



Cypressenstraat 5

4849 AN Dorst

WELKOM



Taxatie
Rapport
nodig?
076-888 0886

Anna van Lotharingendorp 39
Wieringerland 1101
VERKOCHT

Smidsesteeg 5 Uithoof
Vierhout 4001
VERKOCHT

MAKE
JOH

KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

WOONOPPERVLAKTE

101 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

306 m²

INHOUD

475 m³

BOUWJAAR

1960

ENERGIELABEL

B

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

INLEIDING

In een rustige straat in Dorst staat deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning met garage, aanbouw en diepe tuin. Wij zien hier een huis dat stap voor stap is gemoderniseerd, verduurzaamd en met zorg is onderhouden. I

Jij woont hier comfortabel, met veel licht, ruimte en privacy. Een woning waar je zó in kunt.

BEGANE GROND

Je komt binnen in een strak afgewerkte woning. De PVC-vloer en gestucte wanden geven direct een rustige basis. De woonkamer is voorzien van triple glas en heeft een recent geplaatste houtkachel.

Aan de achterzijde zorgt de aanbouw met openslaande deuren voor extra leefruimte en een fijne verbinding met de tuin.

De keuken is modern en compleet uitgevoerd met een composiet werkblad en een kookeiland tegen de wand. Alle gewenste inbouwapparatuur is aanwezig. Aansluitend ligt de bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting, de cv-ketel en een eigen achterom. Het separate toilet is modern uitgevoerd.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, waarvan één met vaste kast. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van triple glas en een rolluik.

De badkamer is modern ingericht met een inloofdouche, wastafelmeubel en wandcloset.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier vind je een ruime zolderkamer met dakkapel, airco (koelen én verwarmen), een vrijstaand bad en een wastafelmeubel. Dit is een volwaardige extra kamer met een luxe uitstraling.

BUITENRUIMTE

De tuin is diep, verzorgd en biedt veel privacy. Er zijn twee terrassen met keramische tegels en een aluminium pergola met draaibaar lamellendak. De voortuin is onderhoudsvriendelijk ingericht. Op de oprit is plaats voor één auto en in de straat is voldoende parkeergelegenheid.

GARAGE EN KELDER

De garage is geïsoleerd en voorzien van elektra. Daarnaast is er een kelder, ideaal als extra bergruimte.

KENMERKEN OP EEN RIJ

- Verzorgde twee-onder-een-kapwoning
- Stap voor stap gemoderniseerd en verduurzaamd
- Aanbouw aan de achterzijde
- Moderne keuken met kookeiland
- Vier slaapkamers, inclusief luxe zolderkamer
- Diepe tuin met meerdere terrassen, pergola en veel



privacy

- Parkeren op eigen oprit

Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst. In het kader van zekerheidstelling voor de verkoper wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in deze koopovereenkomst.

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen voor de koper na ondertekenen van de koopakte.

Met hoeveel zorg ook samengesteld, er kunnen onvolledigheden voorkomen in de informatie en de afbeeldingen en er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. De metingen zijn verricht aan de hand van de NVM-richtlijnen 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 een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aangezien deze woning ouder is dan 25 jaar zal in de NVM koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen.

Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. In de koopovereenkomst zal dan ook het zogenaamde asbest artikel worden opgenomen.

Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn.









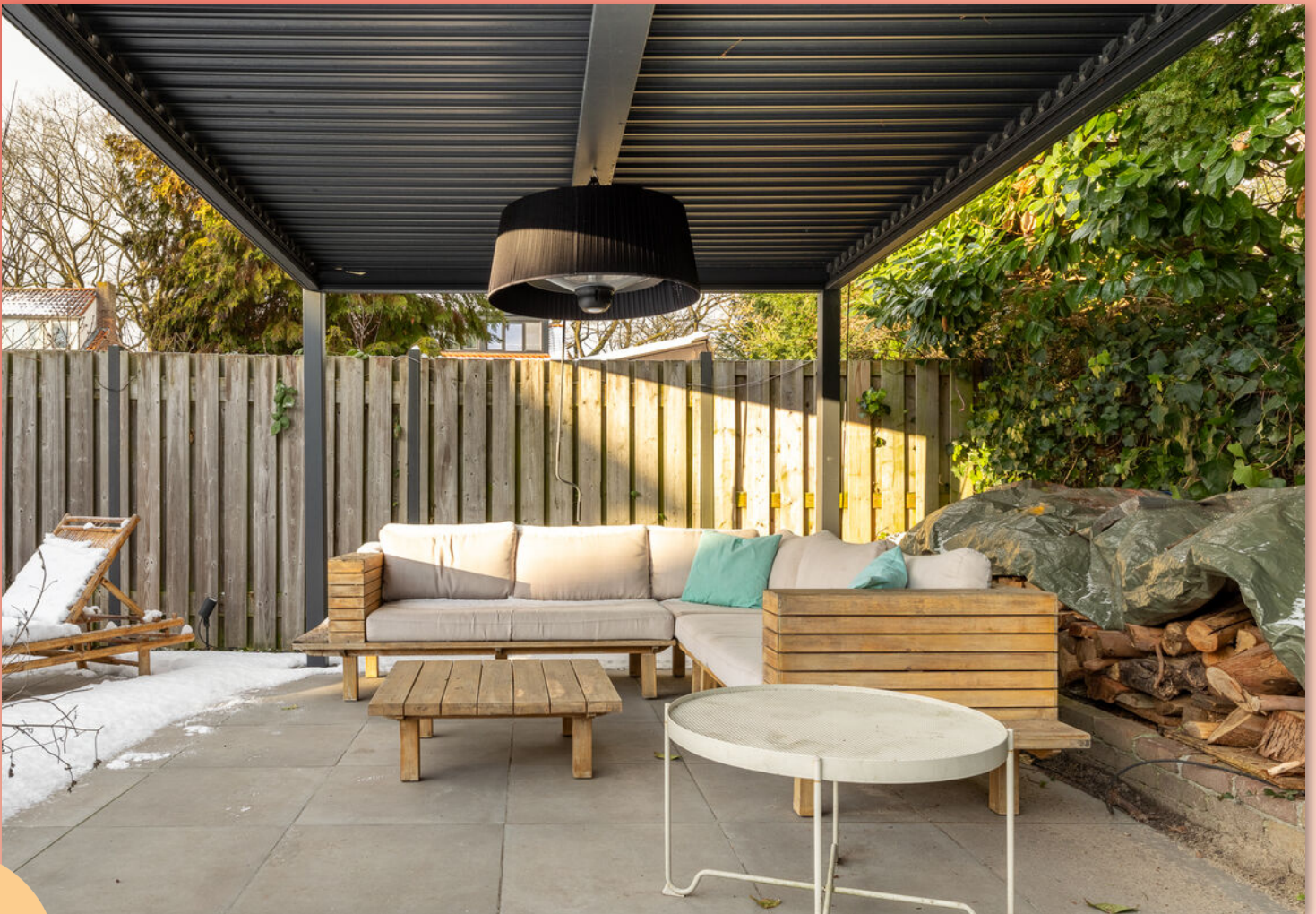








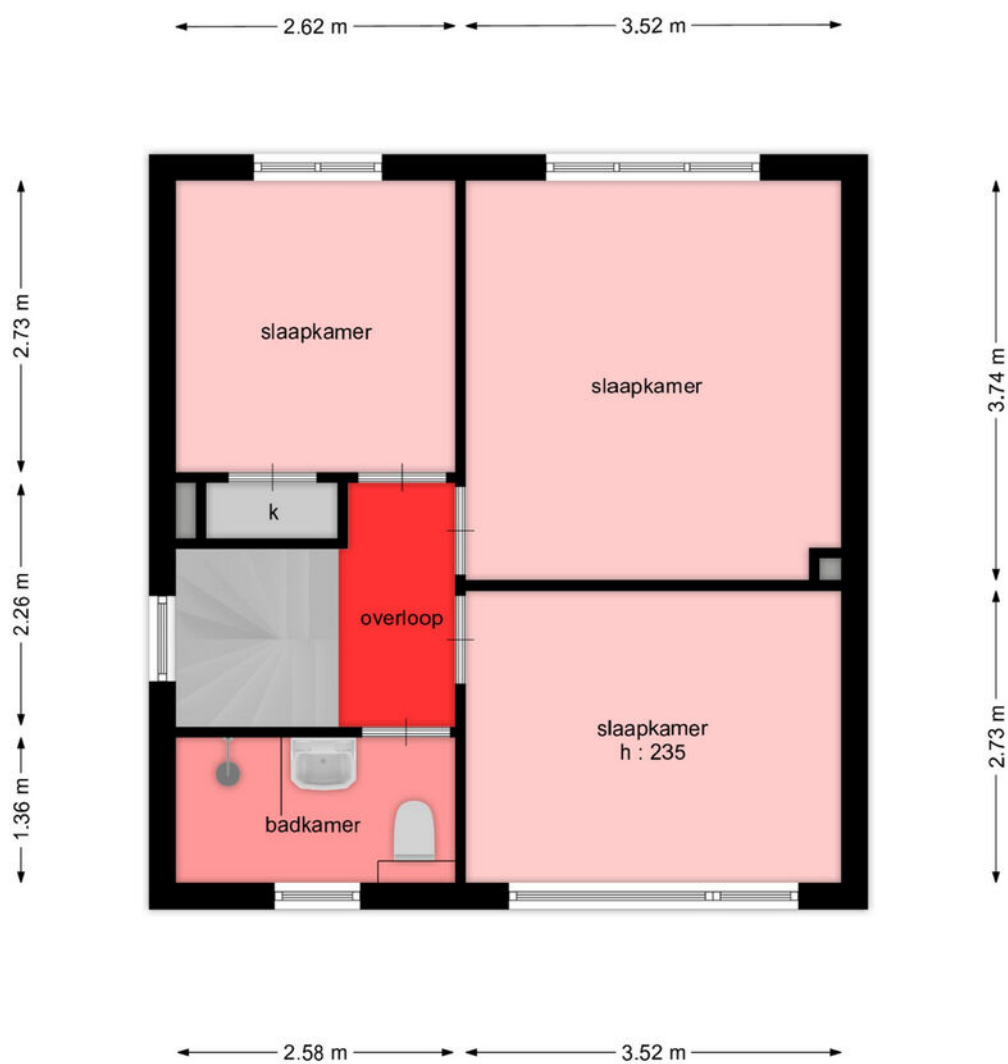




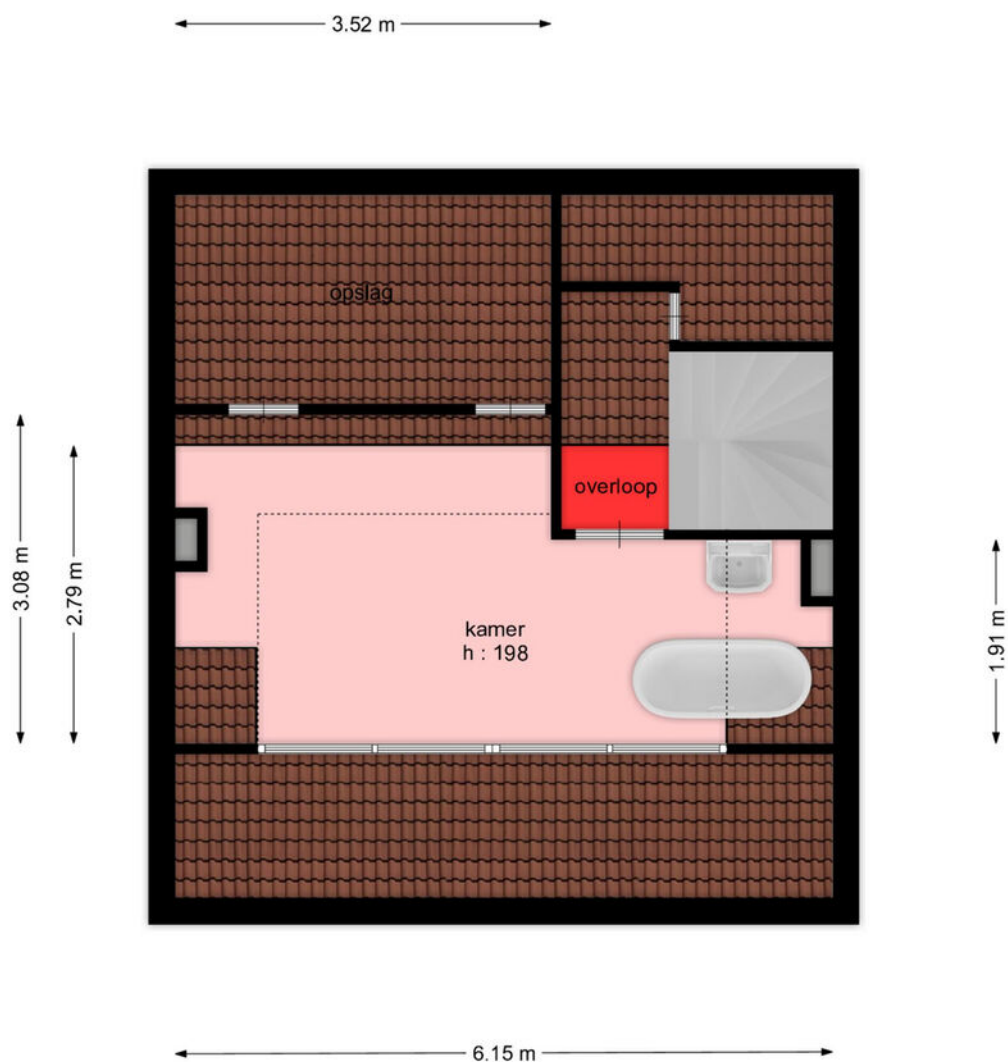
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cypressenstraat 5



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oosterhout
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1885
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- HUE schakelaars,HUE spotjes en HUE bridge	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Blauwe kledingkast slaapkamer voorkant			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Buitenverlichting voortuin		X	
Tuin - Bebouwing			
Houthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Haspel		X	

ONS TEAM



Johanna Wagenaar

johanna@makelaarshuysjohanna.nl
06-24470843



Veerle Som

veerle@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

Gijs Schonck

gijs@makelaarshuysjohanna.nl
06-34308795



Colette Verweij-van Eijkeren

colette@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Guusje van Hooijdonk

guusje@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Quinty Wintermans

quinty@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen vrij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan

verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



MAKELAARSHUYS JOHANNA & GIJS

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Nieuwe Ginnekenstraat 37
4811 NN Breda

076-888-0886
info@makelaarshuysjohanna.nl
makelaarshuysjohanna.nl

