




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Stuivezandseweg 38
4882 NH Klein Zundert
€ 785.000 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 Stuivezandseweg 38



Woonoppervlakte: 207 m²



Aantal kamers: 6



Perceeloppervlakte: 1025 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 911 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1965



Vraagprijs: € 785.000 k.k.



Omschrijving Stuivezandseweg 38

Wanneer u deze woning binnenstapt, zult u zich direct thuis voelen in deze eigentijdse en goed verzorgde vrijstaande woning. De ruimtes zijn met zorg ontworpen en smaakvol afgewerkt, waardoor er een sfeer van comfort ontstaat. Deze woning biedt ook alle praktische elementen die zorgen voor optimaal woongenot.

Deze mooie woning beschikt over een zeer royale, sfeervolle en tuingerichte woonkamer, een moderne woonkeuken die van alle gemakken is voorzien, een slaapkamer en een compleet ingerichte badkamer op de begane grond, en twee slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. De royale garage is een multifunctionele ruimte, ideaal voor een beroep aan huis, hobbyruimte of extra slaapkamer. Nog meer ruimte nodig? Naast deze garage is nog een extra garage gesitueerd.

Wilt u deze prachtige en energiezuinige woning zelf bewonderen? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u rondleiden door deze goed afgewerkte woning.

De woning is gelegen nabij de dorpskern van Klein-Zundert. In de straat bevindt zich een basisschool, en op loopafstand ligt een ambachtelijke bakkerij. Het centrum van Zundert, met diverse horecagelegenheden, ligt op loop-/fietsafstand. Zundert biedt volop mogelijkheden voor uw dagelijkse voorzieningen, evenals scholen en sportfaciliteiten. Uitvalswegen naar Breda en Antwerpen zijn binnen ca. 10 autominuten bereikbaar. Ook de prachtige bossen en vennen met diverse fiets- en ruiterspaden zijn op korte afstand bereikbaar.

BEGANE GROND

De eerste indruk is altijd belangrijk en bij aankomst op de ruime oprit zult u direct de zorgvuldigheid opmerken waarmee deze woning is onderhouden. De voortuin is keurig aangelegd en het pad naar de voordeur nodigt uit tot een warm welkom.

Bij binnenkomst in de hal valt direct de ruimtelijkheid en de fraaie afwerking op, met een mooie tegelvloer die doorloopt over de gehele begane grond. Het plafond is strak gestuct en voorzien van inbouwspots. Verder is er vanuit de hal toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping, een kelderkast en de meterkast.



Omschrijving Stuivezandseweg 38

De woonkamer is ruimtelijk, licht en ademt een gezellige sfeer uit. De raampartij aan de achterzijde van de woonkamer biedt een prachtig uitzicht op de achtertuin. Aan de voorzijde is een fraaie erker met grote raampartijen. Het plafond is strak gestuct en voorzien van inbouwspots. De woonkamer is uitgerust met een wandpaneel voor het domoticasysteem, dat door het hele huis is geïntegreerd. Via de twee schuifdeuren met glas-in-loodramen is de woonkeuken te bereiken.

De schitterende woonkeuken is een fijne, lichte ruimte dankzij de grote raampartijen. De dubbele tuindeuren geven toegang tot de overkapping, die grenst aan een tweede tuin.

De moderne woonkeuken beschikt over een ruim kook-/spoeleiland met onderkasten, lades en een keukenwandmeubel, allemaal uitgerust met hoogwaardige apparatuur, inclusief een 4-pits inductiekookplaat, inbouwafzuigkap, vaatwasser, grote koelkast en een combi oven/magnetron.

Vanuit de keuken bereikt u een hal die toegang biedt tot de slaapkamer met ensuite badkamer op de begane grond, evenals tot het toilet en de wasruimte.

De royale slaapkamer is uitgerust met een grote inbouwkast en afgewerkt met vloertegels en behang op de wanden. Het strak gestucte plafond is voorzien van inbouwspots. Dankzij de raampartijen heeft de slaapkamer een prachtig uitzicht op de tuin. Direct aansluitend bevindt zich de badkamer van de begane grond.

Via de dubbele deuren is de badkamer toegankelijk. Deze is volledig betegeld en biedt alle luxe met een whirlpool, een inloopdouche, een dubbele wastafel met bijpassend meubel en een designradiator.

De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De wasruimte is een praktische ruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger, en hier is ook de cv-installatie geplaatst.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier zijn twee slaapkamers, een tweede badkamer en een vlizotrap naar de zolderverdieping bereikbaar. De gehele verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer.



Omschrijving Stuivezandseweg 38

Alle slaapkamers zijn ruim opgezet en genieten veel natuurlijk licht dankzij de grote ramen. De wanden zijn afgewerkt met behang voor een nette uitstraling. Eén slaapkamer heeft een deur die toegang biedt tot het platte dak, waarop 19 zonnepanelen zijn geplaatst.

De tweede badkamer is voorzien van alle benodigde voorzieningen, waaronder een inloopdouche, wastafel, badkamermeubel en wandcloset. De ruimte is volledig betegeld.

ZOLDERVERDIEPING

De zolderverdieping beslaat de gehele woning en biedt voldoende opslagruimte.

TUIN

De voortuin is keurig aangelegd met vaste planten en bestrating. De achtertuin bij de woonkamer is voorzien van bestrating, houtsnippers en diverse beplanting, waardoor deze een fraaie en functionele buitenruimte biedt die direct gebruiksklaar is. De tuinkant bij de keuken is eveneens voorzien van bestrating, houtsnippers en beplanting, wat zorgt voor een aangename omgeving om buiten te genieten. Kortom, een zonnige achtertuin die privacy garandeert.

BIJGEBOUW

Het bijgebouw is momenteel opgedeeld in een extra slaapkamer, een ontspanningsruimte met een barretje en een houthaard, en een handig toilet binnen handbereik. Het garagegedeelte is zeer royaal en beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een loopdeur. Een losse trap biedt toegang tot de bergzolder.

De ruimte kan voor talloze doeleinden worden benut, of u nu behoefte heeft aan een thuishkantoor, een extra slaapkamer of een inspirerende hobbyruimte. Deze ruimte biedt eindeloze mogelijkheden.

BIJZONDERHEDEN



Omschrijving Stuivezandseweg 38

- Royale vrijstaande woning met mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen de woning is in 2016 helemaal verbouwd
- Ruime sfeervolle woonkamer met een mooi uitzicht over de achtertuin.
- De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming.
- Moderne en luxe woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- Twee volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping en een extra slaapkamer op de begane grond.
- Luxe badkamer en suite op de begane grond, en een extra badkamer op de eerste verdieping.
- Gehele woning voorzien van houten kozijnen met dubbelglas.
- Maar liefst 19 zonnepanelen geplaatst.
- Energielabel A.
- Zeer ruim bijgebouw een multifunctioneel bijgebouw.
- Royale zonnige achtertuin met veel privacy.
- Gelegen op een perceel van maar liefst 1.025 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.



Stuivezandseweg 38 in beeld

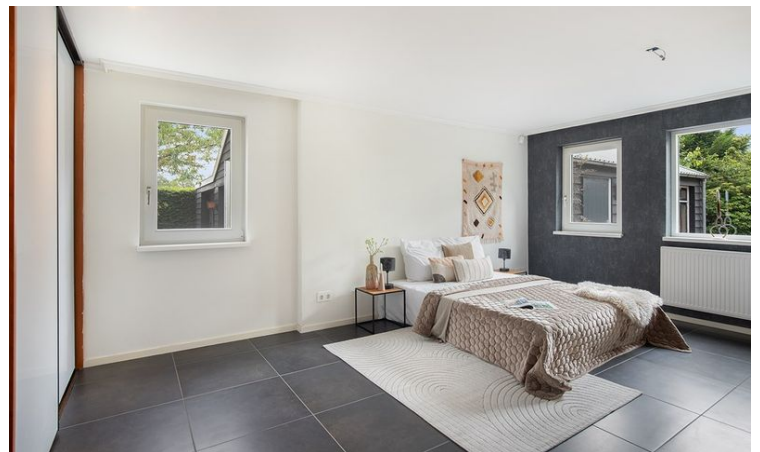


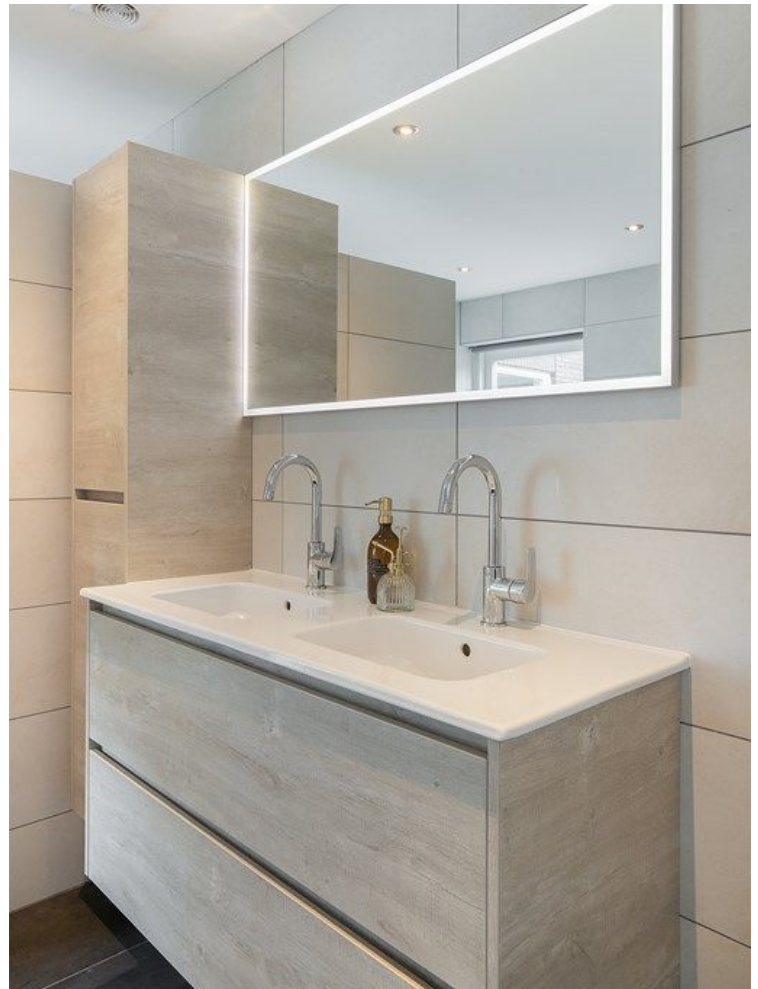
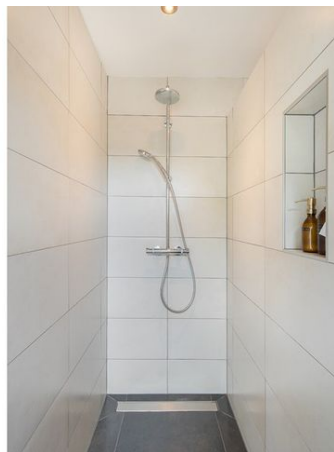
















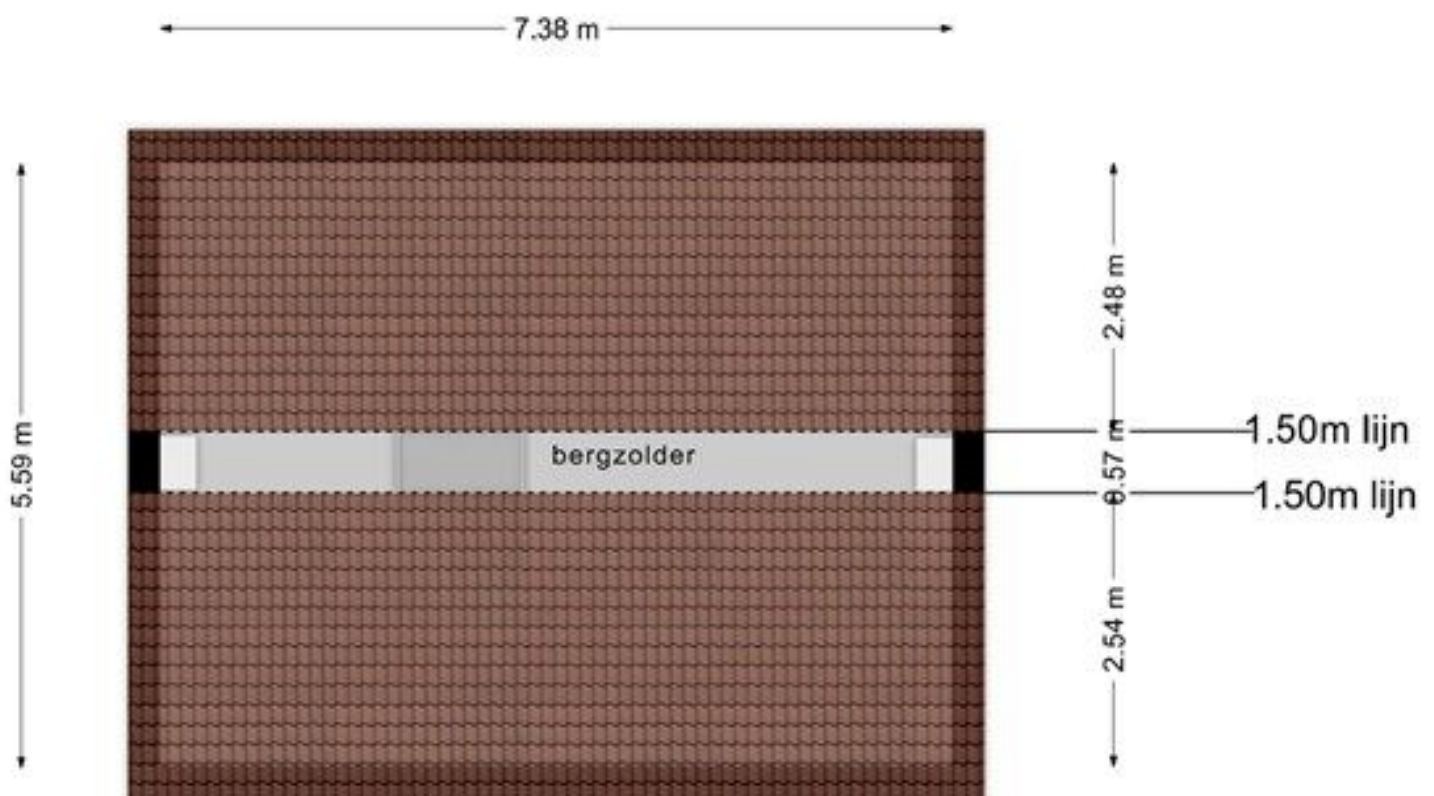




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**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.**





Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Stuivezandseweg 38
Postcode	4882 NH
Plaats	Klein Zundert
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1965
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	207
Perceeloppervlakte (m ²)	1025
Inhoud (m ³)	911
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	nefit topline, 2009, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 5 feb 2034



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.

