TE KOOP

Seminarielaan 2

Hoeven



Vraagprijs

€ 735.000

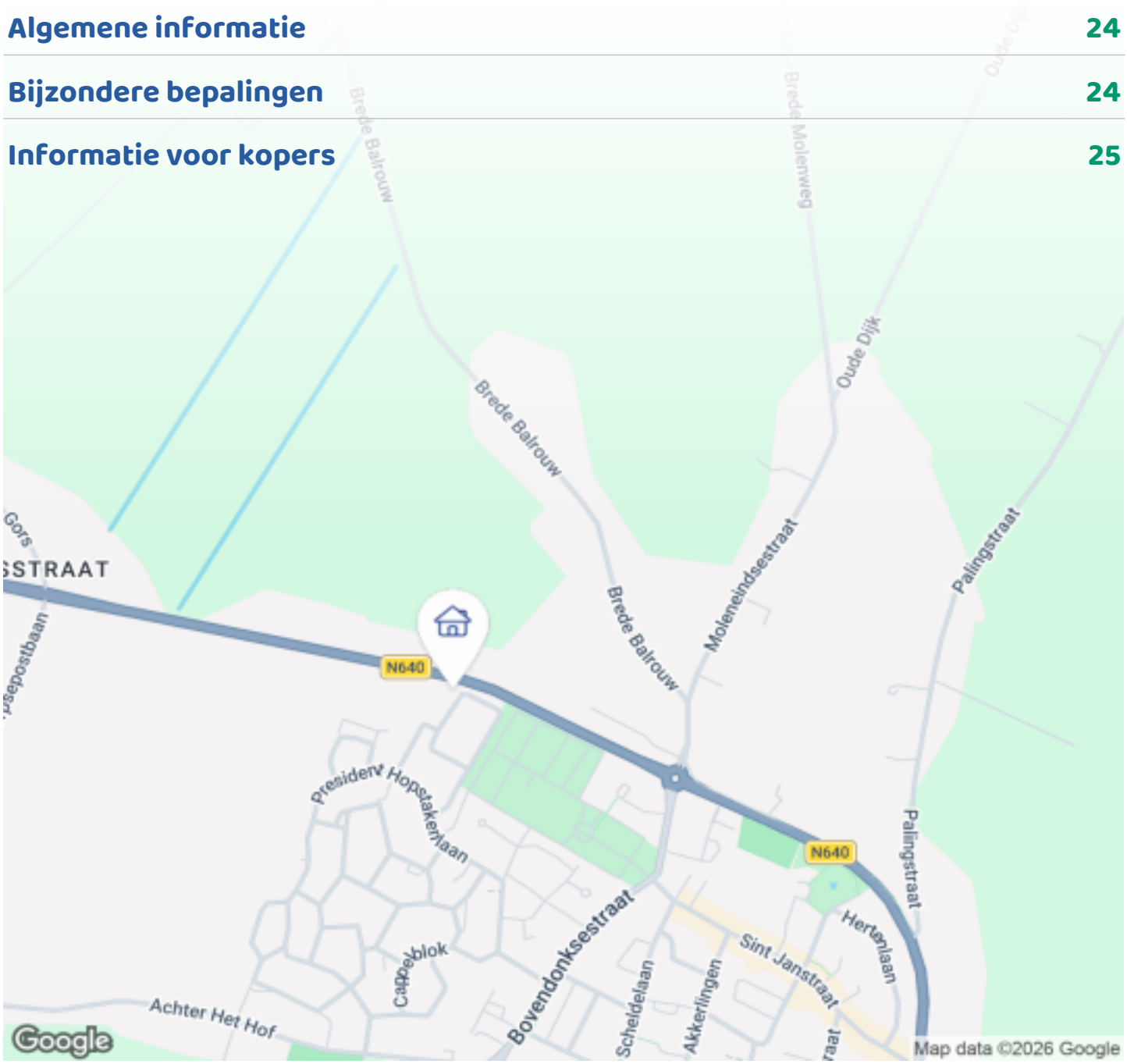
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



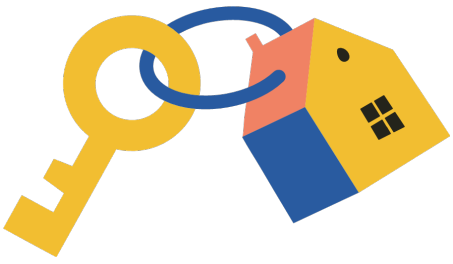
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royaal en karakteristiek vrijstaand woonhuis (200 m²) op een ruim perceel van 442 m² aan de Seminarielaan 2 te Hoeven

Korte omschrijving:
Aan de geliefde, groene en rustige Seminarielaan in Hoeven bevindt zich deze verrassend royale vrijstaande woning (bouwjaar 1986). Met een woonoppervlakte van maar liefst 200 m², een perceel van 442 m² en een uitstekende staat van onderhoud combineert deze woning ruimtelijk comfort en privacy met het gemak van alle voorzieningen op korte afstand. De woning is recent voorzien van diverse vernieuwingen.
Een ideaal familiehuis met legio mogelijkheden voor onder meer een kantoor/praktijk aan huis.

Recente vernieuwingen:
•Zonnepanelen inclusief 17,8 kWh thuisbatterij (2025)
•Drievoudige luxe LG airconditioning (2025)
•Laadpaal (2025)



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

•Dakkapellen (2025)
•Tuinaanleg voor en achter, inclusief hardhouten poorten (2026)
•Stijlvolle overkapping met glazen schuifwanden (2026)
•Dubbelwandige, slagvaste lichtkoepels (2026)

Ligging & Privacy:
Vrij gelegen perceel met tuin rondom en veel privacy in een rustige, kindvriendelijke straat in Hoeven (gemeente Halderberge).

Indeling:
Thuiskomen in stijl en ruimte
We nemen je graag mee door de begane grond. Je komt binnen via de overdekte entree in een ruime, representatieve ontvangsthal met garderobe, meterkast en moderne toiletruimte.
Vanuit de hal stap je binnen in de royale en heerlijk lichte leefruimte. De sfeervolle woonkamer is dankzij de grote raampartijen voorzien van prachtig daglicht en biedt rondom vrij zicht op de tuin. De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

Veelzijdig en comfortabel
Uniek aan deze woning zijn de multifunctionele kamers op de begane grond. Of je nu op zoek bent naar een rustige werkplek aan huis, een speelkamer voor de kinderen of een comfortabele slaapkamer: het kan hier allemaal. De harmonieuze kantoor- en ontspanningsruimte – direct te bereiken vanuit de hal – maakt het plaatje compleet.

Ruimte en comfort boven
Via de vaste trap vanuit de hal bereik je de ruime overloop van de eerste verdieping, die direct een gevoel van licht en ruimte geeft. Vanaf hier heb je toegang tot drie fijne slaapkamers en de badkamer.
•De master bedroom: Deze royale hoofdslaapkamer vind je direct rechts op de overloop. Een heerlijk lichte ruimte die extra comfort biedt dankzij een ruime inloopkast en airconditioning.
•De tweede slaapkamer: Gelegen aan de linkerkant; een ruim vertrek dat eveneens geniet van een prettige lichtinval en multifunctioneel te gebruiken is als kinder-, logeer- of werkkamer.
•De derde kamer: Deze kamer is uitstekend in te richten als kleinere slaapkamer, kinder- of werkkamer, maar leent zich – net zoals de huidige bewoners het gebruiken – ook perfect als praktische berging.

Kom heerlijk tot rust
De badkamer is compleet uitgerust en van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel en een tweede toilet: een heerlijke plek om de dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten.

Verrassend veel extra ruimte
Via de vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. Deze zolderverdieping biedt verrassend veel extra leefruimte en is comfortabel ingedeeld. Centraal op de overloop bevindt zich de praktische technische ruimte. Hier tref je een moderne en vernieuwde installatie aan, bestaande uit een cv-ketel (2023), zonnepanelen en een thuisbatterij (2025).
Vanaf de overloop heb je bovendien toegang tot twee royale slaapkamers, waarvan 1 kamer op dit moment nog wordt vervolmaakt:
•Beide kamers zijn dankzij de grote dakkapellen heerlijk licht en ruim van opzet.
•Dankzij de aanwezige airconditioning in beide slaapkamers – die naast koelen ook kan verwarmen – is het hier het hele jaar door aangenaam vertoeven.
Ideaal te gebruiken als comfortabele slaapkamers, luxe logeerkamers of een inspirerende werkruimte!

Heel het jaar buitengevoel
De woning staat op een ruim perceel van 442 m² met een tuin rondom. In 2026 is er een schitterende overkapping geplaatst met glazen schuifwanden waar u heerlijk beschut kunt genieten van het buitenleven.
Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bereikbaarheid & Locatie:
Basisscholen & Kinderopvang: Op circa 12 minuten lopen (1,0 km).
Openbaar vervoer: Dichtstbijzijnde bushalte op 8 minuten lopen (675 m); treinstation Oudenbosch op 6 minuten rijden (3,5 km) en intercitystation Etten-Leur

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

op 23 minuten fietsen.
Snelwegen: Binnen 6 minuten rijden bereikt u de belangrijkste uitvalswegen (A58 / A17) richting Breda, Roosendaal, Antwerpen en Rotterdam.



FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S









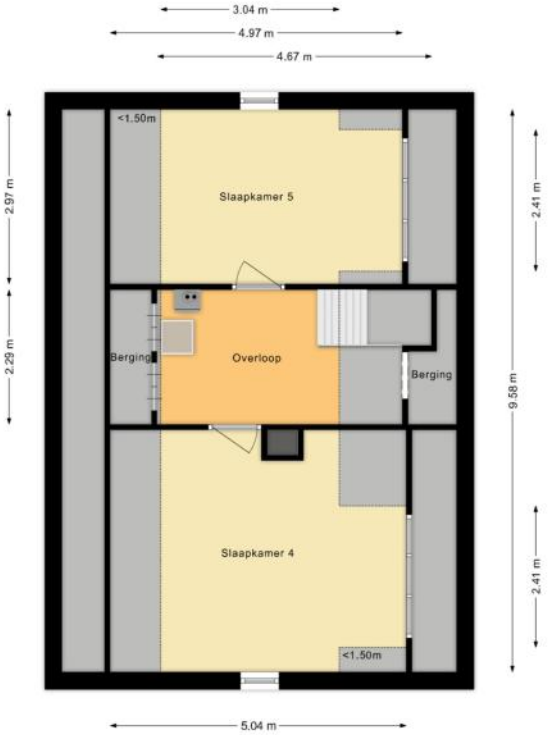
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1986**
Soort dak	**Dwarskap**
Materiaal dak	**Pannen, Overig**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**442 m²**
Inhoud	**718 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**200 m²**
Externe bergruimte	**27 m²**

*** 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	**8 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Gashaard**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Vaillant**
Bouwjaar cv-ketel	**2023**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Tuin rondom**
Totale oppervlakte	**145 m²**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Hoeven D 4226

Oppervlakte	**86 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Hoeven D 2956

Oppervlakte	**356 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



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

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoeven
Sectie	D
Perceel	2956

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.

kadaster

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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 welover-wogen 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

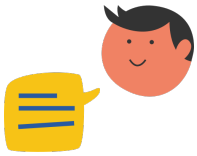
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.