

Opperstraat 12 | Hoeven

Vraagprijs € 675.000,- k.k.



Opperstraat 12 | Hoeven



Kenmerken

Bouwjaar	1980	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	C	Inhoud	811 m ³
Aantal kamers	7	Perceel	548 m ²
Aantal slaapkamers	6	Woonoppervlakte	196 m ²

Vrijstaand wonen met maar liefst 6 slaapkamers, vrij uitzicht op hoge bomen en een grote tuin. Hier krijgt jouw gezin alle ruimte om te leven, te spelen en op te groeien.

Op een rustige plek in een woonwijk staat deze karaktervolle woning, een echt familiehuis! Met een tuin rondom, een oprit met garage en volop leefruimte binnen is dit een huis waar ieder gezinslid zijn eigen plek vindt.

Opperstraat 12 in Hoeven is een huis met een verhaal. De verkoopster heeft hier maar liefst 45 jaar met liefde gewoond. Dat voel je aan alles. Nu is het moment aangebroken voor een nieuw hoofdstuk. Ben jij klaar om hier jouw eigen herinneringen te maken? Kom kijken en ervaar zelf of dit jouw nieuwe thuis wordt.

Omschrijving

Begane grond met ruime woonkamer en keuken

Je rijdt de oprit op, ziet de groene voortuin en merkt direct hoe vrij deze woning ligt. Geen directe inkijk, wél hoge bomen aan de overkant en rust in de straat.

Via de entree stap je de hal binnen. Hier vind je de meterkast en de deels betegelde toiletruimte met toilet en fonteyntje. Vanuit de hal loop je door naar het hart van het huis.

De L-vormige woonkamer ademt sfeer. De eiken parketvloer, het balkenplafond en de open haard geven direct warmte en karakter. Dankzij de vele ramen valt het daglicht royaal naar binnen en kijk je mooi weg richting het groen. Dit is een ruimte waar je moeiteloos een grote zithoek én een lange eettafel kwijt kunt.

Bij het eetgedeelte openen de deuren naar de overkapping. In de zomer schuif je ze open en verleng je je leefruimte naar buiten. Hier zit je beschut, terwijl de kinderen in de tuin spelen.

De halfopen keuken is voorzien van boven- en onderkasten, laden, een carrouselkast, een keramische kookplaat met afzuigkap, oven, koelkast en spoelbak. Er is zelfs ruimte voor een extra tafel. Een fijne plek voor een snel ontbijt of waar de kinderen hun huiswerk maken terwijl jij kookt.

Vanuit de keuken loop je terug naar de hal én naar de bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor wasapparatuur en een deur naar de tuin. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de inpandige garage.

1e Verdieping met 4 slaapkamers en badkamer

Via de trap kom je op de overloop met vide. Aan de voorzijde zorgt een dakkapel voor extra licht.

Op deze verdieping vind je maar liefst 4 slaapkamers. De slaapkamer boven de garage heeft bergruimte aan beide zijden en een dakkapel aan de voorzijde. De voormalige bergkamer is nu in gebruik als kantoor. Ideaal als thuiswerkplek. De grote ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde. Daarnaast zijn er nog 2 ruime slaapkamers aan de voorzijde.

De badkamer is in 2017 vernieuwd en volledig betegeld. Je beschikt hier over een ruime inloopdouché met regen-/handdouché en thermostaatkraan, een zwevend toilet, dubbele wastafel met meubel en een designradiator. Een moderne, comfortabele ruimte waar je de dag ontspannen begint of afsluit.

Vanuit de overloop is bovendien een praktische trapkast bereikbaar, ideaal voor het netjes opbergen van spullen.

2e Verdieping met 2 slaapkamers

De 2e verdieping biedt nog eens 2 slaapkamers. Beide kamers beschikken over bergruimte achter de schotten. Perfect voor seizoensspullen of koffers. In één van de kamers hangt de cv-ketel (Vaillant, 2024).

Deze verdieping is ideaal voor oudere kinderen die hun eigen plek willen, een hobbyruimte of logeerkamers.

Verzorgde tuin

De tuin ligt rondom de woning en is verzorgd aangelegd met terrassen, gazon en borders met volwassen beplanting. In de voortuin vind je een vijver. De tuin biedt volop ruimte om te spelen, te tuinieren of gewoon te genieten van het buitenleven.

Dankzij de overkapping zit je al vroeg in het voorjaar buiten en ook op warme zomerdagen heb je altijd een fijne plek in de schaduw. Gezellig tafelen met vrienden tot in de late uurtjes kan hier uiteraard ook.

Via de dubbele poort aan de zijkant van de tuin kun je naar de voorzijde van de woning.

Garage en oprit

De inpandige garage is ruim en heeft openslaande deuren naar de oprit. Ideaal voor je auto, hobby of extra opslag. De garage is voorzien van elektra en heeft een deur naar de achtertuin.

Op de oprit is er plek om meerdere auto's te parkeren.















































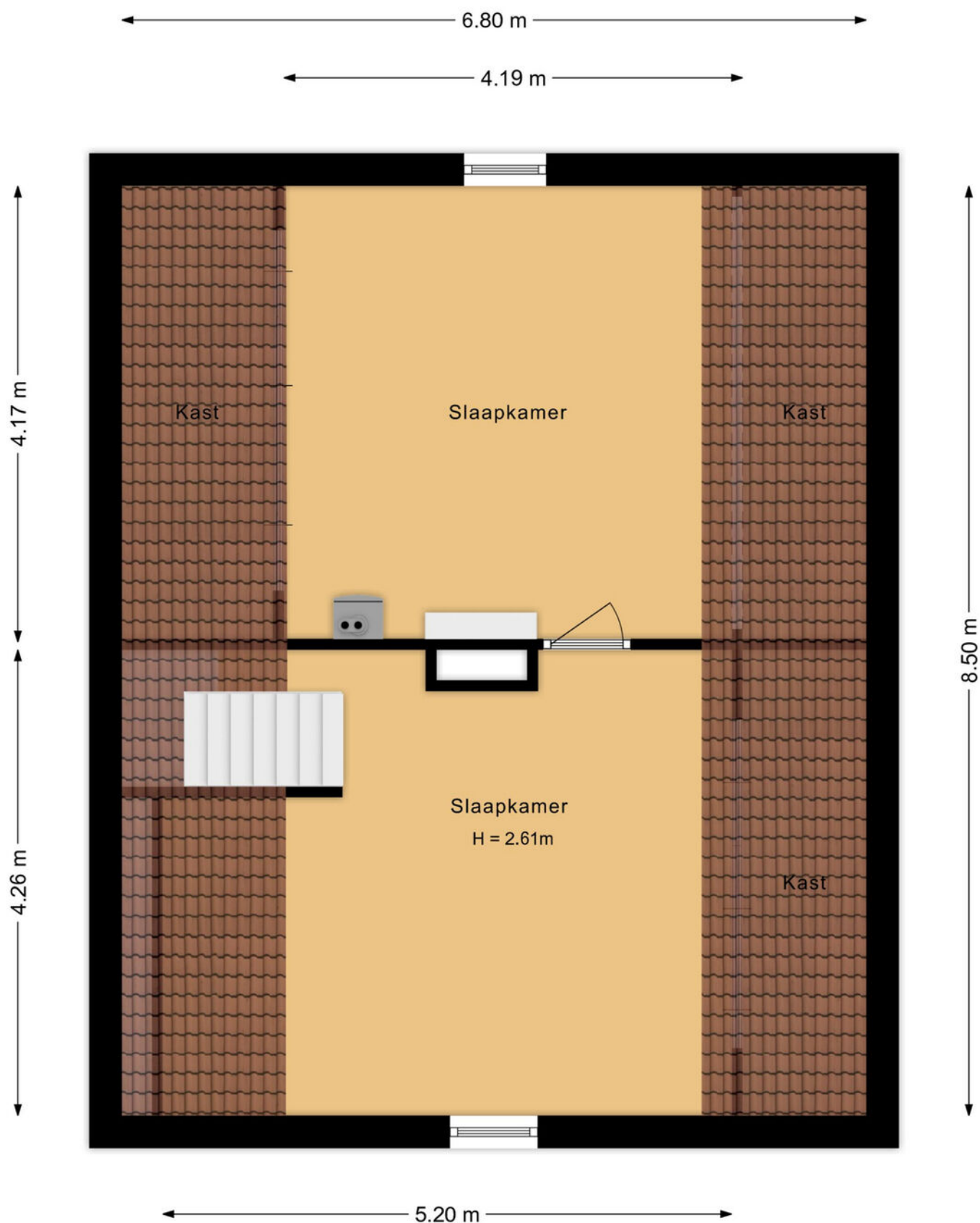
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

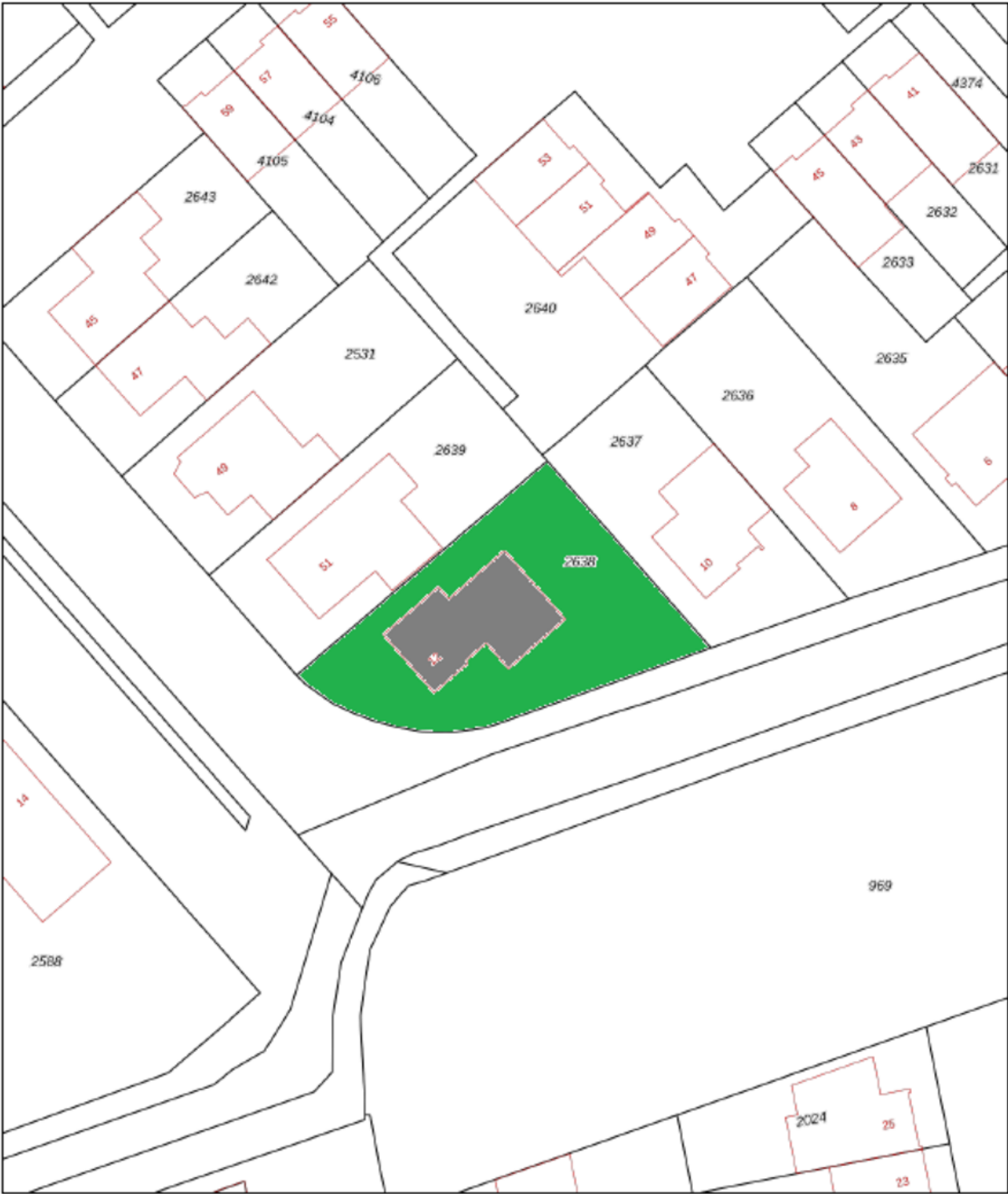


Plattegronden



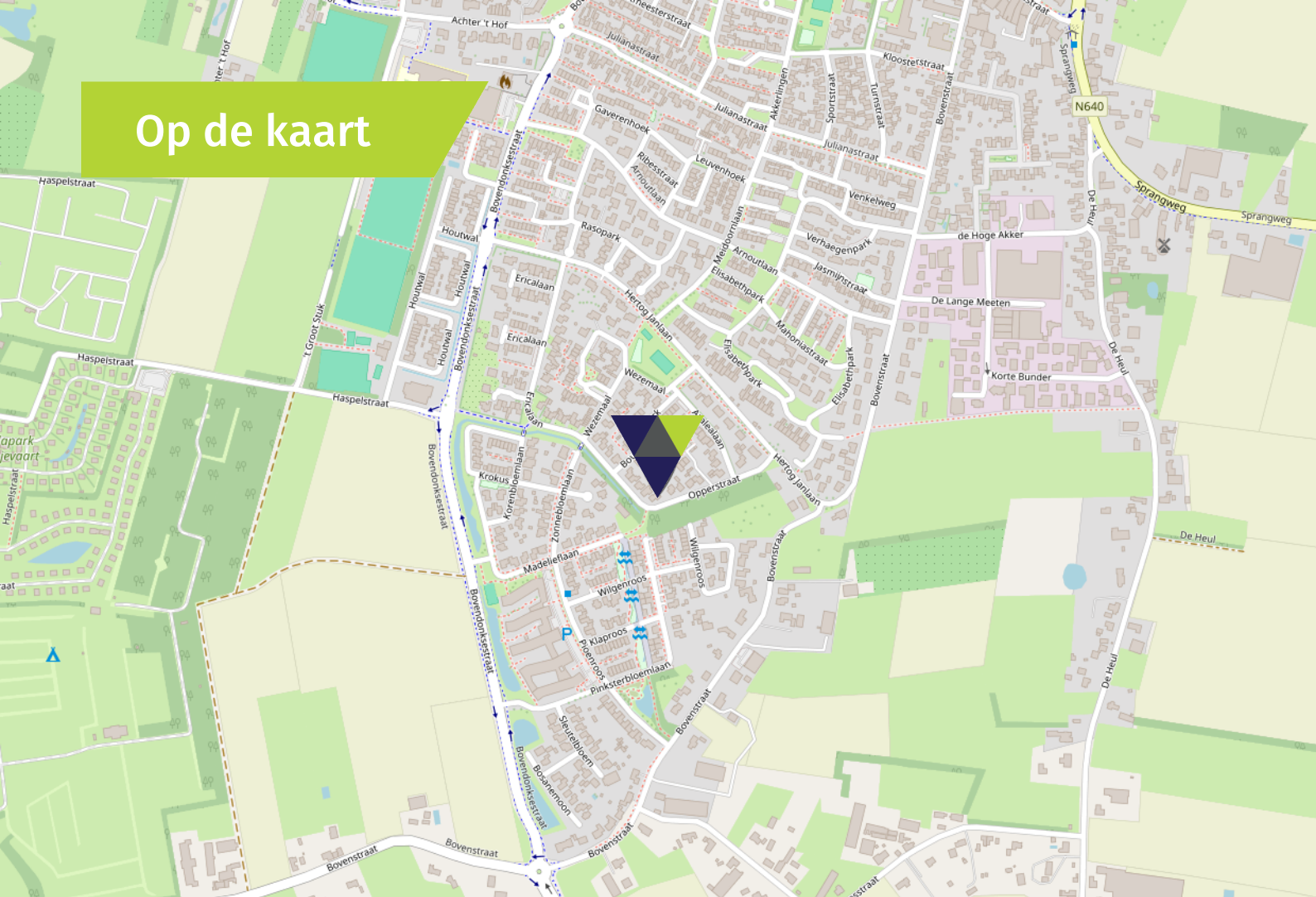
Kadastrale kaart

Uw referentie: --



Aan dit uitsluitingsrecht 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.

Op de kaart



Algemeen

- De woning ligt in een rustige straat met vrij uitzicht op hoge bomen.
- De woning heeft houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De begane grond en 1e verdiepingsvloer zijn van beton. De 2e verdiepingsvloer is van hout.
- De woonkamer heeft een eiken parketvloer. De hal, toiletruimte, keuken en bijkeuken zijn betegeld.
- Op de 1e verdieping is de overloop voorzien van een eiken parketvloer. 1 Slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking, 1 met laminaat en 2 met vinyl.
- De oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.
- De woning is rustig gelegen in nabijheid van voorzieningen zoals uitvalswegen, sport, recreatie, winkels, scholen en horeca.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. 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.

▶ Waarbepaling 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



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur