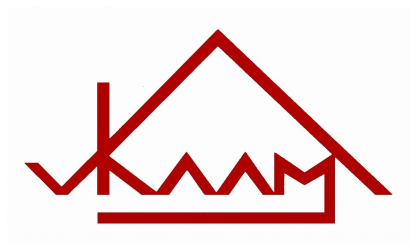


Brochure

**DE SERING 21
HOOGERHEIDE**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





DE SERING 21 HOOGERHEIDE
Vraagprijs: € 419.000 k.k.

Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Hal met toilet en trap naar 1^e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Overloop op de 1^e verdieping met vaste trap naar de 2^e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Tuin



Omgeving



Geen zin in klussen of schilderen?

Als je de sleutel krijgt van deze woning dan hoef je alleen maar te verhuizen.

Wij presenteren je een ABSOLUUT INSTAPKLARE en ROYALE 2 ONDER 1 KAP WONING met VÓÓR- en ACHTERTUIN, stenen BERGING en groot houten TUINHUIS.

Deze woning heeft maar liefst 5 SLAAPKAMERS (17, 10, 8, 14 en 13 m²) en een PRACHTIGE KEUKEN (2025) die van alle moderne gemakken is voorzien. Ook de BADKAMER is voorzien van alles wat je heden tendage mag verwachten.

Dit juweel van een huis is met een grootte van 133 m² een ideaal huis voor koppels, gezinnen en starters waarvoor de toekomst nog helemaal open ligt.

De woning is op een RUSTIGE LOCATIE gelegen midden in een woonwijk. Ook het milieu zal je dankbaar zijn voor de energieklassse C van deze heerlijke woning.

Noemenswaardigheden:

- Prachtige nieuwe zwarte keukens met inbouw apparatuur
- Moderne badkamer met ligbad, toilet, wastafel en inloopdouche
- 5 Slaapkamers
- Volledig kunststof kozijnen
- Airco
- Achtertuin van 60 m² met zij-ingang
- Gelegen in een super fijne woonwijk
- Voldoende openbare parkeerplaatsen
- Verkeersluw woonerf

Begane grond: **Hal;** pvc tegelvloer, deels spuitwerk wanden, deels strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, trap naar 1^e verdieping met trapverbetering, trapkast, luik naar kruipruimte.

Meterkast; 17 elektriciteitsgroepen waarvan 1 pv-groep, 3 aardlekschakelaars, gasmeter, watermeter, glasvezel.

Toilet; pvc tegelvloer, tegellambrisering waarboven structuurverf, hangcloset, handwasbakje.

L vormige woonkamer (24 m²); betonlook laminaat vloer, strak stucwerk wandafwerking, spuitwerk plafond, kunststof kozijnen, dubbelglas, airco, deur naar tuin elektrisch rolluik, handbedienbaar rolluik.

Keuken (11 m²); open keuken, betonlook laminaat vloer, moderne zwarte fineer keuken (antifingerprint), rvs spoelbak, Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, combi-oven, vaatwasmachine, Amerikaanse koelkast, Quooker, kunststof kozijn, nieuwe radiator dubbelglas, elektrisch rolluik.

Achtertuin (60 m²); op het westen gelegen, aangelegd in 2023, sierbestrating, siergras, schutting, veranda, elektrische zonwering.

Voortuin (30m²) ; strakke betontegels, houten schuttingen.

Stenen berging; betonvloer, ½-steens wanden, platdak, elektra.

1^e verdieping: **Overloop;** houtlook laminaatvloer, spachtelputz en strak stucwerk wandafwerking, spuitwerk plafond, vaste trap naar 2^e verdieping met trapverbetering.
(betonvloer)

Slaapkamer 1 (17 m²); aan voorzijde gelegen, houtlook laminaatvloer, strak stucwerk wandafwerking, spuitwerk plafond, kunststof kozijn, dubbelglas, rolluik en airco.

Slaapkamer 2 (10 m²); aan achterzijde gelegen, houtlook laminaatvloer, spuitwerk wanden en plafond, kunststof kozijn, dubbelglas, rolluik.

Slaapkamer 3 (8 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, strak stucwerk wandafwerking, spuitwerk plafond, kunststof kozijn, dubbelglas, rolluik.

Moderne badkamer (6 m²); grijze tegelvloer, witte tegelwanden, strak stucwerk plafond, kunststof kozijn, dubbelglas. ligbad, inloofdouche, thermostaatkraan, badkamermeubel met wastafel, 2^e toilet, kastje, handdoekradiator, mechanische ventilatie.

2^e verdieping: **Overloop;** laminaatvloer, stucwerk en granol wandafwerking, agnesplaten plafond.
(betonvloer) **Wasmachineruimte;** zeil vloerafwerking, gipsplaten dakvlakafwerking, wasmachine-aansluiting.
C.V. ruimte: betonvloer, houten wanden, HR c.v. combiketel (Nefit 2009), mechanische ventilatie-unit (2022), omvormer (2023).

Slaapkamer 4 (14 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, pvc schroten wand, spuitwerk wanden, gipsplaten plafond, gipsplaten dakvlakafwerking, kunststof kozijn, rolluik, vaste kast, wasmachine-aansluiting.

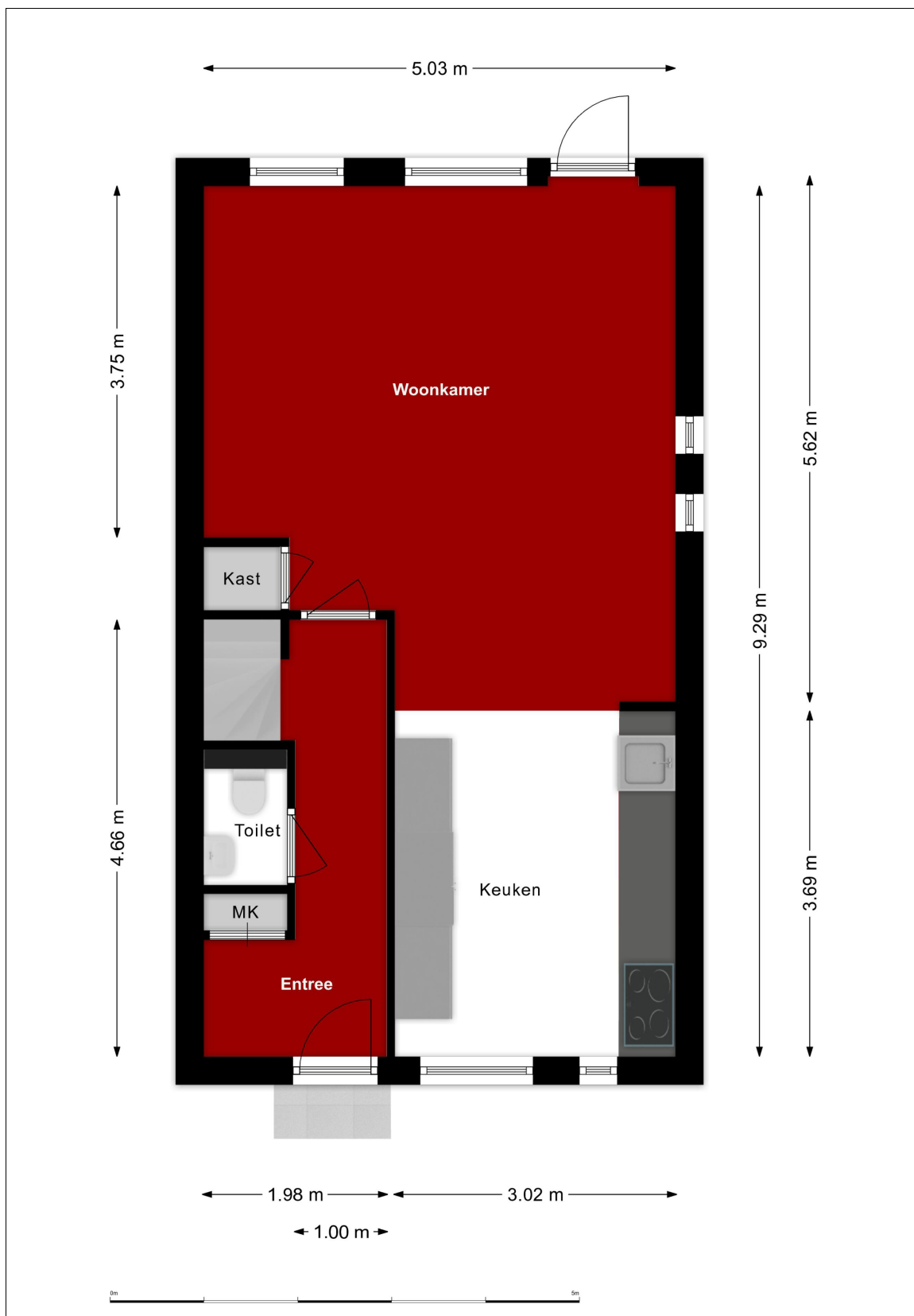
Slaapkamer 5 (13 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, nieuw Velux dakraam met ingebouwd verduisterend rolgordijn, strak stucwerk wandafwerking, agnesplaten plafond, plaatmateriaal dakvlakafwerking, kunststof kozijn, rolluik.

Algemeen:

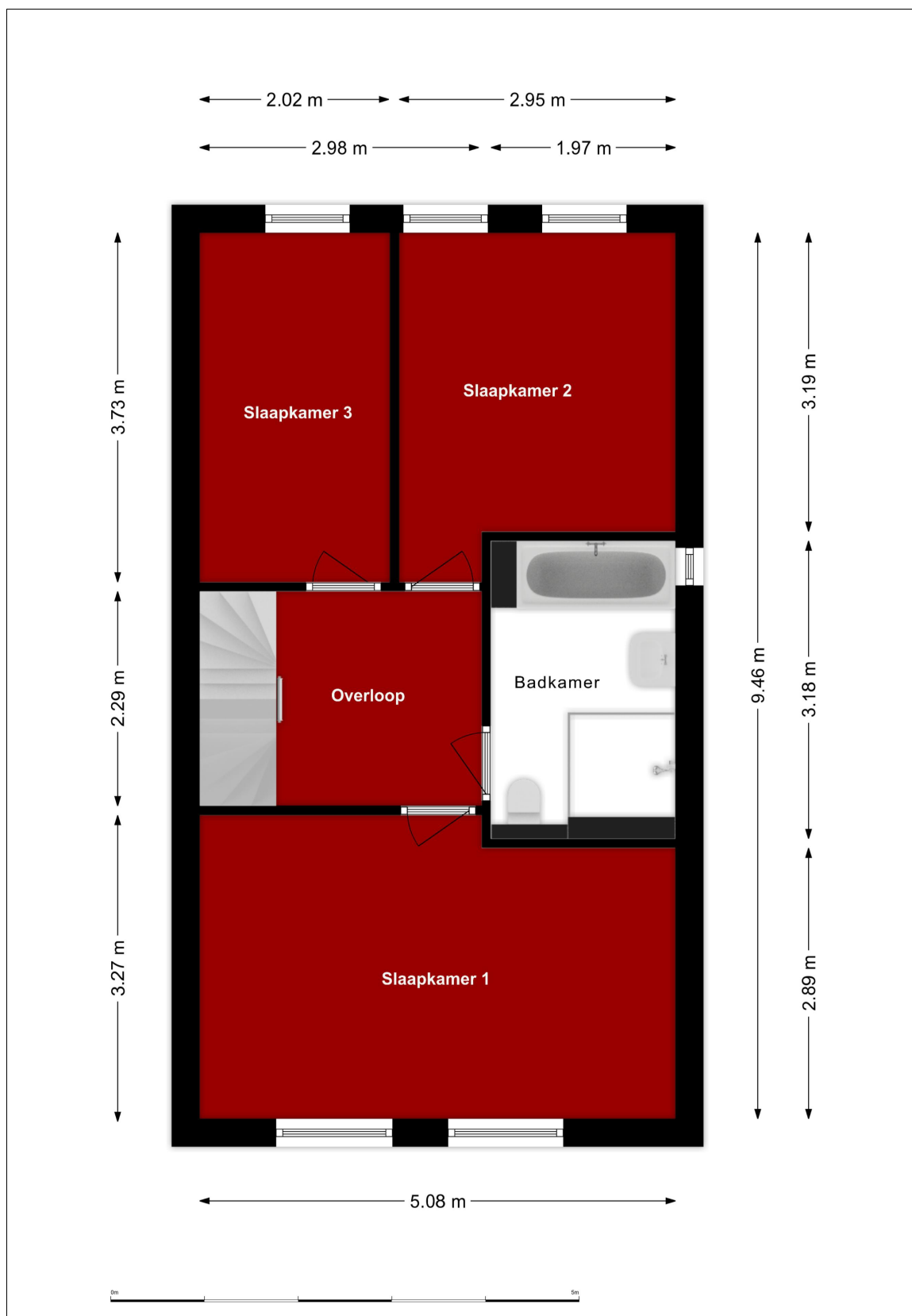
- * Kadastraal bekend: Gemeente Woensdrecht, Sectie G,
Nummer 3609 en 4756
- * Perceelsoppervlak: 178 m² (156 + 22)
- * Woning inhoud: Circa 446 m³
- * Woonoppervlak: Circa 133 m²
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 1977
- * Bouwaard: Traditionele bouw, spouwgevels, betonvloeren,
geveldelen in kuststof, berging voorzijde bitumen
dakbedekking, berging achterzijde epdm dakbedekking,
9 zonnepanelen.
- * Isolatie: Vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie, dubbelglas.
- * Energielabel: C t/m 12-06-2030
- * Onderhoud: Binnen : goed
Buiten : goed
- * Gemeentelijke lasten: OZB : € 339,30 /jr 2026
Rioolrechten: € 243,10 /jr 2026
Verontreinigingsheffing: € 222,86 /jr 2026++ diftar
Waterschapslasten: € 442,48 /jr 2026
- * Erfdienstbaarheden: Erfdienstbaarheid van toestand waarmee de
rechten en verplichtingen van de bebouwing tussen
naburige percelen keurig zijn vastgelegd.
- * Vraagprijs: € 419.000,-- k.k.
- * Oplevering: In overleg

)

**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper
een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging
aan ons mee te delen.**



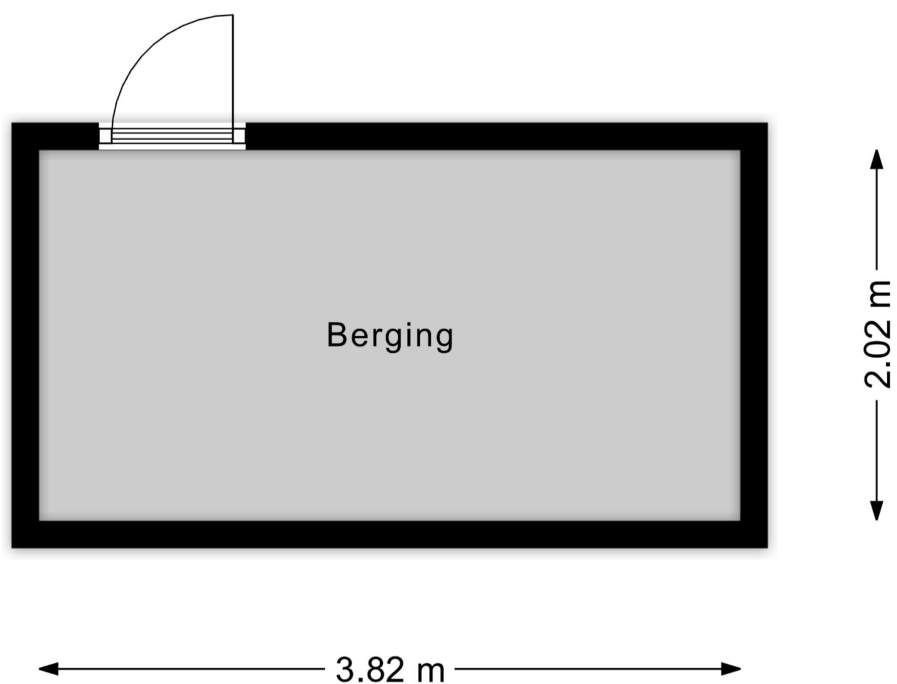
Begane grond



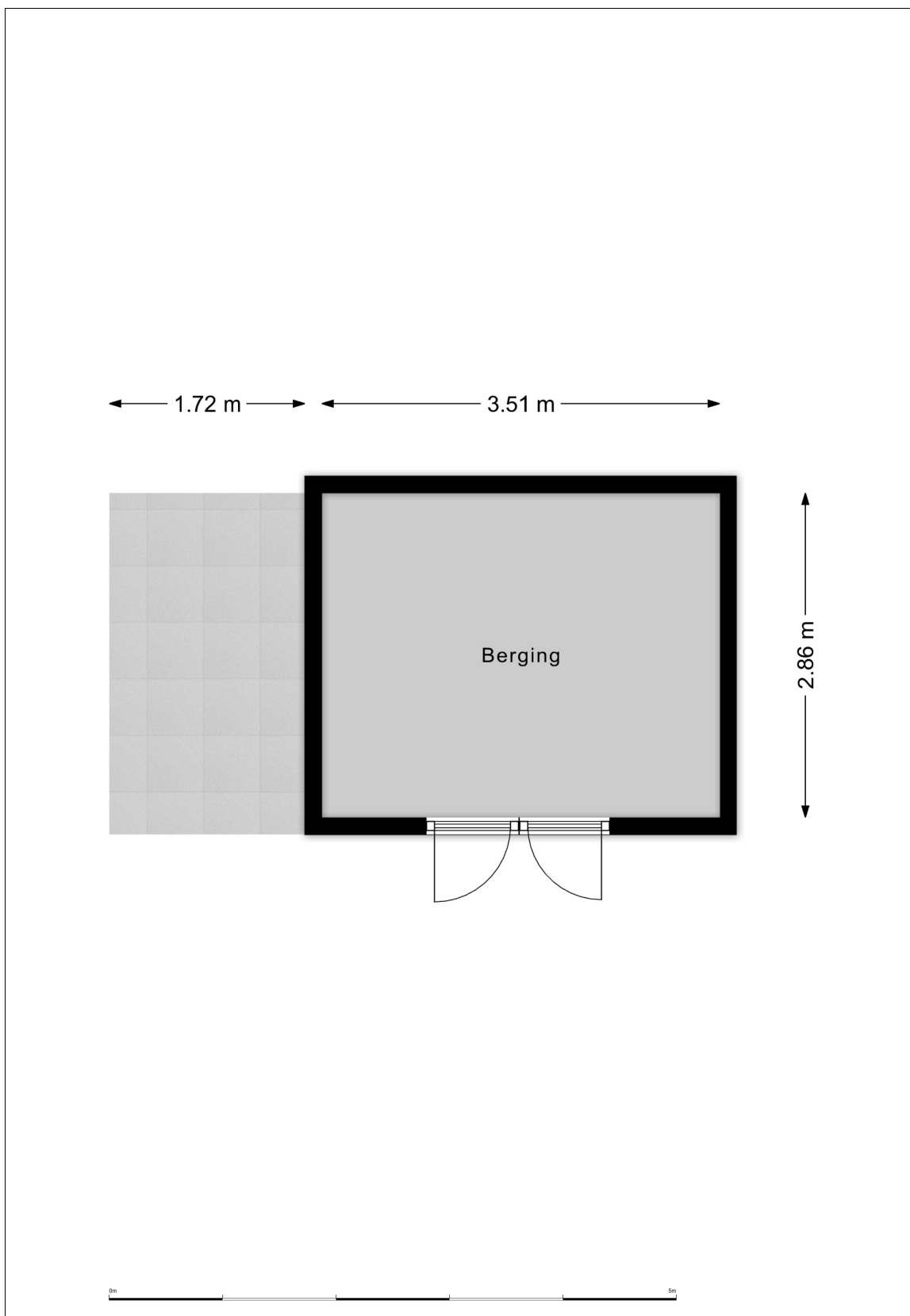
1e verdieping



2^e verdieping

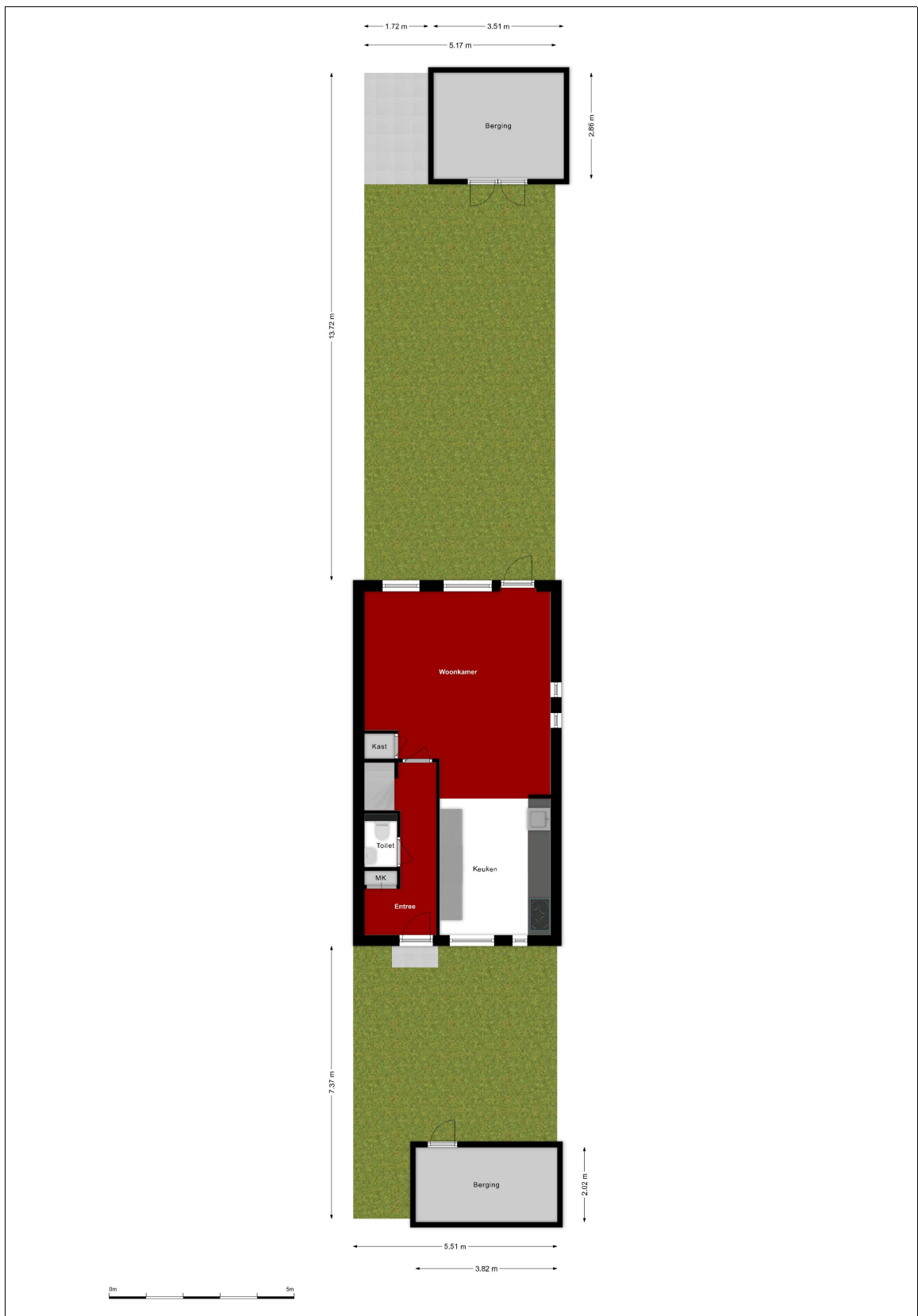


Berging aan voorzijde van de woning



Berging met veranda in achtertuin

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Situatie

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woensdrecht
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3609
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

de Sering 21, 4631 AH Hoogerheide

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- IKEA PAX kasten	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Hangrekje voor shampoo etc.	☐	☐	☒	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Bepplanting	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Koelkast in tuinhuis achter	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak 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.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

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

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:



vastgoedcert
gecertificeerd

