

TE KOOP



Binnenkamer 42

Tholen

Vraagprijs € 575.000 k.k.



Omschrijving

Wat een heerlijke plek om thuis te komen!

In deze geliefde, jonge woonwijk in Tholen staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving mooi samenkomen. Met 5 slaapkamers, een inpandige garage, een verzorgde achtertuin en een praktische indeling biedt deze woning volop ruimte om comfortabel te wonen.

De woning is op de begane grond speels ingedeeld met aan de achterzijde een tuingerichte woonkamer en aan de voorzijde een eetkamer met een moderne keuken. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer en op de zolderverdieping zijn er nog eens 2 slaapkamers.

Aan de achterzijde van deze leuke woning bevindt zich een keurig aangelegde tuin met overkapping en een tuinhuis. Aan de voorkant van de woning is er een eigen oprit met plek voor meerdere auto's.

Kortom, deze mooie gezinswoning is absoluut een bezichtiging waard!

Ligging

De woning ligt rustig met een speeltuin direct voor de deur en maakt het een fijne plek voor kinderen om buiten te spelen. Scholen, sportvoorzieningen, winkels en het knusse centrum van Tholen met de gezellige jachthaven zijn eenvoudig bereikbaar.

Bergen op Zoom ligt op ongeveer 15 minuten rijden en via de uitvalswegen zijn ook Rotterdam, Antwerpen en Zeeland goed bereikbaar. Zo woon je rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen toch binnen handbereik zijn!



REDENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een goed onderhouden 2-onder-1 kapwoning.
- 5 volwaardige slaapkamers.
- De aanwezigheid van 10 zonnepanelen en een energielabel A.
- Een ruime inpandige garage.
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk met een speeltuin voor de deur.



INDELING

Begane grond

Entree

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met de trap naar de eerste verdieping, een toilet en de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars). Via een schuifdeur stap je binnen in de woonkamer en ook de ruime garage is bereikbaar vanuit de hal.

Woon- en eetkamer

Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en via de openslaande deuren kom je in de ruime tuin met overkapping. In het midden van de woning bevindt zich het eetgedeelte.

Open keuken

De open moderne woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Vanuit hier kijk je uit op het rustige woenerf en de speeltuin. De keuken is praktisch ingericht en is voorzien van een vaatwasser, 5 pits gas kookplaat, een elektrische oven, een koel/vriescombinatie en een close-in boiler.













Afwerkingen

- *Hal*: houten vloer, wanden voorzien van glasvliesbehang en een spuitwerk plafond.
- *Toilet*: betegelde vloer, deels betegelde en deels gespoten wanden en een spuitwerk plafond.
- *Woon- eetkamer*: houten vloer, sierpleister wanden en een gespoten plafond,
- *Keuken*: laminaatvloer, sierpleister wanden en een gespoten plafond.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de ruime overloop van de eerste verdieping die toegang geeft tot 3 ruime slaapkamers, een nette badkamer, een apart toilet en naast het toilet bevindt zich nog een kast waar zich het centrale stofzuiger systeem bevindt.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 (ca. 17 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een Frans balkon.

Slaapkamer 2 (ca. 11 m²) bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 11 m²) bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Badkamer

De nette en ruime badkamer beschikt over een douche, ligbad en een enkele wastafel met onderkast.













Afwerkingen

- *Overloop en slaapkamers*: laminaatvloer, wanden voorzien van glasvliesbehang en een gespoten plafond.
- *Badkamer*: betegelde vloer en wanden en een kunststof plafond.
- *Toilet*: betegelde vloer, deels betegelde en deels gespoten wanden en een gespoten plafond.

Tweede verdieping

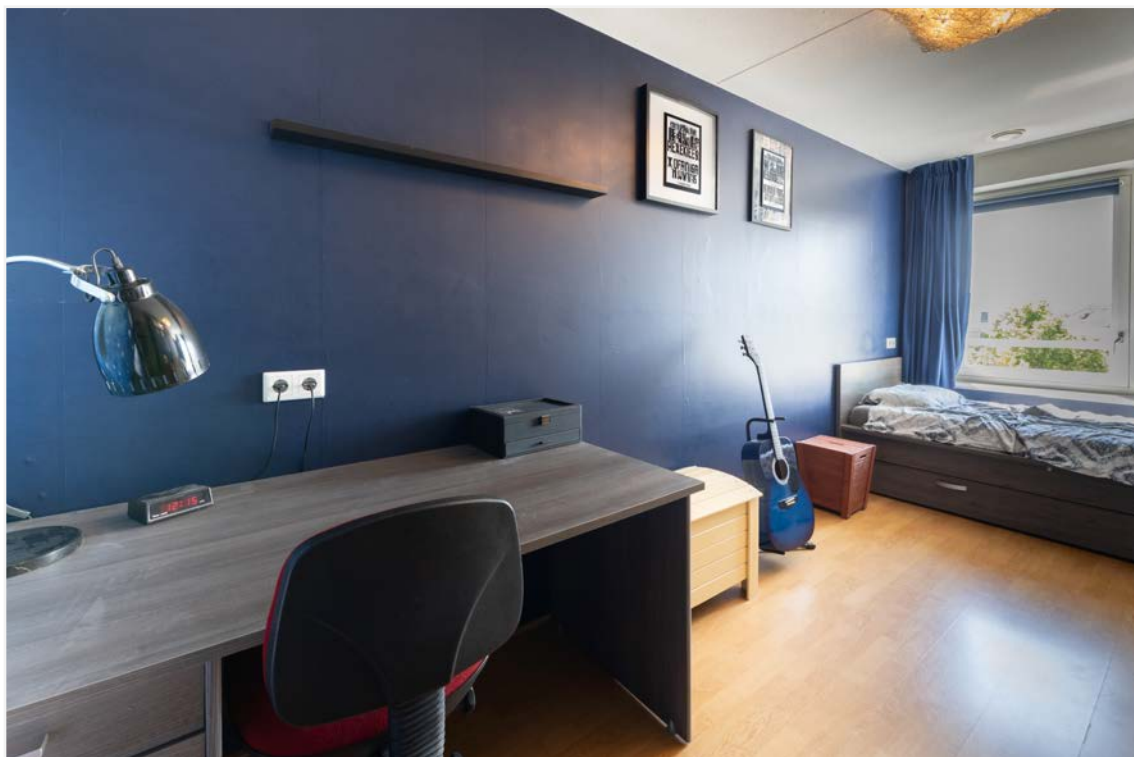
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de droger, de HR-combiketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24, A2014) en de WTW-installatie (Stork WHR 91, 2003). Daarnaast heb je hier toegang tot nog eens 2 volwaardige slaapkamers.

Slaapkamers

Slaapkamer 4 (ca. 11 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 5 (ca. 11 m²) bevindt zich aan de achterzijde van de woning.







Afwerkingen

- *Voorzolder*: laminaatvloer, behangen wanden en een plafond van geïsoleerde dakplaten.
- *Slaapkamers*: laminaatvloer, behangen wanden en een gespoten plafond.

Buitenruimte

Oprit

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een vrij uitzicht over een speeltuin.

Achtertuin

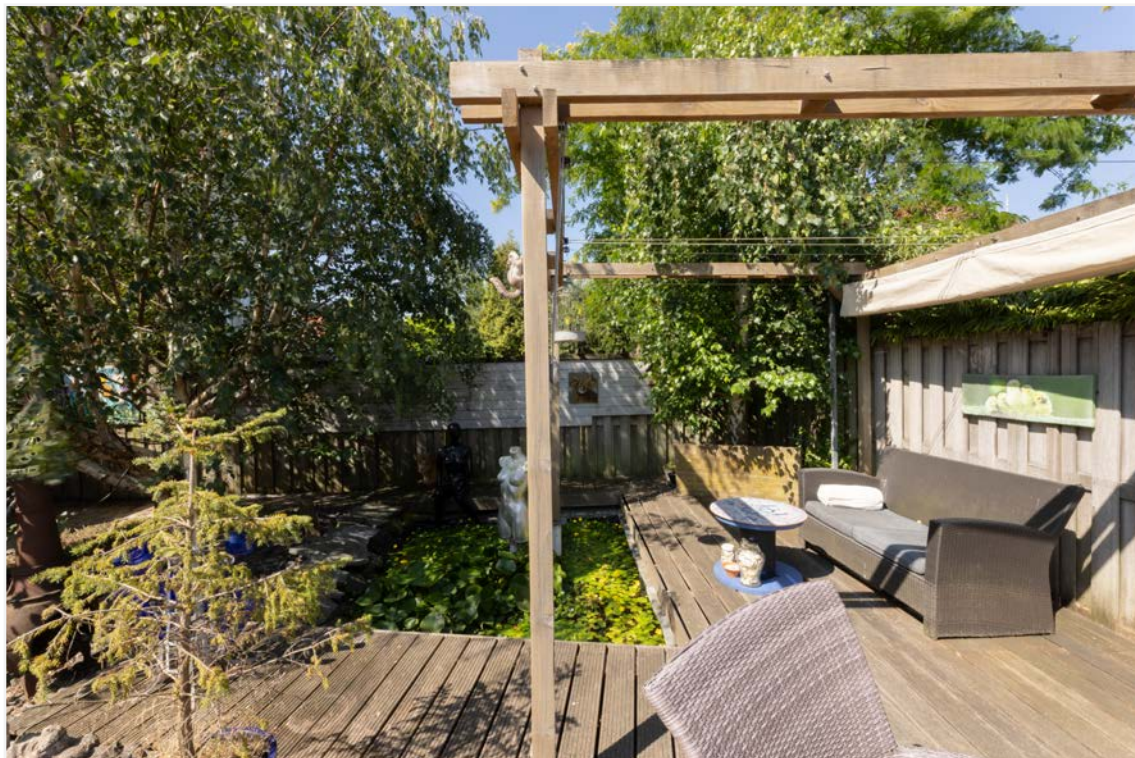
De verzorgde op het noordwesten gelegen achtertuin is sfeervol met sierbestrating, vijver en overkapping aan de woning. Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken en er is altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw.

Tuinhuis

In de tuin staat ook nog een ruim tuinhuis (ca. 10 m²) met voldoende opbergruimte voor alle tuinbenodigdheden.















Bijzonderheden

- De woning beschikt over 10 zonnepanelen.
- Er is een centraal stofzuiger systeem aanwezig.
- De ramen aan de voorzijde van de woning op de begane grond zijn voorzien van (handmatige) screens.

KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	O 1492
Bouwjaar	2003

Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	150 m ²
Overige inpandige ruimte	28 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
Perceel	311 m ²

Ruimtes

Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser, close-in boiler, elektrische oven
Badkamer	Douche, bad, enkele wastafel en apart toilet

Overig

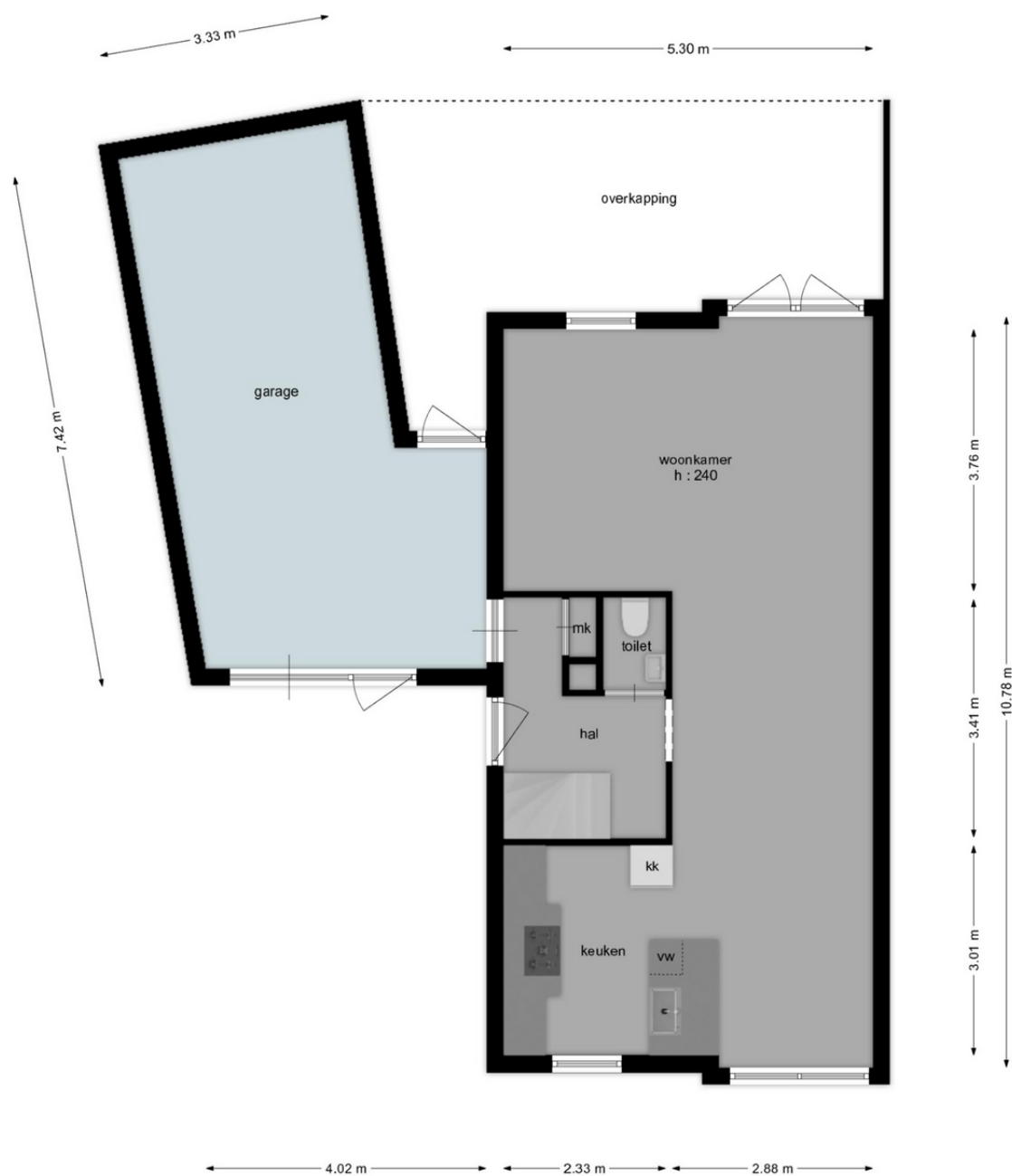
Definitief energielabel	A geldig tot 2 juli 2036
-------------------------	--------------------------

KAART



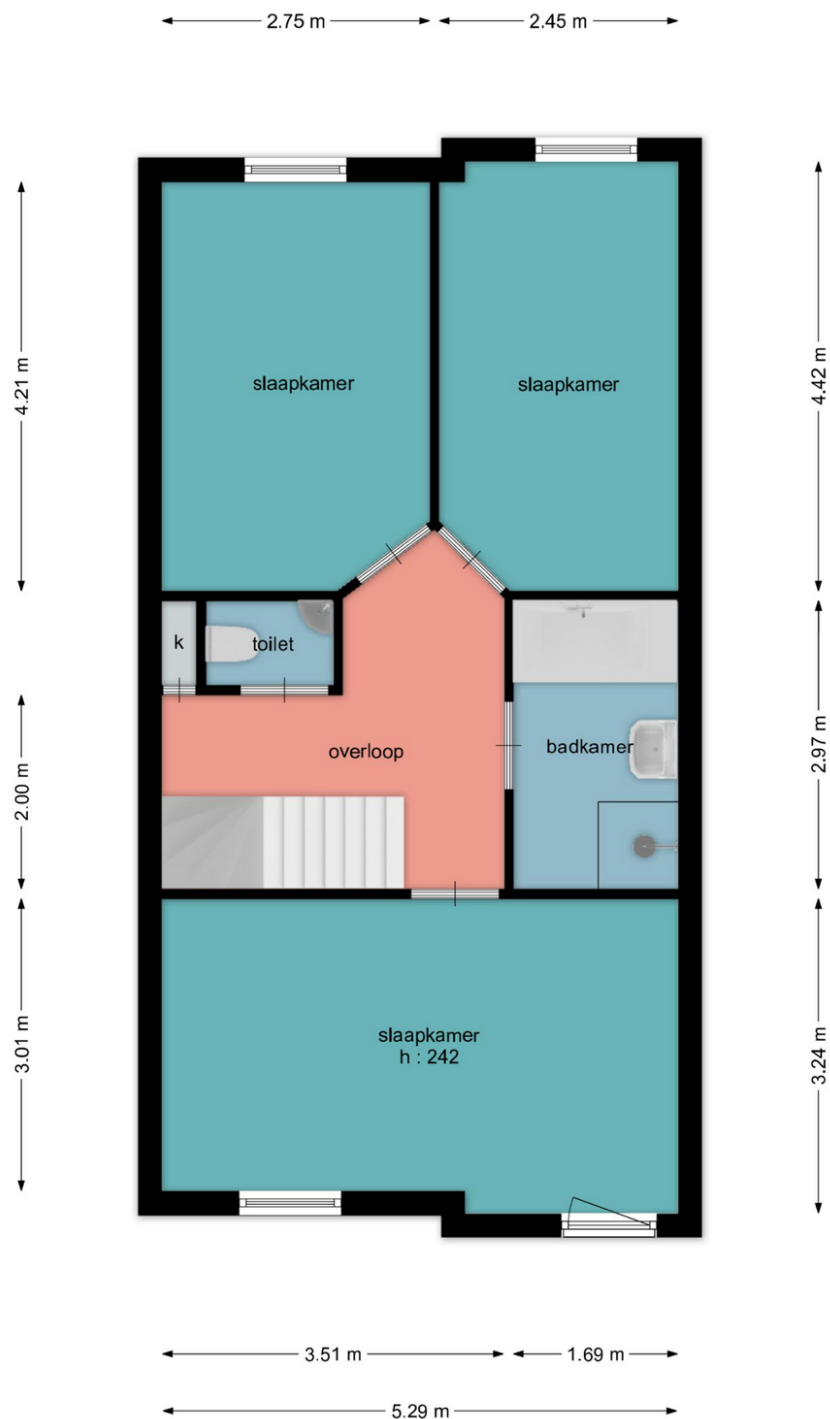
PLATTEGROND

Begane grond



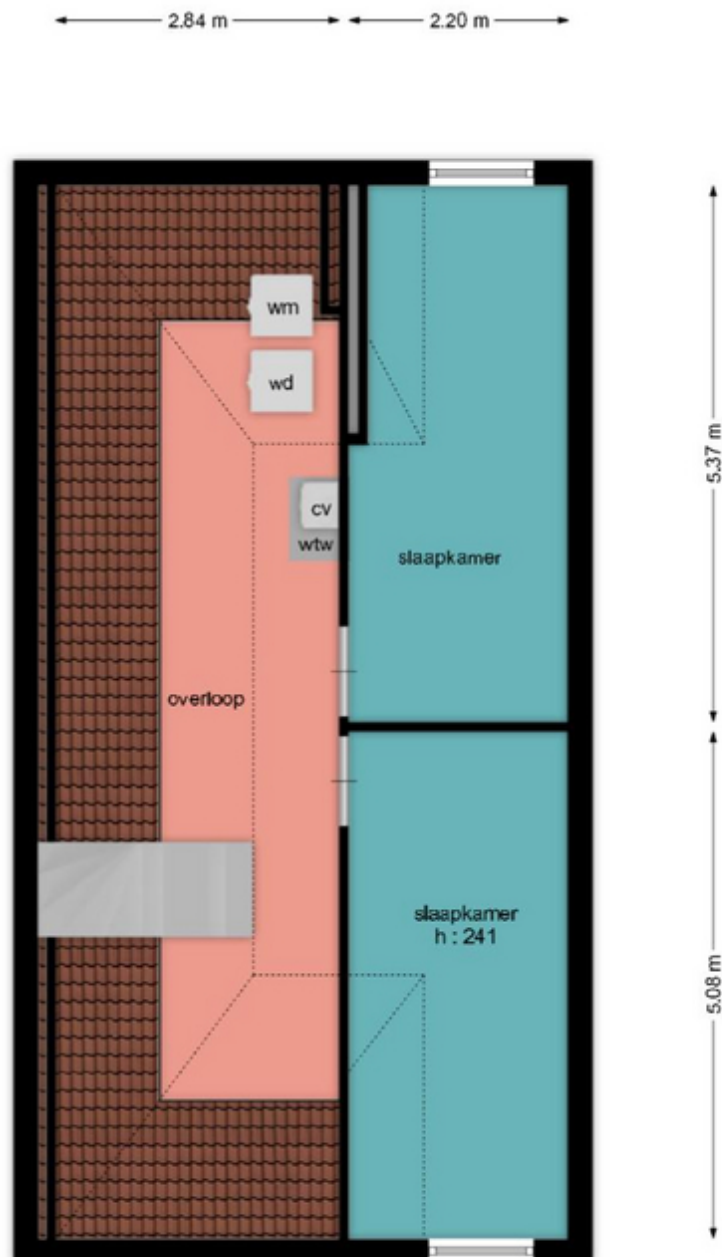
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



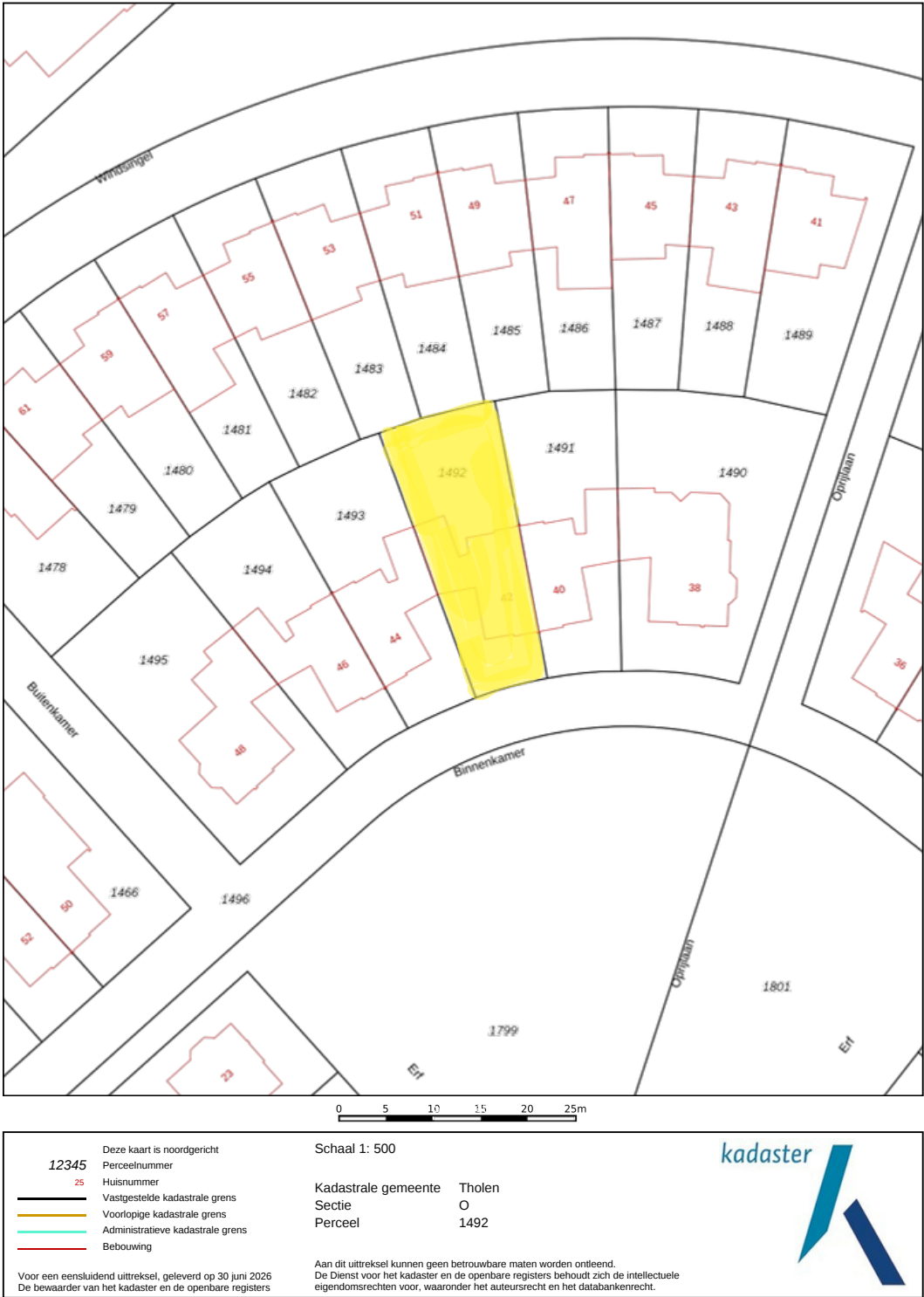
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Vloeren	
Parketvloer	
Laminaatvloer	
Verlichting	
Inbouwverlichting	
Opbouwverlichting	
Raamdecoratie	
Gordijnrails	
Gordijnen	
Rolgordijnen	
Jaloezieën	
Vliegengordijn	
Screens	
Keuken	
Keukenmeubel	
Oven	
Gaskookplaat	
Afzuigkap	
Vaatwasser	
Koel-vriescombinatie	
Combi -magnetron	
Sanitair	
Toiletaccessoires	
Badkameraccessoires	
Wasmachine	
Wasdroger	
Waterslot wasmachine	
Installaties CV	
(Voordeur)bel	
Rookmelders	
CV-installatie	
Close-in boiler	
Veiligheidssloten	
Thermostaat	
Mechanische ventilatie	
Zonnepanelen	
Isolatievoorzieningen	
Centraal stofzuiger systeem	

Overig	
Tuinaanleg	
Buitenverlichting	
Tuinhuis	
Vijver	
Voortuin struik Pinus Pinea	
Voortuin 7x plantenbak	
Achters tuin pergola met doek	
Achters tuin waterslang haspel	
Achters tuin kleine overkapping met wastafel	
Achters tuin overkapping aan huis	
Allesbrander	
Schilderij ophangstelsel	
Keukenkasten zolder 3 x	
Plafond ornamenten	
Werkbank garage	
Losse kasten	
Ontbijtbar	
Boeken/legplanken	
Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld cv-ketels, boilers, zonnepanelen) te weten:	

	Blijft achter
	Gaat mee
	Ter overname aangeboden

AANVULLENDE INFORMATIE

Een bezichtiging

Bent u geïnteresseerd in een woning? Dan kunt u bij ons een afspraak maken voor een bezichtiging. Kwaliteit en aandacht vinden wij daarbij belangrijk. We nemen daarom de tijd voor u.

Een bod uitbrengen

U bent eruit. U wilt een bod doen op de woning. Bij het uitbrengen van uw bod dient u het volgende te vermelden:

De geboden prijs (in euro's).

Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring

Uw voorkeur voor de opleverdatum.

Na ontvangst van uw bod zullen wij dit bespreken met de verkoper. U bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als wij namens de verkopers een tegenvoorstel doen is dit wel het geval. Wanneer beide partijen overeenstemming hebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, de opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt.

Verkoop per inschrijving

Soms is er veel belangstelling. Van meerdere partijen tegelijk. In zulke gevallen kan de makelaar er in samenspraak met de verkoper voor kiezen om de woning te verkopen middels een inschrijving. Wilt u ook bieden op uw droomhuis? Dan kan dit op een vaste datum met een digitaal inschrijfformulier van Eerlijk Bieden waarvoor u van ons een link ontvangt. Direct na afloop van de inschrijvingstermijn worden alle biedingen bekend en met de verkoper besproken. Binnen een afgesproken termijn wordt bekend gemaakt of en aan wie verkoper gunt. Daarbij vinden wij het belangrijk dat alle biedende partijen volledig en tijdig worden geïnformeerd. Indien de verkoper uw bod accepteert, dan wordt door ons een concept koopovereenkomst opgemaakt.

Voorbehoud van financiering

Bij een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheek-verstrekkende instelling verkregen wordt.

Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6 weken opgenomen. U mag de woning tot maximaal 100% financieren. Daarbij kijkt de bank naar de laagste waarde: de koopsom of de taxatiewaarde. Is de taxatiewaarde lager dan de koopsom, dan wordt deze als uitgangspunt genomen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. U (of uw bank) kiest deze zelf. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in uw opdracht, maar zal dit te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

Voorbehoud van een bouwtechnische keuring

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en u mag hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van uw bod door de verkoper.

Schriftelijkheidsvereiste

Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper, er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Het is daarom voor de koper van belang dat hij zo snel mogelijk de koopovereenkomst ondertekent.

Koopovereenkomst

Heeft u een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk in de bieding zijn vermeld. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is getekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is dan 50 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 50 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Informatie- en onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht (mededelingsplicht). Dit houdt in dat hij/zij verplicht is om eventuele gebreken waarvan hij/zij op de hoogte is te melden. De koper heeft een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij/zij zowel de bouwtechnische als de juridische staat van de woning moet onderzoeken. Wij adviseren u dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat u een bod uitbrengt.

Bedenktijd

Als u een woning koopt, krijgt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

Notaris

Als koper heeft u de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door ons anders aangegeven.

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op.

Verkoopdocumentatie

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud) dan kunt u zich hier niet op beroepen. Alles is met grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kan er aan de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

A man and a woman are standing in front of a large brick archway. The woman is on the left, wearing a black dress, and the man is on the right, wearing a white shirt and blue jeans. They are both smiling. The archway is made of red brick and has a black metal gate. Through the archway, a street with cars and trees is visible.

**Je woning verkopen of
op zoek naar een nieuw thuis?**

Wij helpen je graag!



Spaaij

MAKELAARS



06 - 55 15 32 31

spaijmakelaars.nl

Voel je thuis.

Vastgoed
Ned.



 Spaaij Makelaars
Bloemendaal 38
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231
 info@spaaijmakelaars.nl

 www.spaaijmakelaars.nl

 Spaaij Makelaars
 @Spaaij Makelaars