

DREAM TEAM

MAKELAARS
JOUW SLEUTEL TOT SUCCES



**MOERSTRAATSEWEG 44,
4727 SN MOERSTRATEN**

WORDT DIT JOUW NIEUWE (T)HUIS?

Meer weten over deze woning of wat DREAM TEAM voor jou kan betekenen? Scan dan de QR-Code of bezoek dan onze website www.dreamteammakelaars.nl.



DREAM TEAM

MAKELAARS

JOUW SLEUTEL TOT SUCCES



INHOUD

● Omschrijving	4
● Kenmerken	6
● Foto's	8
● Plattegronden	14
● Over de omgeving	18
● Op de kaart	22
● Over DREAM TEAM	24
● Extra informatie	28



Heb je feedback op onze dienstverlening? We horen het graag van je, zodat we ons kunnen blijven verbeteren. Scan de QR-code of bezoek www.dreamteammakelaars.nl





WONEN AAN DE MOERSTRAATSEWEG 44

KARAKTERVOLLE HALFVRIJSTAANDE WONING MET ROYALE AANBOUW

Aan de rand van het dorp, met een prachtig vrij uitzicht over uitgestrekte landerijen, staat deze royaal uitgebouwde en uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning uit 1930. De woning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort en beschikt over een moderne aanbouw van maar liefst 85 m² (2012), waardoor er verrassend veel leefruimte is ontstaan.

HOOGTEPUNTEN

- Royale aanbouw van ca. 85 m² (2012)
- Energielabel A en 12 zonnepanelen
- Vloerverwarming aanwezig
- Drie ruime slaapkamers
- Multifunctioneel, geïsoleerd bijgebouw
- Vrij uitzicht over de landerijen

SFEER & LEEFSTYLE

Een plek waar je elke dag thuiskomt in rust en ruimte. Wakker worden met uitzicht over de landerijen, genieten van lange zomeravonden in de tuin en toch binnen enkele minuten de voorzieningen en uitvalswegen bereiken. Hier woon je vrij, maar niet afgelegen.



INDELING

BEGANE GROND

Via de hal bereikt u het vernieuwde toilet (2023), de woonkeuken en woonkamer. De moderne keuken is recent vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen en cv-installatie (2002), welke vervangen dient te worden.

De lichte, royale woonkamer beschikt over een tegelvloer, rolluiken en openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin met vrij uitzicht.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste kasten en toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan de grootste is voorzien van airconditioning. De badkamer is compleet ingericht met ligbad, douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

TUIN EN BIJGEBOUW

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is zonnig gelegen en voorzien van een overkapping en brede achterom. Het geïsoleerde bijgebouw (met 12 zonnepanelen) is multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als werk- of hobbyruimte.

KENMERKEN

OVERDRACHT

Vraag	€ 400.000,- k.k.
Elektra	€ 120,-
Gas	€ 100,-
Water	€ 23,-
Aanvaarding	In overleg

BOUW

Type	Halfvrijstaand
Soort	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Aanbouw	2012
Dakbedekking	Bitumen & pannen
Type dak	Mansare

OPPERVLAKTES

Gebruiksoppervlakte (ca)	131 m ²
Externe berguimte	21 m ²
Inhoud (ca)	559 m ³
Perceel	293 m ³

Voor meer informatie:
Scan de QR-code of bezoek www.dreamteammakelaars.nl



BUITENVOORZIENING

Type	Tuin
Oriëntering	Zuid-Oost
Omschrijving	Onderhoudsvriend.
Overig	Overkapping
	Berging
	Vrij uitzicht

ENERGIE

Energielabel	A
Zonnepanelen	12

INDELING

Verdiepingen	2
Kamers	4
Waarvan slaapkamers	3

Prijs: € 400.000,- k.k.



ENTREE

Via de hal betreedt u de woning, waar direct de verzorgde staat opvalt. Hier bevinden zich het vernieuwde toilet (2023), de trapopgang en de toegang tot de leefruimtes. Een nette en praktische binnenkomst die direct een goede indruk geeft.

WOONKAMER

De royale aanbouw (2012) vormt het absolute hart van de woning. Deze indrukwekkende leefruimte van ca. 85 m² is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en openslaande tuindeuren naar de tuin. De tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor optimaal comfort.

Hier geniet u dagelijks van het vrije uitzicht over de achtergelegen landerijen. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek én een grote eettafel – een perfecte plek voor samenkomen, ontspannen en genieten van het buitengevoel.





KEUKEN

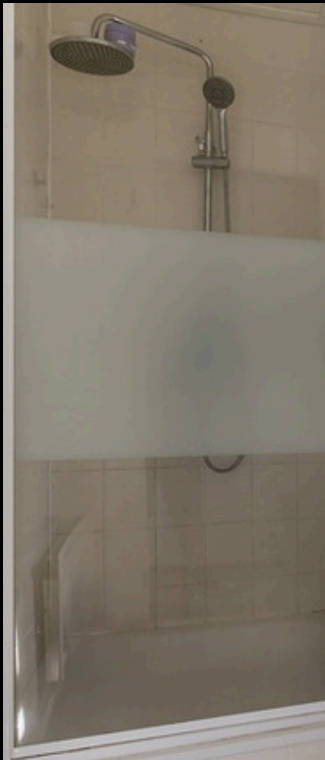
De moderne woonkeuken is recent vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze stijl. Voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, oven, vaatwasser, koelkast en afzuigkap.

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en de cv-installatie (2002), welke vervangen dient te worden.

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De grootste slaapkamer is voorzien van airconditioning.





BADKAMER

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en tweede toilet. Een praktische en verzorgde ruimte met alles wat u nodig heeft.

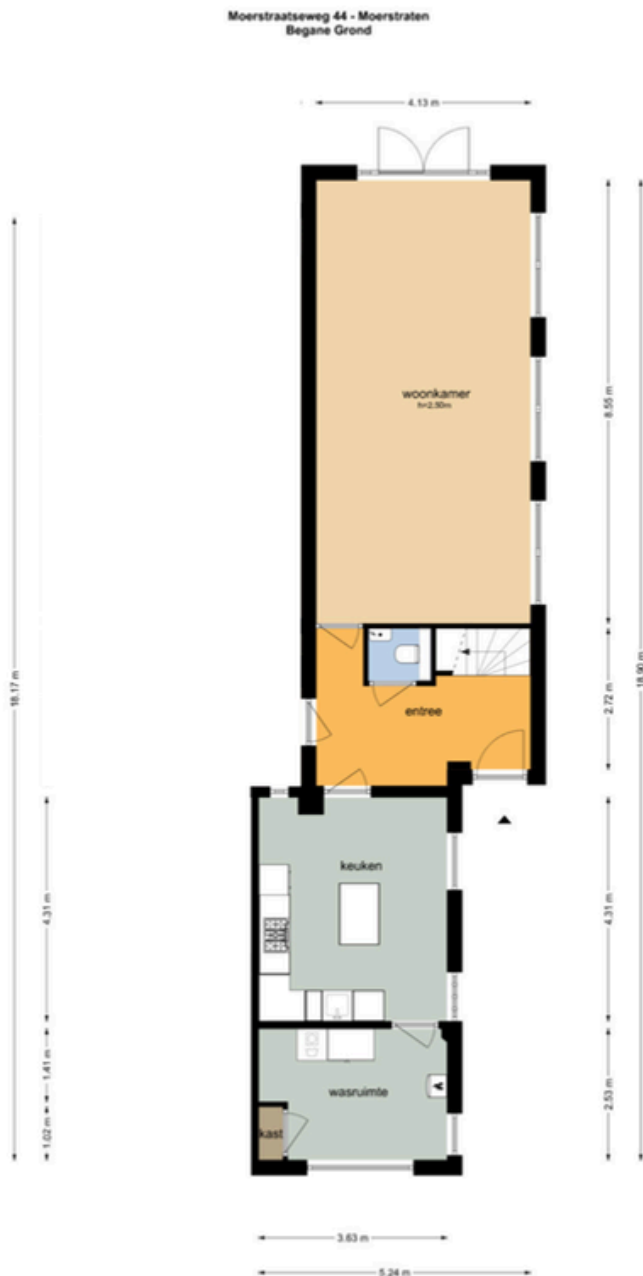
TUIN & BIJGEBOUW

De zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt volop privacy en een vrij uitzicht over de landerijen. Met overkapping, zonnescherm en brede achterom is het hier heerlijk genieten.

Achterin de tuin staat een geïsoleerd multifunctioneel bijgebouw, momenteel in gebruik als fotostudio. Ideaal als werkruimte, hobbyruimte of mantelzorgvoorziening. Op het dak liggen 12 zonnepanelen.

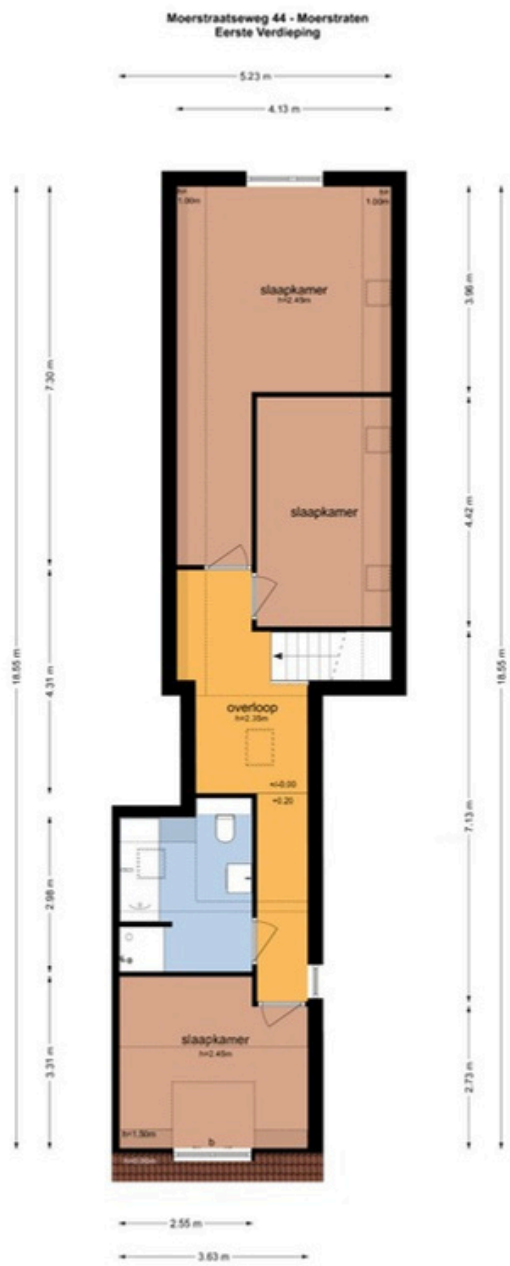


PLATTEGROND 1



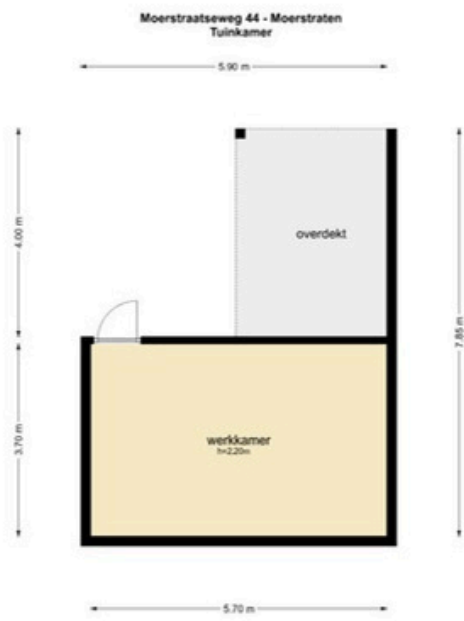
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.stijphens.nl

PLATTEGROND 2



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.olympic.nl

PLATTEGROND 3



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

DREAM TEAM

MAKELAARS
JOUW SLEUTEL TOT SUCCES

- **Elke bezichtiging telt**

Geen gehaaste rondleiding, maar tijd en aandacht voor elke potentiële koper.

- **Samen hetzelfde belang**

Door onze aanpak profiteren wij pas na een succesvolle (ver)koop.

- **Meer dan 30 jaar ervaring**

Met meer dan 30 jaar commerciële ervaring weten we hoe je het beste resultaat behaalt.



OVER DE OMGEVING

KMOERSTRATEN: LANDELIJK WONEN MET RUIMTE EN RUST

Moerstraten is een klein en rustig kerkdorp in de gemeente Steenbergen, omringd door uitgestrekte landerijen en natuur. Hier woon je in alle rust, met een sterk gevoel van gemeenschap en ruimte om je heen.

De omgeving kenmerkt zich door open polderlandschap, weidse uitzichten en landelijke wegen. Ideaal voor wie houdt van wandelen, fietsen en buitenleven. Tegelijkertijd liggen voorzieningen in Steenbergen, Wouw, Roosendaal en Bergen op Zoom op korte afstand.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A4 en A58 zijn steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen goed bereikbaar. Zo combineer je het beste van twee werelden: rustig en vrij wonen, met de stad binnen handbereik. In Moerstraten ervaar je nog het echte dorpsgevoel, waar burens elkaar kennen en het leven nét wat gemoedelijker verloopt.



INWONERS
625



MAN / VROUW
51% / 49%



SUPERMARKT
3,2 KM

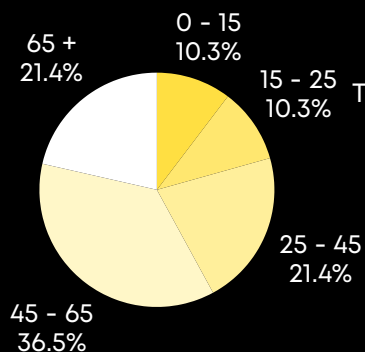


SNELWEG
4,5 KM

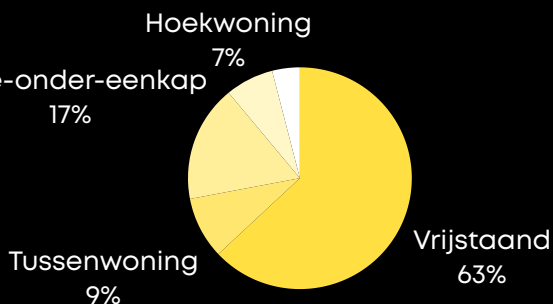


OV
0,3 KM

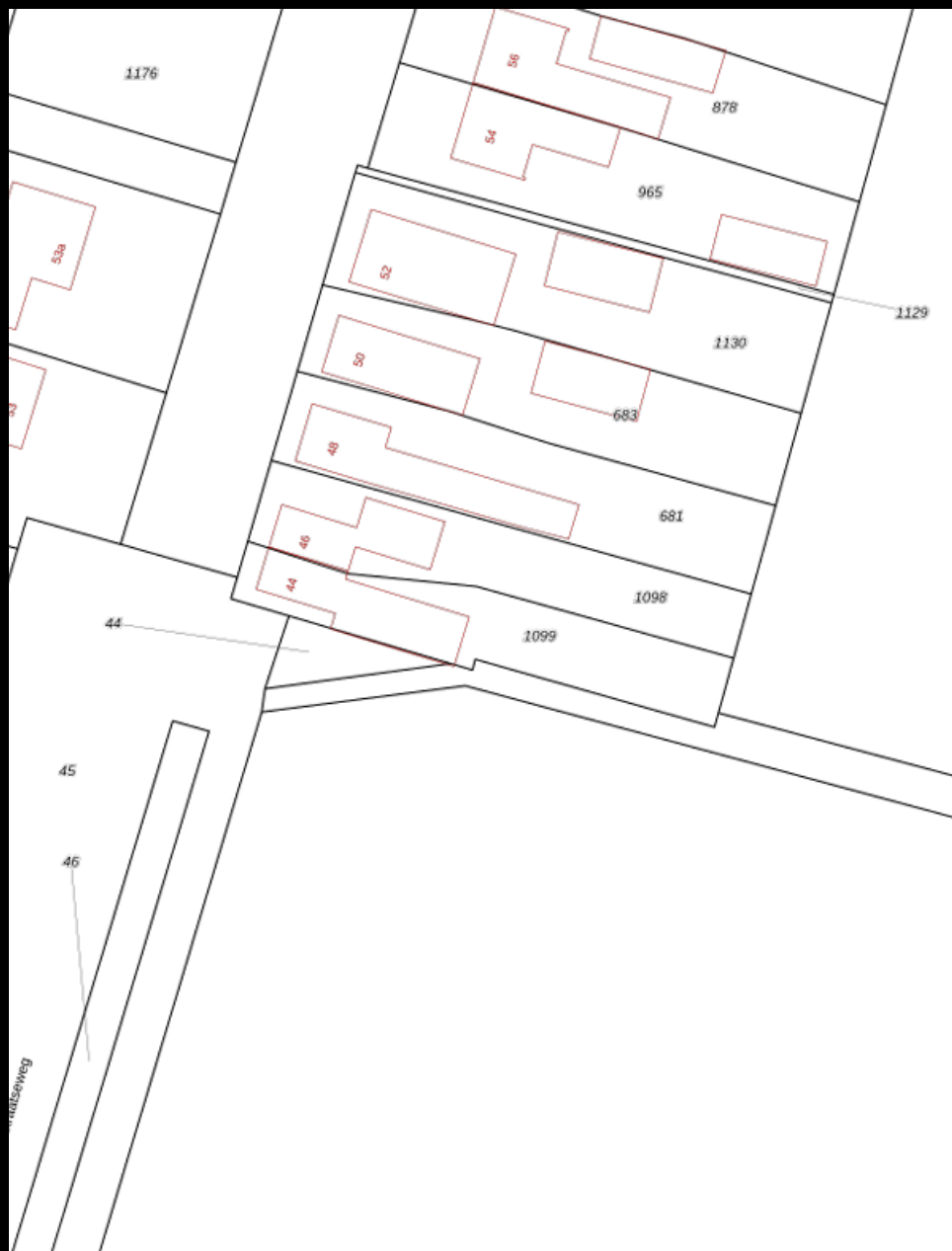
LEEFTIJDOPBOUW



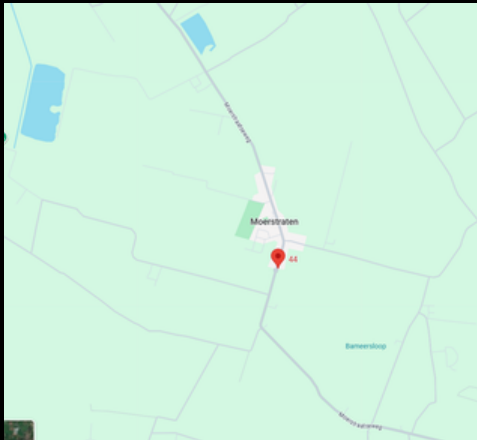
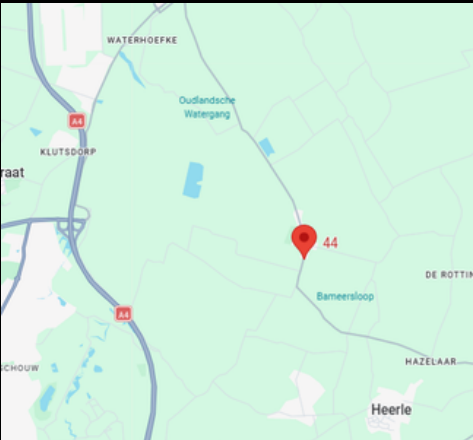
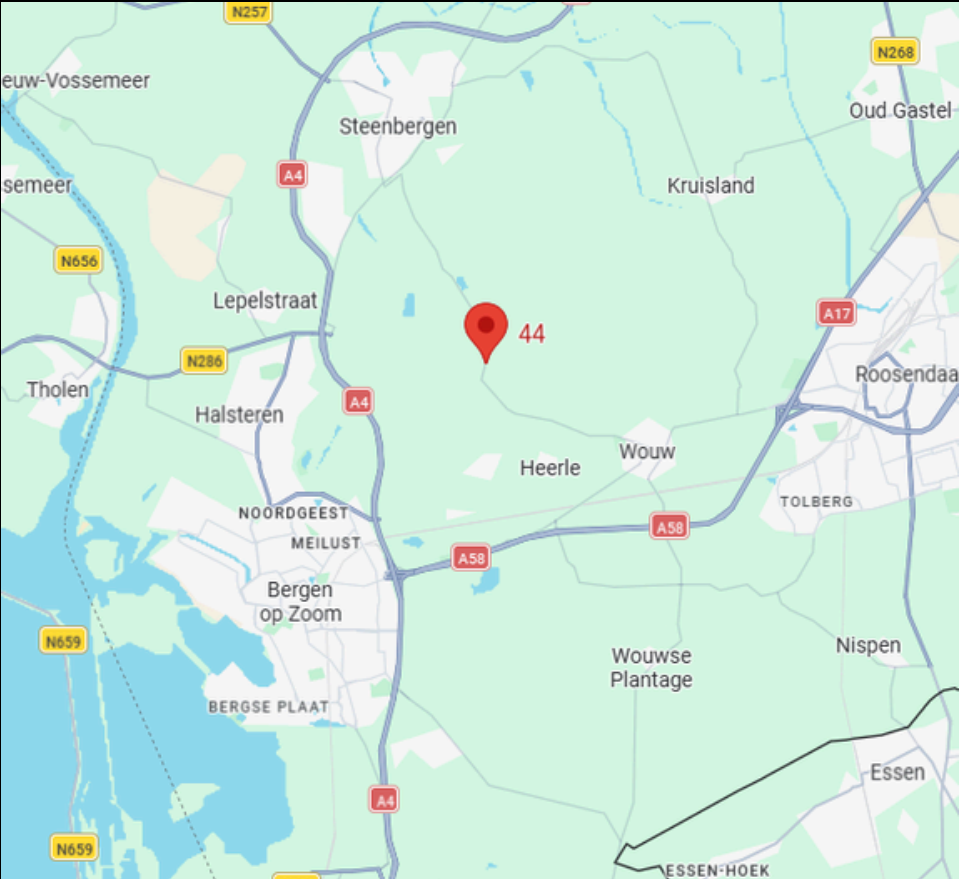
HUIZENSAMENSTELLING



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART





OVER DREAM TEAM MAKELAARS

DREAM TEAM Makelaars is dé makelaar in die professioneel te werk gaat met persoonlijke aandacht voor jou, om een optimaal resultaat te bereiken.

KOMEN DEZE MAKELAARSTEKSTEN BEKEND VOOR?

“Een huis verkoopt zichzelf”

“Een kwestie van gewoon op Funda zetten”

“Dit is de woning, kijkt u zelf maar even rond”

“Hier heeft u mijn kaartje, ik hoor het wel”



WAT IS ONZE MOTIVATIE?

De afgelopen jaren horen wij meer en meer dat makelaars niet tot het uiterste gaan voor het optimale resultaat. En dat is precies waar onze motivatie vandaan komt. De verkoop van je woning is immers één van de belangrijkste beslissingen van je leven. Daarom wil je geen makelaar die jou ziet als een nummer, maar iemand die oprecht geïnteresseerd is, meedenkt en die stap extra zet.

Wij nemen de tijd voor jou én voor elke bezichtiging. Met persoonlijke aandacht, een professionele aanpak en lokale kennis zorgen we dat jouw woning in de regio Breda de aandacht krijgt die ze verdient. Wij vinden dat we pas mogen meeprofiteren als we voor jou een optimaal verkoopresultaat behalen.

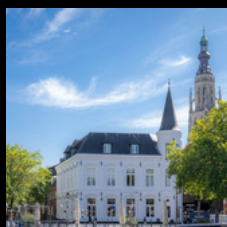
Zo vormen we samen een DREAM TEAM.

WAT KUNNEN WIJ VOOR JE BETEKENEN?



VERKOOP

Je huis verkopen is een grote stap. Wij zorgen voor een strakke presentatie en begeleiden je bij elke bezichtiging en onderhandeling. Zo behaal jij met zekerheid het beste resultaat.



AANKOOP

Je droomhuis vinden én aankopen hoeft geen toeval te zijn. Wij luisteren naar jouw wensen, zoeken actief mee in de regio en begeleiden je bij elke stap. Zo zorgen we dat jij met vertrouwen de sleutel in handen krijgt.

ZEKERHEID & VEILIGHEID

Bij ons staat uw vertrouwen voorop. Daarom zijn wij aangesloten bij Vastgoed Nederland en Eerlijk Bieden. Dit betekent dat wij altijd handelen volgens de geldende wet- en regelgeving én de strenge normen die binnen de branche zijn afgesproken.

Onze werkwijze is transparant, zorgvuldig en gericht op eerlijkheid. Je kunt erop rekenen dat iedere stap in het proces, van advies tot afronding, voldoet aan hoge kwaliteits- en integriteitsstandaarden. Zo weet u zeker dat u zaken doet met een betrouwbare partner die uw belangen centraal stelt.



Eerlijk
Bieden

HOE KOOP JE EEN WONING IN 6 STAPPEN?

Wat als deze woning toch je droomwoning niet is of het is je niet gelukt om het winnende bod uit te brengen? In dat geval helpen wij je graag met de zoektocht naar jouw woning.



KENNISMAKING

We starten met een uitgebreid gesprek om jouw woonwensen en budget scherp te krijgen. We leggen helder uit waar je op kunt rekenen.



DE ZOEKTOCHT

Op basis van jouw wensen gaan wij proactief aan de slag. We houden het woningaanbod scherp in de gaten én werken met pre-Funda aanbod.



BEZICHTIGEN

We plannen de bezichtigingen en gaan mee om de woning goed te beoordelen. Na elke ronde nemen we rustig de tijd om alles te evalueren.



EEN BOD UITBRENGEN

Wanneer jij je droomwoning hebt gevonden, bepalen we samen als team de beste biedstrategie.



KOOPOVEREENKOMST

We checken de koopovereenkomst en bespreken alle bijzondere zaken met je.



NAZORG

We begeleiden je richting notaris, controleren de laatste zaken en zijn erbij tot en met de sleuteloverdracht.

EXTRA INFORMATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN

De overeenkomst wordt aangegaan op basis van de Vastgoed Nederland-koopakte. Voor de verkoop gelden deze voorwaarden. Door een bod uit te brengen en de koopovereenkomst te sluiten, verklaart men deze voorwaarden te kennen en te aanvaarden. Bij het opstellen van de definitieve koopakte wordt een toelichting voor consumenten verstrekt.

AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande geeft slechts een algemene beschrijving van het object. Een deel van de informatie is afkomstig van derden en aan ons kantoor verstrekt. Hoewel wij deze gegevens met grote zorg hebben verwerkt, kunnen wij niet instaan voor de volledigheid of juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

HYPOTHEEK

Indien gewenst brengen wij je in contact met een gerenommeerde hypotheekadviseur. Voor meer informatie; vraag de makelaar van Dream Team makelaar om toelichting.

LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is niet in deze brochure aanwezig. Bij het uitbrengen van een bod, dient men bekend te zijn met de lijst van zaken. Deze kunt u verkrijgen bij de makelaar van deze woning.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model van Vastgoed Nederland. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

GUNNING

De verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een door hem of haar gekozen koper. De koop is pas definitief wanneer er overeenstemming is over prijs, oplevering, voorwaarden en roerende zaken, de koopakte is getekend en de wettelijke bedenktijd is verstreken.

MEDEDELINGSPLICHT VERKOPER

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

ONDERZOEKPLICHT KOPER

Deze objectinformatie is niet bedoeld als een volledige opsomming van eventuele gebreken van de woning. De vermelde gegevens zijn afkomstig van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse. Het doel hiervan is de koper zo zorgvuldig mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

ZEKERHEIDSTELLING

Ter zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst stelt de koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom.

BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft een wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd bedraagt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag volgend op de datum waarop de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper is overhandigd.

Wanneer de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er minimaal twee dagen in vallen die geen zaterdag, zondag of feestdag zijn.

Indien de koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgen dat de ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór het einde van de bedenktijd bereikt.

EXTRA INFORMATIE

DE WET IDENTIFICATIEPLICHT BIJ DIENSTVERLENING

Op grond van deze wet zijn wij verplicht onze opdrachtgevers te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten moeten bovendien aan de koopakte worden toegevoegd.

NOTARISKEUZE

De notaris wordt gekozen door koper en verkopende partij geeft de voorkeur aan een lokale notaris.

ONDERHOUD

De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat zijn gebaseerd op visuele inspecties, rekening houdend met de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt nadrukkelijk buiten de reikwijdte van deze brochure en kan deel uitmaken van de onderzoekplicht van de kandidaat-koper(s).

ENERGIELABEL

Vanaf 1 januari 2021 wordt het energielabel voor woningen vastgesteld volgens de NTA 8800-methodiek. Voor de verkoop, overdracht of verhuur van een woning is een geldig energielabel verplicht. Het label wordt opgesteld door een gecertificeerde energieprestatieadviseur op basis van een opname ter plaatse en wordt daarna officieel geregistreerd. Een energielabel heeft een geldigheidsduur van maximaal tien jaar.

Het ontbreken van een geldig energielabel bij verkoop of verhuur kan leiden tot een bestuurlijke boete. De kosten voor het aanvragen en laten vaststellen van het energielabel komen voor rekening van de verkoper, tenzij anders overeengekomen.

ASBEST

In woningen die tussen 1963 en 1983 zijn gebouwd, kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het verwijderen hiervan valt onder strikte milieuregels en kan extra kosten met zich meebrengen. Na 1983 werd vrijwel geen losgebonden asbest meer gebruikt. Sinds 1 juli 1993 zijn het gebruik en de verkoop van asbest vrijwel volledig verboden.

- **Altijd persoonlijke aandacht**

Jij bent nooit een nummer, wij kennen jou en je woningwensen echt. Samen vormen wij het DREAM TEAM!

- **Lokale marktkennis**

Wij kennen Breda, de wijken van Breda en omliggende dorpen.

- **Een stap extra**

Wij nemen de tijd voor elke bezichtiging en kijken verder dan de brochure.

- **Sterk in onderhandelen**

Met meer dan 30 jaar commerciële ervaring weten we hoe je het beste resultaat behaalt.

- **Gerichte zoektocht**

Op basis van jouw wensen gaan we opzoek naar de beste match, waaronder woningen uit Breda en omgeving die nog niet op Funda staan.

- **Rust & zekerheid**

We bewaken het proces, zodat jij zorgeloos keuzes kunt maken.

DREAM TEAM

MAKELAARS

JOUW SLEUTEL TOT SUCCES



Interesse? Neem contact op met je makelaar:

+31 6 14 85 29 80

Luca@dreamteammakelaars.nl

www.dreamteammakelaars.nl

Kasteelplein 59, 4811 XC Breda

