

Hermansstraat 12 | Hoeven

Vraagprijs € 499.000,- k.k.



Hermansstraat 12 | Hoeven



Kenmerken

Bouwjaar	1969	Ligging	aan rustige weg, buiten bebouwde kom
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	1139 m ³
Energie label	F	Perceel	1590 m ²
Aantal kamers	7	Woonoppervlakte	236 m ²
Aantal slaapkamers	5		

Vrijstaand wonen op een riant perceel van ca. 1.590 m² op een geliefde locatie in het buitengebied van Hoeven. Volop mogelijkheden voor nieuwbouw of groots verbouwen.

Zie jij het al voor je? Wonen op een prachtige plek waar je alle ruimte hebt om jouw droomwoning te realiseren? Aan de Hermansstraat 12 in Hoeven ligt deze vrijstaande woning met bijgebouwen op een royaal perceel. Hier draait het om kansen: je kunt de bestaande woning volledig naar je hand zetten óf kiezen voor een frisse start met nieuwbouw.

Nieuwsgierig naar de mogelijkheden? Neem contact op met ons kantoor en kom de locatie zelf ervaren.

Omschrijving

Begane grond

Je komt binnen in de hal waar zich ook de meterkast en vaste kast bevinden. Vanuit hier stap je de woonkamer in. Deze ruimte heeft een open haard en openslaande deuren naar de voortuin, wat zorgt voor een fijne lichtinval en een directe verbinding met buiten.

De dichte keuken is opvallend ruim met voldoende opbergruimte. Je kunt hier een mooie leefkeuken met eiland realiseren. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de hal als de oprit.

Op de begane grond vind je verder een eenvoudige badkamer met douche, toilet en wastafel. Daarnaast zijn er 2 slaapkamers, waarvan één met wastafel. Ook is er een separate toiletruimte aanwezig.

Via het tussenportaal, met wasbak en buitendeur, bereik je de bijkeuken met keukenblok. Aansluitend vind je een extra ruimte die gebruikt kan worden als kantoor.

De inpandige garage met openslaande deuren en bergzolder maakt het geheel compleet.

Vanuit het portaal met trapkast ga je naar de 1e verdieping.

1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot een grote bergruimte. Daarnaast zijn er 3 slaapkamers: een ruime slaapkamer aan de voorzijde, een slaapkamer aan de zijkant en een slaapkamer aan de achterzijde met uitzicht over de tuin. Vanuit de laatstgenoemde slaapkamer is er een bergruimte aanwezig met hier de opstelling van de cv-ketel (Intergas, 2016) en boiler (Daalderop).

Tuin en bijgebouwen

Het perceel is hier echt de grote troef. De diepe (nog aan te leggen) achtertuin met volwassen bomen en een kas biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers. Aan de voorzijde vind je een lange oprit met hek, waardoor je het terrein royaal en afgesloten kunt gebruiken.

Daarnaast zijn er meerdere bijgebouwen, waaronder een schuur met openslaande deuren en een extra garage met kantelpoort, openslaande deuren en dakraam.























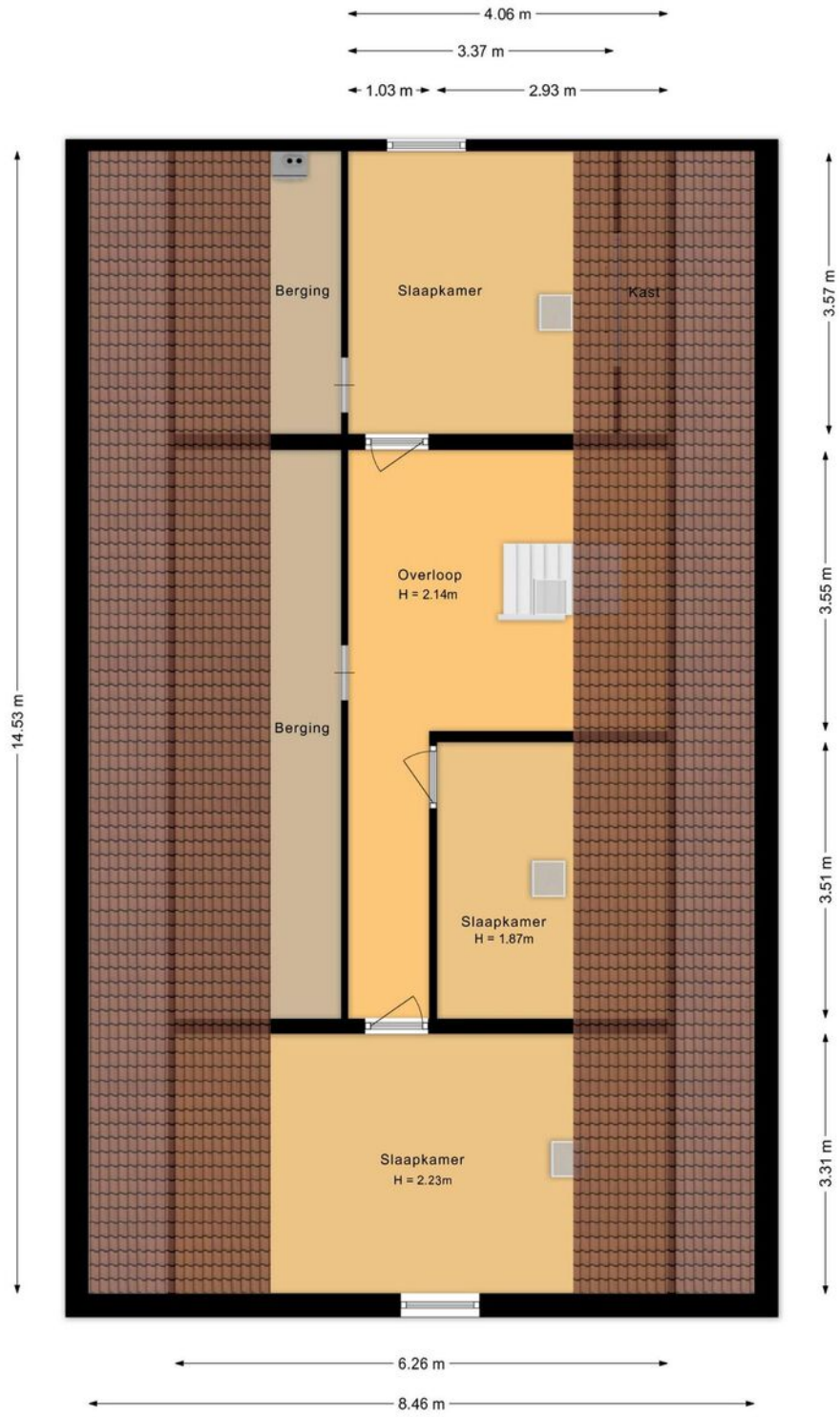




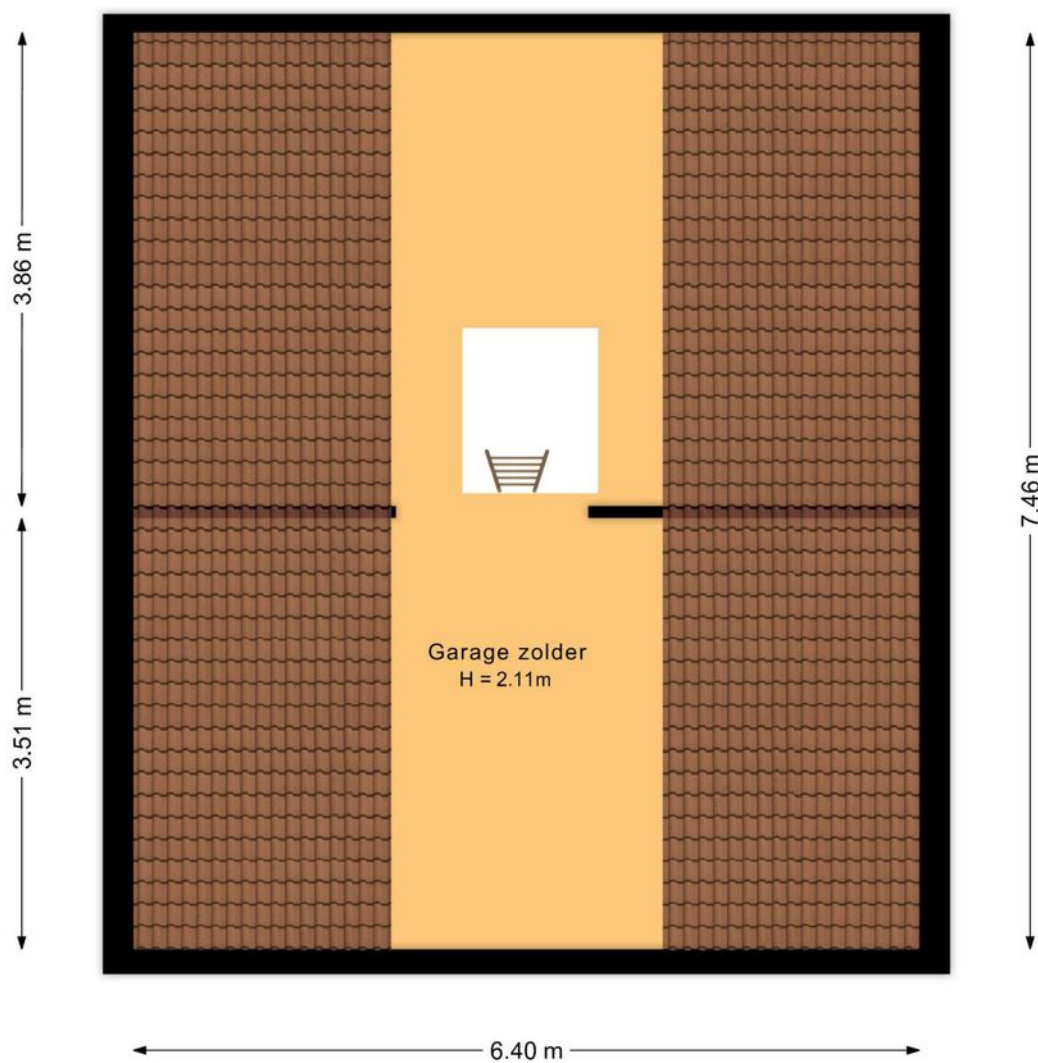
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Secție	Hoeven
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	H
	Voorlopige kadastrale grens		836
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

Op de kaart



Algemeen

- De begane grondvloer is van beton, de verdiepingvloer van hout.
- De woning heeft houten kozijnen, met deels enkel, deels dubbel glas.
- Op de begane grond aan de voorzijde hangt een hand bedienbaar zonnesherm.
- Er is ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Uitvalswegen van en naar Hoeven zijn in de nabijheid.
- Verkoper maakt gebruik van een projectnotaris.
- De woning verkeert in een staat waarin grondige renovatie of volledige nieuwbouw voor de hand ligt. Juist dat maakt dit een unieke kans voor wie groots durft te denken.
- De locatie is zonder twijfel een van de sterke punten: rustig gelegen in het buitengebied van Hoeven, maar toch goed bereikbaar.

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 Splejs. 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(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatoestellen 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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 55 jaar oud is en achterstallig onderhoud heeft, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden mogelijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper verklaart voldoende rekening te hebben gehouden met hetgeen is gesteld in dit artikel en verklaart hiermee rekening te hebben gehouden bij het vaststellen van de koopsom.

Niet door verkoper bewoond

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit (danwel recentelijk niet) zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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 gebruiksoverlakte. 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. 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/Google. 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



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

