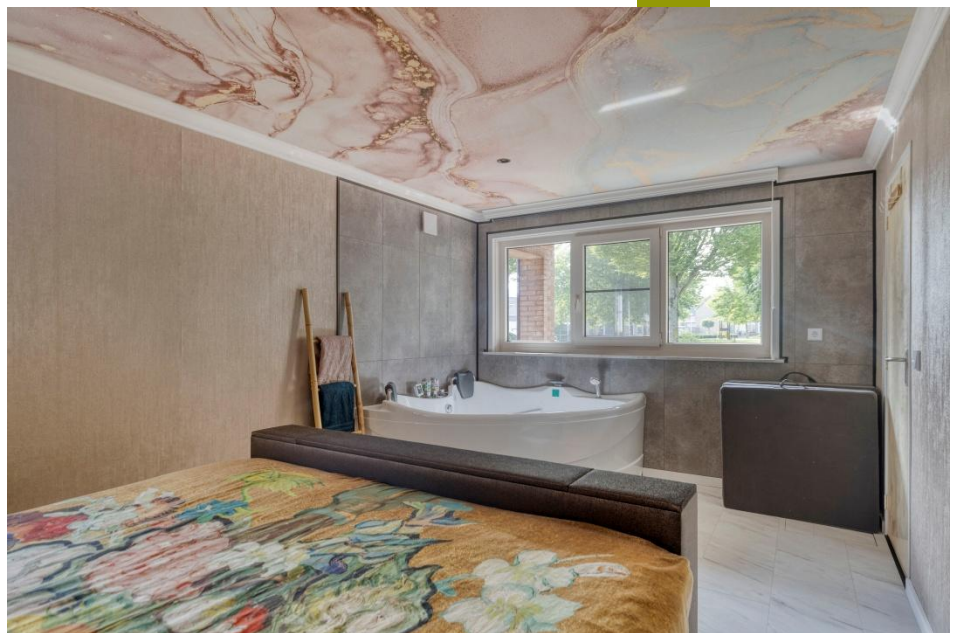
Een bijkeuken direct naast de keuken is altijd een praktisch pluspunt. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van extra keukenapparatuur of provisie en biedt dankzij de aanwezige elektra ook plaats aan een extra koelkast of vriezer. De bijkeuken is voorzien van een laminaatvloer, wanden die deels zijn afgewerkt met spachtelputz en deels betegeld, en een plafond met gipsafwerking. Daarnaast zijn er aansluitingen aanwezig voor wasapparatuur, waardoor deze ruimte multifunctioneel inzetbaar is.



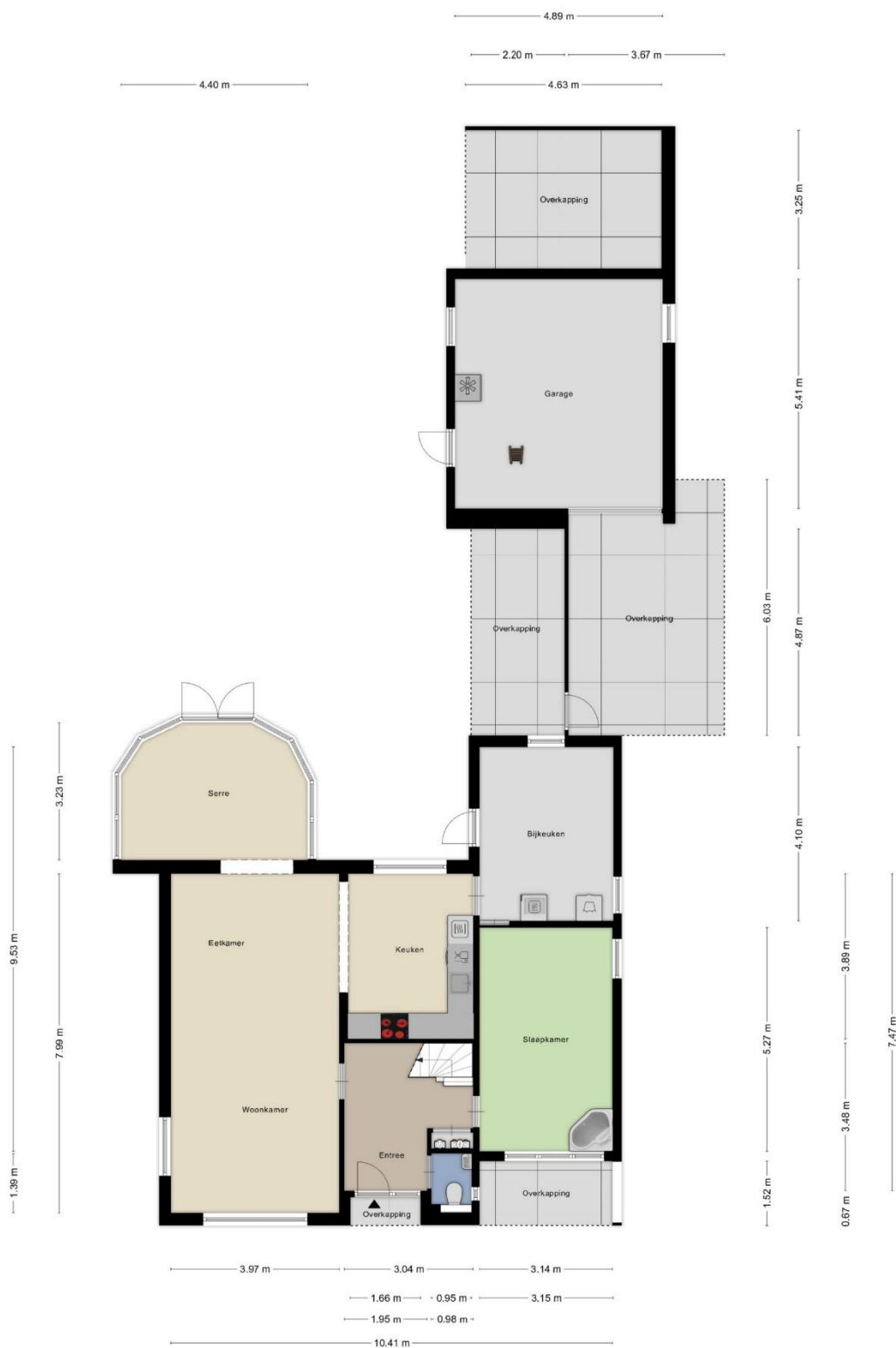
StaalMakelaars

Slaapkamer begane grond

Vanuit de entree is de slaapkamer bereikbaar, een comfortabele en lichte ruimte die direct het gevoel van rust uitstraalt. Voorheen was hier de garage gesitueerd. De ruimte is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met behang in het slaapgedeelte en met pvc in het achterste gedeelte. Het plafond is voorzien van behang, met ingebouwde spots voor een sfeervolle verlichting. Dankzij de praktische indeling en de aanwezigheid van zowel slaap- als badgedeelte op deze verdieping, is deze kamer ideaal voor levensloopbestendig wonen en genieten.



Plattegrond gehele begane grond (incl. garage)



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



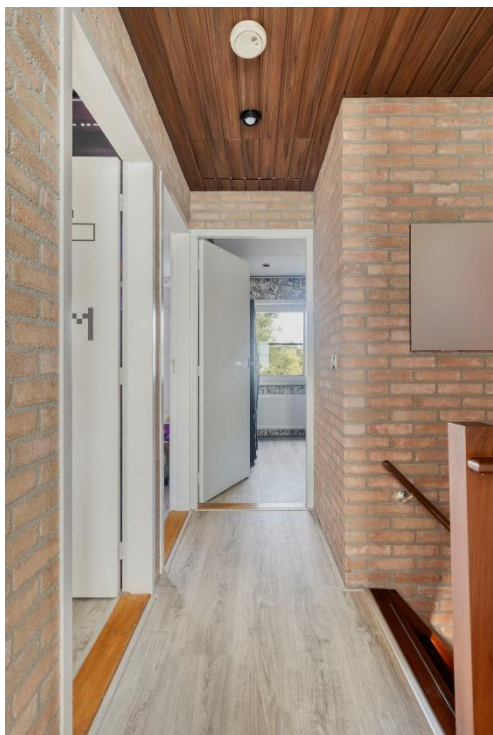
StaalMakelaars

Eerste verdieping

Via de vaste trap in de entree bereikt u de eerste verdieping, waar u uitkomt op een overloop met laminaatvloer, wanden in schoonmetselwerk en een plafond met schrootjesafwerking. Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Daarnaast beschikt de overloop over praktische bergruimte, waar zich de c.v. ketel (2023), warmtepomp (2023), de unit voor de zonnepanelen en zonneboiler bevinden.

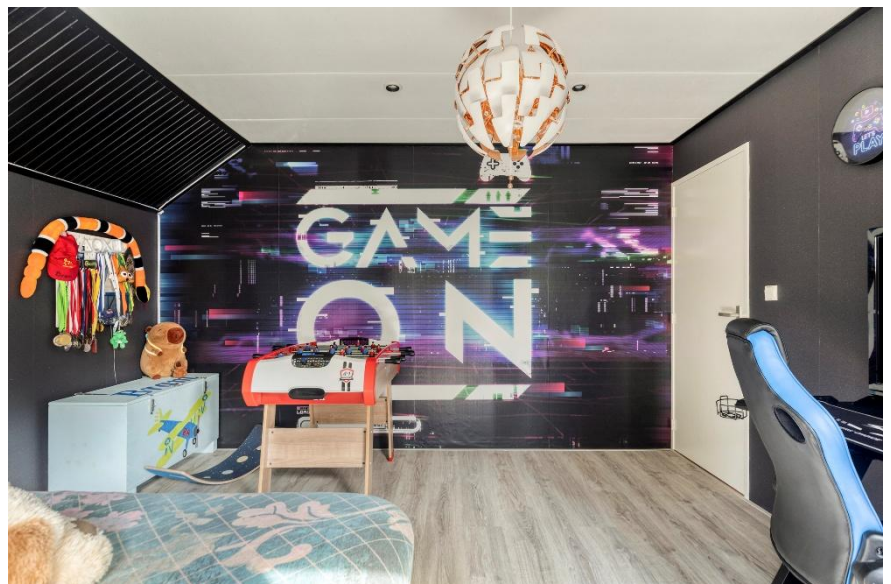
Er is een bovengelegen vliering/bergzolder bereikbaar.



StaalMakelaars

Slaapkamer I

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde van de woning en wordt gekenmerkt door een laminaatvloer, wanden met behang en een plafond met strakke gipsafwerking. Twee ramen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen, waardoor de kamer een prettige en lichte sfeer heeft. De ruimte wordt verwarmd via een radiator.



Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers die op vergelijkbare wijze zijn afgewerkt als slaapkamer 1.



StaalMakelaars



Badkamer

De volledig betegelde badkamer is in 2017 gemoderniseerd en voorzien van een royale inloophdouche met regendouche, een wastafelmeubel met enkele spoelbak en een modern hangend toilet. Een praktische ruimte met een nette afwerking. Een ruimte waar functionaliteit en ontspanning perfect samenkomen.

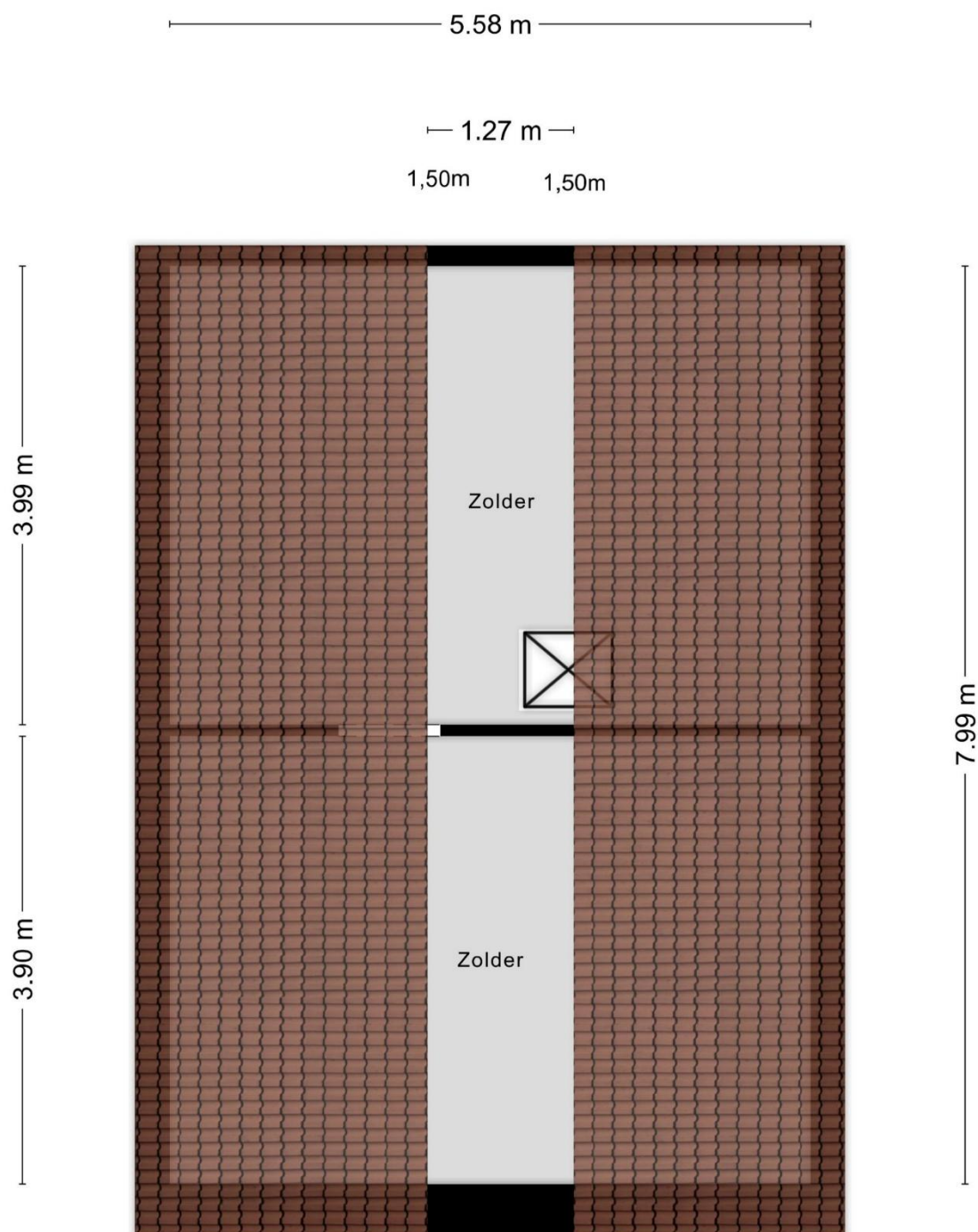




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond zolder



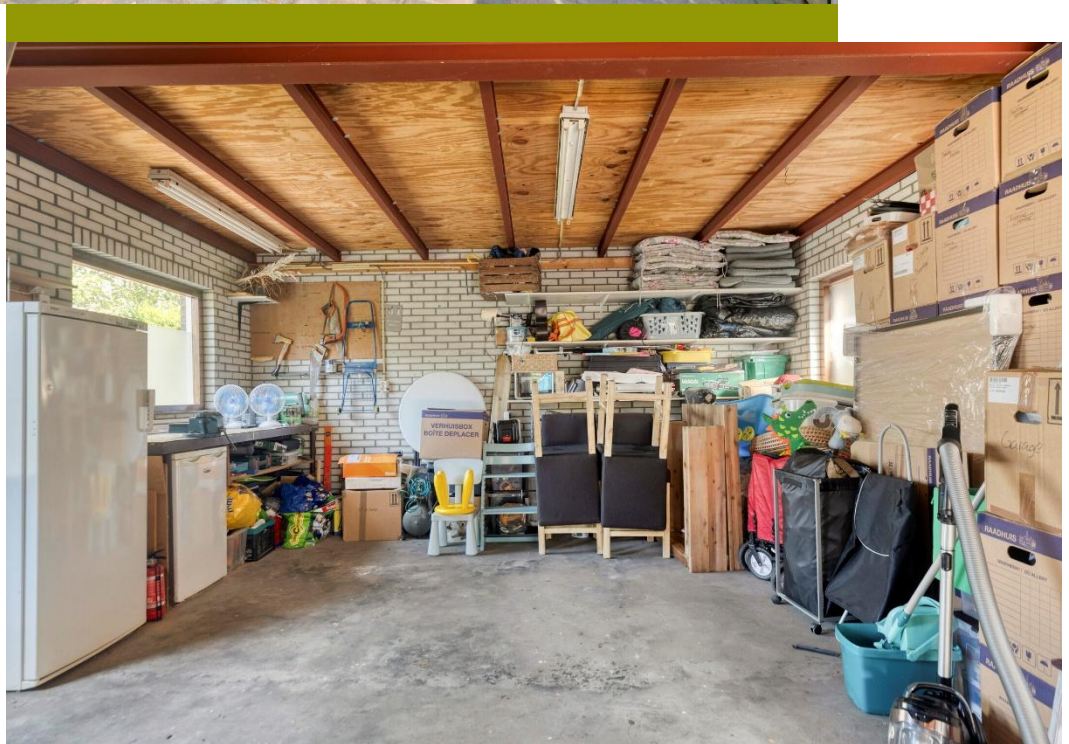
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



StaalMakelaars

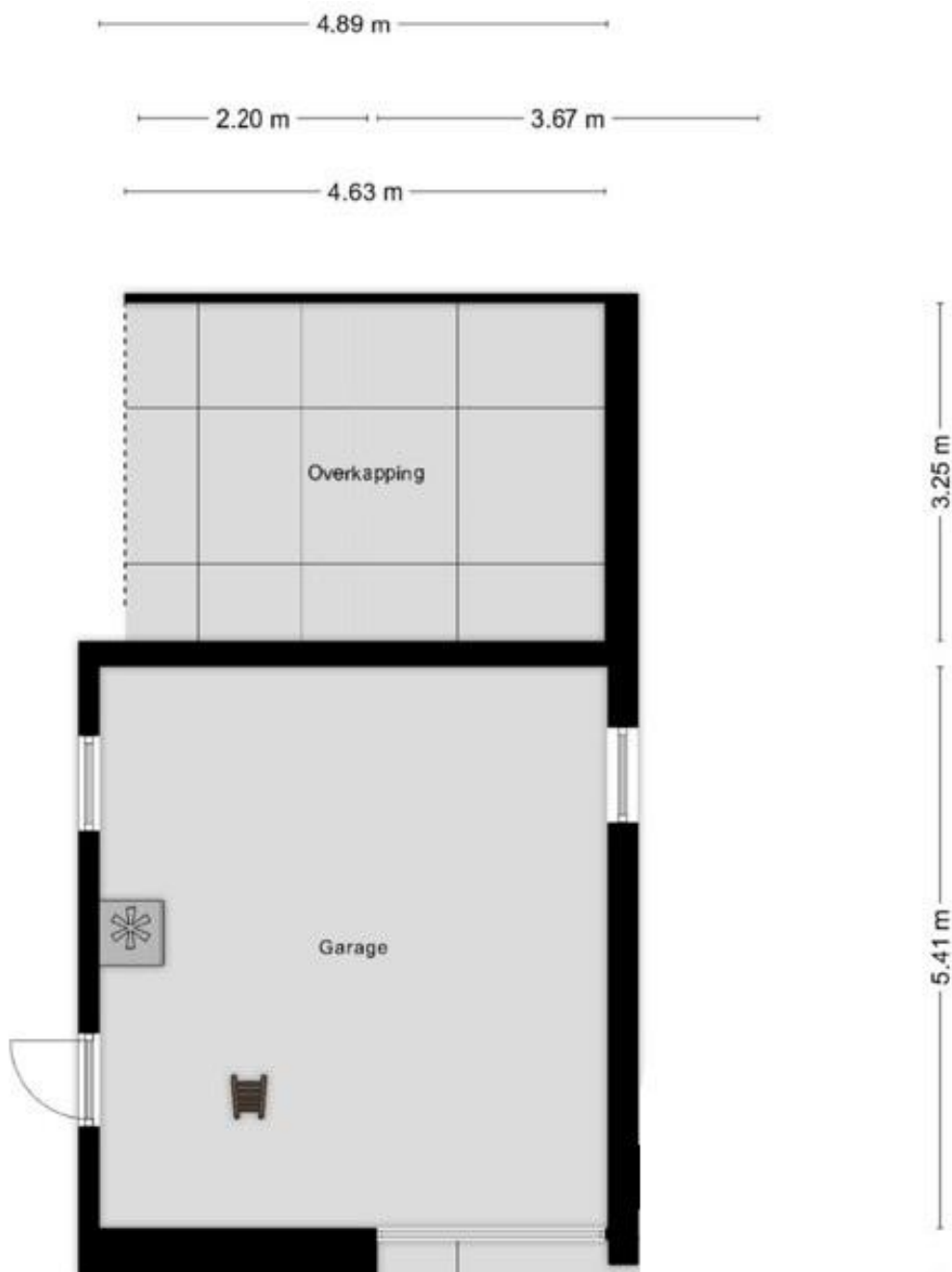
Garage en carport

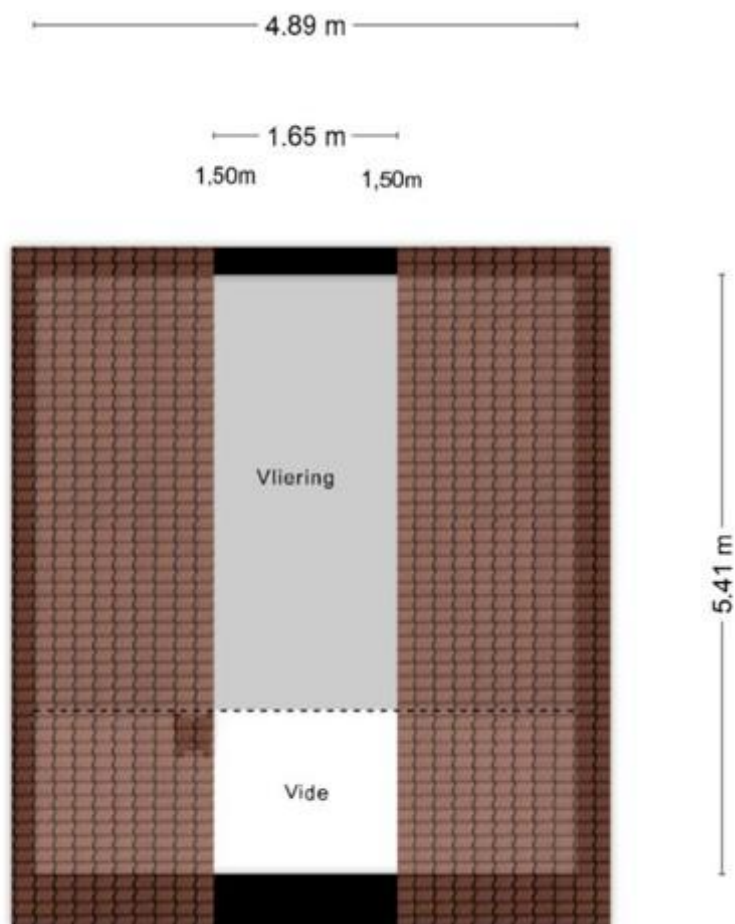
Achter de carport bevindt zich een ruime, stenen garage die via een handmatige roldeur toegankelijk is. Water en elektra is aanwezig. Binnen is in 2023 een nieuwe meterkast met groepenkast (4 groepen) geplaatst. Praktische extra's zijn de aanwezige bergzolder/vliering en de 10 zonnepanelen die op het dak zijn geïnstalleerd. Achter de garage is nog een overkapping gebouwd. Ideaal voor het opbergen van enkele spullen.



StaalMakelaars

Plattegrond garage (met achtergelegen overkapping)





StaalMakelaars

Tuin

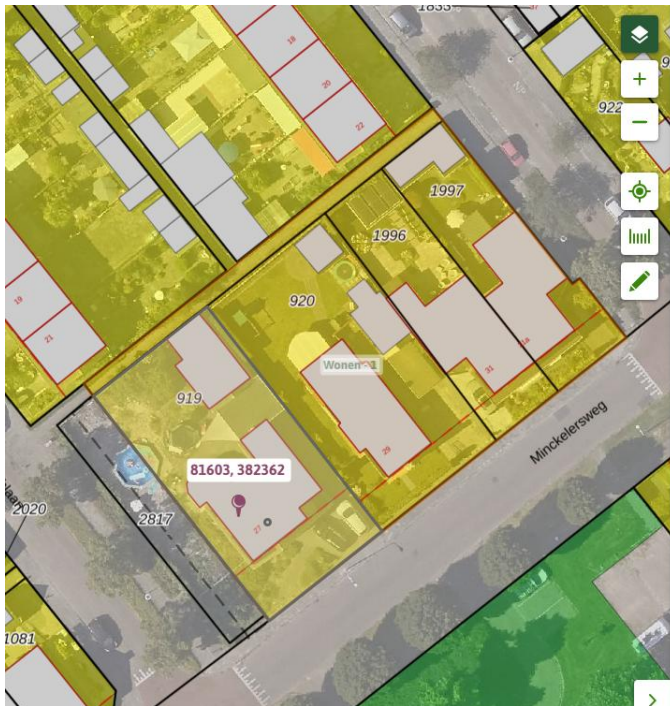
De royale tuin strekt zich uit langs de zijkant en achterzijde van de woning en is bereikbaar via zowel de serre als de bijkeuken. Ook is er een praktische achteruitgang voor de garage. Dankzij de gunstige ligging en de indeling met diverse terrassen en meerjarige beplanting geniet u hier volop van rust en privacy. Onder de overkapping zit u ook bij minder weer heerlijk beschut, terwijl u op warme zomerdagen verkoeling vindt in het eigen zwembad, uitgerust met warmtepomp, filterpomp en trap. De stroomvoorziening voor de tuin is handig gesitueerd aan de voorzijde. Een buitenruimte waar ontspanning en gezelligheid samenkomen.





Het bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Hoogerheide - Woensdrecht' van de Gemeente Woensdrecht heeft perceel de bestemming 'Wonen-1' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze laatste bestemming heeft tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-gebruik als tuin bij wonen'.



Bebouwde kom Hoogerheide Woensdrecht
bestemmingsplan - Woensdrecht
meer documentkenmerken
vastgesteld 26-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Bestemmingsvlakken (1)

- ☐ **Wonen - 1** >

Bouwwlakken (1)

- ☐ **bouwwlak**

Gebiedsaanduidingen (2)

- ☐ **luchtvaartverkeerzone - 2** >
- ☐ **vrijwaringszone - radar 1** >



meer documentkenmerken
vastgesteld 26-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Bestemmingsvlakken (1)

- ☐ **Verkeer - Verblijfsgebied** >

Functieaanduidingen (1)

- ☐ **specifieke vorm van wonen - gebruik als**

Gebiedsaanduidingen (2)

- ☐ **luchtvaartverkeerzone - 2** >
- ☐ **vrijwaringszone - radar 1** >





Aanvullende informatie:

- Aanwezige voorzieningen zijn water, elektra en gas;
- Goed onderhouden woning met goede uitvalswegen richting diverse grote steden;
- Energielabel A+++;
- 30 zonnepanelen geplaatst waarvan 20 op de woning en 10 op de garage;
- Begane grond grotendeels v.v. van vloerverwarming en warmtepomp is aanwezig;
- Grotendeels v.v. kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Camera installatie aanwezig;
- Royaal perceel en rustig gelegen in een groene, kindvriendelijke omgeving;
- Levensloopbestendig door slaapkamer met bad op de begane grond;
- Parkeergelegenheid op eigen oprit met carport en garage;
- Gelegen dicht nabij alle benodigde voorzieningen in het centrum van Hoogerheide.

Gebruiksmogelijkheden

Het object en perceel zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen met tuin. Het is toegestaan om met deze bestemming, onder bepaalde voorwaarden, beroep aan huis uit te oefenen passende in een woonomgeving (kleinschalig).

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.







Vraagprijs: € 649.000,- k.k.
Oplevering: In onderling overleg

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.

