



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Vinkenakker 25
4891 NA Rijsbergen
€ 519.500 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 Vinkenakker 25



Woonoppervlakte: 136 m²



Aantal kamers: 5



Perceeloppervlakte: 571 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 709 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1985



Vraagprijs: € 519.500 k.k.



Omschrijving Vinkenakker 25

Deze vrijstaande, levensloopbestendige woning met garage biedt tal van mogelijkheden en kansen. De woning is gelegen aan Vinkenakker 25 te Rijsbergen en beschikt over een royale woonkamer, een ruime keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, een badkamer op de begane grond en drie slaapkamers op de eerste verdieping.

De achterkamer op de begane grond, die eerder als slaapkamer werd gebruikt, kan eenvoudig opnieuw worden ingericht als slaapkamer, waardoor de woning geschikt wordt voor alle levensfasen.

De ruime garage biedt plaats voor twee auto's en in de royale achtertuin kunt u optimaal genieten van het buitenleven. Het perceel beslaat circa 571 m², waardoor u voldoende ruimte heeft.

Niet onbelangrijk is dat de woning is uitgerust met 15 zonnepanelen, wat bijdraagt aan duurzaamheid en lagere energiekosten.

Kortom; een mooie woning ideaal voor mensen van alle leeftijden, of u nu op zoek bent naar een levensloopbestendige woning voor uw oude dag of gewoon wilt genieten van een gemakkelijke en gelijkvloerse indeling, deze woning biedt het allemaal!

Is uw interesse gewekt door deze beschrijving? Neem gerust contact met ons op om een afspraak te maken voor een bezichtiging van deze prachtige woning.

LIGGING

Deze woning is gelegen in een rustige straat, op een kindvriendelijke locatie. Basisschool, sportvelden, openbaar vervoer, supermarkten, bakker, medisch centrum, horeca en een ruim aanbod aan sociale voorzieningen (o.a. cafés en kinderboerderij) zijn op loop-/fietsafstand bereikbaar.

U bent in slechts 15 minuten rijden midden in de binnenstad van Breda en binnen 10 minuten rijden op de snelweg richting Rotterdam en Antwerpen.

Bent u een natuurliefhebber? Rijsbergen is gelegen in een landelijke omgeving. Natuurgebieden als De Pannenhoef en de Vloeiweide zijn geliefd, hier kun je heerlijk tot rust komen. Ook het stroomdal van de Aa of Weerij, dat langs een groot deel van de gemeente Zundert stroomt, biedt de mogelijkheid om een heerlijke fiets- of wandeltocht te maken.

BEGANE GROND

Bij aankomst op de oprit valt direct de verzorgde uitstraling van de woning op, met een keurig aangelegde voortuin. De oprit biedt bovendien voldoende ruimte om een auto te parkeren.



Omschrijving Vinkenakker 25

De hal geeft toegang tot de woonkamer, trapopgang naar de eerste verdieping en meterkast.

De wanden in de hal zijn voorzien van schoonmetselwerk en de houten vloer is vanuit de hal doorlopend naar de woonkamer en zorgt voor een warme uitstraling.

Bij binnenkomst van de woonkamer vallen de grote raampartijen op, die een zeer ruimtelijke en lichte uitstraling geven en de woonkamer tot een plezierige verblijfsruimte maken.

De schouw met elektrische kachel in de woonkamer zorgt voor extra sfeer. Hoewel de schouw momenteel niet als houtkachel/openhaard wordt gebruikt, kan hij eenvoudig weer in gebruik worden genomen. De woonkamer is uitgerust met airconditioning, waardoor het in de zomer aangenaam koel blijft en in de winter behaaglijk warm kan worden.

De keuken is voorzien diverse onder- en bovenkasten en een keukenmeubel. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur zoals een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, Quooker, combi-stoomoven, een vaatwasser, een koelkast en een vriezer. Vanuit de keuken is de kelderkast toegankelijk.

De extra kamer aan de achterzijde van de woning wordt momenteel gebruikt als woon-/eetkamer maar is ook zeer geschikt om als slaapkamer in te richten. Vanuit deze kamer kunt u zo de badkamer op de begane grond betreden.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van alle gemakken, zoals een ligbad, douche, badkamermeubel met wastafel en een designradiator.

De bijkeuken is vanuit de keuken te bereiken en heeft een aansluiting voor een wasmachine en droger. Vanuit deze bijkeuken is het toilet toegankelijk.

De toiletruimte is deels betegeld en bestaat uit een fonteintje en een wandcloset.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de hal komt u op de overloop. Vanuit hier zijn 3 slaapkamers, een toiletruimte met wastafel en de technische ruimte te bereiken. In de technische ruimte is de c.v. installatie geplaatst.

De vlizotrap geeft toegang tot de zolder.

De verdieping is uitgerust met airconditioning, waardoor het in de zomer aangenaam koel blijft.



Omschrijving Vinkenakker 25

De slaapkamers zijn ruim van afmeting en twee slaapkamers hebben een vaste kast.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een sauna en een douchecabine. Een heerlijke ruimte om even tot rust te komen.

GARAGE

De garage is ruim, voorzien van elektra en biedt plaats voor twee auto's. Heeft u extra opbergruimte nodig? Geen probleem, deze garage beschikt over een zolder die ideaal is voor het opbergen van uw spullen.

TUIN

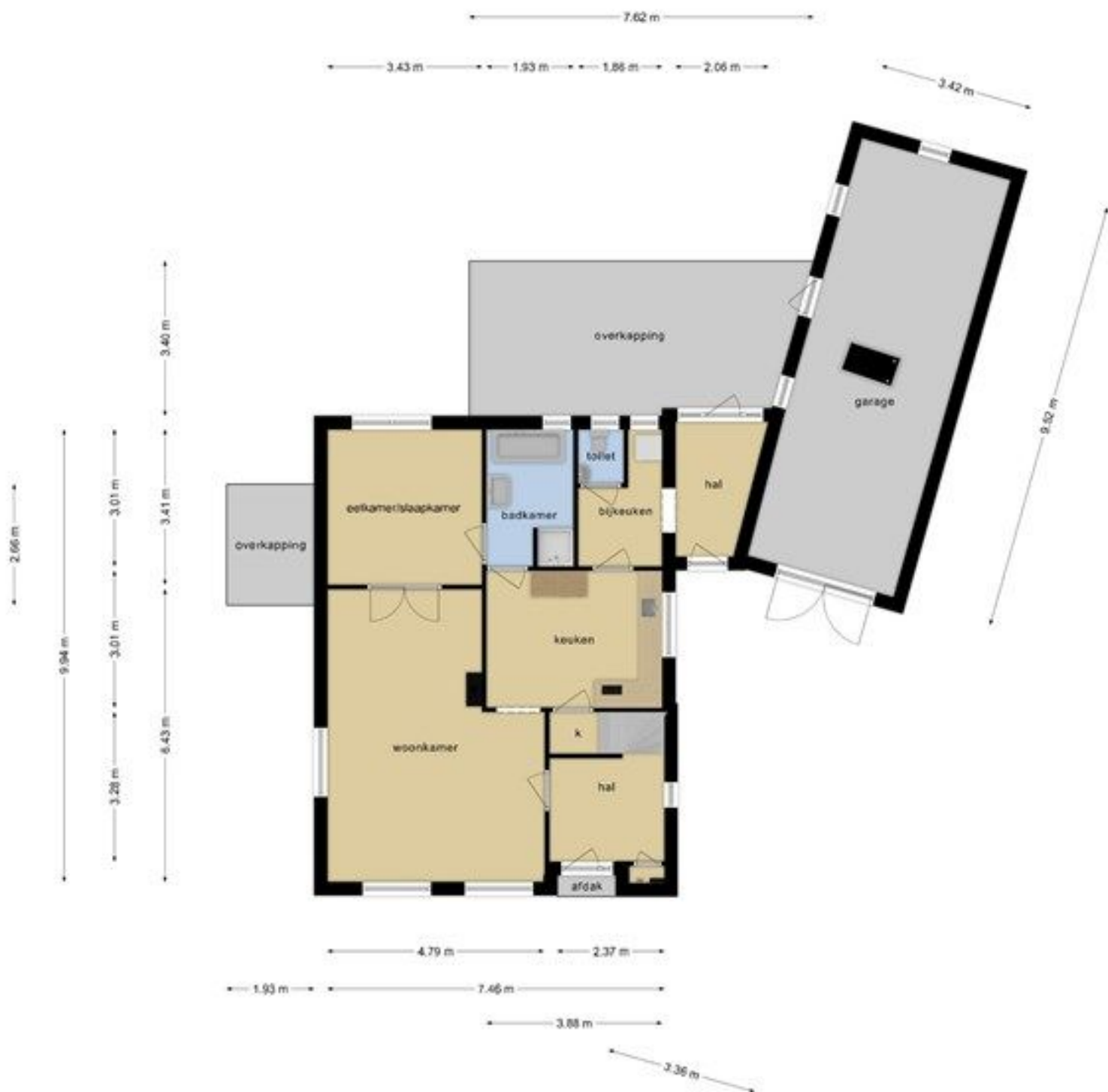
De zonnige achtertuin is een heerlijke privacy biedende tuin waarin je kunt genieten van de zon, maar ook een schaduwplekje kunt op zoeken. De tuin is voorzien van sierbestrating, diverse vaste planten, gazon, een vijver en een waterkraan.

Aan de achtergevel van de woning is een overkapping geplaatst zo kun je ook op mindere dagen heerlijk van de tuin genieten.

BIJZONDERHEDEN

- Levensloopbestendige vrijstaande woning met garage
- Ruime sfeervolle woonkamer
- Royale keuken met diverse inbouwapparatuur
- Maar liefst 3 volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping
- Luxe badkamer die compleet is ingericht
- Gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbelglas
- De woning is voorzien van 15 zonnepanelen
- Ruime garage
- Energielabel B
- De meterkast is uitgevoerd met 15 groepen
- Glasvezel is beschikbaar
- Royale zonnige achtertuin met veel privacy
- Perceel 571 m²

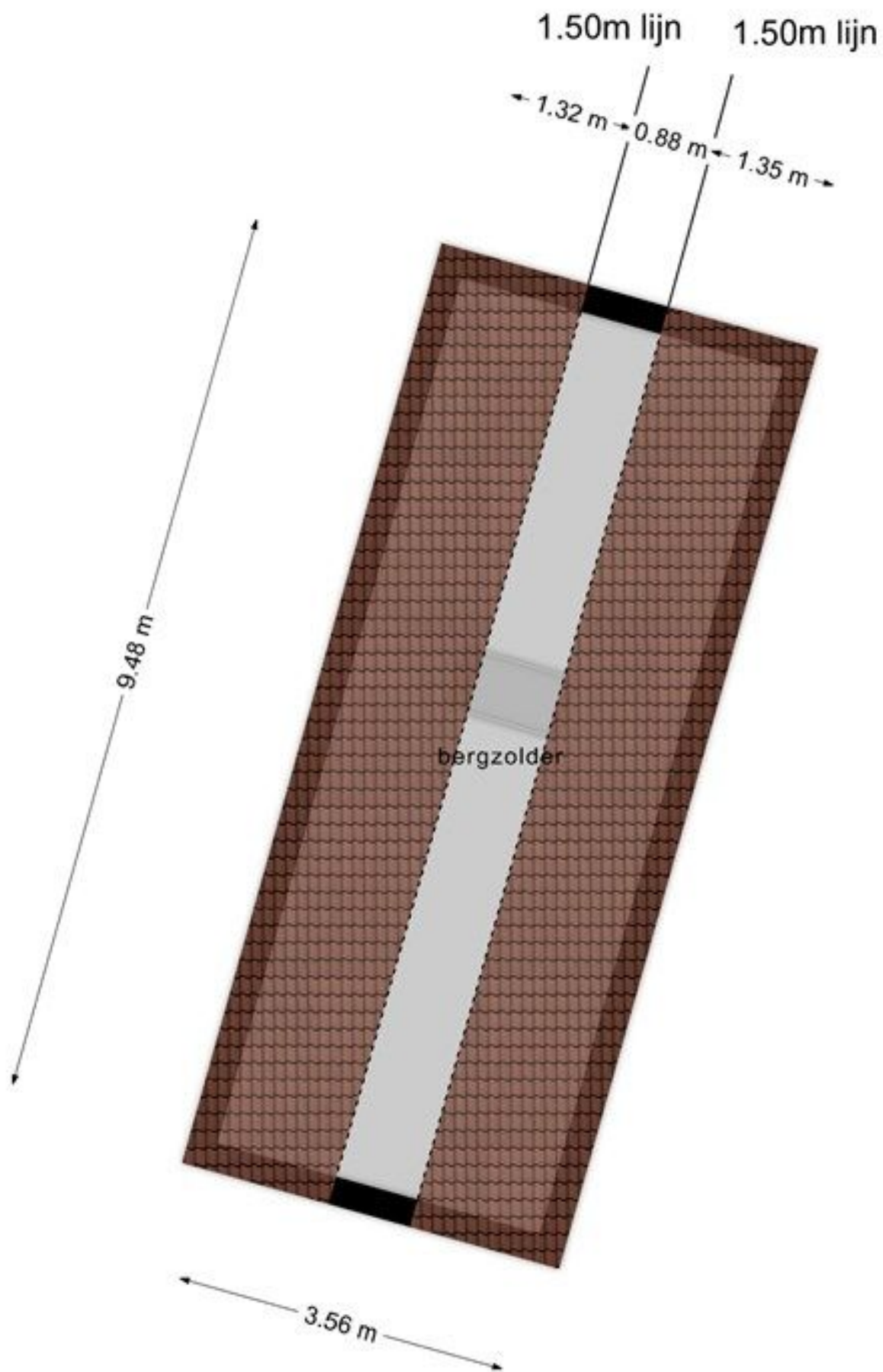
Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



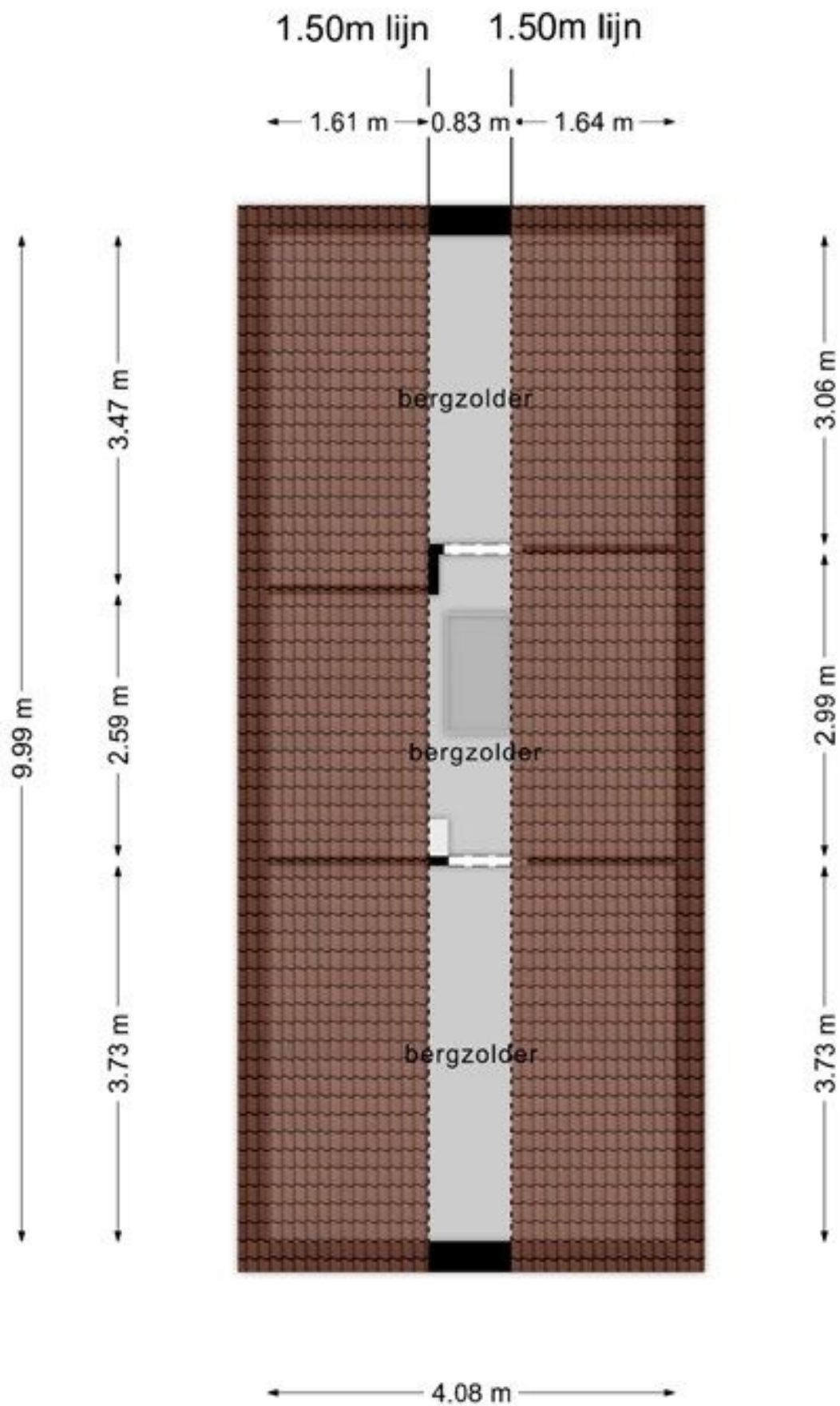
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



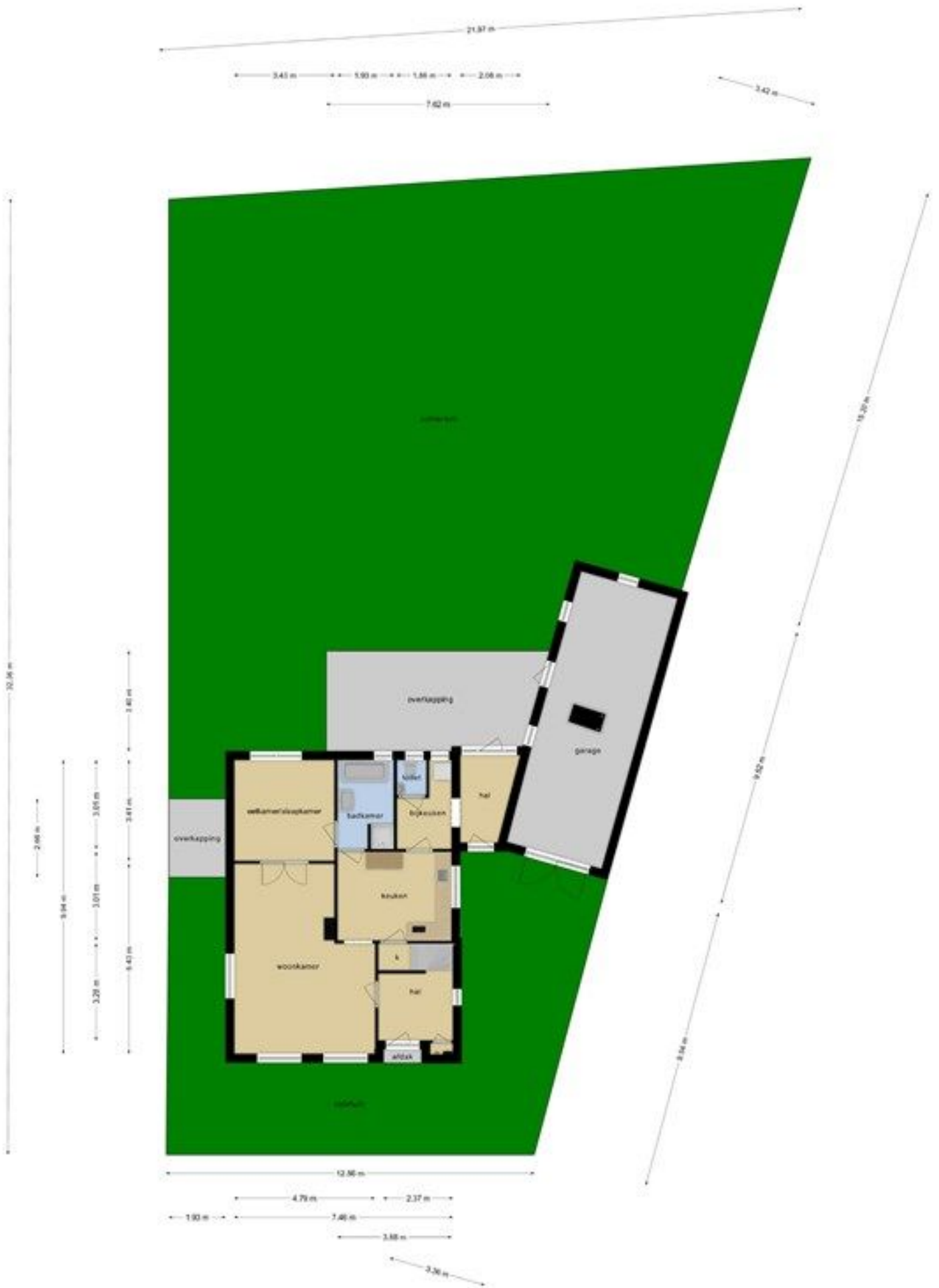
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**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.



Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Vinkenakker 25
Postcode	4891 NA
Plaats	Rijsbergen
Land	Nederland
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1985
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	136
Perceeloppervlakte (m ²)	571
Inhoud (m ³)	709
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	nefit ecomline hr, 2006, combi, eigendom, gas
Energie label	B, vervaldatum: 6 feb 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 waardebeoordeling.



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.

