

JOUW  
NIEUWE  
THUIS?



## Wezemaal 3

Hoeven

**€ 497.500 k.k.**

\*\* twee-onder-één-kap \*\* ruim \*\* goed onderhouden \*\* 4 slaapkamers \*\*  
zonnige tuin \*\* zonnepanelen \*\* kindvriendelijke ligging \*\*

St. Janstraat 69  
Hoeven

[www.heijblommakelaardij.nl](http://www.heijblommakelaardij.nl)  
**0165 319 319**



## KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	306 m <sup>2</sup>	CV-ketel:	Intergas 2018
Inhoud woning:	606 m <sup>3</sup>	Ligging:	in woonwijk
Woonoppervlakte:	144 m <sup>2</sup>	Aantal woonlagen:	3
Externe bergruimte:	5 m <sup>2</sup>	Aantal kamers:	5
Bouwjaar woning:	1979	Aantal slaapkamers:	4
Woningtype:	2-onder-1-kapwoning	Energie label:	C
Soort woning:	eengezinswoning		



## BESCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een ruime tweekapper op een plek waar kinderen nog gewoon voor de deur spelen? Dan is dit er zo één die je gezien wilt hebben. Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met een natuurspeeltuin recht voor de deur, woon je hier rustig, groen én met volop ruimte in en om het huis. Met vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten en een eigen oprit met carport en garage is dit een heerlijk compleet gezinshuis. Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging en kom de sfeer zelf ervaren!

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd;
- Voorzien van merbau kozijnen met HR-beglazing;
- Riante oprit met carport én garage;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Bijna volledig voorzien van rolluiken;
- Gelegen op een rustige locatie nabij de dorpskern.

# THUI SKOMEN

Je rijdt de rustige, kindvriendelijke straat in en parkeert je auto met gemak op je eigen oprit, onder de carport of in de garage. Wat direct opvalt is de fijne ligging. Recht tegenover de natuurspeeltuin waar kinderen veilig en vrij kunnen spelen.

Via de voordeur kom je binnen in de hal met meterkast en toilet, een prettige en praktische binnenkomst die meteen een goed gevoel geeft.



# HART VAN HET HUIS

De woonkamer is ruim en licht, met grote raampartijen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De sfeervolle gaskachel vormt een warm middelpunt en maakt dit een plek waar je graag samenkomt. Dankzij het royale formaat is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek.



Aansluitend bevindt zich de dichte keuken, ingericht met een kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Een fijne, functionele ruimte met direct contact naar buiten; via de tuindeur stap je zo de achtertuin in, wat zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten.





*Sfeervolle gaskachel!*







# SLAPEN & BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers (ca. 16, 12 en 8 m<sup>2</sup>), allen netjes afgewerkt en prettig van formaat. De badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een ligbad met douche, wastafelmeubel en een tweede toilet; praktisch en comfortabel in het dagelijks gebruik.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een verrassend ruime vierde slaapkamer met dakraam en knieschotten, waardoor er extra bergruimte ontstaat. Daarnaast is er een aparte bergruimte met de opstelling van de Cv-ketel.









*Compleet ingerichte  
badkamer!*



# BUITENLEVEN

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, wat betekent dat je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, gazon en groenborders. Dankzij de zonwering aan de woning en de overkapping is er ook altijd een fijne plek in de schaduw te vinden. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging, ideaal voor tuingereedschap.

De garage is eveneens vanuit de tuin bereikbaar en biedt naast parkeerruimte ook plek voor fietsen en extra opslag. Bovendien is deze voorzien van water en aansluitingen voor de wasapparatuur, wat het geheel extra praktisch maakt.





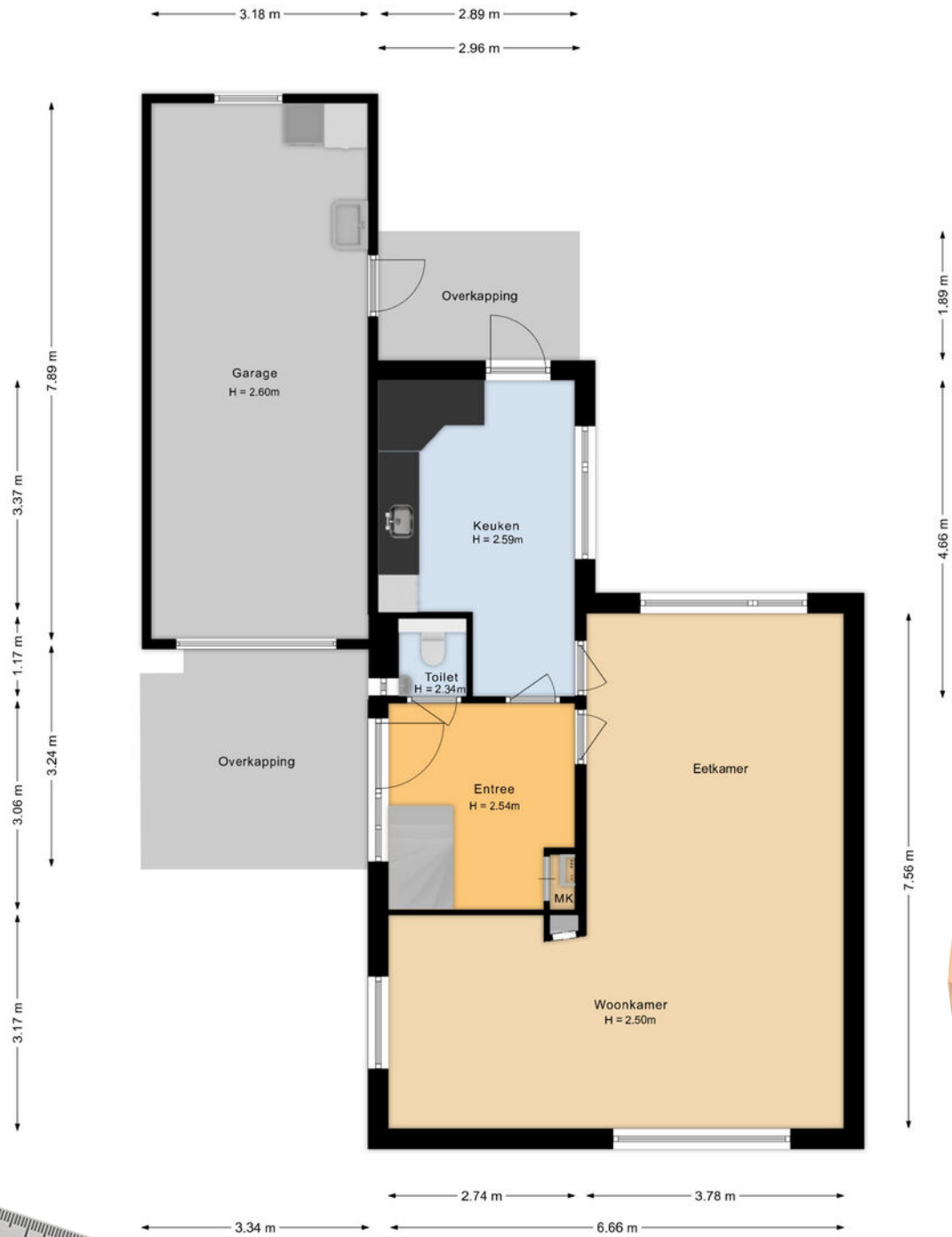
*Heerlijk zonnige en goed verzorgde achtertuin!*



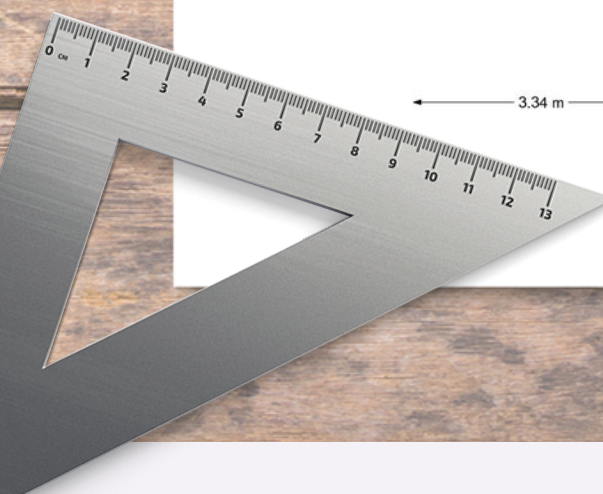


# PLATTEGROND

begane grond

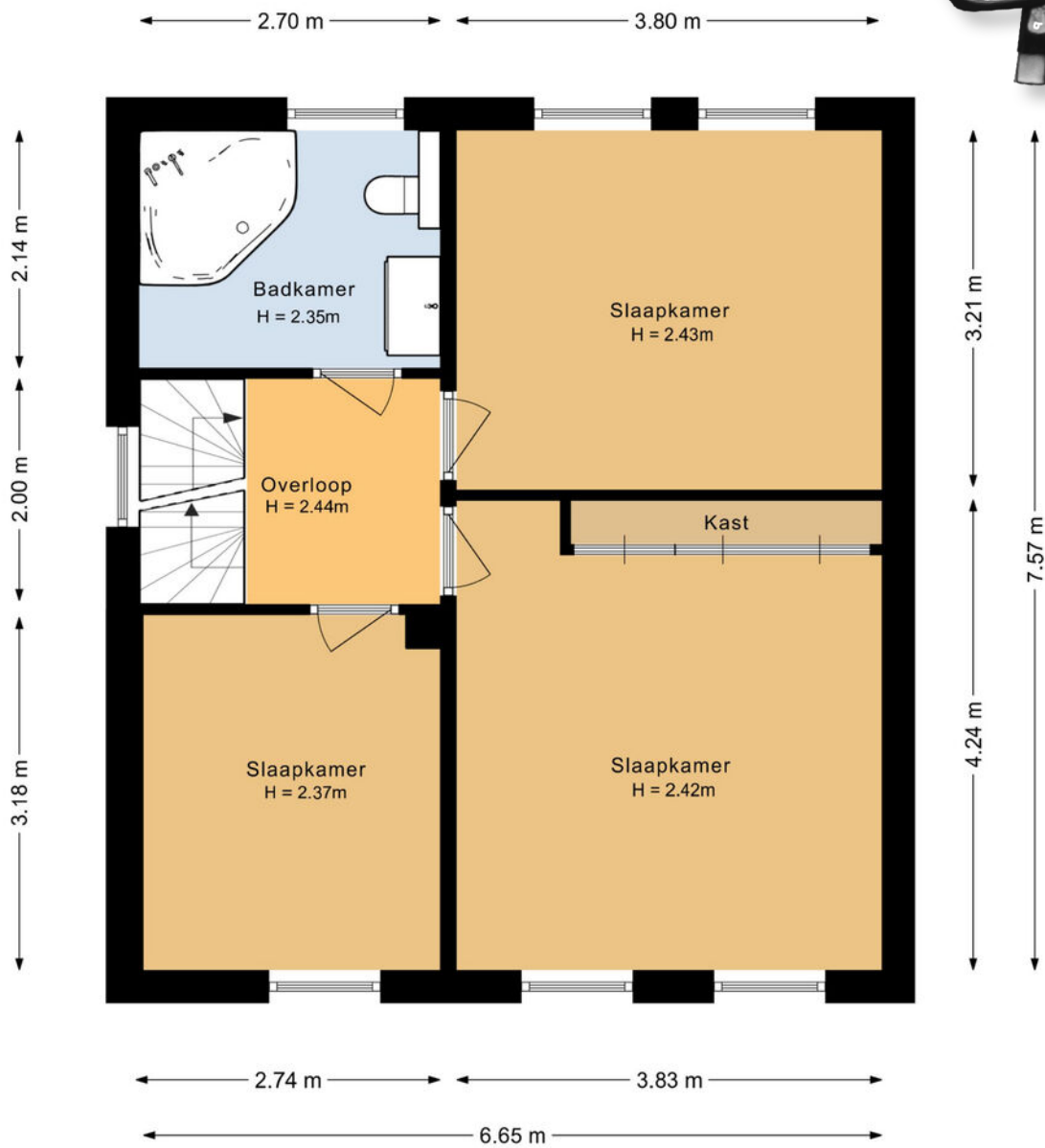


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl



# PLATTEGROND

eerste verdieping



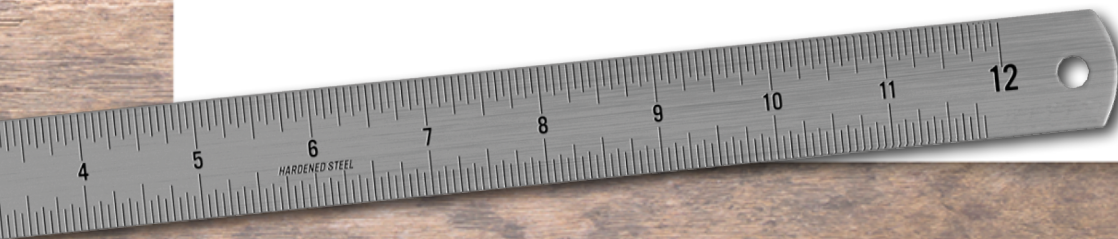
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# PLATTEGROND

tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

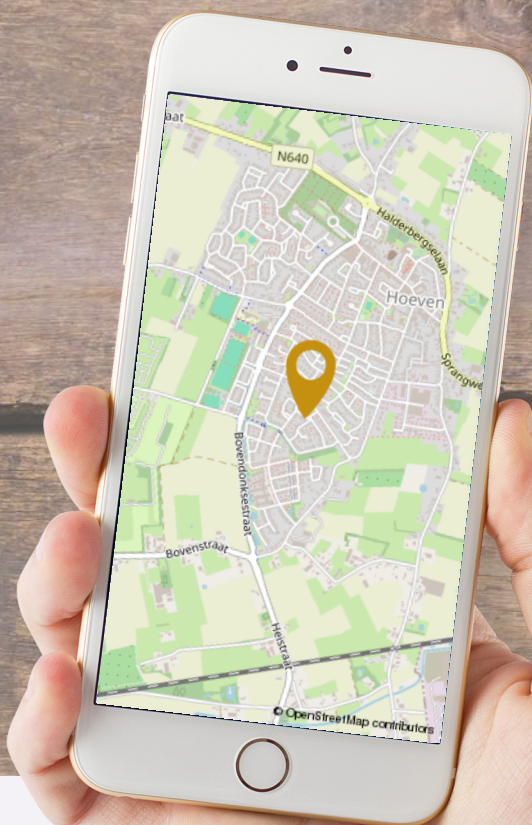
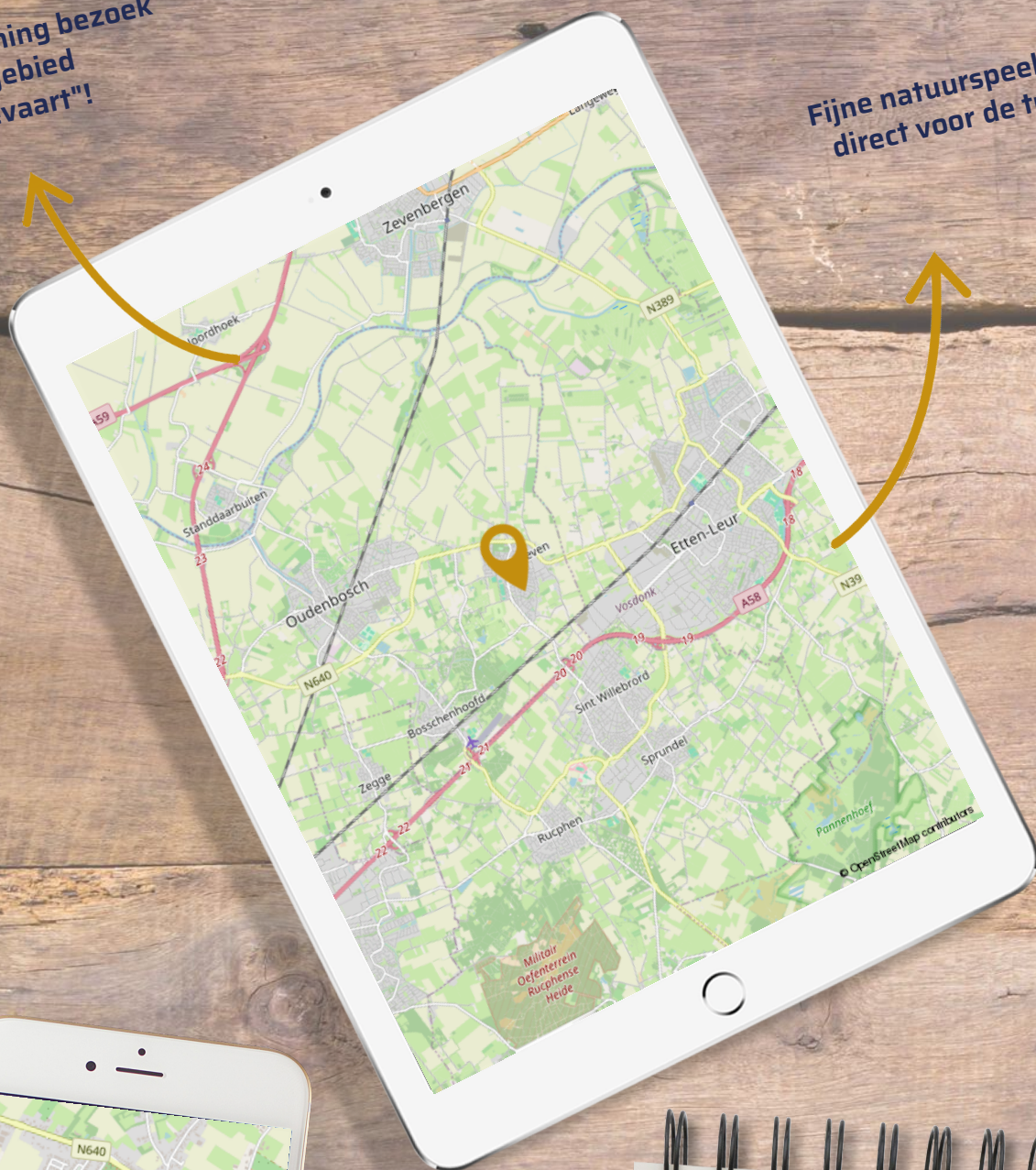
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		

# LOCATIE OP DE KAART

Voor ontspanning bezoek je bosgebied "Pagnevaart"!

Fijne natuurspeeltuin direct voor de tuin!



## WIJKINFORMATIE

Hoeven is een gemoeidelijk dorp in de gemeente Halderberge, waar je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Denk aan scholen, kinderopvang, winkels en gezellige horeca. Daarnaast ben je zo onderweg naar omliggende steden zoals Etten-Leur, Breda en Roosendaal. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam en Antwerpen zijn goed bereikbaar.



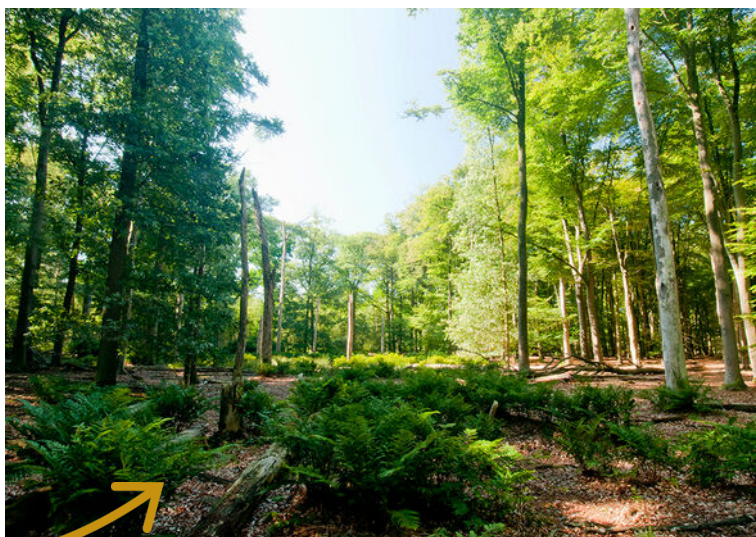
# HALDERBERGE

De gemeente Halderberge bestaat uit 5 pittoreske dorpen; Hoeven, Oudenbosch, Oud Gastel, Bosschenhoofd en Stampersgat.

Heel Halderberge heeft ongeveer 30.000 inwoners verdeeld over de dorpskernen. De dorpen liggen op korte afstand van de snelwegen A16, A17 en A58. Er zijn hierdoor goede verbindingen met Rotterdam en de Randstad. De provincie Zeeland en het Antwerps havengebied zijn eveneens goed te bereiken. Het station van Oudenbosch is gelegen op de lijn Rotterdam-Vlissingen. Vanaf het nabijgelegen Roosendaal is er bovendien een directe intercity verbinding naar Brussel. Breda International Airport (vliegveld Seppe) is in gebruik bij de kleine burgerluchtvaart en herbergt het parachutistencentrum ENPC. Via de waterwegen Mark en Dintel is Halderberge voor beroeps- en pleziervaart bereikbaar.

Gemeente Halderberge is de perfecte uitvalsbasis voor sportievelingen die van fietsen en wandelen houden. De dorpen liggen precies op de grens van zand en klei, waardoor je noordelijk polders en rivieren vindt en zuidelijk heides en bossen. Dit maakt deze regio qua natuur heel afwisselend. Voor cultuurliefhebbers is er veel te zien én beleven. De kernen herbergen veel historisch erfgoed, zoals de basiliek in Oudenbosch. Er zijn in de omgeving meer dan voldoende horecagelegenheden.

Wil je chique uiteten of een terras pakken aan de bosrand, de horeca is hier van alle markten thuis. De dorpen hebben individueel een actief dorpsleven; de Hoevense fietsvierdaagse, de mooiste carnavalsoptocht van de regio, muziek- en sportevenementen worden jaarlijks groots bezocht en gevierd.



# HEIJBLOM HEEFT 'T IN HUIS!

Wij hebben een hecht team van makelaars en commerciële medewerkers in huis voor wie persoonlijke aandacht bovenaan staat! Wij zijn een toonaangevend kantoor en hebben jarenlange ervaring op het gebied van onroerend goed in de regio Halderberge, Roosendaal en Etten-Leur. Wij begrijpen jouw droom en weten wat er moet gebeuren op zo'n belangrijk moment in je leven. Graag stellen wij ons team aan je voor!



**Loek Storms**  
NVM Makelaar /  
Taxateur



**Erwin van Vugt**  
Makelaar KRMT



**Suzanne Wilderom - Nijmeijer**  
Makelaar KRMT



**Leontine Stolk**  
Assistent Makelaar



**Jamy van den Berg-Mijvis**  
Commerciële Binnendienst



**Kimberly Ripson**  
Commerciële  
Binnendienst



**Desiree Boer**  
Commerciële Binnendienst



**Brittany Penafiel Ortega**  
Commerciële Binnendienst

## NADERE MEDEDELINGEN

- Daar Heijblom Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van een standaard koopovereenkomst waarin wordt opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst het gekochte voldoende bouwkundig te hebben bekeken en geïnspecteerd en derhalve voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat van het gekochte.
- Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 omschreven woongebruik in de koopakte.
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## 10 meest gestelde vragen:

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een

nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

De Hypotheekshop  
doet het anders.  
**In j ouw voordeel!**

Bel voor een gratis kennismakingsgesprek  
**(0165) 55 53 30** of maak online 24/7 een  
afspraak op **[hypotheekshop.nl/roosendaal](https://www.hypotheekshop.nl/roosendaal)**

## We doen nog veel meer dan hypotheeken

**vergelijken!** Hypotheeken vergelijken en de beste hypotheek voor jou uitkiezen is heel belangrijk. Maar je wilt waarschijnlijk ook antwoord op vragen als 'Wat is mijn maximale hypotheek?' en 'Welke hypotheekaanbieder heeft de laagste rente?'. Vanzelfsprekend kun je voor antwoord op deze vragen ook bij ons terecht. Ver hoeft je niet te reizen. We hebben een vestiging in Roosendaal, Hoeven, Goes, Middelburg, Zierikzee en Terneuzen. Ook is een online adviesgesprek of een afspraak bij jou thuis mogelijk.

**Onafhankelijk advies én zoveel meer** Onze onafhankelijkheid helpt ons jou het beste advies te geven. Maar De Hypotheekshop is nog zoveel meer. We houden van ons werk en helpen je graag jouw woonwensen te realiseren. We begrijpen wat er voor jou op het spel staat en komen daarom onze afspraken na en staan altijd voor je klaar.

**Wij vinden de laagste rente** Door de lage hypotheekrente en aantrekkelijke huizenprijzen is dit hét moment om een woning te kopen. De Hypotheekshop vindt voor jou de laagste rente. Check onze site voor de huidige top 5 rentes.



## Vrijblijvend een afspraak inplannen?

Bel onze Afsprakenlijn  
**(0165) 55 53 30**, app  
naar **06 57 09 03 30** of maak  
online 24/7 een afspraak op  
**[hypotheekshop.nl/roosendaal](https://www.hypotheekshop.nl/roosendaal)**

Je vindt ons in  
Roosendaal, Hoeven,  
Goes, Middelburg,  
Terneuzen en Zierikzee

## Hypotheeken

## Financiële planning

## Verzekeringen

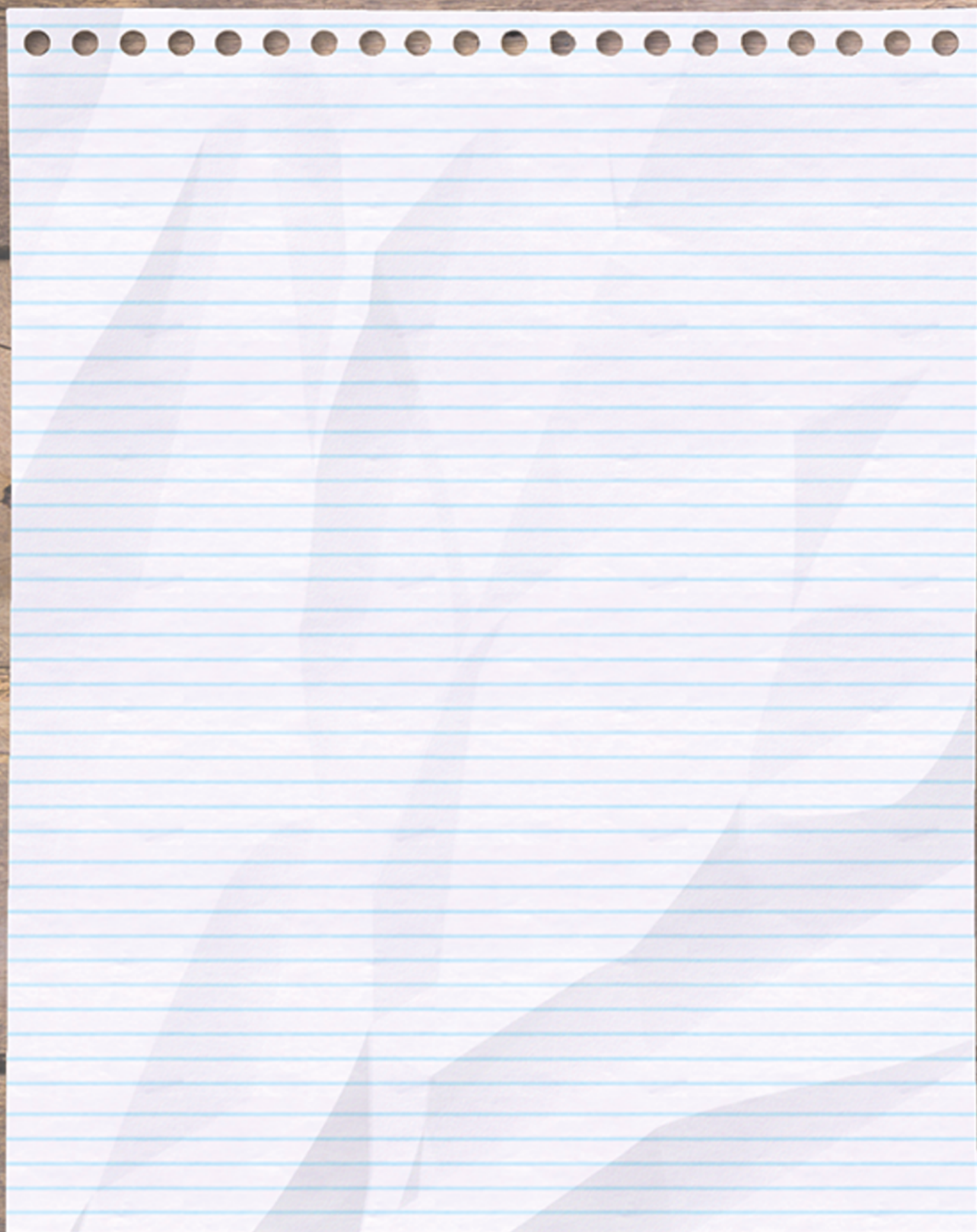
**Nu én straks** Wij zorgen dat je geen omkijken hebt naar je financiën. Als je dat wilt, houden we jouw hypotheek en je persoonlijke situatie ook in de toekomst in de gaten en geven we een seintje als het goedkoper of beter kan. En heb je op een ander moment een (financiële) vraag? Ook dan staan we voor je klaar.

**Verduurzamen** Het verduurzamen van je woning is geen overbodige luxe, zeker niet gezien de gestegen gas- en energieprijzen. Verduurzamen is (op langere termijn) beter voor je portemonnee, je wooncomfort en het milieu. Je kunt bijvoorbeeld investeren in het aanschaffen van zonnepanelen of je woning beter isoleren.

**Dichtbij en altijd bereikbaar** Je bent van harte welkom in één van onze vestigingen. Liever een online adviesgesprek of een afspraak bij jou thuis en eventueel 's avonds? Geen probleem!



# AANTEKENINGEN



**INTERESSE IN  
DEZE WONING?**



St. Janstraat 69  
4741 AM Hoeven  
hoeven@heijblommakelaardij

[www.heijblommakelaardij.nl](http://www.heijblommakelaardij.nl)  
**0165 319 319**