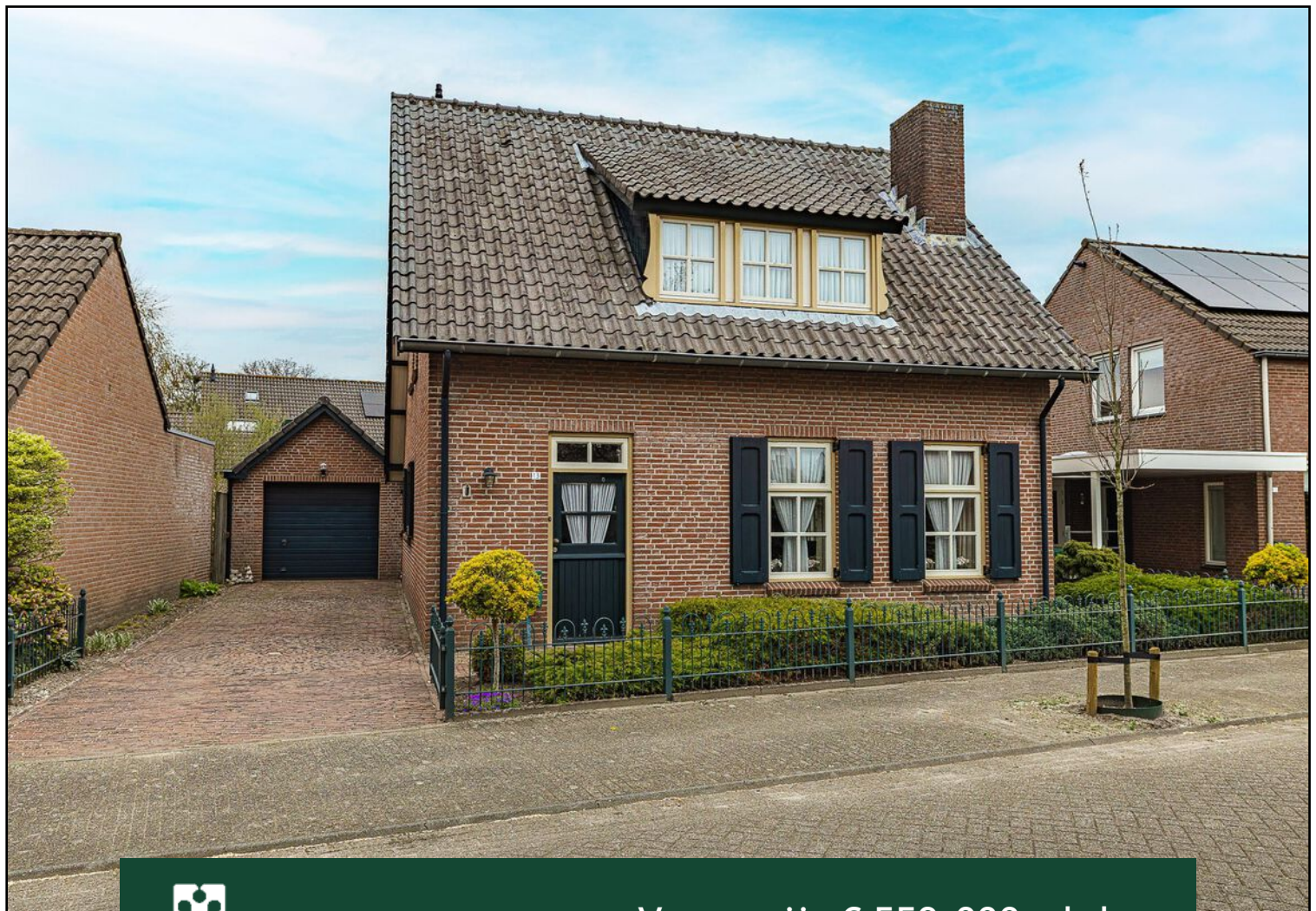


# Staai-akker 13

4855 AT Galder



Vraagprijs € 559.000,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)  
og@vanhasselmakelaars.nl | [www.vanhasselmakelaars.nl](http://www.vanhasselmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                           |                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| Vraagprijs:               | € 559.000,- k.k.                           |
| Soort woning:             | Vrijstaande woning                         |
| Type woning:              | Eengezinswoning                            |
| Aantal kamers:            | 4                                          |
| Aantal slaapkamers:       | 3                                          |
| Perceeloppervlakte:       | ca. 391 m <sup>2</sup>                     |
| Woonoppervlakte:          | ca. 110 m <sup>2</sup>                     |
| Inhoud:                   | ca. 400 m <sup>3</sup>                     |
| Overige inpandige ruimte: | ca. 8 m <sup>2</sup>                       |
| Externe bergruimte:       | ca. 27 m <sup>2</sup>                      |
| Bouwjaar:                 | 1982                                       |
| Ligging:                  | Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk   |
| Tuin:                     | Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras |
| Garage:                   | Vrijstaand steen                           |
| Verwarming:               | C.v.-ketel, gashaard                       |
| Isolatie:                 | Dubbel glas                                |
| Energielabel:             | C                                          |

Ben jij op zoek naar een sfeervolle, vrijstaande woning met ruimte, privacy én een fijne ligging? Dan voel jij je hier direct thuis. Deze charmante woning ligt in het gezellige dorp Galder, op korte afstand van Breda, en biedt jou alle ingrediënten voor comfortabel wonen met volop mogelijkheden om het helemaal naar jouw smaak te maken.

Galder is een schilderachtig dorp ten zuiden van Breda (circa 10 autominuten) en maakt deel uit van de gemeente Alphen-Chaam. Je woont hier midden in het groen, omringd door prachtige natuur en sfeervolle landschappen. Tegelijkertijd ben je uitstekend bereikbaar: via de nabijgelegen A16, A58 en A27 rijd je zo richting Breda, Rotterdam of Antwerpen. Ook Breda-Zuid ligt op korte afstand, ideaal voor jouw dagelijkse voorzieningen.

#### Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, betegeld toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer, waar de openslaande tuindeuren direct zorgen voor een fijne verbinding met het terras en de tuin. De woonkamer biedt ruimte voor een gezellige zithoek en een fraaie eethoek, en is voorzien van een sfeervolle gashaard. Aansluitend vind je de dichte woonkeuken met een eikenhouten keukeninrichting. Hier beschik je over onder andere een combi magnetron/oven, gasfornuis, afzuigkap en een dubbele spoelbak. Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken, voorzien van een fonteintje en de opstelplaats voor wasmachine en droger.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping heb je de beschikking over drie ruime slaapkamers, waarvan één met een dakkapel.

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douche, toilet, wastafel en een kastje. Dankzij de dakkapel en mechanische ventilatie is dit een lichte en goed geventileerde ruimte.

Vanaf de overloop bereik je via een vlizotrap de bergverlating, waar ook de cv-installatie is opgesteld.

#### Garage

De vrijstaande, stenen garage biedt volop ruimte voor jouw auto, fietsen en extra opslag. Daarnaast beschikt de garage over een sectional deur en een praktische inpandige vloering. Aan de achterzijde vind je een afdak, ideaal voor het netjes uit het zicht plaatsen van containers.

#### Tuin

De ruime tuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Met sierbestrating, plantenborders, een tuinhuis en houten schuttingen heb je hier een verzorgde en heerlijke buitenruimte. Of je nu wilt tuinieren of gewoon lekker wilt zitten: hier kan het allemaal.

#### Bijzonderheden

- + Centrale ligging nabij o.a. Breda-Zuid, het Mastbos, de Galderse Meren en België
- + Goede bereikbaarheid via diverse snelwegen
- + Keurig onderhouden woning, doch gedateerd
- + Mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren
- + Heerlijke, ruime royale (achter)tuin om volop van te genieten

Zie jij jezelf hier al wonen? Deze woning biedt jou ruimte, rust en volop potentie op een prachtige locatie. Maak snel een afspraak en ervaar het zelf!

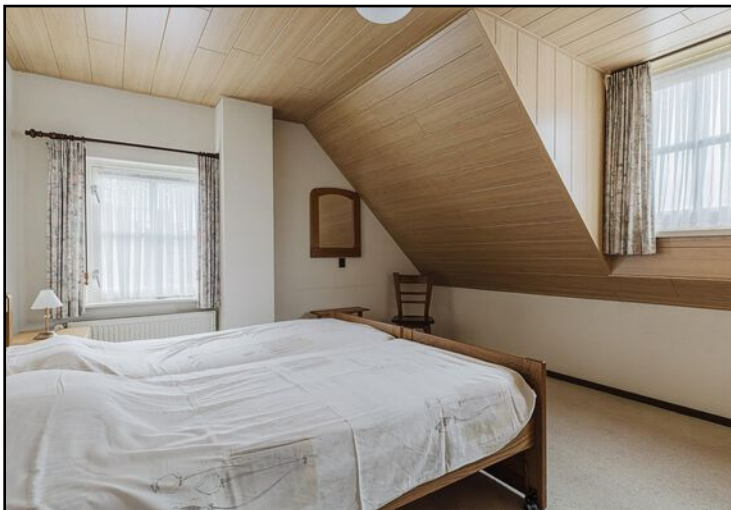


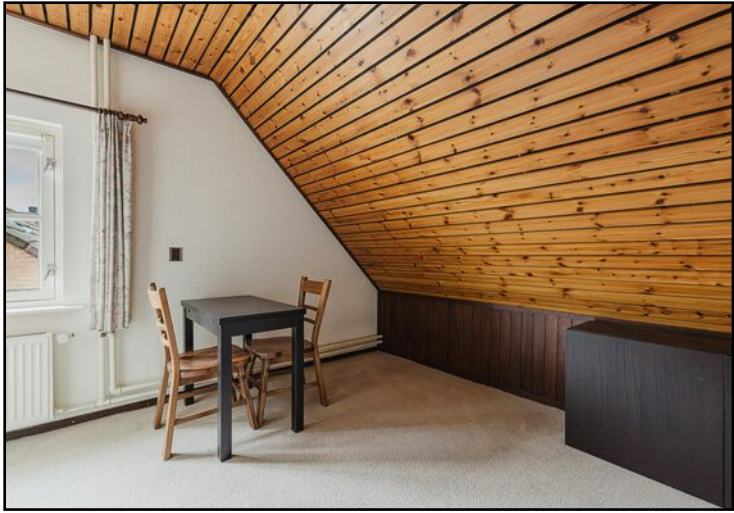


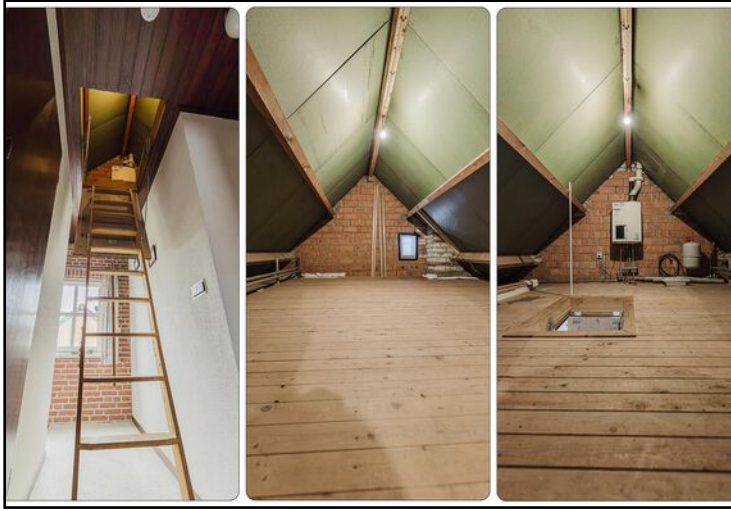














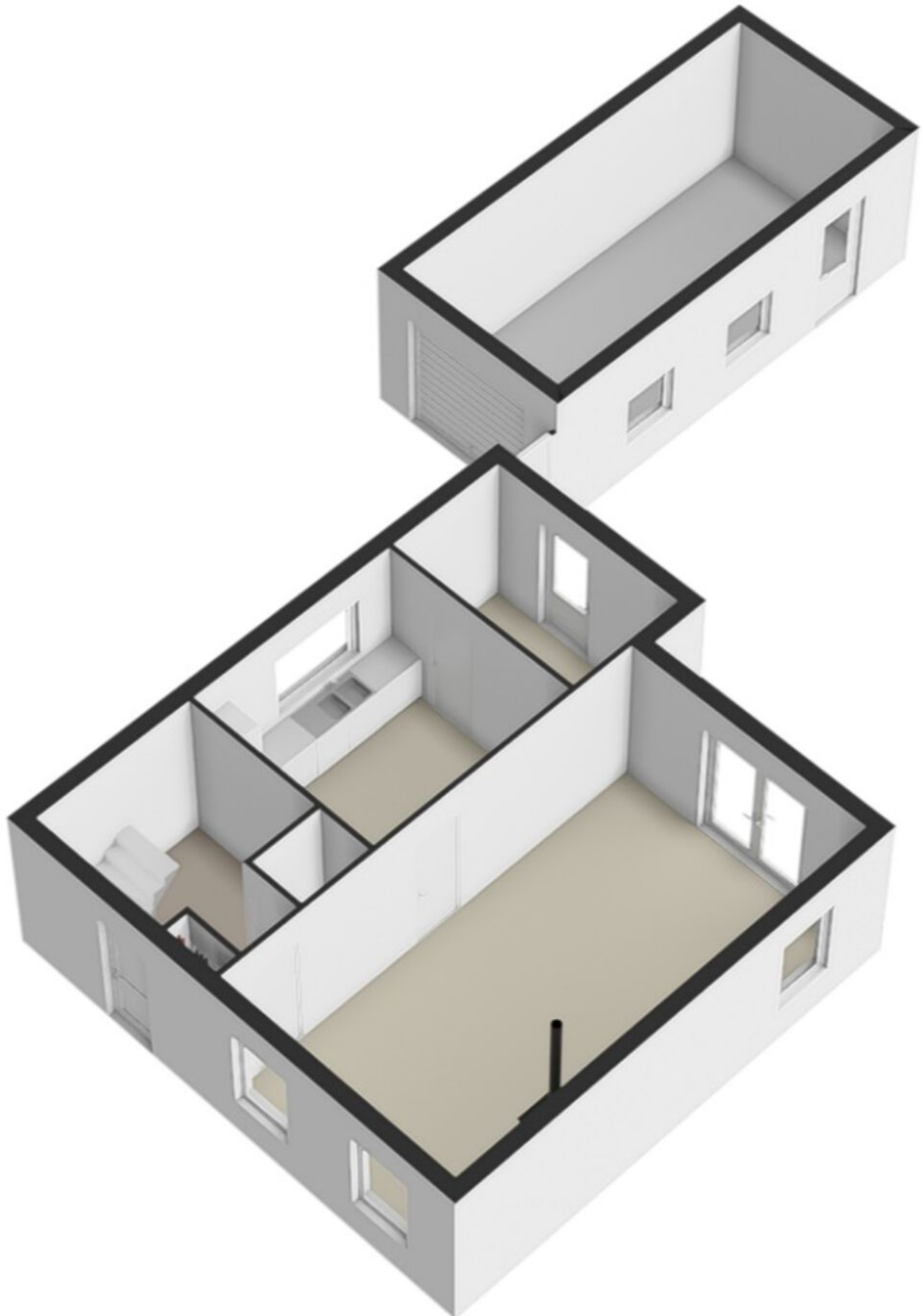




# Begane grond



# Begane grond 3D

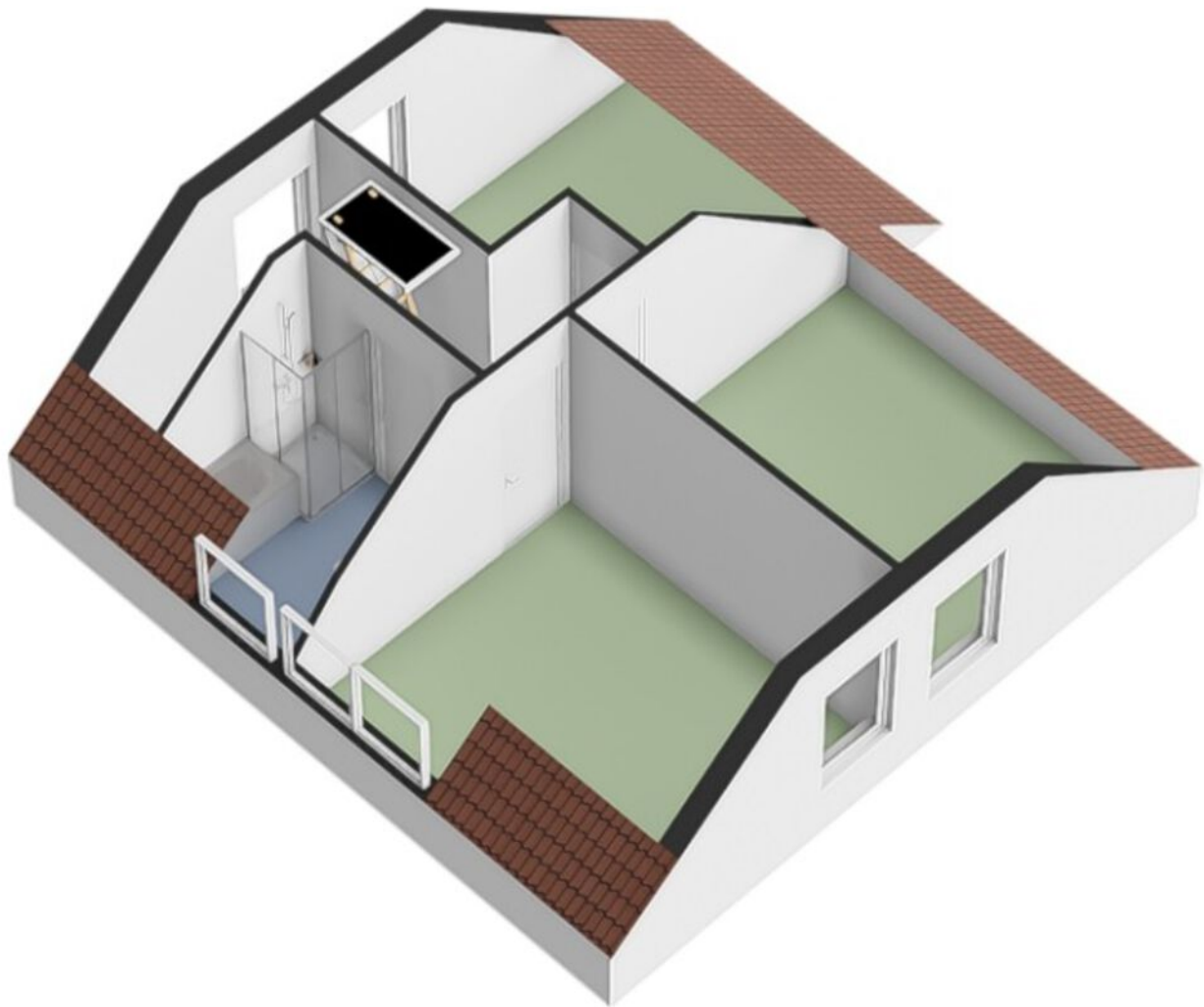


# 1e Verdieping

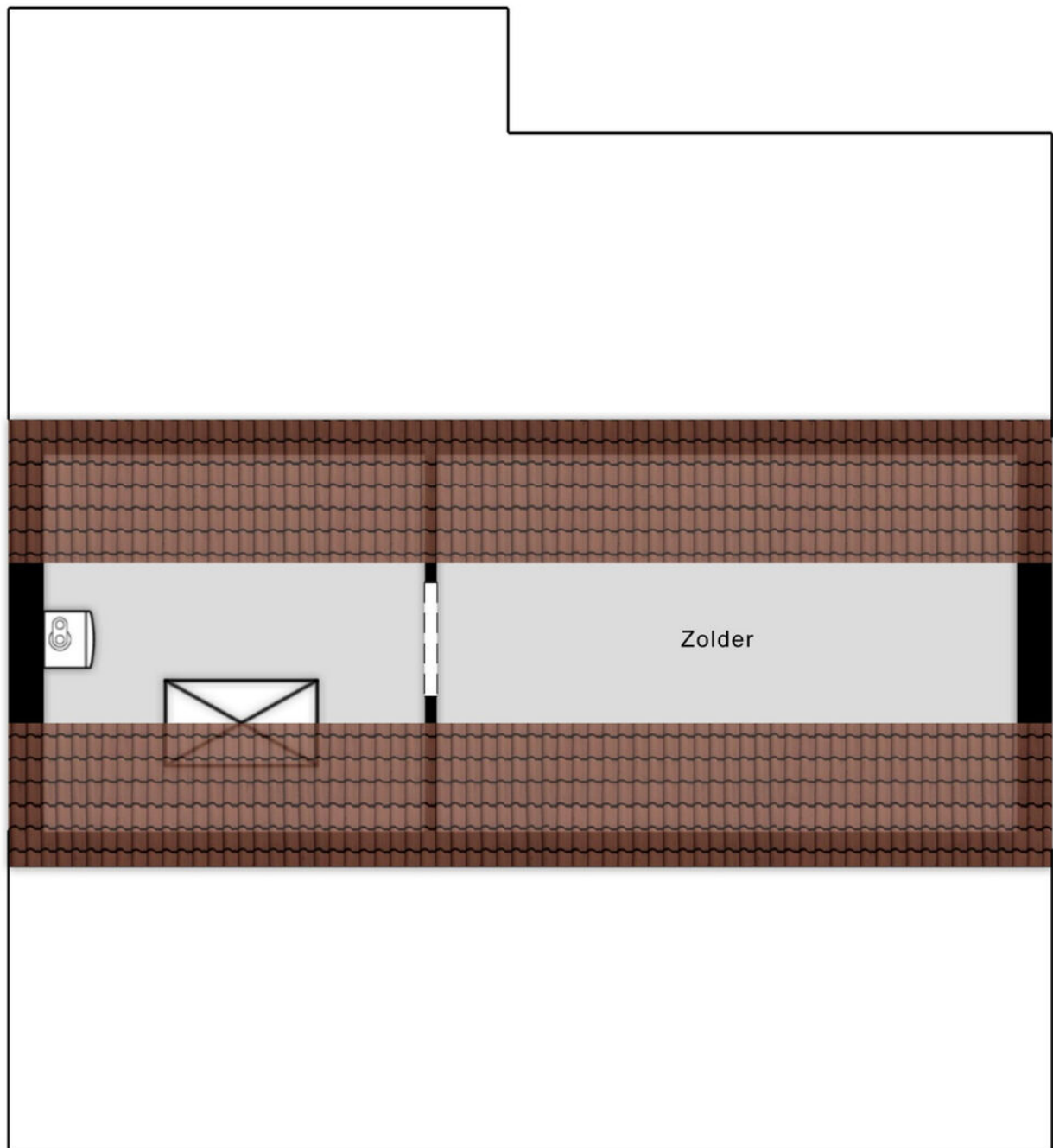


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© BrikkR Vastgoedpresentaties  
[www.brikkR.nl](http://www.brikkR.nl)

# 1e Verdieping 3D

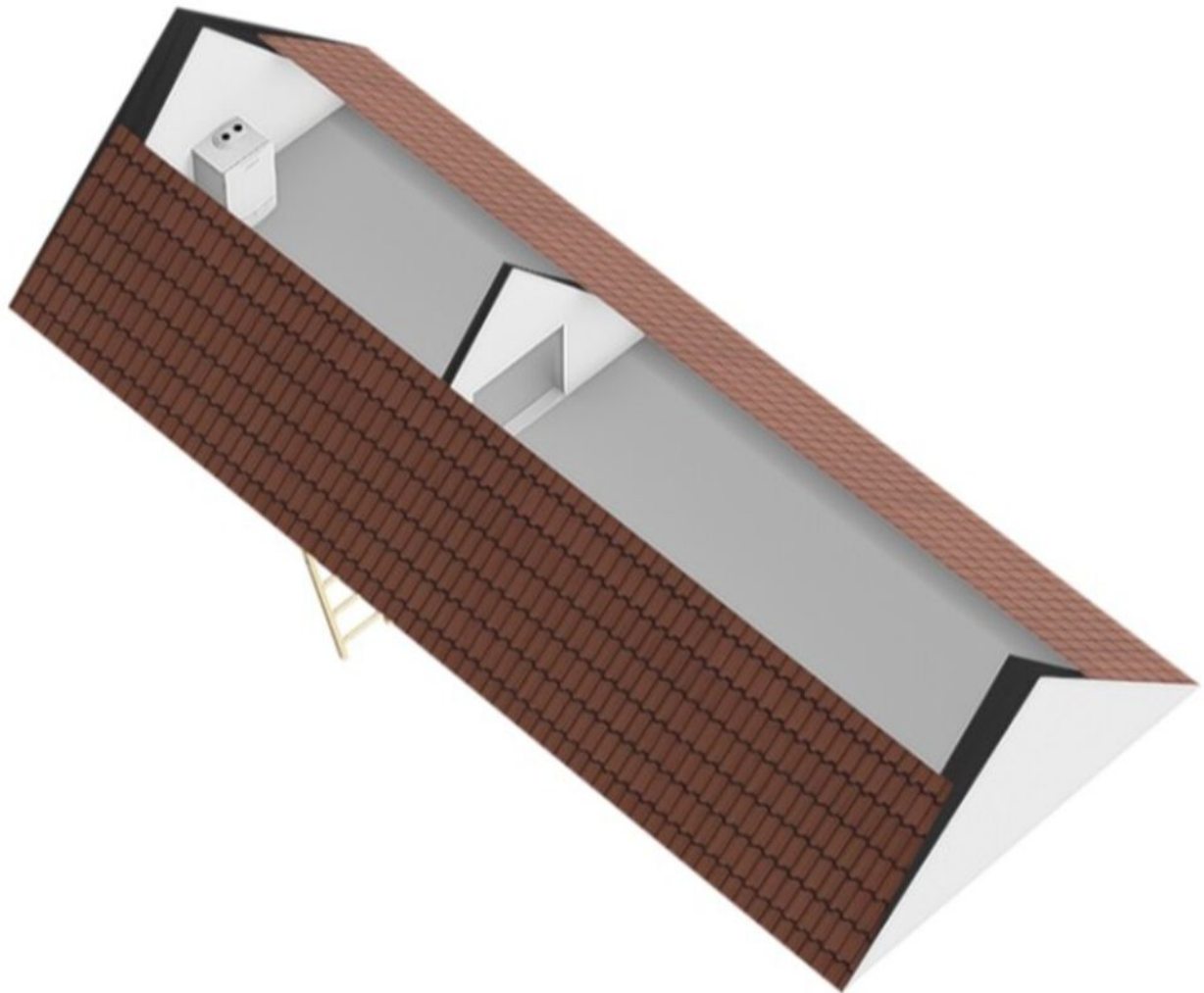


# Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikk Vastgoedpresentaties  
[www.brikk.nl](http://www.brikk.nl)

# Vliering 3D

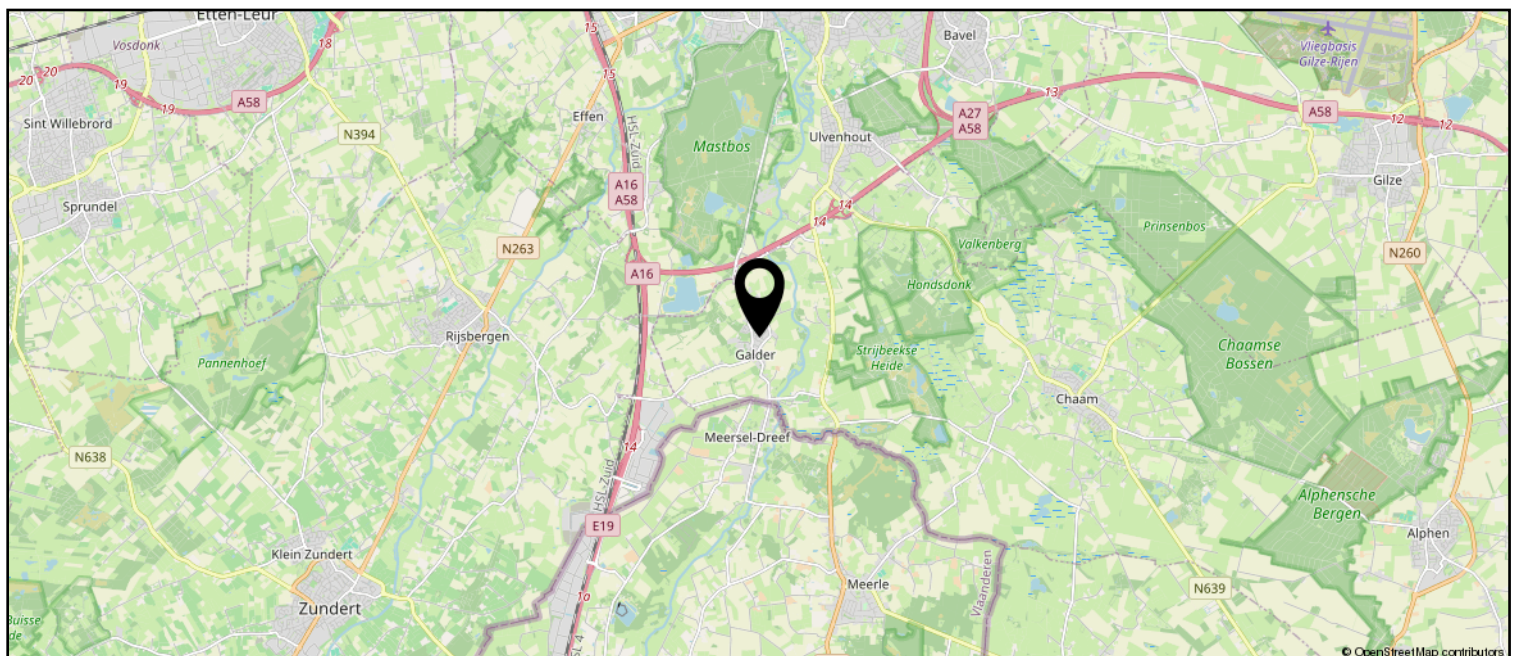
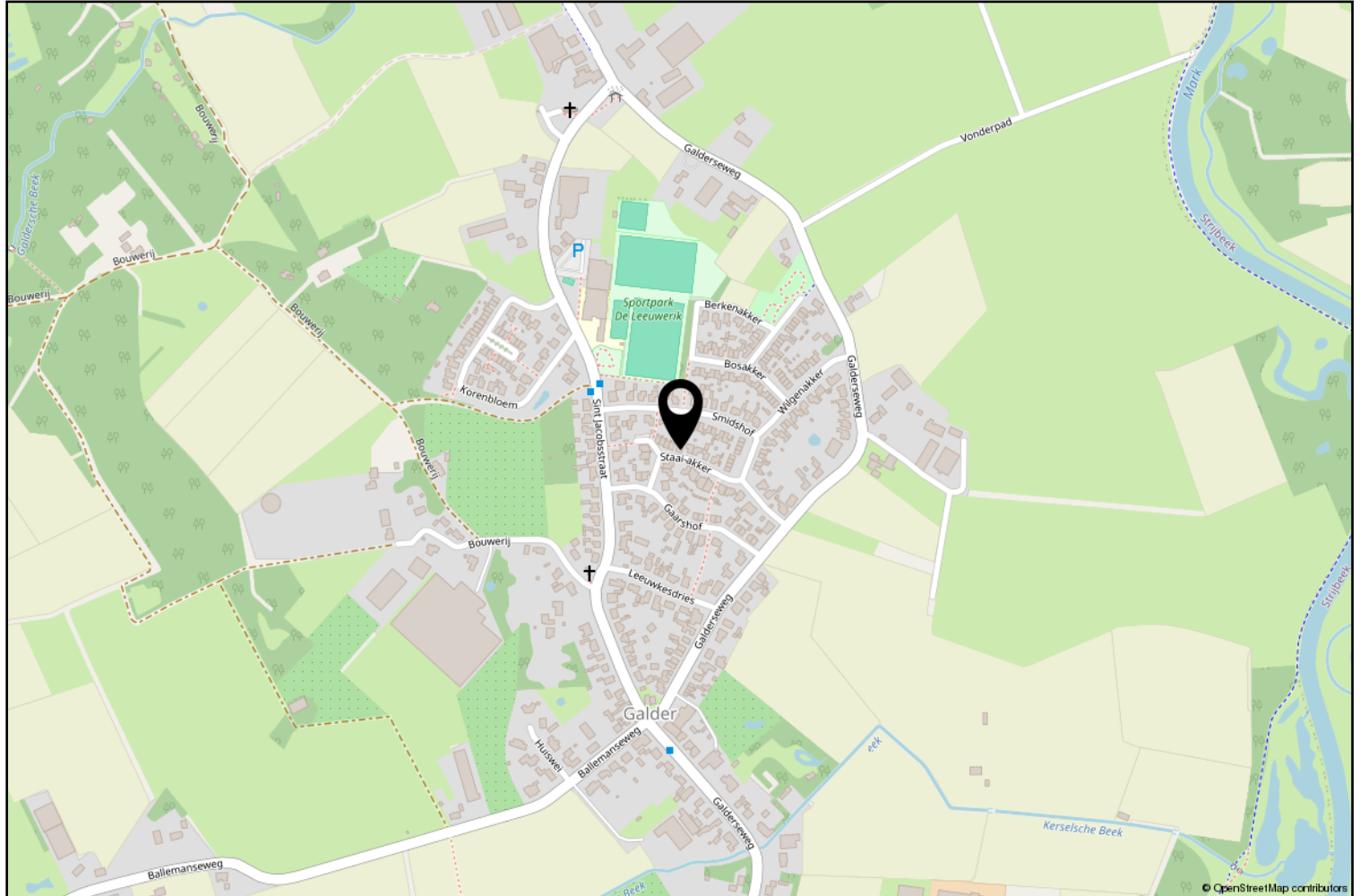


# Kadastrale kaart



|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                       |                                 |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p> | <p>Chaa</p> <p>H</p> <p>599</p> | <p>kadaster</p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - alle kasten                            |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten              |               |          |              |
| - TL lampje boven spoelbak               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| 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             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Raam luiken buiten                                          | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | X             |          |              |
| overkapping achter garage                                   | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Overig                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                      |               |          |              |
| - (sier)hek                                                 | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                       | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |



Zundert en haar kerkdorpen liggen omsloten door prachtige natuurgebieden en staan bekend om haar aardbeien- en boomkwekerijen. De wereldberoemde schilder Vincent van Gogh is hier geboren. Jaarlijks op de eerste zondag van september trekt 's werelds grootste bloemencorso door de Zundertse straten. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid zijn kenmerkend voor de inwoners van de gehele gemeente.

## Ton Jochems

Sinds 2000 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als makelaar / taxateur met de specialisaties Wonen, Agrarisch en Landelijk vastgoed, alsmede planschade en onteigening.  
Ik sta u graag te woord via 06-53782780 of [tjochems@vanhasselmakelaars.nl](mailto:tjochems@vanhasselmakelaars.nl)



# Verkoopinformatie

### Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

### Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

### Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

### Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

### Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

### Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

### Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te 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.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)

### Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

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 afwijkingen in zouden voorkomen.

### Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of [og@vanhasselmakelaars.nl](mailto:og@vanhasselmakelaars.nl). Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



### Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

### Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

### Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



#### Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert  
Tel.: 076-5975900

**Open:** Maandag tot en met vrijdag  
van 8.30 uur tot 17.30 uur  
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



#### Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen  
Tel.: 0165-348545

**Open:** Woensdag tot en met vrijdag  
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van  
13.30 uur tot 17.00 uur



#### Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen  
Tel.: 076-5975900

***Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.***