

# TE KOOP



**Vliethof 44**

**Terheijden**

**Goed onderhouden hoekwoning**



\\ Hoofdstraat 35, 4844 CA Terheijden \\ 076-5933134 \\ [info@reimus-makelaardij.nl](mailto:info@reimus-makelaardij.nl) \\ [reimus-makelaardij.nl](http://reimus-makelaardij.nl) \\



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**80m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE  
**163m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**323m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1982**

ENERGIELABEL  
**C**











# Omschrijving

Deze goed onderhouden hoekwoning met carport staat in een rustige en kindvriendelijke woonwijk.

De woning biedt een gezellige woonkamer, een open keuken, drie slaapkamers, een badkamer, een ruime bergzolder en een diepe achtertuin met berging op het oosten.

Het centrum van Terheijden ligt op loopafstand en voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten, openbaar vervoer zijn dichtbij. Het huis heeft een prettige indeling en biedt volop ruimte om naar eigen wens in te richten.

Kortom, Een woning met mogelijkheden op een fijne en rustige locatie, met een woonoppervlakte van 80 m<sup>2</sup> en een perceeloppervlakte van 163 m<sup>2</sup>.

## BEGANE GROND

### ENTREE

De voordeur komt uit in een hal met een tegelvloer. Het toilet ligt links, voorzien van een raampje en een wastafeltje. De meterkast zit naast de voordeur. De trap naar boven is met vloerbedekking afgewerkt. Via een deur is de woonkamer te bereiken.

### WOONKAMER

Via de deur kom je in de woonkamer. De ruimte heeft een knusse sfeer door de donkere laminaatvloer. De proviandkast aan de zijkant biedt extra opslag. Het zicht op de diepe en beschutte tuin geeft rust. Aan de andere zijde ligt de open keuken.

### KEUKEN

De keuken heeft een hoek opstelling en heeft een rvs spoelbak met mengkraan, 4 pits gastoestel met afzuigkap, een oven, koelkast en meerdere onder- en bovenkastjes. Er is plaats voor een klein tafeltje. Koken en eten kunnen hier goed samen.

## EERSTE VERDIEPING

### GROTE SLAAPKAMER (voorzijde)

Aan de voorkant ligt een ruime slaapkamer met twee Velux dakramen. De vloer is afgewerkt met laminaat. De kamer voelt open en rustig.

### GROTE SLAAPKAMER (achterzijde)

Grote slaapkamer Aan de achterkant ligt een ruime slaapkamer met een dakkapel. De vloer is voorzien van zeil.

### KLEINE SLAAPKAMER (achterzijde)

De derde slaapkamer ligt naast de grote achterkamer. Ook deze kamer heeft een dakkapel en ook hier is de vloer afgewerkt met zeil.

### BADKAMER (voorzijde)

De badkamer ligt naast de grote slaapkamer. De ruimte is volledig betegeld. Er is een douche, toilet, wastafelmeubel en een handdoekradiator. De wasmachine en droger kunnen hier staan. Een Velux dakraam zorgt voor frisse lucht.

# Omschrijving (vervolg)

## ZOLDER

Via de vlizotrap bereik je de zolder. De ruimte heeft stahoogte en biedt praktische mogelijkheden. De Remeha HR-ketel uit 2024 staat hier opgesteld. Met het plaatsen van een vaste trap is hier eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren.

## BUITEN

De achtertuin is ongeveer 14,50 meter diep en 6 meter breed. Achterin staat een stenen berging, handig voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en andere spullen. Via de achterpoort kom je uit op een speelveld met een speeltuin, een fijne plek waar buurtkinderen en ouders elkaar ontmoeten.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een carport voor het parkeren van de auto. Daarnaast zijn er aan de straatzijde meerdere openbare parkeerplaatsen beschikbaar.

## HIGHLIGHTS

Hoekwoning

Drie slaapkamers en grote zolder

Badkamer met wasmachine-opstelling

Remeha HR-ketel uit 2024

Energie label C

De woning heeft dubbel glas, m.u.v. het toilet-raampje en het glas in de voordeur.

Rustige en kindvriendelijke wijk.

Centrum op loopafstand

Diepe, beschutte achtertuin (ca. 14,50 x 6 m.)

Parkeren op eigen terrein (onder een carport)

Dakkapel op de eerste verdieping aan de achterzijde

Veel mogelijkheden om naar eigen smaak af te werken.

## INTERESSE IN DEZE WONING?

Aarzel niet langer en maak een afspraak voor een bezichtiging. Dit is een unieke kans om je droom waar te maken!

Bel voor een vrijblijvende afspraak 076-593 3134. We geven graag de mogelijkheden door.

# Algemeen

## TERHEIJDEN EN OMGEVING

Terheijden is een charmant en gastvrij dorp waar rust, ruimte en gemak harmonieus samenkomen. Met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer op loopafstand leef je hier in het hart van een hechte gemeenschap.

De groene omgeving nodigt uit tot wandel- en fietstochten langs de Mark, de historische Schans, het polderlandschap en de nabijgelegen bossen, terwijl de jachthaven met fietspontje extra recreatiemogelijkheden biedt. Bovendien beschikt Terheijden, zowel in het dorp zelf als in de nabije omgeving, over diverse binnen- en buitensportfaciliteiten, van teamsporten tot individuele sport- en wellnessmogelijkheden.

Dankzij de uitstekende verbindingen naar de A59, A16 en A27 én de korte afstand tot Breda en Oosterhout geniet je hier van het beste van twee werelden: landelijk en ontspannen wonen met de stad altijd binnen handbereik.

Kortom, Terheijden biedt alles voor wie zoekt naar een complete, levendige en fijne woonomgeving.

## ALGEMEEN

- Biedingen worden uitsluitend in behandeling genomen ná een bezichtiging.
- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de Vastgoed Nederland koopovereenkomst mede vastgesteld door de Nederlandse brancheorganisatie Voor makelaars, de NVM en Vereniging Eigen Huis.
- Een koopovereenkomst (tussen natuurlijke personen) komt uitsluitend tot stand onder de opschortende voorwaarde dat zowel verkoper als koper de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Afhankelijk van het bouwjaar wordt een koopovereenkomst, welke gehanteerd wordt door Reimus Makelaardij, standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule c.q. 'as is where is' clausule.
- Reimus Makelaardij wijst hiermee koper, in het kader van zijn onderzoeksplicht, op de mogelijkheid van het laten uitvoeren van o.m. een bouwkundige keuring en/of het inschakelen van een aankoopmakelaar of anderszins.





























































# Kenmerken

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 345.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                        |
| Bouwperiode    | 1982                                  |
| Dakbedekking   | Bitumen<br>Dakpannen                  |
| Type dak       | Zadeldak                              |
| Isolatievormen | Spouwmuren                            |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 163 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 80 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                                  | 323 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 12 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 5 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 15 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

## Locatie

|         |                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>In woonwijk<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|

## Tuin

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Type               | Achtertuint      |
| Hoofdtuin          | Ja               |
| Oriëntering        | Oosten           |
| Heeft een achterom | Ja               |
| Staat              | Goed onderhouden |

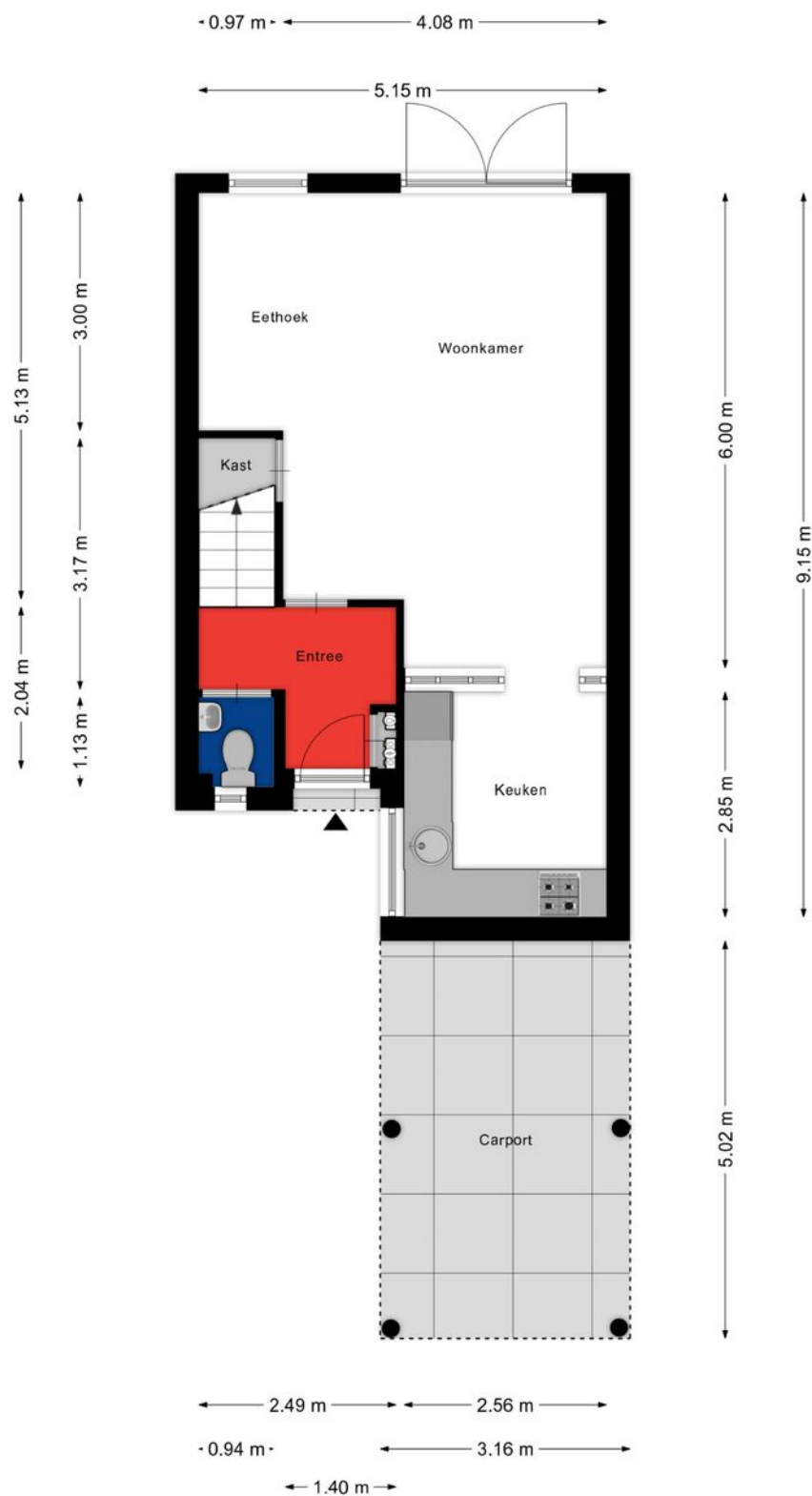


# Kenmerken

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieverbruik</b>               |                       |
| Energielabel                         | C                     |
| <b>CV ketel</b>                      |                       |
| CV ketel                             | Remeha HR combi ketel |
| Warmtebron                           | Gas                   |
| Bouwjaar                             | 2024                  |
| Combiketel                           | Ja                    |
| Eigendom                             | Eigendom              |
| <b>Uitrusting</b>                    |                       |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen     | I                     |
| Warm water                           | CV-ketel              |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming   |
| Parkeergelegenheid                   | Carport               |
| Heeft kabel-tv                       | Ja                    |
| Tuin aanwezig                        | Ja                    |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                    |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                    |
| Heeft een dakraam                    | Ja                    |
| Heeft ventilatie                     | Ja                    |
| <b>Kadastrale gegevens</b>           |                       |
| Eigendom                             | Eigen grond           |



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

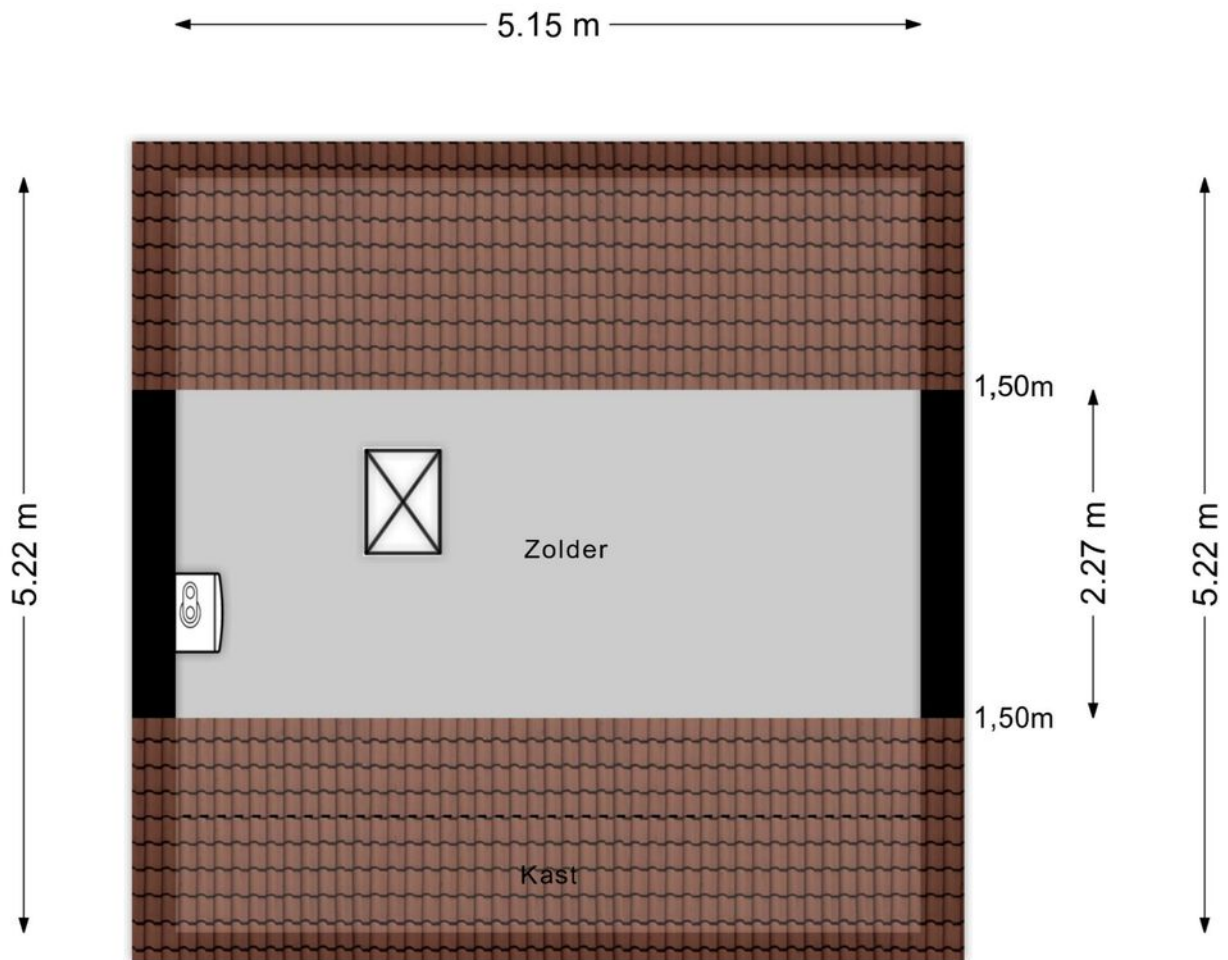


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

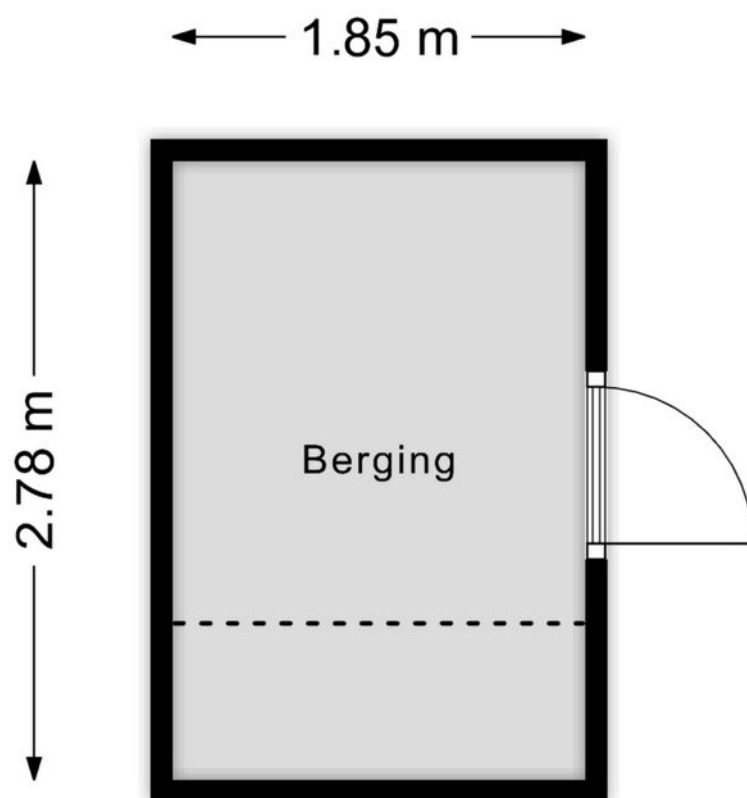
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vliethof 44 THD



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

## Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Terheijden

Sectie

Perceel

Terheijden

5

3715

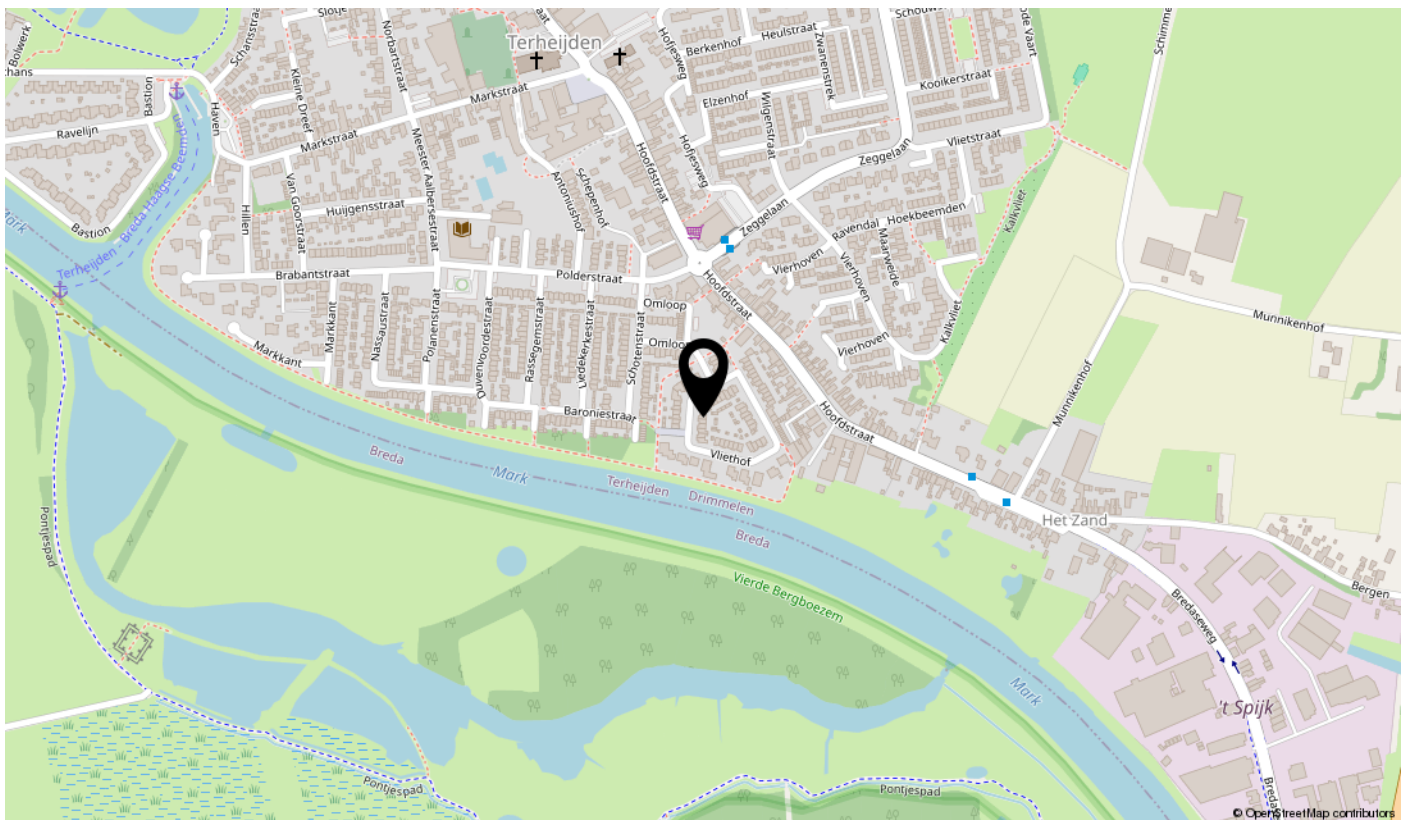
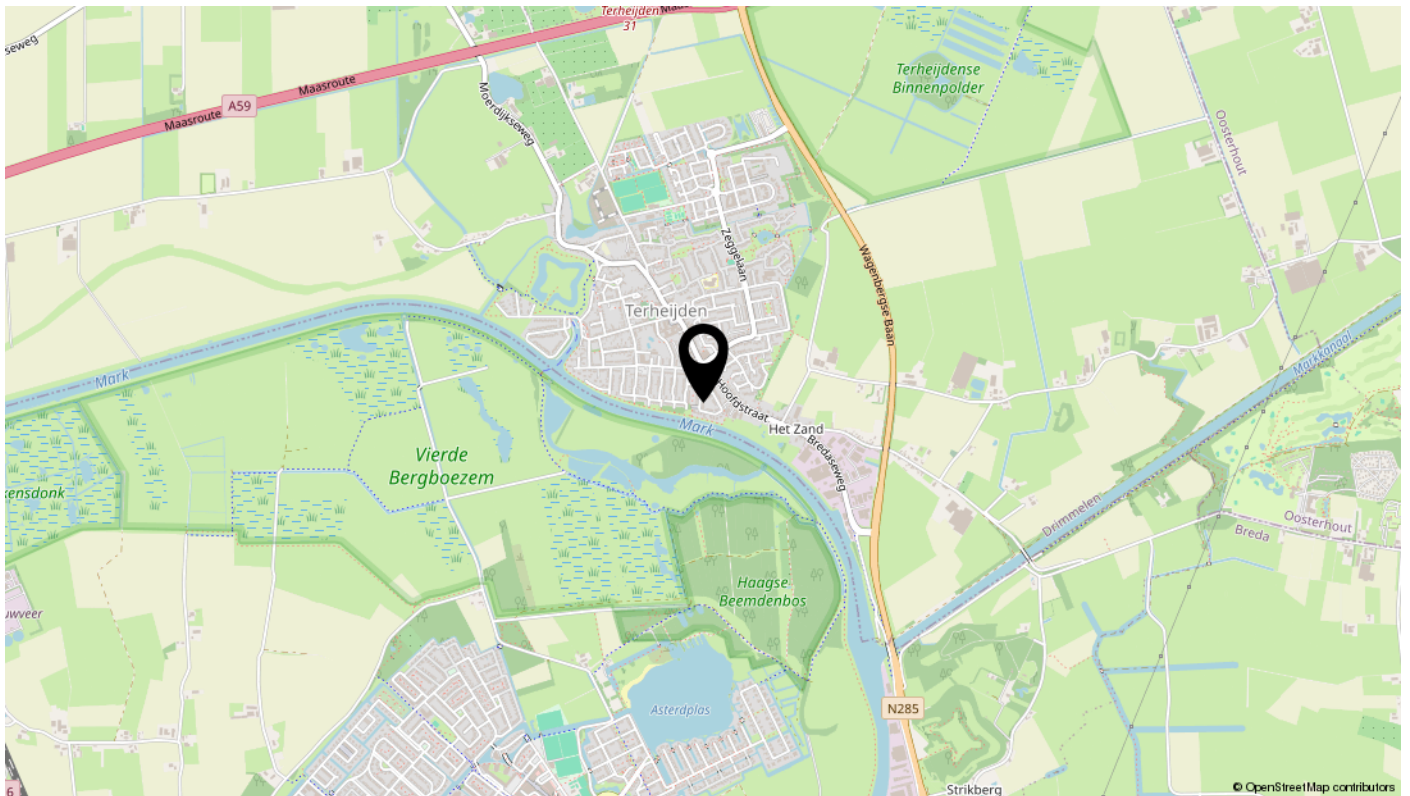
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

*kadaster*



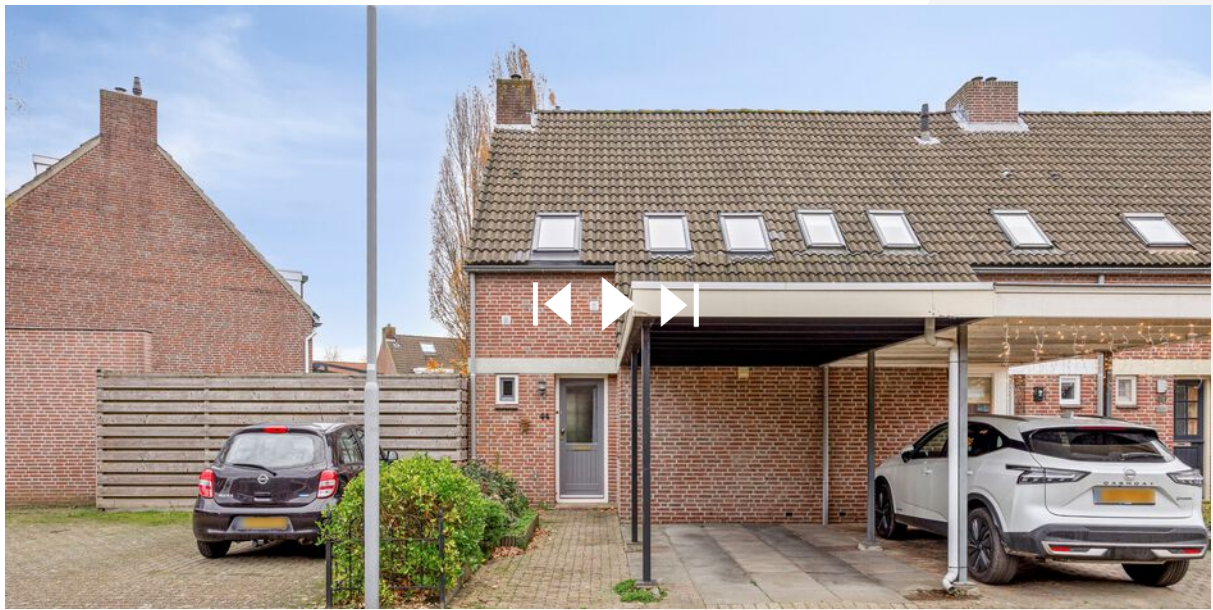


# Locatie



# Vliethof 44 Terheijden

REIMUS



**Scan deze code**  
en bekijk de woningvideo  
op je mobiel!





# Interesse

Bel ons voor een bezichtigingsafspraak!

