



MEERLEDORP 14 MEERLE

VRAAGPRIJS
€ 399.000,- K.K.

Bouwjaar : 1898, nadien verbouw en uitgebouwd
Verwarming : combiketel (Vaillant)
Isolatie : dubbel glas, dakisolatie
Aanvaarding : in overleg



Laat u verrassen door deze sfeervolle boerderijwoning, op de Nederlandse grens gelegen in Meerle. Wat deze charmante woning bijzonder maakt zijn de authentieke elementen. Bij binnenkomst wordt u direct betoverd door de prachtige details zoals paneeldeuren, een houten balken plafond en een originele gemetselde muur die zowel vanuit de keuken als woonkamer een parel in het zicht is. De woonkeuken is vakkundig ontworpen onder eigen architectuur. De landelijke keuken sluit perfect aan bij de stijl van de woning en nodigt direct uit tot heerlijk koken. De onder architectuur ontworpen tuinkamer in de uitbouw is verlaagd waardoor u een optimale beleving heeft van de diepe, groene achtertuin. De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers en een badkamer. De woning heeft 6 stuks zonnepanelen en een thuisbatterij (ca. 2,5 jaar geleden geplaatst).

Meerle is een dorp aan de Nederlandse grens waardoor dit een zeer aantrekkelijke kans is om te wonen. Diverse speciaalzaken, zoals een bakker, slagers, supermarkten en een zeer goed aangeschreven basisschool maken dit tot een fijne woonomgeving. Bel met ons kantoor om een bezichtiging te plannen om een juiste indruk te krijgen van de woning!



Specificaties:

Perceeloppervlakte: ca. 660m²
Gebruiksoppervlakte: ca. 153m²

Externe bergruimte: ca. 33m²
Inhoud: ca. 547m³



3



1

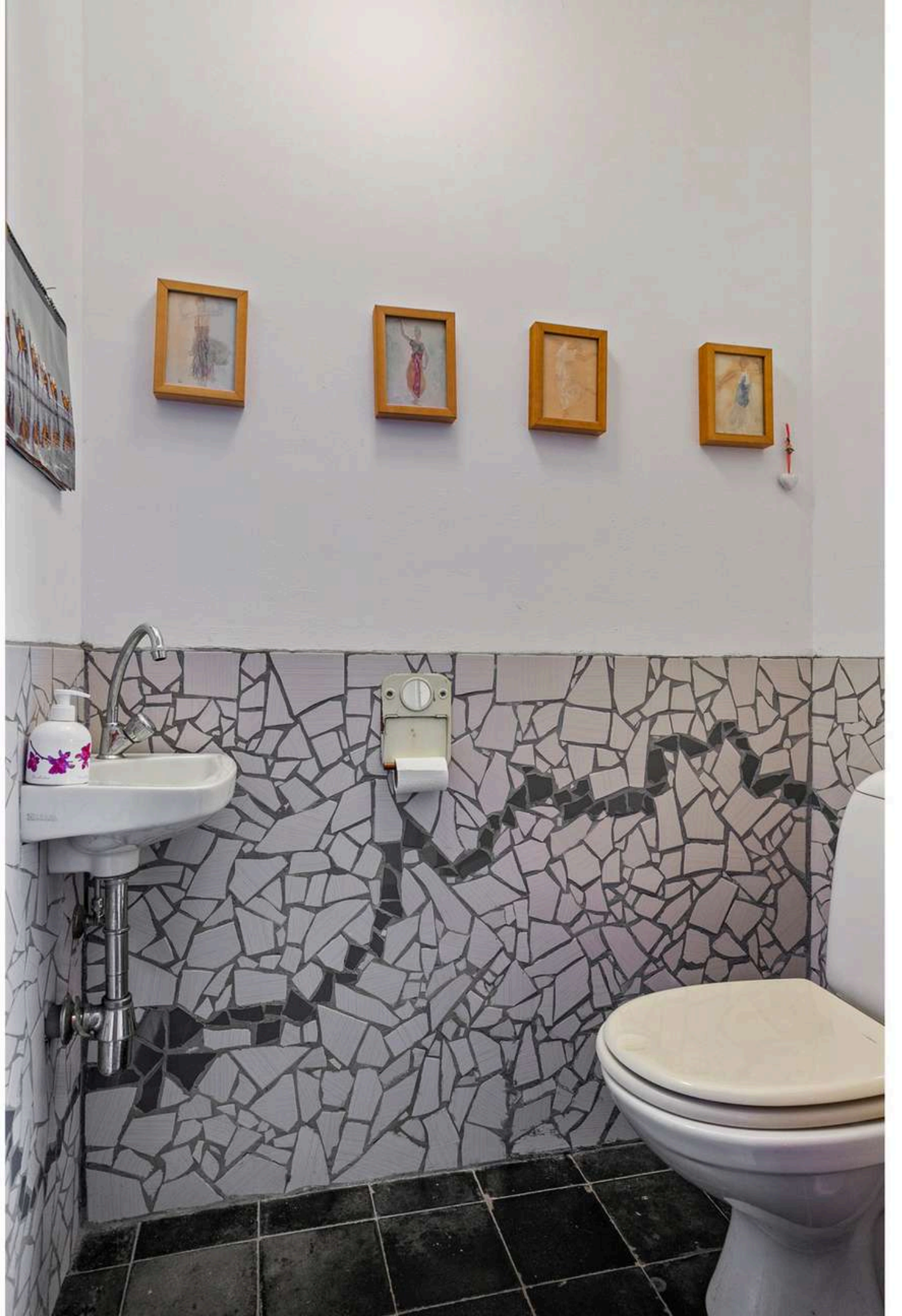
Begane grond

De entree/hal is voorzien van een authentieke tegelvloer, toiletruimte met fonteintje, grenen paneeldeuren, garderobenis en trapopgang. De hal geeft toegang tot de keuken, die in verbinding staat met de tuinkamer.

De woon-/eetkeuken met tegelvloer en vloerverwarming heeft een originele, schoonmetselwerk muur, houten balkenplafond en een vakkundig ontworpen keuken met diverse inbouwapparatuur, zoals een koelkast, fornuis (SMEG) met twee ovens, een grillcompartiment en inductiekookplaat en koelkast. De keuken met een groot raam geeft toegang tot de tuinkamer en bijkeuken. De ruime bijkeuken met opstelling van de combiketel heeft aansluitingen voor wasapparatuur en een extra spoelbak. Ook bevindt zich hier de Sonnen thuisbatterij t.b.v. de zonnepanelen.

Middels niveauverschil is de onder architectuur ontworpen tuinkamer (L. de Meester uit Hoogstraten, 2003) in de uitbouw toegankelijk. De tuinkamer met houten vloer heeft een optimale beleving van de tuin en een open nok. De sfeervolle woonkamer met openhaard en houten vloer heeft een balkenplafond en vaste hoekkast met paneeldeuren voor de meterkast.





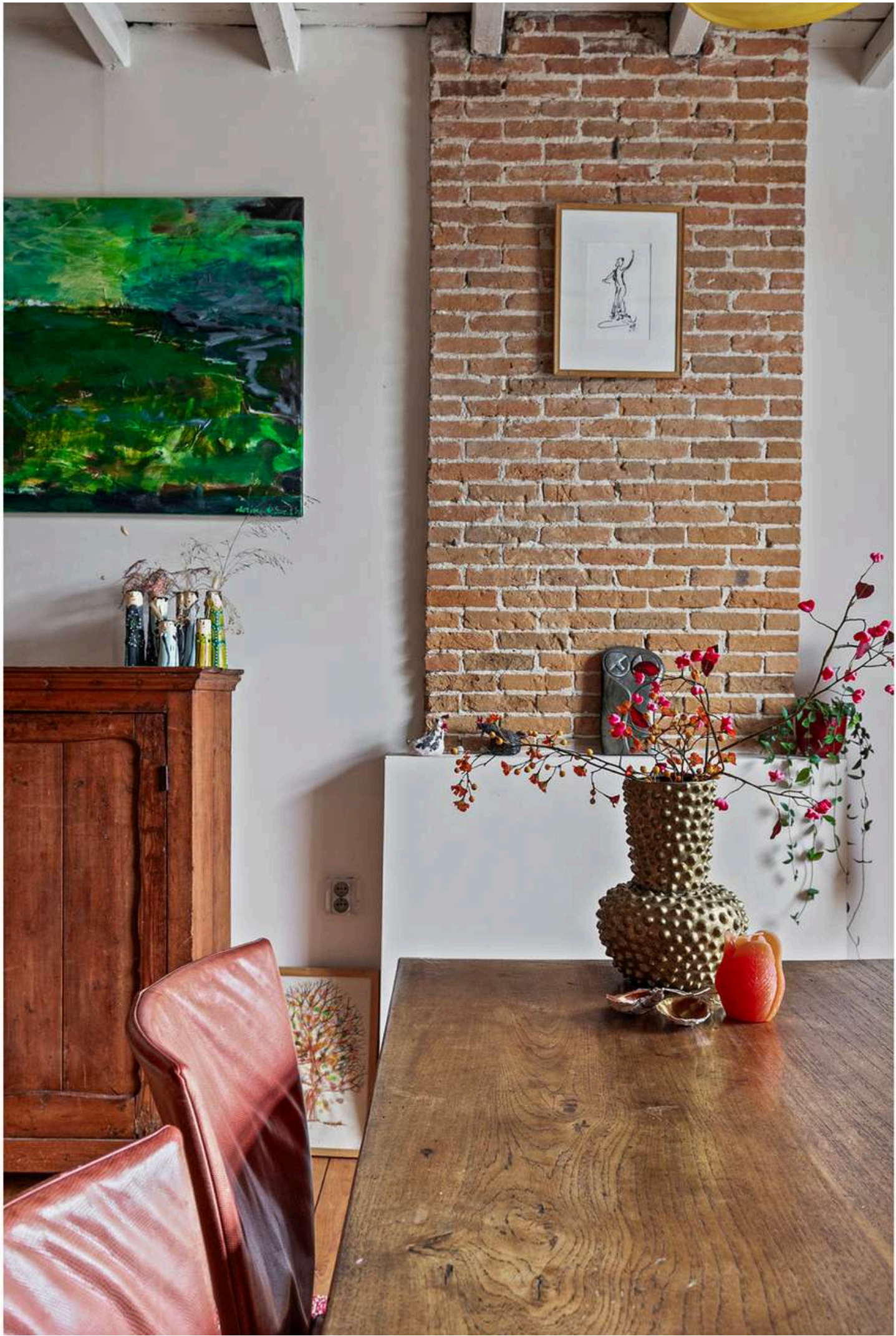














Eerste verdieping

De ruime overloop heeft een Velux dakraam en bergruimte achter de schotten. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer (ca. 12m²) heeft aan de achterzijde prachtig uitzicht over de tuin en is voorzien van een zij raampje met een klassiek kozijn.

De tweede, royale slaapkamer (ca. 15m²) heeft aan de voorzijde een Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Aan de achterzijde is tevens een raam aanwezig met uitzicht over de tuin.

De derde slaapkamer (ca. 10m²) beschikt tevens over een draai-kiep raam.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, tweede toilet en wastafelmeubel. Tevens is er een Velux dakraam aanwezig.

De Velux dakramen zijn onlangs vernieuwd. Alle slaapkamers zijn voorzien van draai-kiep ramen en bieden een prachtig uitzicht over de diepe tuin.









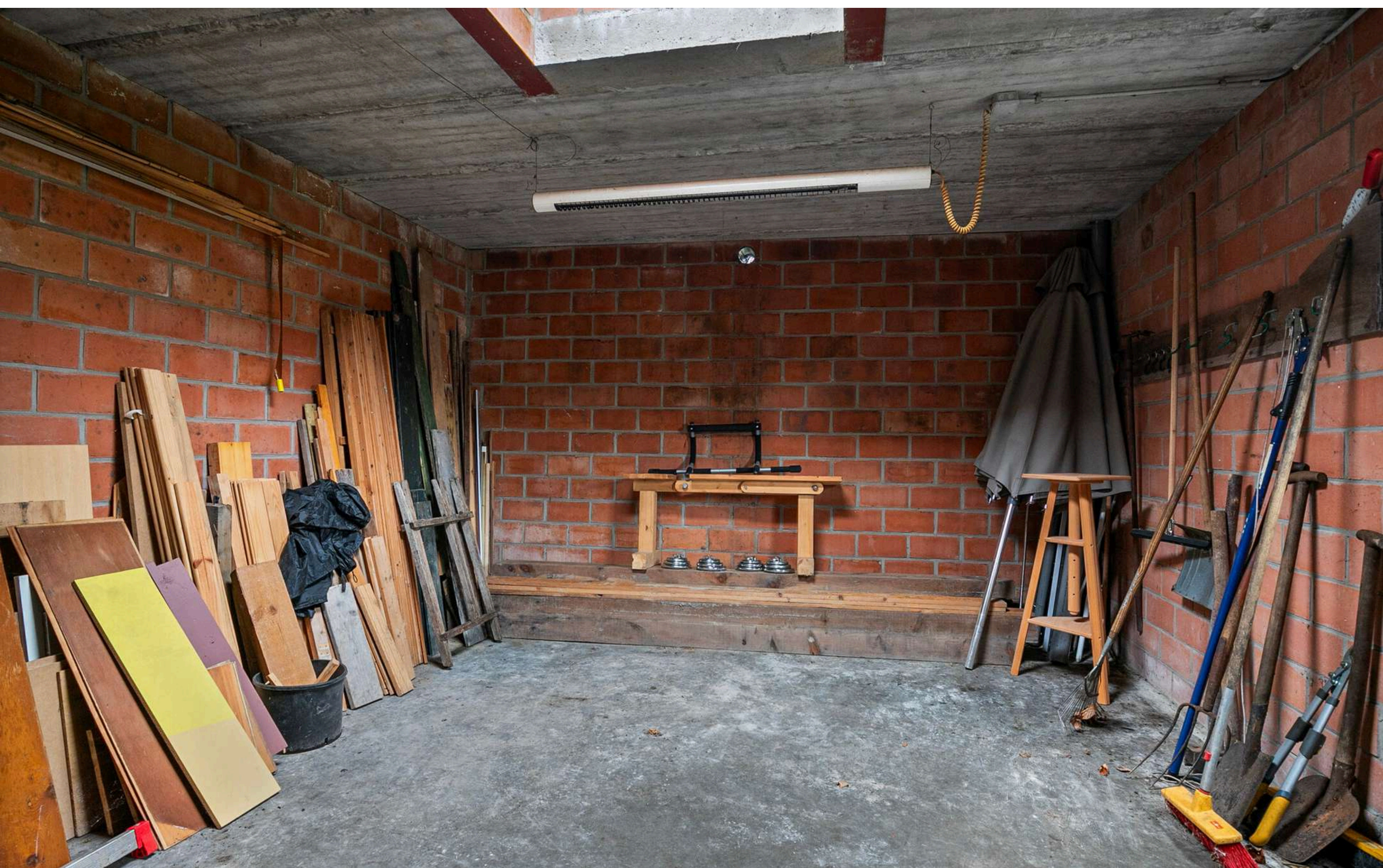


Tuin

De royale, privacy biedende, achtertuin is middels een loopdeur in de keuken toegankelijk en voorzien van een terras met overstek. De ca. 55 meter diepe tuin heeft veel groene beplanting, een gazon, een kas, houtopslag en een royale berging achterin de tuin. De berging is opgedeeld in twee gedeeltes en heeft twee loopdeuren. Beide bergingen beschikken over een betonnen vloer en plafond. De rechter schuur is voorzien van een lichtkoepel. De tuin heeft een ondergrondse regenwaterput van 5200 liter. Dit regenwater wordt gebruikt voor twee buitenkranen, de wasmachine en het toilet op de begane grond. Aan de zijkant van de woning is een poort aanwezig met een oprit voor een auto.











Locatie

De woning is op korte afstand van de Nederlandse grens gelegen in het bourgondische Meerle. De perfecte locatie als u in België wilt wonen met de Nederlandse faciliteiten binnen handbereik. Het centrum van Breda en het gezellige Ginnekenmarktje in Breda-Zuid zijn binnen 10 autominuten te bereiken. In het nabijgelegen Meersel-Dreef zijn een aantal winkels en horecagelegenheden aanwezig. Het centrum van Hoogstraten met diverse faciliteiten is om de hoek gelegen. Tevens is er een bushalte op loopafstand bereikbaar met verbindingen in België en een snelle verbinding naar Breda. De uitvalswegen waaronder de E19 naar Antwerpen of A16 naar Rotterdam zijn uitstekend bereikbaar. Kortom, een ideale locatie om te wonen!

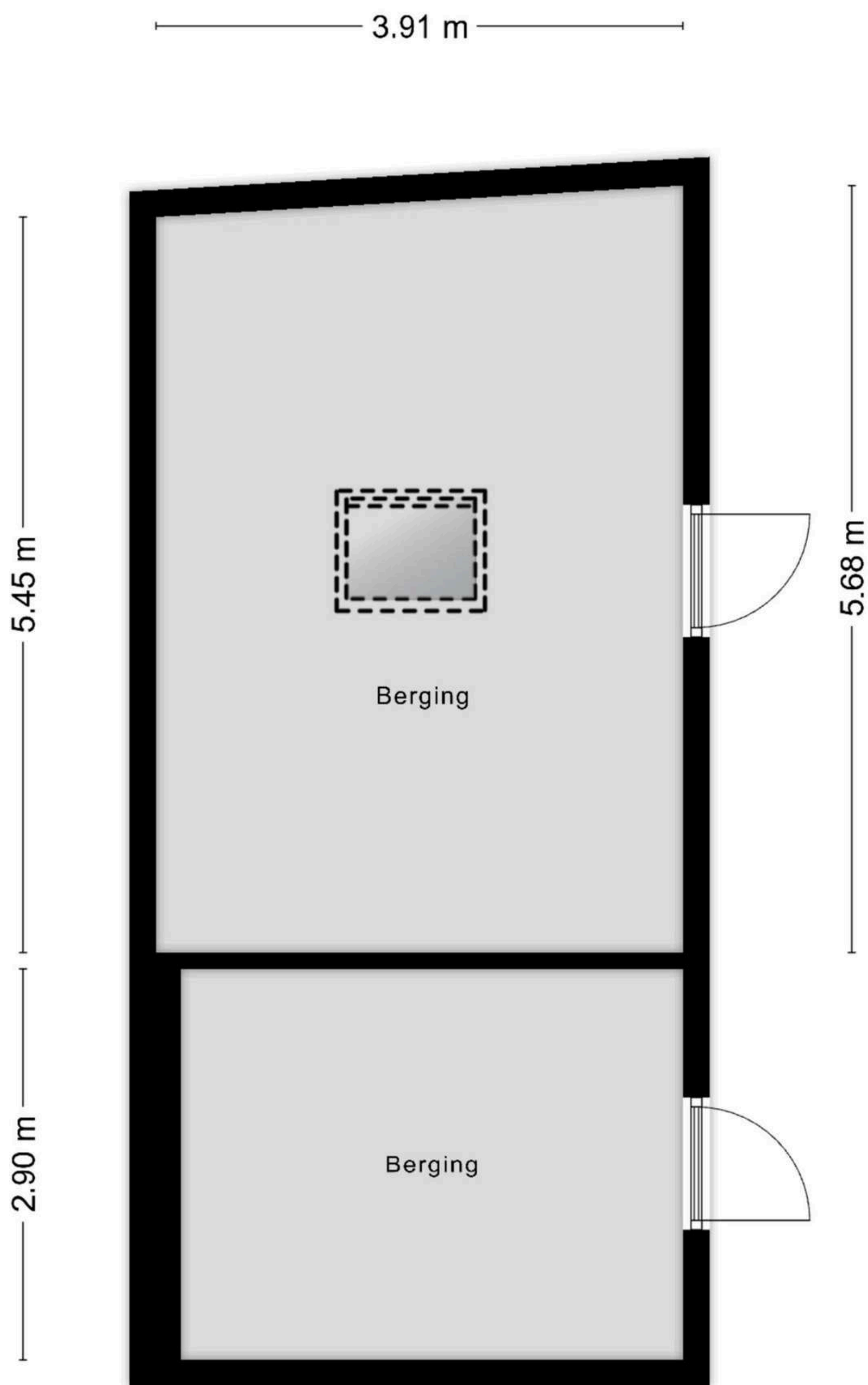




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**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.**

Financiële punten van aandacht voor Nederlanders die in België willen gaan wonen.

Emigreren naar het bourgondische België kent veel voordelen. Anders dan in Nederland is het aanbod van huizen en villa's in België niet uitgeput. Daarnaast krijgt u in België veel meer waarde voor uw geld; woningen zijn er ruimer, goedkoper en vaker vrijstaand. Ook auto's, scholen en een zorgverzekering zijn er goedkoper.

Alvorens te emigreren naar België is het echter van belang dat u zich grondig laat informeren.

Hieronder vindt u een overzicht met de voornaamste zaken waar u rekening mee moet houden wanneer u naar België emigreert.

Hypotheek

Voor het afsluiten van een hypothecaire lening kunt u uitsluitend terecht bij een Belgische bank. Nederlandse banken zijn namelijk niet langer actief op de Belgische hypotheekmarkt.

Bij het afsluiten van een hypotheek voor een woning in België zijn andere regels verbonden dan wanneer u een woning in Nederland koopt. Zo kunt u in België nooit meer lenen dan de totale kostprijs van uw woning en verwachten Belgische banken dat u een gedeelte van de aankoopssom met eigen geld financiert. Het is dus belangrijk dat u eigen geld meebrengt. Verder heeft u minder tijd dan in Nederland om uw hypotheek af te lossen. De gangbare aflossing van de hypotheek in België is tussen de 10 en 25 jaar.

Net als in Nederland moet u er rekening mee houden dat de aanvraag van de hypotheek tijd kost. De standaard termijn tussen de onderhandse overeenkomst en de notariële akte is +/- 4 maanden. U moet er van uit gaan dat de aanvraag van een krediet, afhankelijk van de bank, 1 á 2 maanden duurt.

Hypotheekrenteaf trek

Anders dan in Nederland kent men in België geen hypotheekrenteaf trek. Indien u 90% of meer van uw inkomen verwerft in Nederland, dan kunt u aangifte doen als 'kwalificerende buitenlandse belastingplichtige' en gebruik maken van Nederlandse belastingfaciliteiten, zoals hypotheekrenteaf trek voor de financiering van uw woning. Ook de éénmalige financieringskosten voor de verwerving van een woning zijn fiscaal aftrekbaar.

Wijziging registratiebelasting vanaf 1 januari 2022:

- Voor diegene die een eerste 'gezinswoning' koopt voor eigen bewoning en dit de enige woning is, zal de registratiebelasting (verkooprecht) 3% worden in plaats van de huidige 6%;
- De verlaging van de registratierechten zal ook gelden voor diegene die hun huidige woning inruilen voor een nieuwe 'gezinswoning'. Echter kunnen zij vanaf 2024 geen gebruik meer maken van de meeneembaarheid van de registratie. De eerder betaalde registratierechten kunnen dan niet afgetrokken worden van de registratiebelasting van de nieuwe aankoop. Tot eind 2023 is er een overgangsregeling waarbij kopers kunnen kiezen tussen het verlaagd tarief (3%) en de meeneembaarheid in combinatie met 6% registratierechten;
- Diegene die een bescheiden 'gezinswoning' kopen tot maximaal € 200.000,- of € 220.000,- in de kernsteden, zullen recht hebben op extra korting op de registratiebelasting. Door de halvering van de registratierechten, zal de korting wijzigen van € 5.600 naar € 2.800,-;
- Het tarief van de registratierechten zakt van 5% naar 1% voor diegene die een renovatie object kopen (i.c.m. diverse voorwaarden). Hier bovenop kan bovenstaande korting gelden bij de aankoop van een woning tot maximaal € 200.000,- (€ 220.000,- in de kernsteden);
- Voor diegene die bouwgrond, een tweede woning, investeringspand of professioneel vastgoed koopt, zal het tarief van de registratiebelasting stijgen van 10% (huidig) naar 12%.

Zorgverzekering

Als u uitsluitend in Nederland werkt en in België woont dan bent u verplicht een zorgverzekering af te sluiten in Nederland en België. Indien het bovenstaande niet het geval is dan bent u verplicht uw Nederlandse zorgverzekering stop te zetten en verplicht een Belgische ziektekostenverzekering af te sluiten (circa €10,- per maand).

Inkomstenbelasting (België: personenbelasting)

U bent in beide landen belastingplichtig als u in Nederland werkt en in België woont. Het is dus belangrijk dat u in beide landen belastingaangifte doet. U betaalt echter geen dubbele belastingen; looninkomsten worden in het werkland belast en andere inkomsten zoals gemeentebelasting en belasting over uw onroerend goed (België: Kadastraal inkomen), betaalt u in het woonland.

Als Nederlander wonende in België en werkende in Nederland betaalt u dus inkomstenbelasting in Nederland en gemeentebelasting en kadastraal inkomen in België. U bent vrijgesteld van de personenbelasting; de inkomstenbelasting in België. Ook bent u vrijgesteld van onroerendezaakbelasting omdat u in België woont en dus kadastraal inkomen betaalt, de variant van de onroerendezaakbelasting in België. Het kadastraal inkomen is een fictief inkomen gebaseerd op de netto huurwaarde dat het onroerend goed zou opbrengen.

Samengevat voordelen emigratie naar België:

- Stabiele woningmarkt.
- Meer waarde voor uw geld; woningen zijn er ruimer, goedkoper en vaker vrijstaand.
- Auto's, scholen en zorgverzekering zijn goedkoper.
- Wanneer u in Nederland werkt kunt u aangifte doen als gekwalificeerde buitenlandse belastingplichtige en gebruik maken van hypotheekrenteaftrek. Ook de éénmalige financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar (meer info: Braspenninx Financiële planning & Hypotheken).
- Als gekwalificeerde buitenlandse belastingplichtige betaald u geen dubbele belasting; looninkomsten betaalt u in het werkland en andere inkomsten zoals gemeentebelasting en belasting over uw onroerend goed betaald u in het woonland.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is samengesteld in samenwerking met ING Hoogstraten en de grensnotaris.

Verwijzingen:

Voor meer informatie omtrent hypotheeken en verzekeringen kunt u contact opnemen met Van Huffel NV, Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten , België).

Contactpersoon: Niels van Huffel

Telefoonnummer: +3233144610

E-mail adres: Niels.Van.Huffel@dvw.be

Tot slot kunt u ook veel informatie vinden op de volgende website:

www.grensinfo.nl