

Betrokken en dichtbij



Bredam 13 | Kruiningen

**Vraagprijs
€ 425.000 K.K.**



Makelaardij De Groot

— VAST EN GOED —

makelaardijdegroot.nl

Welkom

Makelaardij de Groot de makelaar met vele voordelen en persoonlijke aandacht!

Een huis kopen of verkopen? Daarbij draait het natuurlijk niet alleen om geld, maar ook om uw (nieuwe) thuis. Makelaardij de Groot voelt dat als geen ander aan en staat garant voor persoonlijke begeleiding van een goede (ver)koop in een woningmarkt die continue in beweging is. Een aanpak die kopers en verkopers, gezien de positieve recensies, waarderen.

Persoonlijk betrokken makelaar

Bij Makelaardij de Groot vinden (ver)kopers – van kennismaking tot en met sleuteloverdracht – één vast aanspreekpunt: persoonlijk betrokken en optimaal bereikbaar, ook buiten kantooruren. Met actuele kennis van de woningmarkt weet makelaar Aart de Groot bij zowel koop als verkoop altijd in te zetten op een goede prijs, maar als gezegd draait het niet alleen om geld.

Aantrekkelijk woningaanbod

Het woningaanbod is divers, wie snel en goed wil verkopen moet echt alles uit de kast halen om op te vallen. Met de juiste zorg uw woning presenteren zorg ik dat uw woning er echt uitspringt. De eerste indruk moet goed zijn en potentiële kopers het gevoel geven dat uw woning hun droomhuis kan zijn. Makelaardij de Groot gaat altijd voor het goede gevoel bij zowel kopers als verkopers.

De voordelen van Makelaardij de Groot

- Persoonlijke begeleiding, van kennismaking tot en met sleuteloverdracht
- Een vast aanspreekpunt
- Scherpe tarieven
- Aangesloten bij branche-organisatie VBO
- Betrokken en dichtbij

Kenmerken

Woonoppervlakte
90 m²

Perceeloppervlakte
210 m²

Inhoud
454 m³

Bouwjaar
2015

Aantal kamers
4 waarvan 3 slaapkamers

Energielabel
A







Omschrijving

Bredam 13 – Kruiningen

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Kruiningen staat deze verzorgde hoekwoning met een moderne afwerking, drie slaapkamers en een ruime derde verdieping die momenteel niet is meegerekend in de woonoppervlakte, maar wel duidelijke extra mogelijkheden biedt. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een bijkeuken, een nette badkamer en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging. Een comfortabele woning met veel extra potentie en uitbreidingsmogelijkheden.

Indeling

Begane grond

Via de voordeur komt u binnen in de entree met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Er is voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. Daarnaast is er een vaste kast aanwezig, wat zorgt voor extra praktische bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is opgesteld in een L-vorm en sluit mooi aan op de woonkamer. Vanuit de keuken is er zicht op de straat, wat bijdraagt aan het open karakter van de ruimte.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de bijkeuken, met toegang tot de achtertuin. In de bijkeuken zijn witgoedaansluitingen aanwezig.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen van een goed formaat en netjes afgewerkt. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Derde verdieping (zolder)

Via een vaste trap is de derde verdieping bereikbaar. Deze verdieping is voorzien van een betonnen vloer en heeft een indrukwekkende hoogte van bijna 5 meter. De derde verdieping heeft een oppervlakte van circa 29 m² en wordt momenteel aangemerkt als overige in pandige ruimte. Daarnaast zijn er knieschotten aanwezig voor extra bergruimte. Ook bevinden zich hier witgoedaansluitingen, naast de aansluitingen in de bijkeuken op de begane grond.

Omschrijving

Omdat er momenteel geen daglichttoetreding aanwezig is, wordt deze verdieping volgens de meetinstructie niet meegerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Door het toevoegen van daglicht kunnen hier bijvoorbeeld (eventueel) extra slaapkamers worden gerealiseerd.

Buitenruimte

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een terras en een gazon. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De tuin is volledig omsloten en biedt een prettige mate van privacy.

Berging

De vrijstaande berging heeft een gebruiksoppervlakte van circa 5,75 m² en is praktisch in gebruik.

Woonoppervlakte

Volgens het meetrapport bedraagt de gebruiksoppervlakte wonen circa 90 m². Daarnaast beschikt de woning over circa 29 m² overige inpandige ruimte.

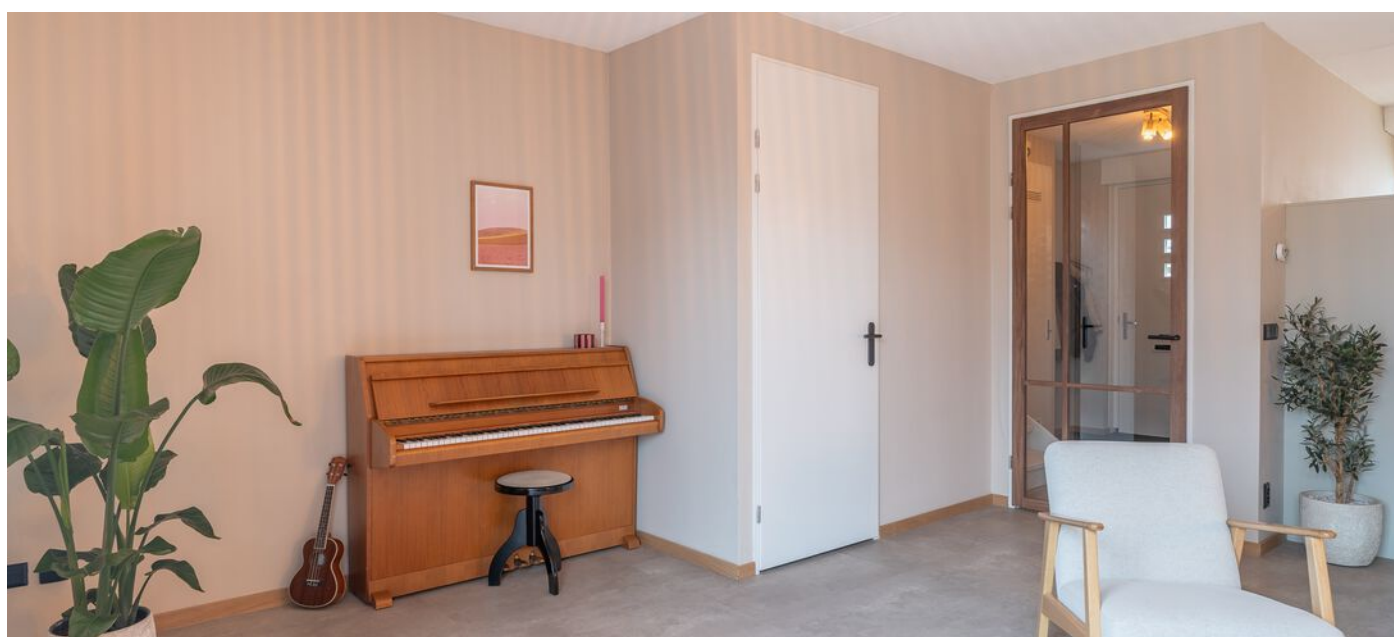
Ligging

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Kruiningen. In de directe omgeving bevinden zich speelvoorzieningen, water en mooie wandelroutes. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportaccommodaties zijn goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Goes, Bergen op Zoom en de A58 liggen op korte afstand.

Slot

Bredam 13 is een nette en goed onderhouden hoekwoning met een praktische indeling, drie slaapkamers en een ruime derde verdieping met veel extra potentie. Een comfortabele woning die direct te betrekken is en tegelijkertijd volop mogelijkheden biedt voor de toekomst.









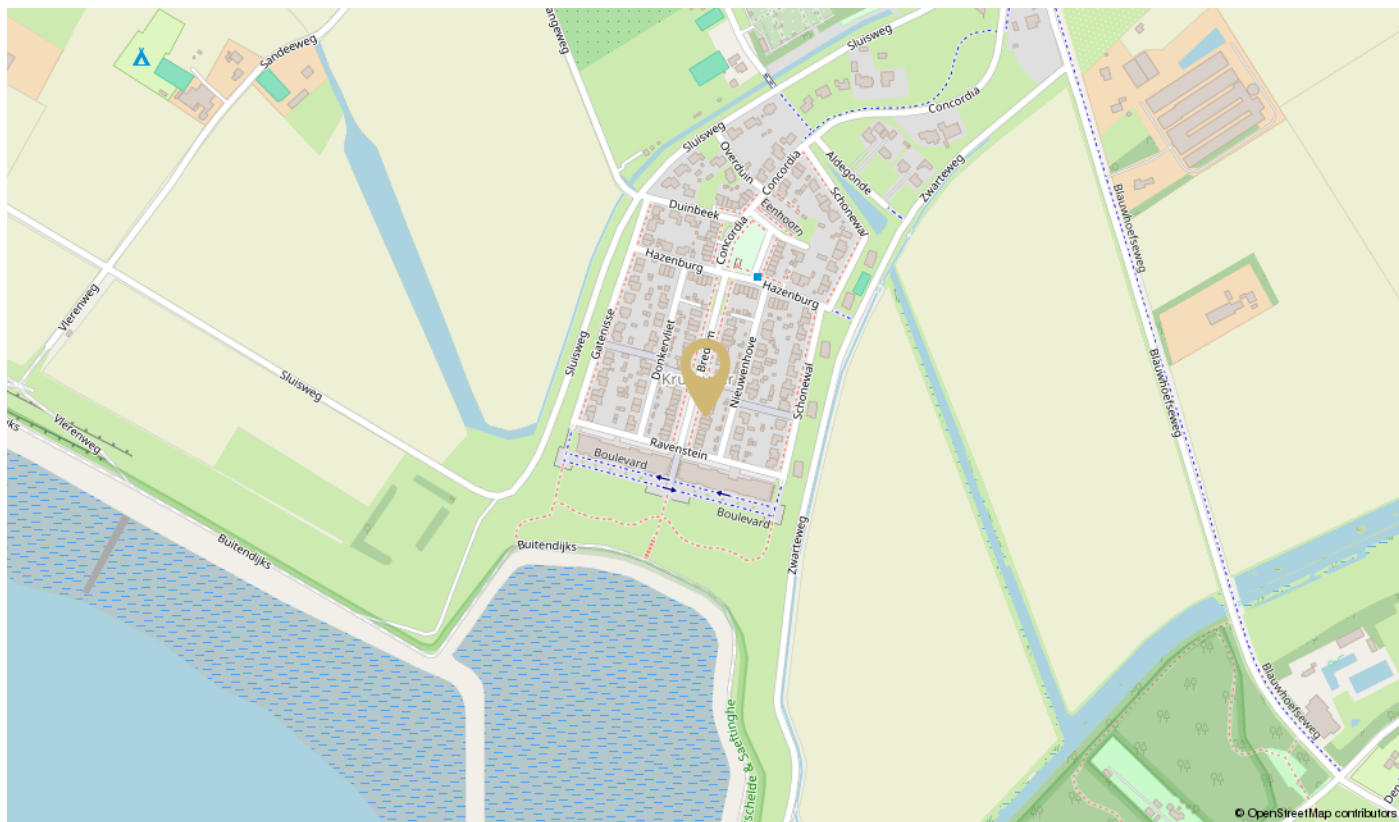
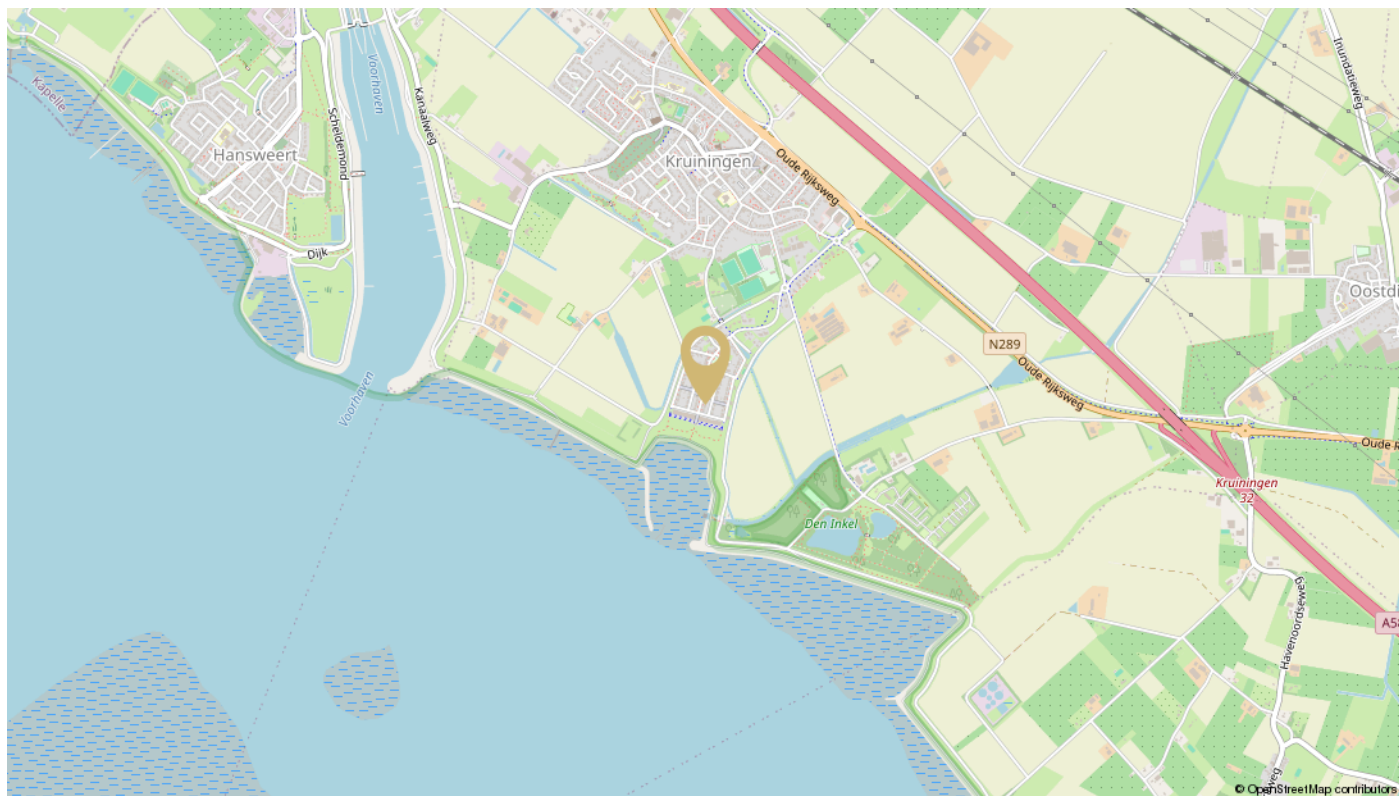








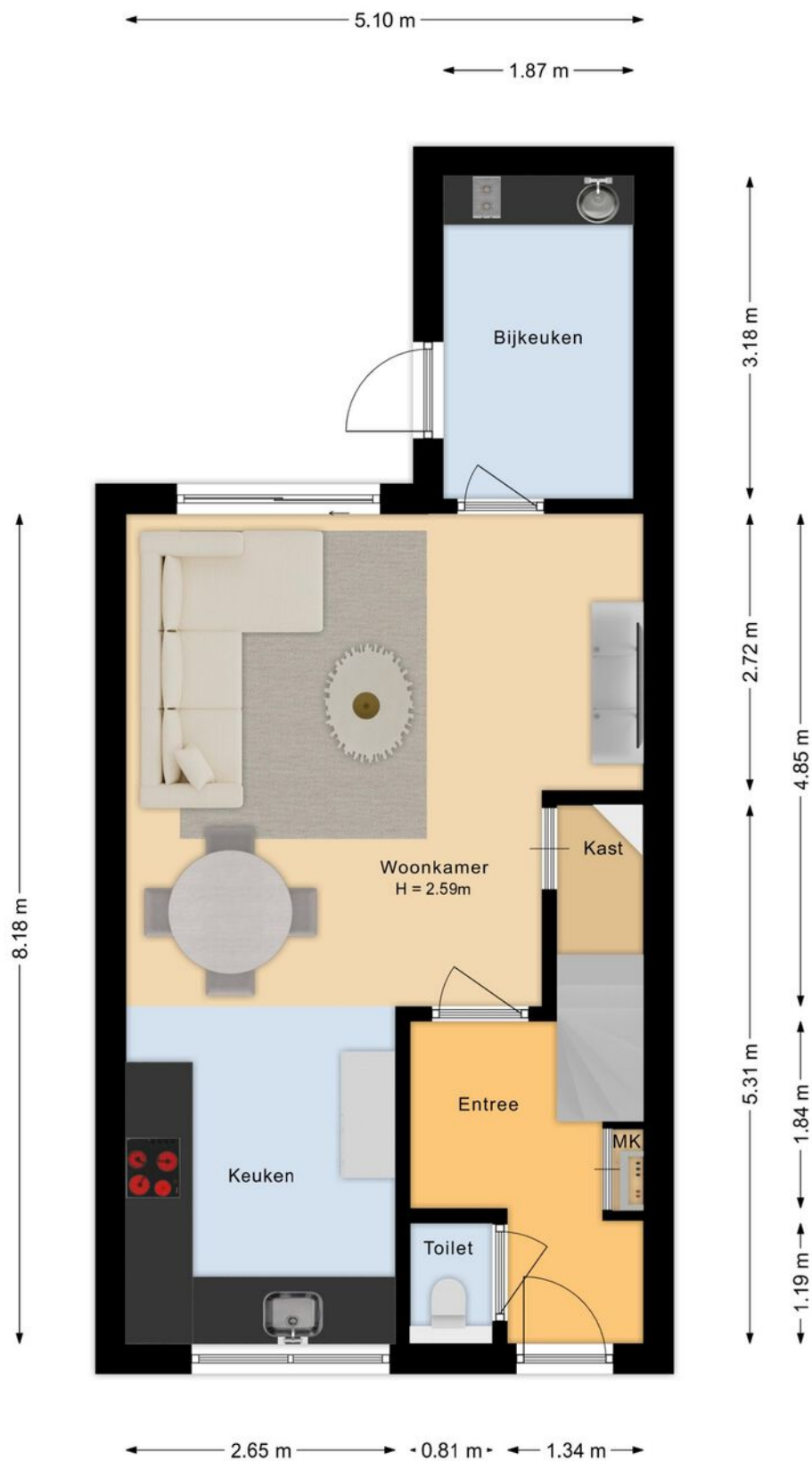
Locatie



Kadastrale kaart



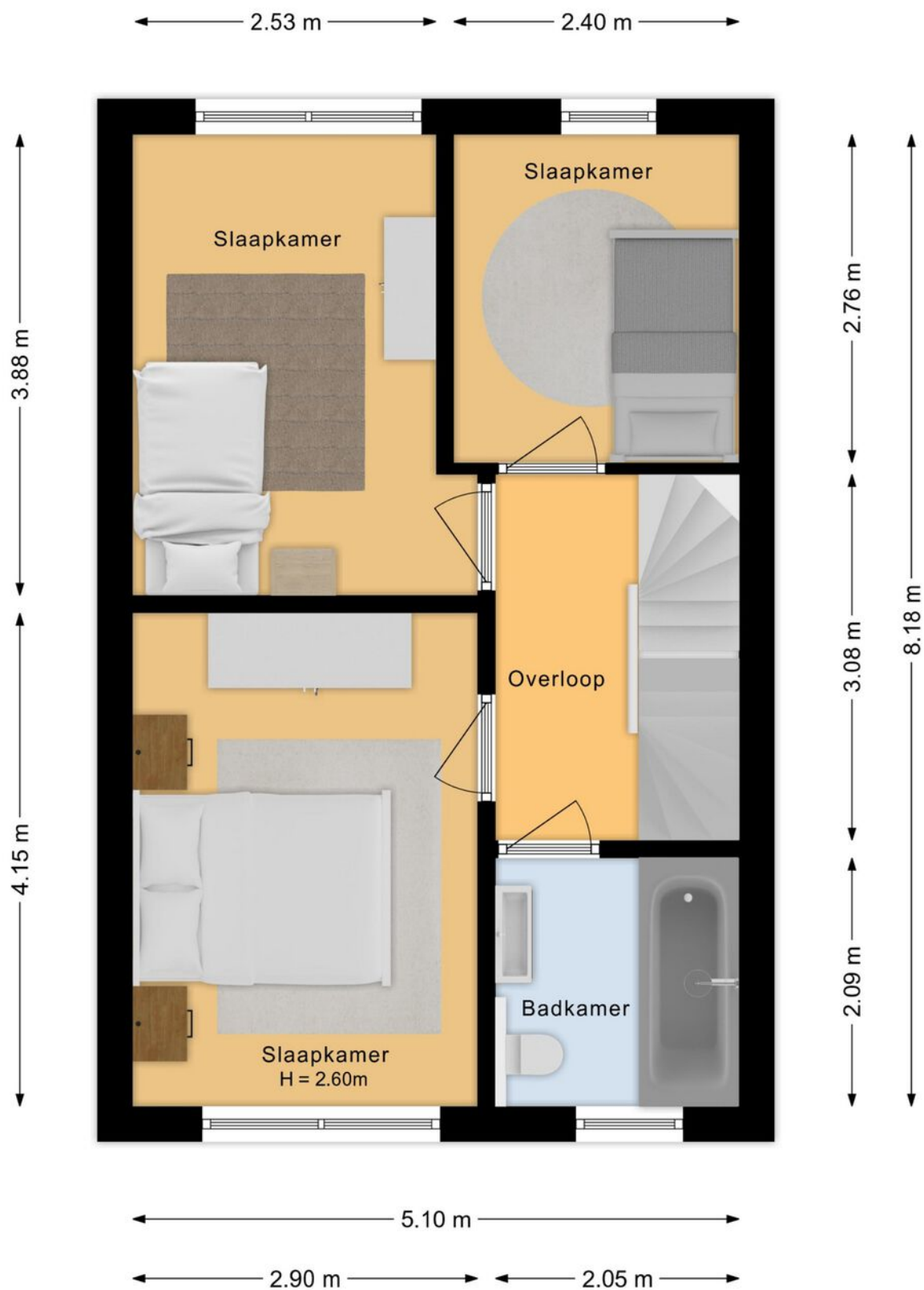
Plattegrond



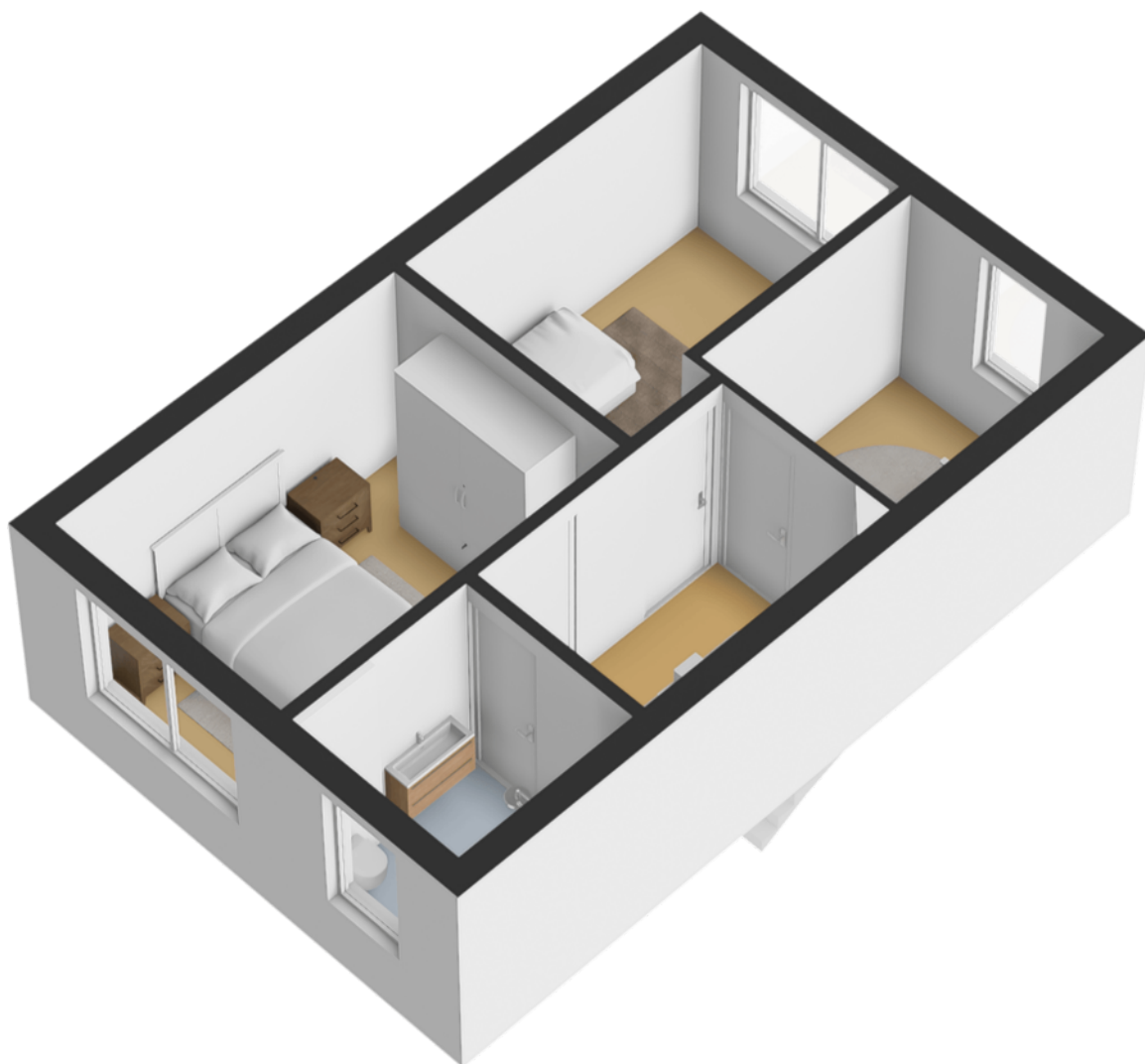
Plattegrond



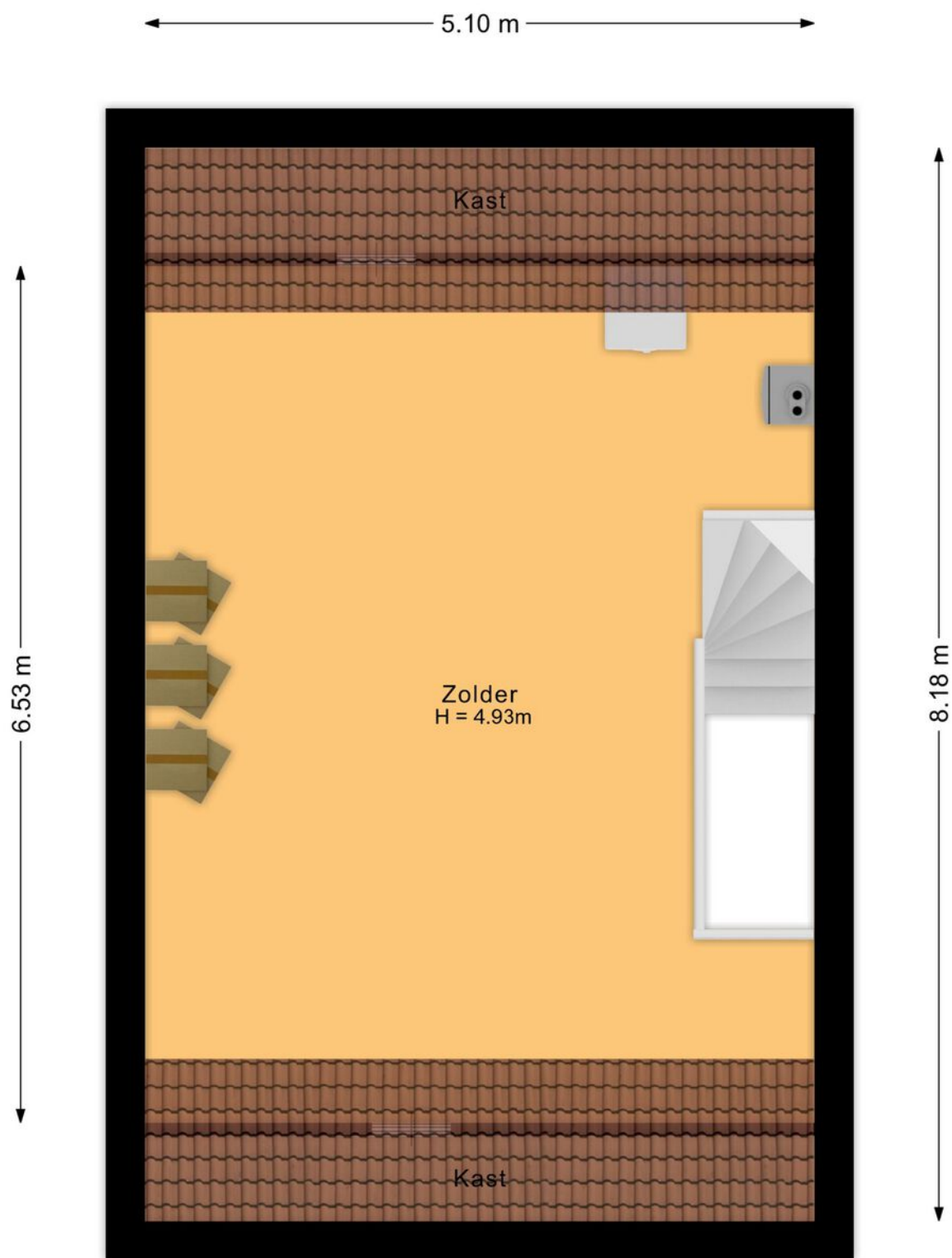
Plattegrond



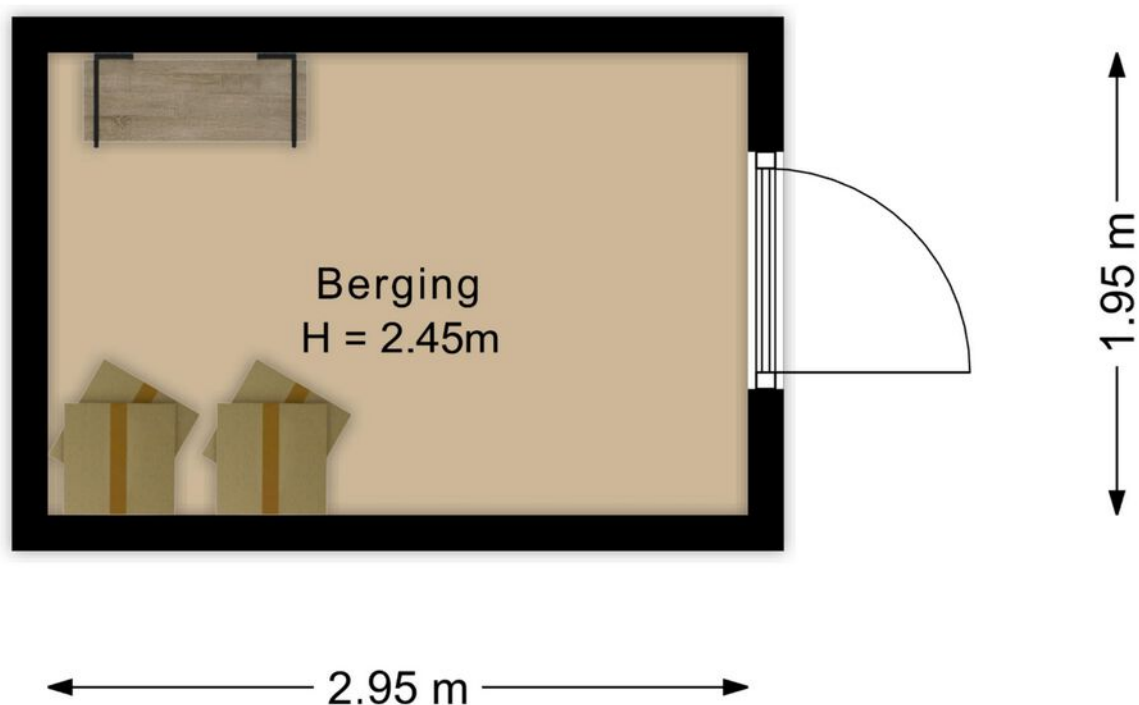
Plattegrond



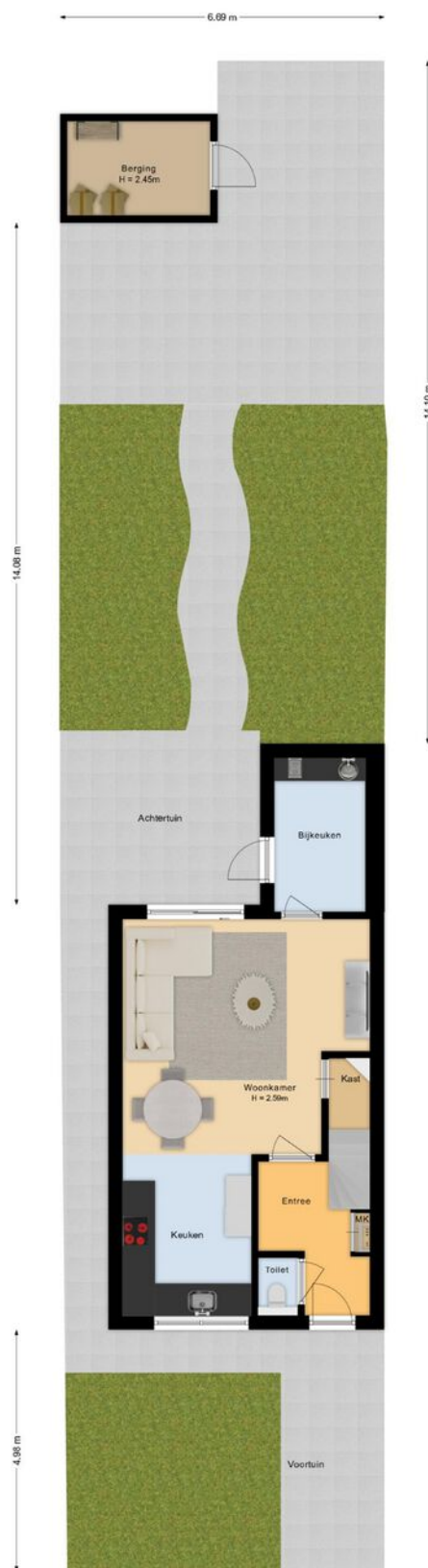
Plattegrond



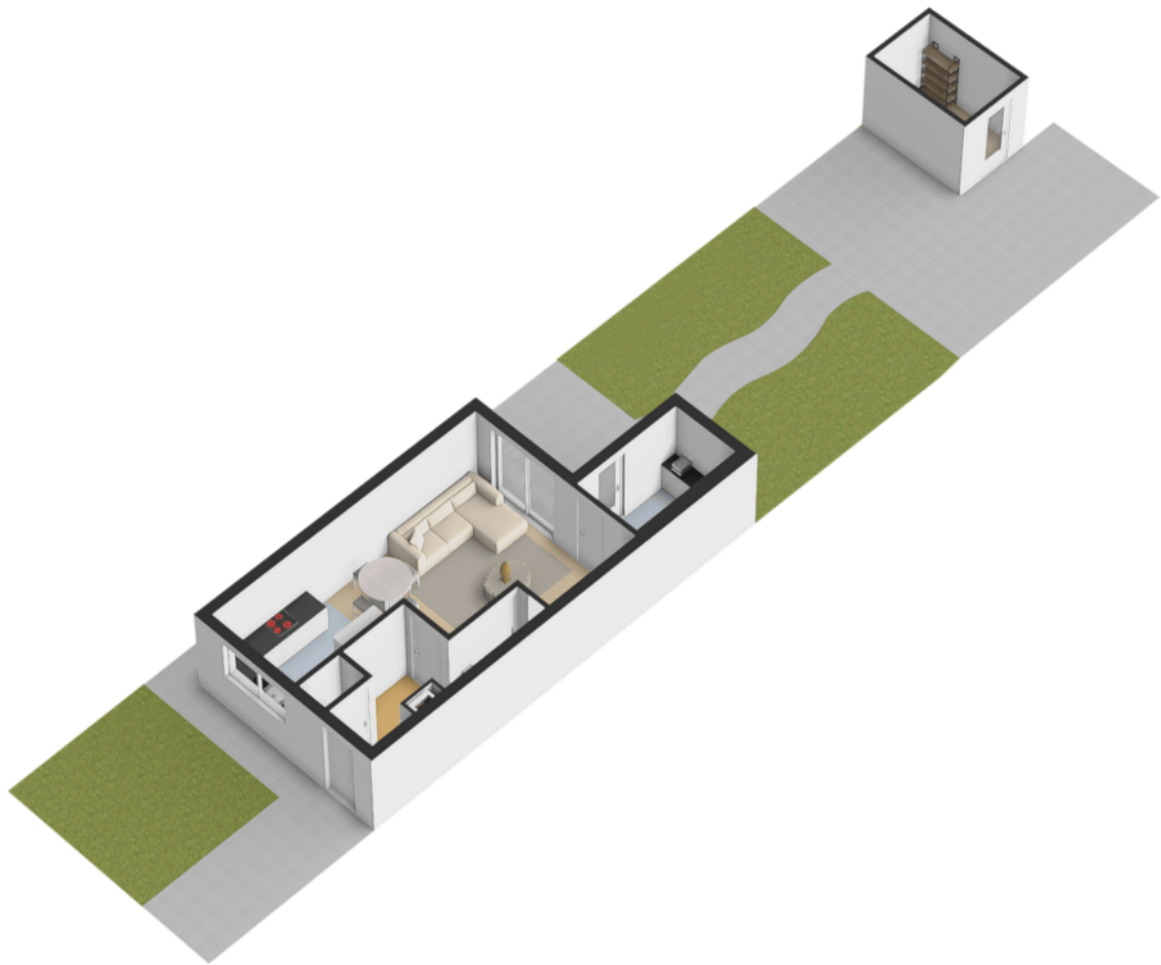
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Over ons

Mag ik mij even voorstellen?

Mijn naam is **Aart de Groot**, sinds 2001 werkzaam in het makelaars vak. Eerst in Rotterdam en nu in Yerseke, waar mijn gezin en ik sinds 6 jaar wonen. Wij runnen hier een pluimvee bedrijf, en dat is een prachtig beroep! Maar toch begon ik mijn "oude" beroep te missen. Vandaar de keuze om weer als makelaar aan de slag te gaan!



**Heeft u een leuke woning gezien? Of bent u benieuwd wat uw woning waard is?
Bel ons dan gerust voor een kop koffie.**



Iedere klant en iedere woning is voor mij weer uniek. Mijn doel is bereikt als u als klant het gevoel heeft serieus en goed geholpen te zijn. Het opmaken van dé perfecte brochure, is hier een essentieel onderdeel van. Daarnaast ben ik als aan- en verkoopmakelaar i.o. ook actief in de regio Dordrecht en omstreken.

Bijna de helft van mijn leven ben ik actief in de makelaardij, in de bestaande bouw en nieuwbouw. Samen met u ga ik voor een goed resultaat met een persoonlijke benadering en vrolijke glimlach.

Barbera Furster

Over ons



Hallo, ik ben **Ernst**, 23 jaar en sinds 1 februari 2025 begonnen bij Makelaardij de Groot als assistent-makelaar.

Ik kijk er naar uit om mensen te helpen bij het vinden bij hun droomwoning en te ondersteunen bij de aan- of verkoop van een woning. Wat mij het meest aanspreekt bij het werken in de makelaardij is het persoonlijk contact met mensen bij een belangrijke stap in hun leven.

Ik sta graag voor u klaar om uw woonwensen waar te maken!

Ernst de Groot

Hallo! Ik ben **Melissa**, 19 jaar oud en dochter van Aart. Ik ben gecertificeerd vastgoedfotograaf en kom dus graag bij u langs om uw huis zo mooi mogelijk vast te leggen voor de verkoop! Ik vind het fijn om de klanten zo goed mogelijk te helpen met het presenteren van hun woning.

Het is niet zo maar wat om je woning op Funda te zien!"



Wat is de volgende stap?

Wij willen u graag informeren over de volgende stappen in het proces van de aan-/ en verkoop.

Stap 1: Voor de bezichtiging

Als u van plan bent om van uw huidige woning naar een nieuwe woning te verhuizen, bieden wij u kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aan. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Stap 2: Na de bezichtiging

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2! Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Stap 3: Doen van een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

Let op! Biedingen moeten worden ingediend via onze website www.makelaardijdegroot.nl.

U dient via de button, rechtsonder op de pagina te klikken en de woning te selecteren waarop u het bod wilt uitbrengen. Meer informatie over het biedingsproces 'Eerlijk bieden' treft u aan in de verkoopbrochure.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.

Stap 4: Koopovereenkomst

Het ondertekenen van de koopovereenkomst Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt. Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.

Stap 5: Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.

Stap 6: Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

Eerlijk Bieden

Per 1 januari 2023 moeten makelaars verplicht gebruik maken van een biedlogboek. Dit houdt in dat u als koper inzicht krijgt in de eerdere biedingen. Met als doel meer transparantie te bieden gedurende het gehele koopproces en het vertrouwen in het koopproces te verhogen. Dat is in de eerste plaats voor u als koper een fijn idee. Lees hier alles wat u verder moet weten over het biedlogboek.

Wat staat er in een biedlogboek?

In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden. Om te beginnen worden alle biedingen (geanonimiseerd) getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond.

Wat is een biedlogboek?

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren.

Hoe werkt het biedlogboek?

De data voor het logboek wordt automatisch verzameld in een onafhankelijk biedsysteem. Wanneer een bod ingezonden is, worden de persoonsgegevens geanonimiseerd en krijgen alle kandidaten een unieke Gebruikers-ID. Naast de contactgegevens worden alle details van het bod en de acties van een makelaar gelogd.

Na afloop wordt dit overzicht gedeeld met alle betrokkenen. Doordat alle acties binnen het verkoopsysteem automatisch gelogd worden, is er geen ruimte meer voor aanpassingen door derden. Op deze manier verhinderen wij dat er door partijen gesjoemeld kan worden met de data.

Om het logboek echt sluitend te krijgen worden er audits uitgevoerd per dossier. Mochten er ondanks de automatisering toch problemen voordoen, dan worden deze automatisch of handmatig gedetecteerd tijdens de audits. Heb je zelf als consument vragen over het verloop van een proces, dan kan je uiteraard ook altijd bij Eerlijk Bieden terecht.

Wanneer wordt het biedlogboek gedeeld?

Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is. Dit kan zijn na de drie dagen wettelijke bedenktijd, of na het verstrijken van de voorbehouden als deze zijn opgenomen in het winnende bod.

Vragen? Neem gerust contact met ons op via support@eerlijkbieden.nl of via telefoonnummer 085-0805525.



Eerlijk Bieden



WIJ DOEN NÉT DAT STAPJE EXTRA VOOR U

Aantekeningen



Ook verkopen?



Onze diensten: Verkoop • Aankoop • Taxatie



Makelaardij De Groot

FAST EN GOED

Volg ons op



makelaardijdegroot.nl