

MOOI WONEN

in de Eindstraat

Eindstraat 34
Drunen





Kenmerken

Type woning: vrijstaande woning
Slaapkamers: 4
Woon.opp: 215 m²
Perceel.opp: 2620 m²
Inhoud: 796 m³
Bouwjaar: 1906-1930
Energie label: C



Ruimte en vrijheid

Vrijstaand wonen op een royaal perceel van maar liefst 2.620 m². Deze karaktervolle woonboerderij aan de Eindstraat 34 biedt 215 m² woonoppervlakte, vier (slaap)kamers, diverse bijgebouwen en volop mogelijkheden voor hobby, werken aan huis of dieren. Met vrij uitzicht, veel privacy en een centrale ligging nabij centrum en A59.



De woning

Vrijstaand wonen met volop ruimte, vrijheid en mogelijkheden. Aan de Eindstraat 34 in Drunen staat deze karaktervolle woonboerderij op een royaal perceel van maar liefst 2.620 m². Een bijzondere plek waar wonen, werken en hobby's moeiteloos samenkomen.

Met circa 215 m² woonoppervlakte, vier (slaap)kamers, diverse bijgebouwen en een diepe tuin biedt de woning volop kansen om alles naar eigen wens in te richten. Daarbij woon je centraal ten opzichte van het centrum van Drunen en de A59, terwijl je achter de woning geniet van vrij zicht en veel ruimte.



Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

Indeling

Begane grond

Via de royale hal met vide en open houten trap bereik je de lichte woonkamer met erker en houtkachel. Daarnaast is er een extra kamer die uitstekend geschikt is als kantoor, slaapkamer of speelkamer. De centraal gelegen keuken biedt volop mogelijkheden voor een moderne indeling. In het achterhuis bevinden zich onder andere de badkamer, het toilet en de wasvoorzieningen.

Eerste verdieping

Op de verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, voorzien van vaste kasten en deels een dakkapel. Daarnaast vind je hier een afzonderlijk toilet en een praktische voorraadkast.

Vliering

De vliering zorgt voor extra bergruimte en biedt tevens plaats aan de cv-installatie.

Ligging

De woning ligt centraal in Drunen, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca. Ook Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen ligt dichtbij. Via de A59 zijn onder andere Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Tilburg goed bereikbaar.





SFEERIMPRESSIE























Buiten

Het diepe perceel biedt uitzonderlijk veel ruimte en vrijheid. De tuin leent zich uitstekend voor spelen, tuinieren, hobby's of het houden van dieren. Ook een mantelzorgvoorziening behoort mogelijk tot de opties. Verder zijn er een royale oprit, garage en bijgebouw aanwezig. Dankzij de omvang van het perceel zijn er volop mogelijkheden om verschillende plekken voor ontspanning en gebruik te creëren. Het vrije zicht aan de achterzijde versterkt daarbij het gevoel van rust en ruimte.

Bijzonderheden

Soort woning:	woonboerderij	Woonoppervlakte:	215 m ²
Type woning:	vrijstaande woning	Perceeloppervlakte:	2620 m ²
Aantal kamers:	4	Inhoud:	796 m ³
Bouwjaar:	1906-1930	Externe bergruimte:	56 m ²
Tuin:	achtertuint, voortuint		
Garage:	aangebouwd hout		
Energie label:	C		
Verwarming:	c.v.-ketel		
Isolatie:	dubbel glas		

Een woning ziet, voelt en beleeft u pas echt bij een vrijblijvende bezichtiging. Bel of mail ons voor een afspraak. We leiden u graag rond in deze woning.



Drunen en Elshout

Drunen telt ongeveer 18.200 inwoners en is een maatje groter dan Elshout met ongeveer 1.700 inwoners. Desalniettemin hebben beide dorpen een rustig en groen karakter en hebben zij als dorpszijnde veel te bieden. Denk daarbij aan een groenrijke omgeving, een bruisend dorpshart, 't Bourgondische leven en tal van sportmogelijkheden.

Wandelaars, fietsers, dierenliefhebbers et cetera kunnen hun hart ophalen in Nationaal Park de Loonse en Drunense duinen. Ook het voormalig Land van Ooit is opengesteld als wandelgebied.

Maar naast groen wonen in Drunen en Elshout is zorg & welzijn en onderwijs ook een belangrijk aspect waar de gemeente door middel van een variëteit aan gezondheidsorganisaties, basisscholen en een middelbare school goed op inspeelt. Zo is de gemeente gericht op jong en oud.

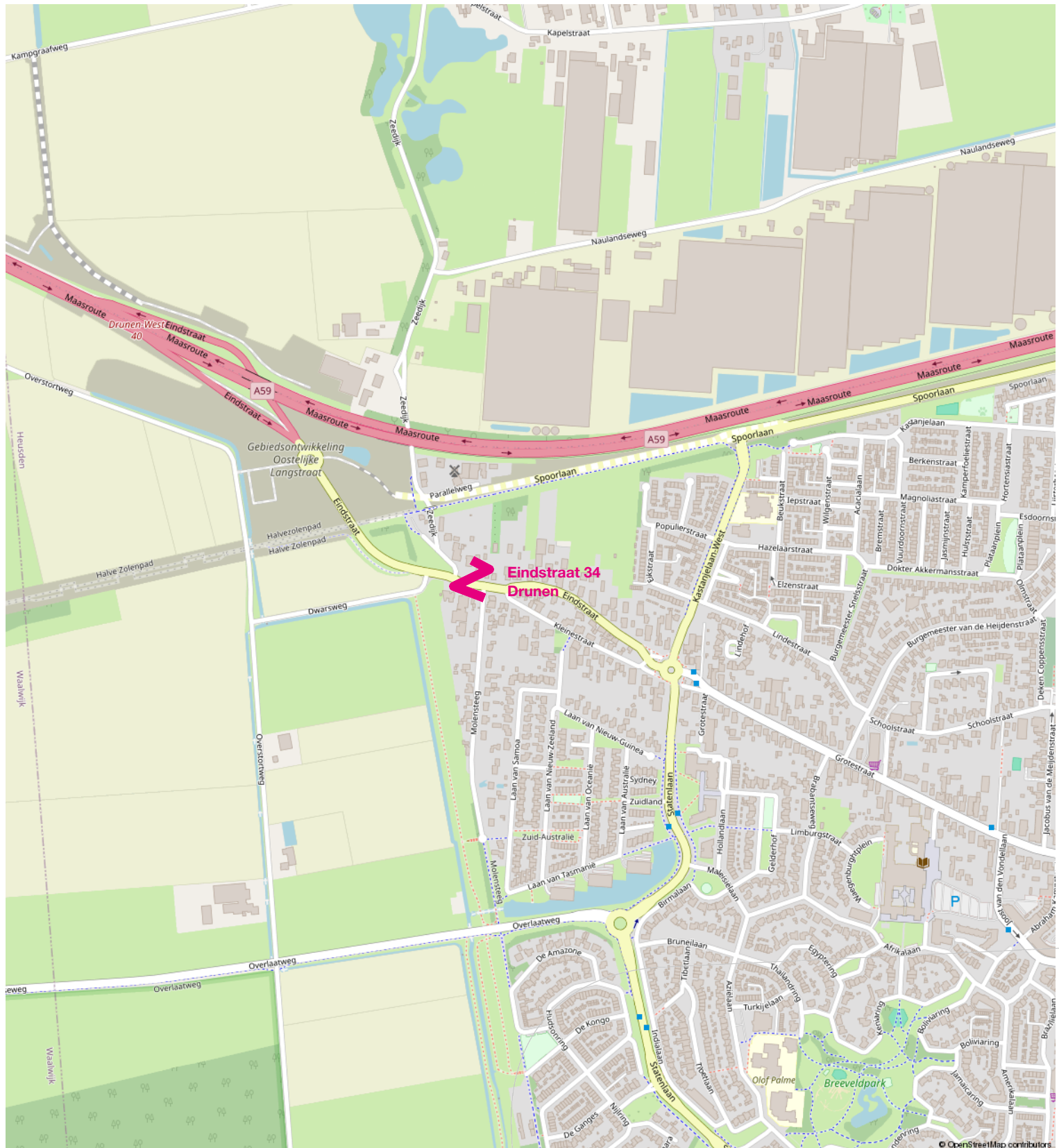
De nabijheid van uitvalswegen zorgen ervoor dat 's-Hertogenbosch en omliggende dorpen en steden goed bereikbaar zijn. Zo kunt u op ieder moment even afwisselen van rust naar het stadse karakter.

Een woning ziet, voelt en beleeft u pas echt bij een vrijblijvende bezichtiging. Bel of mail ons voor een afspraak. We leiden u graag rond in deze woning.

Braken-West

Centraal gelegen nabij de A59

Ontstaan omstreeks 1952 is Braken de langst bestaande buurt van Drunen. In deze wijk ligt basisschool Wereldwijs (voorheen De Bolster) met (naschoolse) kinderopvang. Aan het plataanplein vindt u diverse winkel- en horecavoorzieningen. Drunen heeft veel supermarkten, dus ook in Braken-West ligt er altijd een bij u in de buurt. Ook een ideale ligging ten opzichte van de A59 die vanuit deze wijk snel bereikbaar is.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
vervallen kippenhok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



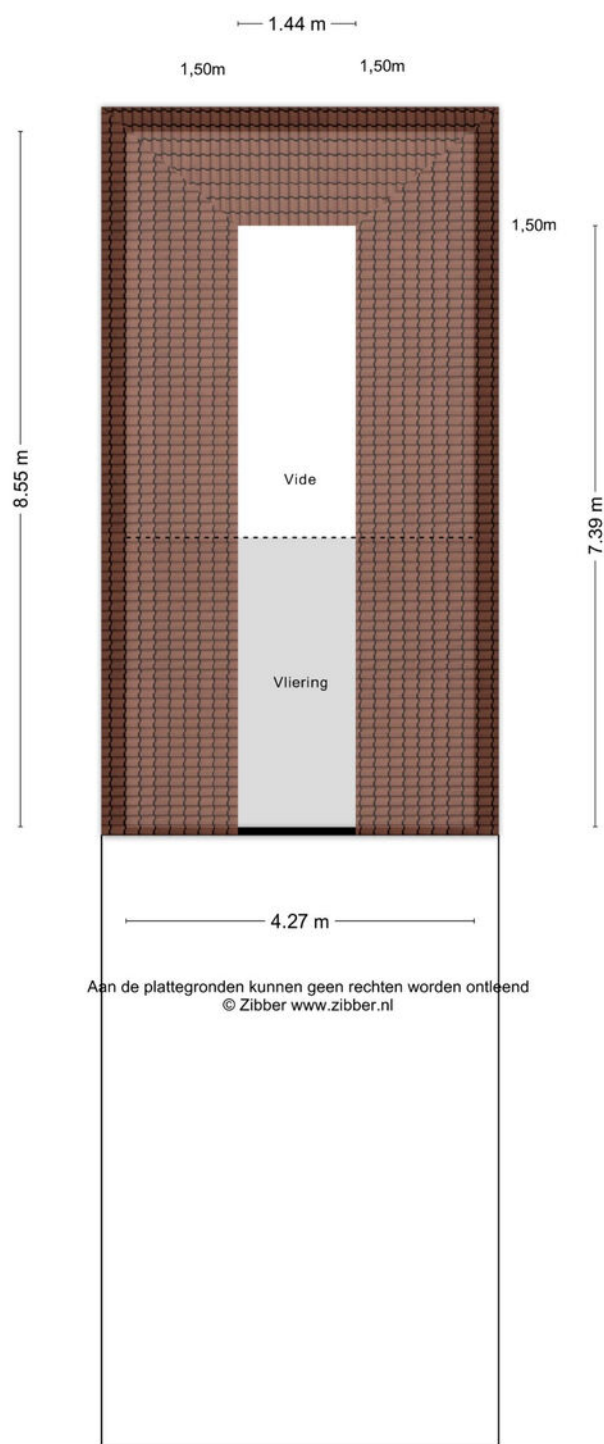
Eerste verdieping



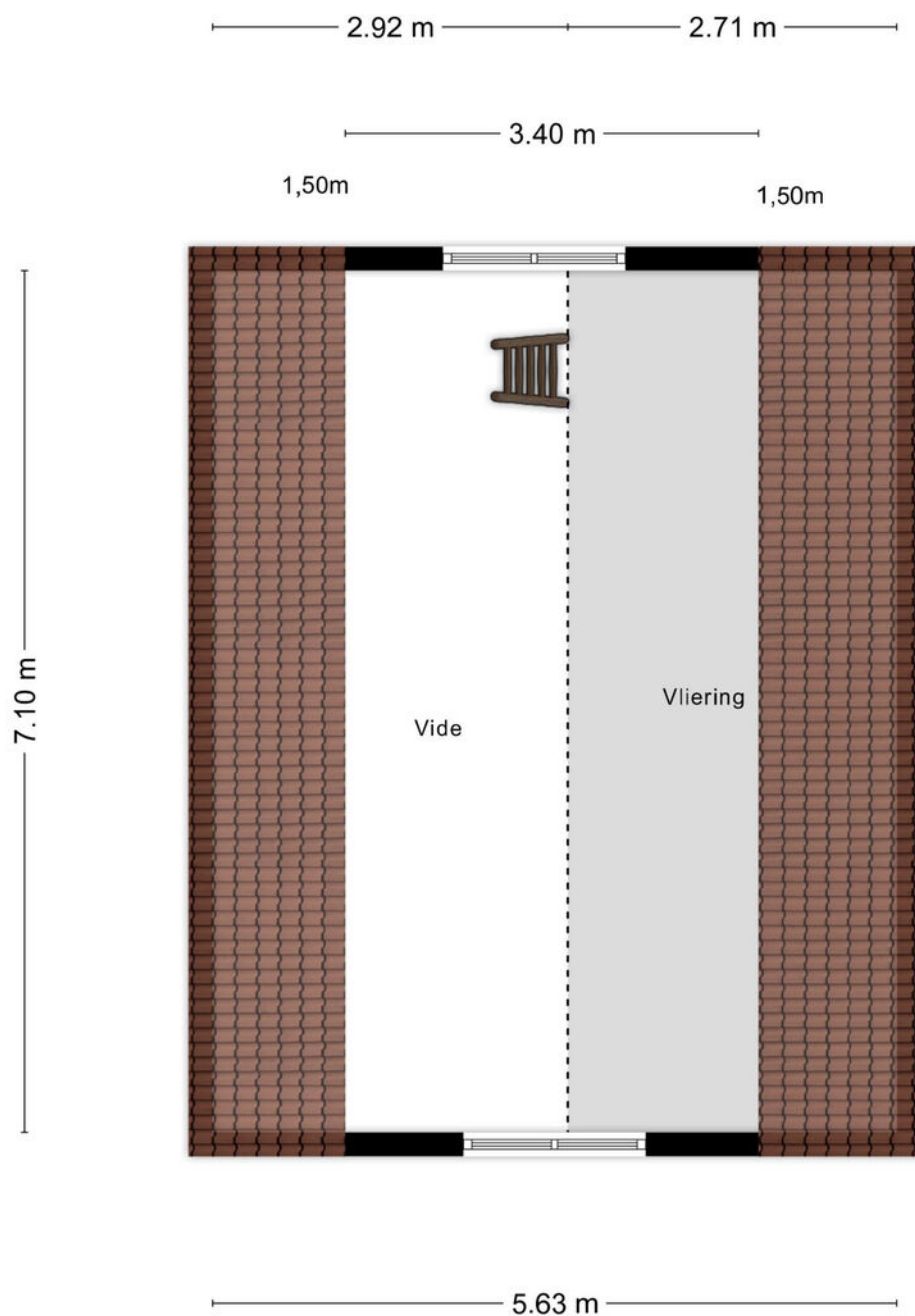
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Vide + vliering

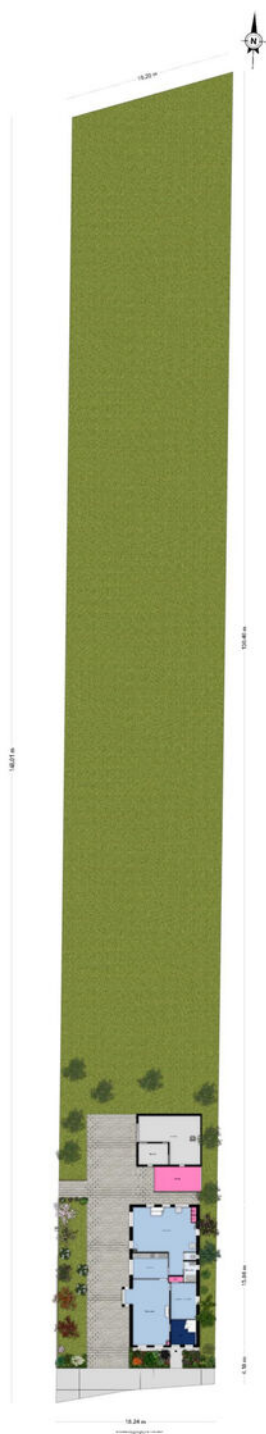


Vide + vliering

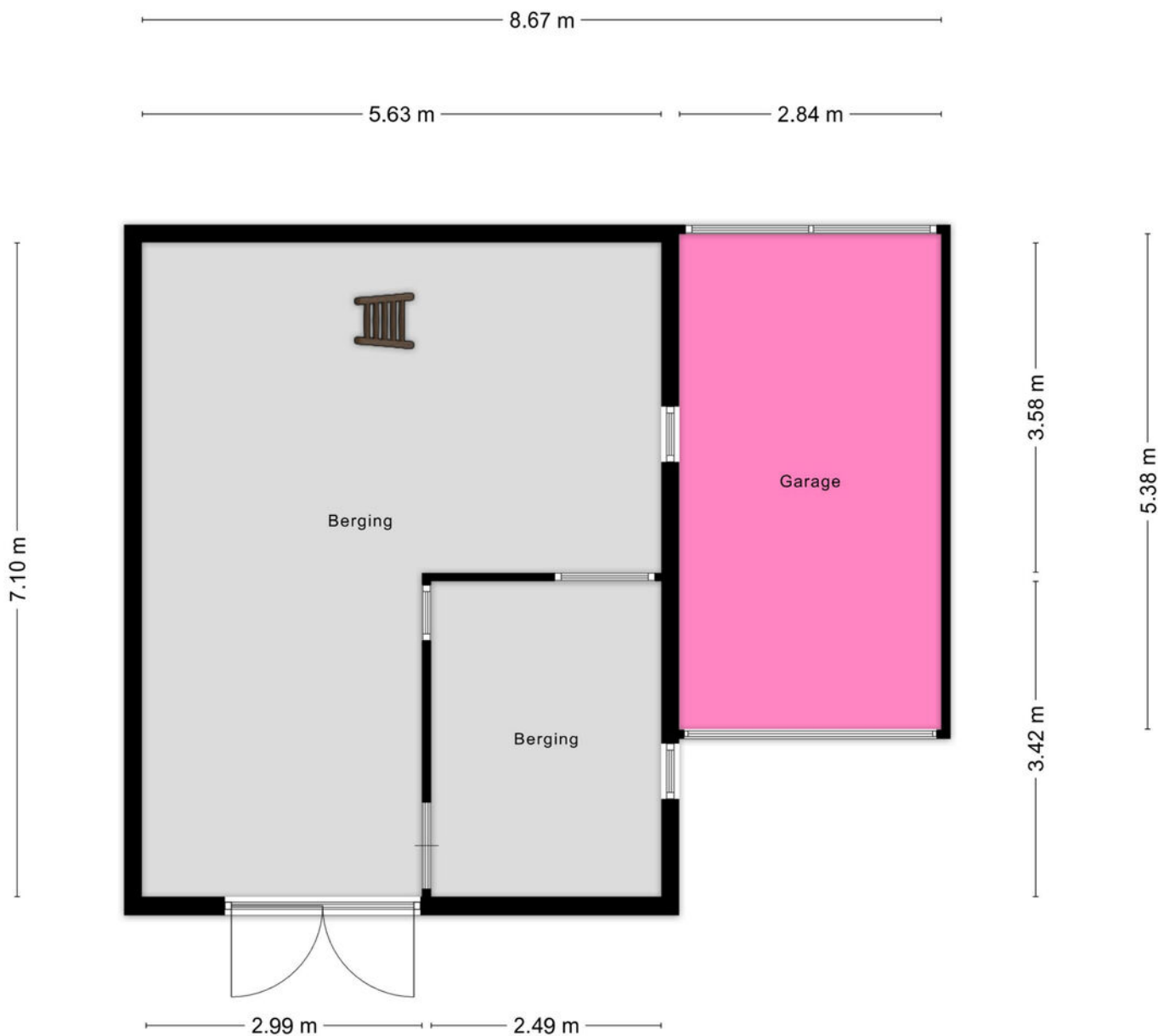


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond met tuin



Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Wij staan voor u klaar

Makelaars van de Langstraat

Begonnen op een zolderkamer in de Thorbeckelaan in Waalwijk bedienen wij nu al bijna 65 jaar vanuit onze drie vestigingen in Vlijmen, Waalwijk en Kaatsheuvel de gehele Langstraat. De makelaardij kent daar voor ons dan ook geen geheimen meer. En daar profiteert u van!

Met veel inzet en liefde voor het vak staan wij onze relaties bij in het enerverende traject van verkoop, aankoop en/of taxaties van woningen. Wij weten als geen ander dat een van de pijlers van een succesvolle verkoop begint bij een goed geadviseerd en onderbouwd prijskaartje in combinatie met een optimale presentatie. Daarom biedt van de Zande Makelaardij u een uitgekiend pakket mogelijkheden aan waarmee wij uw woning op een onderscheidende manier in de markt kunnen zetten. Zo staan wij met onze ervaring, kennis en contacten graag voor u klaar. Ons

uitgebreide netwerk aan relaties, woningzoekers en woningverkopers geeft u de zekerheid voor een optimale traject met betrekking tot de verkoop en of de aankoop van een woning.

Klanten aan het woord

Vele klanten gingen u voor en wij zijn dankbaar voor de mooie beoordelingen die zij ons geven. Op de website van Funda kunt u deze beoordelingen allemaal teruglezen.

Tot Slot

Wij zijn aangesloten bij de NVM en volgen voortdurend verplichte scholingen en aanvullende opleidingen om onze deskundigheid te waarborgen. Door ons eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM hebben wij steeds inzicht in de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.



vastgoedcert
gecertificeerd



Van de Zande Makelaardij staat garant voor kwaliteit en heeft een correcte dienstverlening hoog in het vaandel staan. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u alle handvatten geven die u helpen bij het maken van deze grote beslissing. Mede gezien bovenstaande, zijn wij dan ook aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze deskundigheid en kwaliteit.

De NVM-Wonenmakelaar/taxateur is dé adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit werkterrein en zijn ingeschreven in het register Wonen van de stichting VastgoedCert of het NRVT.

De Stichting VastgoedCert is een branchebreed platform dat zorgdraagt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut, valideert rapporten van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens duidelijke richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen, kunnen zich bij het NWWI aanmelden.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de streng geformuleerde eisen.

Algemene informatie

Onderzoeksplicht

Wist u dat u als koper een onderzoeksplicht heeft? Wij beschouwen het dan ook als vanzelfsprekend dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Een belangrijk aspect hierbij is informatie inwinnen over uw financieringsmogelijkheden.

Optie

Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip “optie” gebruikt. In juridische zin geeft een optie een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een week bedenktijd. Indien u dus verzoekt een “optie” te krijgen, dan krijgt u van ons de toezegging dat u een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. Ook kunt u deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in uw financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper zelf, uiteraard in samenspraak met ons, beslist of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen gedaan kunnen worden.

Koopovereenkomst

Als u en de verkoper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan zullen wij een koopakte opstellen. Wij maken hierbij gebruik van de Model Koopovereenkomst, zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Ontbindende voorwaarden

Een ontbindende voorwaarde is een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het beiden eens zijn. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud van financiering” is.

Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken termijn een waarborgsom c.q. bankgarantie te storten op de rekening van gekozen notaris. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Deze presentatie bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en onzerzijds wordt er geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bezichtiging

Een bezichtiging is voor zowel u als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij zouden het daarom erg op prijs stellen als u uw bevindingen een paar dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar wilt maken. Oók als u geen verdere interesse heeft in de woning vernemen wij het graag.



Stap 1

U wilt een woning bezichtigen.
U kunt hiervoor een afspraak maken via ons kantoor.



Stap 2

U maakt een bezichtiging met onze makelaar.



Stap 3

U laat ons binnen 72 uur weten hoe u de bezichtiging heeft ervaren en wat uw bevindingen zijn (ook als u geen interesse meer heeft).

Stap 4

Gaat u over tot het doen van een bod, dan vernemen wij graag van u.



Bod in euro's



Eventuele overname van roerende zaken



Datum van aanvaarding



Eventuele ontbindende voorwaarde(n)



Veel 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 bij het kopen van een woning hebben we voor u op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

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

- A. Een tegenbod te doen.**
- B. 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.

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.

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.

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.

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.

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 tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

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:

- 1. Financieringsvoorbehoud.**
- 2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.**
- 3. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.**
- 4. NVM No-Risk clause.**

IS EEN MONDELINGE OVEREENKOMST RECHTSGELDIG?

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAT VALT ER ALLEMAAL ONDER DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- A. Overdrachtsbelasting.**
- B. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.**

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

MAG IK ALS KOPER ADVIES VAN DE VERKOPENDE MAKELAAR VERWACHTEN?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM (V.O.N.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

MEER INFORMATIE?

Wilt u meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of www.zande.nl of loop binnen bij een van de kantoren van Van de Zande Makelaardij.



Meer informatie?
Zie onze website
www.zande.nl

*Al meer dan 70 jaar
thuis in de Langstraat*

Van de Zande Makelaardij Waalwijk

Grotestraat 344 - 5142 CD Waalwijk
T 0416-333059 - waalwijk@zande.nl

Van de Zande Makelaardij Kaatsheuvel

Anton Pieckplein 6 - 5171 CV Kaatsheuvel
T 0416-672590 - kaatsheuvel@zande.nl

