

Scheldelaan 12 | Hoeven

Vraagprijs € 585.000,- k.k.



Scheldelaan 12 | Hoeven



Kenmerken

Bouwjaar	1967	Ligging	in centrum, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	508 m ³
Energie label	D	Perceel	588 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	127 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ben je op zoek naar comfortabel wonen op een centrale plek, nu én in de toekomst? Dan is Scheldelaan 12 in Hoeven wellicht de woning die jij zoekt. Dagelijkse voorzieningen liggen om de hoek, je hebt een oprit, garage, slaap- en badkamer op de begane grond, 2 slaapkamers op de 1e verdieping en een fijne tuin met veel privacy.

Nieuwsgierig? Plan gerust een bezichtiging in wij laten je graag deze woning zien.

Omschrijving

Begane grond met woonkamer, keuken en bad- en slaapkamer. Via de voortuin met sierbestrating, vaste planten en de oprit stap je binnen. In de hal vind je een garderobenis en de meterkast. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, het toilet (deels betegeld voorzien van een staand closet en fonteintje), en een kamer met vaste kasten die gebruikte kan worden voor meerdere doeleinden.

De woonkamer is licht en prettig ingedeeld, met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek. Dankzij de grote ramen komt het daglicht rijkelijk naar binnen en sta je hier in direct contact met de tuin.

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is vanuit de hal en de woonkamer bereikbaar. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast, diepvries en volop kastruimte boven en onder. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken, waar de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn en een loopdeur naar de achtertuin.

Een groot pluspunt van deze woning is dat je op de begane grond kunt slapen en baden, wat het wonen hier extra comfortabel maakt. De slaapkamer is ruim van opzet en biedt voldoende plek voor een bed en kast.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel en een designradiator.

1e Verdieping met 2 slaapkamers

Boven kom je op de ruime overloop met vaste kasten en een dakraam, wat zorgt voor prettig daglicht. Hier hangt ook de cv-ketel (Remeha, 2017).

De 2e slaapkamer is ruim en beschikt over een eigen wastafel. De 3e slaapkamer is eveneens ruim en heeft vaste kasten en extra bergruimte achter de knieschotten, waardoor je ook hier slim gebruikmaakt van de ruimte.

Tuin en bijgebouwen

De achtertuin is verzorgd aangelegd met gazon, sierbestrating en vaste planten in borders. Je geniet hier van veel privacy. Er is een achterom en een waterkraantje aanwezig. Daarnaast beschik je over zowel een houten berging als een stenen berging, beide met elektra.

Garage

De garage maakt het geheel compleet met elektra, verwarming, een vliering en een elektrische sectionaaldeur naar de oprit. De garage biedt voldoende ruimte voor één auto en voldoende bergruimte.

























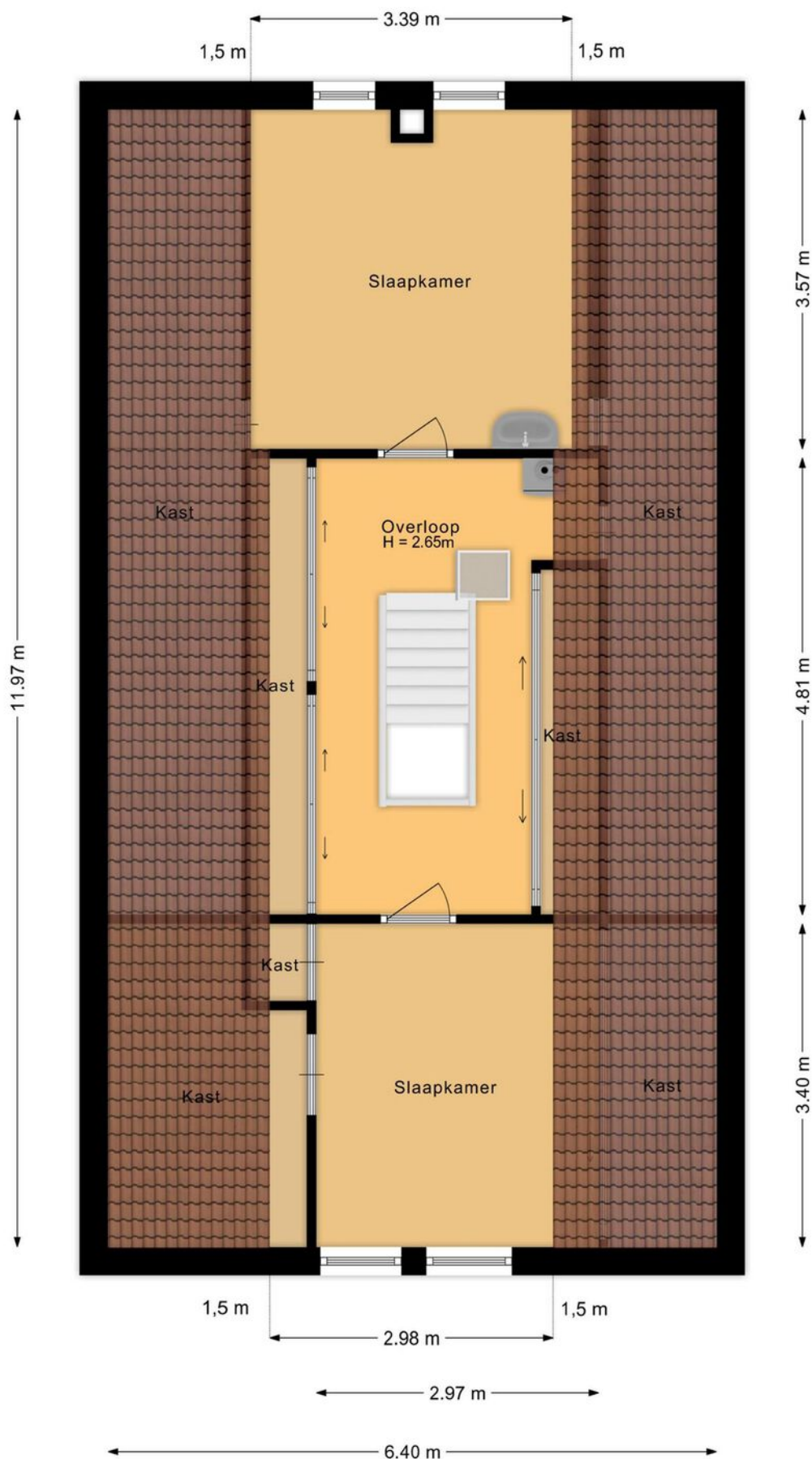




Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



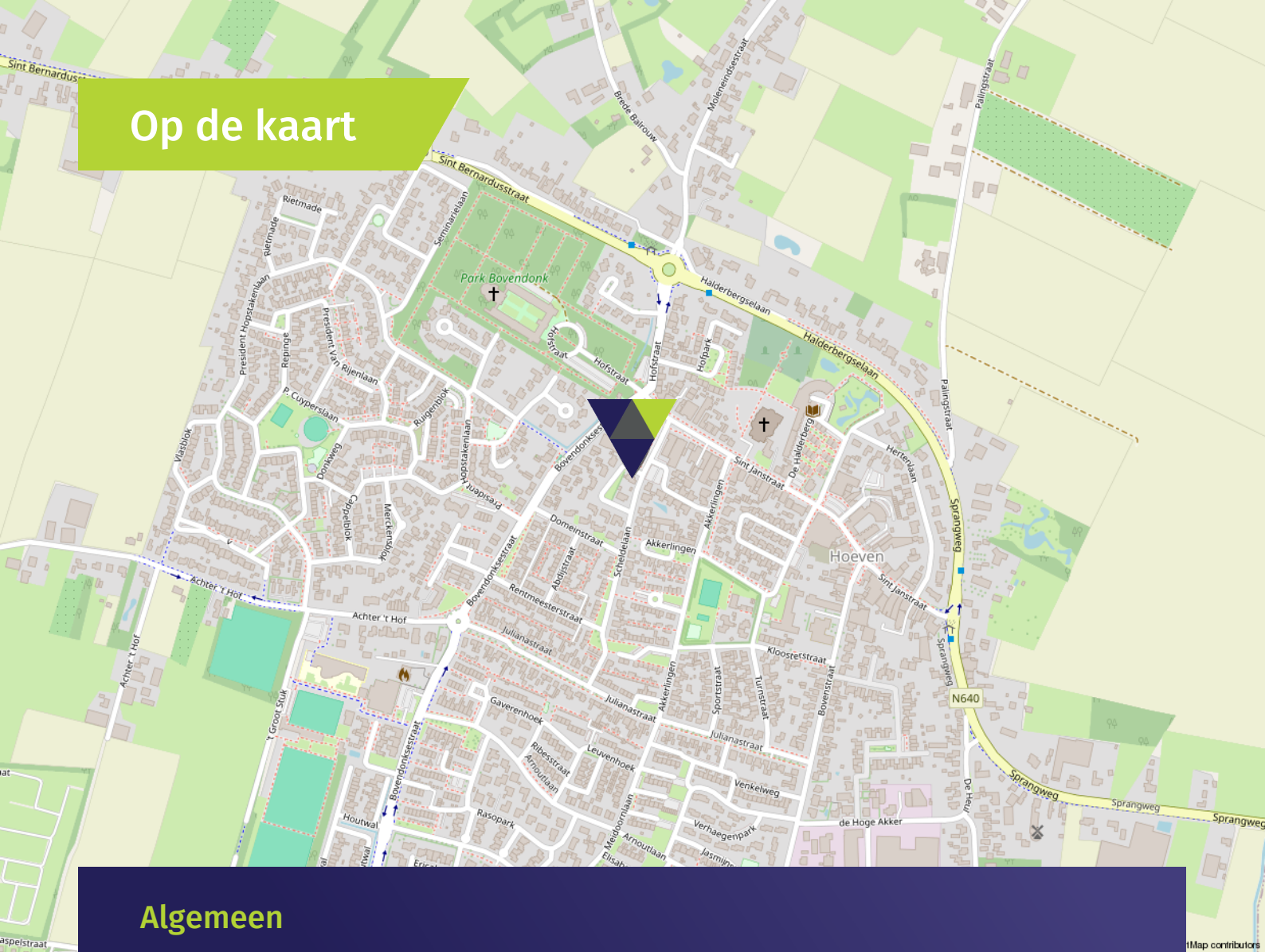
Kadastrale kaart

Uw referentie: --



Aan dit uittreksel 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 begane grond is van beton met een tegelvloerafwerking.
- De 1e verdieping is voorzien van een houtenvloer met vloerbedekking.
- Er is in de keuken airconditioning aanwezig.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De woning is deels voorzien van screens en rolluiken.
- De woning is gelegen in het centrum van Hoeven met alle voorzieningen en winkels op loopafstand.
- Er is mogelijkheid voor het parkeren van je auto op eigen terrein of de nabije omgeving.
- Uitvalswegen van en naar Hoeven zijn in de nabijheid.
- 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 55 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.

Toestand eigenaar

Verkoper heeft koper er overigens uitdrukkelijk op geattendeerd, dat de oorspronkelijke bewoner gelet op haar geestelijke toestand niet kan worden aangesproken op eventuele gebreken. De gevolmachtigden zijn geen bewoner geweest van de woning. Zij hebben de woning niet zelf bewoond en kunnen de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan zij op de hoogte zouden zijn geweest, indien zij deze woning wel zelf feitelijk hadden gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

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 gebruiksooppervlakte. 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

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.

▶ 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.

▶ 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

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur