

Vrijstaand wonen op geweldige
locatie!

Oprit + garage

5 slaapkamers



PASTOOR VERMUNTSTRAAT 22
ULVENHOUT

Welkom!

Wij zijn Meiboom Makelaardij & Financieel Advies. Met één team van makelaars, hypotheek- en verzekeringsadviseurs zijn wij actief in gemeente Moerdijk en omstreken met meer dan 40 jaar ervaring.

Wij zijn er trots op dat wij in de loop der tijd zijn uitgegroeid naar een volwaardig bedrijf dat complete begeleiding kan bieden bij het aan- en verkopen van een woning en alles wat daarbij hoort.

Met veel enthousiasme helpen wij bij de grote financiële beslissingen in het leven. Wij weten wat er speelt in de huizenmarkt en op het gebied van hypotheeken. In heldere taal delen wij graag onze kennis en nemen wij veel werk uit handen.

Onze drijfveer is de voldoening en de waardering van klanten. Het is bijzonder om mensen bij te staan op de leuke momenten, zoals het aankopen van een woning. Maar het is net zo bijzonder dat wij als eerste gebeld worden als het leven wat minder goed gaat, bij overlijden of een scheiding. Want ook dan staan wij klaar voor onze klanten.

Wij hebben, zoals u van ons gewend bent, weer onze uiterste best gedaan om er een prachtige brochure van te maken. Wij wensen u veel plezier met het bekijken ervan.

Team Meiboom

Daan, Margreet, Debby, Pieter, Milou, Kelsey & Monika



Wij zorgen er al meer dan 35 jaar voor dat u zich **thuis voelt**.

Wordt dit uw **nieuwe thuis?**



9,7 /10

funda

10 /10

ADVIESKEUZE

4,9 /5

Google

0168 - 33 12 11

info@meiboom.nl
meiboom.nl

Omschrijving

Pastoor Vermuntstraat 22

Begane grond

De begane grond heeft circa 72 m² gebruiksoppervlakte wonen. De woonkamer en keuken zijn in de loop van de tijd uitgebouwd, waardoor hier een royaal leefgedeelte is ontstaan.

Aan de voorzijde bevindt zich de erker. Aan de achterkant zorgen vier openslaande tuindeuren voor een directe verbinding met de tuin. Glas-in-looddetails en de aanwezige designradiatoren geven het interieur een eigen karakter.

Eerste verdieping met drie slaapkamers

De eerste verdieping heeft circa 46 m² gebruiksoppervlakte wonen. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Ook op deze verdieping zijn aan verschillende zijden ramen aanwezig, waardoor de kamers overdag ruim daglicht krijgen.

Tweede verdieping met vierde slaapkamer en extra kamer

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en heeft circa 30 m² gebruiksoppervlakte wonen. Vanaf de overloop is de vierde slaapkamer bereikbaar.

Aan beide zijden van de woning lopen brede dakkapellen over de volledige breedte van de tweede verdieping. Daardoor krijgt deze etage veel daglicht en ontstaat er extra bruikbare ruimte. Vanuit deze verdieping is bovendien zicht op het nabijgelegen Markdal.

Naast de grote slaapkamer ligt een

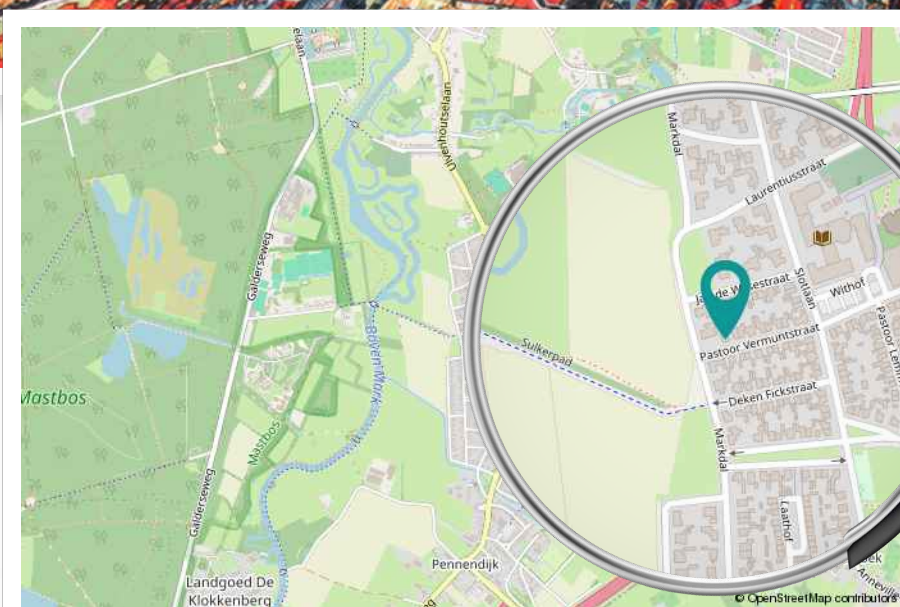
afgescheiden kamer van circa 5 m², eveneens voorzien van een brede dakkapel. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als werkplek, hobbykamer, inloopkast of compacte extra kamer.

Brede en beschutte achtertuin

De achtertuin is breed opgezet en ligt grotendeels uit het zicht van omliggende woningen.

Achter in de tuin staat een houten tuinhuis dat op dit moment is ingericht als taverne. Het gebouw beschikt over elektra en verwarming en kan daardoor ook in andere seizoenen worden gebruikt. Een andere invulling, bijvoorbeeld als werkruimte, atelier, hobbyruimte of plek voor oudere kinderen, ligt eveneens voor de hand. Op het perceel tevens een vrijstaande stenen garage met aangrenzende was- en bergruimte. Samen beslaan deze ruimtes circa 38 m². In de bergruimte zijn stromend water en verwarming aanwezig.

Parkeren kan op de eigen oprit.



Kijk verder om meer te weten over:
Pastoor Vermuntstraat 22
in **Ulvenhout**

Kenmerken

Pastoor Vermuntstraat 22

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	147m ²
Perceeloppervlakte	398m ²
Inhoud	525m ³

ENERGIE

Energielabel	D
Isolatie	Muurisolatie, HR en HR+ glas
Verwarming	Cv-ketel

BOUW

Soort woonhuis	Vrijstaand
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1961

INDELING

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

BUITENRUIMTE

Gebouwgebonden buitenruimte	3m ²
Externe bergruimte	38m ²



Veel extra ruimte door de aanwezige uitbouw

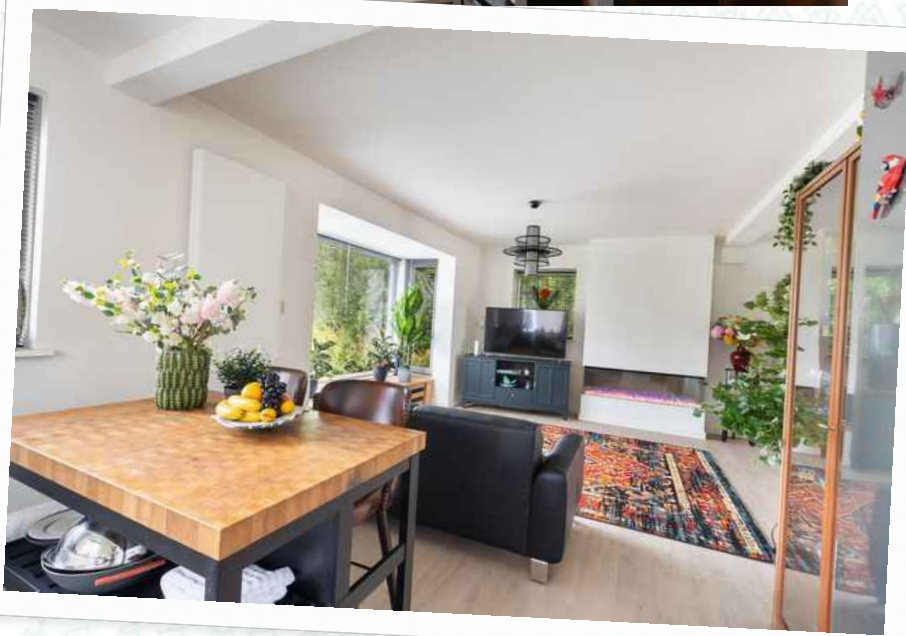


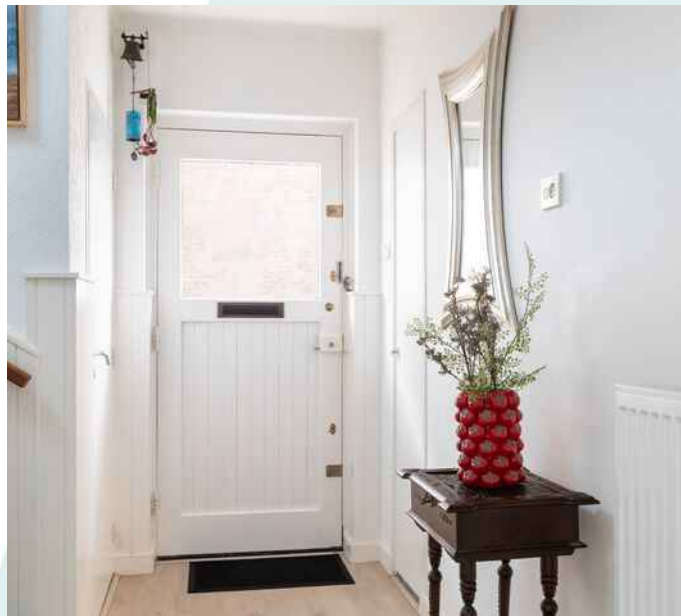
Perceeloppervlakte
398m²

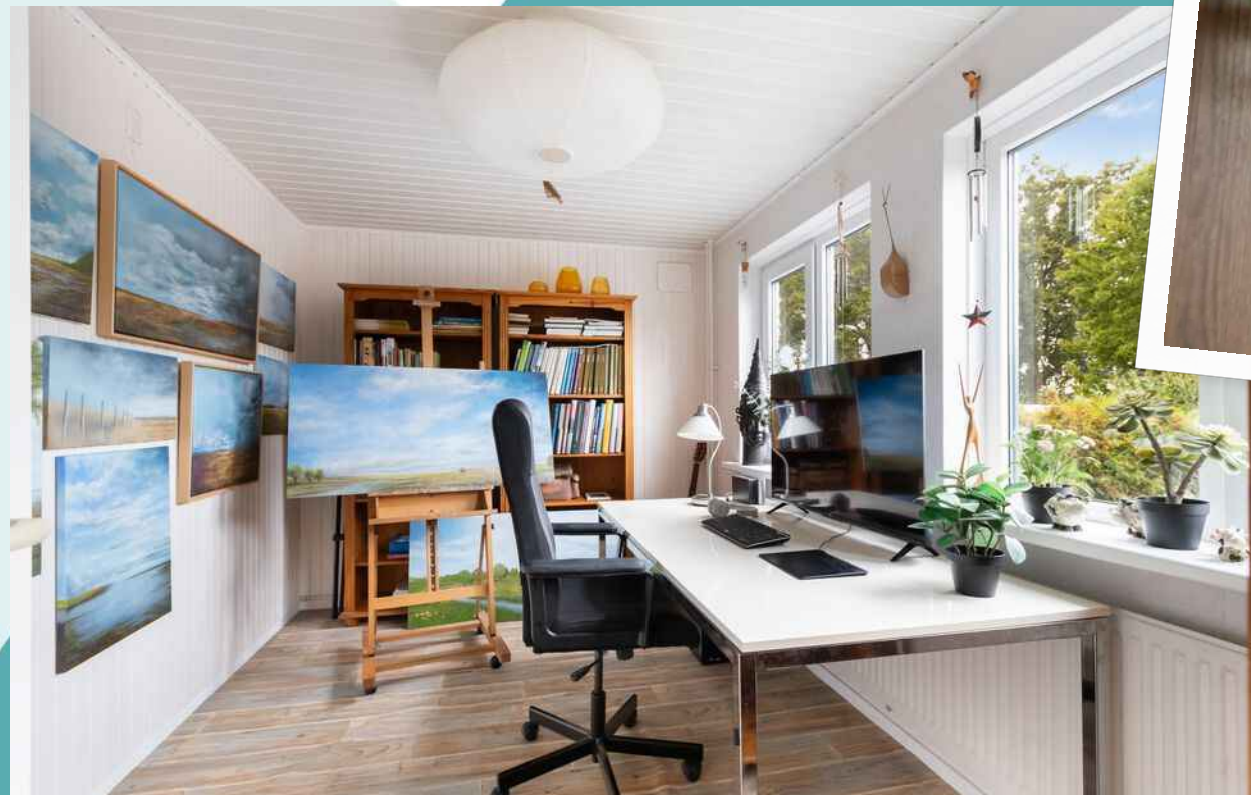
Woonoppervlakte
147m²

Bouwjaar
1961

Energielabel
D







Drie slaapkamers en een
badkamer op de
eerste etage

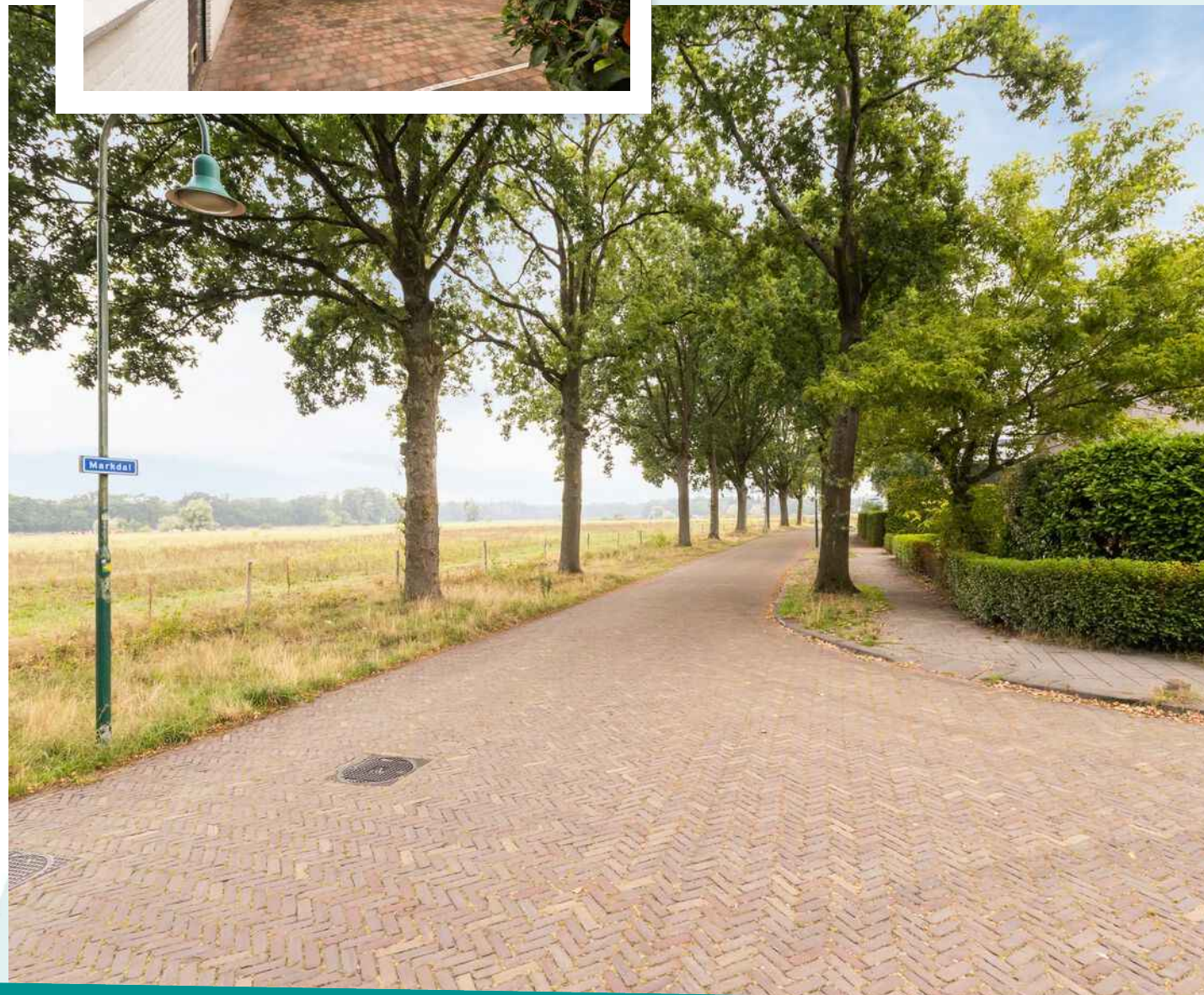


Twee slaapkamers op de tweede verdieping aanwezig



Royale achtertuin van ca. 14 meter breed en 13 meter diep





Tuin

De woning beschikt over een ruime voor- en achtertuin. De groene achtertuin is circa 14 meter breed en 13 meter diep, inclusief het tuinhuis. Door de afmetingen is er voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, groen en speelruimte. De woning is daarnaast voorzien van zinken goten.

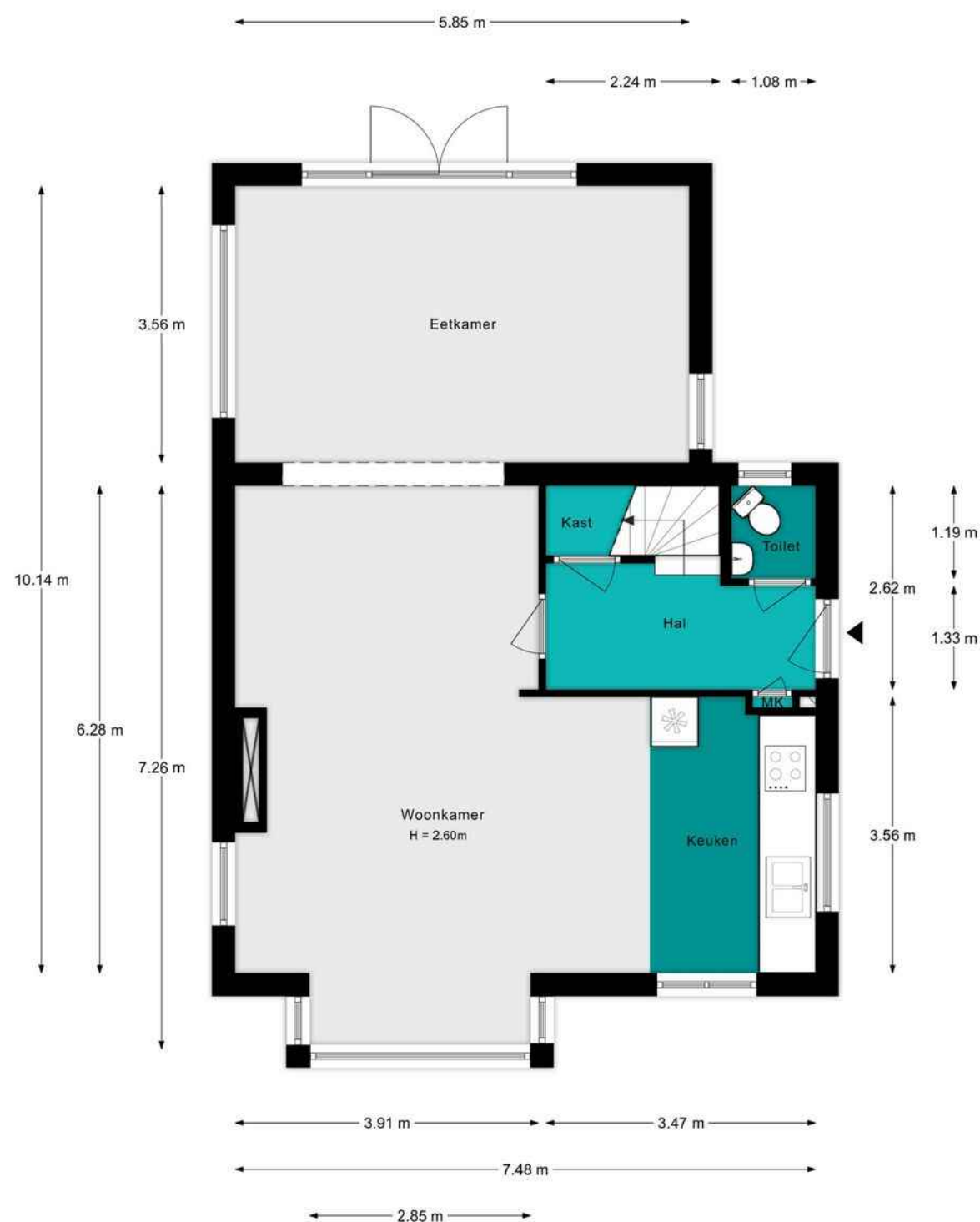
De tuin beschikt over een goede afwatering en een buitenkraan. Daarnaast zijn er 2 stenen bergingen aanwezig en een houten tuinhuis. Beide stenen bergingen beschikken over elektra, de middelste berging heeft daarnaast een wateraansluiting en verwarming.

Plattegrond

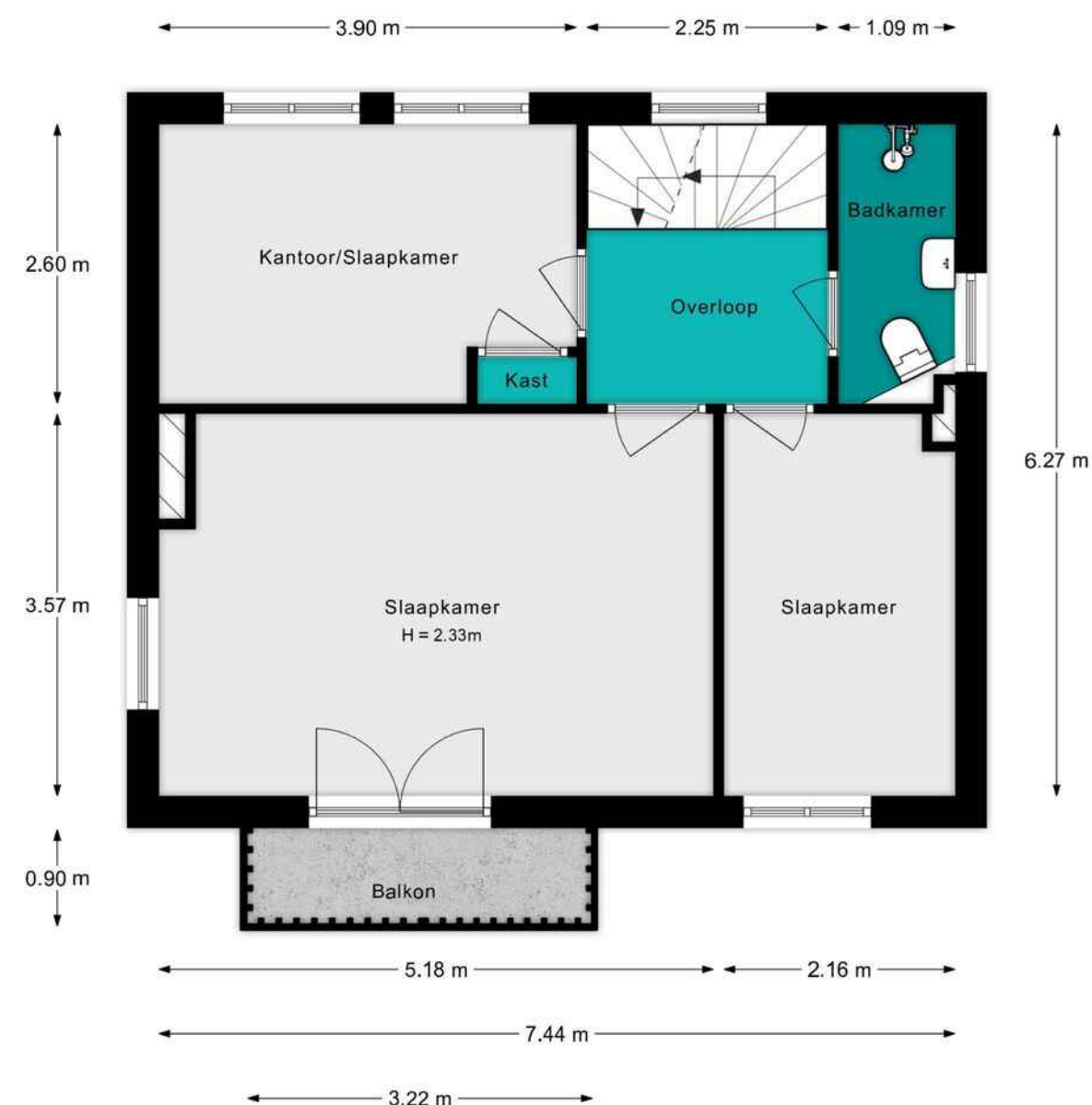


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl



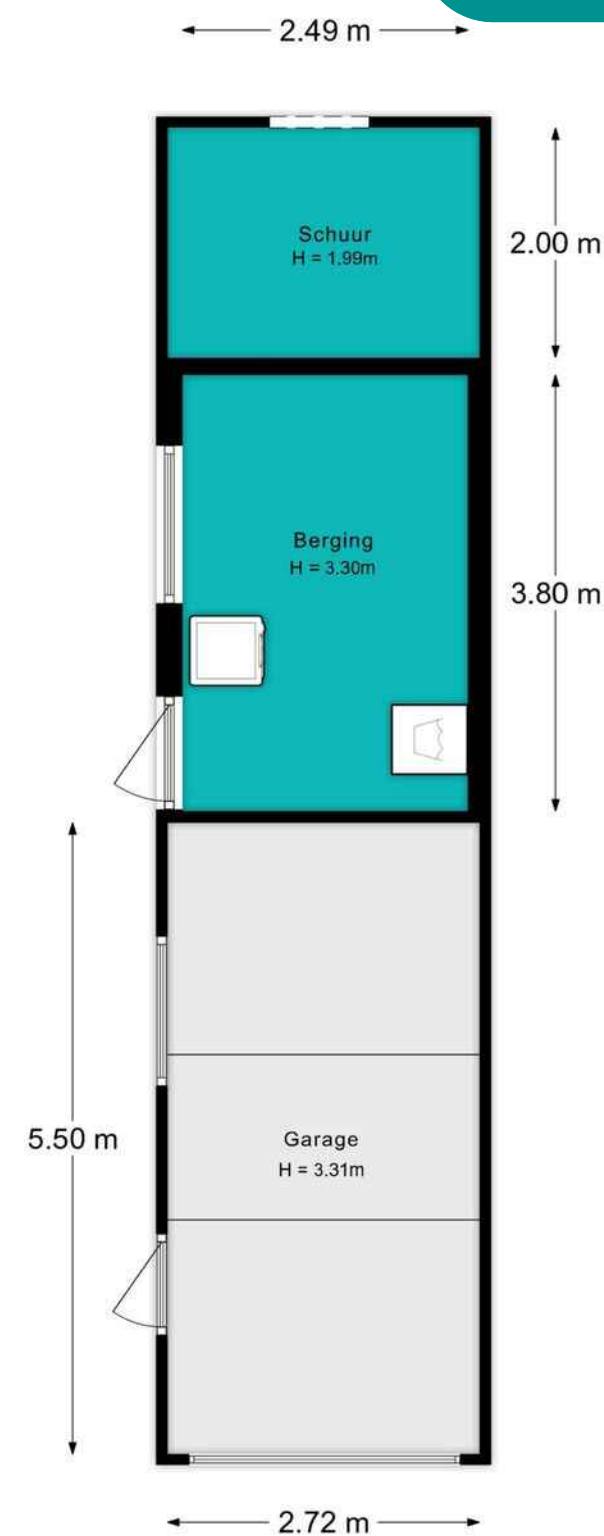
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



**LIJST VAN ZAKEN
BEHORENDE BIJ**

Object Pastoor Vermuntstraat 22 Ulvenhout

Datum 10-08-2026

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLOFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens Vul in: 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: 'voor'	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen Vul in: 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s) begane grond achterzijde	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s): diverse ramen op de veranda	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

Naam kantoor: Meiboom Makelaardij
Object: Pastoor Vermuntstraat 22 Ulvenhout

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

	BLOFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum: zolder, trap	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s): laminaat beneden en sla	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Ingebouwde elektrische sfeerhaard 3-zijdig	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☐	☐	☒	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☐	☐	☐	☒
Koelkast/vrieskast	☐	☐	☒	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Naam kantoor: Meiboom Makelaardij
Object: Pastoor Vermuntstraat 22 Ulvenhout

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

2 van 3

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEMOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Vul in 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐

Aanvullende
opmerkingen:

Voor akkoord:
De verkoper(s)

Naam:

Plaats: Ulvenhout

Datum: 10-08-2026

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam:

Plaats:

Datum:

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO.
Copyright VBO 2022, versie 2022_1.
Naam kantoor: Meiboom Makelaardij

3 van 3

Verkooptraject

Woning verkopen

Afspraak inplannen
met de makelaar

1



Kennismakingsgesprek
& rondleiding in de woning

2



Advies verkoopprijs &
plan van aanpak

3



Akkoord
verkoopadvies

4



Woning op Funda &
social media

7



Woning opname &
verkoopbord in tuin plaatsen

6



Fotograaf inschakelen &
energielabel aanvragen

5



Bezichtigingen
inplannen

8



Bezichtigingen
& evaluatie

9



Biedingen ontvangen en
bespreken met verkoper

10



Eindinspectie
woning

14



Tekenen voorlopige
koopovereenkomst

13



Mondelinge
overeenkomst

12



Onderhandelen /
overleggen

11



Overdracht bij
de notaris

15





Meiboom
makelaardij & financieel advies

Het gemak van alles onder één dak!

Makelaardij Verkoop en Aankoop

Al je woonwensen onder één dak.

Bij de verkoop van jouw woning maken we een prachtige presentatie en zullen wij met veel enthousiasme de woning op de markt brengen en verkopen.

Maar staat er een woning te koop bij een andere makelaar, dan kunnen wij je ook uitstekend begeleiden bij de aankoop hiervan. Dat doen we door mee te denken, te adviseren over een bieding en de strategie. En is dat niet voldoende, dan kunnen wij zelfs meegaan met de bezichtiging.

Daan, Milou & Kelsey staan voor u klaar!



Daan Meiboom
Makelaar,
Hypotheekadviseur,
Verzekeringsadviseur

06 - 24 11 41 47
0168 - 33 12 11
daan@meiboom.nl



Kelsey van der Logt
Kandidaat-makelaar en
social media

0168 33 12 15
kelsey@meiboom.nl



Milou Huijs
Assistent Makelaar

0168 33 12 14
Milou@meiboom.nl

Hypotheek

Naast ons enthousiasme, zijn wij ook erg deskundig in het adviseren van de juiste hypotheek.

Ben je een starter, een beginnende ondernemer, of heb je besloten uit elkaar te gaan? Onze hypotheekadviseurs hebben jarenlange ervaring, wij luisteren naar je wensen en brengen je situatie in beeld voor nu en voor de toekomst. Dan maken we samen de juiste keuze waar je nog jaren mee vooruit kunt! Wij zijn een onafhankelijk adviesbureau en hebben geen lijntjes of verplichtingen naar welke bank of hypotheekverstrekker dan ook. Wij zijn aan geen enkele partij verbonden en geven dus altijd het advies waar jij het meeste aan hebt.

Daan, Margreet en Monika staan voor u klaar!



Margreet van Ballegooijen-Martha
Office manager,
administratief en financieel
medewerker

0168 33 12 13
margreet@meiboom.nl



Monika Bom
Hypotheekadviseur

0168 33 12 19
monika@meiboom.nl

Verzekering

Je wilt je niet druk hoeven maken om de verzekeringen.

Of met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je zeker weten dat alles goed geregeld is. Wij vergelijken vrijwel alle verzekeringsmaatschappijen als het gaat om de premie, maar houden ook de voorwaarden scherp in de gaten. Daarbij luisteren wij naar jouw wensen en zorgen we voor een verzekeringspakket dat het beste past bij jouw situatie. Wil jij vrijblijvend kletsen wat de mogelijkheden zijn?

Debby en Pieter staan voor u klaar!



Debby van Ham
Verzekeringsadviseur
particulier en zakelijk

0168 33 12 16
debby@meiboom.nl



Pieter Simons
Verzekeringsadviseur
particulier

0168 33 12 17
pieter@meiboom.nl



Aankoop

Stappenplan van Meiboom

U kunt heel goed zelf bepalen of u een woning leuk vindt of niet, daar heeft u ons niet voor nodig. Maar waarvoor dan wel? Waar moet ik precies op letten tijdens een bezichtiging? Zijn alle documenten in orde? Wat moet ik bieden, boven of juist onder de vraagprijs? Wat worden de maandlasten die daarbij horen? Dit zijn een paar van de vele vragen die u kunt krijgen tijdens het aankopen van een woning. **En waar een deskundige aankoopmakelaar en hypotheekadviseur van Meiboom u héél goed bij kunnen helpen!**

1 Oriënteren naar de financiële mogelijkheden

Het is van belang om te weten wat u te besteden heeft op de woningmarkt. Door dit vooraf inzichtelijk te maken in samenwerking met onze hypotheekadviseur kunt u net een streepje voor zijn op andere kopers.

2 Op zoek naar uw droomwoning

Samen gaan we op zoek naar uw droomwoning. Door middel van online platformen en onze makelaarssoftware streven we ernaar uw woning op te sporen. In overleg zullen wij een bezichtiging inplannen en indien gewenst u hierbij begeleiden.

3 Onderzoek

Bij het vinden van de juiste woning hoort veel papierwerk, juridische documenten en goed onderzoek. Is een bouwtechnische keuring verstandig en hoe staat het met de erfdienstbaarheden? Laat ons hierbij helpen!

4 Passend bod

Iedereen wil waar voor zijn geld! Voorkom te hoog (over)bieden of de verkeerde onderhandelingsstechniek. Wij onderzoeken voor u wat de woning waard is en zullen ernaar streven de beste koopprijs te realiseren.

5 Zorgeloze afhandeling

Jullie bod is geaccepteerd! Fantastisch, laat ons helpen bij het aanvragen van de hypotheek, een passend verzekeringspakket af te sluiten en toewerken naar een zorgeloze sleutel overdracht!

Meest gestelde vragen

Hoe komt de koop tot stand?

Zijn beide partijen het eens over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken?

Dan zal de verkopend makelaar de koopovereenkomst opstellen. Nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend is de koop tot stand gekomen.

Wat houdt verkocht onder voorbehoud in?

Als een woning is verkocht onder voorbehoud dan is er een koopcontract getekend. De koop is nog niet definitief. Bij het kopen van een woning kun je bepaalde voorwaarden stellen waaraan voldaan moet worden. Bijvoorbeeld: financieringsvoorwaarde, een bouwtechnische keuring, grondonderzoek, vergunning aanvraag en verkoop eigen woning.

Wanneer wordt de woning als verkocht aangemeld op Funda?

Als de bedenktijd van 3 dagen en de gestelde voorwaarden zijn verlopen.

Hoe zit het met de bedenktijd na het tekenen van een koopovereenkomst?

De bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst geldt alleen voor de koper. Je kunt dan zonder reden of vergoeding afgezien worden van de koop. Deze termijn gaat in om 00.00 uur nadat de getekende ontvangstbevestiging is verstuurd naar de verkoper en duurt 3 dagen, waarvan minimaal 2 werkdagen.

Wat houdt de NHG-Grens in?

NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie. Bij aankoop van een nieuwe woning kunt u tot een bepaald bedrag NHG aanvragen. De grens is in 2026 verhoogd naar € 470.000.

NHG staat voor je klaar als je door bepaalde omstandigheden de hypotheek niet meer kunt betalen. Denk aan een echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, overlijden van je partner of ontslag.

Voor NHG betaalt je een eenmalige borgtochtprovisie, dit is 0,4% over de totale hypotheek. Deze borgtochtprovisie is aftrekbaar van de belasting.

Kan ik een starterslening aanvragen?

De SVN-starterslening is een extra lening die je bij de gemeente aan kan vragen naast je reguliere hypotheek. Dit kan alleen voor de eerste koopwoning en daarnaast is de maximum leeftijd meestal 35 jaar. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening verschillen per gemeente.

Ga je wonen in gemeente Moerdijk? Dan zijn er mogelijkheden om tot € 40.000 extra te lenen als je aan de voorwaarden voldoet. Wil je meer weten, vraag het dan aan onze hypotheekadviseur.

Heeft u een woning op het oog en komt deze in aanmerking voor een verbouwing of verduurzaming?

Dat kan met spaargeld, maar het kan ook verstandig zijn om dit direct mee te nemen in je hypotheekaanvraag. Als je je woning wilt verduurzamen dan is het belangrijk om te weten wat de mogelijkheden zijn.

Bij de aankoop van een nieuwe woning is het mogelijk om direct je hypotheek te verhogen om verduurzamingsmaatregelen toe te passen. Wat je maximaal bij mag lenen is afhankelijk van het energielabel van de woning. Hoe lager het label, hoe meer budget je kunt financieren om te verduurzamen!

WAT ZEGGEN ONZE KLANTEN?



Scan de QR-code met de camera van uw telefoon en bekijk onze reviews

9,7 /10



10 /10



ADVIESKEUZE

4,8 /5

Google

HEEFT U UW HYPOTHEEK AL GEREGELD?

Deskundig en ervaren hypotheekadviseurs

Ben jij op zoek naar de juiste hypotheek, maar zie je door de bomen het bos niet meer? Of weet je heel goed wat je wilt maar ben je op zoek naar een bevestiging en een duwtje in de goede richting?

Meiboom heeft deskundige en enthousiaste hypotheekadviseurs met jarenlange ervaring in dienst. Wij luisteren naar jouw wensen en brengen je situatie in beeld voor nu en voor de toekomst.

Dan maken we samen de juiste keuze voor jou waar je nog jaren mee vooruit kunt!



Scan de QR-code met de camera van uw telefoon om **direct uw hypotheek te berekenen**