



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Lange Broekstraat 25b  
4944 XH Raamsdonk  
€ 995.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Breda**

Vijfhagen 157  
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl  
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Lange Broekstraat 25b



Woonoppervlakte: 170 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 4



Perceeloppervlakte: 3110 m<sup>2</sup>



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 684 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 2021



Vraagprijs: € 995.000 k.k.



## Omschrijving Lange Broekstraat 25b

Deze vrijstaande woning heeft echt de WOW-factor! De woning is gebouwd in 2021 met hoogwaardige materialen en is voorzien van een warmtepomp! Hier woont u landelijk en heeft u een vakantie gevoel op een ruim perceel van ca. 3.110 m<sup>2</sup>.

Pluspunten van de woning zijn het energielabel A+, één slaapkamer en de badkamer op de begane grond waardoor levensloopbestendig wonen mogelijk is.

De woning heeft een royale woonkamer, een open woonkeuken, moderne badkamer met inloopdouche op de begane grond en 3 ruime slaapkamers. De tuin is fraai aangelegd en onder de sfeervolle overkapping is het goed vertoeven.

Is uw interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging, onze makelaar leidt u graag rond in deze prachtige woning!

### LIGGING

De woning is rustig, vrij en middenin het groen gelegen. De omgeving kenmerkt zich door veel landerijen. U verblijft dagelijks in de natuur met deze woning. De woning is gelegen in de gemeente Geertruidenberg met o.a. enkele horecavoorzieningen, basisscholen, supermarkten en bakkerijen. Het centrum van Raamsdonk ligt op enkele minuten afstand. De woning ligt ca. 6 autominuten afstand van de snelweg A27 Almere-Breda en Antwerpen, maar ook de A59 is goed aan te rijden.

### INDELING:

#### BEGANE GROND

Via de oprit welke geschikt is om meerdere auto's te parkeren heeft u toegang tot de woning.

De ruime entree/hal aan de voorzijde van de woning geeft toegang tot het toilet, de bijkeuken, de royale woonkeuken met open keuken en slaapkamer.

De hal is voorzien van gietvloer en de wanden en het plafond zijn strak gestuct. In het plafond zijn inbouwspots geplaatst.



## Omschrijving Lange Broekstraat 25b

Bij binnenkomst van de woonkeuken valt de lichtinval en de ruimte u direct op. De grote raampartij met schuifpui geven een zeer ruimtelijke uitstraling en zorgen dat het een plezierige verblijfsruimte maakt. De schuifpui biedt direct toegang tot de tuin waardoor men het buitenleven als het ware naar binnen haalt! Het keukenblok is voorzien van onderkasten en uitgerust met een BORA-inductiekookplaat, vaatwasser, spoelbak met Quooker kraan. In de kastenwand is een combi-oven, koelkast en vriezer geplaatst. De vloer in de keuken is afgewerkt met een gietvloer en de wanden zijn strak gestuct.

Vanuit de woonkeuken heeft u toegang tot de woonkamer. Deze sfeervolle woonkamer heeft een mooie ingebouwde gashaard, de vloer is voorzien van een gietvloer en de wanden en plafond zijn deels strak gestuct. Het plafond is voorzien van inbouwspots. Vanuit de schuifpui heeft u toegang tot de tuin. De stijlvolle shutters voor de ramen zorgen voor een fijne lichtinval.

De slaapkamer op de begane grond is een ruime kamer met badkamer en inloopkast. De slaapkamer is afgewerkt met een gietvloer en het plafond met stucwerk. In het plafond zijn inbouwspots geplaatst. De slaapkamer staat in open verbinding met de badkamer.

De badkamer straalt luxe uit en is voorzien van twee wasschalen op een badkamermeubel en een heerlijke inloopdouche met regenfunctie. De vloer is afgewerkt met een gietvloer en de wanden zijn voorzien van een betonlookafwerking.

De bijkeuken is strak afgewerkt en hier is de aansluiting voor een wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken kunt de tuin bereiken via een loopdeur.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de eerste verdieping via de opentrap.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Het toilet is afgewerkt met een gietvloer en betonlook wandafwerking.

### EERSTE VERDIEPING

Wat als eerste opvalt is het licht op deze verdieping. Door de grote vide is er veel licht op de overloop vanuit de woonkamer en keuken.

Vanuit de overloop heeft u toegang tot 2 slaapkamers en de technische ruimte.



## Omschrijving Lange Broekstraat 25b

De slaapkamers zijn twee ruime kamers. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een laminaatvloer met stucwerk wandafwerking. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is voorzien van een gietvloer, stucwerk wandafwerking en een Velux-dakraam.

In de technische ruimte is een warmtepomp geplaatst deze zorgt ervoor dat de woning koel in de zomer is en warm in de winter is. Ook de unit van de mechanische ventilatie is hier geplaatst.

### TUIN

De prachtige, riante tuin is fraai vormgegeven en heeft aan de achterzijde een prachtig uitzicht over de landerijen. De tuin is voorzien van gazon, sierbestrating, tuinverlichting en een sfeervolle houten overkapping aan de woning. De prachtige tuin biedt zeer veel privacy, daardoor ook zeer veel woongenot en onder de overkapping is het heerlijk genieten met een hapje en een drankje.

### STAL

Vanuit de achtertuin is de stal te bereiken waar u ruimte heeft voor uw dieren te laten lopen.

### BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met de WOW-factor
- Sfeervolle woonkamer met gashaard
- Luxe, compleet ingerichte woonkeuken
- Begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming
- De gehele woning is voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas
- De ramen zijn deels voorzien van shutters
- Energielabel A+
- Sfeervolle overkapping
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's
- Mooie aangelegde privacy biedende tuin
- Ruim perceel van ca. 3.110 m<sup>2</sup>
- De woning is landelijk gelegen in Raamsdonk

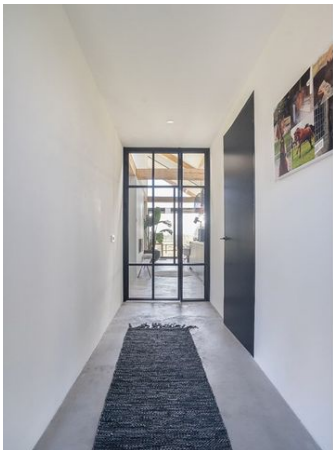
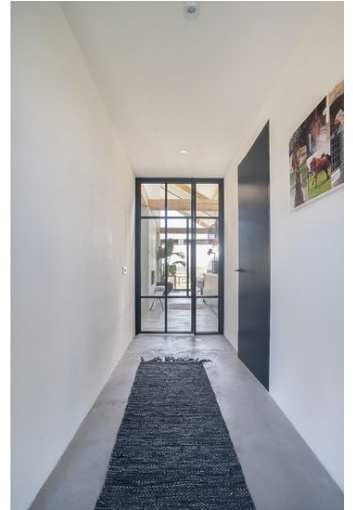
Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



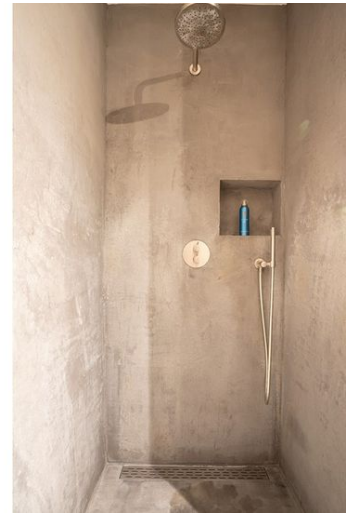
# Lange Broekstraat 25b in beeld

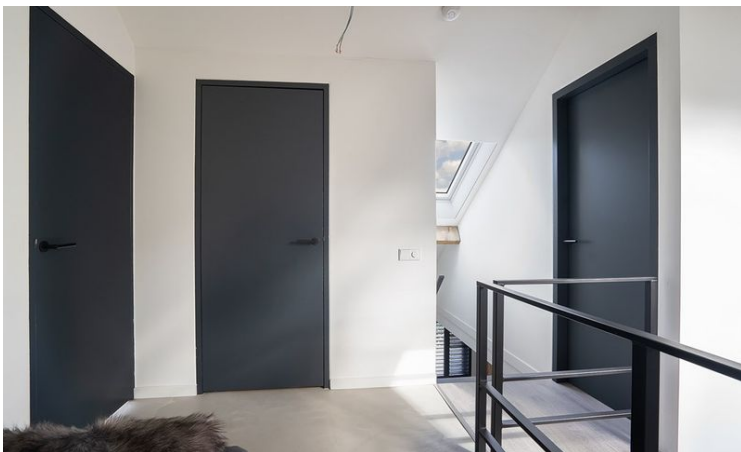




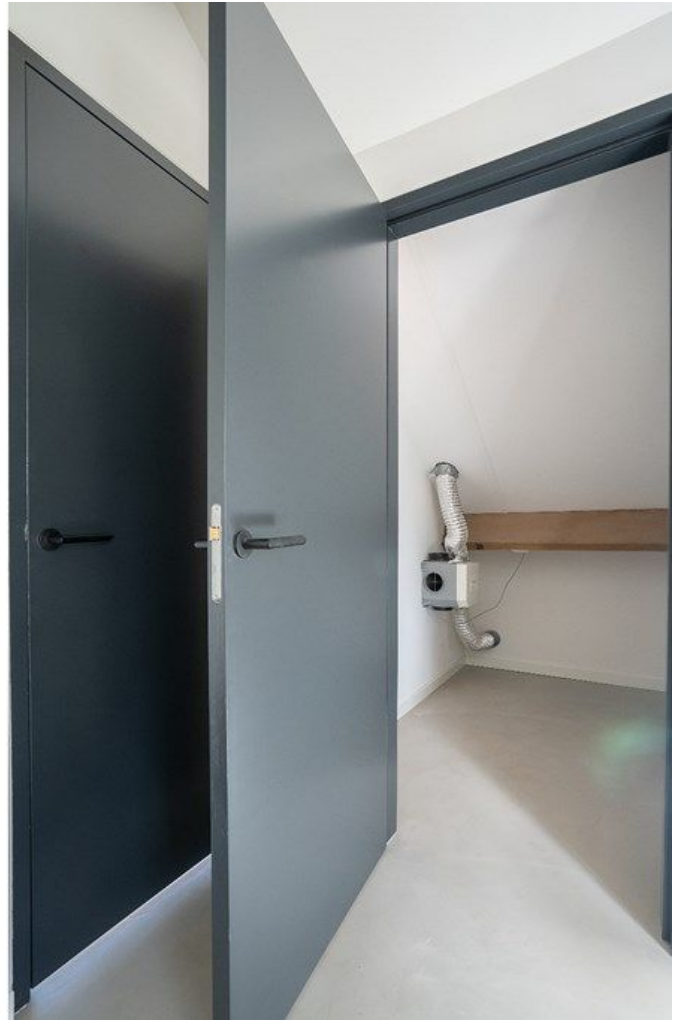










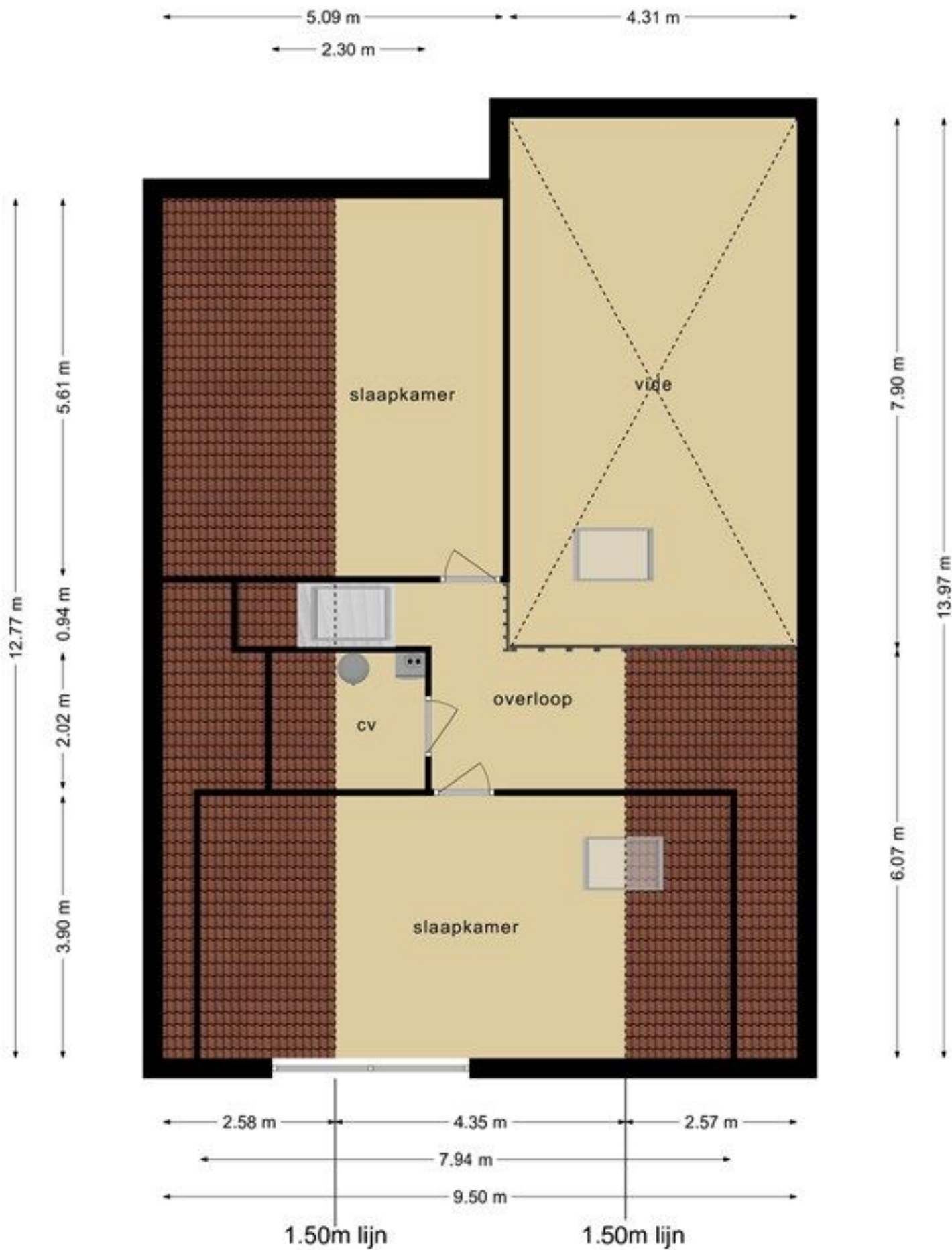








**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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





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



## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Lange Broekstraat 25b
Postcode	4944 XH
Plaats	Raamsdonk
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2021
Ligging	vrij uitzicht
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	170
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	3110
Inhoud (m <sup>3</sup> )	684
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	APLUS, vervaldatum: 22 maa 2033



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken





## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

