

# Langeweg

Zuiddijk 74



**woonschuijt**  
makelaars



**te** > **koop** >

Vraagprijs  
**€ 475.000,- k.k.**

# Jouw Makelaar >

## Maak kennis met de makelaar in Zevenbergen

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij WoonSchuijt Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat WoonSchuijt Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Daniël >  
van de Woestijne >

NVM Makelaar

06 81 37 39 63

daniel@woonschuijt.nl



# Omschrijving

## VRIJSTAAND WONEN MET RUST EN UITZICHT

Aan de rand van het dorp, met vrij uitzicht over de uitgestrekte landerijen, staat dit goed onderhouden vrijstaande huis, gunstig gelegen op een ruim perceel van maar liefst 565 m<sup>2</sup>. Hier woon je in alle rust, met alleen bestemmingsverkeer voor de deur en volop privacy rondom. De ligging is ideaal voor wie graag vrij woont, maar toch de voorzieningen van het dorp binnen handbereik wil hebben. Het huis heeft een verzorgde uitstraling en is door de jaren heen netjes onderhouden, waardoor je hier direct een goede basis hebt om jouw eigen woonwensen verder vorm te geven.

## LICHTE WOONKAMER MET FIJNE SERRE

Binnen valt meteen het prettige licht op. De woonkamer is praktisch ingedeeld en biedt voldoende ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eettafel. De serre vormt een mooie aanvulling op de leefruimte en zorgt voor een fijne overgang tussen binnen en buiten. Dit is een plek waar je al vroeg in het voorjaar van de zon geniet en ook op minder warme dagen comfortabel zit. Vanuit de serre en de woonkamer heb je een mooi zicht op de tuin en de landerijen daarachter. De verzorgde keuken is functioneel ingericht, o.a. voorzien van inductiekookplaat, koelvriescombinatie, combi-oven en composiet werkblad. Daarnaast staat de keuken in directe verbinding met de woon- en buitenruimte wat zorgt voor een open en betrokken sfeer in huis.

## PRAKTISCHE INDELING MET EXTRA RUIMTE

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede kamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De indeling is praktisch en biedt mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak aan te passen of zelfs een extra slaapkamer te realiseren. Daarnaast beschikt het huis over een kelder, wat zorgt voor extra bergruimte, en een bergzolder met goede stahoogte die bereikbaar is via een vlizotrap. Deze zolder biedt kansen voor het creëren van extra woonruimte, afhankelijk van jouw wensen.



# Omschrijving

## GENIETEN VAN RUIM PERCEEL EN BUITENLEVEN

De tuin rondom het huis zorgt voor volop vrijheid en mogelijkheden. Of je nu wilt tuinieren, spelen of gewoon wilt genieten van het buitenleven, hier heb je alle ruimte. De achtertuin grenst direct aan de landerijen, waardoor je iedere dag een vrij en weids uitzicht hebt. De rustige ligging maakt het plaatje compleet: geen druk verkeer, maar juist een fijne woonomgeving waar je echt tot rust komt. Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging aanwezig, ideaal voor fietsen, gereedschap of hobbyruimte.

## GOED GEÏSOLEERD EN COMFORTABEL WONEN

Ook op het gebied van comfort en energiezuinigheid zit je hier goed. De spouwmuren zijn in 2018 geïsoleerd en ook het dak is aangepakt. Daarnaast is het huis grotendeels voorzien van HR++-beglazing, wat zorgt voor een prettig binnenklimaat en lagere energielasten. De serre is extra comfortabel door de geïsoleerde vloer en het dak, waardoor deze ruimte het hele jaar door goed te gebruiken is. Met twee airconditioning units is het binnen bovendien aangenaam te koelen en te verwarmen. In combinatie met de goede staat van onderhoud maakt dit het een huis waar je zonder grote ingrepen direct comfortabel kunt wonen.

## VERKOPER AAN HET WOORD

Ruim 40 jaar geleden zijn wij in Langeweg komen wonen. Eerst in een huurhuis omdat we dachten dat wonen in Langeweg niets voor ons was. Verkeerd. Na 2 jaar konden we ons huidige huis kopen. We hebben er met zijn tweeën veel aan veranderd en verduurzaamd om het helemaal naar ons zin te maken. Ook zijn we helemaal geïntegreerd in de gemeenschap en het hechte verenigingsleven. We hadden nooit gedacht dat we het zo lang op een plaats zouden uithouden. Weer verkeerd. We zijn blij en trots dat we hier hebben mogen wonen en hopen dat de kopers van ons huis

hetzelfde zullen ervaren.

## WONEN IN LANGEWEG – RUSTIG EN CENTRAAL GELEGEN

Langeweg is een gemoedelijk dorp in de gemeente Moerdijk, waar rust en ruimte centraal staan. Het dorp heeft een fijne, landelijke sfeer en is vooral geliefd bij mensen die net buiten de drukte willen wonen. Voor de dagelijkse voorzieningen ben je aangewezen op omliggende plaatsen zoals Zevenbergen of Klundert, die op korte afstand liggen. Hier vind je supermarkten, scholen en diverse winkels. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Breda, Rotterdam en Roosendaal goed bereikbaar, waardoor je ook voor werk of ontspanning snel op pad bent. Dit maakt Langeweg een aantrekkelijke plek voor starters en jonge doorstromers die comfortabel willen wonen met de rust van het buitengebied én de bereikbaarheid van de stad.

## KENMERKEN:

- Vrijstaande ligging aan de rand van het dorp;
- Achtertuin met vrij uitzicht over landerijen;
- Woonoppervlakte ca. 98 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 565 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1958;
- 3 verdiepingen (begane grond, 1e verdieping en bergzolder);
- 4 kamers;
- 2 slaapkamers;
- Goed onderhouden;
- Energielabel C;
- Kelder en bergzolder aanwezig;
- Vrijstaande stenen berging;
- Oplevering in overleg, kan snel.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**98 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1958**



Slaapkamers

**2**



Perceeloppervlakte

**565 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	98 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	565 m <sup>2</sup>
Inhoud	441 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1958
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2015)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

C







































# Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Zuidlijk 74

## Postcode/plaats

4771 RM Langeweg

## Sectie/perceel

Sectie H, nummer 1041

## Kadastraal eigendom

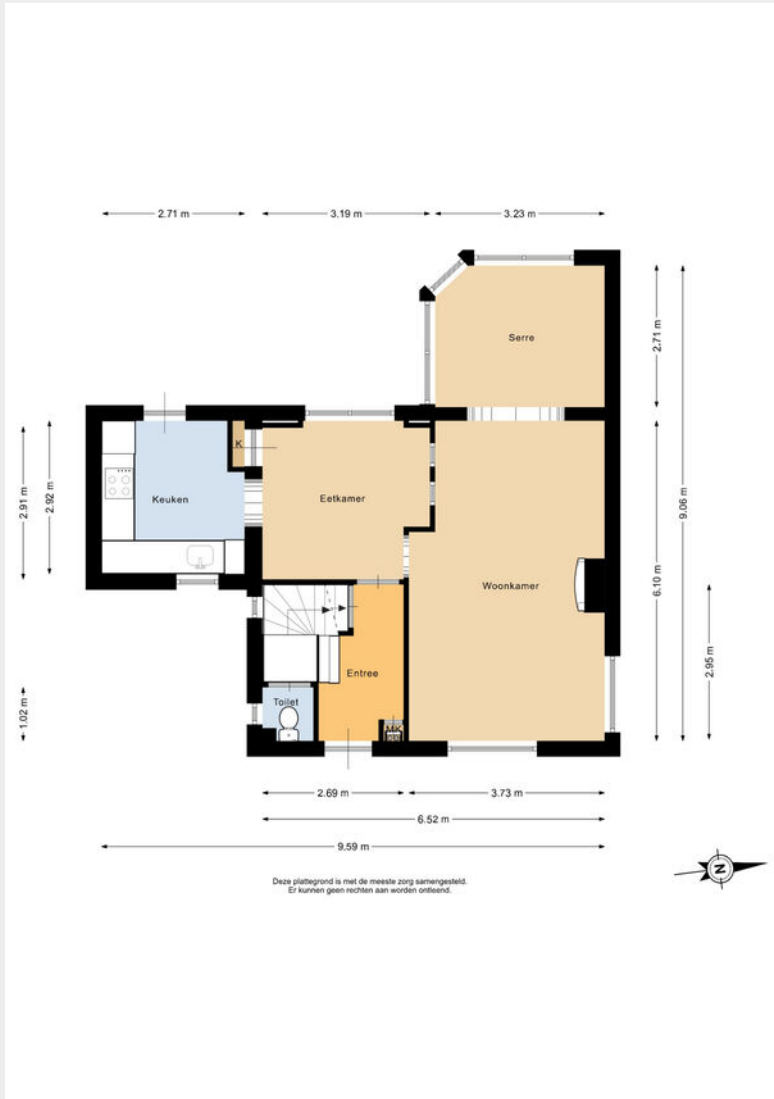
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

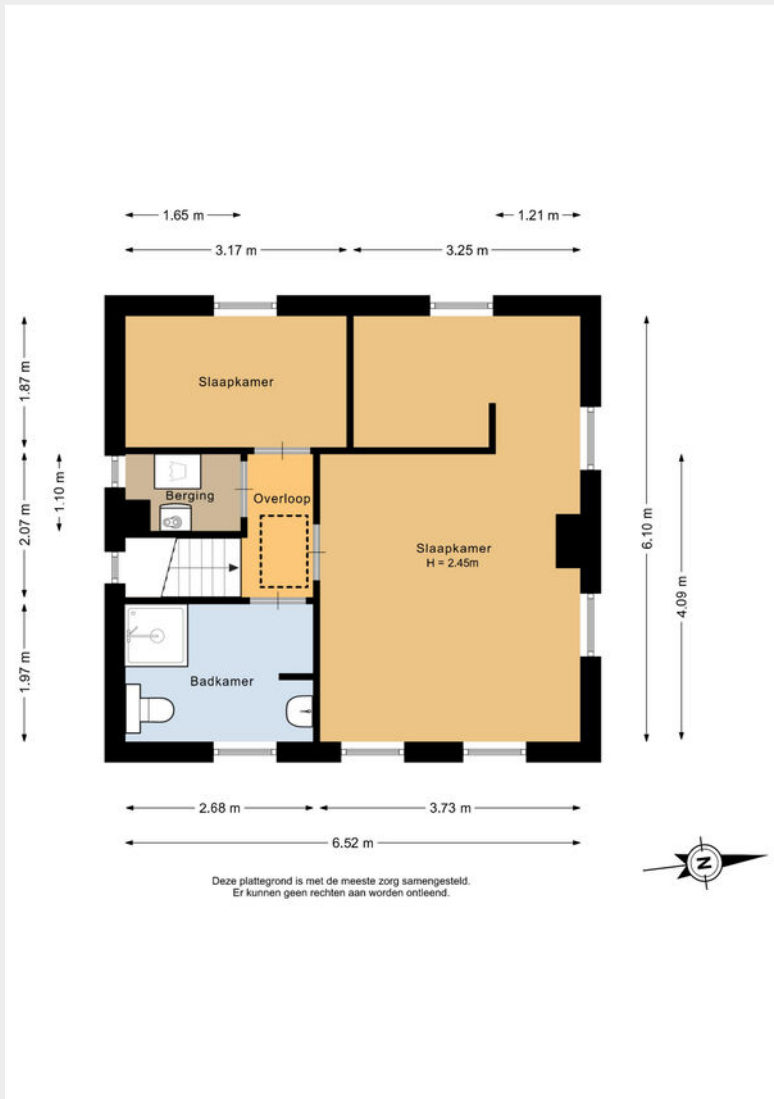
565 m<sup>2</sup>



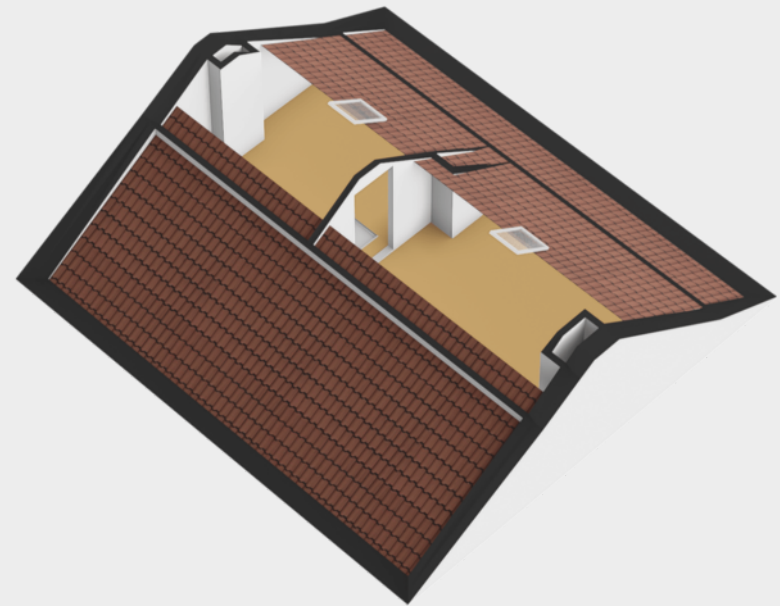
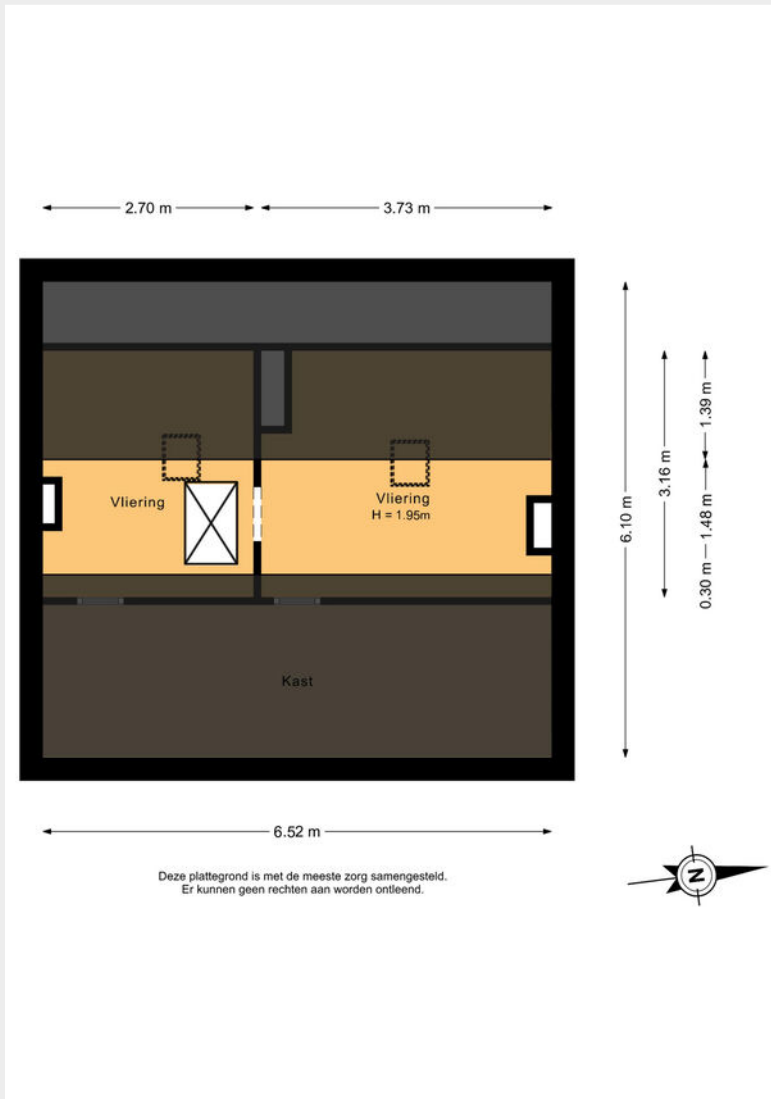
# Plattegrond



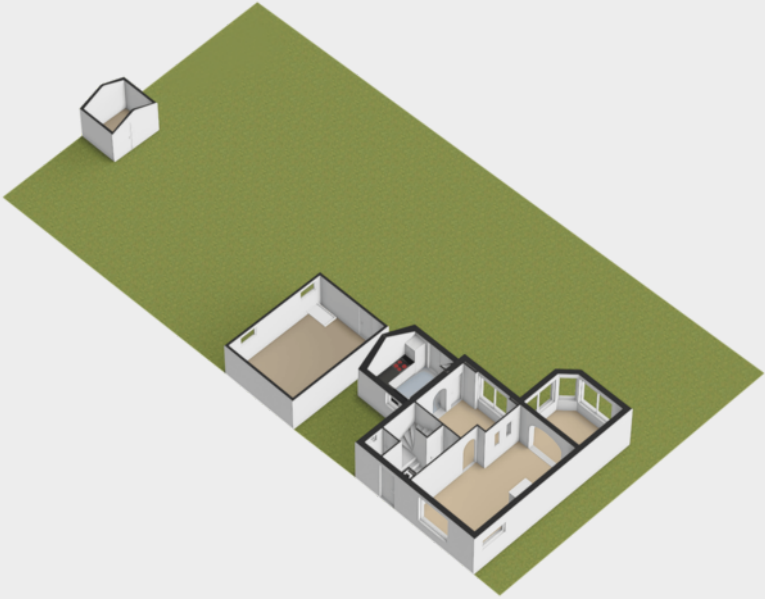
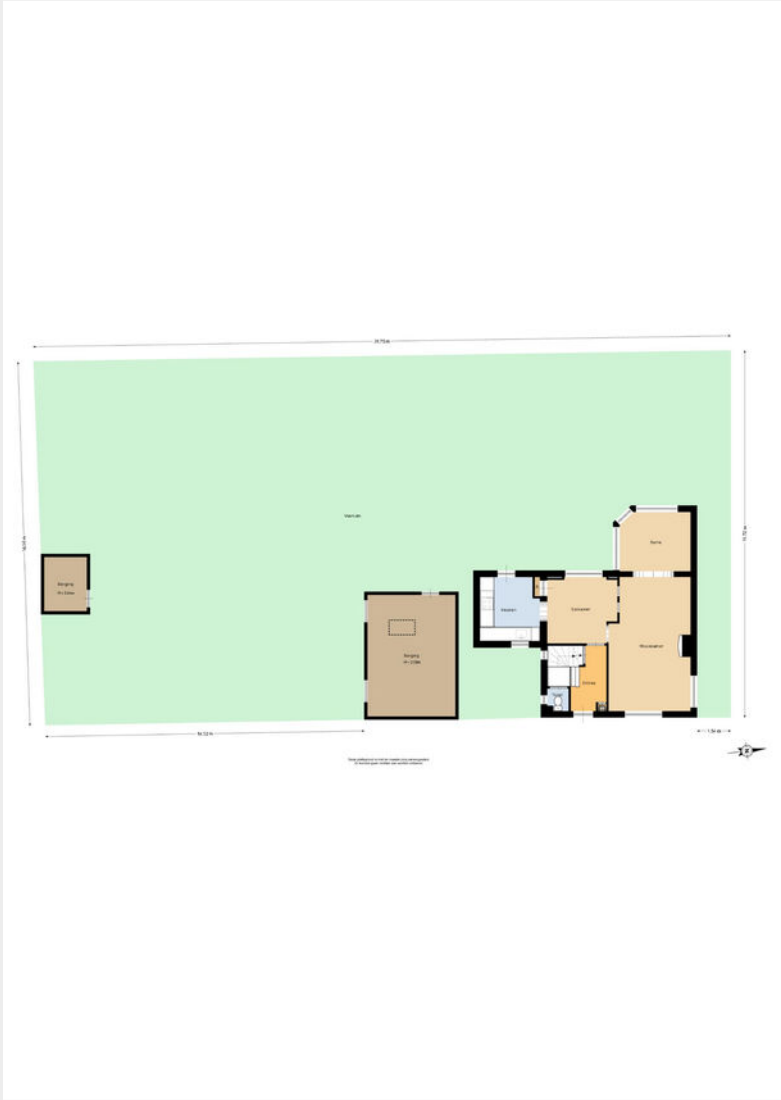
# Plattegrond



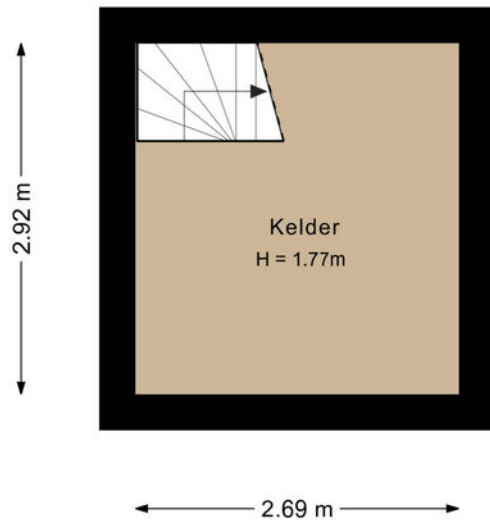
# Plattegrond



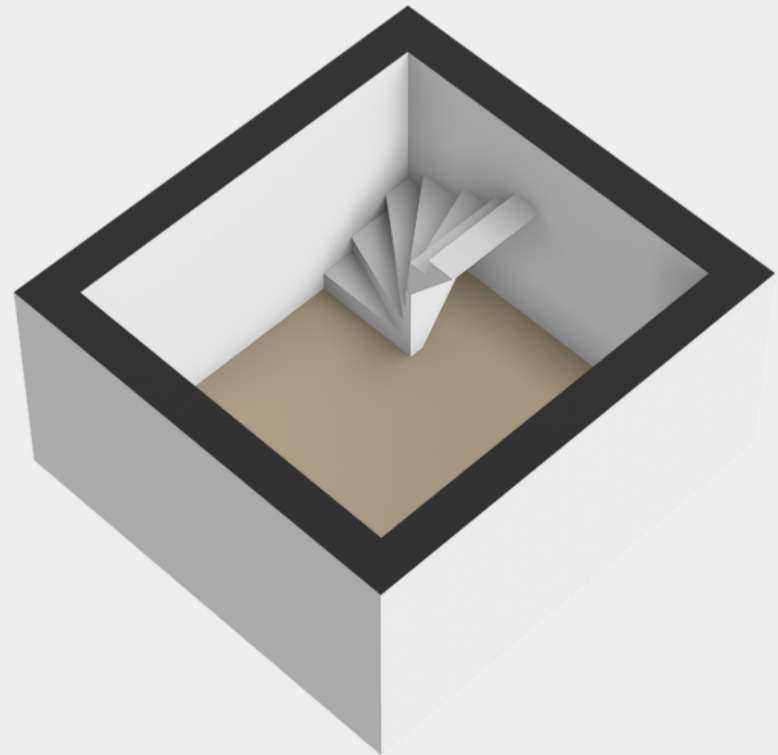
# Plattegrond >



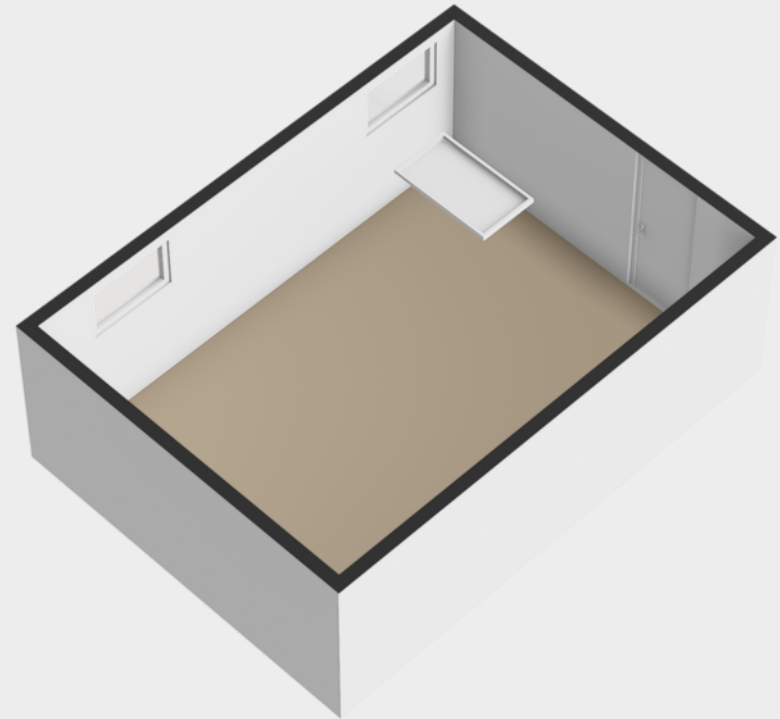
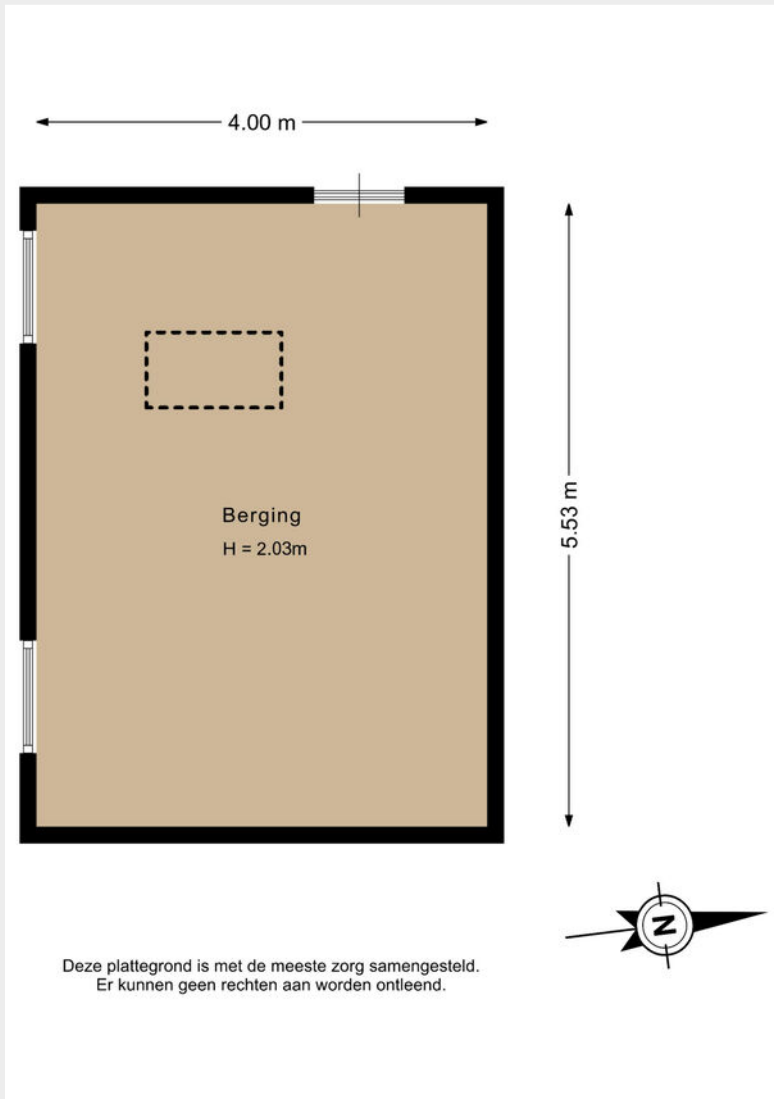
# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

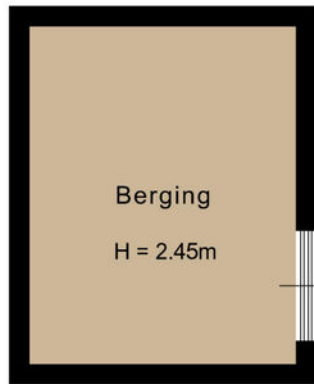


# Plattegrond



# Plattegrond

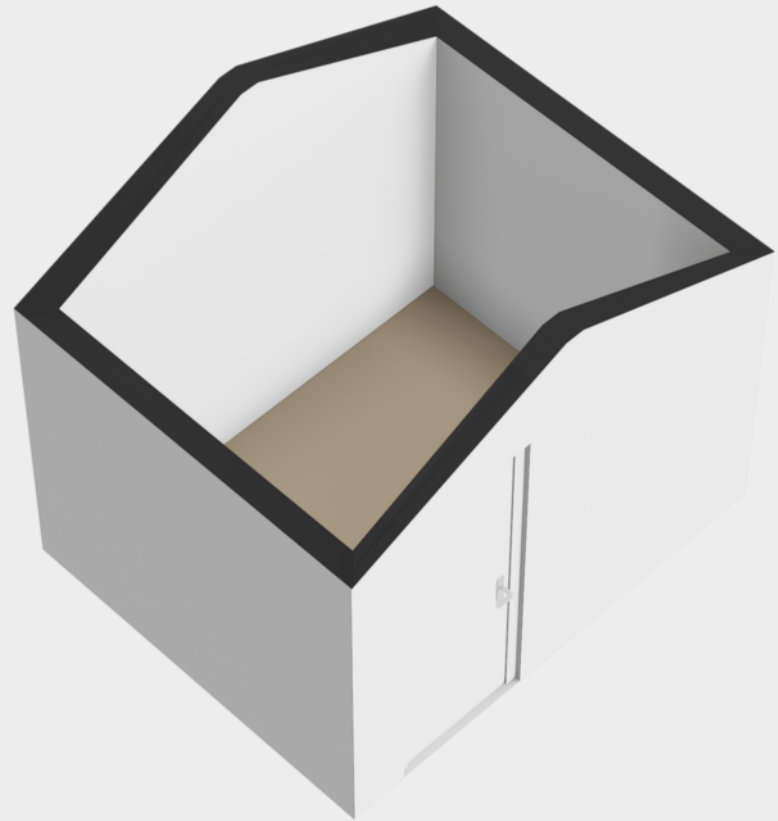
1.94 m



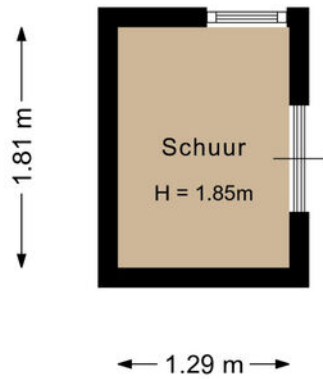
2.46 m



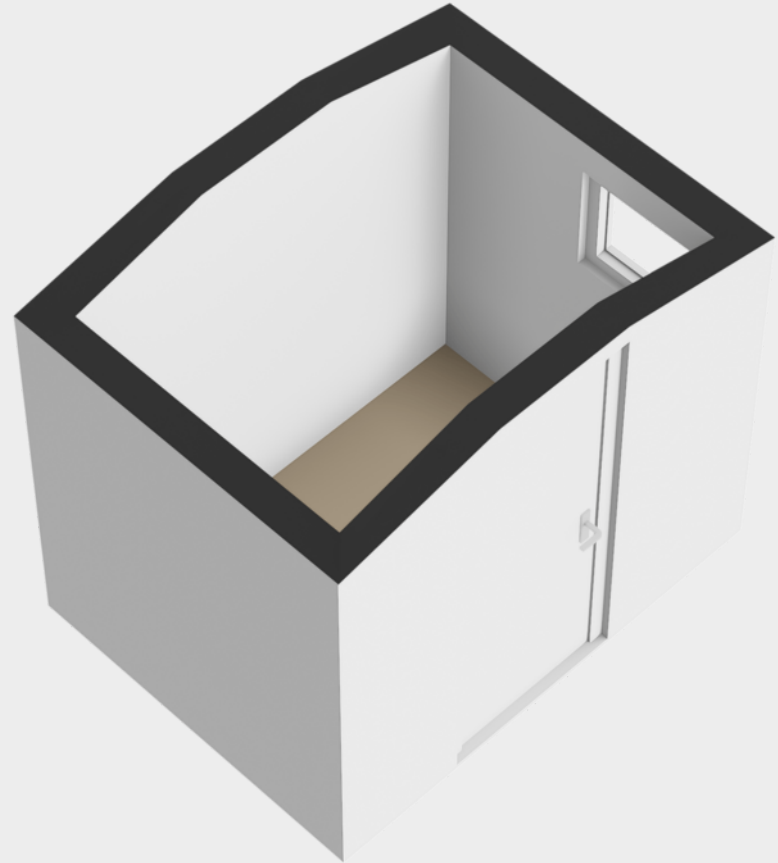
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Wonen in Langeweg

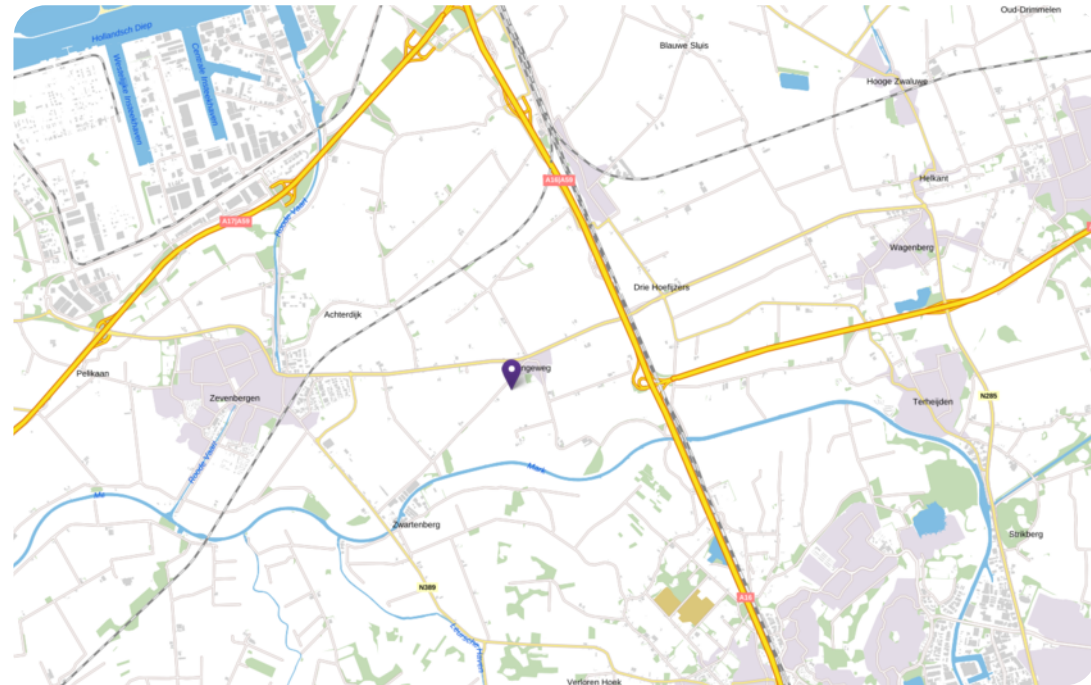
Langeweg is een klein dorp in de gemeente Moerdijk, in het westen van Noord-Brabant.

Het dorp telt zo'n 250 woningen in de dorpskern en zo'n 100 woningen in het buitengebied. Het tien straten tellende dorp wordt omringd door landbouwgrond en kent een actief verengingsleven. De gezellige dorpsgemeenschap biedt een warm welkom aan nieuwe bewoners die op zoek zijn naar rust, ruimte en een hechte gemeenschap.

Langeweg heeft een rijke geschiedenis welke teruggaat tot de middeleeuwen. Vandaag de dag behoudt Langeweg nog steeds haar karakteristieke charme met historische boerderijen, charmante woonhuizen en een gezellig dorpsplein.

Alle denkbare voorzieningen zijn in de omgeving te vinden in nabijgelegen plaatsen zoals Zevenbergen, Terheijden en Breda. Hier ben je dan ook binnen enkele minuten met de fiets, auto of met het openbaar vervoer door de bushalte in het dorp.

De nabije natuur maakt de omgeving zeer uitnodigend voor fiets- en wandelroutes. De gunstige ligging ten opzichte van natuurgebied de Biesbosch, de vestingssteden Willemstad en Klundert en het bruisende Breda zorgt ervoor dat er in de nabije omgeving genoeg te beleven en ontdekken!



# Aankoopbegeleiding

## Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergroten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijg je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Ook verkopen? >

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Noord-Brabant, Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

WoonSchuijt Makelaars  
Molenstraat 12  
4761 CK Zevenbergen

0168 336 698  
info@woonschuijt.nl



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars, is aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





**Richard>**  
**van der Giessen>**

Directeur WoonSchuijt Makelaars  
NVM Register Makelaar – Taxateur  
06 24 30 29 98  
richard@woonschuijt.nl



**Anne>**  
**Verhoeven>**

Vastgoedadviseur  
0168 – 33 66 98  
info@woonschuijt.nl



**Daniël>**  
**van de Woestijne>**

NVM Makelaar  
06 81 37 39 63  
daniel@woonschuijt.nl



**Sharda>**  
**Klotwijk>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0168 – 33 66 98  
info@woonschuijt.nl



**Indy>**  
**Velthuisen>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0168 33 66 98  
info@woonschuijt.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

tel: 0168 – 33 66 98  
info@woonschuijt.nl  
www.woonschuijt.nl

# Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





**woonschuijt** >  
makelaars >

**Contactgegevens** >

0168 336 698  
info@woonschuijt.nl  
woonschuijt.nl

