



DREEF 4A MEERSEL-DREEF

VRAAGPRIJS
€ 875.000,- K.K.

Bouwjaar : 1998

Verwarming : CV-ketel en boiler (Buderus)

Isolatie : dubbel glas

Aanvaarding : in overleg



Deze vrijstaande, bijzondere villa is gelegen op een unieke locatie aan rivier de Mark, met aan de achterzijde uitzicht over de uitgestrekte Belgische landerijen en aan de voorzijde een vrij uitzicht. De goed onderhouden woning met maar liefst energielabel B is gelegen op een royaal en privacy biedend perceel van ca. 1.366m². De woning biedt optimaal wooncomfort vanwege de ruime indeling en aanwezigheid van vloerverwarming op de begane grond en zonnepanelen met een thuisbatterij (2022, opslag 10 Kwh). De begane grond beschikt over een master bedroom met eigen badkamer. Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers met elk een eigen badkamer, alsmede een royale zolderruimte. De fraai aangelegde, groene tuin grenst aan een fietspad waardoor u direct in de natuur bent.

Een bijzonder object op een prachtige locatie, gelegen nabij de grens en gunstig gelegen ten opzichte van diverse faciliteiten. Nieuwsgierig? Plan een bezichtiging met ons kantoor om een juiste indruk te krijgen!



Specificaties:

Perceeloppervlakte: ca. 1.366m²
 Gebruiksoppervlakte: ca. 323m²
 Inhoud: ca. 1.604m³

Overige inpandige ruimte: ca. 64m²
 Externe bergruimte: ca. 7m²



4



3

Begane grond

De overdekte entree geeft toegang tot de hal met een natuurstenen vloer en beschikt over een open garderobenis met ingebouwd fonteintje, volledig betegelde toiletruimte met natuursteen en een zwevend closet. Vanuit de hal is er toegang tot zowel de dubbele inpandige garage als tot de royale leefruimte/eetkamer.

Middels openslaande deuren is de royale eetkamer toegankelijk. De ruimte is onder andere voorzien van een eikenhouten vloer, een bijzondere trapopgang met een vide, inbouwspots en een schuifpui naar de zijtuin. De karakteristieke half ronde bar met achterwand maakt de ruimte af. De eetkamer staat in verbinding met de living.

De living met sfeervolle schouw en kastenwand, eikenhouten vloer en openhaard heeft veel lichtinval door de schuifpuien aan de achterzijde en biedt een prachtig uitzicht over de tuin, rivier de Mark en het omliggende Belgische landschap.



















De ruime woon-/eetkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast, oven, friteuse, warmhoudplaat en een koffieautomaat. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.

De werkruimte is toegankelijk vanuit de living en is voorzien van een schuifpui naar de tuin en elektrisch bedienbare rolluiken.

De bijkeuken met gootsteen en aansluitingen voor wasapparatuur geeft middels een loopdeur toegang tot de zijtuin. Tevens is er toegang tot de kelder.

De kelder op stahoogte leent zich perfect als wijnkelder.

De masterbedroom beschikt over een hoogwaardige, op maat gemaakte L-vormige kastenwand. De masterbedroom geeft directe toegang tot de eigen badkamer. De luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en een separaat toilet.

















Eerste verdieping

De bijzondere designtrap geeft toegang tot de open vide, van waaruit toegang is tot twee slaapkamers met elk een eigen badkamer, alsmede tot een ruime zolderkamer met slaapkamer.

De twee identieke slaapkamers beschikken beide over een dakkapel en geven toegang tot een eigen badkamer.

De badkamers beschikken over een ligbad, dubbele wastafel met meubel, douche en toilet.

De royale zolderslaapkamer beschikt over een derde slaapkamer en heeft voldoende bergruimte. Hier bevindt zich de opstelling van de CV installatie en boiler (Buderus).

Tevens is er nog een bergruimte aanwezig op de verdieping.



















Tuin

De royale achtertuin heeft voldoende privacy door de achtergelegen landerijen en volwassen begroeiing. Het terras met niveauverschil staat in verbinding met het royale gazon en reikt tot achterin de tuin. De groene tuin grenst direct aan de rivier de Mark en geeft middels een poortje toegang tot het fietspad waardoor u zo in de natuur bent. De tuin is voorzien van een houten tuinhuis, een benevelingsinstallatie en een achterom.

De voorzijde van de woning biedt een royale oprit met voldoende parkeergelegenheid en toegang tot de dubbele, inpandige garage. De garage met tegelvloer is voorzien van een elektrisch, bedienbare garagedeur en heeft een loopdeur naar de zijtuin. De zonnepanelen (mei 2022) zijn horizontaal geplaatst op de garage (12 x 4800 Wp).









Locatie

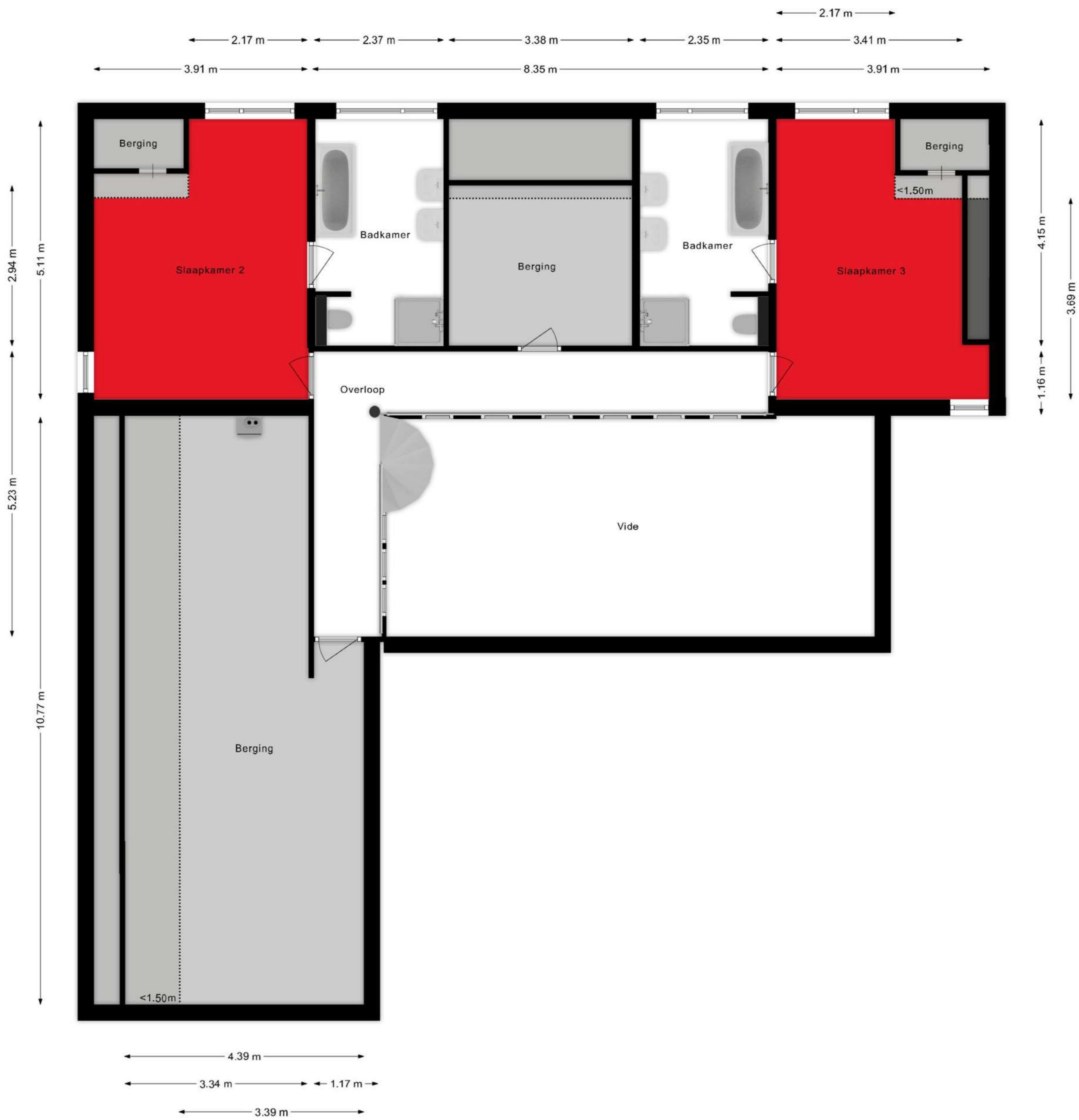
Deze woning is gelegen in Meersel-Dreef, een bourgondisch dorp in het meest noordelijke puntje van België, direct aan de Nederlandse grens. De omgeving biedt een rustige, landelijke sfeer met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bereikt u Ulvenhout waar diverse faciliteiten aanwezig zijn, onder andere supermarkt Jumbo en Plus. Het centrum van Breda en Ulvenhout zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast zijn er in Meersel-Dreef gezellige cafés, restaurants en een aantal winkels. De uitvalswegen richting Antwerpen en Breda zijn gunstig gelegen, waardoor zowel België als Nederland optimaal bereikbaar zijn.

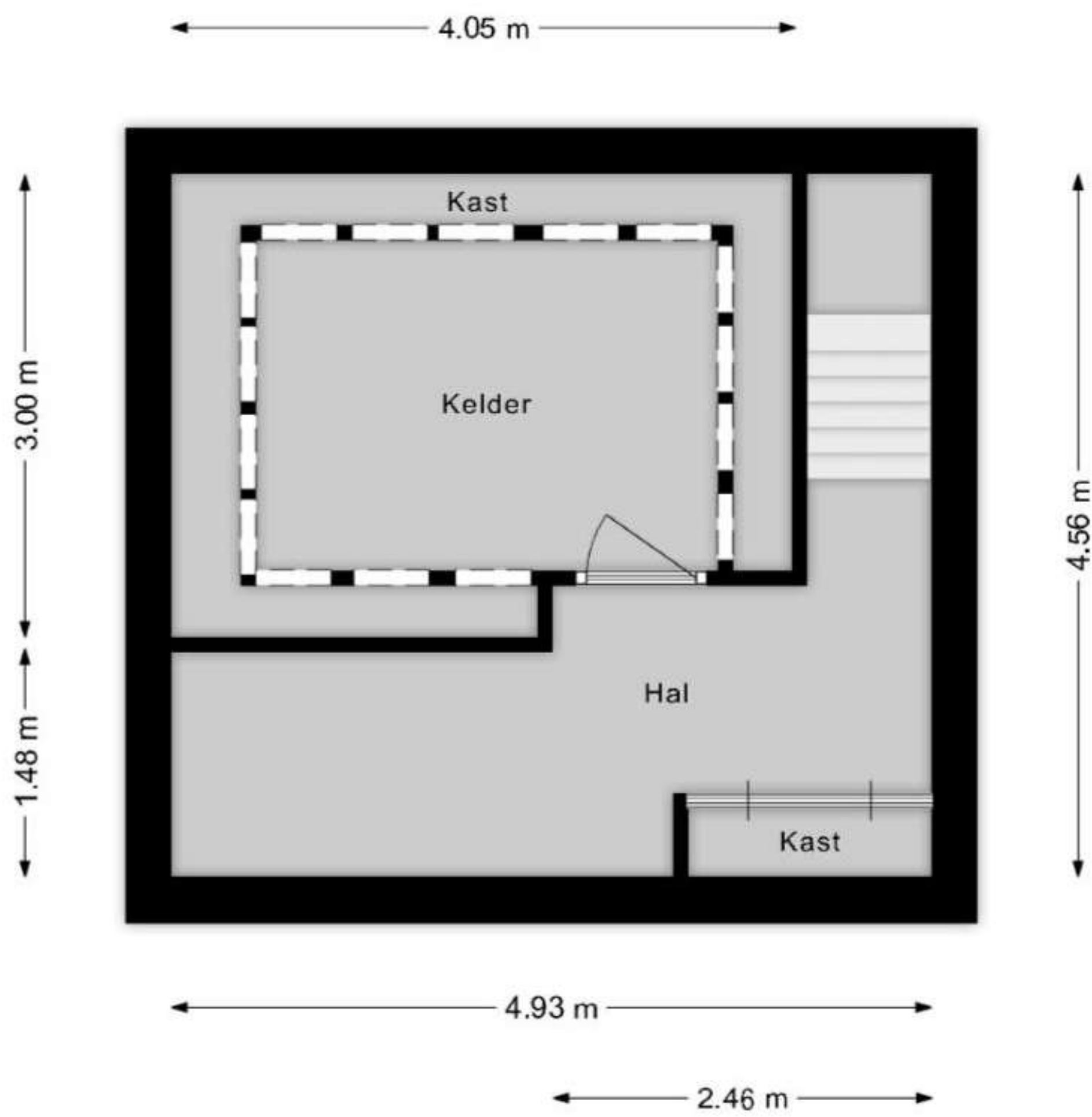


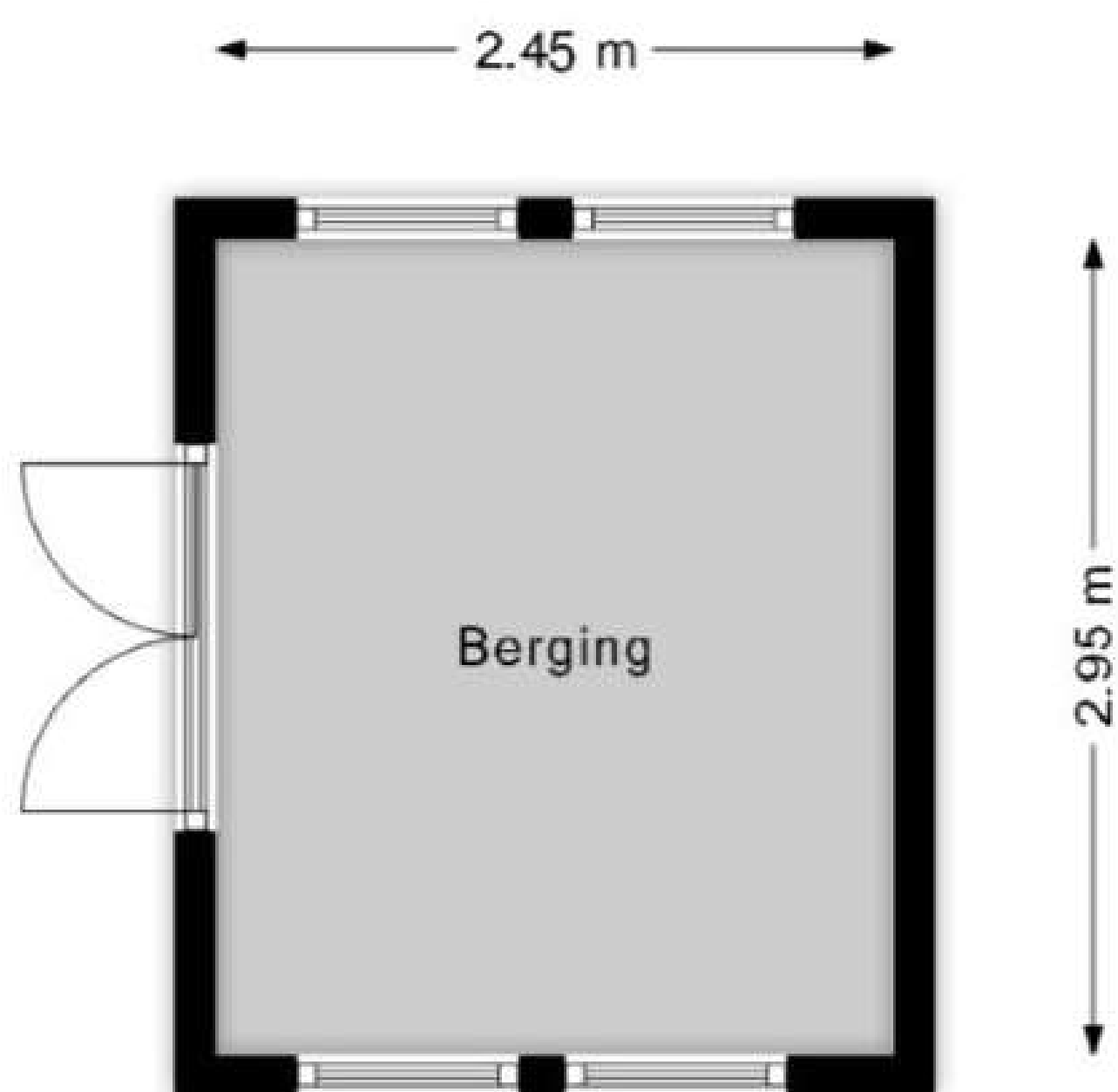












Financiële punten van aandacht voor Nederlanders die in België willen gaan wonen.

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 aankoopsom 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.

Hypotheekrenteaftrek

Anders dan in Nederland kent men in België geen hypotheekrenteaftrek. 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 hypotheekrenteaftrek 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@dwv.be

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

www.grensinfo.nl