



## **Westelaarsestraat 37, 4725 SZ Wouwse Plantage**

**€ 750.000,- k.k.**



## Omschrijving

Heerlijk wonen in het buitengebied tussen Roosendaal en Bergen op Zoom.

Landelijk gelegen, vrijstaande en strak afgewerkte villa met dubbele garage (66m<sup>2</sup>), royale tuin en vrij landelijk uitzicht.

De woning is fraai gelegen in het buitengebied op slechts 10 minuten afstand van Roosendaal en Bergen op Zoom en nabij diverse uitvalswegen naar omliggende steden (Antwerpen, Rotterdam, Breda).

De moderne woning beschikt over een ruime living met veel raampartijen, inclusief serre, een sfeervolle woonkeuken, kantoorruimte/slaapkamer, een aparte wasruimte / bijkeuken en een badkamer op de begane grond.

Op de 1-e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een separaat toilet en een grote badkamer.

Het woonhuis en de garage zijn beiden volledig voorzien van kunststof kozijnen, HR ++ glas en ingebouwde rolluiken.

In 2019 is de garage voorzien van 20 zonnepanelen; dit maakt deze woning ook nog eens zeer energiezuinig.

De woning is voorzien van een inbraakalarminstallatie.

Voorts beschikken zowel de woning als de garage over bliksembeveiliging.

In de verzorgde tuin rondom geniet U van optimale rust, ruimte en privacy!

Daarnaast is er de mogelijkheid om een riant, aangrenzend perceel (4175m<sup>2</sup>) bij te kopen voor € 29.000,- k.k.

Het object is uitstekend geschikt voor tuin- en/of dierenliefhebbers en mensen die van het buitenleven houden!

**Bob van Dijk Makelaardij**

**Kade 37**

**4703 GA, ROOSENDAAL**

**Tel: 0165-554790**

**Fax: 0165-547047**

**E-mail: [info@bobvandijkmakelaardij.nl](mailto:info@bobvandijkmakelaardij.nl)**

**[www.bobvandijkmakelaardij.nl](http://www.bobvandijkmakelaardij.nl)**





Wouwse Plantage – Westelaarsestraat 37

**Beschrijving:**

De entree met vide heeft een plavuizenvloer en spachtelputz wandafwerking. Tevens bevindt zich hier de meterkast, de volledig betegelde toiletruimte met hangcloset, urinoir en fonteintje en de prominente eiken houten trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de entree zijn de woonkamer, de woonkeuken, kantoorruimte/slaapkamer en de badkamer bereikbaar.

De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.

=====

De royale living (ca. 70m<sup>2</sup>), met veel lichtinval, is afgewerkt met een donkere plavuizen vloer, spachtelputz wandafwerking, een sierplafond met ornamenten en een speksteenkachel.

Aan de achterzijde beschikt de living over een grote schuifpui die toegang biedt tot een aangrenzend terras met overkapping en zicht op de achtertuin.

Tevens beschikt de serre over twee dubbele openslaande tuindeuren, die toegang bieden tot een tweede terras.

=====

De woonkeuken (ca. 18m<sup>2</sup>) met een plavuizenvloer en spachtelputz wandafwerking heeft een hoekopstelling met een granieten werkblad, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap en een vaatwasser. In een separaat wandmeubel bevindt zich de koelkast, oven en de magnetron.

=====

Vanuit de keuken bereik je het portiek dat toegang geeft tot de tuin en de wasruimte/ bijkeuken

=====

De wasruimte / bijkeuken (ca. 11m<sup>2</sup>) is volledig betegeld en voorzien van aansluitpunten voor de wasmachine en wasdroger.

=====

De kantoorruimte (ca. 18m<sup>2</sup>) is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming en spachtelputz wandafwerking en is tevens ideaal te gebruiken als slaapkamer.

=====

De volledig betegelde benedenbadkamer (ca. 6,5m<sup>2</sup>) is ingericht met een douchecabine en een badmeubel met wastafel.

**Bob van Dijk Makelaardij**

**Kade 37**

**4703 GA, ROSENDAAL**

**Tel: 0165-554790**

**Fax: 0165-547047**

**E-mail: [info@bobvandijkmakelaardij.nl](mailto:info@bobvandijkmakelaardij.nl)**

**[www.bobvandijkmakelaardij.nl](http://www.bobvandijkmakelaardij.nl)**



#### 1ste Verdieping:

De overloop met vide met veel lichtinval geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en het separaat toilet.

Slaapkamer 1: (ca. 22m<sup>2</sup>) voorzien van laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en een dakkapel.

Slaapkamer 2: (ca. 39m<sup>2</sup>) (master bedroom) voorzien van laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking, dakkapel, een inloopkast en airconditioning.

Slaapkamer 3: (ca. 16m<sup>2</sup>) voorzien van laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en twee dakkapellen.

Badkamer: (ca. 16 m<sup>2</sup>) volledig betegeld en voorzien van ligbad, douche, badmeubel met dubbele wastafel en vloerverwarming.

De separate toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een hangcloset en een fonteintje.

#### Zolder:

Middels een vlizotrap is de zolderverdieping (ca. 64m<sup>2</sup>) te bereiken. De royale ruimte beschikt over een loopvloer, ruim voldoende bergruimte, opstelplaats van de cv-ketel (Remeha, 2019) en de mechanische ventilatie unit.

#### Tuin:

De tuin is gelegen rondom het woonhuis. De achterzijde van de tuin is voorzien van gazon, diverse terrassen, een vijver en een terrasoverkapping (ca. 13,5m<sup>2</sup>). Aan de voorzijde van de woning bevindt zich naast het gazon een ruime oprit met meerdere parkeermogelijkheden.

De gehele voor- en achtertuin is voorzien van een beregeningsinstallatie. De tuin kan worden beregend met water uit een eigen geslagen waterput.

#### Garage:

De volledig geïsoleerde garage (ca. 66m<sup>2</sup>) is voorzien van krachtstroom, water en een dubbele, elektrisch bedienbare garagedeur. Middels een vaste trap is de bergzolder van de garage te bereiken. Tevens beschikt de garage over 20 zonnepanelen.

Het achtergelegen perceel is optioneel bij te kopen met een vraagprijs van € 29.000,- k.k.

## Kenmerken

	: € 750.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 875 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 4.555 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 250 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Villa
<b>Bouwjaar</b>	: 2003
<b>Ligging</b>	: Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Vrijstaand steen 65 m <sup>2</sup> (1.023 bij 634 cm)
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Zonnecollectoren, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
<b>C.V.-ketel</b>	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2019, Eigendom)

## Locatie

Westelaarsestraat 37  
4725 SZ WOUWSE PLANTAGE



## Foto's



## Foto's





## Foto's



## Foto's



## Foto's



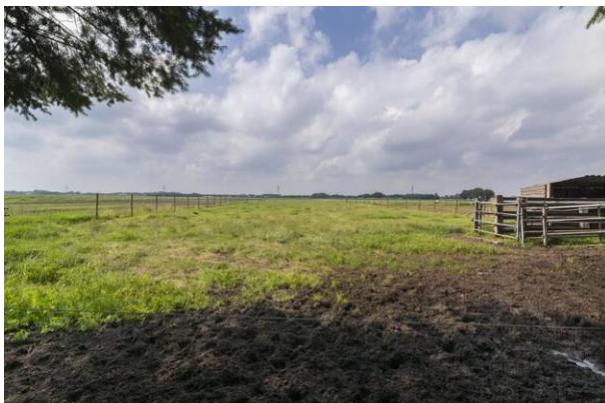
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Foto's

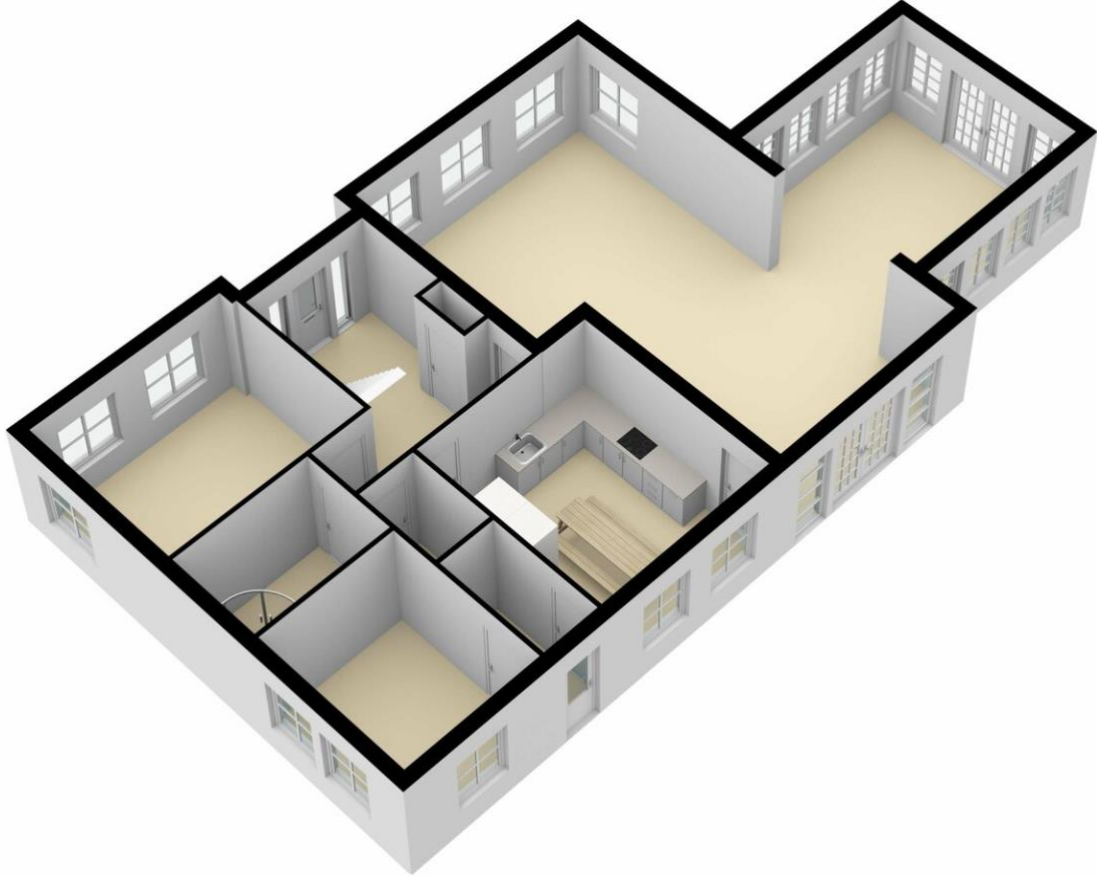


## Plattegrond

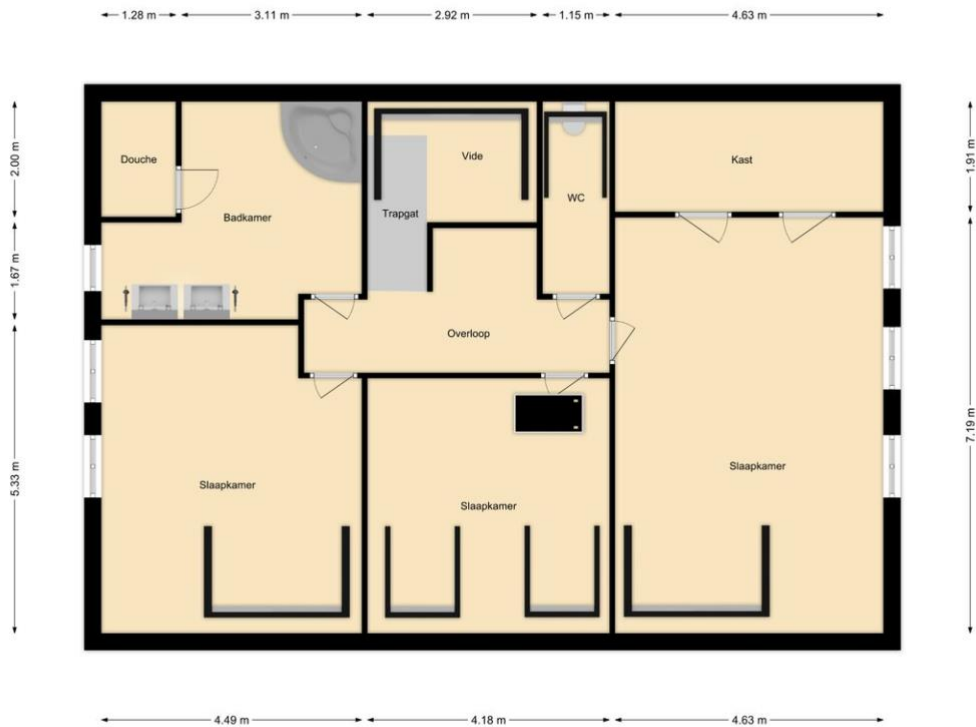


Westelaarsestraat 37, Wouwse Plantage (Begane grond)  
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond

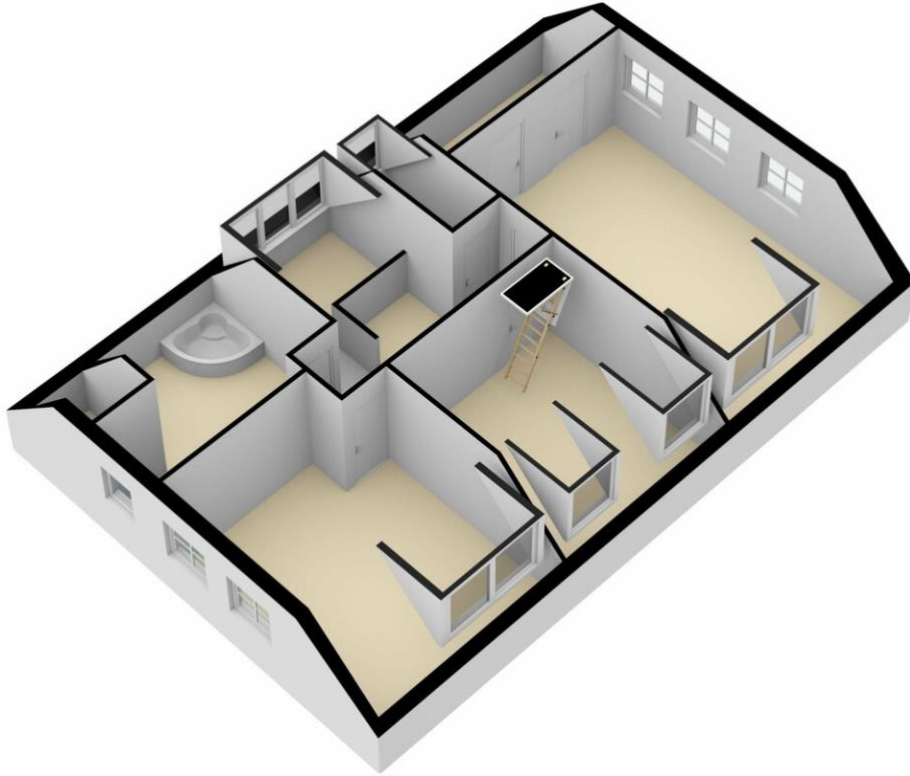


## Plattegrond

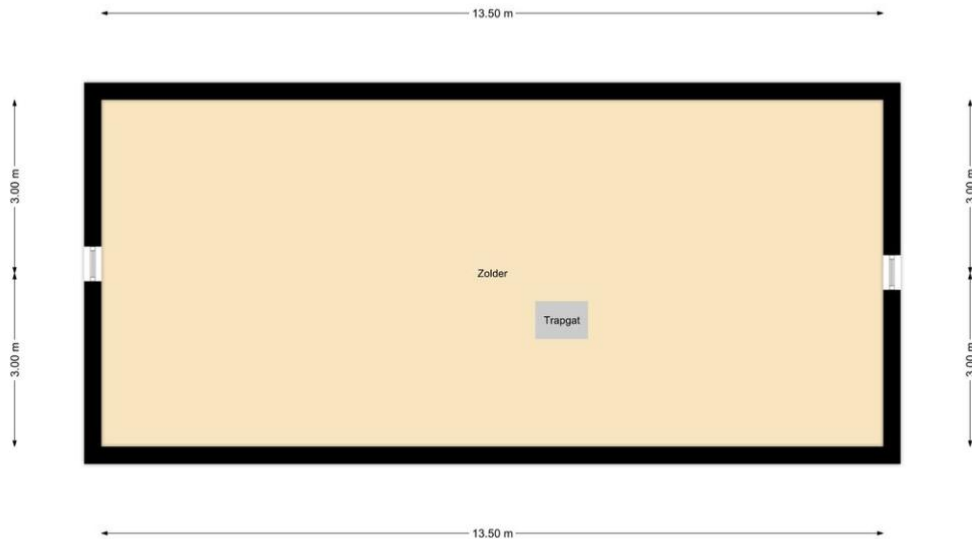


Westelaarsestraat 37, Wouwe Plantage (1e verdieping)  
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



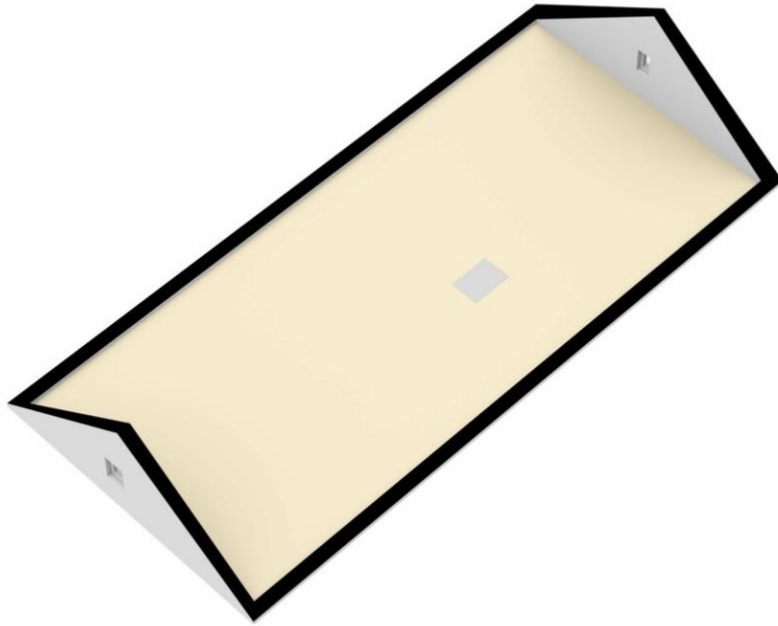
# Plattegrond



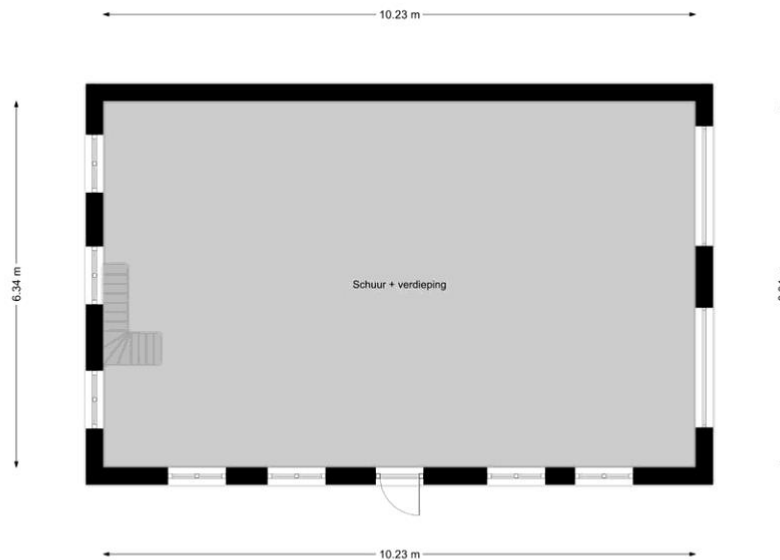
Westelaarsestraat 37, Wouwse Plantage (Zolder)

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

## Plattegrond



## Plattegrond



**Westelaarsestraat 37, Wouwse Plantage (Schoor)**  
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## Plattegrond

