

TE KOOP

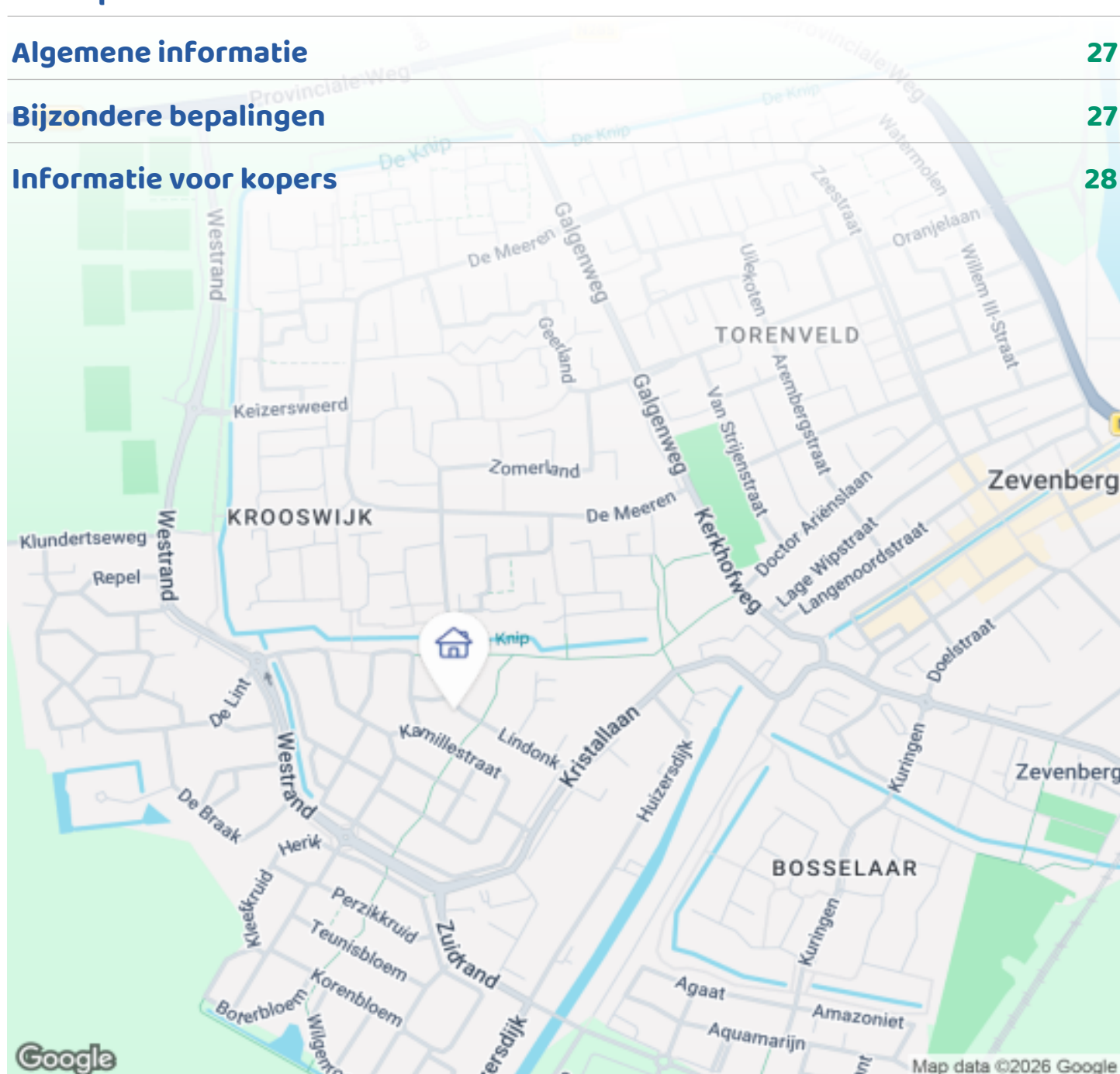
Lindonk 64

Zevenbergen



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Lindonk 64, Zevenbergen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stelt u zich eens voor: 's ochtends sporten in de fitnessruimte, daarna een frisse duik in uw eigen zwembad en 's avonds ontspannen onder de pergola in de sfeervol verlichte tuin.

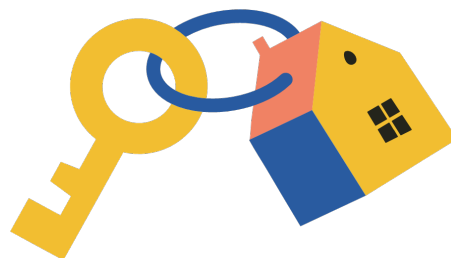
In deze prachtige vrijstaande woning wordt dat uw dagelijkse realiteit!

Met circa 190 m² gebruiksoppervlak biedt deze woning een zee aan mogelijkheden.

De lichte woonkamer met openslaande tuindeuren vormt het hart van het huis en sluit naadloos aan op de moderne keuken met eiland – dé plek waar koken en samenzijn samenkomen.

De multifunctionele praktijkruimte met eigen entree maakt deze woning ideaal voor ondernemers of thuiswerkers. Uiteraard kan deze ruimte ook perfect dienen als extra slaapkamer of kantoor.

De volledig geïsoleerde aanbouw van maar liefst 45 m² herbergt een privéfitness met sauna en een ruime



Woningbrochure: Lindonk 64, Zevenbergen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

berging. Hier kunt u genieten, gewoon in eigen huis.

Boven vindt u drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Dankzij de recent geplaatste dakkapel (2023) is hier extra licht en ruimte gecreëerd.

Duurzaamheid staat centraal: energielabel A, 14 zonnepanelen, HR++-beglazing en vier airco's die zorgen voor een aangenaam binnenklimaat. De ligging? Perfect. Rustig wonen op een ruim perceel, terwijl het centrum en voorzieningen zich op loopafstand bevinden.

Bent u nieuwsgierig geworden?
Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek wat deze woning u te bieden heeft!

Indeling

Begane grond:

Je stapt de woning binnen in de ruime entree. Net zoals de rest van de begane grond is de vloer hier voorzien van vloerverwarming en zijn de wanden strak gestuukt. Tevens vind je hier de vernieuwde meterkast met maar liefst 14 groepen en de voorbereiding voor een autolaadpunt.

Vanuit de hal stap je door naar de ruime woonkamer. Ook deze is voorzien van dezelfde fraaie tegelvloer met vloerverwarming. Tevens is deze ruimte voorzien van airco voor de warmere dagen. Door de openslaande tuindeuren kijk je heerlijk weg op de fraai aangelegde tuin met verwarmd zwembad.

Aangrenzend bevindt zich de moderne, greep loze keuken met eiland en keramische werkbladen. De keuken is o.a. voorzien van een koelkast, combi-oven, afzuigkap, inductiekookplaat en kookkraan.

De woonkamer biedt toegang tot de praktische bijkeuken en het toilet.

De bijkeuken is voorzien van wasmachineaansluitingen en men vindt hier tevens de verdeler voor de

vloerverwarming. Het ruime toilet is voorzien van automatische ventilatie, hangcloset en fontein.

Vanuit de bijkeuken kom je bij de praktijkruimte. Ook deze ruimte is voorzien van airco. De multifunctionele ruimte is nu ingericht als salon, maar is ook te gebruiken als vierde slaapkamer of werkkamer. De ruimte is verdeeld in een behandel- en ontvangstruimte. De ontvangstruimte heeft tevens een eigen entree.

Naast de praktijkruimte vindt men de aanbouw van maar liefst 45 m².

Hierin bevinden zich o.a. een persoonlijke fitnessruimte met sauna, airco en een ruime berging. Met achterin discreet opgesteld de opstelling van de technische installatie van het zwembad.

De tuin:

De prachtige tuin op het zuiden beschikt over een heerlijk terras op gevulderd beton, veel groen, een speelgedeelte, en als kers op de taart een schitterend verwarmd zwembad.

Tot slot is er een doordacht lichtplan aangelegd, zodat het hier ook in de avond heerlijk vertoeven is.

De eerste verdieping:

De overloop beschikt over een airco en heeft tevens een aparte bergingruimte.

Vanuit de overloop is er toegang tot de grote slaapkamer. Deze ruime kamer is voorzien van inbouwkledingkasten en elektrische rolluiken. Tevens beschikt deze slaapkamer over een halve wand met daarachter ruimte voor een hobby- of werkplek.

Vanuit de overloop is er tevens toegang tot de twee overige slaapkamers. Ook deze kamers zijn voorzien van elektrische rolluiken.

De moderne badkamer beschikt over een dubbele wastafel, bad, toilet en een ruime inloopdouche met ingebouwde regendouche. Het geheel is uitgevoerd in betonlooktegels en heeft vloerverwarming. Tevens is deze ruimte in 2023 voorzien van een nieuw dakkapel.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tot slot biedt de overloop toegang tot de zolder.

Op de zolder bevindt zich de cv-installatie. De ruime zolder heeft stahoogte en biedt daardoor meer dan voldoende ruimte voor uw opslag.

Samenvatting:

- Ruim: Met maar liefst 190 m² gebruiksoppervlak biedt deze woning enorm veel mogelijkheden.
- Buitenleven: De achtertuin op het zuiden is een waar paradijs. Geniet van de zon bij het zwembad of ontspan op de schommelstoelen onder de pergola.
- Wonen en werken combineren: Deze woning beschikt over een ruime praktijkruimte, ideaal voor ondernemers of wie op zoek is naar een rustige werkplek aan huis.
- Wellness: Voor de liefhebbers van sport en gezondheid is er plaats voor een persoonlijke fitnessruimte en sauna.
- Duurzaam: Dankzij de duurzame afwerking, zonnepanelen en goede isolatie heeft de woning energielabel A, wat betekent dat je kunt genieten van lage energiekosten.
- Heerlijk gelegen: De woning ligt perfect gelegen op loopafstand van het centrum, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Kenmerken:

- Vrijstaand op ruim perceel
- Eigen oprit
- Energielabel A
- Volledige HR++-beglazing
- Velledige ledverlichting
- 14 stuks 480 watt zonnepanelen
- 4 airco's om te verkoelen & te verwarmen
- Ruime berging
- Praktijkruimte
- Modern zwembad met wellness



FOTO'S



Woningbrochure: Lindonk 64, Zevenbergen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



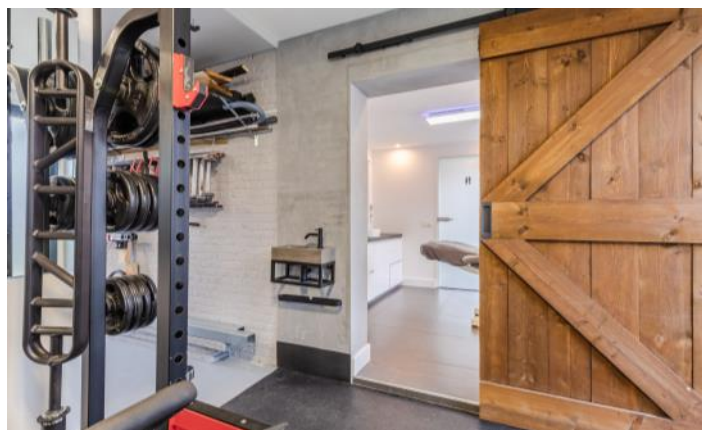




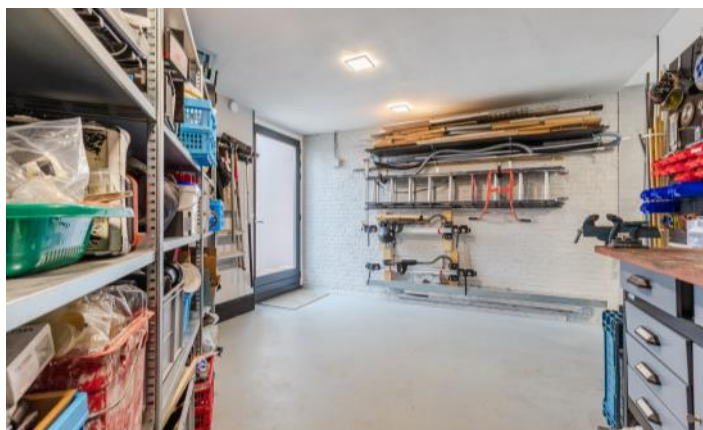
FOTO'S



FOTO'S

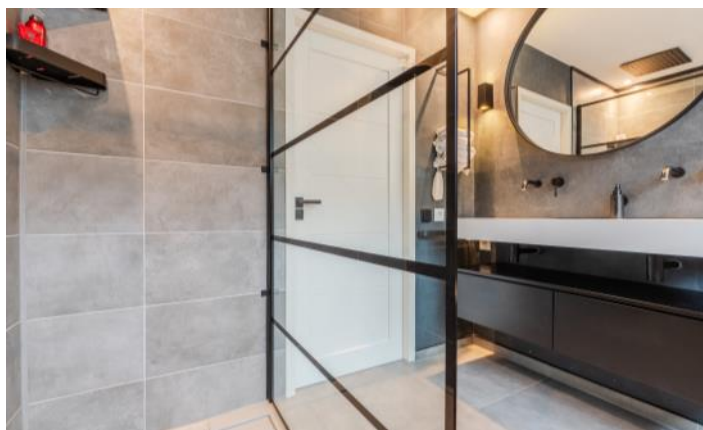


FOTO'S



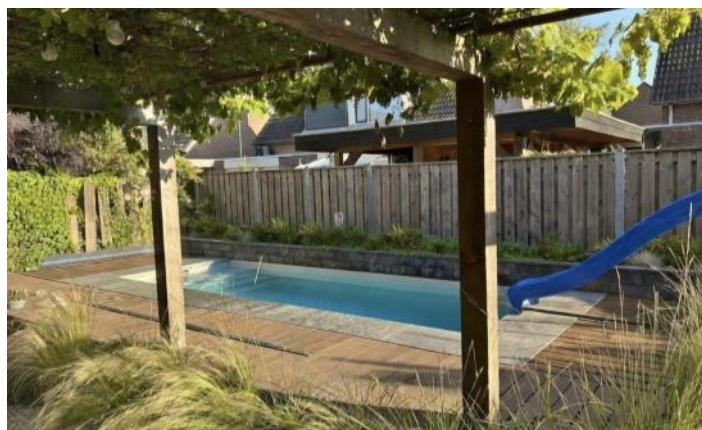
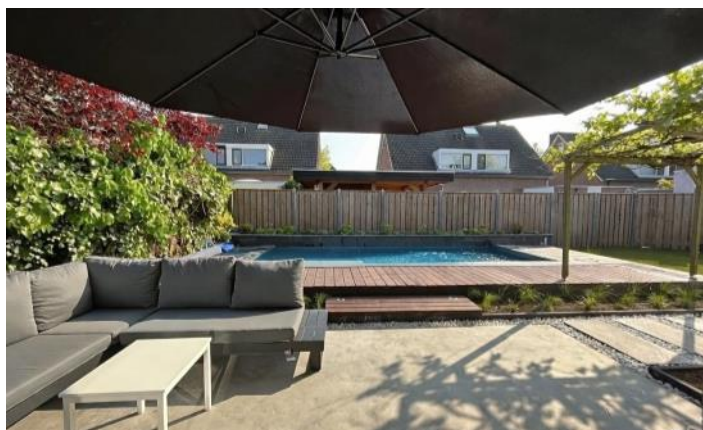
Woningbrochure: Lindonk 64, Zevenbergen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



FOTO'S





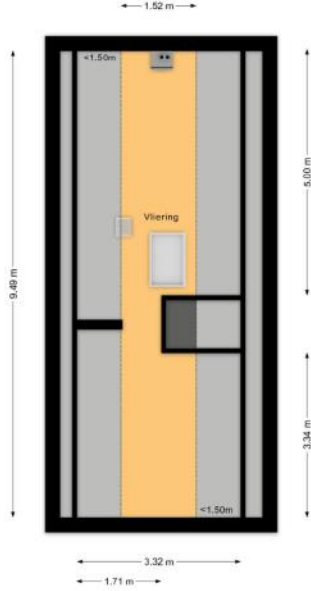
FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1991
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	360 m ²
Inhoud	714 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	182 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Zwembad, Airconditioning, Sauna, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	135 m ² (7,1m diep en 18,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
----------------	------------------

Isolatie	Volledig geïsoleerd
----------	---------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Zevenbergen L 4796

Oppervlakte	360 m ²
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser		●	
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.


HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zevenbergen	
	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4796	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.