

JOUW
NIEUWE
THUIS ?



President Hopstakenlaan 77

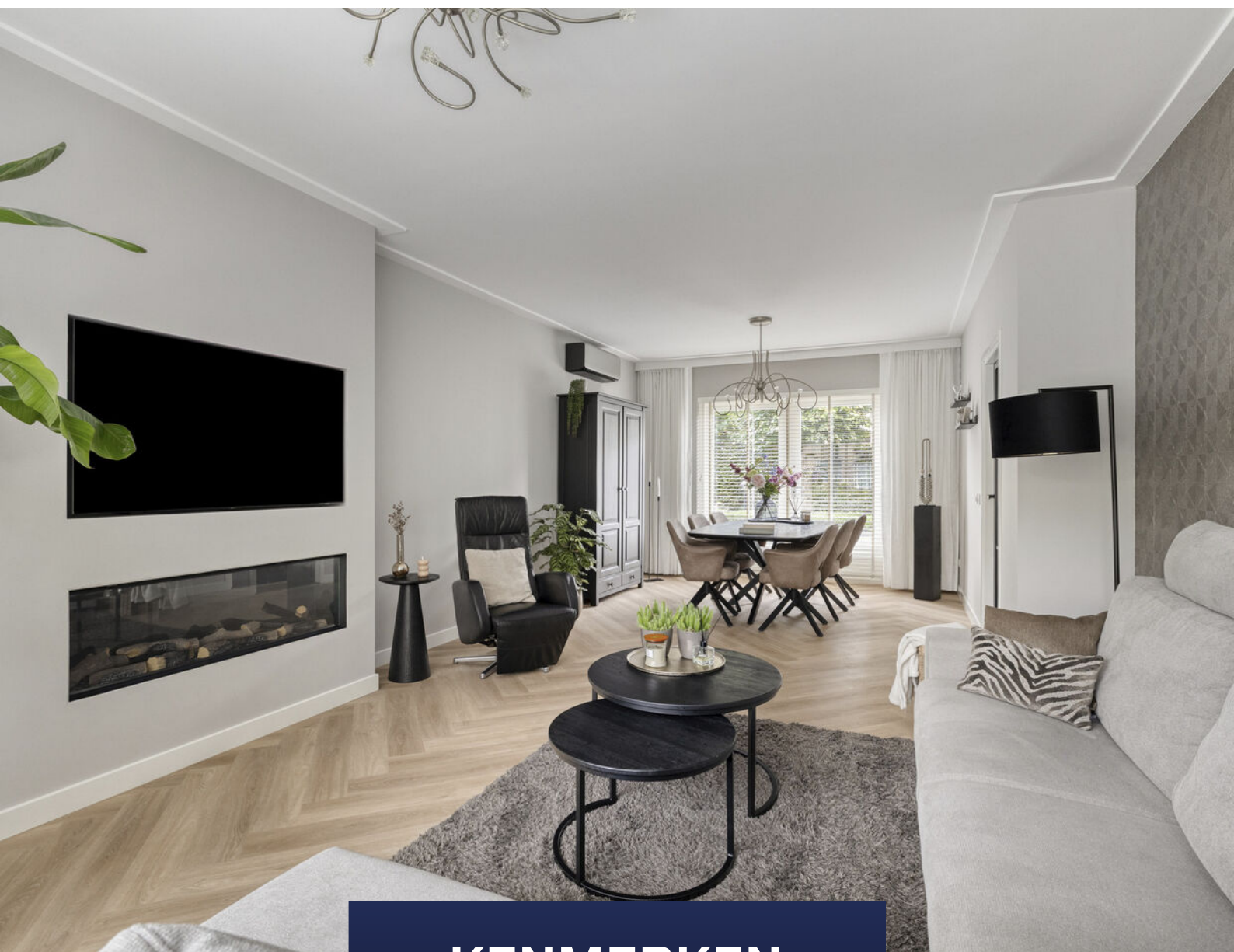
Hoeven

€ 748.000 k.k.

vrijstaand wonen ** kindvriendelijke straat ** royale badkamer ** inpandig
bereikbare garage met volop mogelijkheden ** woonkeuken ** privacy-rijke tuin

St. Janstraat 69
Hoeven

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	379 m ²	CV-ketel	Remeha
Inhoud woning:	628 m ³	Bouwjaar CV ketel	2021
Woonoppervlakte:	145 m ²	Ligging:	in woonwijk
Externe bergruimte:	8 m ²	Aantal woonlagen	2
Bouwjaar woning:	1992	Aantal kamers	5
Woningtype:	vrijstaande woning	Aantal slaapkamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Energie label:	B



BESCHRIJVING

Een huis waar je thuiskomt en denkt: ja, hier zie ik ons wel wonen. Een superfijne plek voor een gezin, met vier écht ruime slaapkamers, een sfeervolle woonkamer, royale badkamer en een heerlijke tuin met privacy. Ook praktisch is het hier goed voor elkaar: je rijdt de oprit op, parkeert voor de deur en loopt via de garage droog naar binnen. En die garage? Die biedt meer mogelijkheden dan je op het eerste gezicht zou denken. Voorheen was deze ingericht als salon aan huis en de aansluitingen zijn nog aanwezig. Een fijne ruimte voor opslag, maar ook een mooie basis voor een praktijk, hobbyruimte of misschien zelfs een slaapkamer

met badkamer op de begane grond. Een leuk huis met volop ruimte, mogelijkheden en vooral heel veel woonplezier.

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd;
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Voorzien van 9 zonnepanelen (2024);
- Oprecht ruime slaapkamers;
- Royaal en moderne badkamer;
- Verwarmde garage incl. water aan- en afvoer;
- Groene tuin met overkapping en fijn veel privacy.

THUISKOMEN

Je rijdt de President Hopstakenlaan in en voelt meteen de rust. Een gemoedelijke straat waar kinderen nog gewoon lekker voor de deur kunnen spelen en waar je na een drukke dag heerlijk thuiskomt.

Op de eigen oprit is volop plek voor de auto en via de inpandig bereikbare garage loop je droog en rechtstreeks naar binnen. Geen gedoe met boodschappen door de regen dus. Maar ook via de achterzijde kun je via de tuin thuiskomen.

De garage is bovendien een ruimte met een verhaal. Deze is in het verleden gebruikt als salon aan huis en beschikt nog altijd over aansluitingen voor water en afvoer, verwarming en openslaande deuren naar de oprit. Daardoor zijn er verrassend veel mogelijkheden. Een praktijk of salon aan huis, een royale hobbyruimte of misschien op termijn een slaapkamer met douchegelegenheid op de begane grond? Mogelijkheden genoeg! Voor nu is het vooral een heerlijk ruime garage met volop bergruimte.





HART VAN HET HUIS

Binnen wacht een woonkamer die meteen een fijne sfeer neerzet. De strakke afwerking wordt gecombineerd met warme elementen, zoals de mooie visgraatvloer en de elektrische haard. Een plek waar je graag neerploft en waar het 's avonds extra gezellig wordt.

Aan de voorzijde is ruimte voor een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, met via de openslaande deuren een directe verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren lekker open en loopt het binnenleven vanzelf over in het buitenleven.

De woonkeuken is een fijne, separate plek om uitgebreid te koken en samen te komen. Er is voldoende ruimte voor een extra eettafel, waardoor dit zomaar een tweede gezellige plek in huis kan worden. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker en inductiekookplaat.

Achter de keuken bevindt zich een praktisch portaal met toegang tot de wasruimte, de garage en de achtertuin. Hier staat ook de cv-ketel opgesteld. Dankzij deze praktische indeling zijn de dagelijkse zaken mooi uit het zicht geregeld.





*Een complete woonkeuken o.a.
voorzien van Quooker.*





SLAPEN & BADEN

Op de eerste verdieping vind je vier volwaardige slaapkamers. Alle slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop ruimte voor bedden, kasten en eventueel een bureau. Een woning die daardoor ook voor een groter gezin uitstekend past.

Aan de achterzijde zorgt de dakkapel voor extra ruimte en licht. Niet alleen in de slaapkamers, maar ook in de badkamer profiteer je hiervan. De badkamer is in 2022 vernieuwd en is royaal opgezet. Je beschikt hier over een ruime inloofdouche met zelfs de mogelijkheid om lekker te zitten, een dubbel wastafelmeubel met stijlvolle inbouwkranen en een toilet.

Via een vaste trap bereik je de zolder. Deze verdieping is netjes afgewerkt en biedt dankzij de vele vaste kasten ontzettend veel bergruimte.





Fijne ruime kamers!





BUITENLEVEN

Achter de woning ligt een brede tuin op het oosten. Dankzij de royale afmetingen kun je hier gedurende de dag steeds een zonnig of juist beschut plekje vinden. De volwassen beplanting en leibomen zorgen voor een fijne groene uitstraling én volop privacy.

De tuin is praktisch ingericht met kunstgras, meerdere plekken om te zitten en een houten bergschuur. En dan is er de overkapping. Een heerlijke plek om buiten te zitten wanneer de zon wat minder wordt, maar vooral om lange zomeravonden lekker door te laten gaan. Creëer hier jouw loungeplek, zet wat lekkers op tafel en je hebt eigenlijk maar weinig reden om naar binnen te gaan.

Met de combinatie van ruimte, groen, privacy en praktische voorzieningen is dit een tuin die echt onderdeel wordt van je dagelijks leven.





Met groen en privacy omgeven.



PLATTEGROND

begane grond



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

PLATTEGROND

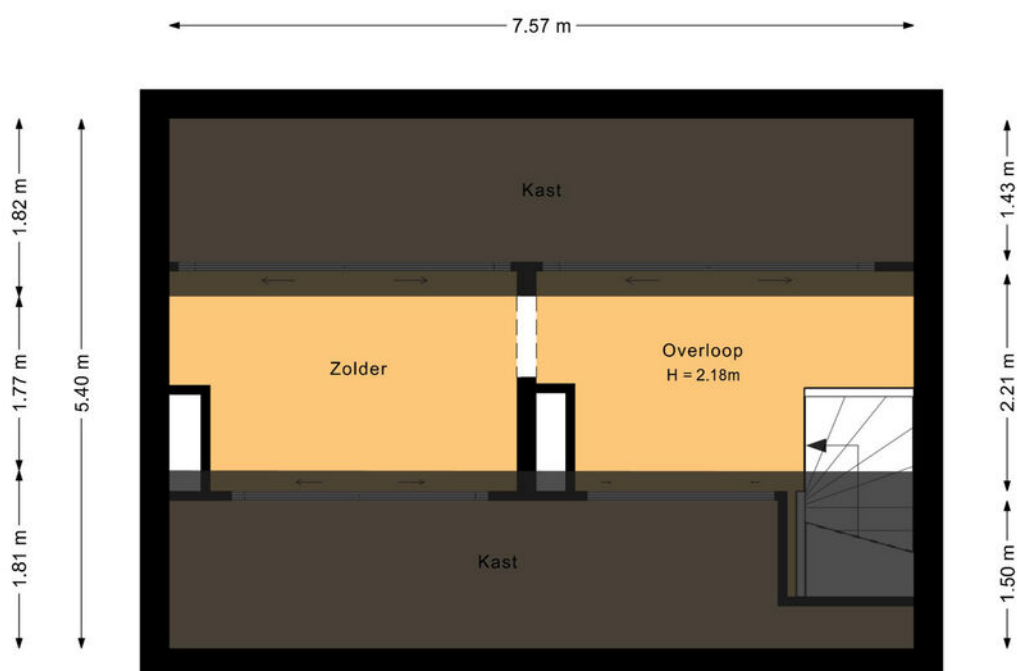
eerste verdieping



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 perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Gubose | www.gubose.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamerkast	X		
- Inbouwkasten kantoor/slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	

LIJST VAN ZAKEN

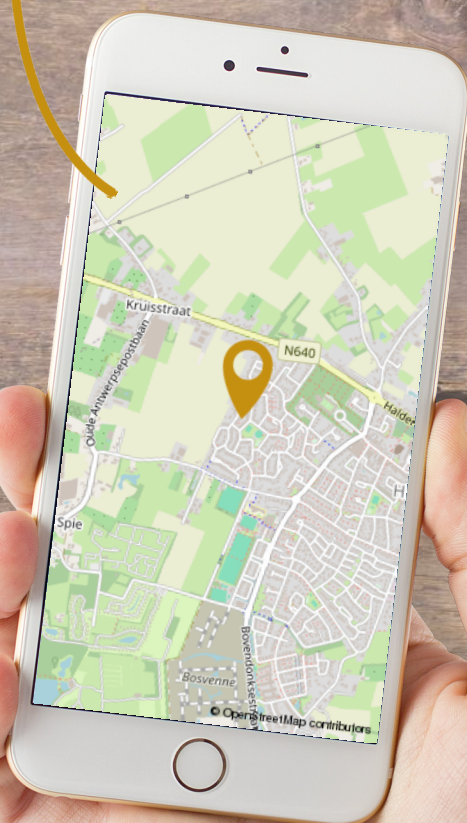
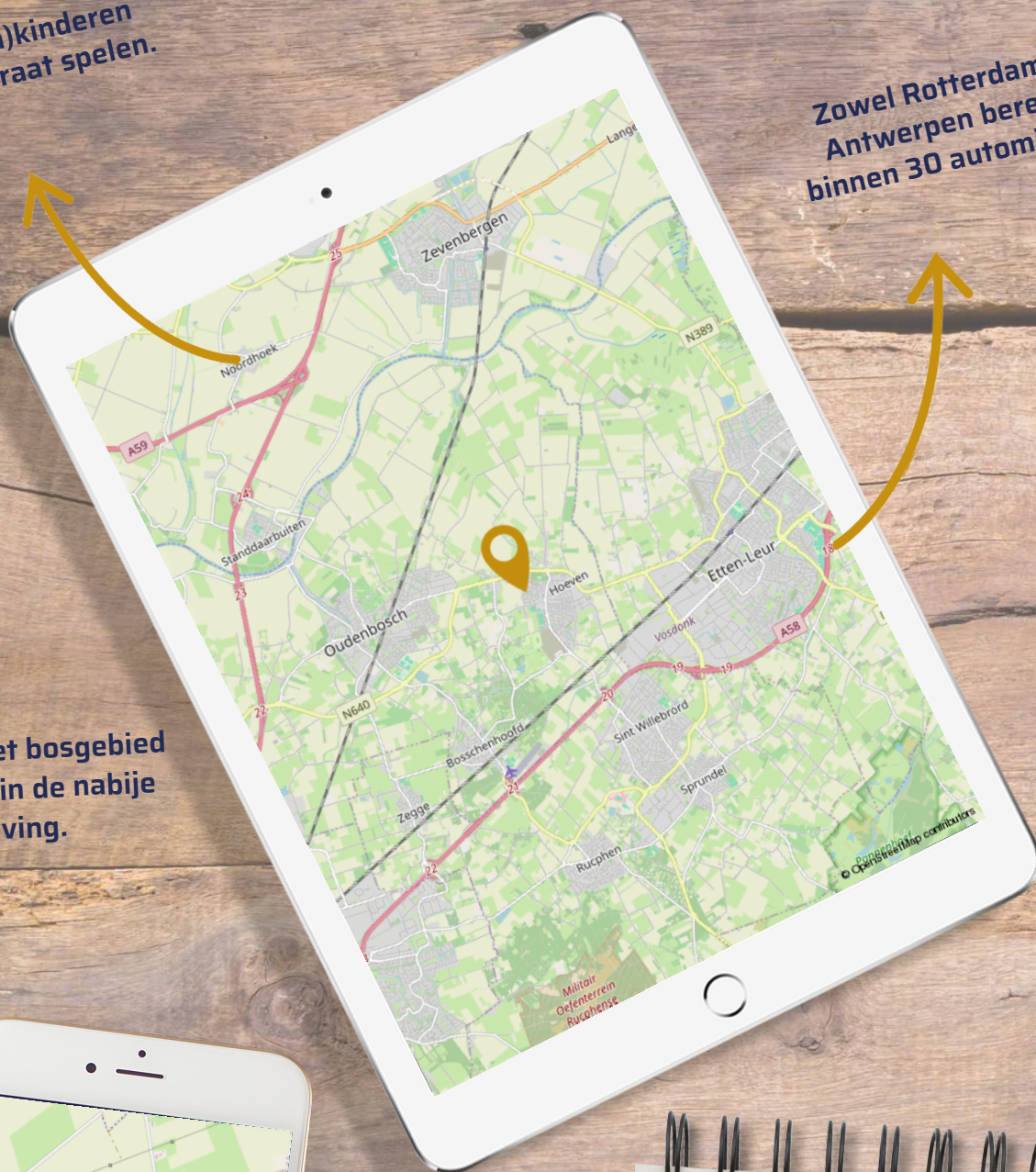
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

LOCATIE OP DE KAART

Laat je (klein)kinderen
nog fijn op straat spelen.

Zowel Rotterdam als
Antwerpen bereik je
binnen 30 autominuten.

Geniet van het bosgebied
Pagnevaart in de nabije
omgeving.



WIJKINFORMATIE

Hoeven is een dorp in de gemeente Halderberge. De gevarieerde bebouwing van de wijk maakt het aantrekkelijk voor een breed publiek. Alle denkbare voorzieningen bevinden zich op een korte afstand. Te denken aan o.a. basisschool, peuterspeelzaal en BSO, alsmede winkels en horeca in het pittoreske centrum.

KADASTRALE KAART



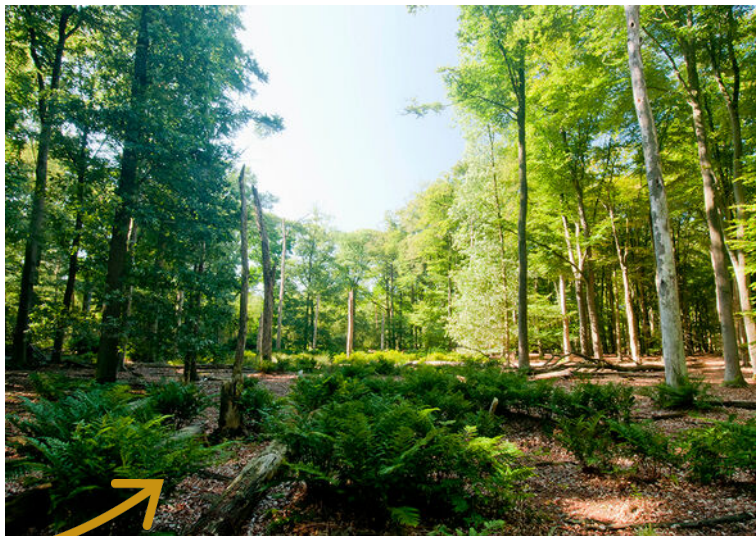
HALDERBERGE

De gemeente Halderberge bestaat uit 5 pittoreske dorpen; Hoeven, Oudenbosch, Oud Gastel, Bosschenhoofd en Stampersgat.

Heel Halderberge heeft ongeveer 30.000 inwoners verdeeld over de dorpskernen. De dorpen liggen op korte afstand van de snelwegen A16, A17 en A58. Er zijn hierdoor goede verbindingen met Rotterdam en de Randstad. De provincie Zeeland en het Antwerps havengebied zijn eveneens goed te bereiken. Het station van Oudenbosch is gelegen op de lijn Rotterdam-Vlissingen. Vanaf het nabijgelegen Roosendaal is er bovendien een directe intercity verbinding naar Brussel. Breda International Airport (vliegveld Seppe) is in gebruik bij de kleine burgerluchtvaart en herbergt het parachutistencentrum ENPC. Via de waterwegen Mark en Dintel is Halderberge voor beroeps- en pleziervaart bereikbaar.

Gemeente Halderberge is de perfecte uitvalsbasis voor sportievelingen die van fietsen en wandelen houden. De dorpen liggen precies op de grens van zand en klei, waardoor je noordelijk polders en rivieren vindt en zuidelijk heides en bossen. Dit maakt deze regio qua natuur heel afwisselend. Voor cultuurliefhebbers is er veel te zien én beleven. De kernen herbergen veel historisch erfgoed, zoals de basiliek in Oudenbosch. Er zijn in de omgeving meer dan voldoende horecagelegenheden.

Wil je chique uiteten of een terras pakken aan de bosrand, de horeca is hier van alle markten thuis. De dorpen hebben individueel een actief dorpsleven; de Hoevense fietsvierdaagse, de mooiste carnavalsoptocht van de regio, muziek- en sportevenementen worden jaarlijks groots bezocht en gevierd.



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 30 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:

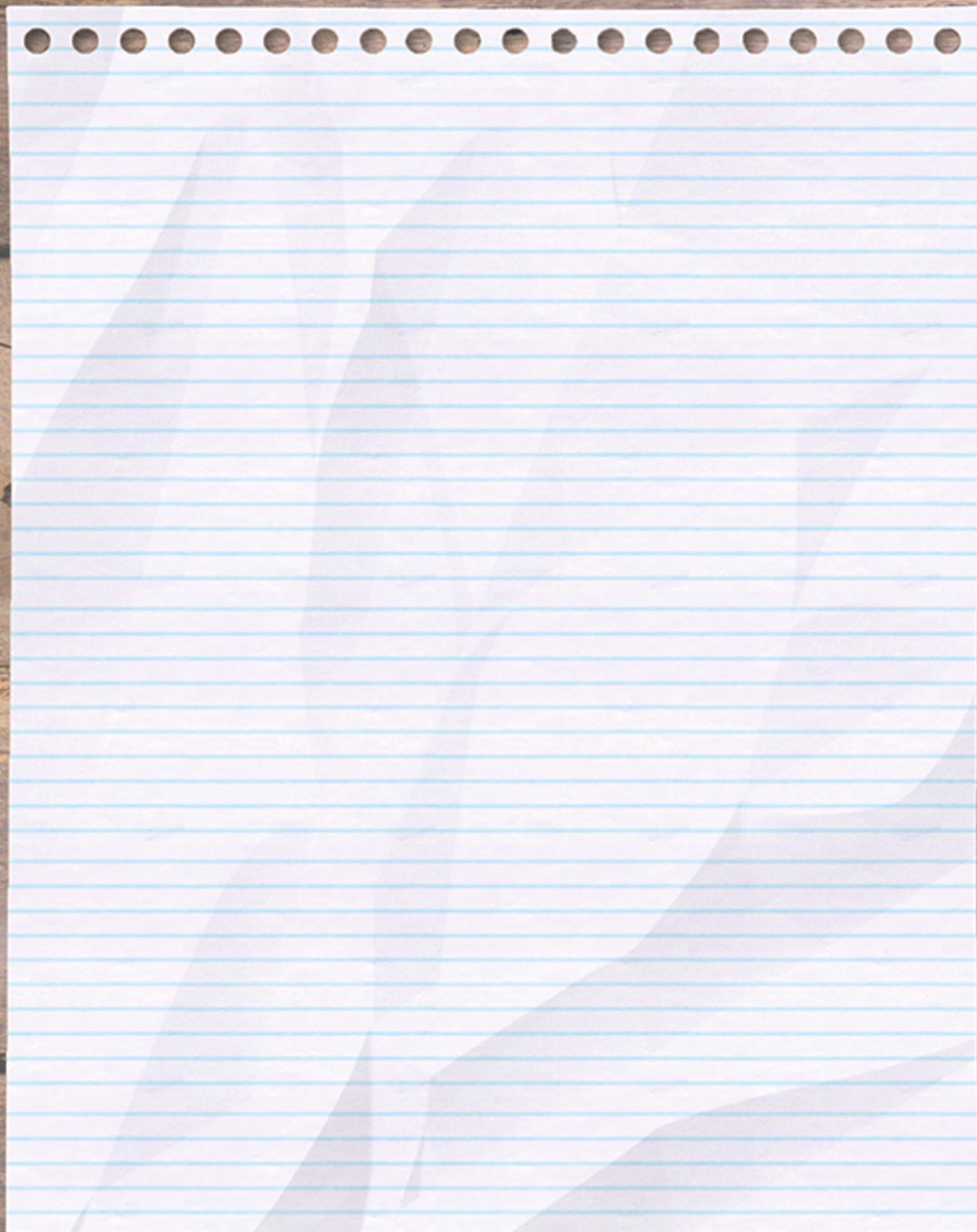
1. Financieringsvoorboud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

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.

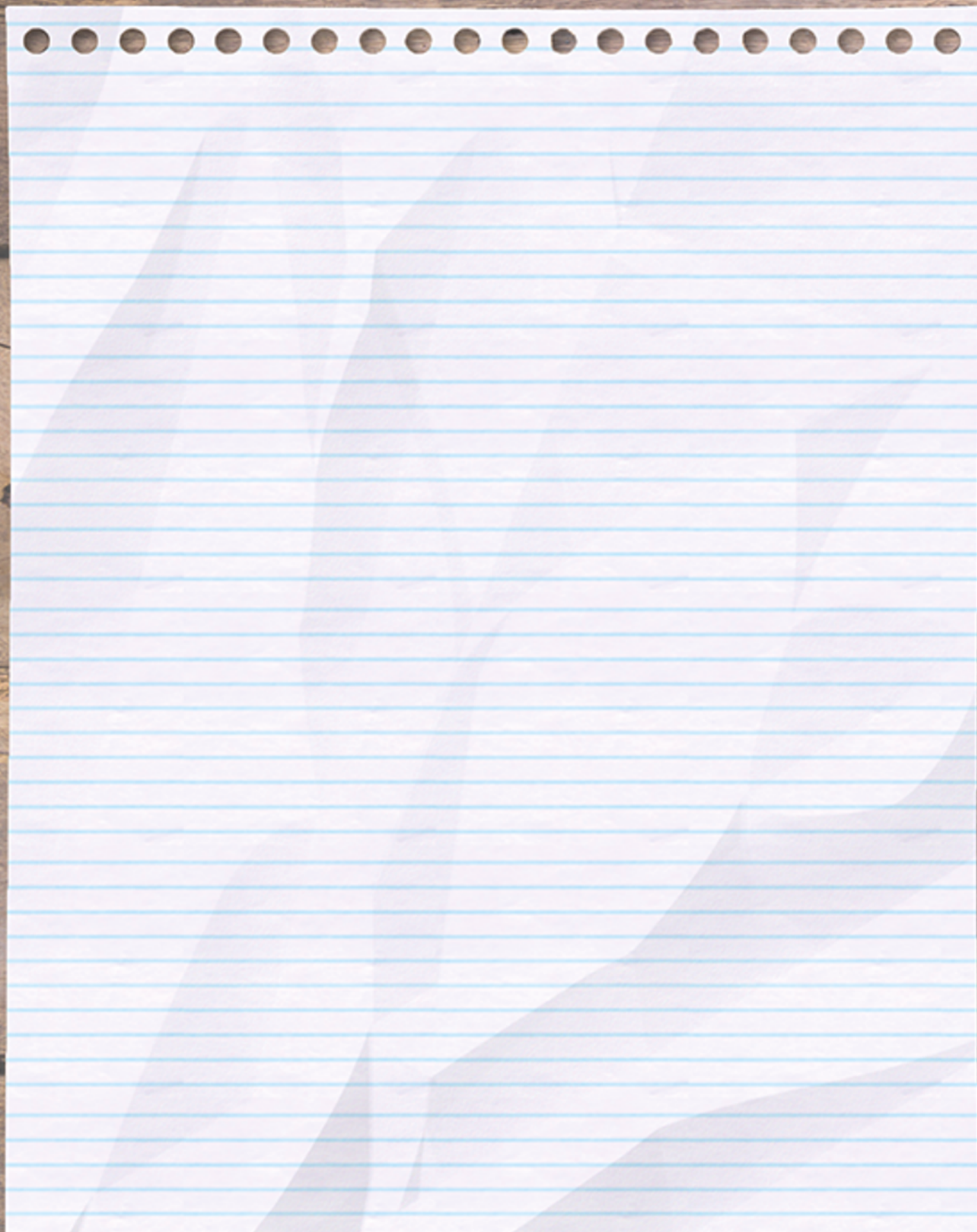
10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

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



AANTEKENINGEN



De Hypotheekshop
doet het anders.
In jouw voordeel!

Bel voor een gratis kennismakingsgesprek
(0165) 55 53 30 of maak online 24/7 een
afspraak op **hypotheekshop.nl/roosendaal**

We doen nog veel meer dan hypotheeken

vergelijken! Hypotheken vergelijken en de beste hypotheek voor jou uitkiezen is heel belangrijk. Maar je wilt waarschijnlijk ook antwoord op vragen als 'Wat is mijn maximale hypotheek?' en 'Welke hypotheekaanbieder heeft de laagste rente?'. Vanzelfsprekend kun je voor antwoord op deze vragen ook bij ons terecht. Ver hoeft je niet te reizen. We hebben een vestiging in Roosendaal, Hoeven, Goes, Middelburg, Zierikzee en Terneuzen. Ook is een online adviesgesprek of een afspraak bij jou thuis mogelijk.

Onafhankelijk advies én zoveel meer Onze onafhankelijkheid helpt ons jou het beste advies te geven. Maar De Hypotheekshop is nog zoveel meer. We houden van ons werk en helpen je graag jouw woonwensen te realiseren. We begrijpen wat er voor jou op het spel staat en komen daarom onze afspraken na en staan altijd voor je klaar.

Wij vinden de laagste rente Door de lage hypotheekrente en aantrekkelijke huizenprijzen is dit hét moment om een woning te kopen. De Hypotheekshop vindt voor jou de laagste rente. Check onze site voor de huidige top 5 rentes.

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen

Nu én straks Wij zorgen dat je geen omkijken hebt naar je financiën. Als je dat wilt, houden we jouw hypotheek en je persoonlijke situatie ook in de toekomst in de gaten en geven we een seintje als het goedkoper of beter kan. En heb je op een ander moment een (financiële) vraag? Ook dan staan we voor je klaar.

Verduurzamen Het verduurzamen van je woning is geen overbodige luxe, zeker niet gezien de gestegen gas- en energieprijzen. Verduurzamen is (op langere termijn) beter voor je portemonnee, je wooncomfort en het milieu. Je kunt bijvoorbeeld investeren in het aanschaffen van zonnepanelen of je woning beter isoleren.

Dichtbij en altijd bereikbaar Je bent van harte welkom in één van onze vestigingen. Liever een online adviesgesprek of een afspraak bij jou thuis en eventueel 's avonds? Geen probleem!



Vrijblijvend een afspraak inplannen?

Bel onze Afsprakenlijn
(0165) 55 53 30, app
naar **06 57 09 03 30** of maak
online 24/7 een afspraak op
hypotheekshop.nl/roosendaal

Je vindt ons in
Roosendaal, Hoeven,
Goes, Middelburg,
Terneuzen en Zierikzee



**INTERESSE IN
DEZE WONING?**



St. Janstraat 69
4741 AM Hoeven
hoeven@heijblommakelaardij

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319