

Vissenberg 12 A | Sprundel

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



Vissenberg 12 A | Sprundel



Kenmerken

Bouwjaar	2018	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	noordoost
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	654 m ³
Energie label	A	Perceel	239 m ²
Aantal kamers	4	Woonoppervlakte	161 m ²
Aantal slaapkamers	3		

Ruimte, licht en modern wooncomfort komen samen aan de Vissenberg 12a in Sprundel. Deze jonge 2-onder-1-kapwoning beschikt over een sfeervolle living met openslaande tuindeuren, een woonkeuken met kookeiland, 3 slaapkamers, een royale 2e verdieping én een garage. Daarbij woon je hier ook nog eens comfortabel dankzij vloerverwarming, HR++ beglazing en zonnepanelen. Benieuwd naar deze fijne woning? Plan snel een bezichtiging in.

Omschrijving

Begane grond

Via de nette voortuin met sierbestrating bereik je de voordeur en heb je tevens toegang tot de garage. Eenmaal binnen kom je in de hal met de meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en het toilet (deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje).

Loop je verder, dan kom je in de leefruimte waar direct opvalt hoe licht en ruim het hier aanvoelt.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne woonkeuken met veel bergruimte en een groot kookeiland. Terwijl jij staat te koken, blijf je gezellig in contact met familie of vrienden aan tafel. De keuken is compleet uitgevoerd met een 5-pits gaskookplaat, Quooker, vaatwasser, combi-oven en een koel-vriescombinatie. Daarnaast heb je volop lades en kastruimte voor al je keukenspullen. Ook is er voldoende plek voor een gezellige eethoek.

De woonkamer is een heerlijke lichte leefruimte dankzij de grote raampartijen en openslaande tuindeuren naar de tuin. De shutters geven de ruimte extra sfeer en zorgen tegelijkertijd voor privacy. Hier heb je alle ruimte voor een comfortabele zithoek en voelt het meteen als thuiskomen.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en badkamer met alle gemakken

Op de 1e verdieping kom je op de overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De royale master bedroom aan de voorzijde biedt niet alleen volop ruimte, maar ook een prettig groen uitzicht. Daarnaast is er een slaapkamer welke momenteel in gebruik is als walk-in-closet. De 3e slaapkamer is eveneens ruim van formaat en daardoor multifunctioneel in te richten.

De badkamer is volledig betegeld, modern afgewerkt en van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een ligbad, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wandcloset, een wastafelmeubel en een designradiator.

2e verdieping met vele mogelijkheden

De 2e verdieping is een grote open ruimte met 2 dakramen die zorgen voor prettig daglicht. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-ketel (Intergas, 2018), mechanische ventilatie unit en de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij de royale afmetingen kun je deze verdieping nog op verschillende manieren gebruiken, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Tuin

Ook buiten zit je hier heerlijk. De achtertuin is aangelegd met sierbestrating, grind en meerdere zitplekken waar je fijn kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een waterkraantje aanwezig en via de achterom bereik je eenvoudig de tuin.

Garage

Vanuit de tuin heb je toegang tot de garage. Deze is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen, opslag of hobbyruimte. De garage is voorzien van een handbedienbare sectionaaldeur





























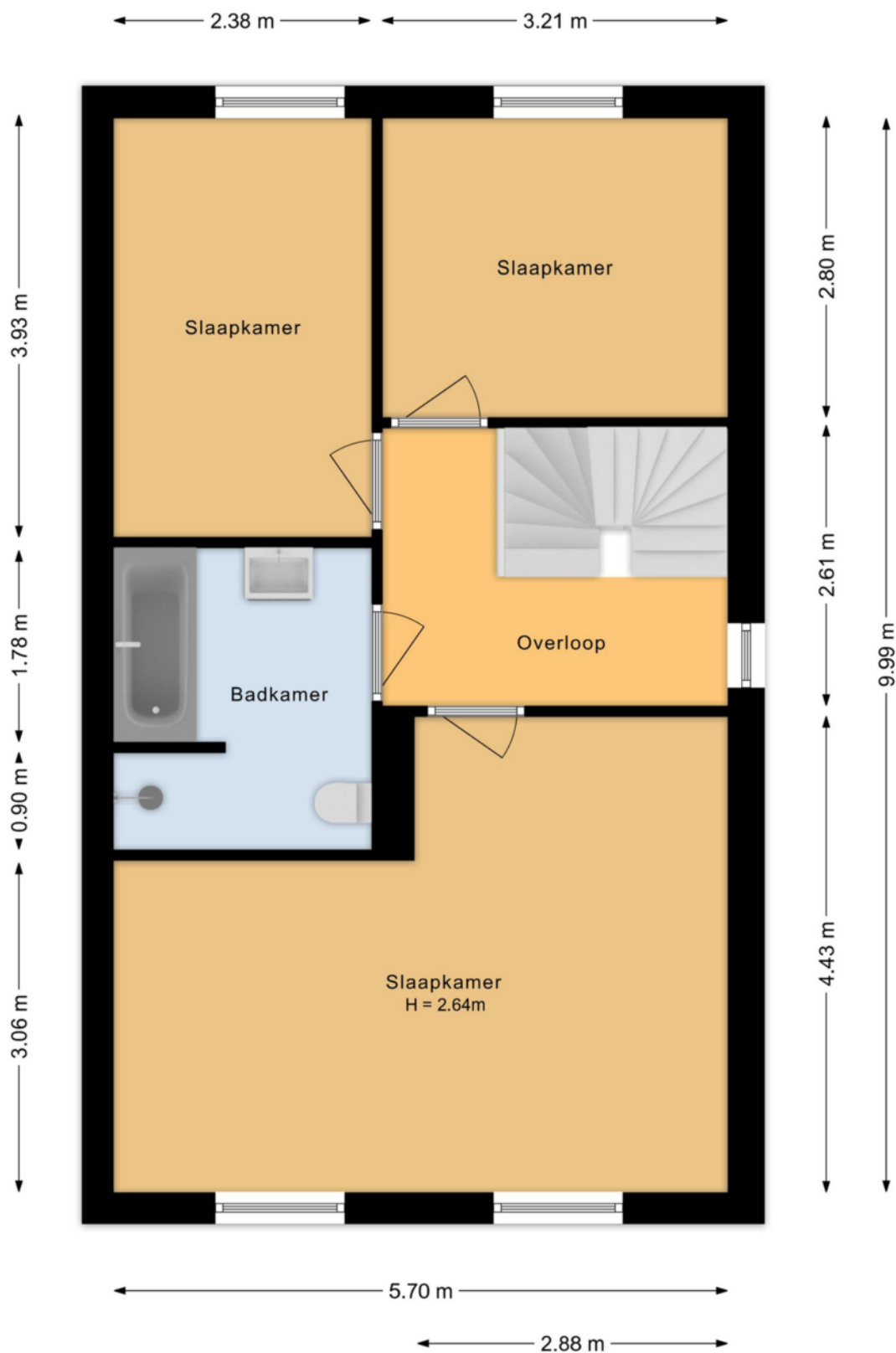




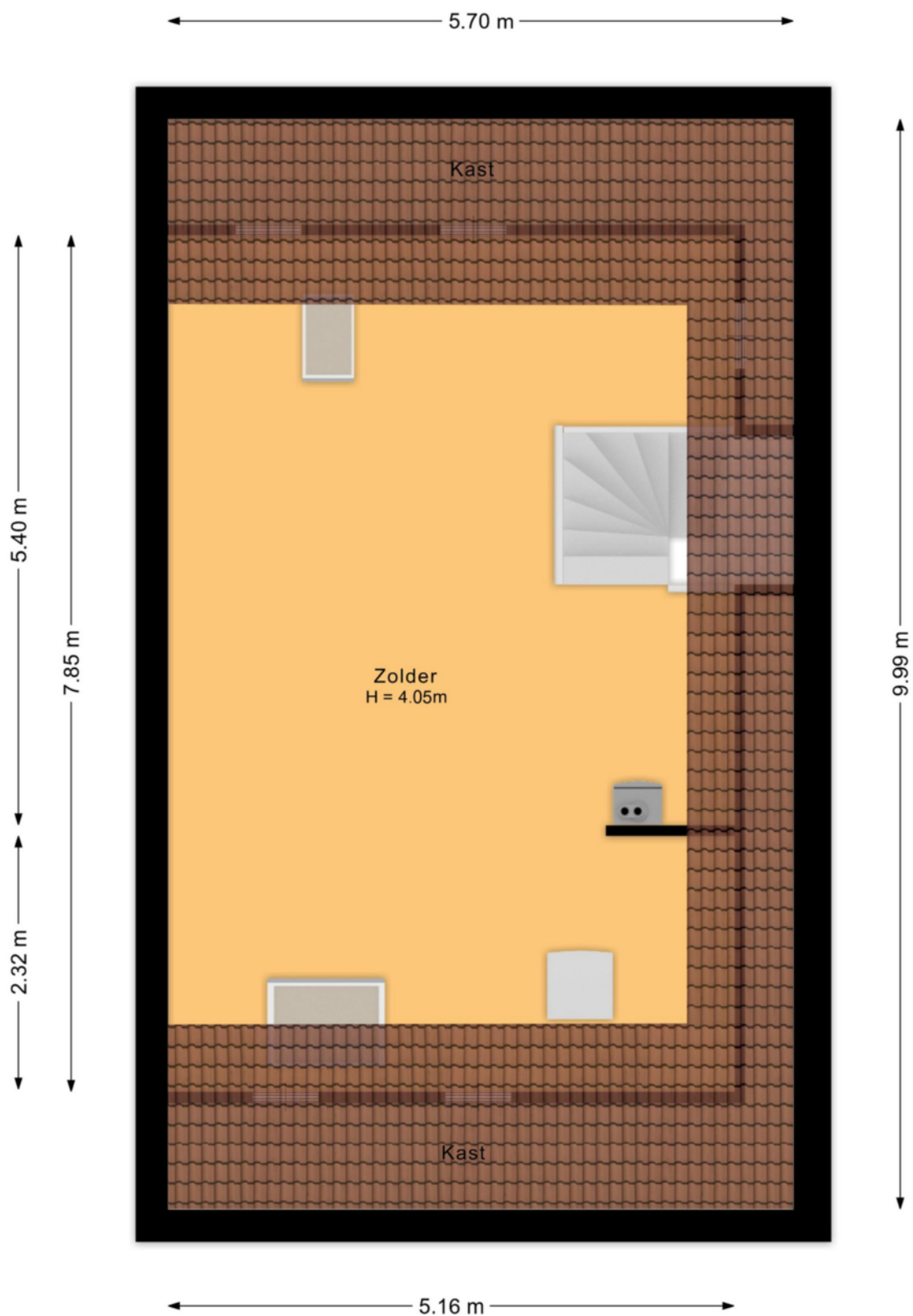
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



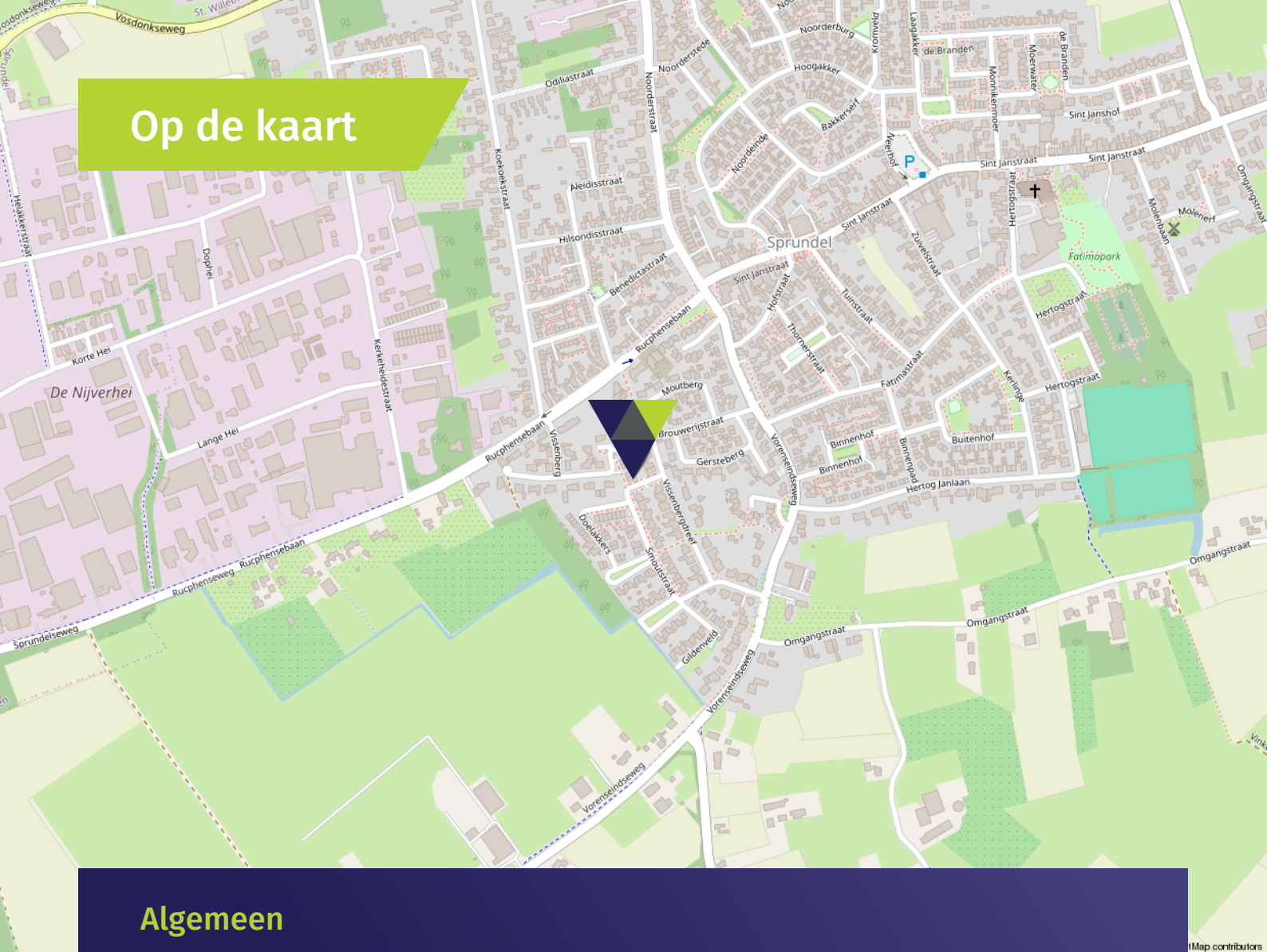
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Op de kaart



Algemeen

- De woning is voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing
- In de woning is mechanische ventilatie.
- Op de woning zijn 3 zonnepanelen gelegen.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- Er is parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein en in nabije omgeving.
- De woning is centraal gelegen in Sprundel, op steenworp afstand van scholen, winkels en openbare voorzieningen.

Wonen in Sprundel

Hoewel het gezellige Sprundel nog geen 4.000 inwoners telt, is het een dorp met een boel faciliteiten. Er is een bakker, een slager, een basisschool, diverse horeca, verschillende winkels en sportaccommodaties. Wenst u een uitgebreider winkelaanbod, dan pakt u de auto of het openbaar vervoer naar bijvoorbeeld Etten-Leur, St. Willebrord of Rucphen. Leuk detail: Sprundel heeft volgens de KNVB de leukste voetbalkroeg van Nederland. Kloppend hart van het dorp is de multifunctionele accommodatie De Trapkes, gevestigd in de Joannes de Doperkerk.

Sprundel maakt deel uit van de gemeente Rucphen en is het oudste van de vijf kerkdorpen. Wist u dat Sprundel voor het eerst wordt genoemd in geschriften die dateren uit 992? Voor wie van natuur houdt, is het fijn wonen in Sprundel. Het dorp is namelijk omringd door gevarieerde natuurgebieden met bossen, moerassen, heide en vennen. Denk aan de Rucphense bossen, de Lokker en de Pannenhoef met volop fiets-, wandel- en paardenroutes. Via de A58 bent u in no time in Etten-Leur, Breda, Roosendaal of Bergen op Zoom. Binnen 30 tot 45 minuten staat u bovendien in Antwerpen of Rotterdam. Reist u graag met het openbaar vervoer, dan pakt u eenvoudig de trein in Etten-Leur.



Verkoopvoorwaarden

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

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 gebruiksoppervlakte. 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

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur