



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



OUDENBOSCH | Pagnevaartweg 46

Vraagprijs € 499.000,- k.k.



KENMERKEN

Maak kennis met deze vrijstaand geschakelde woning in Oudenbosch.

Mocht je naar aanleiding van deze brochure nog vragen hebben, neem dan contact op met ons kantoor.

Onze contactgegevens vind je op de achterzijde van deze brochure.

Bouwjaar	1940
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Energie label	F
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuid
Inhoud	455 m ³
Perceel	755 m ²
Woonoppervlak	100 m ²



Pagnevaartweg 46 Oudenbosch

Ben jij op zoek naar een huis die je helemaal naar eigen wens kunt maken? Dan is deze vrijstaand geschakelde woning in Oudenbosch, een buitenkans die je niet mag laten schieten! De woning vraagt om modernisering, maar vormt de perfecte basis om er jouw eigen paleisje van te maken.

Binnen vind je een ruime woonkamer met aansluitend een royale keuken. Op de 1e verdieping zijn maar liefst 4 mooie slaapkamers en een doucheruimte aanwezig.

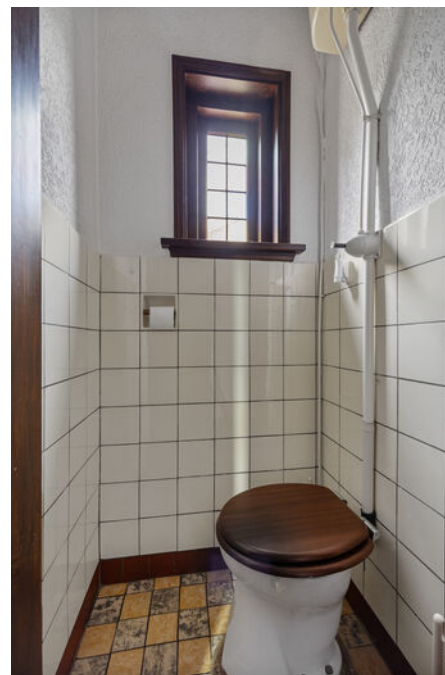
De achtertuin is een absoluut pluspunt: gelegen op het zonnige zuiden én circa 42 meter diep! Met een perceeloppervlakte van 755 m² heb je

hier alle ruimte om te genieten.

Ook aan parkeergelegenheid geen gebrek, de lange oprit biedt plek voor meerdere auto's.

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze woning en wil je de mogelijkheden komen bekijken? Neem dan contact op met ons kantoor voor het inplannen van een bezichtiging!

Aangekomen op huisnummer 46 rijden we de lange oprit op. Aan ruimte geen gebrek. Hoewel het gebruikelijk is om via de achteringang naar binnen te gaan, gaan wij 'gewoon' via de voordeur. Welkom!





Woonkamer

In de hal bevindt zich de meterkast en de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met toilet. De trap brengt ons naar de 1e verdieping, maar we lopen eerst naar de woonkamer.

Deze ruime woonkamer is gemakkelijk in te delen in een zit- en een eetgedeelte. Het houten balkenplafond geeft de woonkamer een karaktervolle sfeer en zorgt voor een authentieke uitstraling. Er is een open haard met schouw aanwezig die op de frissere dagen voor extra warmte en gezelligheid zorgt. Via de woonkamer bereik je de kelder, ideaal om je voorraad te bewaren.







Keuken

De ruim opgezette keuken ligt aan de achterzijde en heeft een prachtig uitzicht op de tuin en de hoge bomen. De keuken heeft een eenvoudig L-vormige keukenopstelling met voldoende opbergruimte, een losse koelkast, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap en een spoelbak. Tevens zijn er in de keuken de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig en hangt hier de cv-combiketel (HR, Remeha, ca. 2015).





Serre

De serre is bereikbaar vanuit de keuken. Een fijne plek om even te zitten met een kop thee en een goed boek. Via een schuifdeur is er toegang tot het terras.





Slaapkamers

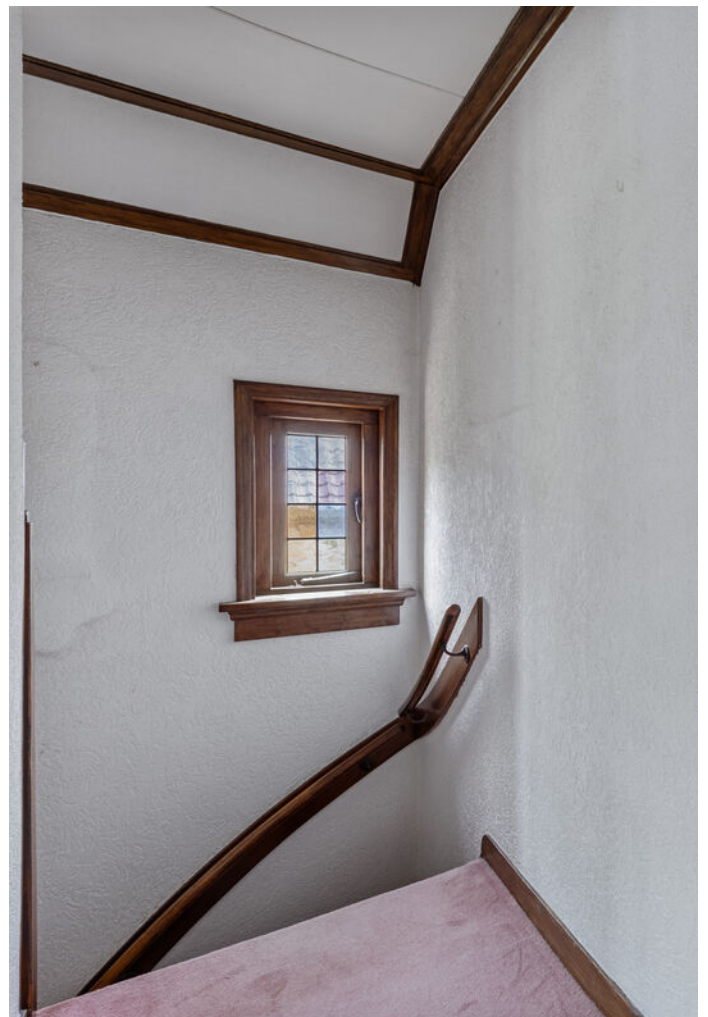
Terug in de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. Hier zijn 4 slaapkamers en een doucheruimte gerealiseerd.

Vanaf de ruime overloop is er toegang tot een vaste kast.

Aan de voorzijde liggen 2 slaapkamers, waarvan de grootste is voorzien van een handige inbouwkast. De overige 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde. Een van deze slaapkamers heeft eveneens een inbouwkast. De andere slaapkamer heeft een wastafel en toegang tot de doucheruimte. Tevens kun je via een loopdeur naar het plat dak.

Tot slot bereik je vanaf de overloop via een vlizotrap de bergzolder.

Op de ruime zolder met 2 dakramen kun je meer dan voldoende spullen opbergen.









“Doucheruimte





Tuin

Bij deze woning hoort een voortuin en een riante achtertuin van maar liefst circa 42 meter diep! De zonnige achtertuin op het zuiden is een heerlijk verlengstuk van de woning. Hier kun je de hele dag van zon genieten, of je nu ontspant met een goed boek, gezellig borrelt met vrienden of een tuinliefhebber bent. Een ideale plek om in alle rust tot jezelf te komen. De tuin is voorzien van een gazon, borders, volwassen bomen en beplanting.

In de tuin bevinden zich twee vrijstaande houten garages/bergingen. Fijne ruimtes voor de hobbyïsten onder ons.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een enorm lange oprit, zodat je meerdere auto's kunt stallen op eigen terrein.





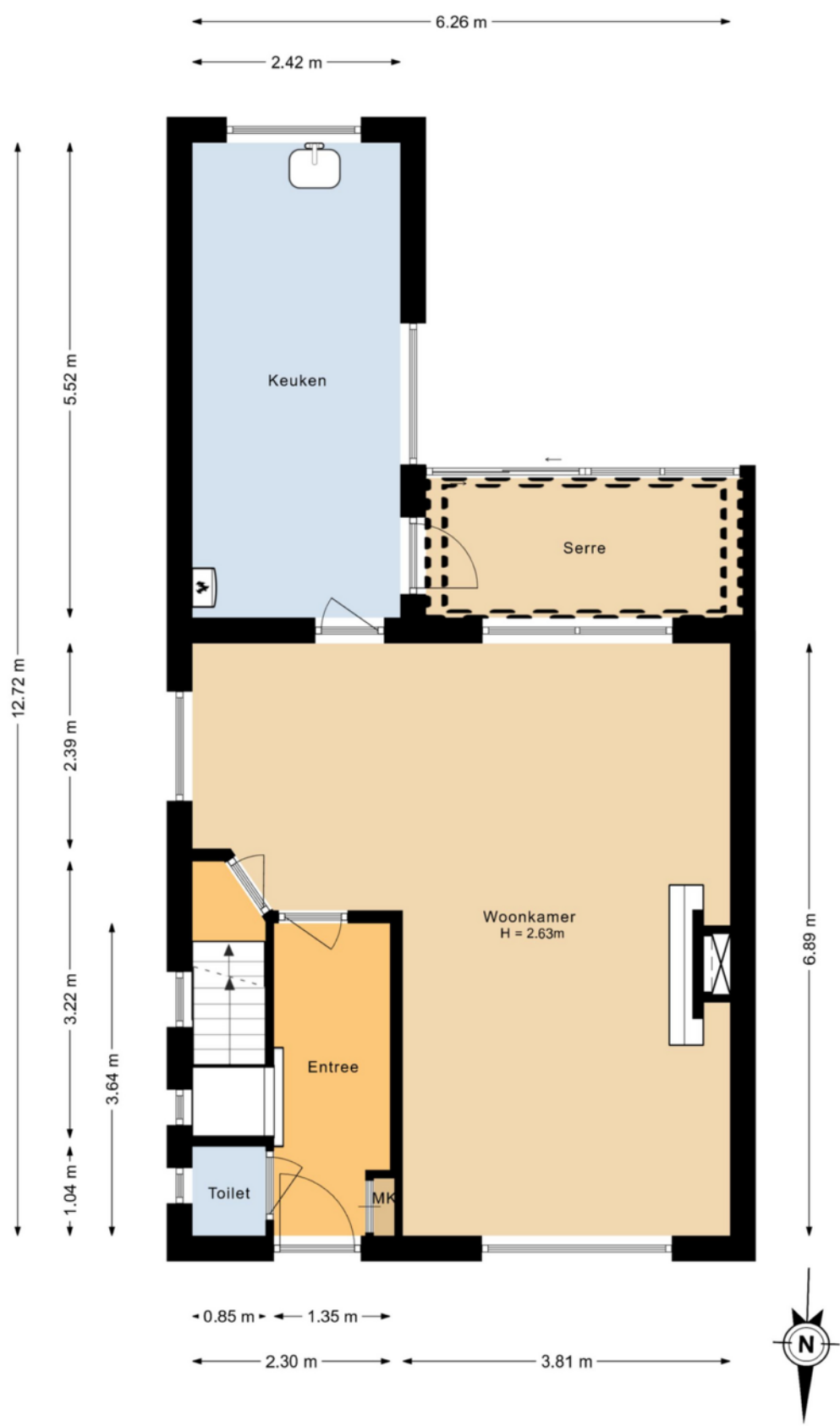








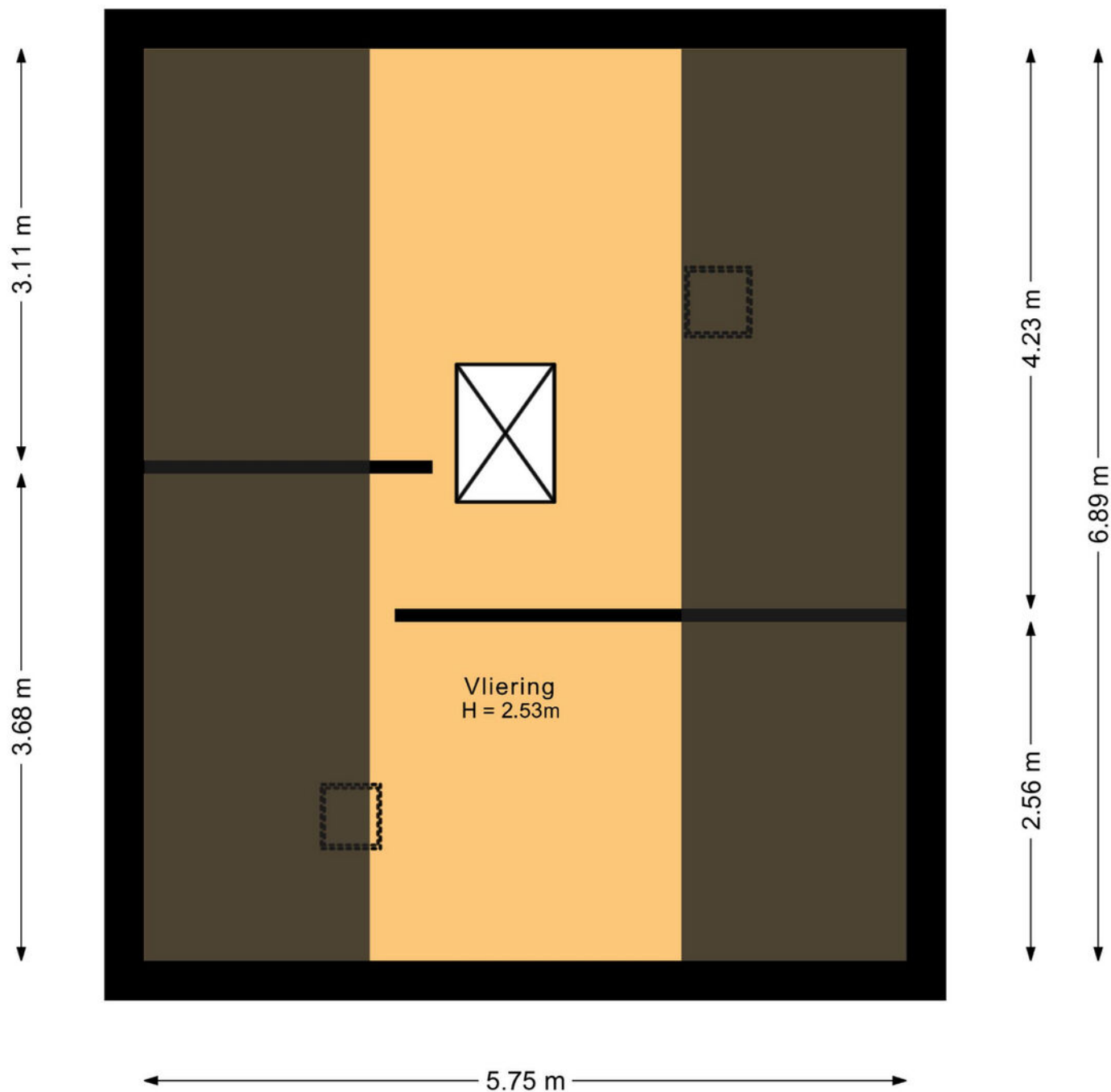
Plattegronden



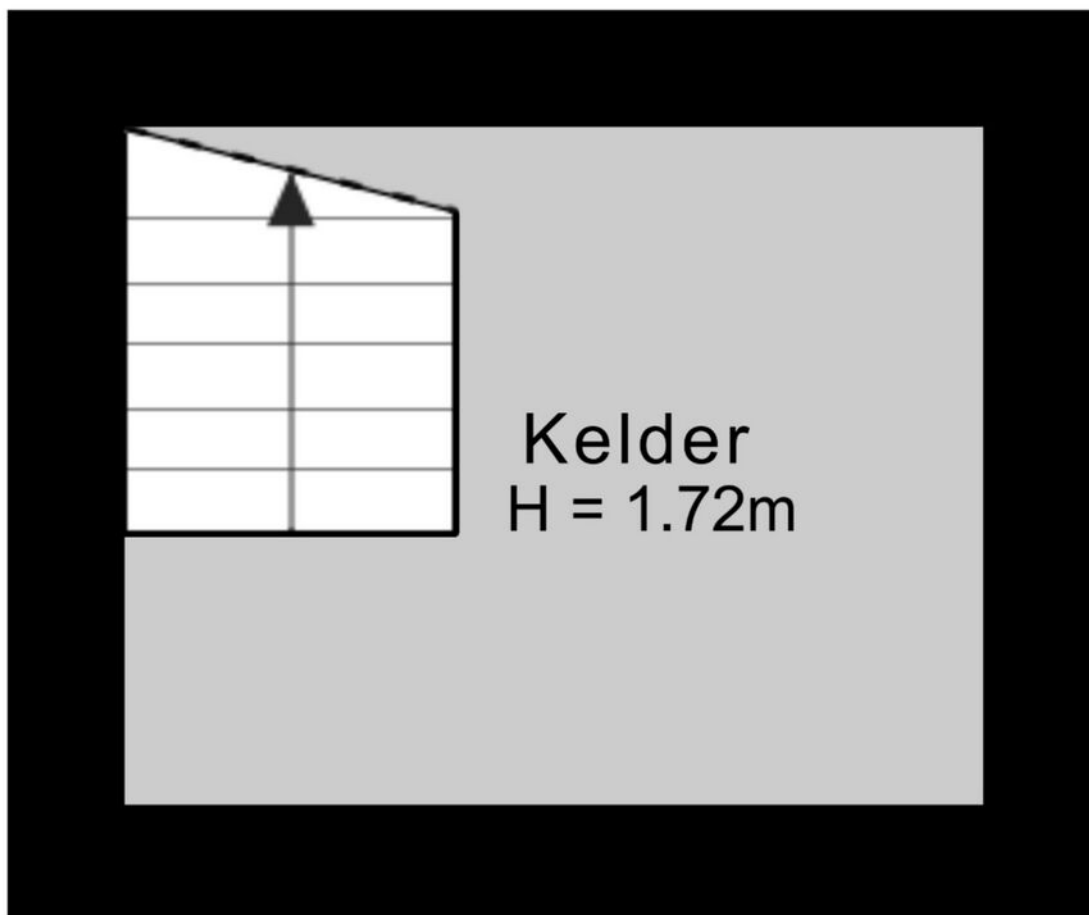
Plattegronden



Plattegronden



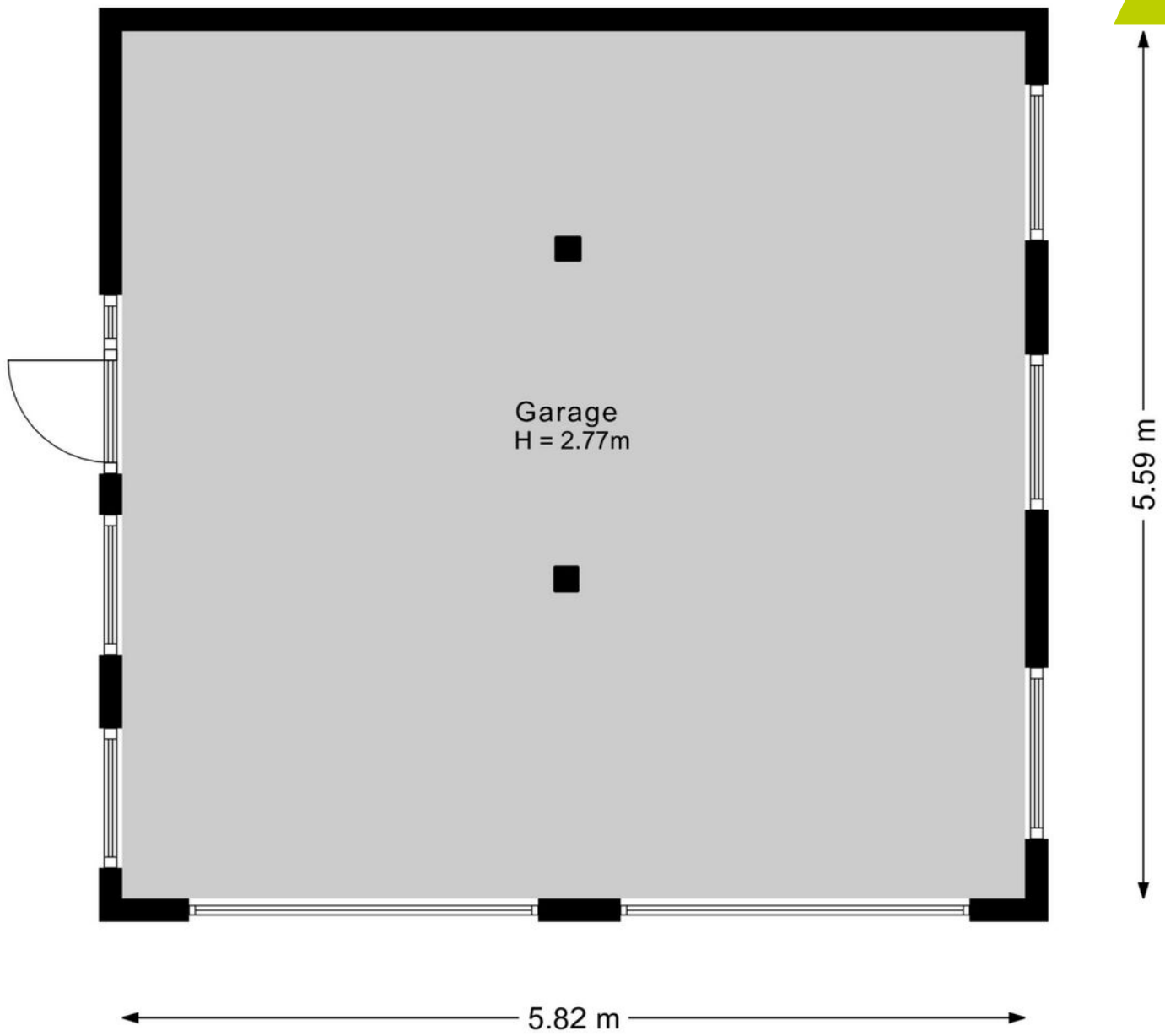
Plattegronden



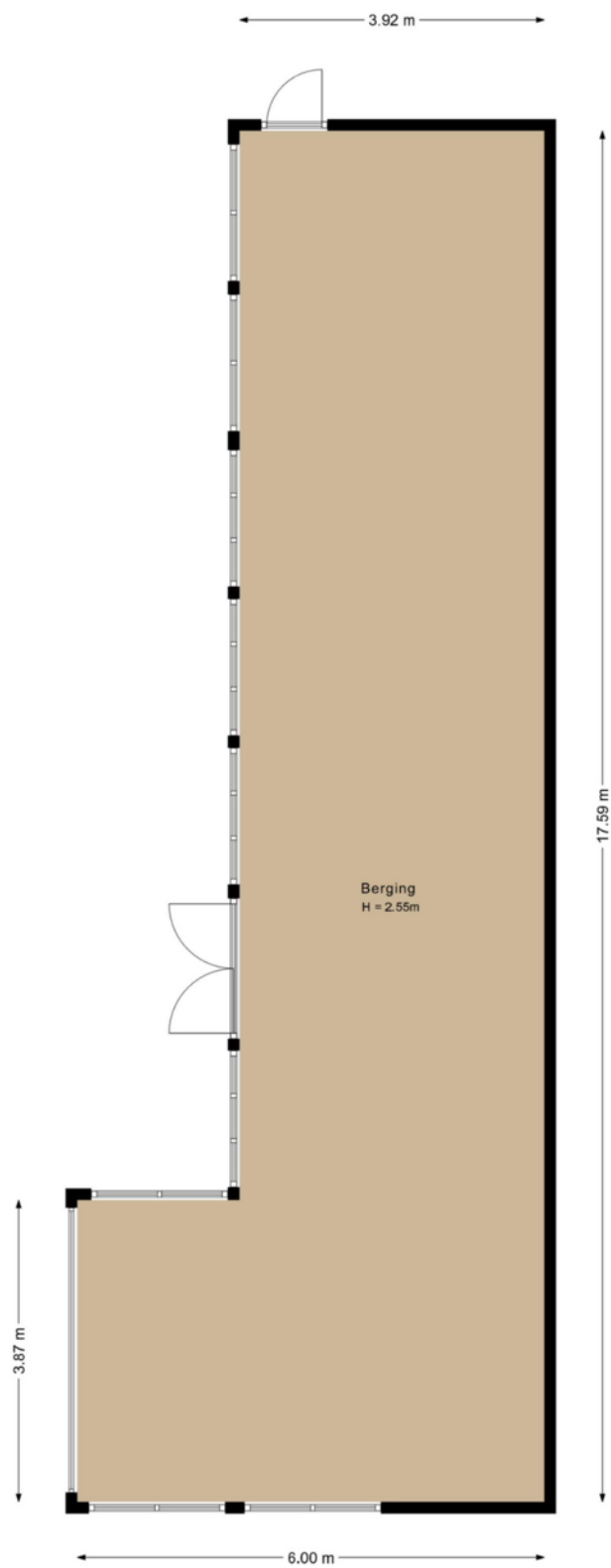
← 2.20 m →

↑ 1.74 m ↓

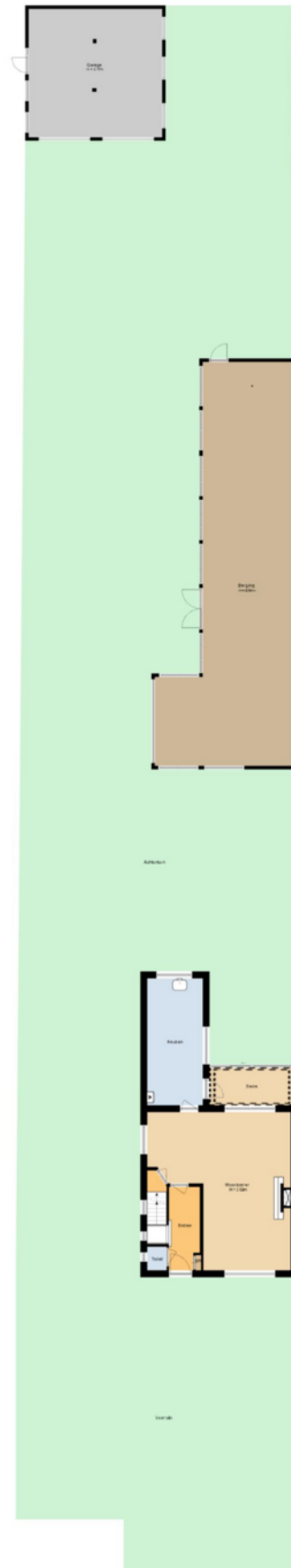
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het is bij de verkoper niet bekend dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt, het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 85 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

Meetinstructie 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom en bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Oudenbosch, Aangenaam!

Rijdt u over de A17, dan ziet u de koepel van De Basiliek in Oudenbosch fier boven de weilanden uitsteken. Wonen in het dorp van 'De Basiliek' is wonen in een dorp met een rijke geschiedenis. Een dorp met karakter. Inclusief jachthaven en sterrenwacht. Wist u dat Tivoli de oudste volkssterrenwacht van Nederland is? En dan het ooit een reservestation was voor de NASA bij Apollo XI? Oudenbosch is een woonplaats met een goed voorzieningenniveau. Zo zijn er bakkers, slagerijen en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er leuke winkeltjes, horeca, scholen (basis- en voortgezet onderwijs) en sportverenigingen en -accommodaties.

Van een zwembad tot een voetbalvereniging en van een tennisclub tot een ruitersportcentrum. In klein cultureel centrum Fidei et Arti genieten cultuurliefhebbers zo nu en dan van een voorstelling. Ook is er een NS-station en zijn er meerdere bushaltes. Oudenbosch ligt gunstig ten opzichte van Roosendaal, Breda, Rotterdam en Antwerpen. Deze steden liggen tussen de 10 en 35 autominuten rijden van het dorp. Liefhebber van groen? Dan heeft u aan Oudenbosch een uitstekende woonplaats. U haalt niet alleen uw hart op bij de botanische kloostertuin Arboretum Oudenbosch, maar geniet ook van rust en natuur in nabijgelegen bosgebied Pagnevaart.





Welkom bij Agnes Tomesen Makelaardij



Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe.

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan:
“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”

Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal.

Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in.

Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdiend. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten.

Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**





Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Agnes Tomesen Makelaardij kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

Een tegenbod te doen.

Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

Financieringsvoorboud.

Geen huisvestingsvergunning.

Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris)

een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.

Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

Overdrachtsbelasting.

Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

Vakkundig.
Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESEN
M A K E L A A R D I J

Bredaseweg 53
4872 LA Etten-Leur
076 526 99 73

info@tomesenmakelaardij.nl
www.tomesenmakelaardij.nl

