



HOEVEN

St. Bernardusstraat 45

Vraagprijs € 700.000 k.k.



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1950
Soort:	eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Inhoud:	496 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	133 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	6320 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	6 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	202 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas, voorzetramen
Energie label	E



# Omschrijving

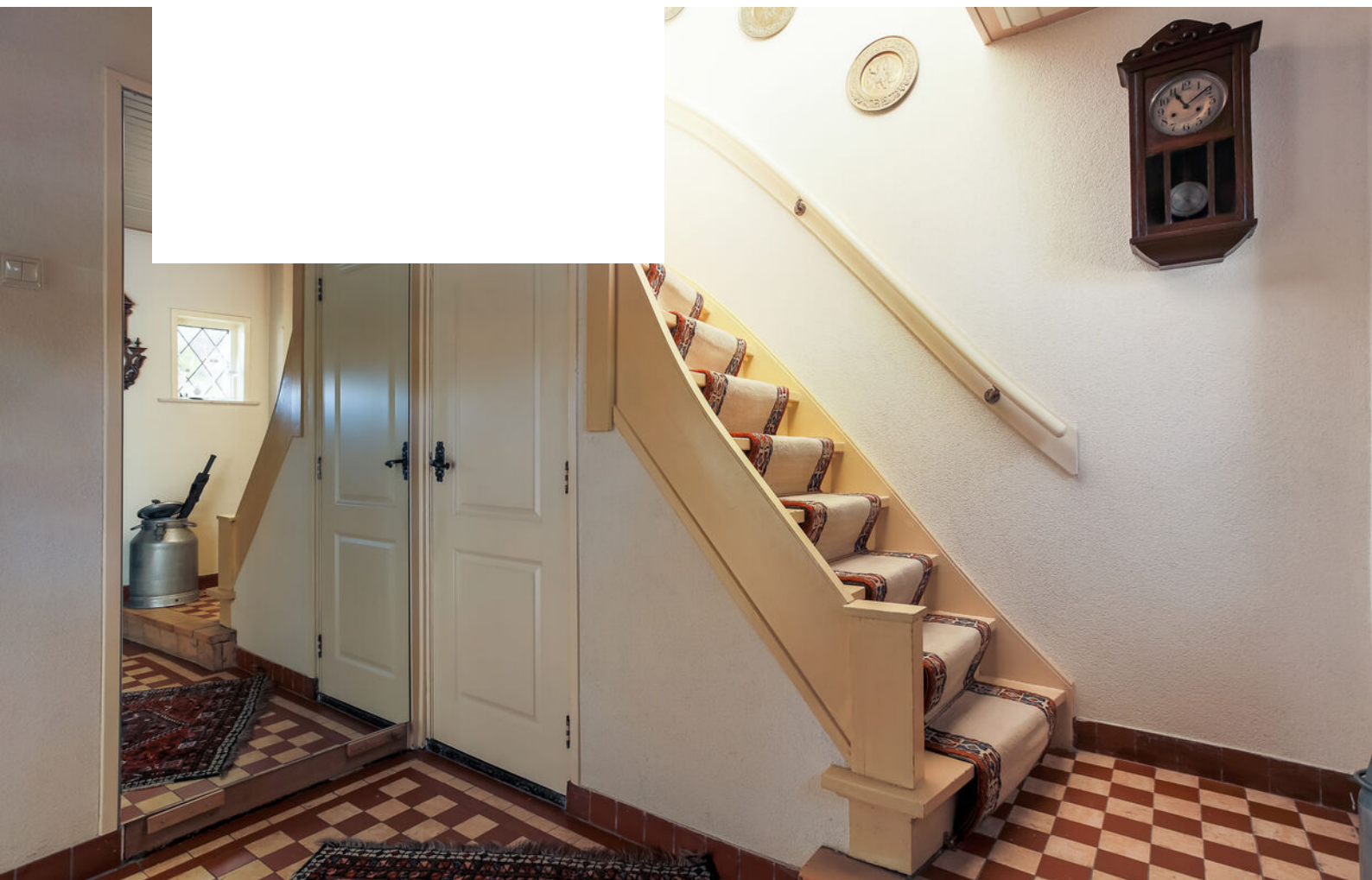
Een karakteristiek vrijstaand woonhuis met grote schuur, paardenstallen, erf, tuin en weiland. Gelegen aan de doorgaande weg tussen Hoeven en Oudenbosch, op een mooie locatie. Ingericht voor de paardenliefhebber. Bos- en recreatiegebied Pagnevaart ligt vlakbij.

Op een steenworp afstand liggen Hoeven en Oudenbosch. Vlakbij zijn er daarom vele voorzieningen op het gebied van winkels, horeca, onderwijs, sport, cultuur, toerisme en recreatie. Hoeven en Oudenbosch zijn centraal gelegen en diverse snelwegen zijn binnen enkele autominuten bereikbaar terwijl de stadscentra van steden Breda en Roosendaal binnen een kwartiertje met de auto zijn te bereiken. Grote steden zoals Rotterdam en Antwerpen zijn binnen drie kwartier bereikbaar. Verder in Oudenbosch een NS station.





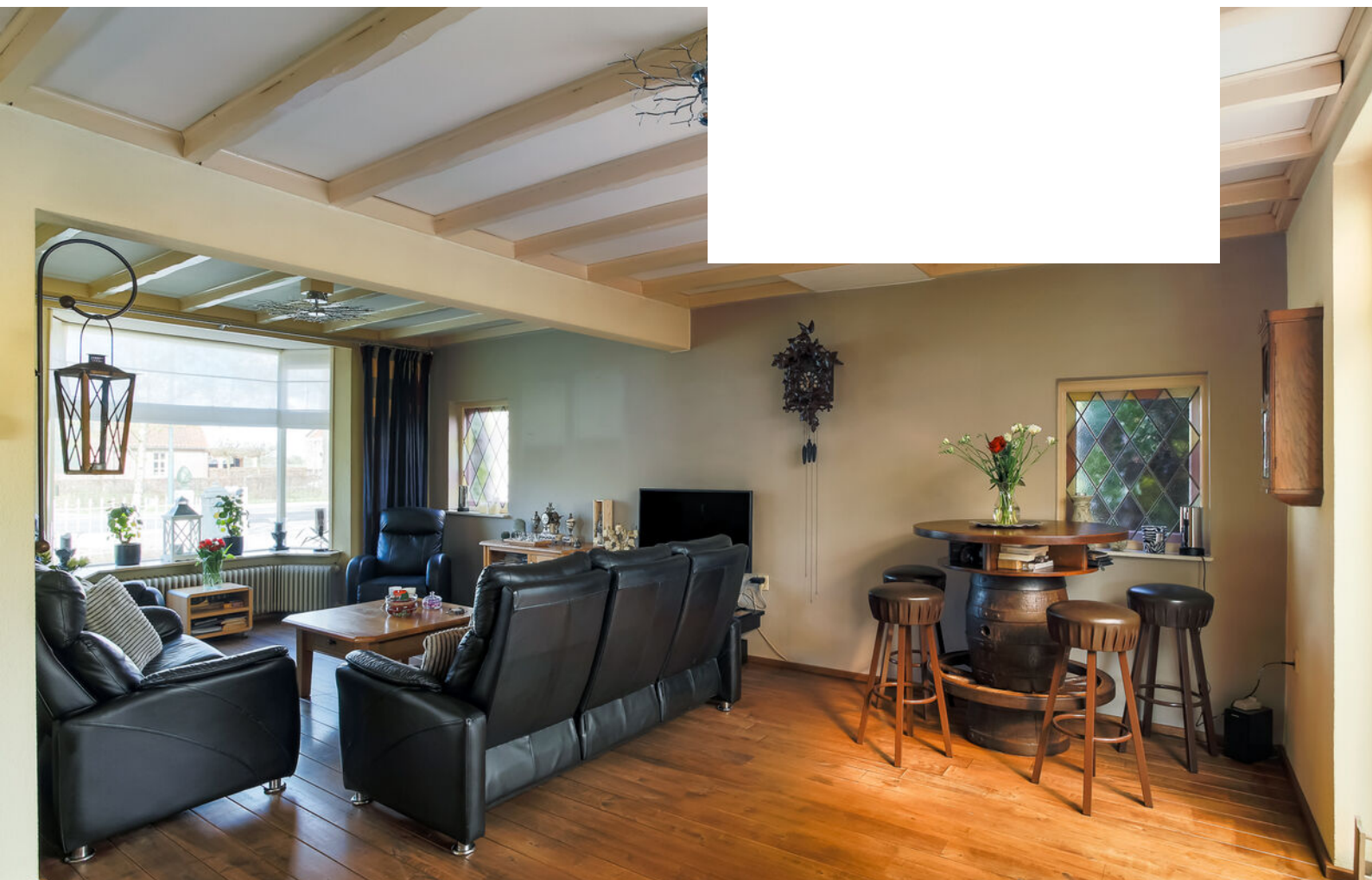
In de ruime hal de trap naar de verdieping en toegang tot de provisiekelder, verder een deur naar de woonkamer.







De woonkamer is sfeervol met een erker aan de voorzijde en een schuifpui naar de serre.







Uw kennis van wonen





In de serre is het het hele jaar heerlijk verblijven. In de zomer zorgt de notenboom ervoor dat het lekker koel blijft en in de winter zorgt het winterzonnetje voor voldoende warmte.







De dichte keuken is voorzien van een nette inrichting met de gebruikelijke apparatuur.

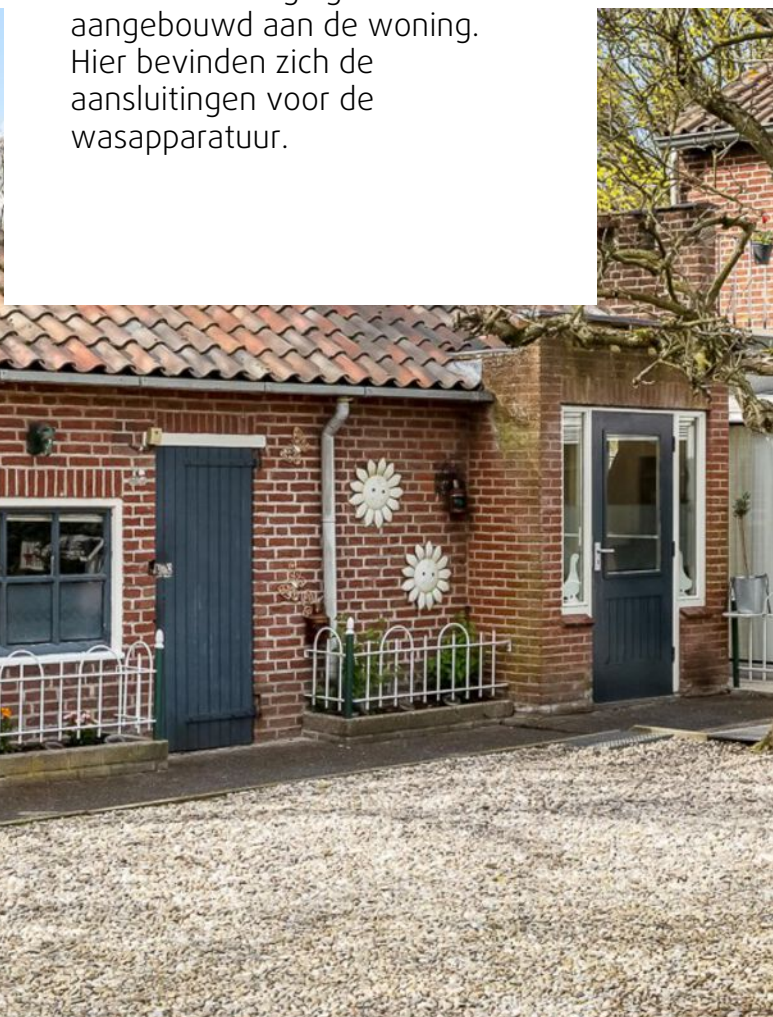






In het portaal aan de achterzijde van de woning zijn het toilet, een extra douche, CV kast en de achterdeur.

Een stenen berging is aangebouwd aan de woning. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur.







Overloop vanwaar toegang tot 3 slaapkamers en badkamer.



De slaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar een klein balkon boven de erker en een inbouwkast.







De ouderslaapkamer is  
gesitueerd aan de achterzijde,  
een grote slaapkamer met  
inbouwkast.







De derde slaapkamer is ook  
gesitueerd aan de achterzijde,  
beschikt over een inbouwkast  
en een deur naar het plat dak.







De badkamer is voorzien van  
een ligbad, wastafel en tweede  
toilet.







De grote schuur is opgetrokken in spouwmuren en in gebruik als garage voor meerdere auto's en bergingen. Indeling en aanwezige voorzieningen maken het gebouw voor meerdere gebruiksdoeleinden geschikt.







Uw kennis van wonen





De paardenstal beschikt over 3 boxen en een een ponystal en is voorzien van elektra en water. Verder een aparte opslag voor stro en hooi van circa 75 m<sup>2</sup>.











Ook aanwezig een kippenkooi met ren.







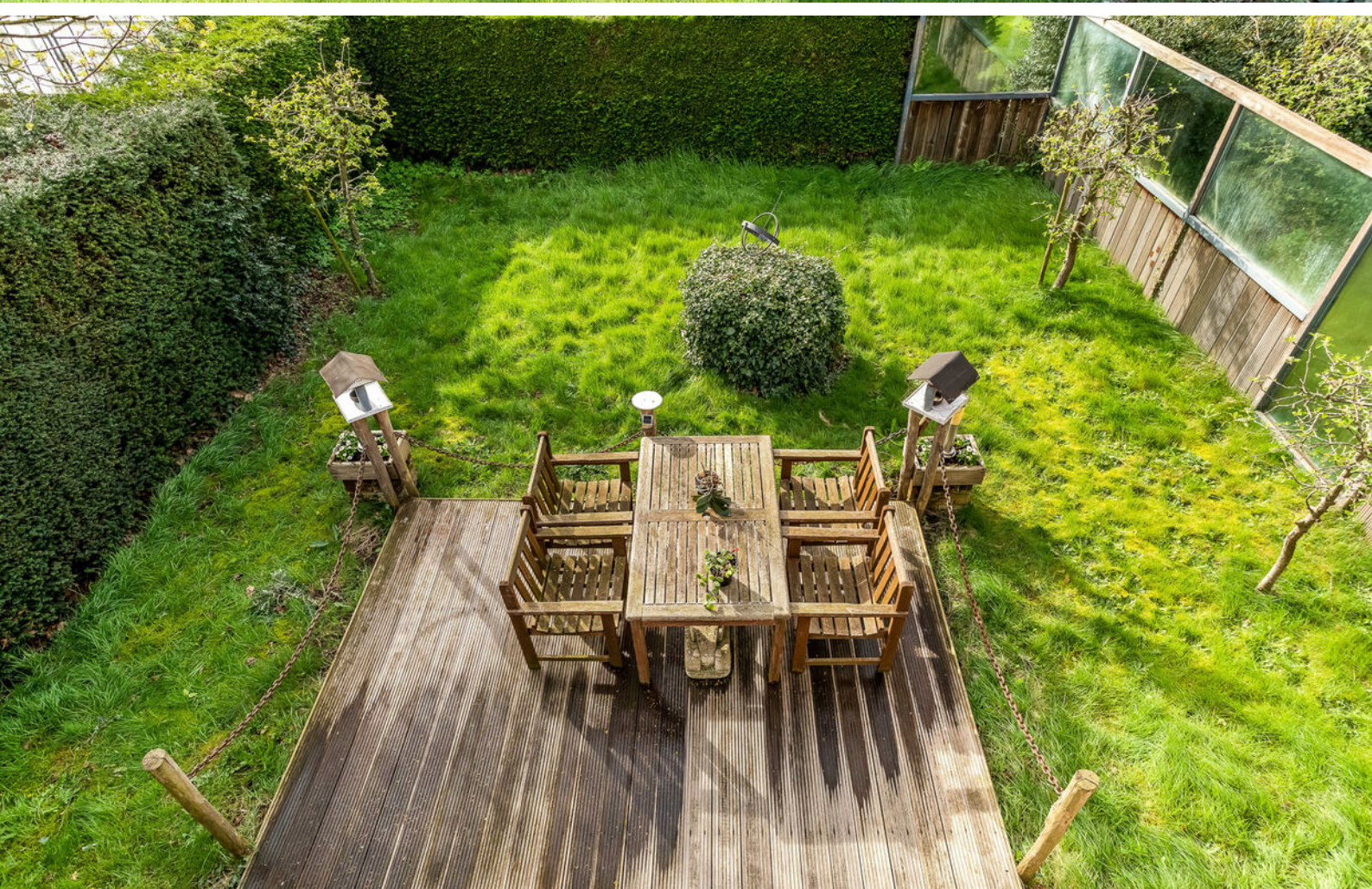
De woning beschikt over een mooie tuin rondom. Aan de voorzijde een siertuin, parkeerplaatsen en een oprit naar het achtererf en de garage. Het hekwerk is voorzien van een poort.



Achter en naast de woning diverse terrassen om altijd in of uit de zon te kunnen zitten en om de tuin van diverse kanten te kunnen bekijken.







Uw kennis van wonen





Uw kennis van wonen





Naast de schuur is een tweede oprit om het weiland makkelijk te kunnen bereiken, ook met groter materieel. De paardenbak is momenteel in gebruik als stalling. Het weiland is omheind met een groenstrook.



















Uw kennis van wonen





Uw kennis van wonen





Uw kennis van wonen





Uw kennis van wonen



# Begane grond



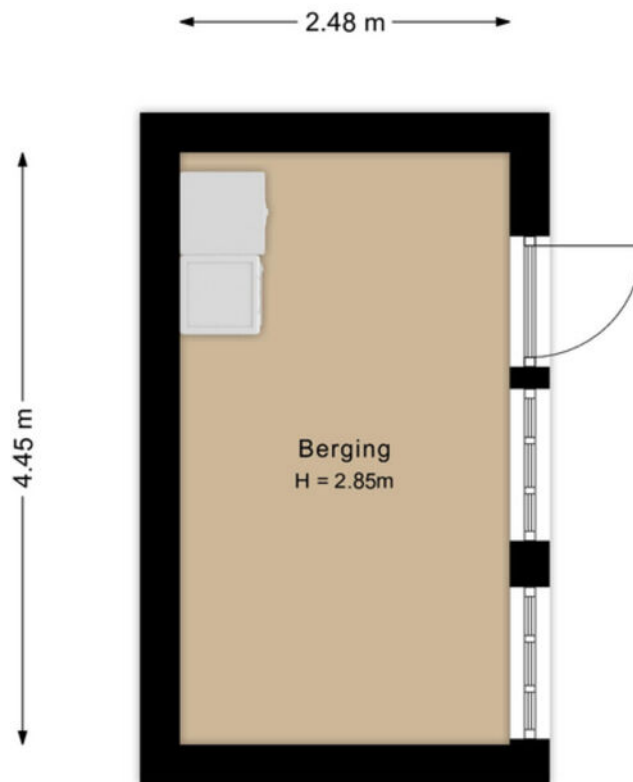


# Verdieping





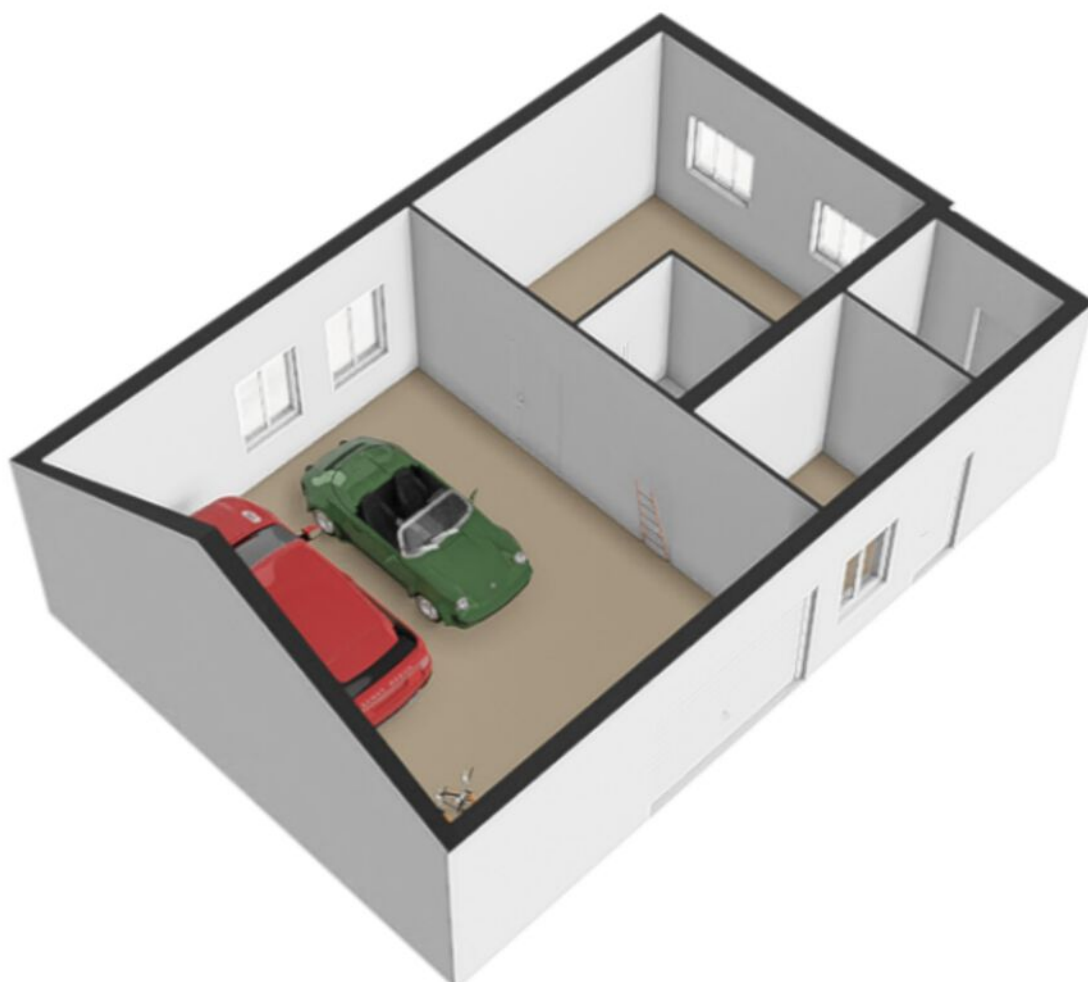
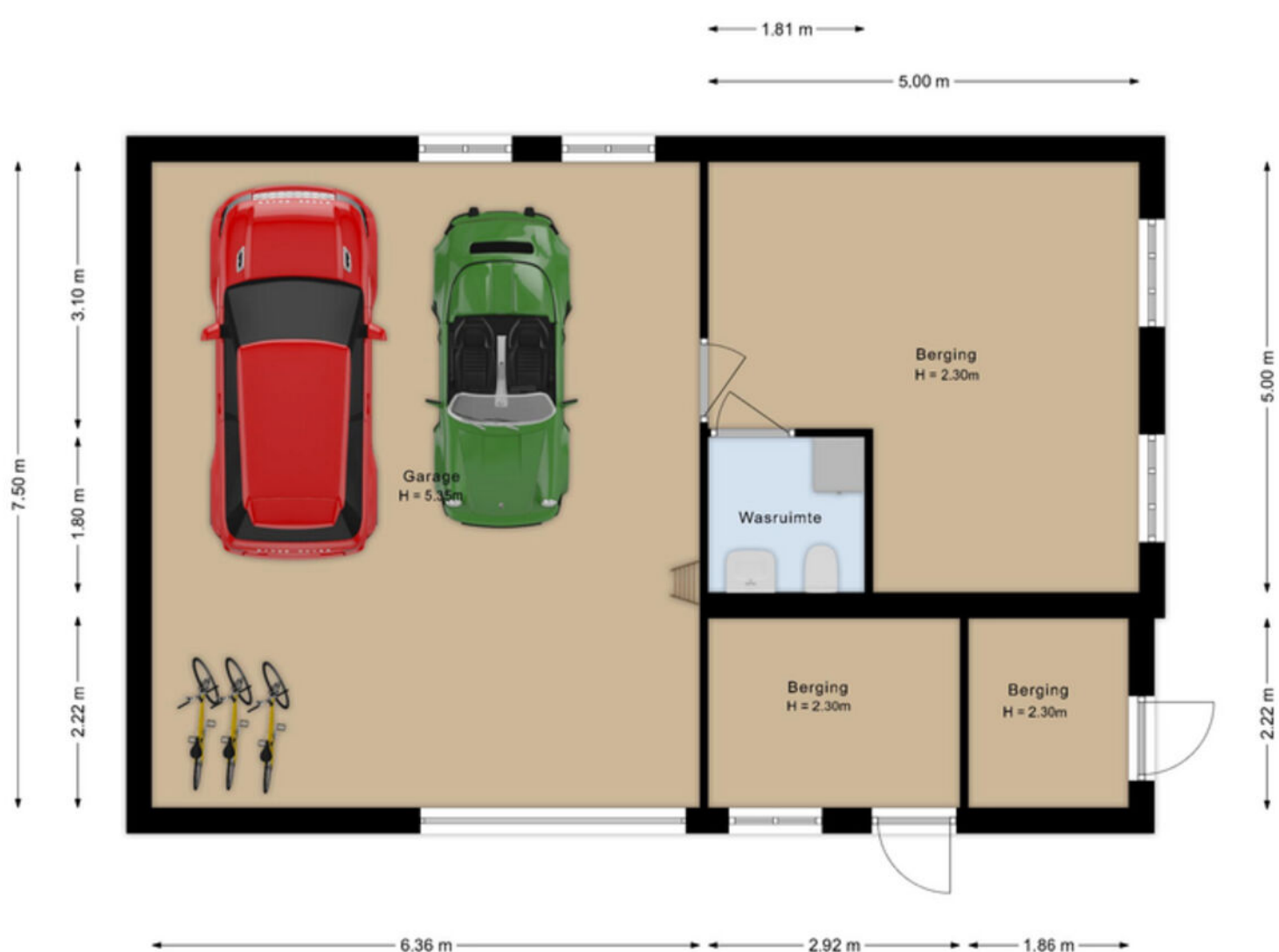
# Bijkeuken/berging



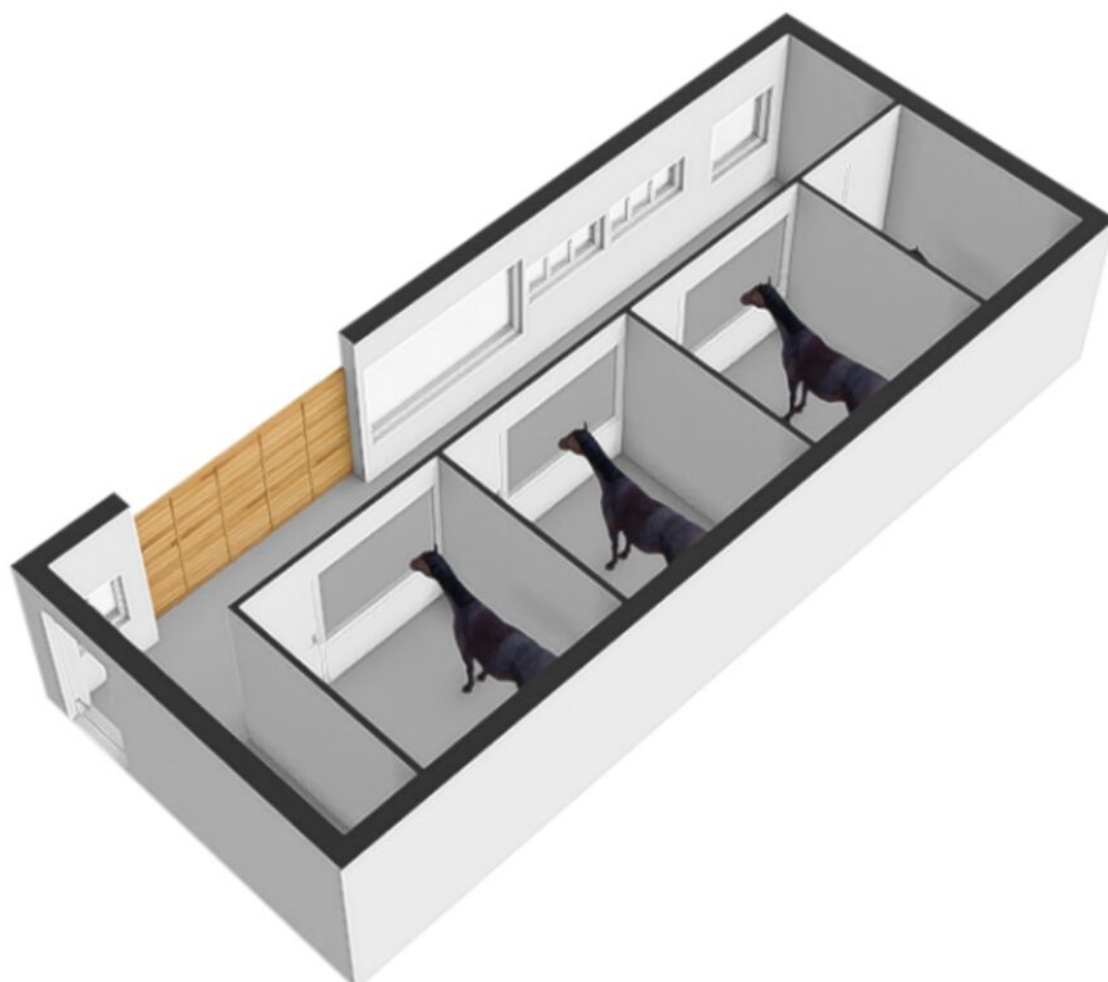
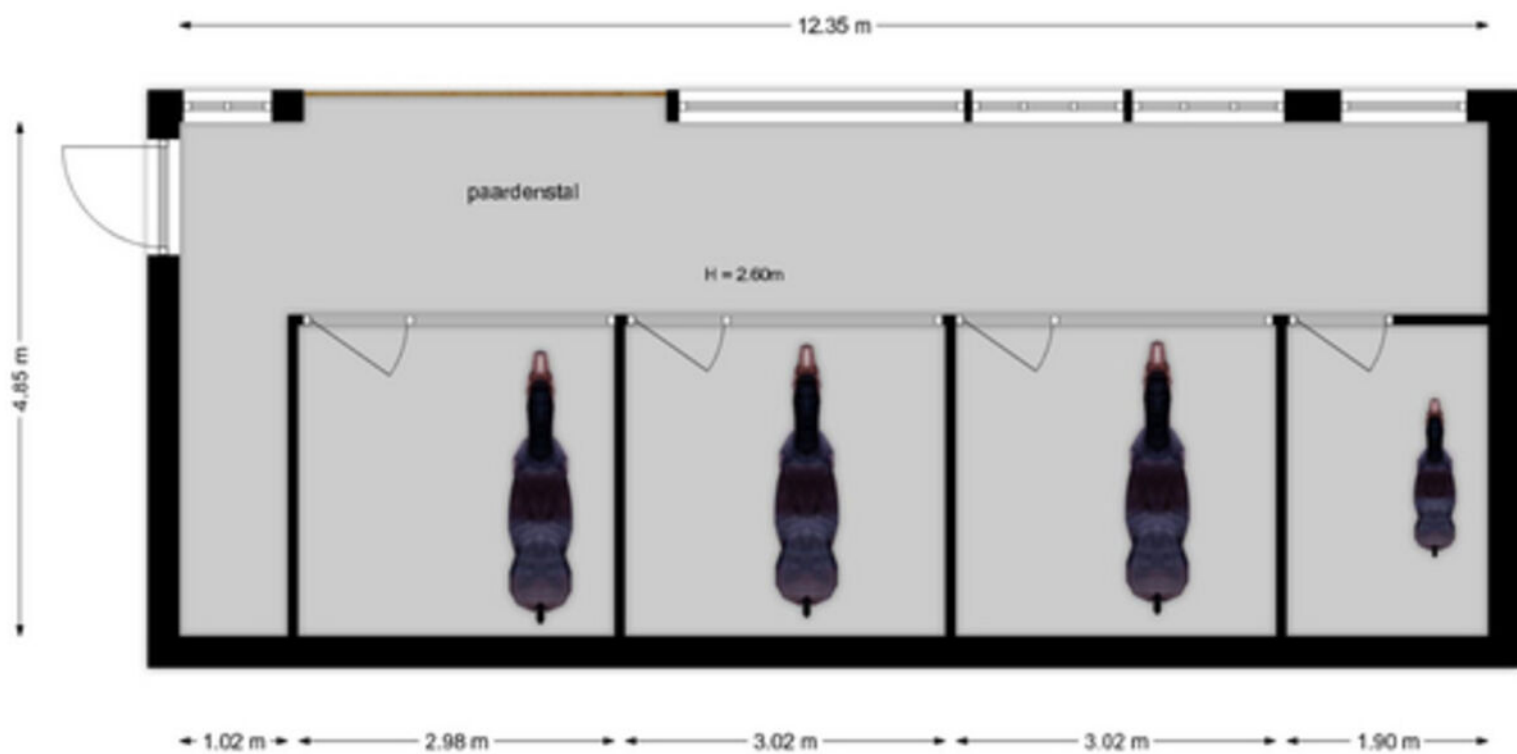




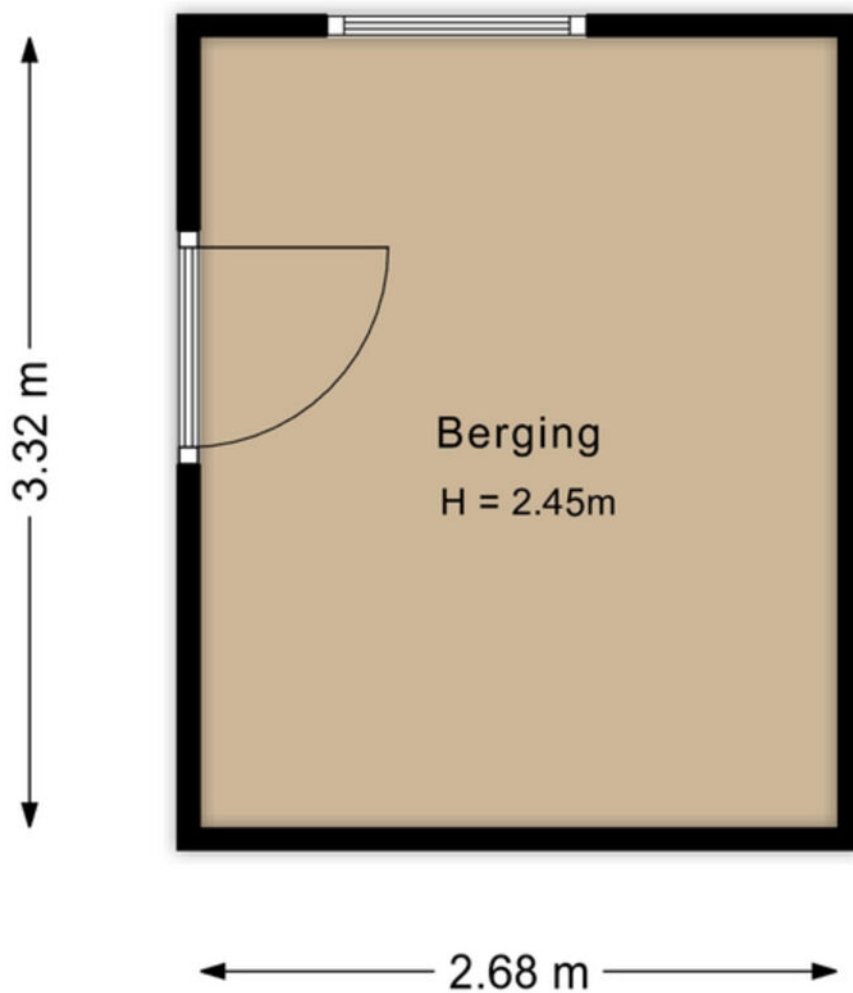
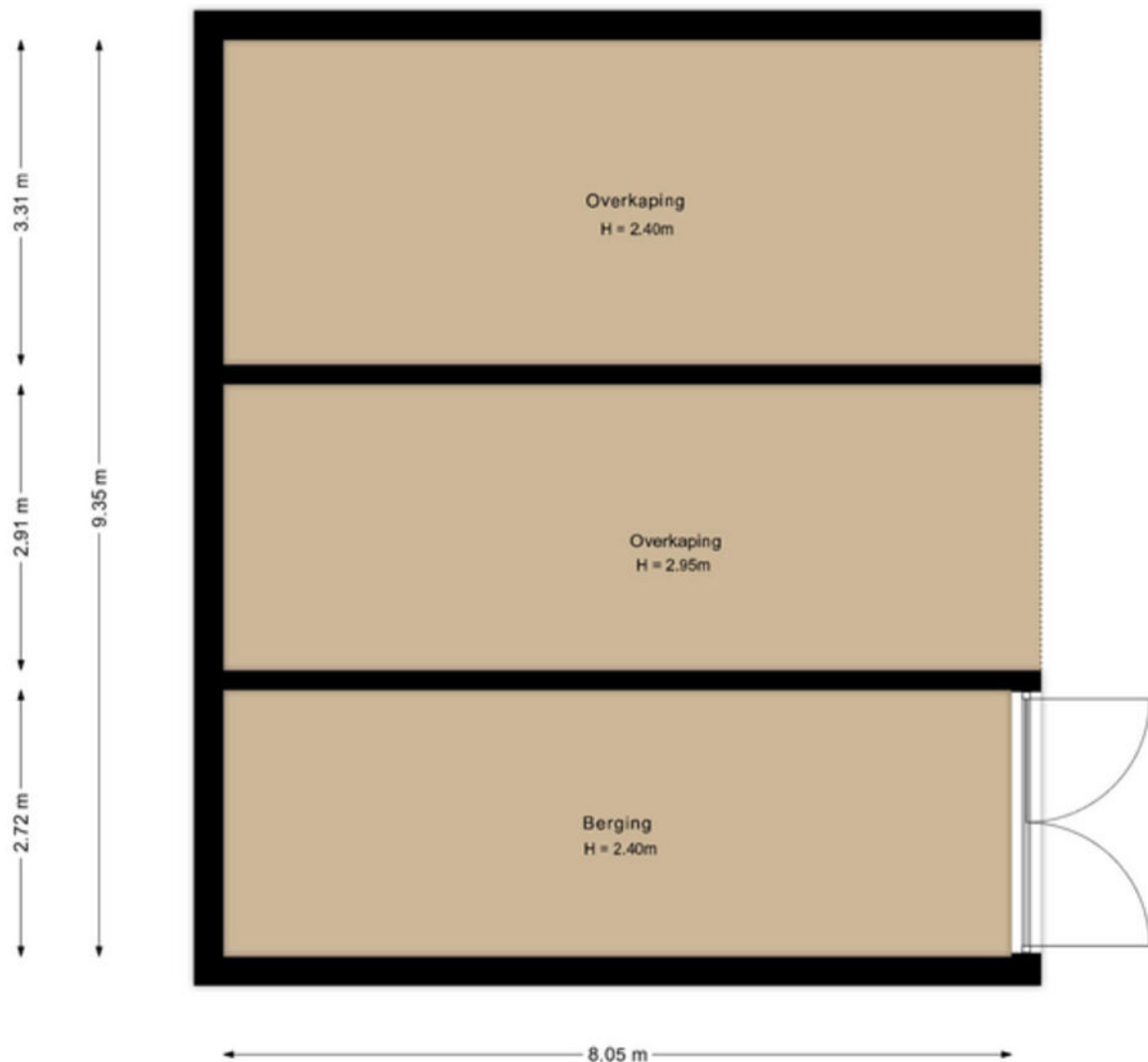












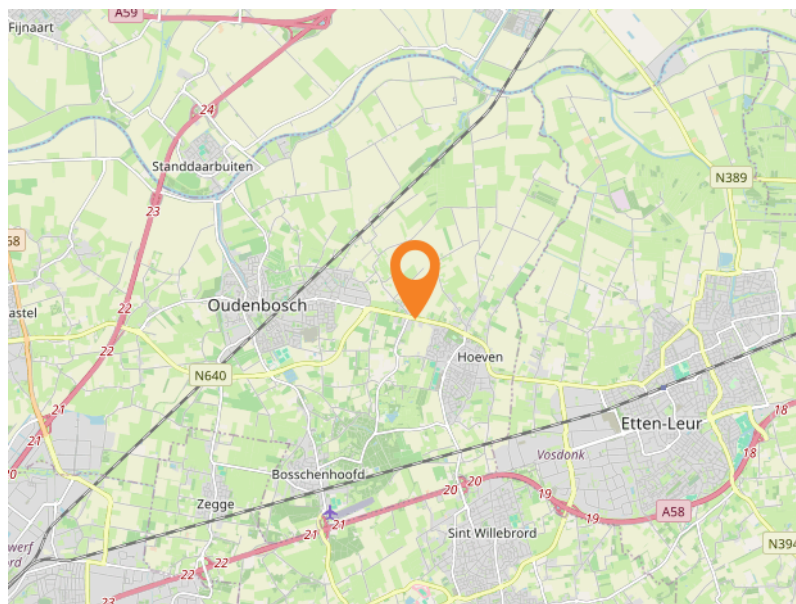
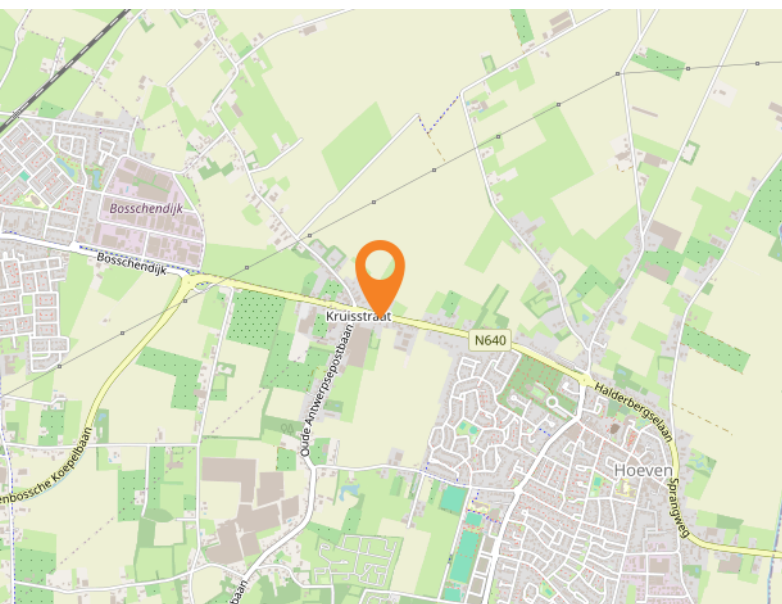
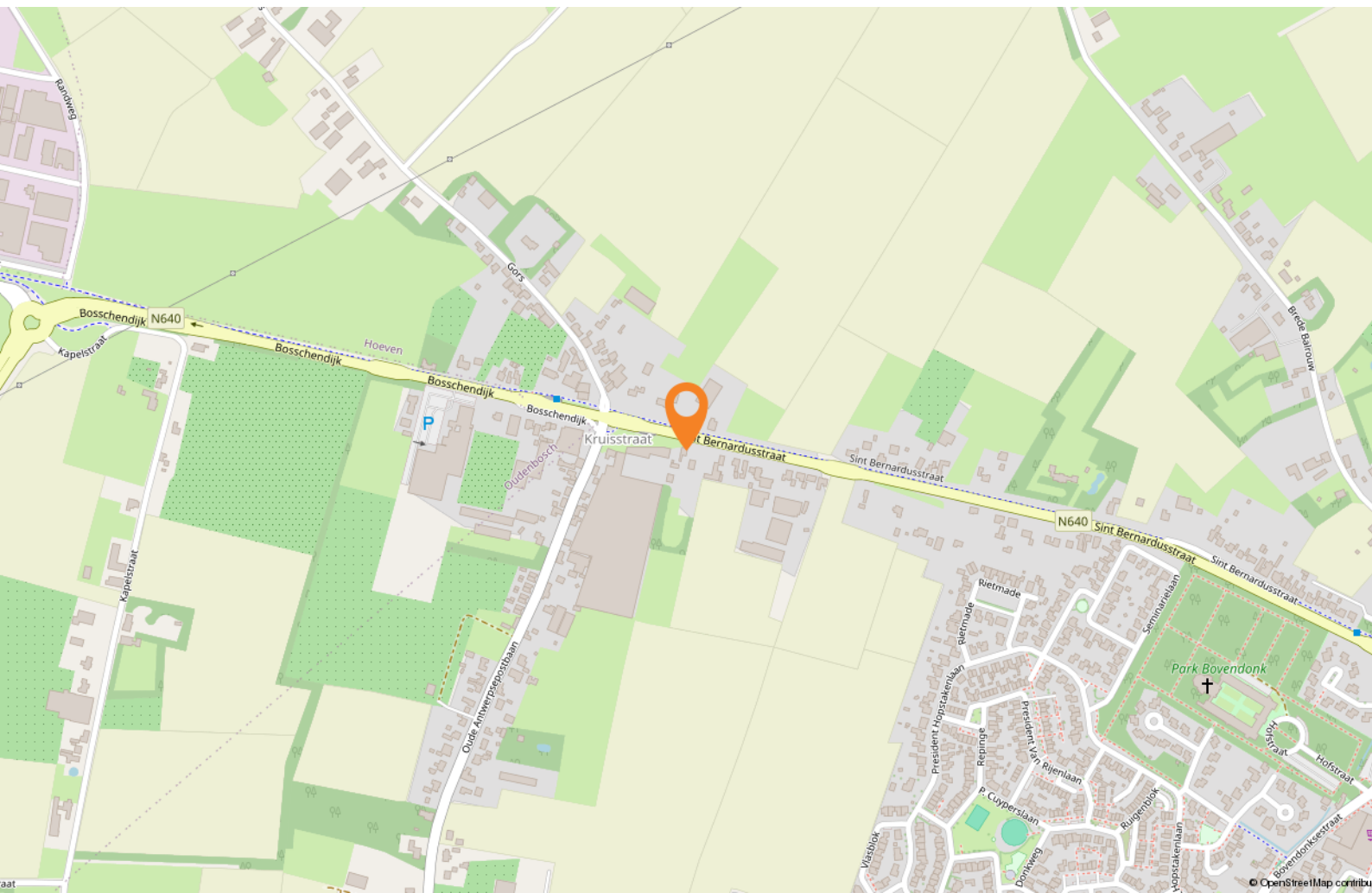


# Kadastrale kaart





# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Bewegingsmelder/lamp schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Vast bed ouderslaapkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetraam bij glas in lood	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Verlichting paard-rijbak/lantaarnpaa	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Prieel	X		
Pomp / watervoorziening weiland + tank	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Fontein (zonder pomp)	X		
- Stroom voorziening weiland	X		



## Onderwijs

Op gebied van onderwijs beschikt elke kern in Halderberge over verschillende scholen voor basisonderwijs. In Oudenbosch zijn er twee scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs, het Markland College (praktijkonderwijs t/m gymnasium) en het Agrarisch Opleidingcentrum 'Prinsentuin College' (vmbo- en mbo-onderwijs). Voor meer informatie over het voortgezet onderwijs kunt u terecht op [www.marklandcollege.nl](http://www.marklandcollege.nl) en op [www.prinsentuin.nl](http://www.prinsentuin.nl)

## Toerisme, recreatie en cultuur

Wie graag meer wil weten over de cultuur in en om Halderberge of zich wil verdiepen in de geschiedenis en achtergronden van bepaalde zaken, kan zijn hart ophalen in de gemeente. Er zijn verschillende musea gehuisvest ook de diverse historische (klooster)gebouwen en kerken geven een schitterend beeld.



Ook voor de watersporter heeft de omgeving van Halderberge genoeg te bieden. Ondermeer via de vaarroutes in West Brabant. In de haven van Oudenbosch (accommodatie voor ongeveer 100 schepen) is een gedeelte beschikbaar voor passanten. Het gezellige centrum van Oudenbosch ligt op loopafstand met tal van voorzieningen. Bij de aanlegsteiger in Stampersgat en in de haven Lamsgat (Hoeven) zijn ook plaatsen voor passanten gereserveerd.

Voor meer informatie, kijk op <https://www.visithalderberge.com/>

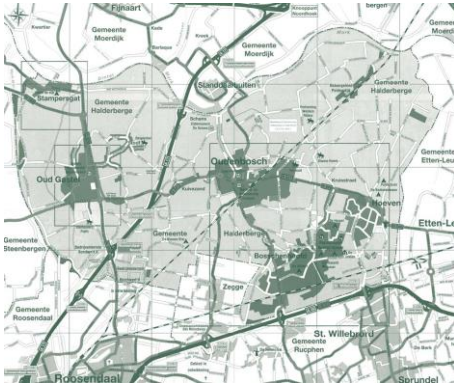
**Kortom wonen in Halderberge geeft rust en ruimte in een mooie omgeving met alle voorzieningen om de hoek.**



# Halderberge in het kort



## Halderberge



De gemeente Halderberge is ontstaan op 1 januari 1997 uit de opheffing en samenvoeging van de gemeenten Hoeven, Oudenbosch, Oud en Nieuw Gastel en de kerkdorpen Bosschenhoofd en Stampersgat. Dit was het gevolg van de gemeentelijke herindeling in de provincie Noord-Brabant.



## De naam Halderberge

De naam Halderberge symboliseert niet alleen de historische verbondenheid van de dorpskernen maar doet bovendien recht aan de historische grondslag van waaruit de dorpsgemeenschappen zich hebben ontwikkeld.

## Ligging en bereikbaarheid

De gemeente Halderberge is gelegen in het westen van Brabant in de nabijheid van de rijkswegen. Er zijn goede verbindingen met Rotterdam en de Randstad, de provincie Zeeland en Antwerpen. Het station van Oudenbosch is gelegen op de lijn Rotterdam–Vlissingen. Breda International Airport is in gebruik bij de kleine burgerluchtvaart. Ook via water is de gemeente bereikbaar.

<b>Aantal inwoners per 01-01-2023</b>	<b>31.041</b>
Bosschenhoofd	2.549
Hoeven	6.855
Oud Gastel	7.402
Oudenbosch	13.033
Stampersgat	1.202

## Bedrijvigheid en werkgelegenheid

Halderberge beschikt over diverse bedrijventerreinen. In Hoeven is dit de Hoge Akker. Oudenbosch beschikt over meerdere terreinen: Bosschendijk, de Gorzen en de Industrieweg/ Ambachtstraat. In Oud Gastel ligt bedrijventerrein Korenweide.

De industrieterreinen Borchwerf en Moerdijk liggen aan de A17, behoren tot de grotere bedrijventerreinen van Brabant en zorgen voor veel bedrijvigheid en werkgelegenheid.



# Hoeven in het kort



Hoeven is een van de kernen van de gemeente Halderberge met circa 6.600 inwoners.

## Ligging/bereikbaarheid

- 📍 Hoeven is gunstig gelegen op enkele kilometers van de A58 met aansluitingen op de A16 en de A17, waardoor er goede verbindingen zijn met steden zoals Breda, Rotterdam en Antwerpen.
- 📍 Ook is Hoeven uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. Er rijden volop streekbussen tussen de omliggende gemeentes, ook naar Oudenbosch en Etten-Leur, die een NS-station hebben aan de spoorlijn Vlissingen-Rotterdam en via Breda in Oostelijke richting.
- 📍 Breda National Airport in het nabijgelegen Bosschenhoofd wordt gebruikt door de nationale en internationale zakenluchtvaart, ook is hier een vliegschool gevestigd en het vliegend museum Seppe.

## Winkelen

In Hoeven is er aanbod van een supermarkt en verswinkels voor de dagelijks boodschappen. In het centrum aan de St. Janstraat zijn de meeste winkels gevestigd, dus op loopafstand van elkaar. Verder is er wekelijks een markt.



## Cultuur

Hoeven beschikt over een openbare bibliotheek. In dorpshuis het Kompas zijn diverse verenigingen actief en worden vele evenementen georganiseerd op het gebied van muziek, dans en toneel.

Conferentiecentrum Bovendonk is van oudsher een groot seminarie waar nog steeds opleidingen door het Bisdom worden gegeven, maar wat ook wordt benut voor evenementen, trainingen en vergaderingen en conferenties.

De stichting Amadeus, centrum voor de kunsten, richt zich op het stimuleren van de kunstzinnige vorming van alle inwoners van Halderberge. De activiteiten bestaan ondermeer uit het geven van lessen in muziek, dans en beeldende vorming en verder het verzorgen van optredens.

## Onderwijs

In Hoeven zijn er 2 basisscholen en op fietsafstand zijn in Oudenbosch en Etten-Leur middelbare scholengemeenschappen aanwezig. Hier kunt u terecht voor praktijkonderwijs tot gymnasium.

## Sport

Er zijn voldoende sportclubs, waardoor veel sporten plaatselijk zijn te beoefenen. De clubs in de omgeving verwelkomen u graag. Hoeven beschikt over sportparken voor voetbal en tennis en verder is er een sporthal. Recreatiepark Splesh beschikt ook over een binnenzwembad. Allemaal op loop- of fietsafstand.

## Gezondheidszorg

Vanzelfsprekend zijn voorzieningen als huisarts, tandarts, fysiotherapie en andere zorgverleners aanwezig. In Oudenbosch en Etten-Leur zijn volwaardige poliklinieken, dus ook kortbij.

## Recreatie

Hoeven ligt in een mooie omgeving met enerzijds bossen en anderzijds uitgestrekte polders. Bos- en recreatiegebied Pagnevaart en ook de Hoevense Beemden bieden mogelijkheden voor fietsen, wandelen, skeeleren.

Goudbloemsedijk



Hertenpark



# Gang van zaken

## Bezichtigingen

Uiteraard geschieden bezichtigingen na afspraak. Het liefst tijdens kantooruren en op zaterdag tussen 10.00 uur en 14.00 uur, maar ook op andere tijdstippen kan, na overleg. Tijdens de eerste bezichtiging krijgt u een algemene indruk van de woning, zoals de afmetingen, indeling en afwerking. Raakt u verder geïnteresseerd, dan nodigen wij u graag uit voor een 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

## Optie

Een optie is een eerste recht van koop wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat koper. Gedurende de optie periode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

## Onderhandelingen

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterst bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Verder is de wetgeving intussen zo gewijzigd dat een koop pas tot stand komt nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

## Koopakte

Volgens dezelfde wet heeft koper een bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst. Een en ander is het gevolg van een hectische periode op de woningmarkt in het verleden. In de praktijk krijgen beide partijen voldoende bedenktijd. Voordat de akte wordt ondertekend wordt een concept koopakte toegezonden. Van de inhoud kan dan worden kennisgenomen en de gegevens kunnen worden gecheckt. Hierna kan met een gerust hart worden getekend en gaat de bedenktijd in. In de NVM koopakte worden gemaakte afspraken vastgelegd, zoals koopsom, aanvaarding, bankgarantie/waarborgsom en de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van een financiering.

## Informatie- en onderzoeksplicht

Een verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan de koper. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden, ze zijn tenslotte zichtbaar. Ook informatie over bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn moet hij zelf onderzoeken.

## Nutsvoorzieningen

Met betrekking tot de Nutsvoorzieningen dienen verkoper en koper zelf zorg te dragen voor melding van verhuizing, opzegging of nieuwe aanmelding bij de betreffende leverancier(s). Deze melding dient bij voorkeur van de leveranciers uiterlijk 2 weken voor de eigendomsoverdracht te geschieden. Ten tijde van de inspectie, voor de eigendomsoverdracht van de woning zullen meterstanden worden opgenomen en geregistreerd.

## Afmetingen

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Waardebepaling

Als uw beslissing om een woning te kopen ook afhankelijk is van de waarde van uw huidige woning, komen wij graag bij u langs voor een waardebepaling en verkoopinformatie. Verder doen we niet in hypotheek, maar hebben we er wel verstand van. Dus ook daarbij kunnen we u écht onafhankelijk adviseren.

Loop gerust eens binnen op ons kantoor, bel of mail en maak vrijblijvend een afspraak. We zijn er van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur, in de avonden en zaterdag op afspraak. Of kijk op onze website [www.vanmeermakelaars.nl](http://www.vanmeermakelaars.nl)

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij ook afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande geen aansprakelijkheid. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten bovenstaande aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



# Interesse?



**Van Meer Makelaars B.V.**  
**OUDENBOSCH**

Ste Bernaertsstraat 14  
4731 GP Oudenbosch  
0165331233  
[info@vanmeermakelaars.nl](mailto:info@vanmeermakelaars.nl)  
[www.vanmeermakelaars.nl](http://www.vanmeermakelaars.nl)