

JOUW
NIEUWE
THUIS?



Noordeinde 24

Sprundel

€ 385.000 k.k.

** twee-onder-een-kap ** hoekperceel ** twee garages ** hobbyruimte **
zonnige tuin ** oprit ** ruime slaapkamers ** verrassend **

St. Janstraat 69
Hoeven

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	227 m ²	CV-ketel:	Remeha
Inhoud woning:	546 m ³	Bouwjaar CV ketel:	2020
Woonoppervlakte:	104 m ²	Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Externe bergruimte:	24 m ²	Aantal woonlagen:	3
Bouwjaar woning:	1980	Aantal kamers:	4
Woningtype:	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers:	3
Soort woning:	eengezinswoning	Energie-label:	C



BESCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime tweekapper met volop praktische extra's? Dan is deze woning aan het Noordeinde in Sprundel er één die je zeker gezien wilt hebben. Gelegen op een hoekperceel, met een eigen oprit, een aangebouwde garage én een tweede vrijstaande garage, biedt deze woning niet alleen veel woonruimte maar ook ongekend veel mogelijkheden. De royale slaapkamers, sfeervolle leefruimtes en multifunctionele hobbykamer maken dit een ideaal gezinshuis waar iedereen zijn eigen plek vindt. Nieuwsgierig geworden? Bel/app dan met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging.

Bijzonderheden:

- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen;
- Voorzien van dubbele beglazing;
- Gelegen op een ruim hoekperceel;
- Eigen oprit met aangebouwde én vrijstaande stenen garage;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Verwarmde hobbyruimte boven de garage.

THUISKOMEN

Je parkeert de auto met gemak op eigen oprit of in één van de twee garages. Kom je achterom thuis, dan stap je direct de praktische bijkeuken binnen. Een ideale plek om vuile schoenen uit te trekken of de hond na een wandeling even af te drogen voordat je de woning verder in loopt. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur en heb je binnendoor toegang tot de aangebouwde garage. Comfortabel én praktisch, ongeacht het weer.





HART VAN HET HUIS

De woonkamer is fijn opgezet en dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde heerlijk licht. Er is volop ruimte voor een goede zithoek en een gezellige eethoek, terwijl het zicht op de tuin zorgt voor een prettige verbinding met buiten.

De semi-open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. De bar vormt een gezellige ontmoetingsplek waar je gasten kunnen aanschuiven voor een kop koffie of een goed glas wijn terwijl jij staat te koken. Zo lopen koken en samenzijn hier moeiteloos in elkaar over.







SLAPEN EN BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De master bedroom is bijzonder royaal van formaat en bestond oorspronkelijk uit twee slaapkamers, waardoor hier eenvoudig weer een extra kamer gerealiseerd kan worden indien gewenst. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping waar zich nog een ruime derde slaapkamer bevindt. Dankzij het dakraam én zijraam is dit een heerlijke lichte kamer die zich uitstekend leent als slaapkamer of werkkamer.



De badkamer is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met een warme betonlook. Deze moderne ruimte beschikt over een ligbad, een wastafelmeubel en een toilet en vormt een comfortabele plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Een bijzonder extraatje bevindt zich boven de aangebouwde garage. Via een vlizotrap bereik je hier een verwarmde hobbyruimte met aangrenzende berging. Een ideale plek voor het uitoefenen van een hobby, een eigen mancave of een fijne plek waar een tiener zich met vrienden kan terugtrekken.



*Hele royale
master bedroom!*







*Compleet ingerichte én
moderne badkamer!*



BUITENLEVEN

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt dankzij de verschillende terrassen altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. De tuin is verzorgd aangelegd en nodigt uit om volop van het buitenleven te genieten, of je nu wilt ontspannen met een boek of gezellig wilt tafelen met familie en vrienden.

De vrijstaande stenen garage achter op het perceel biedt naast extra parkeergelegenheid ook volop ruimte voor opslag of het uitoefenen van een hobby. Samen met de aangebouwde garage en de royale oprit beschikt deze woning over uitzonderlijk veel praktische ruimte.







Vrijstaande stenen garage!





PLATTEGROND

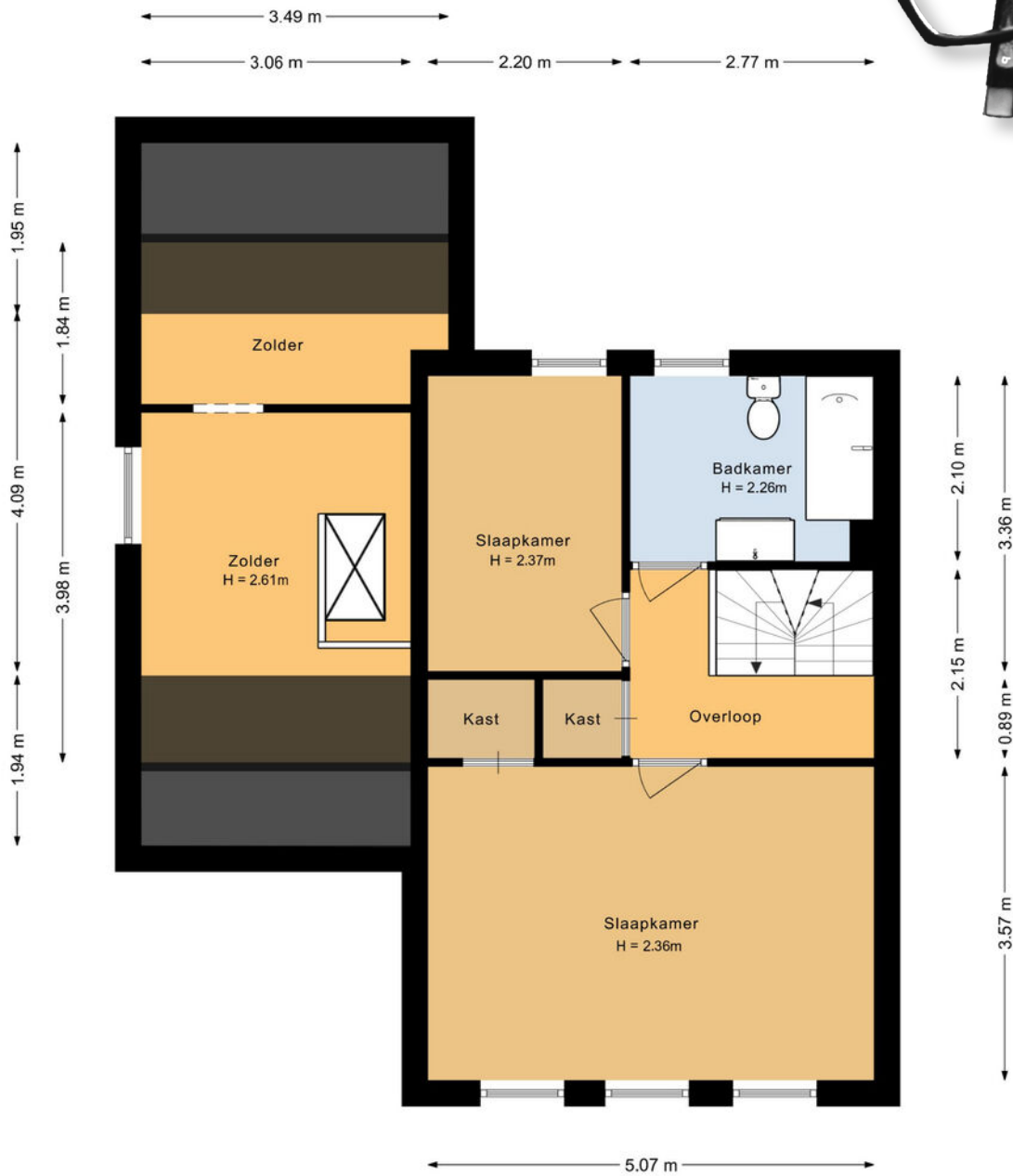
begane grond



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

PLATTEGROND

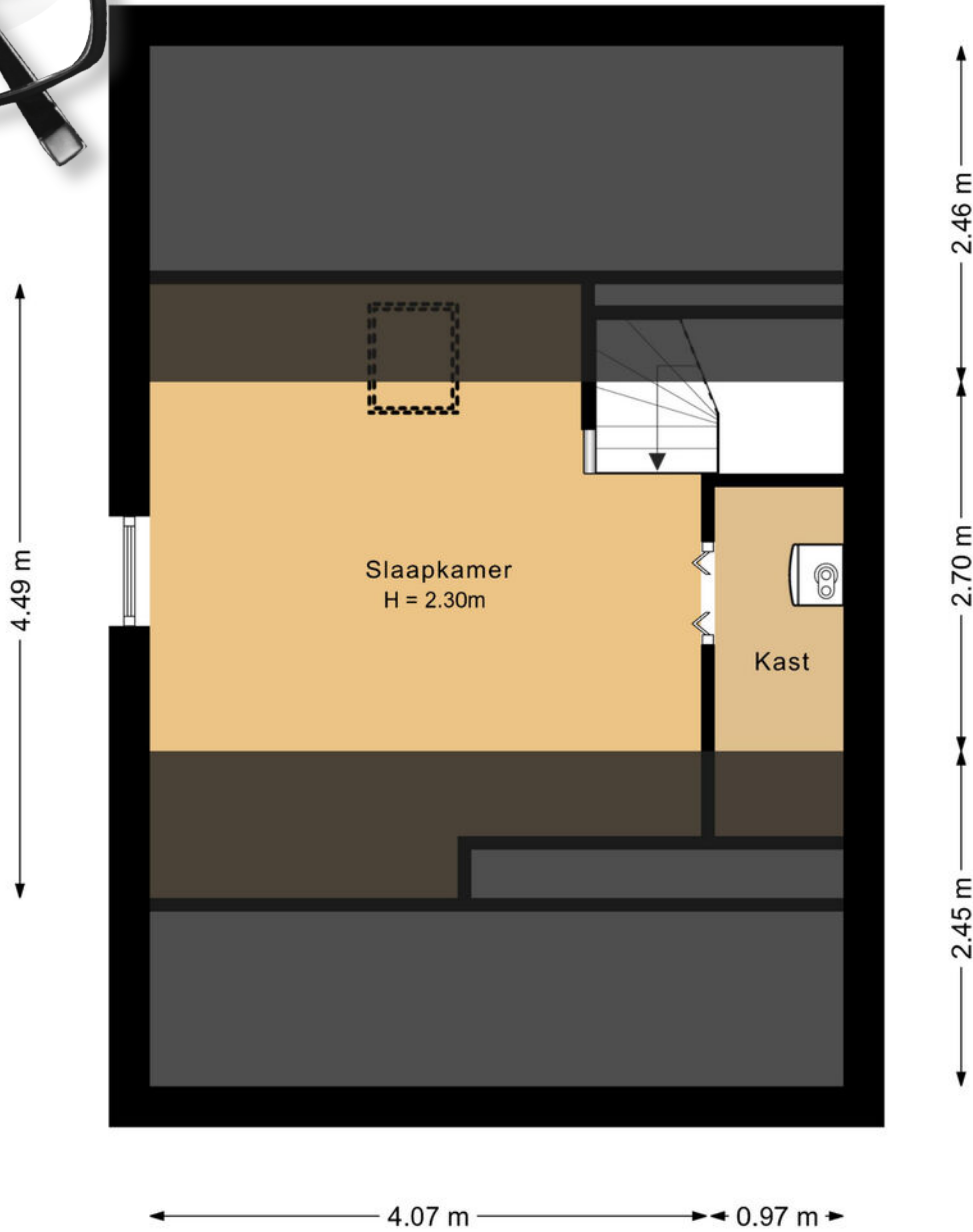
eerste verdieping



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

PLATTEGROND

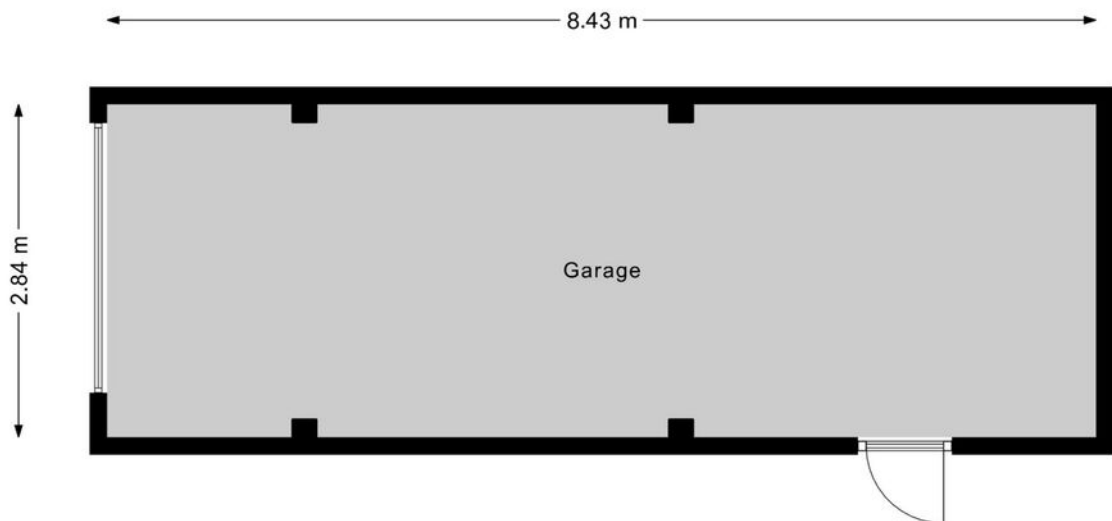
tweede verdieping



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

PLATTEGROND

garage



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

PLATTEGROND

situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

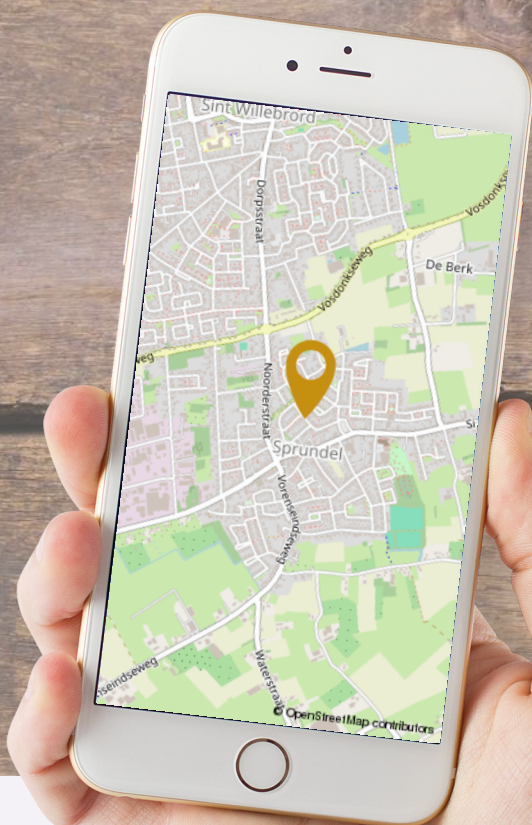
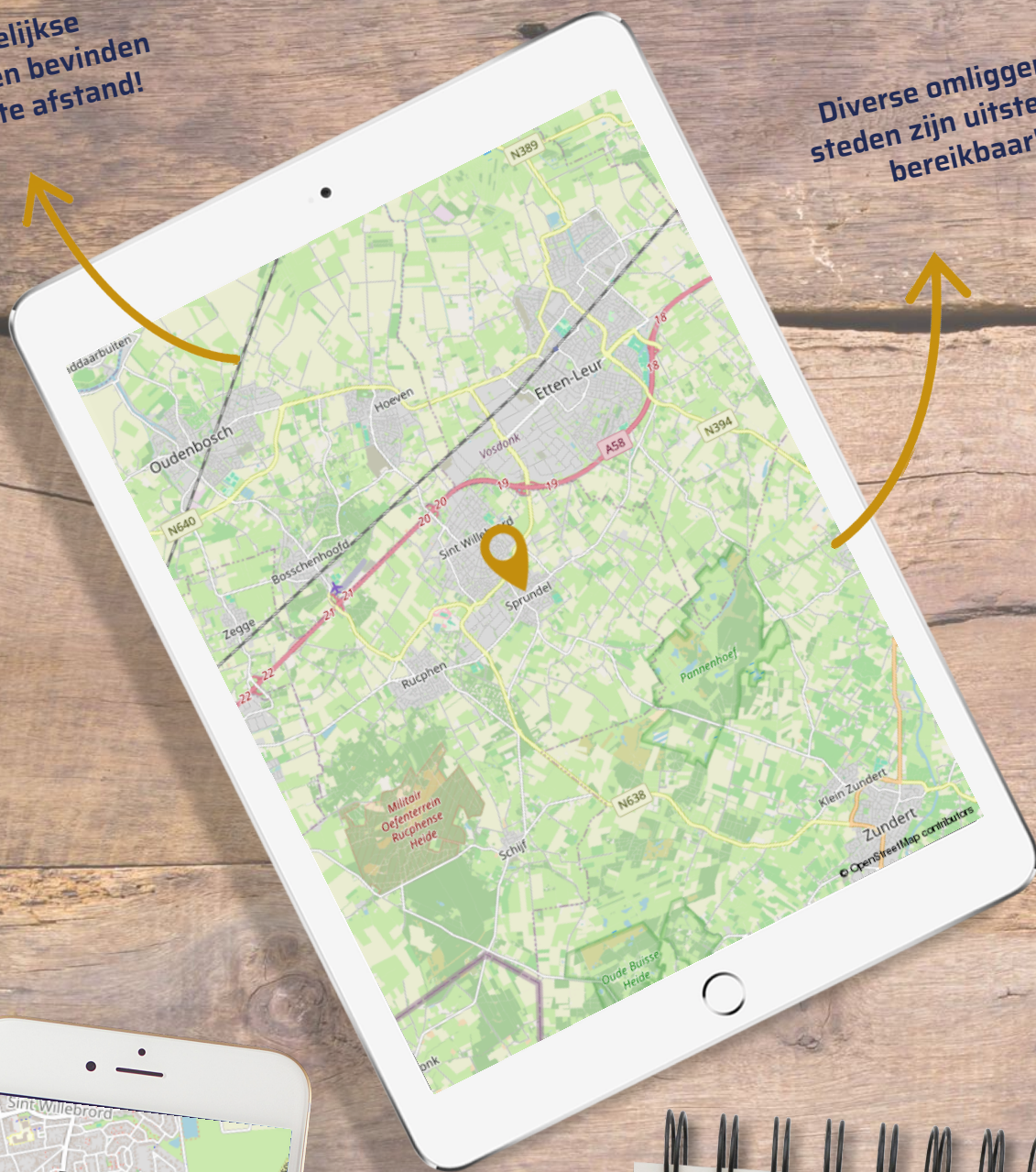
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LOCATIE OP DE KAART

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand!

Diverse omliggende steden zijn uitstekend bereikbaar!



WIJKINFORMATIE

Sprundel, onderdeel van de gemeente Rucphen, kent een rijke historie en ligt midden in het landelijke West-Brabant. Liefhebbers van natuur en buitenleven kunnen hun hart ophalen, want natuurgebied De Pannenhoef ligt praktisch om de hoek en is een geliefde plek voor een wandeling of fietstocht. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met natuur én voorzieningen dichtbij.

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:

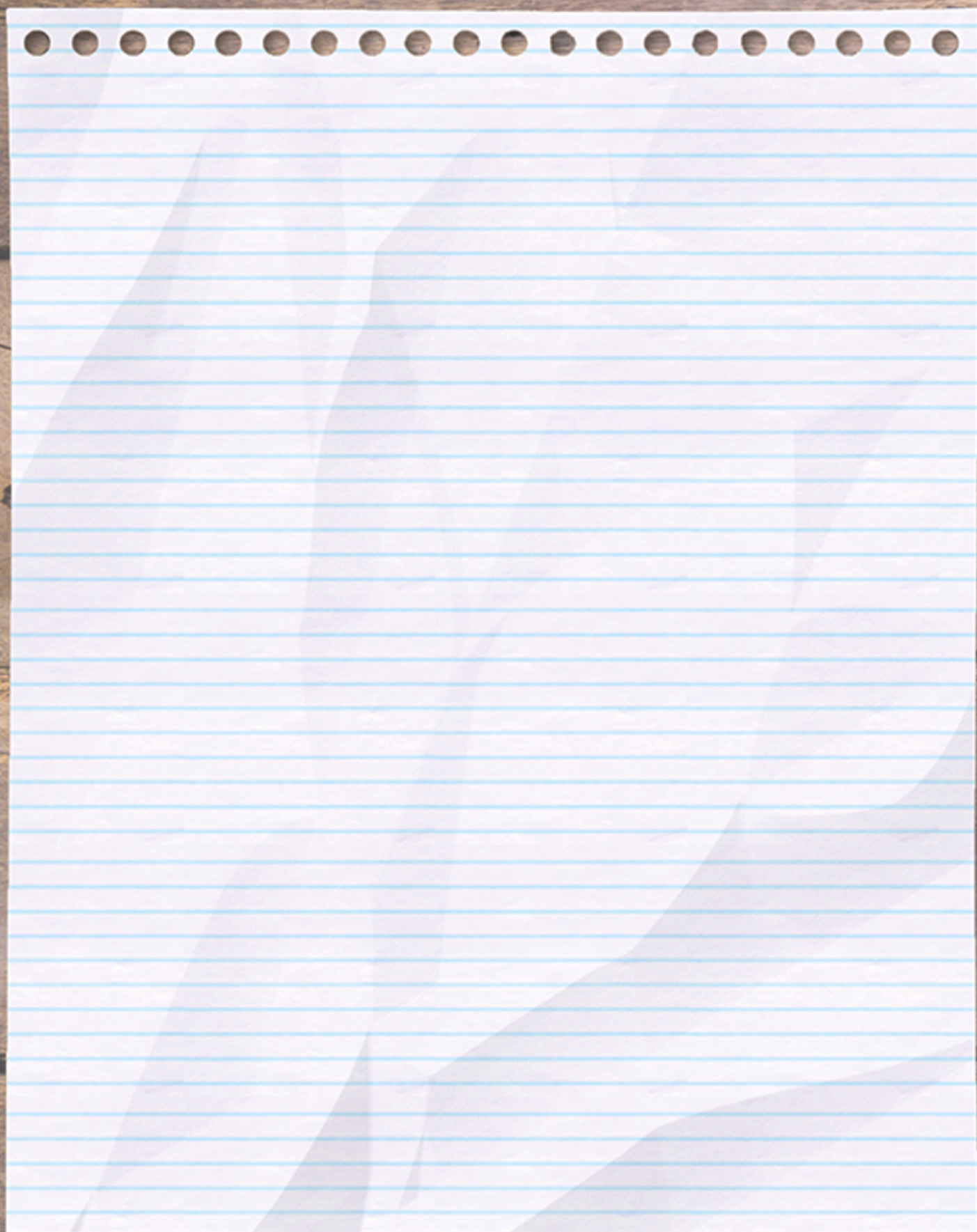
- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

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.

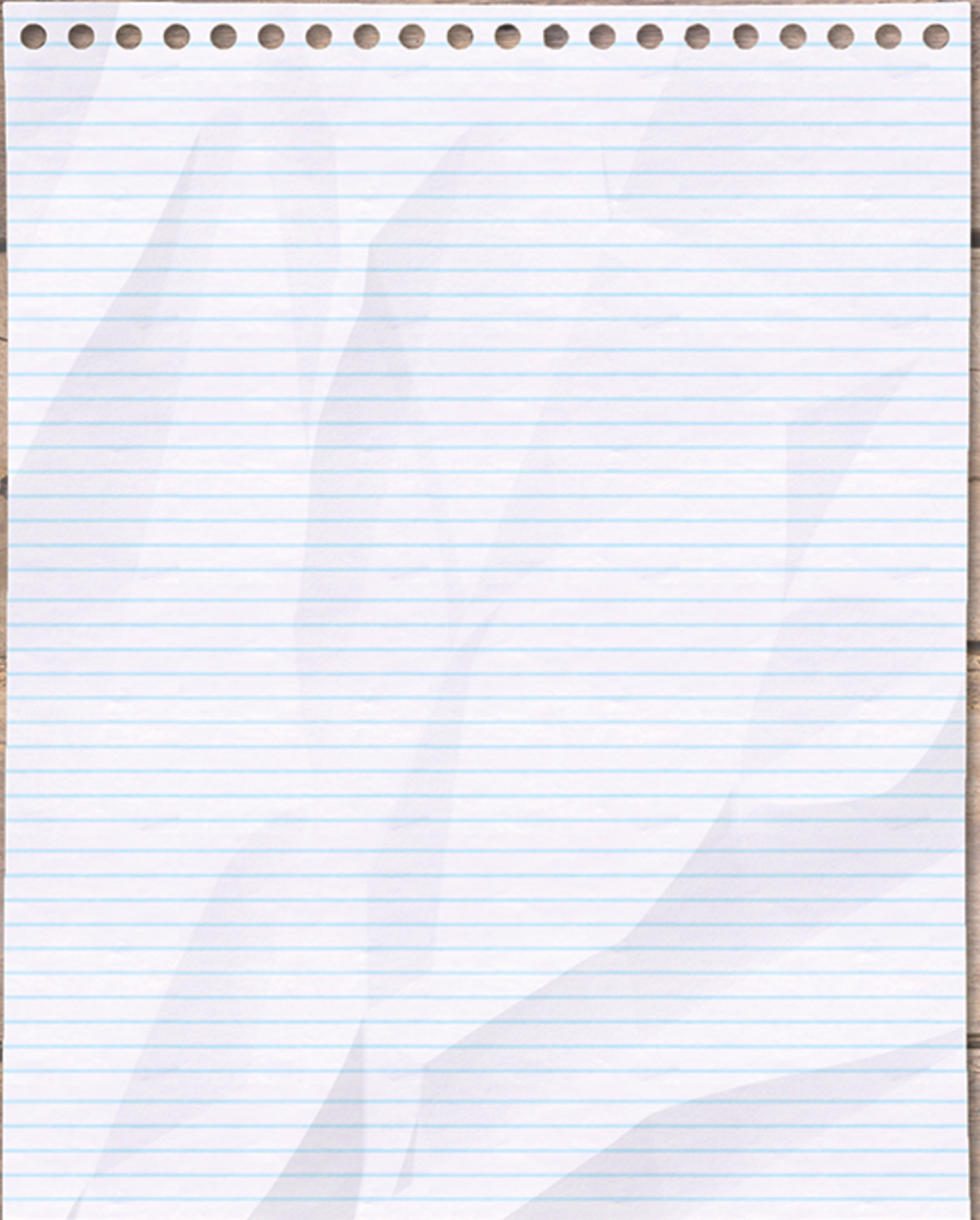
10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave 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.

AANTEKENINGEN



AANTEKENINGEN



**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



St. Janstraat 69
4741 AM Hoeven
hoeven@heijblommakelaardij

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319