

Uilenspiegelstraat 19 | Bosschenhoofd

Vraagprijs € 799.000,- k.k.



Uilenspiegelstraat 19 | Bosschenhoofd



Kenmerken

Bouwjaar	1967	Ligging	aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	vrijstaande woning	Ligging tuin	rondom
Energie label	C	Inhoud	572 m ³
Aantal kamers	5	Perceel	1994 m ²
Aantal slaapkamers	4	Woonoppervlakte	152 m ²

Vrijstaand wonen in het groen met 4 slaapkamers, 2 badkamers en volop privacy!

Wat een fijne plek voor wie houdt van rust, ruimte, groen! Deze vrijstaande woning heeft verrassend veel te bieden. Zo vind je op de begane grond niet alleen een lichte woonkamer, keuken en serre, maar ook 2 slaapkamers en een badkamer. Boven zijn nog eens 2 ruime slaapkamers en een 2e badkamer aanwezig. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de prachtige, bosachtige tuin rondom de woning, de lange oprit en de garage met carport.

Het uitgestrekte natuur- en recreatiegebied Pagnevaartbos ligt nabij. Goed voor lange wandelingen of fietstochten.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en kom de woning en vooral deze bijzondere plek zelf ervaren!

Omschrijving

Begane grond – gezellige woonkamer, serre, dichte keuken, 2 slaapkamers en badkamer

We komen de woning binnen in de ruime hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken op deze verdieping. Hier vind je ook een vaste kast, de deels betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en de trapopgang naar de 1e verdieping.

We beginnen in de woonkamer, waar de grote raampartijen direct opvallen. Hierdoor komt er prettig veel natuurlijk licht binnen. De houtkachel zorgt op koudere dagen voor extra warmte en sfeer en maakt de woonkamer tot een gezellige plek om samen te komen.

Vanuit de woonkamer bereik je via openslaande deuren de serre. Dankzij de vele raampartijen geniet je hier volop van het zicht op de groene tuin en haal je het buitengevoel naar binnen. Een heerlijke plek om ook op minder warme dagen van de tuin te genieten. Via zowel een schuifpui als een loopdeur stap je vanuit de serre zo de achtertuin in.

De dichte keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een rechte opstelling. Je beschikt hier over diverse kasten en laden, een 4-pits keramische kookplaat, een oven, een losse koelkast, een spoelbak en een houten werkblad.

Aansluitend ligt de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha, 2011) en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is er een vaste kastenwand aanwezig waarin ook de meterkast is ondergebracht. Via een loopdeur heb je rechtstreeks toegang tot de achtertuin.

Terug in de hal lopen we verder naar de andere zijde van de woning, waar de 2 slaapkamers liggen. Beide kamers zijn royaal van formaat en doordat ze zich op de begane grond bevinden, kun je hier comfortabel gelijkvloers wonen. Natuurlijk kun je één van de kamers ook gebruiken als werk-, logeer- of hobbykamer.

Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping. Deze is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine (met handdouche) en een wastafel met meubel. Zowel bij de badkamer als bij één van de slaapkamers is een elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig.

1e verdieping – 2 slaapkamers en 2e badkamer

Via de trap in de hal bereiken we de 1e verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot nog eens 2 slaapkamers en de 2e badkamer.

Aan beide zijden van de woning bevindt zich een slaapkamer. De kamers zijn voorzien van een dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig voor spullen die je graag uit het zicht bewaart.

De 2e badkamer maakt deze verdieping compleet en is volledig betegeld. Hier beschik je over een douche en een toilet.

Tuin – bosachtige tuin gelegen rondom de woning met veel privacy

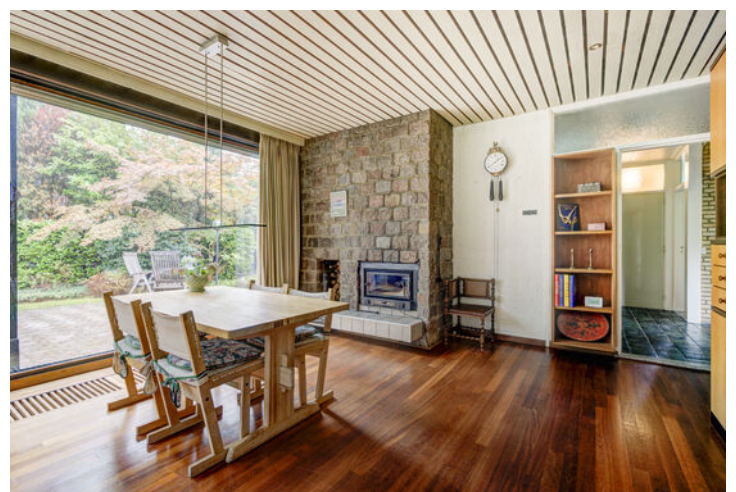
Buiten wordt pas echt duidelijk hoe bijzonder de ligging van deze woning is. De bosachtige tuin ligt rondom de woning en biedt volop privacy. Met een gazon, sierbestrating, volwassen bomen en gevarieerde beplanting voelt het alsof je midden in het groen woont. Je kunt hier zelfs een rondje door je eigen tuin wandelen.

Verspreid over de tuin zijn verschillende terrassen aangelegd, waardoor er altijd wel een fijne plek te vinden is om buiten te zitten. Terwijl je geniet van de rust, hoor je de vogels om je heen en zie je met een beetje geluk een eekhoorn voorbij komen. Aan de voorzijde is nog een vijver aanwezig.

De lange oprit biedt ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Daarnaast is er een garage met carport aanwezig, waardoor je niet alleen parkeerruimte hebt, maar ook volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.































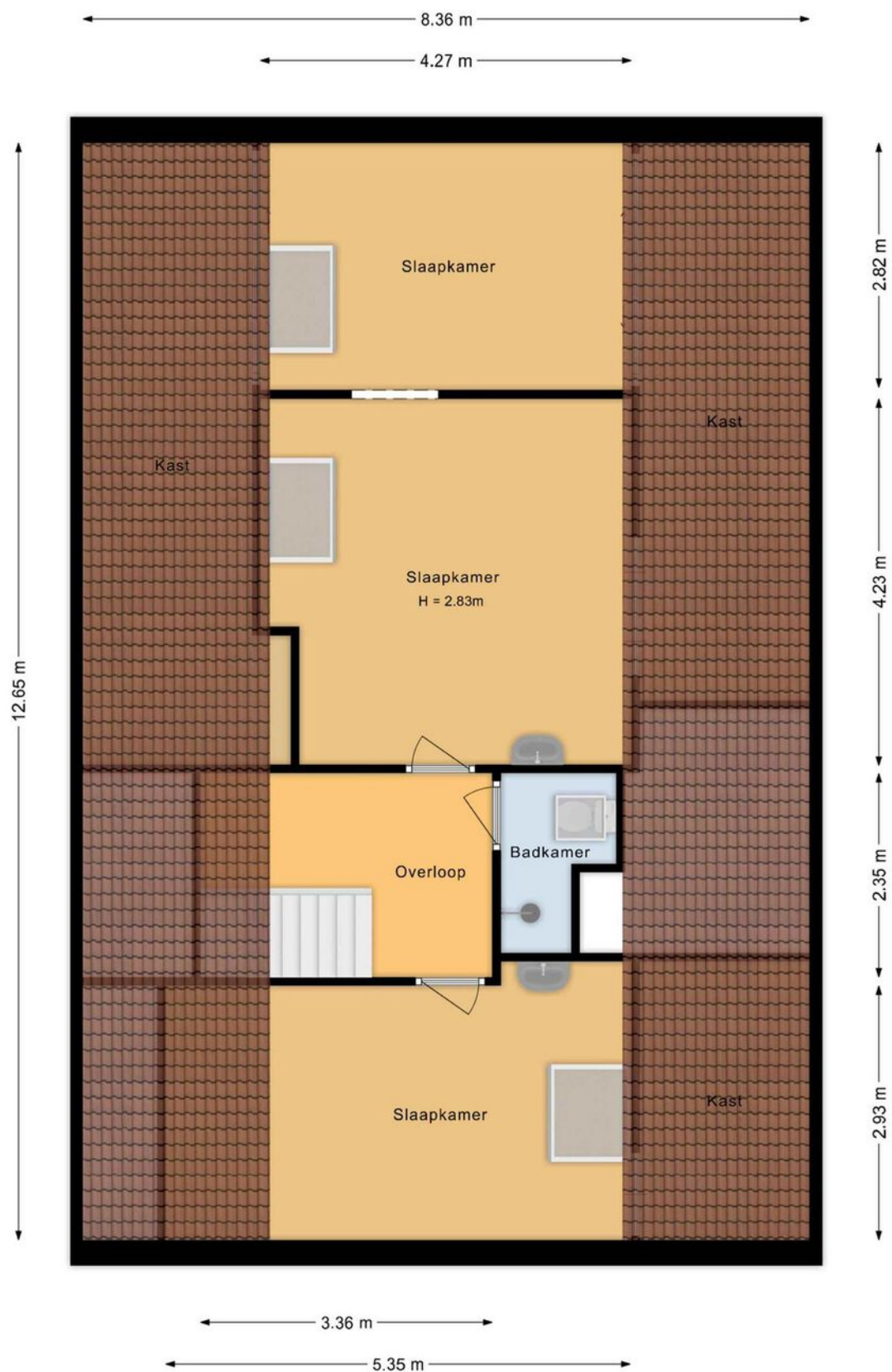




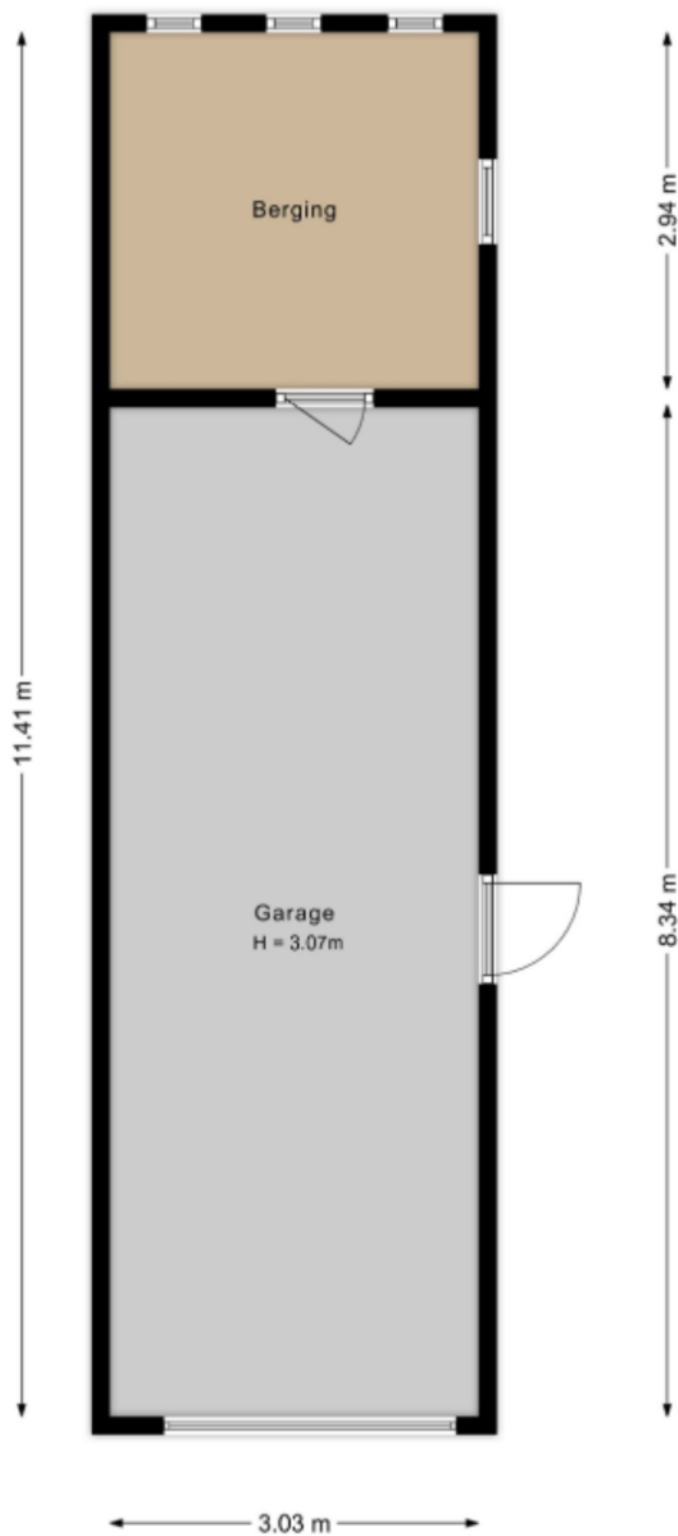
Plattegronden



Plattegronden



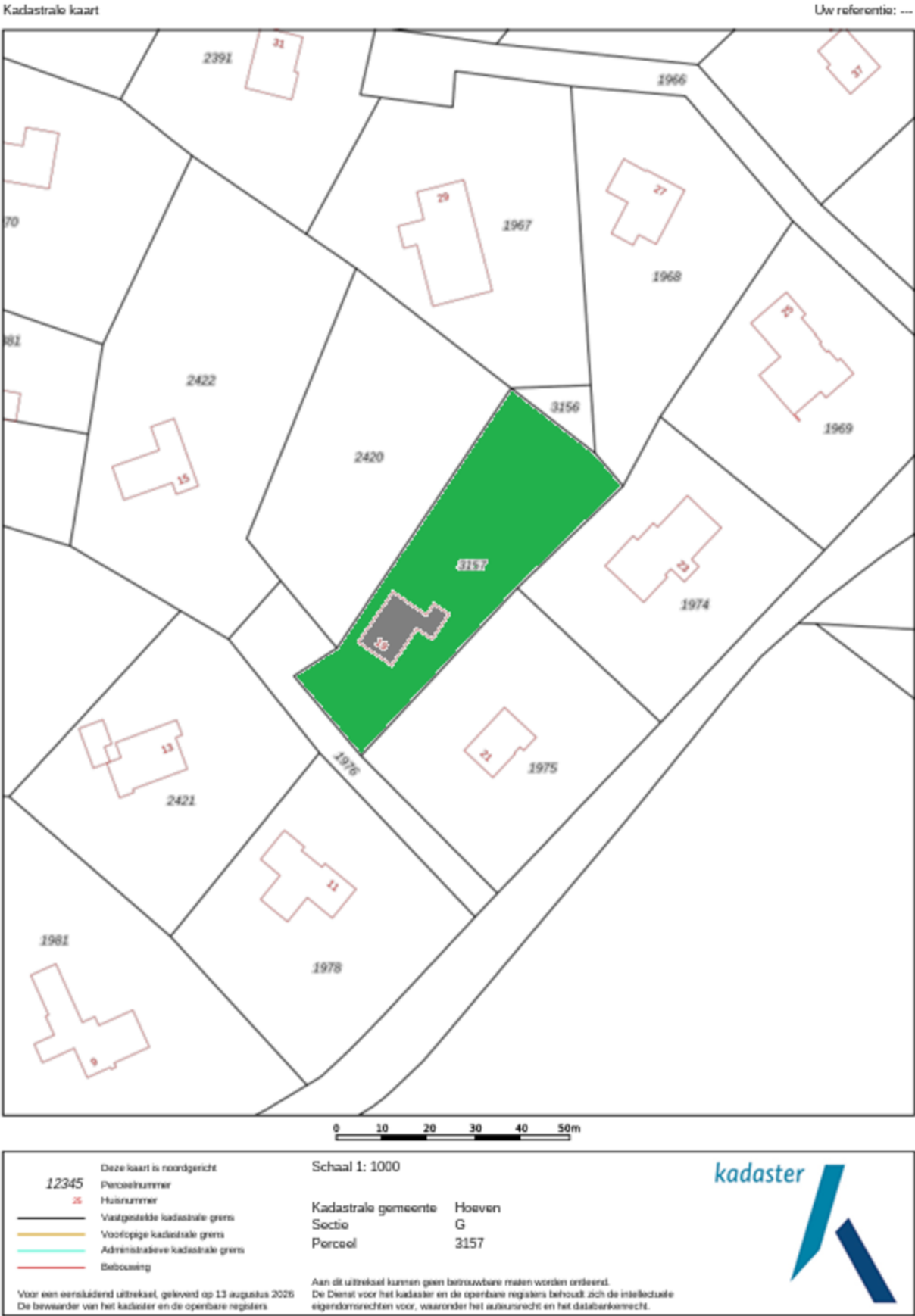
Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



Op de kaart



Algemeen

- De woning heeft houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De woning is voorzien van dak- en muurisolatie.
- De keuken is voorzien van een handbedienbare screen.
- De badkamer en 1 slaapkamer op de begane grond hebben een elektrisch bedienbaar rolluik.
- De begane grond heeft grotendeels een tegelvloer. De woonkamer en 1 slaapkamer beschikken over een houten vloerafwerking en de 2e slaapkamer én 2e verdieping zijn voorzien van tapijttegels.
- Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.
- De woning is gelegen in een autoluwe straat en in een bosrijke omgeving, nabij het Pagnenvaartbos.

Wonen in **Bosschenhoofd**

Bosschenhoofd is een gezellig dorp met een centrale ligging tussen Roosendaal en Breda, aan de rand van Breda International Airport. Het dorp ligt aan de A58, waardoor u vanuit Bosschenhoofd makkelijk overal heen kunt. Zowel Antwerpen als Rotterdam/ Dordrecht zijn slechts 35 minuten rijden.

Bosschenhoofd is een dorp dat volop in ontwikkeling is. Regelmatig zijn er nieuwbouwprojecten en uitbreiding van bestaande wijken. Het centrum heeft de afgelopen jaren een metamorfose ondergaan, met nieuwe appartementen, eengezinswoningen, kantoren en een multifunctioneel (school)gebouw.

In de regio staat Bosschenhoofd bekend om de gezellige Midzomerfeesten die elk jaar eind augustus worden georganiseerd. Jaarlijks komen hier honderden mensen op af, die een weekend lang genieten van de jaarmarkt, kermis en optredens van artiesten.

In Bosschenhoofd vindt u alle voorzieningen die u nodig heeft, maar kunt u nog in alle rust en ruimte wonen. Wandelen kunt u in het Pagnevaartbos, aan de rand van Bosschenhoofd. De stad is dankzij de A58 dus nooit ver weg.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Verkoper geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is 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 tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend.

Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur