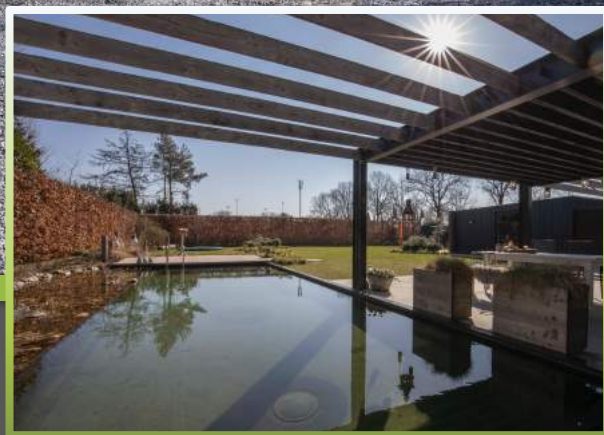


TE KOOP

MODERNE VILLAWONING

SPORTLAANTJE 1^B, 5076 AM, HAAREN



TEL: 013-5915219

WWW.MAKELAARDIJMEEUWIS.NL



NRVT
Register-Taxateur



vastgoedcert
gecertificeerd



VBO **MAKELAAR**

KENMERKEN:

Bouw:

Soort woonhuis:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	2016

Oppervlakten en inhoud:

Woonoppervlakte:	± 226 m ²
Overige inpandige ruimte:	± 0 m ²
Gebonden buitenruimte:	± 29 m ²
Externe bergruimte:	± 32 m ²
Bruto inhoud:	± 894 m ³

Indeling:

Aantal kamers:	8 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Aantal woonlagen:	2 woonlagen

Nutsvoorzieningen:

Gas:	Aangesloten op aardgas
Water:	Aangesloten op leidingwater
Elektra:	Aangesloten op elektranetwerk
Riool:	Aangesloten op gemeentelijk riool

Energie:

Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming, warm water:	HR-combiketel (bouwjaar 2016)

Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend:	HAAREN E 5181 gedeeltelijk
Perceel grootte:	circa 1.200 m ²
Eigendomssituatie:	Volledig eigendom

Ligging / Omgeving:

Deze prachtige, nagenoeg nieuwe, vrijstaande woning is gelegen op loop- en fietsafstand van het dorpscentrum van Haaren. Hiermee zijn voorzieningen als supermarkt, winkels, basisschool, horeca- en sportverenigingen eenvoudig bereikbaar. Tevens ligt de woning in de nabije omgeving van 'Kasteel Nemerlaer' en zijn omliggende natuurgebieden als de Kampina en de Oisterwijkse bossen en vennen eenvoudig bereikbaar.

Zonligging:

De achtertuin is ideaal gelegen op het Zuiden.





Deze villa biedt u het genot van luxueus wonen, nabij het centrum met alle voorzieningen op loopafstand! De woning beschikt over prachtige en steeds terugkerende zichtlijnen over de sfeervolle woonvertrekken, de tuin en zwembijver!

Enkele kwaliteitsaspecten:

- Bouwjaar anno 2016 en volledig geïsoleerd;
- Open woonvertrekken, met prachtige zichtlijnen;
- Ware leefkeuken, welke direct in verbinding staat met het riante overdekte terras;
- Ouderslaapkamer met badkamer op de parterre;
- Drie grote slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping;
- Panoramisch zicht vanuit de woning over de tuin met zwembijver;
- Zonligging van de tuin is ideaal gelegen op het Zuiden;
- Centraal gelegen ten opzichte van het dorpscentrum van Haaren en Oisterwijk, diverse voorzieningen als winkels, horeca, (basis-)scholen, (sport-)verenigingen en openbaar vervoer op zeer geringe afstand!;
- Gelegen in de Tuin van Brabant met diverse natuurgebieden in de nabije omgeving, waaronder de Kampina en de Oisterwijkse bossen en vennen.



De entree van de woning is gesitueerd aan de rechterzijde van de woning. In de entree zijn het toilet en de meterkast gesitueerd.

De parterre is ingedeeld met een zeer riante leefkeuken met eetgedeelte en twee royale zithoeken. Daarnaast beschikt de woning op de begane grond over een slaapkamer met aaneengesloten badkamer.

De leefkeuken is ruim van opzet en centraal gelegen in de woning. Er is volop daglicht aanwezig door de vide welke is voorzien van diverse dakramen.

Daarnaast is er een grote schuifpui aan de achterzijde van de woning aanwezig welke eveneens de doorgang naar de veranda vormt.

Deze luxe, landelijk uitgevoerde woonkeuken is uitgevoerd met een kookgedeelte en een spoeleiland, waarbij er gebruik is gemaakt van kwalitatief goede materialen.

De keuken vormt een aaneengesloten geheel met het eetgedeelte, waarbij de moderne houthaard zorgt voor een harmonieuze en warme sfeer.





De woning is aan de achterzijde volledig voorzien van raampartijen en schuifpuien, waardoor er een prachtig zicht is over de tuin en zwembijver. Hiermee is de tuin een verlengstuk geworden van de woonkeuken en de living.

De woonkeuken staat in half-open verbinding met de living en wordt enkel middels de wand met 'doorkijkhaard' gescheiden.

Tevens is er een tweede zithoek aanwezig aan de andere zijde van de woning, waardoor men op twee afzonderlijke locaties kan ontspannen.

De gehele parterre is uitgevoerd met een gevlinderde betonvloer, met vloerverwarming. De wanden en plafond zijn grotendeels voorzien van stucwerk.

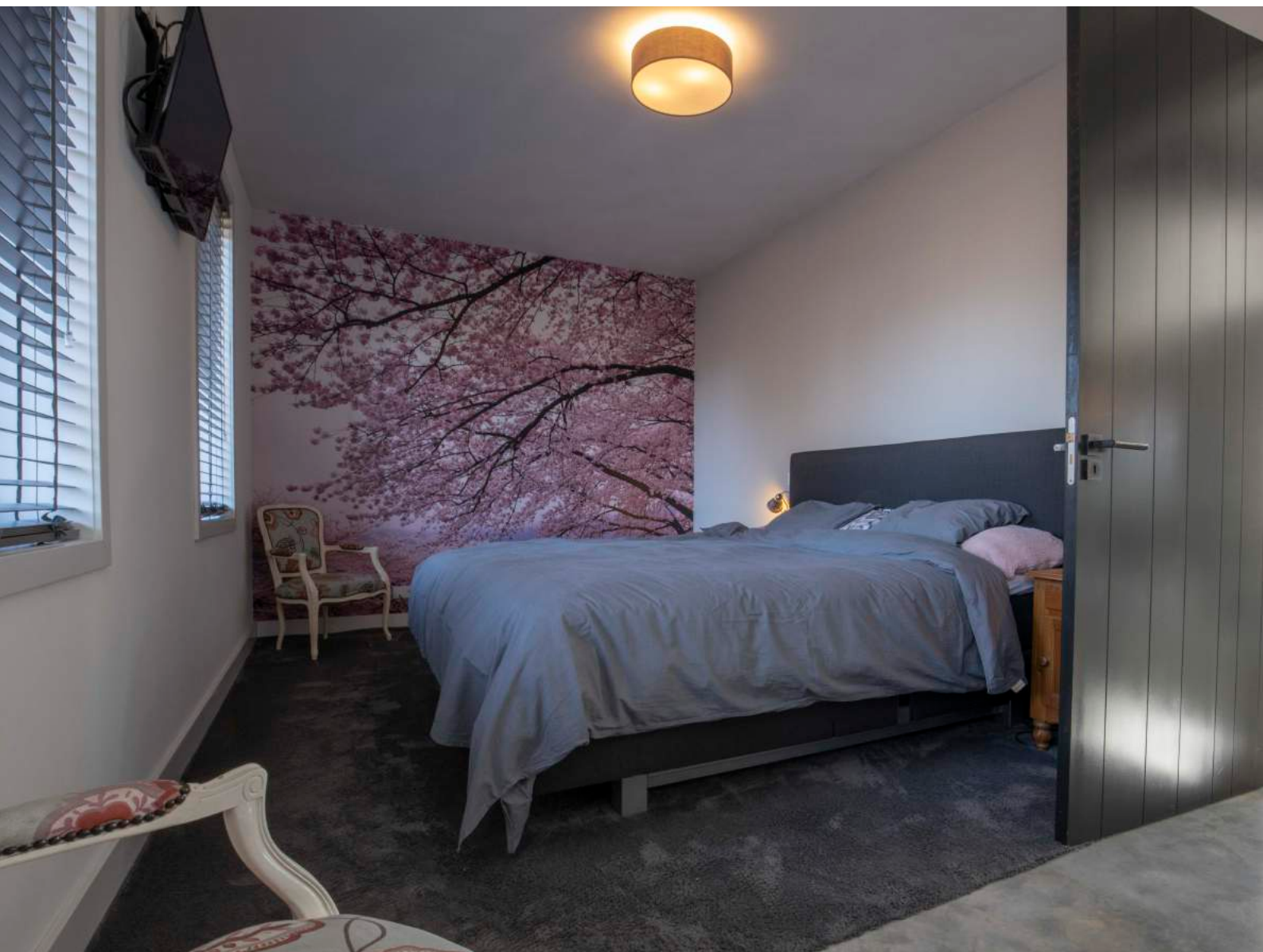


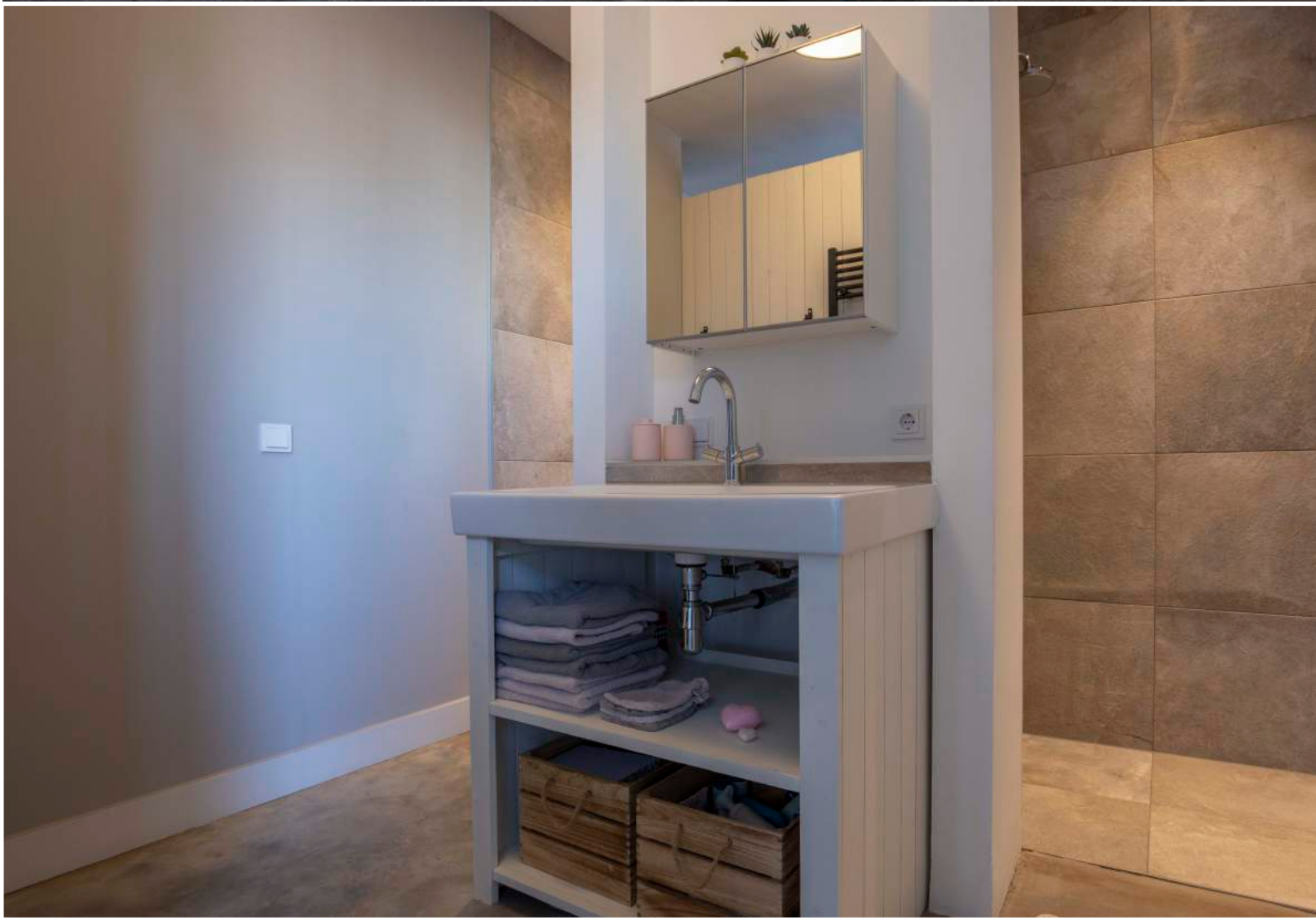


Vanuit de living is de slaapkamer op de parterre te betreden, welke beschikt over een inloopkast en een eigen badkamer.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Het geheel is in dezelfde sfeer en kleurstellingen uitgevoerd als de overige woonvertrekken op de parterre, waarmee er rust en eenheid wordt gecreëerd.





Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet aanwezig, alle bereikbaar middels de royale overloop met vide.

De slaapkamers zijn riant van afmeting en hebben zo, naast het bed, voldoende ruimte voor het plaatsen van meubilair als een kledingkast, bureau en/of een extra zithoekje.

Alle kamers zijn voorzien van dakramen met zonwering. Zowel de overloop als de slaapkamers hebben een sfeervol karakter, door de aanwezige houten balken welke prachtig in het zicht zijn verwerkt.







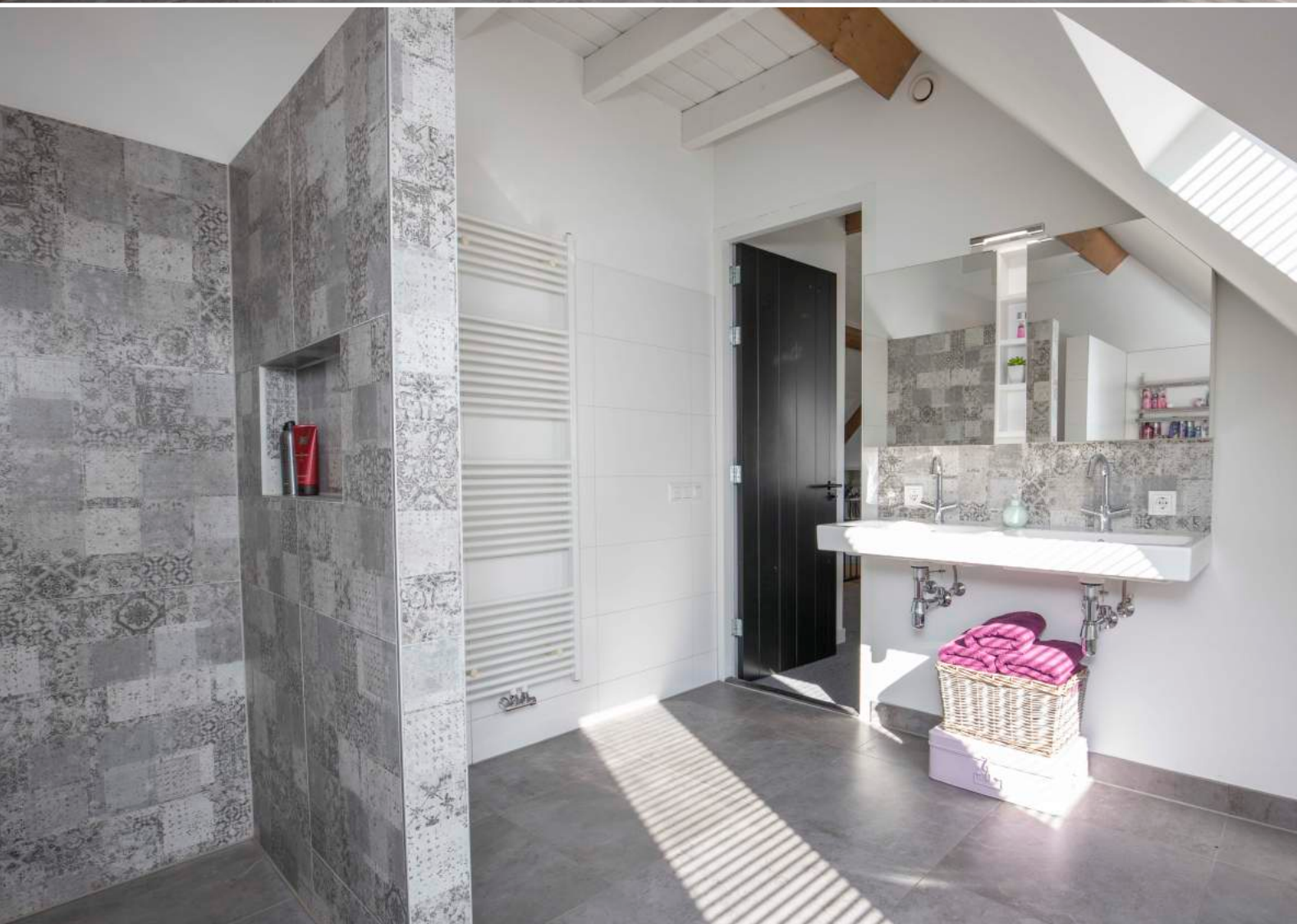
De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, riante inloopdouche met mechanische afzuiging en een dubbele wastafel met verlichte spiegel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en tevens is er een designradiator aanwezig.

De gemêleerde grijze vloertegel, oogt in combinatie met de lichte kleurstellingen op de wanden en het plafond neutraal en ruimtelijk.

De badkamer beschikt over twee dakramen, waarmee de badkamer op natuurlijke wijze is te ventileren.

De toiletruimte bevindt zich naast de badkamer met hierin hetzelfde materiaalgebruik en afwerkingsniveau.

Er is een separate (technische-) CV-ruimte aanwezig, bereikbaar middels de overloop.



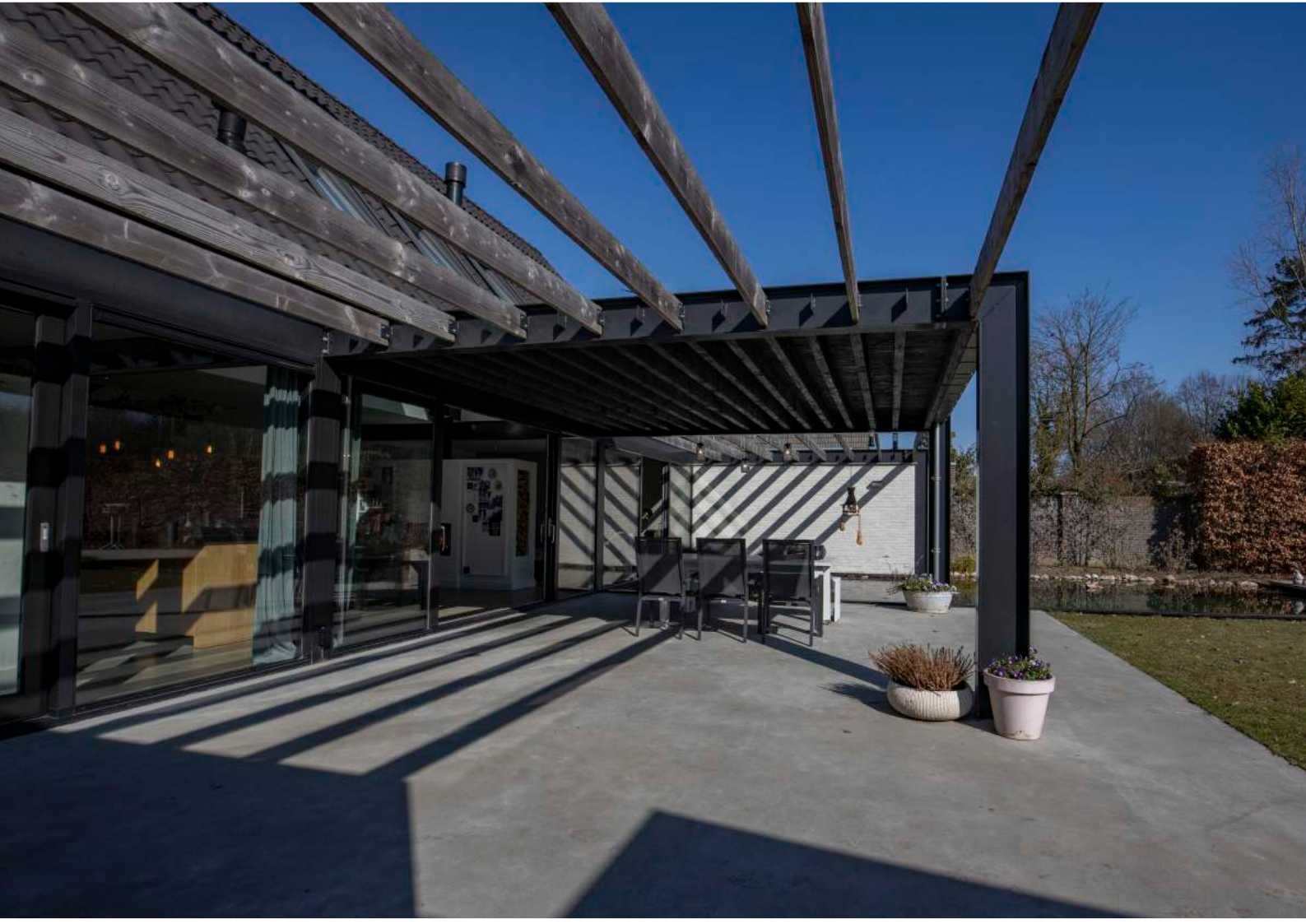
De woning beschikt over een grote achtertuin, welke ideaal op het zuiden is gesitueerd. Direct aangrenzend aan de woning is een grote veranda en een groot zonneterras aanwezig. Een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven en tevens biedt het mogelijkheden om buiten te tafelen met het hele gezin!

Daarnaast is er een heerlijke zwembijver welke direct aansluitend aan de veranda is gelegen. Naast het genot van het zwemmen is het eveneens een 'eyecatcher'.

Deze fraai aangelegde tuin, is ingericht met relatief onderhoudsvriendelijke elementen. De tuin kent zeer veel privacy.

De aanwezige garage is ideaal voor opslag van bijvoorbeeld klein tuingereedschap, maar kan (na aanpassing) ook prima in gebruik genomen worden als kantoor of thuiswerkplek. Daarnaast beschikt het pand nog over een brede achterom, waardoor er voor nagenoeg alle werktuigen, aanhangers etc. toegang is tot de tuin.









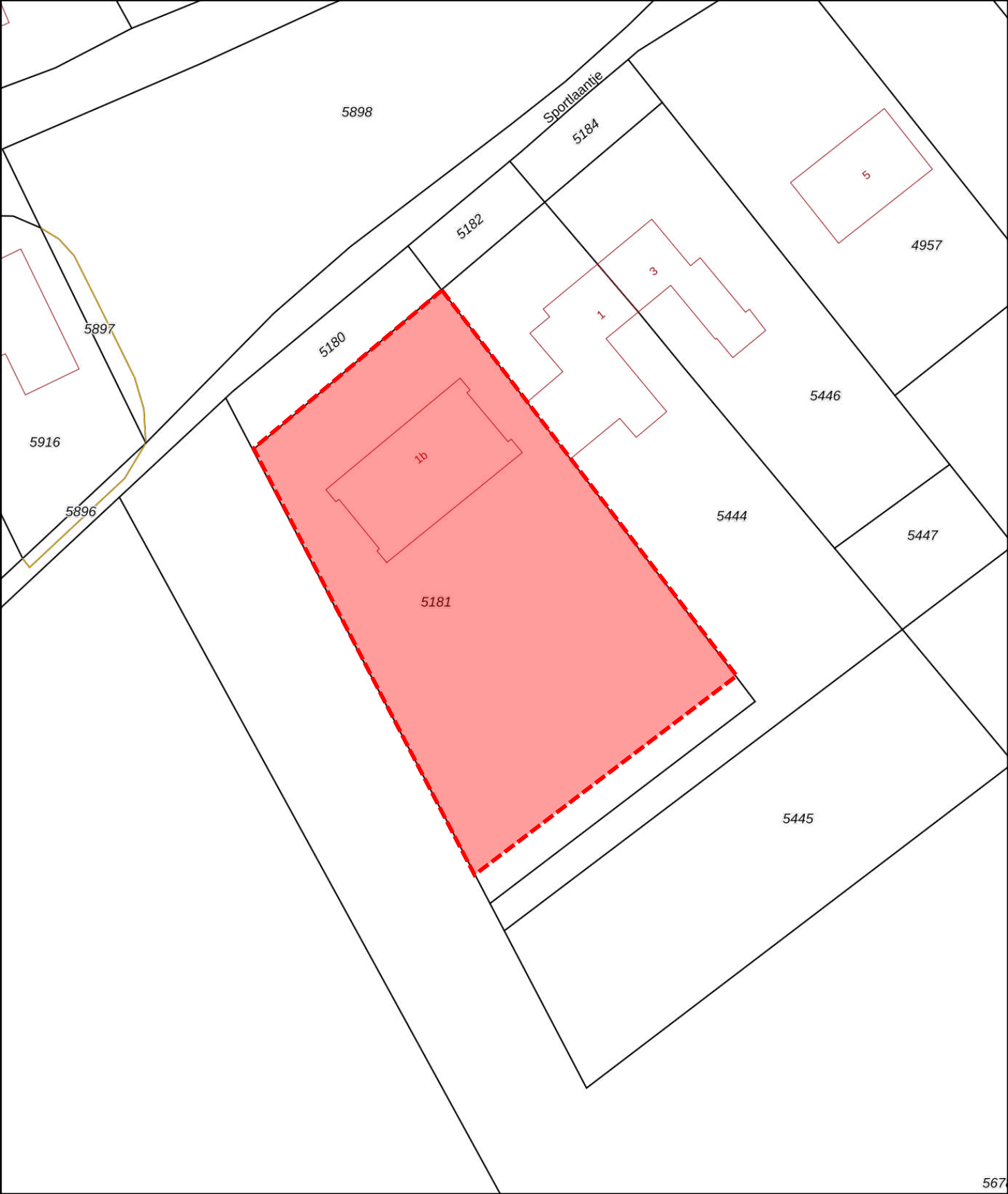


De woning is gelegen in het centrum van het dorp Haaren, gemeente Oisterwijk, op loop- en fietsafstand van alle voorzieningen, zoals kinderdagverblijf, basisschool, supermarkt, winkels, horeca en diverse actieve verenigingen, waarover het dorp Haaren beschikt. Daarnaast zijn ook de voorzieningen van Oisterwijk zeer eenvoudig te bereiken.

Het busstation is op ca. 5 minuten loopafstand te bereiken en het treinstation is op ca. 15 minuten fietsafstand gelegen in het naastgelegen dorp Oisterwijk.

Haaren beschikt over een prachtige groene omgeving, waaronder "Kasteel Nemerlaer". Maar ook overige natuurgebieden, zoals de Kampina, de Oisterwijkse bossen- en vennen en de Loonse en Drunense duinen zijn op geringe afstand bereikbaar.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haaren

Sectie E

Perceel 5181

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.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2021

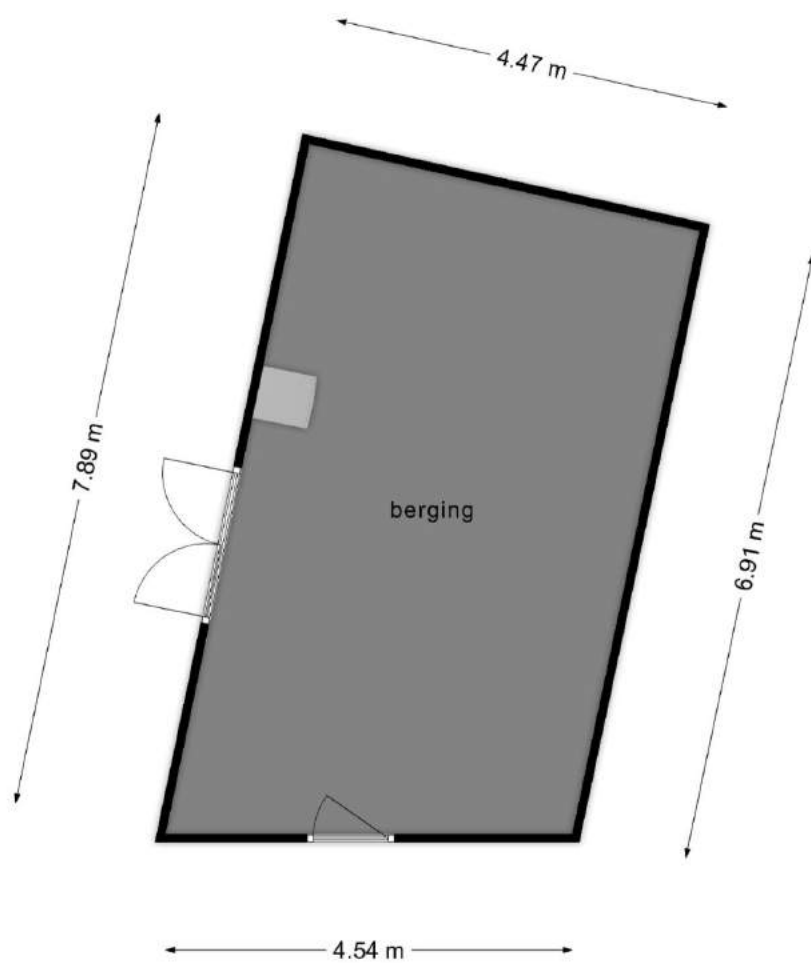
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Aansprakelijkheid

Deze Informatiebrochure is met grote zorg samengesteld, de verstrekte informatie is naar onze mening uit betrouwbare bronnen afkomstig. Er dient gesteld te worden dat alle in de brochure en op internet weergegeven maten, circa maten zijn. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Makelaardij Meeuwis streeft naar een goede en correcte weergave van de plattegronden. Echter betreffen alle weergegeven maatvoeringen indicatieve maten, hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

In de brochure, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventueel gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar of bouwperiode de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten.

Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Koopakte

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden.

Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden moet dit schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis vastgestelde modelkoopakte. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings-)lening of beslag meer bedragen dan € 175,- exclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen.

De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte, dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

