sweere

0165 - 51 28 51
makelaardij@sweere.nl
**www.sweere.nl**

# GROENE KRUISSTRAAT 25

## DINTELOORD

VRAAGPRIJS **€ 400.000 K.K.**

# OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een woning waar comfort, moderne luxe en zorgeloos wonen samenkomen? Deze gemoderniseerde hoekwoning uit 1966 biedt het allemaal! Van een recent vernieuwde badkamer met elektrische vloerverwarming tot een volledig gemoderniseerde zolder met kunststof dakkapel, deze woning is geheel instapklaar. De ruime woonkamer met elektrische sfeerhaard, de keuken in tijdloze kleurstellingen, met alle apparatuur en een zonnig terras maken het plaatje compleet. Dankzij de oprit, rolluiken rondom en slimme technische vernieuwingen biedt deze woning alles wat u nodig heeft voor modern woonplezier.

Kenmerken:
- Vrijwel geheel gemoderniseerd
- Oprit
- Rolluiken
- Elektrische sfeerhaard
- Royale tuinkamer met aangrenzende berging

Indeling:

Begane grond:
Bij binnenkomst in de ruime entreehal valt direct de verzorgde afwerking op. De vernieuwde meterkast (2020) beschikt over krachtstroom richting de berging, ideaal voor elektrisch gereedschap of extra apparaten. De woonkamer is licht, ruim en sfeervol ingericht met een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De elektrische sfeerhaard voegt warmte en sfeer toe, perfect voor knusse avonden. De open keuken is volledig uitgerust met een gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Aan de keuken is een elektrisch zonnescherm geplaatst, ideaal voor zonnige dagen en buiten dineren. De keuken biedt bovendien direct toegang

tot de achtertuin, waardoor binnen- en buitenleven moeiteloos samengaan.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een wasruimte en een luxe badkamer (april 2024). De badkamer is uitgevoerd met een dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche en elektrische vloerverwarming voor optimaal comfort. In de wasruimte bevindt zich een toilet en de aansluiting voor de wasmachine. In december 2025 zijn de kunststof kozijnen geplaatst, die samen met de rolluiken rondom zorgen voor extra isolatie en privacy.

Zolder:
In maart 2024 is de zolder volledig gemoderniseerd en voorzien van een kunststof dakkapel, waardoor er een lichte en ruime derde slaapkamer of werkruimte is ontstaan. Hier bevindt zich ook de cv-ketel uit 2024, netjes geplaatst op zolder. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor extra woonruimte, hobby of kantoor.

Tuin:
De achtertuin is ideaal gelegen op het zuidoosten, waardoor u optimaal kunt genieten van de ochtend- en middagzon. De tuin is prachtig ingericht met een combinatie van gras, sfeervolle plantenborders en een zonnig terras, waardoor er altijd een plek is om te ontspannen, tuinieren of gezellig te borrelen.
Een bijzonder pluspunt is de royale tuinkamer met berging, uitgevoerd met een glazen schuifwand en elektra. Deze multifunctionele ruimte is perfect als overdekte lounge of hobbyruimte, ongeacht het weer. Dankzij de slimme indeling van de tuin geniet u van privacy, comfort en stijlvol buitenleven het hele jaar door.

# KENMERKEN

**WOONOPPERVLAKTE**
105 m²

**EXTERNE BERGRUIMTE**
28 m²

**PERCEELOPPERVLAKTE**
192 m²

**OVERIGE INPANDIGE RUIMTE**
-

**GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE**
-

**INHOUD**
356 m³

**TYPE WONING**
Hoekwoning

**ISOLATIE**
Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

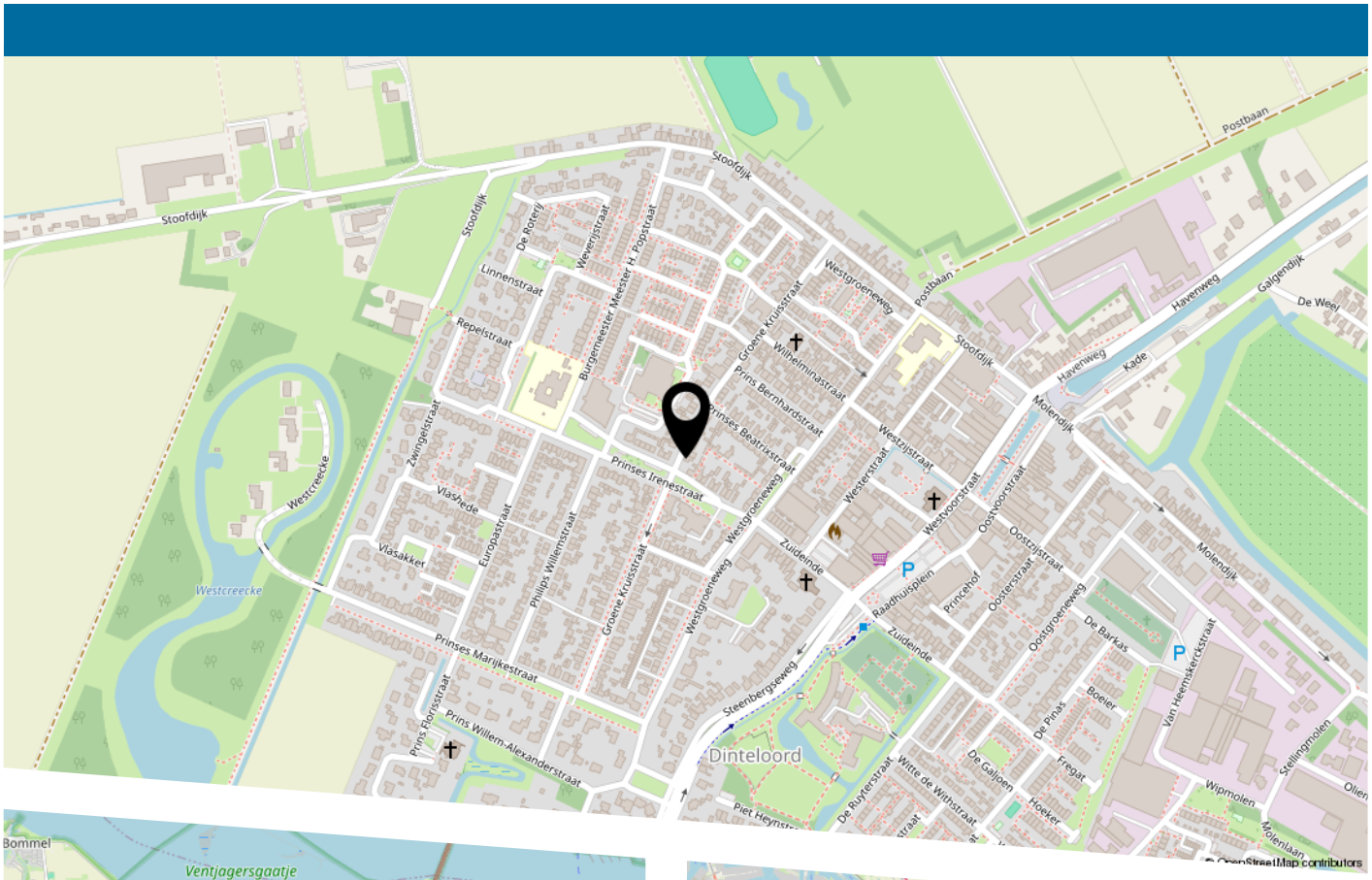
**AANTAL KAMERS**
4

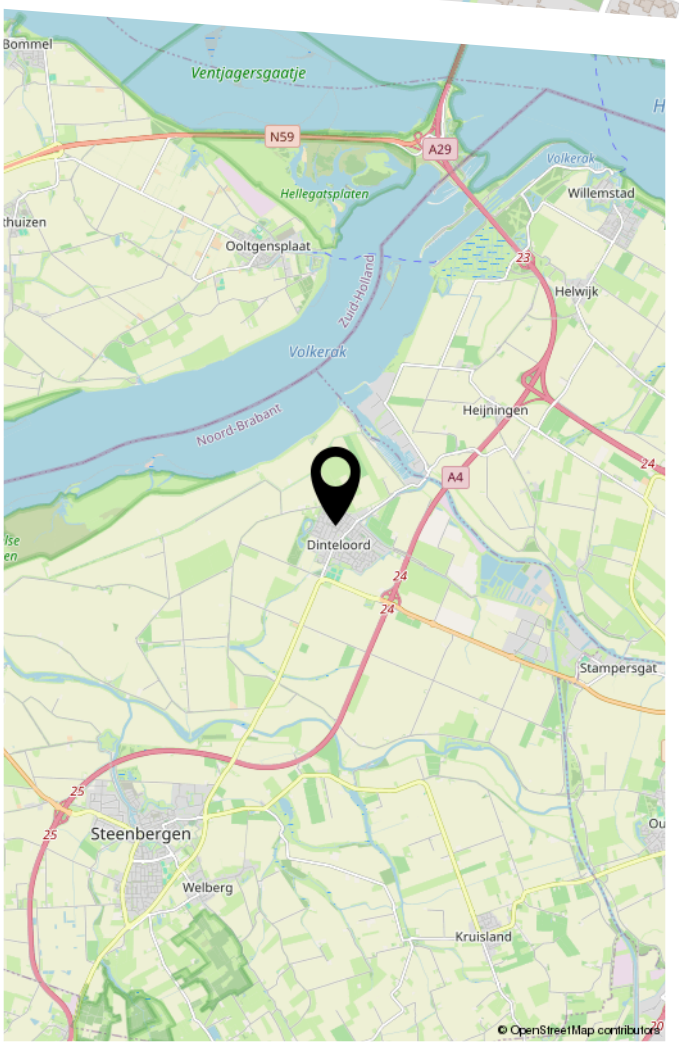
**AANTAL SLAAPKAMERS**
3

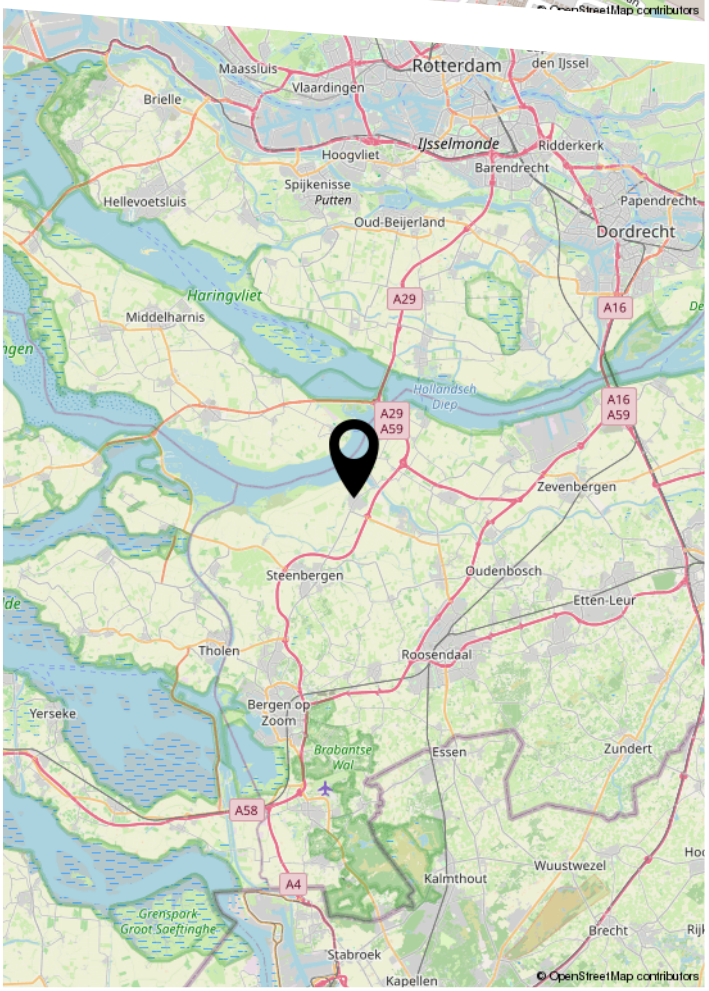
**ENERGIELABEL**
C

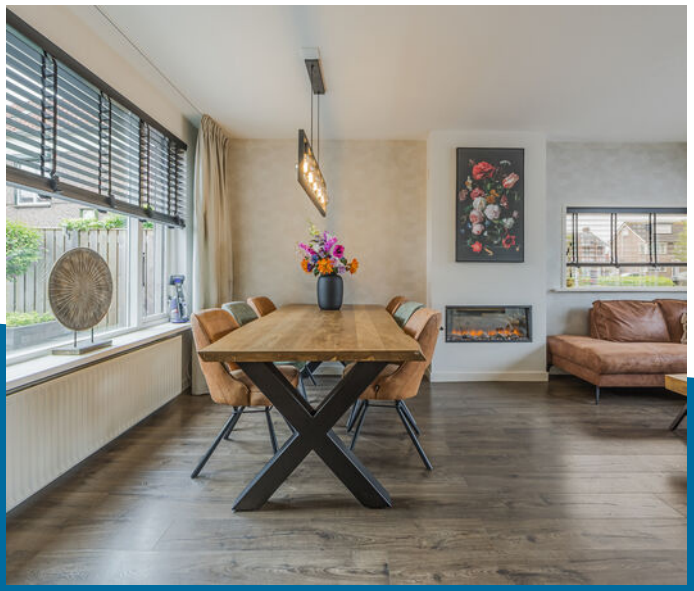
**BOUWJAAR**
1966

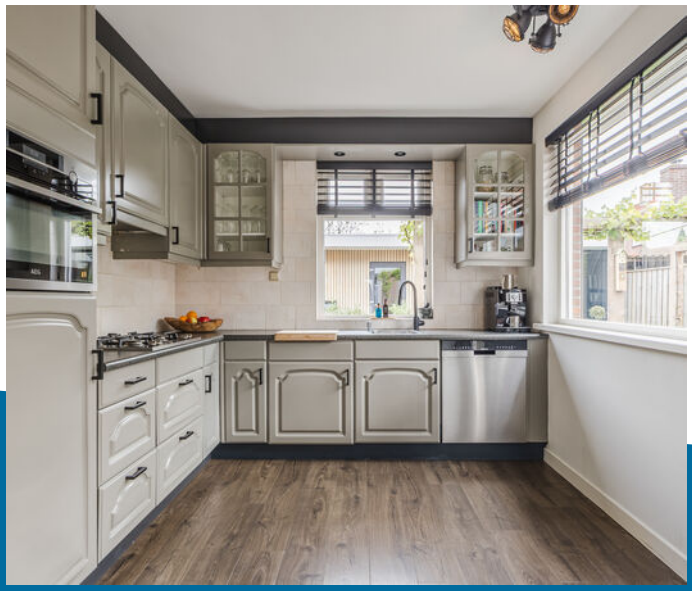
# LOCATIE OP DE KAART

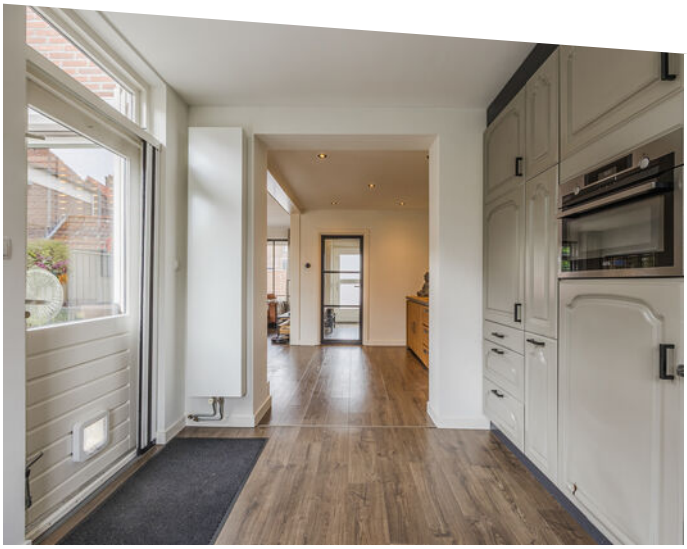


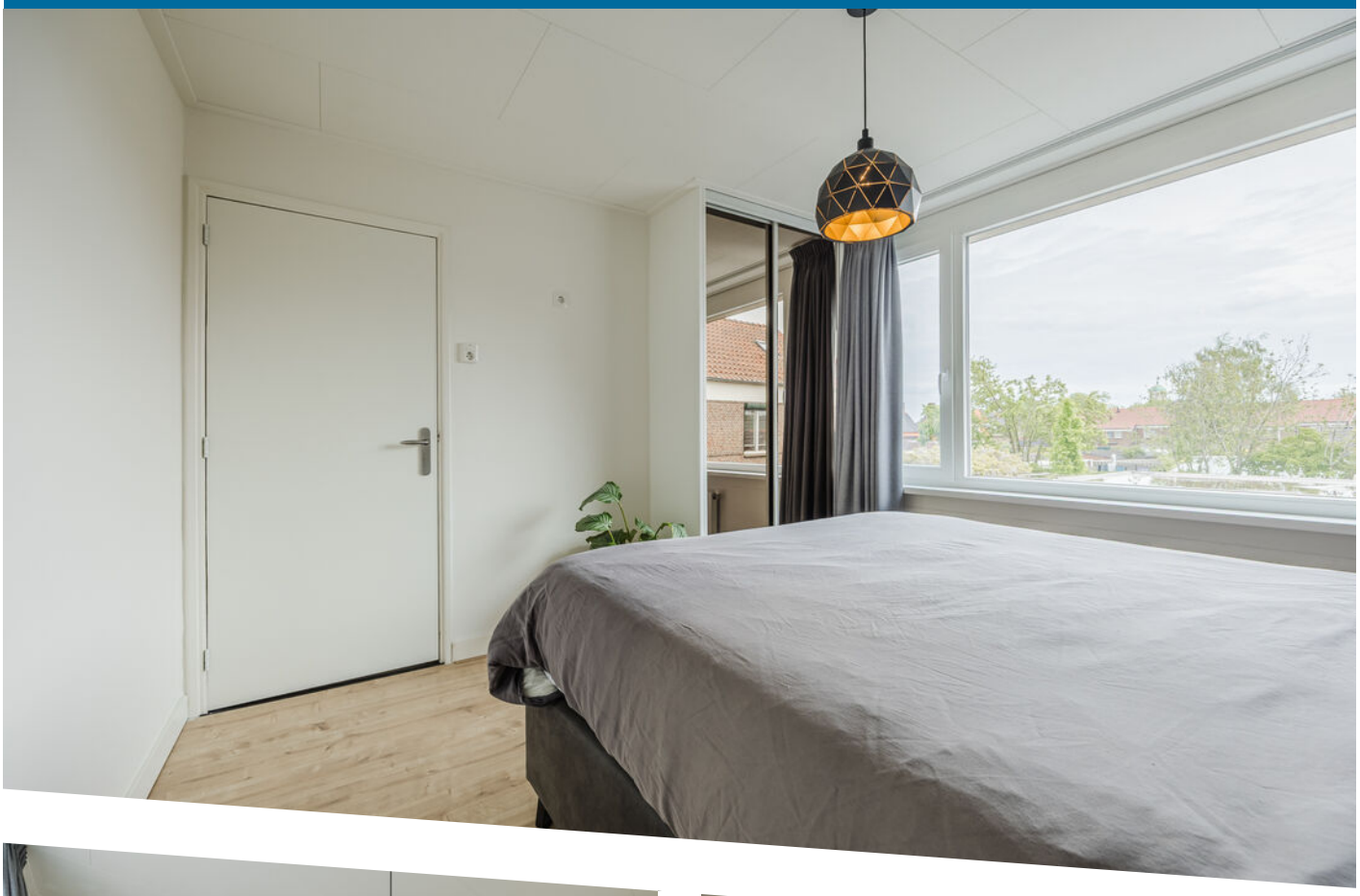



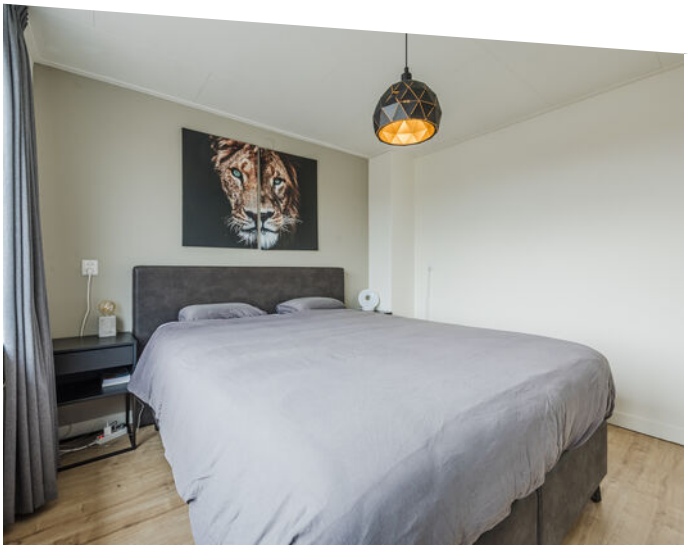



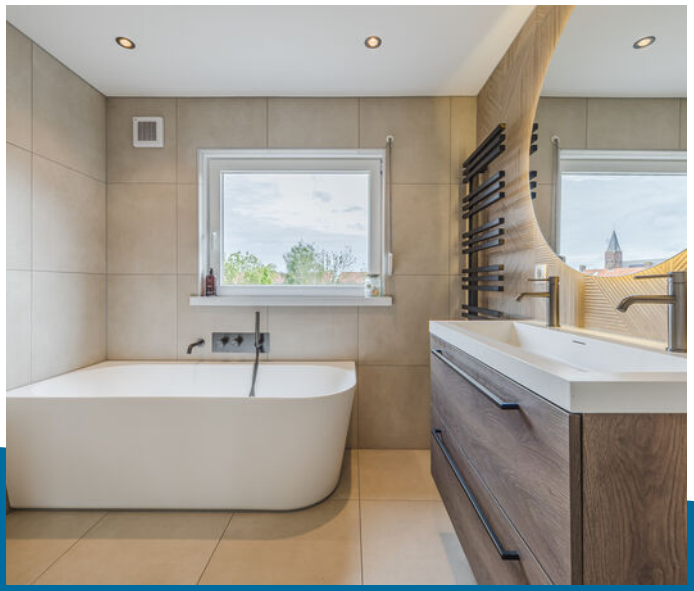


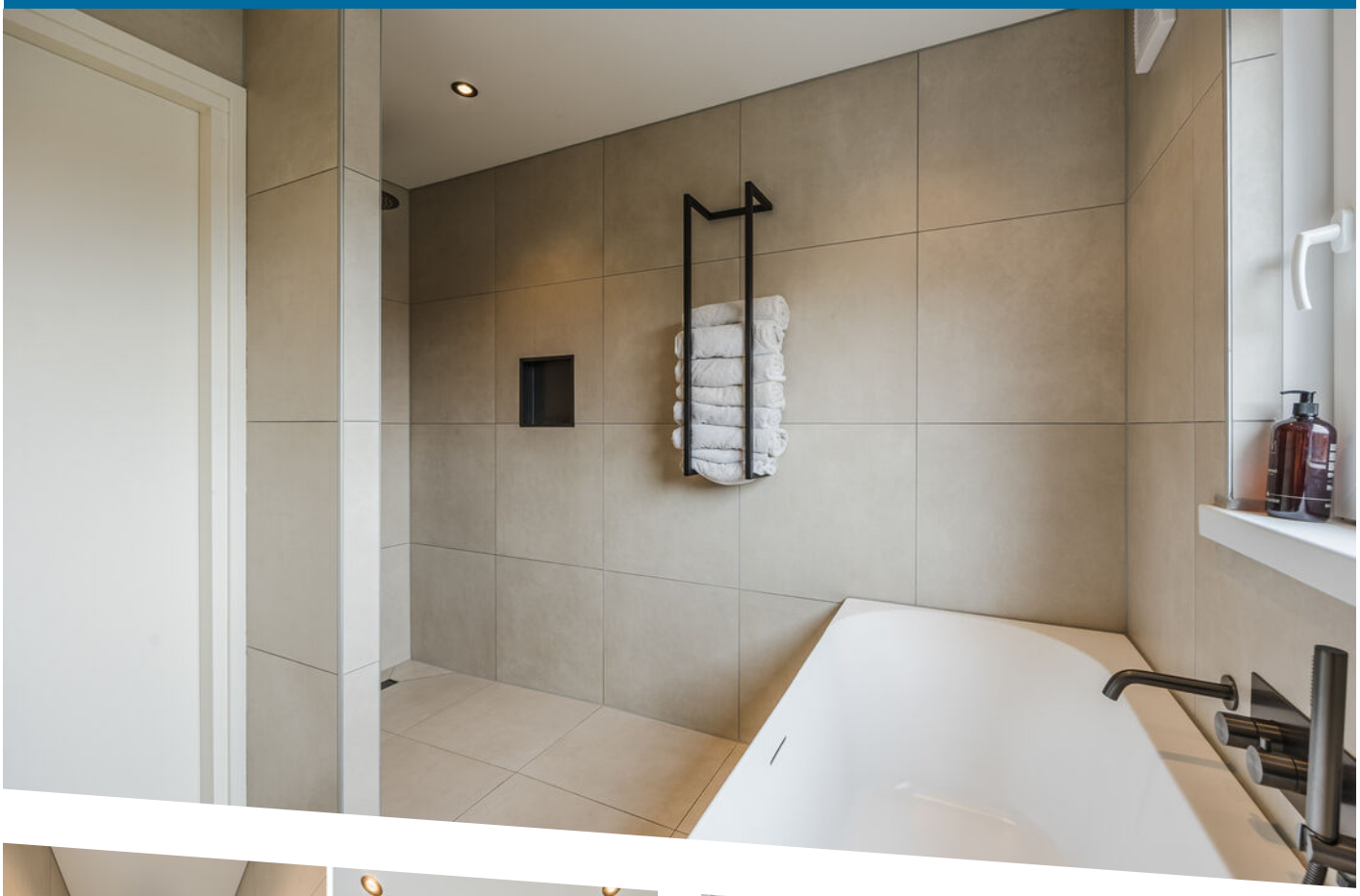


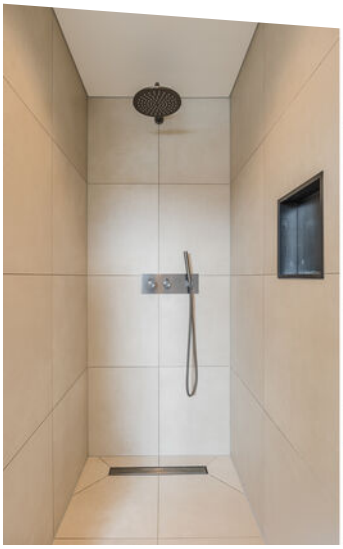


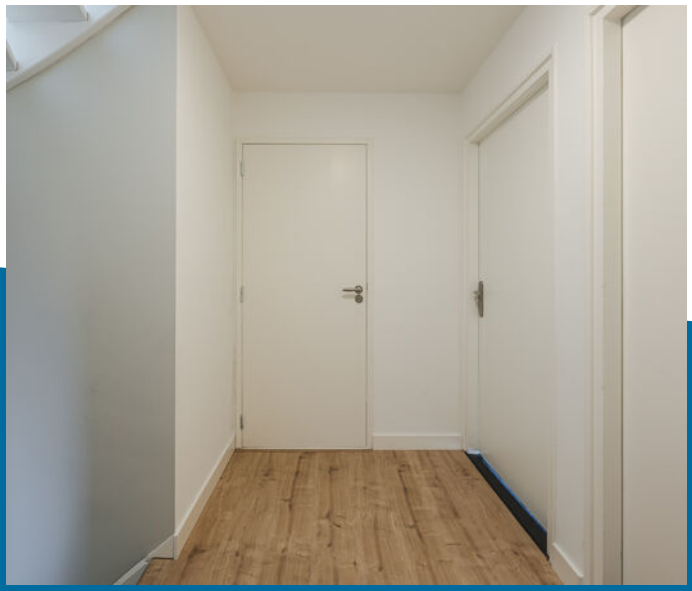


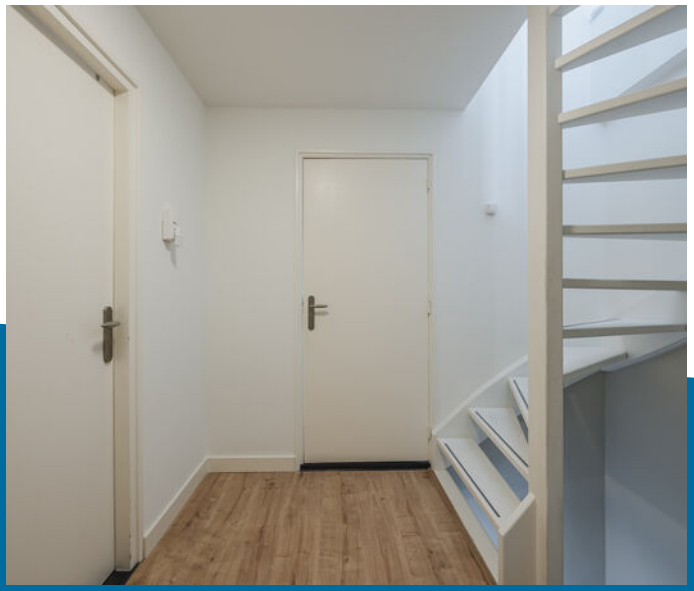


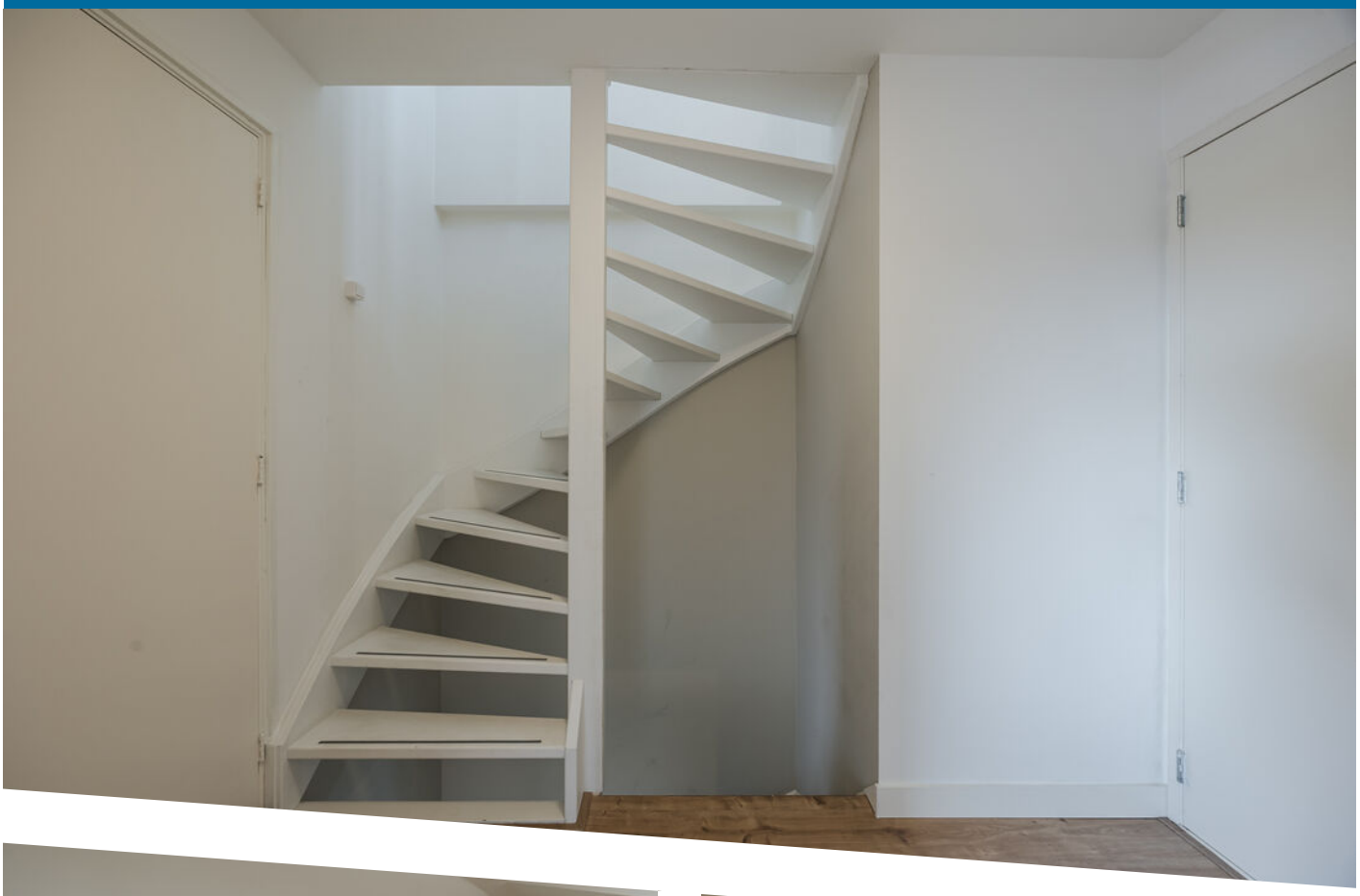


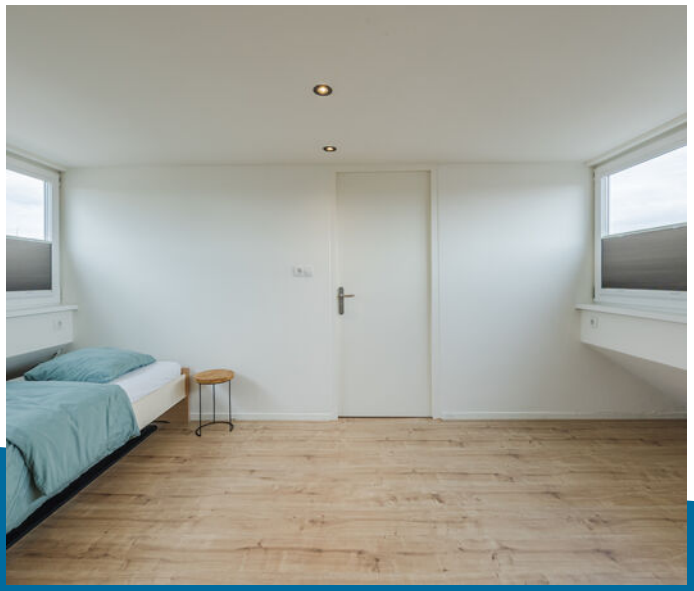


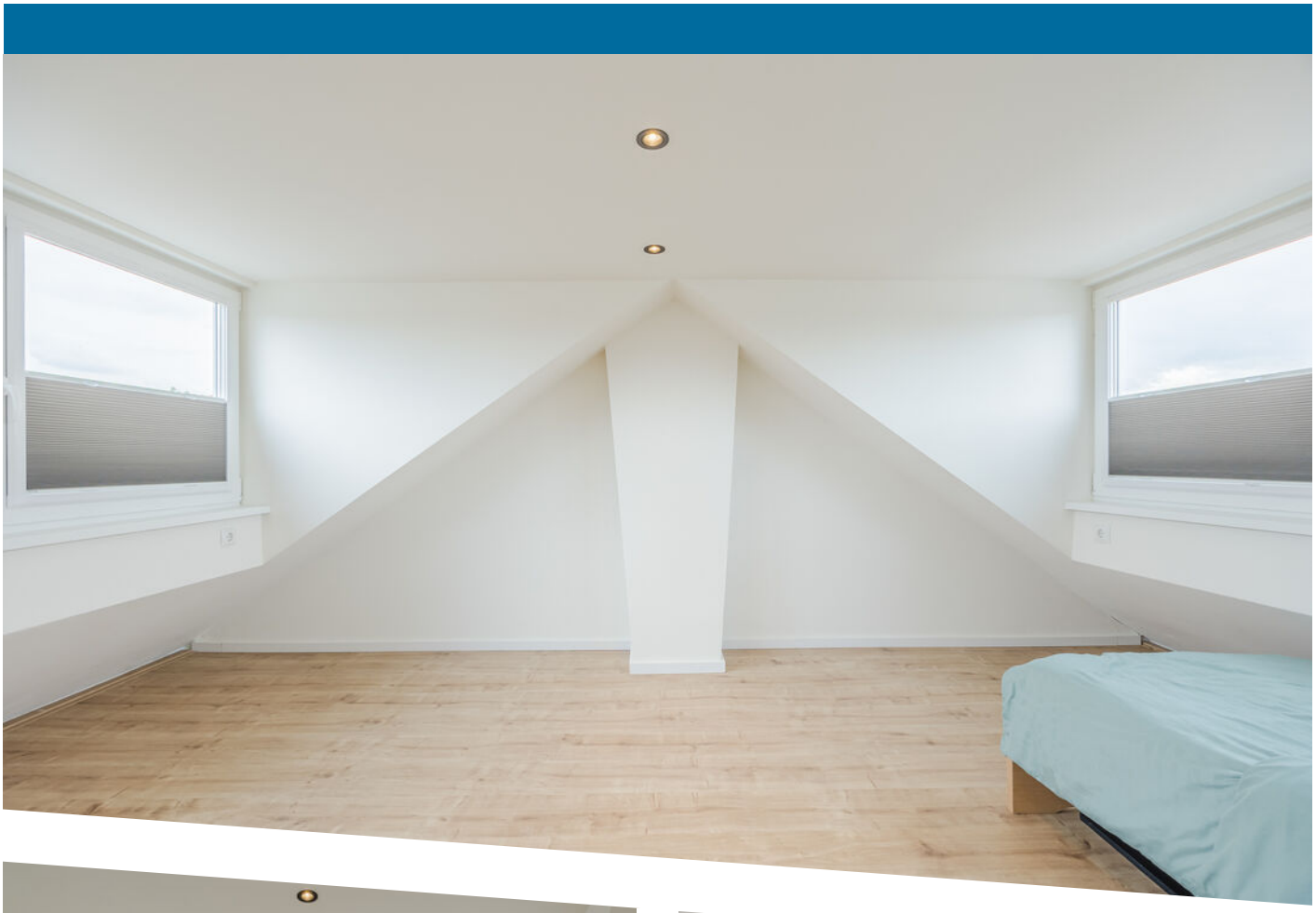


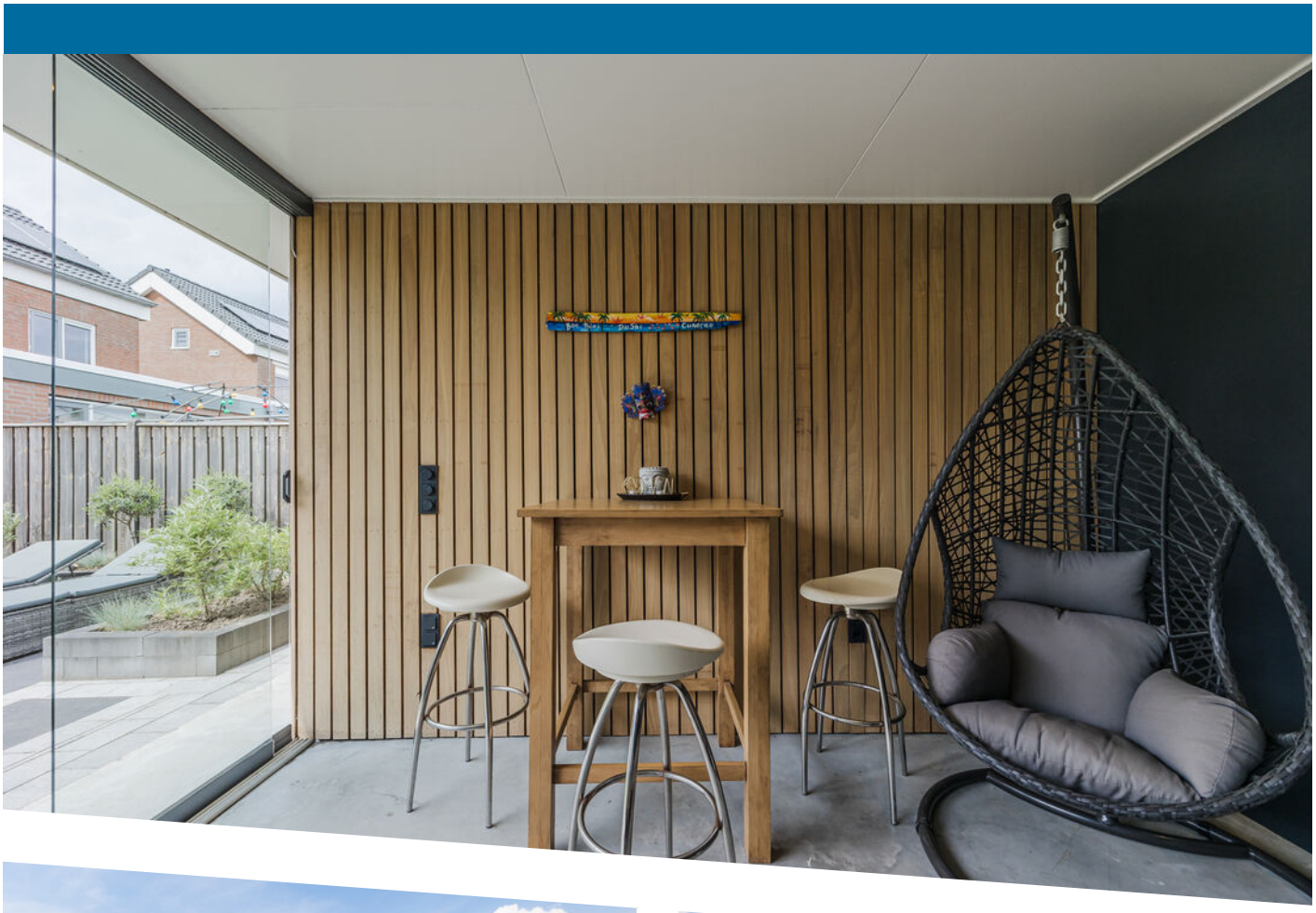


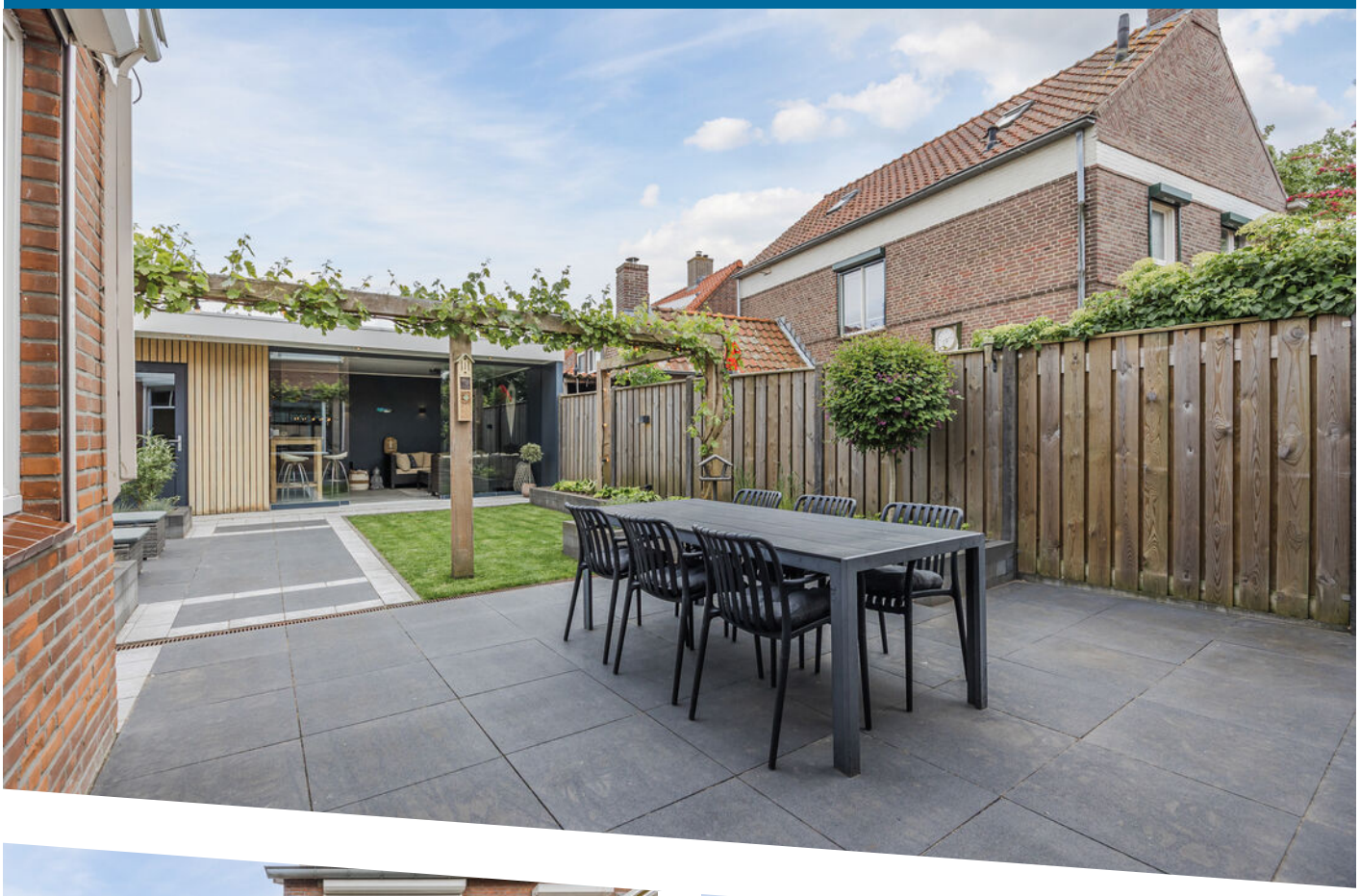


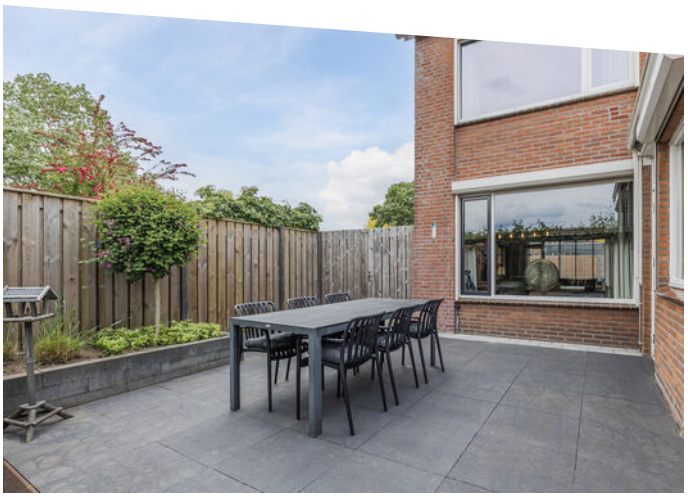


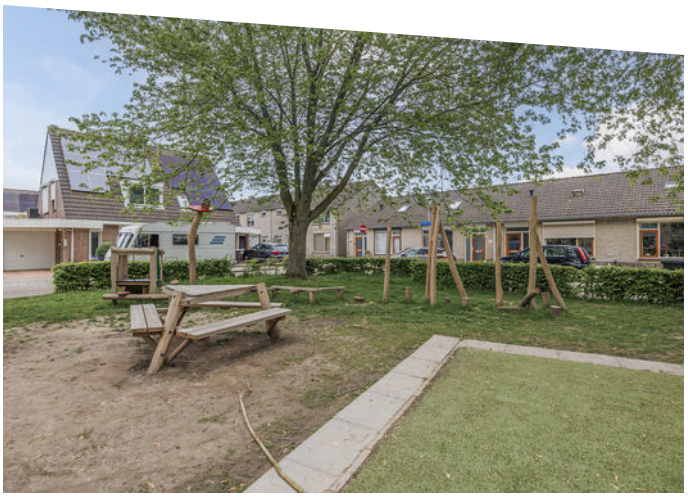








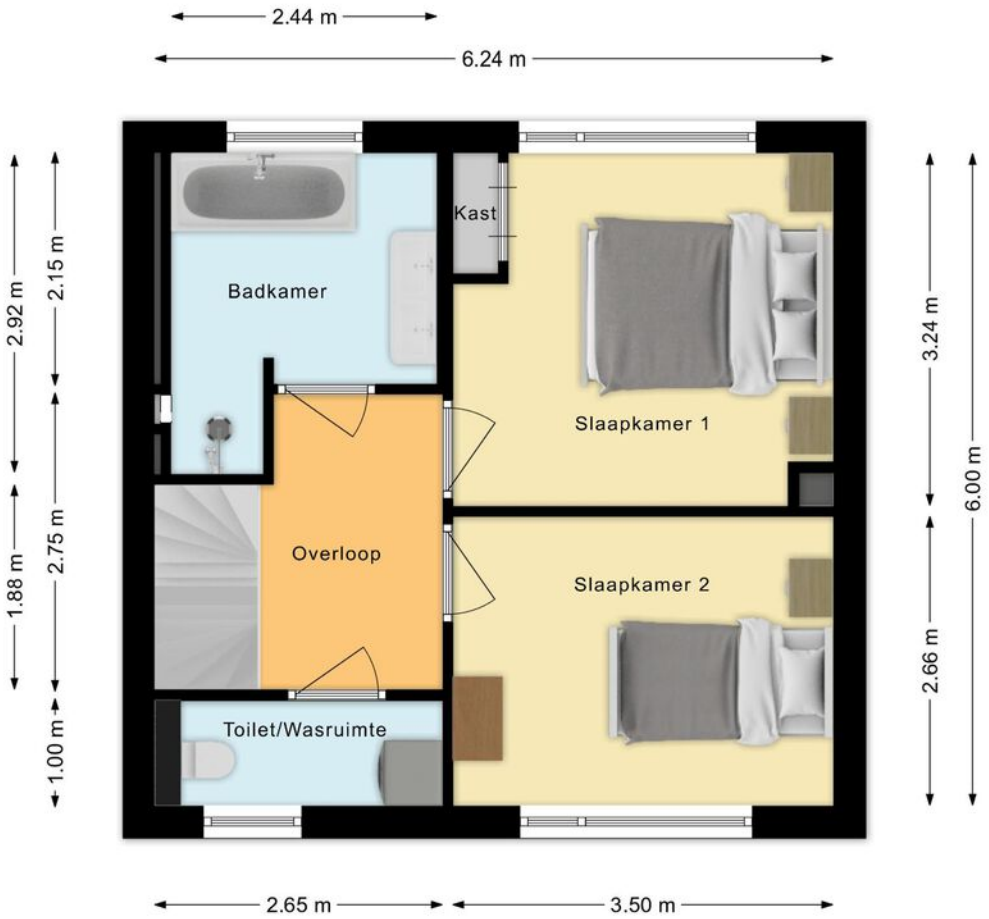




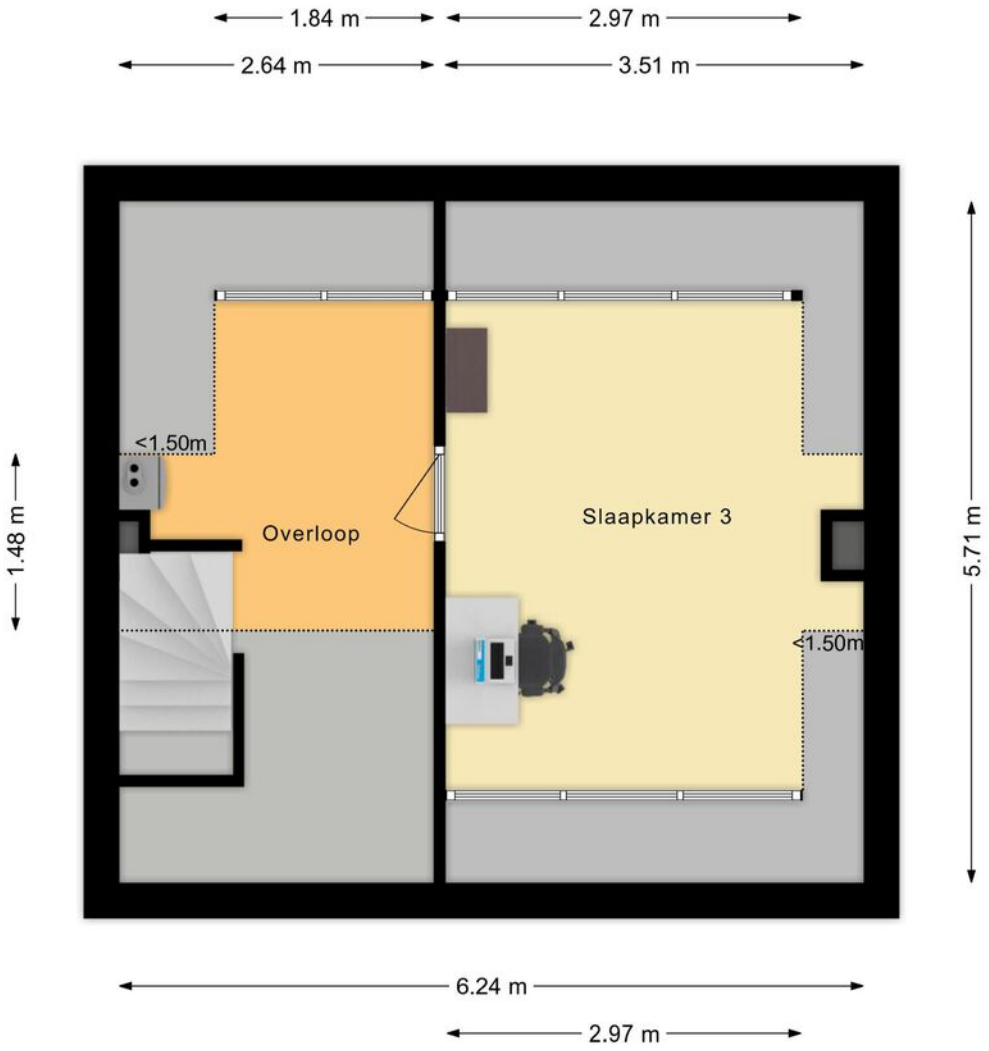
# WONEN IN PLAATSNAAM

Tekst

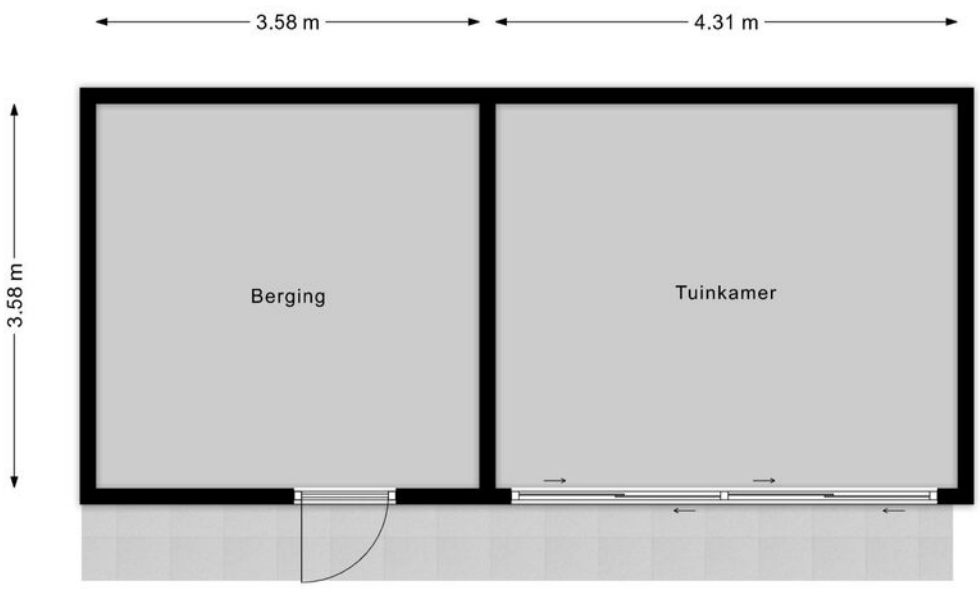
# PLATTEGROND



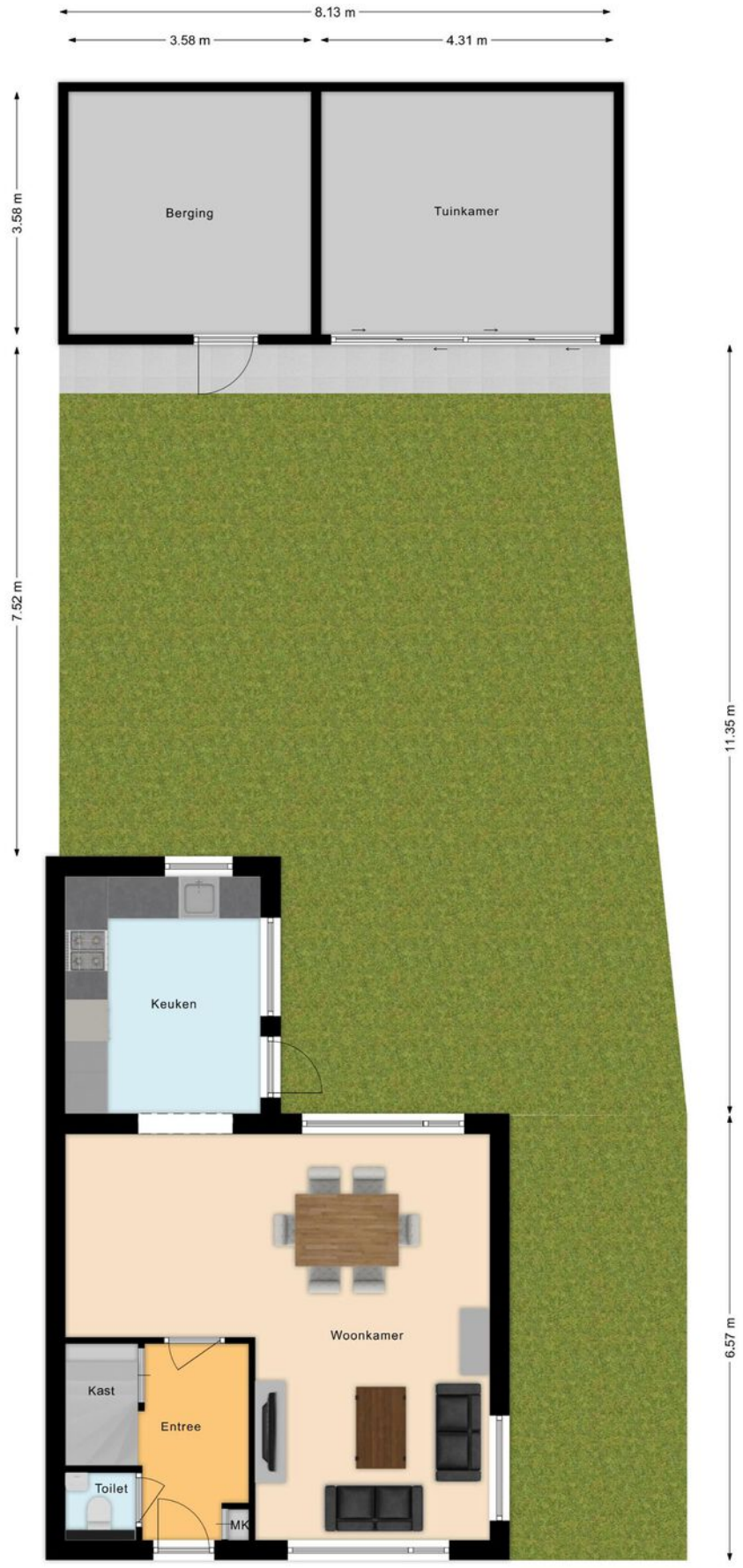

# PLATTEGROND




# PLATTEGROND




# PLATTEGROND




# PLATTEGROND

# KADASTRALE KAART

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Woning - Interieur | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | x | | |
| Losse (hang)lampen | | | x |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | | | x |
| Rolgordijnen | x | | |
| Jaloezieen | x | | |
| (Losse) horren/rolhorren | x | | |
| Laminaat | x | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | x | | |
| Designradiator(en) | x | | |
| Spiegelwanden | x | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| (Gas) fornuis | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koel-vriescombinatie | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| Koffiezetapparaat | | x | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | | x | |
| Fontein | x | | |
| Ligbad | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Toiletkast | x | | |
| Badkamer Toilet | x | | |
| Badkamer Toiletrolhouder | x | | |
| Badkamer Toiletborstel(houder) | | x | |
| | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| Rookmelders | | x | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| CV-installatie | x | | |
| Rolluiken | x | | |
| Zonwering buiten | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| | | | |
| Tuin | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| Buitenverlichting | x | | |
| Verlichting in pergola | | x | |
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | x | |
| Vlaggenmast(houder) | x | | |

# ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

## Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot de medewerker met wie u de woning heeft bezichtigd. Wij nemen graag de tijd voor u!

## Toelichting meetinstructie

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.

## Uw reactie na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom ook zeer op prijs als u uw reactie binnen enkele dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar maakt. Ook wanneer u verder geen interesse meer heeft in de woning horen wij dat graag van u.

## Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Bevestiging geaccepteerd bod

In een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:
- Geboden koopsom
- Leverdatum (sleuteloverdracht)
- Eventuele overname van roerende zaken
-Eventuele ontbindende voorwaarden

**Let op:** als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Indien gewenst kan de bieder voor een hypotheekberekening ook bij Sweere v.o.f. terecht voor advies. Vóór de koop dienen partijen het eens te worden over de ontbindende voorwaarden.
**Belangrijk:** een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

# ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 koop-overeenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

### Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt gebruik gemaakt van de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning of appartementsrecht zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom. Bij de levering van de woning wordt dit bedrag natuurlijk verrekend met de koopsom. U kunt hiervoor eventueel met uw financieel adviseur contact opnemen.

### Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zullen wij in dat geval een artikel opnemen dat de koper ermee bekend is dat ten tijde van de bouw/ renovatie van het betreffende pand het toe-gestaan was asbesthoudende materialen toe te passen (o.a. in rookkanalen, dakbeschot, gevelpanelen en nabij verwarming en warmwatertoestellen). De koper aanvaardt eventuele aanwezige materialen in het pand.

### Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen dient u er als koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. In de koopakte zal hieromtrent een zgn. 'ouderdomsclausule' worden opgenomen. Deze houdt in, dat de eisen die aan de kwaliteit en technische staat van het object gesteld mogen worden, in het licht van de leeftijd beoordeeld moeten worden. Informeer bij de makelaar of er bij deze woning een ouderdomsclausule van toepassing is.

### Bouwkundige keuring

Indien u twijfels heeft over de kwaliteit en de bouwtechnische staat van de woning, kunt u een bouwkundige keuring laten uitvoeren door een deskundig bureau. U kunt dit als ontbindende voorwaarde opnemen bij een eventueel bod of deze laten uitvoeren voordat u in onderhandeling treedt.

### Drie dagen bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgaaf van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledige ondertekenende akte heeft ontvangen. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen voor een consument en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.



Aan de in deze brochure vermelde teksten en bijgevoegde plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

## TOP 5 MEEST GESTELDE VRAGEN

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper -,op advies van zijn makelaar, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijk kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is.

### Wordt ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij de makelaar een tegenbod laat doen.

### Moet de makelaar met mij als eerst in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.
Wanneer de verkoper reeds in onderhandeling is, mag een andere belangstellende wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### Aankoopbegeleiding

Een woning kopen is een ingrijpende gebeurtenis waar veel bij komt kijken. Met een aankoopmakelaar bent u ervan verzekerd dat u van A tot Z professioneel begeleidt en ontzorgd wordt. Is dit niet uw droomwoning? Houd ons op de hoogte van uw woonwensen en we zoeken graag samen met u verder.

### Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerker tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure. Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur en op zaterdag van 9.00 tot 12.30 uur.



Aan de in deze brochure vermelde teksten en bijgevoegde plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# BIJ SWEERE HEEFT U ALLES ONDER ÉÉN DAK

Door 30 jaar ervaring is Sweere vof uw betrouwbare partner voor verzekeringen. Verzekeringen is een kwestie van vertrouwen. U kunt bij ons een volledig onafhankelijk advies, kwaliteit en een onderscheidende persoonlijke service verwachten. Wij bemiddelen op onafhankelijke basis voor vele verzekeringsmaatschappijen. Dit betekent dat wij kunnen kiezen uit een ruim aanbod van gerenommeerde maatschappijen waarbij de keuze wordt afgestemd op uw situatie.

## Vertrouwen

Iedereen loopt financiële risico's. Echter niet voor iedereen is duidelijk welke risico's men loopt. Gezamenlijk met u maken wij een risico-inventarisatie, waarmee inzicht wordt verkregen in de financiële risico's die u loopt. Op basis van uw persoonlijke omstandigheden kan bepaald worden welke risico's draagbaar en welke niet draagbaar voor u zijn. Daarop kunnen wij een passende oplossing voor u zoeken.

## Persoonlijk advies

In onze advisering gaan wij altijd uit van uw persoonlijke omstandigheden. Dit betekent aandacht voor u en uw wensen en bij vragen komt de adviseur gewoon bij u langs.

## Begeleiding bij schadeafwikkeling

Verzekeringsmaatschappijen zijn vaak grote organisaties die u niet persoonlijk kennen. Bij een aanvraag voor een schade-uitkering wordt daarom zeer zorgvuldig te werk gegaan. In geval van schade verzorgen wij voor onze cliënten de complete schadeafwikkeling. Wij corresponderen namens u met de verzekeringsmaatschappij en zien er op toe dat een schadevergoeding zo snel mogelijk wordt uitgekeerd.

## Hypotheken

Door onze ervaring, permanente educatie en onafhankelijkheid zijn wij een betrouwbare partner om samen met u de juiste hypotheek te kiezen. Als u een woning koopt of een forse verbouwing pleegt, beschikt u veelal niet over gelden om dit te kunnen betalen en dient u een hypotheek te nemen. Ook als u over de middelen beschikt is het wellicht om belastingtechnische redenen aantrekkelijk om toch een hypotheek te nemen. De grote diversiteit in vormen van hypotheken, verzekeringen en renten kunnen het u lastig maken om de juiste beslissing te nemen. Goedkoop kan duurkoop worden, wat ook kan gelden voor hypotheken. Het afsluiten van een hypotheek is een belangrijke financiële beslissing. Het is daarom logisch dat u zich goed laat informeren over de mogelijkheden, zodat u een hypotheek neemt die aansluit op uw persoonlijke situatie en toekomstige ontwikkeling.

Punten die van belang zijn voor de keuze van de juiste hypotheek, zijn bijvoorbeeld:
- de gezinssamenstelling ?
- het besteedbaar inkomen?
- welke lasten zijn voor u acceptabel?
- wat zijn acceptabele lasten bij een gewijzigde gezinssituatie?
- zijn de woonlasten draagbaar, wanneer u arbeidsongeschikt of werkeloos wordt?
- welke risico's wenst u wel of niet te nemen?
- hoe wenst u de financiering af te lossen?

etc.

## Wonen kan veel voordeliger.....

Adfiz Erkend Financieel Adviseur

Aan de in deze brochure vermelde teksten en bijgevoegde plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

sweere

# BIJ SWEERE HEEFT U ALLES ONDER ÉÉN DAK

Sweere vof bestaat uit een team van specialisten met een uitstekende vakopleiding, een gedegen ervaring op financieel gebied en een professionele benadering van deze complexe markt. Wij zijn volstrekt onafhankelijk en bieden u dus een objectief advies.

Door de vele transacties die wekelijks worden gerealiseerd en de intensieve contacten met bijna alle erkende banken en hypotheek-instellingen bedingen wij uiterst gunstige voorwaarden en rentetarieven. Daarmee creëren wij voor u woonplezier zonder zorgen.

Maak gebruik van onze kennis en ervaring zodra u zich op de woningmarkt gaat oriënteren of een bepaalde woning op het oog heeft. Met een luisterend oor brengen wij uw financiële situatie in beeld.

## Financiële planning

Waarom financiële planning? Eerder stoppen met werken, leuke dingen doen na je pensioen, kinderen, een huis kopen. Het zijn allemaal mooie toekomstplannen. Maar heb je er wel eens over nagedacht hoe je dat allemaal gaat betalen en wat je bijvoorbeeld nu al moet regelen om over een tijdje die dromen te kunnen realiseren? Toegegeven, financiële planning is nou niet direct iets waar veel mensen direct dolenthousiast over worden. Toch kan het geen kwaad om er eens over na te denken.

Het plannen van uw financiële toekomst wordt steeds complexer. De voorzieningen van sociale zekerheid zijn de laatste jaren beperkt.

## Welke rol speelt Sweere voor u?

In ons financieel advies starten wij met een inventarisatie van uw huidige financiële situatie. Vervolgens bevat het een analyse van de ontwikkeling van uw vermogen, gevolgd door een advies over hoe u uw situatie kunt optimaliseren. Het plan kan ingaan op de volgende aspecten: stoppen met werken, overlijden, arbeidsongeschiktheid, huwelijk, echtscheiding, belastingen, sociale zekerheid, sparen en beleggen, levensverzekeringen en pensioenen, en de integratie van al deze zaken. Op deze wijze geven wij u de elementen om de juiste beslissingen te nemen.

## ASN Bank

ASN Bank is een duurzame bank die zich richt op het realiseren van een betere wereld. Wij bieden een breed scala aan producten en diensten, van betaal - en spaarrekeningen tot hypotheken en beleggen. ASN Bank onderscheidt zich door te investeren in projecten die bijdragen aan een duurzame samenleving.

Als onafhankelijke adviseur helpt Sweere u graag met deskundig advies dat past bij uw financiële doelen en waarden. Kom gerust langs voor een persoonlijk gesprek over de mogelijkheden die ASN Bank u kan bieden. ASN Bank maakt deel uit van de Volksbank, een solide en betrouwbare partner voor al uw bankzaken.

asn bank

Aan de in deze brochure vermelde teksten en bijgevoegde plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

sweere

# Interesse in deze woning?

Neem dan contact op met ons kantoor

Dorpsstraat 17 | 4751 AH | Oud Gastel
(+31) 165 51 28 51 | makelaardij@sweere.nl | www.sweere.nl

sweere

NVM funda