



sweere



Kleine Ton 1 - Fijnaart

Vraagprijs € 749.000,-- K.K.



Wordt dit uw nieuwe thuis?

Voor meer informatie en het inplannen van een bezichtiging neemt u contact op met Sweere Makelaardij BV.

Hoofdkantoor
Dorpsstraat 17
4751 AH Oud Gastel

0165 – 512 851
makelaardij@sweere.nl
www.sweere.nl

Wij bieden u met genoegen deze zeer royale vrijstaande woning aan op fraaie locatie naast de nieuwbouw woonwijk 'De Waterwijk'.

Deze zeer charmante woning kenmerkt zich onder meer door de ruime opzet van ruimtes, de authentieke gevel en elementen zoals de paneeldeuren, de zichtbare draagbalken en de hoge plafonds.

Daarnaast beschikt deze woning over 6 volwaardige slaapkamers, 2 badkamers, een riante woonkamer, een separate leefkeuken, ruime bijkeuken en een bergzolder. Een badkamer en slaapkamer zijn op de begane grond gesitueerd.

Nieuwsgierig geworden naar deze sfeervolle vrijstaande woning met volop potentie? Sweere Makelaardij helpt u graag verder!

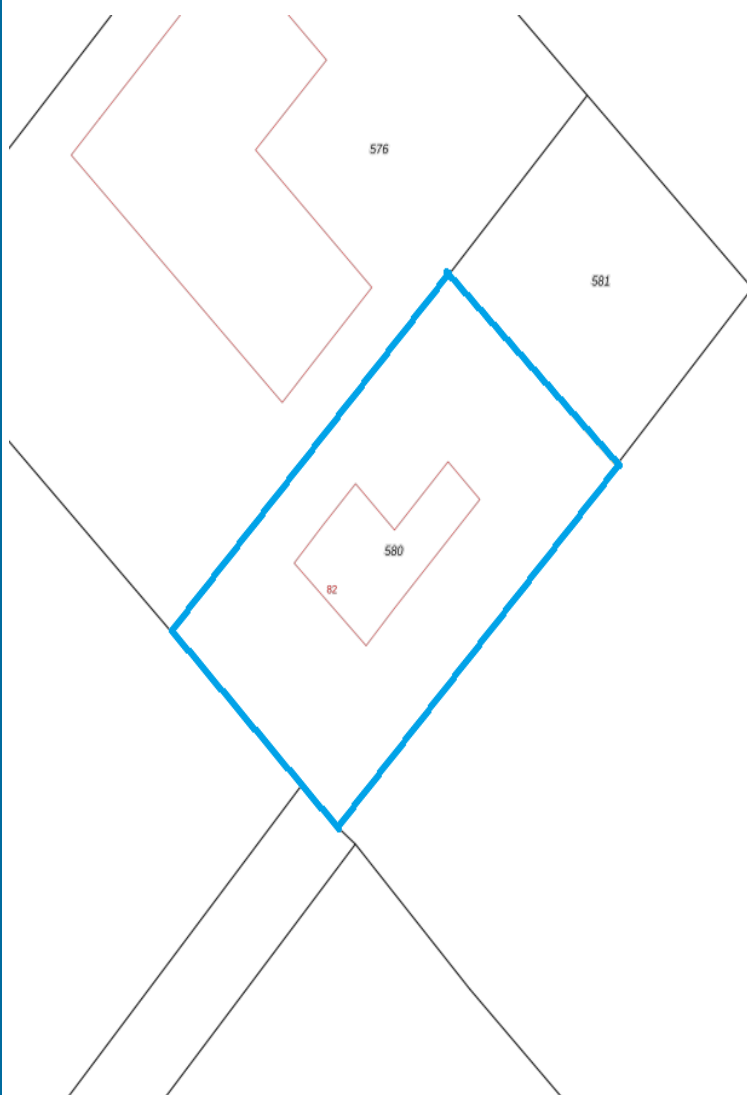


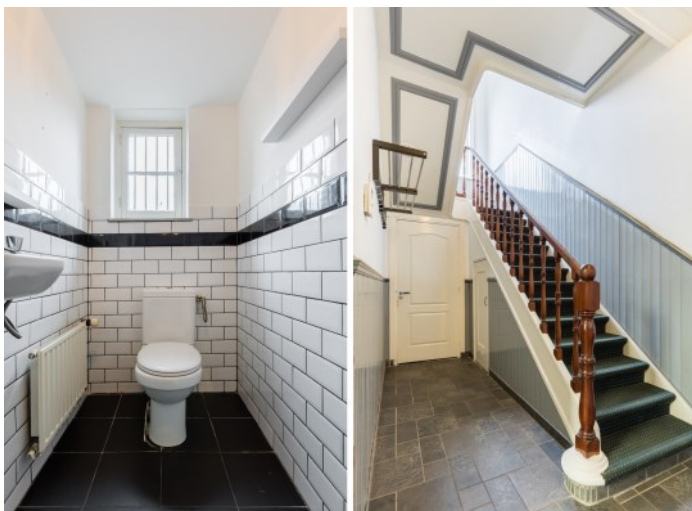
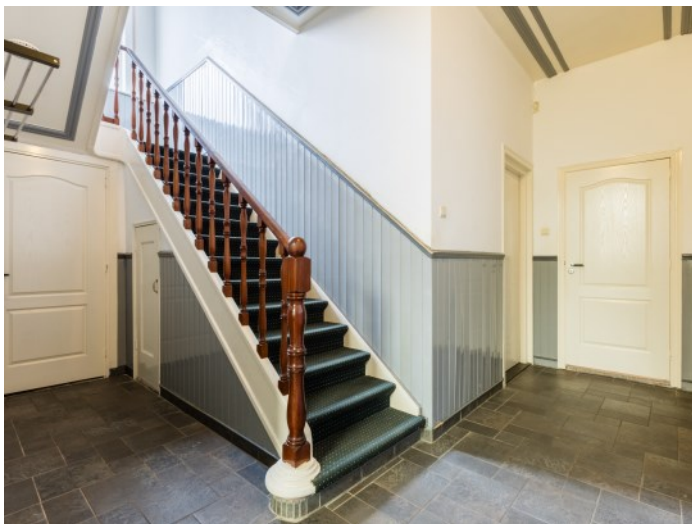
Bouwjaar : 1922
Woonoppervlakte : $\pm 330 \text{ m}^2$
Inhoud: $\pm 1301 \text{ m}^3$

Gemeente: Fijnaart
Sectie : N
Nummers : 580
Grootte : 1356 m^2

ISOLATIE

- Houten kozijnen
- Gedeeltelijk geïsoleerd
- Houten kozijnen
- Energielabel F





BEGANE GROND

Middels de achterdeur betreed u de woning en komt u binnen in de ruim opgezette hal.

Deze hal geeft u toegang tot de woonkamer, het toilet, en de blikvanger van de hal, de fraaie trap naar de eerste verdieping. De hal is afgewerkt met passende lambrisering en een mooi lijstenplafond. De paneeldeuren zijn nog in de gehele woning aanwezig.

Tevens geeft de hal toegang tot de eerste slaapkamer en badkamer gesitueerd op de begane grond. Deze is voorzien van een designradiator en een wastafel.



AUTHENTIEK WELKOM !



Vanuit de hal betreedt u de zeer royale woonkamer van $\pm 44 \text{ m}^2$. Deze ruime doorzonwoonkamer heeft zowel aan de voor als achterzijde fraaie raampartijen die zorgen voor sfeer en veel natuurlijk lichtinval. In de woonkamer treft u tevens een gezellige houthaard aan met schouw.

AFWERKING WOONKAMER

Vloer: Plavuizen

Wanden: Stucwerk

Plafond: Agnes Plafondplaten



Middels de centrale hal is de eerste slaapkamer van deze woning bereikbaar. Weer een prachtige ruimte met grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Tevens kan deze kamer perfect dienen als werkkamer of hobbykamer. In de hoek treft u nog een praktische inbouwkast.



AFWERKING EN OPPERVLAKTES

Slaapkamer 1: $\pm 21 \text{ m}^2$

Vloer: Plavuizen

Wanden: Stucwerk

Plafond: Agnes Plafondplaten



VEEL LICHTINVAL



Ook de separate leefkeuken is toegankelijk middels de centrale hal. Deze zeer royale keukenruimte ($\pm 26 \text{ m}^2$) is heden ingericht met een keuken in hoekopstelling en biedt volop potentie. Ook deze verblijfsruimte is voorzien van veel lichtinval en tevens een fraaie houthaard.

AFWERKING KEUKEN

Vloer: Plavuizen

Wanden: Stucwerk

Plafond: Agnes Plafondplaten



Middels de keuken is er toegang tot het tochtportaal welke toegang geeft tot buiten, de bijkeuken en tot een bergkast.

Ook de bijkeuken is weer zeer prettig van formaat ($\pm 23 \text{ m}^2$) en wederom voorzien van veel lichtinval. In de bijkeuken treft u een extra keukenblokje aan. Tevens treft u hier een separaat tweede toilet.



RIANTE RUIMTES



EERSTE VERDIEPING

De sfeervolle trapopgang biedt toegang tot de eerste verdieping. Deze woonlaag is maar liefst ingericht met 4-5 slaapkamers, een ruime overloop, een tweede badkamer en twee bergingen.

Middels het tweede deel van de overloop betreedt u de grootste slaapkamer. Deze slaapkamer heeft de prachtige steunbalken in het zicht en biedt door zijn ligging volop privacy.

AFWERKING EN OPPERVLAKTES

Slaapkamer 2: $\pm 26 \text{ m}^2$

Vloer: Laminaat

Wanden: Divers

Plafond: Balkenplafond

Op de overloop treft u nog twee bergruimtes aan waar zich de aansluitingen voor het witgoed bevinden en de C.V. ketel (Atag 2014) is opgesteld.



AUTHENTIEKE BALKEN



Aan de voorzijde van de woning zijn twee ruime slaapkamers gelegen. Slaapkamer 3: $\pm 21 \text{ m}^2$ en Slaapkamer 4: $\pm 15 \text{ m}^2$

Beide slaapkamers zijn voorzien van twee raampartijen. De linker kamer heeft tevens een sfeervolle draagbalk in het zicht.



VIJF SLAAPKAMERS



Ook de badkamer (± 10 m²) is weer riant van formaat en is ingericht in authentieke stijl passend bij het bouwjaar van de woning.

In deze badkamer treft u alle benodigde sanitaire voorzieningen, zoals een separate [douche](#), een ligbad een dubbele wastafel met meubel, een desingradiator en een (derde) toilet.

AFWERKING BADKAMER

Vloer: Tegelvloer

Wanden: Tegellambrisering

Plafond: Stucwerk

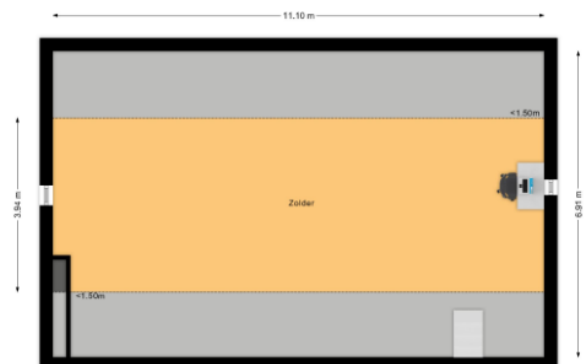


CHARMANTE BADKAMER



Daarnaast tref u nog een volwaardige vijfde slaapkamer aan en een kleine kamer. Slaapkamer 5: $\pm 14 \text{ m}^2$ Slaapkamer 6/ bergruimte: $\pm 6 \text{ m}^2$

De kleinere kamer is voorzien van een inbouwkast met daarin de trapopgang naar de ruime zolderverdieping.



RUIME ZOLDER



DE TUIN

Direct aan de woning is een royaal stuk terras gelegen welke is omheind. Daaraan grenzend treft u de achtertuin wat heden is aangelegd als gazon.

De tuin loopt geheel rondom de woning en is grotendeels nog naar eigen wens in te richten. Aan de voorzijde is een hekwerk voorzien.



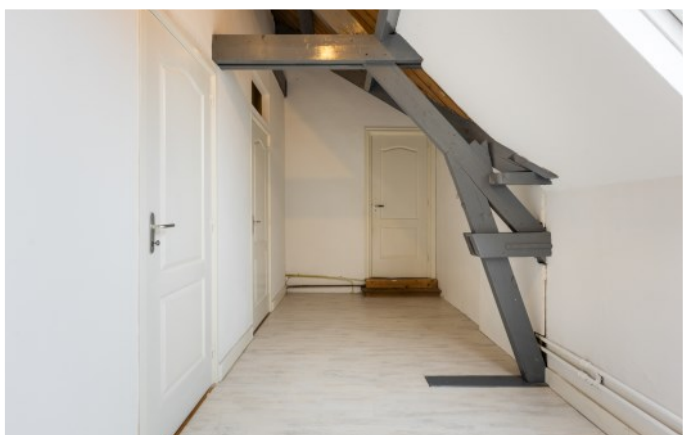
OPRIT / PARKEREN

Parkeren doet u natuurlijk middels de royale oprit op uw eigen terrein.

Kortom een charmante vrijstaande woning met volop ruimte en mogelijkheden!



TUIN RONDOM



PLATTEGRONDEN



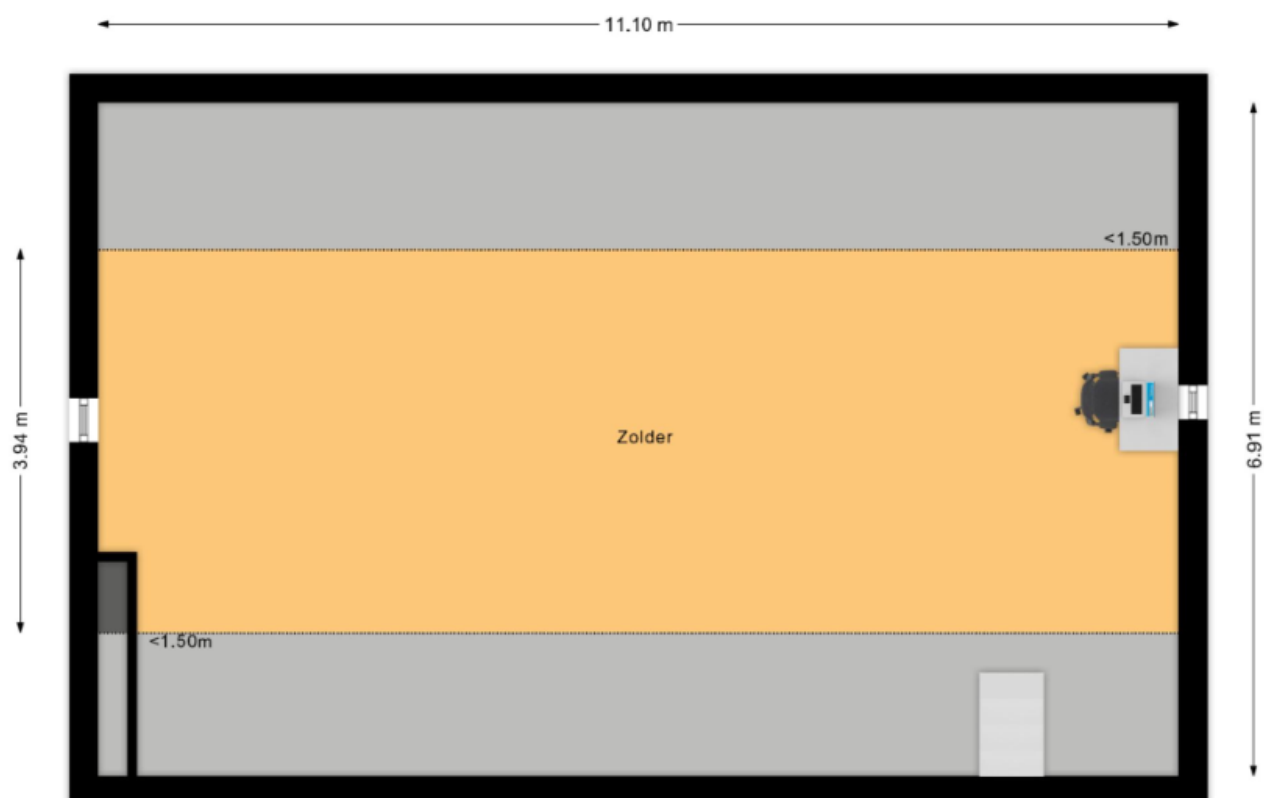
BEGANE GROND

PLATTEGRONDEN



VERDIEPING

PLATTEGRONDEN



ZOLDER

Fijnaart (Brabants: *De Fendert*) is een dorp in de gemeente Moerdijk in de Nederlandse provincie Noord-Brabant met ± 5.500 inwoners. Een levendig dorp waar het hele jaar door diverse (sport-) activiteiten worden georganiseerd. Met nog geen 15 minuten naar Zevenbergen, 20 minuten naar Roosendaal, 30 minuten naar Breda en 30 minuten naar Dordrecht is dit Brabantse dorp zeer centraal gelegen.

- ◆ Openbaar vervoer
- ◆ Directe uitvalswegen A4-A17-A59
- ◆ Basisonderwijs
- ◆ Supermarkten, winkels
- ◆ Horeca
- ◆ Sportverenigingen
- ◆ Gemeenschapshuis
- ◆ Natuurgebied



GEMOEDELIJK rustig **GROEN** **ACTIVITEITEN** centraal
GOED BEREIKBAAR levendig **MOERDIJK** **BRABANTS**

ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot de medewerker met wie u de woning heeft bezichtigd. Wij nemen graag de tijd voor u!

Toelichting meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Uw reactie na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom ook zeer op prijs als u uw reactie binnen enkele dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar maakt. Ook wanneer u verder geen interesse meer heeft in de woning horen wij dat graag van u.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

In een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- ♦ Geboden koopsom
- ♦ Leverdatum (sleuteloverdracht)
- ♦ Eventuele overname van roerende zaken
- ♦ Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

U dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Indien gewenst kan de bieder voor een hypotheekberekening ook bij Sweere v.o.f. terecht voor advies. Vóór de koop dienen partijen het eens te worden over de ontbindende voorwaarden. **Belangrijk:** een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt gebruik gemaakt van de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning of appartementsrecht zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom. Bij de levering van de woning wordt dit bedrag natuurlijk verrekend met de koopsom. U kunt hiervoor eventueel met uw financieel adviseur contact opnemen.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zullen wij in dat geval een artikel opnemen dat de koper ermee bekend is dat ten tijde van de bouw / renovatie van het betreffende pand het toegepast was asbesthoudende materialen toe te passen (o.a. in rookkanalen, dakbeschot, gevelpanelen en nabij verwarming- en warmwatertoestellen). De koper aanvaardt eventuele aanwezige materialen in het pand.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen dient u er als koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. In de koopakte zal hieromtrent een zgn. 'ouderdomsclausule' worden opgenomen. Deze houdt in, dat de eisen die aan de kwaliteit en technische staat van het object gesteld mogen worden, in het licht van de leeftijd beoordeeld moeten worden. Informeer bij de makelaar of er bij deze woning een ouderdomsclausule van toepassing is.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfels heeft over de kwaliteit en de bouwtechnische staat van de woning, kunt u een bouwkundige keuring laten uitvoeren door een deskundig bureau. U kunt dit als ontbindende voorwaarde opnemen bij een eventueel bod of deze laten uitvoeren voordat u in onderhandeling treedt.

Drie dagen bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgaaf van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledige ondertekenende akte heeft ontvangen. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen voor een consument en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.

ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

TOP 5 MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijk kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

3. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is.

4. Moet de makelaar met mij als eerst in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Wanneer de verkoper reeds in onderhandeling is, mag een andere belangstellende wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

5. Wordt ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij de makelaar een tegenbod laat doen.

Aankoopbegeleiding

Een woning kopen is een ingrijpende gebeurtenis waar veel bij komt kijken. Met een aankoopmakelaar bent u ervan verzekerd dat u van A tot Z professioneel begeleidt en ontzorgd wordt. Is dit niet uw droomwoning? Houd ons op de hoogte van uw woonwensen en we zoeken graag samen met u verder.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerker tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure. Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur en op zaterdag van 9.00 tot 12.30 uur.

BIJ SWEERE HEEFT U ALLES ONDER ÉÉN DAK

Door 30 jaar ervaring is Sweere vof uw betrouwbare partner voor verzekeringen. Verzekeringen is een kwestie van vertrouwen. U kunt bij ons een volledig onafhankelijk advies, kwaliteit en een onderscheidende persoonlijke service verwachten. Wij bemiddelen op onafhankelijke basis voor vele verzekeringsmaatschappijen. Dit betekent dat wij kunnen kiezen uit een ruim aanbod van gerenommeerde maatschappijen waarbij de keuze wordt afgestemd op uw situatie.

Vertrouwen

Iedereen loopt financiële risico's. Echter niet voor iedereen is duidelijk welke risico's men loopt. Gezamenlijk met u maken wij een risico-inventarisatie, waarmee inzicht wordt verkregen in de financiële risico's die u loopt. Op basis van uw persoonlijke omstandigheden kan bepaald worden welke risico's draagbaar en welke niet draagbaar voor u zijn. Daarop kunnen wij een passende oplossing voor u zoeken.

Persoonlijk advies

In onze advisering gaan wij altijd uit van uw persoonlijke omstandigheden. Dit betekent aandacht voor u en uw wensen en bij vragen komt de adviseur gewoon bij u langs.

Begeleiding bij schadeafwikkeling

Verzekeringsmaatschappijen zijn vaak grote organisaties die u niet persoonlijk kennen. Bij een aanvraag voor een schade-uitkering wordt daarom zeer zorgvuldig te werk gegaan. In geval van schade verzorgen wij voor onze cliënten de complete schadeafwikkeling. Wij corresponderen namens u met de verzekeringsmaatschappij en zien er op toe dat een schadevergoeding zo snel mogelijk wordt uitgekeerd.

Hypotheken

Door onze ervaring, permanente educatie en onafhankelijkheid zijn wij een betrouwbare partner om samen met u de juiste hypotheek te kiezen. Als u een woning koopt of een forse verbouwing pleegt, beschikt u veelal niet over gelden om dit te kunnen betalen en dient u een hypotheek te nemen. Ook als u over de middelen beschikt is het wellicht om belastingtechnische redenen aantrekkelijk om toch een hypotheek te nemen. De grote diversiteit in vormen van hypotheeken, verzekeringen en renten kunnen het u lastig maken om de juiste beslissing te nemen. Goedkoop kan duurkoop worden, wat ook kan gelden voor hypotheeken. Het afsluiten van een hypotheek is een belangrijke financiële beslissing. Het is daarom logisch dat u zich goed laat informeren over de mogelijkheden, zodat u een hypotheek neemt die aansluit op uw persoonlijke situatie en toekomstige ontwikkeling.

Punten die van belang zijn voor de keuze van de juiste hypotheek, zijn bijvoorbeeld:

- ♦ de gezinssamenstelling ?
- ♦ het besteedbaar inkomen?
- ♦ welke lasten zijn voor u acceptabel?
- ♦ wat zijn acceptabele lasten bij een gewijzigde gezinssituatie?
- ♦ zijn de woonlasten draagbaar, wanneer u arbeidsongeschikt of werkeloos wordt?
- ♦ welke risico's wenst u wel of niet te nemen?
- ♦ hoe wenst u de financiering af te lossen?
- ♦ etc.

Wonen kan veel voordeliger.....

BIJ SWEERE HEEFT U ALLES ONDER ÉÉN DAK

Sweere vof bestaat uit een team van specialisten met een uitstekende vakopleiding, een gedegen ervaring op financieel gebied en een professionele benadering van deze complexe markt. Wij zijn volstrekt onafhankelijk en bieden u dus een objectief advies.

Door de vele transacties die wekelijks worden gerealiseerd en de intensieve contacten met bijna alle erkende banken en hypotheekinstellingen bedingen wij uiterst gunstige voorwaarden en rentetarieven. Daarmee creëren wij voor u woonplezier zonder zorgen.

Maak gebruik van onze kennis en ervaring zodra u zich op de woningmarkt gaat oriënteren of een bepaalde woning op het oog heeft. Met een luisterend oor brengen wij uw financiële situatie in beeld.

Financiële planning

Waarom financiële planning? Eerder stoppen met werken, leuke dingen doen na je pensioen, kinderen, een huis kopen. Het zijn allemaal mooie toekomstplannen. Maar heb je er wel eens over nagedacht hoe je dat allemaal gaat betalen en wat je bijvoorbeeld nu al moet regelen om over een tijdje die dromen te kunnen realiseren? Toegegeven, financiële planning is nou niet direct iets waar veel mensen direct dolenthousiast over worden. Toch kan het geen kwaad om er eens over na te denken.

Het plannen van uw financiële toekomst wordt steeds complexer. De voorzieningen van sociale zekerheid zijn de laatste jaren beperkt.

Welke rol speelt Sweere voor u?

In ons financieel advies starten wij met een inventarisatie van uw huidige financiële situatie. Vervolgens bevat het een analyse van de ontwikkeling van uw vermogen, gevolgd door een advies over hoe u uw situatie kunt optimaliseren. Het plan kan ingaan op de volgende aspecten: stoppen met werken, overlijden, arbeidsongeschiktheid, huwelijk, echtscheiding, belastingen, sociale zekerheid, sparen en beleggen, levensverzekeringen en pensioenen, en de integratie van al deze zaken. Op deze wijze geven wij u de elementen om de juiste beslissingen te nemen.

RegioBank

RegioBank is een landelijk vertegenwoordigde bank met een regionaal karakter. Wij bieden een breed dienstenscala voor particulieren en het midden- en kleinbedrijf. Van betalen, sparen, beleggen, lenen tot en met hypotheek. Onder de productbuttons op deze site treft u uitgebreide informatie aan.

Sweere is een van de zelfstandige onafhankelijke adviseurs die u de diensten van de RegioBank kunnen bieden. Wij staan u met raad en daad terzijde met deskundige adviezen, toegesneden op uw persoonlijke financiële situatie. Loop daarom eens binnen bij ons en vraag naar onze uitgebreide mogelijkheden. Regio Bank is een onderdeel van SNS/REAAL Groep. Een vertrouwd adres voor al uw bankzaken.