UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ

HOGENDIJK 6 NIEUW-VOSSEMEER

Koopsom € 429.500 k.k.

funda

Social media:

Helmig

Vastgoed Ned.

Dorpsstraat 107 | 4661 HN Halsteren | T 0164-685925 | info@helmigmakelaardij.nl | www.helmigmakelaardij.nl

Impressies

Omschrijving en kenmerken - 1/2

Vrijstaand wonen met privacy, ruimte én vrij uitzicht aan de rand van Nieuw-Vossemeer

In de dorpskern en toch aan de rand van het dorp Nieuw-Vossemeer staat verassende vrijstaande woning op een perceel van circa 640 m². Aan de voorzijde woont u rustig aan de dorpsrand, terwijl u aan de achterzijde geniet van privacy en vrij zicht over een zijtak van 'de Kreek' met bijhorend groen. Hier ervaart u volop rust, ruimte en privacy.

De woning is in het verleden uitgebouwd, waardoor op de begane grond een ruimtelijke indeling is ontstaan. De woonkamer met niveauverschil zorgt voor een speels karakter en extra beleving van de ruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met zicht op de tuin. Verder beschikt de begane grond over een bijkeuken, badkamer (met alle gewenste voorzieningen) én een royale hoofdslaapkamer ter plaatse van de voormalige garage. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Desgewenst is het ook mogelijk om deze ruimte weer terug te brengen naar een garage zoals van oorsprong van toepassing. Daarbij zijn een carport en ruime oprit reeds aanwezig.

Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwjaar	1955
Inhoud	582 m³
Woonoppervlakte	132 m²
Perceeloppervlakte	640 m²
Overige inpandige ruimte	24 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m²
Externe bergruimte	19 m²
Onderhoud binnen en buiten	redelijk tot goed
Ligging	in woonwijk
Aantal slaapkamers	4
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Type verwarming	c.v.-ketel (Vaillant, 2014)
Zonnepanelen	9 stuks
Energielabel	D, geldig tot 01-05-2026
Aanvaarding	in overleg

Omschrijving en kenmerken - 2/2

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een praktische bergzolder in de nok. Daarnaast is er boven de bijkeuken een tweede bergzolder aanwezig, ideaal voor extra opslag. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er de nodige voorzieningen getroffen. Zo zijn de dakplaten van buitenaf vernieuwd middels Unideck platen, is grotendeels dubbel glas aanwezig en zijn er 9 zonnepanelen geplaatst.

De tuin biedt veel privacy, beschikt over een achterom en een geïsoleerde schuur welke ideaal is voor hobby's en opslag of werk aan huis.

Een ideale woning voor wie vrijstaand wil wonen op een rustige locatie met volop leefruimte, privacy en prachtig uitzicht.

Begane grond

Hal/entree met trap naar de 1e verdieping, wandafwerking behang en MDF, laminaatvloer, plafond afgewerkt met boardplaten;

meterkast met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en PV-groep;

woonkamer met niveauverschil, voorzien van een schouwpartij en een trapkast, wandafwerking behang en sierpleister, parketvloer;

dichte keuken waarin geplaatst een in de lengte opgestelde inbouwkeuken voorzien van een kunststof aanrechtblad met dubbele spoelbak, inbouw gaskookplaat, -koeler en een afzuigkap, wandafwerking tegels en sierpleister, tegelvloer, plafond afgewerkt met gipsplaten;

bijkeuken met opstelplaats HR-combiketel en steektrap naar bergzolder, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met zeil, plafond afgewerkt met gipsplaten voorzien van inbouwspots;

betegelde tussenhal;

betegeld toilet met een wandcloset en fonteintje;

betegelde badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, 2e wandcloset, badkamermeubel met een wastafel, designradiator;

hoofdslaapkamer ter plaatse van de voormalige garage, wandafwerking behang, laminaatvloer, plafond afgewerkt met gipsplaten.

1e verdieping

Overloop;

3 slaapkamers, wandafwerking behang of schroten, laminaatvloer of zeil, plafond afgewerkt met boardplaten, vanuit de slaapkamer linksvoor een luik naar de bergzolder.

2e verdieping

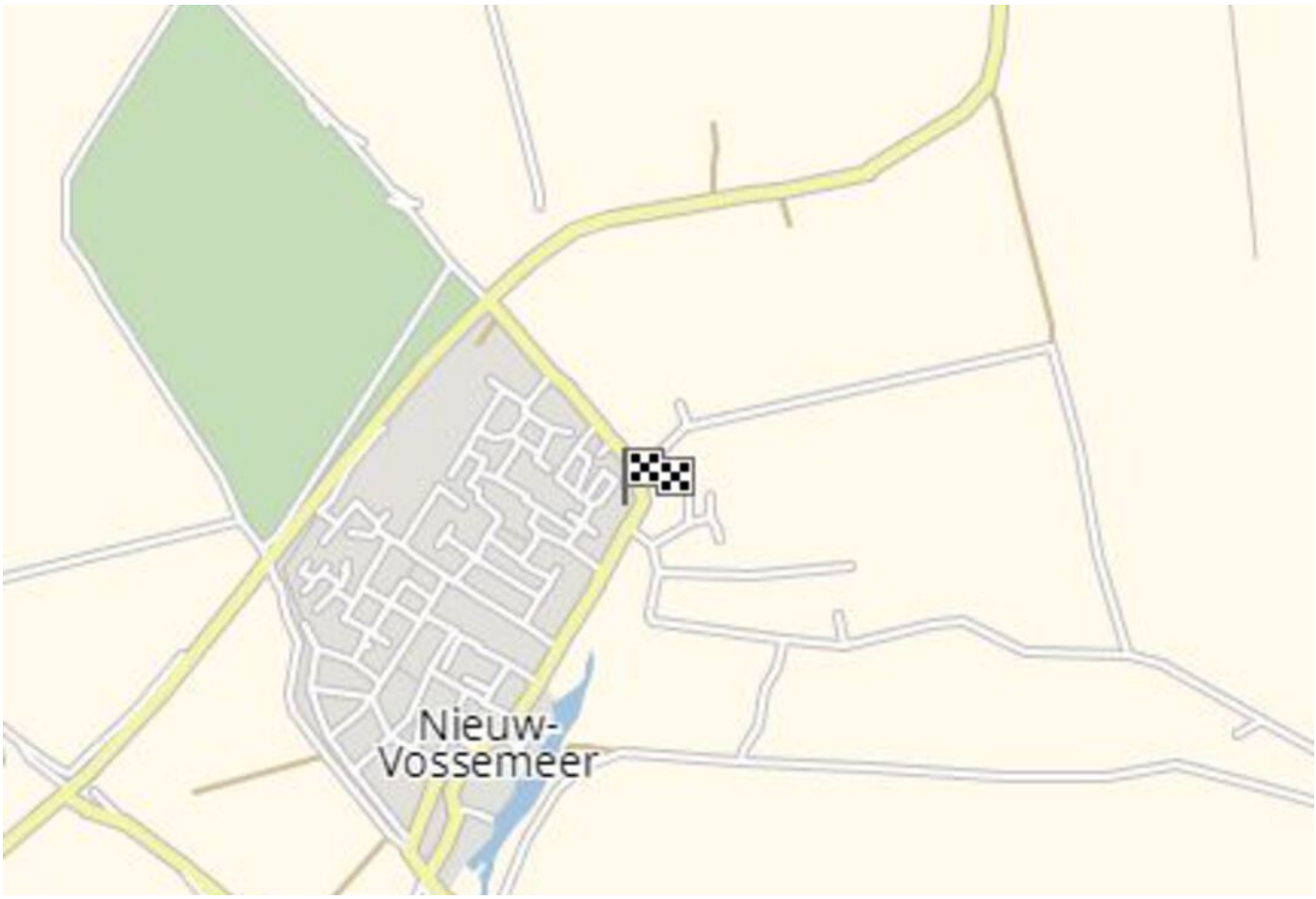
Bergzolder, eenvoudig bevloerd, dakplaten in het zicht.

De tuin en bijgebouwen

Bijgebouwen:
Geïsoleerde berging, opgetrokken in spouw, voorzien van een tussengroepenkast, bergkast en vloer-, spouw- en dakisolatie.

Tuin:
Aangelegde tuin, breed uitlopend naar achter, terras bestraat met sierbestrating, borders, gazon, achterom via de zijkant naar voorzijde.

Ligging



Technische specificaties

Bouwaard:
Woonhuis:
Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton, 1e verdiepingsvloer uitgevoerd in hout, 2e verdiepingsvloer uitgevoerd in hout, onderschoten kap gedekt met pannen.

Isolatie:
De woning is voorzien van dakisolatie alsmede van isolerende beglazing. Aanvullend is de woning voorzien van 9 zonnepanelen.

Verwarming en warmwatervoorziening:
De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabricaat Vaillant, bouwjaar 2014), is geplaatst in de bijkeuken en voorziet tevens in warmwater.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	**X**		
Designradiator(en)	**X**		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	**X**		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	**X**		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	**X**		
- gordijnen	**X**		
- overgordijnen	**X**		
- vitrages	**X**		
- jaloezieën	**X**		
- (losse) horren/rolhorren	**X**		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	**X**		
- parketvloer	**X**		
- laminaat	**X**		
- plavuizen	**X**		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	**X**		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	**X**		
- afzuigkap	**X**		
- oven	**X**		
- koelkast	**X**		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	**X**		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	**X**		
- toiletborstel(houder)	**X**		
- fontein	**X**		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	**X**		
- douche (cabine/scherm)	**X**		
- wastafel	**X**		
- wastafelmeubel	**X**		
- toilet	**X**		
- toiletrolhouder	**X**		
- toiletborstel(houder)	**X**		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	**X**		
Kluis	**X**		
(Voordeur)bel	**X**		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	**X**		
Rookmelders	**X**		
(Klok)thermostaat	**X**		
Rolluiken	**X**		
Zonwering buiten	**X**		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	**X**		
Zonnepanelen	**X**		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	**X**		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	**X**		
Beplanting	**X**		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	**X**		

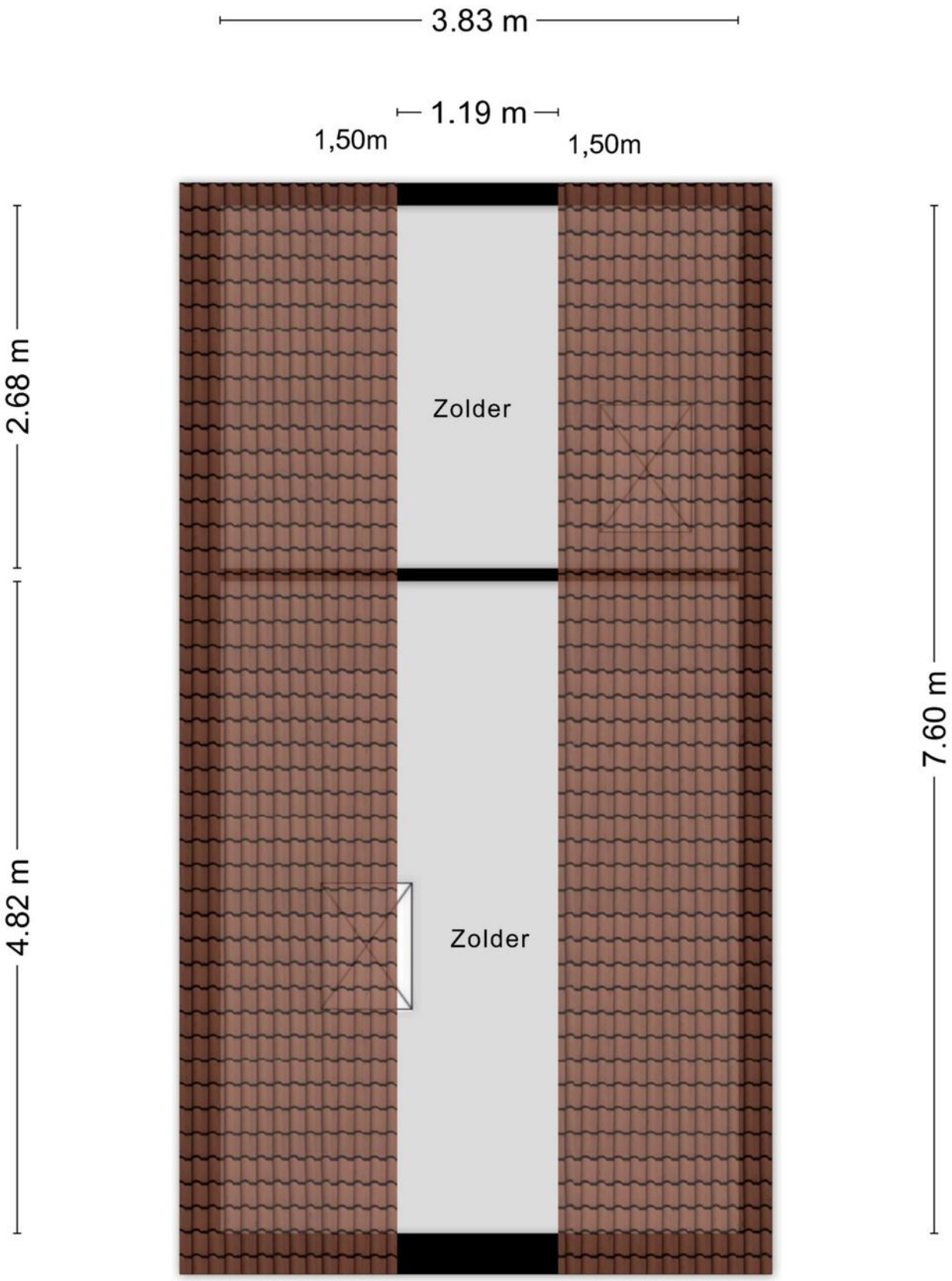
Lijst van roerende zaken

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

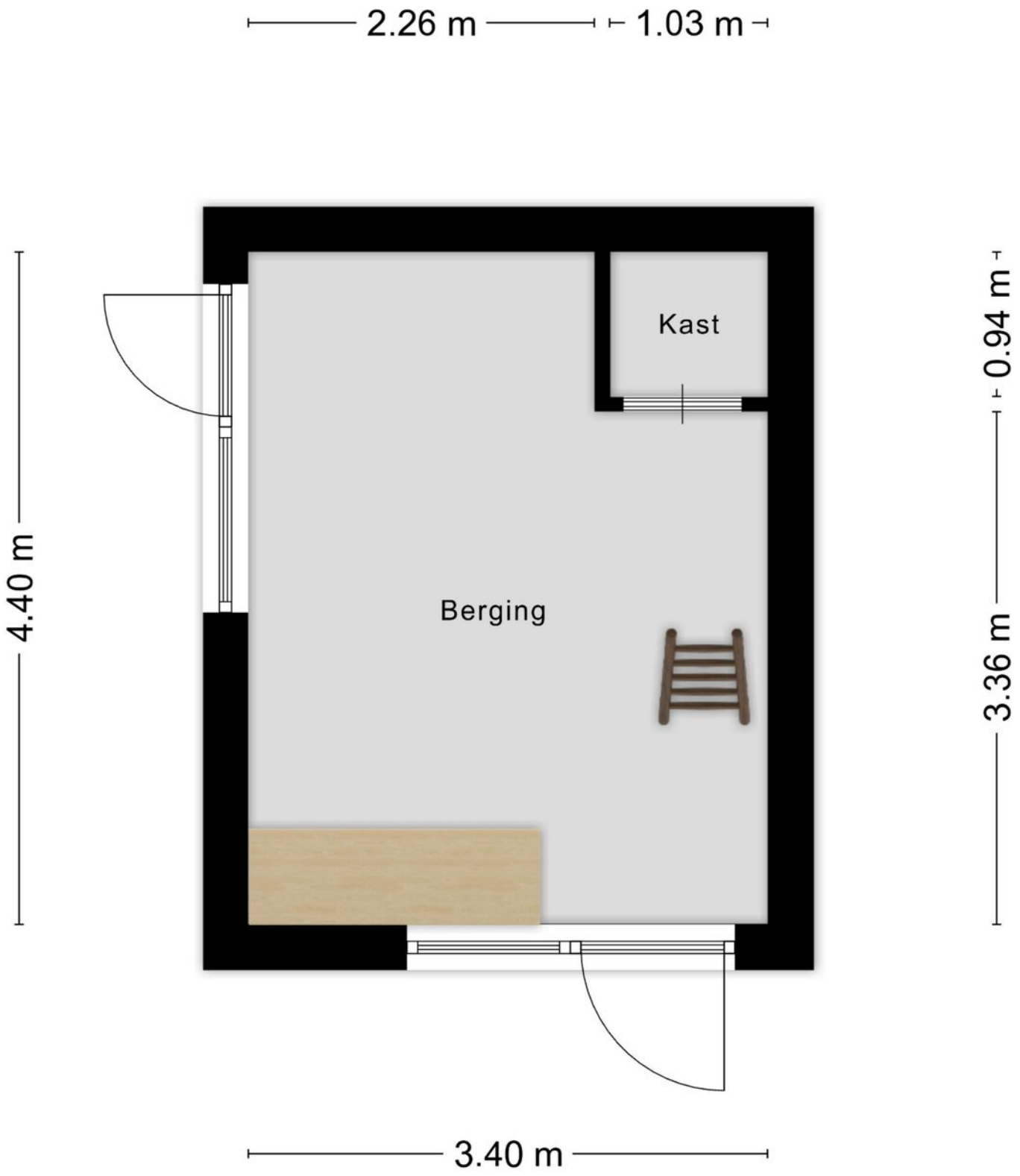
Plattegrond - begane grond

Plattegrond - 1e verdieping

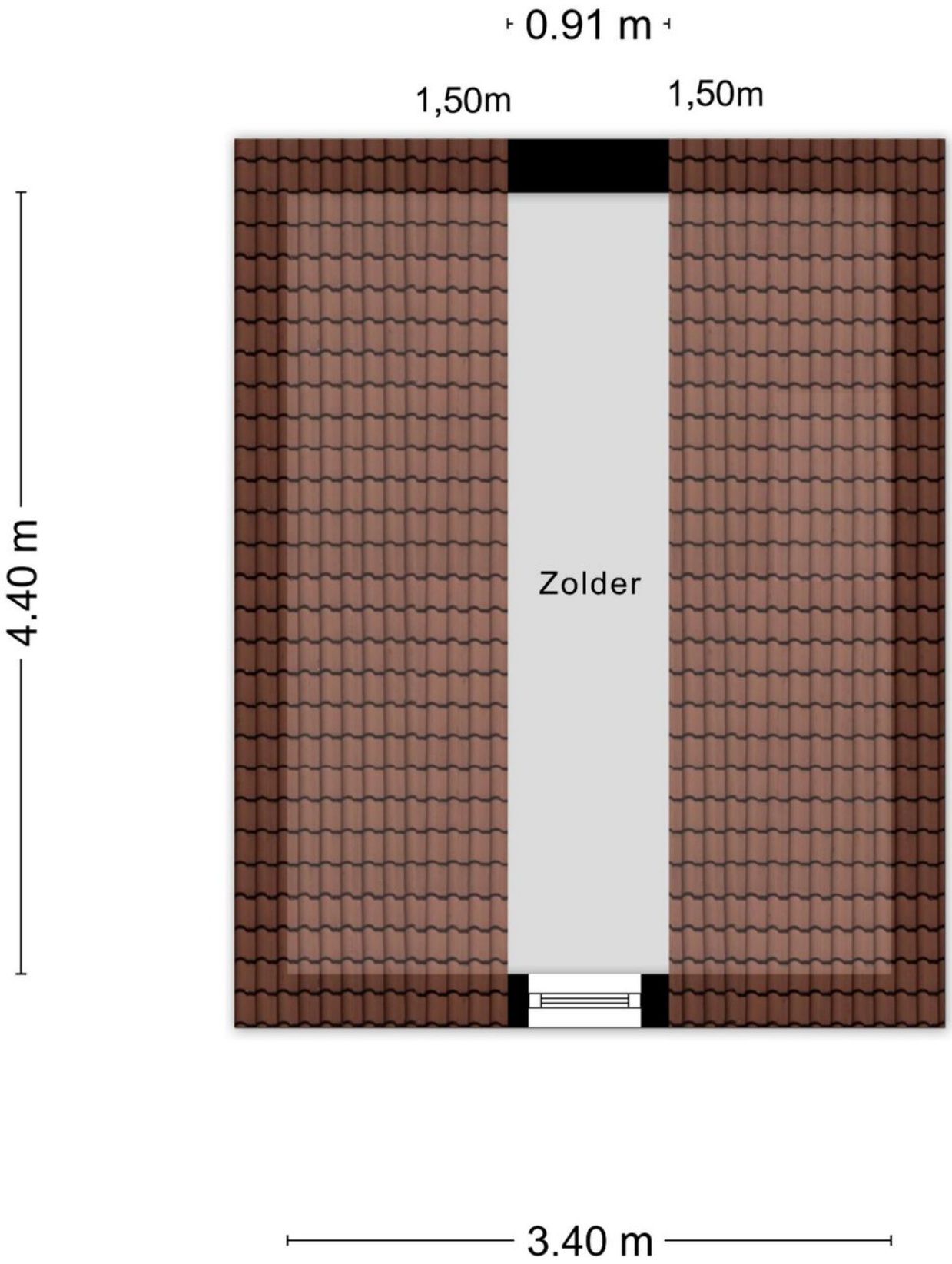
Plattegrond - zolder



Plattegrond - berging



Plattegrond - zolder berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuw-Vossemeer
Sectie	B
Perceel	1080

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026
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.

Waterrijk Steenbergen

Zeg je water, dan zeg je Steenbergen. Deze gemeente kent een aantal mooie haventjes en vele prachtplekken aan het water. De haven van de stad Steenbergen is een pareltje, gelegen aan de knusse kade met enkele terrassen en op loopafstand van het centrum van de stad, met zijn sfeervolle winkeltjes, gezellige horeca. Niet te missen in de gemeente Steenbergen is het idyllische Benedensas nabij het dorp De Heen, waar men prachtige wandelingen kan maken richting bijvoorbeeld de Dintelse Gorzen. Op adem komen kan daarna bij het restaurant, huiskamercafé en theetuin Benedensas, ook weer gelegen aan het water.

Sterker nog: de kans is groot dat u even moet wachten voor het voetgangers-en fietsbruggetje voordat u bij het restaurant kunt komen. Behalve het voormalige vestingstadje Steenbergen behoren ook de dorpen Dinteloord, De Heen, Heense Molen, Nieuw-Vossemeer en Welberg tot deze uitgestrekte gemeente, allemaal met hun eigen karakter. Zo wordt Nieuw-Vossemeer gekenmerkt door karakteristieke panden en een hecht dorpsleven. In Dinteloord vindt men wederom veel water, een grote haven en gezellige winkeltjes. En wie liever de rust opzoekt, is in De Heen en Heense Molen meer dan welkom.

Bron: www.vvvbrabantsewal.nl

Meest gestelde vragen

-VOORWAARDEN-

Asbest
Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

ONDERZOEKSPLICHT
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

-VRAGEN-

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als er door de verkoper een tegenbod gedaan wordt. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal gaan overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast mogelijk willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. Er mag ook met meerdere kandidaten tegelijk onderhandeld worden. Uiteraard zal de verkopende makelaar hier alle partijen van op de hoogte stellen. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, niet automatisch. De vraagprijs wordt namelijk gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?
Ja, dat kan. Daarnaast heeft een potentiële koper ook de mogelijkheid om het eerder uitgebrachte bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet vervalt namelijk het eerdere door de kandidaat uitgebrachte bod. Pas wanneer de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om bij de makelaar na te vragen wat de verkoopprocedure is, dit om teleurstellingen voorkomen.

Mag een 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 bieders 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.

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 al eens over de voorwaarden van een 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandelingen gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?
Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning; de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven hiervan in het Kadaster. De verkoper schakelt een makelaar in voor het behartigen van zijn belangen tijdens de verkoopprocedure. De kosten hiervoor, de courtage, worden dan ook door de verkopende partij betaald.

Wanneer komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken, zoals de verkoopprijs, de opleveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst. Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieringsvoorbehoud, uitkomst bouwkundige keuring en het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Waarborgsom of bankgarantie?
Het is gebruikelijk dat de koper circa 7 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt.

Vragenlijst?
De vragenlijst bevat vragen over de toestand en het onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht uitvoerig informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De lijst dient uiteraard (voor zover bekend) naar waarheid ingevuld te worden. Het ingevulde formulier kan door u te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u 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.

Uiteraard kunt u contact opnemen met ons kantoor, of met uw makelaar wanneer u andere vragen heeft.

Alle informatie omtrent dit object is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Informatie over Move.nl

Wat is Move.nl?
Move.nl is een online woningdossier, een platform waarin we alles in bijhouden over de woning. Zo treft u als kijker onder andere de brochure, vragenlijst, lijst van zaken en het energielabel van de woning. Via Move.nl kunt u ook een bieding uitbrengen. Op het moment dat u een bezichtiging inplant ontvangt u van ons een link per e-mail. Met deze link kunt u, uw account aanmaken en gegevens van de woning digitaal inzien. Heeft u meerdere bezichtigingen? Dan heeft u maar één account nodig. Bij het koppelen van uw bezichtiging aan de woning ontvangt u van iedere woning de informatie (overzichtelijk) in uw account. Oók wanneer u bezichtiging heeft bij een collega makelaar.

Voor de verkopende partij is dit account verder uitgebreid, zo heeft de verkoper in één oogopslag een compleet beeld van de status van de verkoop. Onder andere worden de bezichtigingen weergegeven in de agenda, kan de verkoper alle documenten digitaal inzien, eventueel aanvullen en kan de makelaar, "AVG-proof" biedingen delen met de verkoper.

Waarom werken we met Move.nl?
Met ingang van 1 januari 2023 is iedere makelaar verplicht een biedlogboek te kunnen overleggen aan alle kandidaten welke een bieding op een woning hebben uitgebracht. Om de biedingen correct te kunnen weergeven dienen de biedingen digitaal te worden opgeslagen. Dit kan middels het online woondossier "Move.nl". Na het verstrijken van eventuele voorbehouden kan een kandidaat koper (een kandidaat welke een bieding heeft uitgebracht op een woning) het digitale biedlogboek van de betreffende woning opvragen bij de verkopend makelaar. Met een bieding wordt in het bovenstaande bedoeld: een reële bieding welke in verhouding staat tot de vraagprijs en waarde van de woning.

Hoe breng ik een bieding uit via Move.nl?
U kunt een bieding uitbrengen via Move.nl door het biedingsformulier in uw account voor de betreffende woning te openen en stap voor stap het formulier volledig in te vullen. Nadat u het formulier heeft doorlopen kunt u, uw bieding compleet digitaal aanbieden bij de makelaar, waarna u een bevestiging krijgt via uw Move.nl account. De makelaar zal de bieding bespreken met de verkoper en houdt u telefonisch op de hoogte van het vervolg. Wilt u zeker weten dat uw bieding goed is doorgekomen of heeft u overige vragen kunt u altijd telefonisch contact opnemen met ons kantoor of de betrokken makelaar.

Is uw bieding geaccepteerd?
Wanneer u een bieding heeft uitgebracht via Move.nl zal de verkopend makelaar mogelijk contact opnemen voor eventueel aanvullende vragen en de bieding bespreken met de verkopende partij. Indien u, als kandidaat koper, en de verkopende partij tot overeenstemming komen wordt u in het Move.nl dossier gekoppeld als koper. U krijgt dan een melding uw persoonsgegevens (en van uw eventuele medekoper) aan te leveren. De verkopend makelaar zal de koopovereenkomst opstellen en deze in concept met bijbehorende bijlagen aan u vrijgeven in het digitale dossier. Ook uw identificatie zal via Move.nl verlopen. Na ondertekening van de stukken zal de verkopend makelaar de, officieel, getekende versie uploaden in het dossier zodat alle betrokken partijen de documenten kunnen downloaden.

Mocht u vragen hebben over uw Move.nl account of komt u er niet helemaal aan uit? Dan kunt u altijd telefonisch contact met ons opnemen.

Welkom bij Helmig makelaardij

Over ons

Het vinden van een perfecte match tussen zoeker en woning, dat is onze missie, een missie waar wij iedere dag vol overgave mee aan de slag gaan. Bent u op zoek naar een knusse, nostalgische woning? Liever modern en strak, of woon- en werkruimte ineen? Wij zoeken én vinden uw woning voor u. Dit geldt uiteraard ook bij het verkopen van uw woning. We ont-zorgen u graag volledig, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Dit alles kunnen we waarmaken door onze jarenlange ervaring en deskundigheid. We luisteren naar u, gaan aan de slag met uw wensen en denken graag met u mee. Een tevreden klant is onze grootste beloning.

Heeft u vragen?
Neem gerust contact met ons op!

Helmig

Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren
T 0164-685925

info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl

Ons kantoor bevindt zich in het woonhuis van boerderij 't Lindeke in Halsteren.

Helmig

Dorpsstraat 107, 4661 HN Halsteren
info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl

Social media