

Fijne woning



HAARSTEEG | Jaap Edenbaan 12

vraagprijs € 829.000 k.k.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2019
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	768 m ³
Woonoppervlakte:	205 m ²
Perceeloppervlakte:	293 m ²
Overige inpandige ruimte:	5 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	24 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, gaskachels, vloerverwarming gedeeltelijk

Omschrijving

Tussen 's-Hertogenbosch en Waalwijk ligt het mooie Haarsteeg, omringd door een prachtig landschap met water en groen. Aan de rand van het dorp is de nieuwbouw wijk Victoria gebouwd, met prachtige woningen in rustige straten. Een plek waar het prettig wonen is voor jong en oud, met een dorpse sfeer en een ruime opzet.

Aan de Jaap Edenbaan 12 staat deze fors uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning, met een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 205 m² en een indrukwekkende inhoud van 768 m³. Dit fantastische huis heeft op de begane grond een grote woonkeuken, een sfeervolle zitkamer en een multifunctionele werk-/tv-kamer. Met vier (mogelijk vijf) slaapkamers, een luxe badkamer, twee toiletruimtes en parkeergelegenheid op eigen terrein voldoet dit luxe droomhuis aan veel wensen. De achtertuin, met een tuinkamer en zonneterras, is gesitueerd op het zonnige zuidoosten.

Haarsteeg heeft een prachtige ligging, net buiten Vlijmen. Verder woon je op fietsafstand van 's-Hertogenbosch, het charmante Heusden en de snelweg A59 richting 's-Hertogenbosch en Waalwijk. Er is een goede busverbinding met 's-Hertogenbosch, de provinciehoofdstad, en voor dagelijkse voorzieningen biedt Vlijmen alles wat u zoekt. Aan de noordkant van Haarsteeg vindt u een prachtig landschap, richting de Maas, en aan de oostkant het Engelermeer met een strandbad.

Indeling:

Begane grond:

Aan de linkerzijde, bij de lange oprit, is de entree van deze verrassend ruime woning. Achter de voordeur is de hal, met een fraaie toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een bergkast en de grijze designvloer met vloerverwarming, ligt op bijna de hele begane grond. De sfeervolle zitkamer, met een erker en een gashaard, is een fantastische plek om naar een goede film of serie te kijken. Een grote pui met ramen en twee schuifdeuren vormt een scheiding met de woonkeuken, waardoor beide functies gescheiden en toch onderling verbonden zijn.

Aan de achterzijde is de zeer ruime woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar de tuin en voldoende ruimte om een grote tafel neer te zetten. Ook in deze ruimte staat een gashaard die niet alleen voor een aangename warmte maar ook voor veel sfeer zorgt. Of u nu een kookliefhebber bent of niet, de keukenopstelling met kookeiland trekt direct uw aandacht. Strakke lijnen, mooie kleuren en inbouwapparatuur van gerenommeerde merken maken deze keuken tot een droomkeuken. De inductiekookplaat is voorzien van afzuiging en bij de spoelbak is een Quooker geplaatst. Verder zijn er een vaatwasser, een koel-/vriescombinatie, een oven, een stoomoven en een wijnkoelkast in deze fijne ruimte.

Verrassend is de multifunctionele ruimte, te bereiken vanuit de woonkeuken. Nu staan er een bank met tv en een eettafel, maar een invulling als werkkamer of speelkamer is goed mogelijk. De aangrenzende berging, met dubbele deuren naar de oprit, fungeert als bijkeuken/provisieruimte.

Eerste verdieping:

De master bedroom met inloopkast is een droom die uitkomt. Het slaapgedeelte is van goed formaat, en het kleedgedeelte met grote kasten biedt meer dan genoeg ruimte voor kleding, schoenen en accessoires. Aan de achterzijde zijn nog twee slaapkamers met uitzicht op de tuin. Vanaf de overloop is er ook toegang tot de badkamer en een separate toiletruimte.

Je ziet stijlvol marmer, gecombineerd met stucwerk en hoogwaardig sanitair voor de perfecte finishing touch. De badkamer is ingericht met een bad, een inloepdouche en een badmeubel met twee wastafels. Aan alles is gedacht, van prachtige kranen tot een zwarte douchewand met glas.

Tweede verdieping:

Aan het einde van de vaste trap is een overloop met toegang tot een wasruimte en een zeer ruime (slaap)kamer. Deze kamer heeft een oppervlakte van meer dan 30 m², een dakkapel aan de voorzijde en een groot dakraam aan de achterzijde. Deze fantastische ruimte is nu ingericht met een thuiswerkplek, een sauna, een tweepersoonslogeerplek en een sportruimte. Zeer multifunctioneel en dankzij de hoge nok heel ruimtelijk.

Tuin:

De mooi aangelegde tuin heeft een uitstekende ligging op het zuidoosten. Het terras is van groot formaat en aan de achterzijde, naast de Douglas houten berging, is een sfeervolle tuinkamer met een houtkachel gemaakt. Leibomen zorgen voor privacy en verder is er veel groen in de tuin, van gras voor de kinderen tot klimop als begroeide erfafscheiding.

Bijzonderheden:

- Dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Houten kozijnen met HR++ glas;
- Verwarming via een HR-ketel en twee gashaarden;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- 7 zonnepanelen van 310 Wp, geplaatst in 2019;
- Energielabel A



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

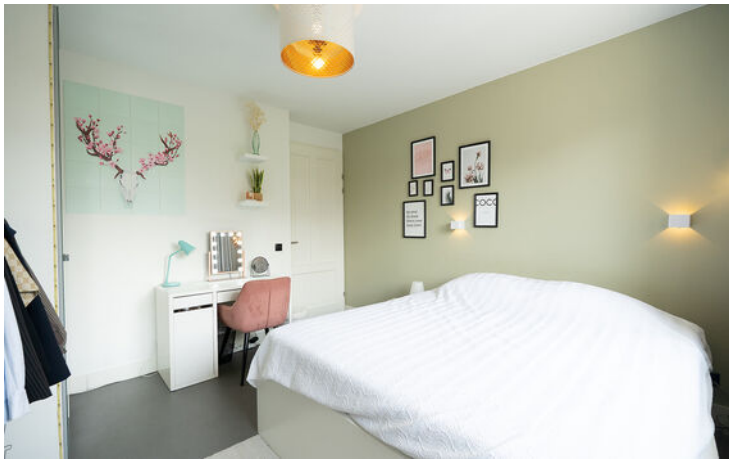


FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



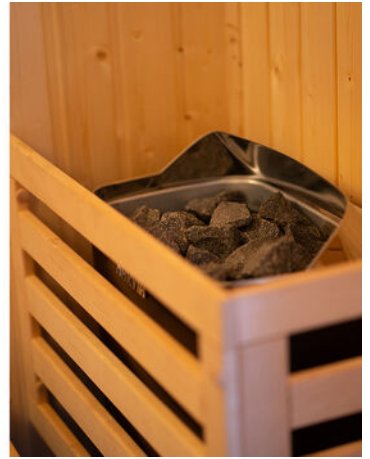
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



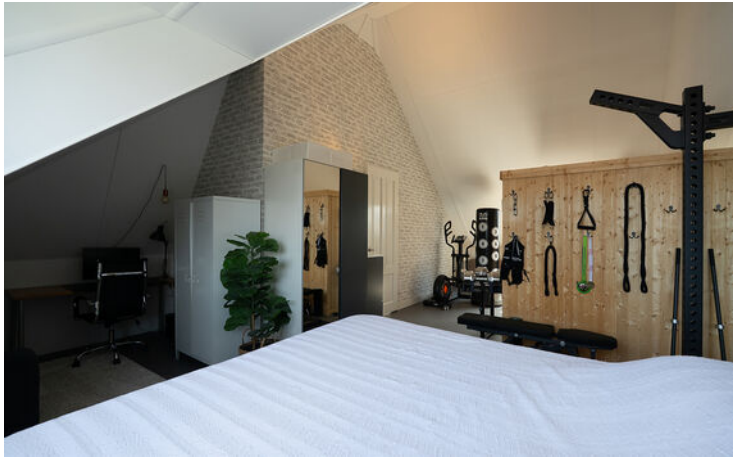




FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

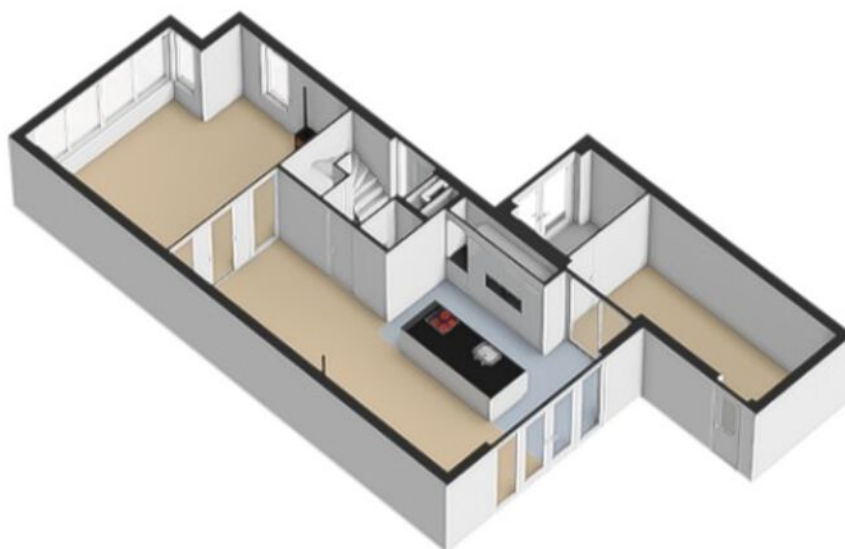




FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

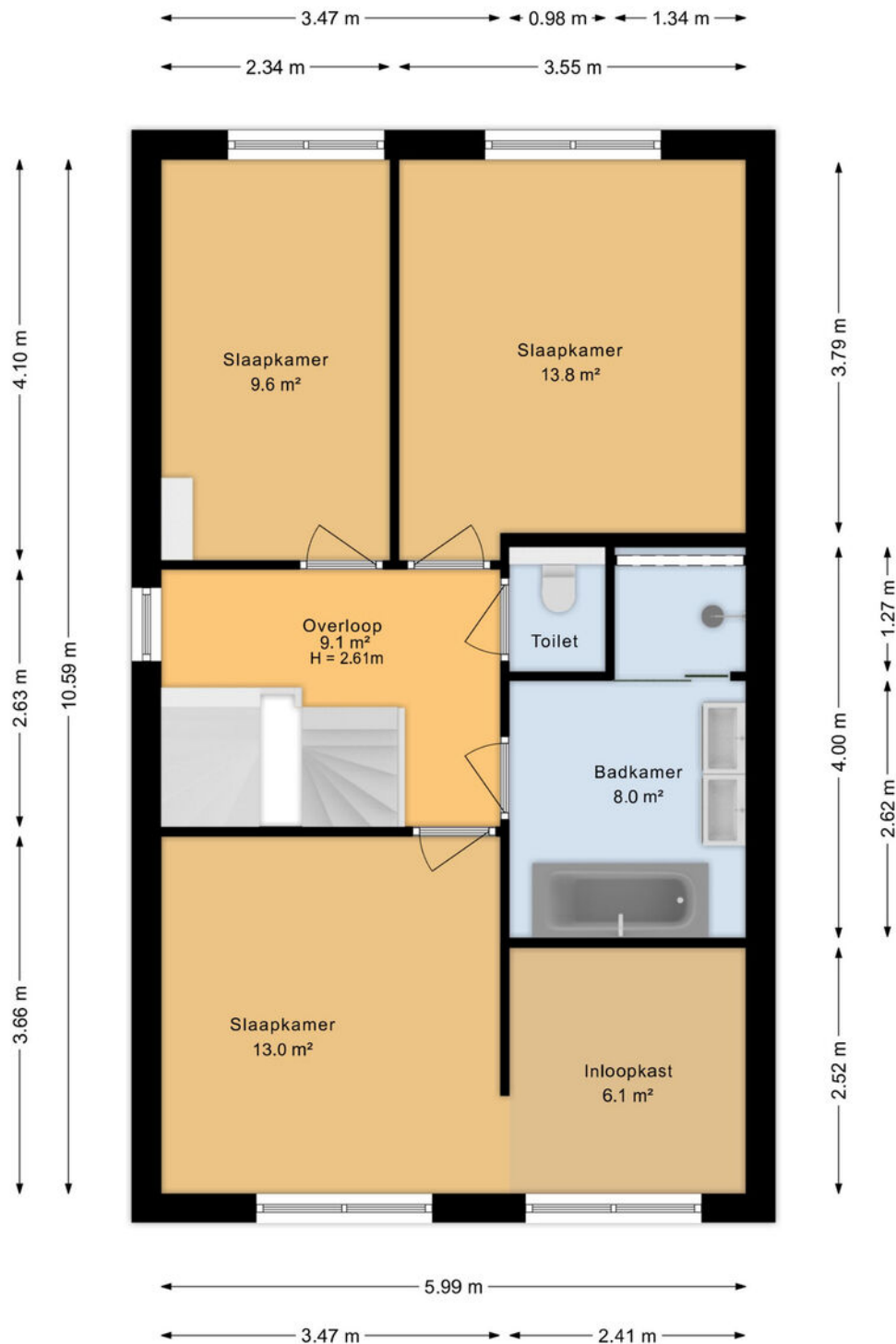
Begane grond

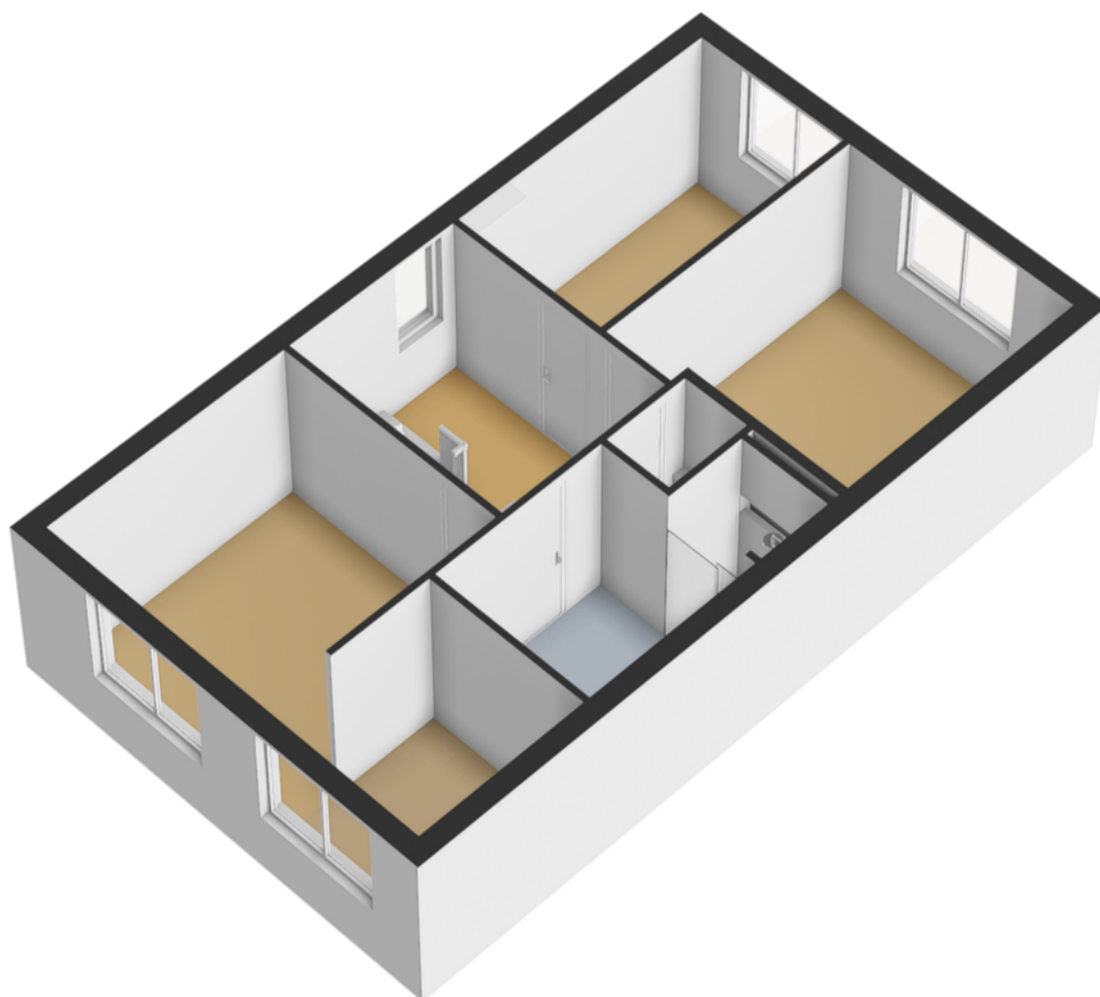




Eerste verdieping

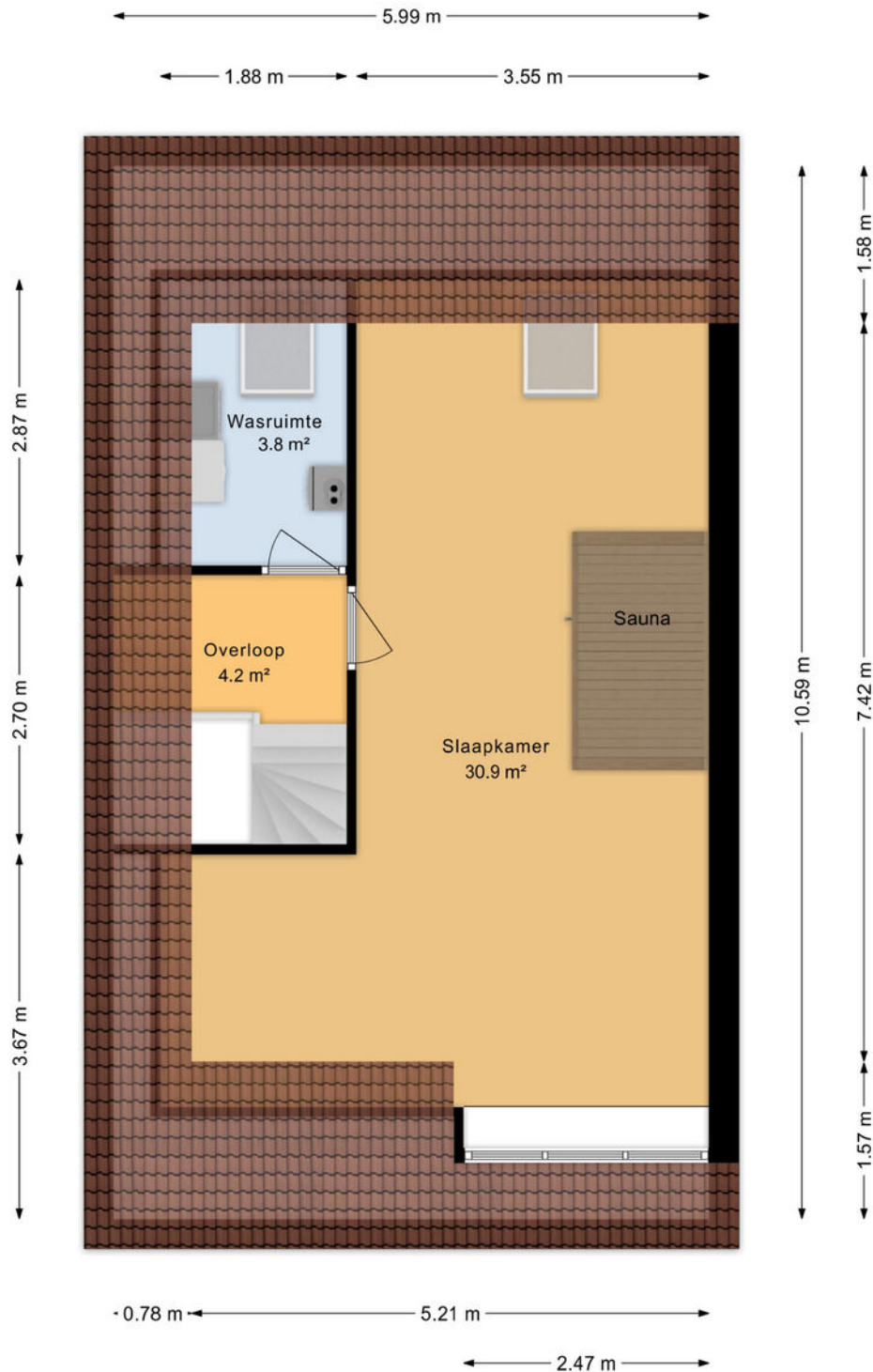
Jaap Edenlaan 12, Haarsteeg
Eerste verdieping

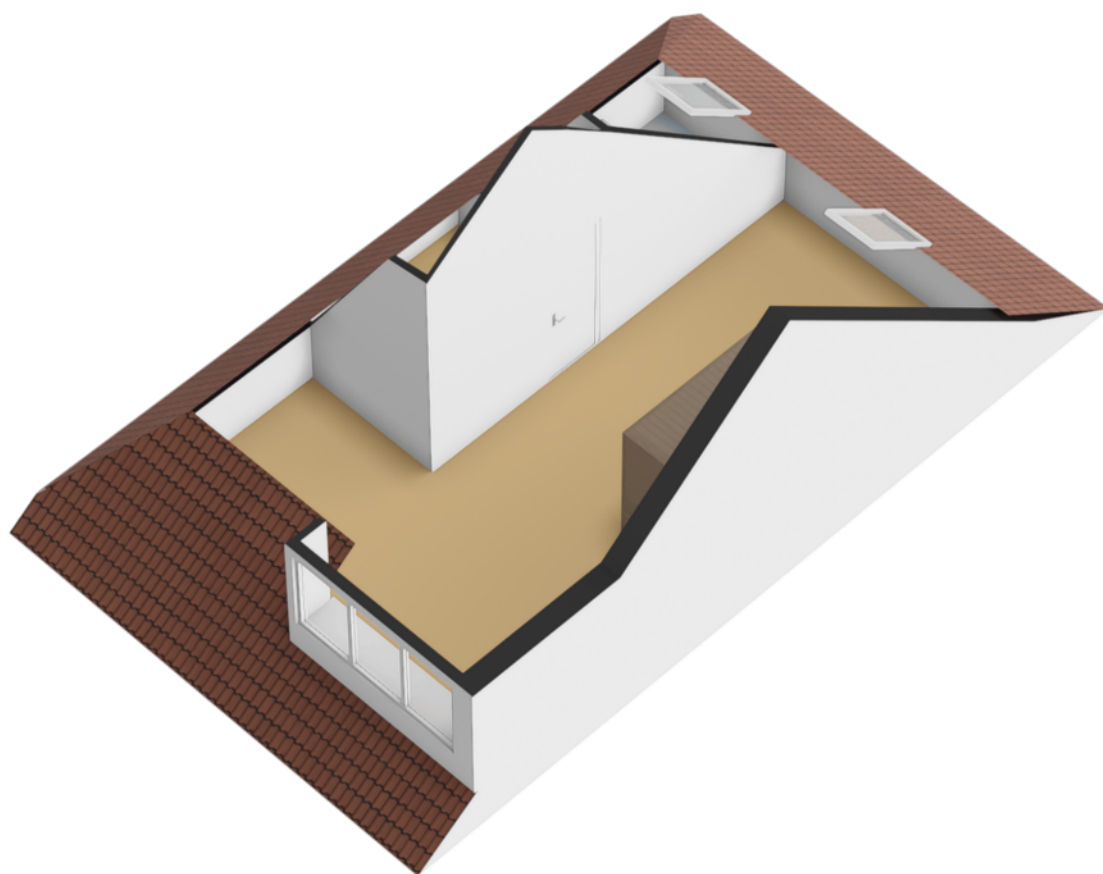




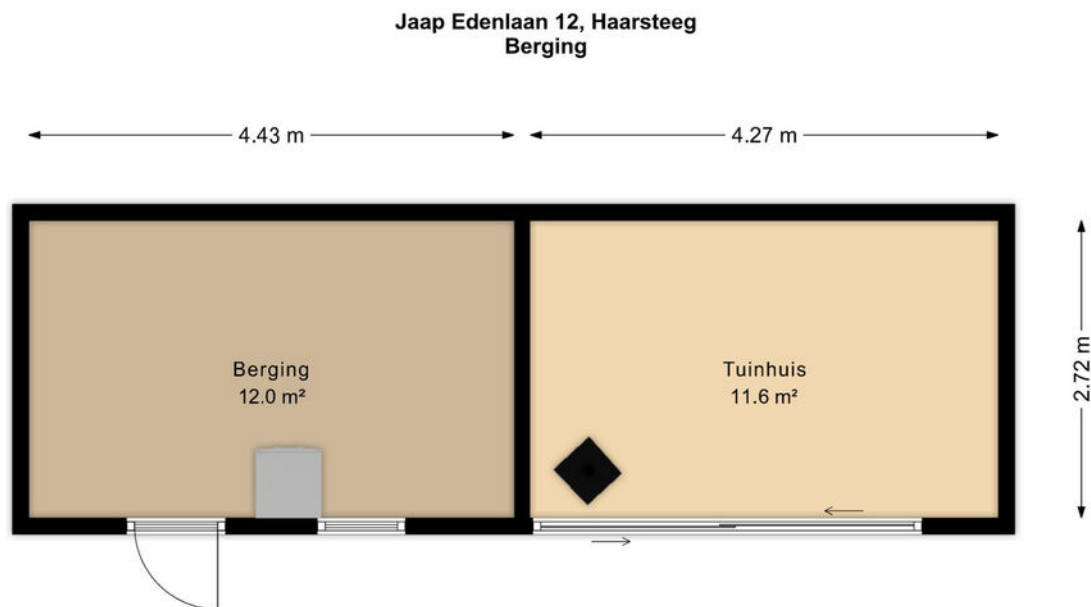
Tweede verdieping

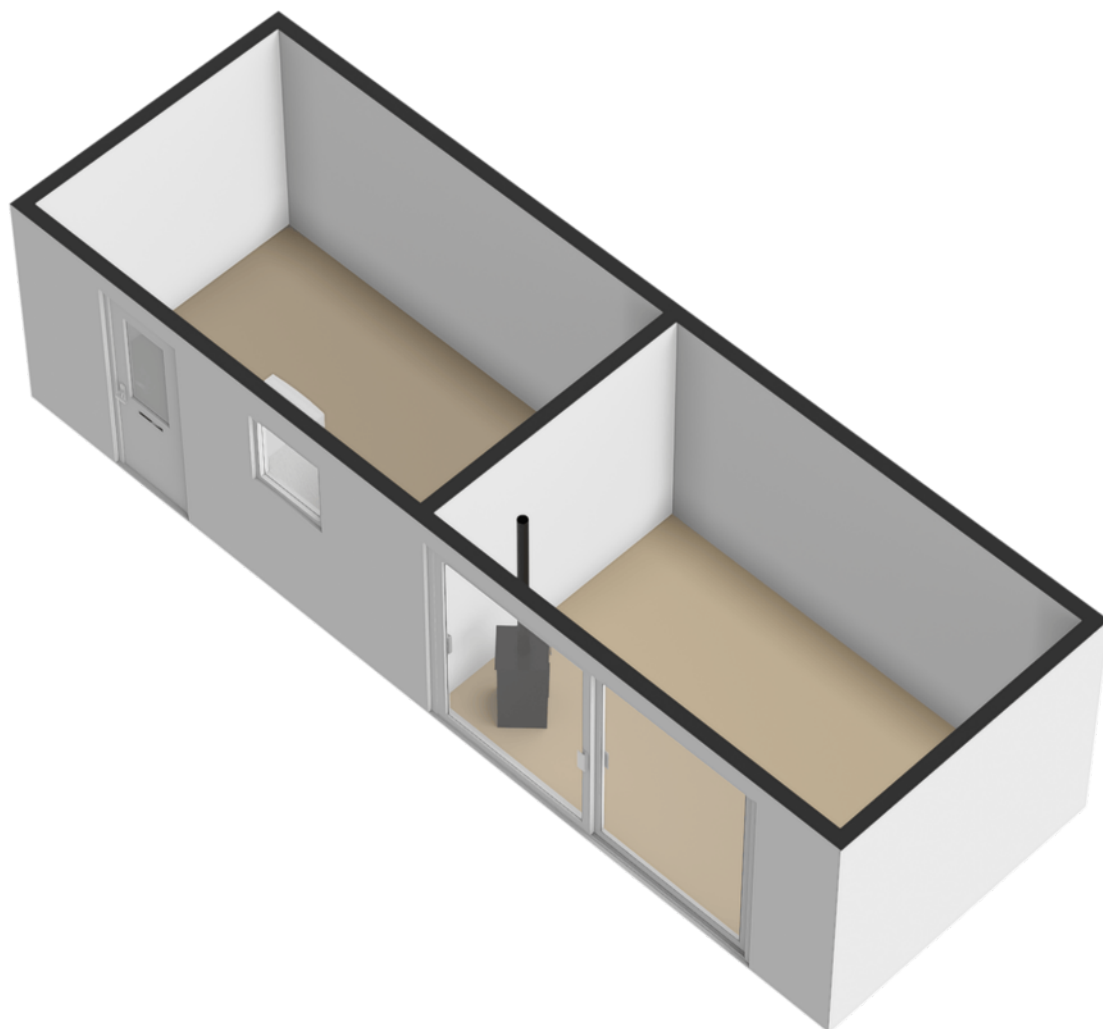
Jaap Edenlaan 12, Haarsteeg
Tweede verdieping





Tuinhuis/berging



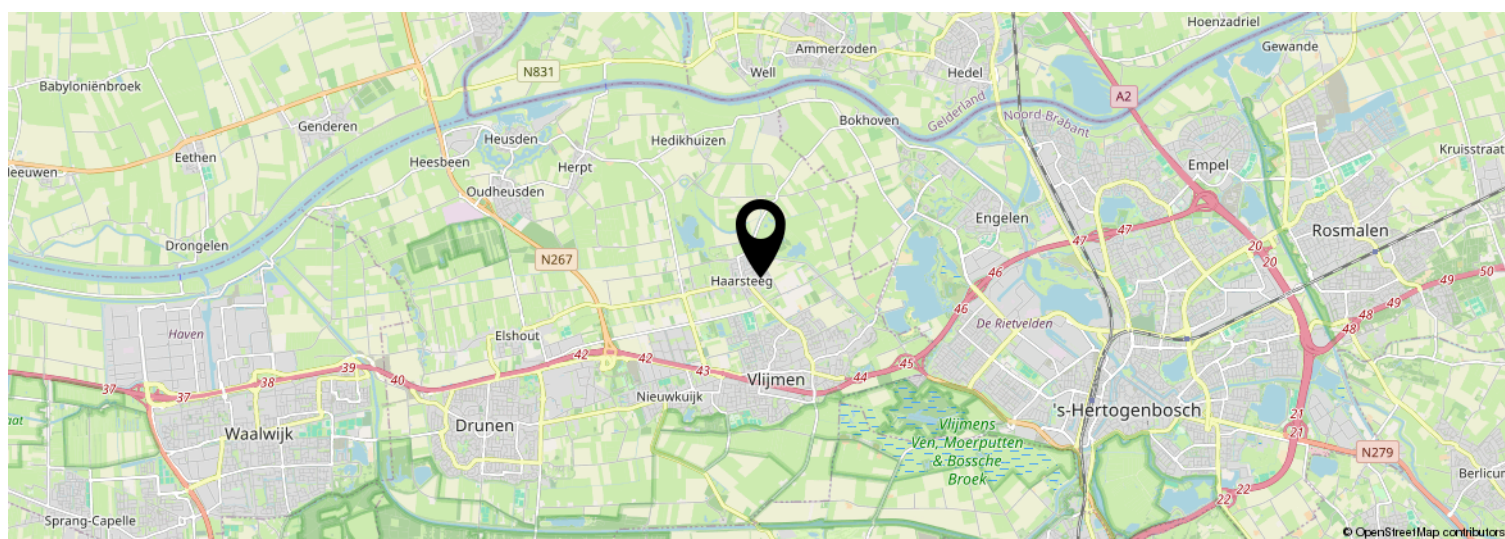
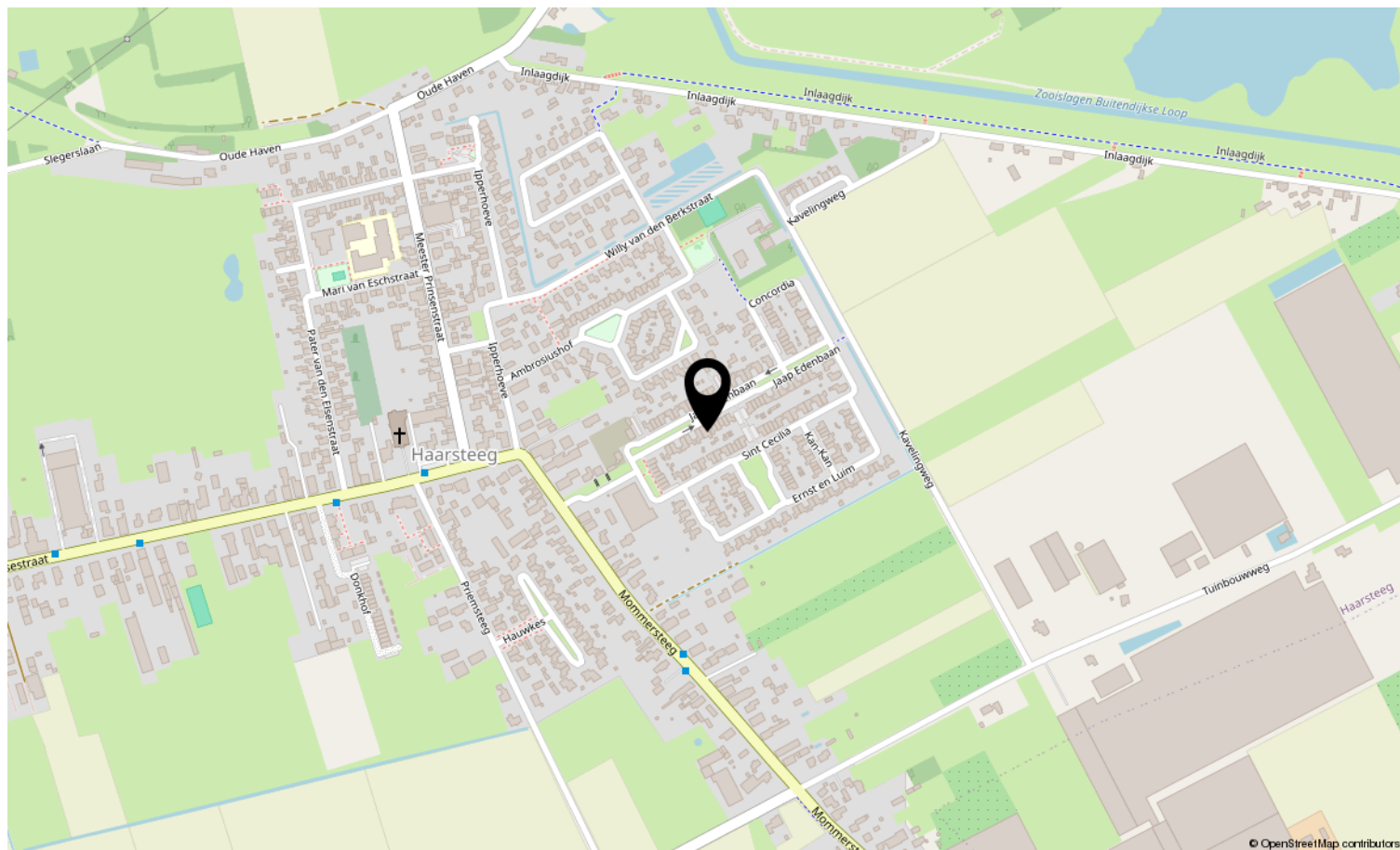


Totaal-overzicht





Locatie op de kaart



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Kadastrale kaart



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving.

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Philips Hue Bridge		X		
- Philips Hue Lampen (binnen & buiten)		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten slaapkamers kinderen & werkkamer (1e etage)		X		
- Inloopkasten master bedroom	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Vouw gordijnen erker woonkamer	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Vloer op alle etages (vinyl)	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Zwarte stalendeuren met glas benedenverdieping	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Wijnkoelkast	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren			X	
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
- Waterontharder en toebehoren		X		
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto		X		
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Automatische sproei installatie	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
- vlaggenmast(houder)	X			
- Haspels tuinslangen voor- achter tuin		X		
- Losse beplanting in potten & box afvalcontainers		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook

vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft 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 voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Marc Slijper



Claire Tseng



Cathalijne Mallens



**FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR**

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

