

# TE KOOP



## Hoepelstraat 3, Lage Zwaluwe

Vraagprijs € 325.000 K.K.

Zopfi Makelaardij  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**109.70m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**137m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**388.53m<sup>3</sup>**

Energie label  
**A**

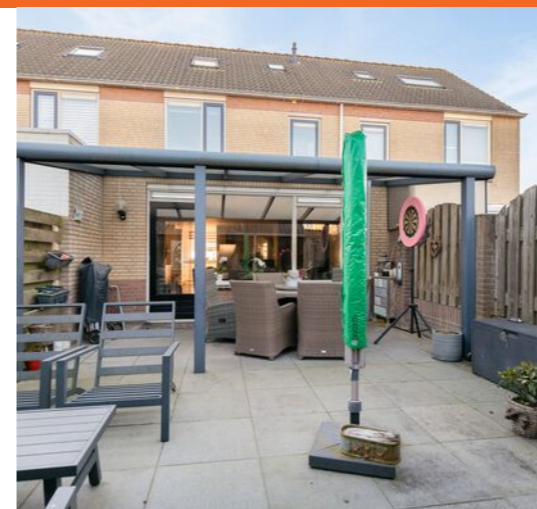
## > Omschrijving

Mooie en ruime gezinswoning (type tussenwoning) met ruime aanbouw, serre/overkapping en berging met achterom. De woning staat in een kindvriendelijke woonwijk op een erg gewilde locatie. Isolatie: overal dubbelglas en voorzien van spouw-/ vloer en dakisolatie. Door de aanbouw aan de achterzijde is een super ruime living ontstaan. De serre/overkapping zorgt voor een extra lang buitenleven. Indeling begane grond o.a.: hal, toiletruimte (2013), meterkast, woonkamer met open keuken (2019) en ruime voorraadkast met inzetkast, aanbouw en serre/overkapping. Indeling eerste verdieping o.a.: overloop, een 3-tal ruime slaapkamers en een complete badkamer inrichting. Tweede verdieping: overloop/voorzolder en een 4e slaapkamer. Zowel de voor- als de achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd. Geheel achter in de tuin (noordoost) staat een houten berging met overkapping en een kleine zolder. Hier is ook de poort met achterom. In de straat zijn meer dan voldoende openbare parkeerplaatsen. Deze woning is zeker ook geschikt voor starters. Zoek jij een gezins-/ of starterswoning, dan is deze woning zeker de moeite om te bezichtigen. Bouwjaar woning 1994, inhoud ca. 388,53m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 109,70m<sup>2</sup> en perceel groot 1137m<sup>2</sup>. (Pand nr. 05542)

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Tevens kun je alle afmetingen terugvinden in de floorplanners die zijn toegevoegd op onze internetsite en op Funda.

Ben je geïnteresseerd in de woning en wil je een bod uitbrengen? Dan kan dat direct via onze site met de knop "Breng een bod uit". Onze site is voorzien van een online Biedlogboek Eerlijk Bieden (\*). Hier kunnen kandidaten ook alle info van de woning direct downloaden. Vanaf 1 januari 2023 is het verplicht dat alle makelaars gebruik maken van een gecertificeerd Biedlogboek.

(\* ) Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Met behulp van dit logboek kunnen alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht, achteraf inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren. Ten behoeve van de privacy zijn alle persoonsgegevens geanonimiseerd.



**“Kom binnenkijken!”**



### Begane grond

- Entree: aan voorzijde met hierachter de hal. In de hal massief eikenvloerdelen die doorlopen over de gehele begane grond m.u.v. de keuken. In de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.
- Meterkast: 6 groepen en 2x aardlek. Bij het plaatsen van de nieuwe keuken uitgebreid met 2 extra groepen en 1x aardlek.
- Toiletruimte: volledig betegeld met wandcloset en fonteintje
- Woonkamer met aanbouw: gelegen aan de achterzijde van de woning, met spanplafond met inbouwspots en behang wanden. In de woonkamer een royale voorraad-trapkast met inzetkast waardoor extra opbergruimte is ontstaan.
- Serre-overkapping: extra overdekte ruimte om lang te genieten van het buitenleven.
- Open keuken: in de keuken een mooi keukenblok in hoekopstelling met nog een extra unit. De keuken is voorzien van geïntegreerde apparatuur zoals: (combi)magnetron, oven, keramische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, close-in-boiler, apothekerskast, koel-/ en vrieskast. In de keuken eveneens een spanplafond met inbouwspots. Op de vloer een keramische tegel.

### Eerste verdieping

- Overloop: hier een laminaatvloer, stucwanden, een spuitwerk plafond en de open trapopgang naar de tweede verdieping.
- Slaapkamers: een 3-tal ruime slaapkamers die afgewerkt zijn met behang, glasvezelbehang en/of stucwerk. Vloeren afgewerkt met laminaat en alle met spuitwerk plafonds.
- Badkamer: volledig betegelde badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel met spiegel, planchet en een staand closet.

### Tweede verdieping

- Overloop/ voorzolder: trapopgang afgewerkt met glasvezelbehang, op de voorzolder zeil en een dakraam. Hier is ook de aansluiting voor het witgoed en de HR Remeha combi cv (bj. 2009/ CW5)
- 4e Slaapkamer: ruime kamer met groot dakraam. Ook hier zeil als vloerafwerking en behangwand.

### Tuin

Voor-achtertuint, houten tuinhuis:

- Voortuin: geheel fraaie aangelegd met terrastegels en een 2-tal plantenbakken.
- Achtertuin: ruime achtertuin met terras, overkapping en een houten berging. Hier gelijke terrastegels als de voortuin. De houten berging is gedekt met (abc)golfplaten. Bij de houten berging nog een poort met achterom naar de brandgang achter de woning.

### Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane vloer en verdiepingvloeren zijn van beton. Anker-loze spouwmuur tussen burens. Schilderwerk buitenzijde ca. 2022 en buitenkraantje bij voor-/ en achtergevel (afsluiten via kruipruimte). Rolluik bij kinderslaapkamer voorzijde.

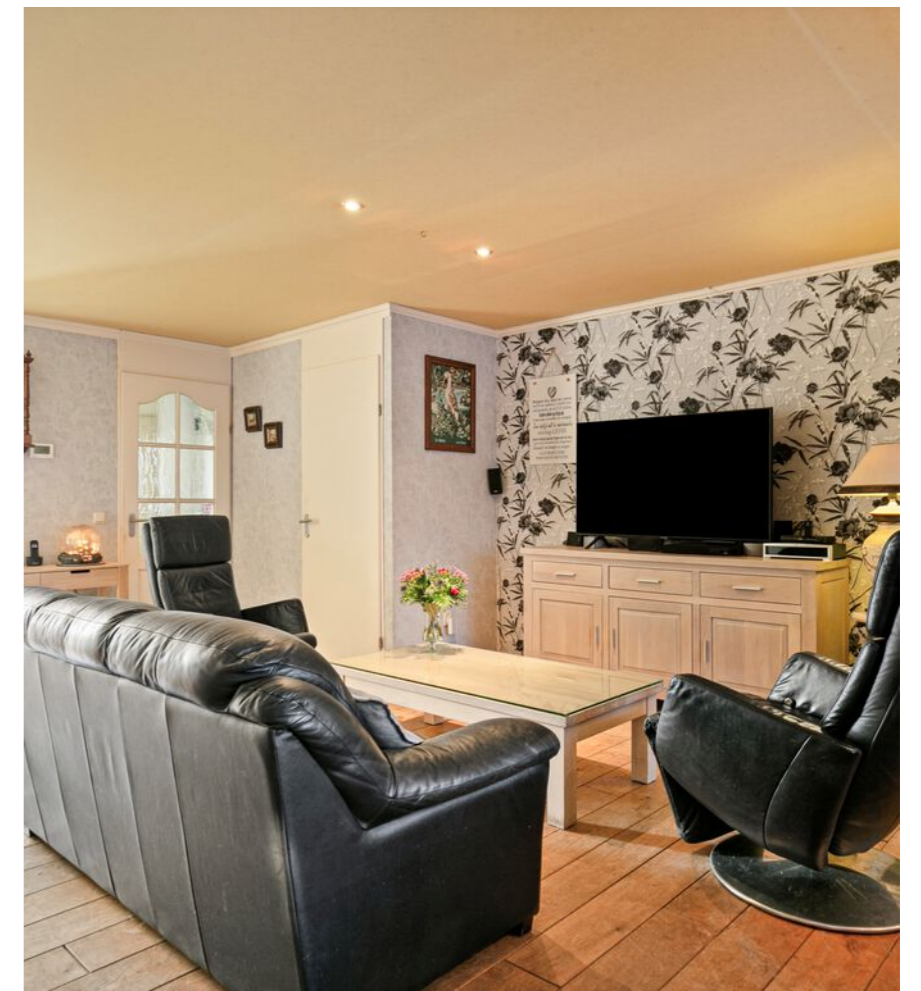
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

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 inmeetrapport 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.

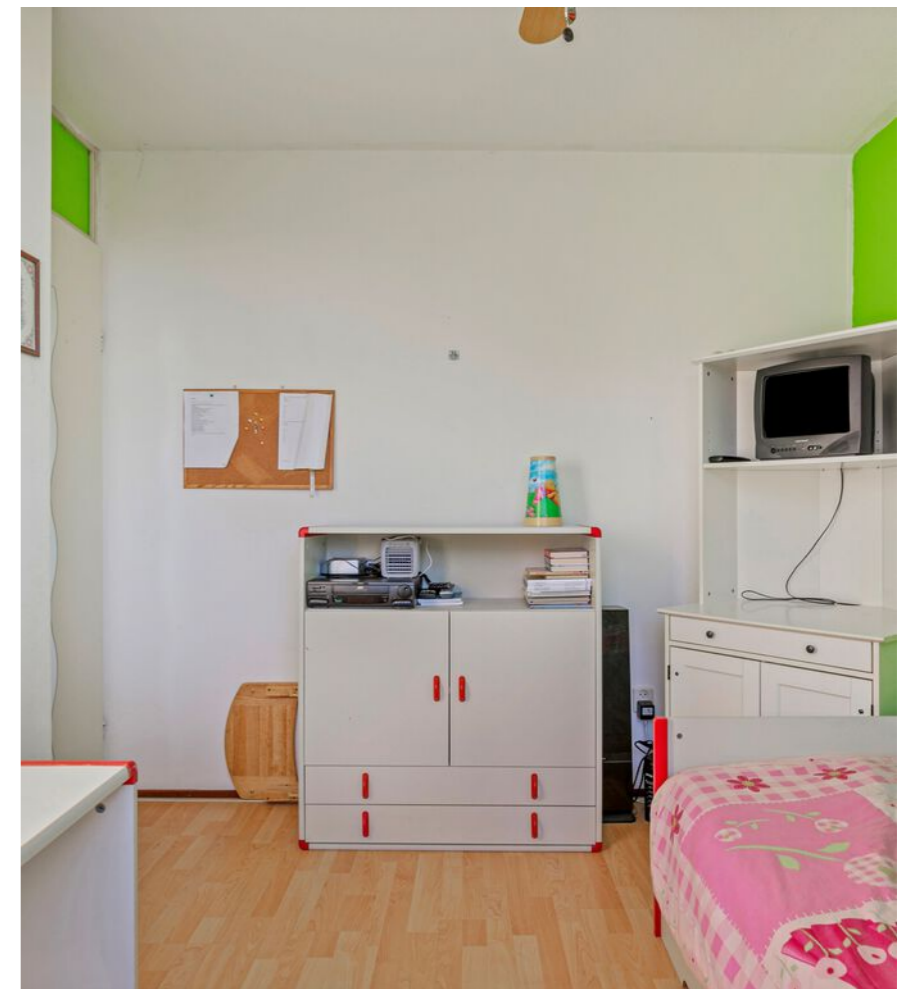
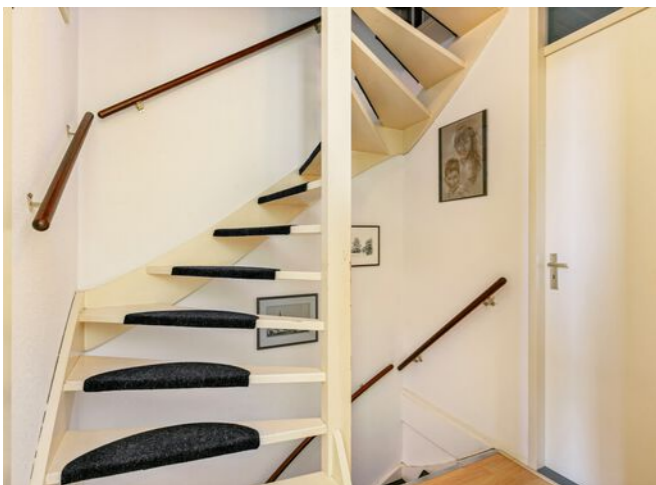
Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterke partner. Bij ons voelt jij je thuis.



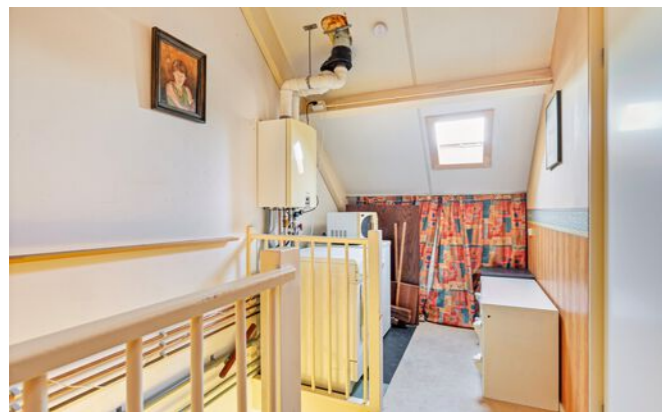




Ook ideale  
starterswoning!

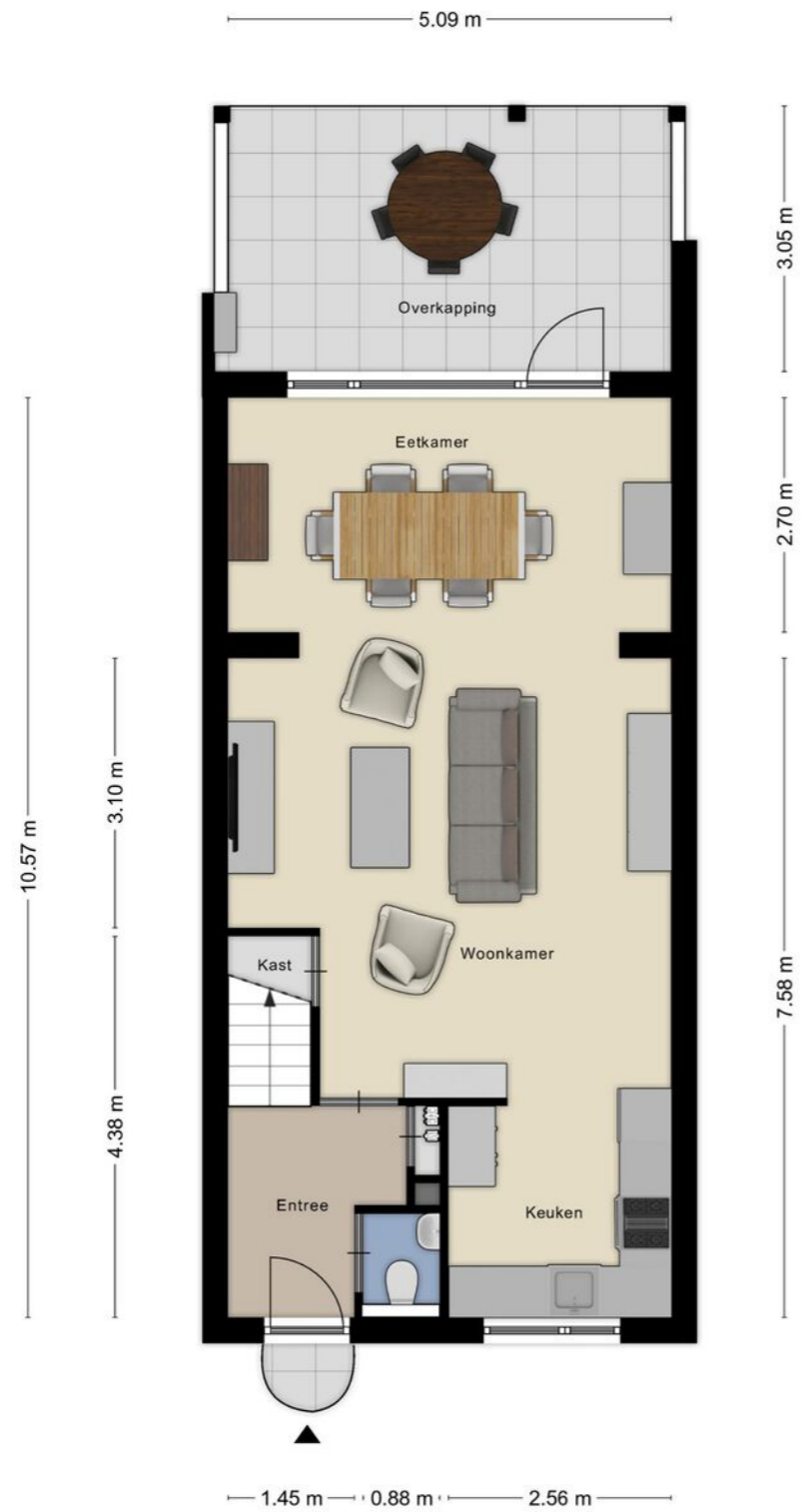


Woning met vier  
slaapkamers.



## > Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

## > Plattegrond

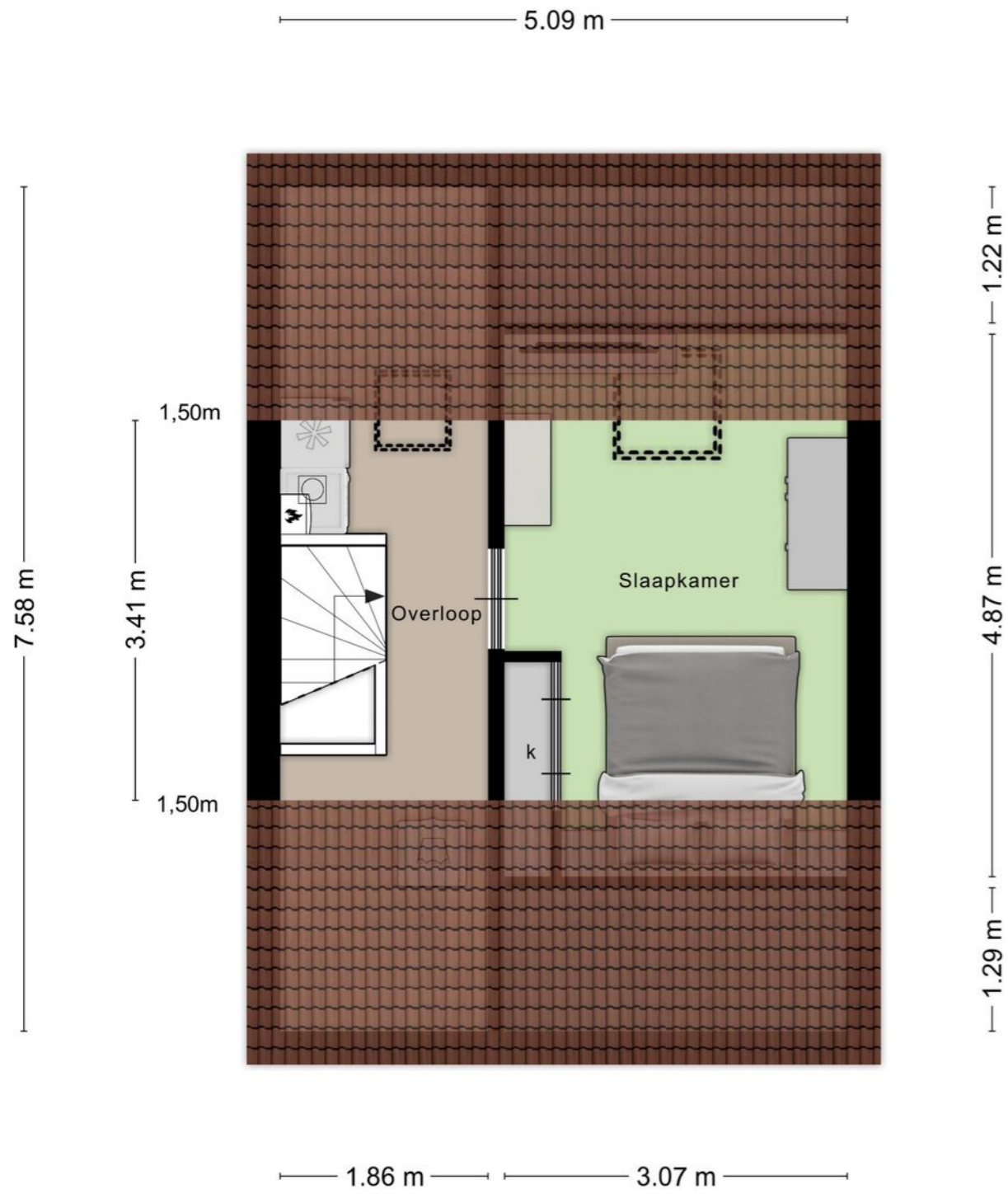
Ontdek de eerste verdieping



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

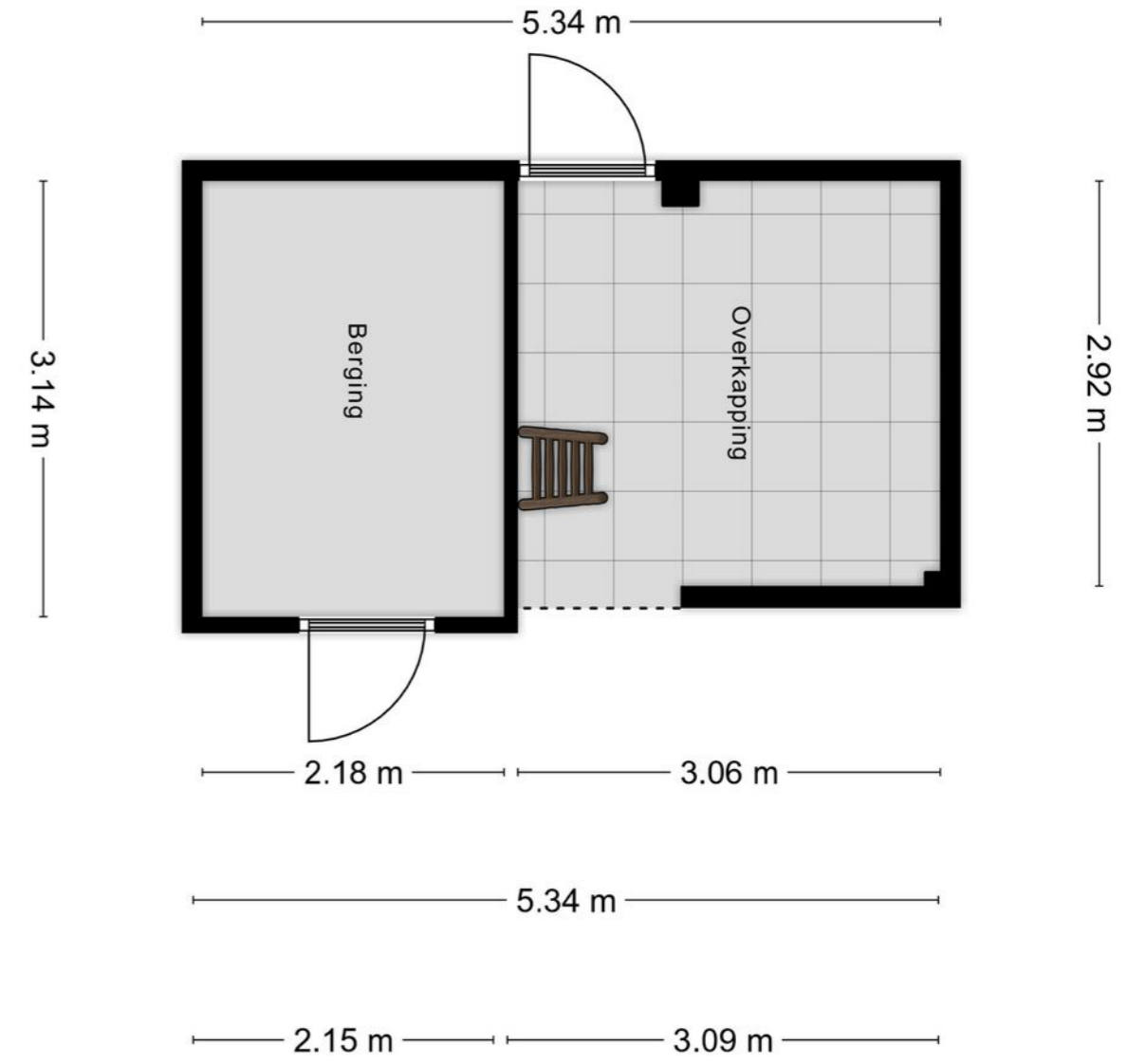
## > Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping

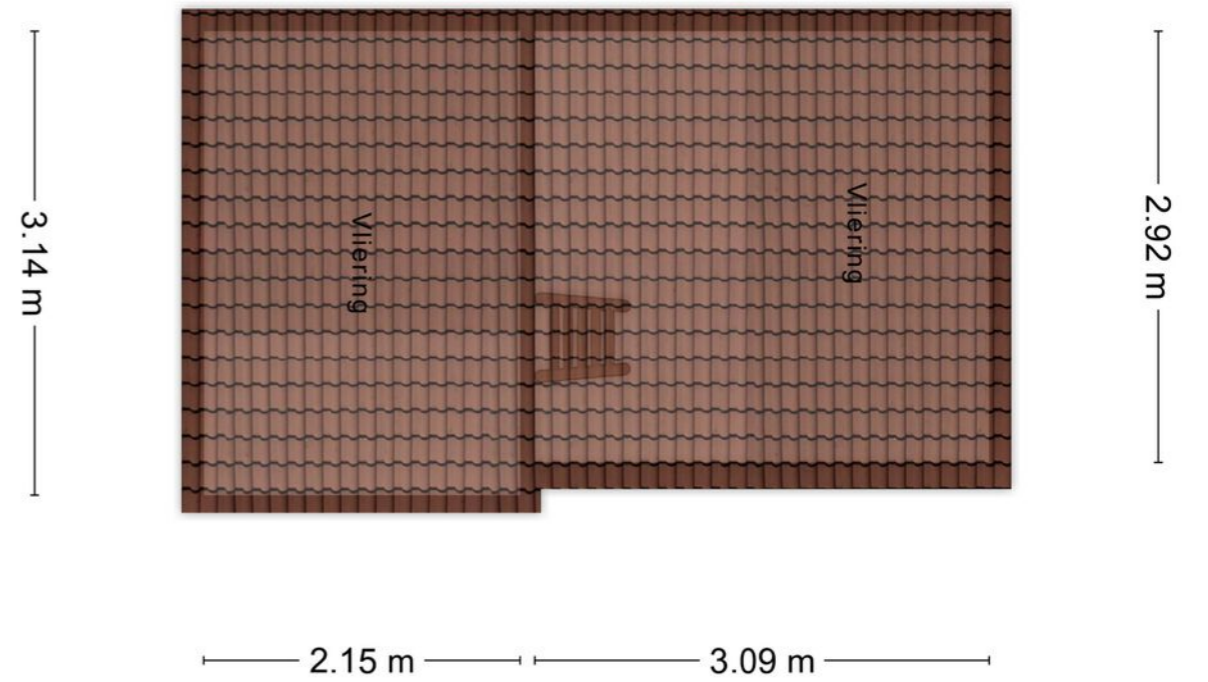


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

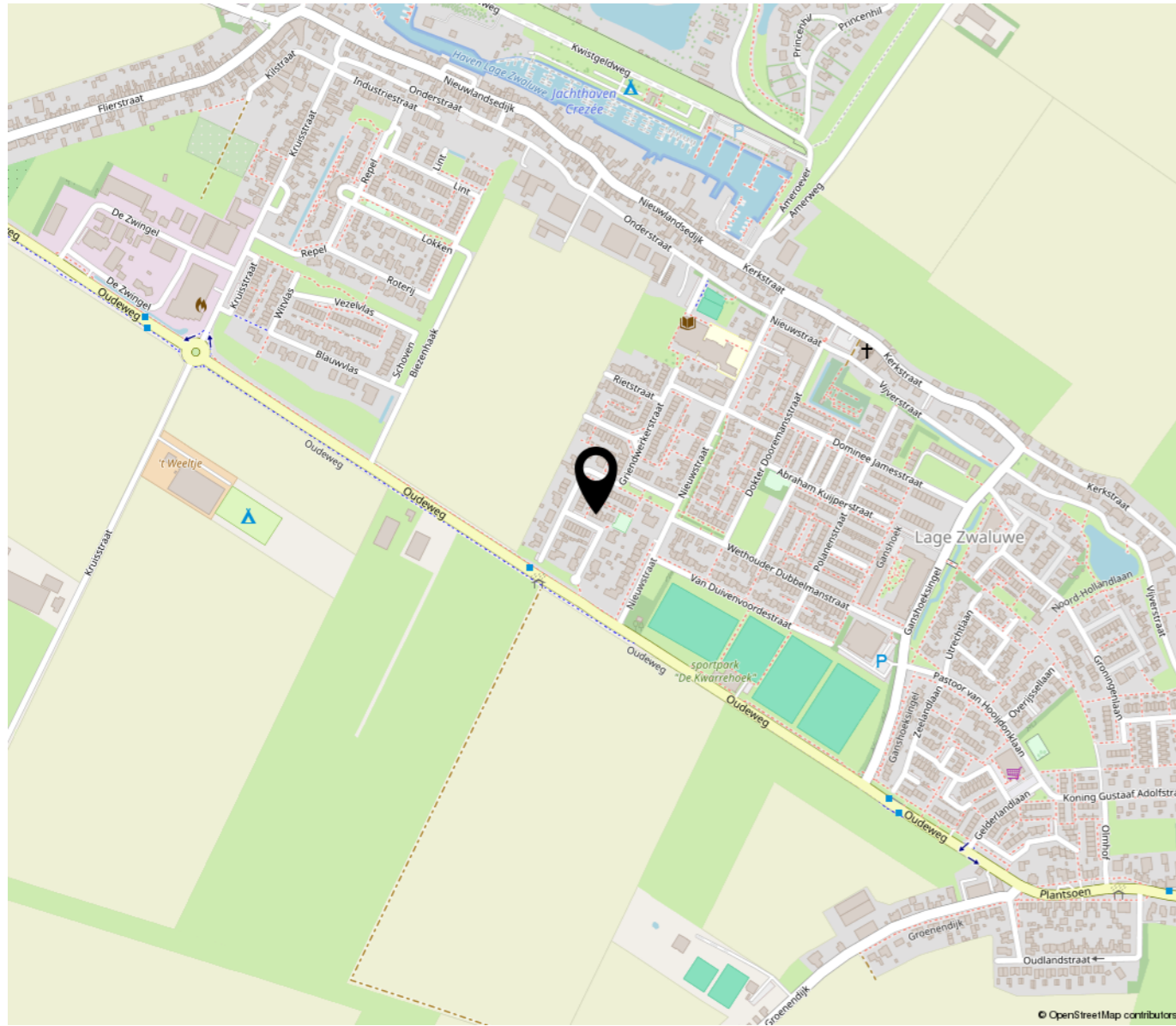
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Berging met overkapping	X			
Vlaghouder	X			
Zonnepanelen				X
Tuinmeubilair en planten in pot en beelden in tuin		X		
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie (al tijd niet meer in gebruik)	X			
Brievenbus (in voordeur)	X			
(Voordeur)bel zgn. Ring-bel		X		
Roekmelders	X			
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie (bijzetslotsen)	X			
Screens				X
Rolluiken (voorzijde woning op eerste verdieping)	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren (op ouderslaapkamer)	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Jaloezieën	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/zeil	X			
massief eiken vloerdelen en laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling (toilet en badkamer)	X			
Airconditioning				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Keramische plaat met afzuigkap	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Koelkast en vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting (spots in plafonds)	X			
Opbouwverlichting (lampen aan plafond)		X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Legplanken en extra voorzetkast in vaste kast woonkamer	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Wastafel(s)	X			
Toiletbril(len) en toiletrolhouder(s)	X			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen		X		
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
2x lamp tegen muur bij aanbouw	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.





## > Ons team

Nice to meet you

Wij houden van ouderwets hard werken. Zopfi Makelaardij is hét makelaarskantoor van dit moment! Begonnen in 2003 met nul panden en inmiddels uitgeroeid tot een middelgroot makelaarskantoor met naamsbekendheid in de verre omgeving. Bij ons draait het om jou, niet alleen op het inhoudelijke vlak maar ook persoonlijk.

Wij houden van ouderwets hard werken. Dat doen we voor al onze relaties met veel plezier en een glimlach, iedere dag! Wij zijn een sterke partner & geven betrouwbaar advies, voor ons is elke opdracht uniek en maatwerk.

Ben jij enthousiast geworden en klaar voor de volgende stap? Neem dan contact op met ons team!

**Zopfi Makelaardij**  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

TEL. 0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)

## > Notities

Belangrijke zaken...  
**op een rijtje**

A series of horizontal dashed lines for taking notes.

# 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](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)

