

TE KOOP

Achterstraat 39

Drunen



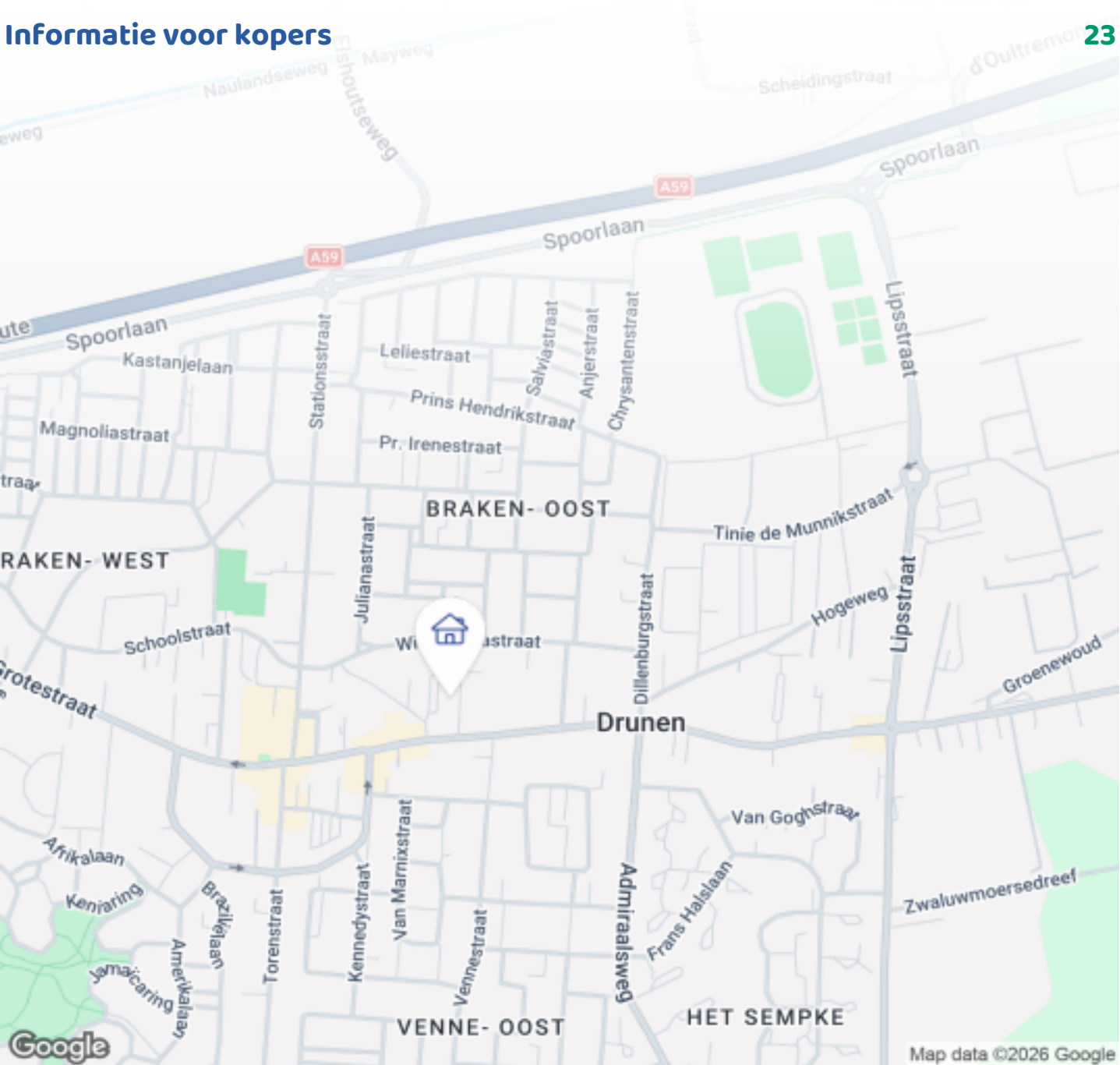
Vraagprijs

€ 449.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Achterstraat 39, Drunen

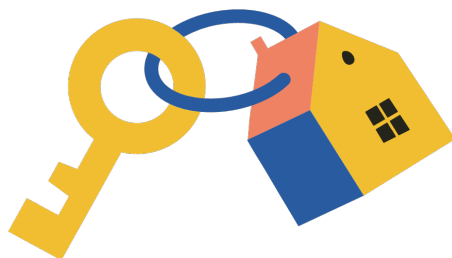
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Modern, duurzaam en comfortabel wonen midden in het centrum van Drunen

Wonen met de gezelligheid van het centrum letterlijk voor de deur én alle comfort van een modern appartement? Aan de Achterstraat 39 in Drunen kan het. Dit stijlvolle appartement uit 2021 combineert een eigentijdse uitstraling met duurzaamheid, comfort en een ideale ligging. Met circa 78 m² woonoppervlakte, energielabel A, een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling, een zonnig balkon op het westen en een eigen berging is dit een woning waar je je direct thuis voelt.

Stap naar buiten en je staat binnen enkele tellen tussen de winkels, terrassen en restaurants van het centrum. Boodschappen doen, een terrasje pakken of gezellig uit eten? Alles bevindt zich op loopafstand. En wanneer je thuiskomt, wacht een comfortabel en energiezuinig appartement waar je zonder te klussen direct kunt genieten.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Comfortabel wonen met alles binnen handbereik

Het appartement ligt op de eerste verdieping en is zowel met de lift als via het trappenhuis bereikbaar. Vanuit de centrale hal kom je binnen in de entree, van waaruit alle vertrekken toegankelijk zijn.

De lichte woonkamer is een heerlijke leefruimte. De grote raampartij zorgt voor veel daglicht en via de schuifpui loop je zo het balkon op. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel, waardoor dit een fijne plek is om te ontspannen én gasten te ontvangen.

De moderne open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Tijdens het koken blijf je gewoon in contact met de rest van de woonkamer. Aangrenzend bevindt zich de inpandige berging, met aansluitingen voor de wasmachine en droger en voldoende extra bergruimte.

De royale slaapkamer biedt alle ruimte voor een tweepersoonsbed en een ruime kledingkast. Daarnaast is er nog voldoende plek voor bijvoorbeeld een bureau, waardoor ook thuiswerken hier uitstekend mogelijk is.

De badkamer is modern en verzorgd afgewerkt en beschikt over een ruime inloepdouche en een wastafelmeubel. Het separate toilet bevindt zich vanuit de hal.

Genieten van de middag- en avondzon

Een van de fijne extra's van dit appartement is het balkon op het westen. Dankzij deze ligging kun je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon genieten. Met een glaasje wijn na een werkdag of tijdens een lange zomeravond is dit een heerlijke plek om buiten te zitten. Het elektrische screen zorgt ervoor dat je ook op warme dagen comfortabel van het balkon gebruik kunt maken.

Duurzaam en toekomstgericht

Het appartement is gebouwd in 2021 en uitstekend geïsoleerd. Met energielabel A, een warmtepomp en vloerverwarming én vloerkoeling is het voorzien van moderne en energiezuinige installaties. Hierdoor geniet je niet alleen van een aangenaam binnenklimaat, maar ook van een woning die klaar is voor de toekomst.

De ligging op de eerste verdieping, de aanwezigheid van een lift en de gelijkvloerse indeling maken het appartement bovendien levensloopbestendig. Daarmee is het geschikt voor verschillende levensfasen en woonwensen.

Drunen: centrum én natuur

Hier woon je midden in het centrum, maar ook de natuur is dichtbij. Winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. De uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch, Tilburg en Waalwijk zijn goed bereikbaar en ook het openbaar vervoer ligt binnen handbereik.

Wil je er juist even helemaal uit? De Loonse en Drunense Duinen liggen op slechts enkele minuten afstand. Een prachtig natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en genieten van rust en ruimte.

In de kelder beschikt het appartement over een eigen berging van circa 5 m², voorzien van elektra. Ideaal voor fietsen en extra opslag. Parkeren kan direct voor het complex.

Kortom

Een modern en instapklaar appartement met energielabel A, volop wooncomfort en een zonnig balkon, gecombineerd met misschien wel de grootste luxe van allemaal: wonen midden in het centrum van Drunen. Of je nu starter bent, met z'n tweeën een volgende stap zet of juist comfortabel en onderhoudsarm wilt wonen, Achterstraat 39 biedt het allemaal.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2021;
- Energie label A;
- Circa 78 m² woonoppervlakte;
- Volledig geïsoleerd;
- Voorzien van een warmtepomp;
- Vloerverwarming én vloerkoeling door het gehele appartement;
- Instapklaar en uitstekend onderhouden;
- Lichte woonkamer met grote raampartij en schuifpui;
- Balkon op het westen met elektrisch screen;
- Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Royale slaapkamer met ruimte voor een thuiswerkplek;
- Complete badkamer met ruime inloopdouche;
- Separate toiletruimte;
- Inpandige berging met aansluitingen voor wasmachine en droger;
- Eigen berging van circa 5 m² in de kelder, voorzien van elektra;
- Lift aanwezig;
- Parkeergelegenheid direct voor het complex;
- Actieve VvE; servicekosten € 199,- per maand, inclusief € 70,- voorschot stookkosten;
- Gelegen in het centrum van Drunen, nabij winkels, horeca en openbaar vervoer;
- De Loonse en Drunense Duinen op korte afstand;
- Aanvaarding in overleg.













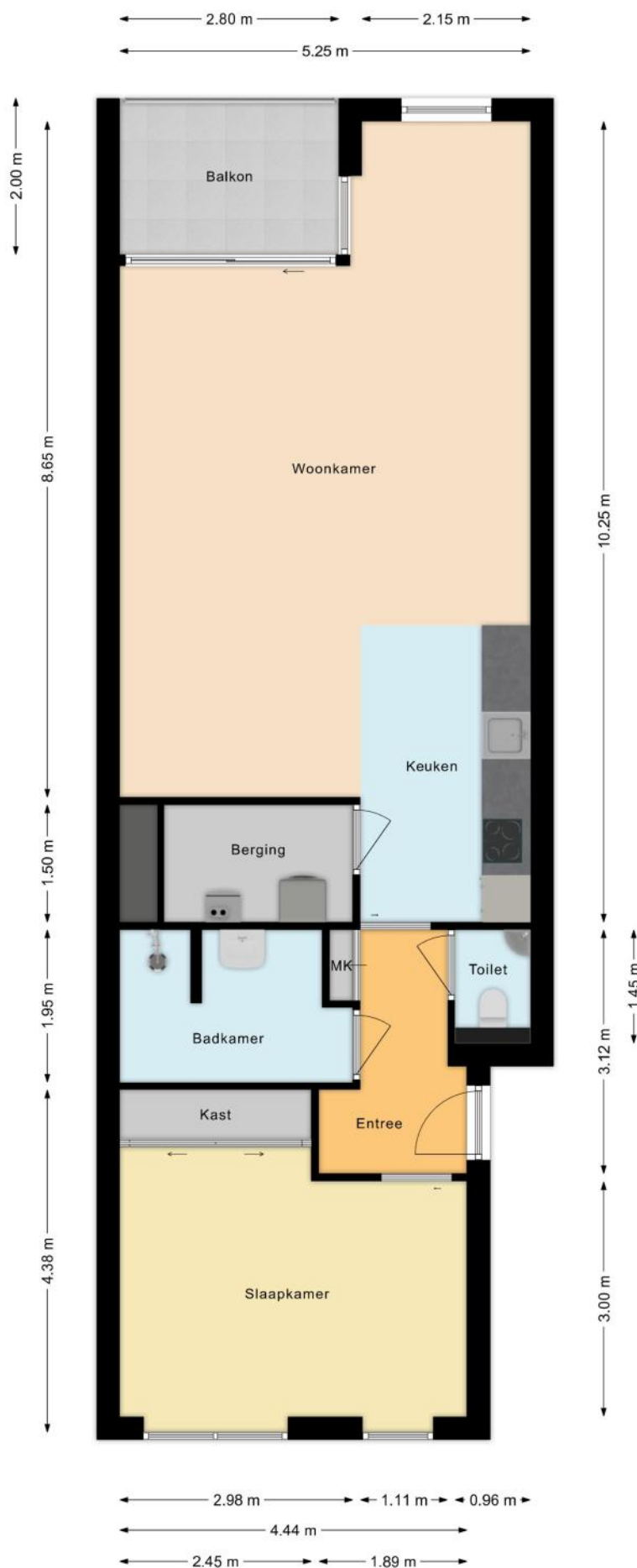




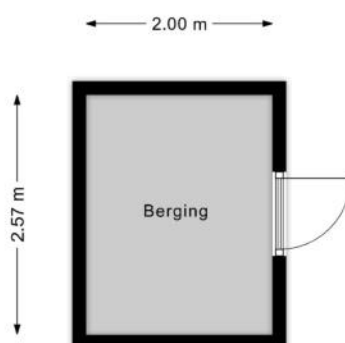




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	260 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	77 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Aardwarmte
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 199 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Drunen A 4095 14

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Drunen A 4095 38

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.