



BOSSCHENHOOFD
Advocatenhof 19

MAKELAAR
SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
2012

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
Ca. 161 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 500 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 29 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 28 m²

Energie label:
A



OMSCHRIJVING

Stel je voor: wakker worden met de natuur voor je deur, ontbijten in een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en genieten van de rust en privacy die deze plek te bieden heeft.

Advocatenhof 19 in Bosschenhoofd is een sfeervolle vrijstaande woning waar comfort, ruimte en een prachtige ligging samenkomen. Met een royale woonkamer, luxe keuken, drie ruime slaapkamers en een zonnige tuin op het Zuid-Westen is dit een woning die je niet snel zult vergeten.

LOCATIE & OMGEVING:

Aan de rand van een rustige en bosrijke woonwijk in Bosschenhoofd staat deze stijlvolle vrijstaande woning (bouwjaar ca. 2012) met aangebouwde garage en carport. De woning ligt op een van de mooiste plekken van het dorp: vanuit de woonkamer geniet je van een weids uitzicht over de landerijen en het aangrenzende Pagnevaartbos. Een ideale combinatie van ruimte, comfort en natuur!

De woning is goed onderhouden en met duurzame materialen afgewerkt.

Er is in Bosschenhoofd een leuk verenigingsleven met o.a. een tennisclub en voetbalvereniging. Daarnaast vind je op loopafstand o.a. de supermarkt en een basisschool/kindercentrum. De uitvalswegen A58 Bergen op Zoom/Eindhoven en A16-A17 Rotterdam/Antwerpen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Een NS station in de naastgelegen woonplaats Oudenbosch is op 10 minuten fietsafstand gelegen.

BOUWKWALITEIT:

De woning is hoogwaardig afgewerkt en uitstekend onderhouden.

Bovendien is het geheel voorzien van 22 zonnepanelen, energielabel A en vloerverwarming op de begane grond.

INDELING:

Begane grond:

Via de ruime hal met trapopgang, meterkast (8 groepen met aardlekbeveiliging, 3-fasen aansluiting en een aansluiting voor glasvezel) en modern toilet met fonteintje, bereik je de sfeervolle L-vormige woonkamer. Deze royale living van ca. 58 m² is afgewerkt met massief eiken vloerdelen, inbouwspots en een schouwpartij met gashaard. Dankzij de vele ramen, openslaande tuindeuren en de op maat gemaakte shutters is het hier heerlijk licht en warm. De ramen van de woonkamer zijn aan de binnenzijde voorzien van houten luiken.

Keuken:

De open keuken is luxe uitgevoerd met een wandopstelling en een kook-/werkeiland. De keuken is voorzien van o.a. een composiet werkblad, spoelbak, vaatwasser (AEG), dubbele oven, magnetron, koelkast, vriezer en een Pelgrim gaskookplaat met wokbrander. De plafondafzuigkap maakt het geheel stijlvol en praktisch.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met extra bergruimte, een wasbak en toegang tot de tuin.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers (waarvan de ouderslaapkamer beschikt over praktische inbouwkasten en shutters), badkamer, was-/stookruimte en separaat toilet.

De gehele verdieping is voorzien van een massief eiken vloer en paneeldeuren.

Badkamer:

De moderne badkamer is volledig betegeld en sfeervol ingericht. Voorzien van een ligbad, dubbele wastafel met verzonken kranen, royale inloopdouche (met stort- en handdouche) en een designradiator.

Toiletruimte:

Separaat toilet met fonteintje.

Wasruimte:

Praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, en opstelling van de cv-ketel en WTW-installatie.

TWEEDE VERDIEPING:

Middels een losse, bijbehorende steektrap in de ouderslaapkamer bereik je de ruime bergzolder met veel opbergruimte. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen (eigendom).

BUITENRUIMTE:

De woning beschikt over een fraai aangelegde voortuin en een royale achtertuin, gesitueerd op het Zuid-Westen.

Hier vindt je onder andere een sfeervol houten vlonderterras, sierbestrating, gazon, leilindes en diverse vaste beplanting.

GARAGE:

De aangebouwde stenen garage is voorzien van een elektrische sectionaaldeur en loopdeur naar de achtertuin.

Vòòr de garage bevindt zich een carport en een brede oprit met plaats voor meerdere auto's.

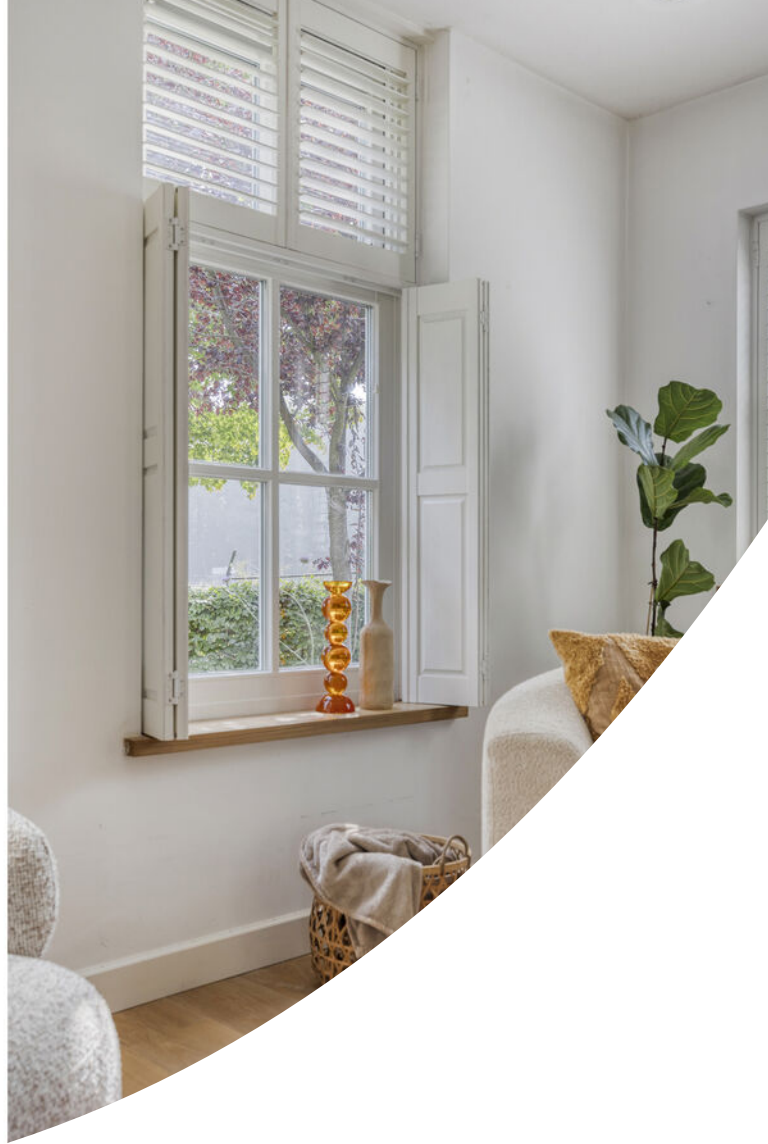
BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaande woning met garage en carport
- Energie label A, 22 zonnepanelen







































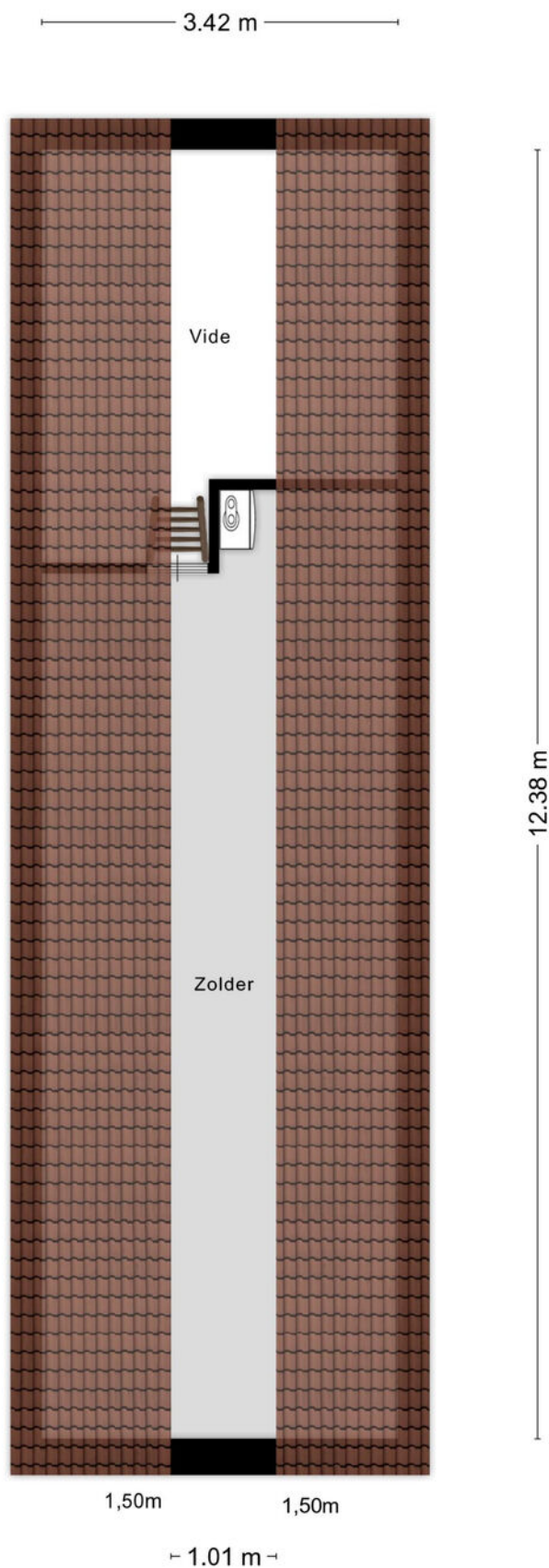
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

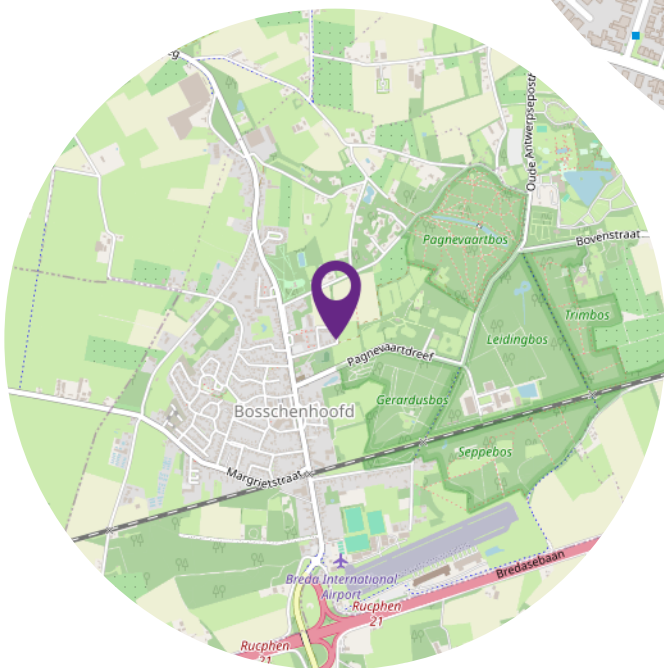
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Hoeven
Sectie G
Perceel 3932

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Hanglampen boven eettafel en in grote slaapkamer en buitenlampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- alle shutters en luiken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2x zwarte moestuinbakken op poten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
konijnenhok	X		

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Halderberge / Bosschenhoofd

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 8%

25 - 44: 24%

45 - 64: 30%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 71%

Huur: 29%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 36%



50%



50%



1,4 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl