



AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



ULICOTEN | Dorpsstraat 7 a

Vraagprijs € 799.000,- k.k.



KENMERKEN

Maakt u kennis met deze vrijstaande nieuwbouwwoning in Ulicoten.

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

Onze contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Bouwjaar	2023
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	A+++
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Ligging	vrij uitzicht
Ligging tuin	rondom
Inhoud	758 m ³
Perceel	980 m ²
Woonoppervlak	204 m ²



Dorpsstraat 7a Ulicoten

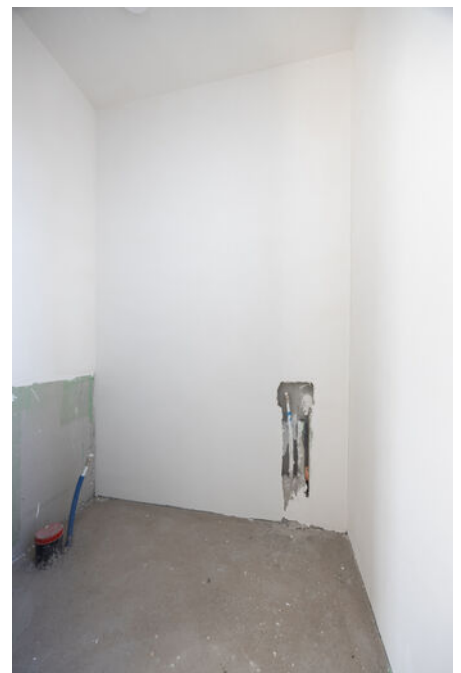
Welkom in deze vrijstaande nieuwbouwwoning aan de Dorpsstraat in Ulicoten, die u geheel naar eigen smaak kunt afwerken. Deze woning is in 2023 gebouwd met hoogwaardige materialen, waaronder kunststof kozijnen en is voorzien van luxe comfort zoals vloerverwarming én -koeling. De woning is bovendien volledig voorbereid op de toekomst, met onder andere een warmtepomp, warmte-terug-win installatie en 18 zonnepanelen.

Er zijn 4 slaapkamers in de woning en de mogelijkheid om een extra badkamer en slaapkamer op de begane grond te creëren. Daarnaast is de woning gelegen op een royaal perceel van 980 m² en biedt vrij uitzicht.

Er zijn impressiefoto's van de woning en tuin gemaakt zodat u een idee krijgt van de afwerkingsmogelijkheden. Van binnen biedt deze woning volop ruimte en flexibiliteit om naar eigen smaak verder af te werken.

Deze woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een prachtig perceel in het rustige Ulicoten. Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij laten ze u graag zien tijdens een bezichtiging. Neem snel contact op met ons kantoor voor een afspraak!

Parkeren is mogelijk op eigen terrein, door het creëren van een oprit naast de woning beschikt u altijd over voldoende parkeergelegenheid.





Entree

De woning heeft een moderne en lichte entree. Vanuit de ruime hal met vide waar veel natuurlijk daglicht binnenvalt heeft u toegang tot de meterkast, de kantoorruimte, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de living.



Royale keuken

De royale keuken is aan de voorzijde gelegen en voorbereid op een indeling met een kook- en spoeliland en een hoge kastenwand met inbouwapparatuur. Alle benodigde aansluitingen zijn reeds aanwezig. Dankzij de vele ramen is de keuken heerlijk licht en loopt deze naadloos over in het eetgedeelte.

De eethoek ligt centraal in de woning en grenst aan een grote schuifpui met uitzicht op de tuin.







Woonkamer

De woonkamer is bijzonder licht door de grote raampartijen. Via een harmonicadeur stapt u zo de tuin in, wat zorgt voor een aangename verbinding tussen binnen en buiten.

Vanuit de woonkamer bereikt u de bijkeuken. Deze ruimte is multifunctioneel en kan desgewenst worden ingericht als extra badkamer. Vanuit deze ruimte heeft u via een loopdeur toegang tot de zijtuin.



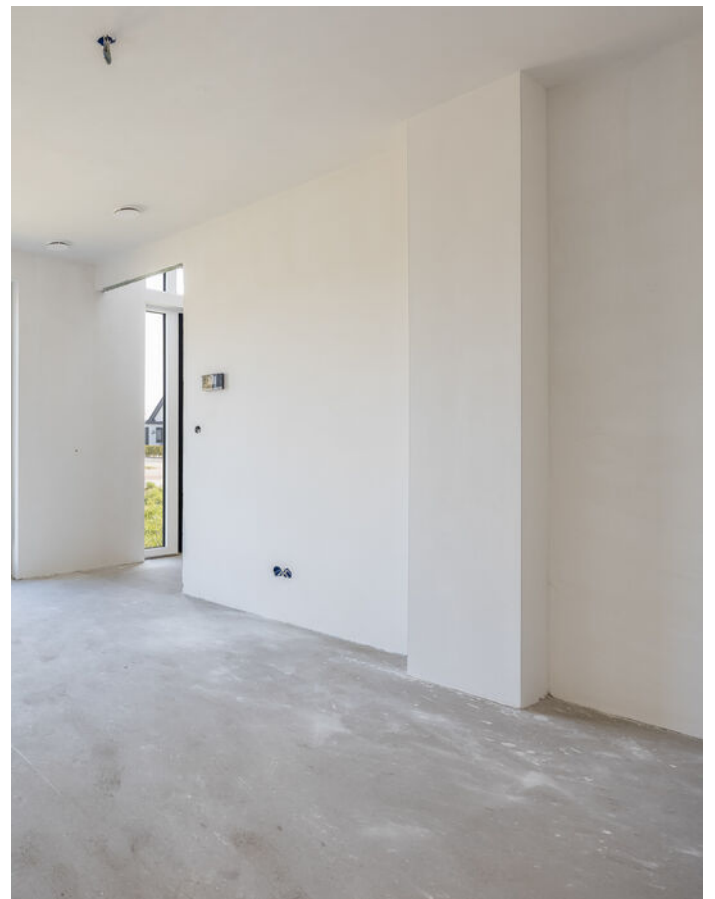






“Bijkeuken





Slaapkamer/kantoor BG

Via de entree bereikt u tevens een extra kamer. Deze ruimte is flexibel in te richten, bijvoorbeeld als kantoor met eigen entree aan de zijkant van de woning of als extra slaapkamer.



1e Verdieping

De betonnen trap met vide brengt u naar de overloop op de 1e verdieping, wederom met veel daglicht.

Vanaf de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers. De slaapkamers zijn ruim van afmeting waarvan één met recht de master bedroom genoemd mag worden. Deze slaapkamer is een fijne, ruime kamer met toegang tot het royale dakterras en de walk-in-closet. Aan alles is gedacht, waardoor dit een heerlijke plek is om wakker te worden met vrij uitzicht.



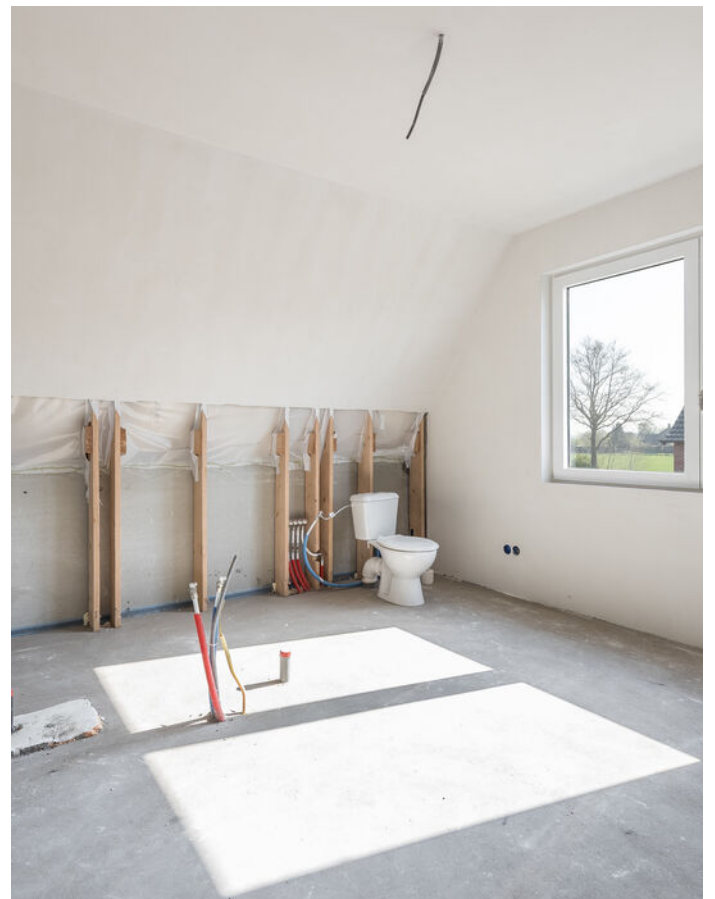






“ Masterbedroom





Badkamer

De zeer ruime badkamer is voorbereid op luxe: de aansluitingen voor een ligbad zijn aanwezig, evenals een inloofdouche, dubbele wastafel en toilet.

Het royale dakterras is bereikbaar vanuit de slaapkamers aan de achterzijde van de woning.



“Dakterras





2e Verdieping

Ook deze verdieping is bereikbaar via een vaste betonnen trap. De ruime overloop biedt plaats aan de aansluitingen voor een wasmachine en droger. Dankzij het grote dakraam is dit een fijne en lichte ruimte. Tevens heeft u op deze verdieping voldoende ruimte voor de 4e slaapkamer, door het plaatsen van een wand.

De berging is voorzien van de warmtepomp (Vaillant Lucht-water warmtepomp Monobloc aroTHERM plus VWL 75/6), de omvormer voor de zonnepanelen, de WTW-unit (Ocron HRC-425 Smartcomfort WTW-Balansventilatiesysteem) en de boiler.





Achtertuintuin

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuiden en doorlopend tot aan de landerijen. Hier geniet u van volop zon en ruimte en vrij uitzicht. De tuin is nog geheel naar eigen wens in te richten.









Werkzaamheden

Er zijn reeds diverse voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd die bijdragen aan het wooncomfort en de verdere afwerking van de buitenruimte:

- Rondom de woning, zowel aan de voor- als achterzijde, is een hoogwaardige PP1000-drainage aangelegd voor optimale waterafvoer.
- Aan de gevel zijn meerdere afzonderlijke stroomaansluitingen (1 groep van 3600 watt) gerealiseerd, ideaal voor toekomstige verlichting of buitenstopcontacten.
- In de tuin is een losse waterleiding aangebracht, handig voor bijvoorbeeld beregening of een buitenkraan.
- Tevens is er in de tuin een extra stroomaansluiting (eveneens 1 groep van 3600 watt) voorzien, wat volop mogelijkheden biedt voor elektra in een toekomstige berging, buitenkeuken of veranda.



Plattegronden



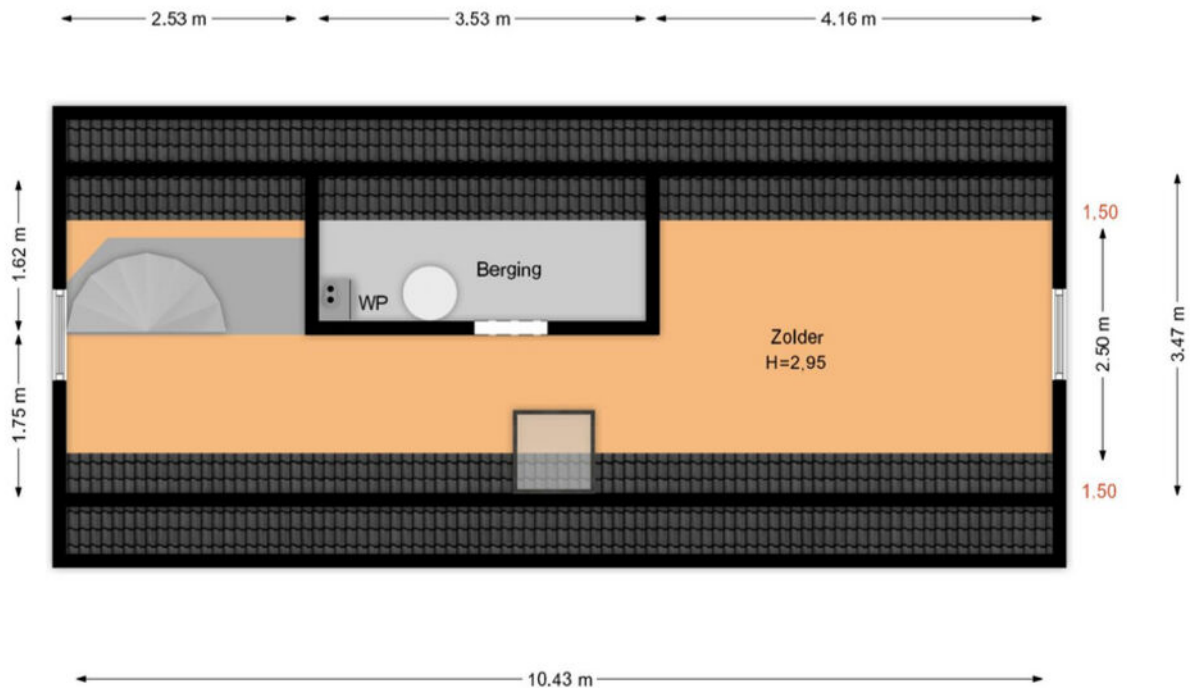
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

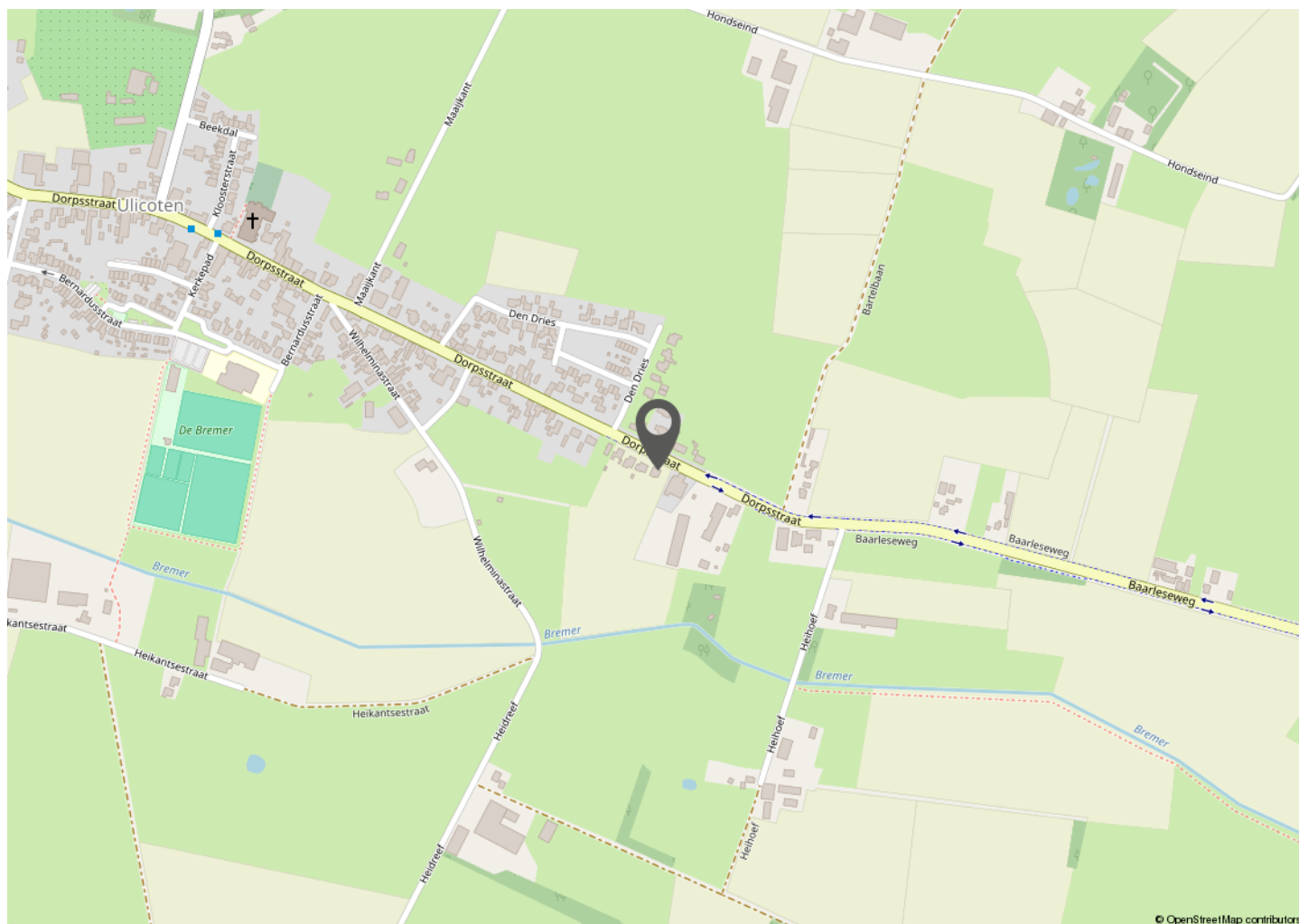


De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Algemeen

- De woning biedt u de mogelijkheid om de afwerking aan de binnenzijde nog geheel naar eigen smaak in te vullen.
- De woning is op de begane grond en de 1e verdieping voorzien van vloerverwarming en verkoeling.
- Alle ruimten in de woning hebben glad gestucte wanden en plafonds (m.u.v. de badkamer).
- In iedere kamer is de temperatuur en de ventilatie apart te regelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te creëren. In de directe omgeving is parkeergelegenheid aanwezig.
- De woning is rustig gelegen in Ulicoten met alle voorzieningen in de nabijheid.
- We hebben gebruik gemaakt van een aantal impressiefoto's zodat u een indruk krijgt hoe de woning en tuin kan worden.



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 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.



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

