
BROCHURE

VAARTWEG 27B, 'S GRAVENMOER



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

PRAKTISCHE INFORMATIE

VAARTWEG 27B, 'S GRAVENMOER

VRAAGPRIJS	€ 885.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1982
INHOUD	CA. 737 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 188 M2
OVERIGE INP. RUIMTE	CA. 15 M2
GEBOUW GEBONDEN RUIMTE	CA. 22 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 22 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 1.492 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

- Rietgedekte, vrijstaande woonhuis;
- Gelegen aan de lommerijke 's Gravenmoerse Vaart;
- 5 slaapkamers, 2 badkamers;
- Kelder en ruime bergzolder;
- Oprit voor meerdere auto's;
- Carport;
- Prachtige onderhoudsvriendelijke tuin met meerdere terrassen en groot gazon, berging en tuinhuis met ruime overkapping;
- Volop privacy en schitterend vrij uitzicht;
- Fijne gezinswoning.



ALGEMEEN

Gelegen aan de 's Gravenmoerse Vaart, met panoramisch uitzicht over de uitgestrekte landerijen aan de achterzijde, staat deze sfeervolle, rietgedekt woonhuis met 5 slaapkamers op een royaal perceel van 1.492m² grond. Via een eigen brug bereikt u dit charmante, vrijstaande woonhuis, een plek waar rust, natuur en comfort samenkomen. Een unieke kans voor wie landelijk en royaal wil wonen!



LIGGING

Op een prachtige, landelijke locatie gelegen, langs de karakteristieke Vaartweg, waarlangs "De Vaart" stroomt. De woning ligt nabij landerijen en is vrij gelegen, en op korte afstand van Dongen. Voorzieningen als een basisschool, supermarkt, goede slager, damesmodezaak, restaurant, eetcafé en snackbar zijn in het gezellige dorp 's Gravenmoer aanwezig. Het centrum van Dongen ligt op 5 minuten afstand. Als u van het stadsleven wilt genieten, dan zijn Oosterhout, Breda, Tilburg, Waalwijk binnen 10 tot 20 minuten bereikbaar. 's Gravenmoer ligt dichtbij de A27 en A59.

TUIN

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin, volledig in harmonie met de landelijke omgeving. Aan de voorzijde bevindt zich de Vaart. Aan de achterzijde geniet u van een ongehinderd uitzicht over de weilanden, met een gevoel van ruimte dat zeldzaam is. De tuin van circa 1.200 m² (40m diep x 30m breed) biedt volop buitenruimte, met een schitterend gazon, meerdere terrassen, een berging en een tuinhuis met stijlvolle overkapping, perfect voor lange zomeravonden. De tuin is zeer onderhoudsvriendelijk door de aanwezigheid van een robotmaaier en sproei-installatie. Dankzij de vrije ligging en het groen rondom ervaart u hier optimale privacy, rust en vrijheid.

INDELING

BEGANE GROND

De woning heeft een royale entree met een travertin vloer. In de hal bevinden zich het toilet, de meterkast, de trap naar de 1e verdieping en een luik naar de (wijn)kelder.



WOONKAMER

De ruime living is voorzien van een warme houten vloer en onderverdeeld in een sfeervol zitgedeelte met schouw en open haard. Grote ramen met roedeverdeling zorgen voor een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht.



TUINKAMER

Aansluitend aan de achterzijde bevindt zich een heerlijke tuinkamer, met een grote raampartij en toegang naar het terras, een fijne plek om in alle seizoenen van het buitenleven te genieten.



EETKAMER

De eetkamer met travertin vloer kijkt uit op de tuin en geeft toegang tot de keuken.



WOONKEUKEN

De dichte keuken is aan de voortuinzijde gesitueerd en is uitgerust met een licht keukenblok voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en een keukenblok met kookgedeelte. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.



BIJKEUKEN

Ruime betegelde bijkeuken voorzien van een uitstortgootsteen, de opstelplaats voor de cv-unit, praktische kastruimte en directe toegang tot de tuin. I



1E VERDIEPING

Deze ruime verdieping beschikt over 5 slaapkamers, 2 badkamers en een apart toilet. Bij binnenkomst via de overloop (14,0 m²) zijn alle vertrekken eenvoudig bereikbaar.



ouderslaapkamer annex badkamer

De ruime ouderslaapkamer, afmeting ca. 14,8m², met 2 vaste kasten is voorzien van een eigen badkamer uitgerust met een inloopdouche en dubbele wastafel, wat zorgt voor extra comfort en privacy.



BADKAMER



SLAAPKAMER 2 EN 3

Zijslaapkamer 2, afmeting van ca. 11,2m², met trap naar de 2e verdieping. Deze is in gebruik als bergzolder.

Voorslaapkamer 3, afmeting van ca. 15,3m².



SLAAPKAMER 4 EN 5

Zijslaapkamer 4, afmeting ca. 7,9m².

Zijslaapkamer 5, afmeting ca. 8,2m².



BADKAMER 2

De 2e badkamer is uitgerust met een douche, vaste wastafel en aansluitingen t.b.v. een wasmachine en -droger.



TUIN









PLATTEGROND

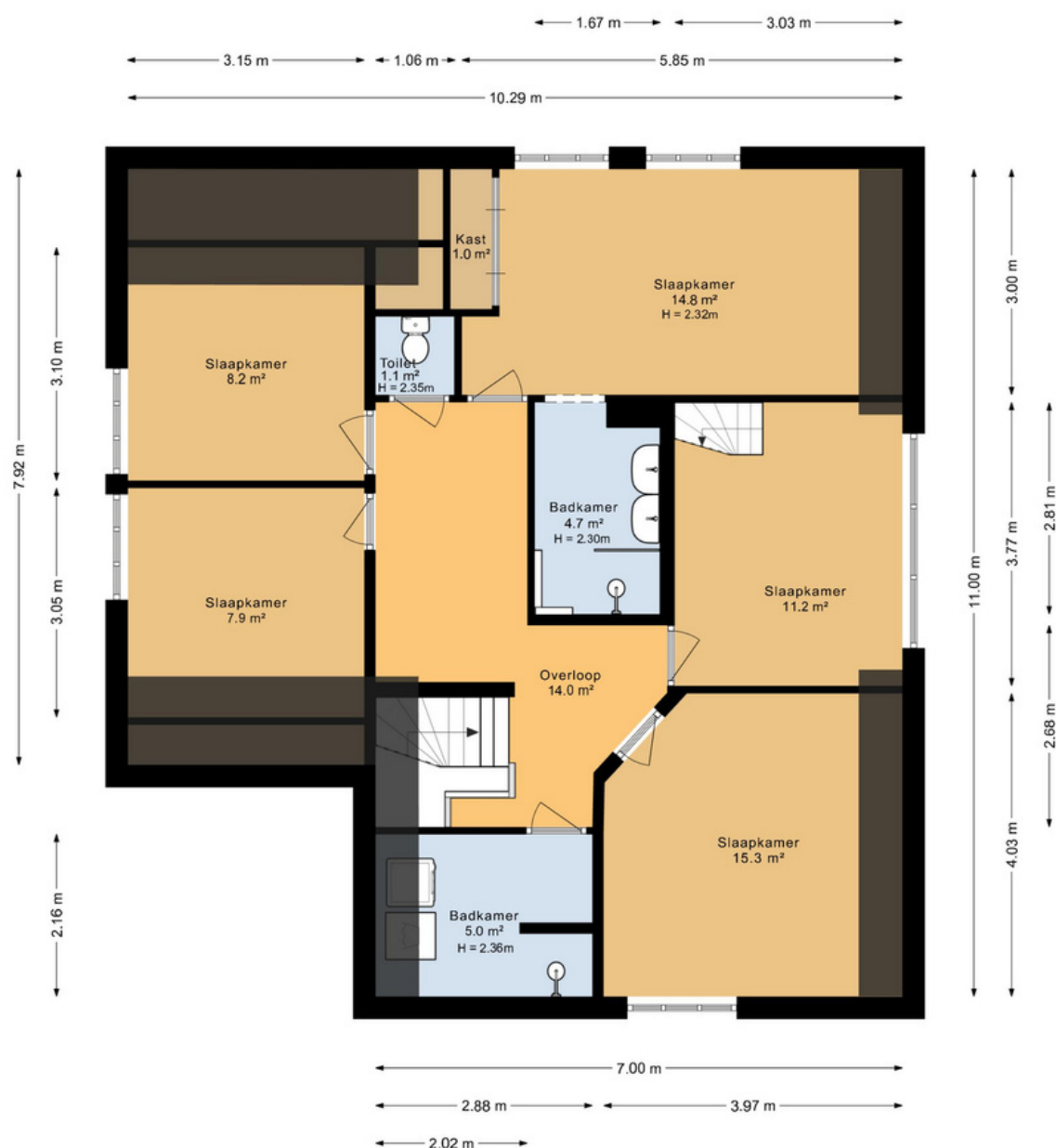
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

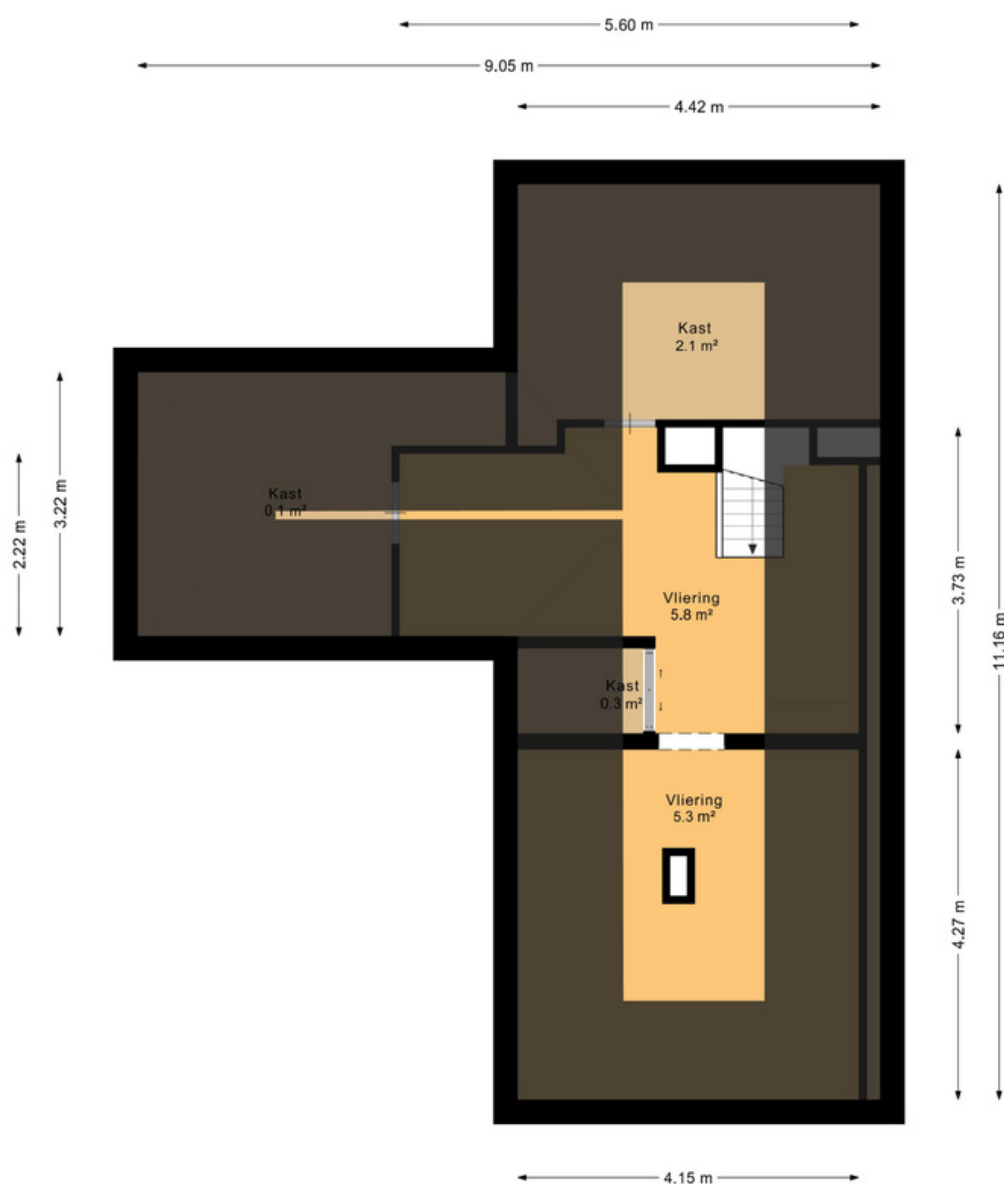
1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

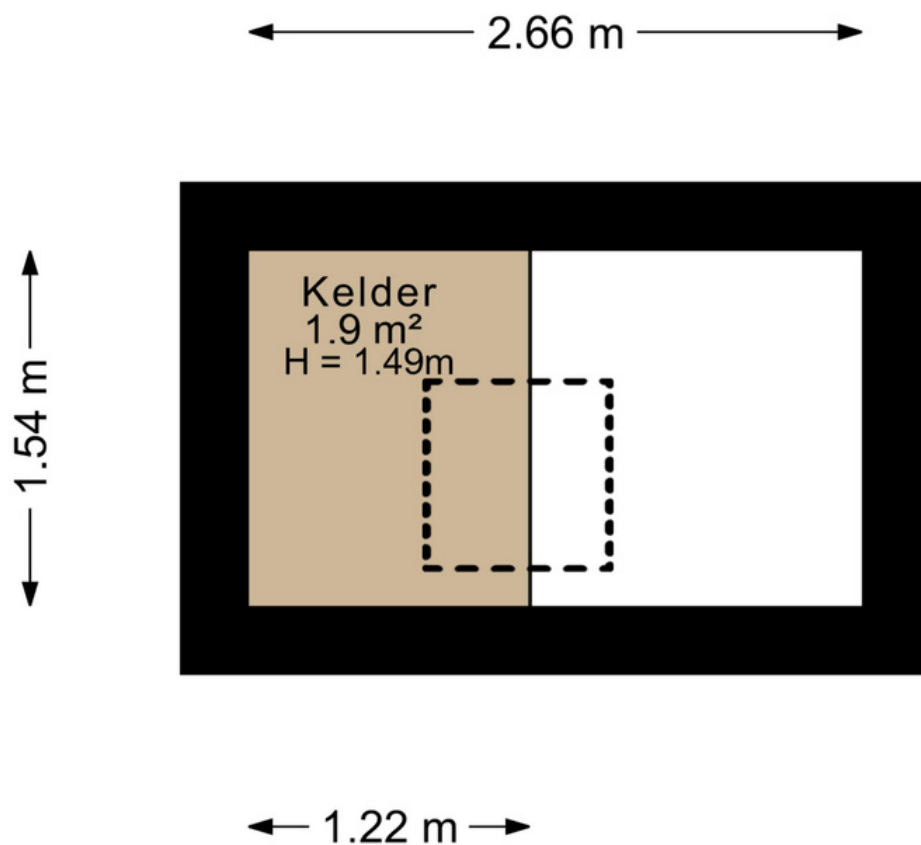
2E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

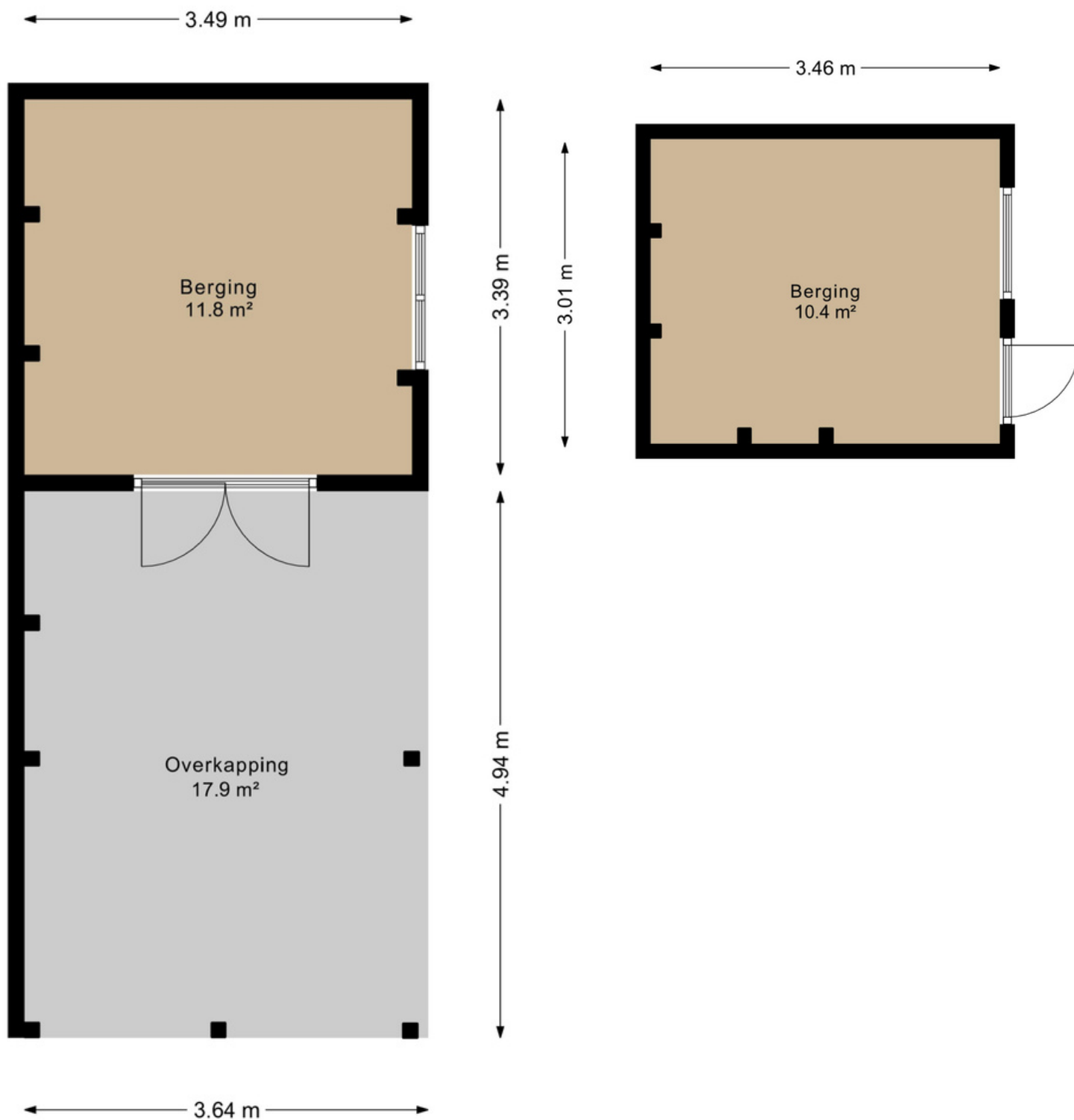
KELDER



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

OVERKAPPING EN 2 BERGINGEN



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: vaartweg



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Gravenmoer	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2755	
—	Beboewing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 november 2024
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.

HYPOTHEKEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankelijk hypotheekadviseur doen wij o.a. zaken met:



Bel voor een afspraak met één van onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx



0162- 472950



hypotheken@biemansmakelaardij.nl

MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet.

Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

AANTEKENINGEN

VAARTWEG 27B, 'S GRAVENMOER

PLAN EEN BEZICHTING

VAARTWEG 27B, 'S GRAVENMOER



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

"EEN UNIEKE KANS"

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT
tel. (0162) 472950
Internet: www.biemansmakelaardij.nl
e-mail: info@biemansmakelaardij.nl

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR /
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
NVM MAKELAAR



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR

Biemans makelaardij, gevestigd aan het fraaie Heuvelplein in Oosterhout, is sinds 1923 een gerenommeerd en professioneel makelaarskantoor en reeds 4 generaties vertrouwd met alle facetten van onroerend goed in diverse prijsklassen. Wij streven naar een klantgerichte aanpak met een perfecte kwaliteit.

Vertrouwen en **duidelijkheid** staan hoog in het vaandel.

Particuliere- en professionele opdrachtgevers, zoals woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars en beleggers, behoren tot onze clientèle.

We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

Welkom bij Biemans !



WIJ HELPEN U GRAAG



biemans bv



Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl