

TE KOOP



Oude Hoofdweg 52

Zegge

Vraagprijs € 499.000 k.k.



Omschrijving

Wat een fijn thuis is deze gemoderniseerde vrijstaande woning met een heerlijke tuin, 2 eigen opritten en een grote garage!

Op de begane grond vind je een ruime uitgebouwde woonkamer met een moderne open keuken en de grote badkamer. Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers en een apart toilet. Daarnaast heeft de woning nog een bergzolder, een zeer netjes aangelegde achtertuin met een gezellige overkapping en een grote garage.

Kortom, deze mooie woning is absoluut een bezichtiging waard!

Ligging

De woning ligt in het rustige dorp Zegge, onder de rook van Roosendaal. In het dorp zijn verschillende basisvoorzieningen aanwezig, waaronder een supermarkt, basisschool, snackbar en diverse (sport)verenigingen.

Zegge ligt gunstig ten opzichte van omliggende dorpen en ook de snelweg is eenvoudig bereikbaar. Breda en Bergen op Zoom bereik je binnen circa 30 minuten en binnen ongeveer 40 minuten rijd je naar de Randstad, Antwerpen of Zeeland.



REDENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een vrijstaande woning met 3 slaapkamers en een ruime badkamer.
- De woning is enkele jaren geleden binnen volledig gerenoveerd.
- Een grote en netjes aangelegde tuin met gezellige overkapping.
- Parkeren op eigen terrein, met 2 opritten en een grote garage.



INDELING

Begane grond

Entree

Je komt de woning binnen in de hal. Hier vind je het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een ruime bergkast aanwezig. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

Woonkamer

De uitgebouwde woonkamer biedt veel leefruimte. Aan de voorkant van de woning bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde het eetgedeelte en de moderne open keuken. Via de schuifpui stap je vanuit de woonkamer direct de ruime achtertuin in.

Keuken

De open keuken (2022) heeft een kookeiland en is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken bereik je een tussenportaal richting de badkamer. Hier zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Badkamer

In het achterste gedeelte van de woning ligt de ruime, luxe en moderne badkamer (2020) met inloopdouche, dubbele wastafel en ligbad. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.















Afwerkingen

- *Hal, woonkamer en keuken:* Laminaatvloer, gestucte wanden en gestuct plafond.
- *Toilet:* Tegelvloer, betegelde wanden en gestuct plafond.
- *Badkamer:* Tegelvloer, betegelde wanden en gestuct plafond.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier vind je 3 slaapkamers en een apart toilet. Op de overloop hangt ook een airco (LG, 2024).

Slaapkamers

Slaapkamer 1 (ca. 10 m²) en slaapkamer 2 (ca. 7 m²) liggen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 7 m²) ligt aan de voorzijde van de woning.

Toilet

Op de overloop vind je het nette en deels betegelde toilet.

Bergzolder

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de ruime bergzolder. Hier hangt ook de omvormer van de 14 zonnepanelen.









Afwerkingen

- *Overloop en slaapkamers:* Houten vloer gedekt met een laminaatvloer, gestucte wanden en gestuct plafond.
- *Toilet:* Tegelvloer, deels betegelde wanden, Agnes platen plafond.

Buitenruimte

Tuin

De op het noorden gelegen achtertuin is 2 jaar geleden volledig aangepakt en opnieuw aangelegd met een terras, houten berging en overkapping.

Aan de voorzijde heeft de woning een voortuin en maar liefst 2 eigen opritten. Hier vind je ook de achterom. In het verlengde van één van de opritten ligt de garage.

Garage

De ruime garage is toegankelijk via de oprit en via het tussenportaal achter in de woning. In de garage bevindt zich de CV-ketel (Remeha Avanta 28c, 2010). Hier bevindt zich ook de gasmeter.

Daarnaast biedt de garage mogelijkheden voor het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond, waarmee de woning levensloopbestendig kan worden gemaakt.

Berging

De houten berging grenst aan de overkapping (ca. 6 m²) en is voorzien van elektra.









KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	A 2461
Bouwjaar	1960

Overdracht

Vraagprijs	€ 499.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	116m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Perceel	375 m ²

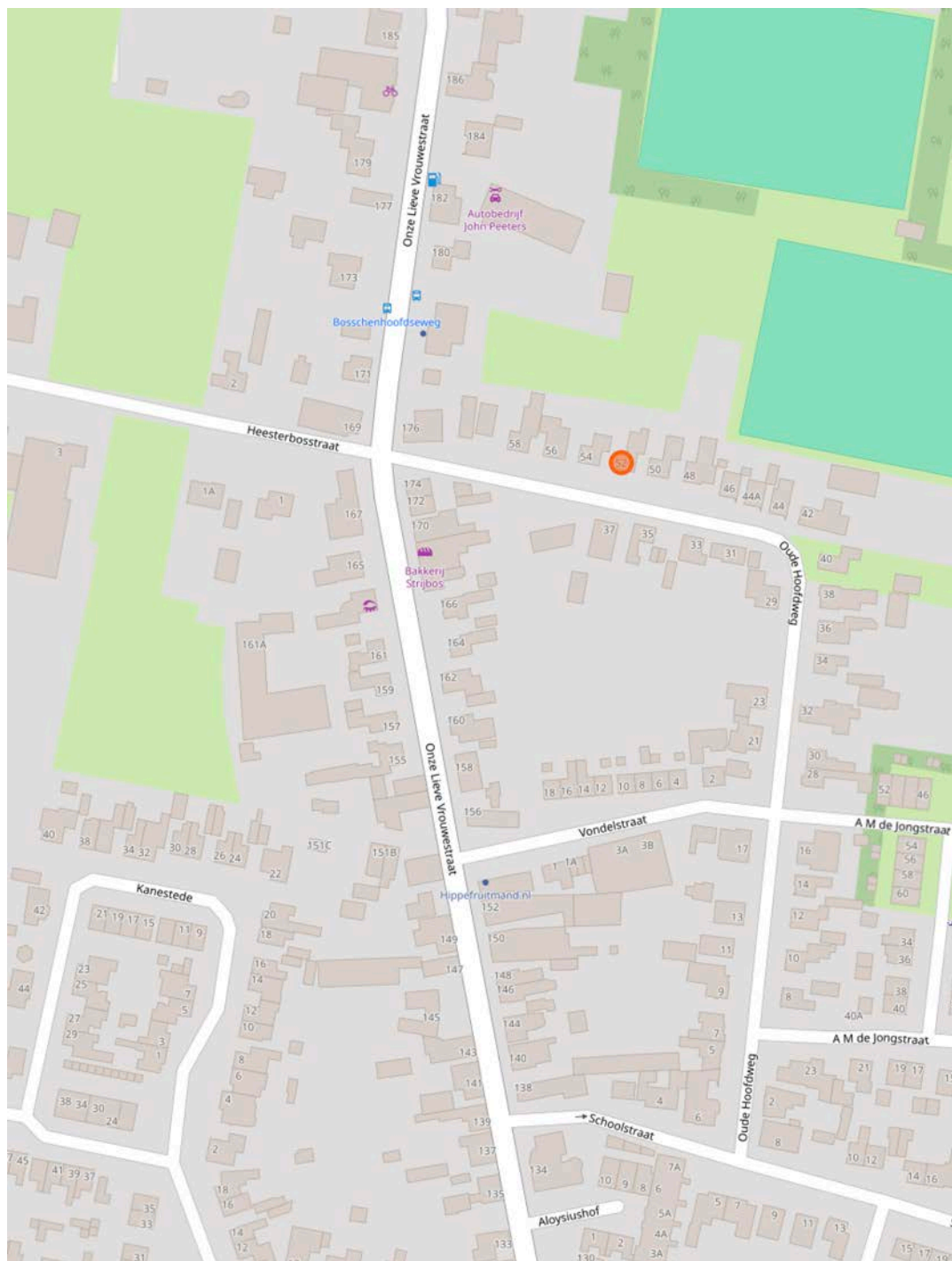
Ruimtes

Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur (ingebouwd)	Inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser.
Badkamer	Douche, ligbad, badkamermeubel met 2 wastafels.

Overig

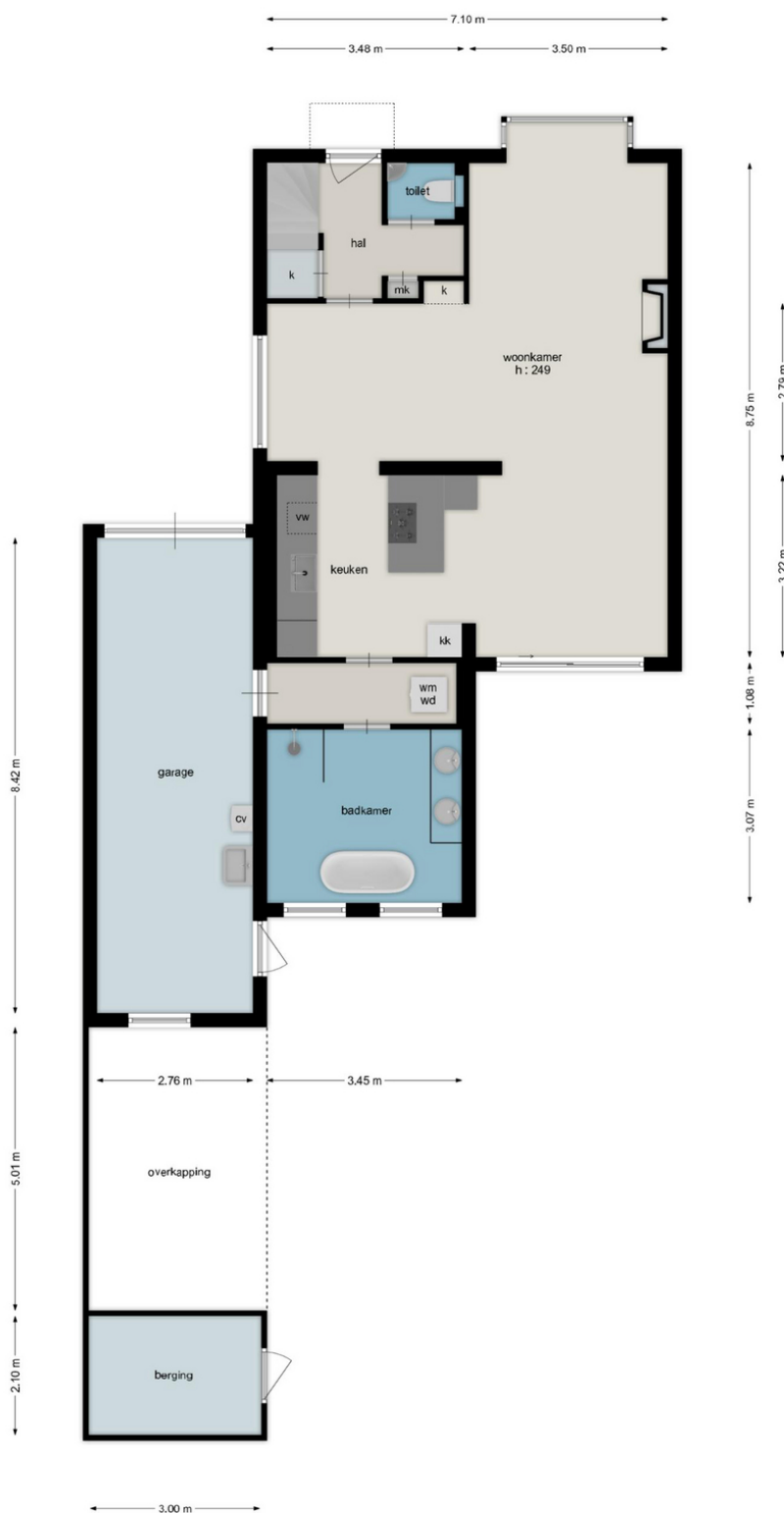
Definitief energielabel	D - geldig t/m 10 juni 2034
-------------------------	-----------------------------

KAART



PLATTEGRONDEN

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.

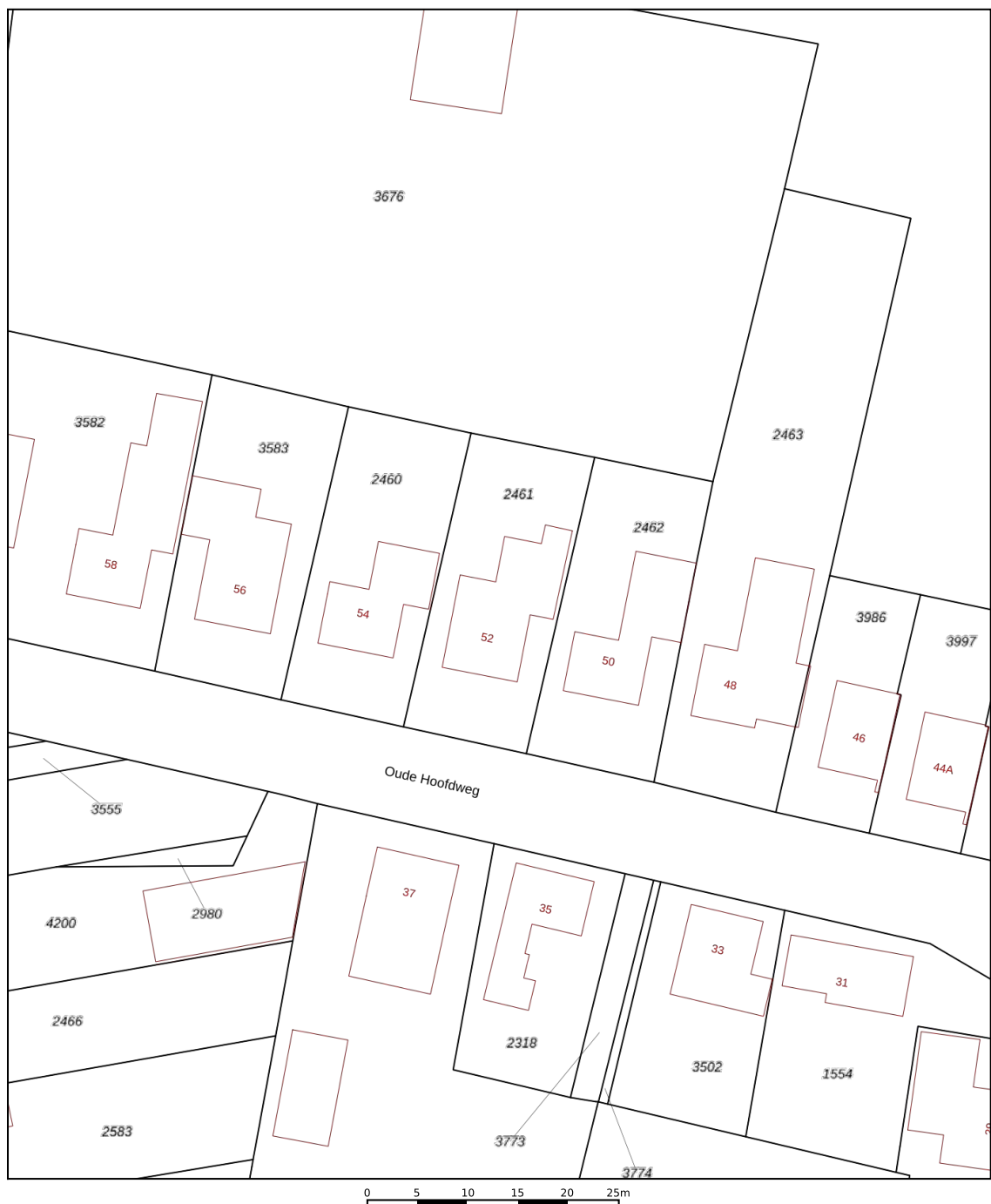
LIJST VAN ZAKEN

Vloeren	
Laminaatvloer	
Verlichting	
Inbouwverlichting	
Opbouwverlichting	
Raamdecoratie	
Gordijnenrails en gordijnen	
Rolluiken	
Keuken	
Koel-vriescombinatie	
Kookplaat	
Afzuigkap	
Vaatwasser	
(Combi) magnetron	
Oven	
Sanitair	
Wastafel	
Badkamermeubel	
Badkameraccessoires	
Toiletaccessoires	
Wasmachine	
Wasdroger	
Installaties CV	
(Voordeur)bel	
Brievenbus	
Thermostaat	
Mechanische ventilatie	
Cv-installatie	
Airconditioning	
Zonnepanelen	

Buiten	
Tuinaanleg/ bestrating	
Buitenberging	
Buitenverlichting	
Overig	
Losse kasten	
Boeken/ legplanken	
Werkbank schuur/garage	
Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld cv-ketels, boilers, zonnepanelen) te weten:	
N.v.t.	

	Blijft achter
	Gaat mee
	Ter overname aangeboden

KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rucphen		
25	Huisnummer	Sectie A		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2461		
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 september 2025				
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.				

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 metal grate in the center. Through the archway, a street with cars and trees is visible. The background is a brick wall with a poster on the right side.

**Je woning verkopen of
op zoek naar een nieuw thuis?**
Wij helpen je graag!



Spaaij
MAKELAARS



Voel je thuis.



06 - 55 15 32 31
spaaijmakelaars.nl

Vastgoed
Ned.



 Spaaij Makelaars
Bloemendaal 38
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231

 info@spaaijmakelaars.nl

 www.spaaijmakelaars.nl

 Spaaij Makelaars

 @Spaaij Makelaars