

Tuin van Gerlagh 17 | Hoeven

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



Tuin van Gerlagh 17 | Hoeven



Kenmerken

Bouwjaar	1996	Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Soort woning	bungalow	Ligging tuin	noordoost
Type woning	halfvrijstaande woning	Inhoud	452 m ³
Energie label	B	Perceel	232 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	99 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Comfortabel & levensloopbestendig wonen in een rustig hofje nabij het centrum van Hoeven.

Dat kan bij deze woning aan Tuin van Gerlagh 17! U heeft hier een lichte woonkamer met open keuken en een slaap- en badkamer op de begane grond. Op de verdieping nog 2 slaapkamers en een 2e badkamer met ligbad.

Tevens nog een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een knusse serre waar u elk seizoen heerlijk kunt vertoeven. Parkeergelegenheid voor 2 auto's heeft u hier op de oprit en een 3e auto zou eventueel geparkeerd kunnen worden in de garage. Nooit zoeken naar een plekje dus, ideaal!

Bent u benieuwd geworden naar deze woning? Neem dan contact op met ons kantoor en we plannen graag een bezichtiging met u in!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met open keuken én bad- en slaapkamer

We parkeren onze auto op de oprit en komen de woning binnen in de hal. Die geeft toegang tot de woonkamer met open keuken, de meterkast, de toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje), de badkamer, de slaapkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping.

We starten in de woonkamer. Die is heerlijk licht door de grote raampartijen die hier aanwezig zijn. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.

De keuken is voorzien van een rechte opstelling met diverse boven- en onderkasten, laden, een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast met vriezer, een combi-oven/magnetron en een kunststof werkblad. Vanuit hier loopt u direct door naar de serre, waar u heerlijk kunt vertoeven. De serre kan volledig worden afgesloten.

Verder vindt u op de begane grond een ruime slaapkamer en een moderne badkamer. Ideaal voor wie gelijkvloers en levensloopbestendig wil wonen! De slaapkamer is een ruime, lichte kamer, met een vaste kast onder de trap. Een fijne plek om de dag te beginnen. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche (met regen- en handdouche), een wastafel met een meubel en een designradiator.

1e verdieping – 2 extra slaapkamers en 2e badkamer

Eenmaal aangekomen op deze verdieping biedt de overloop toegang tot de 2 slaapkamers, de 2e badkamer en de vaste kast met cv-combiketel (Remeha) en de mechanische ventilatie unit.

Beide slaapkamers zijn royale kamers met grote raampartijen. Deze kamers kunt u goed in gebruik nemen als bijvoorbeeld hobby- of logeerkamer. Hiervan vindt u één slaapkamer aan de voorzijde van de woning en de andere aan de achterzijde.

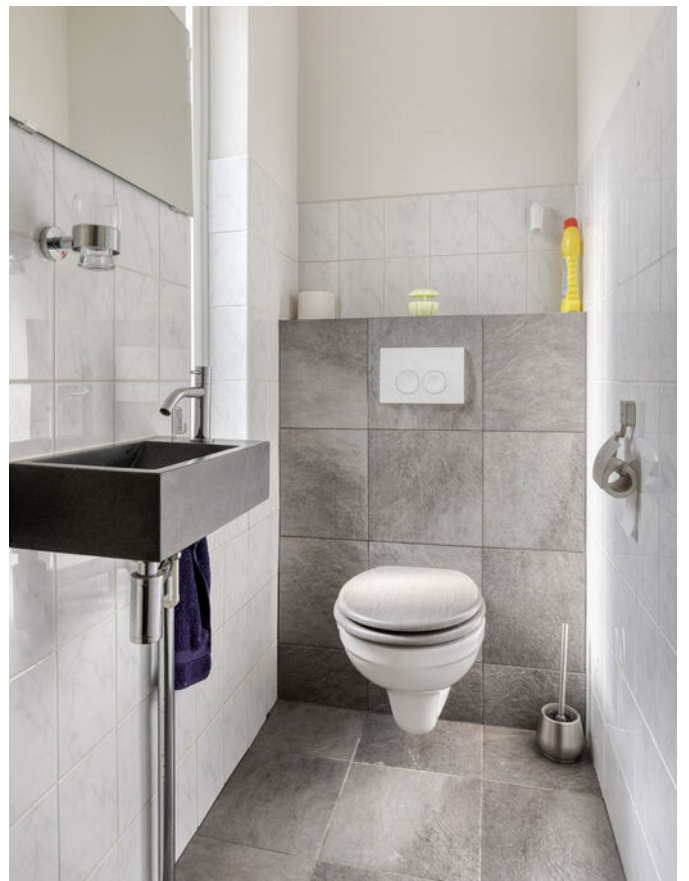
De 2e badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad (bubbelbad/whirlpool) met handdouche.

Tuin – onderhoudsvriendelijke tuin met serre

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een gezellige serre. Op zomerdagen schuift u de serre volledig open, terwijl u in de koudere maanden juist beschut zit.

Achterin de tuin is nog een houten berging (voorzien van elektra) aanwezig. Met een loopdeur is vanuit de achtertuin ook de garage te bereiken.

De ruime garage is voorzien van elektra, een wateraansluiting en een keukenblok met kastruimte. Verder heeft u hier nog de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Dankzij de elektrisch bedienbare poort parkeert u hier eenvoudig en veilig uw auto.

























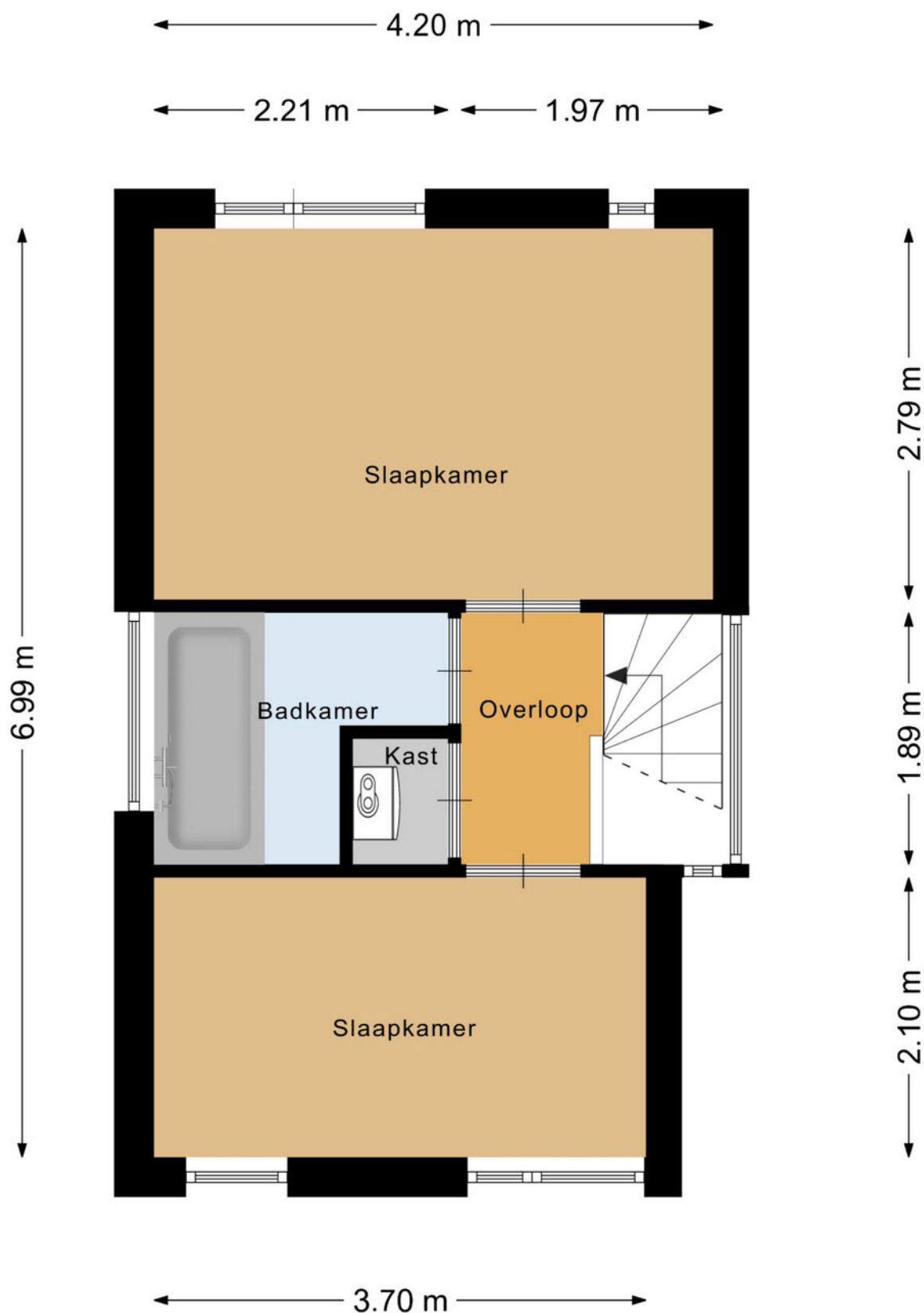


Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



12345

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoeven

Sectie D

Perceel 3531

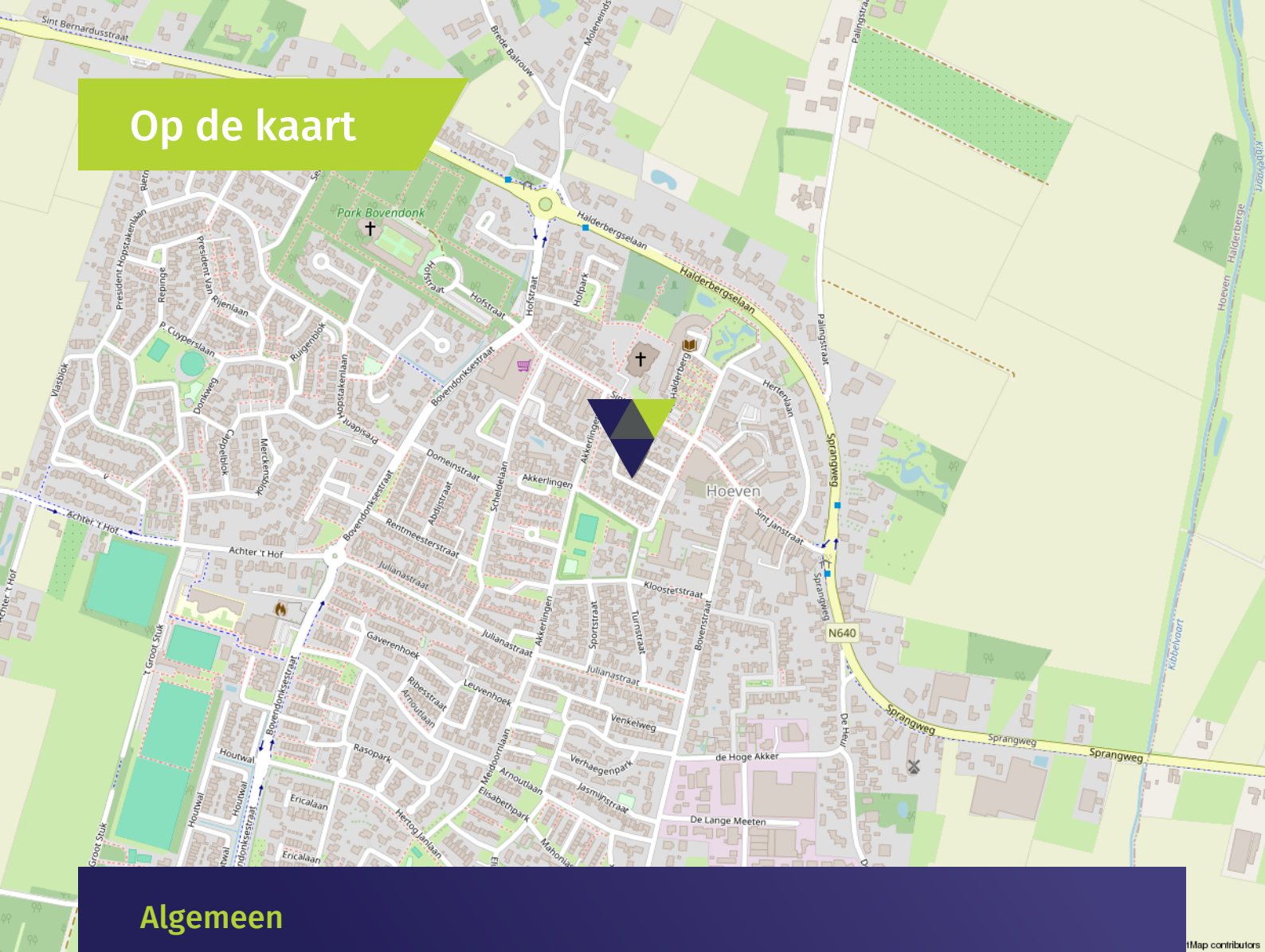
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2025
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 databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De woning is grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
- Bij de trapopgang is een elektrisch bedienbaar screen aanwezig.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De begane grond beschikt over een tegelvloer, met uitzondering van de slaapkamer, want deze heeft een laminaatvloer.
- De 1e verdieping heeft tevens een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- De woning is voorzien van 10 zonnepanelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig voor 2 auto's. Ook kunt u nog 1 auto in de garage parkeren.
- De woning is op korte termijn beschikbaar.
- De woning is gelegen in een rustig hofje nabij het centrum van Hoeven.
- Uitvalswegen van en naar Hoeven zijn in de nabijheid.

Wonen in Hoeven

Hoeven, ook wel D'Oeve in de volksmond, is een levendig dorp. Het telt ongeveer 7.000 inwoners en maakt deel uit van de gemeente Halderberge in West-Brabant. Hoeven heeft een basisschool, een kinderopvang, twee bakkerijen, een slagerij en een biologische winkel. Ook is er een supermarkt en zijn er diverse winkeltjes in de dorpskern. Kortom: voor de dagelijkse voorzieningen hoeft u niet met de auto op pad. Met onder andere een voetbal-, een tennis- en een korfbalvereniging kent Hoeven bovendien een rijk verenigingsleven. Het dorp ligt aan de rand van Etten-Leur en is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Zo zijn grotere steden als Breda en Roosendaal gemakkelijk bereikbaar.

Wie in Hoeven woont of gaat wonen, heeft ongetwijfeld eens gehoord van Bovendonk. Deze historische plek, ontworpen door architect Pierre Cuypers (van het Rijksmuseum en Amsterdam CS), was vroeger het grootseminarie voor de opleiding van priesters. Vandaag de dag is er nog een priester- en diakenopleiding en is het monument in gebruik als conferentiecentrum, hotel en grand café. Hoeven wordt ook vaak in één adem genoemd met Bosbad Hoeven, ofwel zwemparadijs Splesj. Het waterpark, gelegen in een rustige groene omgeving, staat garant voor urenlang waterpret voor jong en oud.



Verkoopvoorwaarden

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 is 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 of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, 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.



Onze diensten

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

▶ 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.

▶ 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.

▶ 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 terugverdient. 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.

▶ 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.

▶ 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!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

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!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning Waardeerder

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur