



Hoogerheide

Van Houtenstraat 11



Rustig en centraal gelegen instapklare 2-onder-1 kapwoning met garage, carport, berging en 260 m² grond



Beschrijving



De goed onderhouden en instapklare 2-onder-1 kapwoning met garage, carport, berging en 260 m² grond is fraai gelegen in een rustige, centrale en kindvriendelijke woonwijk. De sfeervolle achtertuin biedt veel privacy.



De uitgebreide voorzieningen, waaronder winkels, basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en gezondheidsvoorzieningen zijn in de directe nabijheid. Het gezellige winkelhart van Hoogerheide is op loopafstand. Hoogerheide heeft een goede bereikbaarheid door de ligging nabij de A4/ A58. De steden in de omgeving zoals Bergen op Zoom, Roosendaal, Breda, Goes en Antwerpen zijn prima bereikbaar.



Het bouwjaar van de woning is omstreeks 1988. De woning is vanaf 2020 volledig gemoderniseerd. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, betonnen vloeren, stenen buitengevels en zadeldak gedekt met pannen. De woning is voorzien van muur- en dakisolatie en houten kozijnen met voor het merendeel HR beglazing en heeft een energielabel B.

De woning heeft een inhoud van circa 310 m³ en een woonoppervlakte van circa 96 m².

De woning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, de volledige modernisatie, de sfeervolle, lichte en tuingerichte woonkamer, de open keuken met recente keukeninrichting in twee rechte opstellingen, de aanwezigheid van 4 (slaap)kamers, de recente, moderne en complete badkamer, de garage met carport en ruime oprit, de fraaie en privacy biedende achtertuin met twee terrassen en berging en de rustige en centrale ligging.

Indeling

Begane grond: De **hal/ entree** aan de zijkant van de woning biedt toegang tot de **moderne meterkast** (10 groepen, 3 aardlekschakelaars, vernieuwd in 2020), de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en maatwerk schoenenkast.



De **moderne toiletruimte** (gerealiseerd in 2020) heeft een tegelvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond, maatwerk kastruimte en mechanische ventilatie en is ingericht met een hangtoilet en fonteintje.

De **sfeervolle, lichte en tuingerichte woonkamer** (circa 25 m²) heeft een visgraat pvc vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt toegang tot de **praktische trapkast** en het terras en de achtertuin.





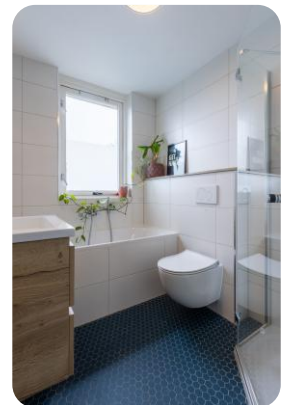
De **open keuken** (circa 6 m², gerealiseerd in 2020) aan de voorzijde van de woning heeft een visgraat pvc vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. De **recente keukeninrichting in twee rechte opstellingen** heeft een keramiek aanrechtblad en is voorzien van een spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, heteluchtoven, ladekoelkast (Liebherr), vrieskast met 3 lades en vaatwasser. De lades zorgen voor voldoende opbergruimte.



Eerste verdieping: overloop met visgraat pvc vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond en met toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping.



De **recente, moderne en complete badkamer** (circa 4,5 m², gerealiseerd in 2023) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden, stucwerk plafond en mechanische ventilatie en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, ligbad, doucheruimte, hangtoilet en elektrische designradiator.



De **eerste slaapkamer** (ruim 9 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een visgraat pvc vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.





De **tweede slaapkamer** (ruim 12,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een visgraat pvc vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



De **derde slaapkamer** (circa 7 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een visgraat pvc vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. Deze slaapkamer is momenteel ingericht als inloopkast. De aanwezige kledingkasten zijn fraai ingebouwd en blijven achter.



Tweede verdieping: de **overloop** heeft een vinyl vloer, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht, 4-pans dakraam en aan twee zijden bergruimte onder het schuine dakvlak. Op de overloop zijn de CV-installatie (Atag, bouwjaar 2017) en mechanische ventilatie unit opgesteld en zijn de aansluitingen voor de wasmachine aanwezig. De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer.



De **vierde slaapkamer** (circa 9,5 m²) heeft een visgraat pvc vloer, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht, Velux dakraam en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak. De vierde slaapkamer biedt toegang tot de **praktische berging**.





Garage, carport en berging

De **ruime garage** (circa 23 m², binnenmaten circa 6,87 x 3,35 meter) heeft een betonnen vloer, stenen gevels en plat dak met EPDM dakbedekking. De garage is voorzien van elektriciteit, water en een mechanische ventilatie unit (ten behoeve van de garage en berging). De garage is bereikbaar middels een elektrische sectionaaldeur en vanuit de achtertuin middels een loopdeur.



Voor de garage is een **ruime oprit** met carport aanwezig. Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De **carport** (circa 18 m², circa 5,70 x 3,18 meter) heeft een plat dak met EPDM dakbedekking en is voorzien van verlichting. De oprit en carport bieden toegang tot de achtertuin.

De **berging** (circa 12 m², circa 3,74 x 3,19 meter) is aanpandig achter de garage gesitueerd en heeft een geïsoleerde betonnen vloer, stenen gevels met houten binnenwanden (geïsoleerd) en plat dak met bitumineuze dakbedekking (vernieuwd in 2022). De berging is vanuit de achtertuin bereikbaar middels een loopdeur en voorzien van elektriciteit, mechanische ventilatie en een internetaansluiting. De berging is ideaal als hobbyruimte en/ of werkruimte.

Tuin en verdere inrichting

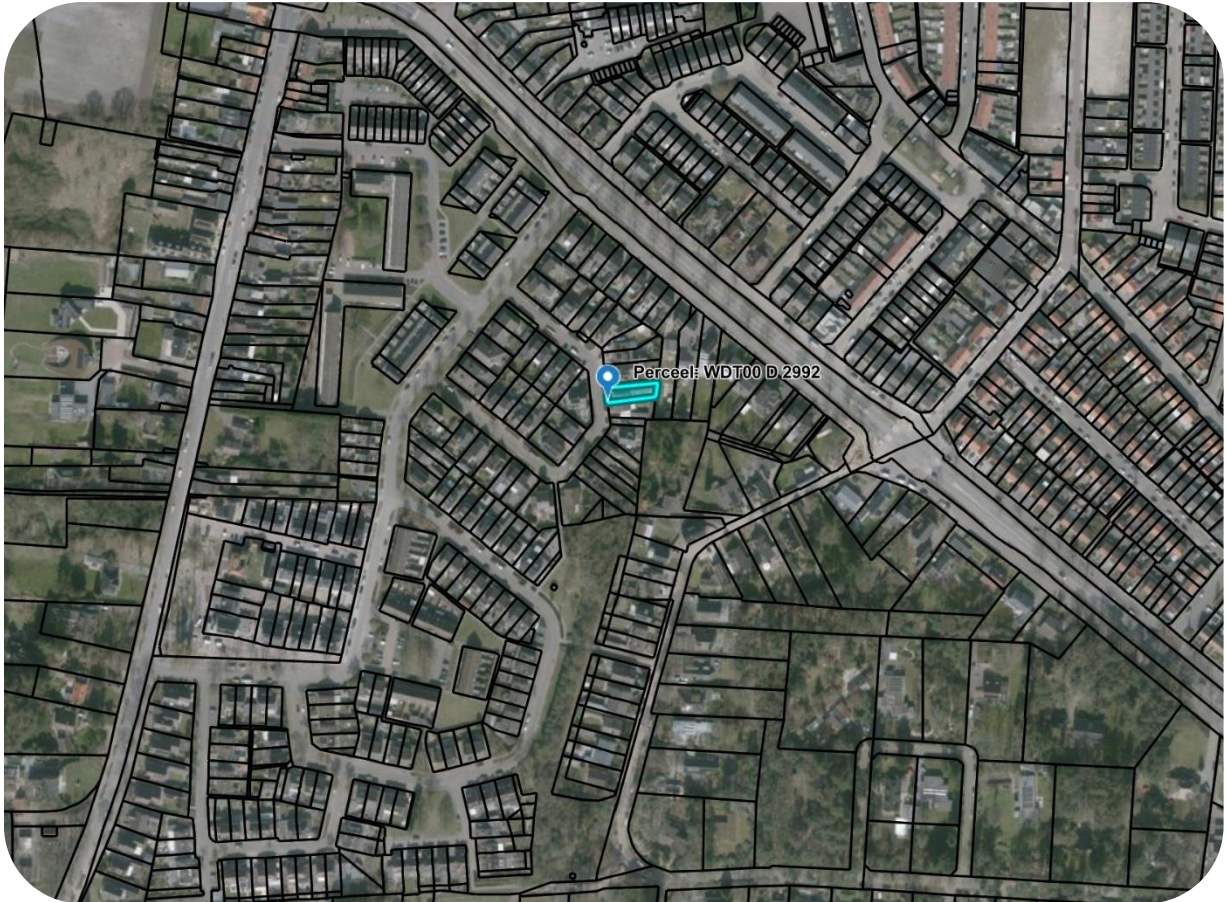
De fraai aangelegde en privacy biedende achtertuin is voorzien van een terras aansluitend aan de woning, sfeervol tweede terras aan de achterzijde van tuin, sierbestrating, siergrind, ophanghaken voor een hangmat, buitenkraan, gazon, plantenborders en achterom via de carport en oprit. De twee terrassen zorgen ervoor dat er optimaal genoten kan worden van de tuin.





Bijzonderheden

- ⊞ Tuingerichte, sfeervolle en lichte woonkamer met praktische trapkast;
- ⊞ Open keuken met recente en moderne keukeninrichting in twee rechte opstellingen;
- ⊞ Recente, moderne en complete badkamer met badkamermeubel met wastafel, ligbad, doucheruimte, tweede hangtoilet en elektrische designradiator;
- ⊞ Er zijn vier (slaap)kamers aanwezig. Eén van de slaapkamer is fraai ingericht als inloopkast (de ingebouwde kledingkasten blijven achter);
- ⊞ De overloop en eerste slaapkamer zijn voorzien van een magneetwand;
- ⊞ De woning is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds;
- ⊞ De woonkamer, keuken en slaapkamers zijn recent voorzien van een visgraat pvc vloer;
- ⊞ De keuken en woonkamer zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
- ⊞ De woning is voorzien van muur- en dakisolatie en houten kozijnen met voor het merendeel HR beglazing en heeft een energielabel B;
- ⊞ De woning is voorzien van een Home Assistant domoticsysteem. Onder andere de mechanische ventilatie unit, het rolluik in de woonkamer, de buitencamera's en enkele lichtpunten zijn (draadloos) aangesloten;
- ⊞ De voorzieningen zijn aangebracht voor het installeren van zonnepanelen;
- ⊞ Fraai aangelegde en privacy biedende achtertuin met twee terrassen;
- ⊞ Er zijn een ruime garage, carport en berging aanwezig. Voldoende ruimte voor het uitoefenen van een hobby, beroep en/ of bedrijf aan huis;
- ⊞ Ruime oprit met carport met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- ⊞ De woning heeft een mooie ligging in een rustige, centrale en kindvriendelijke woonwijk.



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 435.000,00 kosten koper

Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

Ilse Vastgoed

O.L.V. ter Duinenlaan 133

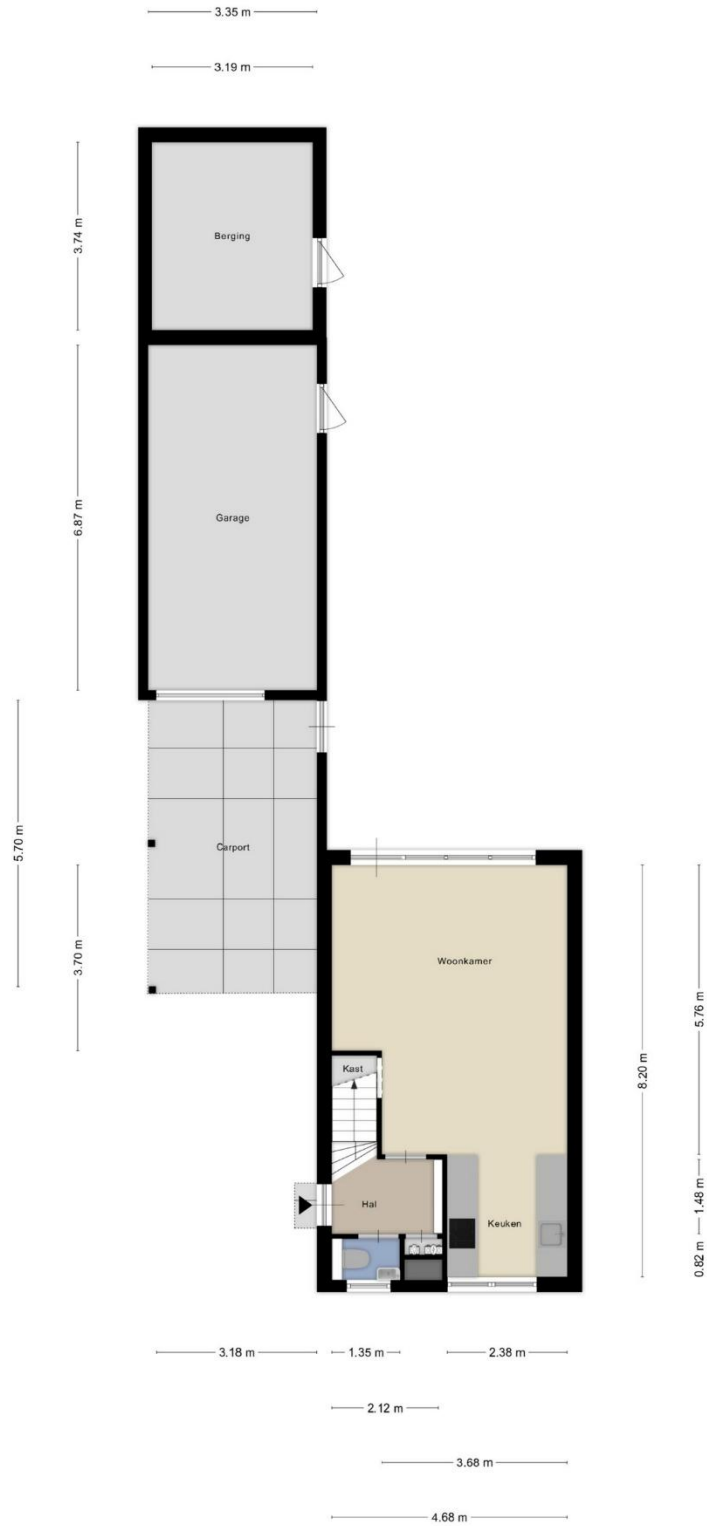
4641 HD Ossendrecht

T. 0164 – 65 28 23

I. www.ilsevastgoed.nl

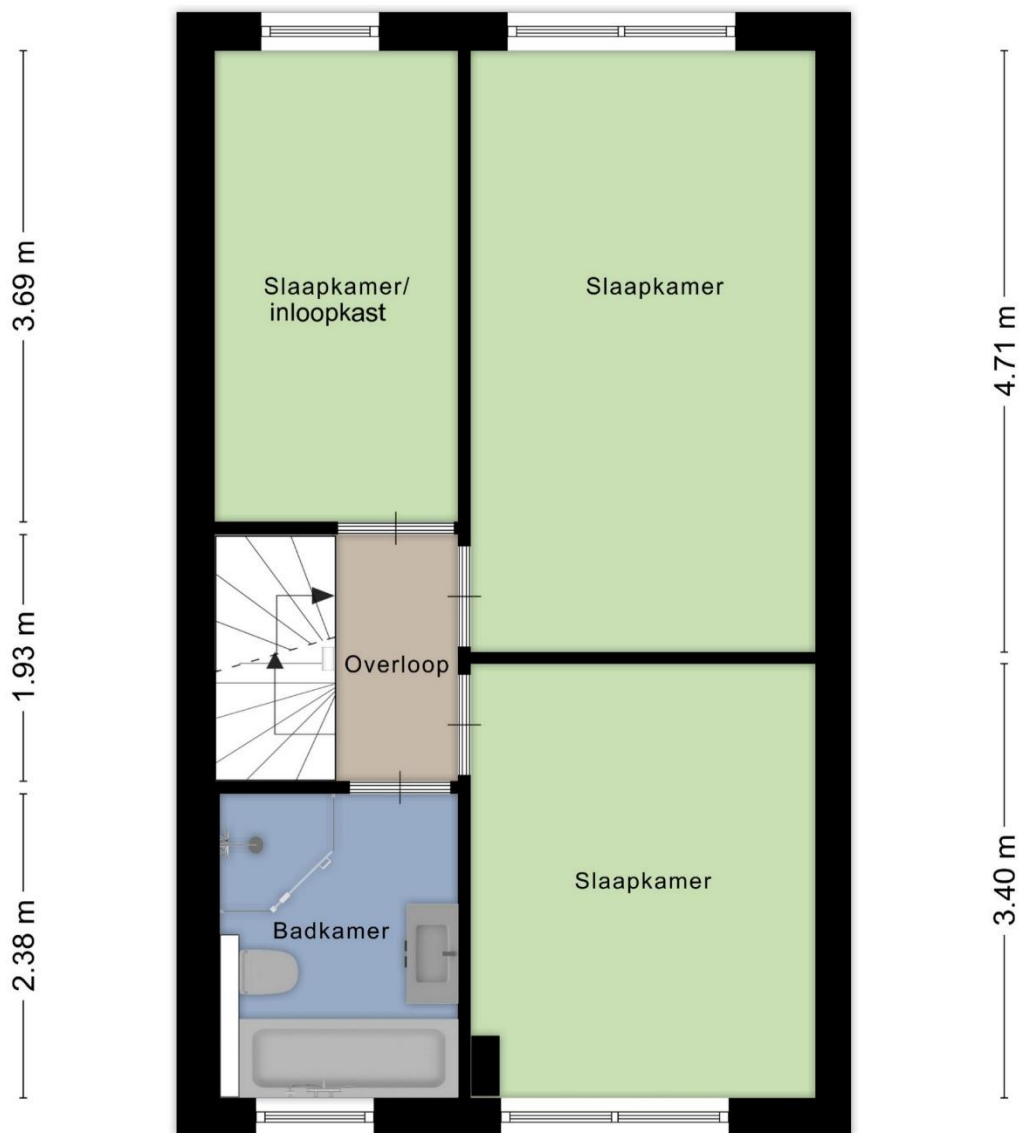
E. info@ilsevastgoed.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



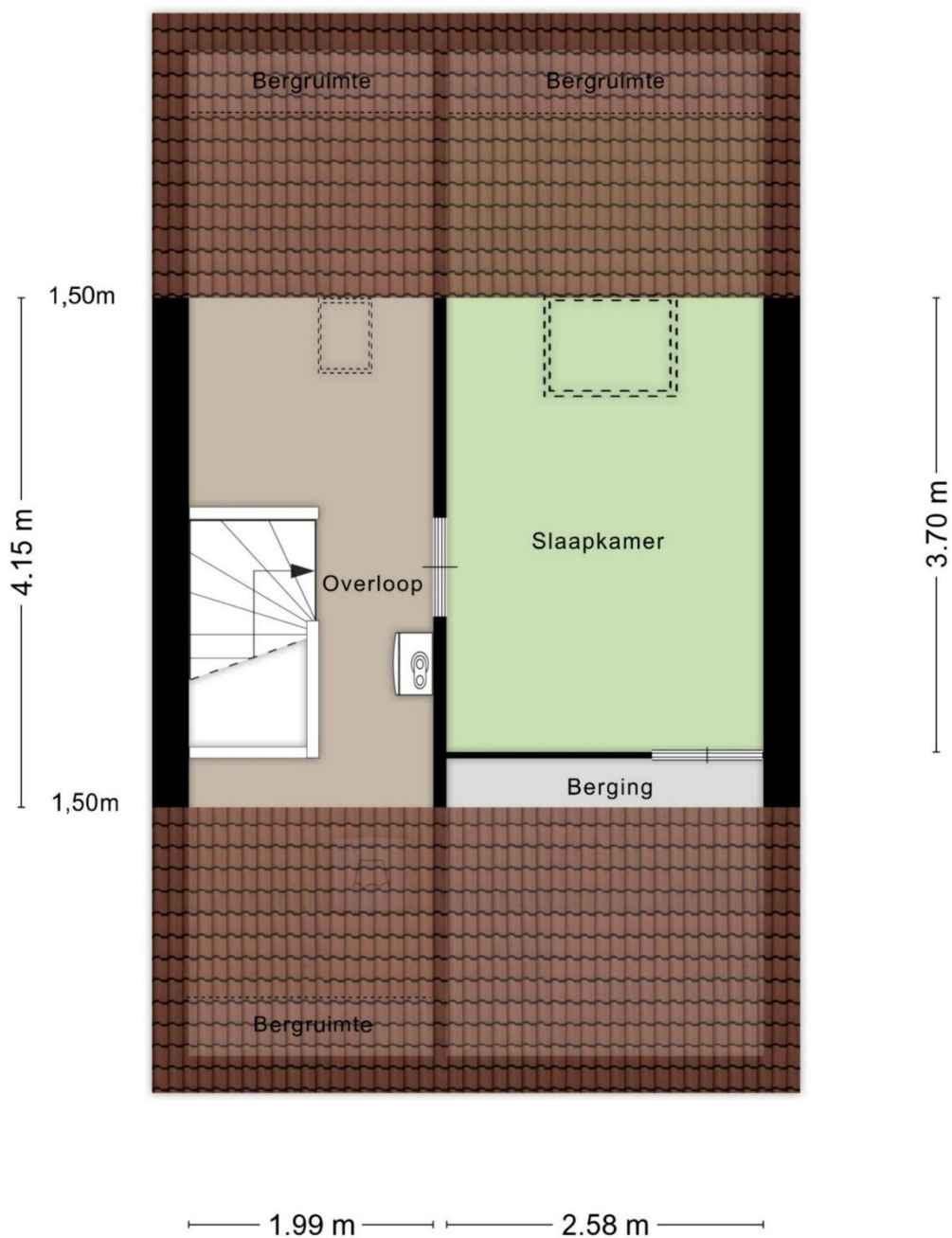


1.90 m 2.70 m



1.86 m

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



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

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





Belangrijke informatie

Na afloop van de bezichtiging

Mede namens de verkoper wil ik je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond in deze woning. We hopen dat de woning aan je verwachtingen voldoet.

We verzoeken je vriendelijk om je bevindingen binnen enkele dagen aan ons kenbaar te maken.

Wat wordt er bedoeld met 'kosten koper'?

'Kosten koper' zijn de kosten waar een koper mee te maken krijgt bij de aankoop van een woning. Deze kosten zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariskosten (voor onder andere het opstellen van de akte van levering en eventueel hypotheekakte).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen of wanneer er uitdrukkelijk wordt vermeld dat jullie in onderhandeling zijn. Wanneer de makelaar aangeeft dat je bod met de verkoper besproken gaat worden, ben je niet in onderhandeling. Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent.

De koopovereenkomst

Wanneer er door partijen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs, opleverdatum en eventuele andere (ontbindende) voorwaarden, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieel voorbehoud, voorbehoud uitkomst bouwkundige keuring en voorbehoud voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Financieel voorbehoud

Voor ons is het vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens tot onderhandeling over te gaan, zich heeft laten informeren over zijn financiële mogelijkheden. Op verzoek van de koper kan een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van een financiering worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper dient de koper binnen redelijke termijn na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen verkoopprijs. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen. Een bankgarantie wordt veelal verzorgd door de financiële instelling, welke eveneens de hypotheek verzorgt.

Onderzoeksplicht

De woning moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.



Vragenlijst verkoop woning

De vragenlijst verkoop woning bevat vragen over de toestand en onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst verkoop woning is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De vragenlijst verkoop woning kan te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule (indien de woning 10 jaar of ouder is)

Indien de woning 10 jaar of ouder is, wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper geeft daarmee aan dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper verklaart daarmee akkoord te gaan. Uiteraard kan koper altijd, indien gewenst, voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst een bouwkundige inspectie laten verrichten.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Dit betekent dat woningen van voor die tijd asbesthoudende materialen kunnen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke gebouwd zijn voor 1994 in de koopovereenkomst altijd een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de gegevens in deze documentatie slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etcetera) zijn soms door mondelinge informatie verkregen, soms is deze informatie vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die koper zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

Gratis inschrijven

Mocht deze woning niet precies aan je verwachtingen hebben voldaan, dan bieden we je graag onze diensten aan om te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.ilsevastgoed.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken. Daar kun je je ook direct kosteloos inschrijven zodat we je kunnen informeren zodra we nieuw aanbod krijgen dat voldoet aan je woonwensen.

Informatiegesprek

Heb je zelf ook plannen om je woning te verkopen? Wij komen graag bij jou thuis langs voor een informatiegesprek. Tijdens dit gesprek vertellen we alles over ons uitgebreide dienstenpakket en geven we meteen een waarde-indicatie van jouw woning. Na afloop van dit gesprek weet je precies wat wij voor jou kunnen betekenen. Onze klanten belonen onze dienstverlening met het gemiddelde van circa 9,5! De beoordelingen zijn terug te lezen op onze website.