

# UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



**RUBERTSTRAAT 28 HOOGERHEIDE**

Koopsom € 279.500 k.k.



vastgoedpro





# Omschrijving en kenmerken

Aan de Rubertstraat 28 te Hoogerheide woont u heerlijk comfortabel in deze moderne eengezinswoning met een instapklaar niveau van afwerking. Hierdoor hoeft u in feite alleen nog maar de sleutel te bemachtigen, de sleutel om te draaien en kunt u per direct wonen!

Het niveau van isolatie is ook fors opgeschroefd door het aanbrengen van spouwisolatie, isolerende beglazing in kunststof kozijnen, dakisolatie en bovenal een 9-tal zonnepanelen uit het jaar 2020. Dit alles maakt de woning niet alleen fraai, maar ook nog eens bijzonder groen en goedkoop in het energieverbruik!

De begane grond is in de tijd uitgebouwd aan de achterzijde waardoor u alhier een comfortabel ruime living treft welke overloopt in de uitgebouwde keuken. Uiteraard is de keuken compleet van afwerking en beschikt deze over de nodige inbouwapparatuur. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, alle 3 keurig strak van afwerking en uiteraard treft u alhier de keurige badkamer vv. inloopdouche, 2e toilet en een wastafelmeubel.

Wat ons betreft is dit de ideale woning voor het maken van de volgende stap in uw wooncarrière. Ook zo enthousiast? Contact ons dan spoedig voor het inplannen van een privé bezichtiging ter plaatse!

## Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning, tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1957
<b>Inhoud</b>	314 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	139 m <sup>2</sup>
<b>Onderhoud binnen en buiten</b>	goed
<b>Ligging</b>	in woonwijk
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Type verwarming</b>	HR combi-ketel, Nefit, 2021
<b>Energielabel</b>	A (geldig tot 17-07-2033)
<b>Situering tuin</b>	zuidwest
<b>Aanvaarding</b>	in overleg

# Begane grond

Hal/entree, wandafwerking stucwerk, PVC visgraatvloer, plafond afgewerkt met Agnesplaten;

meterkast met 8 groepen, zonnepanelengroep, 2 aardlekschakelaars en glasvezelinternet;

betegeld toilet met een staande toilet;

uitgebouwde woonkamer (ca. 46 m<sup>2</sup> incl. keuken), wandafwerking stucwerk, PVC visgraatvloer, plafond afgewerkt met Agnesplaten voorzien van inbouwspots;

open keuken in de uitbouw, waarin geplaatst een hoek opgestelde inbouwkeuken, voorzien van een kunststof en houten aanrechtblad met een spoelbak, Grohe Red heet waterkraan, inbouw 5-pits gaskookplaat, -koeler, -elektrische oven, -vaatwasser en een afzuigkap, schuifkastenwand met wasmachine-/drogeraansluiting, wandafwerking tegels en stucwerk, tegelvloer, plafond afgewerkt met Agnesplaten voorzien van inbouwspots, schuifpui naar tuin/terras;

vanuit de hal een trap omkleed met PVC vloerdelen en vv. ledverlichting naar de 1e verdieping.













# 1e en 2e verdieping

## 1e verdieping:

Overloop met een vlizoluik naar de 2e verdieping;

slaapkamer links voor (ca. 9,5 m<sup>2</sup>), vv. schuifkastenwand en een zoldervide t.b.v. opslag, wandafwerking stucwerk, laminaatvloer, plafond voorzien van inbouwspots en afgewerkt met Agnesplaten;

slaapkamer links achter (ca. 7,6 m<sup>2</sup>), vv. een schuifkastenwand, wandafwerking stucwerk, laminaatvloer, plafond voorzien van inbouwspots en afgewerkt met Agnesplaten;

slaapkamer rechts achter (ca. 6,5 m<sup>2</sup>), vv. schuifkastenwand, wandafwerking stucwerk, laminaatvloer, plafond afgewerkt met Agnesplaten;

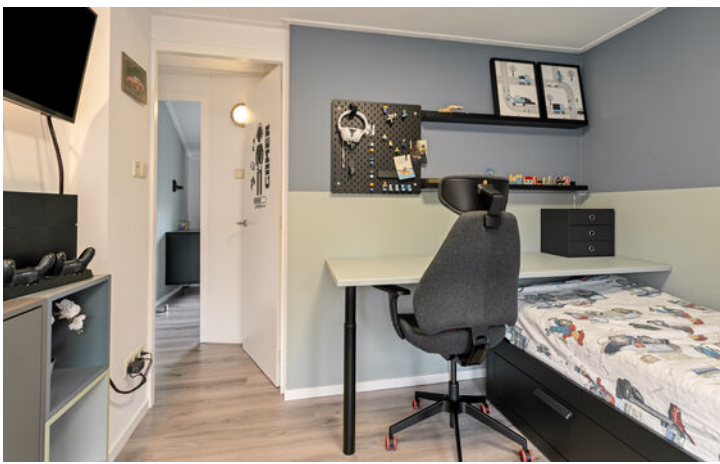
betegelde badkamer, voorzien van een inloofdouche met glazen scherm, wandcloset, badkamermeubel met een dubbele wastafel.

## 2e verdieping:

Bergzolder met opstelplaats HR-combiketel en collector zonnepanelen, wandafwerking kalkzandsteen, vloer afgewerkt met tapijt, dakplaten vv. isolatie.









## De tuin en berging



### Bijgebouwen:

Dubbele (fietsen)berging, opgetrokken in betonelementen, vv. elektra, veranda, houten potdekseldelen afwerking, deur naar achterom / brandgang.

### Tuin:

Aangelegde tuin, gesitueerd op het zonnige Zuid-Westen, terras bestraat met sierbestrating, voorzien van borders, veranda tegen de berging, omheining rondom en een achteruitgang via de berging.





# Ligging



## Technische specificaties

Bouwaard:

Woonhuis:

Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton en hout ter plaatse van de woonkamer, 1e en 2e verdiepingvloer uitgevoerd in hout, onderschoten kap gedekt met pannen en platdakconstructie gedekt met EPDM dakbedekking.

Isolatie:

De woning is voorzien van dakisolatie, spouwmuurisolatie d.m.v. korrels uit 2021 alsmede van isolerende beglazing (deels HR++) in kunststof kozijnen. Aanvullend is de woning voorzien van maar liefst 9 zonnepanelen waardoor het energieverbruik tot een minimum is beperkt.

Verwarming en warmwatervoorziening:

De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabricaat Nefit, bouwjaar 2021), is geplaatst op de 2e verdieping en voorziet tevens in warmwater.

Overige / evt. optioneel een garagebox:

De huidige bewoners huren momenteel een garagebox verderop in de straat. Deze box zou op termijn eventueel bespreekbaar zijn voor overname (onder voorbehoud akkoord verhuurder).





# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
<b>Radiatorafwerking</b>	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- kastenwand woonkamer	X		
- inbouwkasten boven	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- pvc vloer woonkamer, gang en trap	X		
Woning - Keuken			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
<b>(Voordeur)bel</b>		X	
<b>Alarminstallatie</b>			X
<b>(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie</b>	X		
<b>Rookmelders</b>			X
<b>(Klok)thermostaat</b>	X		
<b>Rolluiken</b>	X		
<b>Zonwering buiten</b>	X		
<b>Telefoonaansluiting/internetaansluiting</b>			X
<b>Zonnepanelen</b>			X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X		
<b>Bepanting</b>	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
<b>Buitenverlichting</b>	X		
<b>Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder</b>		X	
Tuin - Bebouwing			
<b>Tuinhuis/buitenberging</b>	X		

# Plattegronden



# Plattegronden

5.58 m

2.96 m 2.54 m

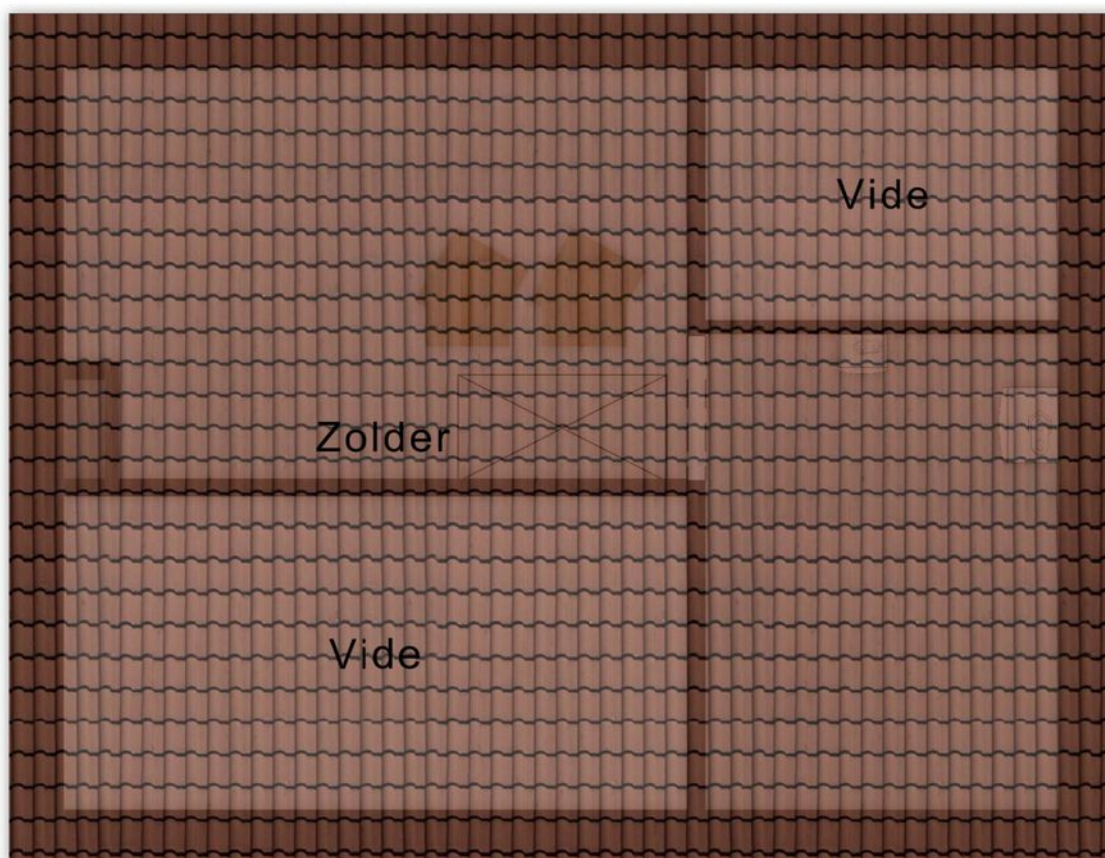


3.53 m 1.88 m

# Plattegronden

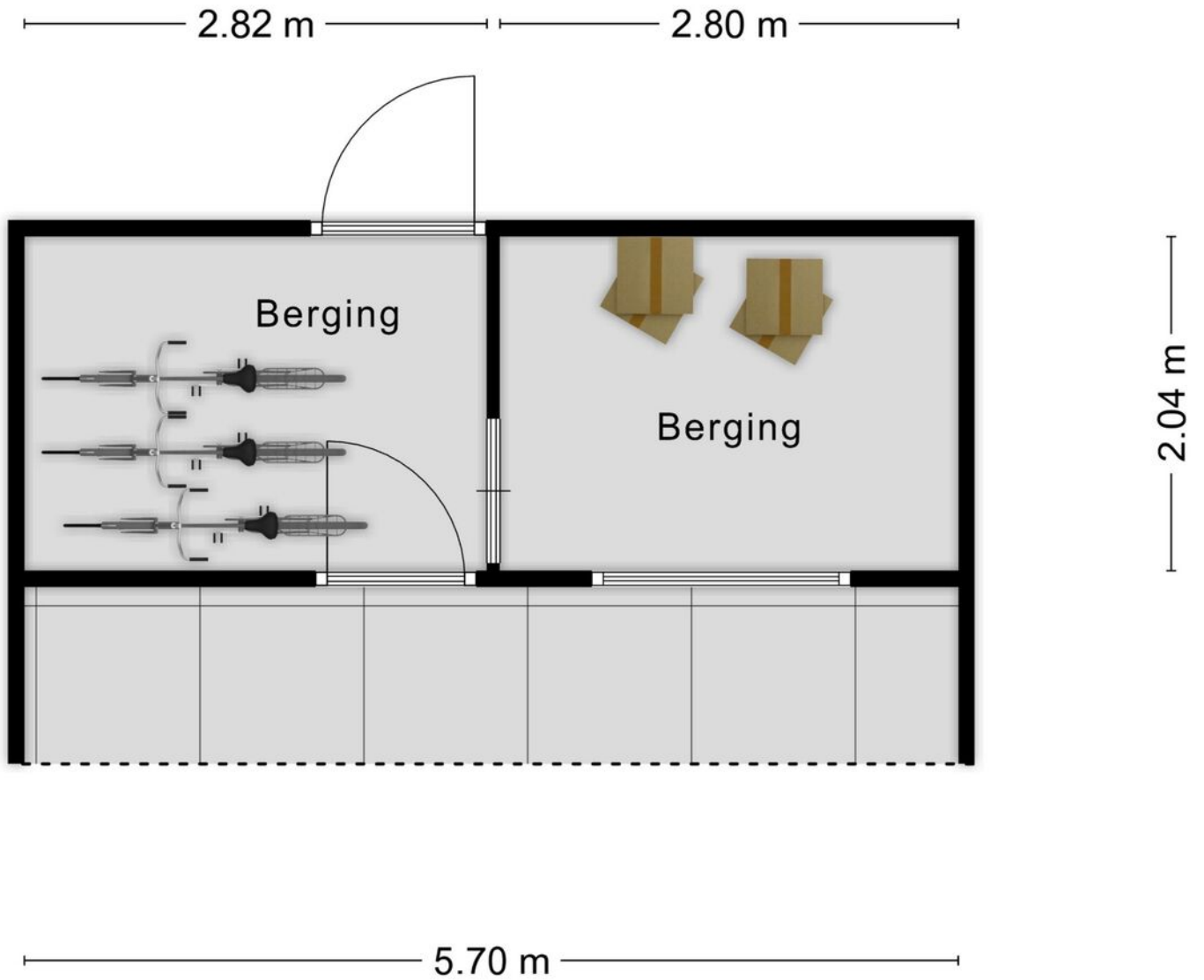
3.44 m 1.95 m

4.08 m



5.48 m

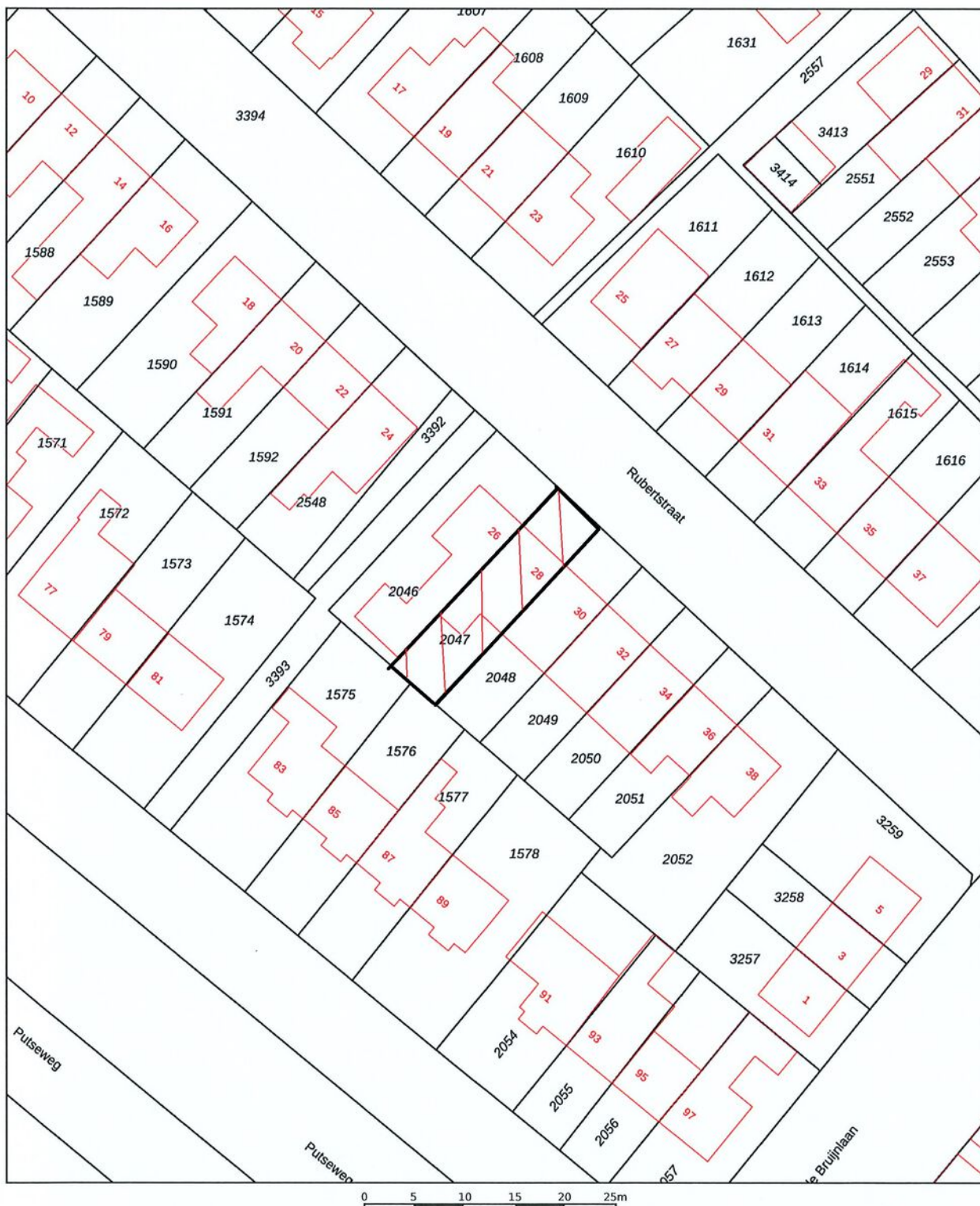
# Plattegronden





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer

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

Voor een eensluitend uittreksel,  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Woensdrecht  
 Sectie D  
 Perceel 2047



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 aspergevelden. 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.**

# Informatie over Move.nl

## **Wat is Move.nl?**

Move.nl is een online woningdossier, een platform waarin we alles in bijhouden over de woning. Zo treft u als kijker onder andere de brochure, vragenlijst, lijst van zaken en het energielabel van de woning. Via Move.nl kunt u ook een bieding uitbrengen. Op het moment dat u een bezichtiging inplant ontvangt u van ons een link per e-mail. Met deze link kunt u, uw account aanmaken en gegevens van de woning digitaal inzien. Heeft u meerdere bezichtigingen? Dan heeft u maar één account nodig. Bij het koppelen van uw bezichtiging aan de woning ontvangt u van iedere woning de informatie (overzichtelijk) in uw account. Ook wanneer u bezichtiging heeft bij een collega makelaar.

Voor de verkopende partij is dit account verder uitgebreid, zo heeft de verkoper in één oogopslag een compleet beeld van de status van de verkoop. Onder andere worden de bezichtigingen weergegeven in de agenda, kan de verkoper alle documenten digitaal inzien, eventueel aanvullen en kan de makelaar, "AVG-proof" biedingen delen met de verkoper.

## **Waarom werken we met Move.nl?**

Met ingang van 1 januari 2023 is iedere makelaar verplicht een biedlogboek te kunnen overleggen aan alle kandidaten welke een bieding op een woning hebben uitgebracht. Om de biedingen correct te kunnen weergeven dienen de biedingen digitaal te worden opgeslagen. Dit kan middels het online woondossier "Move.nl". Na het verstrijken van eventuele voorbehouden kan een kandidaat koper (een kandidaat welke een bieding heeft uitgebracht op een woning) het digitale biedlogboek van de betreffende woning opvragen bij de verkopend makelaar. Met een bieding wordt in het bovenstaande bedoeld: een reële bieding welke in verhouding staat tot de vraagprijs en waarde van de woning.

## **Hoe breng ik een bieding uit via Move.nl?**

U kunt een bieding uitbrengen via Move.nl door het biedingsformulier in uw account voor de betreffende woning te openen en stap voor stap het formulier volledig in te vullen. Nadat u het formulier heeft doorlopen kunt u, uw bieding compleet digitaal aanbieden bij de makelaar, waarna u een bevestiging krijgt via uw Move.nl account. De makelaar zal de bieding bespreken met de verkoper en houdt u telefonisch op de hoogte van het vervolg. Wilt u zeker weten dat uw bieding goed is doorgekomen of heeft u overige vragen kunt u altijd telefonisch contact opnemen met ons kantoor of de betrokken makelaar.

## **Is uw bieding geaccepteerd?**

Wanneer u een bieding heeft uitgebracht via Move.nl zal de verkopend makelaar mogelijk contact opnemen voor eventueel aanvullende vragen en de bieding bespreken met de verkopende partij. Indien u, als kandidaat koper, en de verkopende partij tot overeenstemming komen wordt u in het Move.nl dossier gekoppeld als koper. U krijgt dan een melding uw persoonsgegevens (en van uw eventuele medekoper) aan te leveren. De verkopend makelaar zal de koopovereenkomst opstellen en deze in concept met bijbehorende bijlagen aan u vrijgeven in het digitale dossier. Ook uw identificatie zal via Move.nl verlopen. Na ondertekening van de stukken zal de verkopend makelaar de, officieel, getekende versie uploaden in het dossier zodat alle betrokken partijen de documenten kunnen downloaden.

Mocht u vragen hebben over uw Move.nl account of komt u er niet helemaal aan uit? Dan kunt u altijd telefonisch contact met ons opnemen.

The logo for Move.nl is displayed in a large, lowercase, sans-serif font. The word 'move' is in blue, the '.nl' is in orange, and the final 'l' is a taller, slanted orange character.

# 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](mailto:info@helmigmakelaardij.nl)  
[www.helmigmakelaardij.nl](http://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 