



Gouverneur Houbenstraat 48, 6118 CN Nieuwstadt

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

Omschrijving

Deze woning wordt u aangeboden door Vivre adviesgroep.

Ruime woning met zes slaapkamers, een vrijstaande garage en externe verblijfsruimte met douche en toilet.

Ben je op zoek naar een woning met volop leefruimte, maar liefst zes slaapkamers en de mogelijkheid tot werken aan huis Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard! Met een praktische indeling over drie verdiepingen, een ruime woonkamer, een separate eetkamer, een vrijstaande garage achter in de tuin én een extra buitenruimte met diverse gebruiksmogelijkheden biedt deze woning volop kansen. De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas. Bovendien zijn de keuken en badkamer en toilet in 2026 vernieuwd, waardoor deze ruimtes een mooie update hebben gekregen.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken op de begane grond. Hier bevinden zich o.a. het toilet (2026), de trapopgang naar boven en de doorgang naar de leefruimtes.

De ruime woonkamer biedt voldoende ruimte. Je kunt de ruimte naar eigen smaak inrichten, zodat er een fijne plek ontstaat om na een drukke dag te ontspannen of gezellig samen te komen met familie en vrienden.

Achter de openslaande deuren bevindt zich de separate eetkamer. Deze ruimte is ideaal voor het plaatsen van een grote eettafel en vormt een prettige plek om uitgebreid te tafelen. Doordat de woonkamer en eetkamer afzonderlijke ruimtes zijn, kun je beide vertrekken op een eigen manier inrichten en optimaal benutten.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een nette keuken uit 2026 met inbouwapparatuur. De keuken vormt een praktische plek voor het bereiden van dagelijkse maaltijden en sluit aan op de overige leefruimtes.

Een praktisch pluspunt is de aanwezigheid van twee slaapkamers op de begane grond. Deze kamers bieden verschillende mogelijkheden en kunnen uiteraard worden gebruikt als slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook als werk-, hobby- of logeerkamer. De aanwezigheid van slaapkamers op deze verdieping maakt de woning extra flexibel in het gebruik.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop. Dankzij het aantal kamers zijn er volop mogelijkheden om de ruimtes af te stemmen op jouw persoonlijke woonwensen. Denk aan slaapkamers voor gezinsleden, een comfortabele logeerkamer of een aparte werkrimte.

De badkamer is in 2026 geheel vernieuwd De badkamer is praktisch gelegen op deze verdieping en vormt een fijne aanvulling op de aanwezige slaapvertrekken.

Via de overloop zijn de verschillende kamers bereikbaar en is er toegang tot de vaste trap naar de zolderverdieping.

Zolderverdieping

Ook de zolderverdieping biedt extra ruimte. Hier bevindt zich de zesde slaapkamer met Velux dakraam. Afhankelijk van jouw woonbehoeften is deze ruimte geschikt als slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Daarnaast is er op zolder een separate bergruimte aanwezig. Deze biedt een praktische plek voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

In een aparte ruimte bevindt zich ook de CV-ketel uit 2020 (eigendom)

Tuin en parkeren

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een volledig bestrate, onderhoudsvriendelijke tuin. Je hebt daardoor de mogelijkheid om de tuin naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld met een gezellig terras of een fijne plek om buiten te zitten. Een groot voordeel is de aanwezige parkeerplaats aan de achterzijde van de woning met een grote



hoeveelheid parkeerplekken. Vanuit hier bereik je via de achterom eenvoudig de tuin.

Garage en externe verblijfsruimte met douche en toilet.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande garage, die volop praktische mogelijkheden biedt voor het stallen van een auto, het opbergen van fietsen en gereedschap of het creëren van extra bergruimte.

Naast de garage bevindt zich bovendien een extra ruimte met een badkamer en toilet. Deze ruimte biedt interessante mogelijkheden voor wie behoefte heeft aan extra gebruiksruimte. Denk bijvoorbeeld aan een praktijkruimte of kantoor aan huis, een hobbyruimte of een extra slaapkamer. Ook als ruimte voor logees kan deze plek een mooie aanvulling zijn op de woning.

Bijzonderheden

Met zes slaapkamers, meerdere leefruimtes, een vrijstaande garage en een extra ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden biedt deze woning volop kansen voor wie op zoek is naar ruimte en flexibiliteit.

Benieuwd naar de mogelijkheden van deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning jou te bieden heeft!

Belangrijke informatie voor de koper

Verkoopinformatie

Bovenstaande informatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend, verkopers noch verkopend makelaar kunnen aansprakelijk worden gehouden voor eventuele onjuistheden. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is, dan adviseren wij u deze op juistheid te (laten) controleren. Alle opgegeven maten en oppervlakken zijn indicatief.

Schriftelijkheidsvereiste

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ('schriftelijkheidsvereiste'). Tot het tijdstip van ondertekening door beide partijen voornoemd, zullen partijen jegens elkaar geen enkele verplichting hebben.

Waarborgsom of bankgarantie

Koper dient binnen 3 werkdagen na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de notaris of een bankgarantie te stellen ten bedrage van tien procent van de koopsom.

Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst.

WWFT

De makelaar is verplicht om cliëntenonderzoek te doen om het risico van witwassen en financiering van terrorisme te voorkomen. Bij inbreng van grotere sommen eigen middelen is de makelaar tevens verplicht u te vragen een eigen verklaring te geven waar de gelden vandaan komen. Bij twijfel of onjuiste informatie zullen wij melding doen bij FIU.

Overdrachtsbelasting

Bij de eigendomsoverdracht van een registergoed is de koper overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting maakt onderdeel uit van de zogenaamde 'kosten koper' (k.k.). De tarieven voor de overdrachtsbelasting worden door de overheid vastgesteld en kunnen in sommige gevallen een combinatie van verschillende tarieven zijn. Kijk voor meer informatie op de website van de Belastingdienst.

Overname (huur)contracten

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals CV-Ketel, boiler of zonnepanelen etc. dienen deze overgenomen te worden door de koper.

Deze informatie is uiterst zorgvuldig door ons samengesteld. Desondanks wordt er geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 389.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 757 m ³
Perceel oppervlakte	: 313 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 169 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1971
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom

Locatie

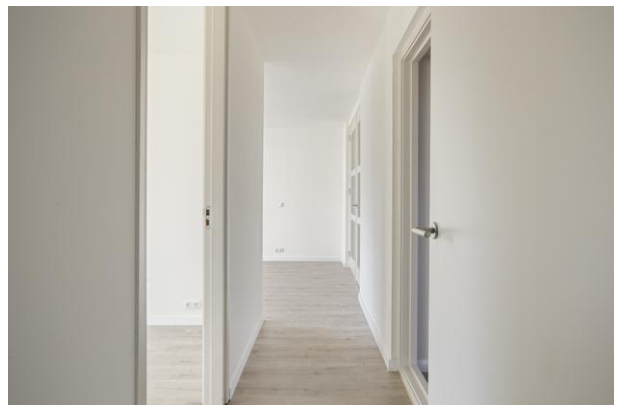
Gouverneur Houbenstraat 48
6118 CN NIEUWSTADT



Foto's



Foto's



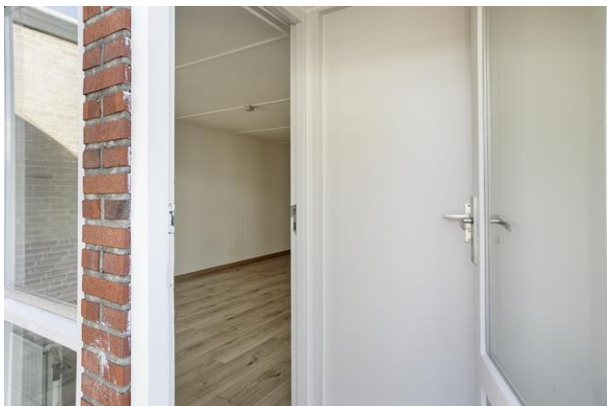
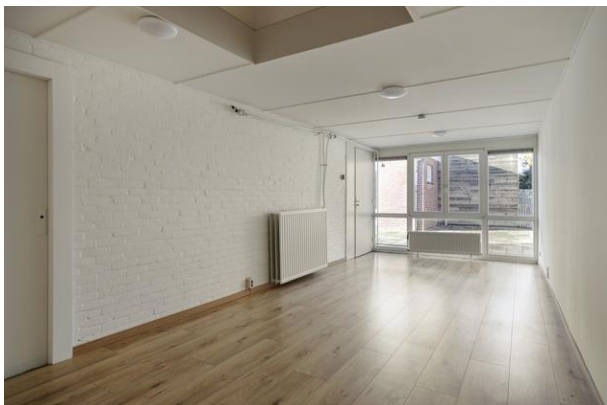
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



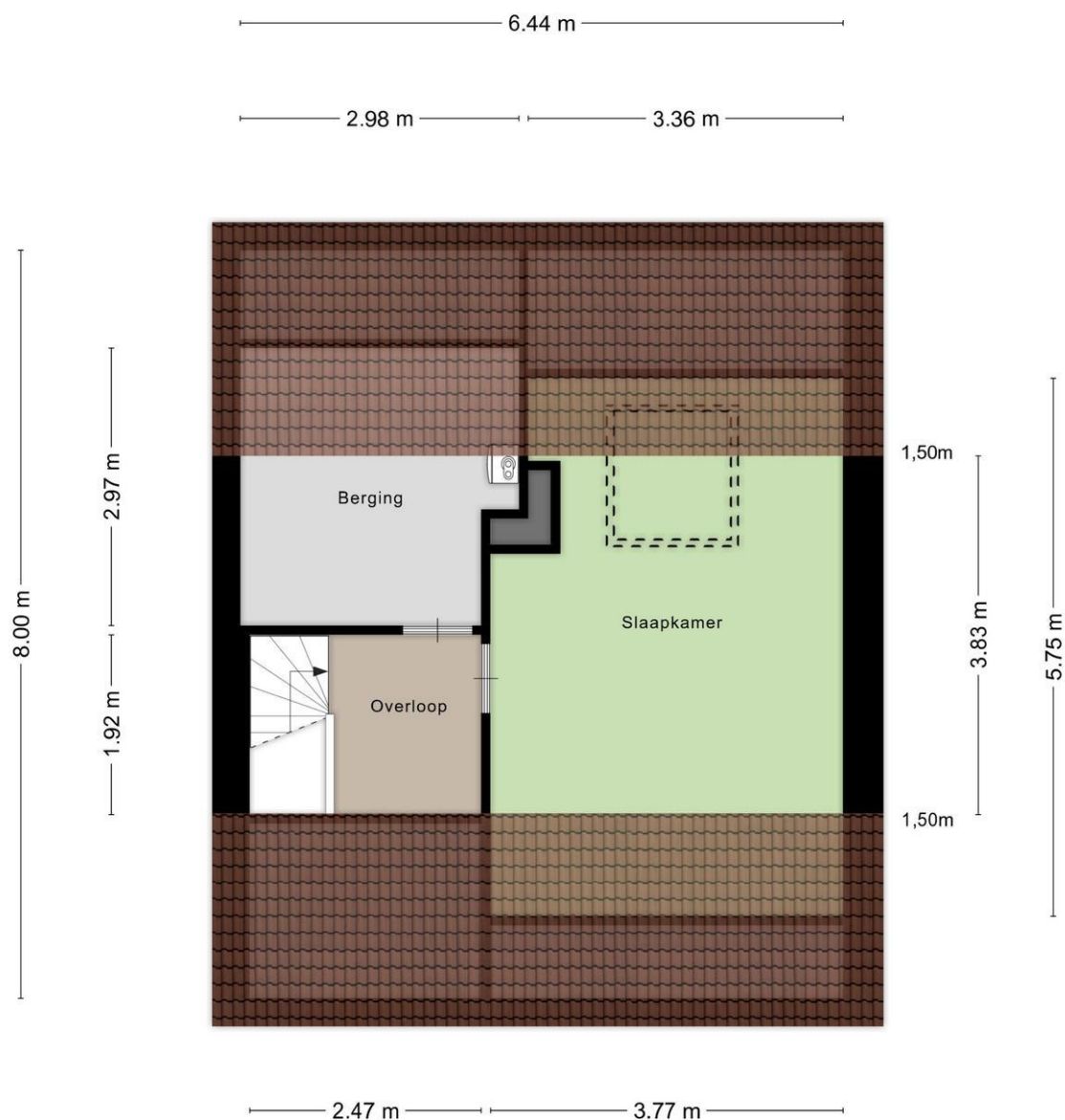
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Onze service



Makelaardij

- Heldere afspraken met betrekking tot wensen, kosten en mogelijkheden
- Concurrerend laag tarief
- Volledige ontzorging tijdens hele verkooptraject.
- Vastgoedstyling en interieuradvies



Aankoopbegeleiding

- Bemiddeling over aankoop prijs en voorwaarden
- Controleren van alle relevante contracten en documenten
- Ontzorging gedurende het hele aankooptraject



Hypotheekadvies

- Eerste gesprek altijd gratis
- Geheel onafhankelijk hypotheekadvies
- Keuze uit alle geldverstrekkers
- Laagste rente tegen de beste voorwaarden
- Best passende hypotheek in uw situatie.. voor nu en voor later



Woning verkopen?

Wij verkopen ook graag uw woning!

Onze unieke persoonlijke aanpak zorgt ervoor dat we onderscheidend en doeltreffend werken.

Menselijkheid, oprechte aandacht en goede bereikbaarheid staan bij ons centraal.

Vivre Adviesgroep is uw unieke totaalpartner voor de verkoop van uw woning, voor het begeleiden bij de aankoop van een nieuwe woning en voor het realiseren van een passende hypotheek. En dat allemaal onder één dak, passend bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Wij zijn ervan overtuigd dat in de manier van presenteren veel kracht schuilt en dat een juiste presentatie van uw woning tot een beter verkoopresultaat leidt. Derhalve besteden wij veel tijd en energie aan de voorbereiding van de verkoop van uw woning en werken wij samen met een professionele styliste en een creatieve fotograaf om zo tot de beste presentatie van uw woning te komen.

Vraag naar onze opties om de presentatie van uw woning nog krachtiger te maken!

*UW PERSOONLIJKE MAKELAAR,
ERKEND AANKOOPBEMIDDELAAR EN
ERKEND HYPOTHEEKADVISEUR*



Extra informatie

Aansprakelijkheid

Hoewel al onze publicaties, waaronder ook deze brochure, uiterst zorgvuldig zijn samengesteld, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Foto's zijn mogelijk bewerkt. Afmetingen zijn indicatief.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelko

opakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze tijdens de

Schriftelijkheidsvereiste

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen aan de koopovereenkomst geen rechten ontleen. Totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen behoudt verkoper zich alle rechten voor.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat alle publicaties slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms via mondelinge informatie verkregen of uit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn uit de openbare registers of die zijn op te vragen bij instanties.

Verklarende woordenlijst

Aankoopmakelaar

De behartigt de belangen van de koper. Zij geeft o.a. een objectief waarde oordeel, voert de onderhandelingen en controleert de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Een verklaring van de bank waarin de bank garant staat voor een bepaald bedrag. Meestal wil de verkoper 10% van de koopsom als zekerheid hebben. Dit bedrag mag dan in de vorm van een bankgarantie neergelegd worden bij de notaris.

Bedenktijd (wettelijk)

Wanneer je een woning koopt heb je 3 dagen bedenktijd. In deze tijd kun je kosteloos en zonder opgave van reden de overeenkomst ontbinden.

Bouwtechnische keuring

Bouwtechnisch onderzoek vóór de aankoop van een woning, met als doel inzicht te krijgen in de staat van onderhoud met een inschatting van mogelijke reparatiekosten.

Courtage

De vergoeding voor de begeleiding die een makelaar ontvangt bij de aan- of verkoop van een woning.

Koopakte

Een overeenkomst tussen koper en verkoper waarin de afspraken nauwkeurig zijn vastgelegd. In vele gevallen wordt de koopakte opgesteld door de makelaar. Als beide partijen hebben ondertekend, wordt de koopakte naar de notaris gestuurd die een leveringsakte opstelt.

Kosten koper (k.k.)

De kosten voor de overdracht van de woning komen voor rekening van de koper. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
- c) Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheek.

Leveringsakte

De leveringsakte wordt opgesteld, nadat de koopovereenkomst is getekend en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen. Dit is de akte waarmee de woning officieel wordt geleverd en dus op naam van de koper komt te staan.

Marktwaarde

Bedrag dat een woning zou opbrengen als deze onder optimale omstandigheden zou worden aangeboden. Ook wel de onderhandse of vrije verkoopwaarde genoemd.

Onderhandelingen

Het proces van bieden tussen de koper en verkoper dat vooraf gaat aan het tot stand komen van een overeenkomst. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel uitbrengt.

Ontbindende voorwaarde

Dit is de voorwaarde waarop de koopovereenkomst kosteloos kan worden ontbonden. Er kunnen één of meerdere voorwaarden in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voorbeelden daarvan zijn:

- Het niet verkrijgen van een hypotheek;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie;
- Het niet verkrijgen van een woonvergunning;
- Het verkopen van de eigen woning;
- Bouwtechnische keuring.

Oplevering

Inspectie van de woning door de kopers kort voordat de woning officieel wordt overgedragen. Dit gebeurt in het bijzijn van de verkoper of zijn/haar makelaar. Bij nieuwbouw gebeurt de oplevering door de aannemer.

Taxatierapport

Hierin beschrijft de taxateur de werkelijke woningwaarde en onderbouwt hoe hij/zij hiertoe is gekomen. De geldverstrekker wil dit rapport inzien om te beoordelen of en hoeveel geld hij jou wil uitlenen met deze woning als onderpand. Hiervoor heb je (meestal) een gevalideerd taxatierapport nodig. Dit is gecontroleerd door een onafhankelijk instituut.

Verkoopmakelaar

De verkoopmakelaar heeft grote kennis van de huizenmarkt en een groot netwerk. Hij/zij zal er alles aan doen om jouw woning zo goed mogelijk te verkopen in overleg met jou.

Vraagprijs

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom

Dit is een zekerheidsstelling die een koper bij de aankoop van een woning aan de notaris overmaakt ten behoeve van de verkoper. Meestal is deze waarborgsom 10% van de koopsom.

Waardebepaling

Een gedegen prijsadvies om in overleg met verkoper te komen tot een reële vraagprijs.

