SPOORMAKERS
makelaardij



Spoormakers Makelaardij BV
De Kuilen 21
5292 NG Gemonde

073 - 2032633
info@spoormakersmakelaardij.nl
www.spoormakersmakelaardij.nl

TE KOOP

De Roerdomp 8
5271 LP | Sint-Michielsgestel

SPOORMAKERS
makelaardij

OVER DE WONING

"Instapklare woning in rustige, kindvriendelijke buurt."



Spoormakers Makelaardij heet je van harte welkom aan De Roerdomp 8 te Sint-Michielsgestel. Deze instapklare vrijstaande woning met 5 slaapkamers en mogelijkheid tot 6 is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met diverse speeltuinen. Hier geniet je van de rust en het groene karakter van een dorp, terwijl alle voorzieningen én de stad binnen handbereik liggen. De woning ligt op fietsafstand van het gezellige centrum van Sint-Michielsgestel, met diverse winkels en leuke horeca. Ook diverse scholen en sportvoorzieningen liggen op fietsafstand. Verder bevindt de woning zich nabij uitvalswegen zoals de A2 en sta je binnen 20 minuten fietsen op de markt in 's-Hertogenbosch. Daarnaast ligt op loopafstand van de woning een park en het natuurgebied langs rivier de Dommel. Een heerlijke omgeving voor wandelaars en hardlopers. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaand bijgebouw met garage, een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's. Dit alles maakt de woning uitermate geschikt voor gezinnen.

SPOORMAKERS
makelaardij

INDELING

ENTREE
Via de ruime oprit bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in een fijne hal die toegang biedt tot de leefruimte, het toilet, de meterkast en een praktische kelderkast. Daarnaast bevindt zich hier de vaste trap naar de eerste verdieping.

LEEFRUIMTE
Vanuit de entree bereik je de royale leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime zithoek, waar verschillende gezellige zitplekken zijn gecreëerd. Hierdoor is er volop ruimte om heerlijk te ontspannen of gezellig samen te komen met vrienden en familie. De sfeervolle houtkachel zorgt tijdens de koudere dagen voor extra warmte en gezelligheid, waardoor het een heerlijke plek is om samen te genieten. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met aansluitend de open keuken. De keuken maakt onderdeel uit van de leefruimte en is voorzien van een koelkast, vaatwasser, spoelbak, combi-oven en een zes pits inductiekookplaat met afzuigkap. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding tussen het koken, eten en ontspannen.
Via de schuifpui staat de leefruimte in directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een fijne manier in elkaar overlopen. Vanuit de leefruimte heb je bovendien toegang tot de praktische bijkeuken.

BIJKEUKEN
De bijkeuken is bereikbaar vanuit de leefruimte en vormt een praktische aanvulling op de woning. Hier bevindt zich een handige bergkast, waarin ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn ondergebracht. Tevens kun je hier diverse huishoudelijke spullen netjes uit het zicht opbergen. Daarnaast biedt de bijkeuken via een openslaande deur directe toegang tot de tuin, wat deze ruimte extra praktisch maakt.

EERSTE VERDIEPING
Via de vaste trap in de entree bereik je de lichte en ruime overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op deze verdieping een vierde slaapkamer te realiseren, waardoor je de indeling kunt aanpassen aan je eigen woonwensen. De nette badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Vanaf de overloop bereik je via een vaste trap de tweede verdieping.

TWEEDE VERDIEPING
Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Vanuit de overloop heb je toegang tot twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Beide slaapkamers zijn heerlijk licht dankzij de grote dakramen, die zorgen voor veel natuurlijk daglicht. De sfeervolle balken geven de kamers bovendien een warm en karakteristiek uiterlijk. In een van de slaapkamers bevindt zich een praktische bergkast waarin de warmtepomp is ondergebracht. De tweede badkamer is voorzien van een douche, wastafel en designradiator. Een bijzonder praktische toevoeging aan de woning, zeker voor grotere gezinnen.

TUIN
De ruime achtertuin is gelegen op het noorden en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de verschillende zitplekken die in de tuin zijn gecreëerd, kun je gedurende de dag altijd een fijn plekje in de zon of juist in de schaduw opzoeken. Vanuit de leefruimte bereik je de tuin via de schuifpui en vanuit de bijkeuken via een openslaande deur. Hierdoor staat de tuin op een prettige manier in verbinding met de woning.
Een sfeervol onderdeel van de tuin is de pergola met een prachtige blauwe regen. Achter in de tuin bevindt zich een veelzijdig bijgebouw, dat is opgedeeld in drie afzonderlijke ruimtes. Het eerste gedeelte bestaat uit een praktische garage met openslaande deuren, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en andere spullen. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een gezellige chillruimte, die uiteraard ook uitstekend kan worden ingericht als hobbyruimte. Het derde gedeelte bestaat uit een sfeervolle overkapping die is voorzien van glazen schuifwanden. Hierdoor ontstaat een heerlijk binnen-buitengevoel en kun je ook op minder warme dagen comfortabel van de tuin genieten. Door de glazen schuifwanden te openen, betrek je de overkapping eenvoudig bij de rest van de tuin.
Verder beschikt de tuin over een handige extra brede achterom, waardoor je de tuin ook gemakkelijk van buitenaf kunt bereiken.

SPOORMAKERS
makelaardij

SPOORMAKERS
makelaardij



BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning
- Ideale ligging nabij centrum Sint-Michielsgestel
- Riante leefruimte
- Ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid
- Energielabel A+++
- 5 slaapkamers met mogelijkheid tot 6

Ruime leefruimte met veel natuurlijke lichtinval.

Vraagprijs: € 950.000,- k.k.

Bouwjaar
1979

Inhoud
749 m³

Perceel
440 m²

Aantal slaapkamers
5 (6 mogelijk)

Woonoppervlakte
202 m²

Energielabel
A+++

*De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m2 niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de oppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm.
Spoormakers Makelaardij BV laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

SPOORMAKERS
makelaardij



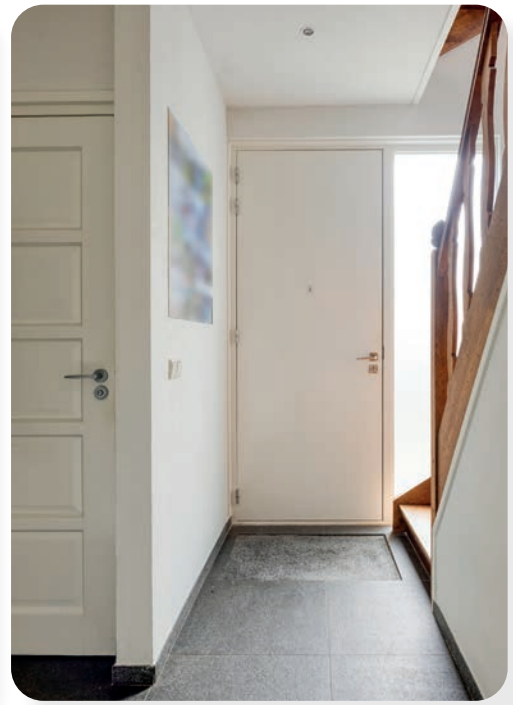
SPOORMAKERS
makelaardij



OPRIT







ENTREE EN TOILET

SPOORMAKERS
makelaardij



LEEFRUIMTE





SPOORMAKERS
makelaardij





LEEFRUIMTE







LEEFRUIMTE

SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij



LEEFRUIMTE EN KEUKEN





KEUKEN



BIJKEUKEN

SPOORMAKERS
makelaardij

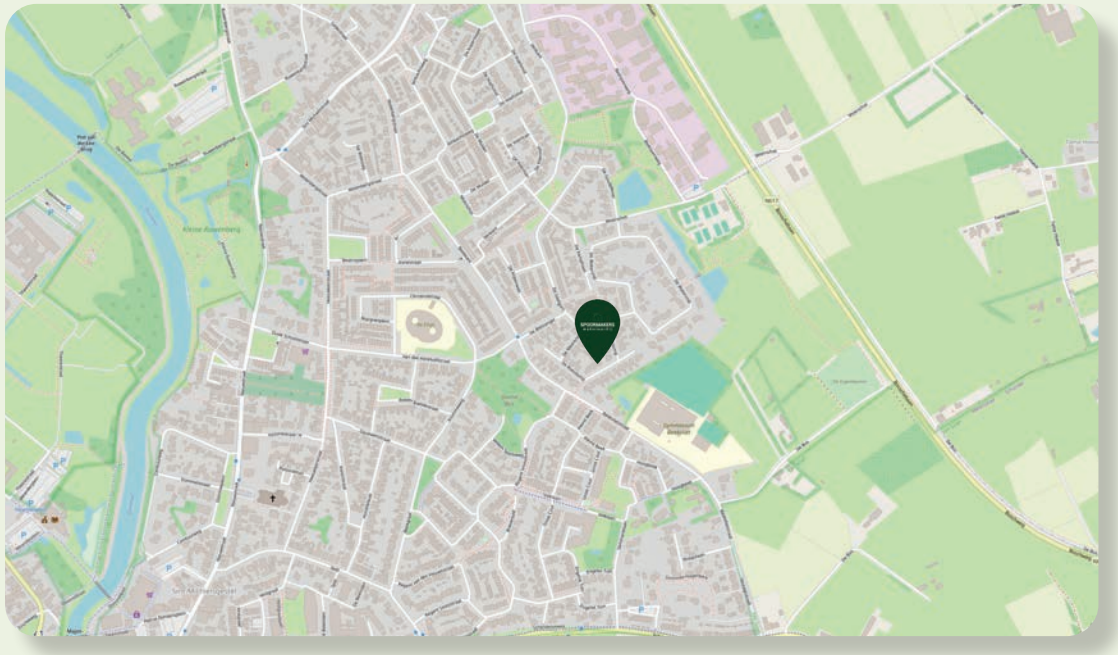


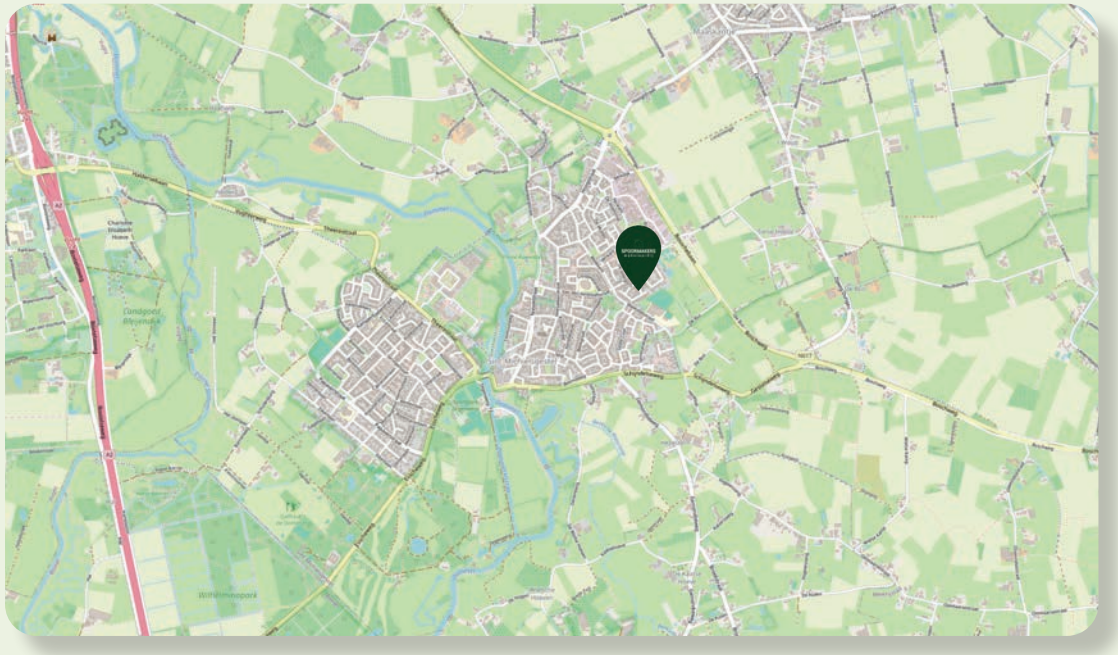


OVERLOOP

LIGGING VAN DE WONING

Sint-Michielsgestel









SPOORMAKERS
makelaardij

De voordelen van wonen in Sint-Michielsgestel

- Een groen dorp met een schitterende wandelomgeving genaamd Zegenwerp
- Alle dagelijkse benodigdheden zijn verkrijgbaar in de diverse speciaalzaken en supermarkten
- Diverse sportvoorzieningen
- Diverse basisscholen en voortgezet onderwijs
- Zeer centraal gelegen in het land, je bent zo op de snelweg welke kant je ook op wil



KADASTRALE KAART





SPOORMAKERS
makelaardij



MASTER SLAAPKAMER





MASTER SLAAPKAMER

SPOORMAKERS
makelaardij





BADKAMER

SPOORMAKERS
makelaardij





BADKAMER







EERSTE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij





EERSTE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij



TRAP NAAR
TWEEDE
VERDIEPING

BADKAMER



SPOORMAKERS
makelaardij



OVERLOOP



SPOORMAKERS
makelaardij



TWEEDE VERDIEPING





TWEEDE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij





TUIN



TUIN

SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij





TUIN



TUIN

SPOORMAKERS
makelaardij



SPOORMAKERS
makelaardij



BIJGEBOUW





BIJGEBOUW

SPOORMAKERS
makelaardij



BEGANE GROND & TUIN

SPOORMAKERS
makelaardij



BEGANE GROND

SPOORMAKERS
makelaardij



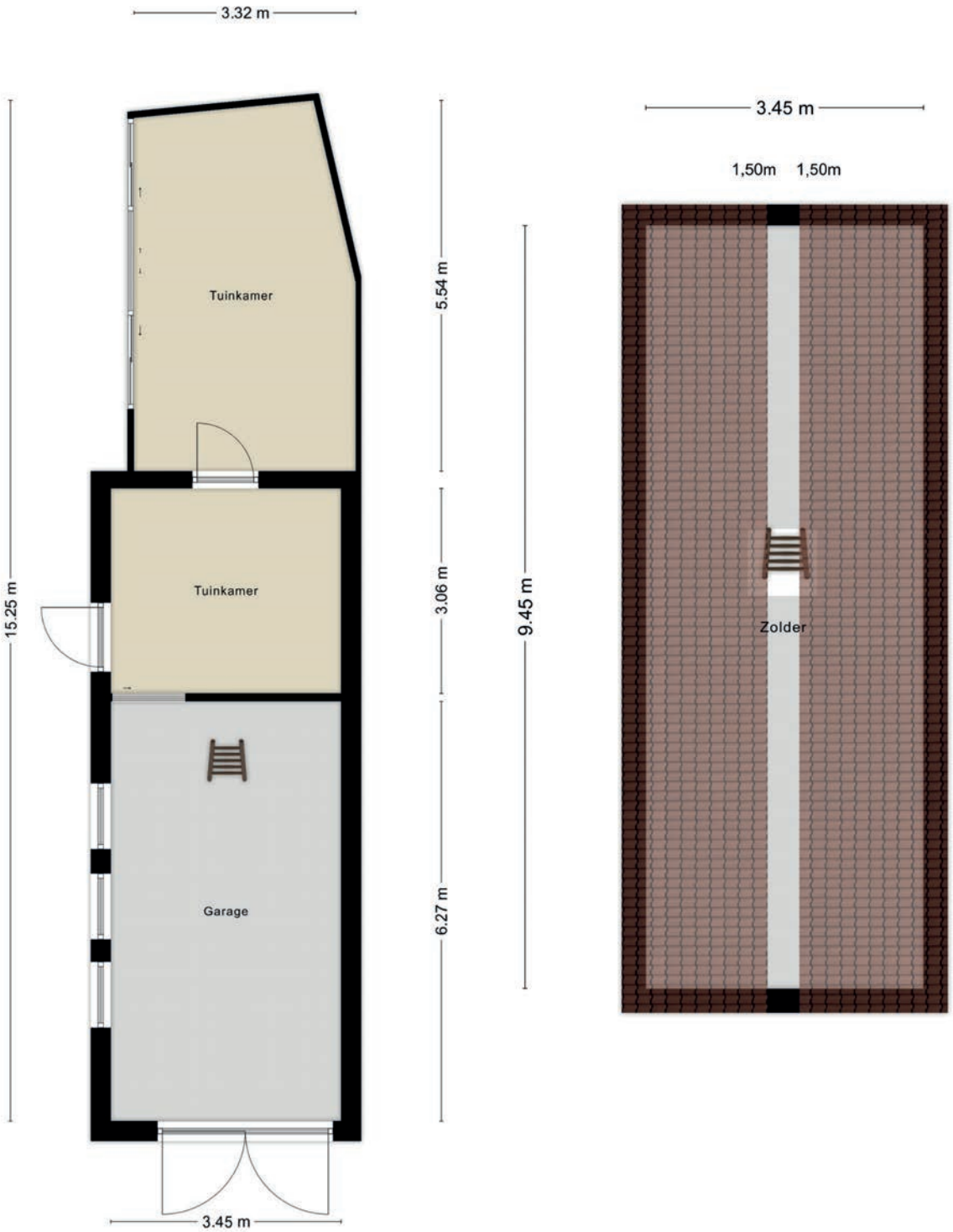
EERSTE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij



TWEEDE VERDIEPING

SPOORMAKERS
makelaardij



BIJGEBOUW & ZOLDER BIJGEBOUW



BEWONERS AAN HET WOORD

Wij, Carmen en Raymond en onze vier kinderen zijn in het jaar 2000 verhuisd naar de Roerdomp 8 in St Michielsgestel. Nu bijna 27 jaar later kijken wij terug op een mooie tijd waar onze kinderen zijn opgegroeid in een fijn groot huis, een leuke wijk en een prachtige omgeving. Wij weten zeker dat de nieuwe bewoners hier hun plekje gaan vinden.

Het fijnste aan de woning is de leefruimte en voor elk gezinslid is er een eigen kamer. De hoge plafonds maken het nog eens extra ruimtelijk. In het grote vertrek aan de keuken is het heerlijk zitten aan de grote tafel voor de koffie, het eten met gezin en familie. Ook de feestjes met grote gezelschappen kunnen perfect daar.

De directe omgeving vinden wij fantastisch, elke ochtend wandelen we heerlijk in de bossen en langs de Dommel. Ook het fietsen naar het centrum van Den Bosch via Halder en de Bossche broek is uniek.

De kinderen hebben het heerlijk gehad in het dorp. Ze hebben veel plezier gehad op de tennis- en de hockeyclub. Maar even belangrijk is de korte afstand tot Den Bosch. Toen ze ouder werden hebben ze hier erg veel tijd doorgebracht. Ze zaten er ook op de middelbare school. Overigens ging ook een zoon gewoon in het dorp naar de middelbare school, dat is evengoed mogelijk.

De fijnste plek in huis is de leefruimte grenzend aan de achtertuin. Als het even kan met de zon, gaat de pui open en komt de tuin het huis binnen. De tuin zelf heeft drie terrassen, dus altijd een plek in de zon of juist een heerlijke plek in de schaduw. Van het vroege voorjaar tot laat in het najaar hebben we zicht op de bloesem van verschillende bomen (oa. japanse kers, appelboom), struiken (bv vlinderstruik) en klimplant (bv Paarse regen).

De belangrijkste eigenschappen naast de ruimte is dat de woning klimaat neutraal is, dus geen fossiele verbranding en nul CO2 uitstoot. Ook zijn wij trots op de kwaliteit van het huis. Niet alleen het materiaalgebruik (bv gebakken pannen), maar ook de afwerking (bv het voegwerk) en de grote overstek van de schuine daken, de zinken goten en regenpijpen en de riante dubbelsteens en bezolderde garage. Menig buurtbewoner vertelden ons hoe dit huis is gebouwd. Het is gebouwd door Aannemerij Roelofs (heer en mevrouw) en was ook voor hen zelf. Het verhaal gaat “dat hij zelfs de spouwmuren aan de binnenzijde met cement afstreek”.

De wijk vernieuwd zich steeds doordat er jonge gezinnen bij komen en ouderen vertrekken. De buurtfeestjes op de pleinen zijn altijd gezellig en er is oog voor elkaar. Jong en oud gaan goed met elkaar om en helpen elkaar waar nodig.

Wij wensen de nieuwe bewoners van de Roerdomp 8 heel veel woongenot toe. Wij hebben ook vrienden gemaakt in de wijk, dus wat ons betreft tot ziens.







9,5

Funda Review

Het is geen afstandelijke makelaar in pak, maar een toegankelijk en oprecht persoon. Open maar ook direct, neemt je mee in 't proces, gelijkwaardig en luistert naar wat ook bij jou als verkoper past en denkt mee. Is gedreven en enthousiast in zijn vak.
Het contact is prettig en de bereikbaarheid top.
En dan heb je ook nog met team Spoormakers het gevoel dat je ontzorgd wordt en dat heb ik als zeer prettig ervaren.



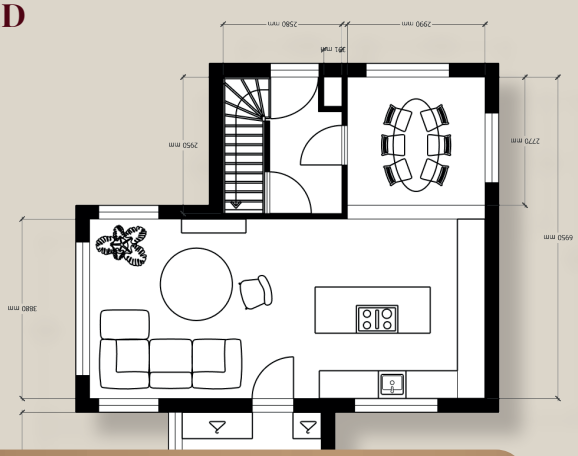
HEB JE EEN TAXATIE NODIG?

Of je nu een taxatie nodig hebt voor een hypotheek aanvraag, de verkoop van je woning, de aankoop van een nieuwe woning of in verband met een erfenis.

WIJ BRENGEN JE GRAAG IN CONTACT!

VIB 3D
VISUALISATIE BUREAU

2D



3D



WIL JE GRAAG EEN VISUALISATIE VAN JE VERBOUWING?

Bij VIB 3D helpen we je graag met het visualiseren van je woning.
Of je nu net een huis hebt gekocht, of plannen hebt om je huidige woning te verbouwen, wij maken jouw ideeën tastbaar met heldere 2D- en 3D-impressies. Zo krijg je een duidelijk beeld van de mogelijkheden en zie je direct hoe jouw woning eruit kan komen te zien.

Met onze visualisaties wordt het makkelijker om keuzes te maken, plannen te verfijnen en je droomwoning stap voor stap werkelijkheid te laten worden.

Neem contact met ons op voor meer informatie.

info@vib3d.nl
www.vib3d.nl
@vib3d.visualisatiebureau

VIB 3D
VISUALISATIE BUREAU



Thijssens Advies staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Op maat gemaakt advies, inlevingsvermogen in u als klant en een grote servicegerichtheid.

Als onafhankelijk financieel advieskantoor hebben we ons met name gespecialiseerd in hypotheken, verzekeringen en financiële planning.
Zowel voor de particuliere als de zakelijke markt.

In een persoonlijk gesprek brengen we graag uw huidige financiële situatie in kaart. Mede door onze jarenlange ervaring op het gebied van financiële dienstverlening en aandacht voor persoonlijke benadering krijgt u bij ons altijd het juiste advies over financiële producten en diensten die passen bij uw huidige of toekomstige situatie.

Het advieskantoor van Thijssens Advies is gevestigd aan de Nieuwstraat op nummer 17 in Sint-Michielsgestel. Hier bent u tijdens kantooruren op afspraak van harte welkom. Onze adviseurs helpen u graag om uw financiële puzzel compleet te maken!

T: 073 - 553 0395
E: info@thijssensadvies.nl
W: www.thijssensadvies.nl

THIJSSENSADVIES
financieel bewust

Hypotheekrenteaftrek is een fiscaal voordeel waarvan je kunt profiteren als je een hypotheek of lening hebt voor je woning. Door de betaalde rente af te trekken van je inkomen, verminder je je belastingaanslag.

Hier zijn enkele belangrijke punten om te overwegen:

1. VOORWAARDEN VOOR HYPOTHEEKRENTEAFTREK:
- Geldt voor hypotheek of lening gebruikt voor aankoop, verbouwing of verbetering van eigen woning.
- Schuld moet in maximaal 30 jaar worden afgelost.

2. HYPOTHEEK VOOR JE EERSTE HUIS:
- Kies tussen annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek.
- Lineaire hypotheek heeft hogere maandlasten in beginjaren, minder geschikt voor starters.

3. HYPOTHEEK BIJ VERHUIZING:
- Huidige hypotheek kan in meeste gevallen worden meegenomen bij verhuizing.
- Bij duurder huis: annuïteiten- of lineaire hypotheek voor nieuw deel.

4. HYPOTHEEK OVERSLUITEN:
- Spaarhypotheek, bankspaarhypotheek of aflossingsvrije hypotheek kan soms worden overgesloten.
- Voor verhoging nieuw deel: annuïteiten- of lineaire hypotheek.

5. TIJDELIJK HUREN:
- Bij tijdelijk huren na verkoop, behoud recht aftrekbare aflossingsvrije hypotheek alleen mogelijk bij koop in het jaar volgend op de verkoop van je woning.
- Verkoop oude woning in 2023, aankoop nieuwe woning voor 31-12-2024 geldt alleen als er al een aflossingsvrije hypotheek is van voor 1-1-2013.

6. WONING VERHUREN EN BELASTINGREGELS:
- Regels bij verhuur complex, vooral met (bank)spaarhypotheek of beleggingshypotheek.
- Overleg met financieel adviseur voor duidelijkheid.

7. SCHEIDEN EN HYPOTHEEK:
- Na scheiding, vaak annuïtaire of lineaire lening voor overgenomen deel.
- Maandlasten kunnen stijgen.

8. LENEN VOOR VERBOUWING:
- Rente fiscaal aftrekbaar bij annuïtaire aflossing.
- Overweeg spaargeld voor (deel van) verbouwing om hoge hypotheekrente te vermijden.

9. PERSOONLIJKE LENING VERSUS HYPOTHEEK:
- Rente persoonlijke lening hoger, terugbetaling in 10 jaar.
- Maandlasten hoger, hypotheek biedt spreiding over 30 jaar.

Ontdek alle mogelijkheden voor hypotheekrenteaftrek en maak weloverwogen keuzes voor jouw financiële toekomst!

MICHIEL VAN KEMPEN
BOUWINSPECTIE

BOUWKUNDIGE INSPECTIE DOOR MICHIEL VAN KEMPEN BOUWINSPECTIE

VOOR EEN WELOVERWOGEN AAN- OF VERKOOP.

Bij het kopen van een woning wil je met een gerust hart de stap zetten. Michiel van Kempen Bouwinspectie biedt een onafhankelijke bouwkundige keuring, zodat je goed geïnformeerd de juiste keuze kunt maken. Door een grondige inspectie van het pand – van dak tot fundering – krijg je inzicht in de werkelijke staat van de woning.

Als gecertificeerd bouwkundig inspecteur kijk ik verder dan wat je met het blote oog ziet. Met mijn no-nonsense aanpak ontvang je een duidelijk rapport waarin gebreken of verbeterpunten eenvoudig worden toegelicht. Zo kun je met vertrouwen onderhandelen.

WAT LEVERT EEN BOUWKUNDIGE INSPECTIE OP?

- Objectieve en gedetailleerde informatie: Je krijgt inzicht in de staat van de woning en weet precies waar je aan toe bent.
- Kostenbesparing bij de onderhandelingen: Een bouwkundig rapport helpt bij het onderhandelen over de prijs. Als er gebreken zijn, kun je de vraagprijs realistisch aanpassen en herstelkosten meenemen in de discussie.
- Onafhankelijk en betrouwbaar: Als gecertificeerd Integraal Woning Inspecteur (IWI) ben ik volledig onafhankelijk en geef ik een eerlijke beoordeling.
- Snelle en heldere rapportage: Je ontvangt snel een gedetailleerd rapport, inclusief een kostenraming voor herstelwerkzaamheden.

Met een bouwkundige inspectie voorkom je onverwachte kosten en krijg je een beter overzicht van de woning. Zo maak je een slimme keuze en ben je goed voorbereid op de aankoop.

Wist u dat we bij de aan- en verkoop van huizen een belangrijke verantwoordelijkheid delen?

De koper heeft een **onderzoeksplicht** terwijl de verkoper een **informatieplicht** heeft.



ENKELE REACTIES VAN ONZE TEVREDEN KLANTEN

"Thanks a lot for the detailed report and thorough inspection. It met our expectations!"

"Bedankt voor de uitstekende service, het was prettig om iemand te treffen die zijn werk zo leuk vindt."

"De bouwkundige keuring heeft ons enorm geholpen bij de uiteindelijke beslissing. Dank je wel!"

Aarzel niet en neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een afspraak te maken. Wij kijken ernaar uit u van dienst te zijn.



WEET WAT JE (VER)KOOPT!

sertum
INSTITUUT ONDERHOUDSKUNDIGEN VASTGOED

IWI integraal woning inspecteur

Michiel van Kempen
info@michielvankempen.nl
www.michielvankempen.nl

TOEGEVOEGDE WAARDE: RISICO'S IN KAART BRENGEN

- ELEKTRICITEIT
- ASBEST
- FUNDERING
- VOCHT
- BETONROT
- HOUTWORM

Bel mij voor een afspraak! **06 38 25 97 61**





DARILYN-JILL
INTERIOR DESIGN

De carrière van Darilyn-Jill van den Bersselaar in de wereld van interieur begon in de sfeervolle omgeving van Naarden-Vesting, waar zij als technisch tekenaar en ontwerper aan de slag ging bij Bad Arsenaal.
Daar legde ze een solide basis in het werken met high-end interieurs en maatwerkoplossingen. In 2018 zette zij haar ervaring voort bij Janine Dongen Interieur, Ontwerp & Advies, een nieuw creatief label opgericht door dezelfde eigenaar, Janine Dongen. Binnen dit bureau groeide Darilyn-Jill door tot een veelzijdig interieurontwerpster, waarbij ze een essentiële rol speelde in het ontwerpen en realiseren van hoogwaardige interieurs voor een breed scala aan opdrachtgevers. Tien inspirerende jaren lang werkte zij intensief samen met Janine Dongen en bouwde ze niet alleen aan prachtige projecten, maar ook aan een diepgaand begrip van het vak.
In april 2025 voelde het moment juist om een nieuwe stap te zetten: de start van haar eigen onderneming.

Als interieurontwerpster met een scherp oog voor detail en een intuïtief gevoel voor ruimte, creëert Darilyn-Jill high-end interieurs die tot in de kleinste nuances kloppen.
Ze specialiseert zich in unieke, maatwerk oplossingen voor klanten die op zoek zijn naar tijdloze elegantie, uitgebalanceerde ruimtes waarin esthetiek en functionaliteit naadloos samenkomen in hun leef- of werkomgeving.

Darilyn-Jill werkt samen met een netwerk van vakmensen, ambachtslieden en leveranciers om haar ontwerpen tot leven te brengen. Of het nu gaat om een totale interieurtransformatie of het verfijnen van een bestaande ruimte - ze begeleidt je met zorg, creativiteit en oog voor kwaliteit.

www.darilyn-jill.nl | info@darilyn-jill.nl | 06 53 92 91 85

WAAROM SPOORMAKERS MAKELAARDIJ?

Doordat we samenwerken met andere lokale bedrijven, is ons netwerk lokaal en groot. Zo kunnen we snel en gericht te werk gaan en een potentiele koper voor je woning vinden of andere zaken rondom aan- of verkoop regelen.

Een belangrijke kernwaarde bij Spoormakers Makelaardij is het persoonlijke contact en de persoonlijke begeleiding. We werken in een klein team zodat je nooit van het kastje naar de muur wordt gestuurd en we snel te bereiken zijn.
We luisteren naar je wensen en gaan daarmee aan de slag.

Overweeg je om eventueel je woning te koop te zetten, dan bieden we je de mogelijkheid om gratis en vrijblijvend een waardebepaling te laten uitvoeren door Tom. Hierdoor weet je snel de huidige marktwaarde van je woning.

SPOORMAKERS
makelaardij

Makelaardij Spoormakers is een team van mensen, die met hart en ziel het vak uitoefenen. Het begeleiden, informeren, ondersteunen en geruststellen van personen die een uitdaging (avontuur) aangaan gezien het kopen/verkopen van een woning.
Voor meesten is dit geen dagelijkse bezigheid, Team Makelaardij Spoormakers geeft je met hun persoonlijke gerichte, professionele manier van werken het gevoel van een warm bad en begeleid je van A tot Z.

10!



SPOORMAKERS
makelaardij

WAAR MOET JE AAN MOET DENKEN BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?

1. **BUDGET:** bepaal uw budget en wat u bereid bent te betalen voor een huis. Houd rekening met extra kosten, zoals notaris- en makelaarskosten.
2. **LOCATIE:** zoek naar een locatie die past bij uw levensstijl en behoeften, bijvoorbeeld nabijheid van werk, school, openbaar vervoer en winkels.
3. **TYPE WONING:** bepaal het type woning dat bij u past, bijvoorbeeld een appartement, tussenwoning of vrijstaande woning.
4. **WOONWENSEN:** bepaal uw woonwensen, zoals het aantal, badkamers en de grootte van de tuin.
5. **STAAT VAN HET HUIS:** let op de staat van het huis en eventuele gebreken, zoals lekkages of achterstallig onderhoud.
6. **ENERGIEZUINIGHEID:** let op de energiezuinigheid van de woning en de aanwezigheid van isolatie en dubbel glas.
7. **FINANCIERING:** bekijk welke financieringsmogelijkheden er zijn, zoals een hypotheek of eigen vermogen.
8. **MAKELAAR:** schakel een deskundige makelaar in om u te helpen bij het vinden van uw droomhuis en het proces van aankoop te begeleiden.
9. **BEZICHTIGING:** plan een bezichtiging om het huis zelf te bekijken en te ervaren of het aan uw wensen voldoet.
10. **ONDERHANDELING:** bereid u voor op het onderhandelen over de prijs en eventuele voorwaarden van de aankoop.

Volg ons!

SPOORMAKERS
makelaardij

Aan- en verkoopmakelaar voor jou in de regio!



HEB JE VRAGEN?

Bel gerust!

073 - 2032633
info@spoormakersmakelaardij.nl
www.spoormakersmakelaardij.nl

SPOORMAKERS
makelaardij

Notities

SPOORMAKERS
makelaardij

Notities

SPOORMAKERS
makelaardij

OVERIG

Graag maken wij met jou vrijblijvend een afspraak voor het bezichtingen van de woning. Uiteraard kunnen we ook geheel vrijblijvend de mogelijkheden bespreken voor de verkoop van je huidige woning.

BOD UITBRENGEN

Ben je enthousiast over de woning en wil je graag een bod uitbrengen? Dat kan op de volgende manieren: via je account op Move.nl of door middel van een telefoongesprek met Spoormakers Makelaardij, te bereiken op het telefoonnummer 073 - 2032633.
De makelaar zal je bod zo spoedig mogelijk voorleggen aan de verkopende partij en er hierna bij je op terugkomen.

De verkoper kan meerdere dingen doen met jouw bod; het accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Wanneer er een tegenvoorstel op jouw bod komt is er sprake van een onderhandeling. Wanneer je in onderhandeling bent, kunnen bezichtigingen met andere eventuele kopers gewoon plaatsvinden.
Totdat de handtekening door de verkoper is gezet, ben je er nog niet van verzekerd de woning te krijgen. Je kan nog altijd overboden worden, dus daarom is snel handelen gewenst.

Voor biedingen boven de vraagprijs geldt dat de maximale waarde voor het voorbehoud van financiering de hoogte van de vraagprijs is. Er wordt een periode van 4 tot 6 weken gehanteerd na het ondertekenen van de schriflijke overeenkomst.

Wanneer er overeenstemming is tussen kopende en verkopende partij omtrekkende hoofdzaken als bijvoorbeeld prijs en leverdatum en details zoals bijvoorbeeld de overname van de roerende zaken en eventuele voorwaarden, wordt de concept-koopovereenkomst opgesteld.

KOOPOVEREENKOMST

De koopovereenkomst wordt opgemaakt door ons kantoor, conform Vastgoedpro model. De koopovereenkomst dient binnen 5 werkdagen te worden ondertekend, tezamen of digitaal.

BOUWKUNDIGE KEURING

Je kunt een bouwkundige keuring laten uitvoeren op de woning, deze dien je te laten uitvoeren voorafgaand aan de ondertekening van de koopakte, of in de bedenktijd.

ONDERZOEKSPLICHT KOPER

Je dient de woning goed te onderzoeken voorafgaand de koop. Denk aan een grondige inspectie van de woning, mogelijk bijgestaan door een deskundige (zoals een makelaar of een bouwtechnicus). Dit dient te gebeuren voordat de koopovereenkomst wordt gesloten, zo koop je niet een woning met de verkeerde voorstelling van zaken. Hiermee duiden wij op jouw onderzoeksplicht. Eveneens is de verkopende partij verplicht niet alleen op zijn eigen belangen te letten en rekening te houden met de koper. De verkoper zal de koper gevraagd én ongevraagd moeten inlichten over feiten betreffende de te koop aangeboden woning.

BEDENKTIJD

Je hebt het recht als koper (indien je niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) binnen de bedenktijd de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd is wettelijk vastgelegd op drie dagen en begint om 0.00 uur de dag nadat je als koper de (kopie) van de tussen beide partijen opgemaakte getekende akte hebt ontvangen. Zo heb je de gelegenheid om deskundigen te raadplegen.

SPOORMAKERS
makelaardij

NOTARIS

Je mag als koper je eigen notaris aanwijzen.

WAARBORGSOM

De koper dient binnen 4 weken na de schriftelijke overeenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te hebben, ter waarde van 10% van de koopsom. Dit om zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen vast te stellen.

OPLEVERING

De woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken. Verder erken je bij de oplevering de heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning is vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

BATEN EN LASTEN

Vanaf de datum van notarieel transport, komen deze voor rekening van jou (de koper). Hieronder vallen alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing).
Alle lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

LIJST VAN ZAKEN

Wil je graag weten welke onroerende zaken achterblijven in de woning? Je kunt de lijst van zaken inzien op je Move.nl account.
De lijst wordt automatisch bindend voor beide partijen en als bijlage toegevoegd aan de koopovereenkomst wanneer tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets wordt afgesproken over de inhoud van de lijst.

ALGEMEEN

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. T.a.v. de vermelde informatie en tekeningen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid. Alle informatie dient te worden
beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Alle maten zijn bij benadering. De tekeningen zijn indicatief. Ten aanzien van de bouwkundige situatie, bestemmingsplan etc. nemen wij geen enkele verantwoording. We stellen je uiteraard in de gelegenheid, indien gewenst, hiernaar zelf een onderzoek te doen of te laten doen. Je dient je vooraf te vergewissen van de situatie, zodat achteraf geen teleurstelling ontstaat.

SPOORMAKERS
makelaardij



Spoormakers Makelaardij BV
De Kuilen 21
5292 NG Gemonde

073 - 2032633
info@spoormakersmakelaardij.nl
www.spoormakersmakelaardij.nl

KvK 80011462
Iban NL87INGB0008587901
BTW nr. NL8611527884B01

BINNENKORT VAN JOU!?

De Roerdomp 8
5271 LP | Sint-Michielsgestel