

TE KOOP



Kerkdijk 32, Hooge Zwaluwe

Vraagprijs € 435.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
125.50m²

Perceeloppervlakte
390m²

Inhoud
570.90m³

Energielabel
Volgt

> Omschrijving

Zeer fraaie, riante en landelijk gelegen, 2 onder 1 kap gezinswoning met aanbouw, garage, tuinkamer, een aparte overkapping en een mooi aangelegde achtertuin op zuidoost. Naast de woning is meer dan voldoende ruimte om 2 auto's naast elkaar te parkeren op eigen terrein. De woning is gelegen in de Helkant, gemeente Hooge Zwaluwe. Bijzonder is het kantoor op de begane grond, dat ook kan gebruikt worden als speelruimte voor de kinderen. Maar ook de sfeervolle en warme afwerking binnen in de woning. Indeling begane grond o.a.: entree aan de zijkant, hal (ca. 4m²), toiletruimte, slaapkamer/ kantoor (ca. 7,5m²) met vaste kast, woonkamer (ca. 32,5m²) met semi open keuken (ca. 13,8m²) met toegangsdeur naar de tuinkamer/ overkapping (ca. 13,2m²). Bij de garage is nog een aparte bijkeuken (ca. 5,0m²) en een berging (5,10m²). De garage met zadeldak is ca. 6,08 x 4,01m. Indeling eerste verdieping o.a.: L-vormige overloop met cv-kast, en toegang tot een 3-tal ruime slaapkamers van resp. groot ca. 16,6m², 15m² en 10,8m². Aansluitend is er nog een royale badkamer (ca. 8m²). De Helkant is georiënteerd op buurgemeenten zoals Made, Breda en Oosterhout en ligt ook op enkele autominuten van de A59, A16 en A27. Wat een fantastisch en mooi afgewerkte woning met een huiselijke uitstraling. Zien? Maak dan een afspraak. Bouwperiode 1910 (later gerenoveerd/gemoderniseerd) inhoud woning ca. 570,90m³ gebruiksoppervlak 125,50m² en perceel 390m². (Pand nr. 5530).

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Alle afmetingen kan je terugvinden in de floorplanners die zijn toegevoegd bij de documentatie op onze internetsite en Funda.

Begane grond

- Entree: aan de zijkant van de woning. Deze geeft toegang tot de meterkast, toilet, kantoorruimte en de woonkamer/keuken. Op de vloer ligt een mooie tegel in de stijl van de woning, muren zijn afgewerkt met deels lambrisering en deels stuukwerk.
- Toilet: Het vernieuwde toilet (bj. ca. 2014) is volledig betegeld en voorzien van hangcloset.
- Kantoorruimte/ slaapkamer: Het huidig kantoor ligt aan de achterzijde van de woning en kan makkelijk verbouwd worden naar slaapkamer. De huidige bergkast van het kantoor heeft voorheen doucheruimte als functie gehad (leidingen aanwezig) en kan dus makkelijk omgezet worden naar



“Kom binnenkijken!”



> Gezinswoning

Parkeren op eigen terrein en ruime garage.

slaapkamer met douche op de begane grond.

- Woonkamer en keuken: zeer riante en fijne woonkamer, voorzien van een houtkachel, met een half open keuken. Ook de woonkamer en keuken is afgewerkt met een mooie tegelvloer en de wanden zijn vlak gestuukt. Keuken heeft een 5 pits gaskookplaat, met wok brander, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en een kokend waterkraan van het merk Quooker. De keuken heeft een mooi composiet werkblad en een bargedeelte bij het spoeliland. Vanuit de keuken toegang tot de overkapping aan de achterzijde van de woning. In de woonkamer bevindt zich de trap naar de eerste verdieping.
- Overkapping: Een gezellig, afgeschermd, zitgedeelte met overkapping, hier is het lang genieten buiten. Vanuit de overkapping kom je in de berging/garage uit.

Eerste verdieping

- Overloop, badkamer en slaapkamers: op de eerste verdieping zit bij de trap een vaste kast met hierin de cv-ketel (merk: Vaillant ecotec classic 2017). Vanuit de overloop heb je toegang tot de ruime en moderne badkamer en de drie slaapkamers.
- De badkamer is modern ingericht en volledig betegeld. De complete badkamer is voorzien van een dubbele wastafelmeubel, zeer ruime inloopdouche met regendouche vanuit het plafond en een toilet. Badkamer is voorzien van mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie.
- De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een airco en over de gehele verdiepingsvloer, met uitzondering van de badkamer, loopt een mooie laminaatvloer. Daarnaast zijn alle wanden gestuukt. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de twee andere, ruime, slaapkamers waarvan een toegang geeft tot de bergzolder.

Tweede verdieping

- Bergzolder: bereikbaar via deurtjes op slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

Tuin en garage

- De voortuin: een riante oprit waar makkelijk 2 auto's op geparkeerd kunnen worden. Bij de oprit de toegang tot de voordeur maar ook de poort naar de achtertuin. De gezellige achtertuin heeft een terras gedeelte waar je lang kunt genieten van de zon, een ruime speelweide en een overkapping als extra schaduwplekje.
- Garage/berging: De ruime garage is voorzien van een elektrische sectionaldeur. In de garage nog een extra toegangsdeur die uitkomt in de achtertuin. De garage is voorzien van een zadeldak en heeft daardoor ook een bergzolder. Naast de garage nog een bergruimte en een berging waar de aansluiting van het witgoed zit. In deze berging ook keukenkasten voor bergruimte.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch en overig: De begane grond is van beton en eerste en tweede verdiepingsvloer zijn houten balklaag. Er is geen kruipruimte onder de woning. Toegang tot watermeter zit onder de trap in de woonkamer. Woning heeft voorzetwanden met isolatie. Buitenzijde van de woning is afgewerkt met ijsselsteentjes. In de tuin een waterput voor het sproeien van de tuin.

Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is bij vastgoed, hanteren niet alle makelaars consequent de NEN-norm. Zopfi Makelaardij levert standaard bij al zijn vastgoed een inmeetrapparaat dat door een erkend bedrijf wordt opgesteld. U hoort als kandidaat-koper immers te weten hoe groot het daadwerkelijke woonoppervlakte en de vloeroppervlakte is. Dat mag zeker geen inschatting zijn.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld. Het deponeren van een bankgarantie door koper is een vereiste. Indien het object ca. 20 jaar oud is kan de ouderdomsclausule worden opgenomen. Eventuele clausules treft u aan in de Vragenlijst.

Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterke partner. Bij ons voelt jij je thuis.







**Sfeervolle
indeling op de
eerste verdieping**



**3 ruime
slaapkamers en
complete
badkamer**





> Plattegrond

Ontdek de begane grond

> 3D

Ontdek de begane grond

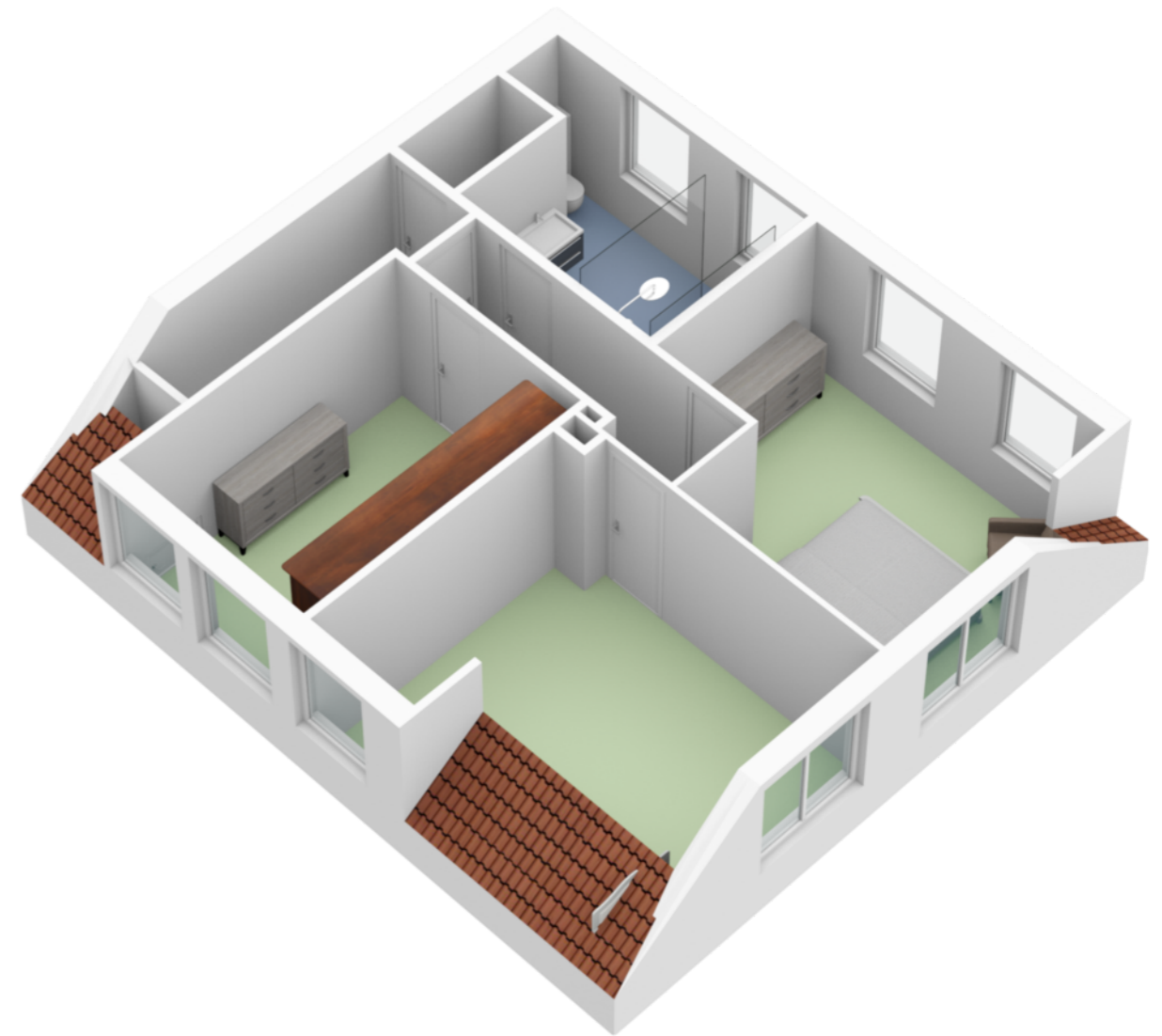


> **Plattegrond**

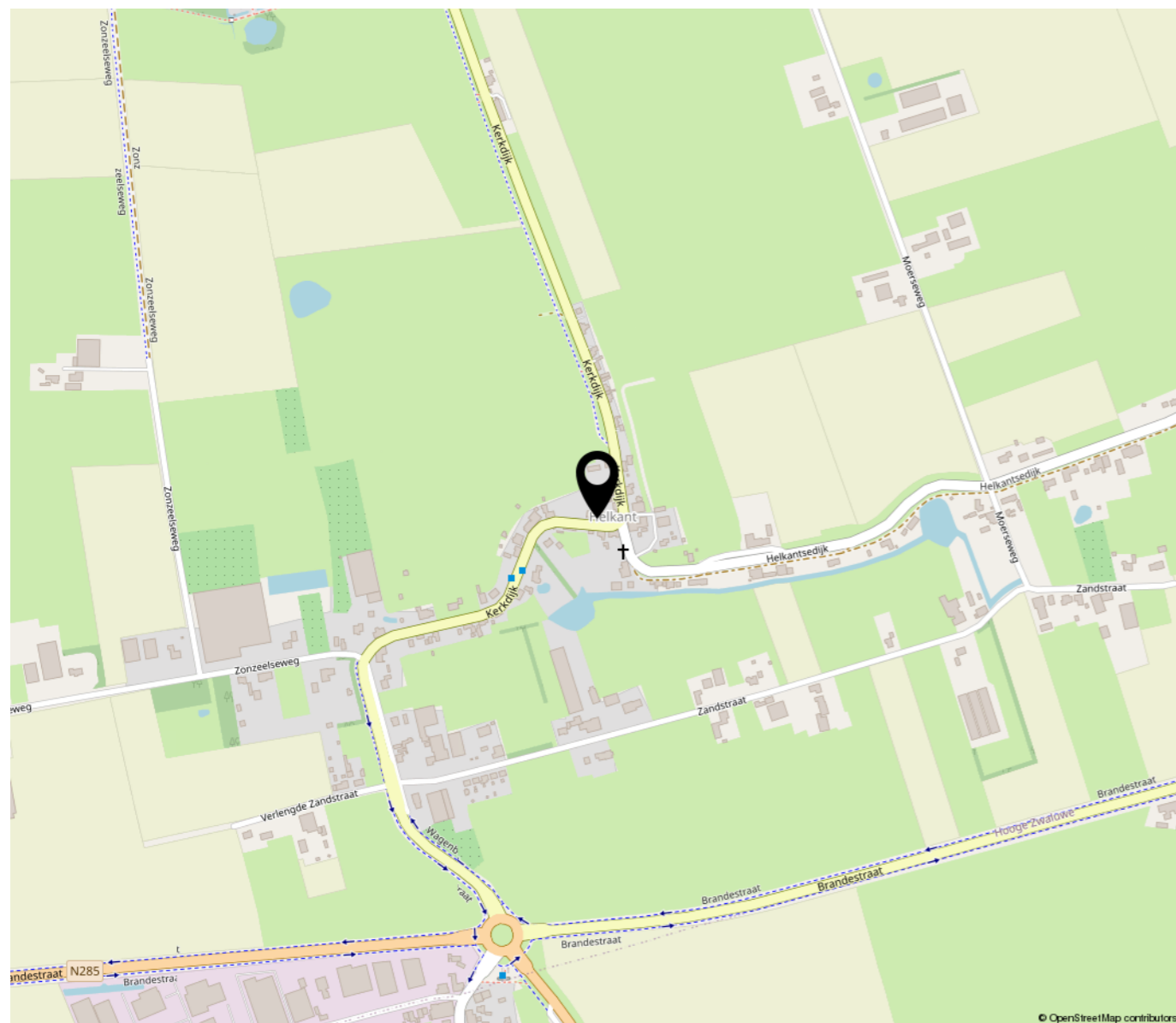
Ontdek de eerste verdieping

> **3D**

Ontdek de eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie			X	
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails			X	
Gordijnen			X	
Rolgordijnen			X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning	X			
Kokend waterkraan	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vriestkast ingebouwd	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken			X	
Werkbank in schuur/garage	X			
Vast bureau		X		
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires				X
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Telefoonvoorzieningen				
Telefoonvoorzieningen				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Berekening systeem incl. bron.	X			
Robotmaaier			X	



“Een goede makelaar krijg je meestal op advies van anderen.”



> Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanden en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto’s op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jou visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.



> Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfstvastgoed (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

> Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.



ENTHOUSIAST

over deze woning?



Neem dan contact op met ons team!
Wij staan jou graag te woord.

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl

