

Welkom thuis!



Poelekes 25

Halsteren

van
goedehuizen
makelaar



Poelekes 25

Halsteren

€ 399.500,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte

Circa 125 m²

Inhoud

Circa 435 m³

Perceel

172 m²

Bouw

Typewoning

Tussenwoning | Eengezinswoning

Bouwjaar *(volgens BAG)*

1972

Bouwaard

Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken

Vloeraard

Beton

Dak

Zadeldak met pannen bedekt

Kozijnen

Hout

Installatie

Verwarming

Combiketel Remeha Calenta (2021)

Warm Water

Via combiketel

Elektra

6 groepen + kookgroep | 3 aardlekschakelaars

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Dubbelglas
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Spouwmuur
- ✓ Gevelisolatie

Omschrijving

Ben jij op zoek naar een gezellige plek waar je samen met je gezin heerlijk kunt wonen? Poelekes 25 Halsteren biedt alles wat jonge gezinnen zoeken: lekker veel ruimte, rust én volop mogelijkheden voor toekomstplannen. Hier combineer je de knusheid van een dorpsomgeving met de praktische pluspunten van een moderne gezinswoning. Zet de verhuisdozen maar vast klaar!

Hier sta je vóór je het weet in de woonkamer met uitzicht op een royale voortuin én een achtertuin waar kinderen zorgeloos kunnen ravotten. Deze tussenwoning – gebouwd in 1972 – ademt een fijne, huiselijke sfeer door iedere kamer. Met een perceel van 172 m² krijg je meer dan genoeg grond om je dromen vorm te geven, of het nu om een moestuin, schommel of loungeplek gaat.

Kom binnen! De lichte woonkamer is ruim opgezet en heeft grote raampartijen waardoor je elk seizoen geniet van daglicht. Stel je voor: 's ochtends zonnestralen bij je ontbijt en 's avonds sfeervol samen spelletjes doen aan de eettafel. Dankzij de praktische indeling is er plek genoeg voor een riante hoekbank, speelhoek of bijvoorbeeld een werkplekje. Koken doe je met plezier in de keuken, die grenst aan de tuin – dus terwijl de kids hun energie kwijt kunnen buiten, houd jij ze makkelijk in de gaten.

Een van de grootste verrassingen hier zijn misschien wel de tuinen: aan de voorkant een nette voortuin waar je bloemen of kruiden kunt planten, aan de achterkant een flinke achtertuin van maar liefst 88 m²! Zie je het al voor je: barbecueën met vrienden, zomerse picknicks of een trampoline waar kinderen zich uitleven? De tuin is groot genoeg voor een feestje, maar ook knus als je juist lekker wilt onthaasten na een drukke dag.

Ook boven blijft het verrassend ruim. Met meerdere slaapkamers creëer je hier plekken waar ieder gezinslid kan ontspannen, dromen of leren. Of misschien een stoere speel- of studeerkamer? Alles kan! Daarnaast is de badkamer praktisch ingericht – fris, comfortabel en klaar voor dagelijks gebruik door het hele gezin.

Deze woning is netjes onderhouden, met een keurig afwerkingsniveau dat jong en fris oogt. Fijn om te weten: het energielabel C zorgt ervoor dat je energiekosten onder controle blijven en je tegelijkertijd milieubewust bezig bent. Dat is mooi meegenomen! Het échte extraatje is uiteraard de garage met berging waar je boordevol fietsen in kwijt kunt of uiteraard de auto.

De Rode Schouw in Halsteren staat bekend om haar vriendelijke karakter, uitgestrekte speelvelden en alle voorzieningen die je nodig hebt dichtbij. De scholen, kinderopvang, winkels en sportverenigingen zijn allemaal op korte afstand – ideaal wanneer je 's ochtends snel iedereen op pad wilt krijgen. Bovendien zijn de verbindingen naar Bergen op Zoom en de snelwegen uitstekend, mocht je voor werk of familie regelmatig op weg zijn.

Zie jij jezelf en je gezin hier al helemaal wonen? Poelekes 25 biedt alles voor een mooie gezinsstart of een volgende stap. Een fijn huis omringd door groen, volop ruimte om op te groeien en plekken om samen herinneringen te maken. De sleutel ligt bijna voor je klaar. Kom gerust kijken – wie weet voelt het direct als thuiskomen!



Pluspunten

- ✓ Ruime garage!
- ✓ Gelegen in kindervriendelijke wijk!
- ✓ 4 royale slaapkamers!
- ✓ In-stap-klare woning!

Begane grond

Entree/Hal:

Prettige binnenkomst van de woning in deze ruim opgezette hal. De jassen kunnen makkelijk worden opgehangen zonder dat je er dwars doorheen loopt. De handige vaste kast zorgt voor berging van de stofzuiger en de schoenen. De hal geeft toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trapopgang. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

Toilet:

Keurige toilet welke onder de trap is gesitueerd. De neutraal afgewerkte toiletruimte is voorzien van een wandcloset.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer en grotendeels betegelde wanden.

Woonkamer:

Wat een fantastische ruimte! De woonkamer is heerlijk licht en opvallend ruim. De erker aan de voorzijde is echt het extraatje wat de woonkamer compleet maakt. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht volop binnen. Aan de achterzijde is er alle ruimte voor een gezellig eethoek. Wel praktisch zo bij de open keuken. Met het plaatsen van een schuifpui of openslaande tuindeuren verbind je de woonkamer helemaal met de tuin. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Keuken:

Ruime open keuken die keurig netjes is onderhouden. De lichte frontjes samen met het donkere kunststof werkblad zorgen voor een neutrale uitstraling, waardoor je met wat leuke accessoires de keuken helemaal eigen kunt maken. Er is voldoende bergruimte en werkruimte aan het aanrecht om de heerlijkste gerechten te bereiden. De keuken is voorzien van:

- + 4-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Combioven
- + Enkele spoelbak
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

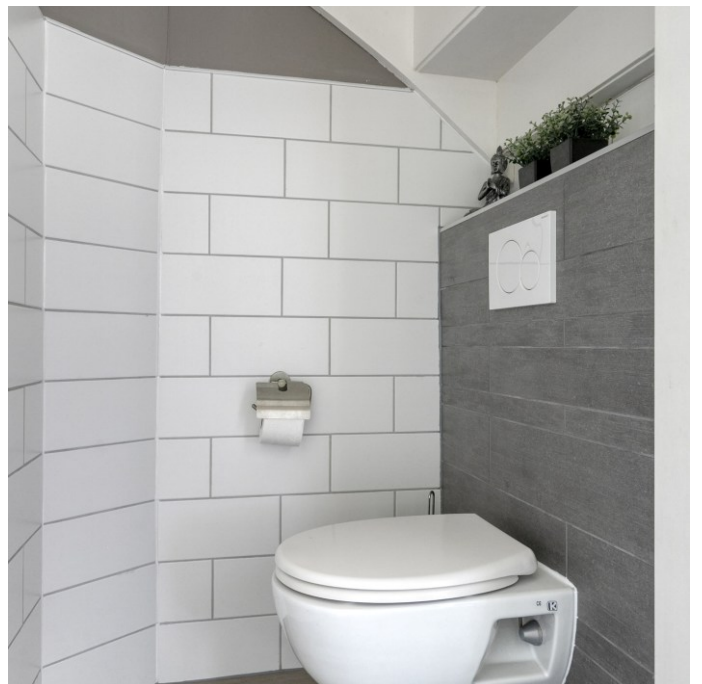






Smakelijk eten!





Eerste verdieping

Overloop:

Prima verkeersruimte, welke toegang geeft tot drie slaapkamers ,de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, glasvliesbehangen wanden en een spuitwerk plafond.

Badkamer:

Moderne en opvallende lichte badkamer. Een perfecte ruimte om je even op te frissen voor de dag begint en of voor het slapen gaan. Het raampartij zorgt niet alleen dat er veel daglicht binnen kan stromen, maar ook voor de ventilatie. Wel zo prettig. De badkamer is voorzien van:

+ Badkamermeubel met enkele wastafel

+ Handdoekenradiator

+ Inloofdouche

+ Wandcloset

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 1:

Een echte hoofdslaapkamer met toegang tot het balkon. De kamer is ruim van opzet waardoor je met gemak een royaal tweepersoonsbed plaatst en er voldoende ruimte overblijft voor extra kledingkasten. Heel praktische is de vaste kastenwand waar al de nodige kleding in kan worden opgeborgen. Een zeker pluspunt is de aanwezige airco. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2:

Flinke slaapkamer welke aan de achterzijde van de woning is gelegen. Met ruim 15 m2 vloeroppervlakte kun je hier echt veel in kwijt en blijft er lekker veel speelruimte over. Via het royale raampartij kan het daglicht goed binnenkomen en is er zicht op de achtertuin. Ook deze kamer profiteert van de vaste kastenwand.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 3:

De compactste kamer is zeker niet klein te noemen. Met ruim 9,5 m2 is het nog steeds een ruime kamer die prettig in te delen is met een bed, kledingkast en bureau. Een fijne kinderkamer die eventueel ook goed kan worden gebruikt als royale werkkamer voor de thuiswerkers onder ons.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.





Tweede verdieping

Overloop:

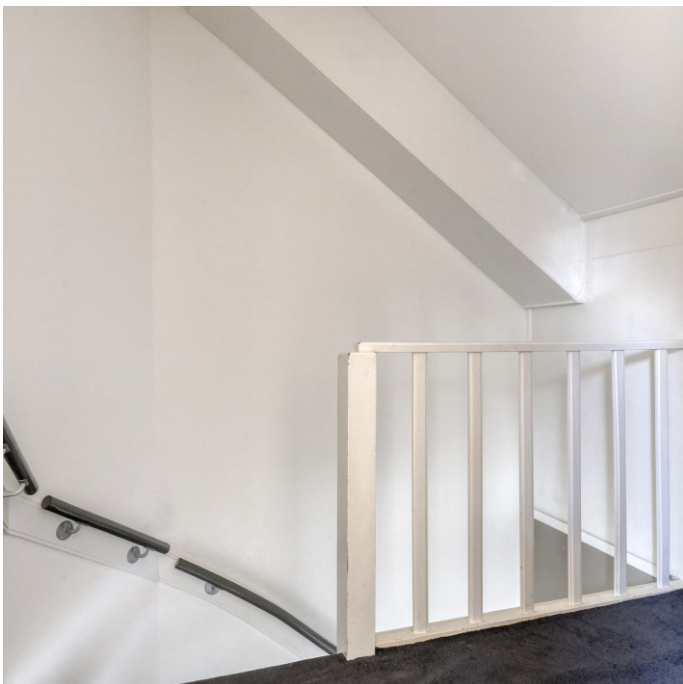
Keurige overloop die toegang geeft tot de vierde slaapkamer, de technische-/wasruimte en een ruime berging. Ook hier is te merken dat de bewoners netjes met de woning zijn omgegaan. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden en een glasvlies plafond/dakafwerking.

Technische-/Wasruimte:

Praktische ruimte waar de wasmachine keurig kan staan net als de droger. Ook kun je hier het nodige in opbergen. De vrij recent geplaatste combiketel hangt keurig uit het zicht in deze ruimte. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en gestuukte wanden.

Slaapkamer 4:

Deze grote zolderkamer is een frisse en ruime slaapkamer, perfect als extra slaap- of werkkamer. Dankzij het dakraam komt er veel licht binnen. Menig tiener zal deze kamer wel in beslag willen nemen. Mocht het nog niet groot genoeg zijn, dan plaats je hier vrij makkelijk een dakkapel. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een glasvlies behangen plafond.





Buiten

Voortuin:

De voortuin (afm. ca. 6.25 x 4.00) is een verzorgd visitekaartje van de woning. Met mooie tuinborders, voorzien van boompjes waarmee de inkijk en de zon wat wordt geweerd. De sierbestrating zorgt dat het ook nog eens onderhoudsarme tuin is en nog steeds een sfeervolle uitstraling heeft. Dit maakt tuin en woning direct uitnodigend aan.

Achtertuin:

De grote achtertuin (afm. ca. 10.00 x 6.25) op het zuidwesten is netjes aangelegd en helemaal klaar om van te genieten. De plantenbordes zorgen voor het nodige groen in de tuin. Achterin vind je een leuke hoek bij de schuur, ideaal voor een loungehoek of voor een buitenkeuken. In de tuin is er altijd een plekje te vinden in de zon. De tuin heeft een achterom via de garage. Een heerlijke, kindvriendelijke tuin waar volop ruimte is om te spelen, te ontspannen en te genieten van het buitenleven!

Garage-/Berging:

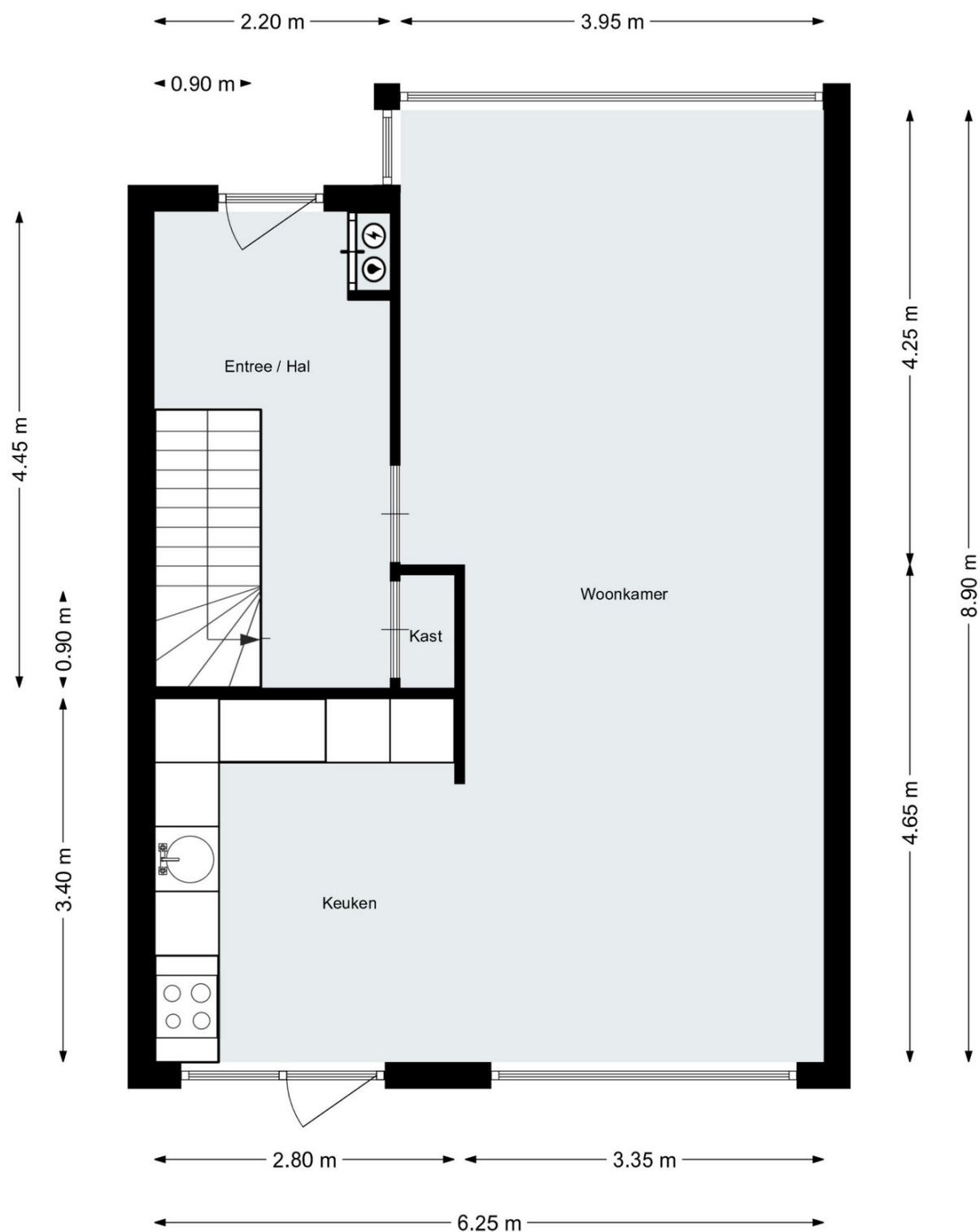
De berging en garage zijn aan elkaar verbonden. Zo is er een mooie plek voor het stallen van de fietsen en om lekker te klussen terwijl je de garage volledig kan worden gebruiken om de auto te parkeren. Wel zo praktisch allemaal. De ruimte is voorzien van elektra en de sectionale garagedeur die elektrisch bedienbaar is.





Plattegrond

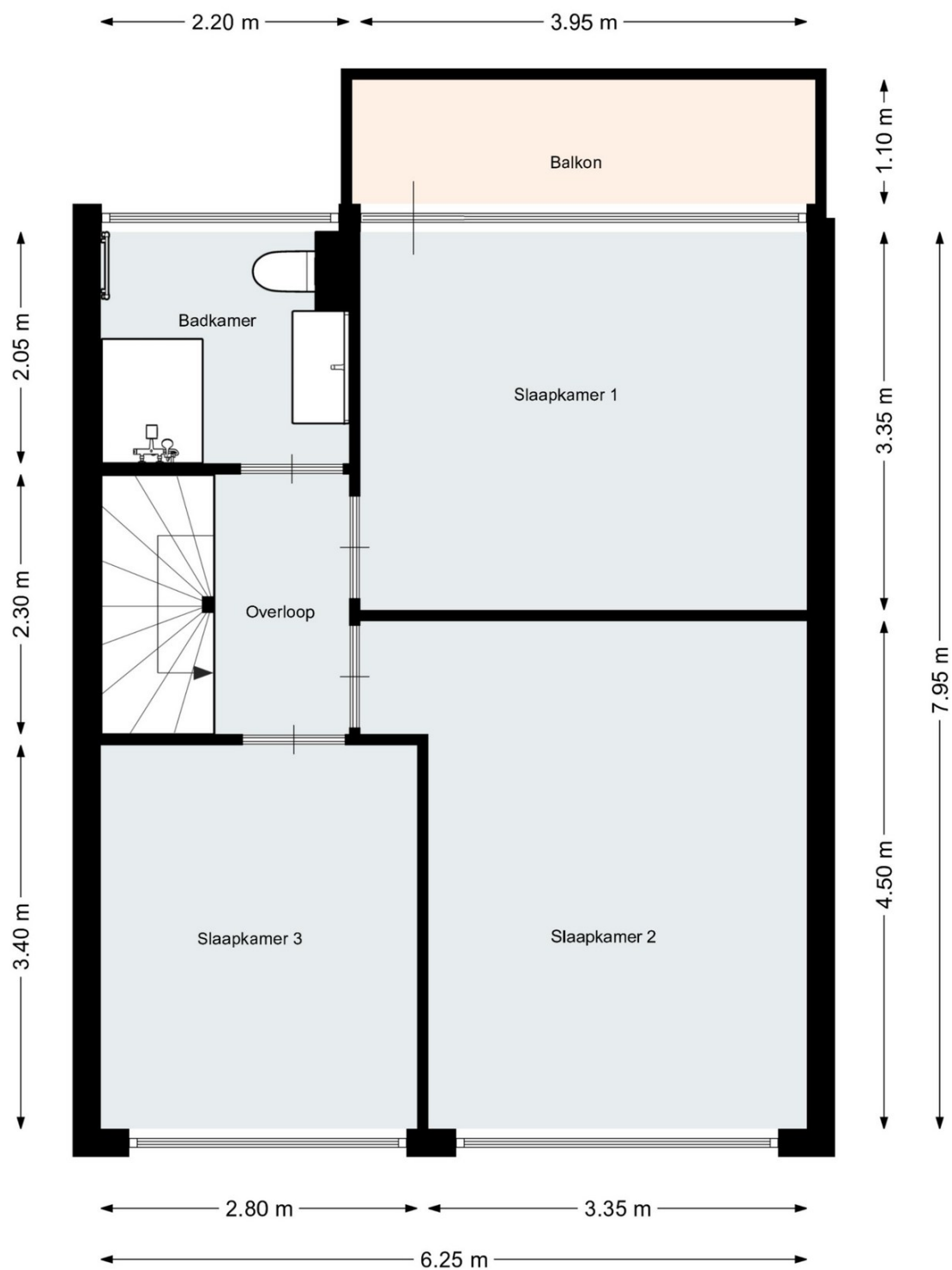
Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

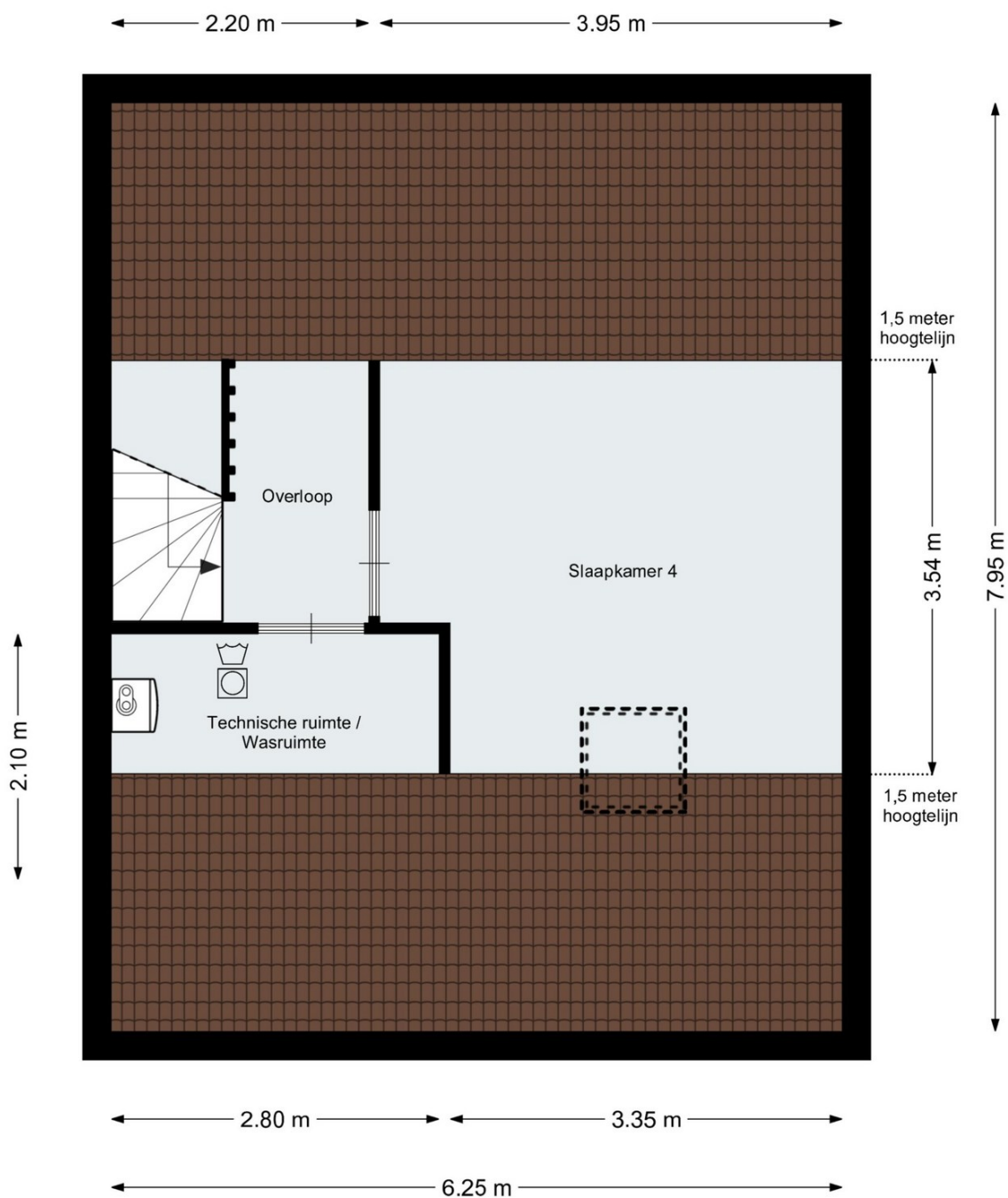
Eerste verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

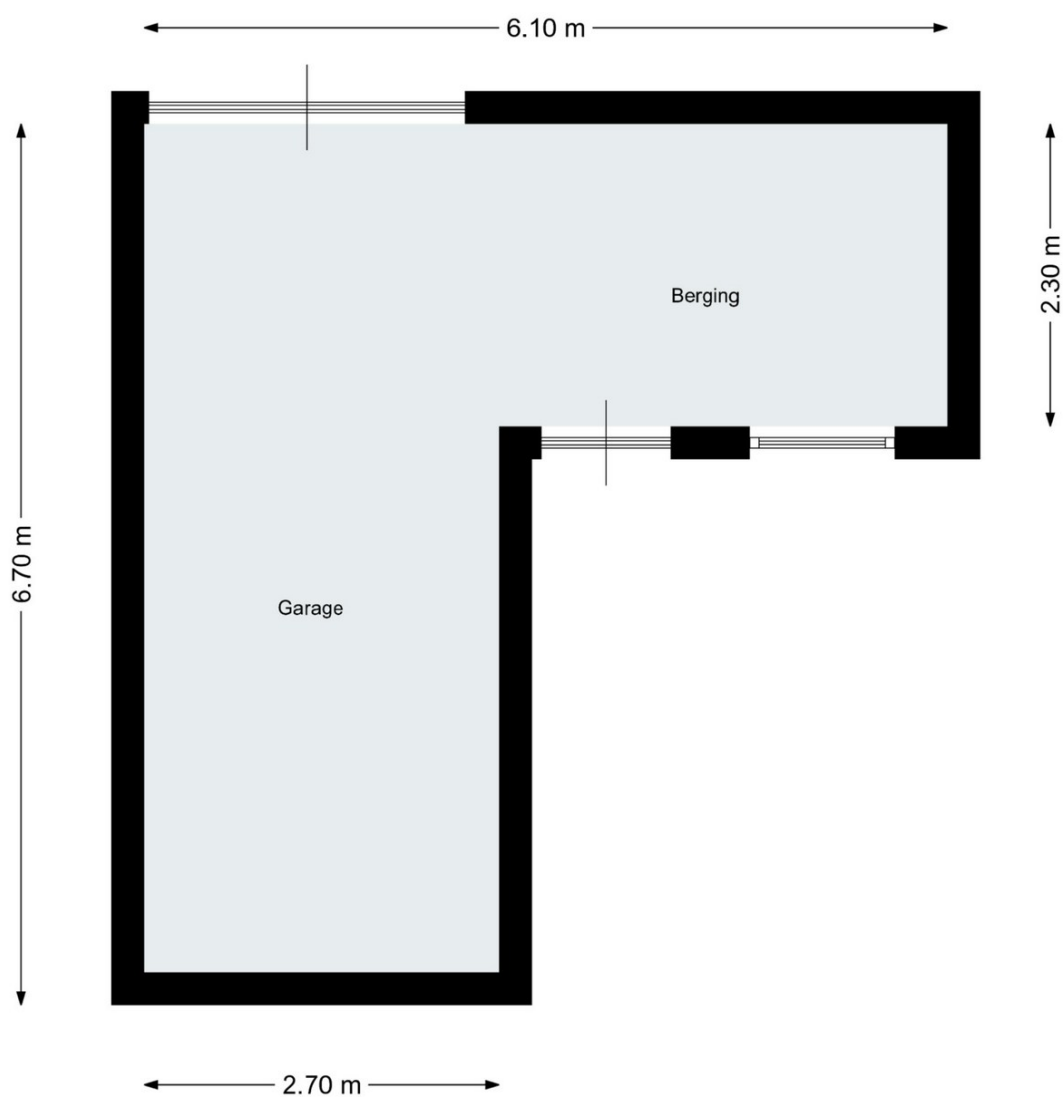
Tweede verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Garage / Berging



** Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Halsteren

Sectie C

Perceel 6808

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder		X		
Overkapping				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				X
Woning				
Alarminstallatie		X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders Koolmonoxidemelder	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Rolgordijnen	X			
Vitrages		X		
Luxaflex Jaloezieën Shutters				X
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	X			
Laminaat	X			
PCV-vloer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat		X		
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning (<i>slaapkamer</i>)	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				X
Allesbrander Palletkachel Houtkachel				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	X			
(Combi)Oven/Magnetron	X			
Inductiekookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser			X	
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast Koel-Vriescombinatie			X	
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en) (<i>Witte boekenkast zolder</i>)	X			
Boeken/legplanken				X
Werkbank		X		
Vast bureau				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat				X
Sauna met / zonder toebehoren				X
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking				X
Witte kast in garage	X			
Aquariumfilter (<i>in kruipruimte</i>)	X			

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

[illegible]

Over ons

Welkom thuis bij **Van Goede Huizen Makelaar**, jouw vertrouwde partner in de wereld van vastgoed. Met jarenlange ervaring en een passie voor huizen helpen wij je bij een van de belangrijkste stappen in jouw leven: het kopen, verkopen of taxeren van jouw woning.

Ons kantoor onderscheidt zich door persoonlijke service, eerlijk advies en een diepgaande kennis van de lokale markt. Wij begrijpen dat ieder huis een uniek verhaal heeft en elke klant unieke wensen. Daarom nemen we de tijd om naar je te luisteren en jouw doelen centraal te stellen.

Bij Van Goede Huizen Makelaar combineren we een eigentijdse aanpak met traditionele waarden. We maken gebruik van moderne marketingtools, zoals professionele fotografie en online zichtbaarheid, om jouw woning optimaal te presenteren. Tegelijkertijd hechten we waarde aan transparantie en betrokkenheid, zodat je altijd weet waar je aan toe bent.

Onze missie is eenvoudig: het proces van kopen of verkopen voor je zo soepel en succesvol mogelijk maken. Of je nu op zoek bent naar jouw eerste woning, een nieuw thuis voor jouw gezin, of een passend advies over jouw vastgoedwaarde, ons team staat klaar om je te ondersteunen.

Waarom kiezen voor Van Goede Huizen Makelaar?

- ✓ Persoonlijke en professionele begeleiding
- ✓ Uitgebreide kennis van de lokale markt
- ✓ Heldere communicatie en eerlijk advies
- ✓ Betrouwbare taxaties en scherpe onderhandelingen

Bij Van Goede Huizen Makelaar gaat het niet alleen om stenen, maar om mensen. Wij staan voor je klaar om jouw woonwensen te realiseren.

Neem gerust contact met ons op. Samen maken we jouw volgende stap een succes!



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** begrijpen we dat de verkoop van je woning een belangrijke stap is. Met onze jarenlange ervaring, persoonlijke aanpak en uitgebreide kennis van de markt zorgen we voor een zorgeloos verkoopproces.

Van het bepalen van de juiste vraagprijs tot professionele presentatie en slimme onderhandelingen: wij staan aan jouw zijde. Ons doel? Jouw woning snel en tegen de beste prijs verkopen, terwijl jij nergens zorgen over hoeft te maken.

GRATIS
Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor ons voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop, verbouwing of voor financieringsdoeleinden, wij leveren een nauwkeurig en deskundig rapport dat voldoet aan alle eisen. De rapporten zijn zelfs gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs kennen de lokale markt door en door en bieden je een helder, onderbouwd taxatierapport. Zo sta je sterk bij jouw volgende stap, met een waardeverklaring waarop je kunt vertrouwen.



Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl

Aangesloten bij branchevereniging:

