25 jaar
HEIJBLOM
MAKELAARDIJ



Gors 45

HOEVEN

€ 849.000 k.k.

** vrij uitzicht over de weilanden * slaapkamer en badkamer op de begane grond * * levensloopbestendig of dubbele bewoning * diverse bijgebouwen * bakhuisje **

St. Janstraat 69
Hoeven

www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319



KENMERKEN

Perceeloppervlakte:	4530 m²
Inhoud woning:	1625 m³
Woonoppervlakte:	194 m²
Externe bergruimte:	158 m²
Bouwjaar woning:	1960
Woningtype:	vrijstaande woning
Soort woning:	woonboerderij

CV-ketel	Vaillant 2007
Bouwjaar CV ketel	2007
Ligging:	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers:	5







BESCHRIJVING

Een plek waar ruimte, vrijheid en mogelijkheden samenkomen! In het buitengebied van Hoeven staat deze royale woonboerderij. Hier word je omringd door groen, geniet je van een vrij uitzicht over de weilanden en ervaar je nog de stilte van het buitenleven. Het lieflijke bakhuisje aan de voorzijde, de vele bijgebouwen, de grote tuin met verschillende zitjes en zelfs een basketbalveld maken het geheel tot een plek met een heel eigen karakter.
Ook binnen is er volop ruimte. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en maar liefst vier slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping is de woning geschikt voor verschillende woonwensen.
Een unieke kans voor wie niet alleen een huis zoekt, maar vooral een plek waar ruimte is voor dromen, plannen en om volop genieten!

Bijzonderheden:
-5 slaapkamers, 2 badkamers, 2 woonkamers;
-levensloopbestendig wonen;
-wonen met meerdere generaties;
-groot perceel;
-rustige ligging in buitengebied;
-meerdere bijgebouwen, waaronder een bakhuisje

THUISKOMEN

Via de rustige weg bereik je deze bijzondere woonboerderij, in het groene buitengebied van Hoeven. Aan de voorzijde van het perceel staat een lieflijk bakhuisje dat het geheel een charmant en karakteristiek accent geeft. De woning en de bijgebouwen liggen op een royaal terrein waar je alle ruimte hebt om te wonen, werken en je eigen ideeën tot leven te brengen. Parkeren is hier uiteraard geen enkel probleem. Op eigen terrein kun je met gemak meerdere auto's kwijt. Ook voor het stallen van een caravan of het overdekt onderbrengen van bijvoorbeeld een verzameling motoren zijn er mogelijkheden. De verschillende gebouwen en ruimtes maken deze plek bijzonder veelzijdig.







HART VAN HET HUIS

Binnen word je verrast door de hoeveelheid ruimte en de mogelijkheden die de woonboerderij biedt. De indeling is geschikt voor wie graag ruim woont en behoefte heeft aan extra kamers en praktische voorzieningen.
In de woonkamer is er een prachtige schouw met kachel. Deze ruimte ademt sfeer! Aansluitend is er een eetkamer, daarnaast is een slaapkamer met badkamer gerealiseerd. Op de begane grond bevindt zich ook een grote bijkeuken, die momenteel als wasruimte wordt gebruikt. Hierdoor beschik je over een compleet woonprogramma op de begane grond, wat de woning bijzonder geschikt maakt voor gelijkvloers wonen. Aan de achterzijde van de woning vind je een enorme binnenruimte. Een bijzonder veelzijdige plek die je helemaal naar eigen wens kunt invullen. Denk aan een atelier, hobbyruimte, werkplaats, extra opslag of misschien wel een combinatie daarvan. Juist voor iemand die graag klust, verzamelt of vanuit huis werkt, biedt dit ontzettend veel mogelijkheden.











De eetkamer, deze grenst aan de slaapkamer

















SLAPEN EN BADEN

Ook op de eerste verdieping is er volop ruimte. Hier bevinden zich maar liefst vier royale slaapkamers en een tweede badkamer. Ideaal voor een groot gezin, een aparte werk- of hobbykamer of als je regelmatig logees ontvangt. De combinatie van de slaapkamer en badkamer op de begane grond met de vier slaapkamers en badkamer boven maakt deze woonboerderij bovendien bijzonder interessant voor levensloopbestendig wonen. Maar denk ook eens aan wonen met meerdere generaties onder één dak. Bijvoorbeeld wanneer je ouders in wil laten wonen of wanneer een mantelzorgsituatie om extra ruimte vraagt. De aanwezige indeling biedt hiervoor een mooie basis en volop mogelijkheden.













Inloopdouche én bad



BUITENLEVEN

Dan het buitenleven, want ook daar heeft deze woonboerderij ontzettend veel te bieden! Het perceel is zeer ruim en biedt een mooie afwisseling van groen, beplanting en verschillende plekken om buiten te genieten. Je vindt er grote stukken met bloembedden, diverse zitjes, een kas en zelfs een basketbalveld. Of je nu graag tuiniert, buiten bezig bent, kinderen alle ruimte wil geven of gewoon graag geniet van het groen om je heen: hier is alle ruimte voor.
Verspreid over het terrein bevinden zich bovendien diverse bijgebouwen. Ideaal voor wie graag klust en behoefte heeft aan ruimte voor werkbanken, gereedschap, houtopslag of andere hobbyspullen. Je kunt hier echt je eigen werk- en hobbyplek creëren. Ook de enorme binnenruimte aan de achterzijde van de woning biedt volop aanvullende mogelijkheden.
En dan is er nog dat ene plekje dat je eigenlijk zelf moet ervaren. Achter de bebouwing staat onder de prachtige walnotenbomen een bankje. Een heerlijke plek om even te gaan zitten, uit te kijken over de weilanden en te genieten van de rust en het vrije uitzicht. Misschien wel een van de mooiste plekjes van het hele perceel!















Royaal perceel met meerdere bijgebouwen







PLATTEGROND
begane grond



PLATTEGROND
eerste verdieping

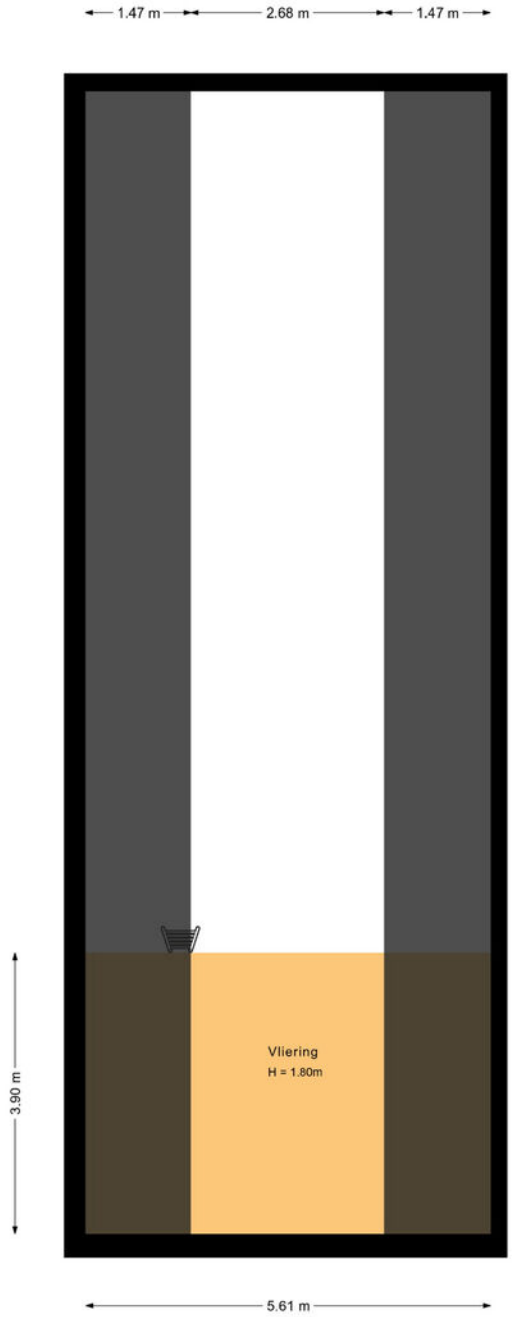




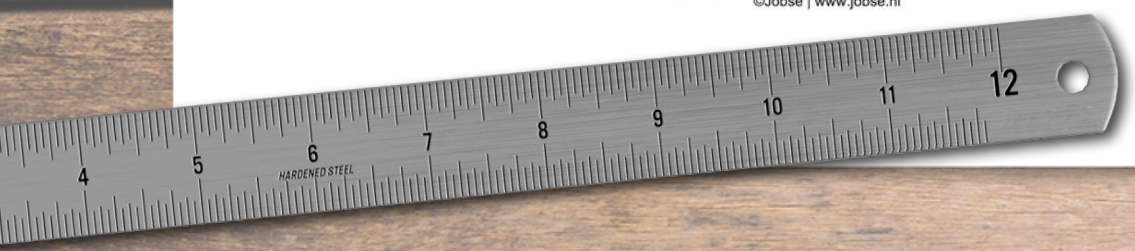
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND
zolder





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



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
-	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
- gasfornuis bijkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- douchezitje	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

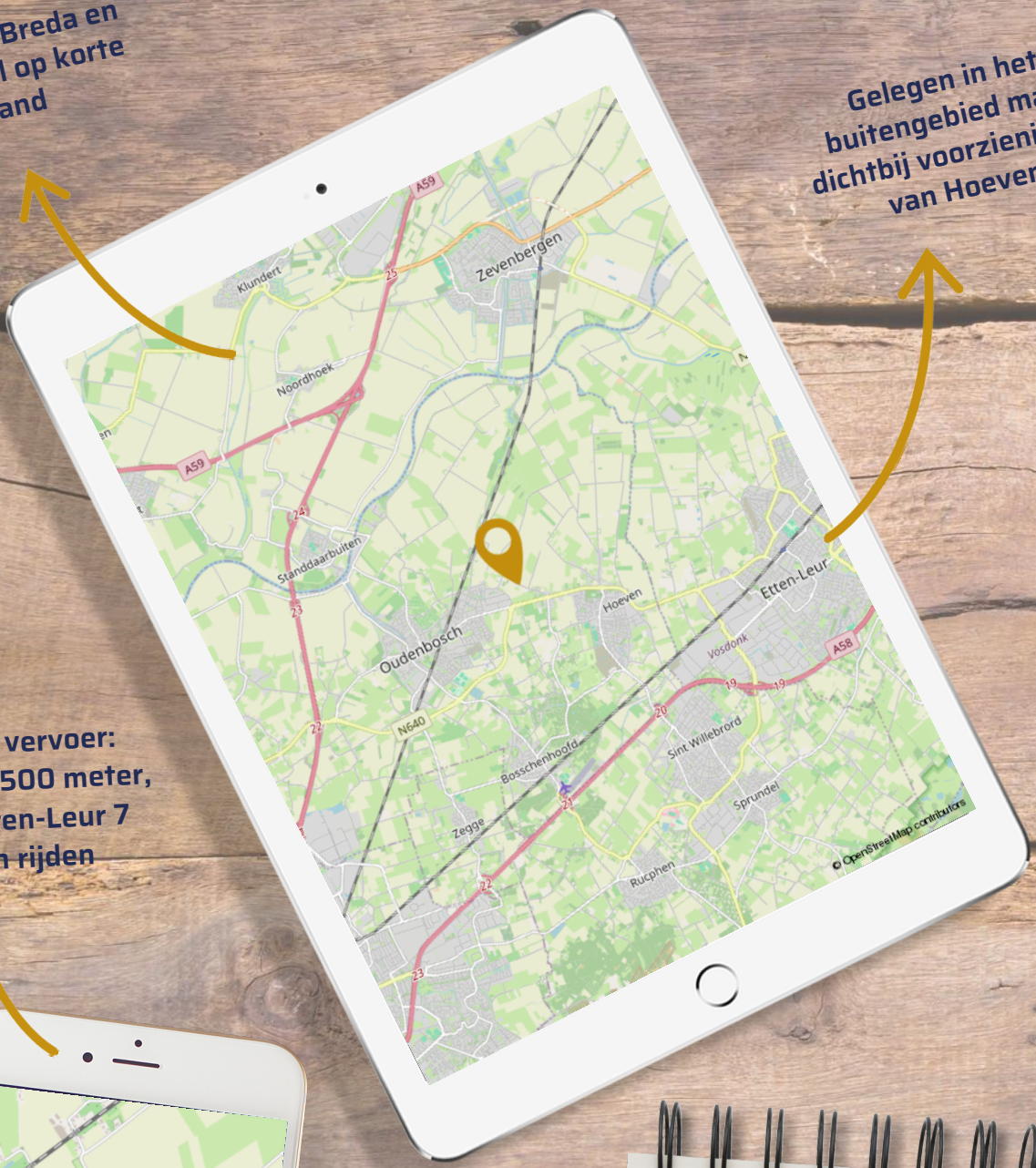
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

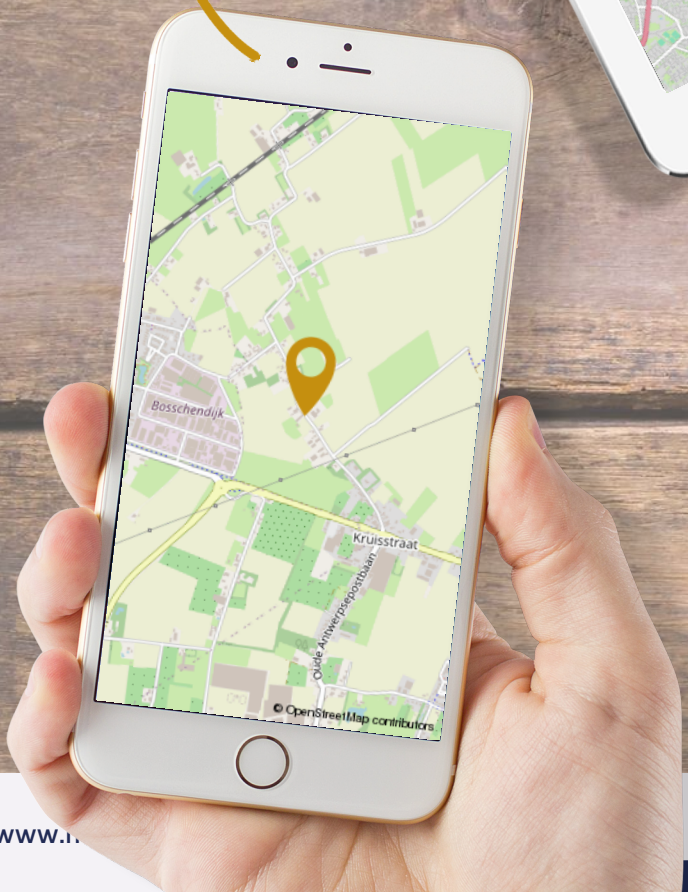
LOCATIE OP DE KAART

Etten-Leur, Breda en Roosendaal op korte afstand

Gelegen in het buitengebied maar dichtbij voorzieningen van Hoeven

Openbaar vervoer: bushalte op 500 meter, station Etten-Leur 7 minuten rijden

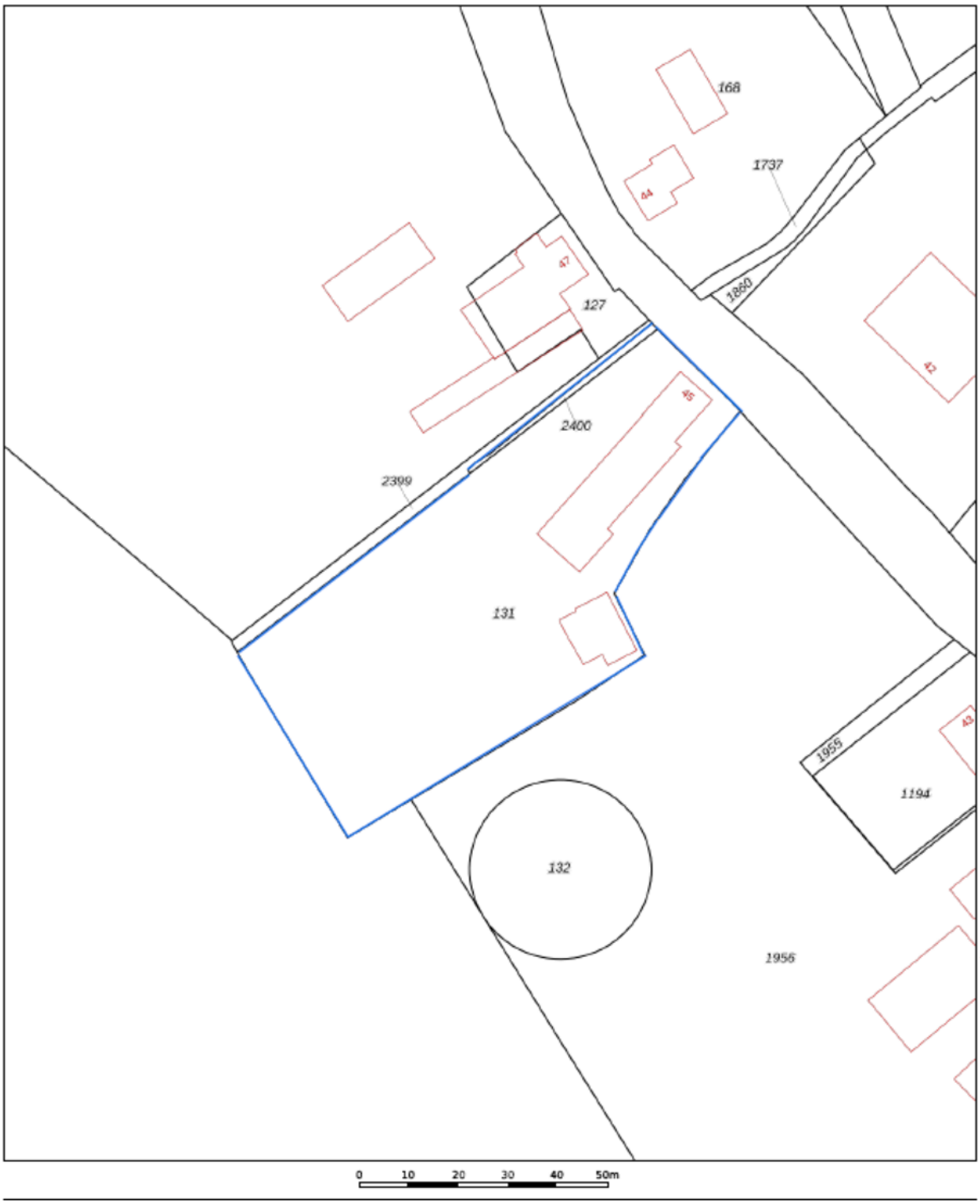




WIJKINFORMATIE

De woonboerderij ligt aan een rustige weg in het buitengebied van Hoeven. Hier ervaar je nog de stilte en rust van het landelijke wonen. Je kijkt uit over het omliggende landschap en hebt alle ruimte om je heen, terwijl de voorzieningen van Hoeven zich op korte afstand bevinden. Zo combineer je het beste van twee werelden: wonen in alle vrijheid en genieten van het buitengebied.

KADASTRALE KAART

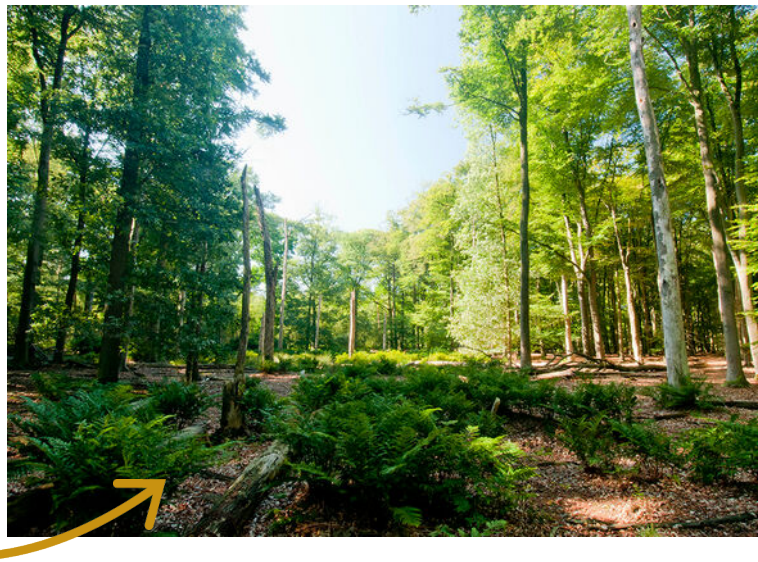


HALDERBERGE



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 bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de huidige milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart in de koopovereenkomst hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- Koper verklaart in de koopovereenkomst ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 60 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