

JOUW
NIEUWE
THUIS?



de Branden 23

Sprundel

€ 525.000 k.k.

**** tweekapper ** verwarmde garage ** perceel van ruim 900 m² ** diepe en groene achtertuin ** privacy ** gemoderniseerd en verduurzaamd ****

St. Janstraat 69
Hoeven

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	943 m ²	CV-ketel	Intergas
Inhoud woning:	442 m ³	Bouwjaar CV ketel	2025
Woonoppervlakte:	112 m ²	Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Externe bergruimte:	9 m ²	Aantal woonlagen	3
Bouwjaar woning:	1990	Aantal kamers	4
Woningtype:	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers:	3
Soort woning:	eengezinswoning	Energie label:	B



BESCHRIJVING

Je verwacht het misschien niet, maar achter deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning schuilt een waanzinnig groene tuin. De woning staat namelijk op een perceel van ruim 900 m²! Een plek waar rust, privacy en buitenleven samenkomen en waar kinderen, huisdieren én volwassenen alle ruimte hebben. De woning is in de loop der jaren gemoderniseerd, verduurzaamd en goed onderhouden. Met drie slaapkamers, een multifunctionele zolderruimte en een verwarmde garage is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Nieuwsgierig naar deze groene verrassing? Kom dan vooral zelf kijken!

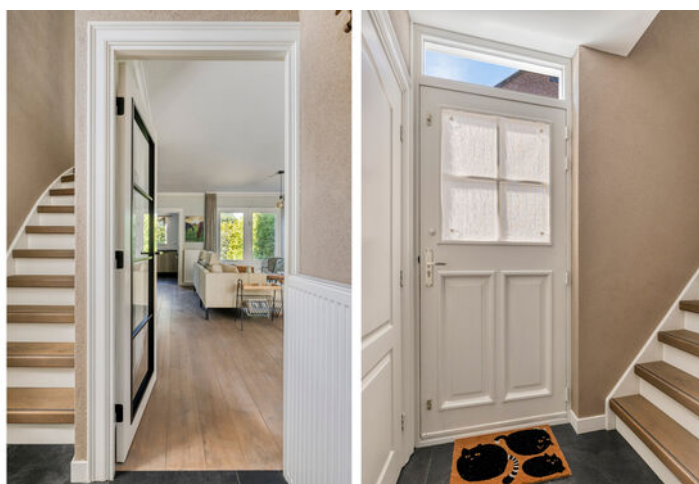
Bijzonderheden:

- Voorzien van houten kozijnen met HR beglazing;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Airconditioning voor koelen en verwarmen;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;
- Laadpaal voor elektrische auto mogelijk;
- Verwarmde garage;
- Verrassend ruime achtertuin van meer dan 700 m².

THUISKOMEN

Je rijdt een rustig straatbeeld met voornamelijk vergelijkbare woningen binnen en parkeert vervolgens met gemak op je eigen oprit. Via de verwarmde garage of via de voordeur bereik je de woning vervolgens binnendoor.

Maar het echte thuiskomen zit hier misschien wel in wat je vanaf de straatzijde nog niet direct ziet. Achter deze woning wacht namelijk een groene wereld van rust en ruimte. Een plek waar je na een drukke dag de tuin in loopt en direct het gevoel krijgt even helemaal weg te zijn. Juist die onverwachte combinatie van prettig wonen in een rustige woonomgeving én beschikken over zo'n uitzonderlijk royale tuin maakt thuiskomen aan De Branden iedere dag weer bijzonder.



HART VAN HET HUIS

De woonkamer is een fijne en sfeervolle leefruimte, afgewerkt in warme tinten die direct voor een huiselijke sfeer zorgen. De zithoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat dankzij de openslaande tuindeuren mooi in verbinding met de tuin. Op zonnige dagen zet je deze natuurlijk heerlijk open en betrek je het buitenleven eenvoudig bij je dagelijks leven.



Aan de voorzijde is de eethoek gesitueerd, waarbij de erker zorgt voor een prettige lichtinval en een fijne plek om uitgebreid te tafelen. Een heerlijke plek voor een ontbijt met het gezin of een gezellig diner met vrienden en familie.



De moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit hier heb je eveneens toegang tot de achtertuin én de in pandig bereikbare garage. Wel zo praktisch wanneer je boodschappen binnenbrengt of gewoon even snel naar buiten wilt.





*De erker maakt het
een aangename
eethoek.*





*Start je dag hier met
een kop koffie en groen
uitzicht !*



SLAPEN & BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een separate kastenkamer. De slaapkamers zijn netjes en strak afgewerkt en bieden fijne ruimtes om helemaal naar eigen wens in te richten.

De moderne badkamer is ingericht met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Een frisse en complete ruimte waar je de dag comfortabel begint en afsluit.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een royale open ruimte met twee dakramen, waardoor ook deze verdieping prettig licht aanvoelt. De ruimte leent zich uitstekend als logeerkamer, thuiswerkplek of als vierde slaapkamer. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en is er extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.







Multifunctionele zolderkamer

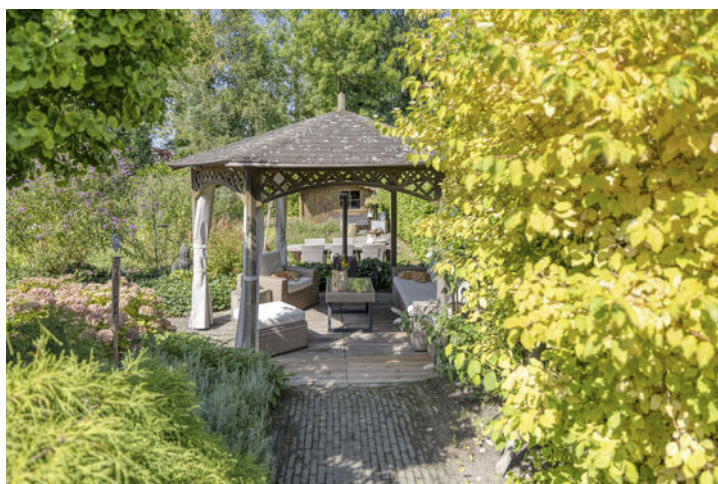


BUITENLEVEN

En dan de tuin... Want eerlijk is eerlijk: deze is echt iets bijzonders! Direct achter de woning ligt een royaal terras waar je heerlijk buiten kunt zitten. Loop je verder de tuin in, dan ontdek je pas echt hoeveel ruimte en groen hier achter de woning aanwezig is.

De tuin is met veel groen ingericht en wordt omringd door volwassen beplanting, waardoor je hier volop rust en privacy ervaart. Er zijn verschillende plekken gecreëerd om te zitten, zodat je altijd kunt kiezen voor een plekje in de zon of juist de schaduw. Het prieel en verschillende terrassen maken de tuin bovendien een heerlijke plek om met familie en vrienden samen te komen.

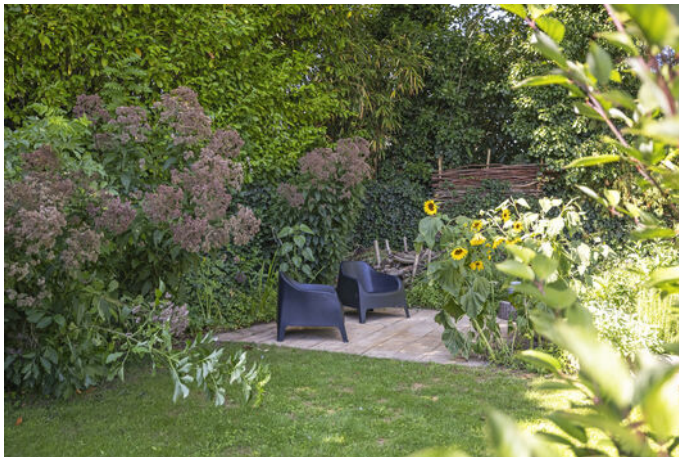
Of je nu droomt van lange zomeravonden met de barbecue, kinderen die naar hartenlust buiten kunnen spelen, een balletje trappen of huisdieren die alle ruimte krijgen om rond te rennen; deze tuin biedt mogelijkheden genoeg. Ook de aanwezige vijver draagt bij aan het groene en rustige karakter. Een tuin waar je niet alleen naar kijkt, maar waar je echt wilt zijn.





*Een tuin om te ontspannen in
alle rust en ruimte die het biedt.*



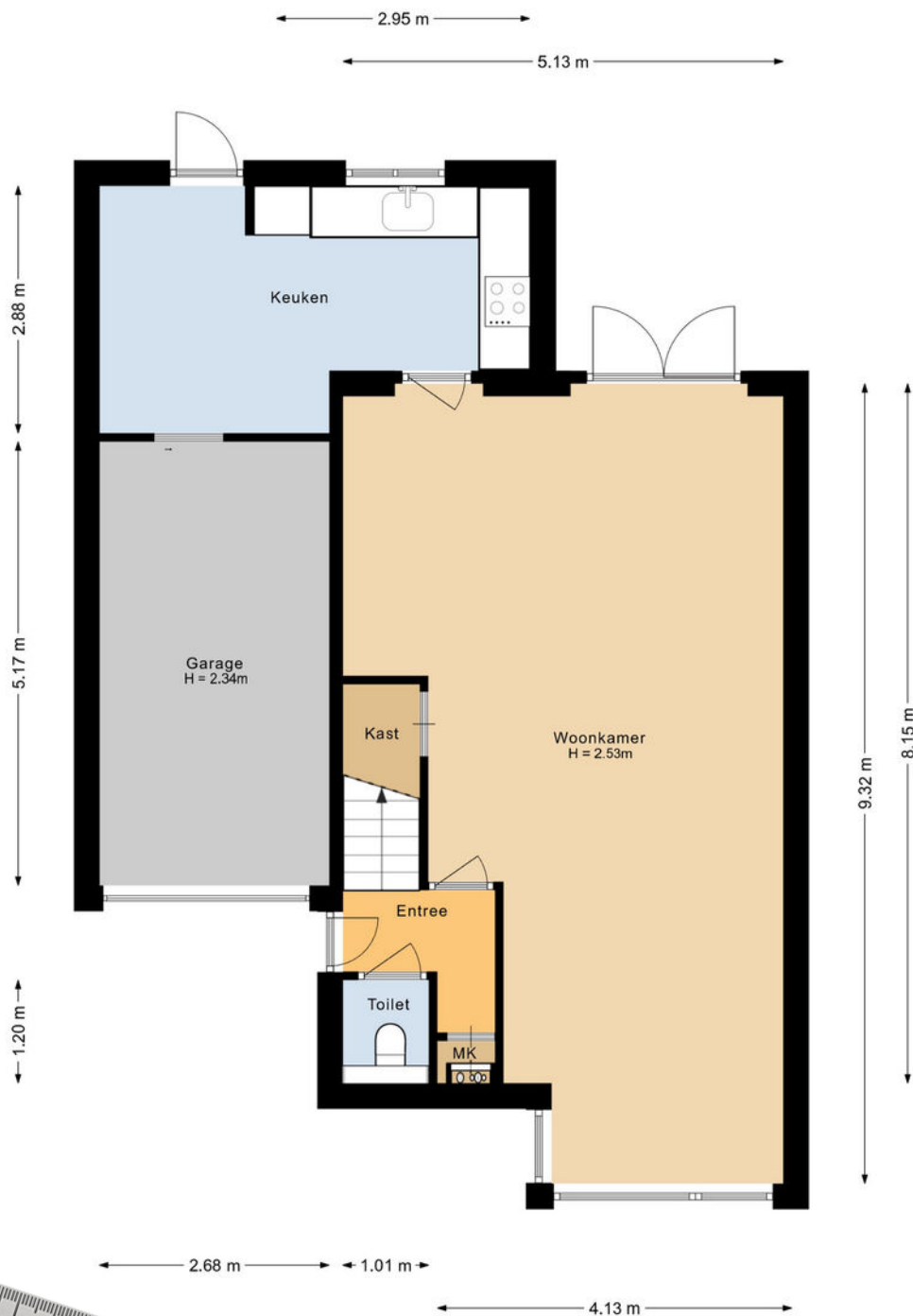


*Zoveel fijne plekjes om een zitje
te creëren.*



PLATTEGROND

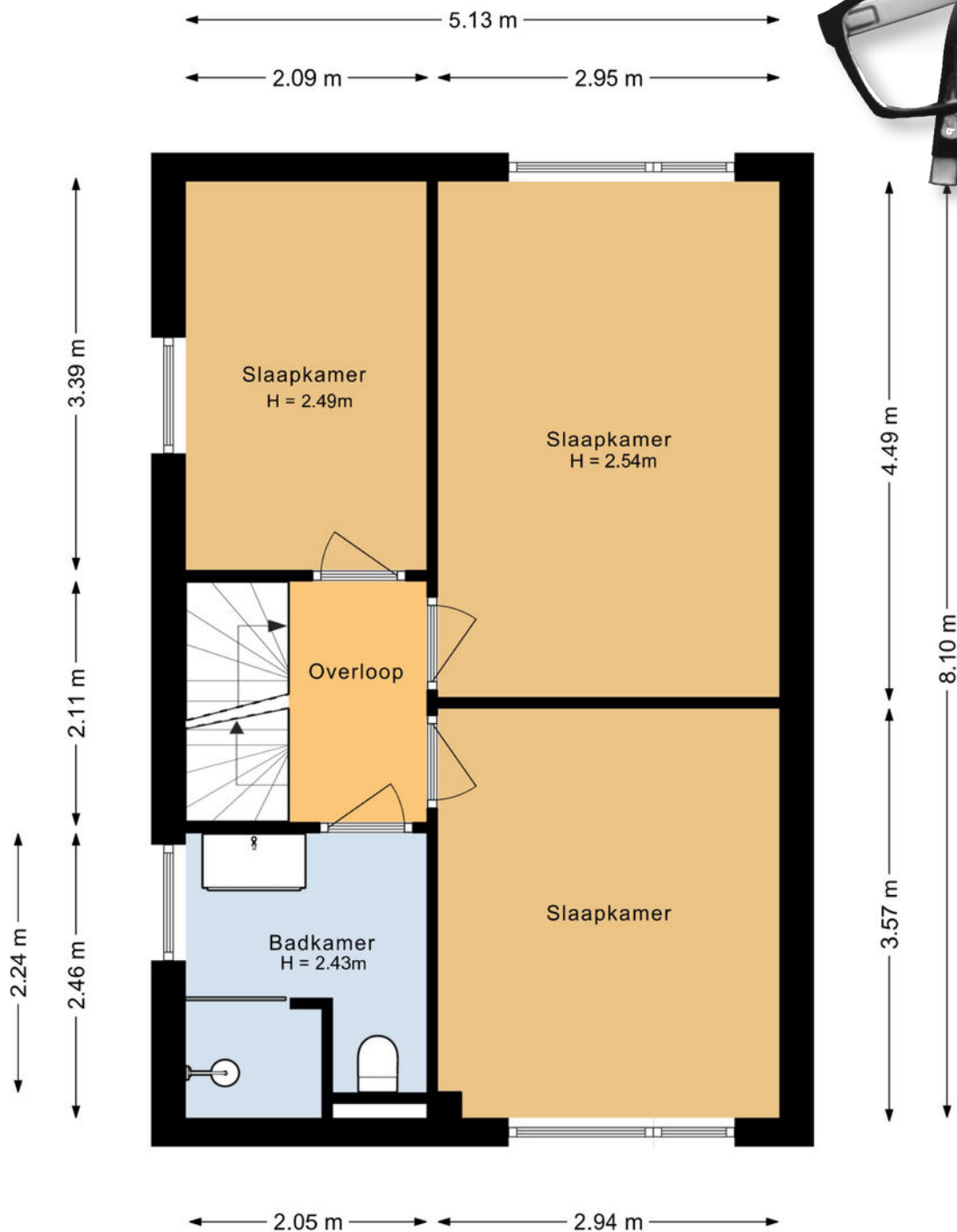
begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

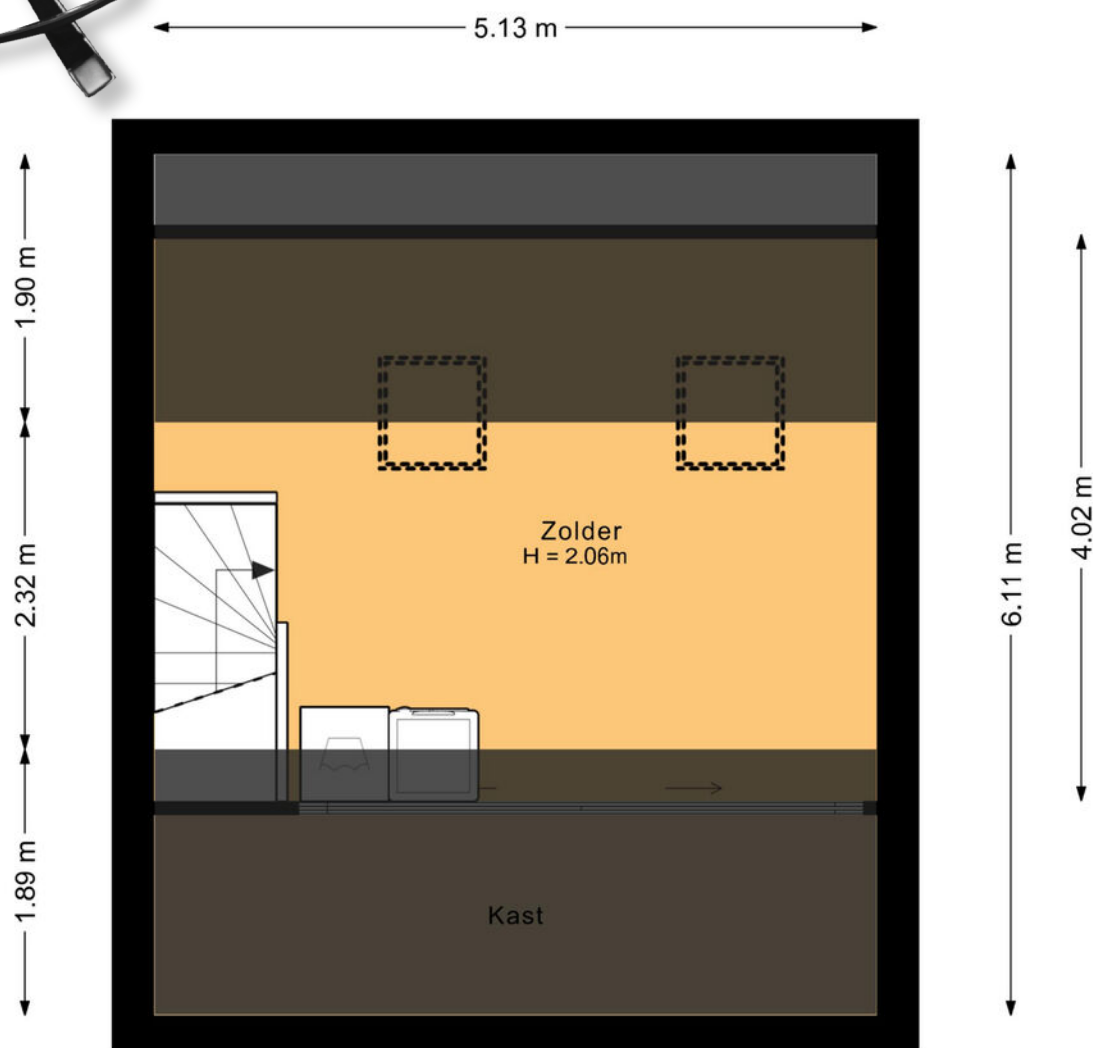
eerste verdieping



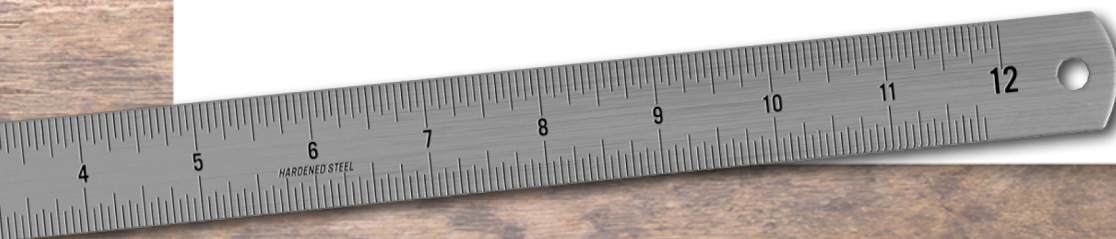
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND

tweede verdieping

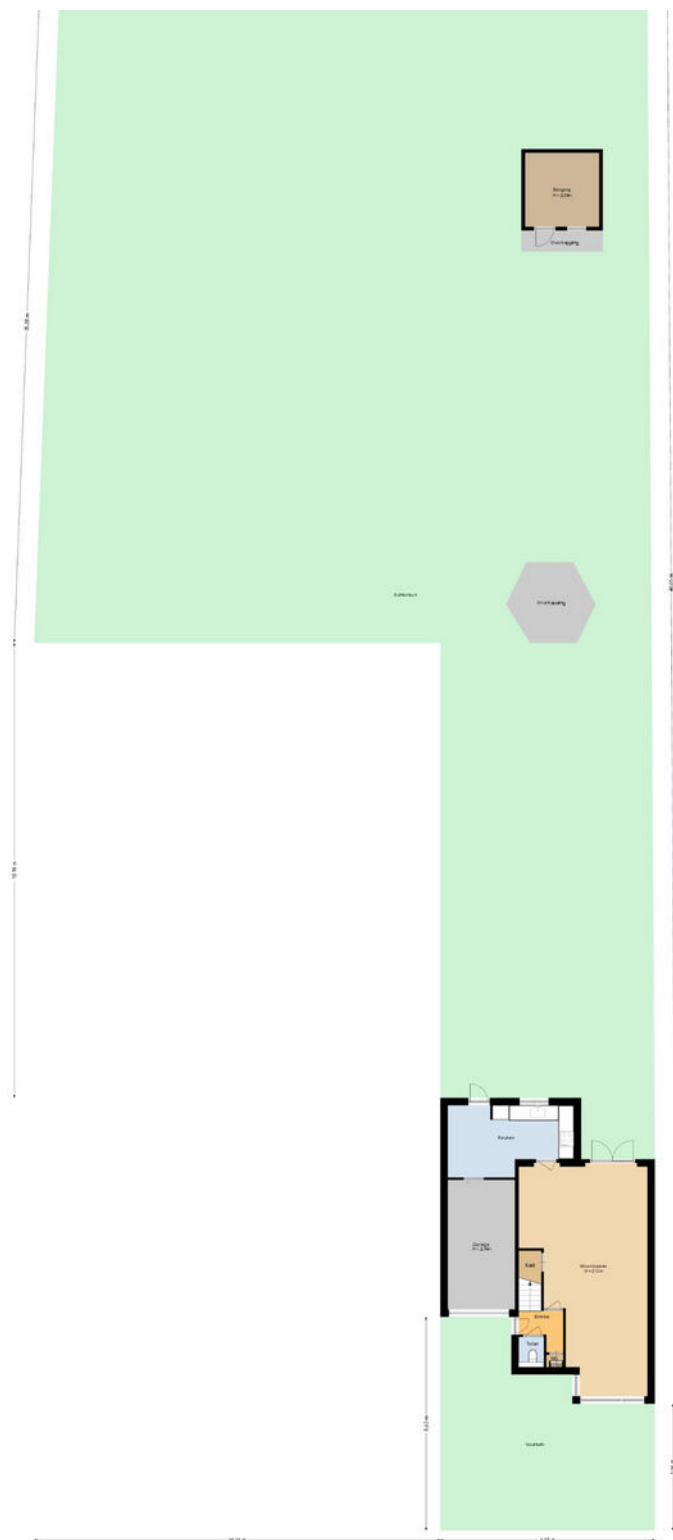


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



PLATTEGROND

overzicht



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vliegengordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse kleine vriezer in garage		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

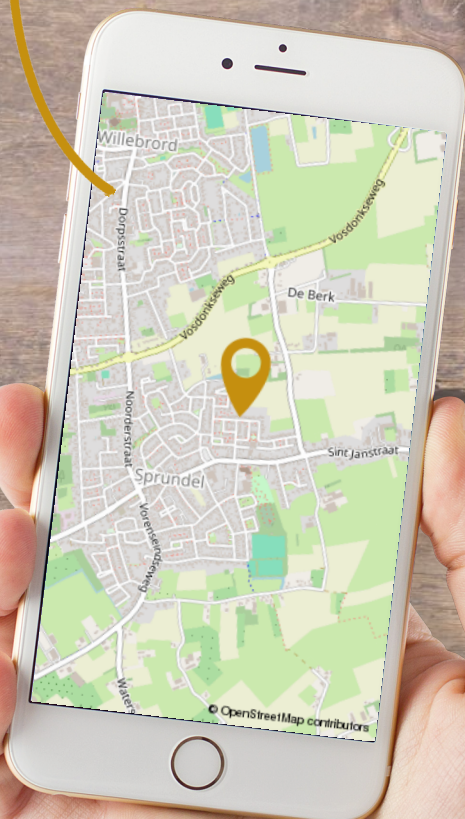
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Houthok inclusief hout, vuurton, vuurschaal	X		

LOCATIE OP DE KAART

Omliggende plaatsen zijn zowel met openbaar vervoer als met auto goed te bereiken.

Rustig wonen in een kindvriendelijke buurt.



WIJKINFORMATIE

Er zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder een basisschool, peuterspeelzaal, supermarkt, bakkers, slagers, diverse winkels, banken, dokter, tandarts, fitnessclub, diverse sportverenigingen en een bibliotheek. Bossen en natuur zijn letterlijk binnen handbereik! Aan de oostzijde grenst Sprundel aan De Pannenhoeve, een natuurgebied dat bij wandelaars bijzonder in trek is.

KADASTRALE KAART



de Brand



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



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 niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen.
- 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 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:

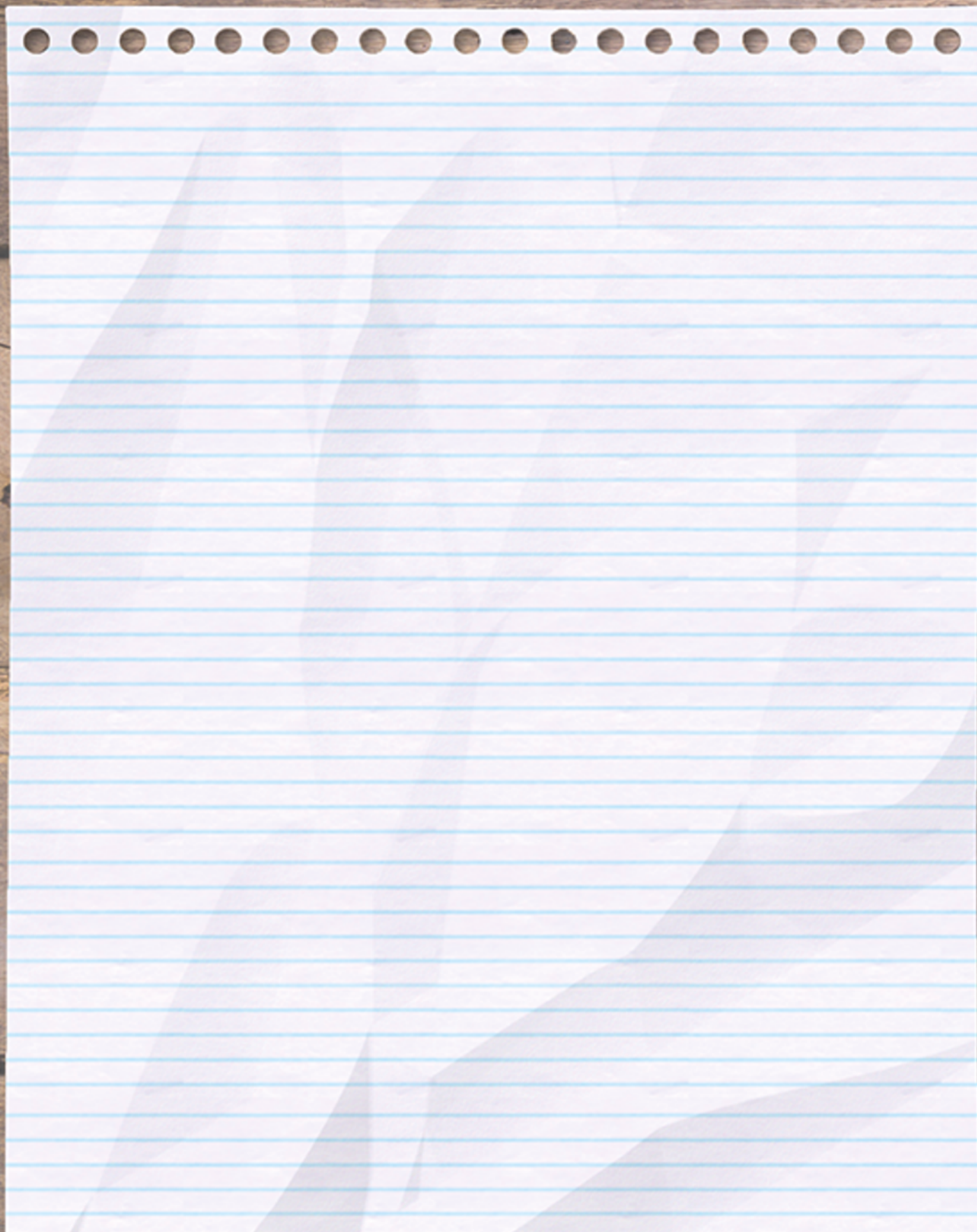
1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

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



**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



St. Janstraat 69
4741 AM Hoeven
hoeven@heijblommakelaardij

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319