




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Mussendonk 6
4711 LK St. Willebrord
€ 427.500 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 Mussendonk 6



Woonoppervlakte: 122 m²



Perceeloppervlakte: 225 m²



Inhoud: 522 m³



Bouwjaar: 1975



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 427.500 k.k.



Omschrijving Mussendonk 6

Deze geheel gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning met garage gelegen aan de Mussendonk, Sint Willebrord, biedt alles wat u nodig heeft!

Door de 15 zonnepanelen is dit een energiezuinige woning. Door de hoogwaardige afwerking, ruime leefruimtes en een prachtige tuin is dit een plek waar u zich direct thuis zult voelen.

De woning heeft een ruime woonkamer met daarachter een royale tuingerichte keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers met een mooie badkamer voorzien van alle comfort. Extra ruimte is er op de zolderverdieping met extra slaapkamer en bergruimte. Nog meer behoefte aan extra bergruimte? Kijk dan ook zeker naar de grote garage en achtergelegen berging. De fraai aangelegde achtertuin biedt veel privacy. De woning is gelegen op een perceel van ca. 225 m².

Aarzel niet en neem contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging aan te vragen. Onze makelaar leidt u graag rond in deze mooie woning en vertelt u meer over de omgeving.

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 die alle voorzieningen heeft om het leven aangenaam en prettig maken, zoals scholen, winkels, sport en ontspanning.

BEGANE GROND

Via de oprit en de fraai aangelegde voortuin (2021), kom je bij de voordeur van het huis. Zodra je binnenstapt, bevind je je in de hal. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, het toilet en de meterkast.

Voor de vloer op de begane grond, is er gekozen voor een mooie tegelvloer. Deze vloer loopt naadloos door over de gehele begane grond, waardoor er een uniforme uitstraling ontstaat.



Omschrijving Mussendonk 6

De woonkamer is voorzien van grote ramen die veel natuurlijk licht binnenlaten en een prachtig uitzicht op de omgeving bieden. In de woonkamer is een allesbrander die zorgt voor de nodige sfeer in deze ruimte.

Het strakke spanplafond, geeft een naadloze en nette uitstraling en er zijn inbouwspots geïntegreerd, waardoor de hele kamer op een fijne manier wordt verlicht.

Vanuit de woonkamer is de hal toegankelijk die toegang biedt naar de eerste verdieping.

De ruime keuken is voorzien van een keukenblok met een natuurstenen aanrechtblad. In de onder- en bovenkasten is voldoende opbergruimte. Deze keuken is uitgerust met de volgende inbouw apparatuur; 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser.

In deze keuken is airconditioning aanwezig. Deze airco-unit is niet alleen in staat om te koelen tijdens warme zomerdagen, maar ook om te verwarmen wanneer de temperaturen dalen. Dit betekent dat je het hele jaar door kunt genieten van een aangename temperatuur, ongeacht het seizoen.

Door de raampartij heb je een mooi zicht over de sfeervolle achtertuin en in combinatie met de aangebrachte licht tubes heeft deze keuken een fijne daglicht toetreding.

Vanuit de keuken is er toegang tot de inpandige garage en middels de dubbele openslaande tuindeuren is de achtertuin te betreden.

Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

1STE VERDIEPING

Vanuit de woonkamer is de trap in de hal toegankelijk die toegang geeft tot de eerste verdieping. Met uitzondering van de badkamer is deze verdieping voorzien van een mooie pvc vloer. De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de zolderverdieping.

De royale slaapkamer aan de voorzijde, kan eventueel worden opgedeeld in twee aparte kamers.

Deze slaapkamer is tevens voorzien van airconditioning, waardoor je altijd kunt genieten van een aangename temperatuur, ongeacht het weer buiten.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde heeft een sauna die ter overname wordt aangeboden. Dit biedt je verschillende mogelijkheden en een extra stukje comfort in je nieuwe thuis.



Omschrijving Mussendonk 6

De badkamer is deels betegeld met tegels in een aardetint en heeft een fijne inloopdouche met regendouche en handdouche, een wastafel in een badkamermeubel met spiegelkast, een wandcloset en een designradiator. Het plafond is voorzien van stucwerk.

2e VERDIEPING

De ruime zolder van dit huis biedt veel mogelijkheden. De voorzolder heeft een vaste kast waarin de c.v.-installatie netjes is weggewerkt. Daarnaast is er ook bergruimte onder de dakschuinte, ideaal voor het opbergen van spullen.

De voorzolder geeft toegang tot een extra grote slaapkamer met een dakkapel, waardoor er voldoende natuurlijk licht binnenvalt en de kamer een ruimtelijk gevoel krijgt.

De vloer van deze verdieping is afgewerkt met PVC.

GARAGE

De ruime, in pandige garage heeft een elektrisch bedienbare sectionaal deur en is voorzien van elektra.

De garage is een ideale ruimte voor het creëren van eventueel een slaapkamer en badkamer op de begane grond, het uitoefenen van een beroep aan huis of voor diegene die een hobbyruimte nodig heeft.

ACHTERTUIN

De royale achtertuin is recent (2022) aangelegd en voorzien van sierbestrating, vaste planten, waterkraan en tuinverlichting. Aan de woning staat een royale overkapping en achterin de tuin is nog een extra overkapping aanwezig.

De blikvanger in deze tuin is de eigentijdse stalen vijver met waterval.

Vanuit de achtertuin is nog een extra berging toegankelijk, ideaal voor het opbergen van eventueel tuinmeubilair en tuingereedschap.

Kortom; Een heerlijke achtertuin met overkappingen voor zon en schaduw, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten.



Omschrijving Mussendonk 6

BIJZONDERHEDEN

- Royale geheel gerenoveerde energiezuinige woning met ruime inpandige garage
- Ruime sfeervolle woonkamer met allesbrander
- Mooie keuken met inbouwapparatuur
- Maar liefst 3 volwaardige slaapkamers, mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer
- Ruime badkamer voorzien van alle gemakken
- De woonkamer, keuken, slaapkamers en badkamer hebben een strak spanplafond met inbouwspots
- De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas en deels voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ isolatieglas
- Gehele woning is voorzien van rolluiken, elektrisch bedienbaar (Somfy)
- De woning is volledig geïsoleerd
- Ruime inpandige garage die voor meerdere doeleinden geschikt is
- 15 zonnepanelen
- Energielabel B
- Royale zonnige achtertuin met veel privacy
- Perceel 225 m²
- De woning is gelegen op een kindvriendelijk en rustige locatie

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



Mussendonk 6 in beeld









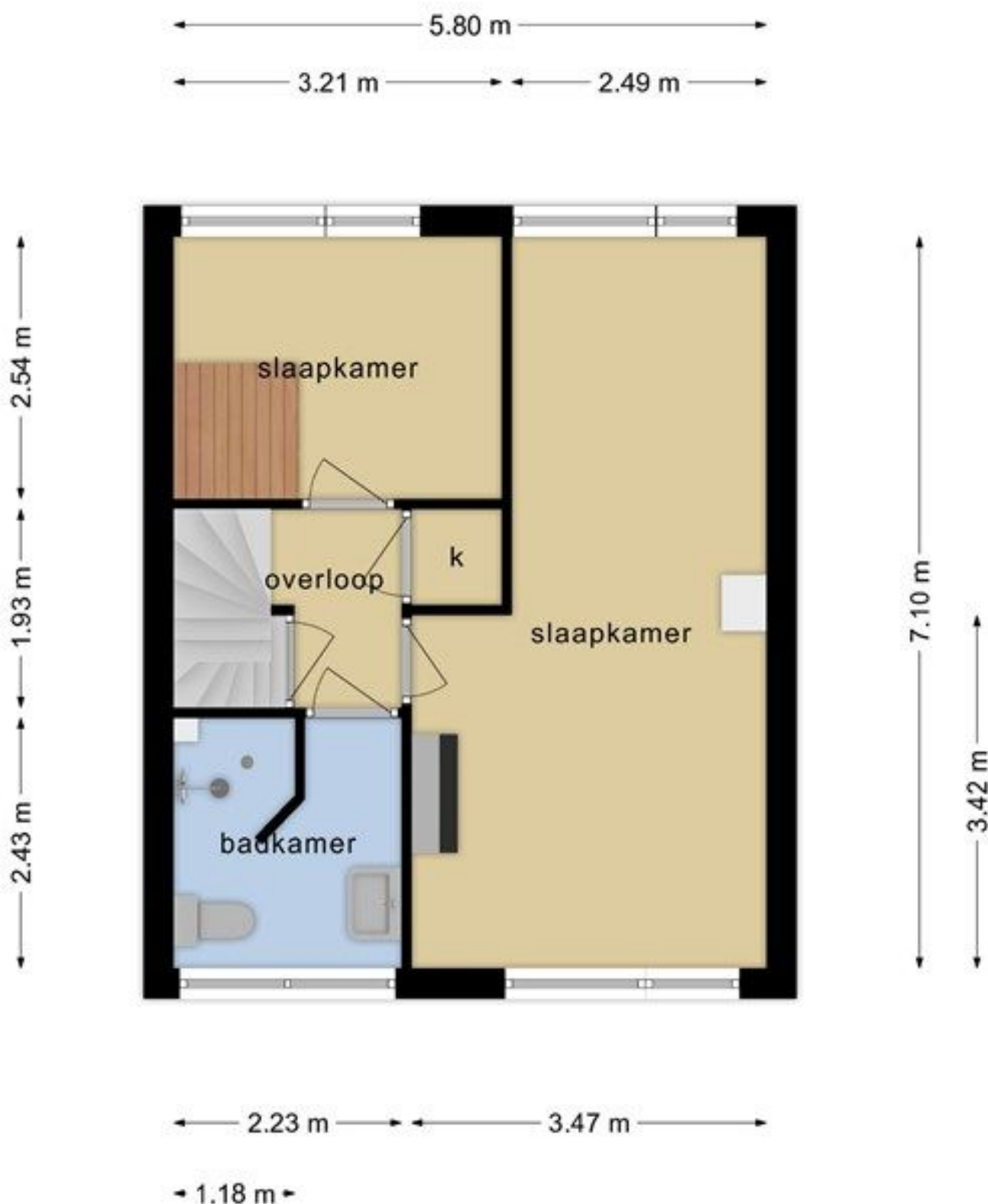




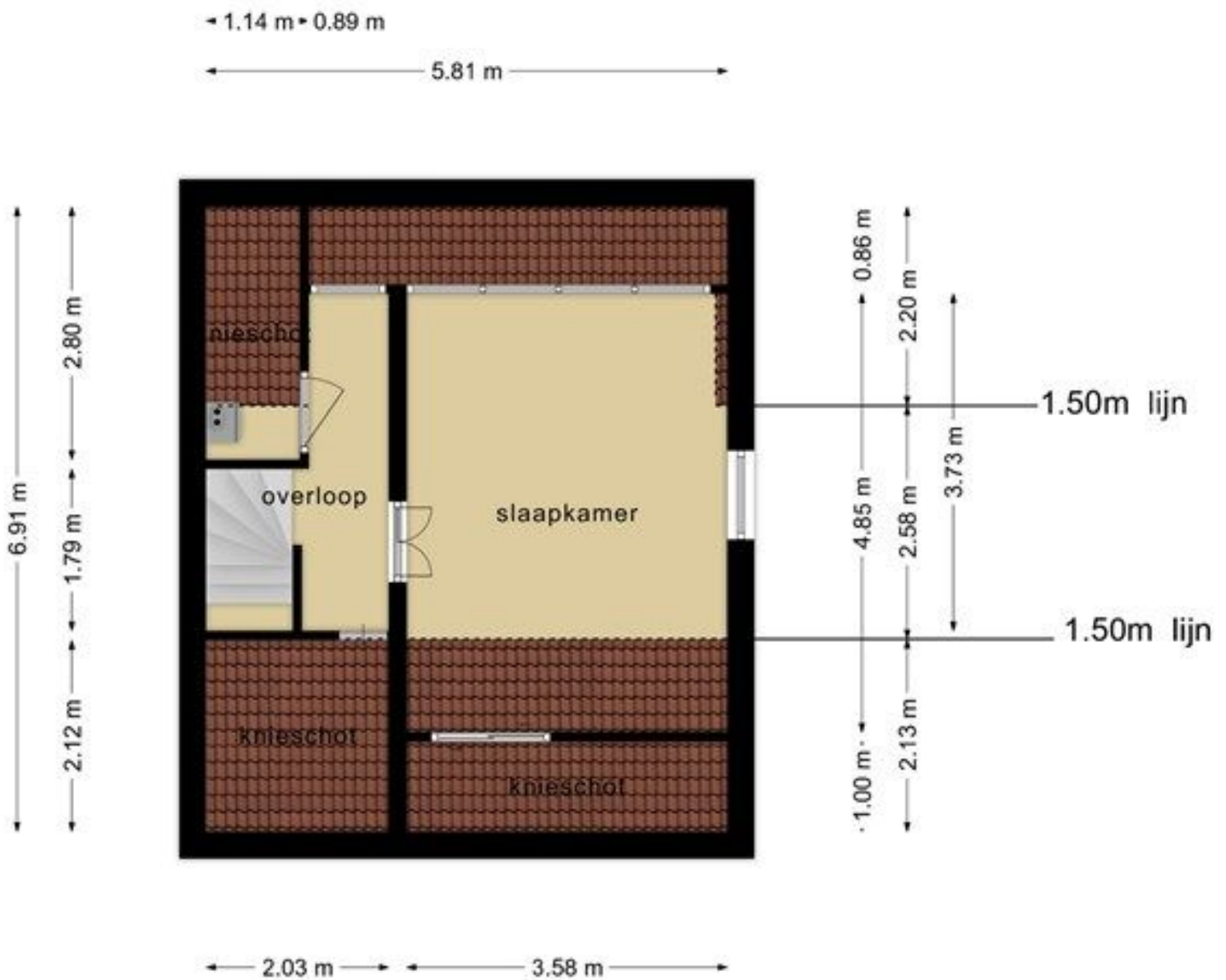




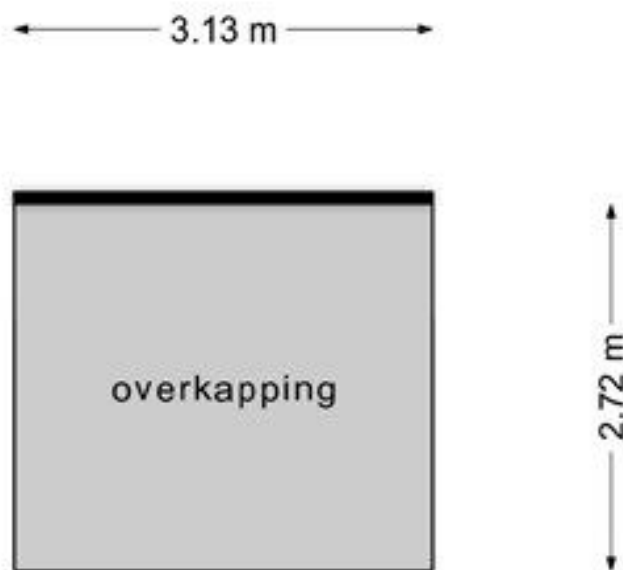
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**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	Mussendonk 6
Postcode	4711 LK
Plaats	St. Willebrord
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1975
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	122
Perceeloppervlakte (m ²)	225
Inhoud (m ³)	522
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
C.V. ketel	nefit, 2013, combi, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 5 jul 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.

