AAKPARK 9
'S GRAVENMOER

KIN MAKELAARS

www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Lijst van Zaken
Wonen in 'S Gravenmoer
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

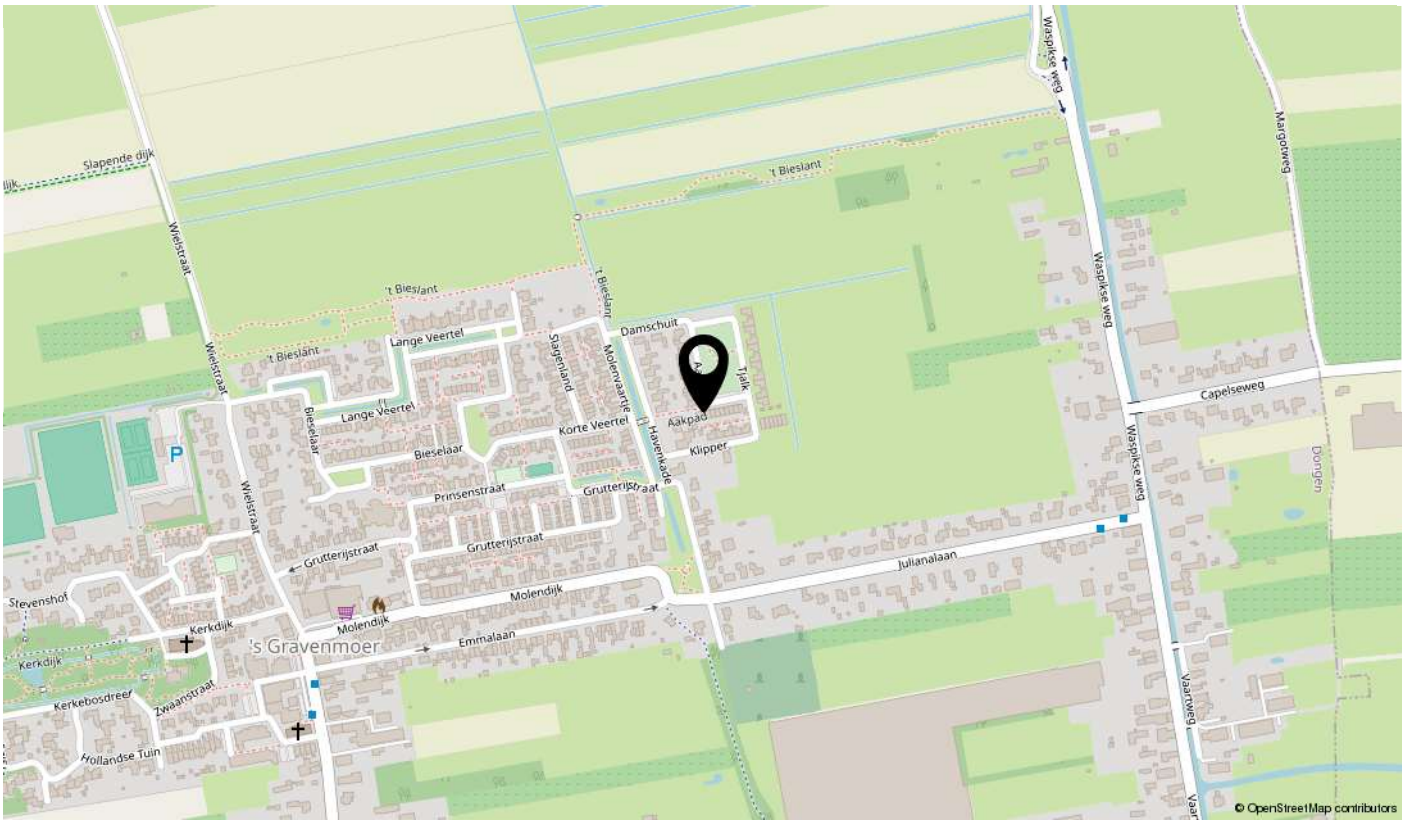
WELKOM!

Heb je vragen over Aakpark 9?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Dongen
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Aakpark 9
Plaats	'S Gravenmoer
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	2013
Inhoud	434 m^3
Woonoppervlakte	121 m^2
Perceeloppervlakte	117 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	5
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk 2013
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geisoleerd



AAKPARK 9, 'S GRAVENMOER

Op een schitterende locatie in 's Gravenmoer gelegen instapklare en ruime eengezinswoning voorzien van onder meer 4 slaapkamers, open keuken, tuingerichte woonkamer en tuin op het zonnige zuiden. De woning is gelegen in de jonge woonwijk "Elzenweide" tegenover een gigantische speelweide.

BIJZONDERHEDEN

- Instapklaar, direct verhuizen zonder klussen;
- Dakkapel op de tweede verdieping;
- Schitterend uitzicht over het grote speelveld voor de deur;
- Erker op de begane grond voor extra daglicht en woonruimte;
- Tuin op het zonnige zuiden;
- Voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving.

OMGEVING

KIN MAKELAARS

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal

U betreedt de woning via de ruime entree met hierin de trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars) en toiletruimte. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van vrijhangend closet en fonteintje. De hal is voorzien van een moderne plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming en beidt toegang tot de woonkamer.

ENTREE/HAL

KIN MAKELAARS

Keuken

De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en profiteert dankzij de aanwezige erker van een enorme hoeveelheid daglicht. Vanuit de keuken heb je bovendien een prettig uitzicht op het voorgelegen speelveld. De keuken is uitgevoerd met een keukenmeubel in hoekopstelling en een praktische kastenwand. Daarnaast is de keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven/magnetron. De open verbinding met de woonkamer zorgt voor een ruimtelijk geheel.

KEUKEN

KIN MAKELAARS

Woonkamer

De tuingerichte woonkamer van ca. 31m² is voorzien van stucwerk wandafwerking en een moderne plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde beschikt de woonkamer over direct tuincontact door de aanwezigheid van een schuifpui. Daarnaast is de woonkamer uitgevoerd met een sfeervolle gashaard en een praktische trapkast.

WOONKAMER

KIN MAKELAARS

WOONKAMER

KIN MAKELAARS

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en onderhoudsvriendelijk aangelegd met onder meer een royaal terras, voorzien van zonwering en kunstgras gazon. De tuin is ca. 9 meter diep en beschikt daarnaast over een houten berging, achterom en buitenkraantje.

Berging

Vrijstaande houten berging van ca. 3.39m x 2.01m voorzien van elektra.

TUIN

KIN MAKELAARS

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers op de eerste verdieping, badkamer en middels vaste trap te bereiken tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Aan de achterzijde van de woning gelegen royale slaapkamer van ca. 4.52m x 2.80m voorzien van hoogwaardige laminaatvloer.

Slaapkamer 2

Aan de voorzijde van de woning gelegen ruime slaapkamer van ca. 3.55m x 2.80m voorzien van hoogwaardige laminaatvloer.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamer van ca. 3.50m x 2.19m voorzien van hoogwaardige laminaatvloer.

EERSTE VERDIEPING

KIN MAKELAARS

SLAAPKAMER

KIN
MAKELAARS

SLAAPKAMER

KIN
MAKELAARS

Badkamer

Aan de voorzijde van de woning gelegen, geheel betegelde, badkamer voorzien van ligbad-/douche combinatie, tweede vrijhangend closet en wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de badkamer over een design radiator en mechanische ventilatie.

BADKAMER

KIN MAKELAARS

TWEEDE VERDIEPING

Door middel van een vaste trap te bereiken ruime tweede verdieping, bestaande uit een voorzolder en een royale vierde slaapkamer. Op de achterkant van het dak is een kunststof dakkapel geplaatst voor extra daglicht en woonruimte. Op de overloop zitten de aansluitingen ten behoeve van de huishoudelijke apparatuur, de HR-combiketel (merk: Intergas, jaar: 2013) en is het luik naar de bergzolder aanwezig.

Slaapkamer 4

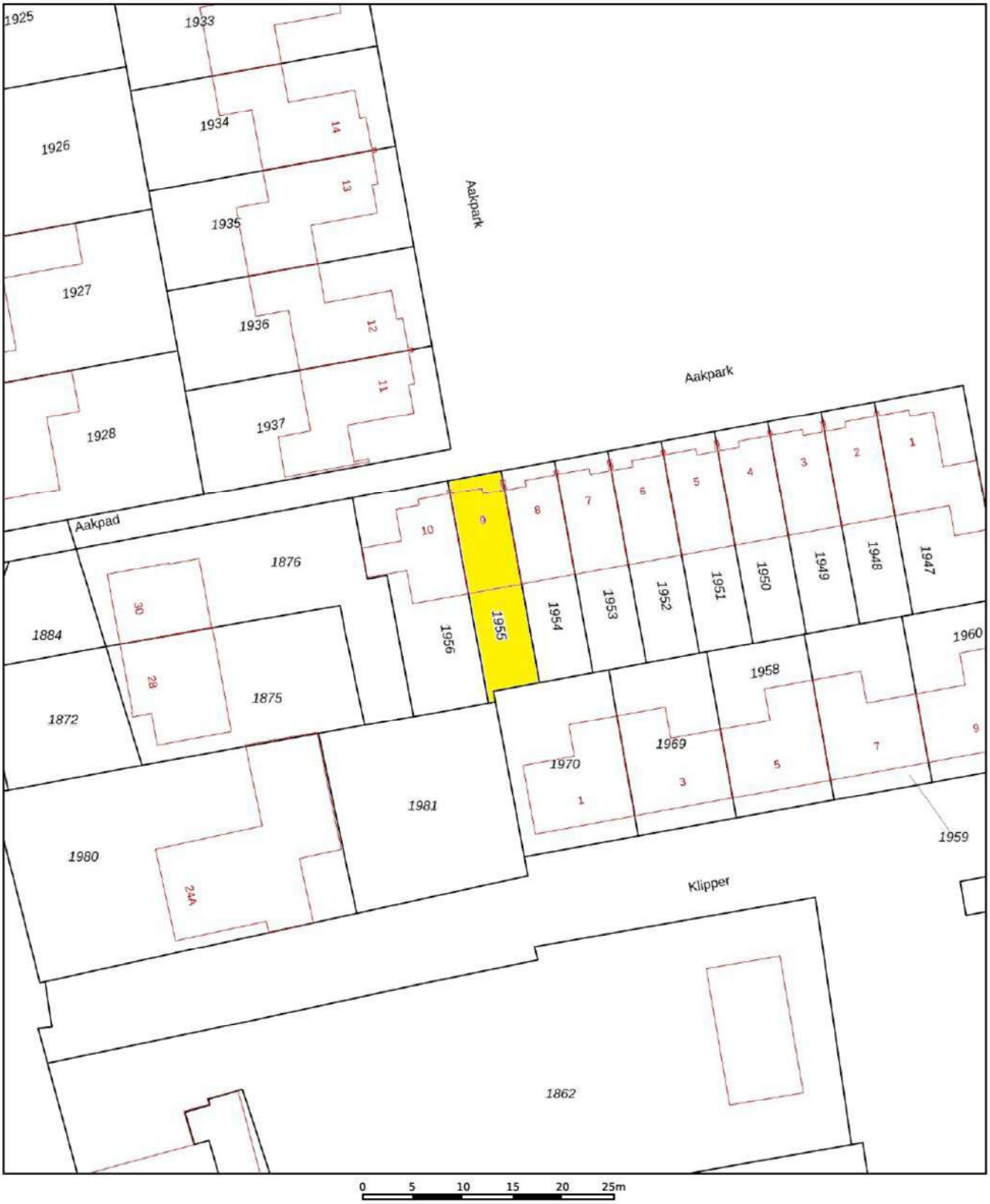
Op de tweede verdieping van de woning gelegen royale ouderslaapkamer van ca. 17m² voorzien van dakkapel met ingebouwde rolluiken, Velux-dakvenster, ingebouwde kastenwand, inbouwverlichting en hoogwaardige laminaatvloer.

TWEEDE VERDIEPING

KIN MAKELAARS

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

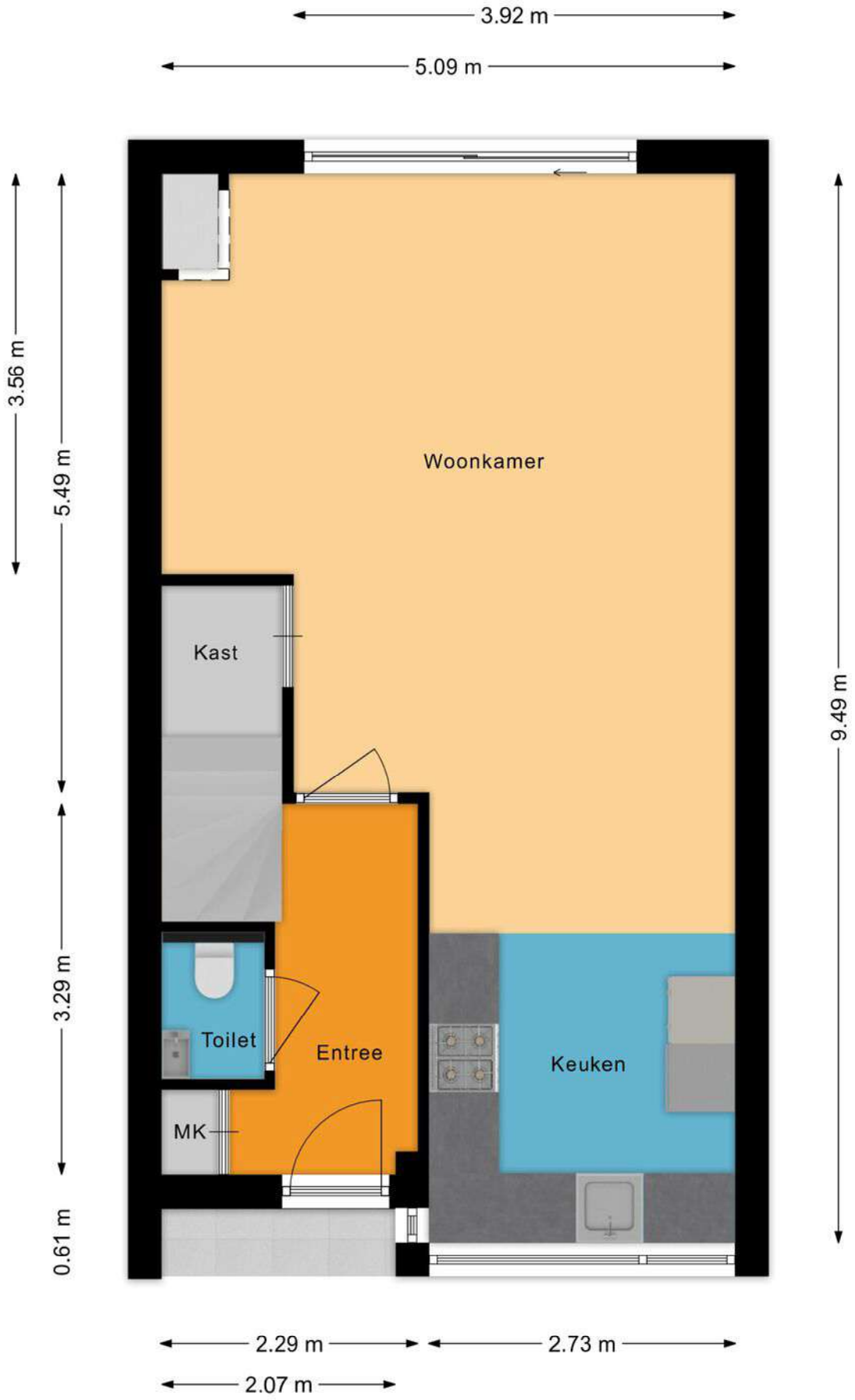
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Gravenmoer
Sectie	A
Perceel	1955

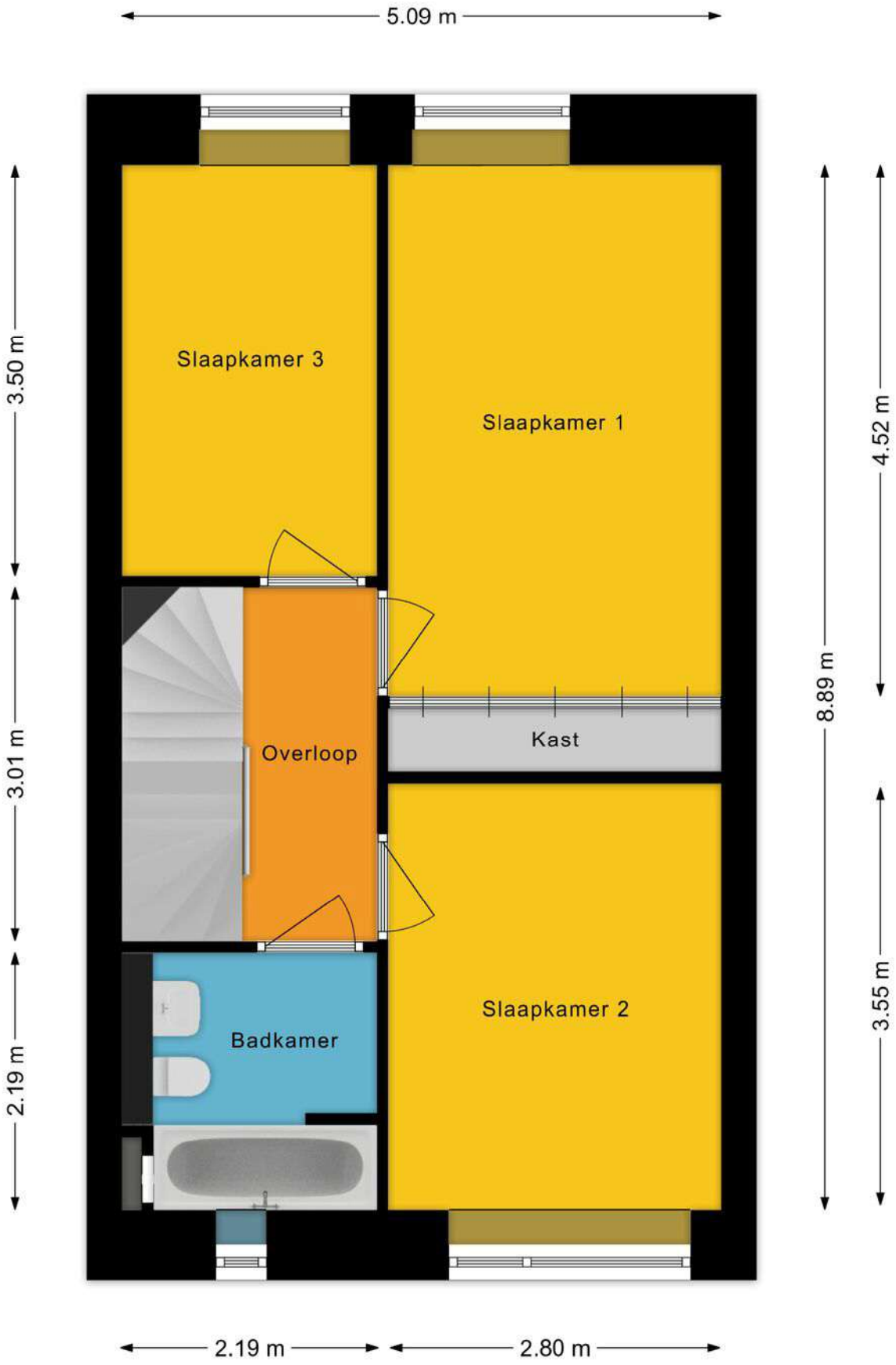
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
Voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
aaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

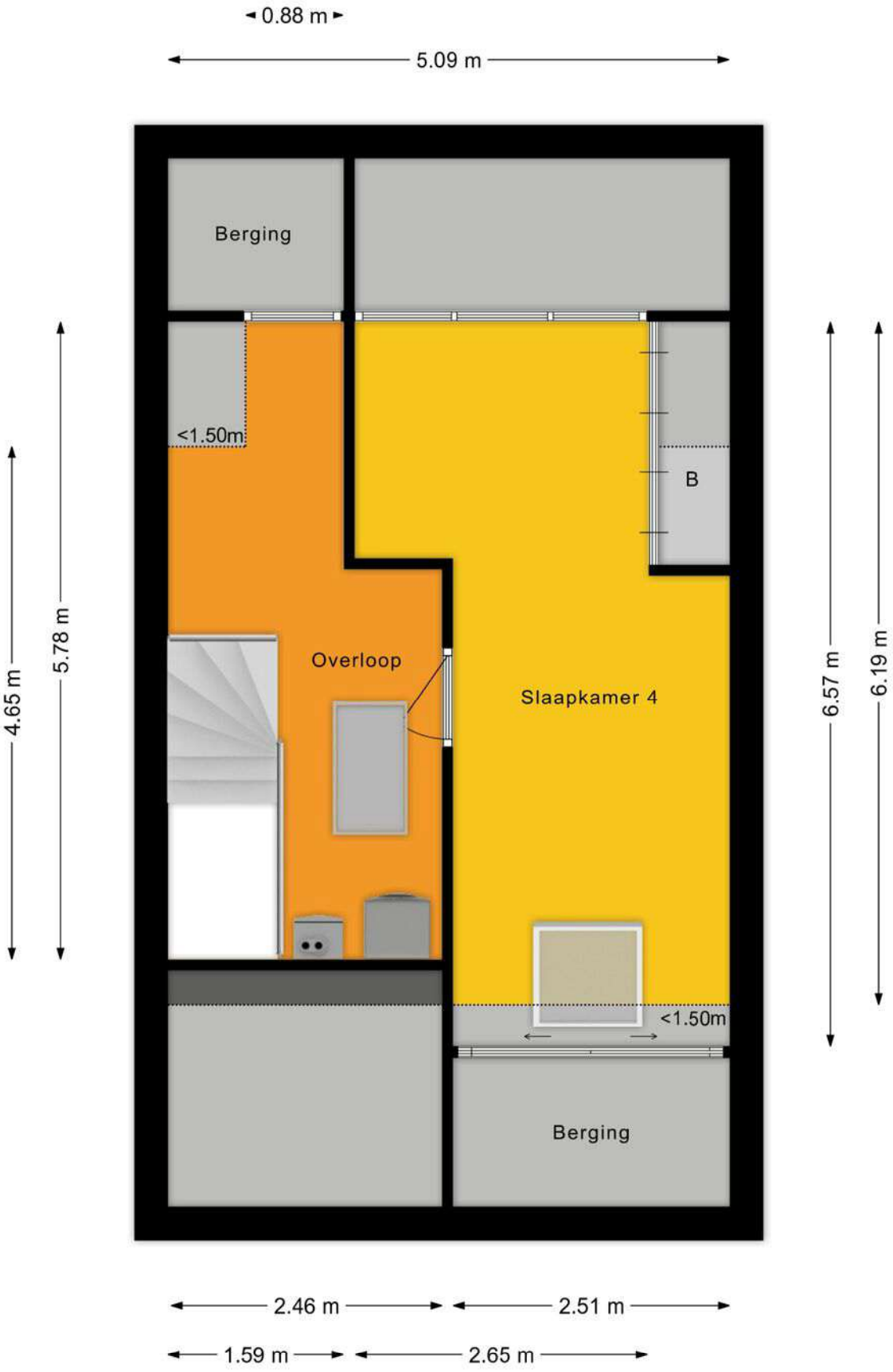
KADASTRALE KAART



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

3.39 m
1.65 m
5.39 m
2.01 m
7.23 m
9.08 m
2.18 m
Berging
Woonkamer
Kast
Toilet
Entree
MK
Keuken

SITUATIE

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten			X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging
Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht
Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen
Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie
De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst
Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd
Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers
De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule
Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de ‘asbestclausule’ van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: “Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.” De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.

Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!

Vestiging Dongen
Hoge Ham 93, 5104 JC DONGEN
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheken en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars hééft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktbewerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebepaling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebepaling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!

WONEN IN 's GRAVENMOER

‘s Gravenmoer is met een inwoneraantal van ca. 2300 mensen een levendig dorp, waar diverse dorpsvoorzieningen aanwezig zijn, waaronder twee basisscholen, een moderne supermarkt, een ambachtelijke slagerij en vele verenigingen.

Voor een nog ruimer aanbod aan voorzieningen zijn op korte afstand de plaatsen Dongen, Oosterhout, Raamsdonksveer en Waalwijk gelegen. De steden Breda, Antwerpen, Rotterdam, Utrecht en Tilburg zijn ook snel aan te rijden middels de nabijgelegen snelwegen A27, A59 en A16.

Aan de rand van het idyllische dorp vind je een schitterend natuurgebied waar vele wandel- en fietspaden gelegen zijn. Je vindt aan de rand van het dorp ook de pittoreske Vaartweg met overwegend vrijstaande woningen. Een plek waar je heerlijk tot rust zult komen. Zoek je nog meer rust: ook de Loonse en Drunense Duinen bevinden zich op korte afstand.

Kortom, een heerlijke locatie!

zeloo

KIN MAKELAARS
JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN

NVM

KIN MAKELAARS

Breda	Dongen	Geldrop	Gilze	Rijen	Tilburg	Waalwijk
Korte Ploegstraat 19	Hoge Ham 93	Korte Kerkstraat 6A	Raadhuisstraat 11E	Hoofdstraat 27	Bredaseweg 219-01	Grotestraat 299
4818 EM BREDA	5104 JC DONGEN	5664 HG GELDROP	5126 CK GILZE	5121 JA RIJEN	5038 NE TILBURG	5141 JT Waalwijk
Tel. 076 - 5 221 221	Tel. 0162 - 726 926	Tel. 040 - 7 200 722	Tel. 0161 - 244 844	Tel. 0161 - 244 844	Tel. 013 - 5 339 339	Tel. 0416 - 724 888
breda@kinmakelaars.nl	dongen@kinmakelaars.nl	geldrop@kinmakelaars.nl	gilze@kinmakelaars.nl	rijen@kinmakelaars.nl	tilburg@kinmakelaars.nl	waalwijk@kinmakelaars.nl