Eigentijds wonen

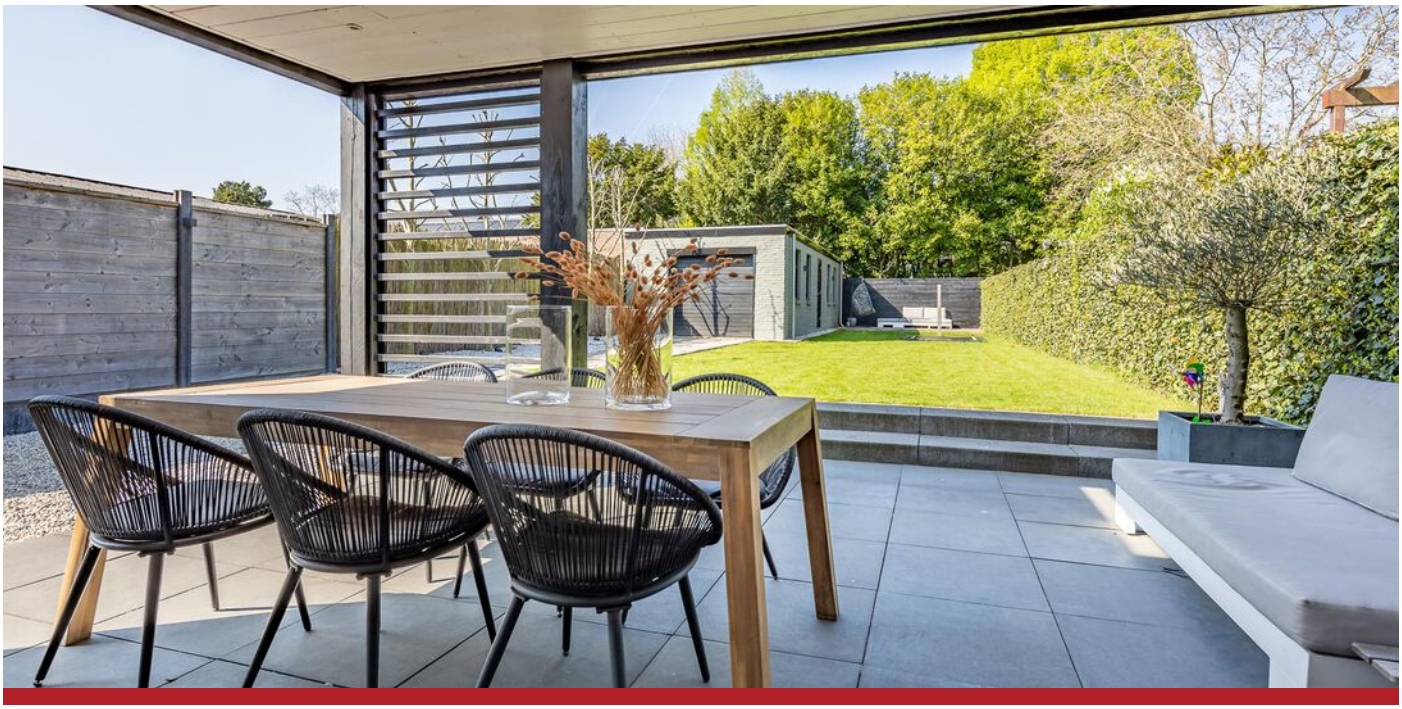
DORPSTRAAT 16
Ulvenhout

vraagprijs € 995.000 k.k.

STEVERINK
makelaars & taxateurs

kenmerken

Woonoppervlakte	174 m^2
Perceeloppervlakte	525 m^2
Inhoud	630 m^3
Bouwjaar	1920



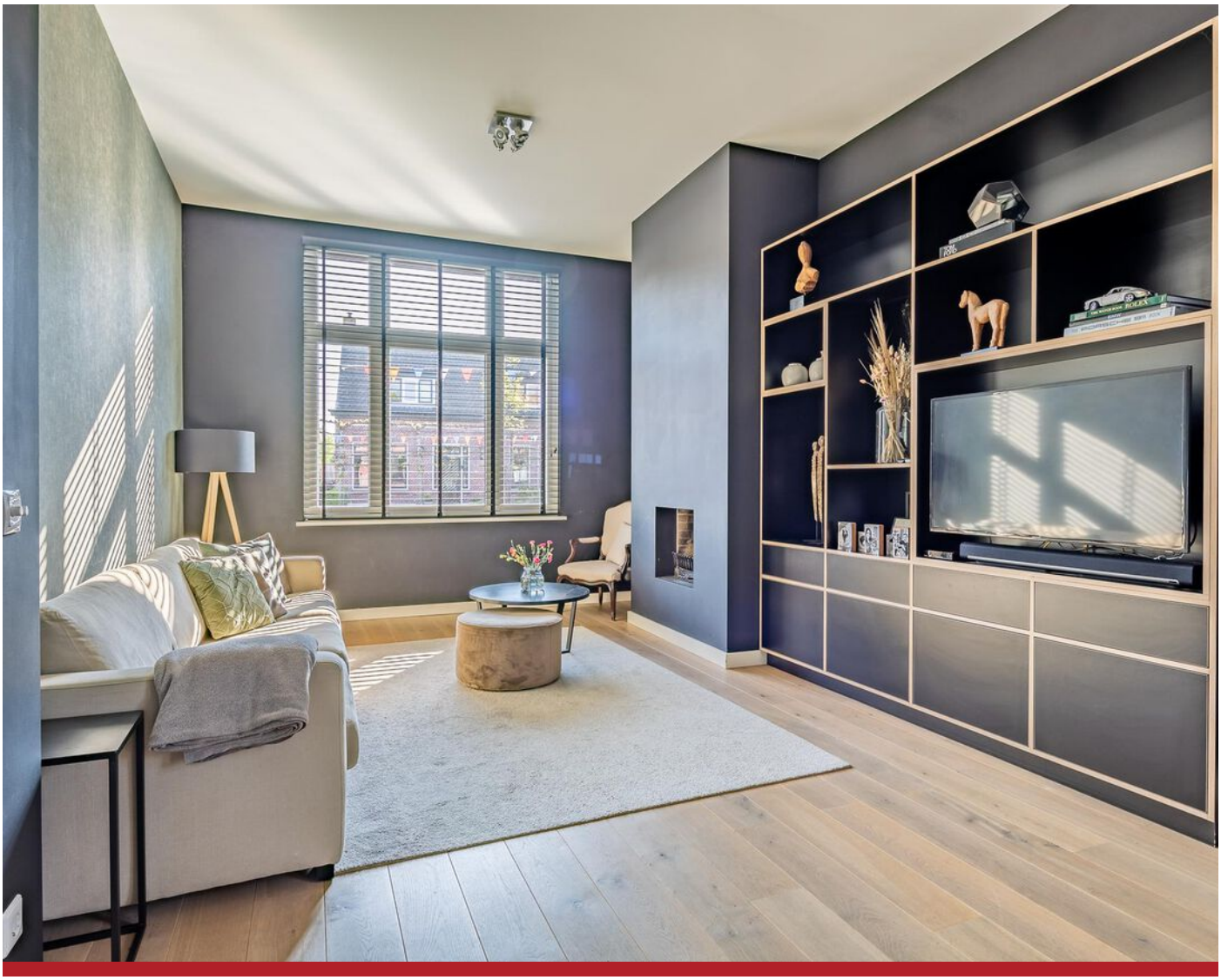
Sfeervolle moderne volledig gerenoveerde vrijstaande (vooroorlogse) woning met een zeer royale garage, een parkeerplaats voor één auto en een riante privacy biedende tuin, gelegen op het zuidwesten.

Deze woning heeft een zeer royale living met een tuingerichte eetkamer en prachtige overkapping op de begane grond. Op de 1e verdieping zijn er drie slaapkamers en twee badkamers.
De zeer royale garage (ca. 46 m2) is uiteraard ook geschikt voor meerdere doeleinden, zoals werken aan huis, au-pair of bijvoorbeeld een atelier.
De Dorpstraat is gelegen in de gezellige dorpskern van Ulvenhout met leuke winkels en op loopafstand van het Ulvenhoutse bos en het Markdal. Ook het bruisende stadscentrum van Breda, de Ginnekenmarkt en diverse lagere- en middelbare scholen en sport-faciliteiten zijn op fietsafstand gelegen.

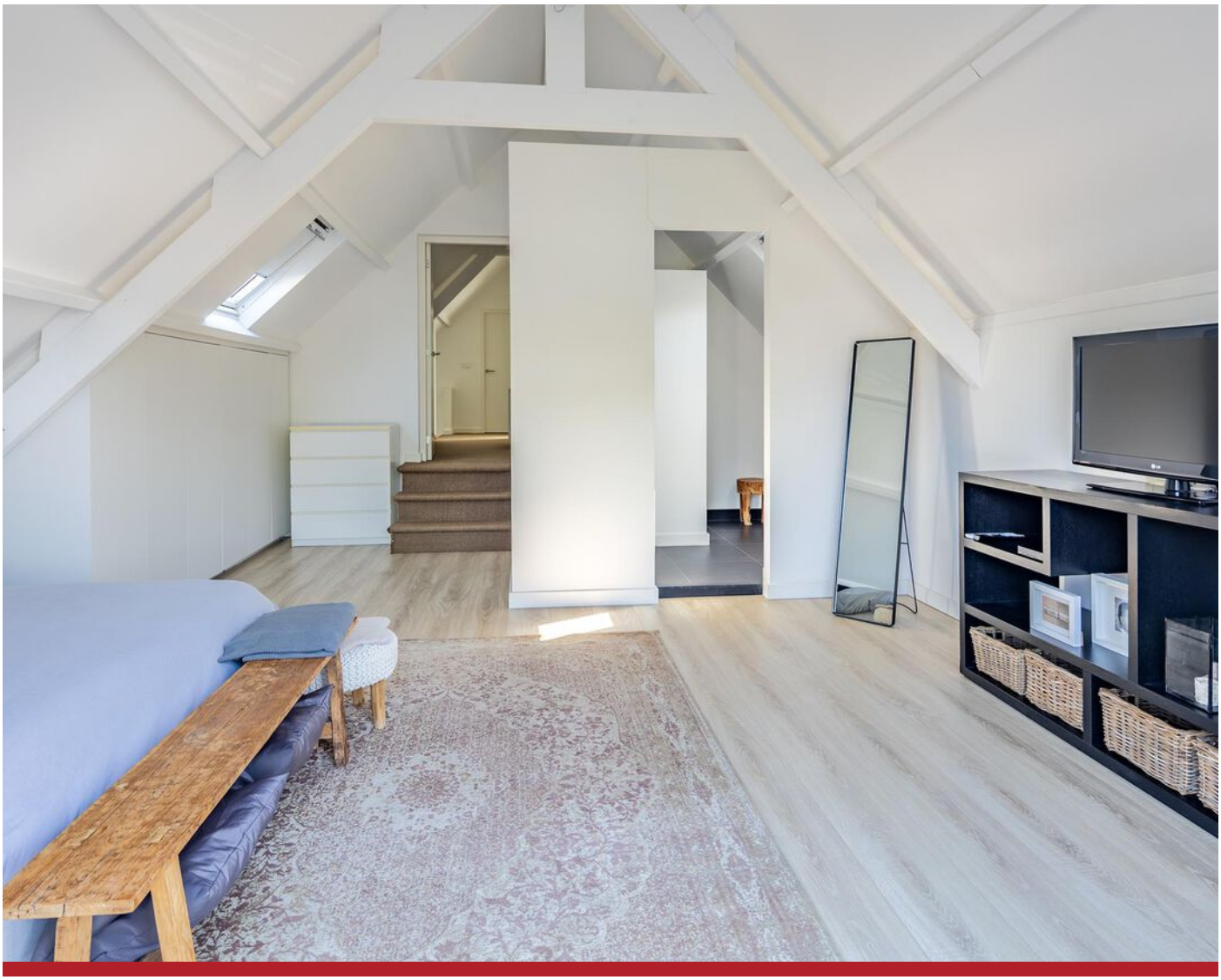
Begane grond
Entree/hal met garderobenis, meterkast (8 groepen en aardlek) en trapopgang naar de 1e verdieping.
Toiletruimte met wandcloset en fonteintje.
Kelder (ca. 1.70 x 2.40 m), alwaar de omvormer van de zonnepanelen (13 stuks).
Woonkamer (ca. 3.93 x 7.83 m), voorzien van een houthaard.
Speelhoek/werkplek (ca. 2.00 x 2.60 m).
Bijkeuken (ca. 2.80 x 2.60 m), voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur, vaste kasten en een vriezer.
Keuken (ca. 5.50 x 3.95 m), voorzien van een moderne donkere keukeninrichting bestaande uit een kookeiland met een 5 pits gaskookplaat met afzuigschouw en een betonnen aanrechtblad. Een aanrecht met spoelbak, vaatwasser en een betonnen aanrechtblad en hoge kasten met veel bergruimte, een hoge koelkast en een hetelucht oven en een combi stoom-oven (Boretti). Openslaande tuindeuren bieden toegang tot het zij-terras.
Eetkamer (ca. 6.05 x 3.29 m) voorzien van een stalen achterpui met openslaande deuren naar de sfeervolle overkapping.
Overkapping (6.05 x 3.60 m), voorzien van twee daklichten, waardoor er een mooie lichtval ontstaat in de eetkamer.
De gehele begane grond is voorzien van een eikenhouten vloer.

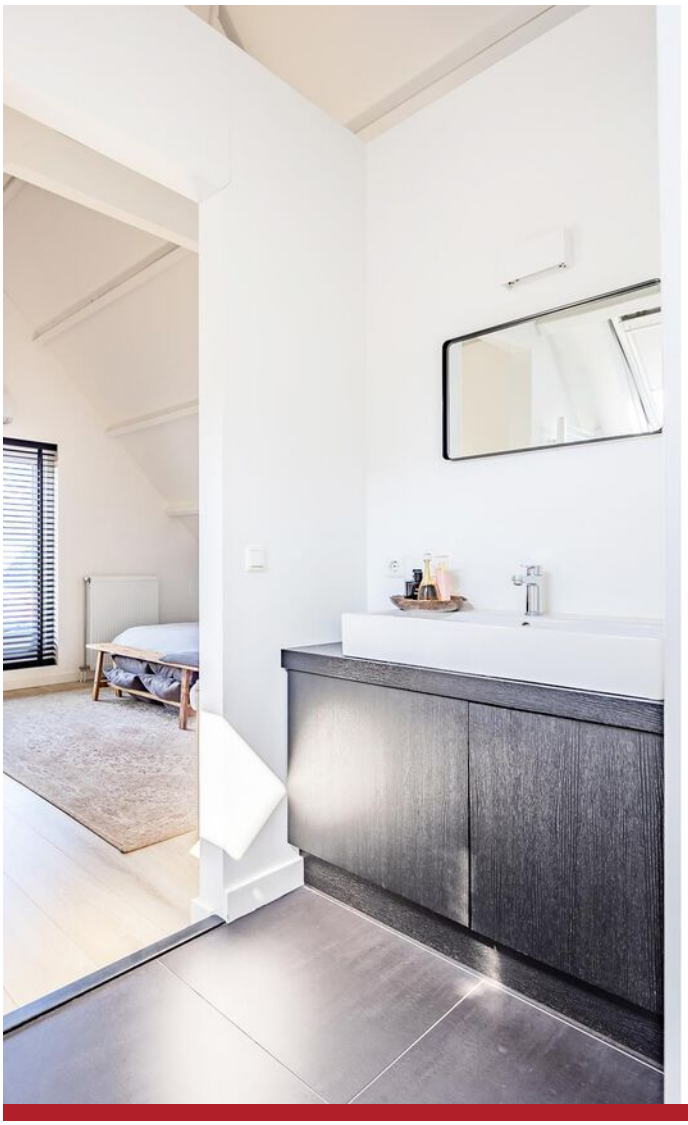
1e verdieping
Overloop (ca. 1.55 x 5.50 m)met vaste garderobekasten (opstelplaats cv ketel (HR combi, 2016) en een dakraam.
Slaapkamer 1 (ca. 5.20 x 2.40 m), voorzien van vaste kasten, een laminaatvloer en een airco-installatie.
Badkamer (ca. 3.21 x 1.85 m), voorzien van een ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel.
Slaapkamer 2 (ca. 3.60 x 3.50 m), voorzien van een laminaatvloer.
Toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteinje.
Masterbedroom (ca. 5.30 x 3.60 / 2.20 x 2.30 m), voorzien van een laminaatvloer, airco-installatie, vaste garderobekasten en openslaande deuren naar plat dak.
Badkamer 2 (ca. 2.00 x 3.00 m), voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.

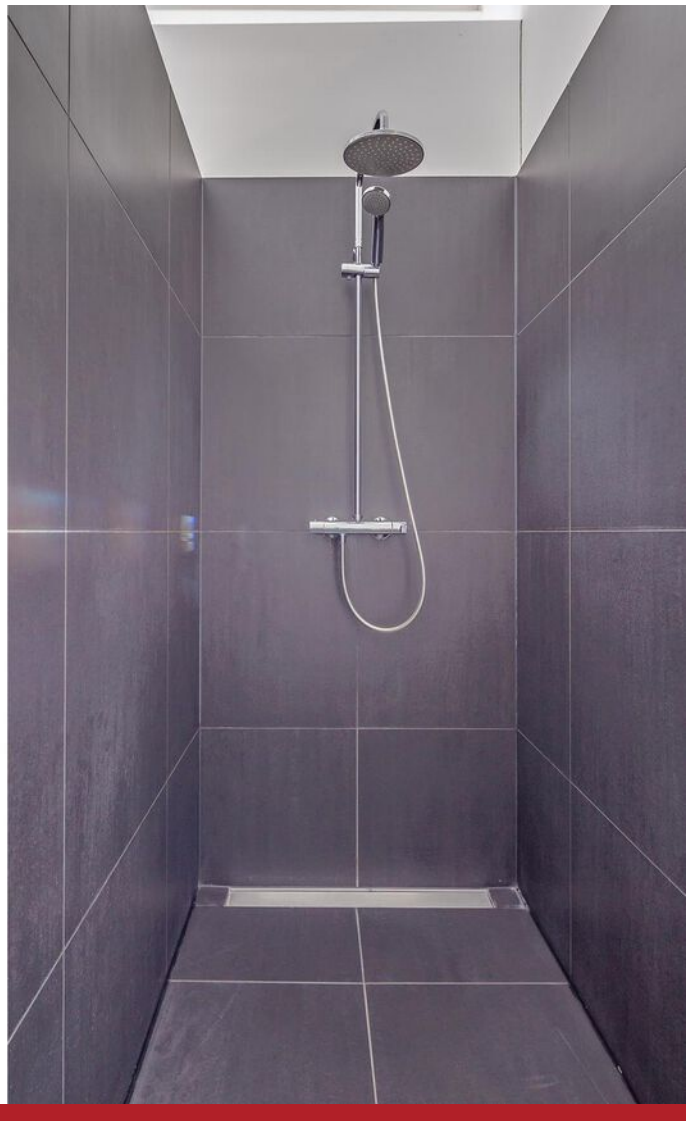
Algemeen
De woning is in 2016 helemaal gerenoveerd en uitgebreid.
De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de 1 verdieping beschikt over radiatoren.
De woning beschikt over 13 zonnepanelen.
In de koopakte zal ten laste van de koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom worden opgenomen.
In de koopakte zal de NVM ouderdomsclausule worden opgenomen, daar de woning ouder is dan 50 jaar.
Steverink en partners kan u voorzien van een geheel vrijblijvend en kosteloos financieel advies. Een onafhankelijke hypotheekadviseur staat voor u klaar.

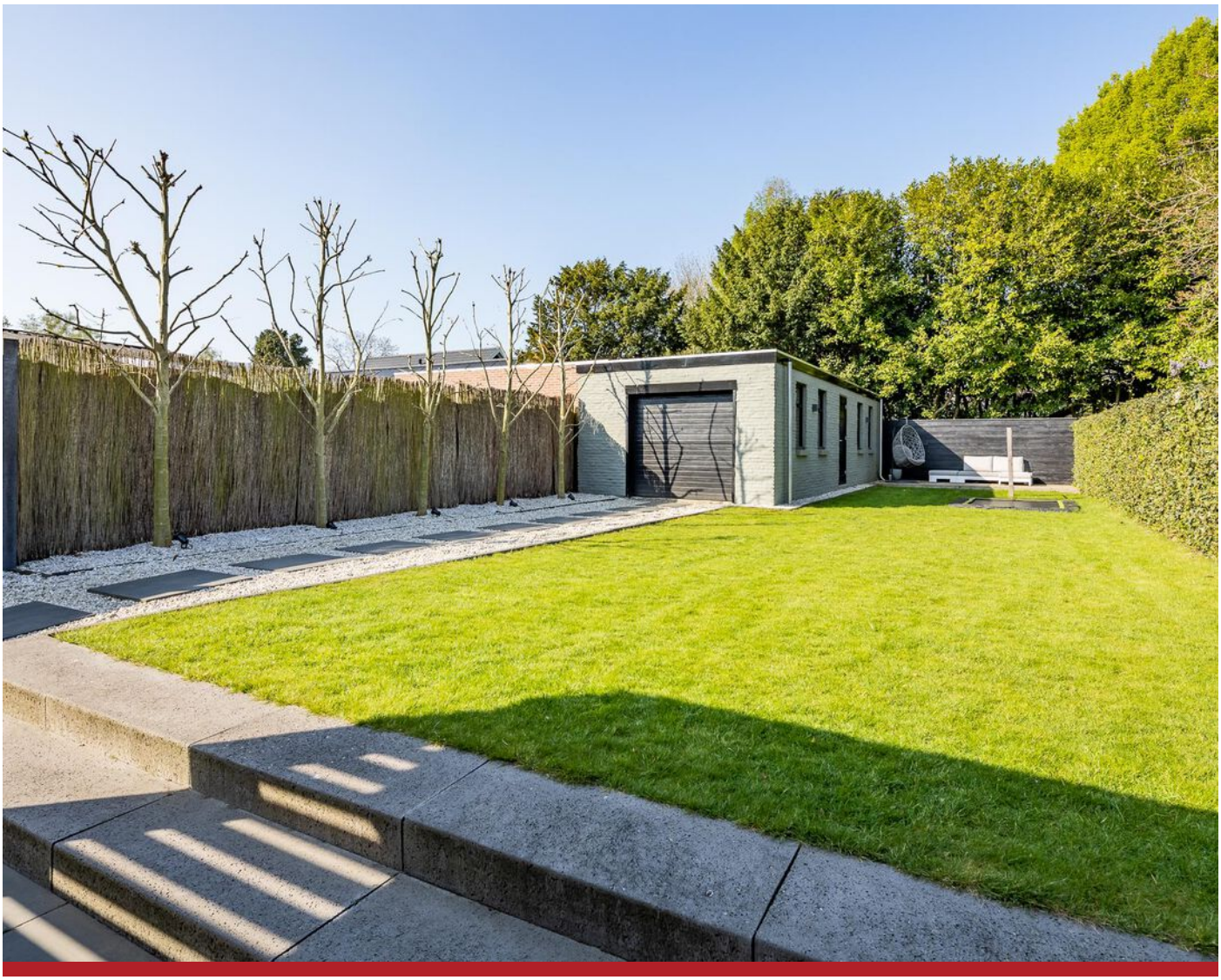


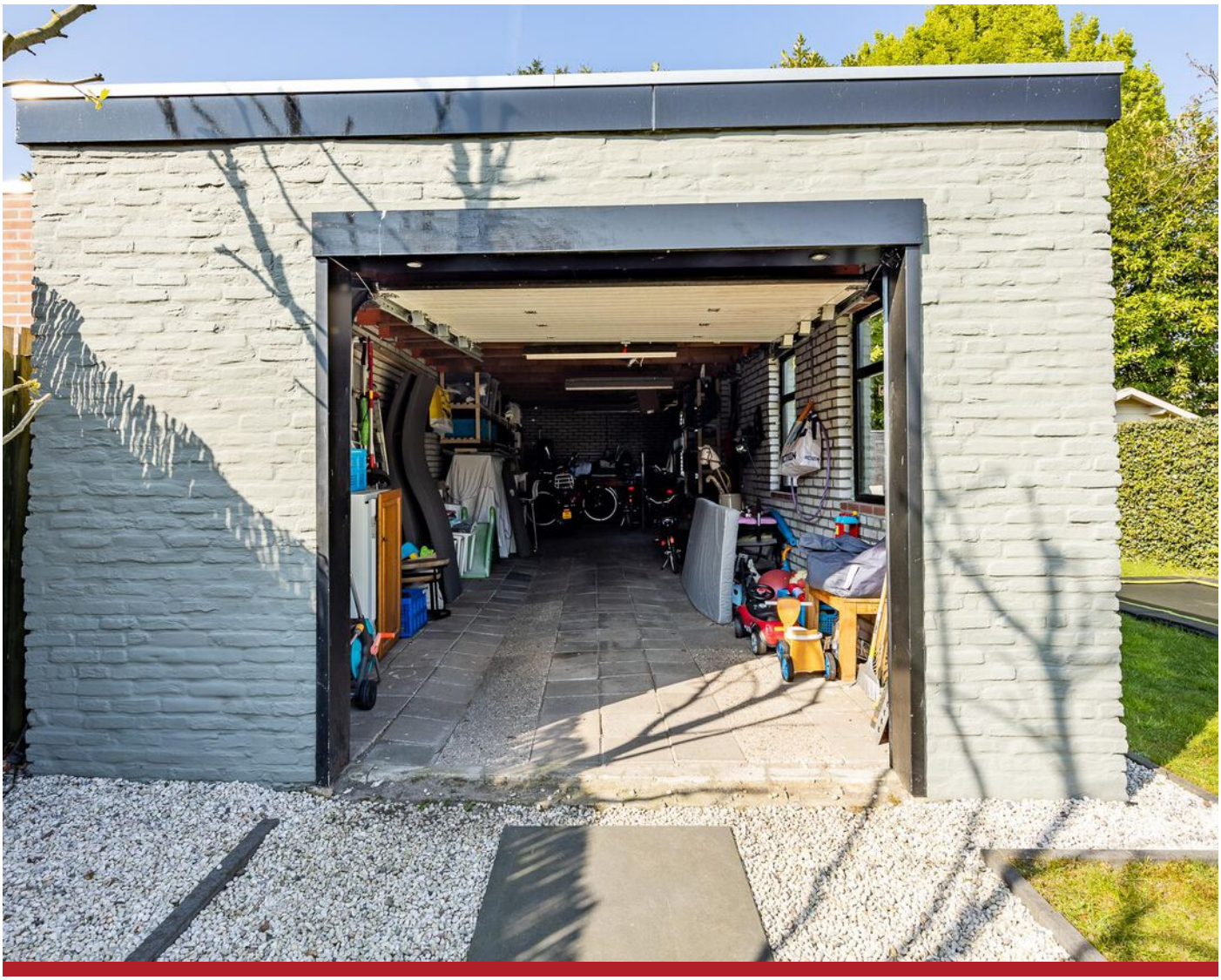
Jack
ANTARCTICA
AUSTRALIA







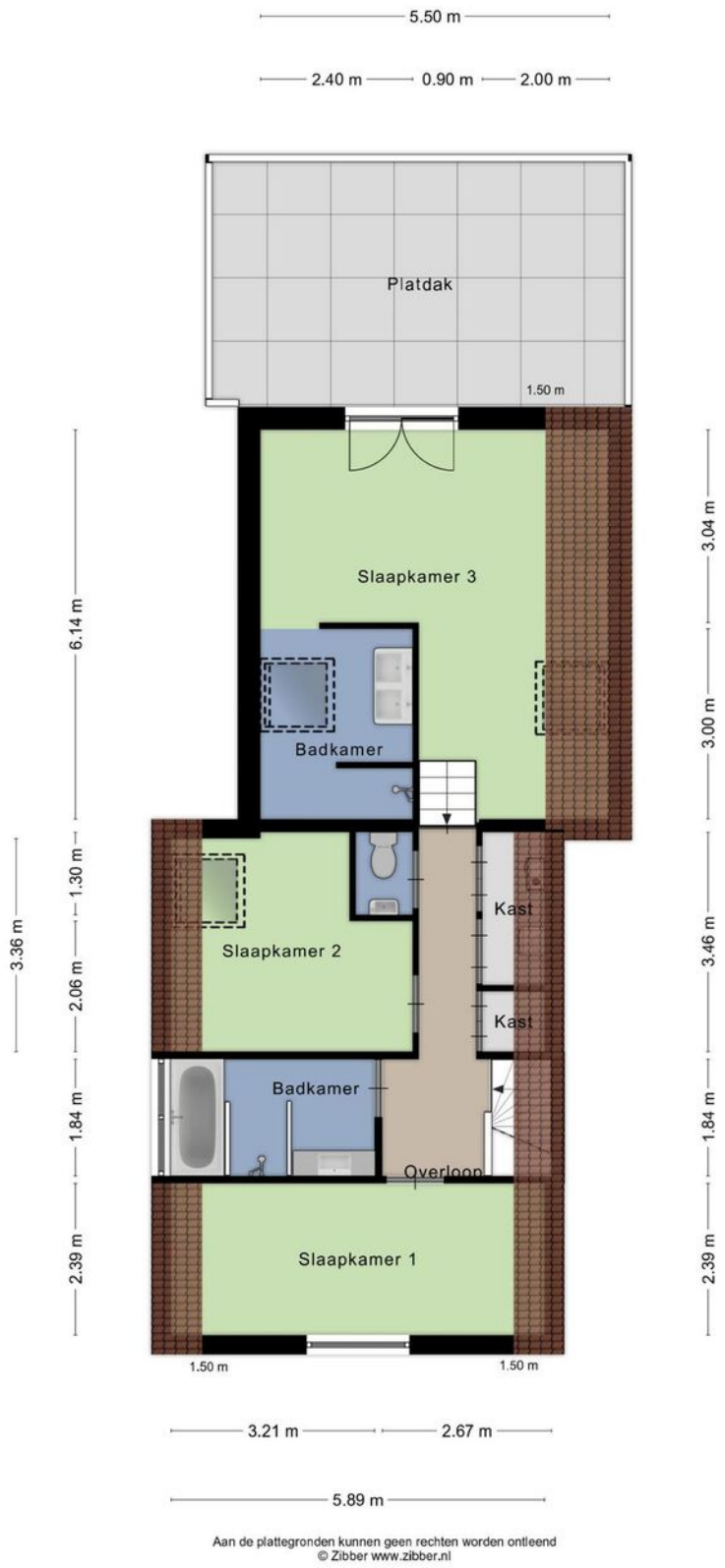




begane grond

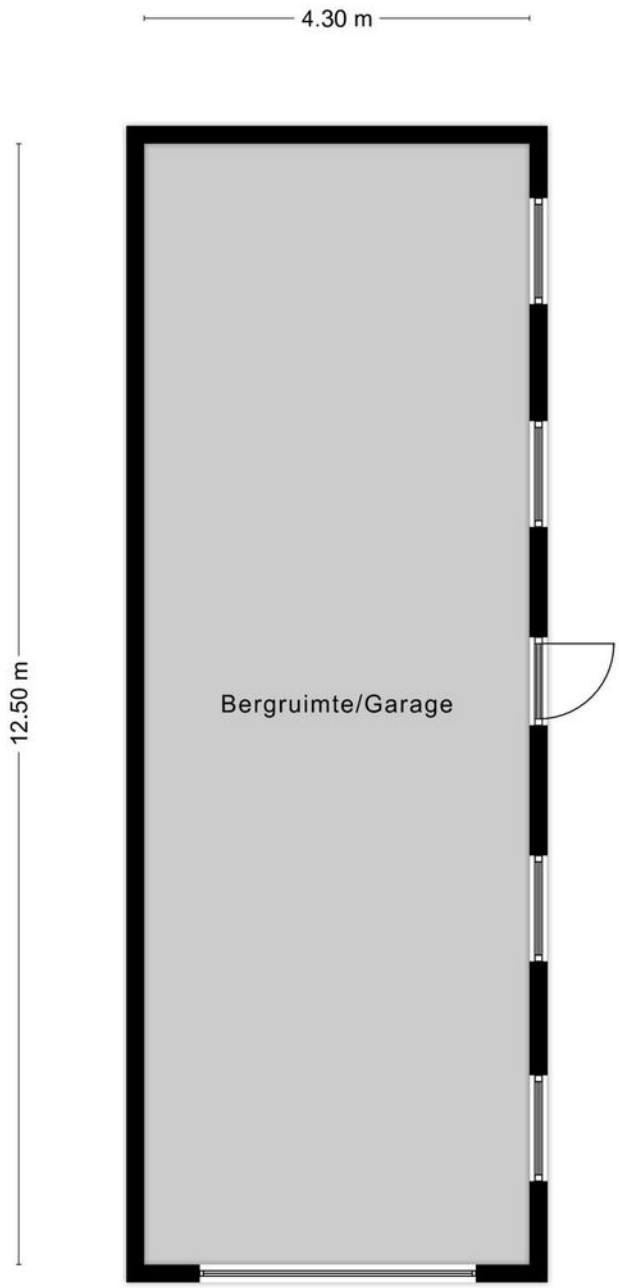
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



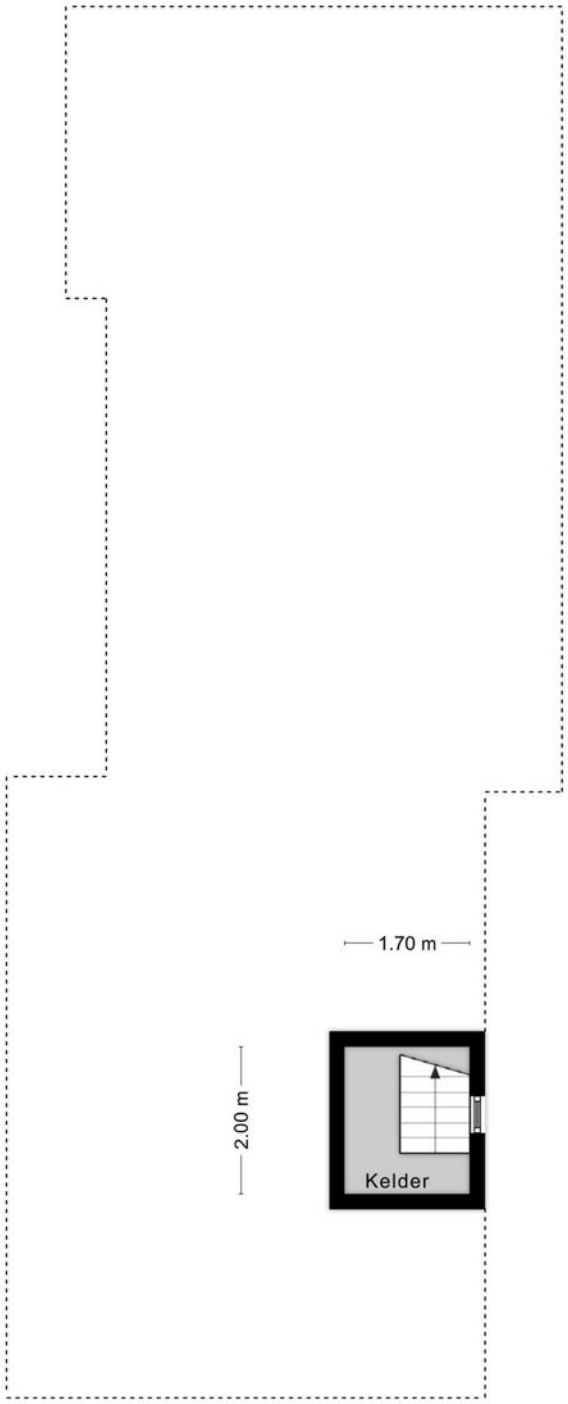
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

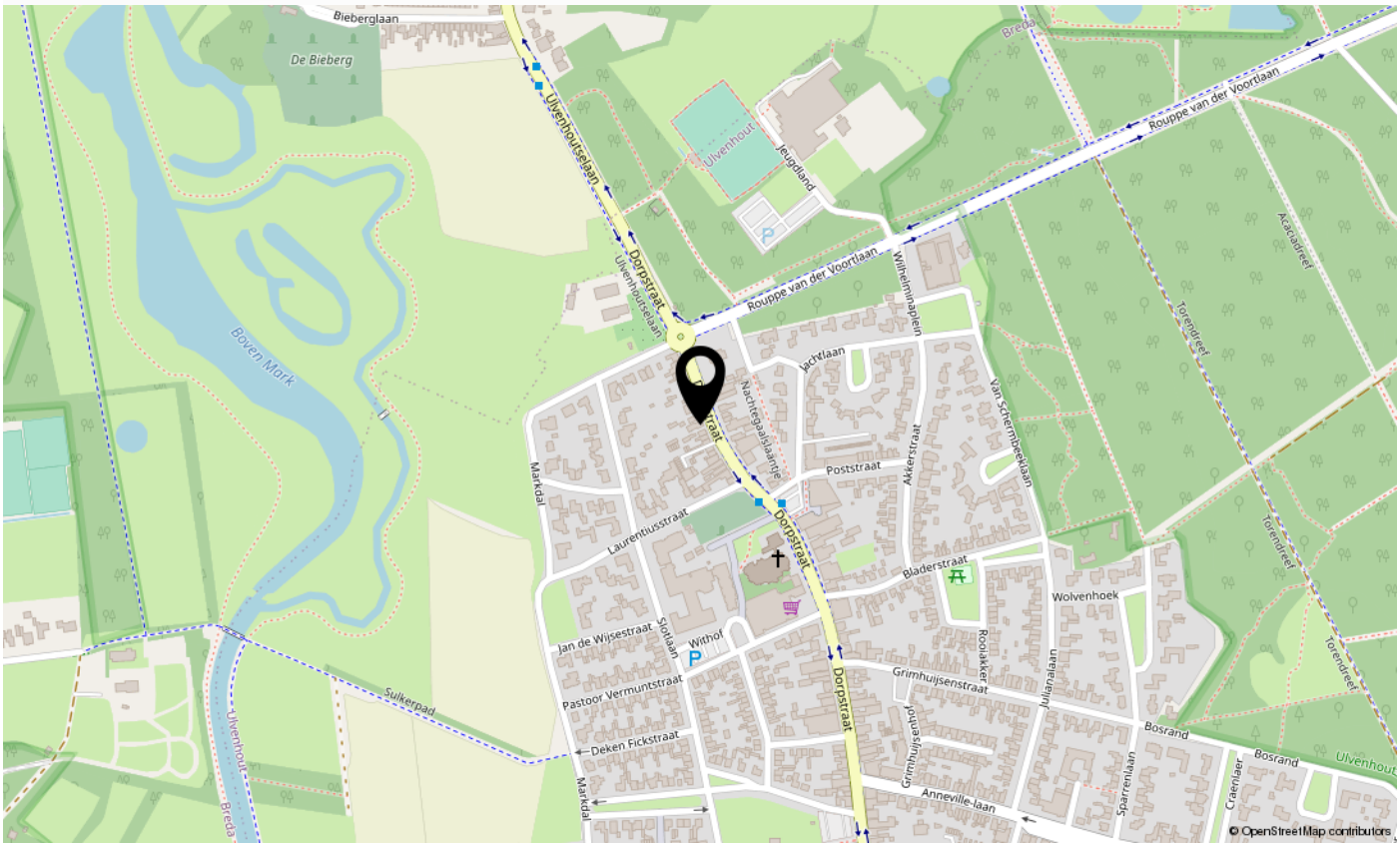
kelder

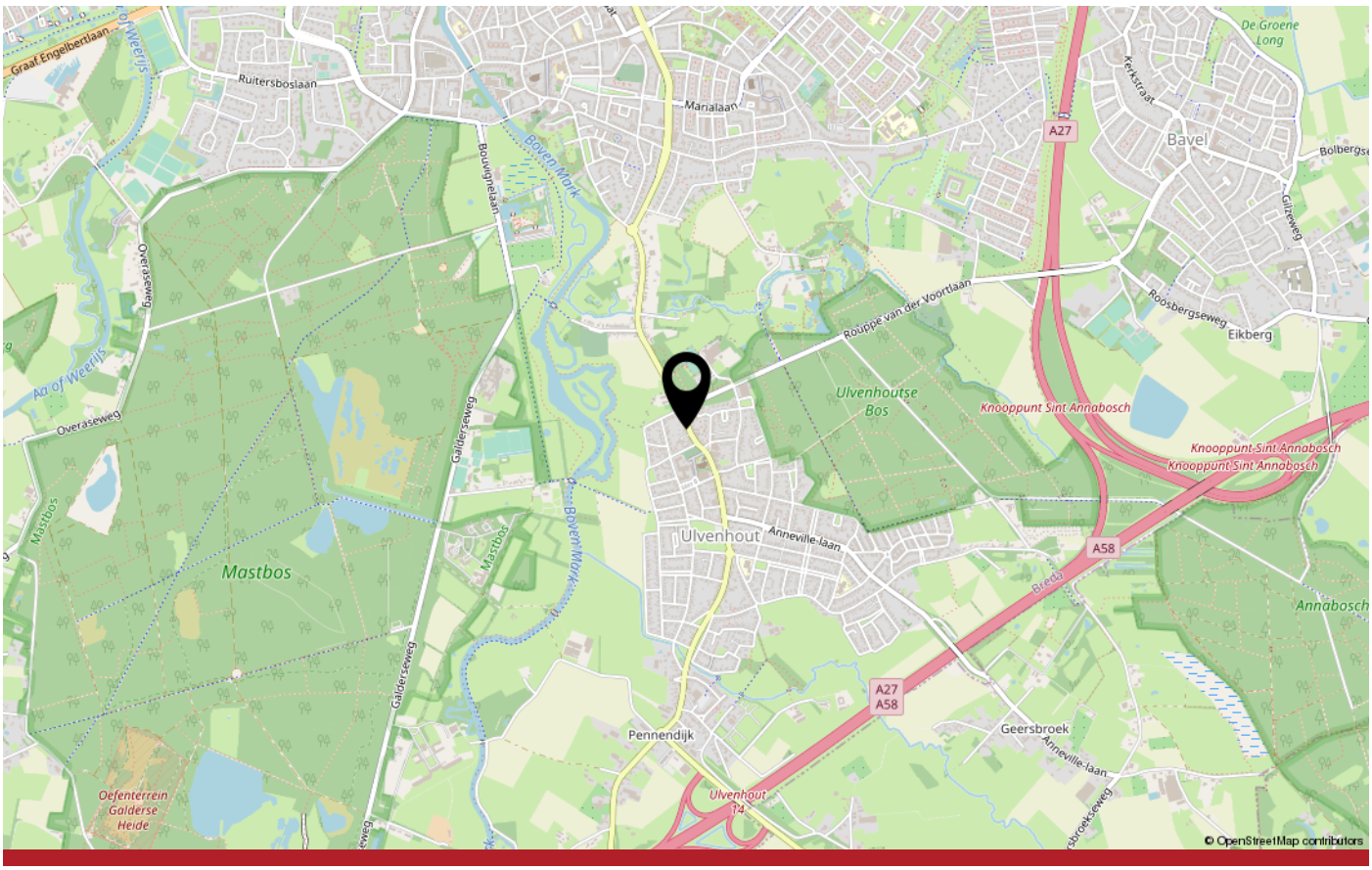


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadastrale kaart

locatie op de kaart





lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kasten	X		
- kast woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Wonen in Ulvenhout

Het dorp Ulvenhout ligt ten zuidoosten van de stad Breda en is een mooi dorp met tal van voorzieningen zoals twee supermarkten, restaurants, verschillende kledingzaken, een bakker en een delicatessenzaak. Er zijn twee basisscholen en verschillende sportvoorzieningen zoals een tennis/ padelvereniging, een squashvereniging en een voetbalvereniging. Buiten Ulvenhout ligt het Ulvenhoutse bos, landgoed Anneville en natuurgebied Markdal met de rivier de Mark. Ten zuiden van Ulvenhout liggen de landgoederen Luchtenburg en Hondsdonk. Het dorp is tevens gunstig gelegen ten opzichte van de diverse uitvalswegen naar Antwerpen, Utrecht, Eindhoven en Rotterdam.

Het Markdal

Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het mooie Ulvenhout omdat het omgeven is door prachtige natuurgebieden waardoor u, als u wilt, dagelijks kunt genieten van urenlange wandelingen en natuurschoon

Over ons

Steverink en partners is een betrokken, full service kantoor, gericht op een optimale, persoonlijke en snelle dienstverlening. Naast een compleet pakket van diensten op het gebied van assurantiën, hypotheken, pensioenen en financiële planning bieden wij u ook begeleiding op de onroerend goed markt aan.

Belangrijk bij de koop van een huis is natuurlijk een hypotheek die perfect is afgestemd op uw mogelijkheden en persoonlijke wensen.
Graag adviseren wij u over hypotheekmogelijkheden en verzekeringen.
Als **erkend hypotheekadviseur en financieel planner** en door onze jarenlange ervaring en gedegen financiële achtergrond zijn wij in staat onafhankelijke en concurrerende hypotheekadviezen te geven, omdat we kunnen kiezen uit een breed aanbod van geldverstrekkers.

Omdat steeds meer mensen zich al in een vroeg stadium willen laten adviseren, kunt u altijd een afspraak maken voor een onafhankelijk en -vanzelfsprekend- vrijblijvend advies.

Indien u overweegt om te gaan verhuizen vertellen wij u graag meer over de diensten die wij aanbieden. U kunt contact met ons opnemen om een afspraak te maken voor **een gratis en geheel vrijblijvende waardebepaling van uw woning.** Graag informeren wij u tijdens ons bezoek over de mogelijkheden. De aan- en verkoop van een woning is een ingewikkelde bezigheid die vaak veel tijd in beslag zal nemen. Een goede adviseur met enthousiasme en ervaring is dus een echte must!

N.B.: Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen uw reactie, binnen enkele dagen na bezichtiging, daarom zeer op prijs!

Mark Steverink
Directeur/
hypotheekadviseur

Heleen Steverink - van den Heuvel
Beëdigd makelaar
taxateur o.z.

Suzanne Reinhoudt
Assistente makelaardij

makelaardij o.z. • taxaties • verhuur • verzekeringen • hypotheken • pensioenen

Steverink en partners
Nwe Ginnekenstraat 47
4811 NN Breda

Postbus 4632
4803 EP Breda
tel: 076- 5607780

info@steverink.nl
www.steverink.nl
fax:076-5607788

Extra informatie

Aandachtspunten met betrekking tot de aankoop van een woning:
Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Steverink en partners een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Waarborgsom: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 1 week na het verstrijken van de datum van de ontbindende voorwaarde voor financiering, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Financiering: de ontbindende voorwaarde voor financiering, voor zover deze overeen wordt gekomen, is geldig voor een periode van gemiddeld 4 weken na overeenstemming.

Notaris: volgens keuze van de koper, tenzij anders vermeld. Indien de koper geen keuze heeft gemaakt 5 dagen voor de datum die genoemd wordt voor het stellen van de bankgarantie of storten van de waarborgsom, zal de verkoper of diens makelaar een notaris aanwijzen.

Bouwtechnische keuring: koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken.

Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport.

De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerend zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Aan de bijgevoegde tekening(en) kan (kunnen) geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint om 00.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte. Indien er een weekend in valt, wordt de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigt op:	Bedenktijd bedraagt:
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:
- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijkgesteld:
- Nieuwjaarsdag;
- Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag;
- beide Kerstdagen;
- Hemelvaartsdag;
- Koningsdag;
- Bevrijdingsdag;
- Goede Vrijdag.

Onderzoekplicht koper

De informatie die is vermeld in een brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elk onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan bij de notaris. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris

Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 wel eens over de voorwaarden van de 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

STEVERINK

makelaars & taxateurs • verzekeringen & hypotheken

www.steverink.nl

Nieuwe Ginnekenstraat 47
4811 NN Breda
076 - 560 77 80 | info@steverink.nl