




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Burgemeester Manderslaan 19  
4881 EG Zundert  
€ 695.000 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

### Burgemeester Manderslaan 19



Woonoppervlakte: 197 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 5



Perceeloppervlakte: 401 m<sup>2</sup>



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 756 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1954



Vraagprijs: € 695.000 k.k.



## Omschrijving Burgemeester Manderslaan 19

Wat een schitterende, vrijstaande woning! Deze uitstekend verzorgde en uitgebouwde woning aan de Burgemeester Manderslaan in Zundert is met hoogwaardige materialen afgewerkt. De woning heeft een ruime, sfeervolle woonkamer en een volledig uitgeruste woonkeuken. Op de begane grond vind je een slaapkamer, terwijl de eerste verdieping plaats biedt aan drie extra slaapkamers, een luxe badkamer en een apart toilet. De prachtig aangelegde achtertuin, die in 2022 is vernieuwd, biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen.

Kortom: een prachtige vrijstaande woning. Hier ontbreekt het je zowel binnen als buiten niet aan ruimte en wooncomfort!

Als deze woning je interesse heeft gewekt, maken wij graag een afspraak voor een persoonlijke rondleiding door onze makelaar, zodat je deze charmante en perfect onderhouden woning zelf kunt ontdekken.

### LIGGING

Deze woning bevindt zich op een aantrekkelijke en gewilde locatie in Zundert, langs de bekende Corso route.

De dorpskern van Zundert is op korte afstand en 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 ruiterspaden zijn op korte afstand bereikbaar.

### BEGANE GROND

De woning heeft een uitnodigende uitstraling aan de voorzijde en heeft voldoende ruimte voor twee auto's op de naastgelegen oprit en ruime extra parkeerplaats. De ontvangsthall weerspiegelt de stijl van de woning en biedt een sfeervolle, ruime entree. Vanuit deze hal heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de meterkast.

Bij binnenkomst in de woonkamer word je direct verwelkomd door een overvloed aan ruimte en licht. De grote raampartijen en de erker aan de voorzijde zorgen niet alleen voor een mooi uitzicht, maar ook voor een prachtige uitstraling van de woning. De gezellige sfeer wordt extra benadrukt door de sfeervolle houtkachel. De woonkamer biedt een elegante doorgang naar de woonkeuken via stijlvolle ensuite deuren. De vloer is bedekt met een fraaie eikenhouten parket, terwijl de wanden variëren tussen strak stucwerk en schoon metselwerk. Het plafond is afgewerkt met moderne inbouwspots, die de ruimte extra verlichten.



## Omschrijving Burgemeester Manderslaan 19

De ruime woonkeuken profiteert van een overvloed aan natuurlijk licht dankzij de grote ramen en openslaande tuindeuren, die een prachtig uitzicht bieden op de zorgvuldig aangelegde achtertuin.

De keuken is uitgerust met een stijlvol composiet aanrechtblad en biedt alle moderne gemakken, waaronder een royale koelkast en een combimagnetron. Wat echt in het oog springt, is het indrukwekkende 5-pits gasfornuis met oven, grill en bordenwarmer.

Het centrale spoeliland is voorzien van een vaatwasser en een quooker kraan voor direct kokend water. De vloer is afgewerkt met vloertegels, de wanden zijn deels strak gestuct, deels voorzien van schoonmetselwerk en in het plafond zijn sfeervolle inbouwspots aangebracht.

In deze ruimte is ook een airco geïnstalleerd die geen buitenunit nodig heeft.

Vanaf de keuken bereik je de praktische bijkeuken, een slimme ruimte met een ingebouwde kast die voorzien is van aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger. Tevens is hier de c.v.-installatie netjes in weggewerkt.

Een extra keukenblok met een handige spoelbak voor nog meer gemak in deze bijkeuken.

Via de loopdeur heb je directe toegang tot de achtertuin.

Vanuit deze bijkeuken heb je toegang tot een extra kamer die perfect kan dienen als slaapkamer, ideaal voor wie de woning levensloopbestendig wil maken. Deze ruimte is uitgerust met een tegelvloer, strak gestucte wanden en moderne inbouwspots in het plafond. Via deze slaapkamer kun je bovendien de ruime, volledig afgewerkte bergzolder bereiken via een vlizotrap.

De hal aan de voorzijde van de woning is bereikbaar vanuit de woonkamer. Deze hal biedt toegang tot het toilet en de elegante eikenhouten trap die naar de eerste verdieping leidt.

Het toilet is ruim en uitgerust met een wandcloset en een handig fonteintje.

### EERSTE VERDIEPING

De trap naar de eerste verdieping is vervaardigd uit eikenhout en de eerste treden zijn ingenieus ontworpen met verborgen lades voor extra opbergruimte.

Eenmaal op de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de luxe badkamer. Op deze verdieping, met uitzondering van de badkamer, ligt een fraaie eikenhouten parketvloer. Ook hier zijn de plafonds afgewerkt met inbouwspots.



## Omschrijving

### Burgemeester Manderslaan 19

De slaapkamer aan de voorzijde straalt luxe en sfeer uit. Met hoge plafonds die tot de nok reiken en zichtbare balken, creëert deze kamer een bijzonder gevoel van ruimte. In de vensterbank is een tv-lift ingebouwd en de drie ramen zijn voorzien van draai-/kiepfuncties voor optimale ventilatie en lichtinval. De praktische inbouwkast biedt voldoende opbergruimte.

De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn vrijwel identiek in grootte. Eén van deze slaapkamers biedt toegang tot het ruime dakterras, een geweldige plek om van het uitzicht te genieten.

Het dakterras is afgewerkt met houten delen en voorzien van voldoende elektrische aansluitingen.

De badkamer ademt net als de rest van de woning pure luxe. Je vindt hier een vrijstaand ligbad op poten, een inloopdouche met een verkwikkende regendouche en een dubbele wastafel op een stijlvol badkamermeubel met dubbele spiegels. Het plafond is afgewerkt met inbouwspots en ingebouwde speakers.

Het separate toilet is deels betegeld en voorzien van een wandcloset.

Kom je nog bergruimte te kort? Geen probleem, via een vlizotrap op de overloop is de ruime bergzolder toegankelijk.

#### TUIN

De achtertuin, in 2022 vakkundig aangelegd door een hovenier, beschikt over prachtige terrassen met natuurstenen bestrating, een keur aan vaste planten, kunstgazon, voldoende waterpunten en sfeervolle verlichting. Daarnaast vind je er een handig houten schuurtje voor extra opslagruimte.

De tuin biedt voldoende privacy en is een geweldige plek om heerlijk te vertoeven!



## Omschrijving Burgemeester Manderslaan 19

### BIJZONDERHEDEN

- Met hoogwaardige materialen uitgebouwde vrijstaande woning
- De woning in 2013/2014 geheel gerenoveerd en uitgebouwd
- De ramen aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens
- Aan de achterzijde zijn de ramen voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken
- Ruime sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Maar liefst 4 volwaardige slaapkamers waarvan 1 op de begane grond
- Luxe badkamer die is voorzien van alle gemakken
- De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming
- De woning is deels voorzien van airconditioning
- Gehele woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ glas
- De woning is voorzien van bewakingscamera's en alarminstallatie
- Energielabel A
- Royale zonnige achtertuin met veel privacy aangelegd in 2022
- Een oprit en parkeerplaats ideaal voor het parkeren van twee auto's
- Hoog capaciteit autolader op aparte stroomgroep
- Perceel ca. 401 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.

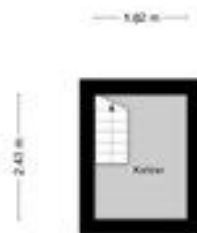


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

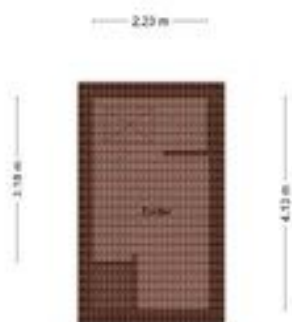


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





**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	Burgemeester Manderslaan 19
Postcode	4881 EG
Plaats	Zundert
Land	Nederland
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1954
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	197
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	401
Inhoud (m <sup>3</sup> )	756
Aantal woonlagen	4
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	nefit topline hr cw6, 2013, combi, eigendom, gas
Energie label	A, vervaldatum: 6 mei 2028



## 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.

