



verkoopbemiddeling



aankoopbegeleiding



taxaties



Scan de QR-code of ga naar de eigen woningwebsite van deze woning
www.zandkampke9.nl

Zandkampke
's-Hertogenbosch (Engelen)

9



Woon jij binnenkort
op nummer



Waarom je op Zandkampke 9 wil wonen...

-  Royale en lichte villa met maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers op een fijn perceel (473m²) op een rustige en groene locatie in de dorpskern van Engelen, aan het kleinschalige Zandkampke.
-  Energiebewust o.a. door de 30 zonnepanelen en isolatieglas. Energielabel A (geldig tot 20-08-2036).
-  Keuze uit verschillende soorten basisonderwijs in de buurt. Diverse basisscholen in de buurt, kindcentrum De Matrix en Jenaplanschool Antonius Abt liggen iets verderop in de kern. Middelbaar onderwijs is op fietsafstand gelegen.
-  De bijzonder centrale ligging, vlakbij meerdere losloopweides voor honden, golfclub De Haverleij en recreatiegebied Engelermeer, mooie wandel- en fietsroutes leiden ngs het kanaal naar de rivier de Dieze en het Diezekanaal. Je wandelt rondom de kastelen van de Haverleij met hun specifieke architectuur, maar ook charmante dorpjes zoals Hedikhuizen en Bokhoven liggen op korte afstand. De natuur, waar je als hardloper, wandelaar of fietser je hart op kunt halen ligt vlakbij.
-  Heerlijk rustige achtertuin om fijn in te relaxen met een overdekt terras en veel groen. Een tuin die vraagt om een barbecue, een borrel en een hangmat.
-  Snel weg via de uitvalswegen naar A2 (Eindhoven/Maastricht en Utrecht/Amsterdam), en A59 (Tilburg/Breda en Nijmegen/Arnhem).

Bijzonderheden



Soort woning

Vrijstaande woning met carport en een fijne tuin op loopafstand van scholen, buitengebied en overige dagelijkse voorzieningen en sportaccommodaties.



Kamers

Op de begane grond de woonkamer. Op de 1^e en 2^e verdieping vijf slaapkamers en 2 badkamers.



Inhoud

circa 850 m³



Woonoppervlakte

circa 220 m² (excl. overkapping, carport en balkon van circa 53 m² en inpandige berging van circa 10 m²)



Perceeloppervlakte

473m²



Bouwjaar

Oorspronkelijke bouwjaar 1984. Sinds 2013 van top tot teen gemoderniseerd en verduurzaamd



Tuin

Heerlijk groene tuin met terrassen, waarvan 1 overkapt, gazon en plantenborders met in het seizoen fleurig bloeiende planten en heesters en een achterom.



Verwarming / warm water

Verwarming: NEFIT cv-combiketel (2013), luxe haard van Spartherm met liftdeursysteem met hoog rendement, gedeeltelijk vloerverwarming (in woonkamer en in 1 badkamer) en 1x airco op eerste etage en 1x airco op de zolderetage



Isolatie

Dakisolatie, gevelisolatie, vloerisolatie en de woning is voorzien van isolatieglas. Energielabel A,

Vraagprijs: €1.100.000,- k.k.



De deur uit
en dan... dit



Omgeving

WONEN IN ENGELEN

Engelen is een dorp dat ook erg in trek is bij de forens. Dat is niet zo verwonderlijk want de uitbreiding van het dorp maakte het mogelijk om (forensen-)gezinnen te voorzien van goede en ruime woningen. Dat lukte heel prima en daar voldoen het dorp én deze woning, nog heel goed aan. Met een speelweide recht voor de deur en een lekker wandelgebied om de hoek woon je hier heel fijn. De ligging vlakbij 's-Hertogenbosch en om de hoek van de A59 en A2 helpt daar natuurlijk ook bij.

Maar als je dan in het weekend ook nog eens heerlijk kunt wandelen in de groene omgeving, kunt tennissen, voetballen of golfen dan is je plekje toch compleet!?

Engelen is al decennia aantrekkelijk voor gezinnen. Sterker nog, regelmatig wordt vanuit de kleine type woningen verhuisd naar deze grotere woningen of andersom. Gewoon, omdat het dorp zo goed bevalt. Terecht, want er woont inmiddels een erg leuke en gemêleerde club mensen. Het dorp is "sociaal gesetteld".

Wonen in Engelen is wonen in het groen met het aangename karakter van een dorp, terwijl alle dagelijkse voorzieningen, basisscholen, kinderopvang, een supermarkt en diverse sportverenigingen, waaronder een padelvereniging, tennisvereniging en 18 holes golfbaan bij de hand zijn. De basisscholen Antonius Abt en De Matrix zijn vlakbij.

LIGGING

Ook voor wie graag naar buiten gaat, is er in de omgeving volop keuze. In de directe omgeving vind je meerdere losloopweides voor honden, Golfclub De Haverleij en recreatiegebied Engelermeer. Mooie wandel- en fietsroutes leiden langs het kanaal naar de rivier de Dieze en het Diezekanaal. Je wandelt rondom de kastelen van de Haverleij met hun specifieke architectuur, maar ook charmante dorpjes zoals Hedikhuizen en Bokhoven liggen op korte afstand. De historische dorpskern, de ligging aan de Dieze en het vele groen geven Engelen een geheel eigen karakter.

Met de auto en/of (elektrische) fiets ben je binnen vijf tot tien minuten bij het station van 's-Hertogenbosch, de Helftheuvelpassage, het Jeroen Bosch Ziekenhuis of het centrum van Vlijmen én niet te vergeten ben je binnen circa 10 minuten in de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch.

In de omgeving bevinden zich tevens natuurgebieden: Loonse en Drunense duinen en aan de overzijde van de Maas de Bommelerwaard en de Betuwe. De uitvalswegen A59 en A2 naar alle windrichtingen zijn eenvoudig bereikbaar.

Een rondleiding door Zandkampke 9...

Namens de eigenaar heten we je van harte welkom!



Deze met zorg en smaak gemoderniseerde en luxe villa kan binnenkort van jou zijn! Geniet van de heerlijke sfeer, luxe en ruime en slimme indeling. Charmant en in een royaal 'jasje', al jarenlang met liefde bewoond en dat zie je! Niet alleen gelegen in een van de meest gewilde wijken, het is ook zeer duurzaam verbouwd en voorziet voor een zeer groot deel in zijn eigen energie.

Het hoofdhuis is natuurlijk al een feestje maar de échte bonus is de voormalige garage die nu in gebruik is als afzonderlijke wasruimte en bergruimte.

Start jij de dag met een cappuccino bij je eigen koffiebarretje of geniet je liever in alle rust op het terras van de zon die vanaf een uurtje of 10 al achter het overdekte terras vandaan piept? Plof je neer voor de behaaglijke haard, of geniet je van een wijntje aan de eettafel bij de keuken?

Leef je je uit in de luxe keuken, of tóch liever een (winter-)bbq in de fijne tuin? In dit heerlijke familiehuis kan het allemaal. Hier ervaar je het gevoel van vrij en luxe wonen.

Een buitenkans als je rustig wil kunnen wonen en, zéker in deze tijd van oplopende energieprijzen niet onbelangrijk, met de 30 zonnepanelen samen met de isolerende beglazing ook nog eens energiebewust (label A).

De woning ligt op een rustige en groene locatie in de dorpskern van Engelen, aan het kleinschalige Zandkampke, een autoluwe, doodlopende straat met een speelveldje voor de deur dat bijdraagt aan het ruimtelijke en kindvriendelijke karakter van de straat en biedt daarmee een aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen. Ook praktisch zit je hier goed: de supermarkt ligt op korte loopafstand en scholen en sportverenigingen zijn dichtbij. Parkeren kan voor en in de directe omgeving van de woning.

Deze woning is de perfecte combinatie van warme sfeer en een hoogwaardige afwerking. Wij noemen dit: 'the best of both worlds!' Hier staat het 'thuis-gevoel' met stip op nr. 1.

De fijne achtertuin uitgerust met een fantastisch overdekt terras om vele gezellige uurtjes door te brengen en ingedeeld zodat er altijd wel een fijn plekje te vinden is om te genieten.

In maatvoering, stijl, duurzaamheid, faciliteiten en locatie kent deze villa geen gelijke in deze wijk. Deze woning is van de begane grond tot kap volledig verbouwd en verduurzaamd. Ben je op zoek naar een dergelijke woning? Dan nodigen wij je graag uit om eens te komen kijken en je te laten verrassen.

Wat een heerlijk huis is dit zeg! Geniet jij al snel van dit fijne huis met dito tuin?



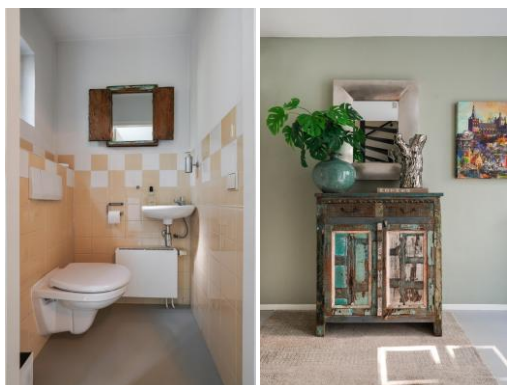
Onder de carport aan de rechterzijde van de woning is plenty ruimte voor je eigen auto('s) én een laadpaal. Op de oprit aan de linkerkant kun je je andere auto makkelijk kwijt. De straat biedt meer (openbare) parkeermogelijkheden.



Ontvangst

De ontvangsthall is ruim. Dit is binnenkomen in stijl. Dit is dan ook meteen een voorproefje voor de rest van het huis. En daar ga je niet in teleurgesteld worden.

Je treft hier 2 deuren aan. Één deur naar de (gasten-)toiletruimte met wandcloset en fonteinje, de tweede deur geeft toegang tot de woonkamer.





“ieder zijn eigen hoekje”



Het van het huis!

De woonkamer ligt prachtig op het licht. Al vroeg valt hier de zon binnen om er pas weer laat te verdwijnen. Het licht dat door de grote glazen pui aan de tuinzijde naar binnen komt zal meteen je aandacht trekken. Overal is over nagedacht.

En je ploft lekker op de bank in de zithoek of, in de herfst en winter lekker knus samen rondom de luxe openhaard (Spartherm) met een liftdeursysteem met hoog rendement. In de zomer gooi je de schuifpui naar het overdekte terras en de tuin lekker open, dat maakt dat je leefruimte de helft van het jaar dus een stuk groter.



“sfeervol ook in de winter”



“de hele familie samen”



De eetkamer/woonkeuken is op diverse manieren in te delen. In de ochtendzon voor je ontbijtje, thuis te werken of uitgebreid te dineren met vrienden. Tussen de keuken en de tuin is dit een hele fijne plek.

De woning is zo ingedeeld dat je eettafel daar staat waar alles langs komt. Het is de sociale spil van je huis, en dus de plek waar het altijd gezellig is.

Nodig maar uit. Aan de lange tafel past het altijd en in een dergelijke ambiance wordt het zeker gezellig.

Dé plek voor heerlijke lange dineetjes met vrienden, feestjes van de kinderen én de plek natuurlijk waar je herinneringen maakt tijdens spelletjesavonden, sinterklaas, kerstavond en verjaardagen. Hier nodig je heel graag en trots je gasten uit.





“culinair uit je
dak”

Yep, dat kan hier prima. Terug van de (super-) markt kun je hier heerlijk aan de gang.

De opstelling van de keuken zorgt ervoor dat die keuken wél bij de woonkamer hoort maar je niet in je woonkamer staat te koken. Het is fijn om een indeling te hebben waarbij de kok nog bij de gezelligheid van de gasten of het gezin hoort. Daarom is deze open keuken zo prettig. Je staat hier wel echt in de keuken, maar niet afgezonderd van de rest.

Maar vanuit de zithoek kijk je niet op die vaat die nog opgeruimd moet worden. Ook best fijn! De verkoper is een kookfanaat en dat is te zien (niet aan hen maar aan de keuken :-). Goede apparatuur, een kookeiland met 5 pits kookplaat en voldoende werkruimte.





De (fietsen-) berging en wasruimte...

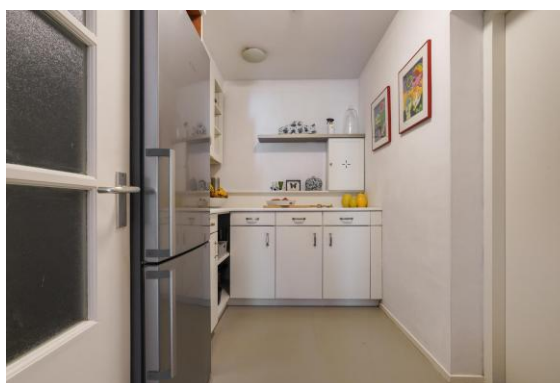
De voormalige, in pandige garage is nu opgedeeld in een wasruimte met, hoe leuk, een waskoker vanuit de badkamer op de 1^e verdieping. In de wasruimte is een luik en schuiftrap naar de vloering erboven. Die vloering is fijn voor de spullen die je niet elke dag hoeft te gebruiken zoals je kerstspullen en koffers en oh ja, je hebt vanuit de wasruimte ook toegang tot de achtertuin.

En dan is er aan de voorzijde ook nog een de (fietsen-)berging. Hier vind je ook de meterkast. Deze ruimtes zorgen ervoor dat je huis opgeruimd blijft.



De bijkeuken

De bijkeuken is bereikbaar via de keuken en heeft een praktische keukeninrichting. Je kunt hier ook een extra koelkast kwijt waardoor je nooit om ruimte verlegen zit.





“de eerste
verdieping”

Zowel 3 slaapkamers als een badkamer op deze verdieping

Op deze verdieping vind je drie van de vijf slaapkamers die deze woning telt. Goede kamers ook van formaat.

Ben je al zover, dan vul je deze kamers met je kinderen. Is het nog niet zo ver of is juist je kroost de deur al uit, dan kun je hier mooi een kastenkamer en een hobbykamer maken. Maar ook als je nog kinderen (half) thuis hebt wonen kan ieder zijn eigen plekje opzoeken.

Deze slaapkamers zijn, samen met de badkamer, toegankelijk vanuit de ruime overloop. En als je snel bent, kies je die ene slaapkamer aan de achterzijde, die met het fijne privé-balkon.

Deze woning heeft zowel op de eerste als de tweede verdieping slaapkamers.

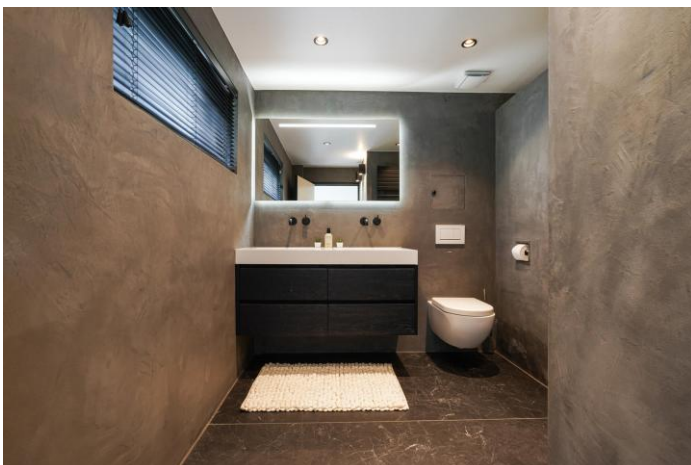
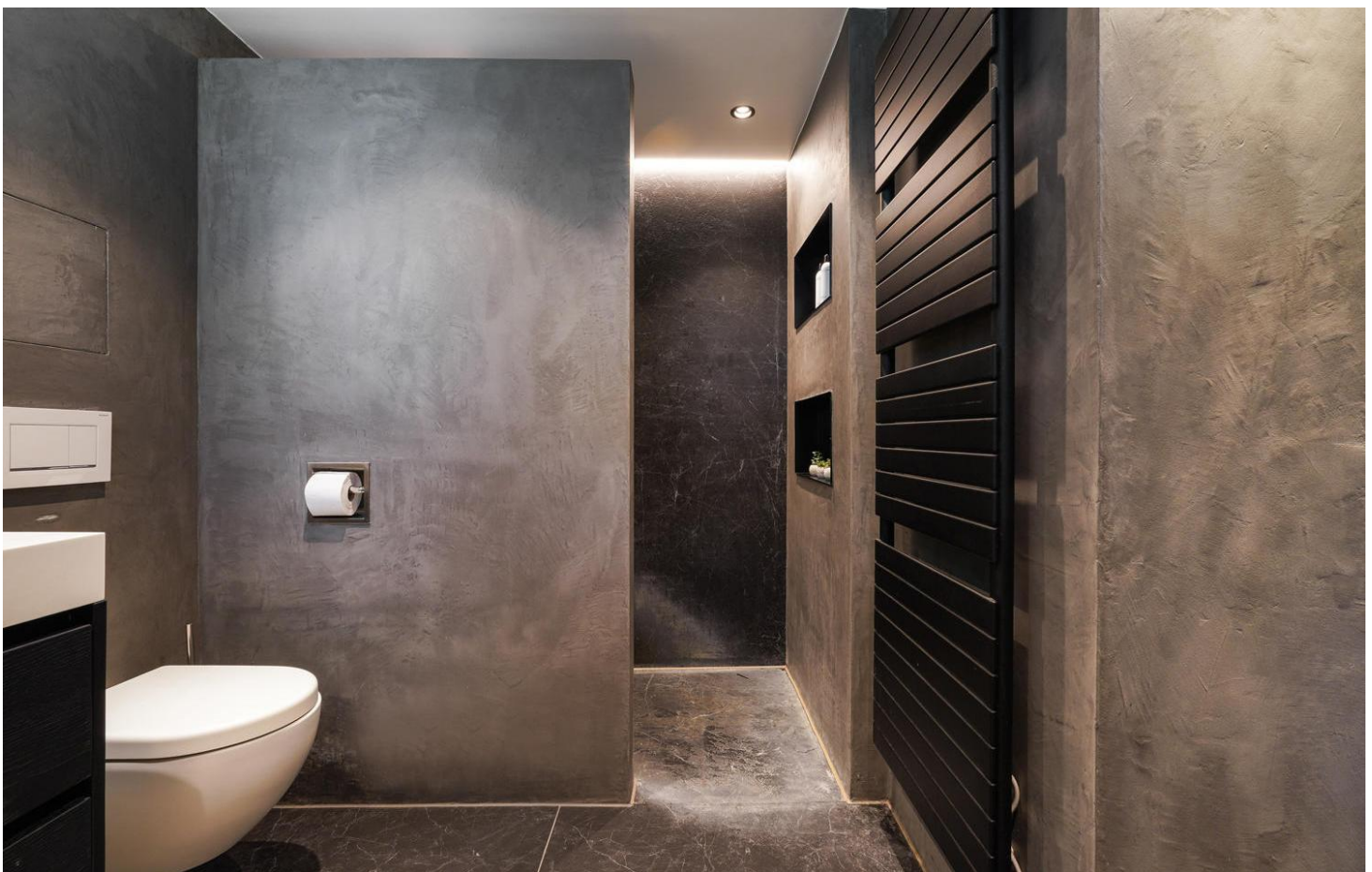


De badkamer...

Hebben jullie de gewoonte met z'n allen tegelijk tanden te poetsen? Geen probleem. Het kan hier allemaal want je vindt hier alle voorzieningen waardoor minimale kans op file in de ochtendspits van een gezin.

Een lekkere ruime inloofdouche waar-onder het prima wakker worden is. Is er meer tijd, of 's avonds natuurlijk, dan blijf je wat langer staan om je de dag even te laten vergeten. Heerlijk toch?

Natuurlijk hier ook weer dezelfde goede afwerking.







En we blijven nog even op de eerste verdieping...

Hier heb je drie echt heel royale kamers én een comfortabele badkamer (geen file 's ochtends voor de douche).

Zijn je kinderen nog niet oud genoeg om op een andere verdieping te liggen dan is het helemaal geen straf zelf hier ook een kamer uit zoeken hoor.

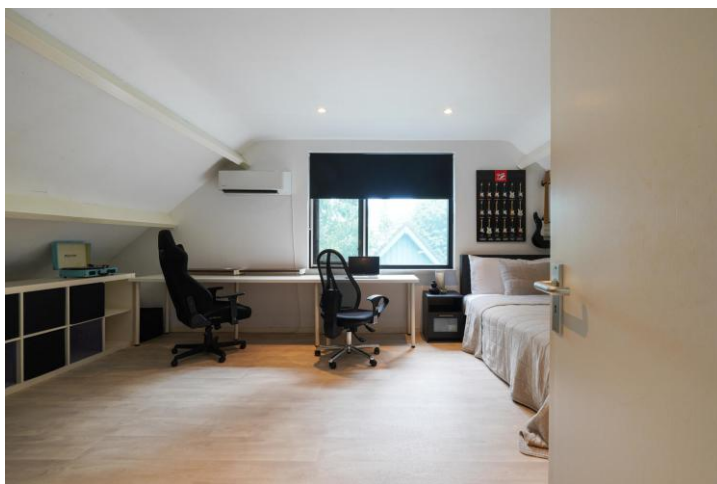




Een verdieping voor henzelf (en stiekem ook een beetje voor jou).

Nog een verdieping hoger wacht een heerlijke verrassing: twee ruime slaapkamers met een eigen badkamer én een sauna.

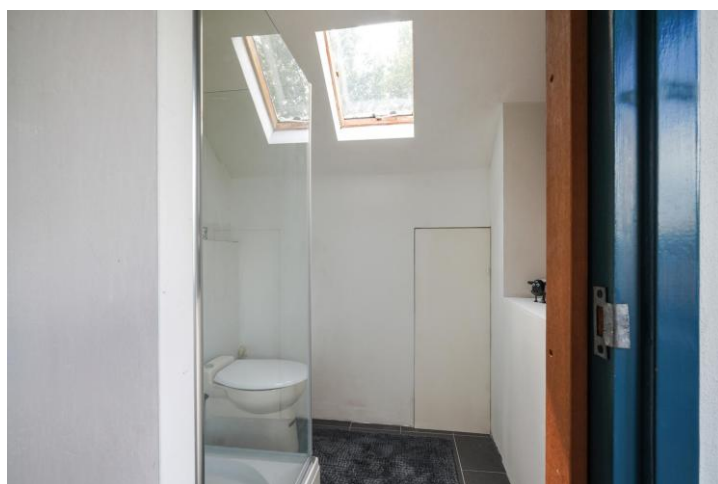
Een perfecte verdieping voor pubers die toe zijn aan hun eigen domein. Hier kunnen ze eindeloos chillen met vrienden, gamen, een film kijken of gewoon lekker hun eigen gang gaan. Ieder een eigen kamer, samen alle ruimte voor gezelligheid. Zij hun eigen 'space', jij de rust beneden. Win-win.



Geen pubers in huis? Dan zijn deze kamers minstens zo fijn als royale logeerkamers of als rustige thuiswerkplek waar je de deur ook écht achter je dicht kunt trekken.

De badkamer met douche en toilet maakt deze verdieping bovendien lekker zelfstandig.

En dan die sauna... Na een lange werkdag even de deur dicht, telefoon weg en helemaal niks. Gewoon warmte, rust en een weldadig spa-gevoel in je eigen huis. Want tussen alle gezelligheid door mag er natuurlijk ook best wat ruimte zijn voor broodnodige me-time.



Geniet van én in je eigen tuin!

Lekker de hele dag in het zonnetje. Door de beschutte ligging ook een plek waar het al vroeg in het jaar aangenaam is.

Er zijn diverse terrassen, waarvan 1 royaal overdekt terras direct aan de achterzijde van de woning, en de andere ligt aan de achterin de tuin.

Heel charmant. Dit schreeuwt echt om een uitgebreide BBQ. Gooi de schuifpui in de woonkamer open en binnen wordt buiten. Biertje en wijntje uit de koelkast en genieten maar...





Start jij de dag met een cappuccino in het ochtend-zonnetje of geniet je liever in alle rust van de zon die 's ochtends al vroeg in je achtertuin schijnt?

Plof je neer op de behaaglijke bank, of geniet je van een wijntje aan de tafel in de woon-/ eetkeuken?

Leef je je uit in deze fijne keuken, of tóch liever een (winter-)bbq in de fijne tuin onder de veranda?

In dit familiehuus kan het allemaal. Hier ervaar je het gevoel van vrij en luxe wonen.

Keuzes maken? Nee hoor, het kan hier gewoon allemaal.





Een écht thuis met een warme en gastvrije sfeer waar een gezin meer dan welkom is.

Of je nu wilt genieten van rust, met de luxe van alle moderne gemakken, deze villa biedt alles wat je zoekt.

Het grote perceel biedt bovendien volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers of het creëren van een eigen stukje paradijs.

Kortom, deze moderne woning is de ideale plek om te genieten van het beste van twee werelden: landelijke sereniteit en hedendaags comfort. Kom deze unieke woning zelf ontdekken en laat je verrassen door de ongekende mogelijkheden!

Begane grond



Deze informatie en plattegronden zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en bedoeld voor promotionele doeleinden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend noch aanvaarden wij aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Eerste verdieping



Deze informatie en plattegronden zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en bedoeld voor promotionele doeleinden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend noch aanvaarden wij aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Tweede verdieping



Deze informatie en plattegronden zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en bedoeld voor promotionele doeleinden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend noch aanvaarden wij aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Indeling perceel



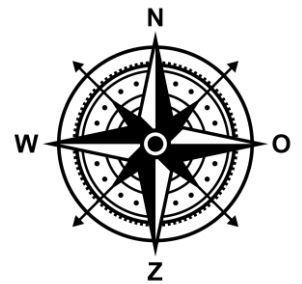
Deze informatie en plattegronden zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en bedoeld voor promotionele doeleinden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend noch aanvaarden wij aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Ligging en kaart

Gemeente **'s-Hertogenbosch**

Sectie **R 1265**

Oppervlakte **473 m²**





Lekker wonen in Engelen ('s-Hertogenbosch)

Engelen: dorps genieten onder de rook van Den Bosch

Op een steenworp afstand van de levendige binnenstad van 's-Hertogenbosch ligt Engelen. Een karakteristiek Brabants dorp waar het tempo nét wat lager ligt en waar water, groen en historie samenkomen. Je wandelt er langs de Dieze, door rustige straatjes en langs plekken die herinneren aan een verrassend rijk verleden.

Engelen is namelijk een stuk ouder dan Den Bosch zelf. De geschiedenis van het dorp gaat terug tot de vroege middeleeuwen en rond het jaar 815 wordt al melding gemaakt van een nederzetting op deze plek. De ligging aan de Dieze bepaalde eeuwenlang het leven in Engelen. De rivier zorgde voor handel en scheepvaart, maar maakte het dorp ook van strategisch belang. Zo speelde Engelen een rol tijdens verschillende oorlogen en belegeringen rond 's-Hertogenbosch.

Wie vandaag door de oude dorpskern loopt, ziet nog altijd sporen van die geschiedenis. De historische kerk, oude pastorie, voormalige boerderijen en het kleine voormalige raadhuis geven Engelen zijn eigen gezicht. Aan de zuidkant van het dorp ligt bovendien de Engeler Schans, een verdedigingswerk waarvan de geschiedenis teruggaat tot de zestiende eeuw.

Maar Engelen is zeker geen dorp dat alleen van zijn verleden leeft. Juist de combinatie van oud en nieuw maakt het aantrekkelijk. Vanuit het dorp fiets je zo richting de Bossche binnenstad, terwijl je aan de andere kant vrijwel direct tussen de dijken, weilanden en het water staat. De nabijgelegen Haverleij, het Engelermeer en het landschap rond de Dieze maken de omgeving bovendien heerlijk om te wandelen en fietsen.

Engelen is klein genoeg om nog echt als een dorp te voelen, maar ligt dicht genoeg bij Den Bosch om van de stad te genieten. Misschien is dát wel de charme: hier hoeft je niet te kiezen tussen stad en dorp. Je krijgt gewoon 't beste van allebei.

De woning ligt bijzonder centraal ten opzichte van diverse uitvalswegen (A2, A50, A59) van en naar Eindhoven of Utrecht/Amsterdam, Tilburg en de Randstad; in 5 minuten bereik je de snelweg. Diverse luchthavens zoals Amsterdam, Rotterdam, Maastricht en Weeze (D) zijn in ca. een uur te bereiken. Luchthaven Eindhoven is op 25 minuten afstand en het is anderhalf uur naar Zaventem in Brussel (B).



Dit is mijn droomhuis!

Hoe ga ik te werk?

Bezichtigen

De allereerste stap. Tijdens deze persoonlijke afspraak, die ongeveer 15 tot 30 minuten in beslag neemt (afhankelijk van de grootte van de woning), laat de makelaar je het hele huis zien. Zo kun je ieder aspect van de woning uitgebreid bekijken en al je vragen stellen. Een bezichtiging inplannen kan telefonisch via 073-55 142 41 of door een e-mail te sturen naar info@romeynders.nl

Ook is het mogelijk om huizen te bezichtigen tijdens een zogenoemde 'open dag'. Zo'n inloopmoment wordt ruim van tevoren aangekondigd via onze website of social media. Tijdens deze dagen hoef je geen afspraak te maken, maar kun je zo binnenlopen.

Bod uitbrengen

Ben je na het bezichtigen van een woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dit kan elektronisch (via je eigen account op Move.nl) of per mail. Mochten er meerdere biedingen op de woning uitgebracht worden, dan is het aan de verkoper om te bepalen met wie er verder onderhandeld gaat worden. Het kan dus voorkomen dat de verkoper niet op je bod ingaat.

Voorbehoud van financiering

Wanneer jouw bod door de verkopende partij geaccepteerd wordt, gaat het voorbehoud van financiering in. Hierbij geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud geldt variërend van 6 tot 8 weken.

Tekenen koopakte

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom en de voorwaarden, wordt de koopakte getekend. Dit gebeurt doorgaans bij ons op het Petrus Dondersplein. Hierbij zijn de kopers én verkopers aanwezig.

De koopakte wordt uitgebreid doorgenomen en vervolgens worden de handtekeningen gezet.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan 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'.

Bouwkundige keuring

De volgende stap is de bouwkundige keuring. Deze keuring gebeurt binnen 2 à 3 weken na het tekenen van de koopakte, samen met een bouwkundig inspecteur. Hierbij wordt duidelijk welke gebreken de woning op het moment heeft en of en hoeveel onderhoud er nodig is. Dit is voor jou als koper handig om in kaart te brengen wat je kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

Inspectie en overdracht

Tijdens de inspectie gaan de makelaar, de koper en de verkoper samen door de woning om te controleren of de woning wordt opgeleverd als afgesproken. De eerder opgestelde lijst van zaken wordt bekeken en er wordt nagegaan of alle roerende goederen die bij de koop inbegrepen zijn nog naar behoren functioneren. Deze inspectie zorgt ervoor dat verrassingen na de overdracht worden voorkomen. Aansluitend gaan de kopers en verkopers naar het notariaat om de woning over te dragen.

Disclaimer

Maatvoering De woning is opgemeten conform de branche brede meetinstructie die 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. Koper vrijwaart verkoper alsmede het makelaarskantoor van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning en de juistheid van de verstrekte informatie over deze woning.

De verkoopdocumentatie van deze woning is met zorg samengesteld en wij stellen u graag in de gelegenheid om een indruk te krijgen van de binnen- en buitenkant van deze woning, zonder dat wij hiermee volledig kunnen zijn. Ter aanvulling op deze informatie wordt via uw account op Move.nl tevens beschikbaar gesteld, de vragenlijst over deze woning, de lijst met roerende zaken waarin wordt beschreven welke zaken achterblijven, meegaan met de verkoper of ter overname aan u worden aangeboden (dat kan dus afwijken van de brochuretekst), het eigendomsbewijs en, indien van toepassing, het bouwkundig rapport en de stukken van de Verenging van Eigenaren.

Daarnaast is uitgebreide/aanvullende informatie over deze woning te downloaden via onze website www.romeynders.nl of via www.funda.nl en ligt ter inzage bij ons op kantoor. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend, wij wijzen dan ook elke aansprakelijkheid af. Als u na het lezen van deze informatie vragen heeft of een bezichtiging wil aanvragen, kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Verkoopvoorwaarden

Deze informatie heeft als doel u zo veel mogelijk inzicht te geven in de situatie ter plaatse en is zo nauwkeurig mogelijk vastgesteld. Vanwege het feit dat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan, is deze informatie dan ook niet uitputtend. Aan eventuele onvolkomenheden/ onjuistheden in deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing. Deze informatie is geheel vrijblijvend, wordt aan meerdere personen verstrekt en is een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Onderzoek plicht

De koper heeft een onderzoek plicht. Voordat u een bod uitbrengt op de betreffende woning, dient u in het algemeen te onderzoeken wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

Identificatieplicht

Algemeen geldt dat identificatie van zowel koper als verkoper wettelijk verplicht is in het geval van een aankoop van een woning of een onroerend goed. De NVM-makelaar dient daarom in het bezit te worden gesteld van een kopie van een geldig legitimatiebewijs.

Voorbehoud financiering

Voordat koper tot (prijs)onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Ontbindende voorwaarden financiering

U krijgt niet automatisch ontbindende voorwaarden voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra de koper en verkoper overeenstemming bereiken, kan de koper (over het algemeen gedurende een periode van maximaal 3 weken) gebruik maken van een ontbindende voorwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een passende financiering. Over de ontbindende voorwaarden moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop / koop. De ontbindende voorwaarden houden in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop ontbonden kan worden zonder verdere gevolgen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden per aangetekende brief.

Koopovereenkomst

Een verkoop komt tot stand door wilsovereenstemming. De afspraken die mondeling zijn gemaakt, worden vervolgens schriftelijk door ons vastgelegd in de koopovereenkomst. De koopovereenkomst wordt door ons opgemaakt conform de modelovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning of appartementsrecht (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 3 werkdagen in aanwezigheid van beide partijen bij ons op kantoor in Sint-Michielsgestel. Verkoper behoudt zich het recht voor om van de verkoop af te zien zolang er geen sprake is van een door beide partijen ondertekende koopakte.

Wettelijke bedenktime

De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Volgens de Algemene Termijnwet mogen twee van de bedenktijd dagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Tevens mag de bedenktijd niet eindigen op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Ter voorkoming van misverstanden dient de koper te allen tijde een bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst te tekenen. De drie dagen bedenktijd gelden niet voor de verkoper, tenzij dit is overeengekomen met de koper.

Notaris

De koper kiest doorgaans de notaris, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst. Indien de koop geschiedt onder "kosten koper" zijn deze kosten voor de koper. Wanneer de koper de notaris keuze niet op het voornoemde tijdstip aan de makelaar kenbaar heeft gemaakt, zal de NVM-makelaar een notaris aanwijzen die gevestigd is in de plaats waar de aan te kopen gekochte woning / onroerende zaak is gelegen.

Waarborgsom / bankgarantie

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 4 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort (groot 10% van de koopsom). In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst zal een boeteclausule worden opgenomen, hetgeen inhoudt dat: indien één van de partijen zijn / haar verplichtingen uit de koopovereenkomst niet nakomt, de andere partij hem/ haar in gebreke kan stellen. Dit kan leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan de nalatige partij een boete worden opgelegd ten bedrage van 10% van de koopsom.



Verkoopvoorwaarden

Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in dezelfde staat waarin koper de onroerende zaak heeft aangetroffen tijdens de bezichtiging met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De notaris controleert bij het passeren van het transport / leveringsakte of er op de onroerende zaak nog beslagen, hypotheken e.d. rusten.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht. De dan lopende baten, lasten en canons, met uitzondering van het gedeelte van de onroerendezaakbelasting (voor wat betreft het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend via de notaris.

Risico van overlijden

Het risico van overlijden vanaf het moment van aankoopbeslissing en de uiteindelijke definitieve levering (veelal het transport) ligt bij partijen. Over het algemeen is het mogelijk een overlijdensrisicoverzekering hierop aan te passen. Soms voorziet een hypotheekofferte al in een voorlopige dekking. Informeer hierover bij onze hypotheekadviseur.

Ouderdomsclausule en 'as is, where is' clause

In de koopovereenkomst zal bij verkoop van een bestaande woning ouder dan 1995 standaard een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij koper verklaart ermee bekend te zijn dat de aangekochte woning een bestaande woning betreft en dat verkoper niet instaat voor normale (afhankelijk van de leeftijd van de woning) ontstane slijtage aan toegepaste en verwerkte materialen en installaties.

Daarnaast zal in voorkomende gevallen bij verkoop van een bestaande woning standaard in de koopovereenkomst een aanvullende bepaling worden opgenomen waarbij de verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het registergoed 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand van het registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken, huurrechten, zakelijke rechten en overige beslagen.

Ook nog van belang om te weten bij aankoop van Zandkampke 9

- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen:
 - indien er publiekrechtelijke beperkingen van toepassing zijn, zijn deze genoemd in de akte van levering, op de kadastrale eigendomsinformatie of in het vigerende bestemmingsplan. Verkoper is niet bekend met enig andere publiekrechtelijke beperkingen tot de onroerende zaak dan de beperkingen die uit de kadastrale eigendomsinformatie, de akte van levering en/of het vigerende bestemmingsplan blijken.
- Als je besluit om een bod uit te brengen dan zijn wij hebben wij de verplichting vanuit de Wwft om te vragen hoe je de woning gaat financieren. Wij zullen dan vragen om de herkomst van de middelen.
- Onze privacyverklaring en NVM Consumentenvoorwaarden zijn altijd van toepassing.

Heeft u, na het lezen van deze informatie, nog vragen of wilt u de woning bezichtigen, neemt u dan, geheel vrijblijvend, contact met ons op. De openingstijden van ons kantoor zijn van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 12.30 uur en van 13.30 uur tot 17.30 uur.

Romeynders Makelaardij bv
Petrus Dondersplein 12
5271 AA Sint-Michielsgestel

(etalagevestiging)
Victoriastraat 1
5271 CK Sint-Michielsgestel

Telefoon : 073 – 551 42 41
Mail : info@romeynders.nl
Web : www.romeynders.nl



Sander Romeynders RM|RT
register-makelaar & register-taxateur | lid NVM



Inspiratie door Romeynders Makelaardij

*“Elk huis heeft een verhaal.
Laat ons dit verhaal vertellen!”*

 **verkoopbemiddeling**  **aankoopbegeleiding**  **taxaties**  **verhuur**

Romeynders Makelaardij. We stellen ons graag aan je voor!

Romeynders Makelaardij is écht een familiebedrijf dat vol passie gerund wordt door Sander en zijn wederhelft Sigrid. Sander is al sinds 1992 in het vak, in 1998 beëdigd als register makelaar en register taxateur en sinds 1996, ruim 25 jaar geleden dus, zijn we lid van branchevereniging NVM en in de grote regio van Sint-Michielsgestel van start gegaan.

Dat deden en doen we niet alleen met een hele duidelijke visie maar vooral ook met een verfrissende manier van werken met korte productielijnen en snelheid wanneer gewenst, of wanneer het tóch mooi weer is. We kunnen supersnel schakelen om zo de ware kracht van een woning laten zien. Dáármeê komen stenen tot leven.

Altijd in beweging naar beter, nog leuker, nog sneller en nog slimmer. Met de nieuwste ontwikkelingen kunnen we bereiken wat via traditionele kanalen vaak niet kan. We leven toch niet voor niets in de 21^e eeuw? 'Ouderswets' bellen of persoonlijk afspreken doen we natuurlijk nog steeds, maar soms is het gewoon sneller en fijner om even te appen of te mailen.

Waarom voor ons kiezen?

Persoonlijk kantoor met maximale aandacht Vanuit ons kantoor middenin Sint-Michielsgestel maken we graag tijd voor je vrij en helpt ons team je graag met de aankoop, verkoop en/of taxatie van je (t)huis.

Romeynders Makelaardij is een persoonlijk kantoor met korte lijntjes en maximale aandacht voor jou, dát vinden we belangrijk. We bouwen graag een band met je op en zorgen dat je steeds hetzelfde, vertrouwde gezicht ziet.

Onze makelaar zorgt ervoor dat hij alle ins en outs van jouw huis en de omgeving weet, alle vragen van kijkers goed en snel kan beantwoorden en elk hoekje van je huis kent! En niet, zoals de kijker, het huis voor het eerst ziet. De potentiële kandidaat krijgt tijdens de bezichtiging direct de gevraagde informatie van de makelaar. Hierdoor ontstaat er geen ruis, onzekerheid of vertraging in het proces. Bij ons krijgt de kijker nooit “dat weet ik niet” te horen. Wil jij dit ook ervaren? Kom gerust langs om je wensen te bespreken.

Al jarenlang jóuw makelaar in Sint-Michielsgestel en omstreken Hoe kunnen we mensen op de beste manier helpen hun huis te verkopen of hun nieuwe huis aan te kopen? Hoe geven wij hun de maximale aandacht? Dat zijn vragen waar wij dagelijks mee bezig zijn. Iedereen heeft het druk met zijn eigen bezigheden zoals werk, familie en sociale activiteiten. Je wil de makelaar dan ook graag kunnen bereiken op het moment dat het jou uitkomt. Geen probleem als dat in de avond via een whatsappje is of op zaterdag via de telefoon. Kortom, bij ons voel je je op je gemak en ben je geen nummer.

Lokaal geworteld, grote marktkennis Iedereen van ons kantoor is in deze prachtige regio opgegroeid, wonen, werken en ontspannen in de regio en hebben al vele jaren ervaring in de makelaardij. Daarom kunnen we jou optimaal ondersteunen. We zijn actief als NVM-makelaar in de grote regio van Sint-Michielsgestel, 's-Hertogenbosch, Boxtel en Meierijstad.

Tevreden klanten

Dat heeft geresulteerd in een mooie woningportefeuille en vele tevreden klanten. Elke dag maken we mensen blij, vinden we dat enige echte droomhuis, vissen we die perfecte 2/1-kapwoning ertussenuit voordat die op de markt komt, of zorgen we dat een woning die al tijden te koop stond, met een slimme strategie wél voor een prachtig bedrag verkocht wordt.

Samen met jou en onze professionele partners halen wij alles uit de kast om jouw woning optimaal in de schijnwerpers te zetten. Wat we doen, doen we graag goed. Afspraak is afspraak bij ons, daar kun je van op aan! Het eindresultaat is iedere keer opnieuw een feest. Dat ene blij-makende telefoontje met 'Ja hoor, het is gelukt, en hoe. Gefeliciteerd!' Dat plezier, dáár doen we het voor.

We staan graag voor je klaar, óók buiten kantoor tijden. Loop gerust eens binnen in ons kantoor voor een heerlijk kopje koffie.

Je vindt ons aan het **Petrus Dondersplein 12 in Sint-Michielsgestel!**



Ga snel online naar de
unieke website
Voor een uitgebreide
presentatie van
Zandkampke 9!



**Wil je nog een keer een kijkje
nemen op **Zandkampke 9**?
Dat kan natuurlijk. Heel
makkelijk, ook zónder vooraf
een afspraak te maken...**

Ga snel naar de **eigen website
van deze woning**

www.zandkampke9.nl

hier vind je een complete presentatie met uitgebreide brochure, foto's, video's, plattegronden, Kadasterinformatie en lijst van zaken.

Daarnaast wordt de zonnegrens van de tuin en relevante buurtinformatie getoond. Op deze manier krijg je nogmaals een goed beeld van deze mooie woning!

Zandkampke 9

's-Hertogenbosch (Engelen)

òf, scan deze code en bekijk
de woning op je mobiel



Wil je weten wat de **waarde** van je **eigen woning** is? Vraag dan een waarde-indicatie bij ons aan.

Als service van ons kantoor is het **eerste gesprek gratis en vrijblijvend**.





verkoop woning

U overweegt om uw woning te verkopen.

Wij zullen dan alle relevante zaken die betrekking hebben op de verkoop van uw woning met u bespreken, zodat wij ons in kunnen leven in uw situatie en u van het beste advies voorzien.

Wij zijn op de hoogte van de laatste marktontwikkelingen, plaatselijke kennis, juridische aspecten etc. Hierdoor kunnen wij u in een vrijblijvend gesprek meteen van een 1e advies voorzien. Daarnaast geven wij aan wat wij allemaal verder voor u kunnen betekenen en wat er nog meer bij komt kijken. Maak gauw een afspraak voor een vrijblijvend gesprek. Hier zijn geen kosten aan verbonden, dit kost u dus niets.

aankoop woning

U overweegt een huis te kopen of u heeft uw droomhuis gezien maar wat nu? Wat is de woning waard? Zijn er bouwkundige gebreken? Hoe zit het met de omgeving? Wordt er binnenkort gebouwd? Hoe zit het met de overbruggingsgarantie? Mogelijkheid voorbehoud verkoop eigen woning? Financieringsvoorbehoud? Etc.

Veel vragen waarin wij u kunnen begeleiden om samen met u de goede keuze te maken naar een nieuwe woning. Romeynders Makelaardij geeft aan welke procedures, onderzoeken en bijzonderheden men kan verwachten bij de aankoop van de woning. Voordat wij tot actie overgaan krijgt u een overzicht van de te maken kosten. Zodat u achteraf nooit voor verrassingen komt te staan.

Maak snel een afspraak voor een vrijblijvend gesprek om te weten wat wij voor u kunnen betekenen. Hier zijn geen kosten aan verbonden, dit kost u dus niets.

huurwoningen

Om onze opdrachtgevers volledig van dienst te kunnen zijn, bemiddelen wij ook in verhuur van woningen.

Zo hebben wij op dit moment diverse woningen in Sint-Michielsgestel tijdelijk, voor korte of langere tijd, te huur. Belt u gerust of kom langs bij ons op kantoor en informeer wat ons volledige aanbod in huurwoningen is, of welke woningen er binnenkort te huur worden aangeboden.

Heeft u zelf een woning of bedrijfspand dat u zou willen verhuren, informeer dan bij ons naar onze gunstige verhuurvoorwaarden.

GRATIS waardebepaling

Wilt u de actuele waarde van uw woning weten?

Het is altijd raadzaam om een goede voorbereiding te treffen, dat bespaart geld en tijd. Als u op zoek bent naar een nieuwe woning is het van belang de actuele waarde van uw huidige woning te weten. U hoeft daarvoor natuurlijk niet meteen kosten te maken. U kunt dan een afspraak met ons maken voor een GRATIS en vrijblijvende waardebepaling. Natuurlijk zien wij u vervolgens graag terug wanneer u besluit om te gaan verkopen maar deze waardebepaling verplicht u nog tot niets. Bel of mail ons voor een afspraak.

Wij komen graag bij u langs voor deze gratis en vrijblijvende waardebepaling of om u over de verkoopmogelijkheden van uw woning te informeren.

De gratis en vrijblijvende waardebepaling is bedoeld voor:

- ☐ verkoop van eigen woning
- ☐ verbouwing eigen woning
- ☐ aankoop van een woning
- ☐ taxatie van een woning
- ☐ oversluiten hypotheek

Romeynders Makelaardij hecht veel waarde aan een gastvrije instelling én voldoende tijd en aandacht voor onze klanten, aangezien wij het belangrijk vinden om te weten wat uw persoonlijke wensen zijn vóór een op maat gemaakt advies.

Ons enthousiaste team van ervaren woningdeskundigen die flexibel en persoonlijk betrokken zijn, kan u optimaal adviseren omtrent bouwkundige en financiële aspecten van een verbouwing of verhuizing. Goede informatie en degelijke adviezen vormen de basis voor het vertrouwen. Deze, gecombineerd met een intensieve en actieve kennis van de markt, staan garant voor kwaliteit, zowel bij aankoop, verkoop en taxaties alsmede huur en verhuur. Daarnaast geloven wij in een sterke, persoonlijke begeleiding en maken wij optimaal gebruik van de laatste technieken.

Wilt u eens persoonlijk met ons kennismaken of meer weten over ons kantoor, belt u gerust of kom langs. U vindt ons aan het Petrus Dondersplein 12 in Sint-Michielsgestel.

Wij zijn o.a. werkzaam in de volgende plaatsen:

Sint-Michielsgestel, Schijndel, Den Dungen, Gemonde, Bericum, Vught, 's-Hertogenbosch, Boxtel, Esch en Rosmalen.

Wij staan altijd voor u klaar en zijn u graag van dienst bij:

- Verkoopbegeleiding
- Aankoopbegeleiding
- Taxatie van uw woning t.b.v. financiering, schenking of vererving;
- Advies

**Graag tot ziens bij
Romeynders Makelaardij!!**