25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ



Turfsteker 14

OUDENBOSCH

€ 398.000 k.k.

** vrij uitzicht over het water * energielabel A * praktische berging op de begane grond * eigen parkeerplaats * open keuken met granieten werkblad en bar **

St. Janstraat 69
Hoeven

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	40 m²	CV-ketel	Intergas
Inhoud woning:	374 m³	Bouwjaar CV ketel	2023
Woonoppervlakte:	99 m²	Ligging:	Aan vaarwater, in woonwijk,
Externe bergruimte:	-		
Bouwjaar woning:	2008	Aantal woonlagen	2
Woningtype:	eindwoning	Aantal kamers	3
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	2
		Energielabel:	A







BESCHRIJVING

Wonen aan het water, met iedere dag een uitzicht dat blijft verrassen!
Aan de Turfsteker 14 in Oudenbosch vind je deze bijzondere woning op een prachtige plek direct aan de Mark. Hier kijk je vanuit de woonkamer en vanaf het balkon heerlijk uit over het water en het omliggende groen. Regelmatig varen er bootjes voorbij, waardoor er altijd iets te zien is. De ligging van de leefruimte op de eerste verdieping maakt de beleving extra bijzonder. Binnen geniet je van een sfeervolle woonkamer met haard, een royale open keuken en een fijn balkon aan het water.
Met twee slaapkamers op de tweede verdieping en energielabel A is dit bovendien een comfortabele en duurzame plek om thuis te komen.

Bijzonderheden:
-Energielabel A;
-Buitenruimte direct aan de Mark;
-Berging op de begane grond;
-Ligging vlakbij historische haven en centrum;
-Eigen parkeerplaats;
-Douchecabine met massagestralen;
-Grootste slaapkamer circa 5 x 3,5 meter.

THUISKOMEN

Bij aankomst aan de Turfsteker valt direct de bijzondere ligging op: de woning is direct aan de Mark gelegen. Aan de waterzijde bevindt zich een prettige buitenruimte, waar je het leven op het water van dichtbij ervaart. Een bootje dat voorbijvaart, het groen langs de oever en het steeds veranderende uitzicht maken dit tot een plek waar je graag even blijft zitten. Op de begane grond bevinden zich de entree en een praktische berging. De parkeerplaats hoort bij de woning, zodat je altijd direct bij de voordeur kunt parkeren.







HART VAN HET HUIS

Eenmaal binnen merk je dat de woning net even anders is ingedeeld dan je misschien gewend bent. De leefruimte bevindt zich namelijk op de eerste verdieping. Een slimme keuze, want hierdoor profiteer je vanuit de woonkamer optimaal van het mooie uitzicht over het water.
De woonkamer is een heerlijke plek; dankzij de ligging op de eerste verdieping kijk je hier prachtig uit over de Mark en het omliggende groen. De grote schuifpui zorgt voor een fijne lichtinval en laat het uitzicht echt onderdeel worden van je leefruimte. De sfeervolle haard vormt een mooi middelpunt en maakt dit een comfortabele plek om na een drukke dag lekker te ontspannen. Vanuit de woonkamer stap je bovendien zo het balkon op, waar je nog dichter bij het water van het uitzicht geniet.
De woonkamer en keuken staan in open verbinding met elkaar, waardoor een gezellige en praktische leefruimte ontstaat. De neutrale tegelvloer loopt door over de gehele verdieping en zorgt voor een rustige basis. De keuken is ruim opgezet en beschikt over volop kastruimte. Het granieten werkblad geeft de keuken een mooie uitstraling en aan de woonkamerzijde is een bar gerealiseerd. Een plek om tijdens het koken aan te schuiven, de dag door te nemen of samen te genieten van een kop koffie.













Stoer, granieten blad

SLAPEN & BADEN

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is met een afmeting van circa 5 x 3,5 meter bijzonder ruim en biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en een royale kastenwand.
Ook aan bergruimte is gedacht: op deze verdieping bevinden zich twee separate bergingen.
De badkamer heeft een zeer aangename verrassing! Naast de gebruikelijke voorzieningen beschikt deze over een douchecabine met massagestralen. Een fijne luxe om na een drukke dag even heerlijk te ontspannen.





















Een fijne, luxe douchecabine

BUITENLEVEN

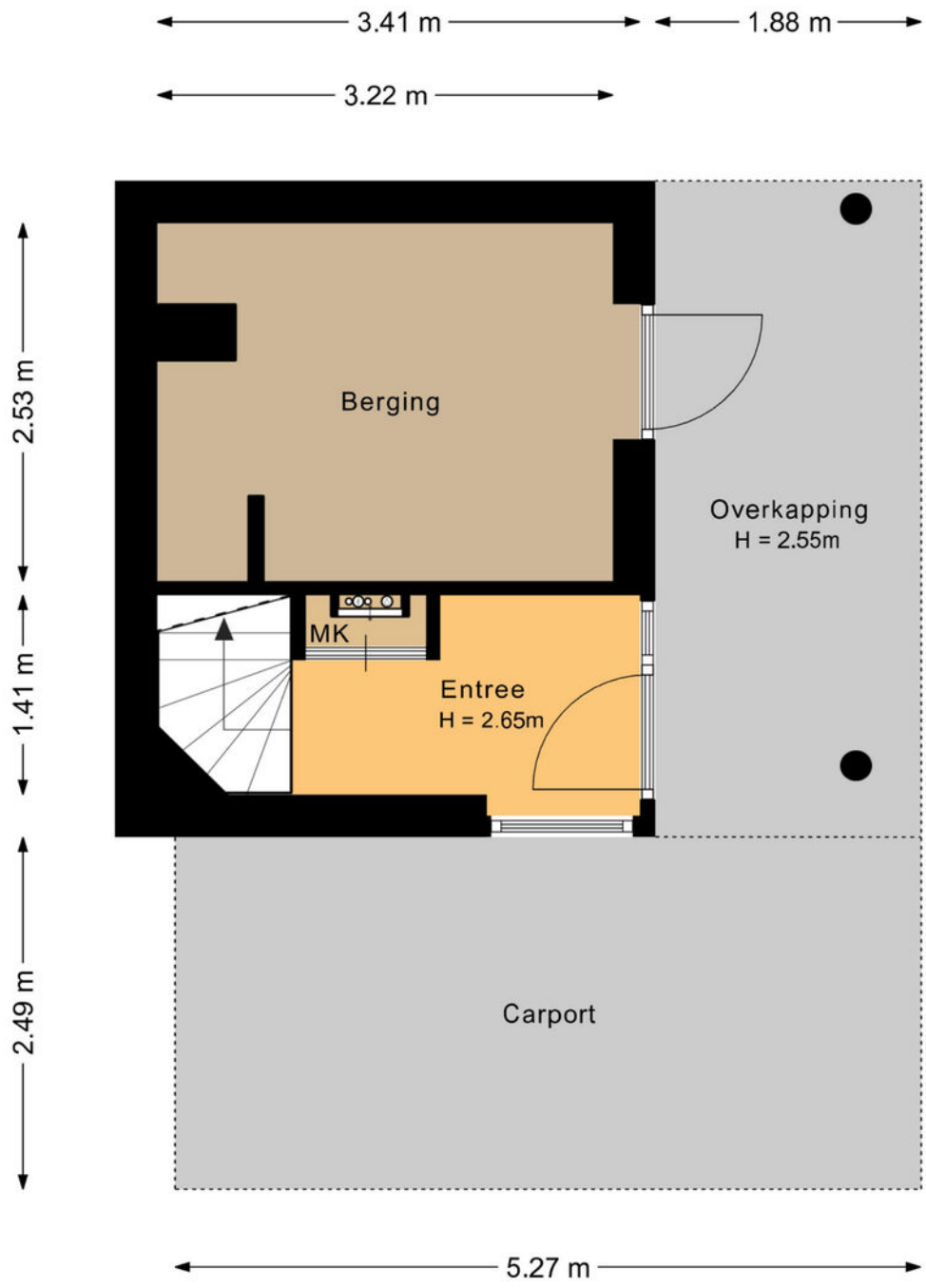
Wonen aan het water betekent hier ook daadwerkelijk genieten van het buitenleven. Aan de waterzijde beschikt de woning over een prettige buitenruimte die direct grenst aan de Mark. Hier kun je in alle rust turen naar het water, het groen langs de oever en de bootjes die regelmatig voorbijvaren. Een plek waar je op een mooie dag zomaar wat langer blijft zitten!
Ook het balkon op de eerste verdieping is een prettige buitenruimte. Vanuit de woonkamer stap je hier gemakkelijk de frisse lucht in. Een kop koffie in de ochtend, even ontspannen na een werkdag of op een mooie dag buiten eten: het water vormt steeds het decor.





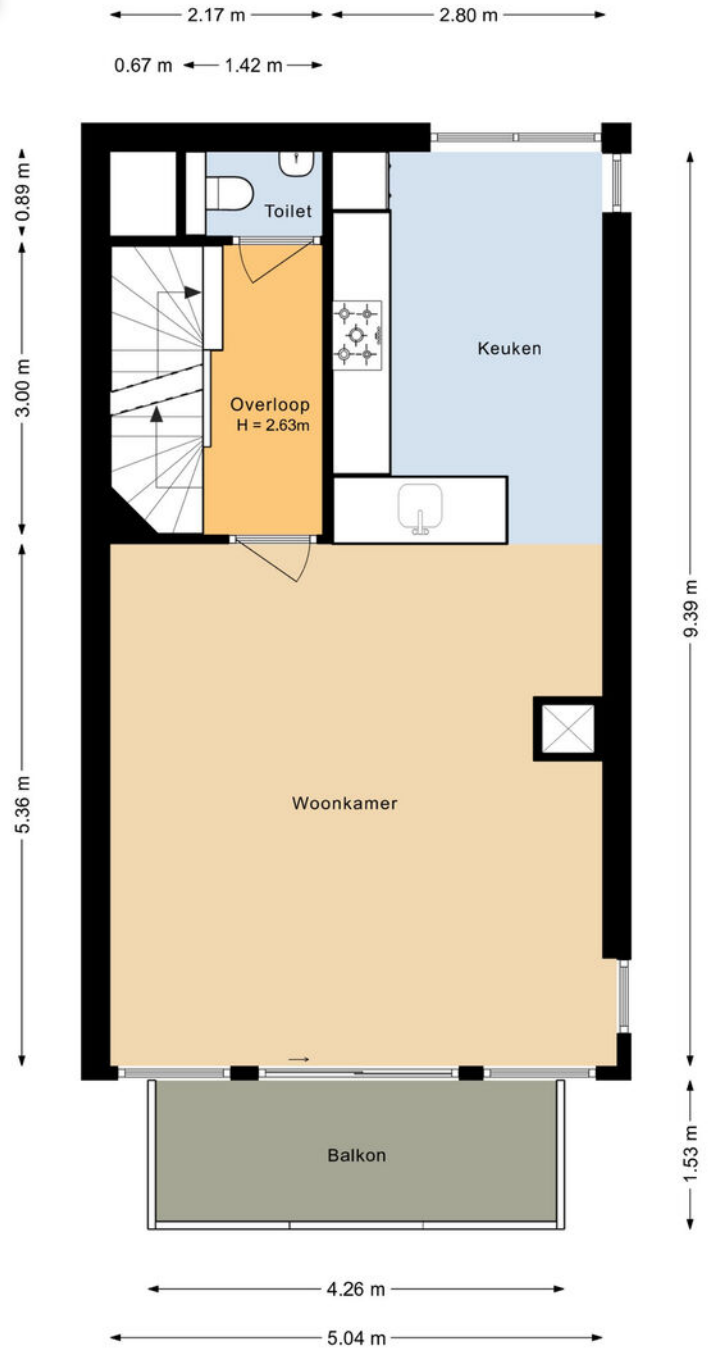


PLATTEGROND
begane grond



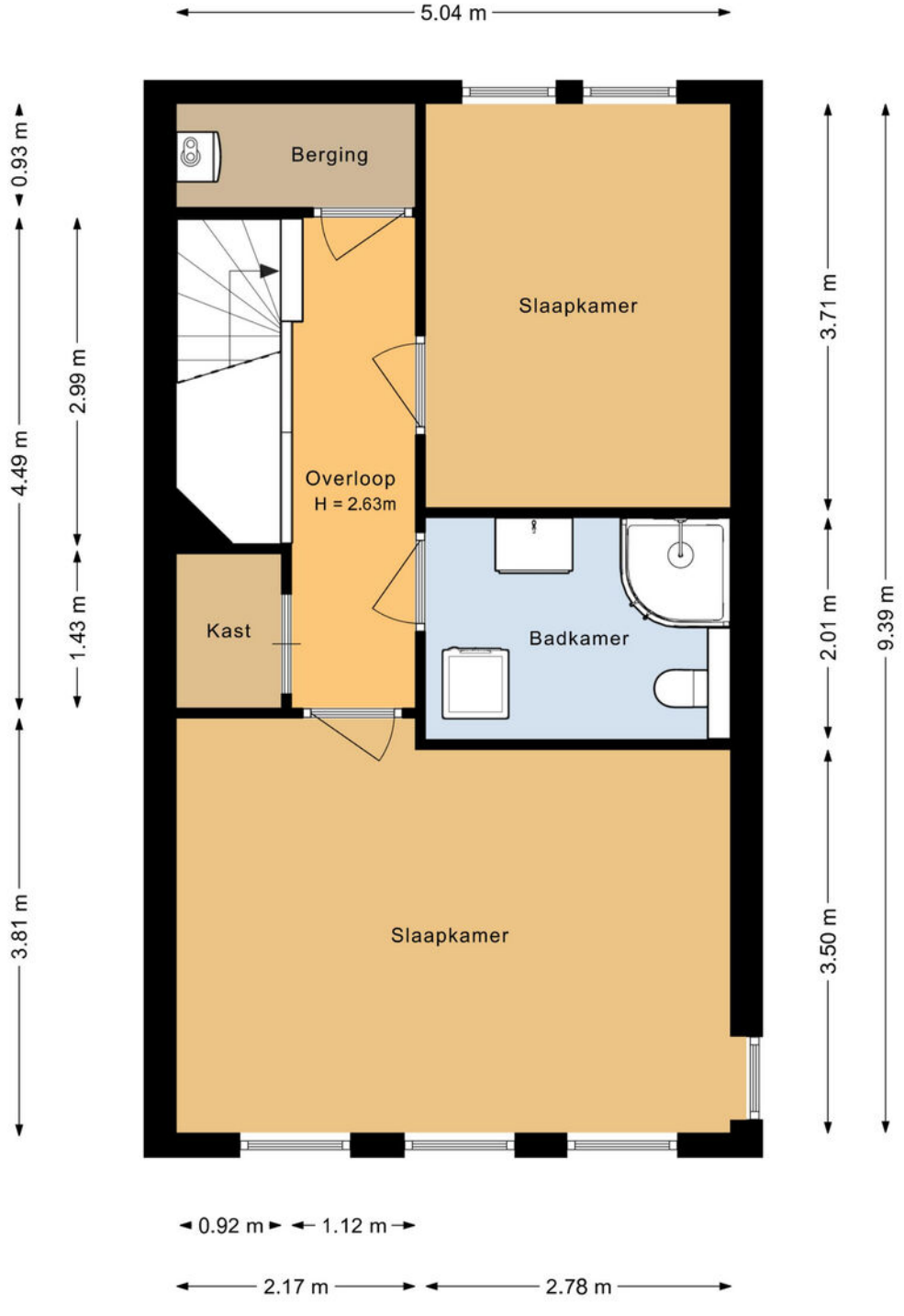
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

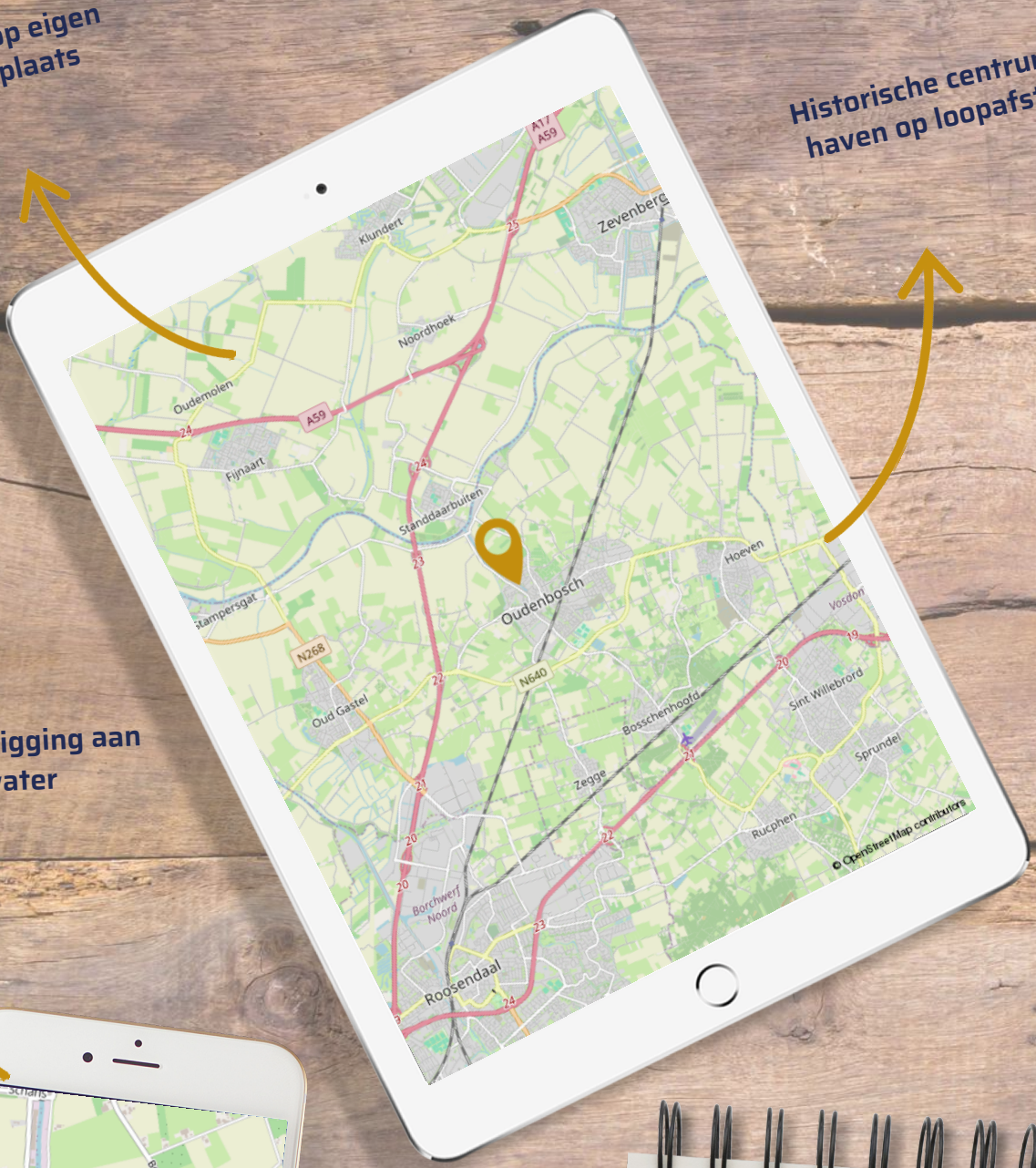
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

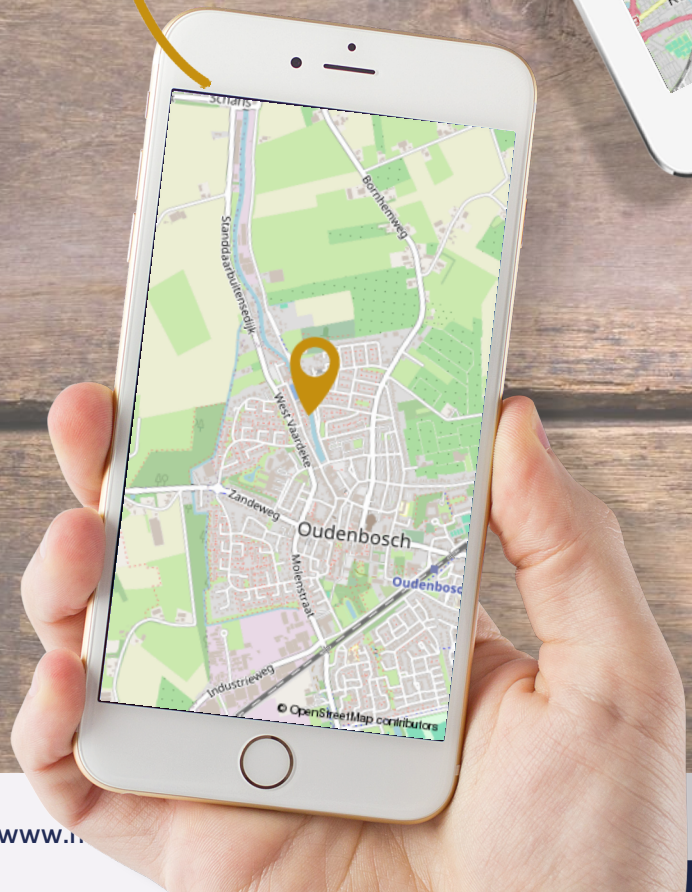
LOCATIE OP DE KAART

Parkeren op eigen parkeerplaats

Historische centrum en haven op loopafstand

Bijzondere ligging aan het water





WIJKINFORMATIE

Deze woning ligt direct aan de Mark in de wijk Markhaven. Een woonomgeving waar het water en het groen een belangrijke rol spelen. Het uitzicht verandert met de seizoenen en de voorbijvarende bootjes zorgen voor levendigheid, terwijl je heerlijk vanaf je balkon of vanuit de woonkamer kunt genieten van de omgeving. Een fijne plek voor wie graag net even anders woont en het buitengevoel graag dichtbij huis haalt!

KADASTRALE KAART

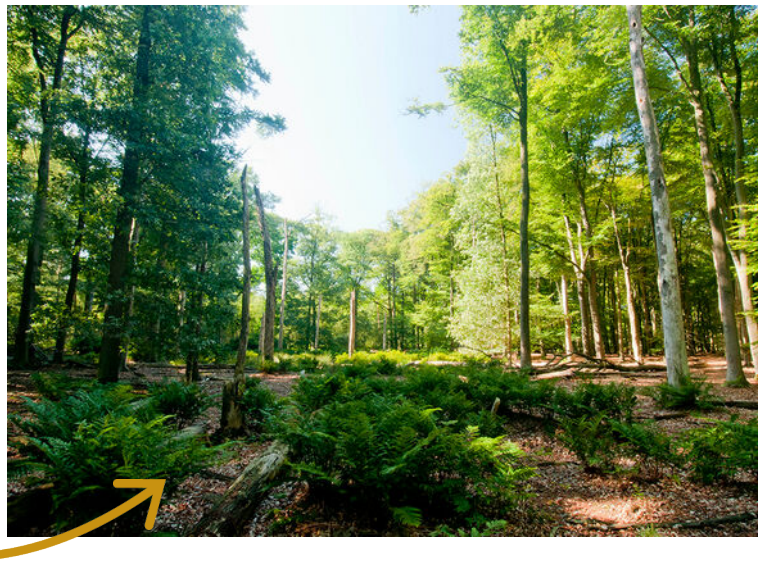


HALDERBERGE



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
NVM Makelaar



Suzanne Wilderom - Nijmeijer
NVM Makelaar



Leontine Stolk - Danen
Makelaar



Nicole Brink - Zandee
NVM Makelaar



Jamy van den Berg
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 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 omschreven woongebruik in de koopakte.
- 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.

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 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.

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. Financieringsvoorbehoud.
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.


De Hypotheekshop
doet het anders.
In jóuw voordeel!
DE HYPOTHEEK SHOP
Bel voor een gratis kennismakingsgesprek
(0165) 55 53 30 of maak online 24/7 een
afspraak op hypotheekshop.nl/roosendaal

Hypotheken

Financiële planning

Verzekeringen

We doen nog veel meer dan hypotheken 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 hoef 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 aantrekkende 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.

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!

DE HYPOTHEEK SHOP

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?



25 jaar HEIJBLOM MAKELAARDIJ

St. Janstraat 69
4741 AM Hoeven
hoeven@heijblommakelaardij

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319