

VANDEWIEL

MAKELAARS

Bijzonderheden:

- energielabel A
- ruim perceel
- veel m² woonplezier
- geschikt voor mantelzorg



Heikantsestraat 44a



076
5412976

WWW.VANDEWIEL.MAKELAARS.NL



VBO MAKELAAR



Kenmerken:

Bouwjaar : 2007
Perceel : 740 m²
Inhoud : 936 m³
Woonopp. : 238 m²

Prijs : € 1.025.000,- k.k.



Is dit jouw droom woning?

Heikantsestraat 44a

Prijs € 1.025.000,- k.k.

ENERGIELABEL A, RUIME VILLA MET VEEL M2
WOONPLEZIER, ROYAAL PERCEEL, IDEAAL
VOOR GEZINNEN, SAMENGESTELDE
GEZINNEN OF MANTELZORG EN GELEGEN
OP EEN PRACHTIGE LOCATIE

Welkom!

Bijzonderheden

- Energielabel A;
- Mogelijkheid tot bijv. mantelzorg, praktijkruimte, speelkamer en dubbele bewoning;
- Er is sprake van een projectnotaris (Van Gogh notarissen te Zundert) waar de akte van levering zal passeren;
- Verkoper heeft object zelf niet bewoond en daarom wordt er een niet zelf-bewoningsclausule opgenomen en zijn er geen vragenlijst en lijst van zaken aanwezig;
- 5 slaapkamers;
- 2 keukens;

Bijzonderheden

- 2 badkamers;
- Het bouwjaar van de woning is 2007;
- Huur voor de cv bedraagt € 31,54 per maand en loopt tot 15 april 2029;
- De woning is volledig geïsoleerd;
- Voorzien van HR ++ beglazing in kunststof kozijnen;
- Station Prinsenbeek – Breda is te voet bereikbaar;
- De uitvalswegen vind je om de hoek;
- Scholen, winkels en sportfaciliteiten zijn heel goed bereikbaar;
- Uitstekend onderhouden; Een ruime woning gelegen op een toplocatie!

Hal/entree



Hal/entree (circa 8 m2)

De fijne hal is voorzien van plavuizen, stucwanden, stucplafond en vanaf hier bereik je de woonkamer links met open keuken, woonkamer rechts, toilet, meterkast, trapopgang en badkamer.

Begane grond

Woonkamer



Woonkamer met open keuken links (circa 54 m2)

De speels ingedeelde woonkamer is voorzien van plavuizen, spuitwerkwanden, spuitwerkplafond en een grote schuifpui die zorgt voor een directe connectie met de tuin.



Begane grond

Keuken



In de open keuken tref je een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en diverse kasten. Een fijne ruimte om te koken en toch in contact te blijven met het gezin of de visite.

Begane grond

Woonkamer



Bijkeuken (circa 9 m²)
In de praktische bijkeuken vind je een wastafel, loopdeur naar de tuin en plavuizen. Ideaal als bergruimte, inkom en volop plaats voor schoenen en jassen.

Woonkamer met open keuken rechts (circa 39 m²)
Wat een luxe om hier een tweede woonkamer met open keuken te treffen.
Afgewerkt met plavuizen, spuitwerkwanden en spuitwerkplafond een heerlijke ruimte.

Begane grond

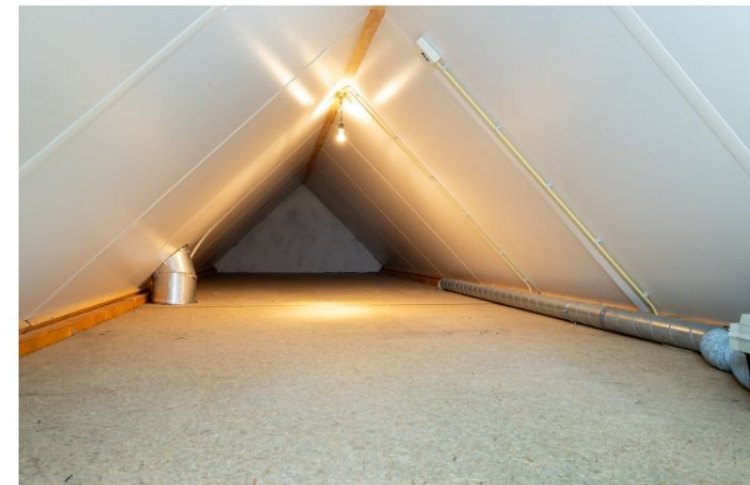
De volwaardige keuken biedt een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel/vrieskast, vaatwasser en diverse kasten.
De Serre (circa 11 m²) biedt plavuizen, screens, rondom glas en een schuifpui. Een heerlijke verlenging van de woonkamer waar je al snel kunt genieten van het zonnetje.

Slapen



Slaapkamer 2 (circa 27 m²)

De zeer riante slaapkamer aan de rechterzijde is voorzien van vinyl, spuitwerkwanden en plafond. Je treft hier dakramen, de aansluiting van de wasapparatuur en de opstelling cv (Nefit, huur) en van de mechanische ventilatie-unit.



Slaapkamer 1 (circa 9 m²)

De slaapkamer biedt plavuizen, spuitwerkwanden en spuitwerkplafond en leidt naar de badkamer.

Een loopdeur leidt naar de serre en vanaf hier bereik je ook slaapkamer 1.

Badkamer en suite (circa 8 m²)

De badkamer biedt een inloopdouche, wastafelmeubel, hangcloset en de aansluiting voor de wasapparatuur.

Toilet (circa 1 m²)
Het separaat toilet biedt een hangcloset en fontein.



Begane grond

Eerste verdieping

Slapen



Slaapkamer 3 (circa 18 m²)
De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van vinyl, spuitwerkwanden, spuitwerkplafond en hier bereik je de vlizotrap naar de bergzolder.



Slaapkamer 4 (circa 10 m²)
De slaapkamer gelegen aan de linkervoorzijde biedt vinyl, spuitwerkwanden en spuitwerkplafond.



Slaapkamer 5 (circa 10 m²)
De slaapkamer gelegen rechtsvoor biedt vinyl, spuitwerkwanden en spuitwerkplafond.

Eerste verdieping

Badkamer



Badkamer 2 (circa 9 m²)

De ruime tweede badkamer is geheel betegeld en biedt een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en een dakkapel.

Toilet (circa 1 m²)

Het separaat toilet is geheel betegeld en biedt een hangcloset.



Eerste verdieping

Tuin



Achtertuin (circa 357 m2)

De royale tuin biedt bestrating, kunstgras en beplanting. De vrije ligging biedt volop gelegenheid om te genieten van het buitenleven.

De berging is fijn voor het stallen van tuingereedschap.



Voortuin en oprit (circa 201 m2)

Aan de voorzijde tref je een grote oprit en tuin. Met gemak parkeer je meerdere auto's op eigen terrein. Links van de woning staat een overkapping voor het plaatsen van fietsen, klike's en dergelijke.

Visual

Met deze visuals laten wij zien hoe de woning door het wit schilderen van de gevel en de aanleg van een moderne tuin een compleet vernieuwde uitstraling krijgt.

Buiten

Buiten

Visuals



Visuals

Er is gekozen voor een open indeling met een centraal blok voor toilet, bijkeuken en garderobe. Hierdoor zijn een ruime woonkeuken en lichte living ontstaan. De aparte kamer aan de voorzijde, bereikbaar vanaf de oprit én vanuit de hal, is perfect voor een beroep aan huis.



Visual begane grond



Visuals

Plattegrond



Plattegrond begane grond
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



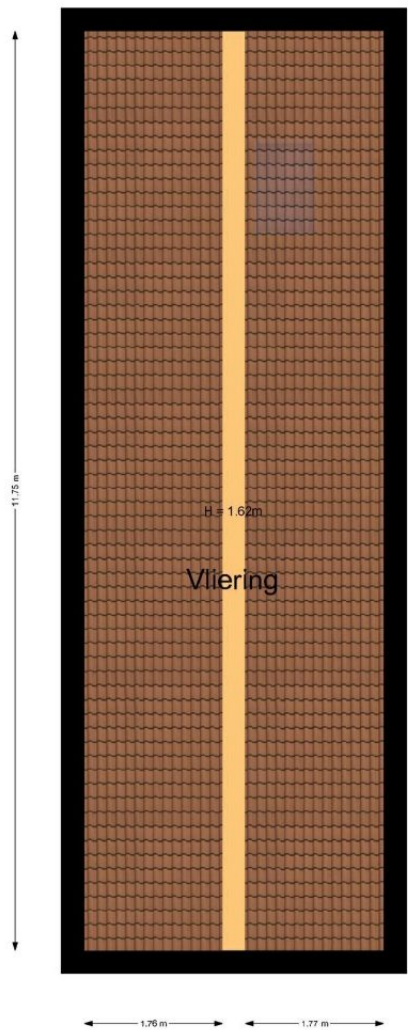
Begane grond

Plattegrond



Plattegrond eerste verdieping
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Plattegrond vliering
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping

Bergzolder



Totaal plattegrond
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Kom snel kijken en laat je verrassen.

Je treft de woning op een geweldige locatie: een mooie straat aan de rand van het dorp, dichtbij alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten.

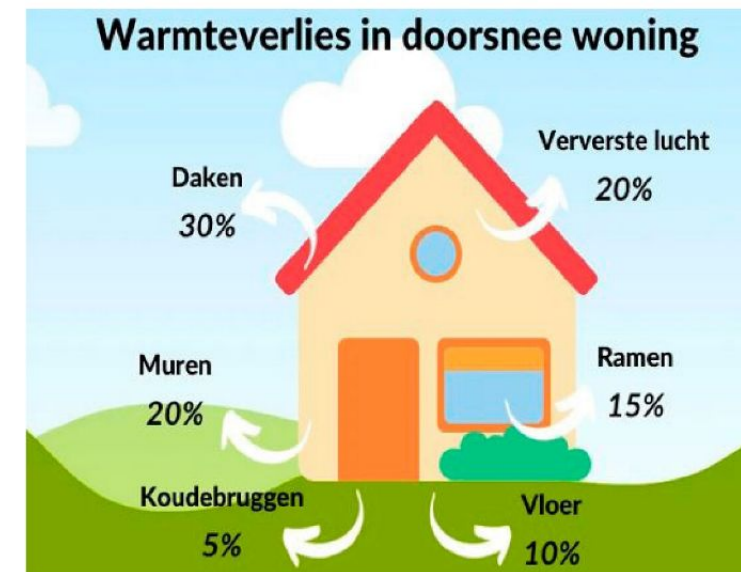
Binnen enkele minuten bereik je het buitengebied waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen.

De uitvalswegen en het openbaar vervoer zijn op korte afstand bereikbaar en het centrum van Breda bereik je met 20 minuten fietsen.

Kadaster



Energie



Hoe maak je je huis energiezuiniger?

Wil je weten wat je kunt doen om je huis comfortabeler en energiezuiniger te maken? Ontdek de mogelijkheden, kosten en besparingen op www.verbeterjehuis.nl. Er zijn genoeg mogelijkheden. Veel oudere woningen hebben nog geen gevelisolatie en geen vloerisolatie. Ook ontbreekt nog wel eens isolerend glas. Zonnepanelen zijn sterk in opkomst, maar nog lang niet op alle daken aanwezig.

De voordelen van een goed geïsoleerd en energiezuinig huis zijn:

- Behagelijker en comfortabeler wonen
- Lagere energierekening
- Minder CO₂-uitstoot voor een beter milieu
- Waardestijging van de woning en kortere verkooptijd

Een woning verliest warmte via buitenmuren, vloer, dak, ramen en deuren. Als de woning goed geïsoleerd is, dan is dat warmteverlies klein en kan de woning ook met duurzame lage temperatuurbronnen worden verwarmd.

Ga je je huis verkopen?
Dan ben je verplicht om een geldig energielabel te tonen.
Wij moeten de labelklasse (A+++ t/m G) vermelden in advertenties.

Voor het opmaken van een energielabel kunnen wij u Huijbregts vastgoedadvies B.V.(www.hv-advies.nl) adviseren.

DEZE WONING HEEFT ENERGIELABEL:

A

Kadastrale kaart

Duurzaam wonen

ALGEMENE INFORMATIE

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten zijn indicatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voorzover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Brancheorganisatie - certificering

Van de Wiel Makelaardij B.V. is een gecertificeerd en geregistreerd lid van de landelijke brancheorganisatie VBO Makelaar en tevens ingeschreven in het Register SCVM (Stichting Certificering VBO Makelaars). De Nederlandse overheid heeft dit opleidingstraject als enige makelaarsopleiding in Nederland geaccrediteerd, d.w.z. dat een SCVM makelaar de hoogste graad van opleiding heeft. Om in dit register ingeschreven te blijven worden de makelaars verplicht permanente educatie te volgen, zo zijn zij voortdurend op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen in de markt. Behoudens onze eigen Statuten, Voorwaarden en Tuchtcollege zijn wij als VBO Makelaar tevens aangesloten bij de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC). Dit is een onafhankelijke organisatie opgericht door de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis, welke bij een eventuele klacht ingeschakeld kan worden.

Beroepsaansprakelijkheid

Uiteraard heeft Van de Wiel Makelaardij B.V. een goede beroepsaansprakelijkheids- verzekering.

Koopovereenkomst

Bij een aan-/verkoop wordt gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Vereniging VBO Makelaar. Hierin wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Financiële Dienstverlening

U bent op zoek naar uw droomhuis. Om die droom waar te maken moet er veel worden geregeld. Ook op financieel gebied. Het kopen van een huis heeft namelijk grote financiële gevolgen. Een hypotheek is maatwerk en moet aansluiten op uw persoonlijke wensen en omstandigheden. Een goed advies is daarom van groot belang. Wij zijn een betrouwbare partner op het gebied van financiële planning.



Een goed uitgestippeld financieel plan biedt u enorme voordelen. Voor nu, maar zeker ook voor later. Vraag om een vrijblijvend gesprek.

Notaris

Van de Wiel Makelaardij wordt op juridisch terrein, indien door haar gewenst, geadviseerd door “Prinsenhof Notariaat” . In het belang van zowel koper als verkoper, o.a. op het gebied van waarborgsom, domiciliekeuze e.d. dient de keuze van de notaris bepaald te worden op het moment van overeenkomen. Het staat koper dan ook geheel vrij om bij het sluiten van de overeenkomst een notaris voor te dragen, die onderdeel van de overeenkomst zal worden. Indien koper geen notaris voordraagt bij het sluiten van de overeenkomst zal de notariële levering van dit aangeboden object geschieden ten overstaan van “Prinsenhof Notariaat” , Markt 9, 4841 AA Prinsenbeek, tel 076-5434444. U kunt geheel vrijblijvend een offerte opvragen.

Aankoopbegeleiding

U bent op zoek naar koopwoning? Meld u aan als woningzoekende met een zoekprofiel op onze website. U wordt opgenomen in ons zoekersbestand en u ontvangt per mail bericht wanneer wij een passende woning hebben gevonden.

Taxatie

Heeft u een taxatierapport nodig voor hypothecaire geldlening, bij aan- of verkoop, successie, boedelscheiding, fiscaal? Laat ons u een aanbieding doen.

UW VRAGEN OVER KOPEN EN VERKOPEN

Het kopen of verkopen van een huis doet u niet iedere dag. Wij kunnen ons voorstellen dat u hierover veel vragen heeft. Een aantal hiervan hebben wij hieronder al beantwoord.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of wilt u een toelichting? Loop dan gerust eens bij ons binnen. Wij nemen graag de tijd voor u.

1. Wanneer bent u in onderhandeling?

Het is niet zo dat wanneer u een bod doet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als verkoper een tegenbod doet.

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

Dat mag. Een prijsonderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan bezichtigingen gewoon door. Als er al een bod ligt en verkoper is in onderhandeling, dan zal de verkopende makelaar dat aan u meedelen, dit heet ‘onder bod’ zijn.

3. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u een bod.

De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen. Als koper een makelaar inschakelt om zijn belangen te behartigen, dan dient hij zelf ook deze diensten af te rekenen.

5. Onderzoeksplicht van de koper?

Alvorens koper een bod uitbrengt moet koper onderzoek hebben verricht naar alle aspecten van de woning die van belang zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing. U moet hierbij denken aan het inwinnen van informatie bij gemeente, kadaster, uw financiële mogelijkheden.

6. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat is de prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, evt. overname roerende zaken), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte.

Na ondertekening door beide partijen, krijgt koper echter nog 3 dagen bedenktijd. Dit is bij wet geregeld. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud van financiering’ is.

7. Bouwtechnische keuring?

Wij bieden u de mogelijkheid om voor eigen rekening een bouwtechnische keuring van de woning te laten uitvoeren. Met deze APK Vastgoedkeuring krijgt de koper nog meer zekerheid en u een (nog) betere prijs.

8. Zelf verkopen?

U kunt natuurlijk zelf een klein bordje in de tuin zetten met ‘te koop’. Of een advertentie in de krant plaatsen. Maar .. er komt heel wat kijken bij de verkoop van uw woning : denk aan taxaties, rondleidingen, juridische aspecten, onderhandelingen, koopaktes, notarissen. En dat makelaarsbord in de tuin. Wij zijn gespecialiseerd in de verkoop van woningen en nemen u niet alleen een heleboel rompslomp uit handen, maar we zorgen er ook voor dat u de beste prijs krijgt voor uw woning. Natuurlijk kost dat geld, maar een goede makelaar zal zijn eigen courtage kunnen terugverdienen. En dat scheelt u een hoop zorg. Kom eens praten, een goed advies kost u niets, een afspraak ook niet.

Van de Wiel Makelaardij B.V.
Wij leveren maatwerk omdat wij goed naar uw wensen luisteren.
Word ook een tevreden klant!

Informatie

Kopen en verkopen

**Hebben
wij
een
match?**



Van de Wiel
MAKELAARS