



VRAAGPRIJS € 260.000 K.K.

**OOSTVOORSTRAAT 31 A**  
DINTELOORD



## KENMERKEN

Woonoppervlakte	83 m <sup>2</sup>
Inhoud	304 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1963
Aantal kamers	4
Energie label	D



# OMSCHRIJVING

**Midden in het centrum van Dinteloord is deze ruime bovenwoning, gelegen op de eerste en tweede verdieping van een praktisch ingedeeld pand.**

**Een ideale kans voor starters of handige kopers die comfortabel willen wonen met alle voorzieningen op loopafstand én uitzicht op de kreek.**

**Dinteloord is een gezellig Brabants dorp met een gezond en compleet winkelaanbod. Voor de dagelijkse boodschappen loop je zo naar onder andere de bakker, slager en winkels als Albert Heijn, Action en Kruidvat. Daarnaast biedt het dorp diverse horecagelegenheden, sportvoorzieningen en een prettige woonomgeving.**

**Het huis heeft onder andere een lichte woonkamer met open keuken en maar liefst drie slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld thuiswerken of het creëren van een hobbyruimte.**

**Ook is er een mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras - een fijne plek om in alle rust te genieten van de ochtendzons of de dag lekker af te sluiten.**

**Ben jij op zoek naar een centraal gelegen bovenwoning met drie slaapkamers, uitzicht op de dorpskreek en mogelijkheden om deze naar eigen wens verder te moderniseren en verduurzamen? Dan is deze in Dinteloord zeker een bezichtiging waard.**

## **Begane grond**

Algemene entree aan de voorzijde van het pand met hal en trapopgang naar de verdieping, waar zich de toegang tot twee bovenwoningen bevindt.

## **Eerste verdieping**

We stappen de woning met huisnummer 31a binnen via de hal welke toegang geeft tot een praktische waskast, de badkamer en woonkamer met open keuken en tot de trapopgang naar de tweede verdieping van het pand..

De woonkamer met open keuken vormt het hart van de bovenwoning. Dit is een lichte en prettige leefruimte met sfeervolle houtkachel en met uitzicht op de kreek.

De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en uitgerust met een koelkast, magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de woonkamer is er een vaste trap naar de tweede verdieping.

De badkamer is ingericht met een toilet, douche en wastafelmeubel.

## **Tweede verdieping**

Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers.

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over houten kozijnen met enkel glas. Vanuit deze kamer is er toegang tot het platte dak. Met het aanbrengen van lichte tegels en het plaatsen van tuinmeubilair kan hier een gezellig dakterras worden gerealiseerd - een fijne plek om in alle rust buiten te zitten in het hart van het dorp.

Op deze verdieping staat tevens de boiler en is het aansluitpunt voor de cv-ketel of een warmtepomp.

De nieuwe eigenaar zelf zorg te dragen voor een eigen verwarmingsvoorziening. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van een cv-ketel, een warmtepomp of bijvoorbeeld (airco)units voor verwarming en koeling.

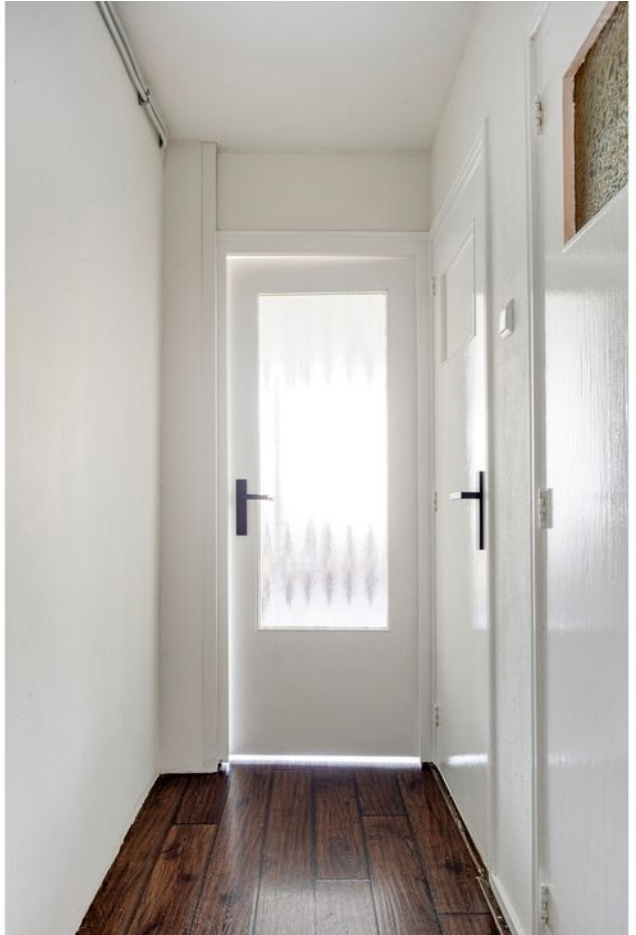
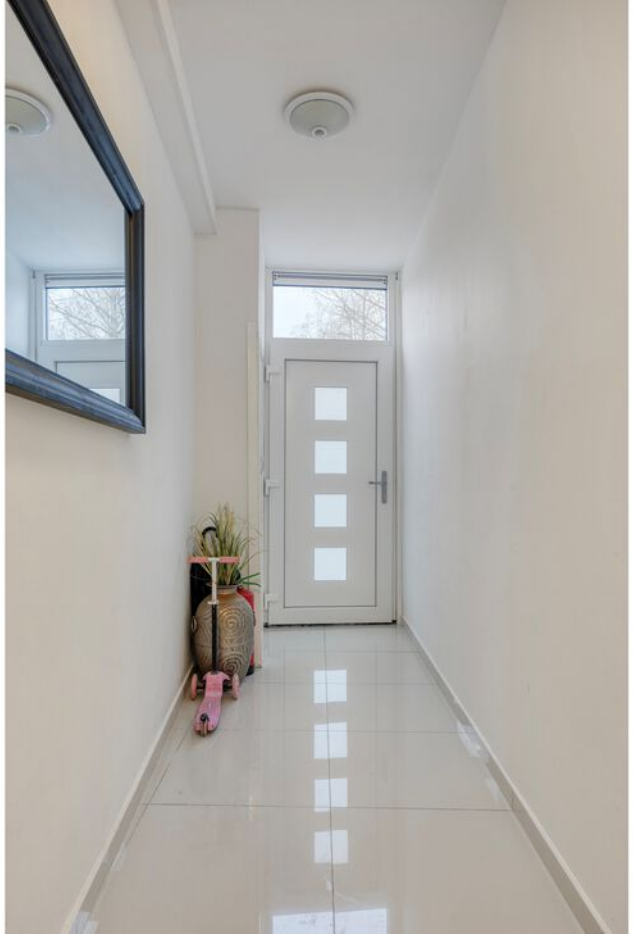
Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar — ideaal als extra opslagruimte.

## **Bijzonderheden**

Ook Oostvoorstraat 31 bieden wij te koop aan.

Dit is een woonhuis dat is ingedeeld met op de begane grond een winkelruimte van circa 45 m<sup>2</sup>, 2 woon/- of werkkamers van circa 25 m<sup>2</sup>, een toiletruimte, keuken en doucheruimte en een binnenplaats. Op de eerste verdieping zijn een woonkamer met open keuken, grote slaapkamer, werkkamer badkamer.

De vraagprijs van Oostvoorstraat 31 is € 399.500.















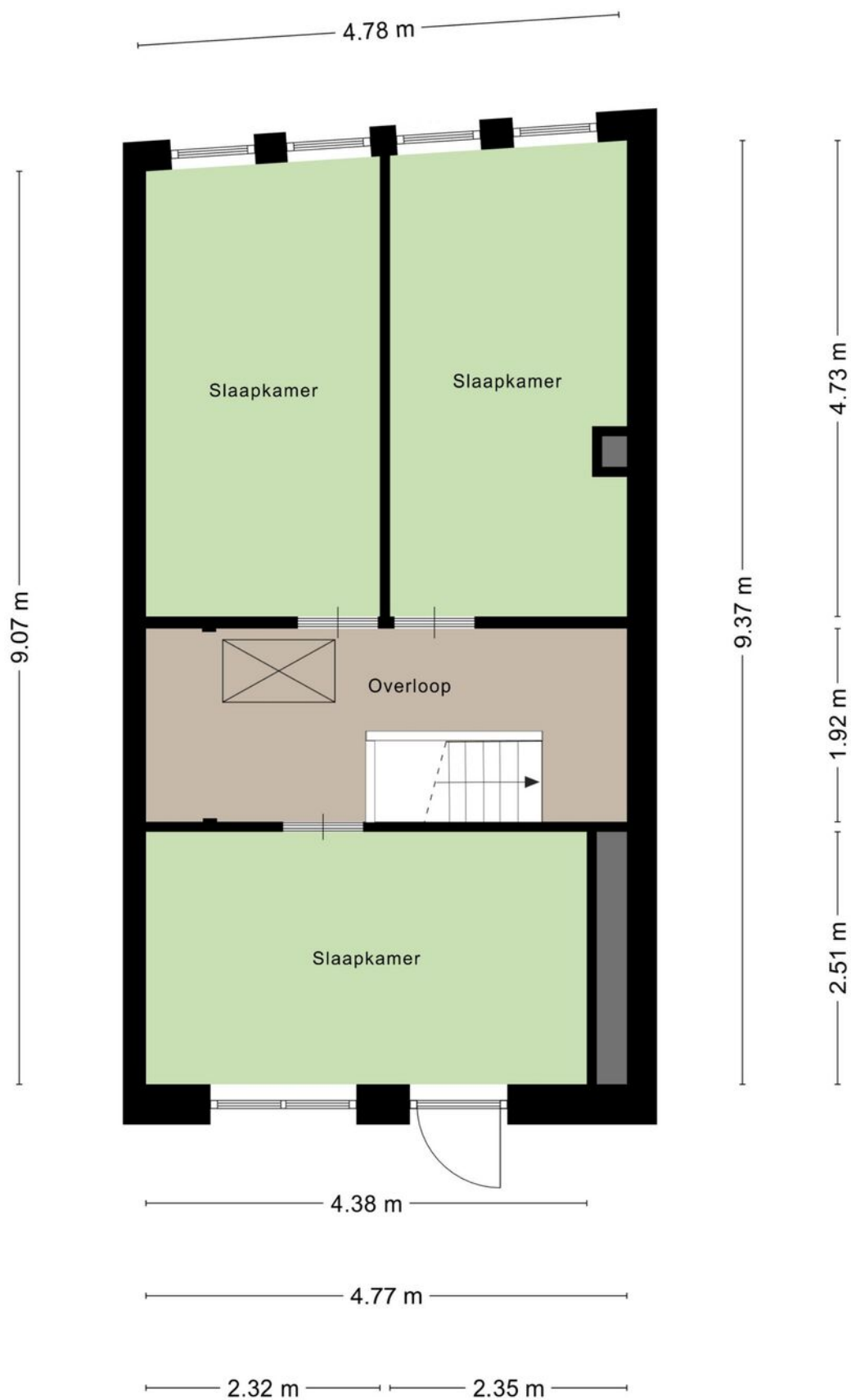


# PLATTEGROND



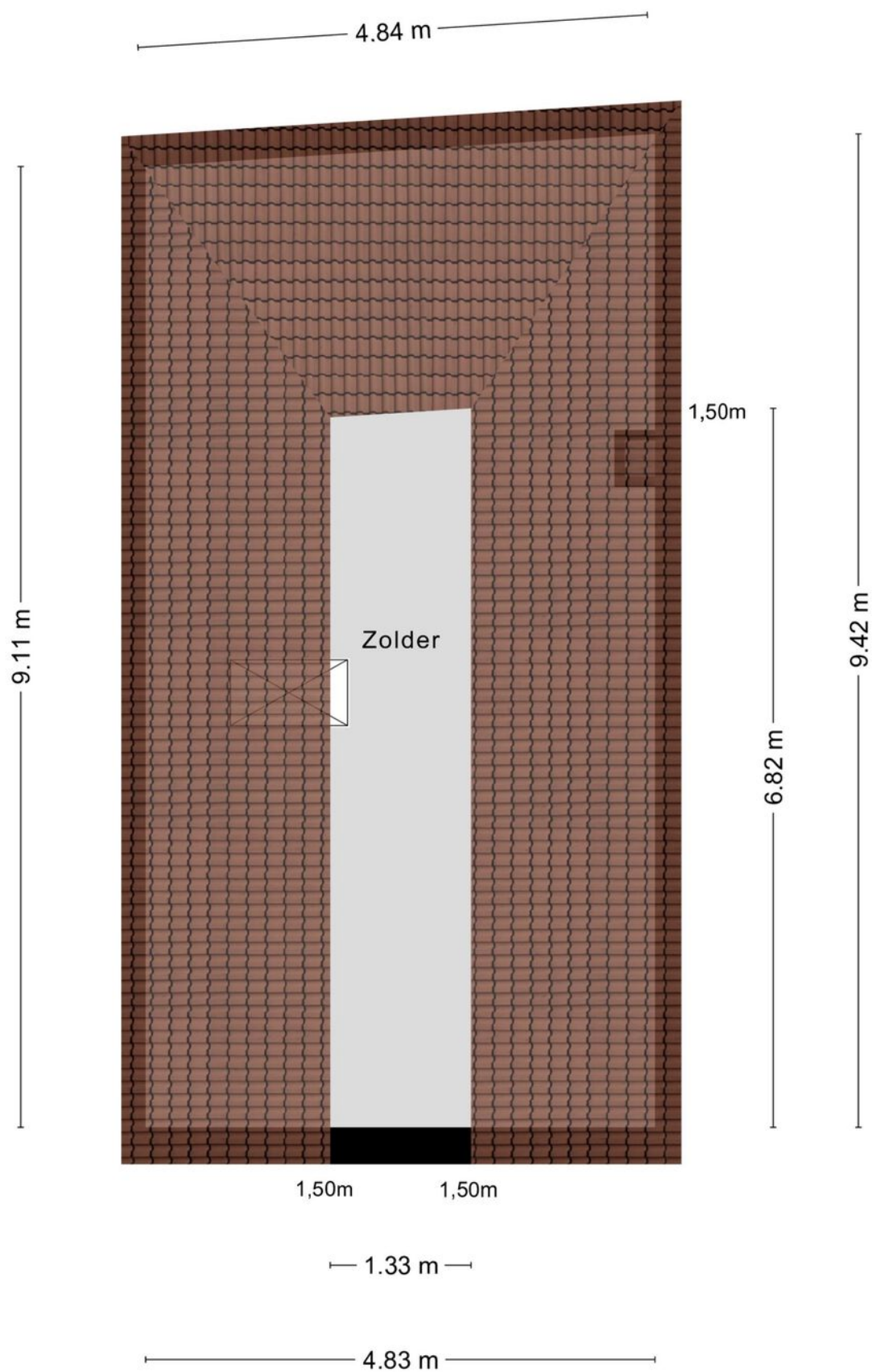
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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



# Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

## Wat is het adres van de te verkopen woning?

Oostvoorstraat 31 A

### Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	N.v.t.
Buitenverlichting	N.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

### Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	N.v.t.
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

### Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor	1	Blijft achter

### Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen		Blijft achter

### Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
All huidige rolgordijnen blijven achter	Blijft achter

### Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat		Blijft achter

### Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	N.v.t.
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	N.v.t.
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

### Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	Blijft achter
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	N.v.t.
Vaatwasser	Blijft achter

Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	N.v.t.
Wasdroger	N.v.t.

#### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	N.v.t.
Opbouwverlichting	Blijft achter

#### Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	N.v.t.
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

#### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

#### Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

#### Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

**Een huis is meer dan een hoop stenen en beton. Dat weten jij en wij maar al te goed. Het zijn kansen, herinneringen en geluk binnen muren, een plafond en vloer. Zeker bij ons, in de omgeving West-Brabant. Want laten we wel wezen: je vindt er de mooiste plekjes die je maar kunt wensen. Van de gezellige, historische dorpscharten tot de weidse vergezichten.**

**Toch ontbreekt er iets. Je zoekt nog naar de juiste voordeur in deze omgeving. Een plek waar je je levensverhaal verder kunt schrijven.**

De boerderij van onze ouders was het decor van een fijne jeugd en tegenwoordig is een karakteristiek oud pand in het centrum van Dinteloord ons kantoor. Laagdrempelig, net zoals vroeger bij ons thuis. Nog altijd voelen we ons in het groene buitengebied net zo thuis als in het gezellige dorpschart. Wij trekken geen grens, want we zijn maar wat blij dat we ze allebei als ons werkgebied mogen zien; de dorpen en steden in de regio en de omliggende polders en buitengebieden. Een ideale mix van historie, nieuwbouw, natuurschoon, weidse vergezichten, goede voorzieningen, ruimte voor ondernemers etc. Dinteloord en omgeving heeft voor elk wat wils en daar mogen wij makelen.

#### **Een sterke schakel in een sterk netwerk**

Breure & Breure is al sinds 1993 actief maatschappelijk betrokken bij de bewoners, de bedrijven, de verenigingen, de evenementen en de groene omgeving van Dinteloord. We ondersteunen duurzame initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid en dat verhoogt het woongenot en vergroot de kansen voor ondernemers. De regio heeft veel te bieden en wij maken zelf ook gebruik van het brede dienstenaanbod dat hier voorhanden is. Door de jaren heen hebben we met veel zorg een betrouwbaar netwerk opgebouwd van creatieve fotografen, ervaren financieel adviseurs, aannemers en andere vakmensen met wie wij graag samenwerken om droomwensen waar te maken. Ook voor jou? Maak eens vrijblijvend een afspraak, want als we elkaar kennen dan kunnen we zorgen voor de ideale match.

