

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Loosbroek
Schaapsdijk 9

Vraagprijs € 669.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1955
- Perceeloppervlakte: 923 m²
- Inhoud: 506 m³
- Woonoppervlakte: 148 m²
- Slaapkamers: 3
- Achtertuin Ligging: west
- De cv-ketel: Remeha HR, 2020, vloerverwarming
- Ligging: in centrum
- Aanvaarding: in overleg

C

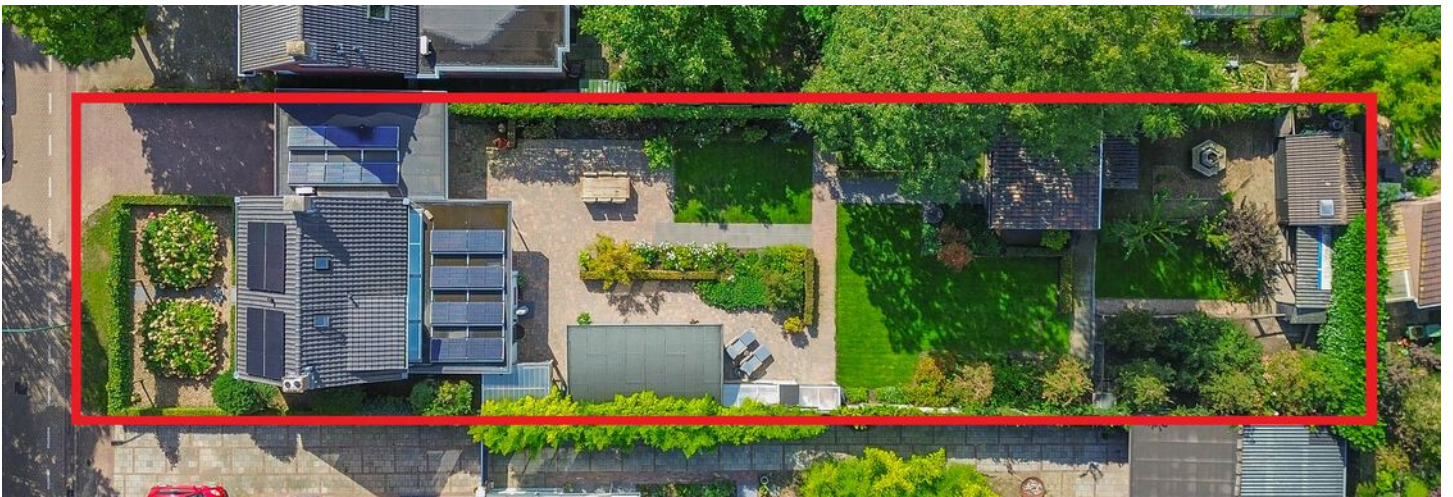


Meerijstad Makelaardij presenteert

RIANT

vrijstaand wonen!

Op een mooie en rustige locatie, midden in de dorpskern van Loosbroek, staat deze goed onderhouden vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 923 m². De sfeervolle woning beschikt over een royale woonkamer, sfeervolle woonkeuken, praktische bijkeuken, drie slaapkamers en een ruime tweede verdieping waar eenvoudig een vierde slaapkamer kan worden gerealiseerd. De woning is volledig gemoderniseerd, met glad gestuukte wanden en plafonds, nieuw pannendak, de buitenkant van het pand is volledig schoongemaakt en geïmpregneerd en de tuin is professioneel aangelegd inclusief beregeningssysteem. Vooraan in de tuin staat een multifunctioneel bijgebouw en de oprit met carport biedt ruime parkeergelegenheid.



Grote leefruimte

Via de entree kom je in de hal, vanwaar de verschillende vertrekken en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar zijn. Hier bevindt zich tevens een praktische speel-/werkkamer, die ook uitstekend als thuishunktoor of hobbyruimte kan worden gebruikt. De royale L-vormige woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met een houten vloer. De ramen in de voor- en zijgevel zorgen voor een prettige lichtinval.





Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**





Ruime woonkeuken

Vanuit de woonkamer is er een mooie verbinding met de woonkeuken, voorzien van een lichtstraat over de volledige breedte. De woonkeuken vormt het hart van de woning. De grote raampartijen bieden een fraai uitzicht over de diepe achtertuin. De keuken is voorzien van een 6-pits Boretti gasfornuis met een grote oven, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. De betonlook tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. Vanuit de keuken is de tuin direct bereikbaar. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met vaste kastruimte, aansluitingen voor de wasapparatuur en een toiletruimte. Ook vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, ruime badkamer en een separate toiletruimte. De ruime ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een dakkapel. Alle raamkozijnen in de slaapkamers, badkamer en overloop zijn in 2019 volledig vervangen inclusief HR ++ beglazing en horren.





Nette badkamer

De ruime, nette, betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, grote inloopdouche met thermostaatkraan, wastafel en designradiator.





Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een lichte ruimte die momenteel wordt gebruikt als bergzolder. Dankzij de twee dakramen is er volop daglicht. De ruimte biedt mogelijkheden als vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Hier bevindt zich tevens de Remeha HR-cv-installatie uit 2020. Het pannendak is eind 2024 volledig vernieuwd.





Buiten genieten

De achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Met een diepte van circa 40 meter biedt de tuin volop ruimte en privacy. Direct aan de woning ligt een ruim terras en achter in de tuin bevindt zich een tweede terras met sfeervolle tuinoeverkapping. Het gazon, sierkiezel, diverse borders en vaste beplanting zorgen ervoor dat de tuin een heerlijke plek is om buiten te genieten. Op het dak van de woning liggen maar liefst 26 zonnepanelen. Vooraan op het perceel staat een in spouw gebouwd multifunctioneel bijgebouw. Het bijgebouw beschikt over elektra en een gasaansluiting en is uitstekend te gebruiken als hobbyruimte, werkplek aan huis of extra bergruimte.



Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
0413 35 36 11
of maak een
afspraak.







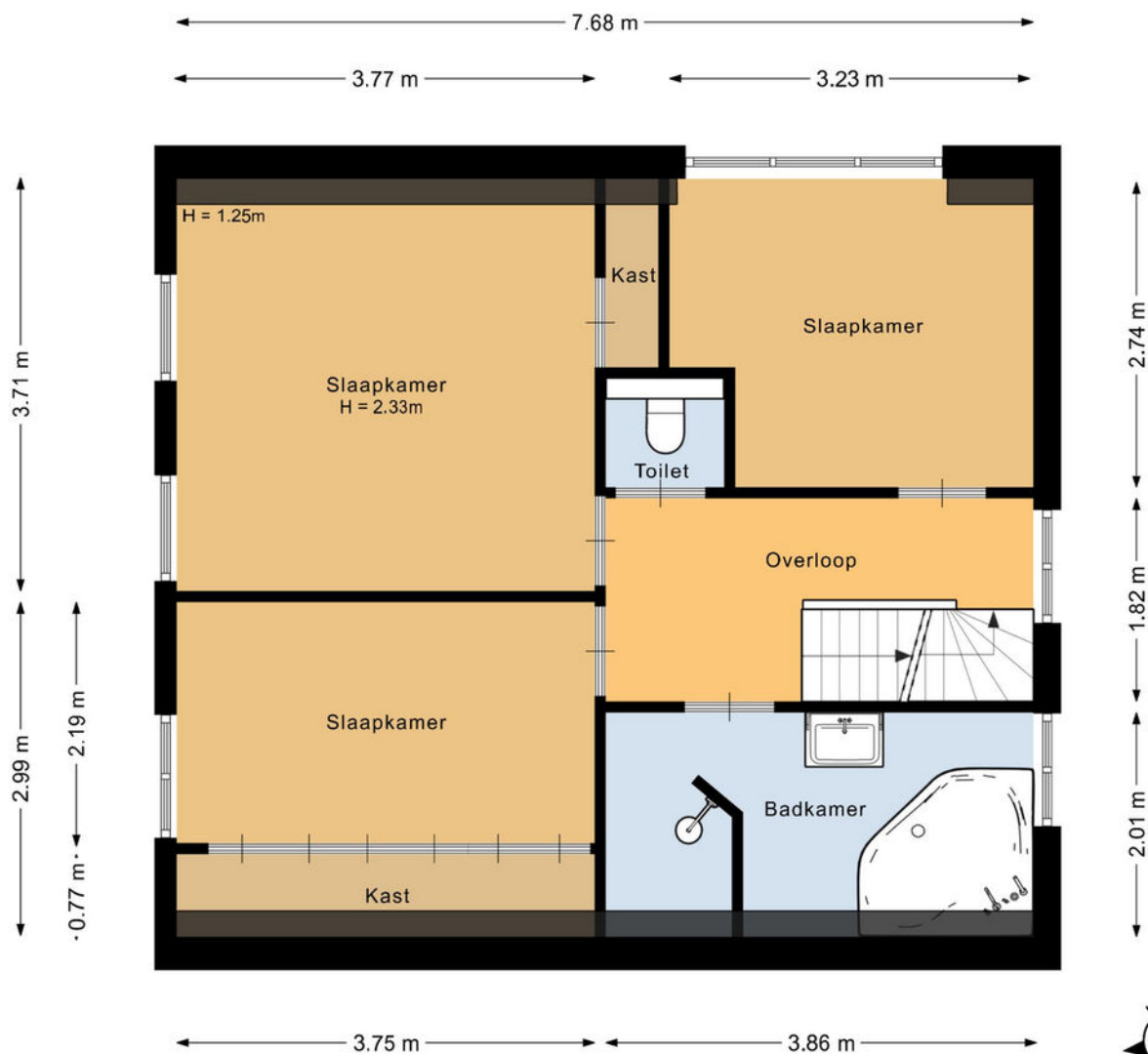
Woonlocatie

Schaapsdijk 9 ligt op een fijne en rustige locatie in de dorpskern van Loosbroek, een gemoedelijk dorp binnen de gemeente Bernheze. Je woont hier in een groene, dorpse omgeving met de dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Ook de omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar. Zo zijn onder andere Veghel, Heeswijk-Dinther, Uden en Oss vanuit Loosbroek eenvoudig te bereiken. Een mooie combinatie van rustig en ruim wonen met voorzieningen en steden binnen handbereik.



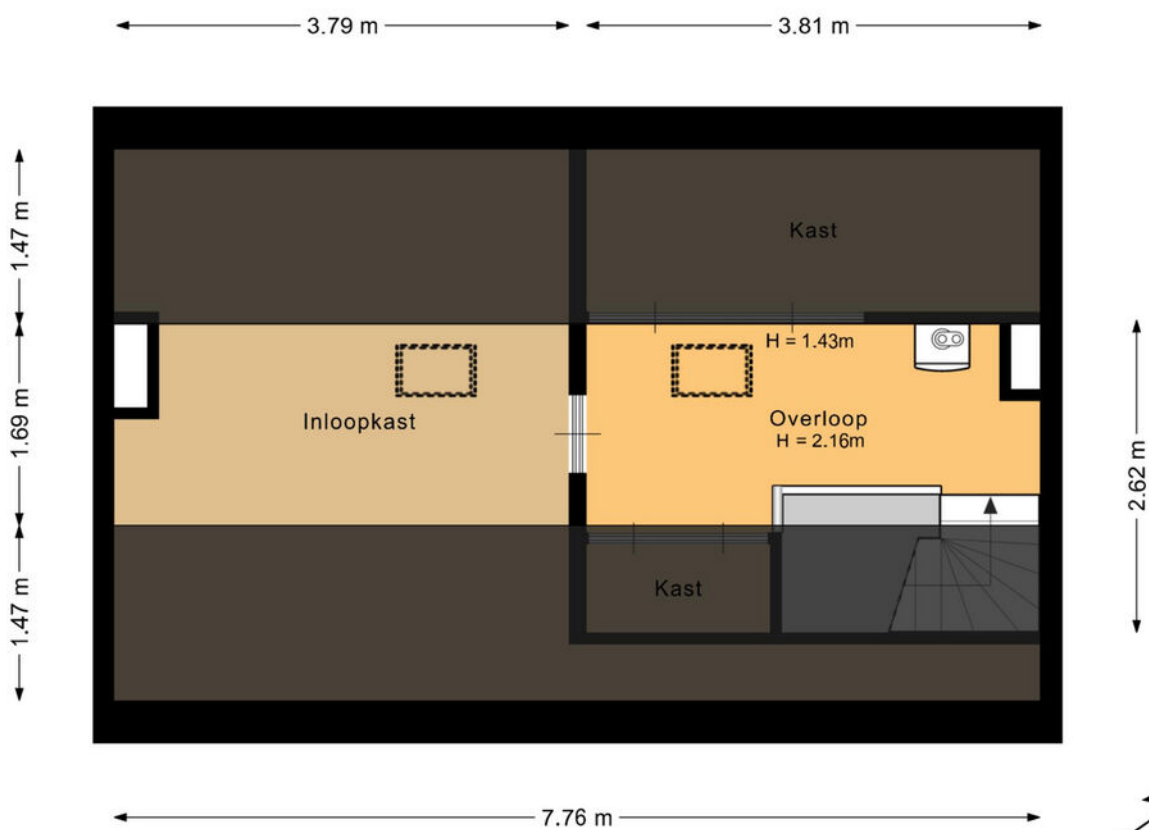
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



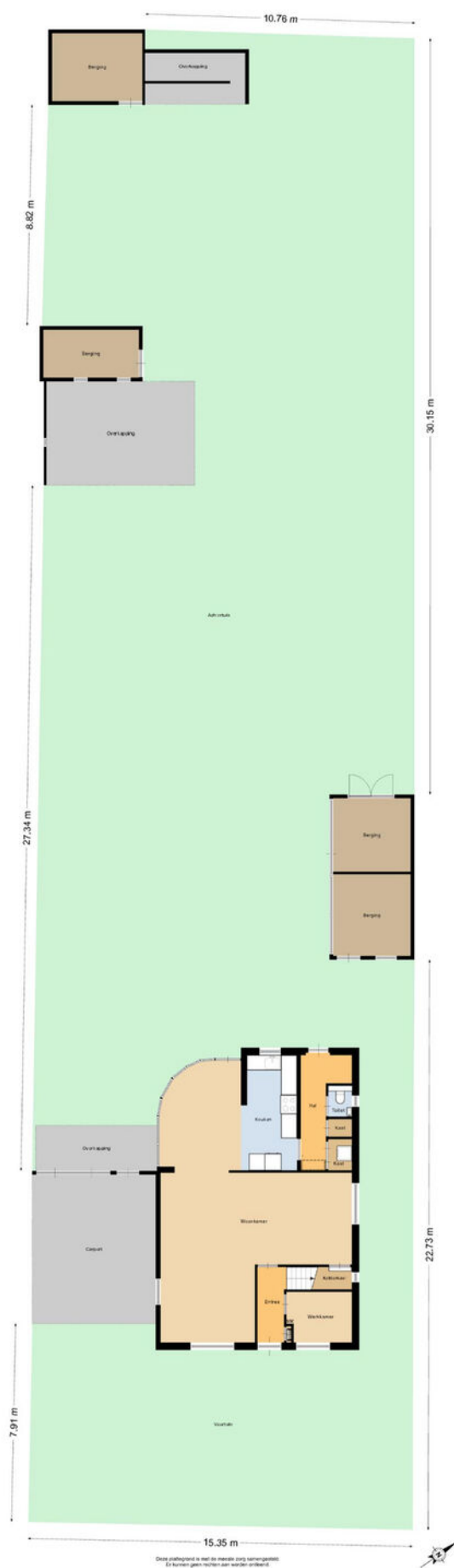


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



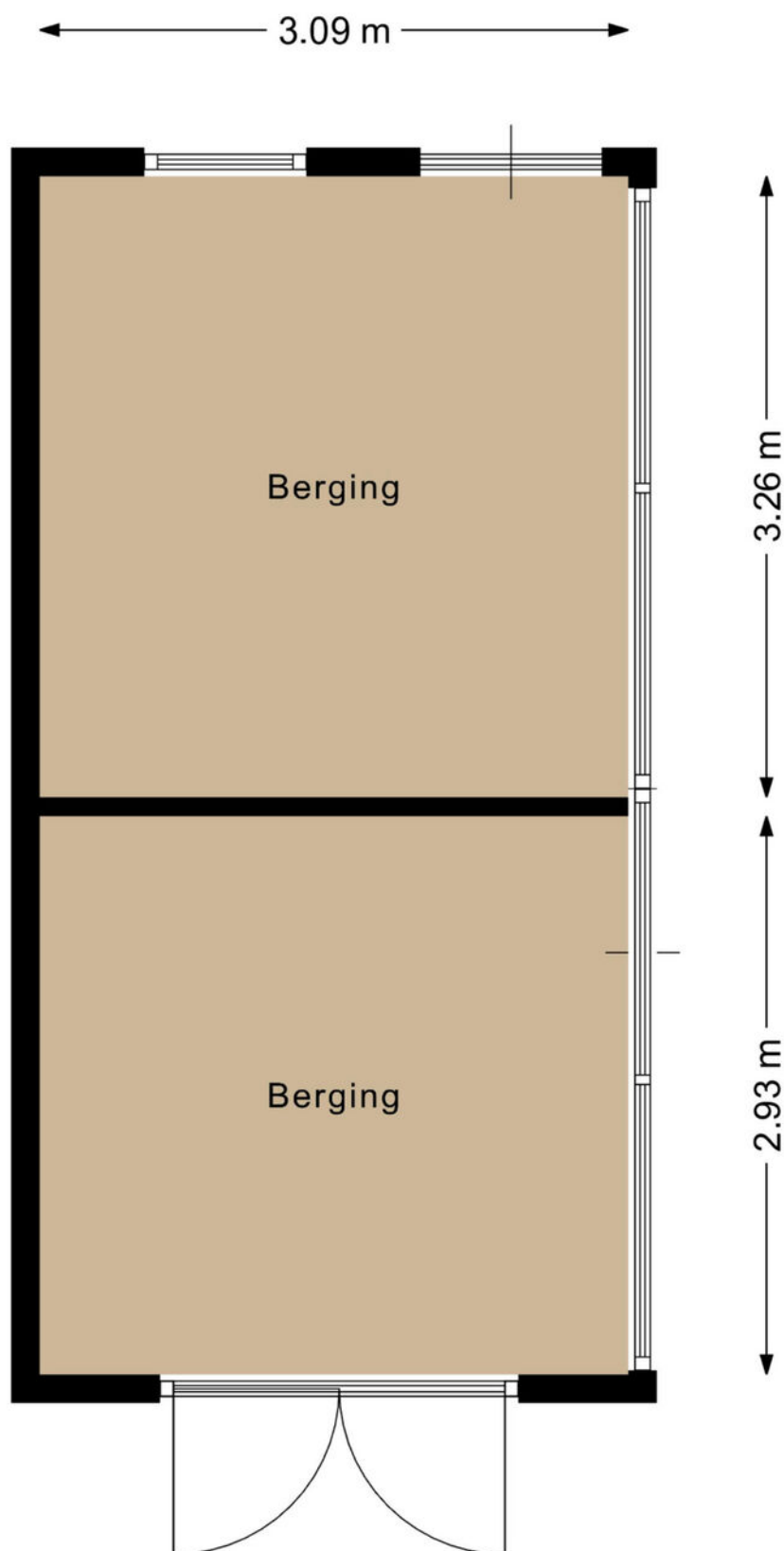


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

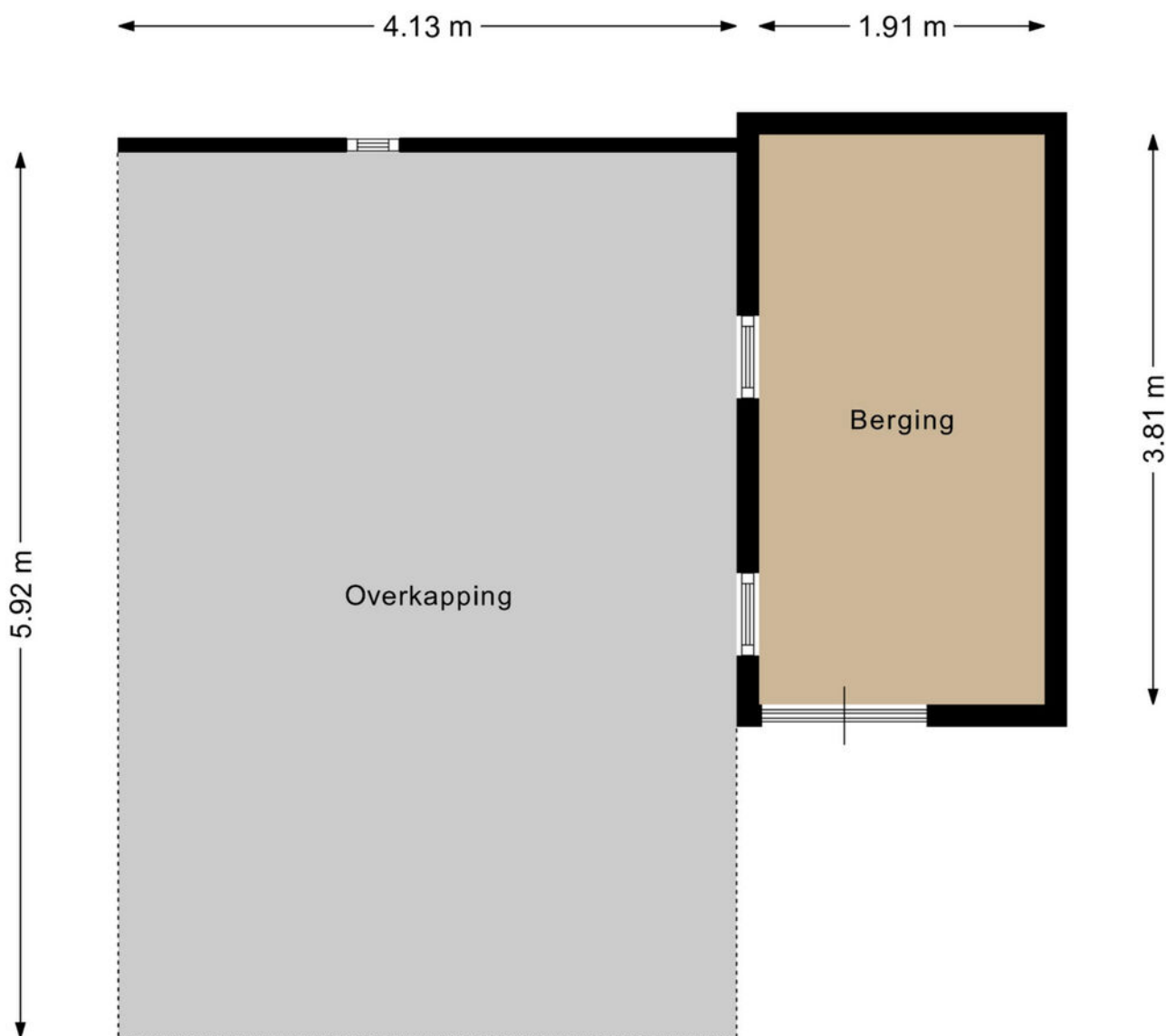


Deze plattegrond is niet te verscherpen. Het is een schets van een plattegrond. Het is niet te verscherpen.

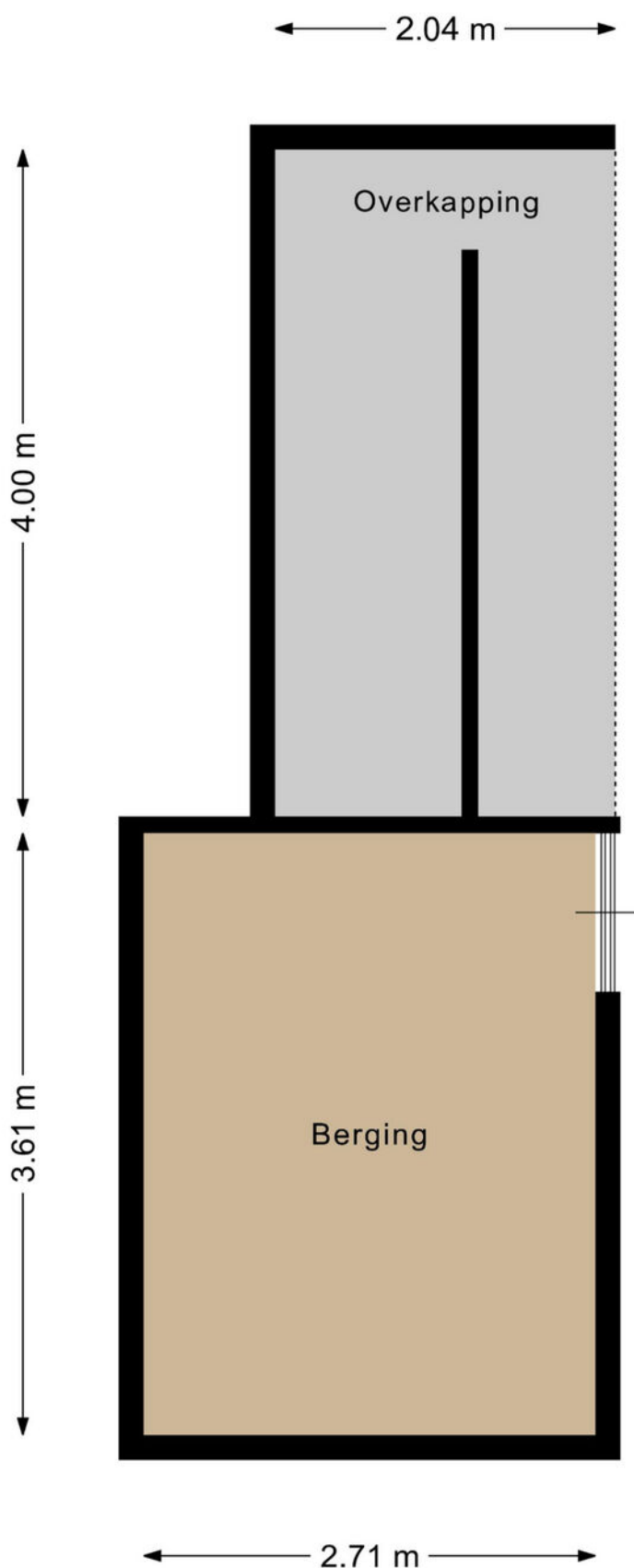




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1:500		
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie	Kadastrale gemeente Sectie Perceel		HEESWIJK-DINTHER D 762
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 20 april 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Wat vind jij belangrijk in je leven?

Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van jouw nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven. Daarmee gaat de Meerijstad makelaar op zoek naar het huis dat bij jou past. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op demakelaarvanhier.nl

Hein van den Heuvel
Meerijstad Makelaar



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten? Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in? Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, 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.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

Hein van den Heuvel
Meierijstad Makelaar

MeierijStad
MAKELAARDIJ

Hoogstraat 25 | 5462 CW Veghel | 0413 35 36 11
info@demakelaarvanhier.nl



