



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Den Dries 40
4882 BJ Klein Zundert
€ 409.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

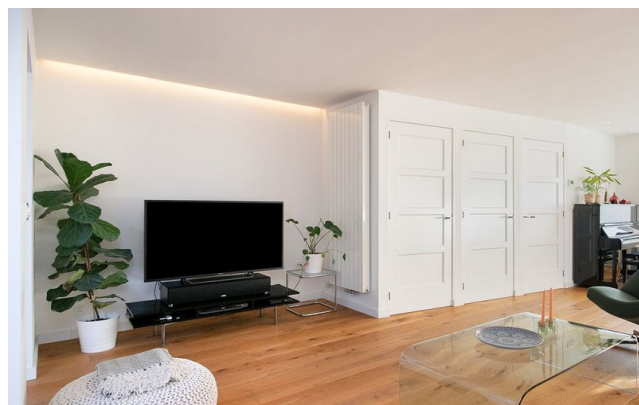
 **De Huizenbemiddelaar
Breda**

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl
0762045005

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





Kenmerken Den Dries 40



Woonoppervlakte: 127 m²



Perceeloppervlakte: 285 m²



Inhoud: 505 m³



Bouwjaar: 1993



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 409.000 k.k.



Omschrijving Den Dries 40

Wanneer u deze goed onderhouden, uitgebouwde twee-onder-een-kap woning binnenstapt, zult u direct verrast worden door de ruimtelijkheid en de uitstekende afwerking van deze woning. Als u op zoek bent naar een woonhuis dat direct betrokken kan worden, dan heten wij u van harte welkom bij deze woning in Klein-Zundert.

De woning beschikt over een zeer royale en sfeervolle woonkamer met een open keuken, waardoor u optimaal van uw leefruimte kunt genieten. De eerste verdieping telt 3 comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. Bovendien biedt de zolder nog een extra slaapkamer, waardoor er voldoende ruimte is voor al uw wensen.

De garage van deze woning biedt talloze mogelijkheden en kan moeiteloos worden omgetoverd tot een comfortabele kantoorruimte of een fijne hobbyruimte, zodat u de ruimte volledig naar uw eigen behoeften kunt benutten.

Kortom; een stijlvolle goed afgewerkte woning met een eigentijdse uitstraling, voorzien van hoogwaardige materialen die voldoen aan de moderne normen. Mis deze kans niet en maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

LIGGING

Het huis is gelegen in Klein Zundert op een kindvriendelijke en rustige locatie, dichtbij de basisschool, een bakkerij en diverse horecagelegenheden. Alle overige dagelijkse voorzieningen liggen op vijf autominuten gelegen in het centrum van Zundert, met volop keuze. Op fietsafstand liggen diverse prachtige natuurgebieden.

Uitvalswegen naar Breda en Antwerpen zijn met ca 10 autominuten bereikbaar.

BEGANE GROND

Bij aankomst op de oprit valt direct de verzorgde uitstraling van de woning op.

Bij het betreden van de hal word je gelijk verrast door de afwerking, de vloer is voorzien van een mooie eiken parketvloer (multiplank) en de wanden zijn strak gestuct. In het plafond zijn LED spots geplaatst. Verder is er vanuit de hal toegang tot de woonkamer en de meterkast.



Omschrijving Den Dries 40

De woonkamer is ruimtelijk, licht en ademt een gezellige sfeer uit, zo is de vloer voorzien van een mooie eiken parketvloer (multiplank), de wanden zijn strak gestuct en het strak gestucte plafond is voorzien van LED inbouwspots. De uitbouw van deze woning is voorzien van een fraaie lichtkoepel, die zorgt voor natuurlijk daglicht, waardoor deze ruimte een bijzonder aangename sfeer heeft. Vanuit hier geniet u bovendien van een prachtig uitzicht op de goed onderhouden achtertuin. Via de handige schuifpui heeft u directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Vanuit de woonkamer is een praktische opbergkast en de trapopgang naar de 1ste verdieping toegankelijk.

De moderne en luxe open keuken is voorzien van een stijlvol kook- en spoeliland, een Toscaans natuurstenen aanrechtblad, ruime onderkasten en laden en een groot wandmeubel, allemaal uitgerust met hoogwaardige keukenapparatuur. Zo is er een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, een koel- vriescombinatie. Tevens is er nog heet waterkraan bij de spoelbak geplaatst.

Vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk.

De bijkeuken is bijzonder praktisch ingericht, met een handig keukenblok dat is voorzien van een spoelbak en diverse lades voor extra opbergruimte. Bovendien beschikt de bijkeuken over een inbouwkast met aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger. Vanuit de bijkeuken is het toilet, de garage en de achtertuin toegankelijk.

Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer.

Alle slaapkamers zijn royaal en genieten van veel natuurlijk licht dankzij de raampartijen, de draai-kiepramen zijn voorzien van vliegenhorren. De wanden zijn afgewerkt met behang, wat zorgt voor een nette uitstraling. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een grote kledingkast met spiegelschuifdeuren.



Omschrijving Den Dries 40

De moderne badkamer is uitgerust met alle benodigde voorzieningen, waaronder een ligbad, een douche, een wastafel in een badkamermeubel en een wandcloset. De ruimte is geheel betegeld.

TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Op de voorzolder is de c.v.-installatie geplaatst (Remeha HR combiketel 2015).

Vanuit de voorzolder is er toegang tot een extra slaapkamer, een heerlijk lichte kamer met dakkapel, Velux dakraam, inbouwspots en bergruimte onder de schuine daklijn.

Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

GARAGE

De ruime inbandige garage is volledig geïsoleerd en voorzien van elektra. Op dit moment is er een geluiddichte (muziek-)ruimte in de garage geplaatst (losstaand). Maar deze veelzijdige garage is ook weer eenvoudig geschikt te maken voor het parkeren van een auto. Tevens biedt deze ruimte ook talloze mogelijkheden voor andere doeleinden, zoals een hobbyruimte of kantoorruimte.

TUIN

De achtertuin is smaakvol aangelegd met sierbestrating, verlichting, extra buiten stopcontacten en prachtige vaste planten. Onder de overkapping, kun je optimaal genieten van de tuin en ontspannen in alle rust.

Achter in deze tuin is nog een houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap.



Omschrijving Den Dries 40

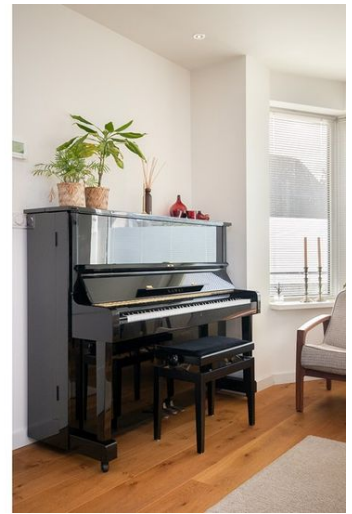
BIJZONDERHEDEN

- Instapklare woning in een kindvriendelijke woonwijk
- Ruime sfeervolle uitgebouwde woonkamer
- Open, moderne en luxe keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Maar liefst 3 volwaardige slaapkamers en een extra slaapkamer op de zolderverdieping
- Luxe moderne badkamer die compleet is ingericht
- Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen voorzien van dubbelglas en deels voorzien van HR++ glas (buitendeur garage heeft enkel glas)
- De benedenverdieping is in 2015 volledig gerenoveerd
- Trespa bekleding dakkapellen is in 2015 vernieuwd
- De dakbedekking op de platte daken is in 2019 vervangen
- Ruime inpandige garage
- Energielabel B
- Royale zonnige achtertuin met veel privacy en een royale overkapping
- Perceel 285 m²
- Glasvezelaansluiting in voorbereiding (Q1 2024)
- Meterkast met 12 groepen en een 3 fase aansluiting (perfect geschikt voor het laden van een elektrische auto)

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



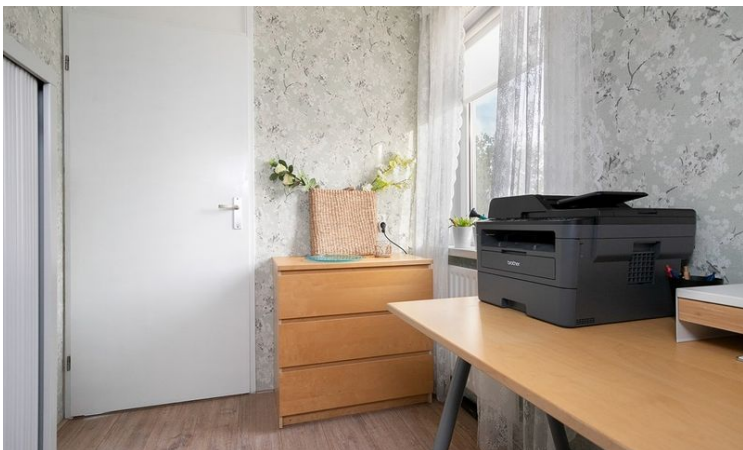
Den Dries 40 in beeld













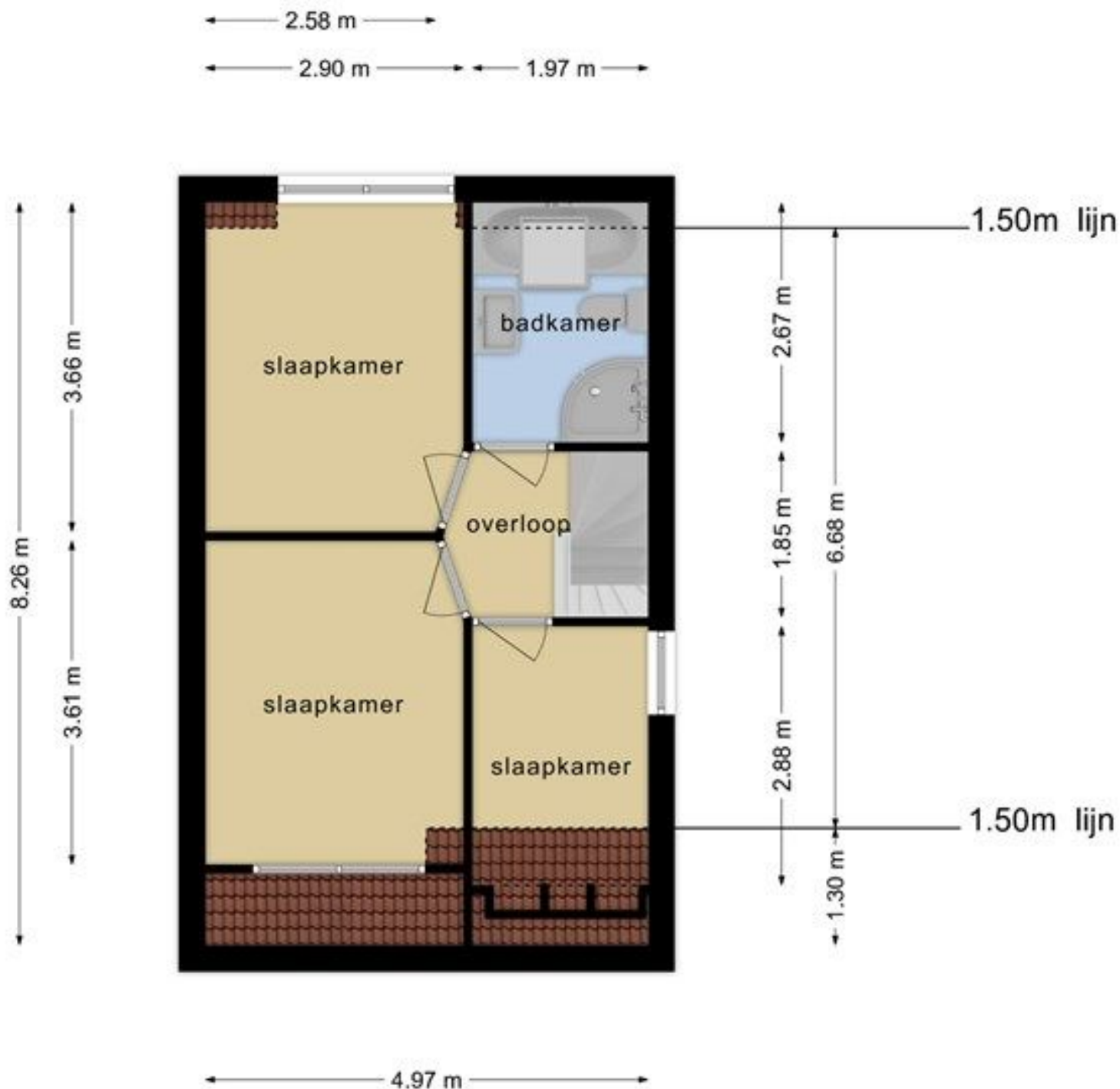




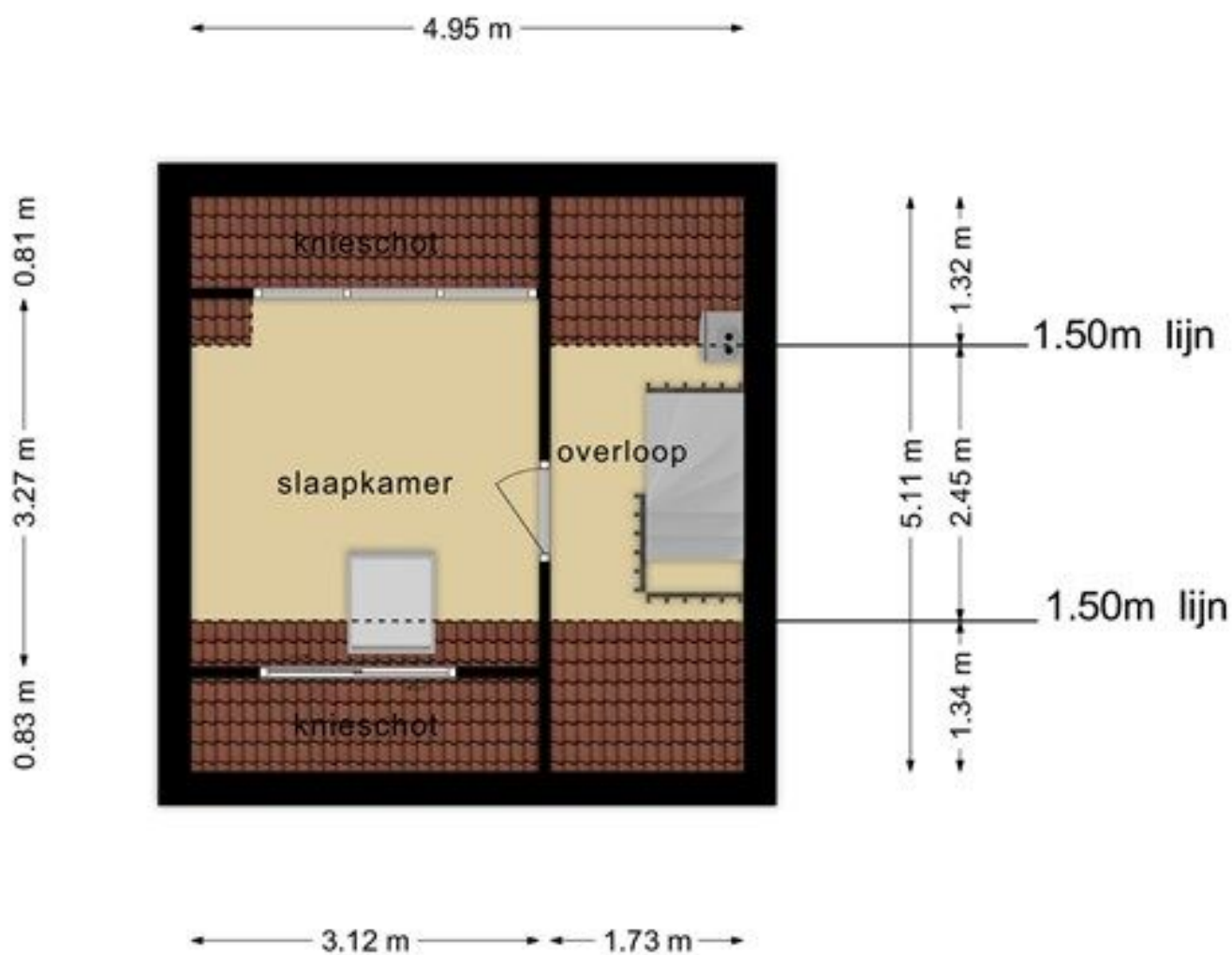




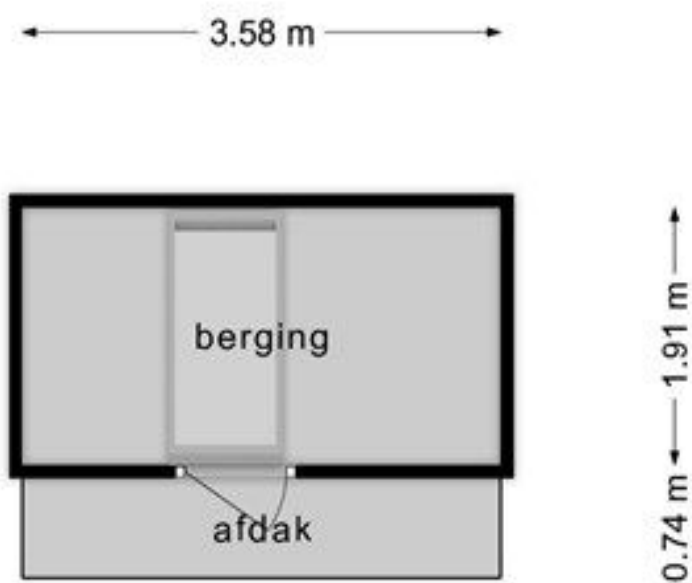
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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



**Deze plattegronden zijn 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	Den Dries 40
Postcode	4882 BJ
Plaats	Klein Zundert
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1993
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	127
Perceeloppervlakte (m ²)	285
Inhoud (m ³)	505
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha calenta, 2015, combi, eigendom, gas
Energie label	B, vervaldatum: 12 okt 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.

