



Graaiahil 26

WOUW

Vraagprijs: € 369.000 k.k.

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

C&R
MAKELAARS

Kenmerken



Woonoppervlakte
109 m²

Perceeloppervlakte
234 m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1969

Energie label
D



Omschrijving

Gelegen in het gezellige dorp Wouw, aan een rustige en kindvriendelijke straat, vind je deze eengezinswoning aan de Graaienhil 26. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen en natuur liggen binnen handbereik, en steden als

Roosendaal en Bergen op Zoom zijn vlot bereikbaar. De woning biedt volop ruimte en potentie, met o.a. een moderne keuken, drie slaapkamers, een overkapping in de tuin én een ruime stenen berging. Ideaal voor een gezin, stel of thuiswerker die op zoek is naar een fijn huis met mogelijkheden. Ben jij die handige koper met visie? Plan dan snel een bezichtiging en laat je verrassen!

Entree

Via de nette voortuin kom je bij de voordeur. Parkeren doe je gewoon op eigen oprit en onder de overkapping stal je makkelijk je fiets of scooter. De hal is verzorgd en functioneel met een toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Wonen & Koken

De woonkamer heeft een fijne indeling met het zitgedeelte aan de voorzijde, waar een grote raampartij zorgt voor veel lichtinval. Aan de achterzijde van de woonkamer is nog een extra hoekje dat zich uitstekend leent voor een leeshoek. Aan de zijkant is de eethoek geplaatst, waar een royale eettafel perfect past. De keuken is gescheiden van de woonkamer en ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is modern uitgevoerd met een strak witte, greeploze afwerking en een donker werkblad. Er is voldoende ruimte voor een eettafel met vier stoelen en uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de keuken heb je toegang tot de achtertuin.

Slapen, Dromen & Douchen

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers. De master bedroom aan de achterzijde biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede slaapkamer is net iets kleiner, perfect als kinderkamer, thuishkantoor of hobbyruimte. De badkamer is compleet met ligbad, aparte douche en wastafel met meubel.

Het toilet zit separaat op de overloop. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier kom je eerst op een overloop met handige bergruimte. Aansluitend vind je de derde slaapkamer met dakraam, een heerlijke plek voor een tiener, logeerkamer of werkruimte.

Tuinieren, Zonnen & Genieten

De achtertuin is netjes aangelegd en biedt een fijne combinatie van betegeling, gazon en groen. Aan het huis ligt een betegeld terras waar je gezellig kunt zitten. Achterin de tuin is een overkapping die zich uitstekend leent voor een loungehoek of een lange eettafel in de zomer. Via de achterom heb je makkelijk toegang met de fiets. De stenen berging is echt een pluspunt: hier vind je aansluitingen voor de wasmachine, een wastafel, een vaste kast én plek voor een extra koelkast of vriezer. Super praktisch!

Omgeving en Faciliteiten

Wouw is geliefd om zijn rust en dorpse sfeer, met toch alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportverenigingen, supermarkten en horeca zijn allemaal aanwezig. De ligging tussen Roosendaal en Bergen op Zoom maakt het wooncomfort compleet: je bent overal zó.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Foto's















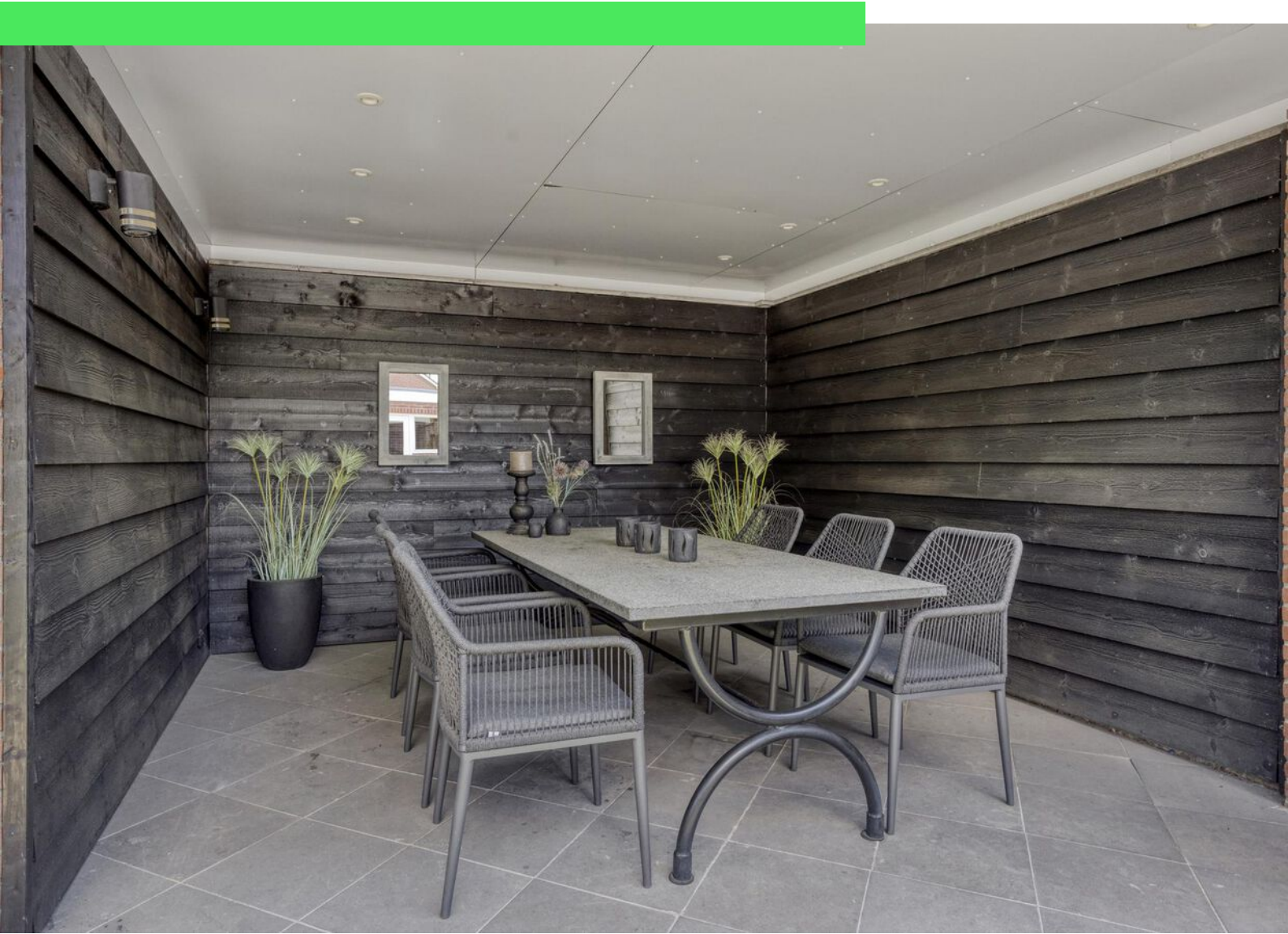
















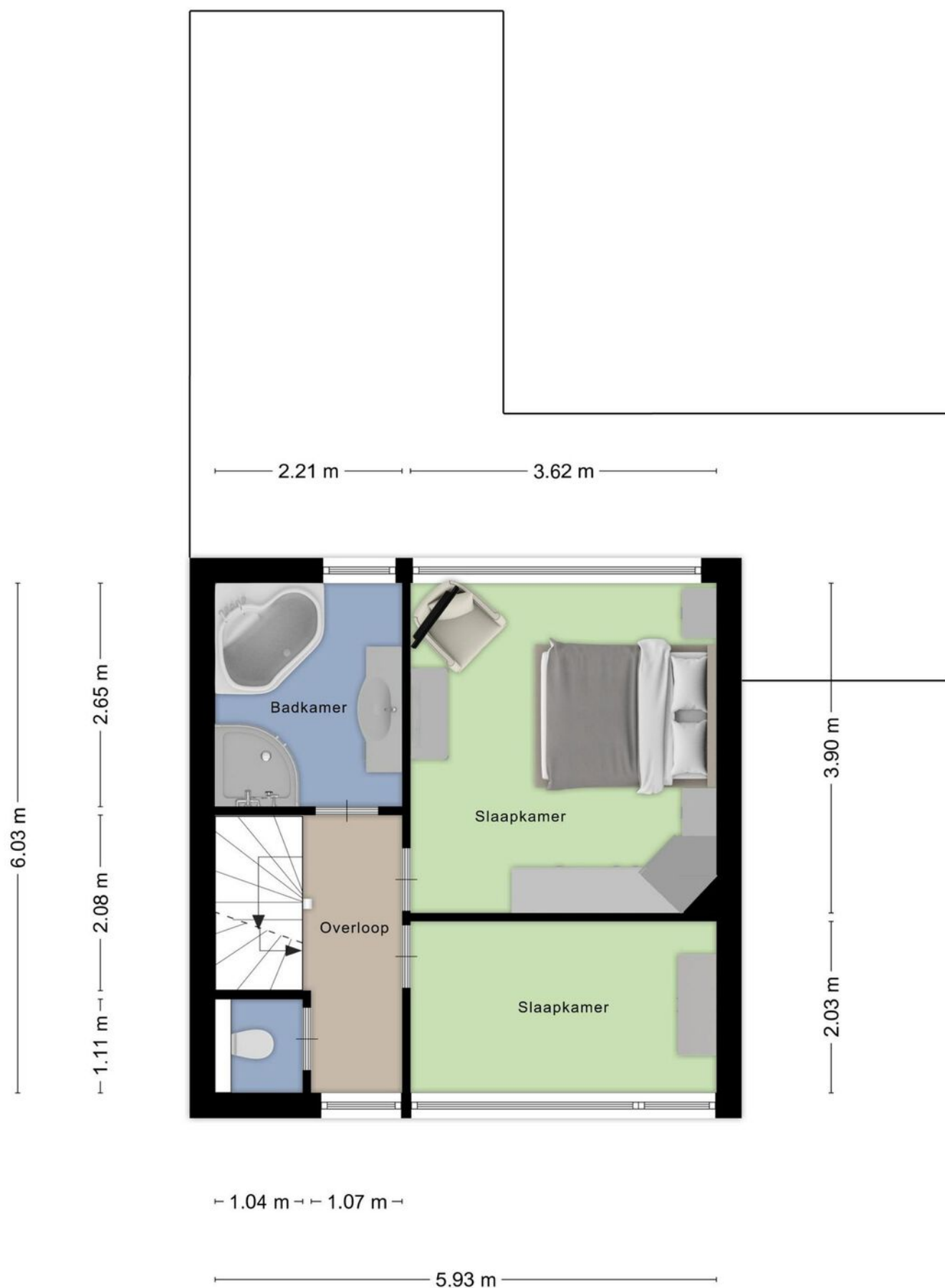
Plattegrond



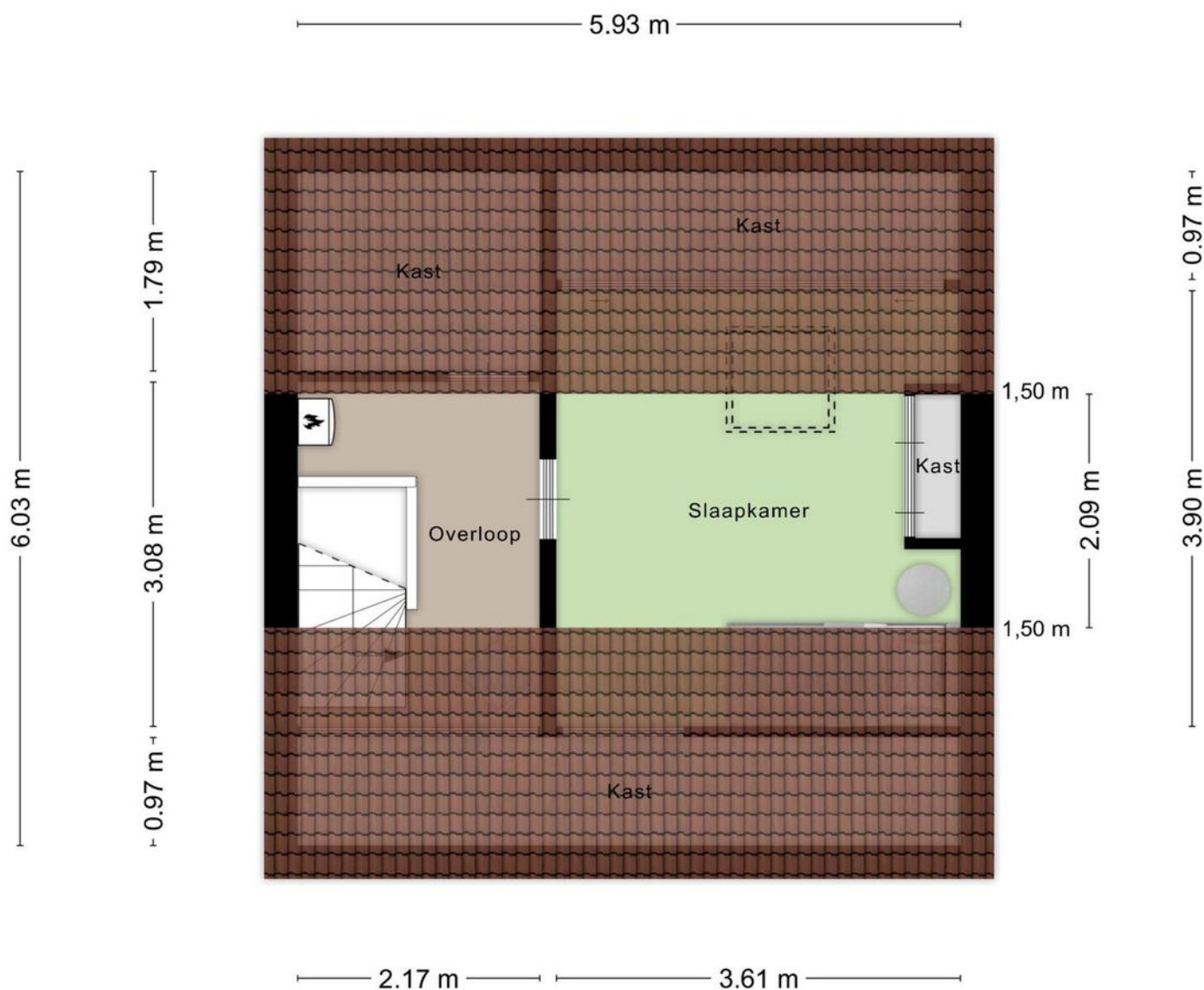
Plattegrond



Plattegrond

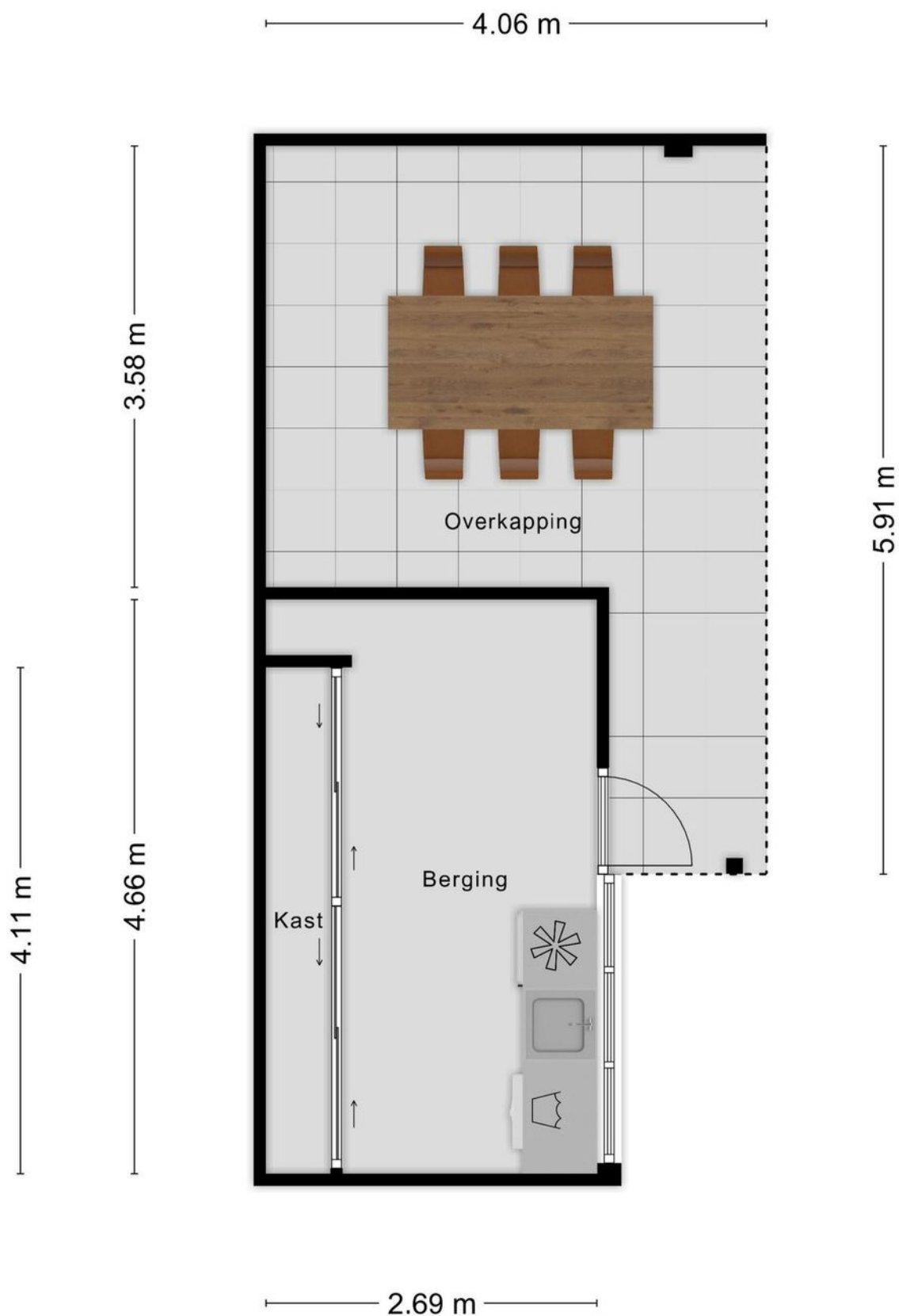


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aantekeningen

[illegible]

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: hals



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wouw

Sectie E

Perceel 2089

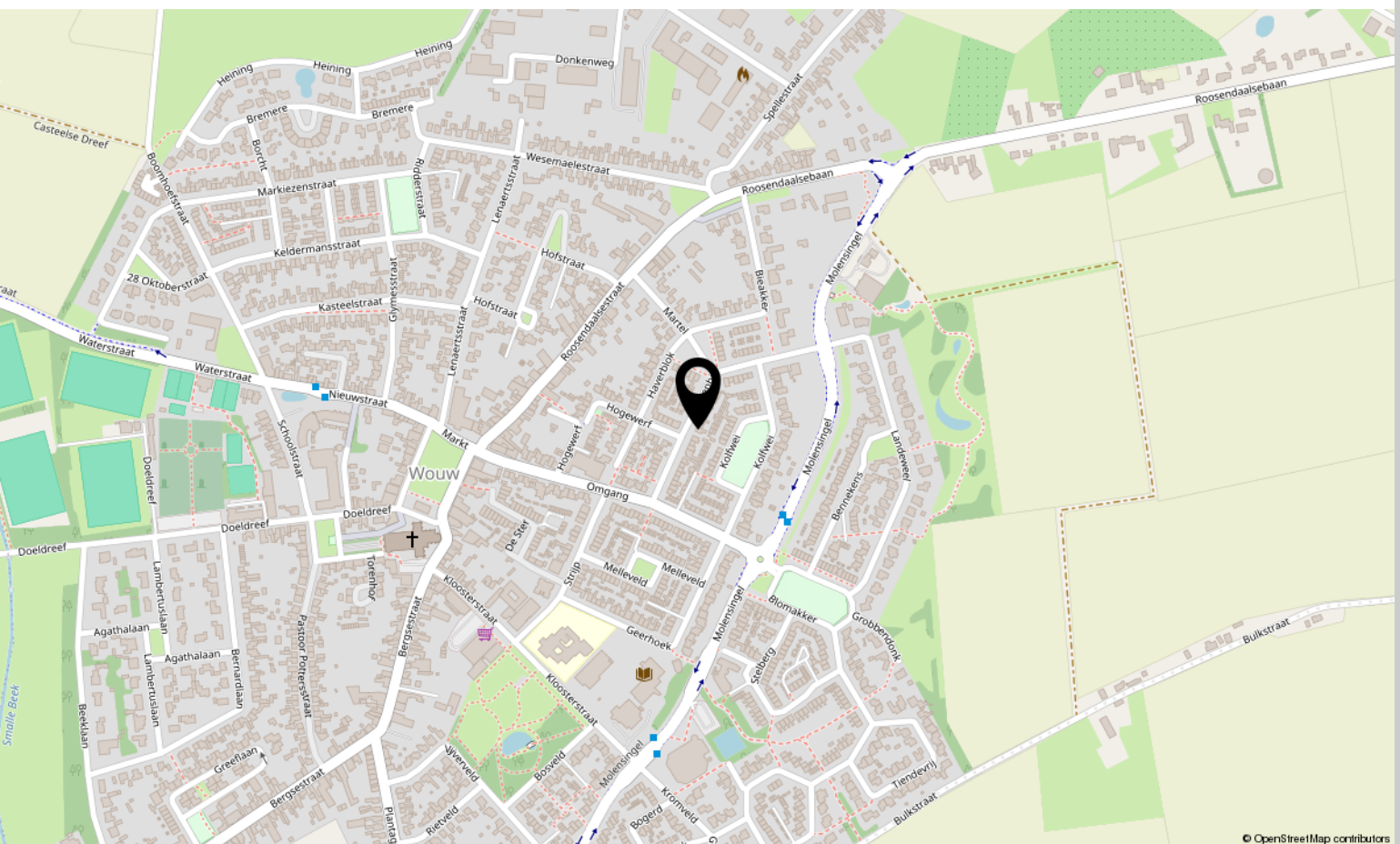
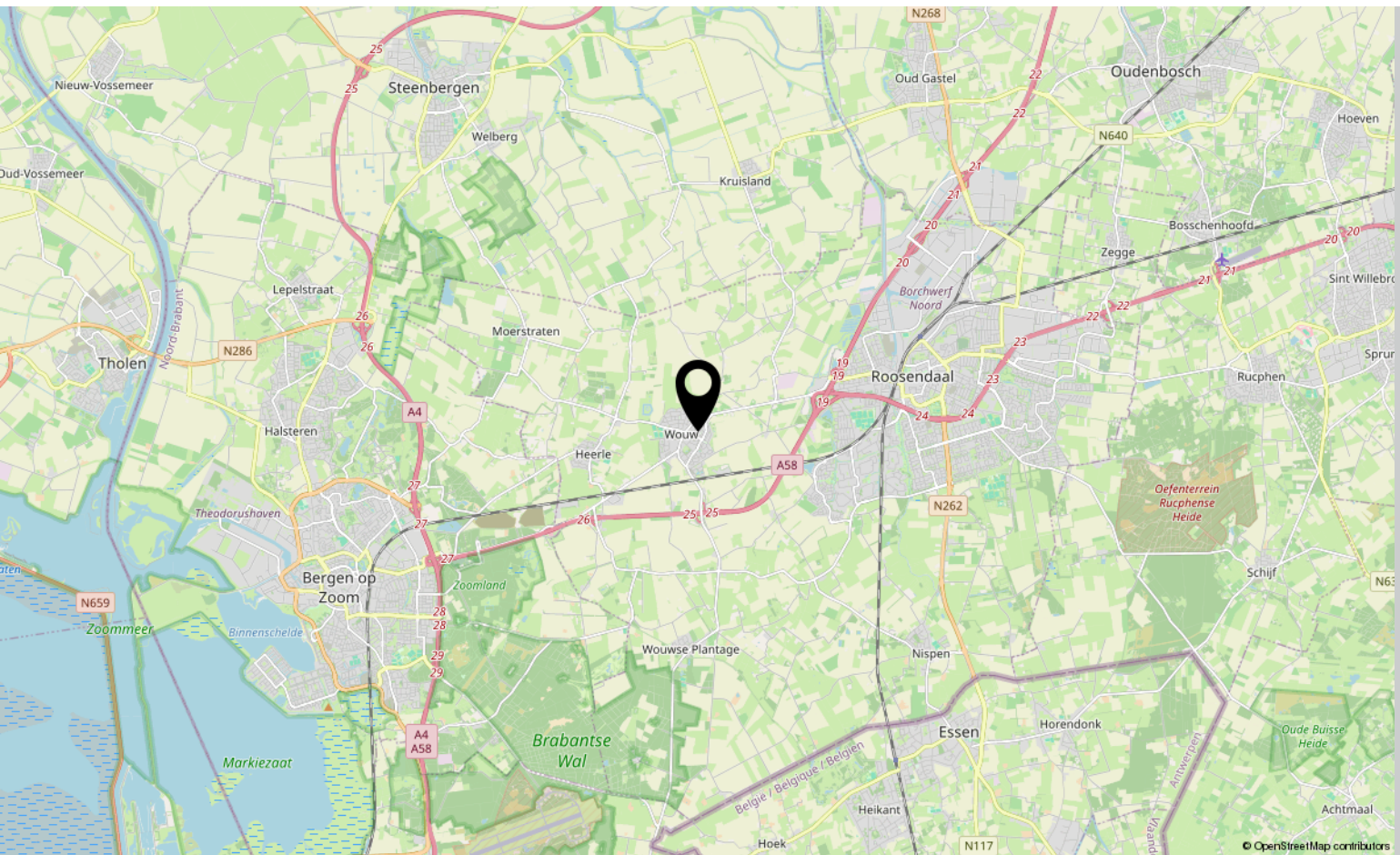
kadaster



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 8 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Over ons



HOI! WIJ ZIJN
C&R MAKELAARS

Woon jij in Roosendaal of omstreken en ben je van plan je huis te gaan verkopen? Dan ben je bij ons aan het juiste adres! We hebben makelaardij en marketing onder 1 dak en zijn hiermee groot genoeg om op te vallen en klein genoeg om met een persoonlijke aanpak te werk te kunnen gaan.

Van onze klanten onze ambassadeurs maken. Dat is onze missie. Klanten die zo tevreden zijn, dat ze C&R Makelaars bij hun vrienden en familie aanraden. Hoe bereik je dat? Bij C&R Makelaars doen wij het net even anders. Wij zijn de nieuwe generatie met een frisse blik en topdiensten. Daarmee gaan wij sa-men met jou voor succes!

C&R MAKELAARS

0165 – 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl





Interesse?

Neem contact met ons op!

C&R MAKELAARS

0165 - 201 091

info@crmakelaars.nl

crmakelaars.nl

