



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kaaistraat 37
4711 HP St. Willebrord
€ 670.000 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 Kaaistraat 37



Woonoppervlakte: 137.7 m²



Aantal kamers: 5



Perceeloppervlakte: 850 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 626.08 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1969



Vraagprijs: € 670.000 k.k.



Omschrijving Kaaistraat 37

Deze vrijstaande woning is ideaal voor iedereen die op zoek is naar een combinatie van comfort en ruimte. Een schitterende en energiezuinige woning die met hoogwaardige materialen is afgewerkt. Zo bevindt zich op de begane grond een ruime sfeervolle woonkamer, een royale eetkeuken, twee slaapkamers, luxe badkamer en op de eerste verdieping zijn nog 3 kamers.

De ruime garage is geheel geïsoleerd en is een ideale ruimte voor het uitoefenen van een beroep aan huis, een mantelzorgwoning of voor diegene die een hobbyruimte nodig heeft.

De tuin ligt op het westen en beschikt over een heerlijk zwembad.

Kortom, een ruime, uitstekend afgewerkte vrijstaande woning met een prachtige tuin waarin je volop kunt genieten. Bent u op zoek naar het ideale huis? Dan is dit de perfecte keuze.

LIGGING

Het kerkdorp Sint Willebrord is gelegen in de gemeente Rucphen in de provincie Noord-Brabant. Dichtbij zijn de gemeenten Etten-Leur, Halderberge, Roosendaal en Zundert.

Door de centrale ligging van Sint Willebrord zijn de snelwegen en de steden Breda, Rotterdam en Antwerpen, goed te bereiken, dit maakt Sint Willebrord een fijne plaats om te wonen en te werken.

Een fijn dorp met historie, dat alle voorzieningen heeft om het leven aangenaam en prettig te maken, zoals scholen, winkels, sport en ontspanning.

BEGANE GROND

Wat direct opvalt bij aankomst van de woning is de keurig aangelegde voortuin, voorzien van elektrisch bedienbare toegangspoort en oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Eenmaal in de royale ontvangsthall ziet u gelijk de hoogwaardige afwerking van zowel de vloeren, muren en deuren. De ontvangsthall geeft toegang tot de woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, het toilet, de meterkast en een trap naar de eerste verdieping. De vloer is afgewerkt met een mooie laminaatvloer die doorloopt over de gehele begane grond.

De ruime en lichte woonkamer heeft fijne raampartijen en een schuifpui naar de tuin. De pellet kachel zorgt voor aangename warmte en de nodige sfeer in de woonkamer. De wanden en plafond zijn strak gestuct en het plafond is voorzien van inbouwspots.

De woonkamer is uitgerust met airconditioning, die zorgt voor een aangename koelte in de zomer en comfortabele warmte in de winter.



Omschrijving Kaaistraat 37

De woonkeuken met inbouwapparatuur en een kook-/spoeleiland heeft een moderne en efficiënte keukenopstelling. Deze keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur, zoals een combi-oven, koelkast, vaatwasser en een kookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De slaapkamer op de begane grond is net zoals de gehele woning ruim te noemen. Door de grote schuifpui is er toegang tot de overkapping en is er een mooi zicht over de tuin.

De badkamer is luxe en voorzien van alle gemakken, zoals een heerlijk vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafel met een badkamermeubel en een toilet.

Vanuit de keuken is de tweede slaapkamer op de begane grond toegankelijk die weer toegang geeft tot de tuin, een toilet en de wasruimte.

De wasruimte is een praktische ruimte met een aansluiting voor een wasmachine en droger en is hier de c.v. installatie geplaatst. Deze ruimte biedt voldoende opbergmogelijkheden.

1STE VERDIEPING

Via de trap in de hal komt u op de overloop van de 1e verdieping. Via deze overloop is er toegang tot 3 slaapkamers.

Twee kamers hebben een dakkapel en één slaapkamer biedt veel opbergmogelijkheden onder de dakschuinte.

GARAGE

De ruime, geïsoleerde garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaal deur, water, elektra, verwarming en een apart toilet. De omvormer voor de 20 zonnepanelen (420 WP per paneel) is in de garage geïnstalleerd. De garage is voorzien van krachtstroom en volledig geïsoleerd.



Omschrijving Kaaistraat 37

Via een eigen ingang of via de garage is de multifunctionele ruimte toegankelijk. In de ruimte is een keukenblok geplaatst met een 5-pitsgasfornuis, vaatwasser en combi-oven.

Een ideale ruimte voor het uitoefenen van een beroep aan huis, mantelzorgwoning of voor diegene die een hobbyruimte nodig heeft.

ACHTERTUIN

De achtertuin is prachtig aangelegd met vaste planten, bestrating en biedt bovendien een zwembad als extra.

De ruime overkapping met glazen schuifdeuren is de ideale plek om in alle weersomstandigheden van de tuin te genieten.

BIJZONDERHEDEN

- Royale vrijstaande en levensloopbestendige woning
- Zeer energiezuinige woning voorzien van 20 zonnepanelen (420 WP per paneel)
- Energielabel A
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbelglas
- De woning is geheel voorzien van rolluiken
- Ruime sfeervolle woonkamer met pelletkachel
- Moderne keuken met kook- en spoeliland en diverse inbouwapparatuur
- Maar liefst 2 volwaardige slaapkamers op de begane grond
- Luxe badkamer die compleet is ingericht
- Ruime geïsoleerde garage die voor meerdere doeleinden geschikt is
- Royale zonnige achtertuin met veel privacy en een zwembad
- Voorbereidingen zijn getroffen voor het plaatsen van bewakingscamera's
- Perceel ca. 850 m²

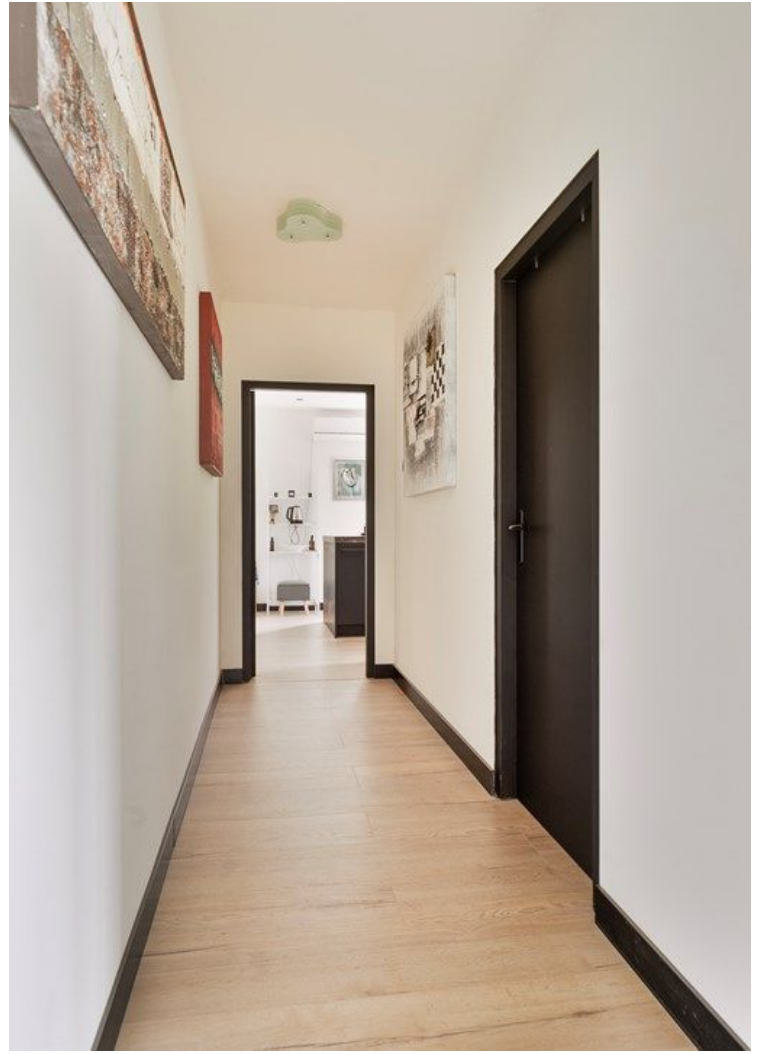
Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



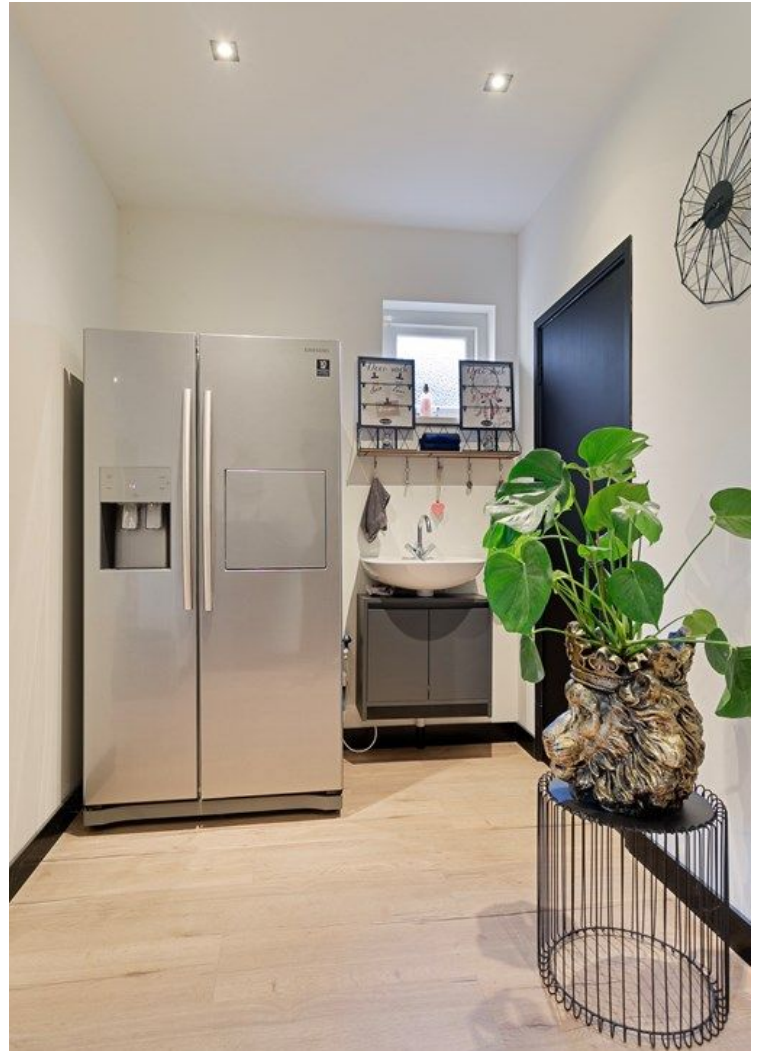
Kaaistraat 37 in beeld















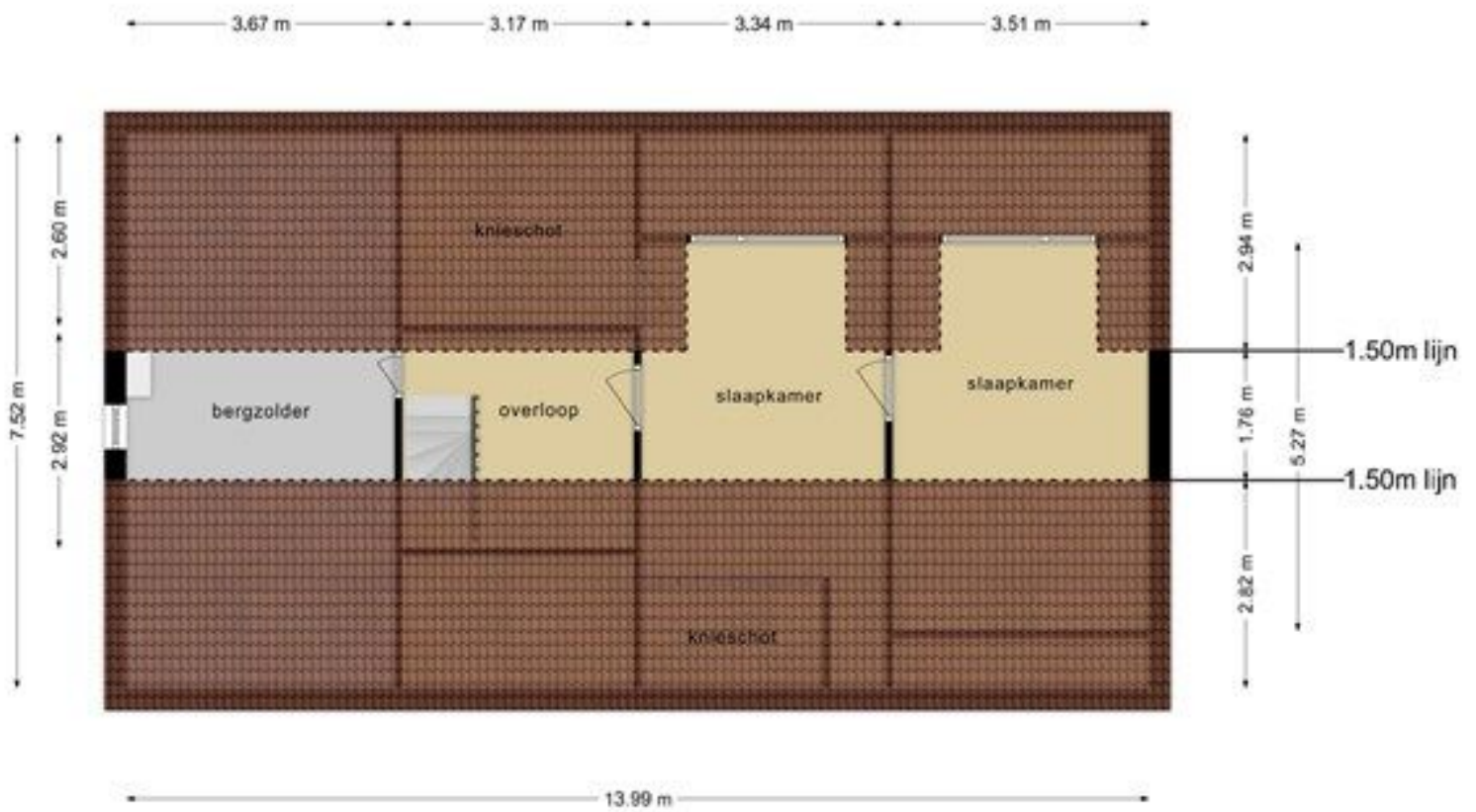




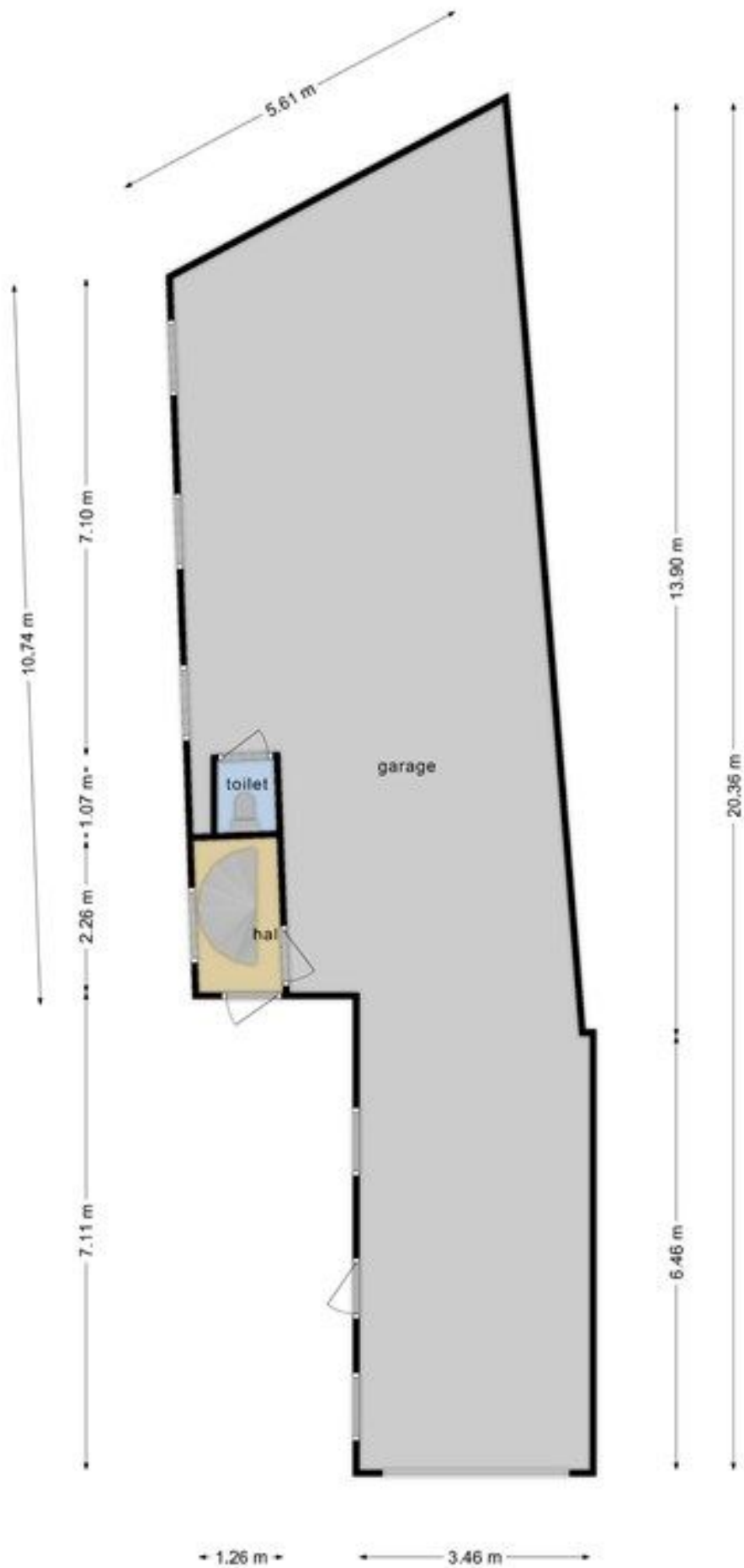




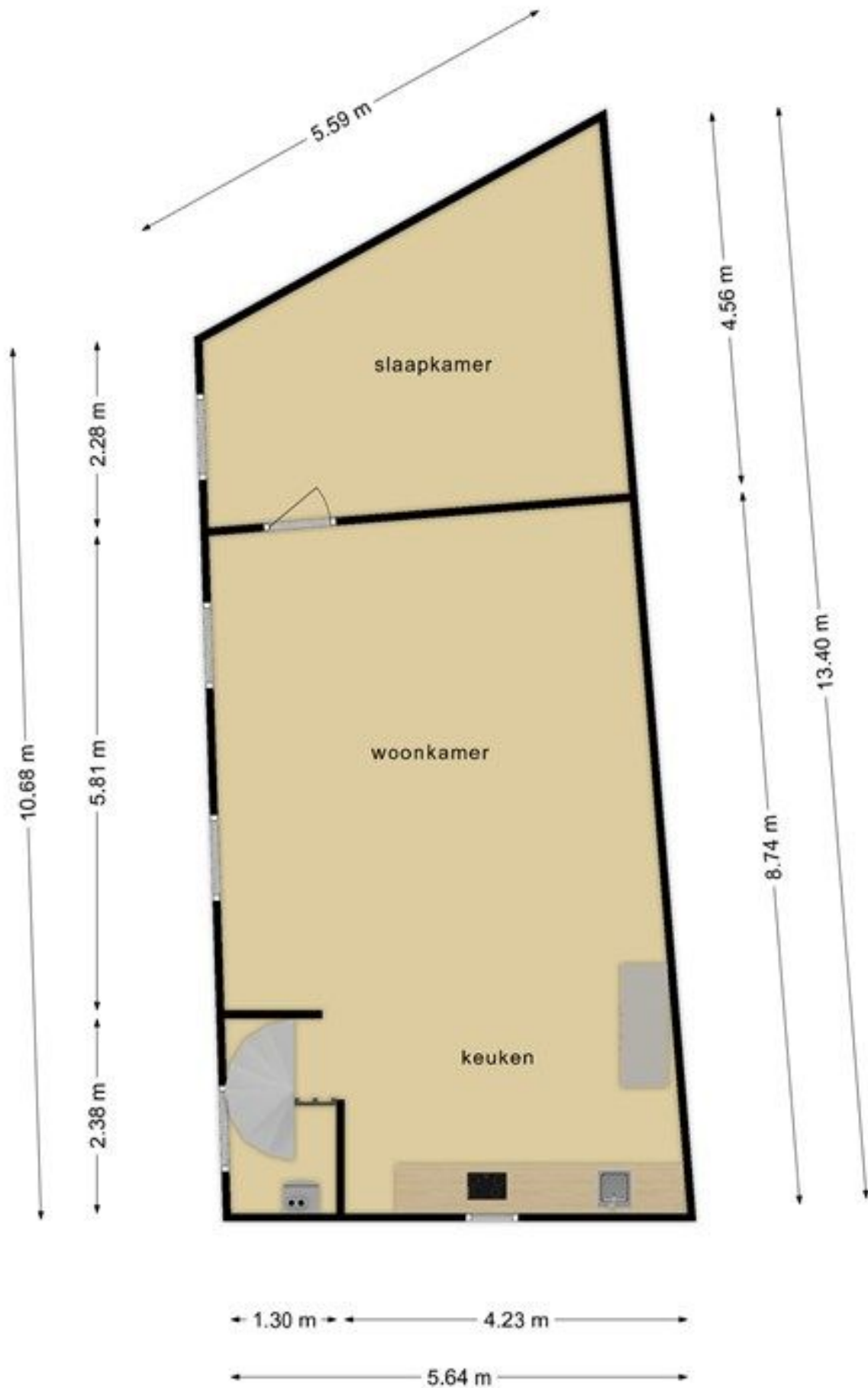
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**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	Kaaistraat 37
Postcode	4711 HP
Plaats	St. Willebrord
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1969
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	137.7
Perceeloppervlakte (m ²)	850
Inhoud (m ³)	626.08
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
Energielabel	A, vervaldatum: 29 mei 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 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.

