

Te koop

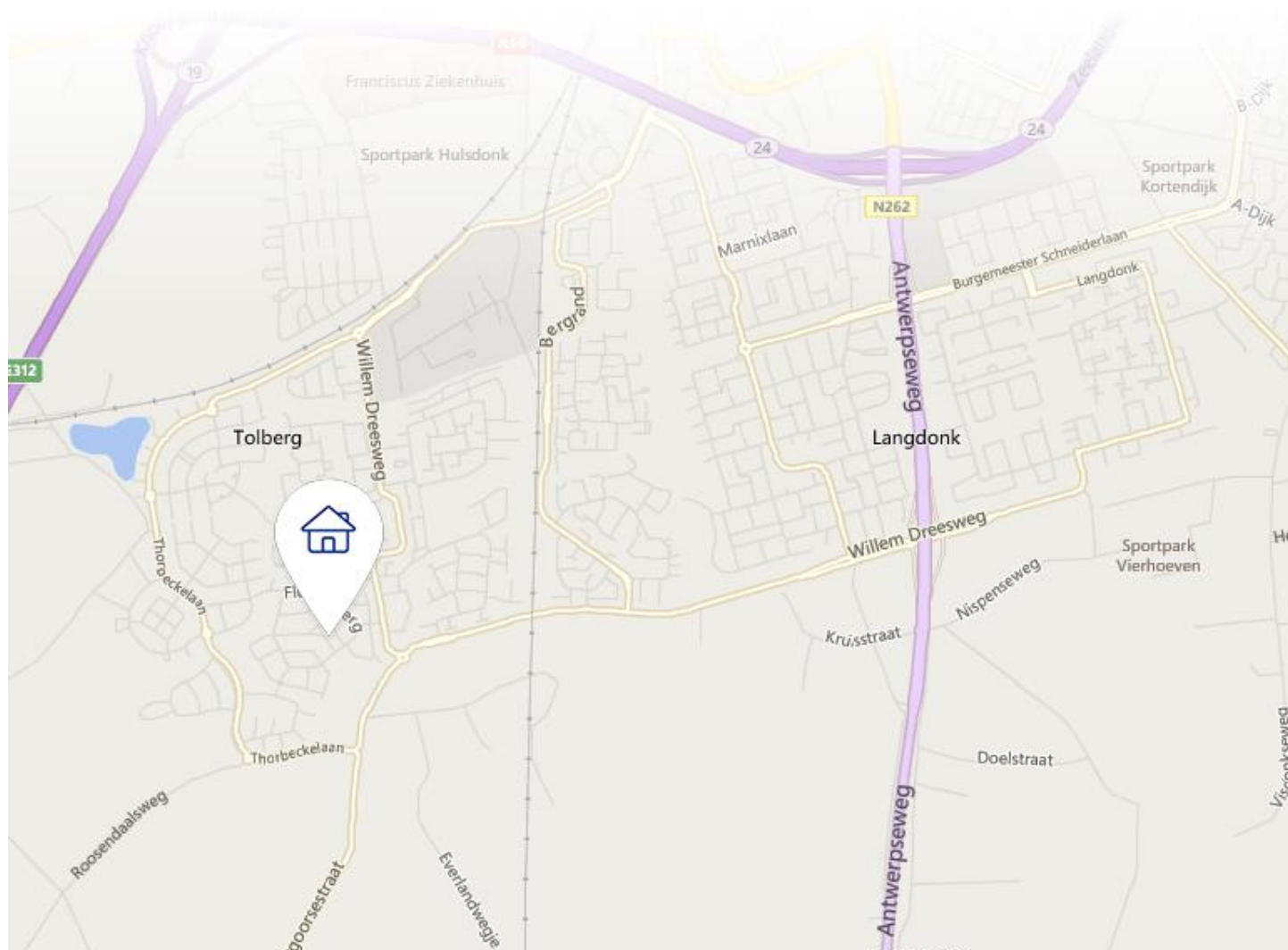
Faunaberg 14 Roosendaal



**Vraagprijs
€ 250.000
kosten koper**

Inhoud van deze woningbrochure

Omschrijving	3
Foto's	5
Kenmerken	11
Zakenlijst	14
Huis op de kaart	15
Algemene informatie	16
Bijzondere bepalingen	16
Verkoopinformatie	17



Omschrijving



Op zeer goede, gewilde locatie, in jonge wijk Tolberg, nabij winkels en scholen gelegen, royale twee-onder-één kapwoning met garage en tuin.

TOPLOCATIE: WIJK "DE RISSE"!!!

Bouwjaar: circa 1991.

Perceelsoppervlakte: circa 209 m².

Inhoud woonhuis: circa 400 m³.

KINDVRIENDELIJKE OMGEVING!!!

Deze moderne woning is geheel perfect geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing, beschikt over modern sanitair, keukeninrichting en HR CV combiketel (2009).

Indeling:

Begane grond:

- Voorzien van betegelde vloer en grotendeels voorzien van vloerverwarming.
- Zeer royale hal/entree met garderoberuimte.



Omschrijving

- Recent gemoderniseerd toilet (december 2011) met wandcloset en fonteintje.
- Royale, lichte, L-vormige woonkamer (circa 42 m2 inclusief open keuken) met schuifpui naar terras.
- Open keuken voorzien van moderne inbouwkeuken met granieten aanrechtblad, kookeiland voorzien van 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en verder een koel/vriescombinatie, oven en vaatwasser.

Eerste verdieping (betonvloer):

- Overloop.
- Grote slaapkamer I (circa 14 m2) met parketvloer en aan de achterzijde van de woning gelegen.
- Slaapkamer II (circa 8,5 m2) met laminaatvloer.
- Slaapkamer III (circa 7 m2) met laminaatvloer.
- Luxe, moderne badkamer met ligbad/douchecombinatie, wandcloset, vaste wastafel en handdoekradiator.

Tweede verdieping (betonvloer):

- Via vaste trap bereikbaar.
- Zeer royale zolder met laminaatvloer, diverse bergruimtes, aparte ruimte voor wasmachineaansluiting, HR CV combiketel (2009) en de mogelijkheid voor het realiseren van een vierde slaapkamer.

Derde verdieping:

- Via vlizotrap bereikbaar.
- Bergzolder.

Perceel:

- Voortuin.
- Achtertuin met terras en achterom.
- Garage aan de achterzijde.

Aanvaarding in overleg!

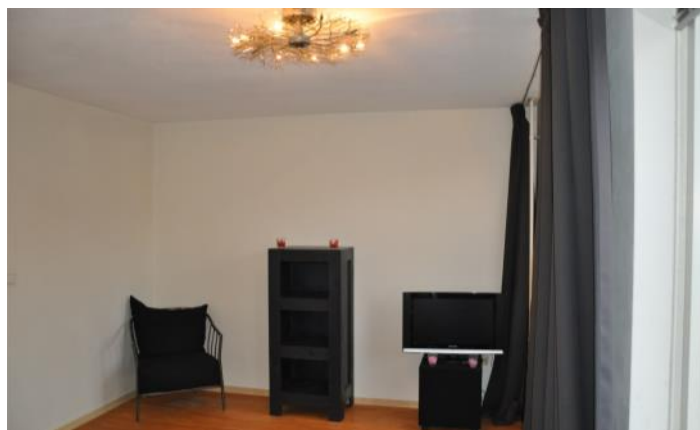
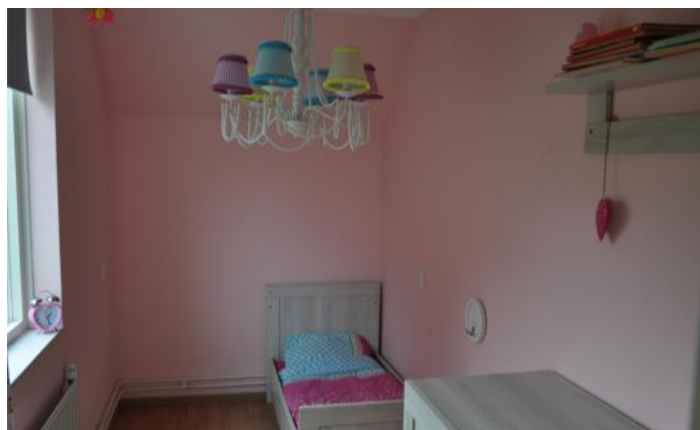




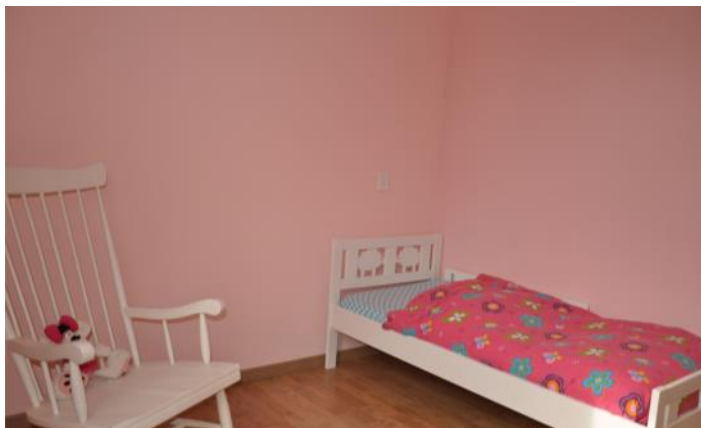




Foto's



Foto's





Kenmerken

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1991
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	209 m ²
Inhoud	400 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m ²
Externe bergruimte	17 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van

een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag
Bouwjaar cv-ketel	2009
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	103 m ² (13,8m diep en 7,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

Kenmerken

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Roosendaal en Nispen N 2652

Oppervlakte	209 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

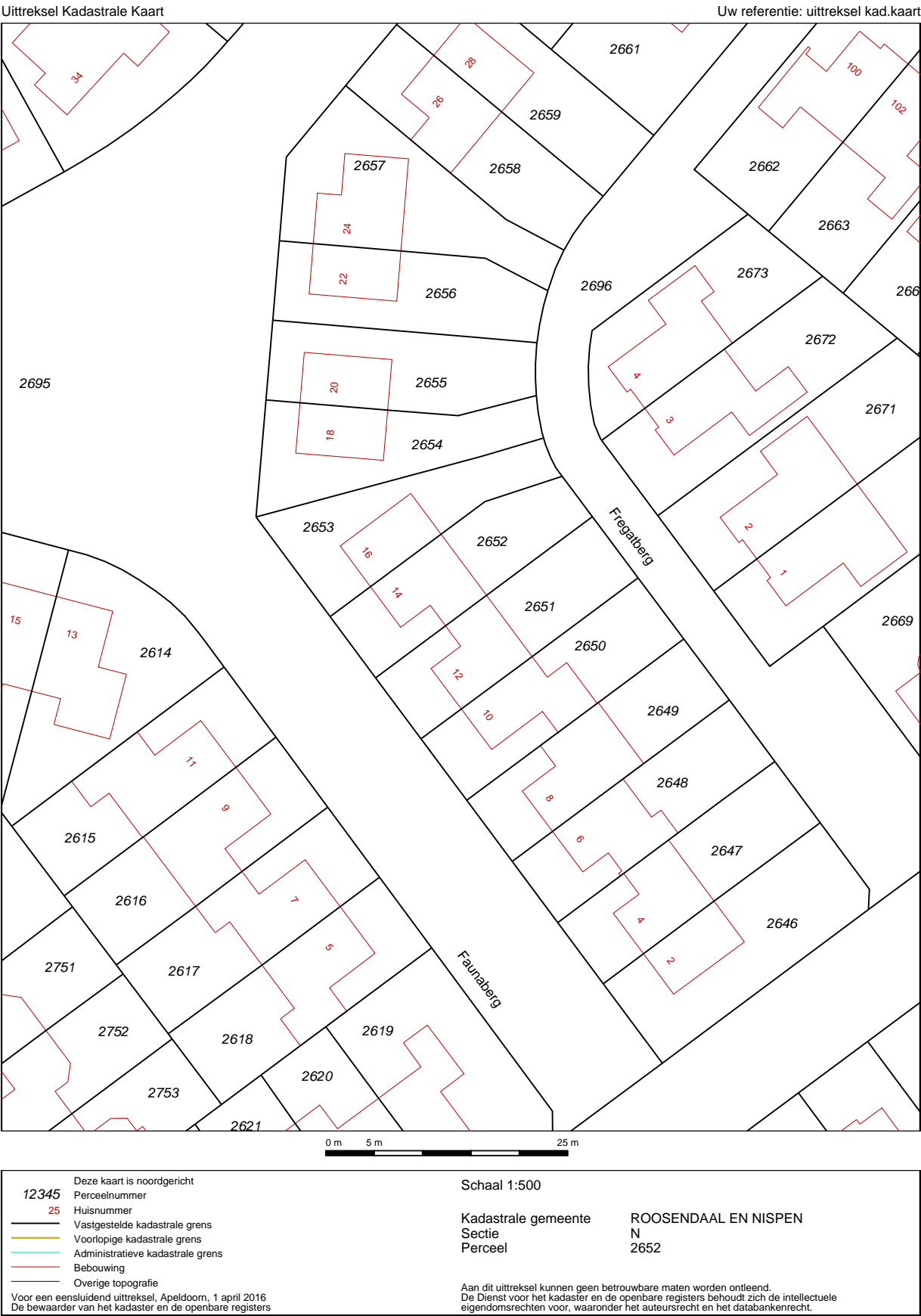
Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

Zakenlijst

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Badkameraccessoires	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.



Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag uw bezichtiging aan via

- telefoon
- makelaarsland.nl
- de Makelaarsland Facebookpagina

Om u een zo goed mogelijk beeld van de woning te geven, vinden wij het belangrijk dat de verkoper de bezichtiging zelf begeleidt. Niemand kent de woning en de buurt immers beter. Daarom vragen wij de verkoper contact met u op te nemen om een afspraak te maken. Omdat de verkoper niet gebonden is aan kantoortijden kunnen bezichtigingen ook vaak 's avonds of in het weekend plaatsvinden.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng uw bod uit via:

- telefoon
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt uw bieding in behandeling en zal zo spoedig mogelijk telefonisch contact met u en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

Overige documentatie

Vaak is er extra documentatie van woningen beschikbaar, bijvoorbeeld stukken van de Vereniging van Eigenaren of een bestemmingsplan. Zoek de woning op makelaarsland.nl, klik op het tabblad 'Kenmerken' en download de documenten.

Uw huidige woning verkopen?

Makelaarsland is een innovatieve organisatie die een doorbraak binnen de makelaardij heeft bewerkstelligd. Dankzij onze unieke formule ontvangt u NVM expertise tegen een vast en laag all-in tarief.

Ouderdomclausule

De woning is ouder dan 15 jaar. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De verkoper behoort echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken te verzwijgen.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars(NVM). Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



*U kiest de notaris.
Vraag van tevoren de
kosten op en voorkom
verrassingen.*

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Verkoopinformatie

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaarsland aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.