

# UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



## DRIE LINDEKENSWEG 6 STEENBERGEN

Koopsom € 795.000 k.k.



vastgoedpro 





# Omschrijving en kenmerken

Tuin/dierenliefhebbers opgelet!

Deze royale en sfeervolle woonboerderij is landelijk gelegen in het buitengebied van Steenberg. Afgelopen jaren is de woning grotendeels gemoderniseerd en uitgebouwd op de begane grond.

Het originele woongedeelte bestaat op de begane grond uit een royale hal/ entree, dichte keuken, royale woonkamer, werkkamer (met mogelijkheid voor een extra slaapkamer) en badkamer.

Op de verdieping bevindt zich momenteel een royale slaapkamer en de badkamer. Er is een mogelijkheid om een tweede slaapkamer te creëren op de verdieping.

De voormalige schuur naast de woning is onlangs geheel verbouwd met een tweede woonkamer, slaapkamer en slaapvide.

De woning is geheel vrij gelegen en rondom de woonboerderij ligt een aangelegde tuin met een veranda/overkapping.

De schuren liggen achter de weg met 8 paardenstallen en een gedeelte van de schuur is momenteel in gebruik als boerderijwinkel.

Het object leert zich door het royale perceel en bijgebouwen voor tuin/dierenliefhebbers, tevens biedt het mogelijkheden voor o.a. B&B, kangoeroewoning etc.

Het perceel aan de Noordkant van de woonboerderij (nr.1182) is optioneel te koop en is groot 10.290 m<sup>2</sup>.

Kortom dit uniek object is beslist een bezichtiging waard voor serieuze belangstellende.

## Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1926
<b>Inhoud</b>	1.158 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	273 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	3.164 m <sup>2</sup>
<b>Onderhoud binnen</b>	goed
<b>Onderhoud buiten</b>	goed
<b>Ligging</b>	landelijk gelegen
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Isolatie</b>	gedeeltelijk muurisolatie, gedeeltelijk vloerisolatie, dubbel glas
<b>Bouwjaar Cv</b>	2019
<b>Type verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Merk verwarming</b>	Nefit
<b>Energie label</b>	D

# Begane grond

hal/entree, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met gipsplaten;

meterkast met 12 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars;

betegeld toilet met fonteintje;

sfeervolle royale woonkamer voorzien van een open haard, wandafwerking stucwerk, houtenvloer, plafond afgewerkt met spuitwerk;

tussenhal met trap naar de verdieping, voorzien van een houtkachel;

werkkamer (mogelijkheid tot extra slaapkamer), voorzien van een schouw en bedstee, wandafwerking stucwerk, houtenvloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

betegelde badkamer, voorzien van opstelplaats HR-combiketel, whirlpool ligbad, inloopdouche, wasmachine-/drogeraansluiting, mechanische ventilatie;

dichte keuken met een luik naar de bijzolder, waarin geplaatst een in hoek opgestelde inbouwkeuken, voorzien van een houten en natuurstenen aanrechtblad met 2 1/2 spoelbak, inbouw gaskookplaat, -koeler, -vriezer, -vaatwasser aansluiting en een afzuigkap, wandafwerking tegels, tegelvloer, balkenplafond, dubbele deuren naar tuin;

vanuit de tussenhal een trap naar de 1e verdieping.



















# Aanbouw

(mogelijkheid tot gastenverblijf, B&B etc)

tweede sfeervolle woonkamer, wandafwerking renovlies, tegelvloer, tuindeuren naar de tuin;

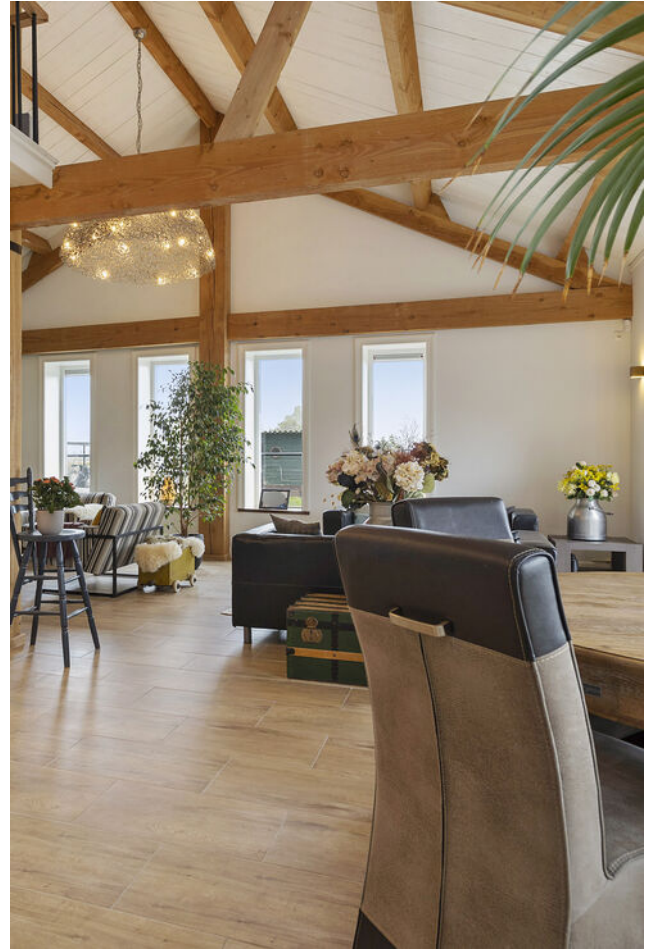
slaapkamer wandafwerking behang, vloer afgewerkt met tapijt, balkenplafond

slaapvide houtenvloer;

bergzolder met tussenmeterkast 6 groepen;









# 1e verdieping

royale overloop (met mogelijkheid tot extra slaapkamer), wandafwerking spuitwerk, vloer, plafond afgewerkt met spuitwerk;

royale slaapkamer rechts, voorzien van een inloopkast, wandafwerking houten delen, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met spuitwerk;

betegelde badkamer, voorzien van een dakkapel, vrijstaand ligbad, inloopdouche, toilet, badkamermeubel met een wastafel en thermostaatkranen.









# De tuin en bijgebouwen



Bijgebouwen:  
8 stallen;

boerderijwinkel;

schuur;

tweede schuur;

Tuin:

aangelegde tuin, terras bestraat met sierbestrating en voorzien van een veranda, overkapping, borders, gazon, vijverpartij, elektra, tuinverlichting, buitenkraan, achter/zij-uitgang en een houten tuinberging;

veranda met buitenkeuken, houtenvloer, pannendak;

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









# Ligging



## Technische specificaties

### **Bouwaard:**

### **Woonhuis:**

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

### **Garage:**

Traditioneel gebouwd in halfsteensmetselwerk, betonvloer, platdakconstructie gedekt met bitumineuze dakbedekking.

### **Berging:**

Traditioneel gebouwd in halfsteensmetselwerk, betonvloer, platdakconstructie gedekt met bitumineuze dakbedekking.

### **Isolatie:**

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

### **Verwarming en warmwatervoorziening:**

De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabricaat Nefit, bouwjaar 2019), is geplaatst op de begane grond en voorziet tevens in warmwater.

De woning/begane grond is tevens gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.







Optioneel  
perceel!



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>(Voorzet) openhaard met toebehoren</b>	X		
<b>Allesbrander</b>	X		
<b>Houtkachel</b>	X		
<b>Radiatorafwerking</b>	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser		X	

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
<b>Sauna met toebehoren</b>			<b>X</b>
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
<b>Brievenbus</b>	X		
<b>(Voordeur)bel</b>	X		
<b>Alarminstallatie</b>			<b>X</b>
<b>(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie</b>	X		
<b>Rookmelders</b>	X		
<b>(Klok)thermostaat</b>	X		
<b>Telefoonaansluiting/internetaansluiting</b>	X		
<b>Waterslot wasautomaat</b>	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X		
<b>Beplanting</b>	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
<b>Buitenverlichting</b>	<b>X</b>		
<b>Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder</b>	<b>X</b>		
Tuin - Overig			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	<b>X</b>		
- Fok-varkens			<b>X</b>

# Plattegronden



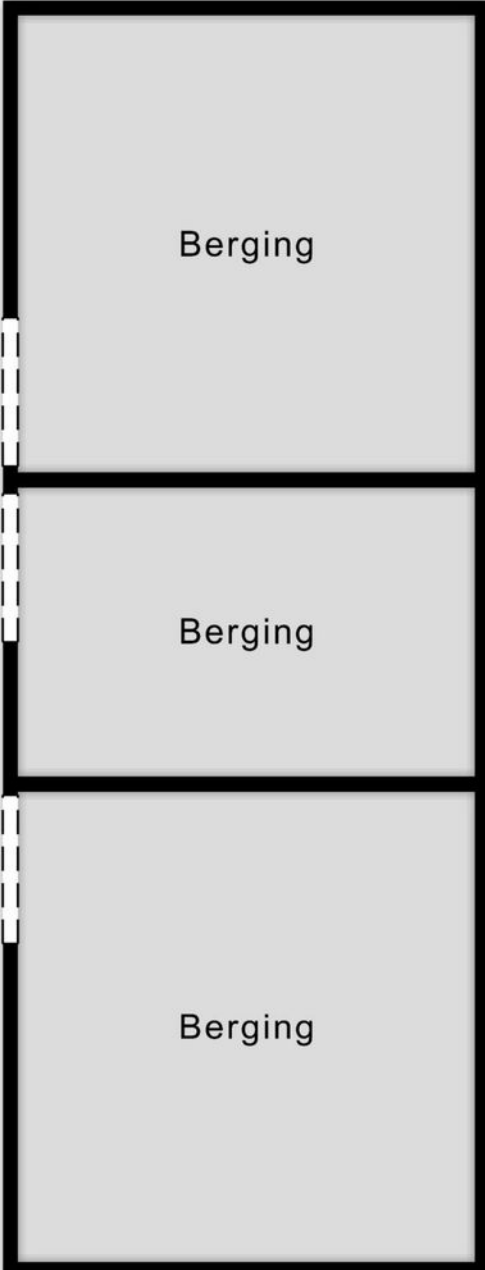


3.00 m

3.00 m

1.90 m

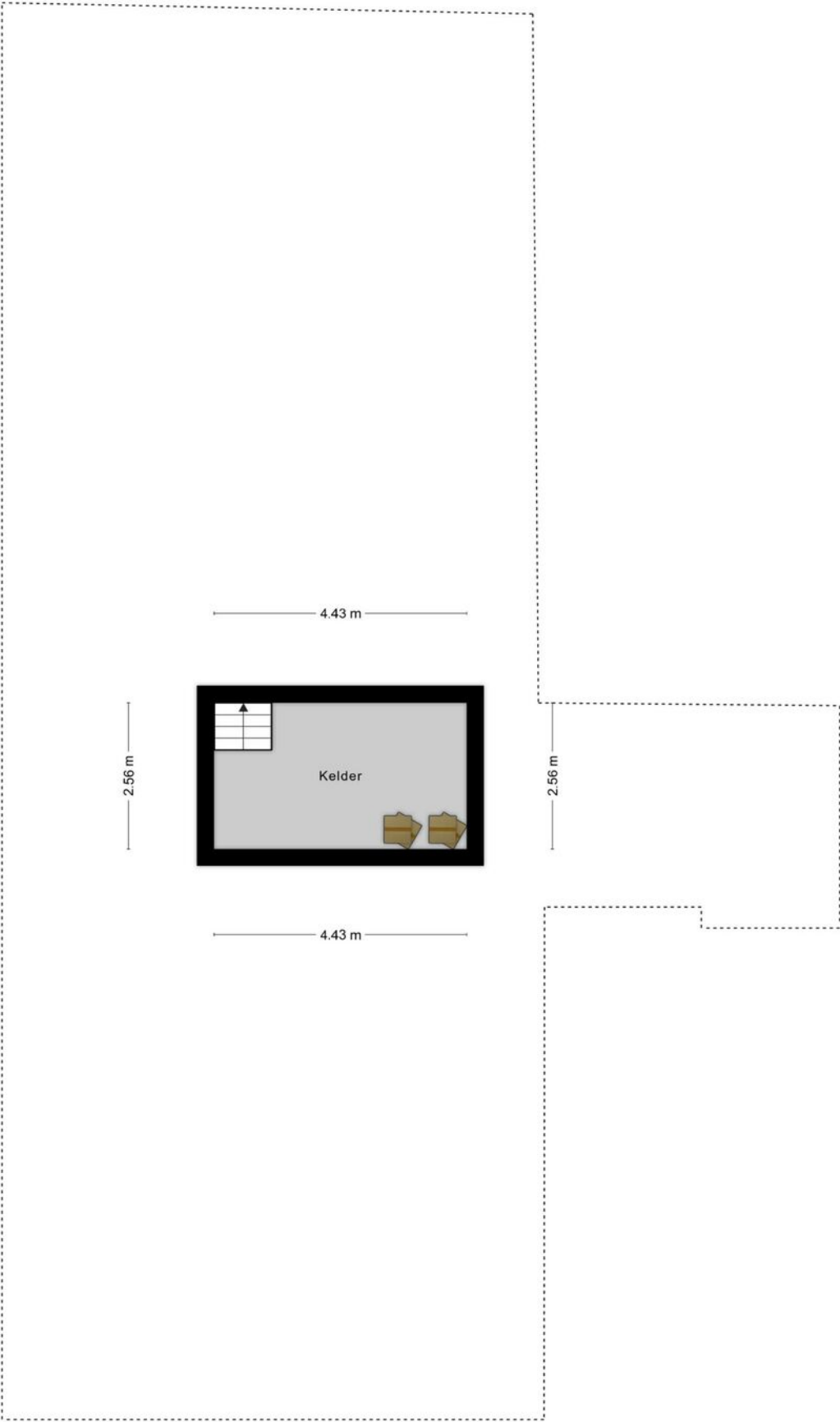
3.10 m



8.20 m

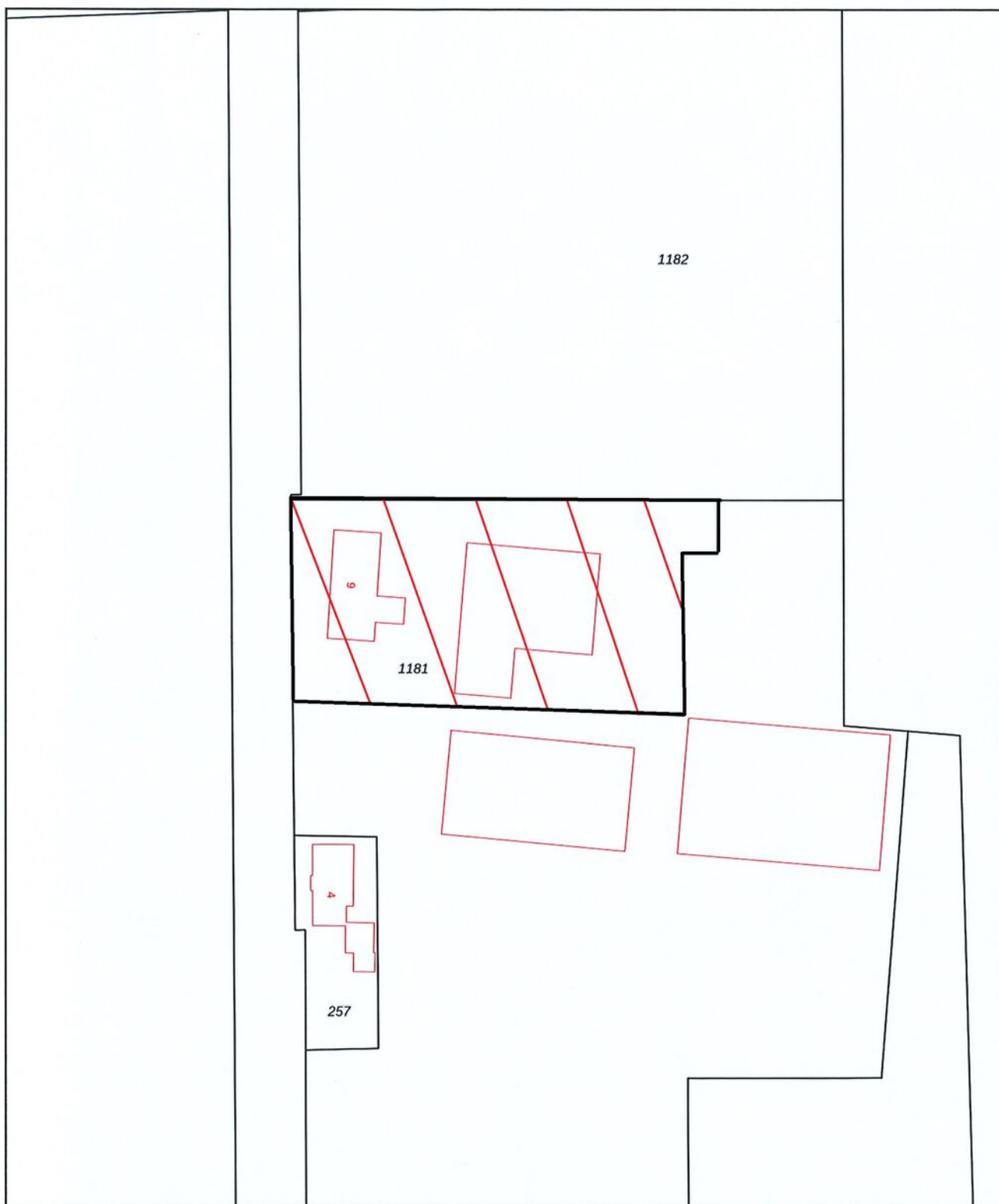
3.00 m







# Kadastrale kaart



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Steenbergen

Sectie Y

Perceel 1181

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

# Waterrijk Steenbergen

Zeg je water, dan zeg je Steenbergen. Deze gemeente kent een aantal mooie haventjes en vele prachtplekken aan het water. De haven van de stad Steenbergen is een pareltje, gelegen aan de knusse kade met enkele terrassen en op loopafstand van het centrum van de stad, met zijn sfeervolle winkeltjes, gezellige horeca. Niet te missen in de gemeente Steenbergen is het idyllische Benedensas nabij het dorp De Heen, waar men prachtige wandelingen kan maken richting bijvoorbeeld de Dintelse Gorzen. Op adem komen kan daarna bij het restaurant, huiskamercafé en theetuin Benedensas, ook weer gelegen aan het water.

Sterker nog: de kans is groot dat u even moet wachten voor het voetgangers-en fietsbruggetje voordat u bij het restaurant kunt komen. Behalve het voormalige vestingstadje Steenbergen behoren ook de dorpen Dinteloord, De Heen, Heense Molen, Nieuw-Vossemeer en Welberg tot deze uitgestrekte gemeente, allemaal met hun eigen karakter. Zo wordt Nieuw-Vossemeer gekenmerkt door karakteristieke panden en een hecht dorpsleven. In Dinteloord vindt men wederom veel water, een grote haven en gezellige winkeltjes. En wie liever de rust opzoekt, is in De Heen en Heense Molen meer dan welkom.



# 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 