

# Welkom thuis!



**Klutsdorpseweg 12**

**Lepelstraat**

van  
**goedehuizen**  
makelaar



**Klutsdorpseweg 12**  
**Lepelstraat**

**€ 575.000,- k.k.**  
Oplevering in overleg

## Maatvoering

Woonoppervlakte ± **165 m<sup>2</sup>**  
Inhoud ± **570 m<sup>3</sup>**  
Perceel **1.710 m<sup>2</sup>**

## Bouw

Typewoning **Vrijstaande woning**  
Bouwjaar (volgens BAG) **1870 | nieuwbouw gedeelte: 1984**  
Bouwaard **Traditioneel uit metselsteen opgetrokken**  
Vloeraard **Begane grond: Beton | Verdiepingen: Hout**  
Dak **Zadeldaken met pannen | Platte daken met bitumen**  
Kozijnen **Hout**

## Installatie

Verwarming **Combiketel: Remeha Quinta (2009)**  
Warm Water **Grotendeels via combiketel en warmwaterboiler**  
Elektra **6 groepen | 2 aardlekschakelaars**

Energielabel



## Energiebesparende maatregelen

- ✓ Grotendeels dubbelglas
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Gevelisolatie
- ✓ Vloerisolatie
- ✓ 18 zonnepanelen

# Omschrijving

Hier gaat je hart sneller van kloppen zodra al je aankomt rijden. Klutsdorpseweg 12 Lepelstraat is een plaatje met karakter én comfort, verrassend veel leefruimte en een sfeer waarbij elke dag een beetje als vakantie voelt. Doe jezelf een plezier: gun je gezin de ruimte en de vrijheid die deze vrijstaande woning op maar liefst een perceel van 1.710 m<sup>2</sup> je te bieden heeft.

Serieuze wow-factor: binnen-buitenleven in optima forma. Eenmaal binnen kom je ogen tekort. De woonkamer en keuken zijn volledig gericht op de binnentuin. Het extraatje waardoor het buitengevoel naadloos het huis in stroomt. Met lekker veel glas, hoge plafonds en overal licht voelt iedere dag hier als een zeldzame zonnige lentedag. Of je nou de ochtendkrant leest met verse koffie of met het hele gezin uitgebreid dineert: die binnentuin wordt vanzelf het kloppende, groene hart van je huis.

Bouwjaar 1870? Klopt! Maarrr... er is ook in 1984 een gloednieuw stuk tegenaan gezet dat helemaal bij de tijd is gebracht. Sfeer details en nieuwe snuffjes vloeien samen tot een aantrekkelijke mix. En wat dacht je van volledig geïsoleerd wonen (energielabel C)? Comfort én karakter: Vloerverwarming over de gehele begane grond, een echte houten keuken met inbouwapparatuur en een gezellige haard. Een mooie basis om op voort te borduren.

Of je nu droomt van een kantoor aan huis, een guesthouse waar logees zich prins(es) wanen, of een plek voor een geliefde die nét wat extra zorg en aandacht kan gebruiken: tover het "oude" woonhuis om tot een mantelzorgwoning. Wat dacht je ervan om dit gedeelte volledig in te zetten als slaapvertrek van het huis met een flink aantal slaapkamers (op de begane grond en de verdiepingsvloer), een luxueuze badkamer en allemaal volop toegang tot de royale tuin. Er zijn talloze opties onder handbereik. Multigeneratiewonen was nog nooit zo eenvoudig óf gezellig!

Entresol: het extraatje waar je eeuwig dankbaar voor bent. Wie ooit een entresol-hoekje heeft gehad, weet: here's where the magic happens. Werkplek, gamezone, speelzolder of gewoon een fijne cocoonplek met je favoriete boek en uitzicht op alles wat binnen en buiten gebeurt—jij bepaalt. Extra meters én mogelijkheden dus!

Als je hier woont, geniet je elke dag van landelijke rust, terwijl steden als Bergen op Zoom en Roosendaal om de hoek lonken voor werk, school of een middagje shoppen. Kinderen kunnen ravotten op het riante perceel, er is ruimte voor voetbalpartijtjes, moestuinavonturen én eindeloze zomerbarbecues. In de ochtend fluiten de vogels je goedemorgen terwijl de eekhoortjes voorbij rennen. Door de slimme plaatsing van het huis kan zelfs iedereen zich even terugtrekken in de tuin.

Hier hoef je niet klein te wonen of in te leveren op privacy. Van royale slaapkamers tot woongedeeltes waar iedereen z'n ding kan doen. . . Je voelt de vrijheid in alles. Geen inkijk, geen lawaai van burens—alleen het concert van vogels en het ruisen van de wind door je eigen bomen.

Kortom: dit huis is allesbehalve standaard. Droom niet langer over ruimte, rust en comfort.



## Pluspunten:

- ✓ **Zéér ruime tuin met binnentuin!**
- ✓ **Woning met eindeloze mogelijkheden!**
- ✓ **Royale woonkamer met entresol!**

# Begane grond

## Entree:

Bij binnenkomst stap je de openheid van de woning binnen. De hal is niet afgesloten en geeft een directe toegang tot de woonkamer, keuken en de tuin. Door de vele ramen is er direct zicht op de binnentuin wat het binnen/buiten gevoel extra benadrukt. Handig is de garderobe-nis waar de jassen kunnen worden opgehangen. De ruimte is afgewerkt met een marmoleum vloer, deels schoon metselwerk wanden en een balken plafond met riet.

## Woonkamer:

Heerlijk royale woonkamer die ook volledig georiënteerd is op de binnentuin. De hoge raampartijen en de vide maken het geheel open en extra aangenaam. Een absolute blikvanger is de haardpartij. Niet alleen gezellig maar ook een mooie manier om de woning (extra) te verwarmen. Comfortabel is de aanwezige vloerverwarming, die overigens over de gehele begane grond is aangelegd. Via de woonkamer is er door de dubbele openslaande tuindeuren een mooie verbinding met de tuin en via de vaste trap is er toegang tot de entresol. Praktisch zijn de aanwezige vaste kasten.

De ruimte is afgewerkt met een marmoleum vloer, schoon metselwerk wanden en een balken plafond.

## Keuken:

De open keuken is misschien enigszins gedateerd, maar functioneert nog volledig. De houten fronten benadrukken het buitengevoel en sluiten mooi aan bij de woning. Wat is er leuker om tijdens het koken ook te kunnen genieten van het uitzicht op de binnentuin? Die mogelijkheid is er als je hier een leuke droomkeuken gaat creëren met alle hedendaagse inbouwapparatuur.

De huidige keuken is onder andere voorzien van:

- + 4-pits gasfornuis
- + Afzuigkap
- + Enkele spoelbak
- + Koelkast (los)
- + Oven
- + Magnetron

De ruimte is afgewerkt met een marmoleum vloer, schoon metselwerk wanden en een balken plafond met riet.

## Toilet:

Royale toiletruimte. Het toilet is voorzien van een duoblok en fonteintje en mechanische ventilatie.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een houten panelen plafond.







*Smakelijk eten!*



# Begane grond (vervolg)

## **Slaapkamer / Voormalige woonkamer:**

In het "originele" woonhuis tref je een tweede ruime woonkamer die uitstekend te gebruiken is als hoofdslaapkamer. Zo wordt de woning levensloopbestendig en kun je dit gedeelte van het huis gebruiken als de slaapvleugel van het pand. Hoe luxe klinkt dat? De voormalige woonkamer is aangesloten op een schoorsteen en heeft een mooi uitzicht op de achterzijde van het perceel.

De ruimte is afgewerkt met tapijttegels, granolwanden en een balkenplafond.

## **Slaapkamer 2:**

In de huidige situatie is er al een slaapkamer op de begane grond met een directe toegang tot een badkamer.

Deze kamer heeft deels zicht op de binnentuin. Een royaal tweepersoonsbed en een kledingkast kunnen hier met gemak worden geplaatst.

De ruimte is afgewerkt met tapijttegels, gestuukte wanden en een zachtboard plafond.

## **Badkamer:**

Neutrale badkamer op de begane grond die zowel via een slaapkamer als via de oorspronkelijk keuken te bereiken is. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel en een wasmachine aansluiting.

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

## **(Oorspronkelijke) Keuken:**

De tweede keuken is nog volledig te gebruiken, waardoor het "originele" woonhuis ook als mantelzorg woning kan worden gebruikt. Of voor kinderen die wat langer thuis willen wonen, maar ook wat zelfstandig willen wonen.

De keuken is voorzien van:

+ 4-pits gasfornuis

+ Dubbele spoelbak

+ Koelkast (los)

+ Warmwaterboiler

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

## **Hal:**

De oorspronkelijke entree van de woning is nu een toegangsportaal richting de tuin. Hier tref je ook de meterkast.

De hal geeft toegang tot de keuken, de voormalige woonkamer en een toilet.

De ruimte is afgewerkt met tapijttegels, gestuukte wanden en een houten panelen plafond.

## **Toilet:**

Onder trapopgang naar de verdiepingsvloer is heel praktisch een toiletruimte gecreëerd. Wel zo praktisch een tweede toilet bij de slaapkamers. Het toilet is voorzien van een duoblok wc en fonteintje.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en betegelde wanden.







# Verdieping (Entresol)

## **Multifunctionele ruimte:**

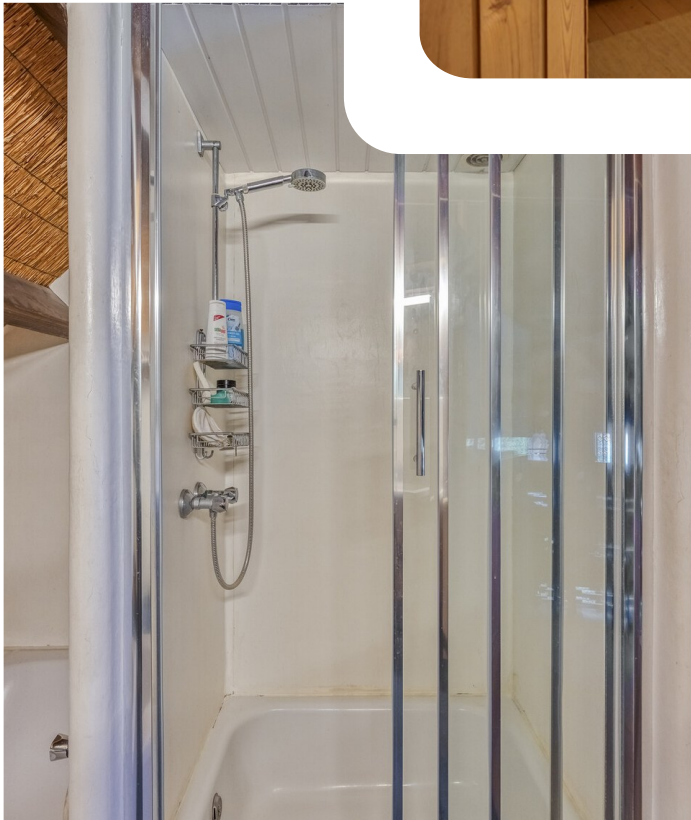
Het extraatje van de woning! De entresol is via de woonkamer te bereiken en kan voor verschillende doeleinden worden gebruikt. Wat dacht je als handige werkplek voor de thuiswerkers onder ons. Een hobbyruimte voor schilders of andere creatieve hobby's. Of misschien tover je hier wel een aantal extra slaapkamers/ruimtes. Zo te lezen... veel mogelijkheden. Momenteel is het entresol in gebruik als een slaapkamer met een badkamer-en-suite en als hobbyruimte.

De ruimte is afgewerkt met de houtenvloerconstructievloer.





*Wat een leuk  
extraatje!*



# Verdieping

## **Berging:**

Via het halletje en de vaste trap kom je uit op ruime berging. Doordat de kap iets is verhoogd en het formaat van deze ruimte, kan hier redelijk eenvoudig een extra slaapkamer worden gemaakt en met een aparte berging voor de welbekende vakantieoffers en kerstversiering.

De ruimte is afgewerkt met PVC-vloer.

## **Slaapkamer:**

Voor de tieners die een eigen ruimte willen is dit de ideale kamer. In deze kamer is meer dan voldoende plaats voor een bed, kledingkast en een bureautje.

De ruimte is afgewerkt met PVC-vloer.





# Tuin

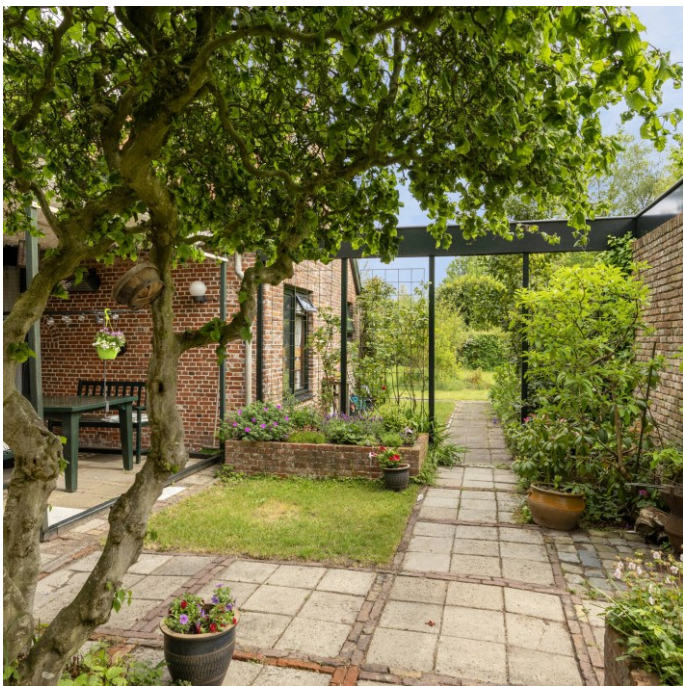
## Tuin:

Welkom in het groen! Dat is 100% waar je aan denkt als je de flinke oprit oprijdt richting de woning. Zo is er veel plaats voor meerdere auto's of de camper. Parkeer je onder de carport? Dan loop je helemaal droog de woning binnen. Wel zo lekker tijdens de herfstbuien door. Eekhoortjes lopen gezellig door de tuin en de vogels vinden het hier ook heerlijk. De rondom gelegen tuin is door de plaatsing van de woning in drieën gedeeld. De "voortuin" met de oprit en een royaal gazon is al een mooi begin en lekker praktisch. De binnentuin is de ruimte waar je met het gezin heerlijk kunt eten en voelt lekker knus en gezellig aan. Het gedeelte achter de woning is een waar speelwalhalla voor de kinderen. Hier kun je ook een leuke moestuin houden. Kortom een heel leuke tuin waar iedereen zich thuis gaat voelen en ook weer naar hartenlust zelf in te delen.

## Tuinbergingen:

In de tuin staan een tweetal bergingen. Beide van flink formaat waarin je het tuingereedschap de fietsen e.d. makkelijk ik kwijt kunt. Voor de (hobby)klussers kan één van de bergingen als werkruimte worden gebruikt. Eén van bergingen is voorzien van elektra.







*Een royale tuin  
voor iedereen!*

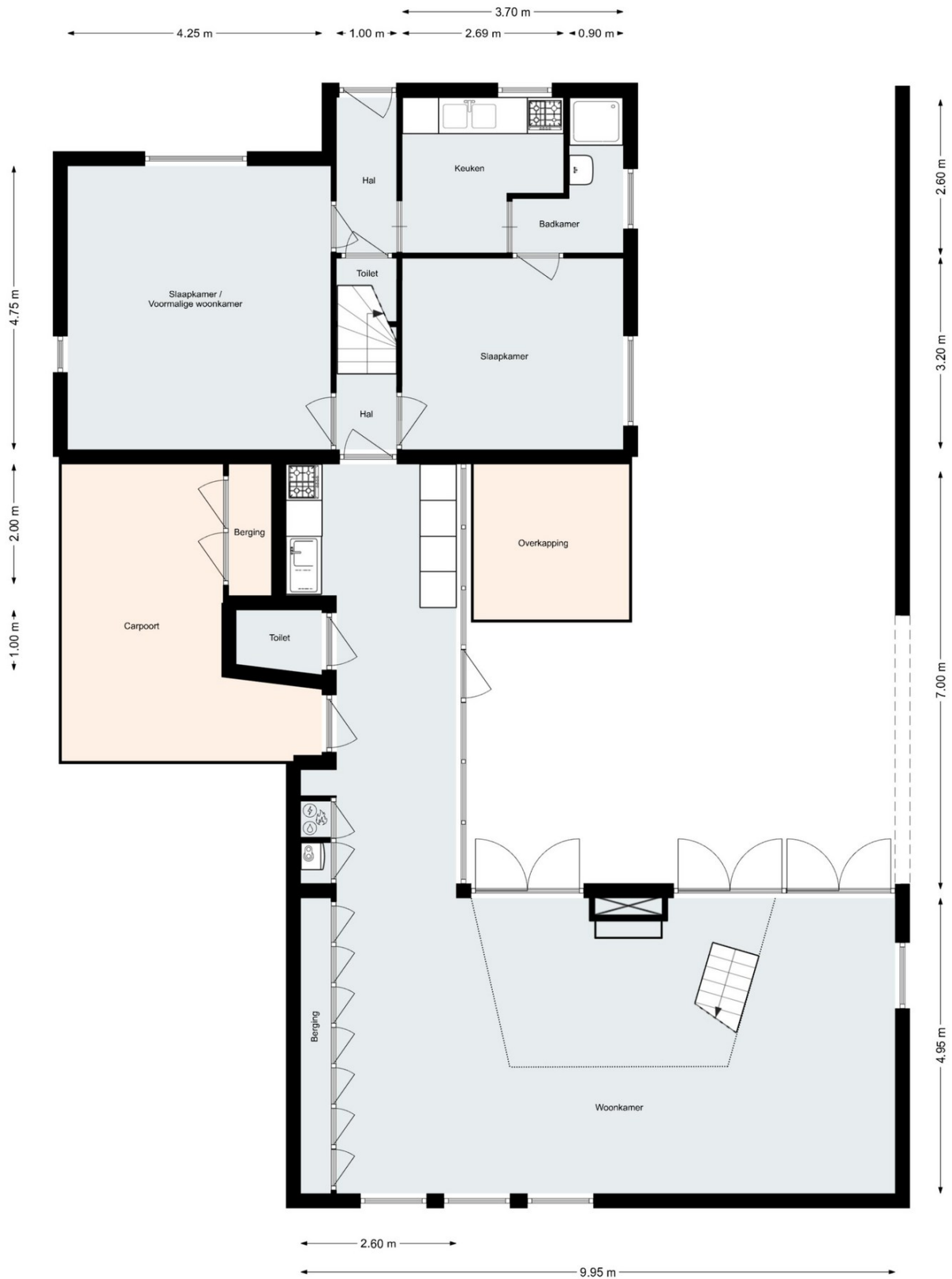






# Plattegrond

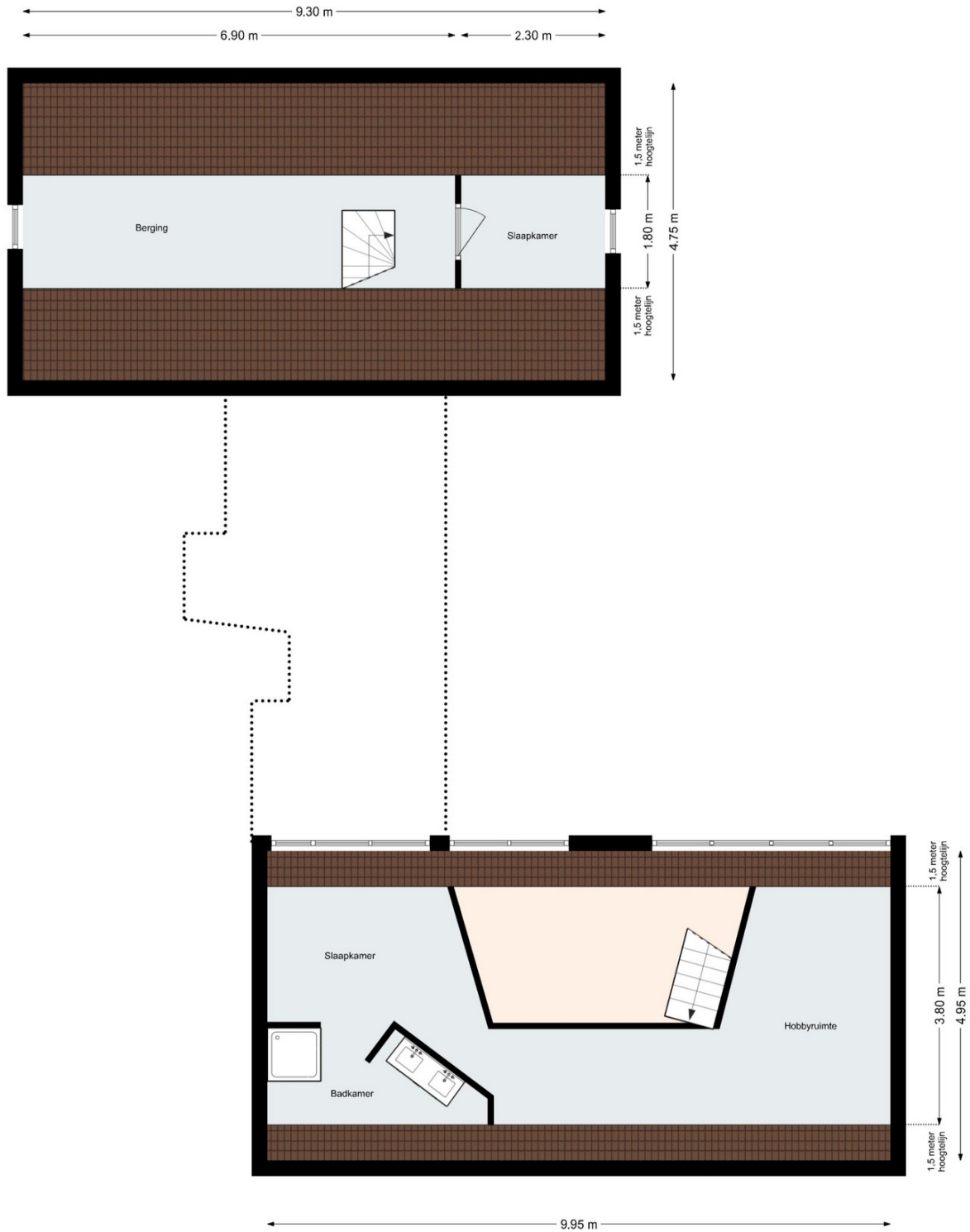
## Begane grond



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

# Plattegrond

## Verdieping



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






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V-0114



0 10 20 30 40 50m

|   |   |                               |  |
|---|---|-------------------------------|--|
| <b>12345</b><br>25  | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 1000                | <b>kadaster</b><br> |
|  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente Halsteren |  |
|  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie I                      |  |
|  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 238                   |  |
|  | Bebouwing   |                               |  |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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.*

# Over ons

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

## Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



**Arno van den Brink**  
Makelaar - Eigenaar  
arno@vangoedehuizen.nl

## Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

### Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotograaf!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

**GRATIS**

Waardebepaling

### VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs 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 verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldig en betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebeoordeling waarop je kunt vertrouwen.



van  
**goede**huizen  
makelaar

## 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](http://www.vangoedehuizen.nl)

*Aangesloten bij branchevereniging:*

Vastgoed  
Ned.