




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Dorpsstraat 45A  
5758 AN Neerkant  
€ 565.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Helmond**

Brugstraat 81  
5731 HG Mierlo

helmond@dehuizenbemiddelaar.nl  
0492743012

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





## Kenmerken Dorpsstraat 45A



Woonoppervlakte: 154 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 801 m<sup>2</sup>



Inhoud: 619 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1989



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 565.000 k.k.



## Omschrijving Dorpsstraat 45A

Welkom bij deze ruime vrijstaande woning gelegen op een royaal perceel met een grote, dubbele garage en zelfs de mogelijkheid voor een extra zorg/aanleun woning op eigen grond! Daarnaast beschikt de woning over een uitstekende verbinding naar uitvalswegen A67 richting Eindhoven.

FOR ENGLISH SEE BELOW

### Entree

De entree van dit huis bevindt zich aan een rustige doodlopende straat, omgeven door een mooi aangelegde voortuin die meteen een warm welkom biedt.

Parkeren kan op de eigen dubbele oprit met plaats voor 2 auto's.

### Binnenkomst

Bij binnenkomst tref je een hal die toegang biedt tot de gezellige woonkamer, het toilet, een slaapkamer/kantoor ruimte, de trap naar boven en de meterkast met slimme meters.

### Woonkamer

De woonkamer is een plek vol licht dankzij de vele raampartijen. Je hebt toegang tot de tuinkamer, de keuken en het overdekte terras. Hier geniet je van een warme tegelvloer met vloerverwarming, fraaie schoonmetselwerk wanden en een schilderwerk plafond. Met de airco-installatie kun je altijd genieten van de ideale temperatuur!

### Tuinkamer

In de aangrenzende tuinkamer geniet je middels de vele raampartijen van het uitzicht op de tuin en heb je toegang tot het overdekte terras met een elektrisch bedienbare zonneluifel.

### Leefkeuken

De leefkeuken biedt een mooi uitzicht op de tuin en is voorzien van een recent vernieuwd keukenblok in hoekopstelling met 4 pits inductiekookplaat, inbouw combi oven, inbouw koelkast, anderhalve spoelbak en diverse kastruimte.

### Bijkeuken en kelder

De aangrenzende bijkeuken biedt praktische opbergruimte, aansluitingen voor de witgoedapparatuur en een inbouwkast met vloerverwarmingsunit.

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de 10 traps diepe kelder met volop berg/proviandruimte en de omvormer van de zonnepanelen.



## Omschrijving Dorpsstraat 45A

### Slaapkamer begane grond

De slaapkamer op de begane grond wordt momenteel gebruikt als kantoorruimte, maar kan dienen logees, als thuishkantoor of speelkamer. De aangrenzende doucheruimte maakt het plaatje compleet en biedt de mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen.

### 1e verdieping

Door middel van de fraaie trapopgang bereik je de overloop met toegang tot maar liefst 4 slaapkamers, badkamer en bergvliering.

### Slaapkamers

De slaapkamers zijn allen voorzien van kunststof draai/kiiep raampartijen inclusief handbediende rolluiken.

De ouderslaapkamer is extra voorzien van een wastafel en airco.

### Badkamer

De badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woningen voorzien van een ligbad/douche combinatie, toilet en wastafel met meubel.

De afwerking bestaat uit een tegelvloer en tot plafond betegelde wanden.

Ventileren kan zowel natuurlijk als mechanisch.

### Achtertuint

De royale en diepe achtertuint is voorzien van borders met diverse beplanting, gazon (deels met kunstgras), sierbestrating, vrije achterom, overdekt terras met elektrisch zonnluifel, grondwaterpomp voor beregeningsinstallatie en toegang tot de grote garage.

De achterzijde biedt nog diverse mogelijkheden zoals het creëren van een extra (mantelzorg) woonruimte en een grote poort zorgt voor de mogelijkheid tot een eigen entree/ makkelijke toegang tot de tuint.

### Garage

De grote geïsoleerde dubbele garage met bergvliering biedt volop opslagruimte en is, met elektra en water aansluiting, voor diverse doeleinden geschikt

De dubbele roldeuren bieden de mogelijkheid tot het plaatsen van 2 auto's met aangrenzende dubbele oprit.

### Duurzaamheid en bereikbaarheid

Met 16 zonnepanelen, geïsoleerde muren, vloeren, daken en kozijnen, een gunstige locatie ten opzichte van de A67 naar Eindhoven en een bushalte voor de deur is dit huis duurzaam, comfortabel en goed bereikbaar.



## Omschrijving Dorpsstraat 45A

Dus....Is dit de woning waar je naar opzoek bent om hier je eigen plekje van te kunnen maken? Vraag dan snel een bezichtiging aan en maak de droom van een nieuwe plek werkelijkheid!

---

---

### ENGLISH

Welcome to this spacious detached house located on a generous plot with a large double garage and even the option for an extra care/relaxed home on private land! In addition, the house has an excellent connection to the A67 highway towards Eindhoven.

#### Entrance

The entrance to this house is located on a quiet cul-de-sac, surrounded by a beautifully landscaped front garden that immediately offers a warm welcome. Parking is available in the private double driveway with space for 2 cars.

#### Entry

Upon entering you will find a hall that provides access to the cozy living room, the toilet, a bedroom/office space, the stairs and the meter cupboard with smart meters.

#### Living room

The living room is a place full of light thanks to the many windows. You have access to the garden room, the kitchen and the covered terrace. Here you can enjoy a warm tiled floor with underfloor heating, beautiful masonry walls and a painted ceiling. With the air conditioning system you can always enjoy the ideal temperature!

#### Garden room

In the adjacent garden room you can enjoy the view of the garden through the many windows and you have access to the covered terrace with an electrically operated sun canopy.

#### Living kitchen

The kitchen offers a beautiful view of the garden and is equipped with a recently renovated corner kitchen unit with a 4-burner induction hob, built-in combi oven, built-in refrigerator, one and a half sink and various cupboard space.



## Omschrijving Dorpsstraat 45A

### Utility room and cellar

The adjacent utility room offers practical storage space, connections for white goods and a built-in cupboard with underfloor heating unit.

From the utility room there is access to the 10-storey deep basement with plenty of storage/provision space and the solar panel inverter.

### Bedroom ground floor

The bedroom on the ground floor is currently used as an office space, but can serve as a guest room, home office or playroom. The adjacent shower room completes the picture and offers the opportunity for lifelong living.

### 1st floor

Through the beautiful staircase you reach the landing with access to no fewer than 4 bedrooms, bathroom and storage attic.

### Bedrooms

The bedrooms are all equipped with plastic turn/tilt windows including manually operated roller shutters.

The master bedroom is additionally equipped with a sink and air conditioning.

### Bathroom

The bathroom is located at the rear of the houses and has a bath/shower combination, toilet and sink with furniture.

The finish consists of a tiled floor and tiled walls up to the ceiling.

Ventilation can be both natural and mechanical.

### Backyard

The spacious and deep backyard has borders with various plants, lawn (partly with artificial grass), decorative paving, open back entrance, covered terrace with electric awning, groundwater pump for irrigation system and access to the large garage.

The rear offers various possibilities, such as creating an additional (informal care) living space and a large gate provides the possibility of a private entrance/easy access to the garden.

### Garage

The large insulated double garage with storage attic offers plenty of storage space and, with electricity and water connections, is suitable for various purposes.

The double roller doors offer the possibility of parking 2 cars with an adjacent double driveway.



## Omschrijving Dorpsstraat 45A

### Sustainability and accessibility

With 16 solar panels, insulated walls, floors, roofs and window frames, a convenient location in relation to the A67 to Eindhoven and a bus stop in front of the door, this house is sustainable, comfortable and easily accessible.

So...Is this the house you are looking for to make it your own place? Then quickly request a viewing and make the dream of a new place come true!

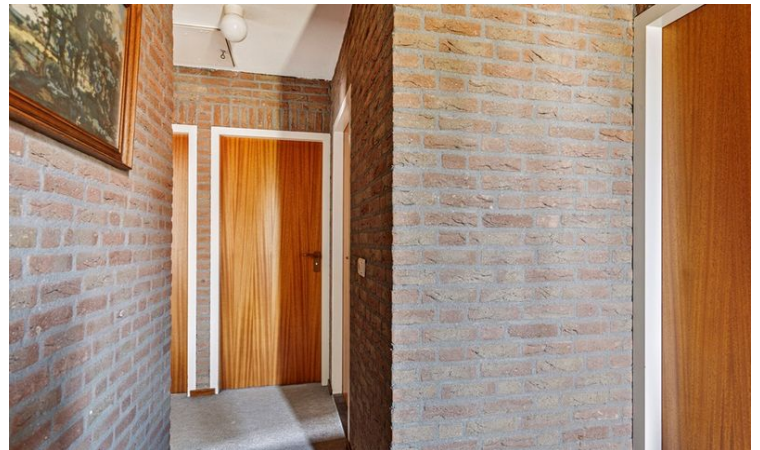


# Dorpsstraat 45A in beeld



















Plan in alle richtingen met een afstand van 10,25 m tot de buitenmuur

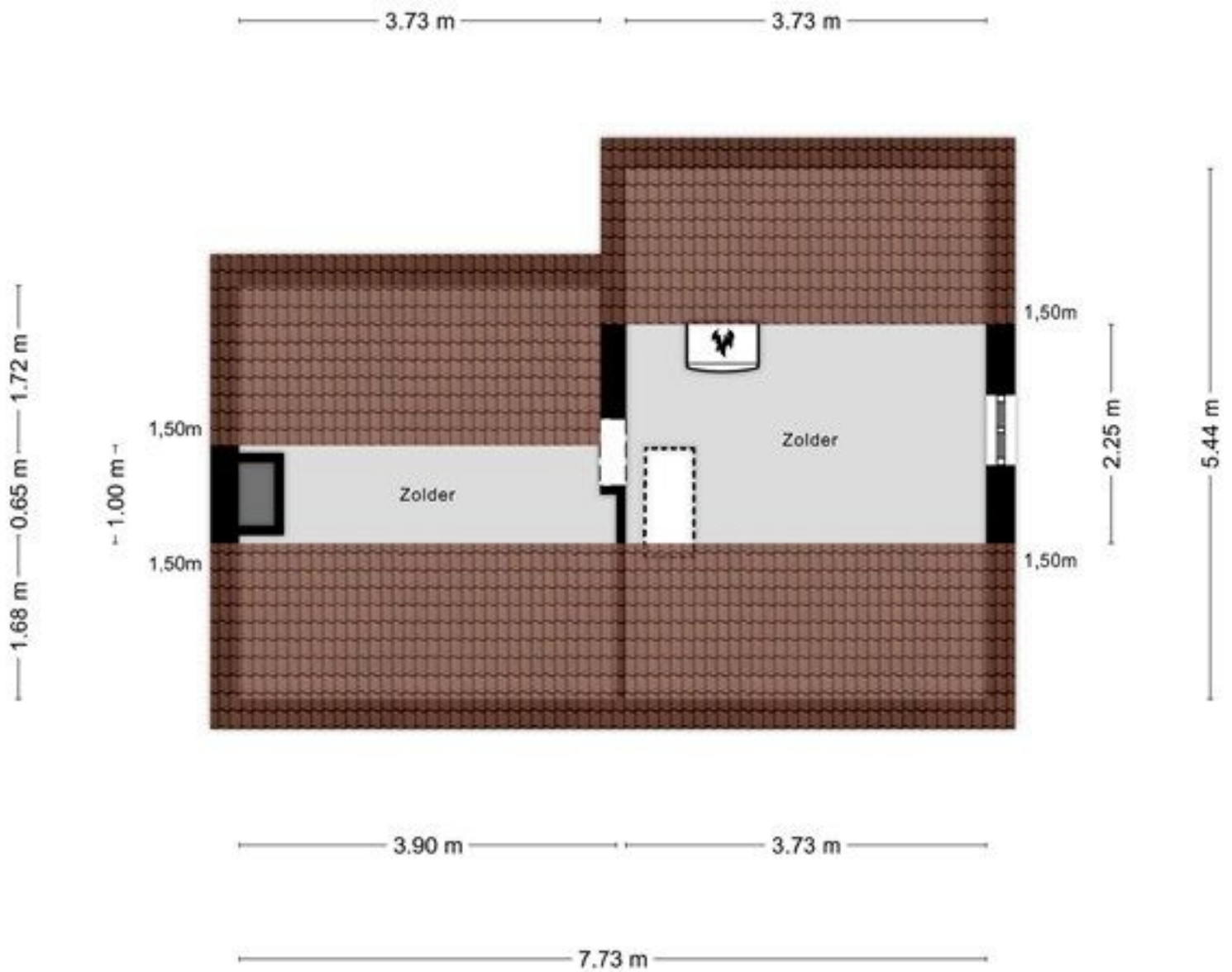


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



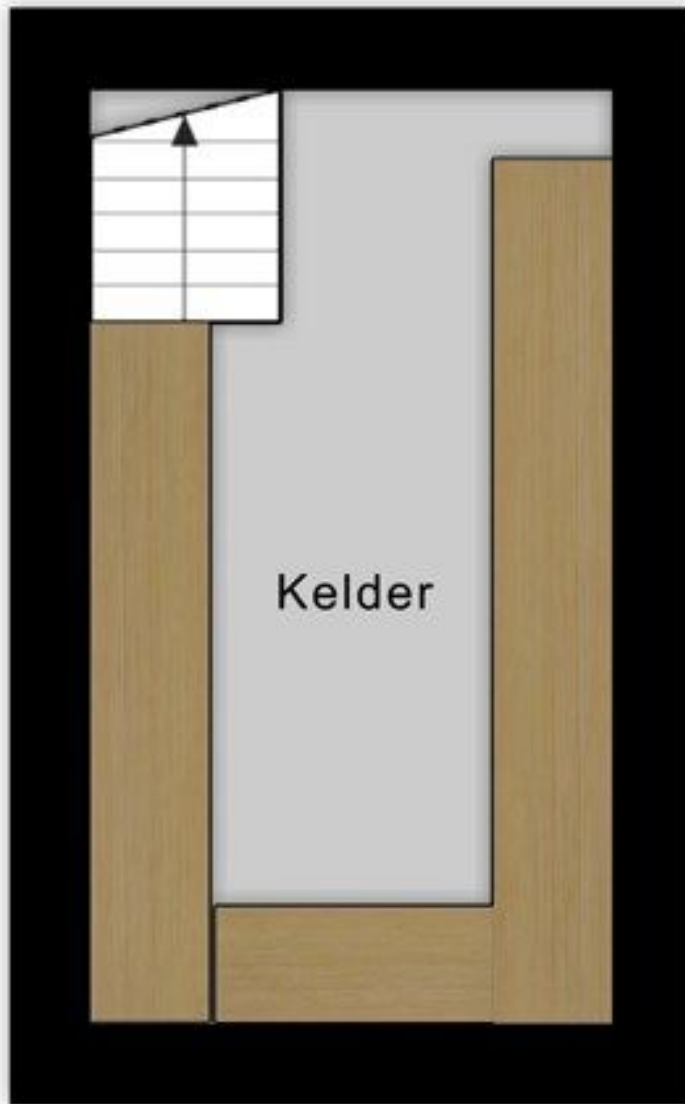


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



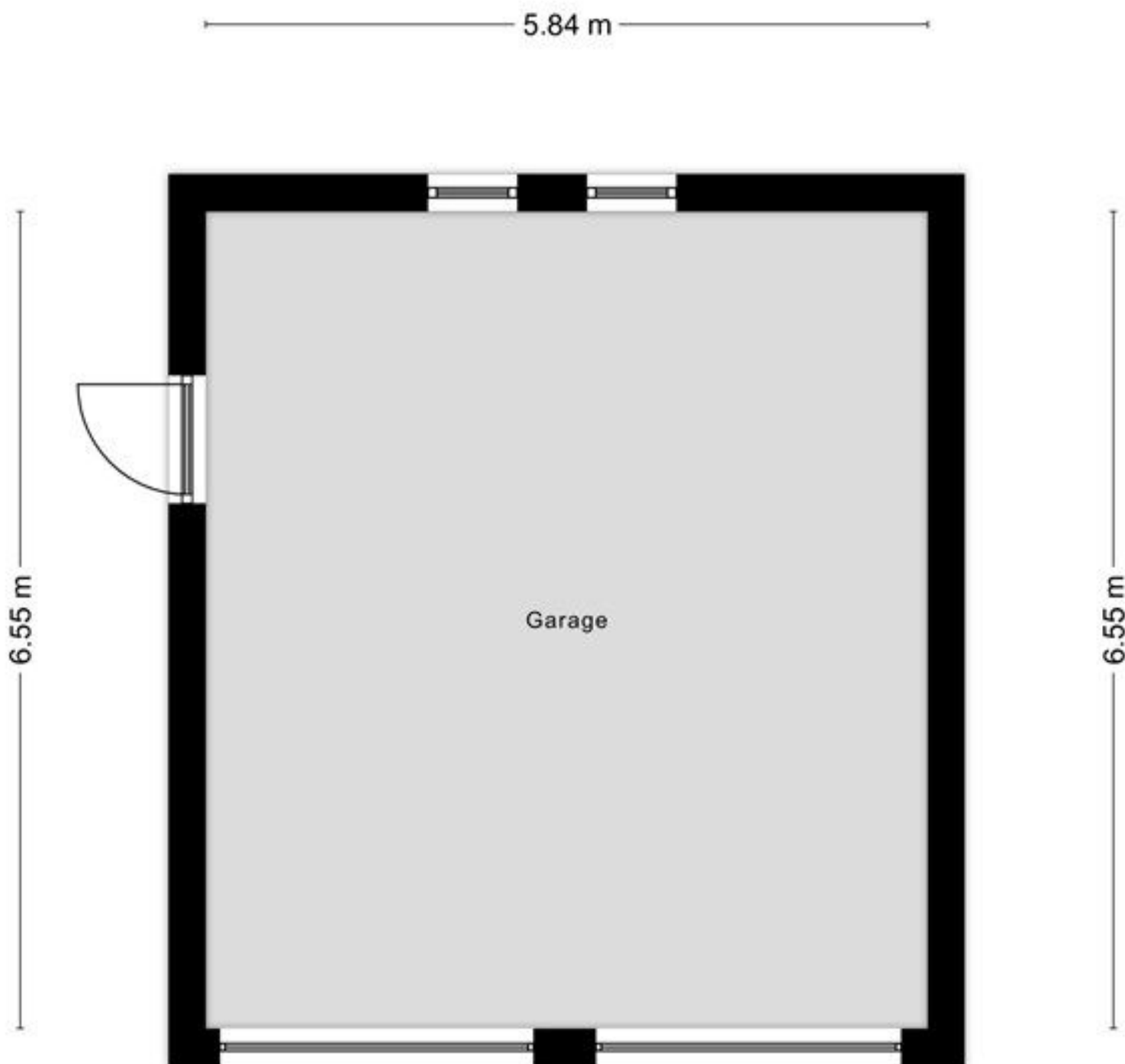
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

1.93 m



3.43 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Dorpsstraat 45A
Postcode	5758 AN
Plaats	Neerkant
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1989
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	154
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	801
Inhoud (m <sup>3</sup> )	619
Aantal woonlagen	4
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	atag, 2018, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 6 aug 2024



## 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.

