

Welkom thuis!



De Leemput 31

Halsteren

van
goedehuizen
makelaar



De Leemput 31 Halsteren

€ 375.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Ongeveer 110 m²
Ongeveer 390 m³
175 m²

Bouw

Typewoning
Bouwjaar *(volgens BAG)*
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Tussenwoning | Eengezinswoning
1975
Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Beton
Zadeldak met pannen bedekt
Kunststof

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel: Remeha Avanta (2020)
Via combiketel
5 groepen + fornuisgroep | 2 aardlekschakelaar

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ 6 zonnepanelen
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Spouwmuur
- ✓ Vloerisolatie
- ✓ HR-beglazing

Omschrijving

Fijn Gezinsleven Start Hier: De Leemput 31 Halsteren! Zie je jezelf al thuiskomen in het gezellige Halsteren, op een steenworp van alles wat je nodig hebt? Maak snel kennis met deze verrassend ruime en comfortabele tussenwoning aan de Leemput 31. Het perfecte startpunt voor gezinnen én starters die dromen van een heerlijke eigen stek met volop mogelijkheden.

Zodra je de voordeur opent, voel je meteen: dit huis heeft sfeer! Gebouwd in 1975, en helemaal klaar voor een nieuw hoofdstuk. Dankzij het energielabel A ga je comfortabel en milieubewust wonen. Geen torenhoge stookkosten, maar wél een lekker warm thuis. Prettig idee, toch?

De woning is ontworpen met het oog op comfort en praktisch gemak. De lichte en vooral royale woonkamer biedt volop plek voor het hele gezin. Of je nu houdt van samen op de bank zitten, spelletjes aan de eettafel of een rustige leeshoek, alles kan hier. De keuken is slim ingedeeld en heerlijk functioneel — ideaal voor het bereiden van doordeweekse maaltijden én culinaire hoogstandjes in het weekend.

Boven vind je 3 fijne slaapkamers waar iedereen een eigen plekje heeft. Opgroeïende kinderen? Een thuishkantoor? Logeerruimte? Jij bepaalt. Alles is mogelijk in dit huis, en dan is er ook nog voldoende bergruimte voor al jouw spullen op de bergzolder. Wil je meer slaapkamers? Met een verbouwing kun je op de zolderverdieping een extra slaapkamer maken.

Met een perceel van 175 m² heeft deze woning echt de ruimte die je zoekt. De achtertuin is heerlijk onderhoudsvriendelijk. Hier kun je naar hartenlust genieten van het buitenleven — denk aan lange zomeravonden, barbecuefeestjes, een zandbak voor de kids, of gewoon lekker bijkomen met een goed boek. Heb je groene vingers? Dan maak je hier toch helemaal je eigen droomtuin! De praktische voortuin zorgt voor de nodige privacy.

Niet alleen de tuinen zijn onderhoudsvriendelijk maar ook het huis! De gehele woning is voorzien van kunststofkozijnen en ook nog eens van rolluiken om het geluid en het zonnetjes te weren. Wel zo lekker met nachtdiensten. Ook aan de auto is gedacht, want achterin de tuin staat een garage.

En met de basisschool letterlijk om de hoek, hoef je nooit meer gedoe met haastige ochtenden te verwachten. Je kind(eren) kunnen lopend naar school — hoe fijn is dat? De ligging van deze woning is absoluut een plus. Wonen in Halsteren betekent rustig wonen, maar toch dichtbij alle voorzieningen. Supermarkten, sportverenigingen, winkels, speeltuinen, én de natuur zijn altijd binnen bereik. Trek je wandelschoenen aan en ontdek de prachtige omgeving, of bak samen appeltaarten op regenachtige zondagen in je eigen ruime keuken.

De wijk is vriendelijk, kinderrijk en veilig — precies wat je zoekt wanneer je het gezinsleven of zelfstandig wonen écht een vliegende start wilt geven. Bovendien: goede verbindingen naar Bergen op Zoom en snelle uitvalswegen maken dat je vlot overal naartoe gaat.



Pluspunten:

- ✓ Super ligging vlak bij de scholen!
- ✓ Ruime woonkamer met schuifpui!
- ✓ Vrijstaande garage met elektra!

Begane grond

Entree/hal:

Wat een prettige binnenkomst van de woning in deze ruime hal. Het portaaltje is een mooie plek om de jassen op te hangen. De trapkast is super handig voor de stofzuiger en de nodige boodschappen voorraad. De hal geeft toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en trapopgang naar de verdiepingsvloer.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, granolwanden en een gipsplaten plafond.

Woonkamer:

Deze heerlijke royale woonkamer zorgt dat iedereen een plekje kan vinden. Door de Z-vormige indeling ontstaat er een mooie zithoek aan de voorzijde van de woning en een mooie eethoek bij de keuken. Er is veel ruimte voor een speelhoek voor de kinderen of een leuke leeshoek om je even te laten verdwalen in je favoriete boek. Via de schuifpui staat de woonkamer in verbinding met de achtertuin. Leuk een speels detail is de nok van de uitbouw.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, spuitwerk wanden en een spuitwerkplafond.

Keuken:

De U-vormige keuken is iets wat uit het zicht onttrokken door de muur en bar. Zo kun je de vaat nog eventjes laten staan na het koken. Ondanks de leeftijd van de keuken verkeerd deze in prima staat. Je merkt dat de bewoners zuinig met de keuken en het huis zijn omgegaan. Het formaat is goed om hier een nieuwe droomkeuken te creëren met kastenwanden en een kookeiland. De nok van de uitbouw maakt de ruimte nog wat groter en prettiger.

De huidige keuken is voorzien van:

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

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, spuitwerk wanden en een gipsplaten plafond.

Toilet:

Via de hal is de toiletruimte te bereiken die voorzien is van een duoblok-wc, fonteintje en mechanische ventilatie.

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









Smakelijk eten!



Verdieping

Overloop:

Prettige overloop waar je makkelijk elkaar kunt passeren. De overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en een bergkast. In de bergkast tref je ook de Remeha combiketel van 2020 aan. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, granolwanden en een gipsplaten plafond.

Badkamer:

Neutraal en licht afgewerkt badkamer met raampartij voor de natuurlijke ventilatie. De badkamer is enigszins gedateerd en kan met de tijd worden opgefrist. Wat dacht je van een inloofdouche een badkamermeubel met dubbele wastafel en een ligbad. Het is allemaal mogelijk. Praktisch is de wasmachineaansluiting.

De huidige badkamer is voorzien van:

+ Badkamermeubel-set met enkele wastafel

+ Douchecabine

+ Wandcloset

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

Slaapkamer 1:

Ruime hoofdslaapkamer van circa 12m², welke aan de achterzijde van de woning is gelegen. Hier plaats je met gemak een royaal tweepersoonsbed en kledingkast. Het aanwezige rolluik zorgt dat je de kamer lekker donker kunt maken, voor het geval je in de zomermaanden lekker wilt uitslapen.

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

Slaapkamer 2:

Leuke kinderkamer van ongeveer 9,5m². Ook hier is praktisch een rolluik aanwezig. De kamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Een bed, bureau en kledingkast passen er met gemak in en er blijft dan nog steeds voldoende speelruimte over.

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

Slaapkamer 3:

Voor de thuiswerkers is het altijd handig een extra kamer om te gebruiken als kantoorplek. Dat kan in deze kamer zeker. Met een oppervlakte van 9m² is dit uiteraard ook een perfect extra slaapkamer. Ook hier is een rolluik aanwezig en geeft deze kamer door middel van een vlizotrap toegang tot de bergzolder.

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







*Royale
badkamer!*



Buiten

Voortuin:

De onderhoudsvriendelijke voortuin is op het oosten gelegen en is voorzien van sierbestrating. Met een paar leuke plantenbakken fleur je deze tuin makkelijk op.

Achtertuin:

De ongeveer 12 meter diepe tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Een hele fijne plek om met familie/vrienden te genieten van heerlijke barbecueavonden. Het zonnescherm zorgt voor de nodige bescherming van de felle zon. Heb je groene vingers? Met het maken van een paar leuke plantenbordes maak je tuin helemaal eigen. Heel praktisch is het achterom en de toegang tot de garage.

Garage:

Absoluut een extraatje van de woning, een vrijstaande stenen garage van ongeveer 6,5 x 2,95 meter. Naast de auto is er ook voldoende plaats voor de fietsen of een werkbank voor de klussers onder ons. De garage is voorzien van elektrisch bedienbare garagedeur.

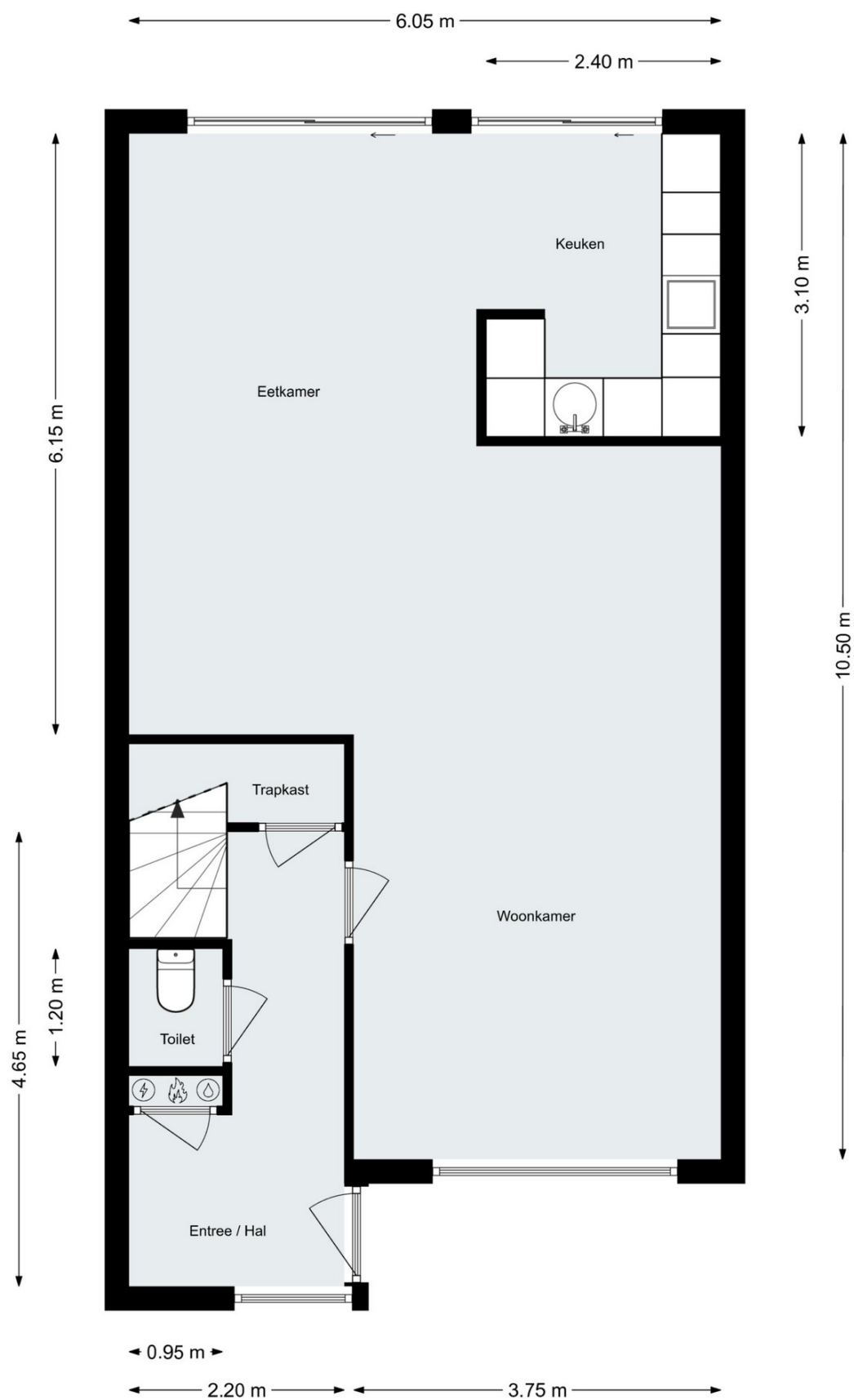






Plattegrond

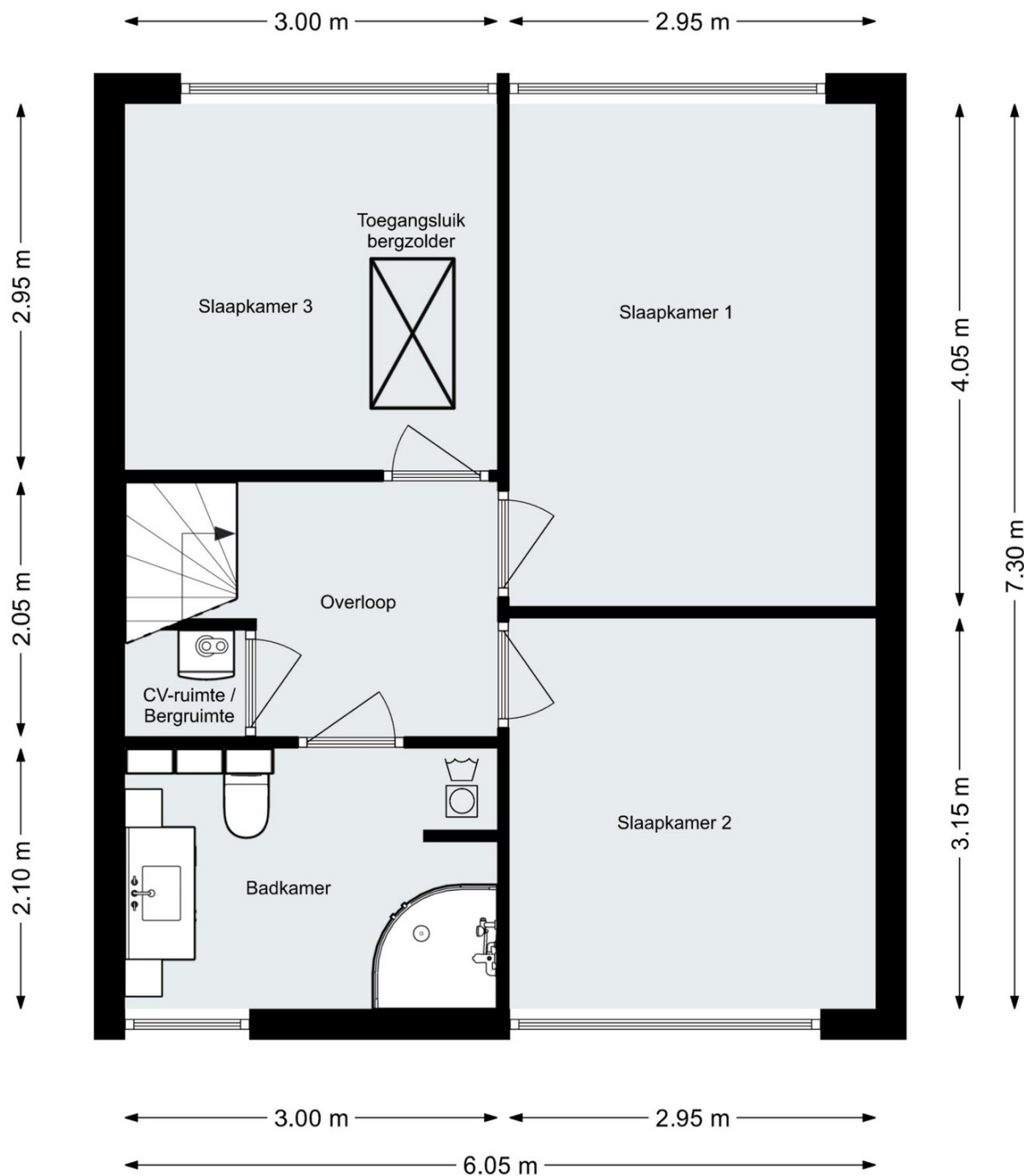
Begane grond



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

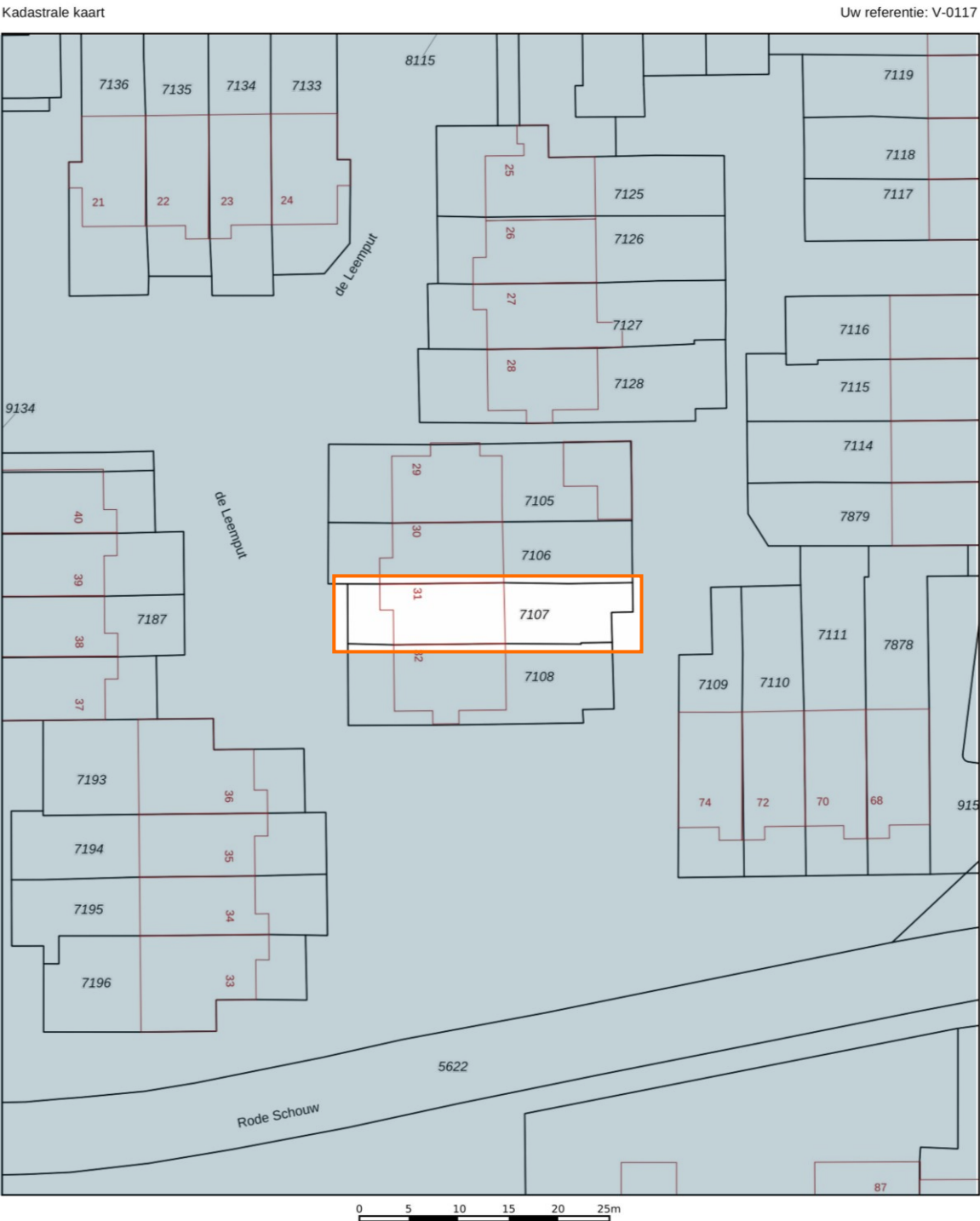
Plattegrond

Verdieping



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

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Halsteren	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 7107	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 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.

Lijst van zaken

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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	V			
Opbouwverlichting		V		
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en)		V		
Boeken/legplanken (in trapkast)	V			
Werkbank	V			
Vast bureau				V
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	V			
Wastafel(s)	V			
Toiletaccessoires	V			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				V
Waterslot wasautomaat		V		
Sauna met / zonder toebehoren				V
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				V
Zonnepanelen	V			
Overige zaken				
Schilderijophangststelsel				V
Radiatorafwerking				V
Tuinmeubel-set		V		

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.*

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 waardebepaling 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:

