



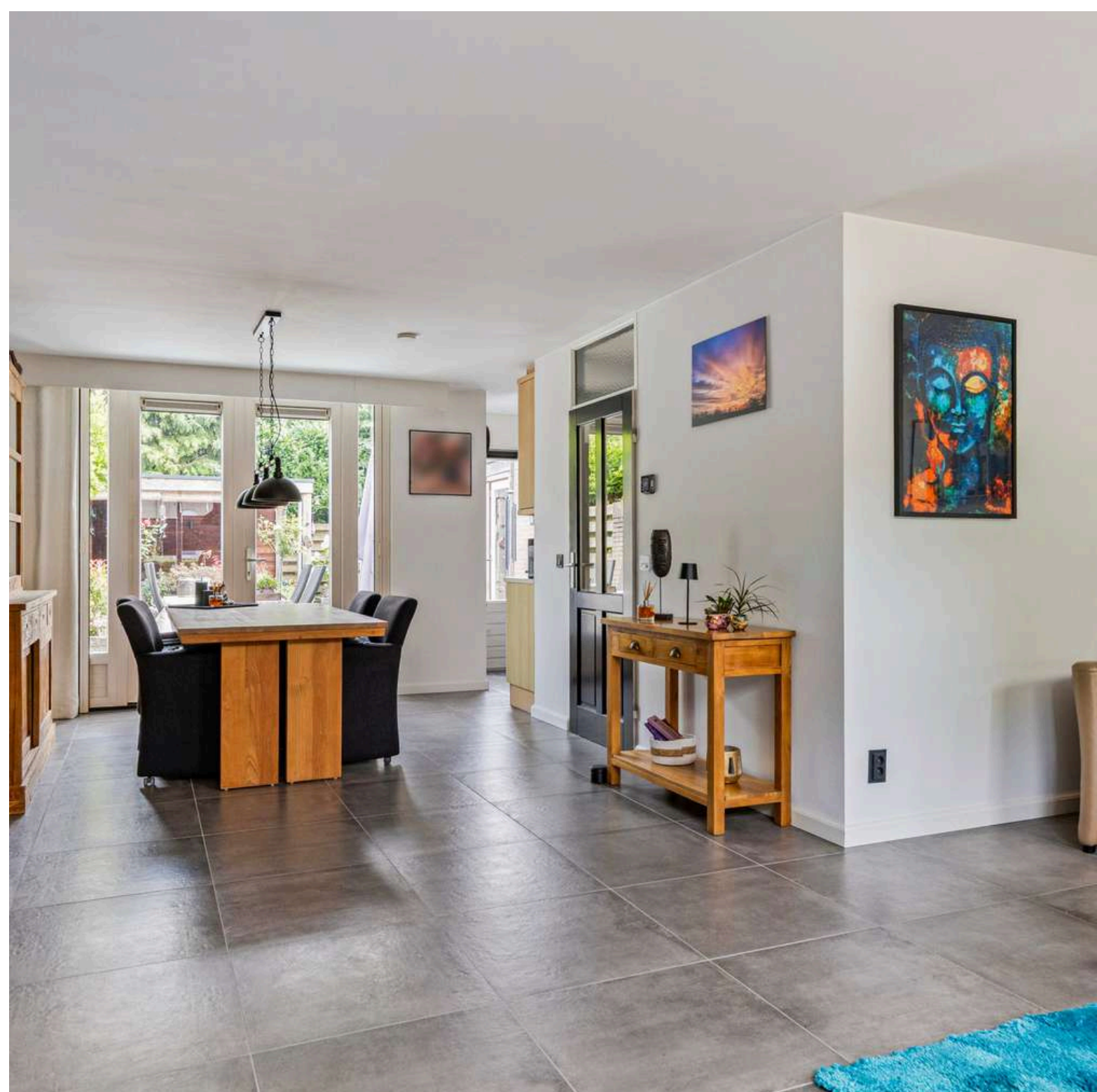
SMIDSHOF 29 GALDER

VRAAGPRIJS
€ 450.000,- K.K.



Wilt u wonen in een fijne gezinswoning met zeer ruime garage, berging en eigen oprit? Deze twee onder één kap woning is gelegen in een rustige straat nabij de dorpskern van Galder en beschikt over een heerlijke, privacy biedende tuin op het zuidoosten, 2 slaapkamers en een zolderverdieping. De woning beschikt over energielabel C. Bent u op zoek naar comfortabel wonen op een rustige locatie? Dan is deze woning uitstekend geschikt voor u!

Plan uw bezichtiging in met ons kantoor om een juist indruk te krijgen van de woning.



Specificaties:

Perceeloppervlakte: 232m²
Gebruiksoppervlakte: ca. 104m²
Inhoud: ca. 423m³

Overige inpandige ruimte: ca. 16m²
Externe bergruimte: ca. 11m²



2



1

Begane grond

De hal/entree beschikt over een meterkast en toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

De L-vormige woonkamer biedt een fijne lichtinval door de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin. Hierdoor is er optimaal tuincontact aanwezig en heeft u uitzicht op het groen achter de woning. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer en glad gestucte wanden en plafonds. Vanuit de woonkamer is de semi-open keuken toegankelijk.

De semi-open keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een spoelbak, 4-pits gasfornuis met afzuigkap en een oven. De keuken geeft middels een loopdeur toegang tot de tuin.











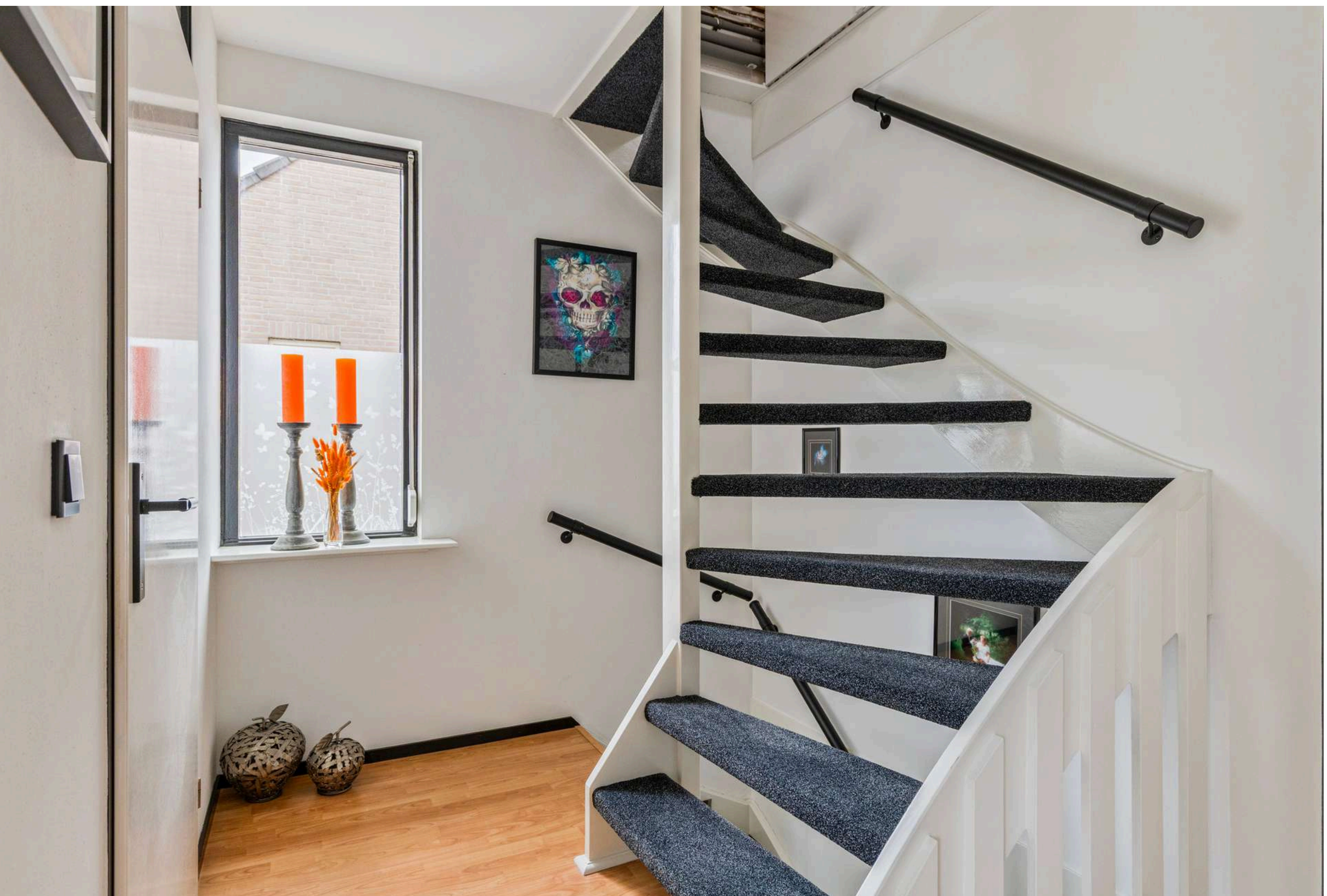
Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. Er is een vaste trapopgang aanwezig naar de zolderverdieping.

De eerste, ruime slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen.

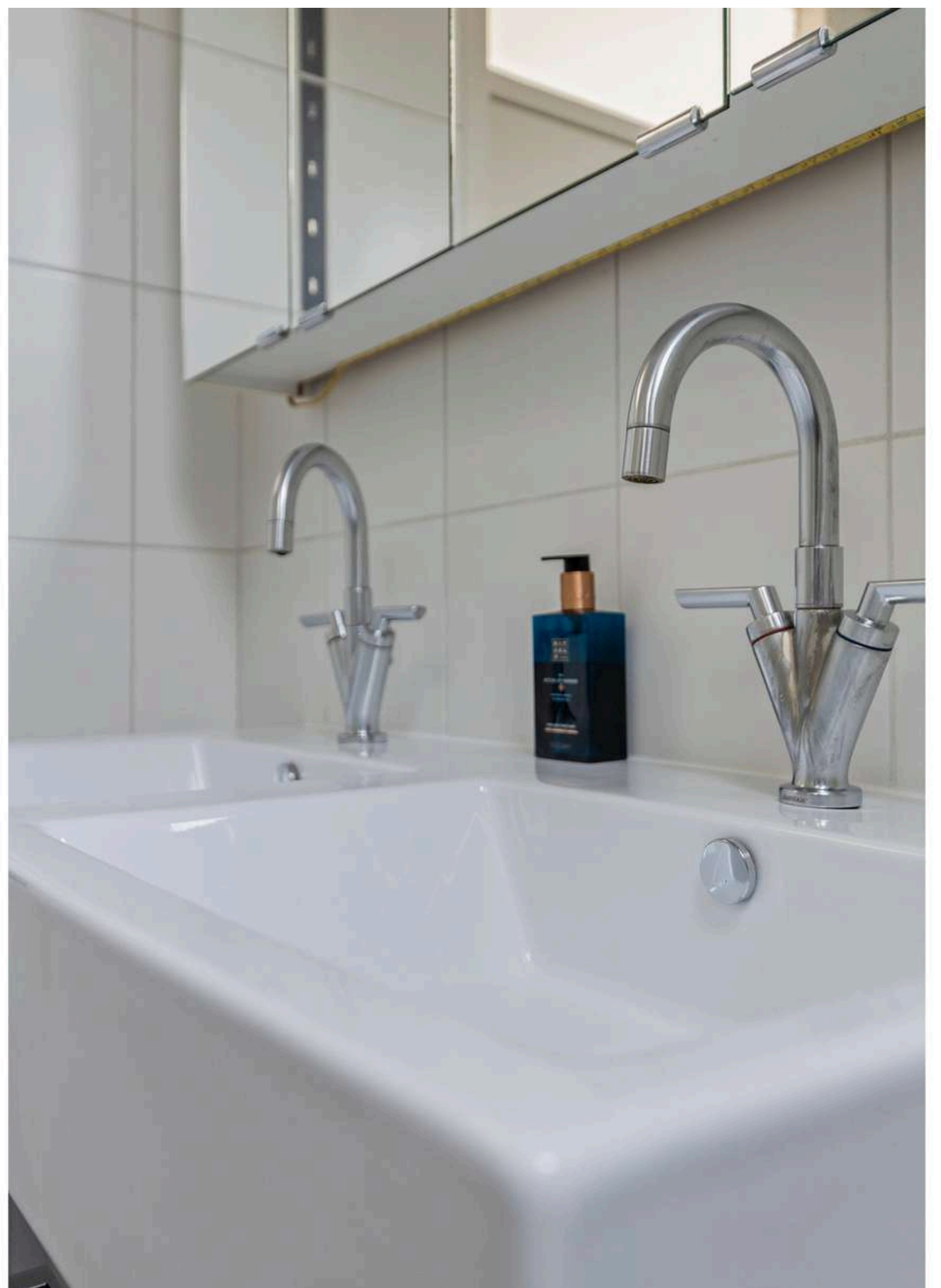
De tweede slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen.

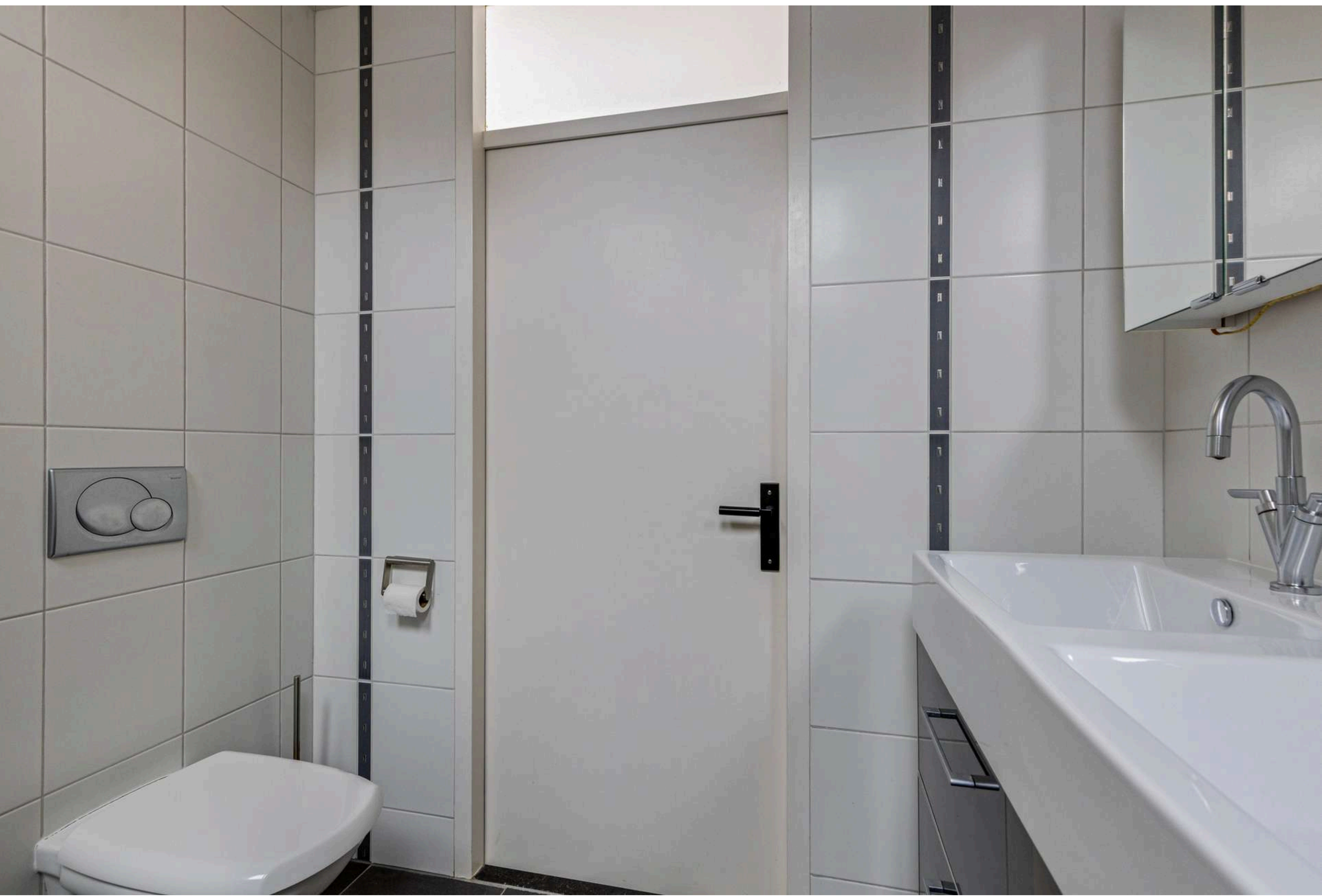
De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met meubel, een inloopdouche, toilet, wandradiator en twee dakramen.











Tweede verdieping

De ruime zolderkamer is voorzien van 3 dakramen en diverse bergruimtes achter de knieschotten. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de CV-ketel (Intergas, 2019).

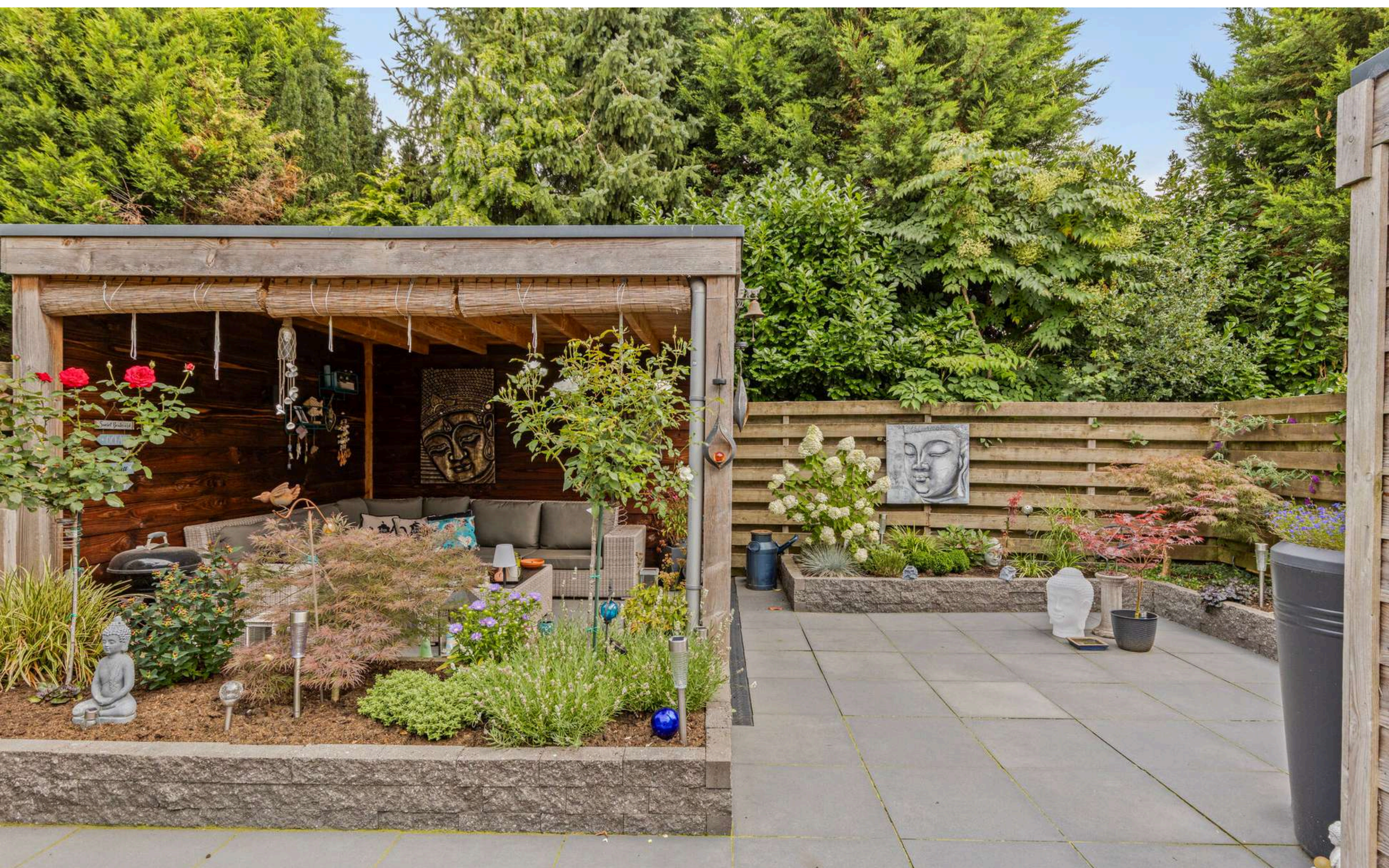




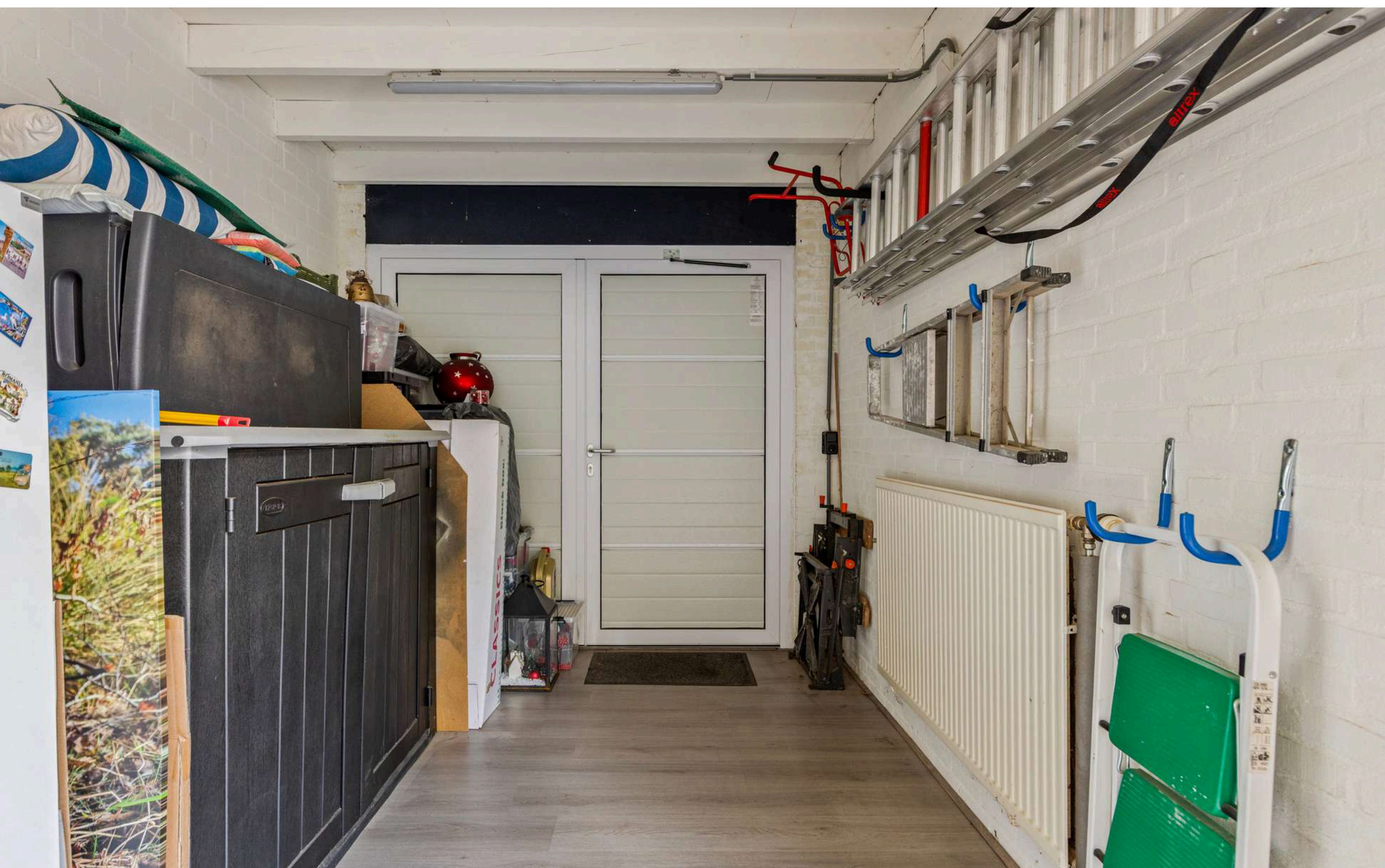
Tuin

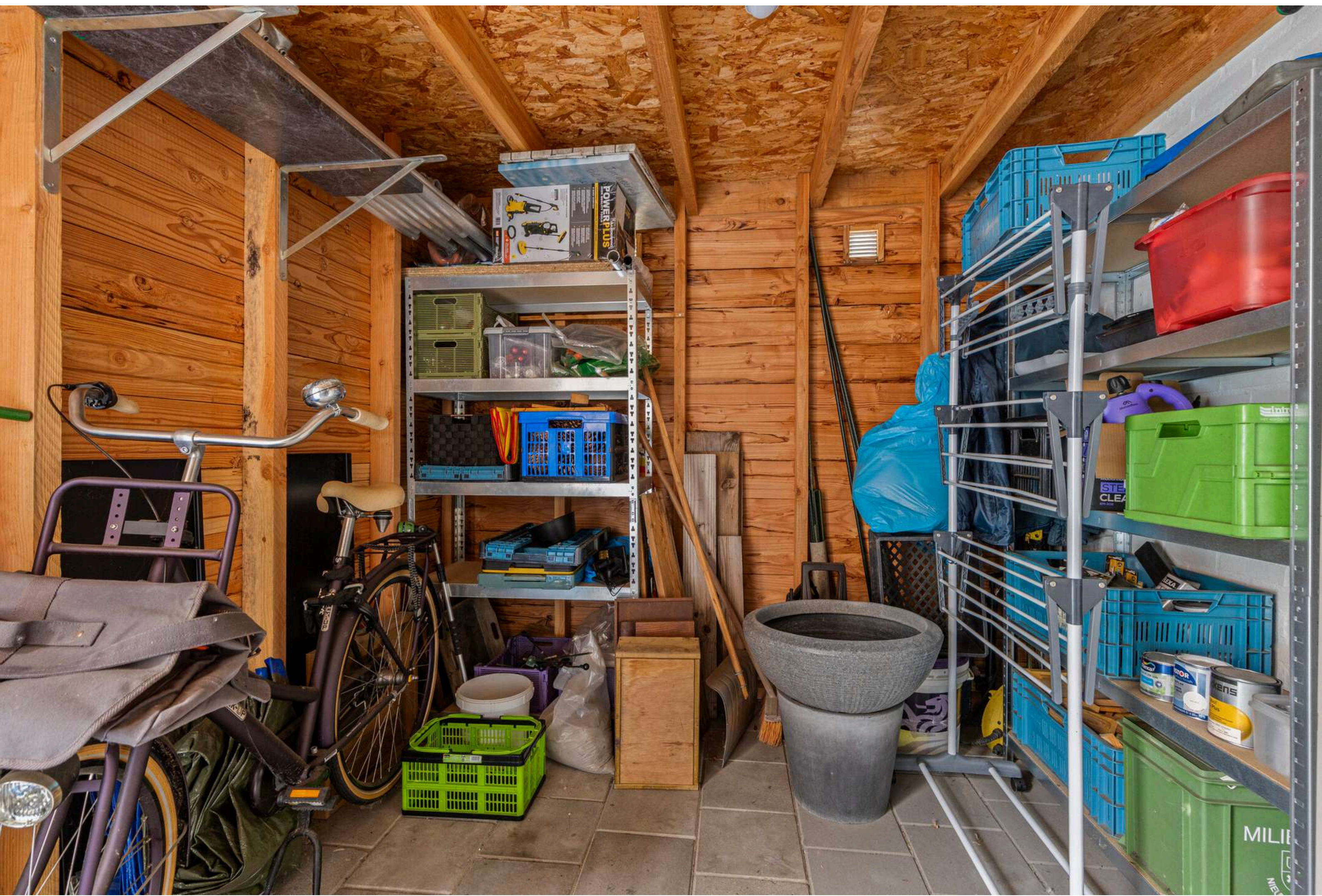
De ruime, privacy biedende achtertuin is fraai aangelegd en gelegen op het zuidoosten. De tuin is voorzien van bestrating en diverse groene borders, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. De tuin biedt volop privacy dankzij de hoge begroeiing en houten schuttingen rondom. In de gezellige overkapping kun je heerlijk beschut genieten van het buitenleven, of het nu gaat om een ontspannen moment met een boek of een gezellig samenzijn met vrienden en familie. De tuin is bovendien eenvoudig te onderhouden, waardoor u er optimaal van kunt genieten. Vanuit de tuin is er toegang tot een ruime, houten berging en tot de garage. Middels openslaande deuren aan de voorzijde is de oprit toegankelijk.











Algemeen:

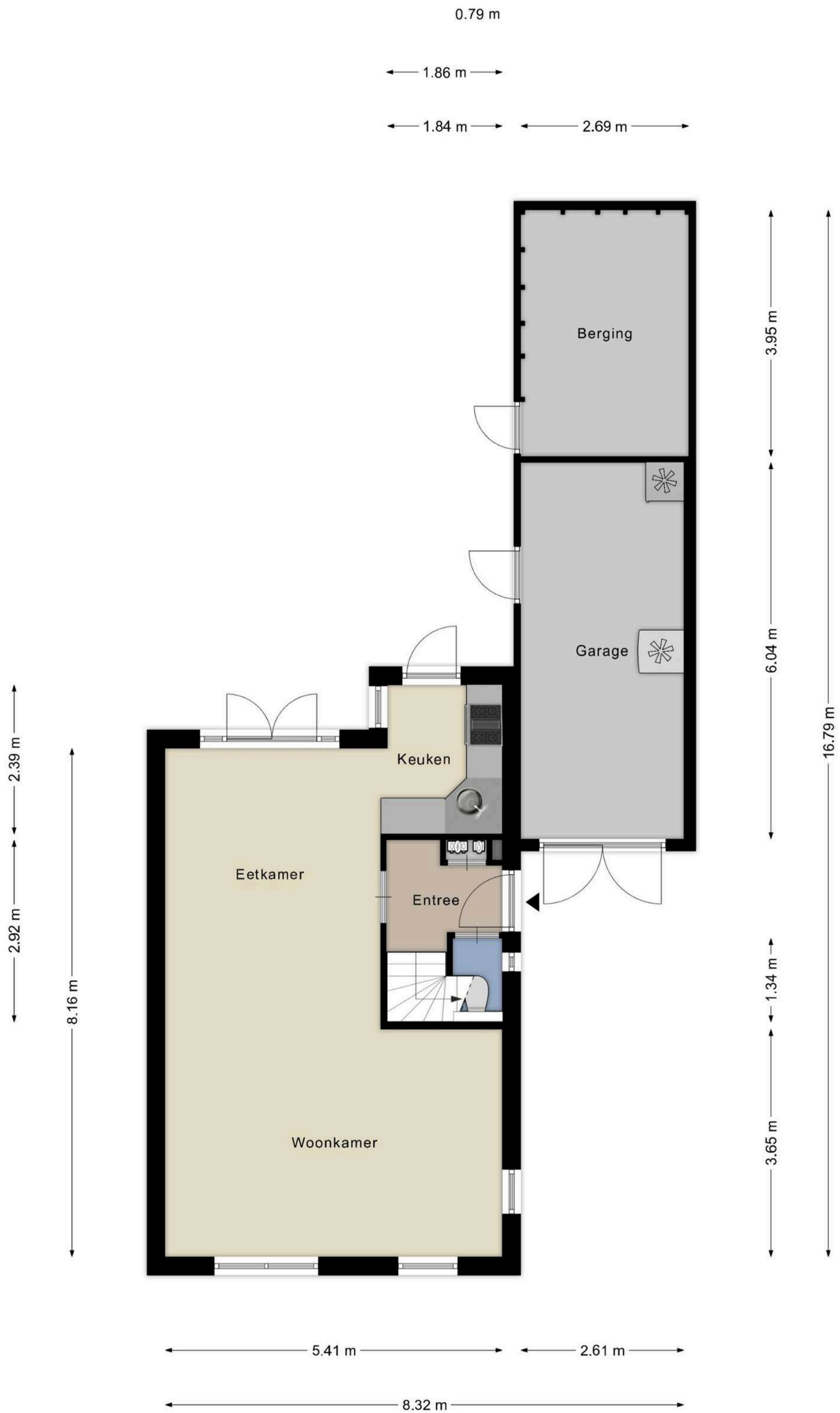
- Het bouwjaar van de woning is 1984;
- De woning beschikt over energielabel C;
- De woning is voorzien van dubbel glas en HR+++ glas;
- De woning heeft een CV-ketel (Intergas, 2019).



Locatie

Deze ruime gezinswoning bevindt zich in een rustige en groene straat in het gezellige dorp Galder. Voorzieningen zijn binnen handbereik. Dorpshuis De Leeuwerik vormt het kloppend hart van het dorp en biedt onderdak aan de Mattheusschool, een sportkantine en danszaal. Direct ernaast ligt Sportzaal Daesdonck, waar diverse verenigingen actief zijn, waaronder voetbal en tennis. De ligging is ideaal, binnen ca. 10 autominuten bereikt u het centrum van Breda en het geliefde Ginneken, maar ook is natuurgebied het Markdal nabij gelegen. Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed; een bushalte richting Breda is op loopafstand gesitueerd. Galder is omringd door prachtige natuur. Via het dal van rivier De Mark fiets je middels een fietspad langs het water richting Breda, Ulvenhout of de Belgische grens over. Richting het noordoosten bevinden zich de Galderse Meren, die overgaan in de Galderse Heide en het Mastbos: perfecte plekken voor recreatie en lange wandelingen door bos en langs vennen. De ligging nabij de grens maakt dat zowel station Breda als station Noorderkempfen (België) binnen circa 20 autominuten te bereiken zijn. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.



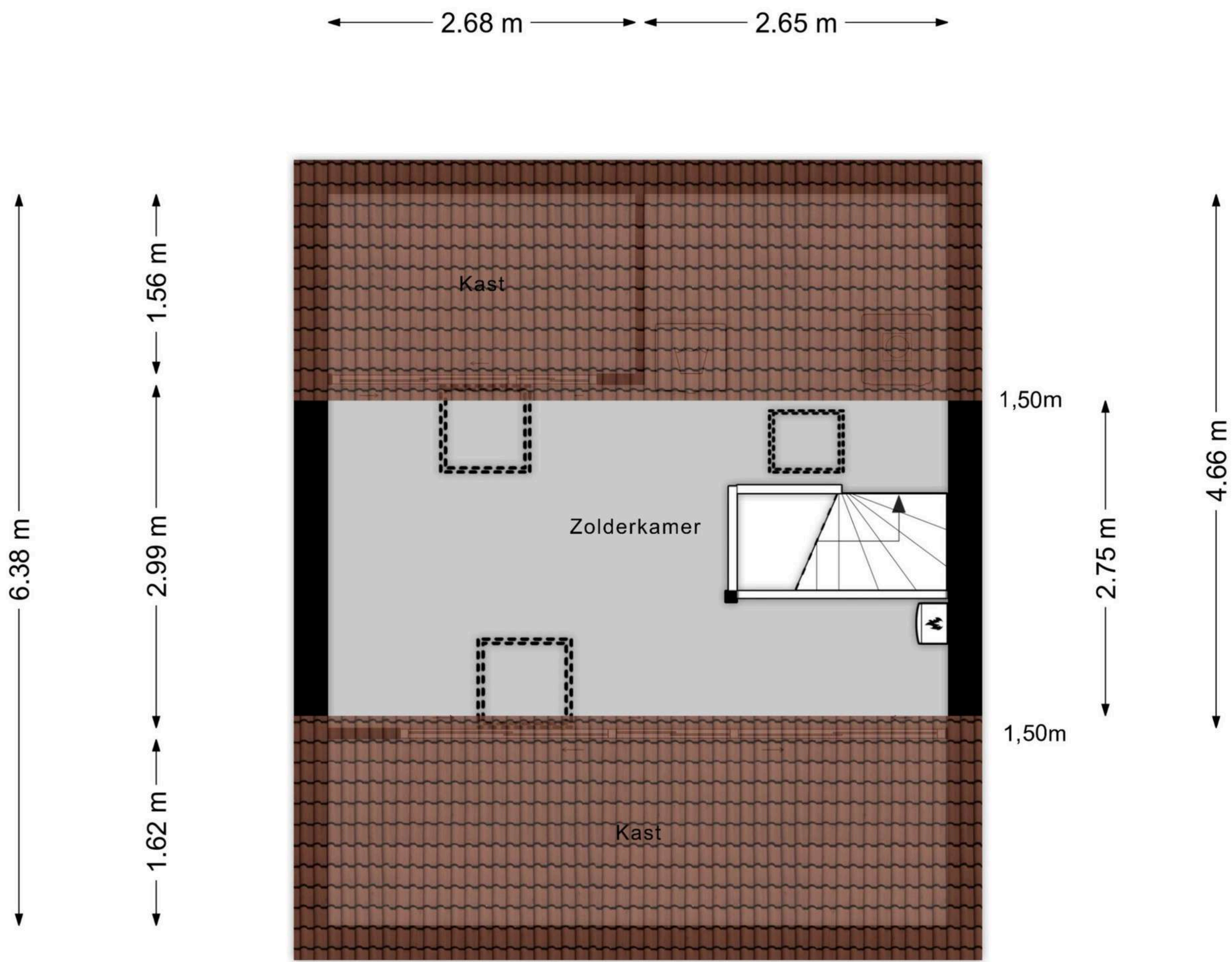


← 1.52 m →

← 2.84 m →

← 3.09 m → ← 2.24 m →

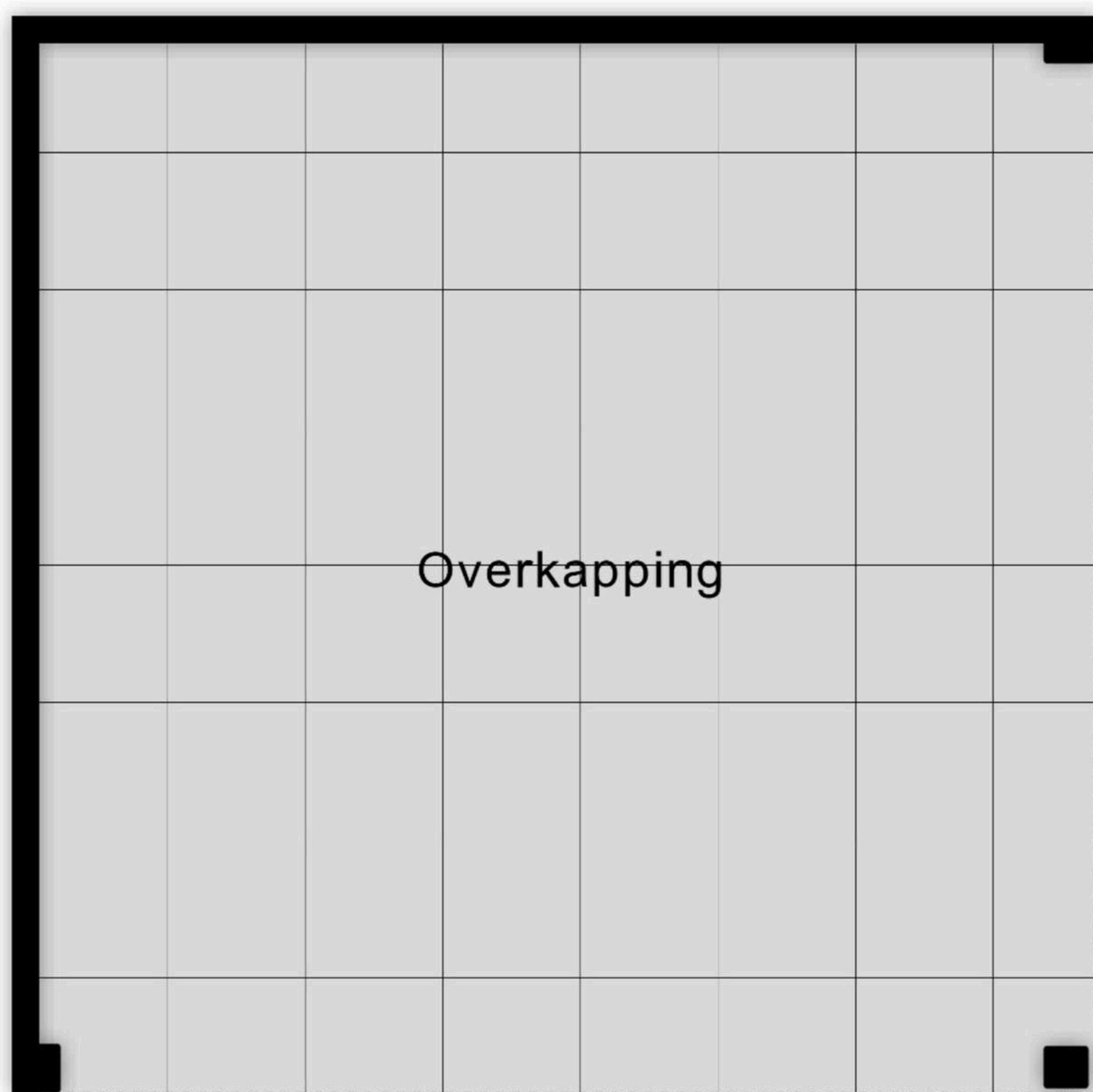




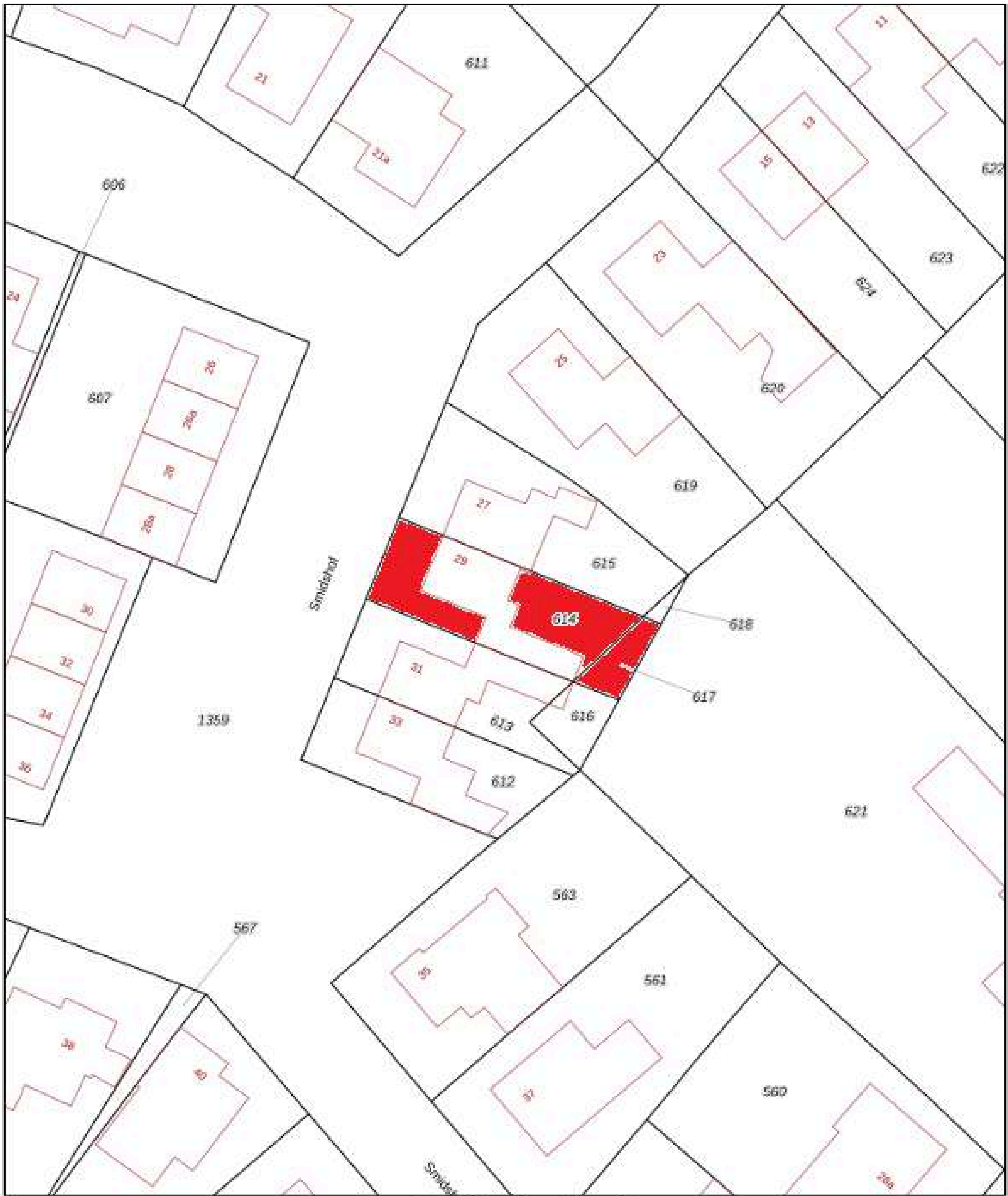
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl


← 3.85 m →

↑ 3.82 m ↓



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



<p>12345 Deze kaart is noodgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Chaam</p> <p>Sectie: H</p> <p>Perceel: 614</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 databankrecht.</p>	
---	---	---

UW (TOEKOMSTIGE) WONING

Meer informatie over deze woning vindt u via *Move.nl*

move.nl

U ontvangt een mail met uw Move dossier zodat u alle documenten van de woning kunt inzien.

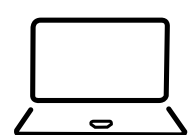
Wilt u een bod uitbrengen op deze woning? Dat kan ook via *Move.nl*!



076 - 522 3928



BREDA@TQMAKELAARS.NL



WWW.TQMAKELAARS.NL



DORPSTRAAT 37,
4851 CJ ULVENHOUT

CONTACTPERSOON



Quirijn Kalkman
06 - 54 36 62 05

Voor meer informatie over onze woningen kunt u ook kijken op onze internetsites:

www.tqmakelaars.nl

www.makelaarsbreda.nl

www.funda.nl

www.huislijn.nl

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Bovenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan u enig recht kunt ontlenen. Voor overige informatie en afspraken voor vrijblijvende bezichtigingen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook verstrekken wij gratis en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.

De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., VastgoedPRO, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de wet koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Wanneer de verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen, treedt voor een particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie/waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Tevens nemen we in de koopovereenkomst een 'ouderdomsclausule' op.

Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een 'niet bewoond clause' in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in: verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Indien de woning gebouwd is in de periode voor 1994 kunnen mogelijk 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 de asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

De meetinstructie is gebaseerd op NEN2580/ Branche brede meetinstructie (BBMI). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zien24, Zibber, Boykeys of DIMI Maatwerk. De Meetinstructie sluiten verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: 'wat u ziet is wat u koopt' en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper wordt 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.

SVEN & KATJA.

VERZEKERINGEN · HYPOTHEKEN

Dorpstraat 88
4851 CN Ulvenhout
076 303 29 29

SVEN MELIS

VERZEKERINGS-ADVISEUR

SVEN@SVENENKATJA.NL

06 553 854 79

KATJA HUIJBREGTS

FINANCIËEL ADVISEUR

KATJA@SVENENKATJA.NL

06 538 756 64

LARS MELIS

FINANCIËEL ADVISEUR

LARS@SVENENKATJA.NL

06 215 058 79

**NEEM CONTACT
MET ONS OP VOOR
VRIJBLIJVEND
HYPOTHEEK ADVIES**



SVENENKATJA.NL