

JOUW
NIEUWE
THUIS ?



Sportparklaan 10

Oudenbosch

€ 819.000 k.k.

** vrijstaand ** nieuwbouw ** eerste bewoner ** instapklaar ** vier slaapkamers
** energielabel A+++ ** garage ** zonnepanelen ** gasloos **

Markt 17
Etten-Leur

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	354 m ²	Warmtepomp:	2026
Inhoud woning:	680 m ³	Verwamd middels:	vloerverwarming
Woonoppervlakte:	187 m ²	Ligging:	in woonwijk
Externe bergruimte:	21 m ²	Aantal woonlagen	3
Bouwjaar woning:	2025	Aantal kamers	5
Woningtype:	vrijstaande woning	Aantal slaapkamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Energie label:	A+++



BESCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een splinternieuwe vrijstaande woning, maar wil je niet wachten op een nieuwbouwproject? Dan is dit jouw kans. Deze recent opgeleverde woning in de geliefde woonwijk Groene Vaert is volledig instapklaar en wacht op haar allereerste bewoners. De luxe keuken en badkamer zijn al geplaatst, de vloeren liggen erin, de wanden zijn strak afgewerkt en dankzij de duurzame installaties woon je hier direct comfortabel én energiezuinig. Een stijlvolle woning waar je letterlijk alleen nog je meubels hoeft neer te zetten.

Bijzonderheden:

- Recent opgeleverde nieuwbouwwoning;
- Voorzien van houten kozijnen;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Verwarmd middels vloerverwarming op alle verdiepingen i.c.m. warmtepomp;
- Voorbereiding voor airco's aanwezig;
- Voorbereiding laadpaal aanwezig;
- Vrijstaande garage met brede oprit.

THUISKOMEN

Je rijdt de jonge woonwijk Groene Vaert binnen en parkeert je auto met gemak op de brede eigen oprit of in de vrijstaande garage. De stijlvolle en strakke afwerking vallen direct op. Via de entree stap je binnen in een woning waar alles nog nieuw aanvoelt.



HART VAN HET HUIS

De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en profiteert dankzij de vele raampartijen van een prachtige hoeveelheid daglicht. Aan de voorzijde creëer je een sfeervolle zithoek, terwijl aan de achterzijde de royale woonkeuken het hart van het gezin vormt. Hier is volop ruimte om uitgebreid te koken, samen te eten en gezellig na te praten aan tafel. De luxe keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Via de openslaande tuindeuren lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over, waardoor de tuin op zonnige dagen een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte vormt.





Wat een ruimte!





*Heerlijk veel
raampartijen rondom.*







*Volop ruimte voor een goede
eethoek.*



SLAPEN & BADEN

De eerste verdieping beschikt over twee royale slaapkamers. De luxe badkamer is uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en stijlvolle zwarte kranen, wat zorgt voor een moderne en luxe uitstraling. Daarnaast is op deze verdieping een separaat toilet aanwezig. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier zijn nog eens twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd, waardoor de woning in totaal over vier slaapkamers beschikt.







*Gun jezelf die ruimte;
ook boven!*



*Iedere dag weer dat gevoel van
een hotelovernachting.*





BUITENLEVEN

De achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon geniet. Het straatwerk en het gazon zijn al voor je aangelegd; aan jou om de rest van de invulling naar eigen smaak aan te leggen. Via de oprit en de vrijstaande garage behoort ook achterom thuiskomen tot de mogelijkheden. Een praktische toevoeging die perfect aansluit bij het comfort van deze moderne woning.





PLATTEGROND

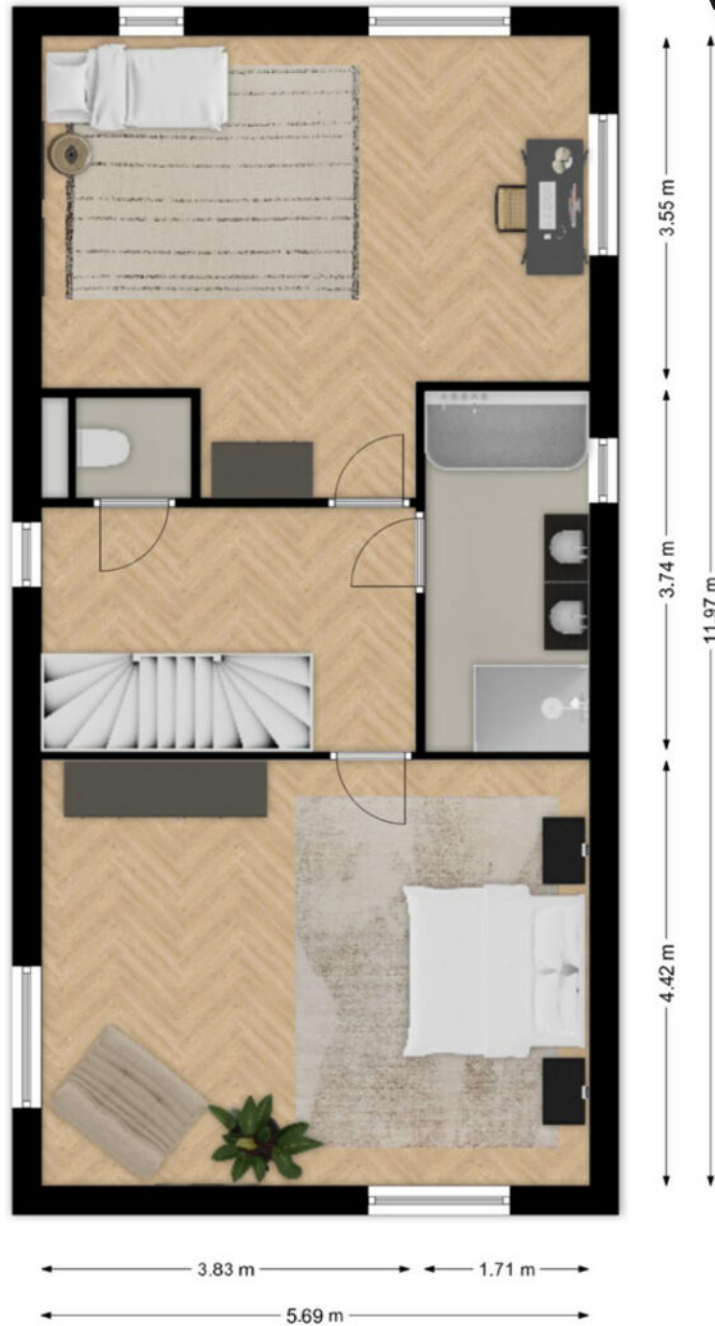
begane grond



Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

eerste verdieping



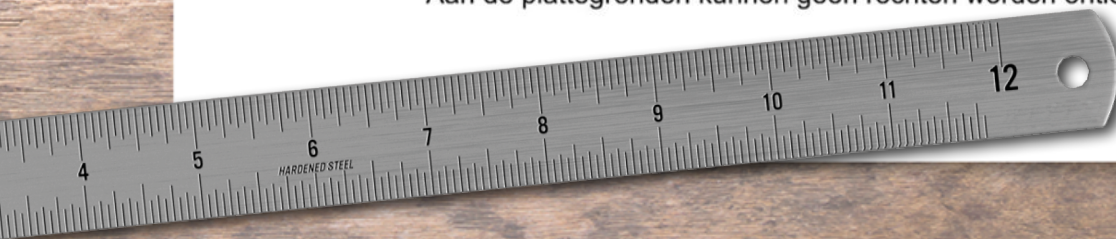
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

tweede verdieping

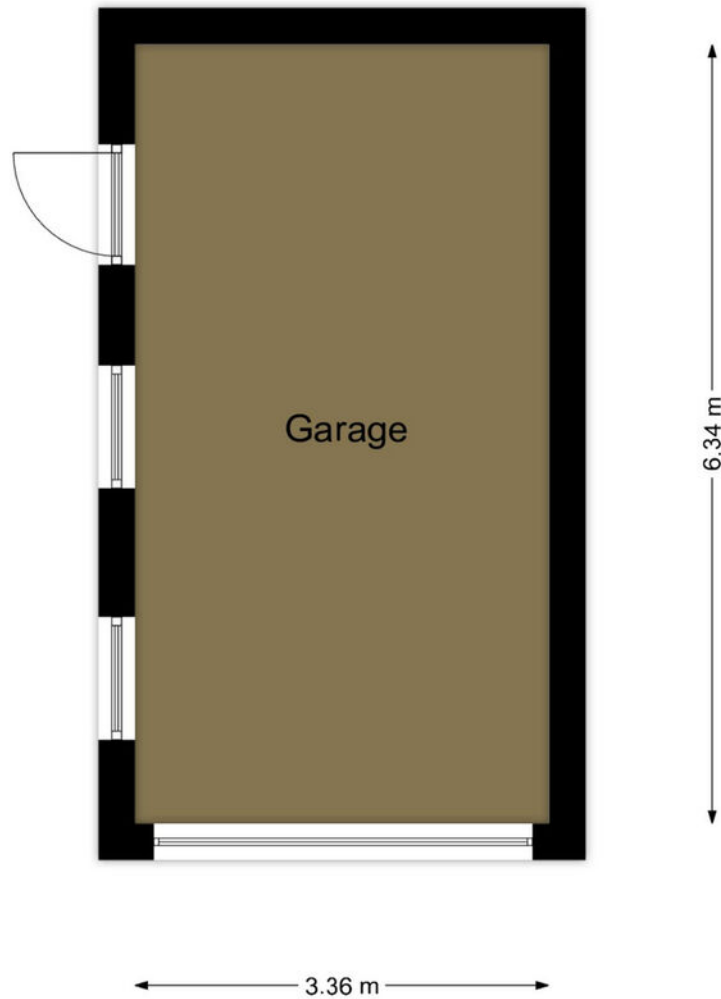


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND

garage



egrounden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC eerste n tweede etage	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

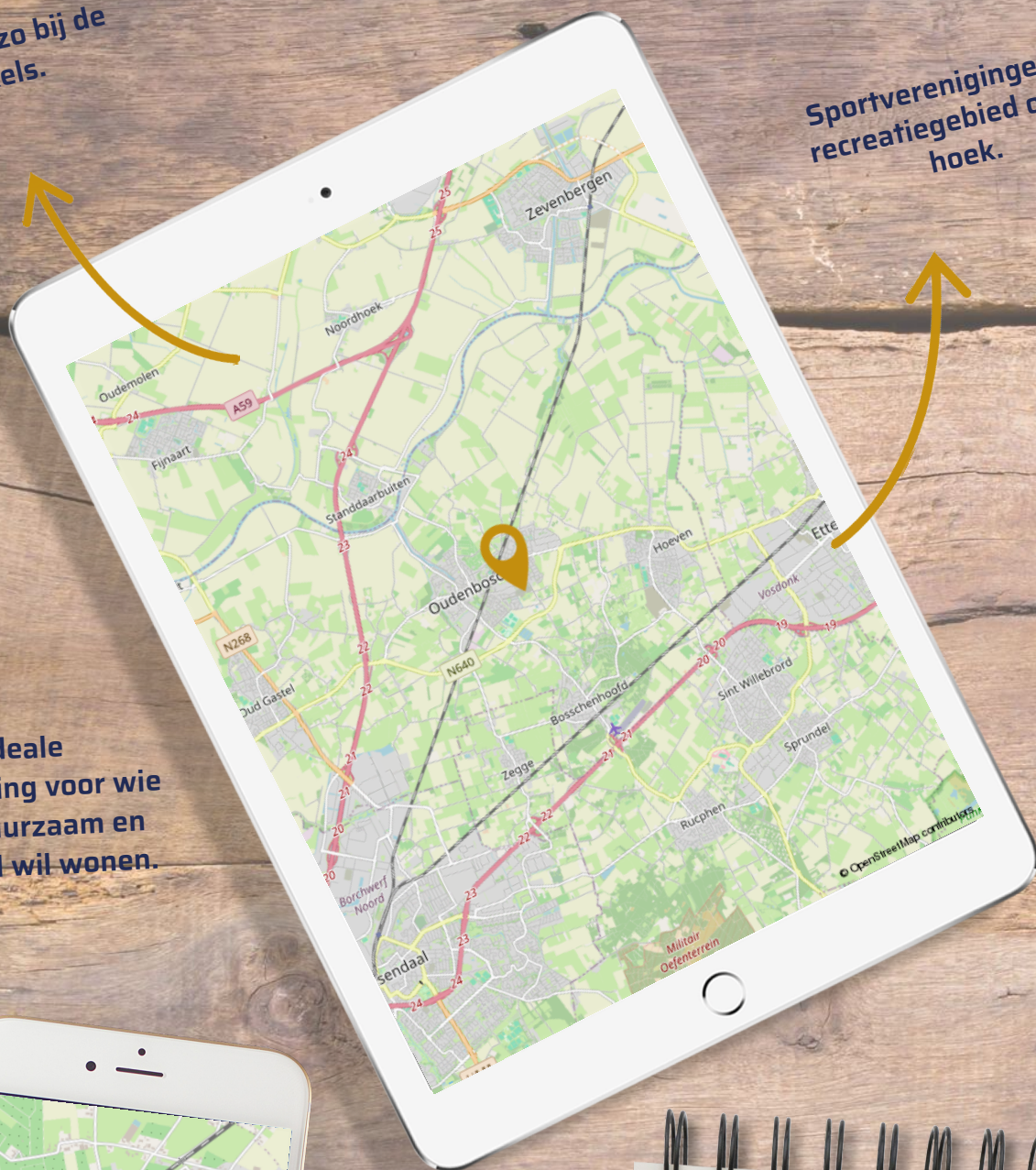
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

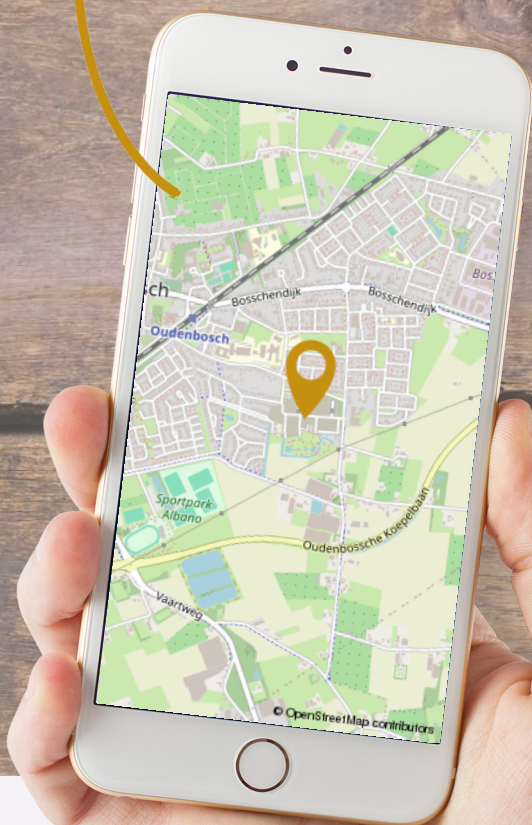
LOCATIE OP DE KAART

Nog altijd zo bij de winkels.

Sportverenigingen en recreatiegebied om de hoek.



Een ideale woonomgeving voor wie modern, duurzaam en comfortabel wil wonen.



WIJKINFORMATIE

Groene Vaert is een jonge en ruim opgezette nieuwbouwwijk aan de rand van Oudenbosch. Je woont hier in een rustige, groene omgeving met volop ruimte, terwijl scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum zich op korte afstand bevinden. Ook de uitvalswegen richting Breda, Roosendaal en Rotterdam zijn uitstekend bereikbaar.

KADASTRALE KAART



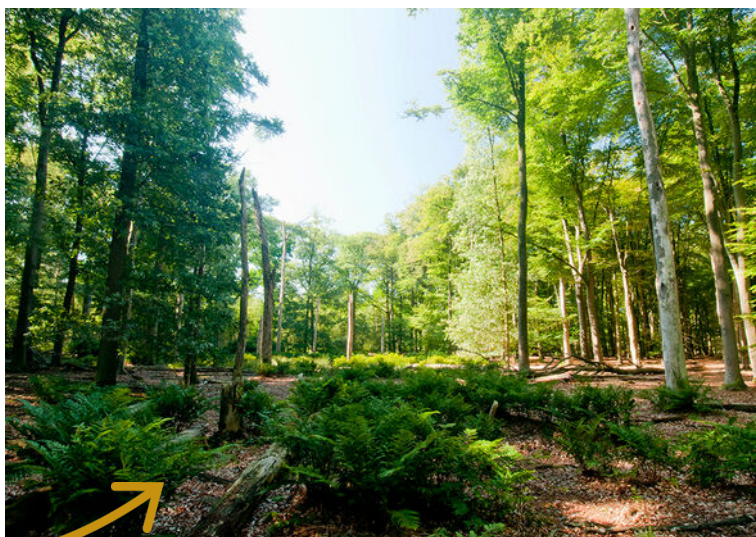
HALDERBERGE

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 Etten-Leur, Halderberge en omgeving.. 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
NVM Makelaar



Suzanne Wilderom - Nijmeijer
NVM Makelaar



Leontine Stolk
Assistent Makelaar



Jamy van den Berg
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.

- 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:

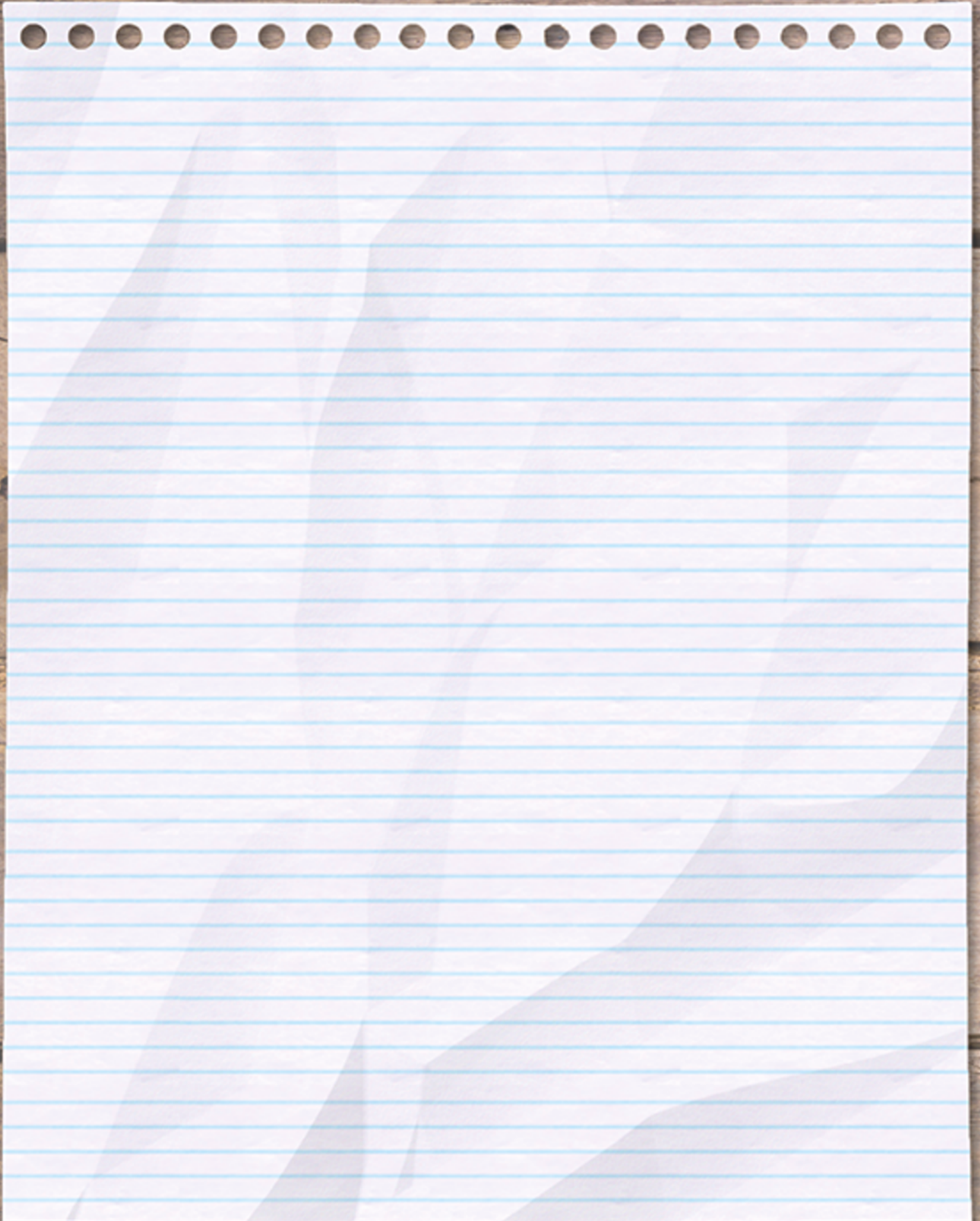
- Financieringsvoorboud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

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.

AANTEKENINGEN



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

Bel voor een gratis kennismakingsgesprek
0118 - 642 007 of maak online 24/7 een
afspraak op **hypotheekshop.nl**



Nieuwbouw?

Er zijn heel wat nieuwbouwplannen in de provincie. Misschien kijk je ook om je heen voor een nieuwbouwhuis om de eerste of volgende stap te zetten in je wooncarrière. Een nieuwbouwhuis kopen is best spannend, het moet immers nog gebouwd worden! Een groot verschil met het kopen van een bestaande woning. Je betaalt als het ware steeds wanneer er een deel van het huis wordt opgeleverd. Daarom moet je bij een hypotheek voor nieuwbouw rekening houden met andere voorwaarden dan bij een hypotheek voor bestaande bouw. We vertellen je graag alles over jouw nieuwbouwhypotheek. Bel of app ons gerust of maak online een afspraak voor een gesprek online of bij ons op kantoor.



Haalbaarheid

Alsjeblieft, mag het nu eindelijk een keer raak zijn?! Je ziet voor de zoveelste keer een leuk huis en brengt voor de zoveelste keer het beste bod uit dat je uit de kast kunt trekken. Waar op de stapel van alle andere biedingen komt jouw bod ergens terecht? Onderin, in het midden of bovenop? Met het Haalbaarheidscertificaat van de Hypotheekshop heb je daar invloed op! Het Haalbaarheidscertificaat van De Hypotheekshop is een bewijsstuk waarmee je kunt aantonen dat jij met grote mate van zekerheid jouw bod kan waarmaken. Dat is super interessant voor de koper, want het geeft diegene meer zekerheid over het daadwerkelijk doorgaan van de verkoop.



Wij doen het anders dan jouw bank

Wil je hypotheek vergelijken of weten wat je maximale hypotheek is? Kies dan voor De Hypotheekshop. Je bent bij ons niet afhankelijk van jouw bank of slechts één hypotheekaanbieder, want wij vergelijken namelijk alle hypotheek en kiezen zo de beste voor je uit. Voor nu en de toekomst! Meer weten?

Maak vrijblijvend een afspraak bij De Hypotheekshop.
Bel onze Afsprakenlijn 0118 - 642 007,
app naar 06 82 65 01 75 of
maak online 24/7 een afspraak op [hypotheekshop.nl](https://www.hypotheekshop.nl)



Winst

Misschien wil je niet verhuizen, maar wel je huis aanpakken. Denk dan ook aan het milieu, want met kleine investeringen kun je al duurzaam wonen en energie besparen. Download onze whitepaper Energiebesparende Maatregelen. Hierin leggen we je alles uit over de maatregelen die je kunt kiezen en hoeveel je er maandelijks mee bespaart.

Goes, Middelburg, Zierikzee, Terneuzen, Ouddorp, Roosendaal & Halderberge

Hypotheek | Financiële planning | Verzekeringen

**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



Markt 17
4875 CB Etten-Leur
info@heijblommakelaardij.nl

www.heijblommakelaardij.nl
076 504 1500