




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Patrijsstraat 1
4881 WS Zundert
€ 619.500 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 Patrijsstraat 1



Woonoppervlakte: 169 m²



Inhoud: 629 m³



Bouwjaar: 1972



Aantal kamers: 6



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 619.500 k.k.



Omschrijving Patrijsstraat 1

Ontdek deze prachtige vrijstaande woning, afgewerkt met hoogwaardige materialen. De woning is energiezuinig door de aanwezigheid van 23 zonnepanelen. Gelegen in Zundert, op een locatie die ideaal is voor gezinnen.

De woning heeft een ruime en lichte woonkamer en de compleet ingerichte keuken biedt alle moderne gemakken die u nodig heeft. Met drie royale slaapkamers en een goed verzorgde badkamer is er voldoende ruimte. De zolderverdieping telt nog eens een vierde slaapkamer.

Maar dat is nog niet alles! Op de begane grond vindt u een extra kamer die veelzijdig te gebruiken is naar uw wensen. Denk hierbij aan levensloopbestendig wonen, een beroep aan huis of een leuke speelkamer voor de kinderen. Buiten wacht een prachtige aangelegde tuin, compleet met een fraaie overkapping met een hout gestookte haard, heerlijk om buiten te genieten in alle weersomstandigheden. En als kers op de taart is er zelfs een sauna om heerlijk te kunnen ontspannen.

Deze woning biedt niet alleen comfort en luxe, maar ook de perfecte leefomgeving.

Kortom; deze woning is absoluut de moeite waard om te verkennen. Laat deze kans niet aan u voorbijgaan en plan vandaag nog een bezichtiging om zelf te ervaren wat deze woning te bieden heeft!

BEWONERS AAN HET WOORD

“De afgelopen 20 jaar hebben we stap voor stap ons huis gemaakt tot een comfortabele woning.

In de kindvriendelijke buurt wordt van alles georganiseerd.

We hebben hier heerlijk gewoond”.

LIGGING

De woning is rustig gelegen in Zundert, in een kindvriendelijke straat.

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.

INDELING



Omschrijving Patrijsstraat 1

BEGANE GROND

Bij binnenkomst werden we aangenaam verrast door de sfeer die deze woning uitstraalt achter de voordeur. De vloer is afgewerkt met vloertegels en de wanden zijn gestuct.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, de keuken, de extra kamer, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt gelijk de grote schuifpui op, die een prachtig uitzicht biedt op de fraai aangelegde achtertuin. De woonkamer is verder verrijkt met een op maat gemaakt wandmeubel en een sfeervolle gashaard van Faber. De mooie houten vloer voegt extra sfeer toe en het subtiel hoogteverschil creëert een natuurlijke scheiding tussen de zithoek en de eetkamer.

Vanuit de woonkamer bereikt u de ruime keuken, die is uitgerust met een keukenblok dat voldoende opbergruimte biedt dankzij diverse kasten en lades en een composiet aanrechtblad. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser (geïnstalleerd in 2024), een koelkast en een oven.

De vloer van de keuken is afgewerkt met een tegelvloer, compleet met vloerverwarming. Vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk.

In de praktische bijkeuken bevindt zich een op maat gemaakte kastenwand, die perfect is ontworpen om de wasmachine en droger netjes weg te werken. Tevens biedt de kastenwand ook voldoende opbergruimte.

De omvormer van de zonnepanelen is zorgvuldig geplaatst in deze ruimte.

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de extra kamer. Een multifunctionele ruimte die zich perfect leent voor verschillende doeleinden, zoals een thuishkantoor, speelkamer of extra slaapkamer.

Deze kamer heeft een fijne lichtinval door de twee geplaatste lichtkoepels. De op maat gemaakte kastenwand biedt ook hier weer voldoende opbergruimte. Vanuit deze kamer is de ontvangsthal toegankelijk.

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



Omschrijving Patrijsstraat 1

1ste VERDIEPING

Door de trap in de ontvangsthall te nemen is er toegang tot de overloop op de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een vaste trap die leidt naar de zolderverdieping.

De slaapkamers zijn royaal van formaat en hebben een fijne lichtinval. De draaikiepramen zijn uitgerust met vliegenhorren. Bovendien kunnen de ruimtes individueel worden verwarmd dankzij het Bosch Easy Control-systeem. Eén van de slaapkamers is voorzien van een praktische vaste kast, wat zorgt voor extra opbergruimte.

De vloeren in de slaapkamers zijn afgewerkt met laminaat.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van alle gemakken. De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel in een badkamermeubel met als extra een aansluiting voor een elektrische tandenborstel, een grote verwarmde wandspiegel, een inloofdouche met regen- en handdouche en een wandcloset. De vloer is voorzien van vloerverwarming en in het plafond zijn inbouwspots geplaatst.

TWEEDE VERDIEPING

De royale zolderverdieping beschikt over een op maat gemaakte kastenwand waar de cv-installatie is geplaatst. De extra slaapkamer is een prettige lichte ruimte, versterkt door de aanwezigheid van een dakkapel. De vloer is afgewerkt met laminaat.

TUIN

De schitterend aangelegde achtertuin is een plaatje, compleet met sierbestrating, prachtige vaste planten, verlichting en een vijver. Voor optimaal gemak is er een beregeningsinstallatie geïnstalleerd.

Geniet van ontspannen momenten onder de sfeervolle overkapping of verwen uzelf met een bezoek aan de saunaruimte, allemaal binnen handbereik in uw eigen achtertuin.

Daarnaast is er een praktische berging aanwezig, voorzien van elektra en ruimte voor al het tuingereedschap en -benodigdheden. De uitgang is bereikbaar via een poort. Een tweede berging treft u achter de sauna.



Omschrijving Patrijsstraat 1

BIJZONDERHEDEN

- Ruime vrijstaande woning
- Royale woonkamer met sfeervolle gashaard
- Compleet ingerichte keuken met inbouwapparatuur
- Een extra kamer op de begane grond die geschikt is voor diverse doeleinden
- Moderne badkamer
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- 1 slaapkamer op de zolderverdieping
- Woning is deels voorzien van houten kozijnen deels voorzien van kunststof kozijnen
- De woning is deels voorzien van vloerverwarming
- De woning is voorzien van een alarmsysteem
- De woning is deels voorzien van rolluiken
- Voorzien van maar liefst 23 zonnepanelen
- Riante, mooi aangelegde tuin met veel privacy
- Ruim perceel ca. 444 m²
- Energielabel B
- kindvriendelijke locatie nabij alle voorzieningen

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



Patrijsstraat 1 in beeld





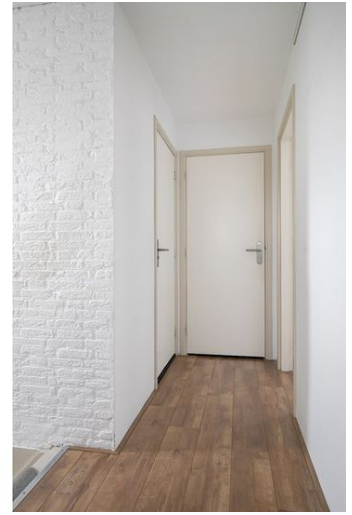
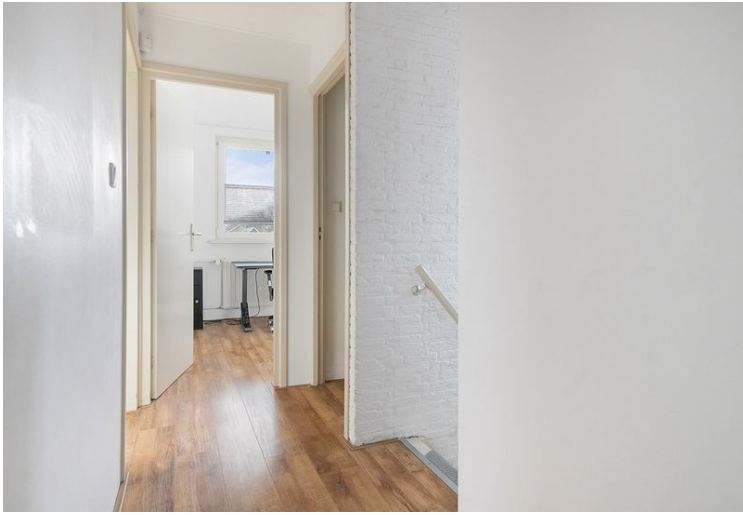


















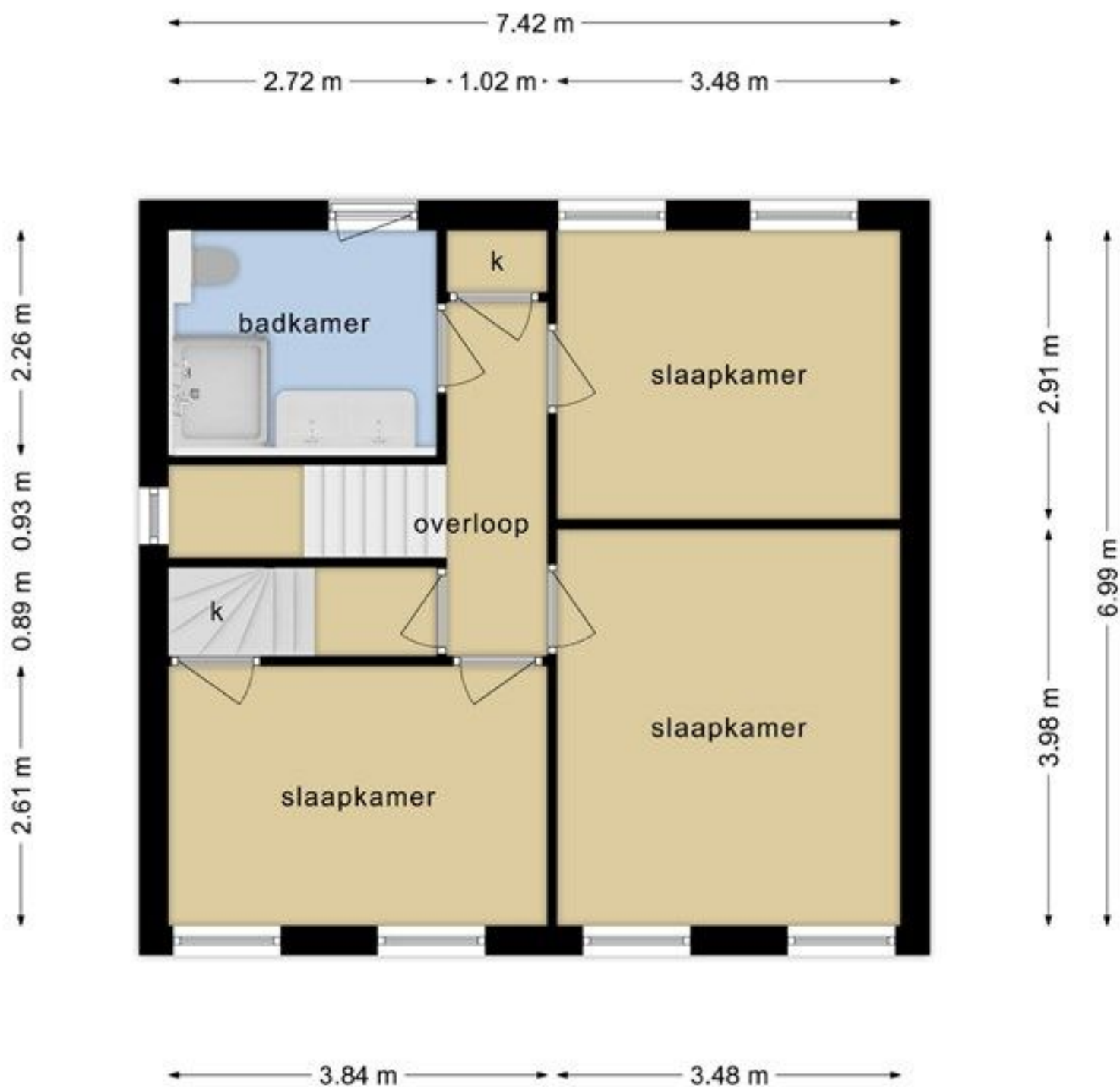




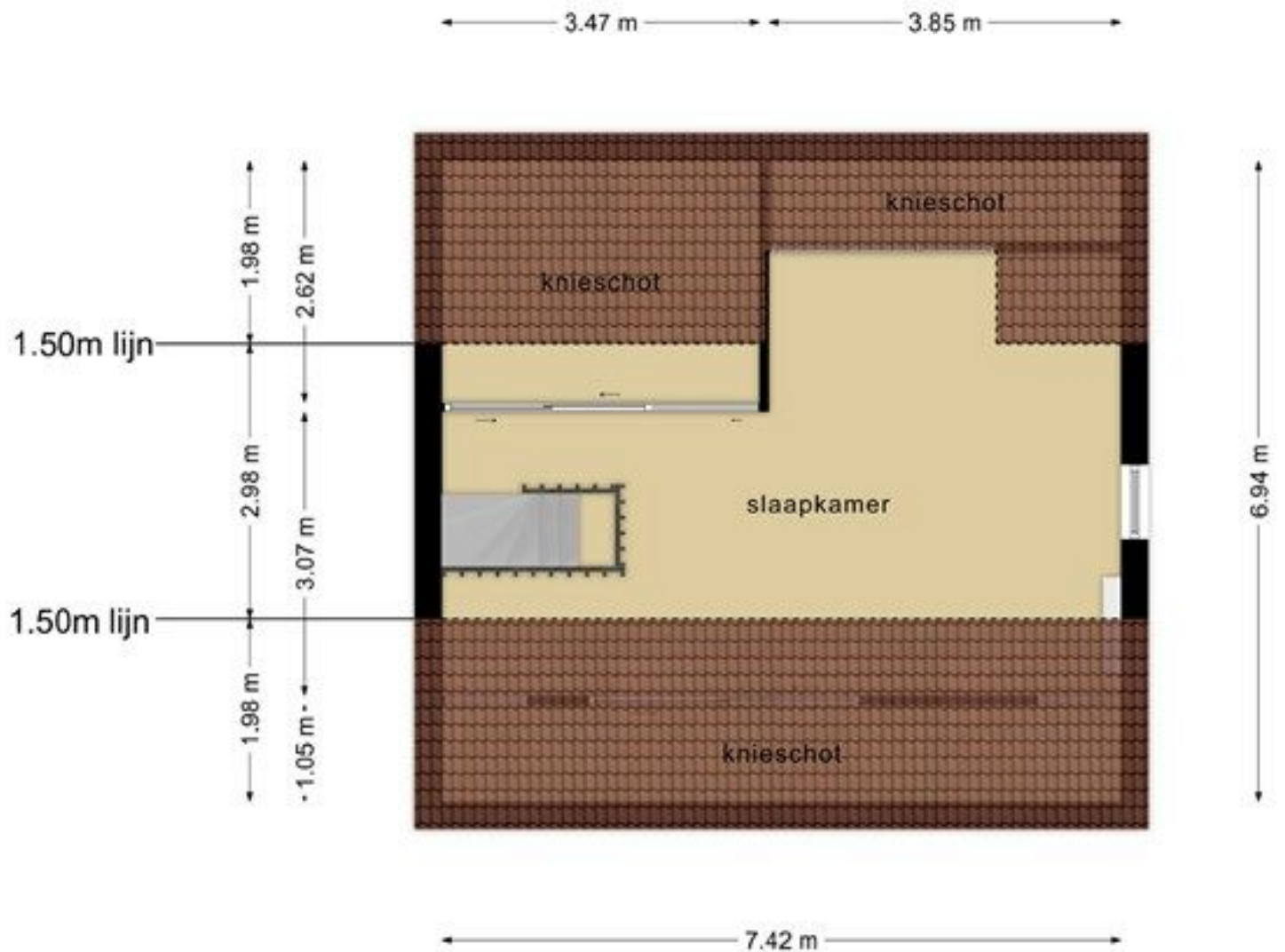




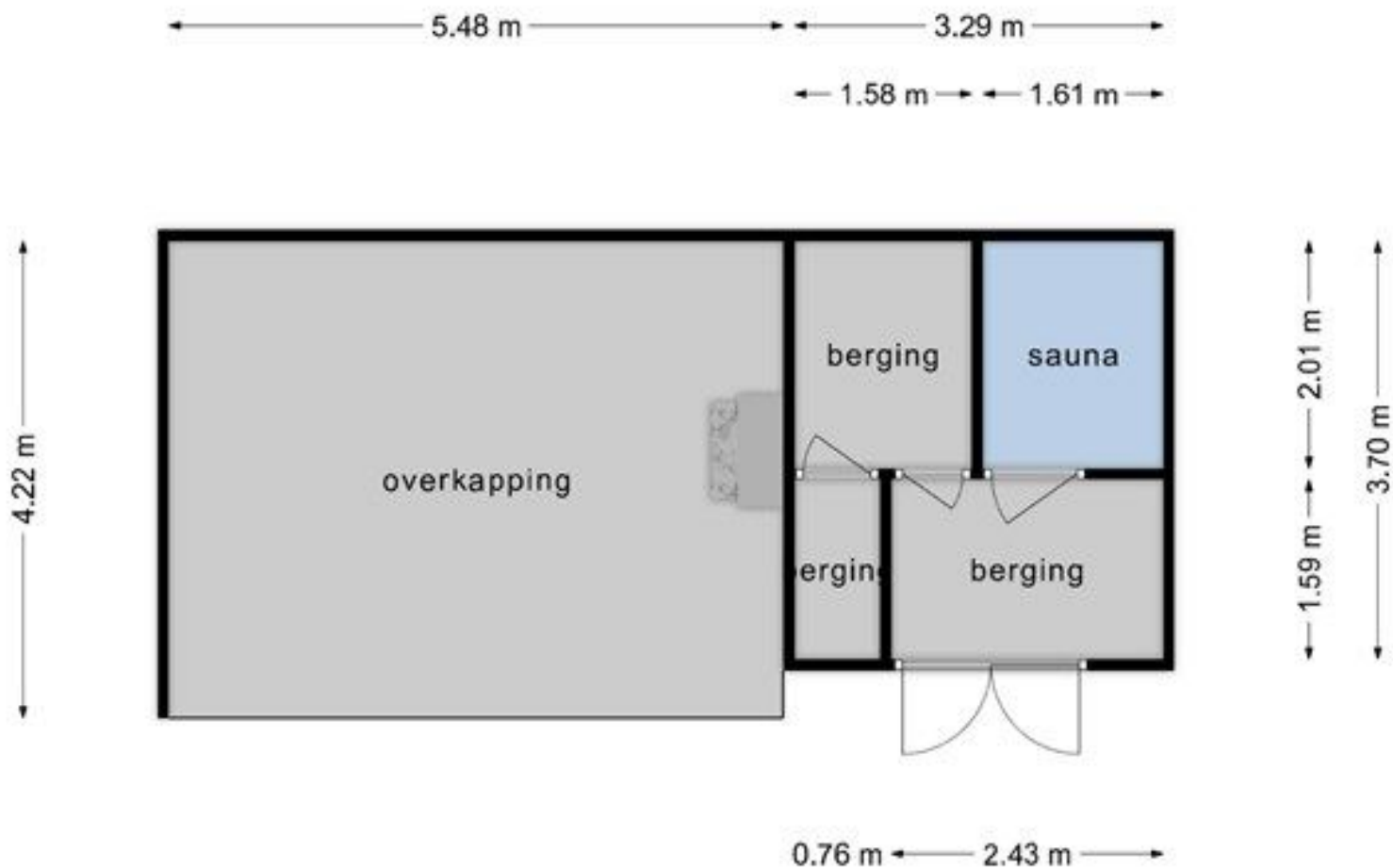
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**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 onder voorbehoud
Adres	Patrijsstraat 1
Postcode	4881 WS
Plaats	Zundert
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1972
Inhoud (m ³)	629
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	nefit topline hr 30 cw6, 2007, combi, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 14 maa 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.

