TE KOOP

Jeneverbes 8

Huijbergen



Vraagprijs

€ 785.000

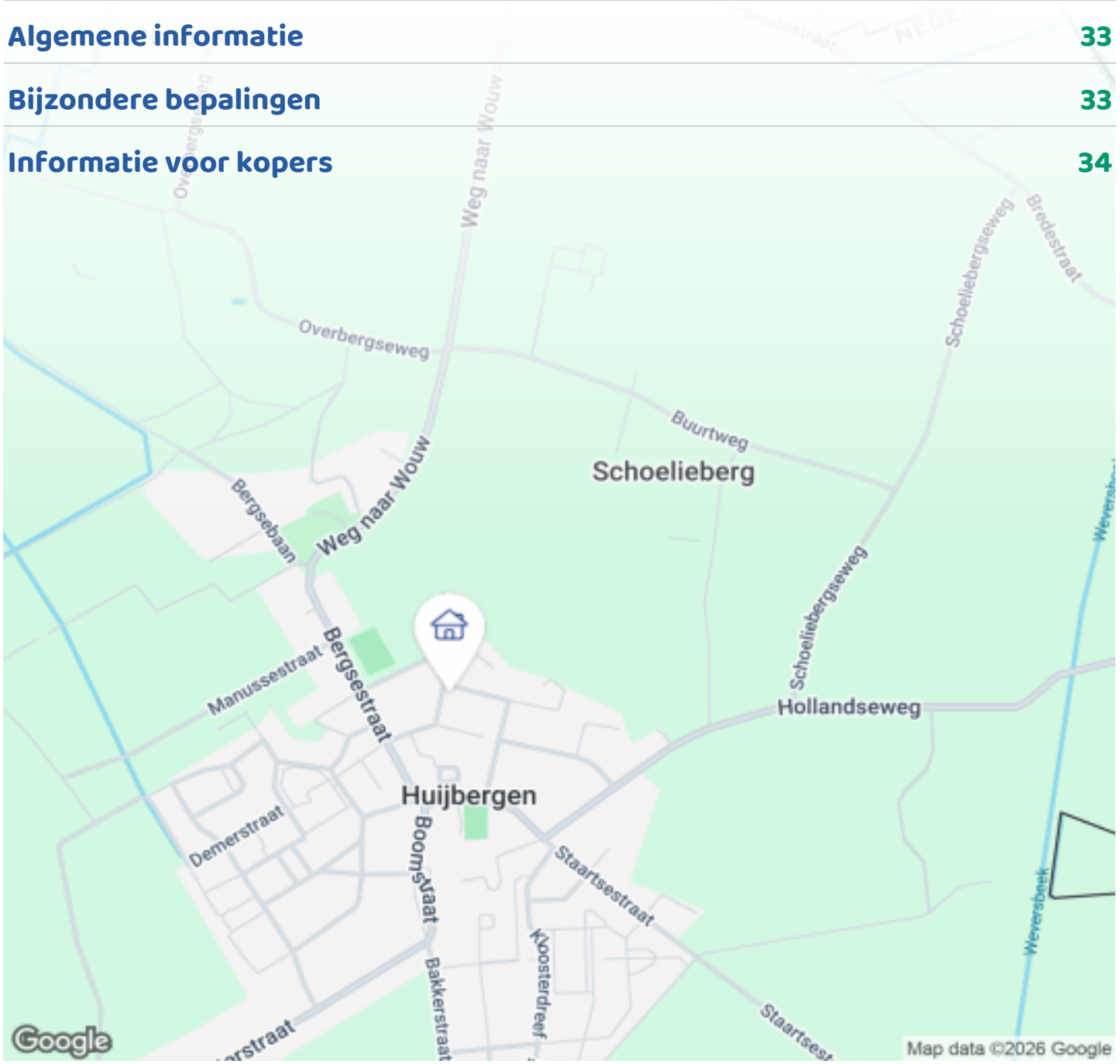
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	21
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



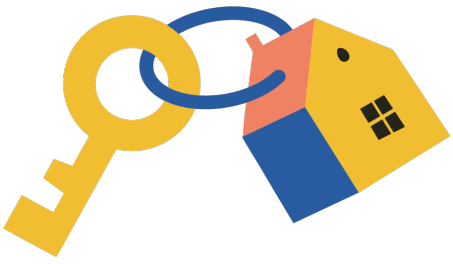
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaand wonen in een oase van groen, ruimte en privacy.

Sommige huizen vallen op door hun ruimte. Andere door hun ligging. En soms komt alles samen.
Aan de rand van Huijbergen staat deze royale vrijstaande woning op een perceel van circa 958 m². Met 189 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een multifunctioneel gastenverblijf, een heerlijke serre van circa 26 m² en een volwassen tuin rondom is dit een huis waar ruimte letterlijk en figuurlijk centraal staat.

En die tuin? Die is echt bijzonder. Volwassen bomen, volop privacy, twee vijvers die door een beekje met elkaar verbonden zijn en overal plekken om de zon óf juist de schaduw op te zoeken. En dat terwijl je binnen enkele minuten in het bos staat.
Maar misschien wel de fijnste plek van het huis is de serre. Volgens de huidige bewoners zonder twijfel de plek die zij het meest gaan missen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

BEGANE GROND
Via de entree bereik je de centrale hal met het in 2026 vernieuwde toilet, de trap naar boven en toegang tot onder andere de woonkamer, keuken, bijkeuken en kelder.
De royale woonkamer ligt aan de tuinzijde en is dankzij de vele ramen heerlijk licht. Er is volop ruimte voor een grote zithoek én eettafel. Tussen beide gedeelten staat de houtkachel, die extra warmte en sfeer brengt.
Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een afzonderlijke, lichte werkkamer. Een fijne volwaardige thuiswerkplek die qua formaat ook andere gebruiksmogelijkheden biedt, zoals slaapkamer.
Aan de voorzijde ligt de landelijke keuken uit 2021, uitgevoerd met veel hout en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Drie ramen zorgen voor veel daglicht en uitzicht op de voortuin.

DE FAVORIETE PLEK VAN HET HUIS
Via de schuifpui stap je de in 2024 gerealiseerde serre van circa 26 m² binnen. En hier begrijp je meteen waarom de huidige bewoners juist deze plek straks het meest zullen missen.
De volledig openschuifbare glazen wanden geven volop licht en zicht op de tuin en laten binnen en buiten bijna naadloos in elkaar overlopen. Met de deuren gesloten kijk je nog steeds heerlijk weg over het groen. Dankzij de houtkachel en airconditioning, waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden, is het bovendien een plek voor vrijwel ieder seizoen, alleen in de zomer zitten de huidige eigenaren in de zonnige tuin.
Ontbijten, uitgebreid eten met familie of vrienden, ontspannen met een boek of simpelweg naar buiten kijken: je zit binnen, maar hebt het gevoel dat je buiten bent.

MULTIFUNCTIONEEL GASTENVERBLIJF
Via de bijkeuken bereik je het circa 34 m² grote gastenverblijf. Dit gedeelte beschikt over een eigen toegang via de zij-tuin, een ruime woon-/slaapkamer, berging en eigen badkamer met douche, wastafel en toilet.
Hierdoor zijn er interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld logees, een ouder of kind dat behoefte heeft aan een eigen plek, thuiswerken of een praktijk aan huis, afhankelijk van de geldende bestemming en regelgeving.

EERSTE VERDIEPING
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.
De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt prachtig uitzicht over de tuin. Deze kamer is ontstaan door het samenvoegen van oorspronkelijk twee slaapkamers en beschikt over airconditioning, een grote vaste kast en een balkon aan de tuinzijde.
Ook de overloop is opvallend ruim, waardoor hier mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld een aanvullende werk- of wasruimte.
De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel. Deze is functioneel, maar gedateerd en biedt daarmee een mooie kans om geheel naar eigen smaak te moderniseren.
Via een vlizotrap bereik je tenslotte de ruime bergvliering met verlichting en elektra.

EEN TUIN WAAR JE BIJNA VERGEET DAT JE IN HET DORP WOONT
Buiten wordt pas echt duidelijk hoeveel vrijheid een perceel van deze omvang biedt.
De volledig omheinde tuin rondom heeft een prachtig natuurlijk karakter met gazon, volwassen bomen en bijzonder veel privacy. Door de ruimte is er altijd wel een plekje in de zon te vinden, terwijl de bomen op warme dagen voor heerlijke schaduw zorgen.
Blikvangers zijn de twee vijvers die via een beekje met elkaar verbonden zijn, compleet met een klein bruggetje. Verder zijn er onder andere een vijgen/peren/kersen en olijfbomen en frambozenstruiken, diverse terrassen, tuinverlichting, meerdere bergingen, een kippenhok en konijnenverblijf.
Direct aan de serre ligt een terras, maar met zoveel ruimte bepaal je eigenlijk iedere dag opnieuw waar je wilt zitten.
Op de eigen oprit is plaats voor twee auto's naast elkaar. Schuin tegenover de woning bevindt zich bovendien ruime openbare parkeergelegenheid.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

WONEN AAN DE RAND VAN HUIJBERGEN
Hier woon je heerlijk groen en rustig, zonder afgelegen te zitten.
Binnen circa twee minuten lopen sta je in het bos. Ideaal voor een dagelijkse wandeling, een rondje met de hond of om rechtstreeks vanuit huis de natuur in te gaan. De omgeving biedt bovendien volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en mountainbiken.
Ook dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Basisschool Ste Marie met kinderopvang ligt op korte afstand, net als de supermarkt, speeltuin en diverse sportvoorzieningen. Voetbalvereniging VV Vivoo en T.V. Huijbergen bevinden zich eveneens vlakbij.
Een bushalte met verbindingen richting Bergen op Zoom en Roosendaal ligt op enkele minuten lopen.

BIJZONDERHEDEN
•Vrijstaande woning uit 1987;
•circa 189 m² woonoppervlakte
•royaal perceel van circa 958 m²;
•vier slaapkamers en een separate werkkamer;
•serre van circa 26 m², gerealiseerd in 2024;
•multifunctioneel gastenverblijf van circa 34 m² met eigen toegang en badkamer;
•twee airconditioningsystemen uit 2024;
•dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
•15 zonnepanelen van 380 Wp uit 2018 (huurkoop);
•meterkast vernieuwd in 2025;
•buitenschilderwerk gedeeltelijk uitgevoerd in 2026.

ENTHOUSIAST?
Dat begrijpen we.
Want Jeneverbes 8 draait niet alleen om vierkante meters. Het is de combinatie die deze plek bijzonder maakt: vrijstaand wonen, een groene tuin vol privacy, het bos vrijwel om de hoek, ruimte voor gezin én werk en die heerlijke serre waar binnen en buiten samenkomen.
Een oase van rust en groen, met verrassend veel mogelijkheden. Een huis waarvan je na een bezichtiging hopelijk maar één ding denkt: hier wil ik heel graag wonen!



FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S

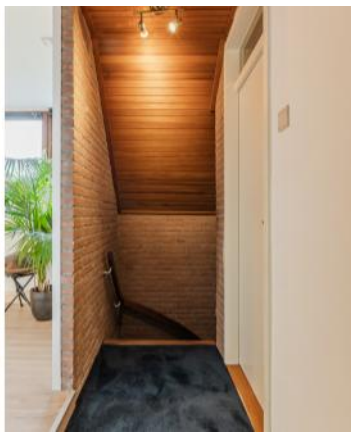














FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











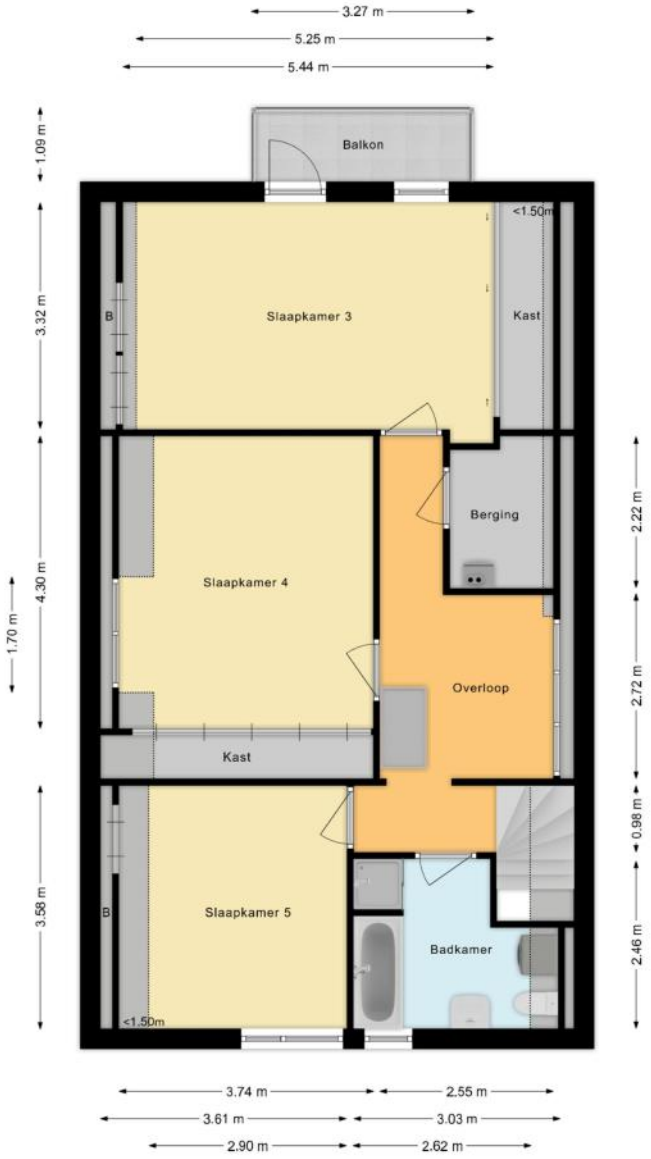
FOTO'S



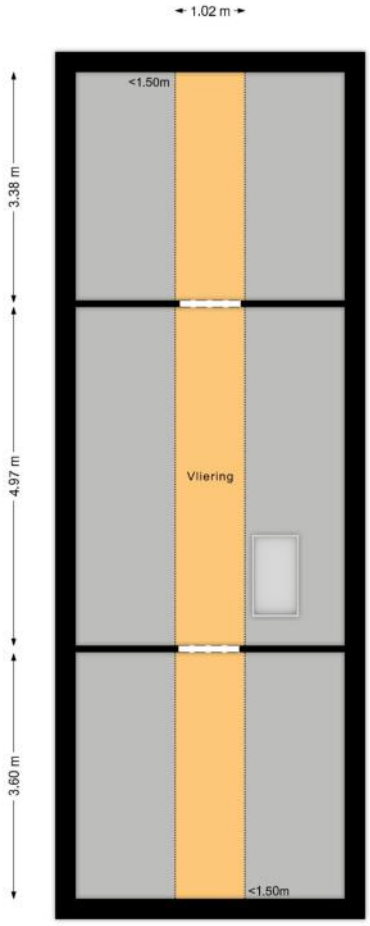
PLATTEGRONDEN



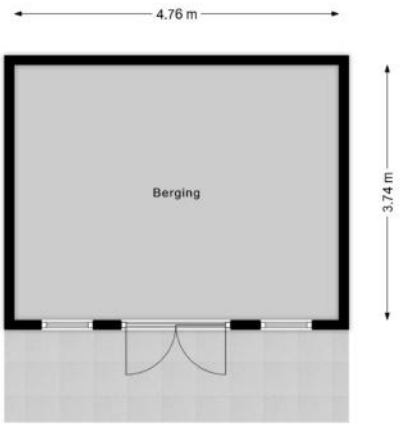
PLATTEGRONDEN



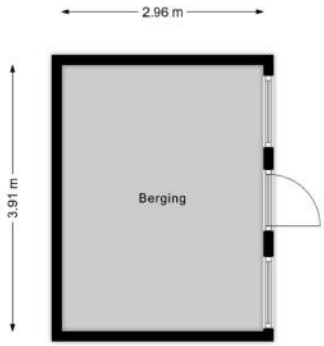
PLATTEGRONDEN



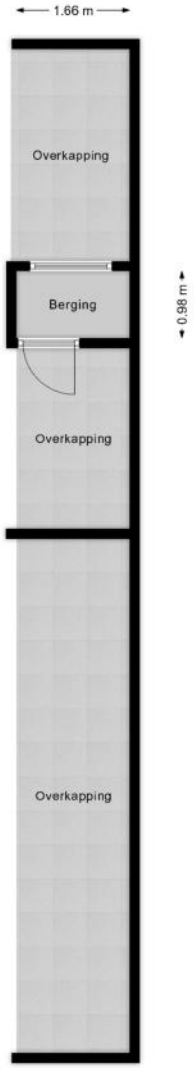
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1987**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**958 m²**
Inhoud	**823 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**189 m²**
Overige inpandige ruimte	**12 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**4 m²**
Externe bergruimte	**56 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	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een zolder**
Voorzieningen	**Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas, Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Bosch**
Bouwjaar cv-ketel	**2011**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Tuin rondom**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Huijbergen B 1148

Oppervlakte	**893 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Huijbergen B 1231

Oppervlakte	**65 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

Regenwateropvangmuur blijft achter



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Huijbergen
Sectie	B
Perceel	1148

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 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.

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

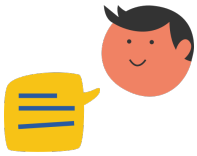
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.