

TE KOOP



Vraagprijs € 695.000,- k.k.

VEENSTRAAT 16 MOLENSCHOT





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Plattegronden
Lijst van Zaken
KIN Makelaars
Wonen in Molenschot
Extra toelichting over het kopen van een huis

WELKOM!

Heb je vragen over Veenstraat 16?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Gilze en Rijen
Tel: 0161 244 844
rijen@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen

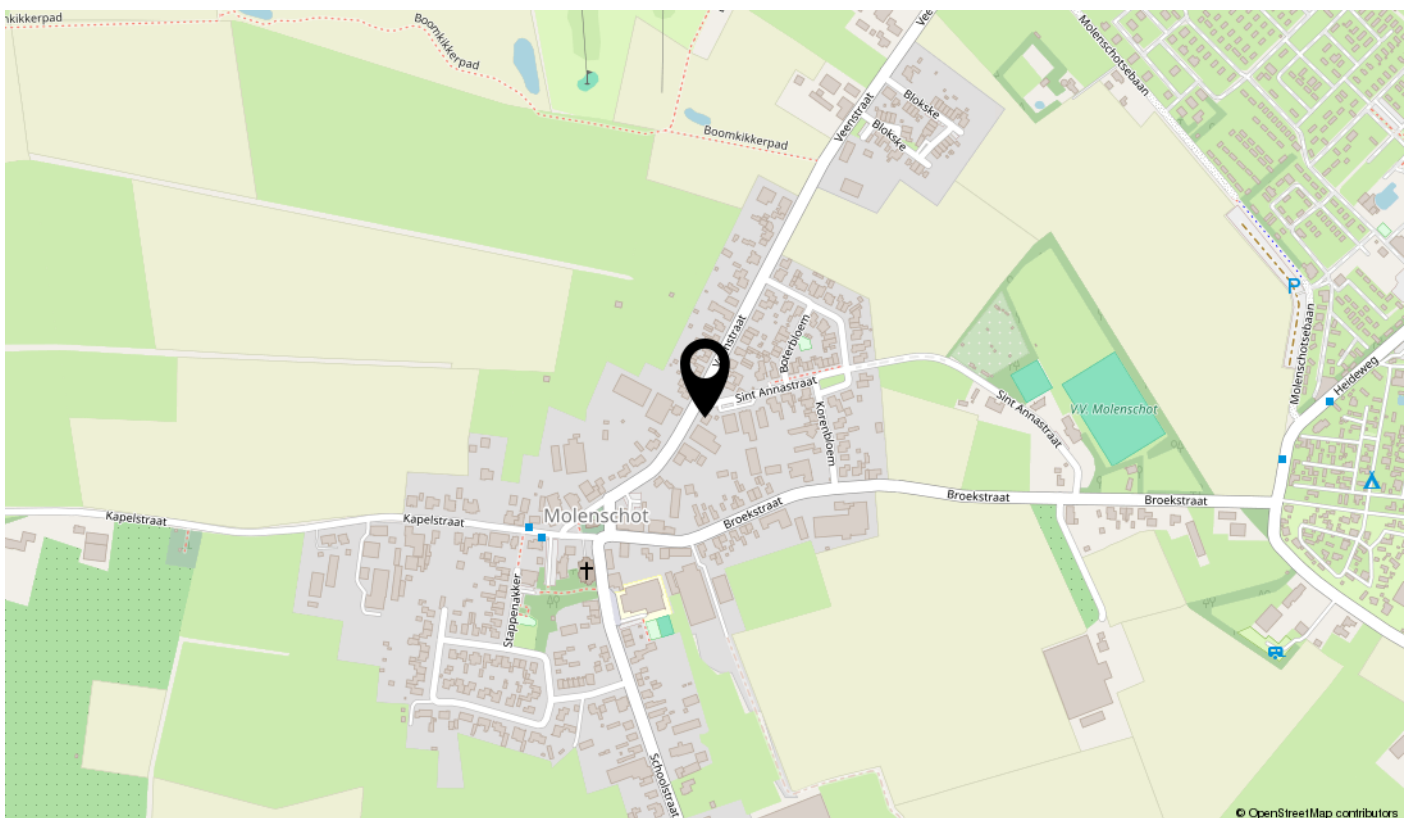
Adres	Veenstraat 16
Plaats	Molenschot
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1990
Perceeloppervlakte	ca. 525 m ²
Inhoud	554 m ³
Woonoppervlakte	148 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed

Ligging

Ligging woning	aan een rustige doorgaande weg
----------------	--------------------------------

Installaties

Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk 2008
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Zonnepanelen	13 stuks



VEENSTRAAT 16, MOLENSCHOT

Aan een rustige doorgaande weg, in het centrum van Molenschot, is deze fraaie vrijstaande woning gelegen. De woning is gelegen op een mooi perceel van ruim 500m² verder beschikt de woning over een zonnige tuin op het zuid/oosten georiënteerd, 13 zonnepanelen en een ruime oprit met carport.





BIJZONDERHEDEN

- Fraai gelegen vrijstaande woning;
- Gelegen op een ruim perceel van meer dan 500m²;
- Direct geschikt voor fijne bewoning;
- Woning is goed geïsoleerd.

BEGANE GROND

Entree/Hal

Via de ruime entree met vide en open trap naar de eerste verdieping betreedt u deze sfeervolle woning. Hier bevinden zich de meterkast (14 groepen met aardlekschakelaars), het gastentoilet en de toegang tot de woonkamer.

Toilet

De volledig betegelde toiletruimte is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Woonkamer

De royale L-vormige woonkamer biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en licht. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval, terwijl de allesbrander extra sfeer creëert tijdens de koudere maanden. De woonkamer beschikt over een fraaie leisteen tegelvloer met vloerverwarming, een praktische inbouwkast en een extra zijraam. Dankzij de royale schuifpui staat de leefruimte bovendien in direct contact met de zonnige achtertuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek.







WOONKAMER







Keuken

De ruime woonkeuken aan de voorzijde van de woning is een heerlijke plek voor kookliefhebbers en gezinnen. Het kook- en spoeliland vormt het centrale middelpunt, terwijl de authentieke antieke boeren plavuizen zorgen voor een warme, sfeervolle uitstraling met karakter. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combioven/-magnetron, vaatwasser, vriezer, extra grote koelkast, inductiekookplaat en afzuigkap. De extra raampartij in de zijgevel zorgt voor veel daglicht en een prettige sfeer. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.



KEUKEN



BIJKEUKEN

De ruime bijkeuken vormt een ideale aanvulling op de woning. Hier bevinden zich de aansluitingen voor was- en droogapparatuur, een vaste kastenwand met veel bergruimte, een ruime garderobe en toegang tot de diepe kelderkast. Via de loopdeur bereikt u direct de achtertuin. Ook de toegang tot de kruipruimte bevindt zich hier.







TUIN



Tuin/terras

De fraai aangelegde achtertuin van circa 21 meter diep ligt op het zonnige zuidoosten en biedt volop privacy. Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras met voldoende ruimte voor meerdere zit- en eethoeken. De tuin is verzorgd aangelegd met volwassen hagen, diverse beplanting, vijf volwassen bomen en een vrijstaande kas en grondwaterput met pomp voor de tuinliefhebber. Achterin bevindt zich een ruime berging van circa 3,71 x 3,00 meter, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Aansluitend vindt u een royale carport met parkeergelegenheid op eigen terrein.





De overloop met vide geeft een ruimtelijk gevoel en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische berging. In deze berging is de Nefit HR-combiketel (2008) opgesteld.

Slaapkamer 1

De royale ouderslaapkamer van circa 4,52 x 3,49 meter beschikt over grote raampartijen met kunststof kozijnen, dubbele beglazing, ventilatieroosters en draai-/kiepramen. Daarnaast zijn er praktische inbouwkasten en extra bergruimte achter de knieschotten aanwezig.

Slaapkamer 2

Deze ruime slaapkamer aan de zijkant van de woning meet circa 2,82 x 4,00 meter. Ook hier zorgen kunststof kozijnen met dubbele beglazing en draai-/kiepramen voor veel comfort. De kamer beschikt daarnaast over een inbouwkast en bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 3

De slaapkamer aan de zijkant van de woning heeft een afmeting van circa 2,78 x 3,99 meter. Ook deze kamer is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, ventilatieroosters, draai-/kiepramen, een inbouwkast en praktische bergruimte achter de knieschotten.



EERSTE VERDIEPING



SLAAPKAMER







SLAAPKAMER



BADKAMER

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling en bevindt zich aan de achterzijde van de woning in de dakkapel. De badkamer beschikt over een comfortabele stoomdouchecabine, een ligbad, een dubbele wastafel met stijlvol meubel en een praktische spiegelkast. Een heerlijke ruimte om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.







LIGGING





BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



SITUATIE

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander	X			
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Shutters	X			
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
- Stoomoven	X			
- Droger	X			
Keukenaccessories, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Spiegelkast	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Deurhorren	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
Hagen en leilindes	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Grondwaterput incl pomp	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas			X	
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!





WONEN IN MOLENSCHOT

De woning is gelegen in Molenschot, een kleine en gezellige Brabantse woonkern met circa 1400 inwoners.

De bakker, school, een voetbalvereniging, een tennisvereniging, het dorpscafé en het nieuwe multifunctioneel centrum zijn allemaal in de dorpskern te vinden. Net buiten het dorpshart vindt u onder andere de twee golfbanen en de campings. Het natuurgebied de Boswachterij ligt op enkele minuten van Molenschot.

Mocht u meer voorzieningen behoeven: Molenschot ligt op een gunstige locatie ten opzichte van Gilze en Rijen (met haar treinstation en alle voorzieningen), Breda en Tilburg en wordt omringd door bossen.

Kortom, de plek om te wonen in de natuur, maar wel met het comfort van een ligging op korte afstand van de stedelijke voorzieningen !



Steeple of the church

KORNERBLOEM
ENGELTJE

PALL

EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte, maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Gilze en Rijen
Hoofdstraat 27, 5121 JA RIJEN
Tel: 0161 244 844
rijen@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724888
waalwijk@kinmakelaars.nl