

Levensloopbestendige middenwoning



GALDER | Wilgenakker 8

vraagprijs € 425.000 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceeloppervlakte:	244 m ²
Energie label:	A
Bouwjaar:	2012

- ✓ Voorzien van vloerverwarming op de begane grond;
- ✓ Geheel voorzien van HR++ beglazing;
- ✓ Er is een bouwtechnisch inspectie rapport aanwezig; de totaal noodzakelijke herstelkosten binnen 12 maanden bedragen: € 180,- excl. BTW. Het rapport is op te vragen bij de makelaar;
- ✓ Voorzien van een Nefit HR ketel uit 2025;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Algemeen

Deze unieke, levensloopbestendige middenwoning is ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning ligt in een rustige straat aan de rand van het Brabantse dorp Galder.

De sfeervolle woonkamer met open keuken en praktische trapkast maakt het geheel compleet. Op de eerste verdieping bevinden zich drie (slaap)kamers en een technische ruimte. Via een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar, die ruimte biedt voor een ruime bergzolder.

De woning is gelegen in een groene, rustige straat, op loopafstand van het dorpscentrum en dichtbij scholen en sportvoorzieningen. Hier geniet je van een ontspannen dorpsleven, gecombineerd met alle voorzieningen binnen handbereik.

Galder

Galder is een gezellig dorp met alle basisvoorzieningen binnen handbereik. Het Dorpshuis De Leeuwerik biedt onder meer een basisschool, sportfaciliteiten en een dansruimte, en naast de sportzaal Daesdonck zijn diverse verenigingen actief, zoals voetbal- en tennisclub.

De omgeving nodigt uit tot buitenactiviteiten: langs de rivier De Mark loopt een fietspad richting Breda en Ulvenhout, en de Galderse Meren, Galderse Heide en het Mastbos bieden volop wandel- en recreatiemogelijkheden. Ook het Markdal ligt praktisch om de hoek.

Dankzij de gunstige ligging ben je binnen tien minuten in het centrum van Breda of in de wijk het Ginneken. Bushaltes, stations en uitvalswegen zijn goed bereikbaar, waardoor zowel het dorp als de regio gemakkelijk toegankelijk zijn.



Omschrijving

BEGANE GROND

Entree

Via de hal met meterkast, toiletruimte en vaste trap naar de eerste verdieping is de woonkamer bereikbaar.

Woonkamer

Ruime, lichte woonkamer met een praktische langwerpige indeling. Een zithoek kan aan de voorzijde worden geplaatst en een eethoek richting de keuken. De vloer is voorzien van lichte tegels en de wanden zijn neutraal afgewerkt, waardoor de ruimte eenvoudig naar eigen smaak in te richten is. De grote ramen zorgen voor veel daglicht en een prettig uitzicht naar buiten.

Keuken

Open keuken met keukenblok, spoelbak, inductiekookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser. Via een loopdeur is de tuin bereikbaar.

Slaapkamer 1

Slaapkamer van circa 15 m² gelegen aan de achterzijde. Vanuit de slaapkamer is er zicht op de achtertuin.

Badkamer

Via de slaapkamer is de volledig betegelde badkamer te bereiken. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en een douche met regen- en handdouche.











1e verdieping+

Overloop

Middels een vaste trap bereikbaar. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, een bergkast, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping te bereiken.

Slaapkamer 2

Slaapkamer van ca. 13 m² gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel.

Slaapkamer 3

Slaapkamer van ca. 13 m² gelegen aan de achterzijde van de woning.

Berging

Berging voorzien van opstelling van de cv-combiketel (Intergas, 2025).

De eerste verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

BERGZOLDER

Bergzolder

Middels een vlizotrap te bereiken bergzolder. Het is mogelijk om hier een vaste trap te realiseren en een dakkapel te plaatsen.









Tuin

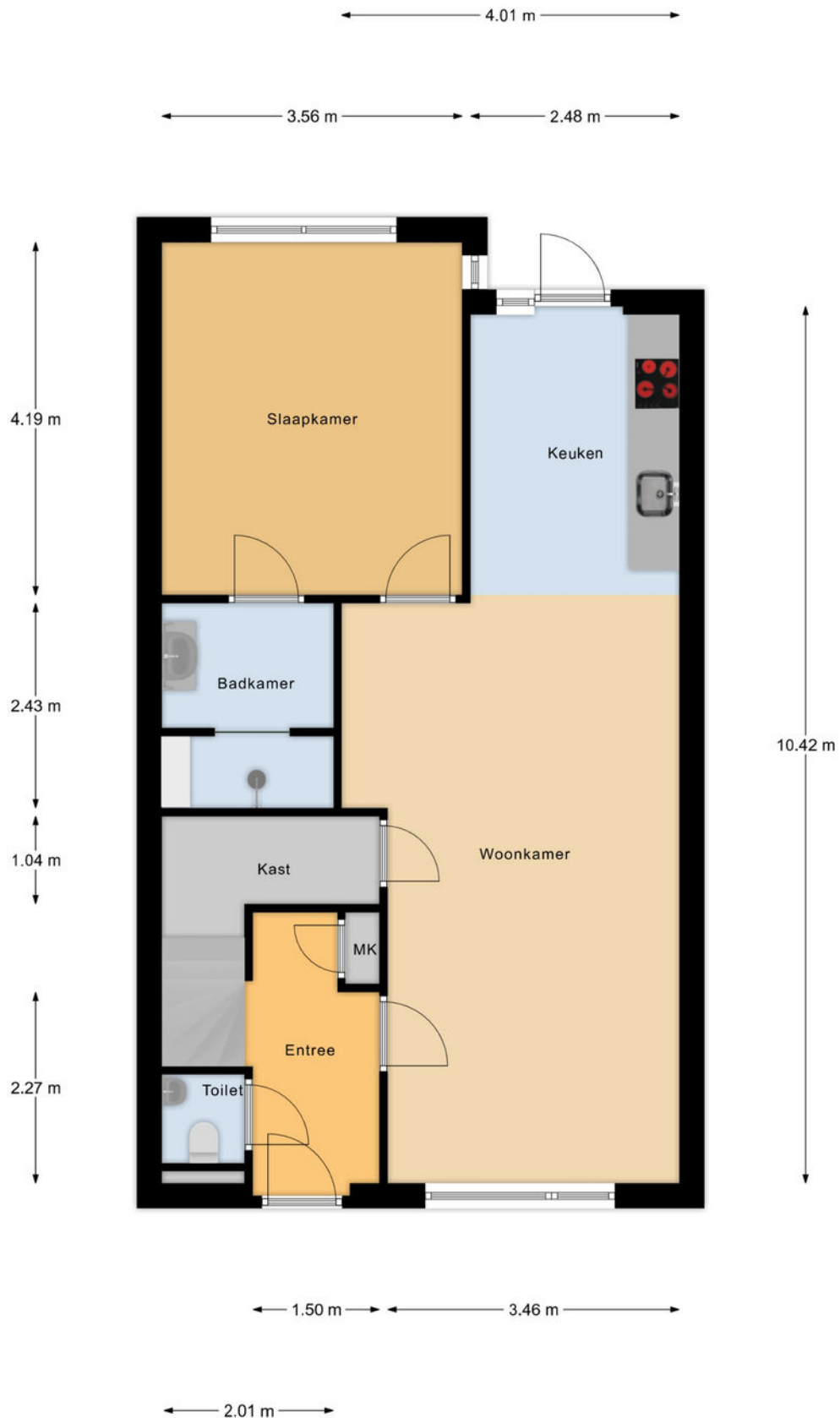
De onderhoudsvriendelijke en diepe achtertuin is gesitueerd op het noordwesten en groteneels voorzien van tegels, diverse plantenborders en buitenverlichting.

Centraal in de tuin is een stenen berging gesitueerd welke voldoende opbergruimte biedt en welke voorzien is van elektra.

Middels een poort aan de achterzijde toegang tot de brandgang.

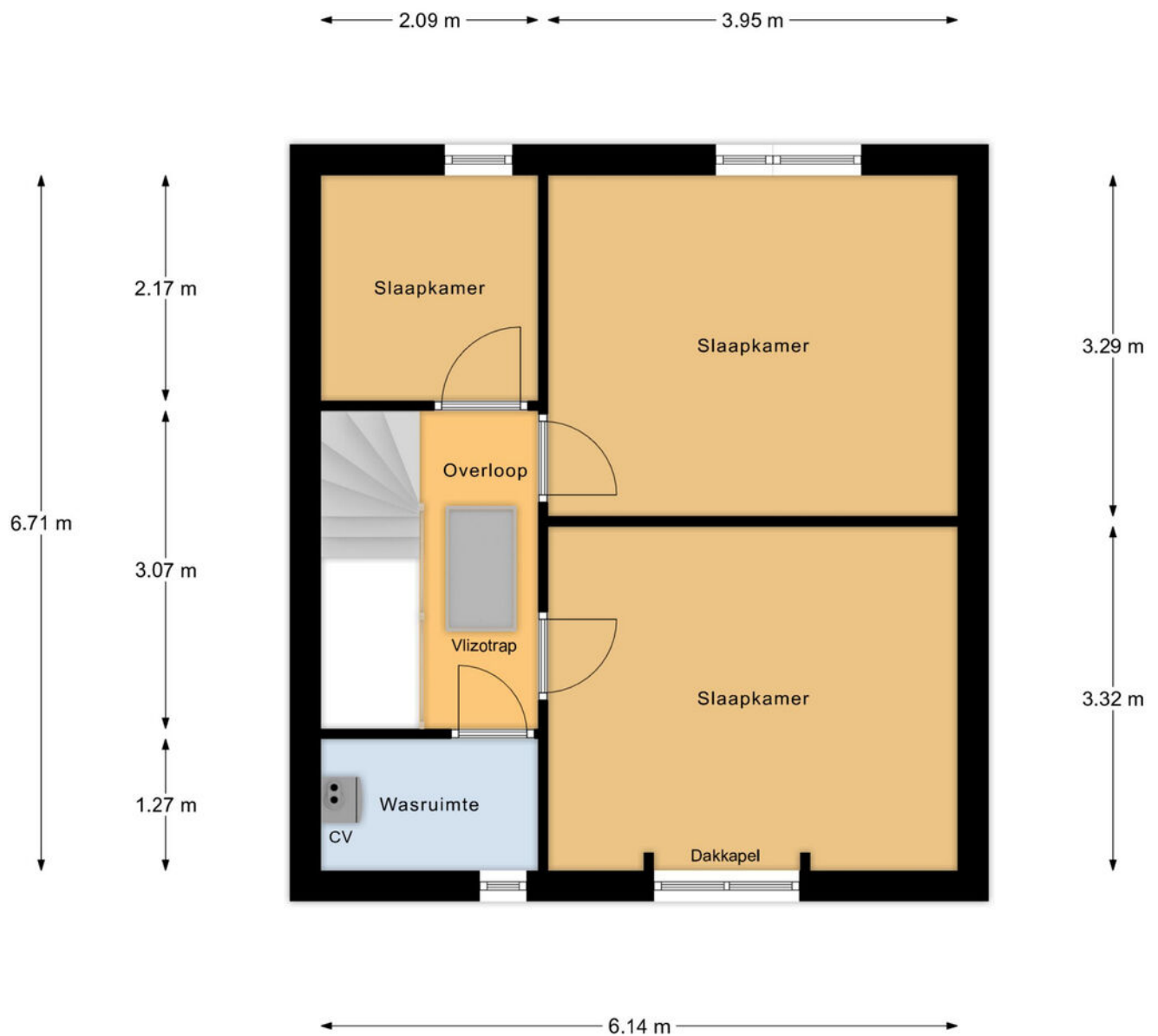


Begane grond



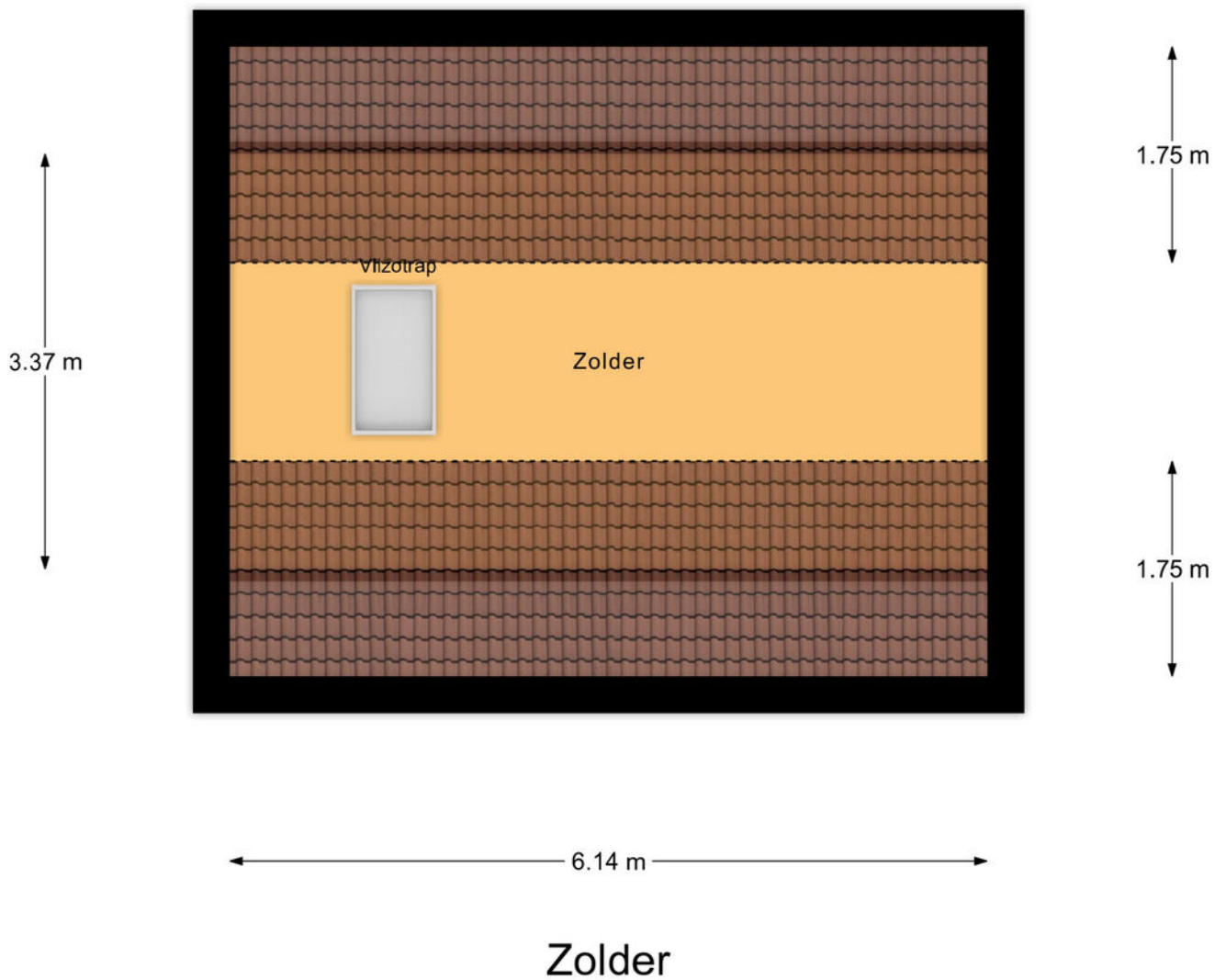
Begane Grond

Eerste verdieping



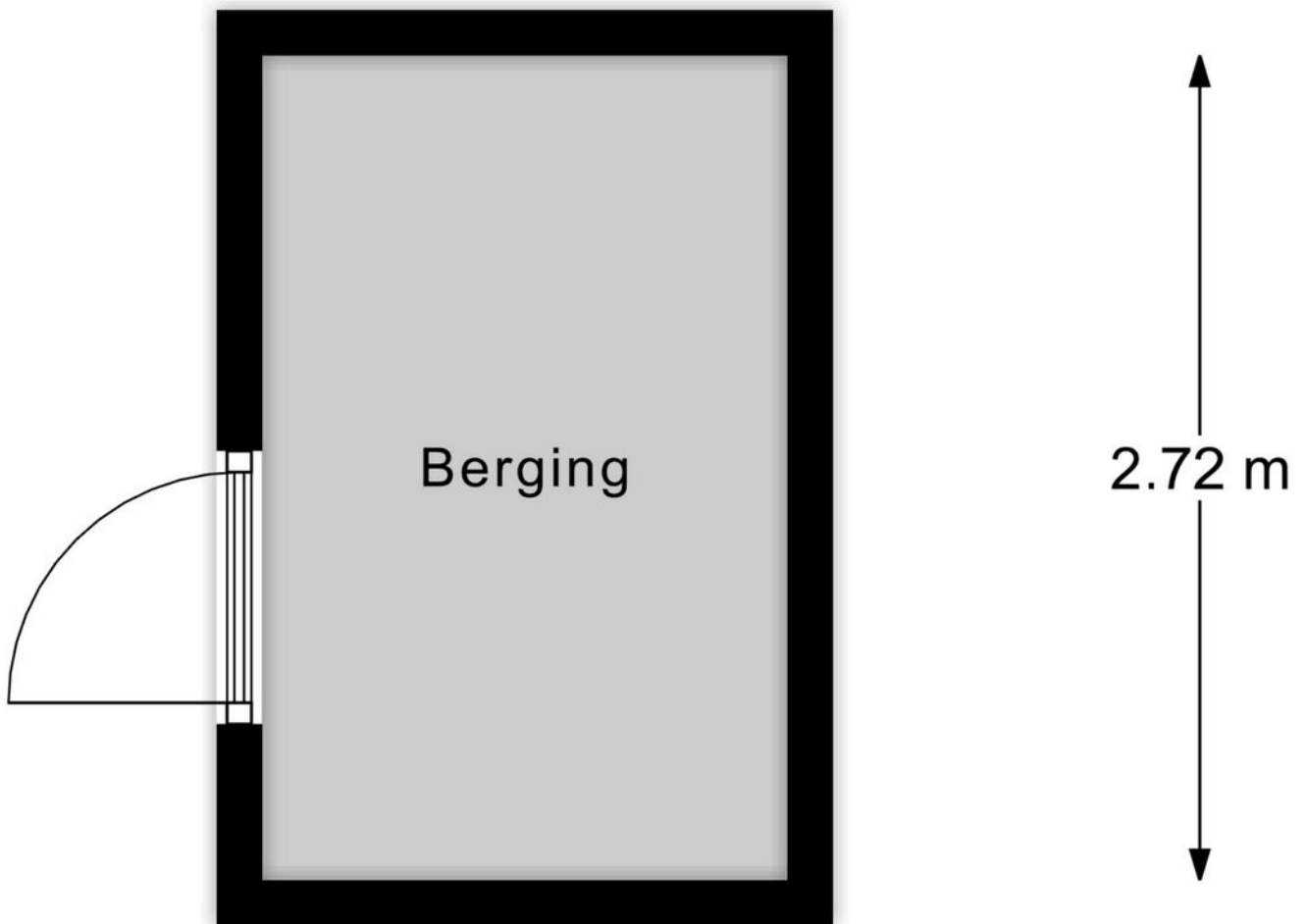
1e Verdieping

Bergzolder



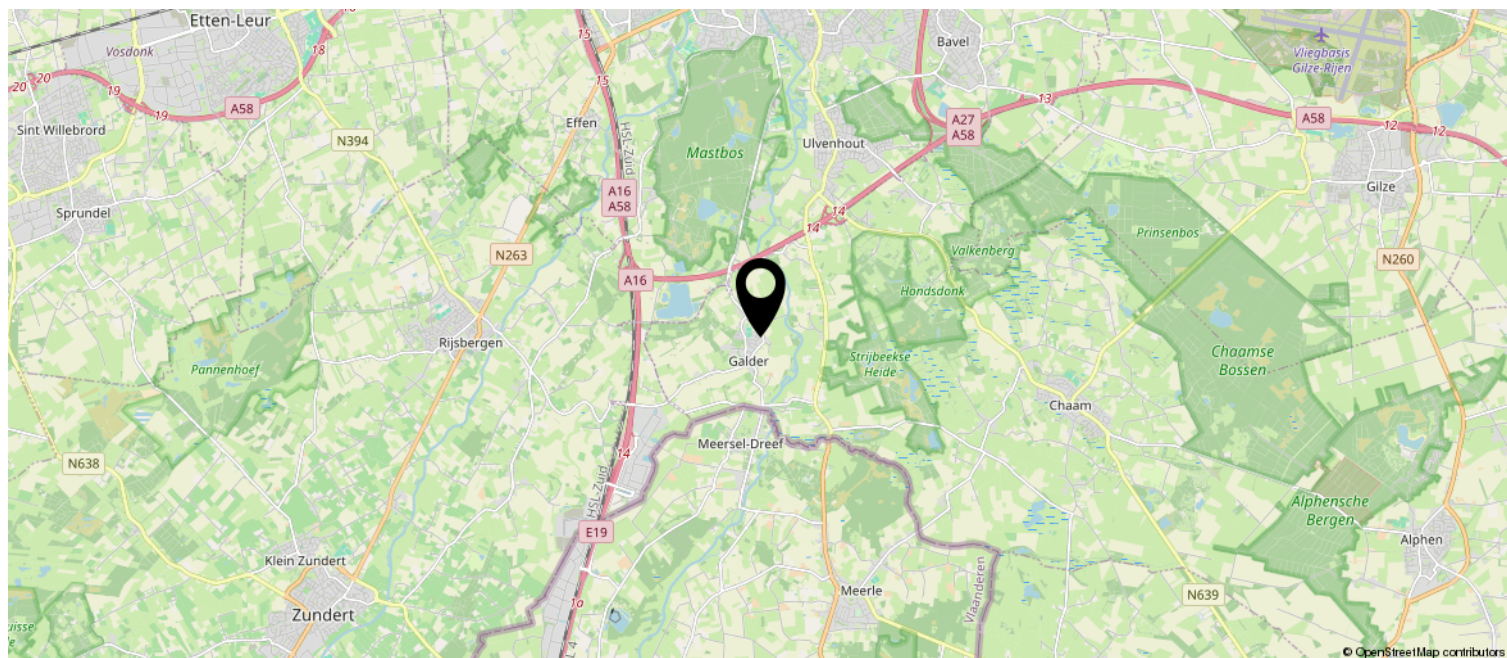
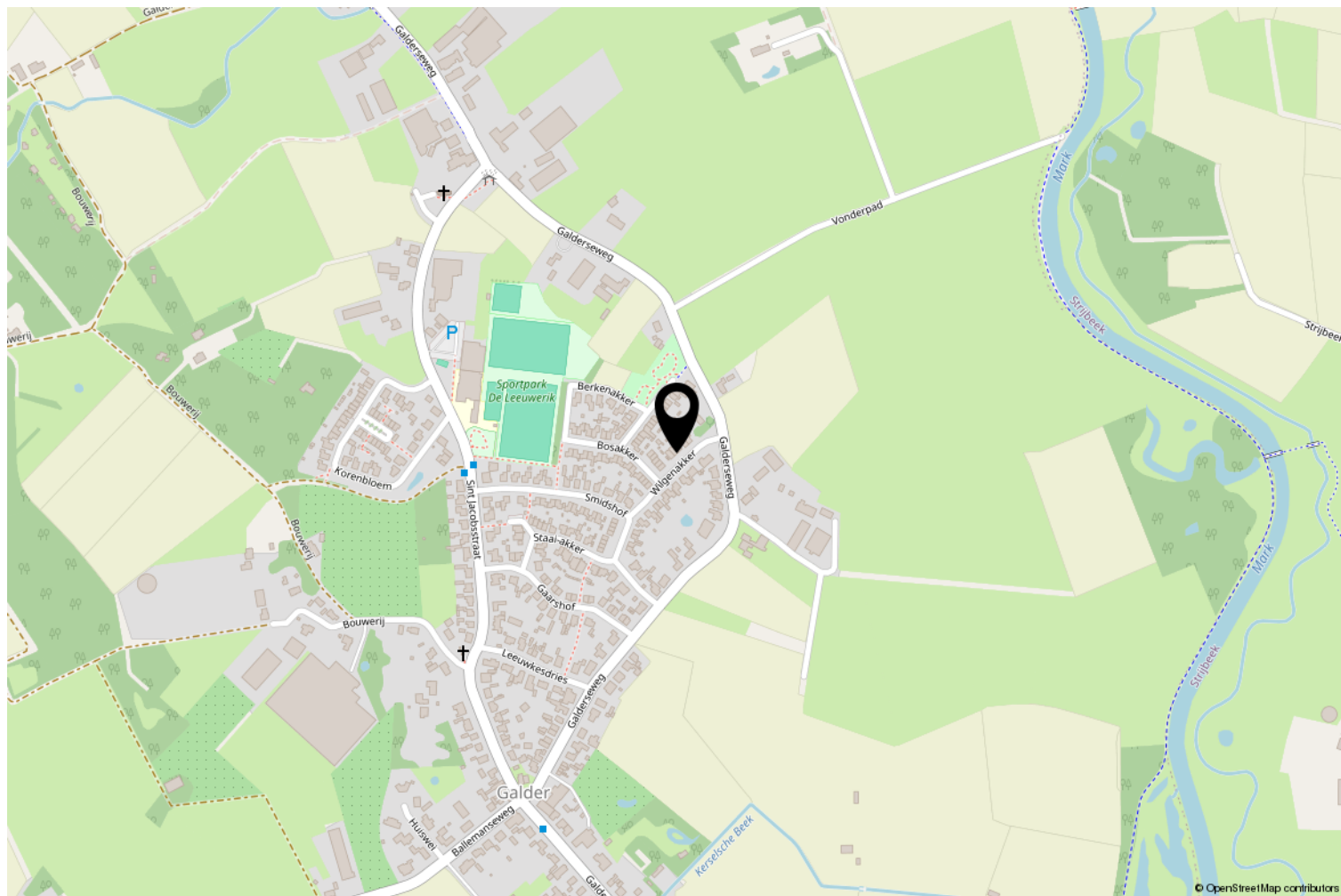
Berging

← 1.73 m →



Berging

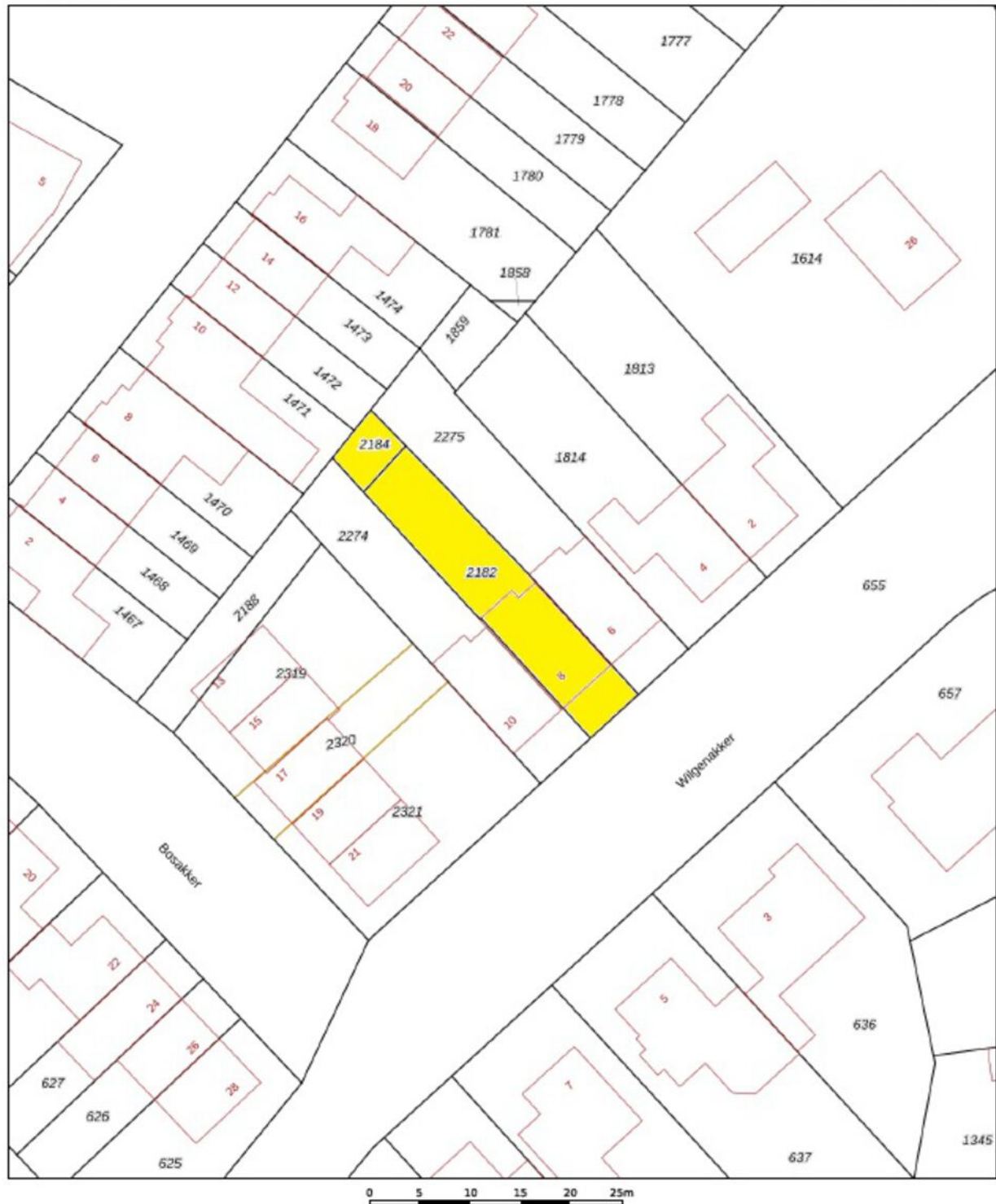
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wilgenakker 8



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Chaam Sectie H Perceel 2182 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.	kadaster 
---	---	---

Meetcertificaat

Meetrapport

Wilgenakker 8, 4855 BA GALDER

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	66.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	66.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	41.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	41.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	9.9	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	9.9	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	4.7	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	108	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	10	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	5	M ²
Bruto inhoud woning	428	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 28-01-26





Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;
- De woning wordt verkocht inclusief alle thans aanwezige roerende zaken en stofferingen.
- In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:
 - 1) Verkoper attendeert koper nadrukkelijk op het feit, dat zij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Om dit risico voor een koper tot een minimum te beperken heeft verkoper het verkochte bouwkundig laten keuren en koper een kopie

van het rapport doen toekomen. Koper heeft kennisgenomen van de inhoud van het rapport, waarin een begroot bedrag van: € 180,- excl. BTW aan achterstallig onderhoud is opgenomen. Koper verklaart akkoord te gaan met de inhoud van het rapport.

2) Toelichtingsclausule NEN2580: De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch



Vervolg opmerkingen

afwijkingen in zouden voorkomen.

3) Zelfbewoningsplicht: Koper is gedurende drie jaar na datum van eigendomsoverdracht verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Van deze verplichting kan worden afgeweken in het geval schriftelijke toestemming van verkoper is verkregen. Bij overtreding van deze verplichting is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

4) Antispeculatiebeding: Indien koper binnen drie jaar na ondertekening van de akte van levering tot vervreemding van het gekochte registergoed, of een gedeelte daarvan, overgaat, dan is koper een boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde

koopprijs aan verkoper verschuldigd.

Onder vervreemding wordt verstaan: levering van eigendom, uitgifte in erfpacht, opstal of vruchtgebruik, het verhuren of verpachten of het 'om niet' in gebruik afstaan, voorts iedere (obligatoire) overeenkomst die de strekking heeft een derde de economische eigendom te verschaffen, dit alles in de ruimste zin.

Deze bepaling geldt niet ingeval van:

- a. Executoriale verkoop als bedoeld in artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. Boedelscheiding in verband met overlijden of echtscheiding van de eigenaar/bewoner;
- c. Toedeling van het registergoed bij notariële akte aan één van de eigenaren/bewoners ten gevolge van ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
- d. Wijziging van het inkomen als gevolg van arbeidsongeschiktheid;
- e. Wijziging van werk/woning door medische of sociale gronden;
- f. Koper onder curatele wordt gesteld;
- g. Voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.



Vervolg opmerkingen

- Kopers kunnen voor het passeren van de akte tot levering kiezen uit één van de volgende notarissen: Notariskantoor Bolscher & Smits te Baarle-Nassau, Notariskantoor Daamen te Rijen, Smeets & Weijmer Notarissen te Goirle, Notariskantoor De Hair te Oisterwijk of Notariskantoor Arts te Hilvarenbeek.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com