

UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



BURGEMEESTER VAN GILSHOF 19 OSSENDRECHT

Vraagprijs € 645.000 k.k.



vastgoedpro 





Omschrijving en kenmerken

Deze keurige afgewerkte vrijstaande woning is gelegen aan de rand van Ossendrecht in een rustige woonomgeving. Deze woning is gebouwd in 2001 waardoor het geheel aan het wooncomfort voldoet van de huidige tijd. Op de begane grond is de woning voorzien van een sfeervolle woonkamer met een erker aan de achterzijde en een gezellige woon/leef keuken. Aan de voorzijde bevindt zich tevens een optionele kamer die gebruikt kan worden als slaap/werkkamer (thuiswerkplek).

De verdieping is ingedeeld in 3 slaapkamers en een complete badkamer. Vanuit de overloop geeft een vlizotrap toegang tot de 2e verdieping (bergzolder). Aan de achterzijde bevindt zich de oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een royale garage met bergzolder.

Rondom de woning ligt de tuin met terras, gazon, borders en een vijver. Kortom een ruime en goed afgewerkte woning is beslist bezichtiging waard!

Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2001
Inhoud	602 m ³
Woonoppervlakte	155 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	25 m ²
Perceeloppervlakte	756 m ²
Onderhoud binnen en buiten	goed
Ligging	in woonwijk
Aantal slaapkamers	4
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Bouwjaar Cv	2001
Type verwarming	c.v.-ketel
Merk verwarming	Exellent HR-107

Begane grond

hal/entree, wandafwerking sierpleister, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

meterkast met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars;

betegeld toilet met een fonteintje;

woonkamer, voorzien van erker aan de achterzijde, wandafwerking sierpleister, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk, tuindeuren naar tuin/terras;

werkkamer, wandafwerking stucwerk, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

dichte woonkeuken, waarin geplaatst een in U-vorm opgestelde inbouwkeuken, voorzien van een granieten aanrechtblad met een spoelbak, inbouw 6-pits gaskookplaat, -koeler,-vriezer, -elektrische oven, -vaatwasser, afzuigkap, wandafwerking sierpleister, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

achteringang, voorzien van deur naar tuin/terras, wandafwerking tegels, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

vanuit de woonkamer een trap naar de 1e verdieping.











Verdieping

1e verdieping:

overloop, voorzien van een bergkast en een 2e bergkast vv. vloerverwarming verdeler, wandafwerking sierpleister, vloer afgewerkt met laminaat, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer links, voorzien van een dakkapel, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met laminaat, plafond afgewerkt met MDF-delen;

slaapkamer rechts voor, voorzien van een dakkapel, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met laminaat, plafond afgewerkt met MDF-delen;

slaapkamer rechts achter, voorzien van een dakkapel, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met laminaat, plafond afgewerkt met MDF-delen;

separaat toilet met een wandcloset;

betegelde badkamer, voorzien van een douchecabine en een badkamermeubel met een wastafel;

vanuit de overloop een vlizotrap naar de bergzolder.

2e verdieping:

bergzolder met opstelplaats HR-combiketel, wandafwerking stucwerk, cementdekvloer, dakplaten in het zicht;







Good
Night





De tuin en bijgebouwen



Bijgebouwen:

royale garage met een sectiedeur, separate loopdeur en bergzolder. De garage is tevens voorzien van krachtstroom en aansluiting ter behoeve van de wasmachine en droger.

Tuin:

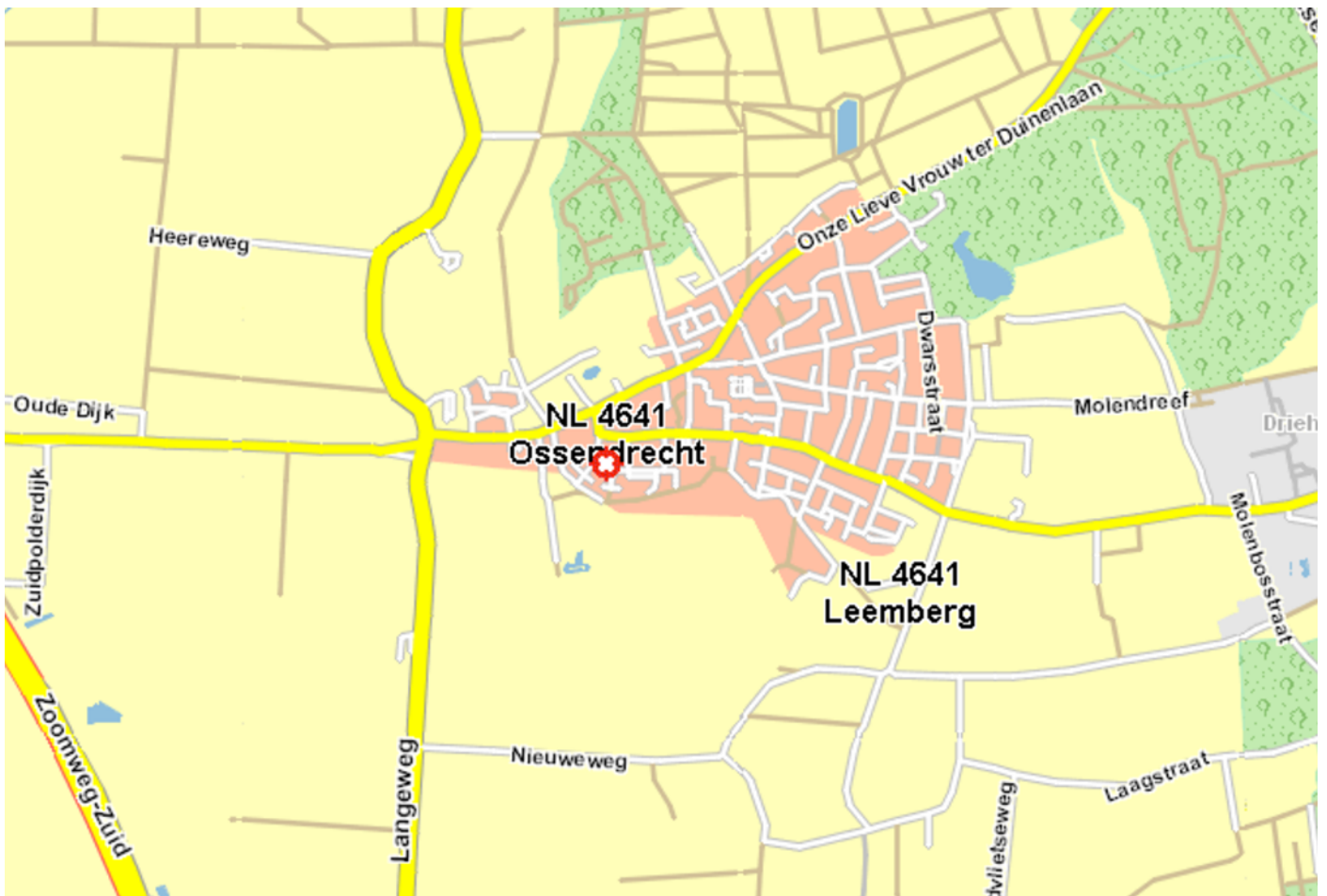
rondom aangelegde tuin, terras bestraat met sierbestrating en voorzien van een borders, gazon, vijverpartij, buitenkraan en achter/zij-uitgang;

oprit bestraat met sierbestrating voorzien van parkeergelegenheid voor meerdere auto's.





Ligging



Technische specificaties

Bouwaard:

Woonhuis:

Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton, 1e verdiepingvloer uitgevoerd in beton, 2e verdiepingvloer uitgevoerd in beton, onderschoten kap gedekt met pannen en platdakconstructie erker gedekt met bitumineuze dakbedekking.

Garage:

royale garage met een handbediende deur, separate loopdeur en bergzolder. De garage is tevens voorzien van krachtstroom en aansluiting ter behoeve van de wasmachine en droger.

Isolatie:

De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie alsmede van isolerende beglazing.

Verwarming en warmwatervoorziening:

De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabricaat Exellent HR-107, bouwjaar 2001) is geplaatst op de 2e verdieping en voorziet tevens in warmwater.

De woning is tevens voorzien van vloerverwarming op de begane grond en de verdieping.





Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

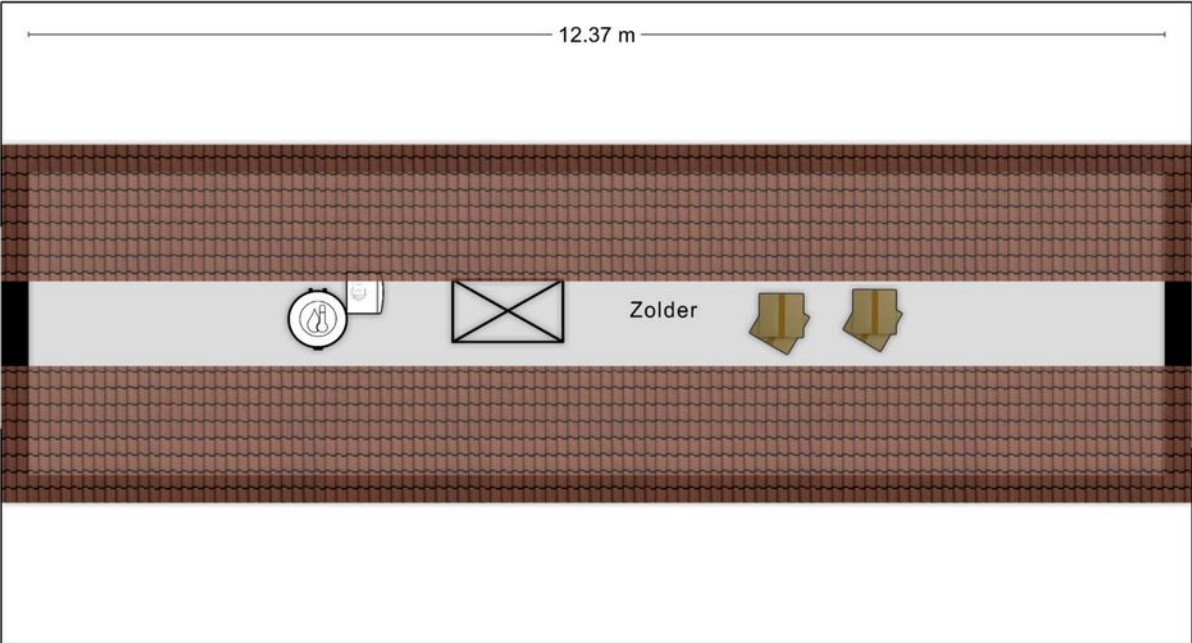
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Plattegronden

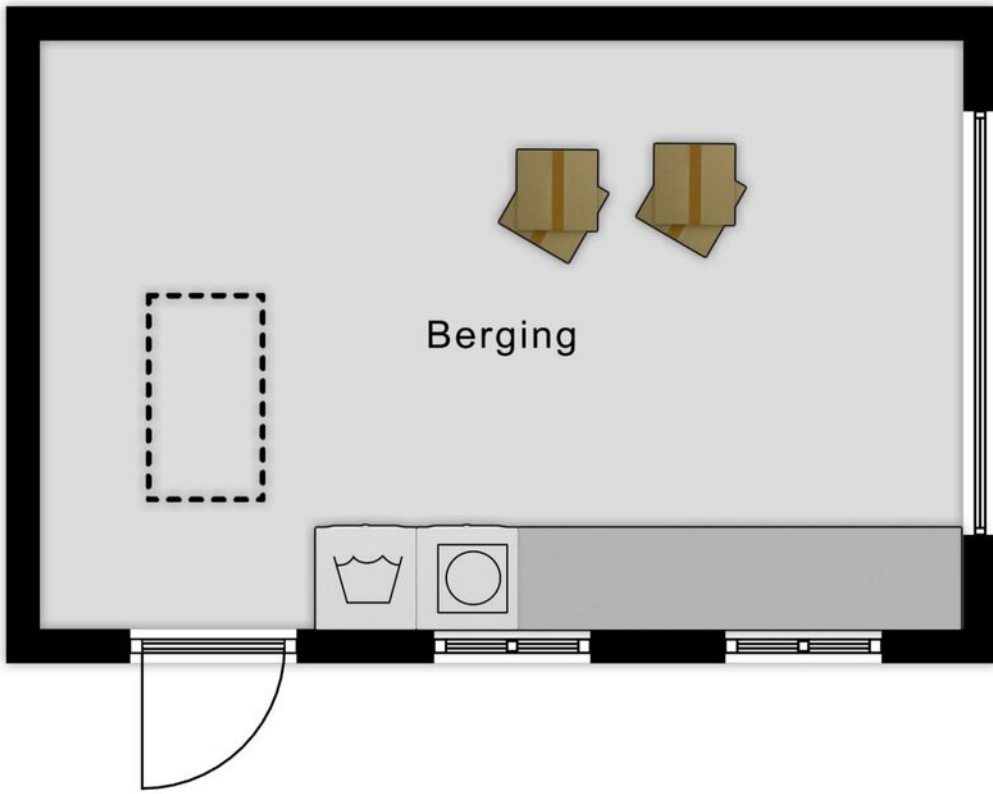






5.44 m

3.47 m

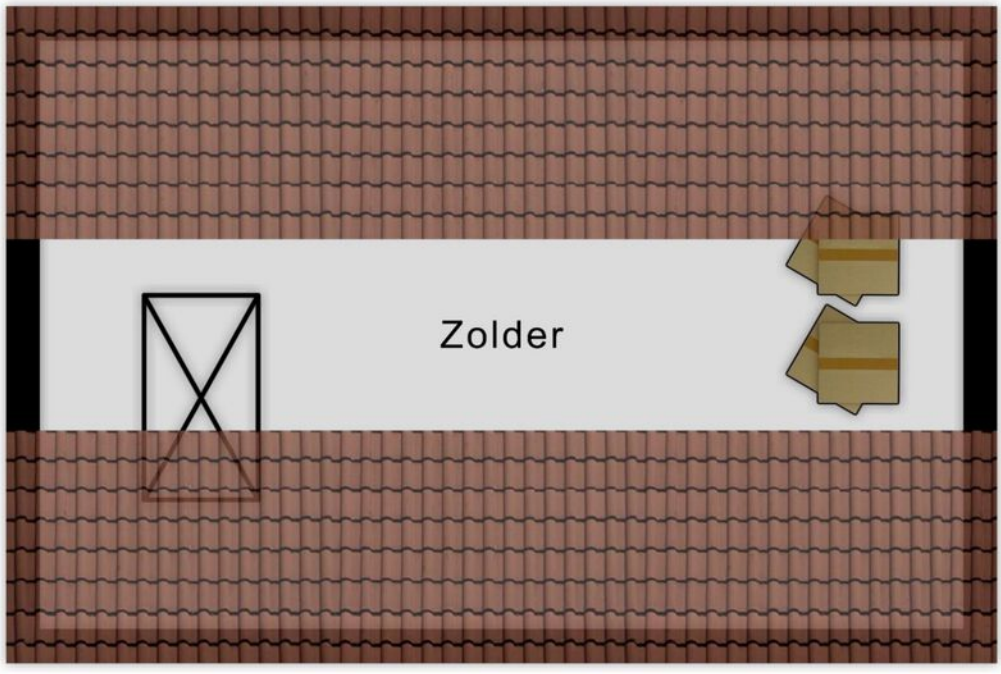


3.47 m

5.44 m

5.44 m

1.12 m
1.50 m
1.50 m



3.00 m

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Ossendrecht
Sectie D
Perceel 6154



Voor een eensluitend uittreksel,
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.

Heerlijk toeven op de heuvels van Woensdrecht

Kinderen die buiten ravotten, buren kennen elkaar, boodschappen doen op de boerenmarkt: het leven is hier warm en goed. Woensdrecht is een gemeente die een schat aan mooie plekken herbergt: van Landgoed Mattemburgh tot Kasteel Ravenhof, van de vele bossen en heide tot aan de weidse asp-ergevelen. De Brabantse Wal strekt zicht uit van de hoger gelegen zandgronden in de gemeente Woensdrecht, naar de lager gelegen zeekleipolders van Steenberg. Hierdoor kent de regio een grote diversiteit aan landschappen en plant- en diersoorten. Het is dan ook een geliefd gebied voor wandelaars en fietsers.

Het is niet voor niets dat er regelmatig wielervedstrijden, zoals het NK veldrijden, worden georganiseerd naast sportieve activiteiten heeft men in de gemeente ook een ruime keuze aan restaurants en gezellige eetcafés. Hoogerheide winkelhart, leuke, bijzondere winkels. Kortom een heerlijke regio om te wonen.



Meest gestelde vragen

-VOORWAARDEN-

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clause op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

ONDERZOEKSPlicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

-VRAGEN-

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als er door de verkoper een tegenbod gedaan wordt. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal gaan overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast mogelijk willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. Er mag ook met meerdere kandidaten tegelijk onderhandeld worden. Uiteraard zal de verkopende makelaar hier alle partijen van op de hoogte stellen. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs wordt namelijk gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, dat kan. Daarnaast heeft een potentiële koper ook de mogelijkheid om het eerder uitgebrachte bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet vervalt namelijk het eerdere door de kandidaat uitgebrachte bod. Pas wanneer de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om bij de makelaar na te vragen wat de verkoopprocedure is, dit om teleurstellingen voorkomen.

Mag een 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 bidders 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.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van een koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandelingen gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning; de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven hiervan in het Kadaster. De verkoper schakelt een makelaar in voor het behartigen van zijn belangen tijdens de verkoopprocedure. De kosten hiervoor, de courtage, worden dan ook door de verkopende partij betaald.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken, zoals de verkoopprijs, de opleveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst. Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieringsvoorbepaling, uitkomst bouwkundige keuring en het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Waarborgsom of bankgarantie?

Het is gebruikelijk dat de koper circa 7 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt.

Vragenlijst?

De vragenlijst bevat vragen over de toestand en het onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht uitvoerig informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De lijst dient uiteraard (voor zover bekend) naar waarheid ingevuld te worden. Het ingevulde formulier kan door u te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave 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.

Uiteraard kunt u contact opnemen met ons kantoor, of met uw makelaar wanneer u andere vragen heeft.

Alle informatie omtrent dit object is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Welkom bij Helmig makelaardij



Over ons

Het vinden van een perfecte match tussen zoeker en woning, dat is onze missie, een missie waar wij iedere dag vol overgave mee aan de slag gaan. Bent u op zoek naar een knusse, nostalgische woning? Liever modern en strak, of woon- en werkruimte ineen? Wij zoeken én vinden uw woning voor u. Dit geldt uiteraard ook bij het verkopen van uw woning. We ont-zorgen u graag volledig, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Dit alles kunnen we waarmaken door onze jarenlange ervaring en deskundigheid. We luisteren naar u, gaan aan de slag met uw wensen en denken graag met u mee. Een tevreden klant is onze grootste beloning.

Heeft u vragen?
Neem gerust contact
met ons op!



Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren
T 0164-685925

info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl



Ons kantoor bevindt zich in het woonhuis van boerderij 't Lindeke in Halsteren.



Dorpsstraat 107, 4661 HN Halsteren
info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl



vastgoedpro 