

**TE KOOP**

# Generaal Maczekstraat 46

Dorst



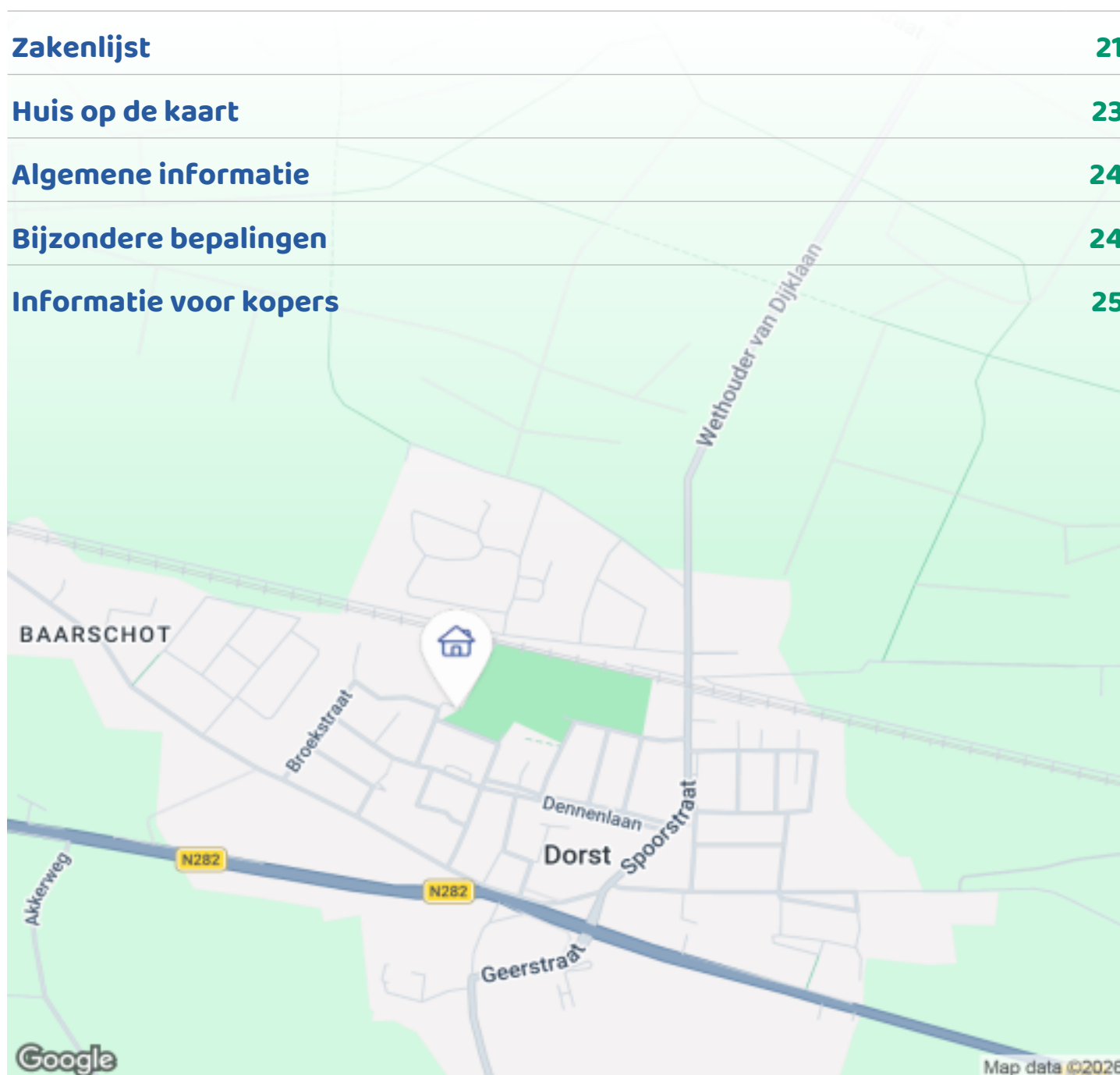
Vraagprijs

**€ 565.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Generaal Maczekstraat 46, Dorst

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Fijn hoekhuis aan het einde van een doodlopende straat zoekt nieuwe bewoners!

Aan het einde van deze rustige straat in Dorst, midden in het groen, vindt u dit royale hoekhuis van 133 m<sup>2</sup>, wat door zijn ligging voelt als een twee-onder-een-kap woning. Aan de voorzijde heeft u een weids uitzicht over een akker met siergrassen en aan de zijkant zit een leuk parkje met bomen, struiken, een vlindertuin en een insectenhotel. In de ommuurde achtertuin van 108 m<sup>2</sup> op het zuiden kunt u heerlijk tot rust komen in het zonnetje of onder de houten overkapping.

Deze woning heeft voor iedereen iets te bieden. Het is een levensloopbestendig huis met een slaapkamer en twee badkamers op de begane grond en drie slaapkamers op de verdieping. De aanbouw, nu in gebruik als kantoor en bijkeuken, is voorbereid om omgetoverd te worden tot mantelzorgwoning, appartement of een praktijk aan huis. In de woonkamer staat een groot bureau met zicht op de



**Woningbrochure: Generaal Maczekstraat 46, Dorst**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

tuin waaraan ontelbare uren is geknutseld en huiswerk is gemaakt en waar nog vele uren bij kunnen.

De woning heeft energielabel A en is voorzien van 10 zonnepanelen. Het huis is door de jaren heen zowel aan de binnen- als buitenkant goed onderhouden en steeds gemoderniseerd.

Indeling:

Entree

Aan het einde van de doodlopende straat begint de goed onderhouden voortuin met eigen oprit. Ook de laatste parkeerplaats op de openbare weg hoort (ongeschreven) bij de woning. U stapt binnen in de hal met strakke tegelvloer die doorloopt in de moderne badkamer en het toilet. Daarnaast biedt de hal toegang tot de meterkast, woonkamer en de vaste trap naar de verdieping.

Badkamer en toilet

De (hoofd)badkamer is ruim en voorzien van een comfortabel tweepersoons ligbad, een royale inloop regendouche, vloerverwarming en een designradiator. Daarnaast is er in de hal een apart toilet met fonteintje.

Woonkamer

De ruime woonkamer is voorzien van een laminaatvloer. Door de speelse L-vorm is de woonkamer op te splitsen in een zit- en eetgedeelte, met als blikvanger de sfeervolle gashaard die deze gedeeltes scheidt. De grote raampartij aan de achterzijde biedt veel licht en zicht op de fraai aangelegde en goed onderhouden tuin. Door de aangrenzende keuken is de woonkamer een fijne ruimte voor de hele familie.

Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de lichte en recent gerenoveerde keuken (2024), die van alle gemakken is voorzien: een koel-vriescombinatie, oven, vaatwasser, quooker, afzuigkap, een brede inductiekookplaat en door de U-vorm veel bergruimte. Het werkblad is van wit natuursteen. De wand achter

de kookplaat wordt beschermd door een fraaie glazen spatwand. Vanuit de keuken kijkt u uit over het groen en met wat geluk ziet u 's ochtends bij het zetten van de koffie een konijntje of een eekhoorn.

Aanbouw

De aanbouw is bereikbaar vanuit de woonkamer en bestaat uit twee ruimtes en een tweede badkamer. De aanbouw is voorzien van een eigen voor- en achterdeur en de tussendeur kan vanuit de woning afgesloten worden. Zodoende kan er veel invulling aan deze ruimte gegeven worden.

De eerste ruimte, met grote ramen van de vloer tot aan het plafond, doet nu dienst als bijkeuken, met een voorraadkast en de wasmachine en droger. Hier zijn ook aansluitingen aanwezig om een keukenblok te plaatsen. Aan het einde van de gang bevindt zich een slaapkamer, met prachtig uitzicht op de tuin. Deze slaapkamer heeft een diepe inbouwkast met dubbele schuifdeur. De ruimte is nu in gebruik als thuiswerkplek.

Tweede badkamer

Naast de slaapkamer bevindt zich de tweede badkamer. Ook deze is ruim en voorzien van een comfortabele douche, een wastafel, een toilet, een badkamerkast en een designradiator.

Verdieping

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers en een toilet. De vloer is voorzien van laminaat wat in alle slaapkamers doorloopt en het toilet heeft een nette tegelvloer. Door de plaatsing van een dakkapel over de gehele achterzijde is er optimaal gebruik gemaakt van het vloeroppervlak onder het lessenaarsdak voor de twee slaapkamers aan de achterzijde.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft een diepe inbouwkast, met drie schuifdeuren, waaronder een spiegeldeur. De slaapkamer aan de voorzijde loopt door tot in de nok van de woning en is voorzien van een stoere getimmerde vaste kast met steigerbuizen.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ook aan praktische bergruimte is geen gebrek; er is bergruimte achter de knieschotten over de gehele achterzijde en boven het aparte toilet is een vliering gemaakt.

## Tuin

De fraai aangelegde tuin is voorzien van enkele eye-catchers, zoals een prachtige Japanse Es, lang groenblijvende Leilindes voor privacy en een Magnolia voor de nodige schaduw om in de hangmat onder te liggen. De tuin is geheel ommuurd, met een poort aan de achterzijde naar de Hazelaarstraat. Er is een houten tuinhuis, voorzien van elektra, met ruimte voor 5 fietsen en voorzien van stellingkasten. Aan het tuinhuis bevindt zich de houten overkapping van 9 m<sup>2</sup>, een mooie plek voor de tuintafel, loungeset of jacuzzi. Door de ligging op het zuiden is het de hele dag heerlijk toeven in deze tuin, van de eerste zonnestralen tot lange zomeravonden.

## Ligging

Dorst staat bekend om haar groene, kindvriendelijke karakter en prettige dorpsfeer, met voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen, horeca, een supermarkt en een bakker binnen handbereik. Op loopafstand liggen de uitgestrekte bossen met de bekende Leemputten, een geliefde plek voor ontspanning en recreatie. Daarnaast bereikt u de centra van Breda en Oosterhout én de uitvalswegen A27 en A58 binnen circa 15 minuten.

## Bijzonderheden

- Energie label A
- CV-ketel (Remeha, 2019)
- 10 zonnepanelen (2020)
- Instapklaar
- Multifunctionele aanbouw
- Levensloopbestendig
- Vier slaapkamers
- Twee badkamers, drie toiletten
- Tuin op het zuiden met achterom
- Parkeren op eigen terrein
- Rustige ligging



# FOTO'S



# FOTO'S







# FOTO'S



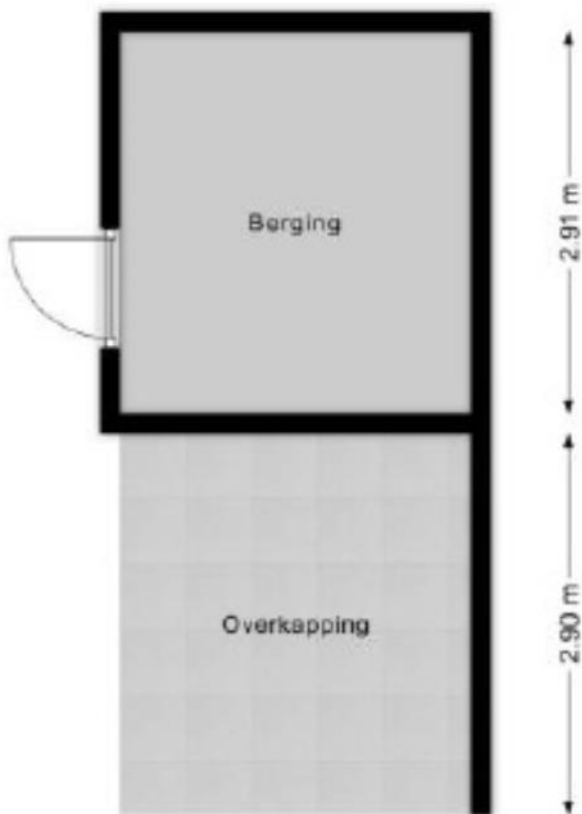
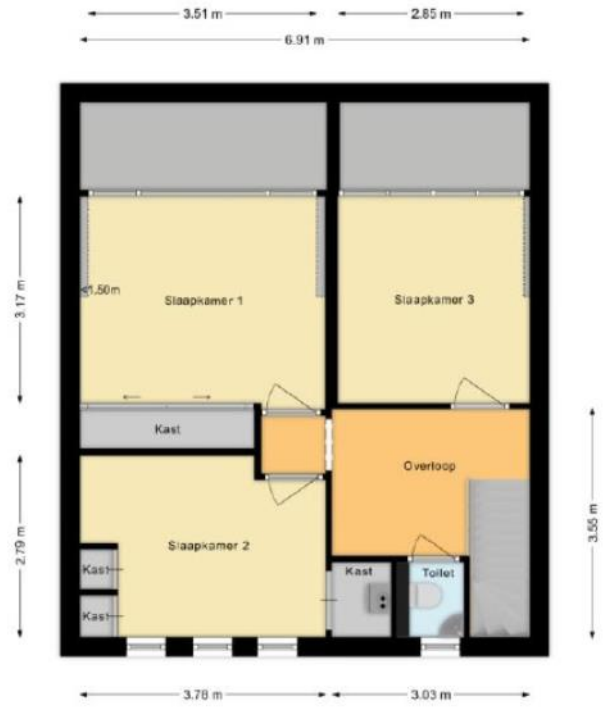
# FOTO'S



# FOTO'S







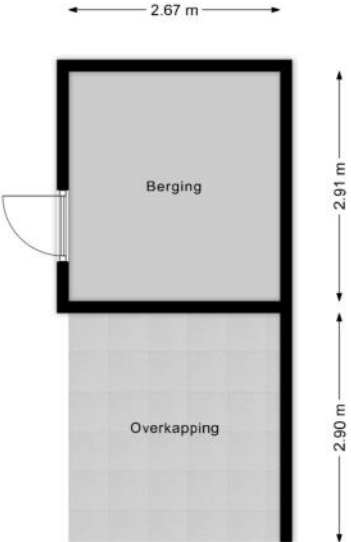
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1999
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	257 m <sup>2</sup>
Inhoud	468 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	133 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>

#### \* 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 douches, 2 wastafelmeubels, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	108 m <sup>2</sup> (12m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Oosterhout K 3201

Oppervlakte	257 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Blijft achter:

- Op maat gemaakte duo-rolgordijnen voor beide ramen van de keuken, nog nieuw in doos
- Hordeur achterdeur en horren slaapkamers bovenverdieping

Ter overname:

- Het grote bureau in de woonkamer 263 x 70 cm, met onderkasten






*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



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oosterhout	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3201	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

# 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

### 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](http://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.