




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Achtmaalseweg 130d  
4881 AW Zundert  
€ 385.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Breda**

Vijfhagen 157  
4812 XT Breda

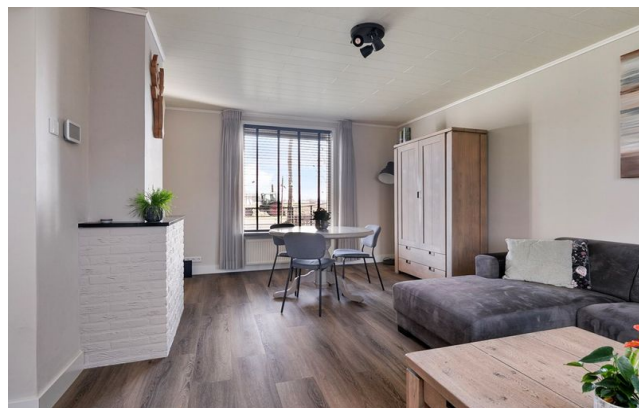
breda@dehuizenbemiddelaar.nl  
0762045005

---

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







## Kenmerken Achtmaalseweg 130d



Woonoppervlakte: 85 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 4



Perceeloppervlakte: 920 m<sup>2</sup>



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 308 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1955



Vraagprijs: € 385.000 k.k.



## Omschrijving Achtmaalseweg 130d

Altijd al gedroomd van de vrijheid van het buitenleven? Deze twee-onder-één-kapwoning, gelegen net buiten de bebouwde kom van Zundert, biedt dit allemaal. Met een ruime geïsoleerde garage en een extra berging, is er genoeg ruimte voor al je behoeftes.

De woning heeft een lichte woonkamer, een ruime keuken en een badkamer op de begane grond. De eerste verdieping telt maar liefst 3 slaapkamers. Deze woning heeft een voor-, zij- en achtertuin die voldoende privacy biedt en is gelegen op een perceel van ca. 920 m<sup>2</sup>.

Dit is de kans om het beste van beide werelden te ervaren, het rustige buitenleven met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Zundert heeft volop mogelijkheden voor uw dagelijkse voorzieningen, evenals scholen en sportgelegenheden. Uitvalswegen naar Breda en Antwerpen zijn met ca 10 autominuten bereikbaar. Ook de prachtige bossen en vennen met diverse fiets- en ruitersporen zijn op korte afstand bereikbaar.

### BEGANE GROND

Via de royale oprit bereik je de entree aan de zijkant van de woning. Stap binnen in de hal, waar vandaan je direct toegang hebt tot de ruime keuken en het toilet.

De keuken is royaal opgezet en uitgerust met een keukenblok dat beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een 4-pits gasfornuis, oven en koelkast. De vloer is smaakvol afgewerkt met een mooie PVC-vloer. Vanuit de keuken heb je directe toegang tot de woonkamer, een handige voorraadkast, een vaste kast met de CV-installatie en de badkamer. Tevens is er middels een loopdeur de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer heeft een fijne lichtinval dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren. Vanuit hier geniet je van een prachtig uitzicht op de landerijen en op de achtertuin. De vloer is afgewerkt met een mooie pvc vloer en de wanden zijn netjes afgewerkt met behang.

De badkamer op de begane grond is voorzien van een douchecabine en een wastafel. De ruimte is geheel betegeld en een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.

### EERSTE VERDIEPING



## Omschrijving Achtmaalseweg 130d

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers.

De airconditioning op deze overloop zorgt voor een aangename temperatuur, waardoor het in de zomer heerlijk koel is en in de winter juist behaaglijk warm.

De slaapkamers zijn ruim en twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel die zorgt voor een fijne lichtinval.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakraam die zorgt voor voldoende daglicht toetreding.

### GARAGE/BERGING

De grote schuur is onderverdeeld in een grote garage met bergzolder en een berging.

De garage is geheel geïsoleerd, denk hierbij aan spouwmuurisolatie en dakisolatie. Tevens is de garage voorzien van een wastafel met warm- en koud water en elektra. Middels een vlizotrap is de bergzolder toegankelijk.

In de berging is een extra keukenblok geplaatst.

Tevens is in de berging de aansluiting voor een wasmachine en droger.

Deze garage met berging biedt volop mogelijkheden denk hierbij aan een beroep aan huis of een hobbyruimte.

### TUIN

De zonnige achtertuin biedt veel privacy en is mooi aangelegd met bestrating en vaste planten.

Achter de garage/berging strekt de tuin zich verder uit en hier vind je een prachtige overkapping die een ideale plek biedt om van de tuin te genieten. Vanaf hier heb je uitzicht op een kippenren, een broeikas en een moestuin, wat een sfeervol en landelijk gevoel toevoegt aan de buitenruimte.

Verschillende fruitbomen zijn zorgvuldig geplant. En met de waterput die in 2023 is geslagen inclusief de bijbehorende pomp, is het eenvoudig om deze prachtige tuin van water te voorzien, waardoor je optimaal kunt genieten van al het groen.



## Omschrijving Achtmaalseweg 130d

### BIJZONDERHEDEN

- Landelijk gelegen twee-onder-één-kapwoning met fraai uitzicht over de landerijen
- Sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren
- Ruime keuken
- Badkamer op de begane grond
- 3 royale slaapkamers op de eerste verdieping
- Gehele woning is voorzien van hardhouten kozijnen en deze zijn deels voorzien van dubbelglas
- Grote geheel geïsoleerde garage
- Ruime berging
- Tuin die veel privacy biedt
- Perceel ca. 920 m<sup>2</sup>
- Gelegen aan de rand van Zundert

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





# Achtmaalseweg 130d in beeld







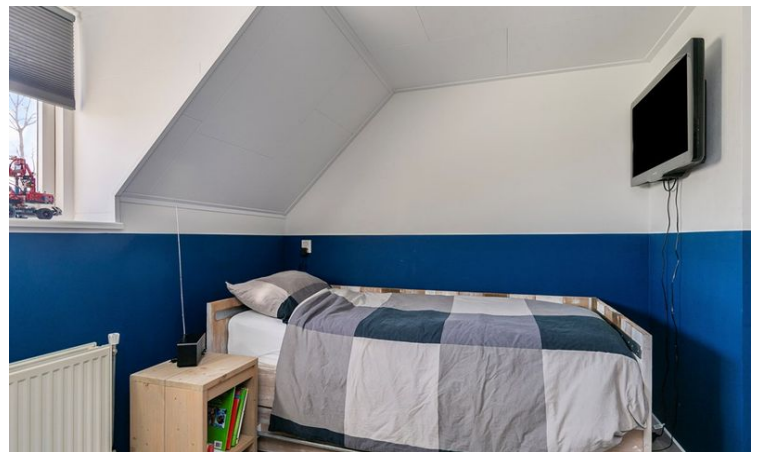








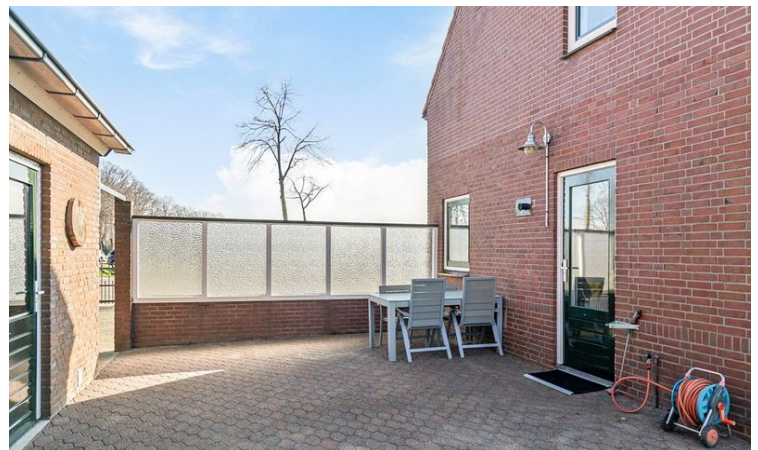




















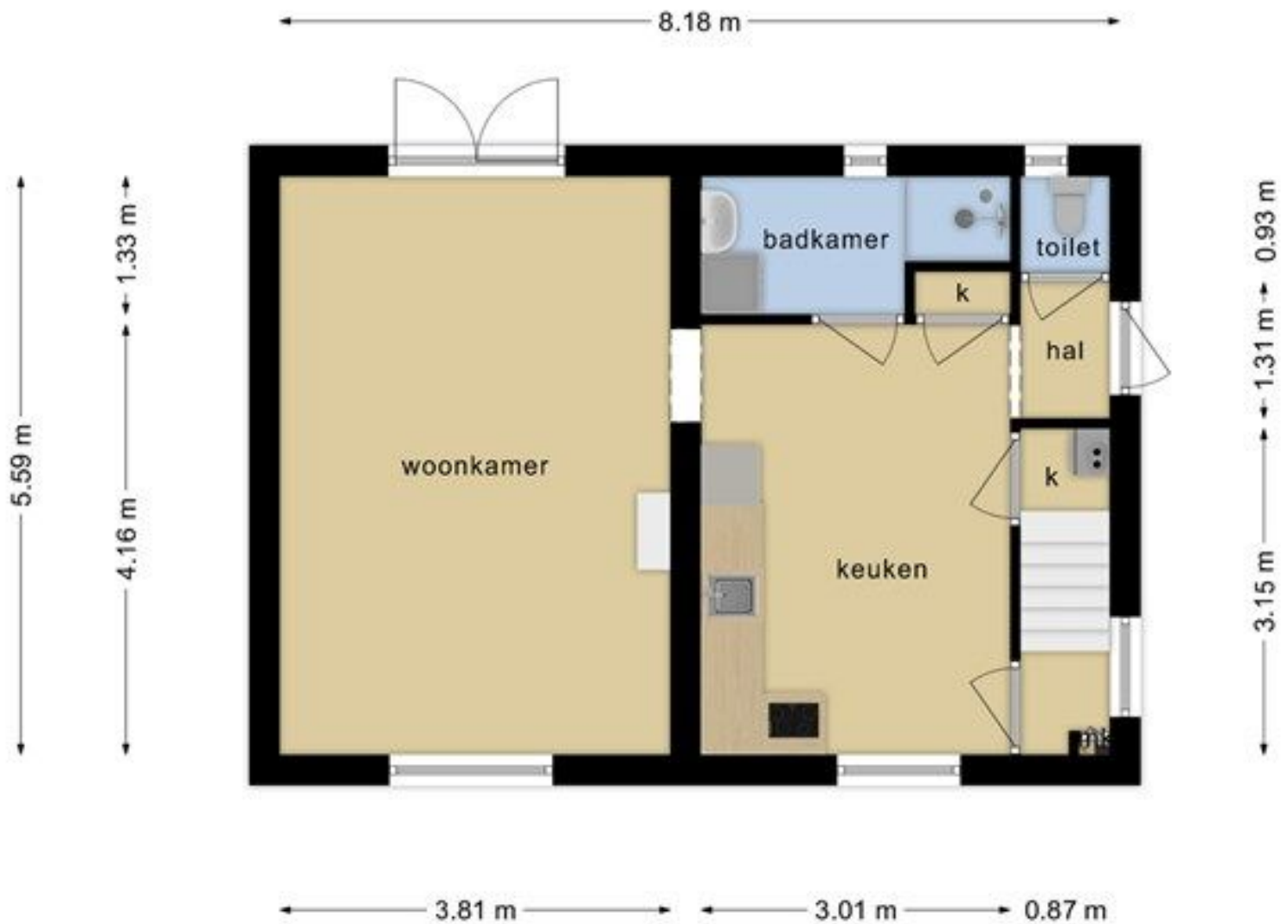




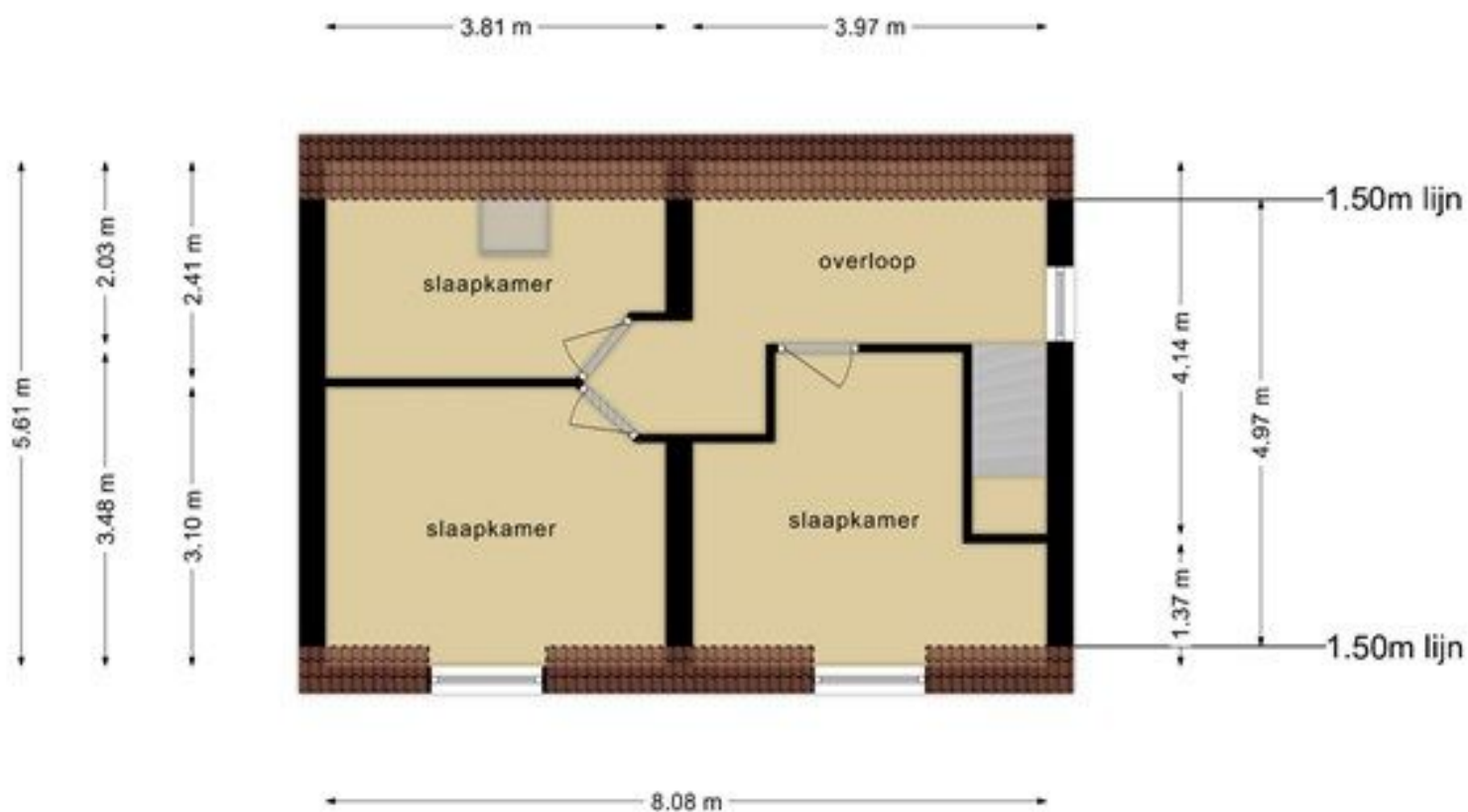








**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



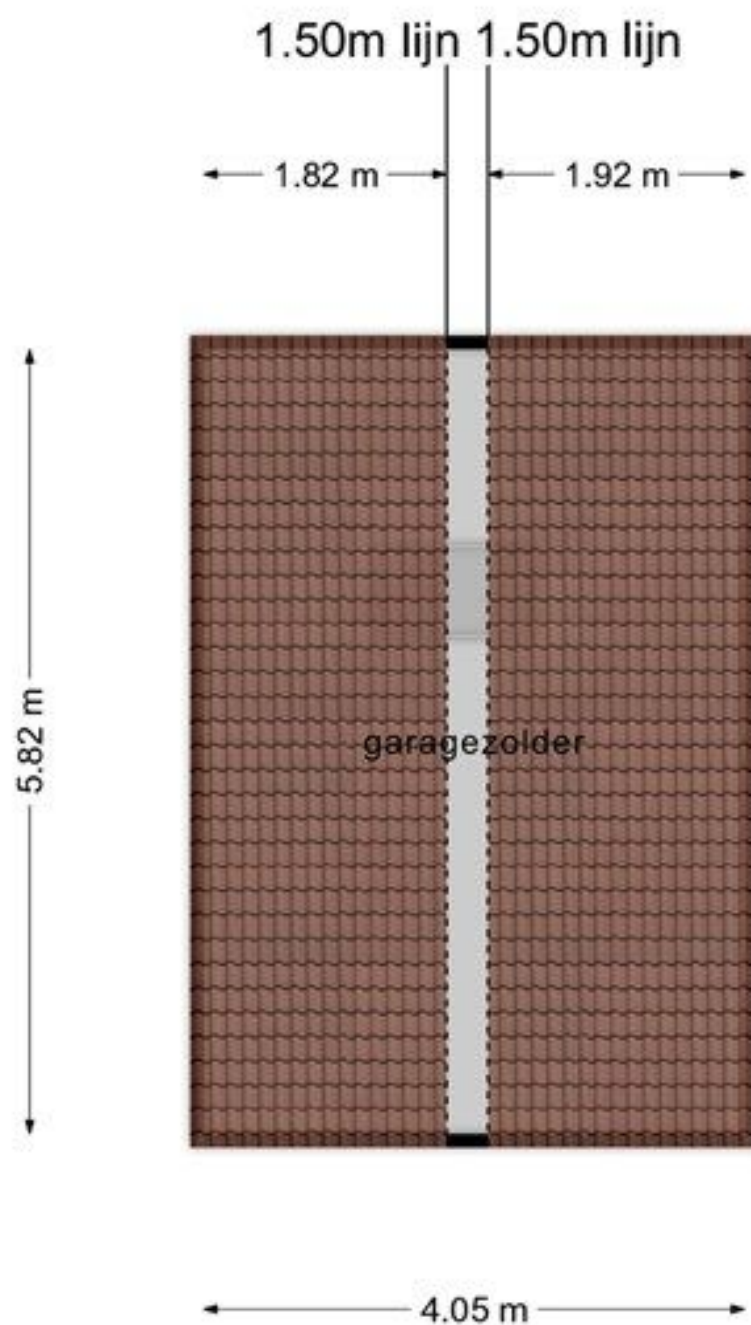
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**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	Achtmaalseweg 130d
Postcode	4881 AW
Plaats	Zundert
Land	Nederland
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1955
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	85
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	920
Inhoud (m <sup>3</sup> )	308
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	nefit topline, 2011, combi, eigendom, gas
Energie label	F, vervaldatum: 17 jan 2025





## 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.



