

GELEGEN IN
HARTJE
CENTRUM!



St. Janstraat 81 c

Hoeven

€ 440.000 k.k.

**** eengezinswoning ** lichtkoepel ** screens ** 3 slaapkamers ** bijgebouw **
zonrijke achtertuin ** privacy ****

St. Janstraat 69
Hoeven

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319



KENMERKEN

Inhoud woning: 395 m³

Woonoppervlakte: 105 m²

Externe bergruimte: 75 m²

Bouwjaar woning: 1987

Woningtype: halfvrijstaande woning

Soort woning: eengezinswoning

CV-ketel

Bouwjaar CV ketel

Ligging:

Aantal woonlagen

Aantal kamers

Aantal slaapkamers:

Energie label:

Remeha Tzerra Ace

2019

in centrum

2

4

3

C



BESCHRIJVING

Ben je op zoek naar een verrassend ruime en instapklare eengezinswoning in het gezellige dorpshart van Hoeven? Lees dan verder! Deze sfeervolle woning heeft het allemaal: drie slaapkamers, een zonovergoten tuin met veel privacy, een multifunctioneel bijgebouw én parkeergelegenheid op eigen terrein. Tel daar de rustige ligging bij op, op steenworp afstand van winkels, horeca en scholen, en je weet, dit kan zomaar eens jouw nieuwe thuis worden! Nieuwsgierig naar meer? Bel/app dan met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging!

Bijzonderheden:

- Voorzien van HR++ beglazing;
- Voorzien van dak- en muurisolatie;
- Vloerverwarming in de woonkamer;
- Exterieur recent geschilderd (juni '25);
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Complete keuken én badkamer;
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten;
- Rustig gelegen nabij de dorpskern.

THUISKOMEN

Je komt aanrijden via het pittoreske centrum. Tussen de winkels door rijdt je je eigen oprit op; hier is voldoende ruimte om je auto óf meerdere auto's te parkeren. Of je nu de voordeur neemt of kiest voor de achterom via de poort, je komt hier altijd fijn thuis.



HART VAN HET HUIS

In de woonkamer valt meteen de ruimte en lichtinval op. Dankzij de lichtkoepel en grote raampartijen is het hier altijd licht. De zithoek aan de voorzijde is sfeervol en kijkt uit over de oprit. Aan de tuinzijde is nog een extra zithoek of speelhoek voor de kinderen te creëren; ideaal voor gezinnen! De vloerverwarming in de woonkamer zorgt voor extra comfort.



Via de openslaande tuindeuren stap je zo de achtertuin in. Het binnen- en buitenleven is hier goed te combineren.

De keuken is praktisch ingericht in een U-opstelling, met volop kastruimte én de nodige apparatuur: een kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser. Alles wat je nodig hebt om uitgebreid te koken en gezellig te tafelen.







*De keuken is van
alle gemakken voorzien!*



SLAPEN EN BADDEREN

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De ruime master bedroom (ca. 23 m²) beschikt over een eigen inloopkast; een luxe extra! De andere twee kamers (ca. 10 en 7 m²) zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is volledig uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en tweede toilet in huis.

Middels de vlizotrap op de overloop is er toegang tot de bergzolder. Een fijn gegeven voor het opbergen van je koffers, kerstspullen of archiefdozen.

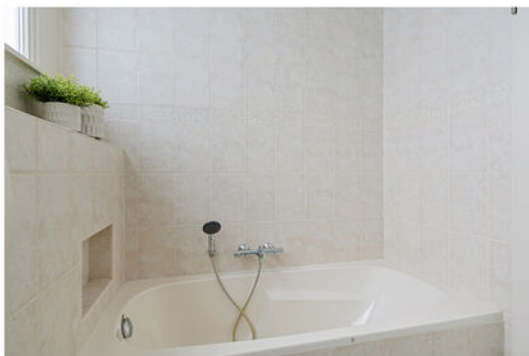




*De master bedroom is
voorzien van een praktische
inloopkast!*







BUITENLEVEN

De achtertuin is een groot pluspunt. Gelegen op het zuidwesten, geniet je hier de hele dag van de zon. Dankzij de ligging en de indeling ervaar je bovendien volop privacy. Onder de gezellige overkapping kun je ook tijdens de regenachtige zomerdagen genieten van het buitenleven.

Achter in de tuin vind je de berging en het ruime bijgebouw. Deze ruimte is voorzien van elektra en bereikbaar via zowel de tuin als de oprit. Een ideale plek voor een hobby- óf kantoorruimte aan huis. Hier laat je jouw woonwensen tot leven komen.









PLATTEGROND

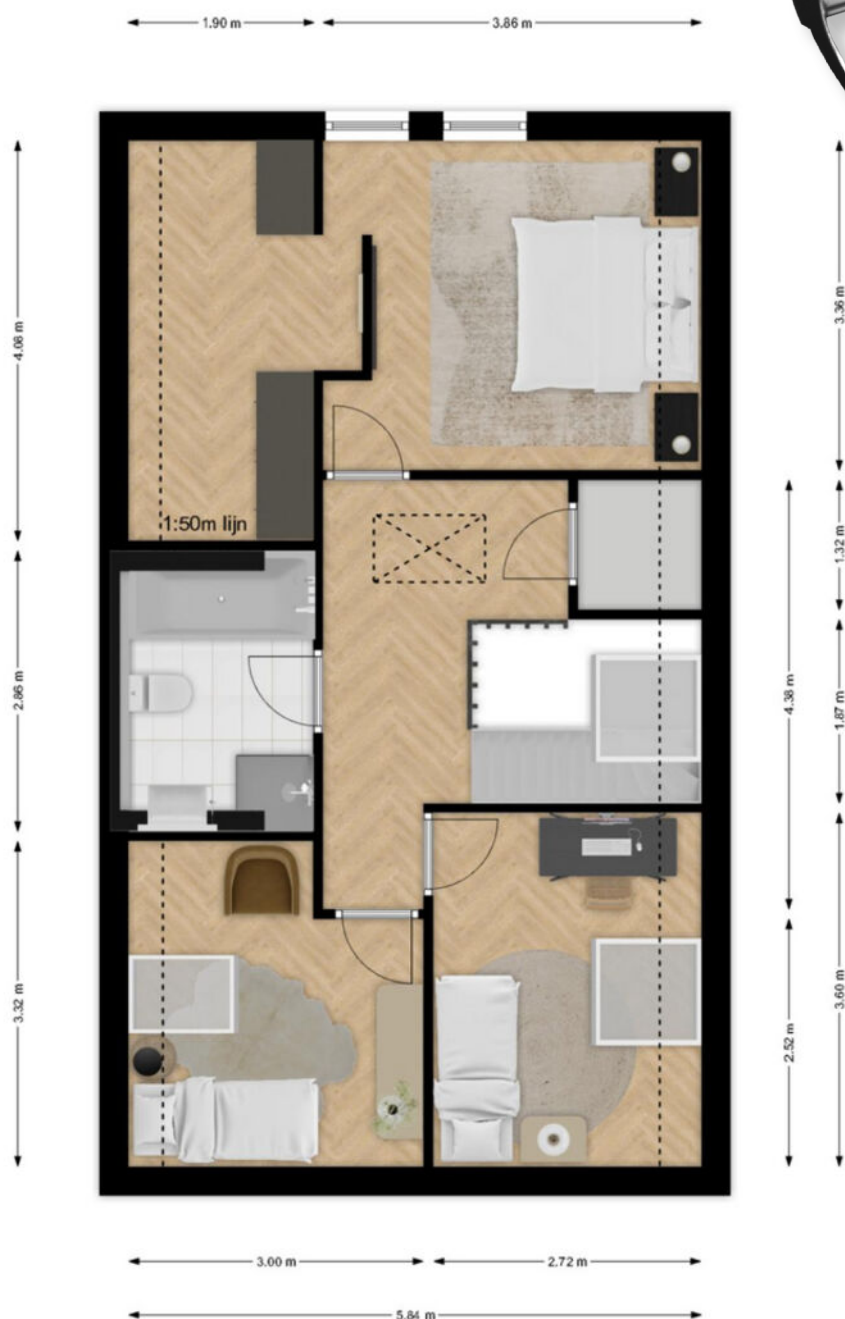
begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

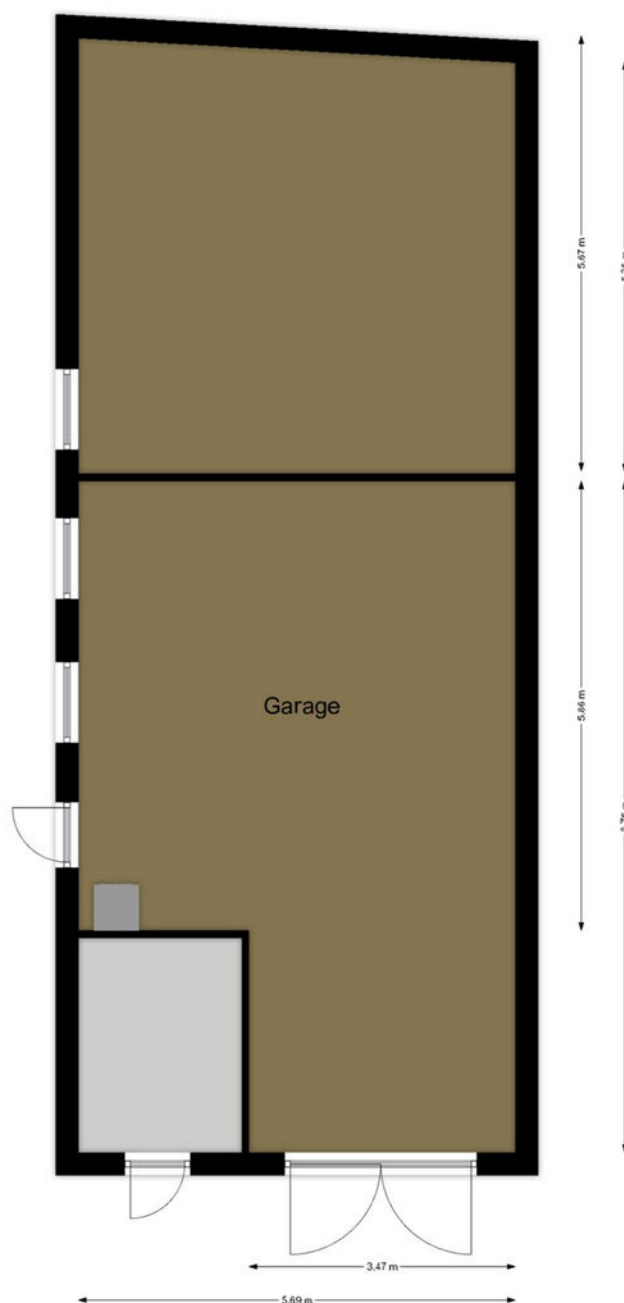
eerste verdieping



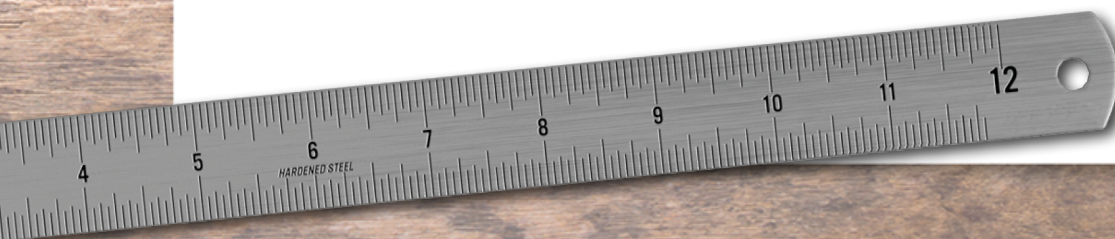
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

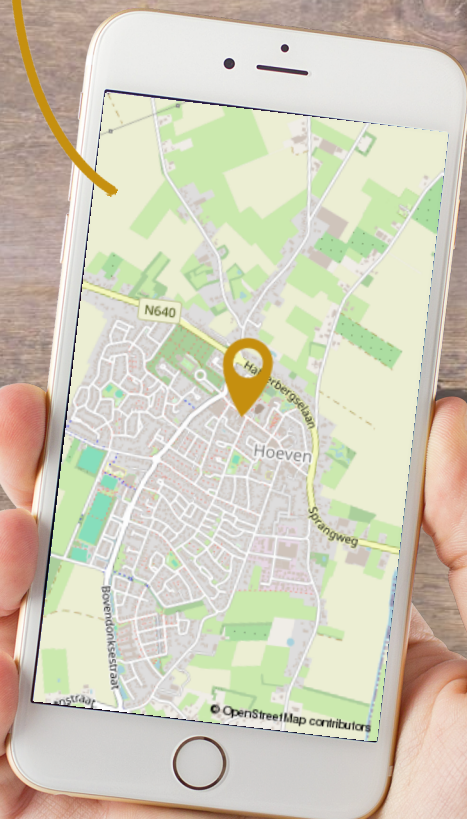
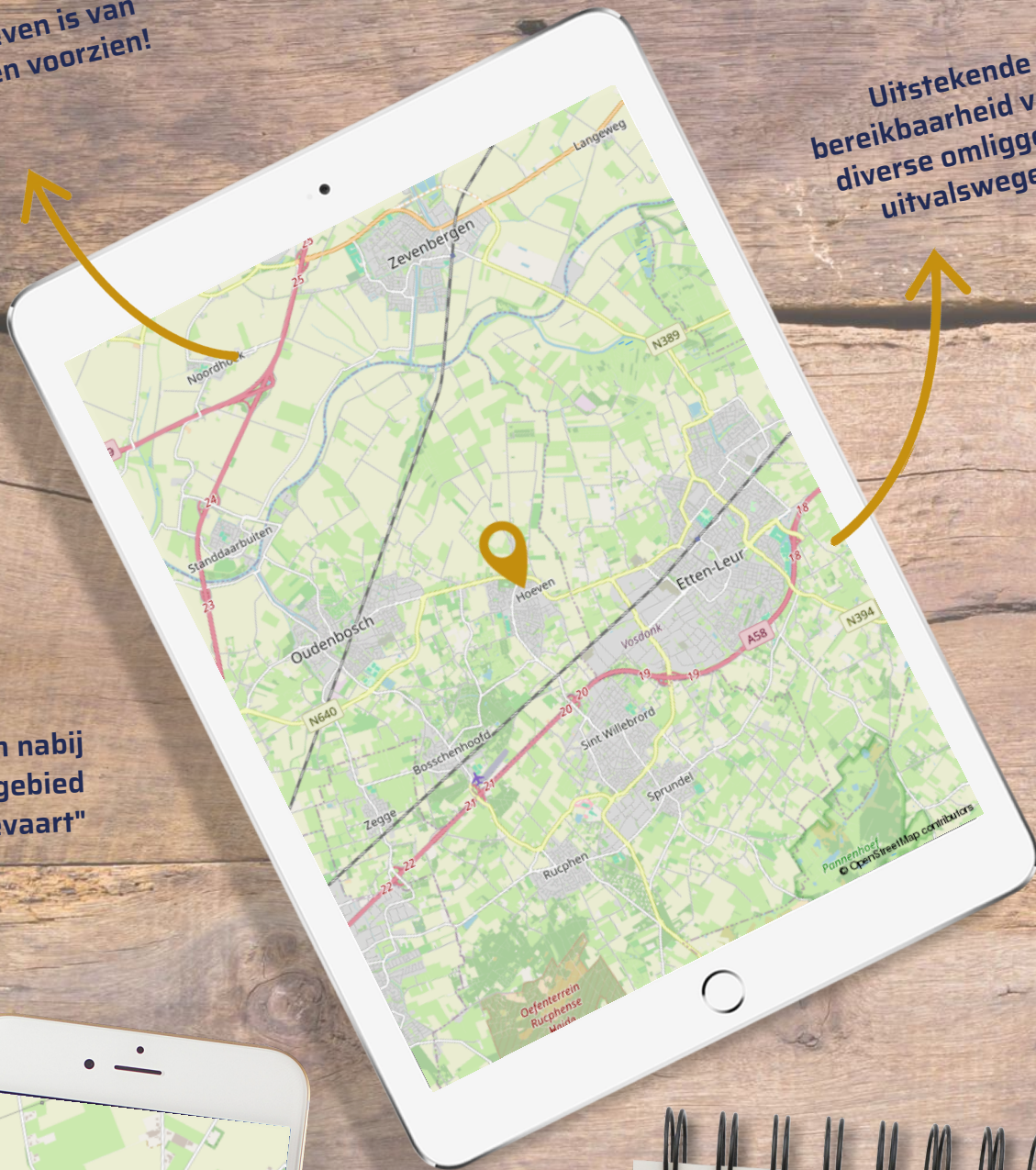
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LOCATIE OP DE KAART

Het dorp Hoeven is van
alle gemakken voorzien!

Uitstekende
bereikbaarheid vanuit
diverse omliggende
uitvalswegen.

Gelegen nabij
natuurgebied
"Pagnevaart"



WIJKINFORMATIE

Hoeven is een dorp in de gemeente Halderberge. Het ligt tussen Etten-Leur en Oudenbosch. Tot 1997 vormde Hoeven samen met het dorp Bosschenhoofd de gemeente Hoeven. De plaats Hoeven ligt op slechts enkele autominuten van het winkelcentrum te Etten-Leur, Rosada Outlet Center Roosendaal, recreatie en bossen. Voorzieningen zoals een basisschool, diverse winkels, supermarkt en horeca gelegenheden zijn hier te vinden.

KADASTRALE KAART



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoeven

Sectie D

Perceel 1097

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

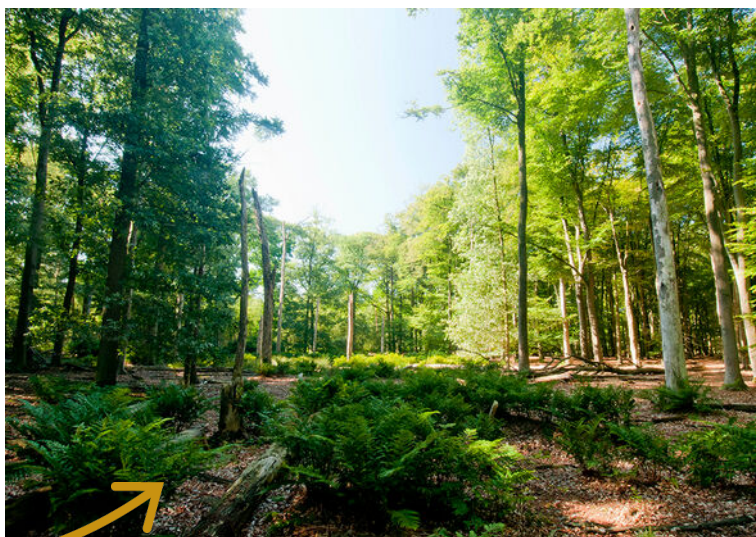
HALDERBERGE

De gemeente Halderberge bestaat uit 5 pittoreske dorpen; Hoeven, Oudenbosch, Oud Gastel, Bosschenhoofd en Stampersgat.

Heel Halderberge heeft ongeveer 30.000 inwoners verdeeld over de dorpskernen. De dorpen liggen op korte afstand van de snelwegen A16, A17 en A58. Er zijn hierdoor goede verbindingen met Rotterdam en de Randstad. De provincie Zeeland en het Antwerps havengebied zijn eveneens goed te bereiken. Het station van Oudenbosch is gelegen op de lijn Rotterdam-Vlissingen. Vanaf het nabijgelegen Roosendaal is er bovendien een directe intercity verbinding naar Brussel. Breda International Airport (vliegveld Seppe) is in gebruik bij de kleine burgerluchtvaart en herbergt het parachutistencentrum ENPC. Via de waterwegen Mark en Dintel is Halderberge voor beroeps- en pleziervaart bereikbaar.

Gemeente Halderberge is de perfecte uitvalsbasis voor sportievelingen die van fietsen en wandelen houden. De dorpen liggen precies op de grens van zand en klei, waardoor je noordelijk polders en rivieren vindt en zuidelijk heides en bossen. Dit maakt deze regio qua natuur heel afwisselend. Voor cultuurliefhebbers is er veel te zien én beleven. De kernen herbergen veel historisch erfgoed, zoals de basiliek in Oudenbosch. Er zijn in de omgeving meer dan voldoende horecagelegenheden.

Wil je chique uiteten of een terras pakken aan de bosrand, de horeca is hier van alle markten thuis. De dorpen hebben individueel een actief dorpsleven; de Hoevense fietsvierdaagse, de mooiste carnavalsoptocht van de regio, muziek- en sportevenementen worden jaarlijks groots bezocht en gevierd.



HEIJBLOM HEEFT 'T IN HUIS!

Wij hebben een hecht team van makelaars en commerciële medewerkers in huis voor wie persoonlijke aandacht bovenaan staat! Wij zijn een toonaangevend kantoor en hebben jarenlange ervaring op het gebied van onroerend goed in de regio Halderberge, Roosendaal en Etten-Leur. Wij begrijpen jouw droom en weten wat er moet gebeuren op zo'n belangrijk moment in je leven.

Graag stellen wij ons team aan je voor!



Loek Storms
NVM Makelaar /
Taxateur



Erwin van Vugt
Makelaar KRMT



Suzanne Wilderom - Nijmeijer
Makelaar KRMT



Leontine Stolk
Assistent Makelaar



Jamy van den Berg-Mijvis
Commerciële Binnendienst



Kimberly Ripson
Commerciële
Binnendienst



Desiree Boer
Commerciële Binnendienst



Lieke Storms
Commerciële Binnendienst



Brittany Penafiel Ortega
Commerciële Binnendienst

NADERE MEDEDELINGEN

- Daar Heijblom Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van een standaard koopovereenkomst waarin wordt opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst het gekochte voldoende bouwkundig te hebben bekeken en geïnspecteerd en derhalve voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte.
- Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning 65 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 omschreven woongebruik in de koopakte.
- Verkoper attendeert in de koopovereenkomst koper nadrukkelijk op het feit dat hij het verkochte niet laatstelijk zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte laatstelijk zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.
- 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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

10 meest gestelde vragen:

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. Een NVM-makelaar 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:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden 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. 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.

6. 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.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) 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.

b) 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.

8. 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.

9. 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:

1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. 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.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf 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.

De Hypotheekshop
doet het anders.
In jouw voordeel!

Bel voor een gratis kennismakingsgesprek
(0165) 55 53 30 of maak online 24/7 een
afspraak op **hypotheekshop.nl/roosendaal**

We doen nog veel meer dan hypotheeken

vergelijken! Hypotheken vergelijken en de beste hypotheek voor jou uitkiezen is heel belangrijk. Maar je wilt waarschijnlijk ook antwoord op vragen als 'Wat is mijn maximale hypotheek?' en 'Welke hypotheekaanbieder heeft de laagste rente?'. Vanzelfsprekend kun je voor antwoord op deze vragen ook bij ons terecht. Ver hoeft je niet te reizen. We hebben een vestiging in Roosendaal, Hoeven, Goes, Middelburg, Zierikzee en Terneuzen. Ook is een online adviesgesprek of een afspraak bij jou thuis mogelijk.

Onafhankelijk advies én zoveel meer Onze onafhankelijkheid helpt ons jou het beste advies te geven. Maar De Hypotheekshop is nog zoveel meer. We houden van ons werk en helpen je graag jouw woonwensen te realiseren. We begrijpen wat er voor jou op het spel staat en komen daarom onze afspraken na en staan altijd voor je klaar.

Wij vinden de laagste rente Door de lage hypotheekrente en aantrekkelijke huizenprijzen is dit hét moment om een woning te kopen. De Hypotheekshop vindt voor jou de laagste rente. Check onze site voor de huidige top 5 rentes.

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen

Nu én straks Wij zorgen dat je geen omkijken hebt naar je financiën. Als je dat wilt, houden we jouw hypotheek en je persoonlijke situatie ook in de toekomst in de gaten en geven we een seintje als het goedkoper of beter kan. En heb je op een ander moment een (financiële) vraag? Ook dan staan we voor je klaar.

Verduurzamen Het verduurzamen van je woning is geen overbodige luxe, zeker niet gezien de gestegen gas- en energieprijzen. Verduurzamen is (op langere termijn) beter voor je portemonnee, je wooncomfort en het milieu. Je kunt bijvoorbeeld investeren in het aanschaffen van zonnepanelen of je woning beter isoleren.

Dichtbij en altijd bereikbaar Je bent van harte welkom in één van onze vestigingen. Liever een online adviesgesprek of een afspraak bij jou thuis en eventueel 's avonds? Geen probleem!



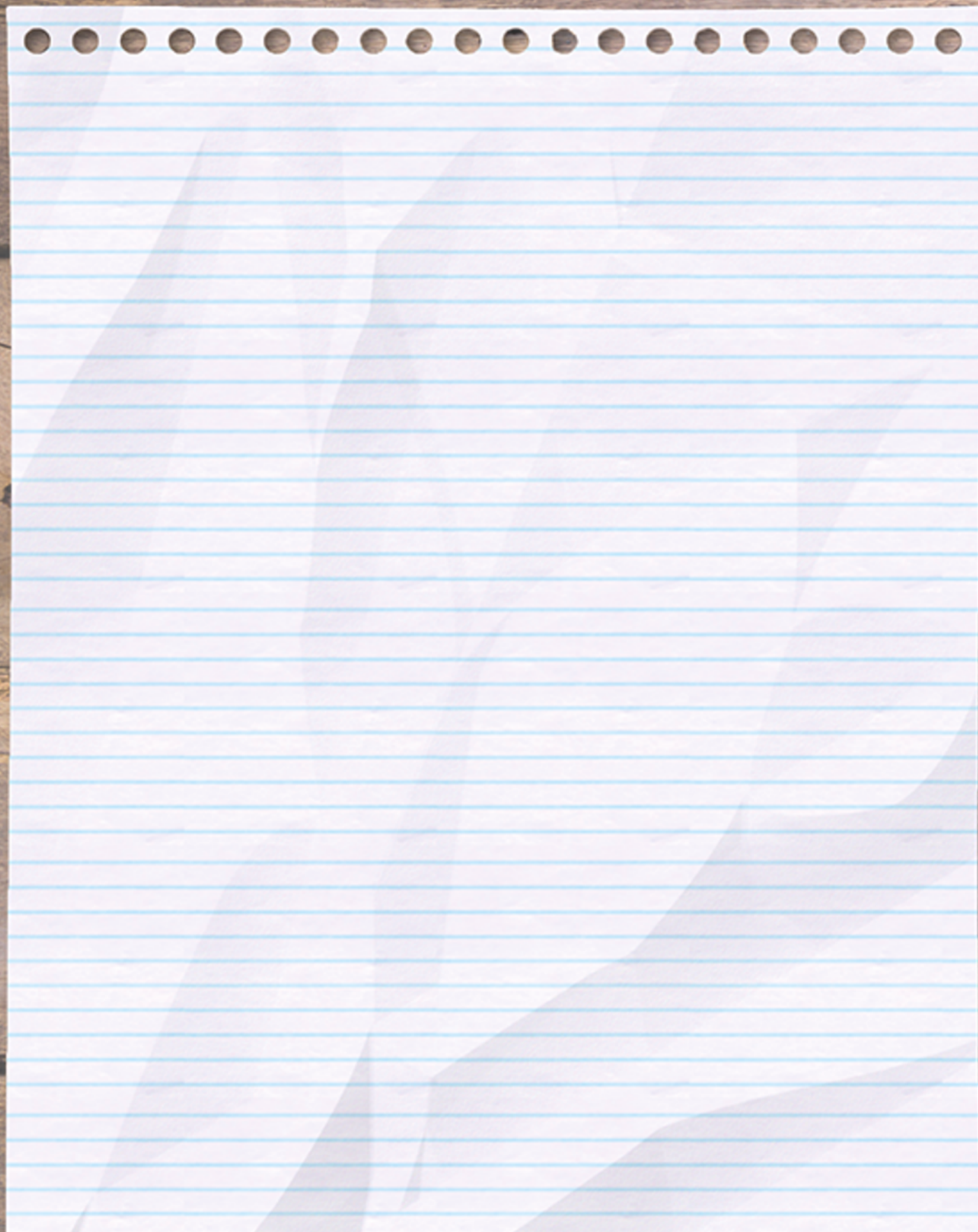
Vrijblijvend een afspraak inplannen?

Bel onze Afsprakenlijn
(0165) 55 53 30, app
naar **06 57 09 03 30** of maak
online 24/7 een afspraak op
hypotheekshop.nl/roosendaal

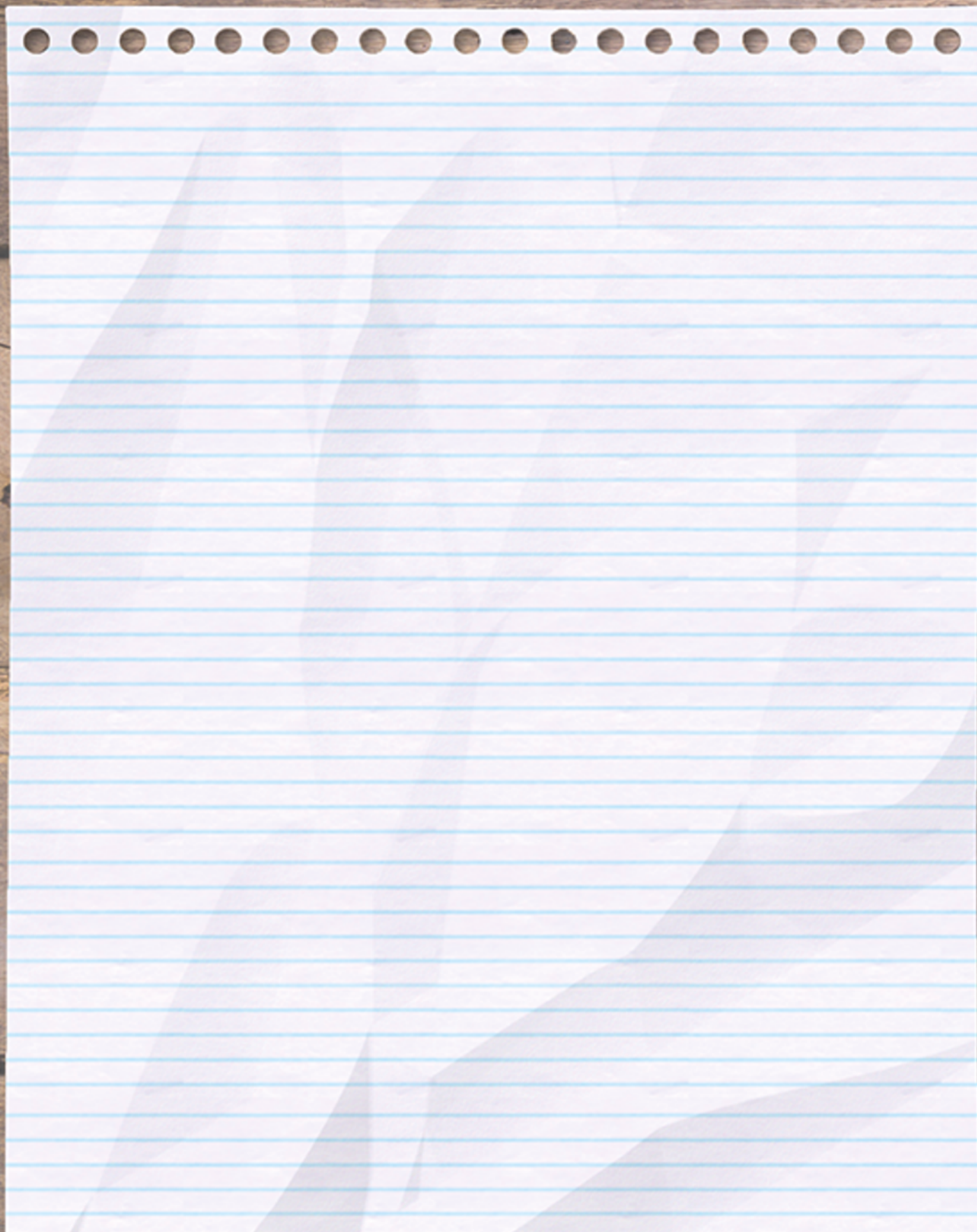
Je vindt ons in
Roosendaal, Hoeven,
Goes, Middelburg,
Terneuzen en Zierikzee



AANTEKENINGEN



AANTEKENINGEN



**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



St. Janstraat 69
4741 AM Hoeven
hoeven@heijblommakelaardij

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319