25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ



Vorenseindseweg 13

Sprundel

€ 415.000 k.k.

** vrijstaand ** eigen oprit ** royale garage ** volop potentie ** naar eigen smaak te moderniseren ** groene ligging **

St. Janstraat 69
Hoeven

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	399 m²		
Inhoud woning:	555 m³		
Woonoppervlakte:	78 m²	Ligging:	in woonwijk
Externe bergruimte:	68 m²	Aantal woonlagen:	2
Bouwjaar woning:	1948	Aantal kamers:	5
Woningtype:	vrijstaande woning	Aantal slaapkamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Energielabel:	G







BESCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een woning met potentie? Dan is deze vrijstaande woning absoluut het ontdekken waard. De woning vraagt om modernisering, maar biedt alle ruimte om er helemaal jouw eigen thuis van te maken. Met een eigen oprit, royale garage, grote berging en groene ligging ligt hier een buitenkans voor wie mogelijkheden ziet. Wil jij deze mogelijkheden zelf komen ervaren? Bel/app dan met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging!

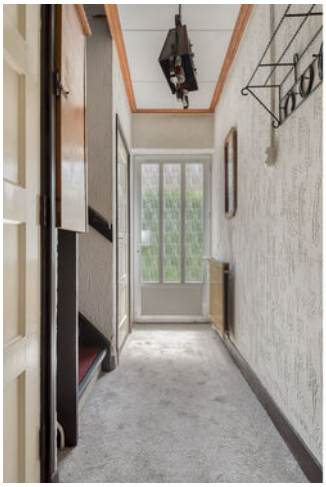
Bijzonderheden:
- Vrijstaande woning met volop potentie;
- Naar eigen smaak te moderniseren;
- Voorzien van aluminium kozijnen met enkele beglazing;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Royale garage van 40 m² groot;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

THUISKOMEN

Je parkeert je auto op eigen terrein en loopt via de voortuin naar de entree. Wat direct opvalt is de groene omgeving aan de voorzijde, waardoor je hier een prettig gevoel van ruimte ervaart. Via de hal heb je toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer.









HART VAN HET HUIS

De woonkamer is circa 19 m² groot en kijkt uit over het groen aan de voorzijde van de woning. Vanuit hier heb je via dubbele deuren toegang tot een slaapkamer op de begane grond. Juist deze indeling biedt interessante mogelijkheden voor de toekomst. Wat dacht je bijvoorbeeld van het betrekken van deze ruimte bij de woonkamer voor een grotere leefruimte? Of het creëren van een speelkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte?

Aansluitend bevindt zich de keuken. Ook hier ligt volop potentie voor wie graag zijn eigen woonwensen realiseert. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van een ruime woonkeuken die het nieuwe hart van het huis vormt. De beschikbare ruimte biedt daarvoor uitstekende mogelijkheden.











Volop potentie voor het creëren van meer leefruimte!









SLAPEN EN BADEN

Op de verdieping kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers van circa 11, 7 en 6,5 m² groot. Twee van de slaapkamers beschikken over praktische inbouwkasten.

Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping. Daarnaast is er een separate ruimte aanwezig met de opstelling van de Cv-ketel.

Net als de rest van de woning biedt ook deze verdieping volop mogelijkheden om de ruimtes te moderniseren en opnieuw in te richten naar de woonwensen van deze tijd.

















BUITENLEVEN



De achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt een fijne basis voor het realiseren van een heerlijke buitenruimte. Of je nu droomt van een groot terras, een onderhoudsvriendelijke tuin, een gazon voor spelende kinderen of juist een groene tuin vol bloemen en planten, hier kun je alle kanten op!
Dankzij het prettige formaat ontstaat er volop ruimte om verschillende zitplekken te creëren en optimaal van het buitenleven te genieten.



Praktisch
Een absolute meerwaarde van deze woning is de royale garage van circa 40 m². Of je nu op zoek bent naar ruimte voor auto's, een werkplaats, opslag of een hobbyruimte, de mogelijkheden zijn enorm. Aangrenzend bevindt zich bovendien nog een grote berging van circa 27 m². Ook deze ruimte biedt na modernisatie volop potentie voor uiteenlopende doeleinden.







Heel veel ruimte in deze fijne zonnige tuin!





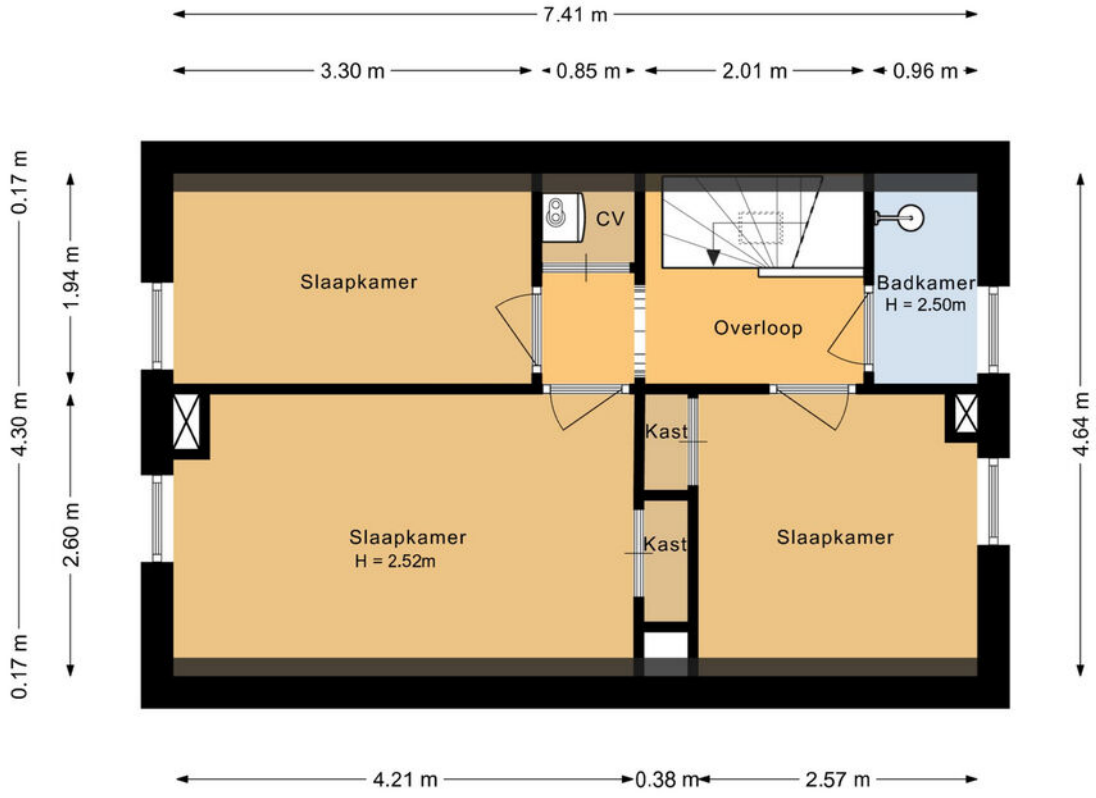
PLATTEGROND
begane grond



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

PLATTEGROND
eerste verdieping

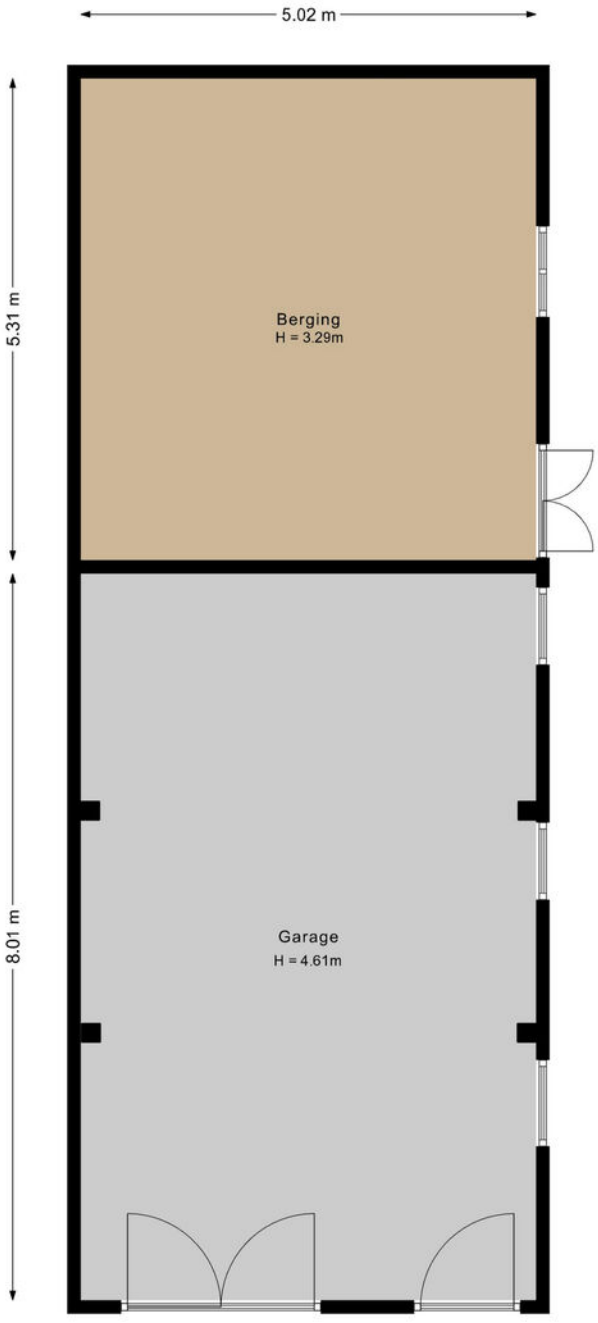




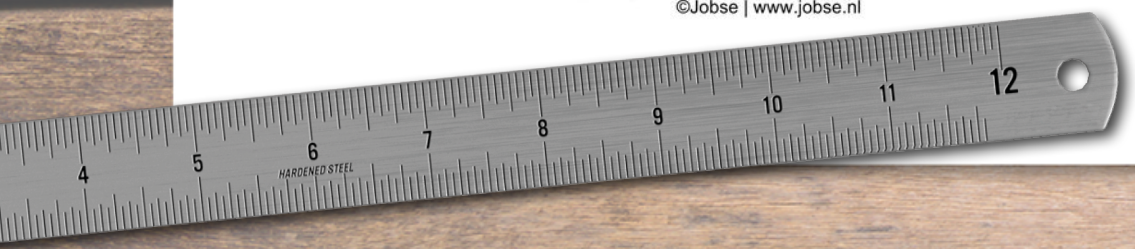
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND
garage + berging

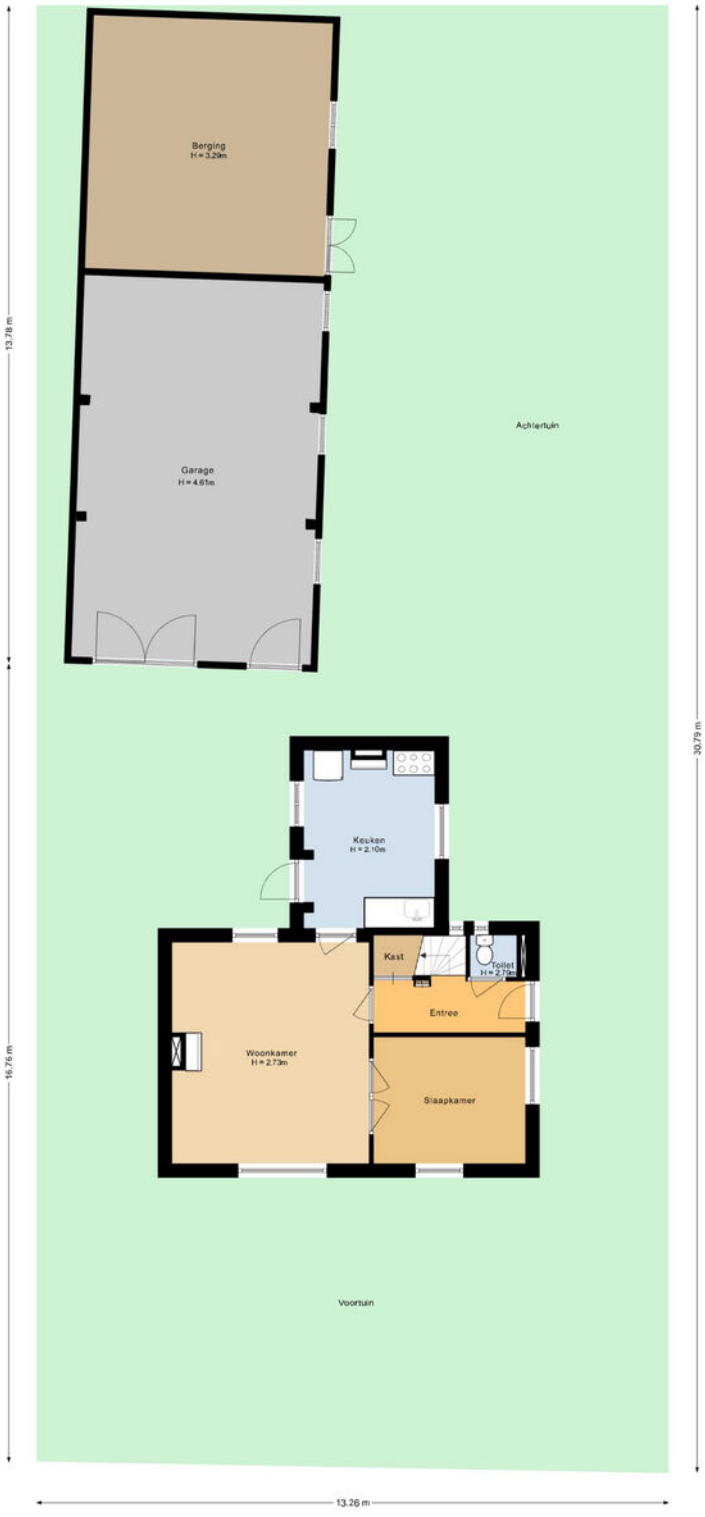




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



PLATTEGROND
situatie



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		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		

LIJST VAN ZAKEN

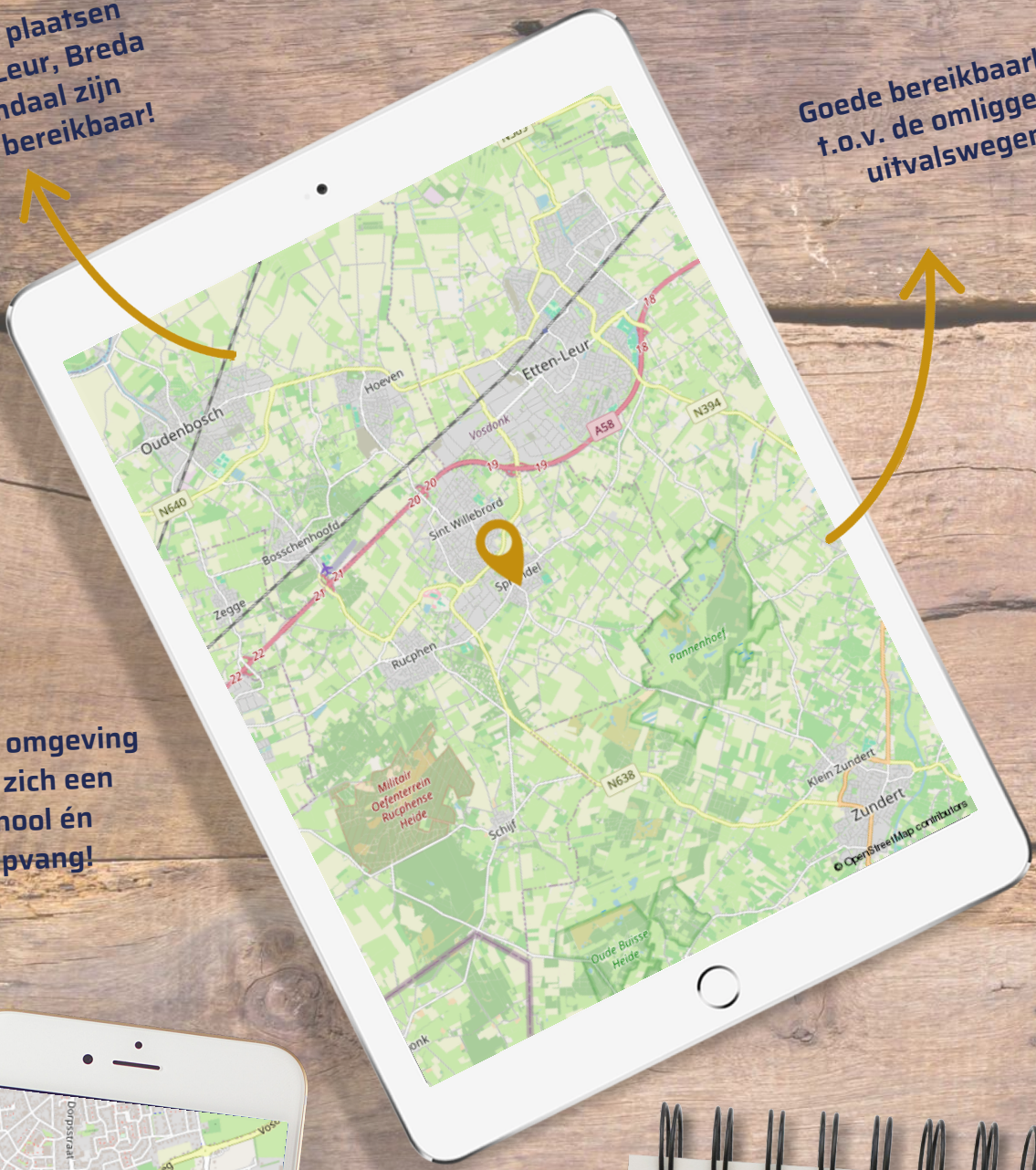
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LOCATIE OP DE KAART

Omliggende plaatsen zoals Etten-Leur, Breda en Roosendaal zijn uitstekend bereikbaar!

Goede bereikbaarheid t.o.v. de omliggende uitvalswegen!

In de nabije omgeving bevinden zich een basisschool én kinderopvang!





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.

KADASTRALE KAART



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 bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de huidige milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 70 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 c.q. schimmels (zoals bijv. houtworm, boktor, zwam etc.). In afwijking van artikel 6.3. van de koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom, alsmede alle bouwkundige kwaliteitsgebreken die het normale woongebruik belemmeren, volledig voor rekening en risico van de koper.
- Verkoper attendeert in de koopovereenkomst koper nadrukkelijk op het feit dat hij het verkochte niet laatstelijk zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte laatstelijk zelf feitelijk had gebruikt. In afwijking van artikel 6.3. van de koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken, alsmede alle gebreken die het normaal gebruik belemmeren, voor risico en rekening van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden.
- Koper is ermee bekend dat verkoper de 'Vragenlijst voor de verkoop van een woning (Deel B)' slechts zeer beperkt en naar beste weten heeft ingevuld, aangezien verkoper de woning nooit zelf feitelijk heeft bewoond. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de door verkoper gegeven antwoorden in deze vragenlijst geen garanties inhouden en dat de niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule onverkort van toepassing blijven op alle onderdelen van de woning, inclusief de onderdelen waarover in de vragenlijst mededelingen zijn gedaan.
- 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:
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.

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 bieders 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:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. 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

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

INTERESSE IN DEZE WONING?



25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

St. Janstraat 69
4741 AM Hoeven
hoeven@heijblommakelaardij

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319