



www.tqmakelaars.nl

Dalweg 22
Meerle

Vraagprijs
€ 775.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Op een rustige en centrale locatie in het centrum van Meerle staat deze gemoderniseerde en instapklare vrijstaande woning uit 1992 met een grondoppervlakte van 802m². De woning biedt volop ruimte met maar liefst vijf slaapkamers, een kantoorruimte en diverse praktische vertrekken. Daarnaast beschikt de woning over een zonnige en diepe tuin, een royale eigen oprit met carport en een aangebouwde garage. Door de gehele woning is veel meubelmaatwerk aanwezig, met ingemaakte kasten op zowel de begane grond als de eerste verdieping. Dankzij de 14 zonnepanelen, volledige isolatie en het EPC-waarde B is ook aan de toekomst gedacht. Veel meningen geven deze woning een sfeervol karakter en echt het gevoel van thuiskomen. Een heerlijk familiehuus waar ruimte, comfort en een centrale ligging samenkomen!

Woonoppervlakte
250 m²

Aantal kamers
9

Bouwjaar
1992

EPC-waarde
B

Begane grond

Via de hal komt u de woning binnen. De begane grond beschikt over meerdere leefruimtes, waaronder een sfeervolle woonkamer met gashaard en een separate eetkamer. De hoogwaardige open keuken, nieuw uit 2026, vormt een centraal punt van de woning en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een praktisch kookeiland. Samen met een uitgevoerd keukenblad in kwartsiet. Vanuit de leefruimte zorgen openslaande deuren voor een fijne verbinding met de tuin.

Daarnaast beschikt de begane grond over een kantoorruimte met wastafel, ideaal voor thuiswerken of een praktijk aan huis. Verder zijn er twee toiletten, een douche, een ruime bijkeuken met extra keukenblok, een provisieruimte en een aangebouwde garage. De garage is voorzien van elektra en wasaansluitingen en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en overige spullen.

De houten vloer op de begane grond is volledig geschuurd en gelakt. De tegelvloer in de keuken, bijkeuken en garage is nieuw gelegd.











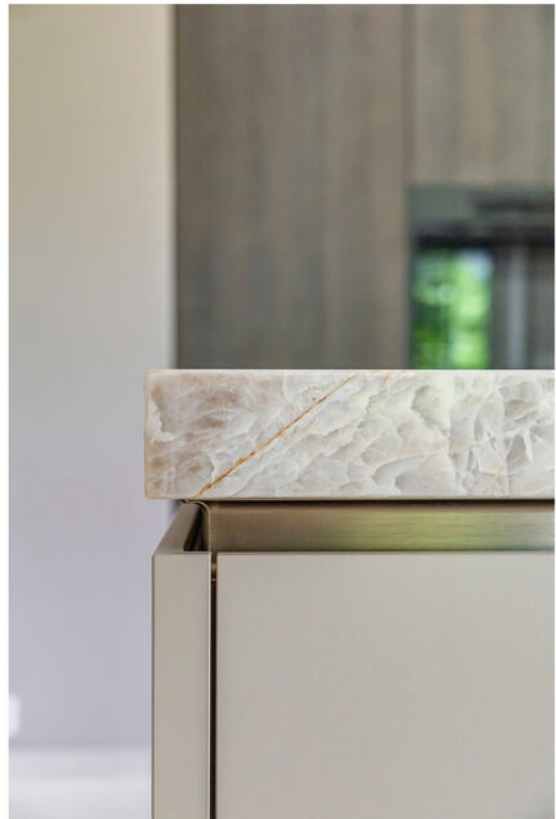






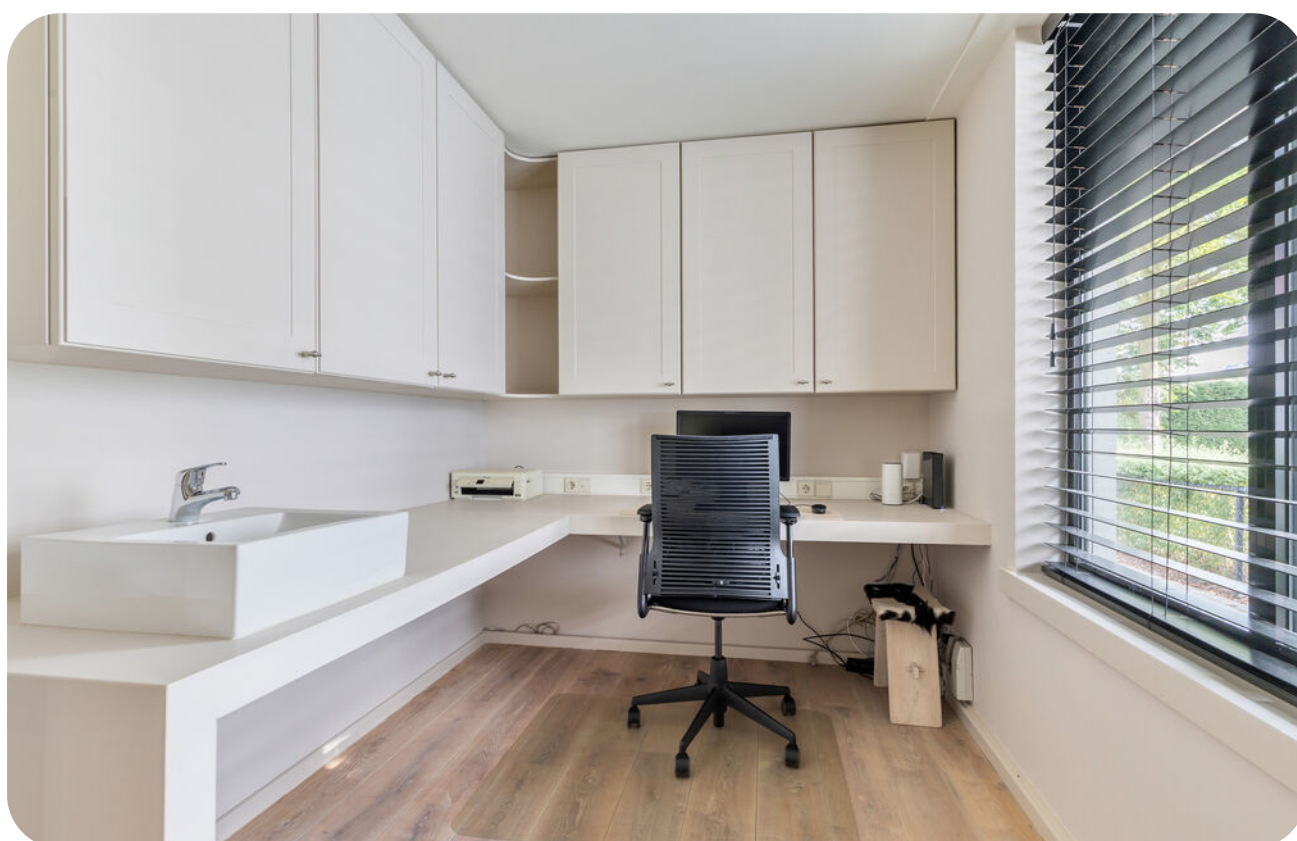


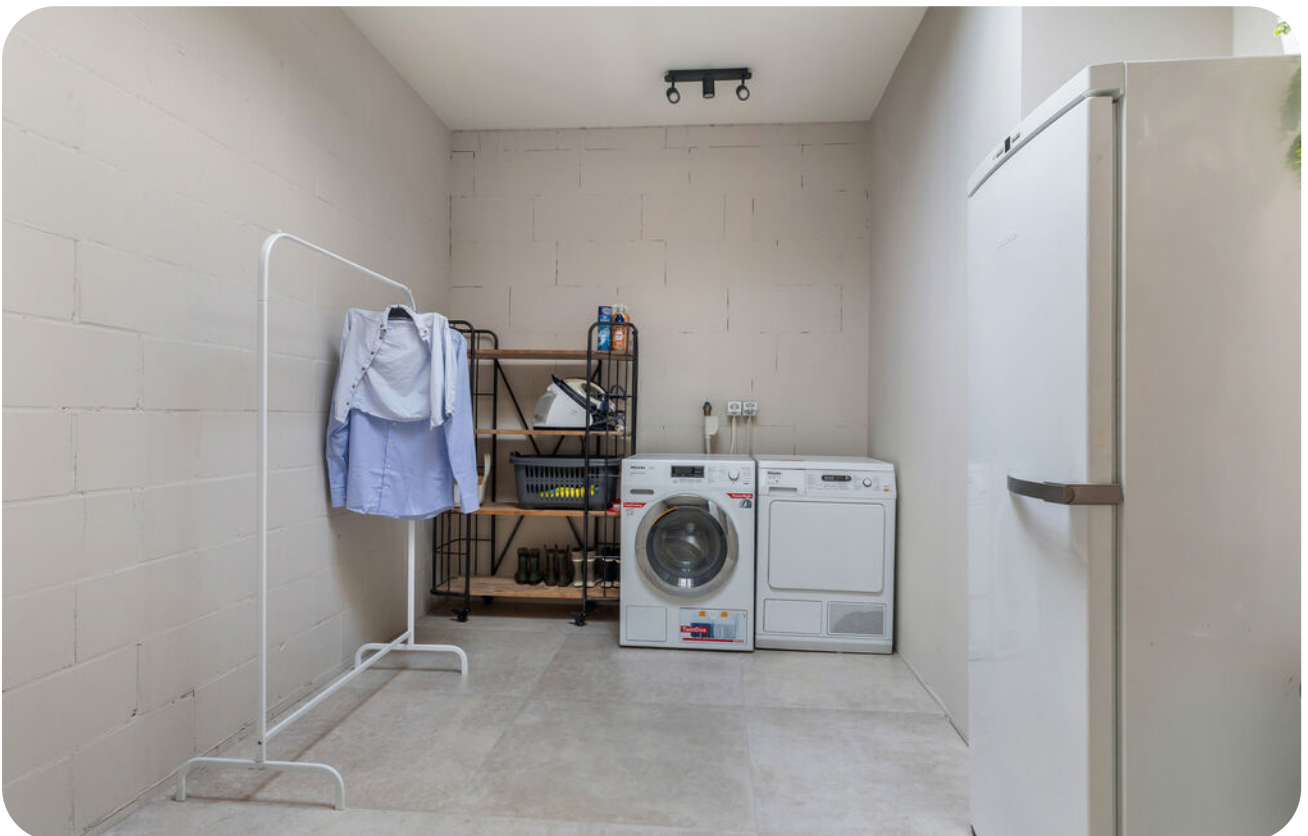














Eerste verdieping

De eerste verdieping is ruim opgezet en beschikt over vier slaapkamers, waardoor deze woning uitstekend geschikt is voor een gezin. Eén van de slaapkamers beschikt over een eigen kleedruimte. Daarnaast zijn er diverse praktische bergruimtes, een provisieruimte en een separate toiletruimte aanwezig.

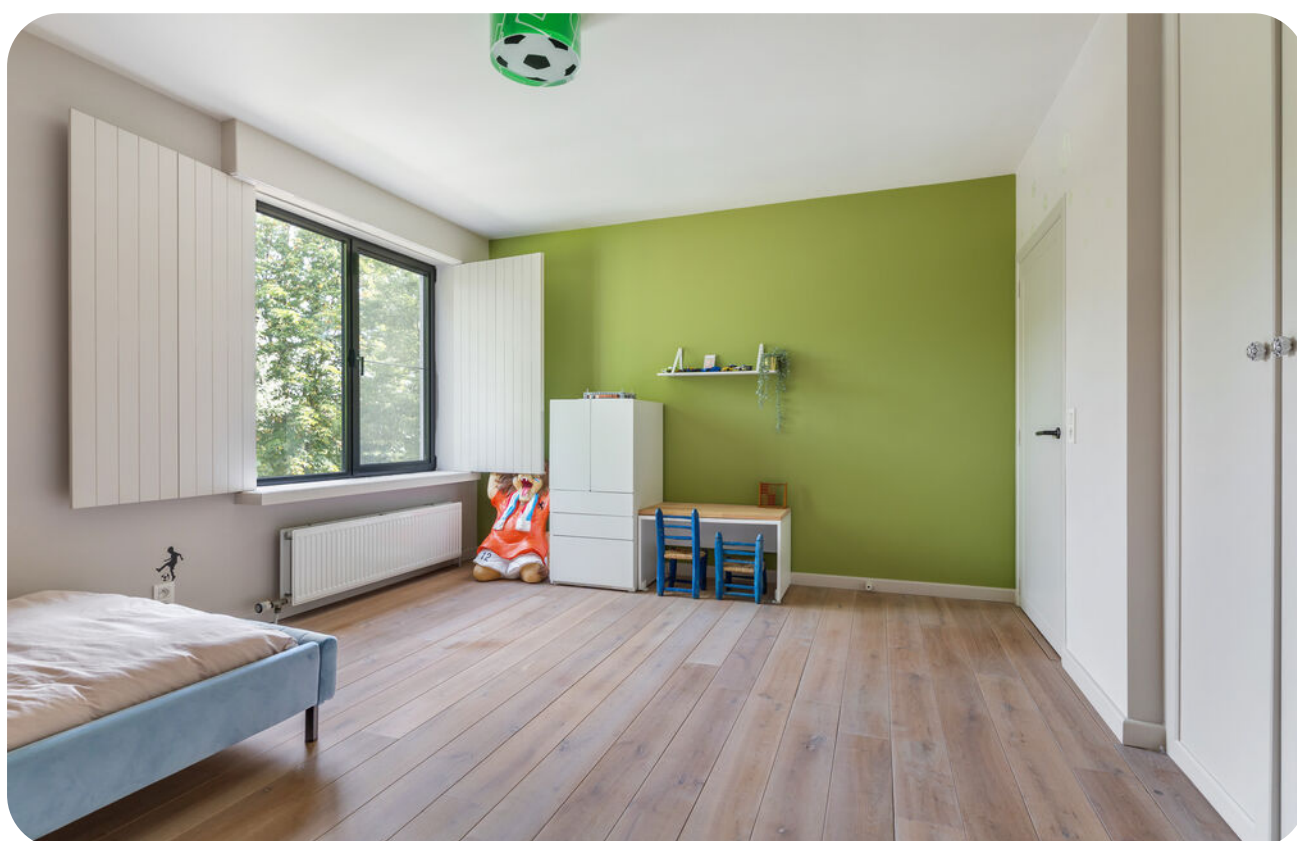
De royale badkamer is compleet ingericht met een ligbad, separate douche en een dubbele wastafel met meubel. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en zorgt voor een prettige verbinding tussen de verschillende ruimtes.



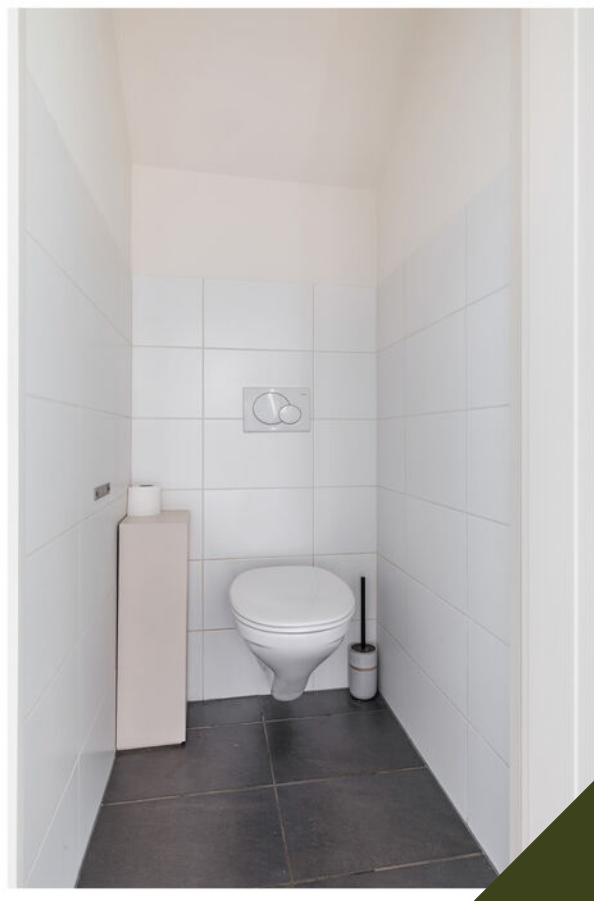
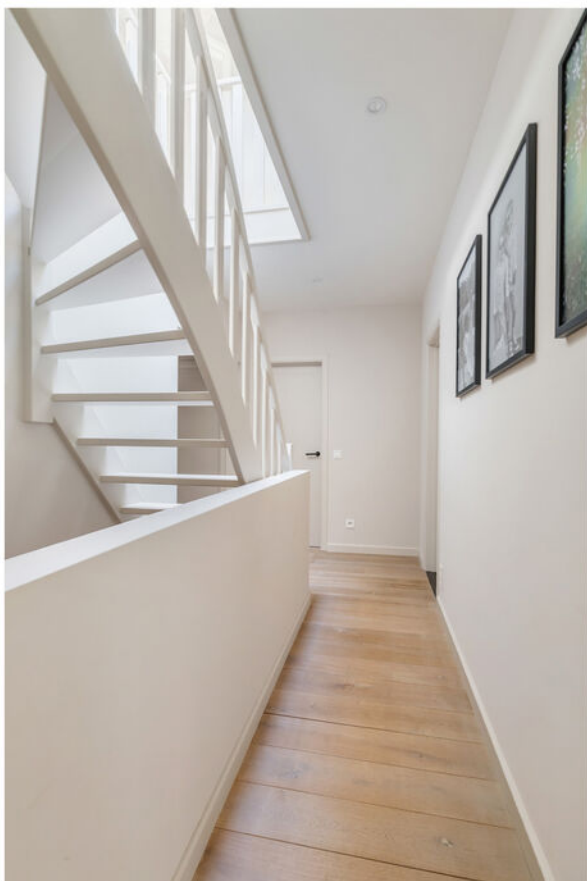












Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een vijfde slaapkamer, waardoor de woning in totaal vijf slaapkamers biedt. Daarnaast is er een extra bergruimte en een overloop aanwezig. Dankzij de aanwezige dakramen is deze verdieping prettig licht. Achter het schot bevindt zich bovendien extra bergruimte.





Tuin

Aan de achterzijde bevindt zich een zonnige, diepe tuin op het zuiden met volop ruimte om te genieten van het buitenleven. De tuin beschikt over een fijne overkapping, waardoor u ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten. De openslaande deuren vanuit de woning zorgen voor een directe verbinding tussen binnen en buiten. Het is een private tuin met veel privacy en zonder inkijk. Ook beschikt de tuin over een berging. Op de zuidkant van de woning zijn elektrische zonnescreeens aanwezig.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale eigen oprit met carport. Hier is bovendien een elektrische laadpaal aanwezig. De aangebouwde garage biedt extra parkeergelegenheid en bergruimte.













Kenmerken

- Vrijstaande en gemoderniseerde woning
- Woning is in 2025 volledig gestript en opnieuw afgewerkt
- Woning is volledig geschilderd, inclusief alle meubelmaatwerkkasten en de boarding buiten
- Bouwjaar 1992
- Gelegen in het centrum van Meerle
- EPC-waarde B
- 14 zonnepanelen met batterij/accu
- Vernieuwde elektra (2025)
- Cv-installatie en elektrische boiler
- Elektrische laadpaal op eigen terrein
- Moderne keuken vernieuwd in 2026
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Overkapping
- Praktische kelder/provisieruimtes
- Grondoppervlakte 802m²



Ligging

De woning is rustig en centraal gelegen in het centrum van Meerle. Hierdoor bevinden diverse dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand, waaronder winkels, horeca en andere voorzieningen. Tegelijkertijd biedt de ligging een prettige woonomgeving met volop rust en ruimte. Ook de omliggende dorpen en steden zijn vanuit Meerle goed bereikbaar. Een ideale combinatie voor wie graag dorps en rustig woont, maar voorzieningen toch dichtbij wil hebben.



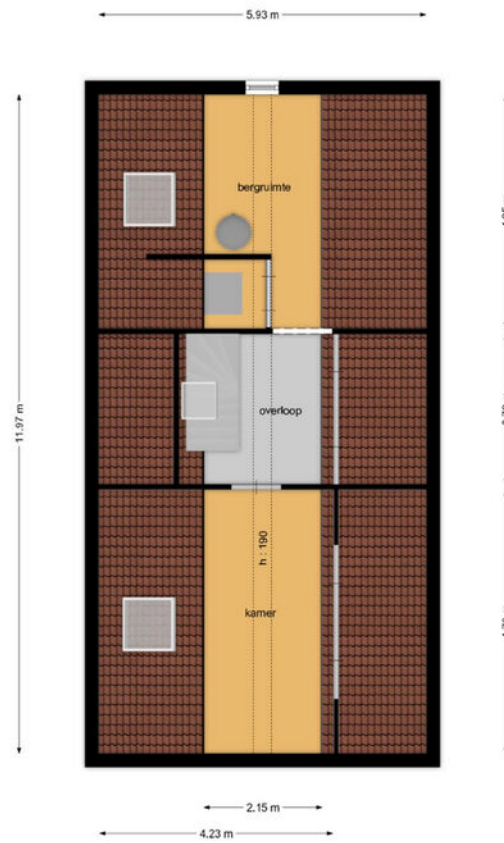
Plattegrond



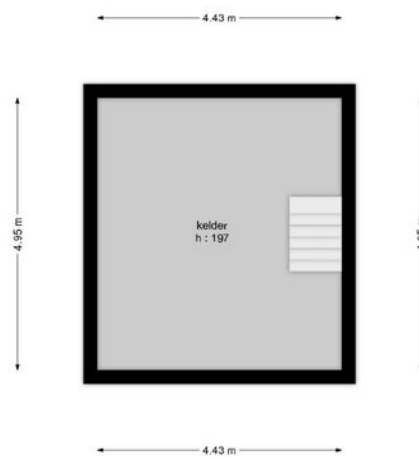
Plattegrond



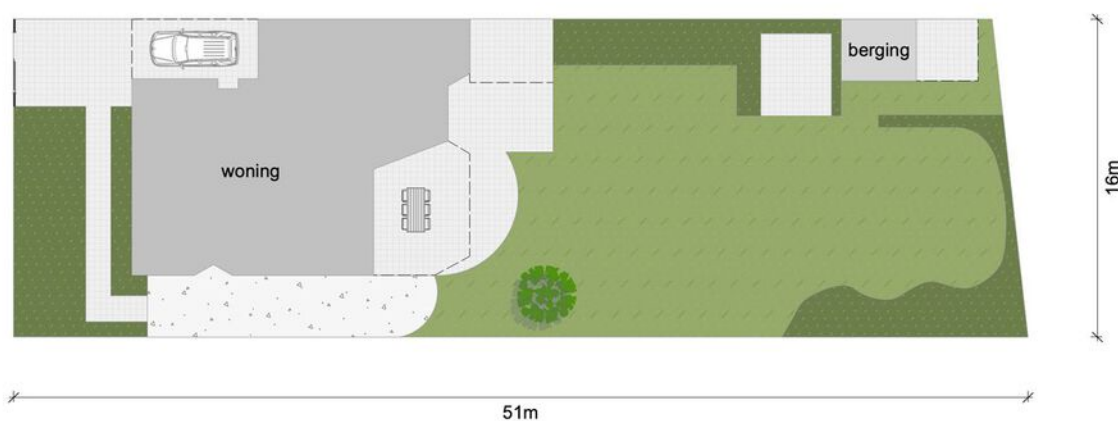
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De getoonde maten zijn binnematen. Deze afmetingen zijn benaderend, informatief en leiden in geen enkel geval tot een contractuele verplichting.

Wonen in Meerle



Nabij de Nederlandse grens, ligt het charmante dorp Meerle. Dit landelijke dorp combineert rust, natuur, authenticiteit en een warme dorps sfeer. Meerle wordt gekenmerkt door groene velden, bosrijke omgevingen en rustige landwegen die uitnodigen tot wandelen en fietsen. De omgeving biedt een afwisselend landschap van open akkers, natuurgebieden en historische hoeses. De ligging nabij Nederland en de stad Hoogstraten zorgt voor een ideale balans tussen rust en bereikbaarheid. Lokale winkels, horeca en gezellige dorpsactiviteiten dragen bij aan een levendige maar gemoedelijke sfeer. Tradities en gemeenschapszin spelen hier nog altijd een belangrijke rol, waardoor bezoekers zich snel welkom voelen. Meerle is een plek waar tijd lijkt te vertragen, terwijl u tegelijk profiteert van de gastvrijheid en het bourgondische karakter waar de regio om bekendstaat.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- 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.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft 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.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl