Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40

Perfecte gezinswoning?!

Sint Jorisveld 41
Dorst

€ 675.000,- k.k.

Zie jij jezelf hier al wonen?

Deze verrassend ruime hoekwoning combineert een royale uitbouw, vier slaapkamers, een garage, een zonnige tuin op het zuiden en een rustige ligging aan een kindvriendelijk hofje. Met drie volwaardige woonlagen, een moderne keuken, een slaapkamer en suite en alle voorzieningen binnen handbereik is dit een woning waar ruimte, comfort en woonplezier moeiteloos samenkomen.

€ 675.000,- K.K.

Sint Jorisveld 41, Dorst

- 5 kamers
- 4 slaapkamers
- 1 badkamer
- Bouwjaar 2007
- 321 m² perceel
- 147 m² woonruimte

Voordelen

- Hoekwoning op een ruim perceel
- Royale uitbouw aan achterzijde
- Gezellige woonkamer
- Mooie keuken en badkamer
- Master bedroom met ligbad
- Zolder met 2 slaapkamers
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Grote garage

Het hele verhaal

Sommige woningen hebben gewoon alles mee. Een royale hoekwoning, een perceel van maar liefst 321 m², vier slaapkamers, een garage, een grote overkapping én een rustige ligging in het groen. Voeg daar een fraaie uitbouw, een moderne keuken en een zonnige tuin aan toe en het plaatje lijkt compleet. Deze woning uit 2007 biedt opvallend veel leefruimte dankzij de royale uitbouw en de drie volwaardige woonlagen. De tweede verdieping is hier geen plek waar alleen de kerstspullen stof verzamelen, maar een echte woonverdieping met volop mogelijkheden. Daarnaast woon je aan een rustig hofje in een gezellige en kindvriendelijke wijk, met scholen, winkels, natuur en uitvalswegen allemaal binnen handbereik. Alle ingrediënten voor de perfecte gezinswoning dus.

Wonen & Koken
Via de voordeur stap je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. En wat voor woonkamer. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde beschik je hier over verrassend veel leefruimte. Of je nu droomt van een grote eettafel, een royale zithoek of allebei: ruimtegebrek is hier geen onderwerp van gesprek. De openslaande tuindeuren zorgen voor een prettige verbinding met de achtertuin en laten bovendien veel daglicht binnen. Hierdoor voelt de leefruimte nóg groter en lichter aan. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is in augustus 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse groene kleurstelling. Fris, stijlvol en nét even anders. De keuken beschikt over volop bergruimte, diverse inbouwapparatuur en een gezellige bar waar je rustig de dag begint met een kop koffie. Of waar vrienden spontaan aanschuiven terwijl jij doet alsof je het recept volledig onder controle hebt.

Slapen & Baden
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal van formaat. Het betreft een heerlijke ensuite masterbedroom met volop ruimte maar ook een vrijstaand ligbad. Het resultaat is een heerlijke slaapkamer waar slapen, baden en ontspannen naadloos in elkaar overlopen en wat deze ruimte een bijzonder luxe en hotelachtige uitstraling geeft. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Wil je een slaapkamer extra? Geen probleem, het splitsen van de masterbedroom naar 2 slaapkamer is (een beetje jammer) maar wel mogelijk.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een complete badkamer met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. Ideaal tijdens drukke ochtendspitsen wanneer niet iedereen dezelfde planning blijkt te hebben. De afwerking is verzorgd, tijdloos en smaakvol. Zo'n badkamer waar je voorlopig niets meer aan hoeft te doen, behalve genieten.

De tweede verdieping is volledig ingericht als volwaardige woonlaag. Hier vind je nog eens twee ruime kamers, een praktische overloop en volop bergruimte. Dankzij de grote dakkapel voelt deze verdieping extra ruim aan. Eén van de kamers wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar doet met hetzelfde gemak dienst als vierde slaapkamer. Ideaal voor een groter gezin, thuiswerkers of die hobby die inmiddels iets meer ruimte inneemt dan oorspronkelijk de bedoeling was.

Buitenleven & Bijgebouwen
Ook buiten scoort deze woning bijzonder goed. Aan de voorzijde beschik je over een ruime oprit en een verzorgde voortuin met een onderhoudsvriendelijk karakter. De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en biedt volop ruimte om te ontspannen, spelen of gezellig samen buiten te zijn. De combinatie van gazon, bestrating en enkele groene borders zorgt voor een prettige balans tussen sfeer en onderhoudsgemak. Lekker groen zonder dat je elk weekend verplicht wordt tot een carrière als hovenier. De royale overkapping strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van het perceel en vormt misschien wel dé favoriete plek van het huis. Hier geniet je van lange zomeravonden, een gezellige barbecue of gewoon een goed glas wijn terwijl de zon langzaam ondergaat. En mocht het Nederlandse weer zich weer eens van zijn vochtige kant laten zien, dan zit je hier alsnog heerlijk droog. Daarnaast beschikt de woning over een grote garage. Perfect voor fietsen, gereedschap, tuinspullen, speelgoed en alle spullen waarvan je ooit hebt gezegd: "Dat kan nog wel van pas komen." Via de eigen achterom bereik je eenvoudig de brandgang.

Hal & Toilet

Wonen

Eten

Koken

EAST WEST
SMOKEY GOODNESS

Slapen

Baden

Overloop

Slapen

JOY
ADVENTURE
LOVE

Buitenleven

Overkapping

Omgeving

Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde nieuwbouwwoning uit 2007. Spouwmuren, betonvloeren en deels een zadel- en plat dak. Woning is volledig geïsoleerd naar de normen van destijds. Cv betreft een Remeha uit 2020. Energielabel A.

- Indicatie richting einde van het jaar 2026.

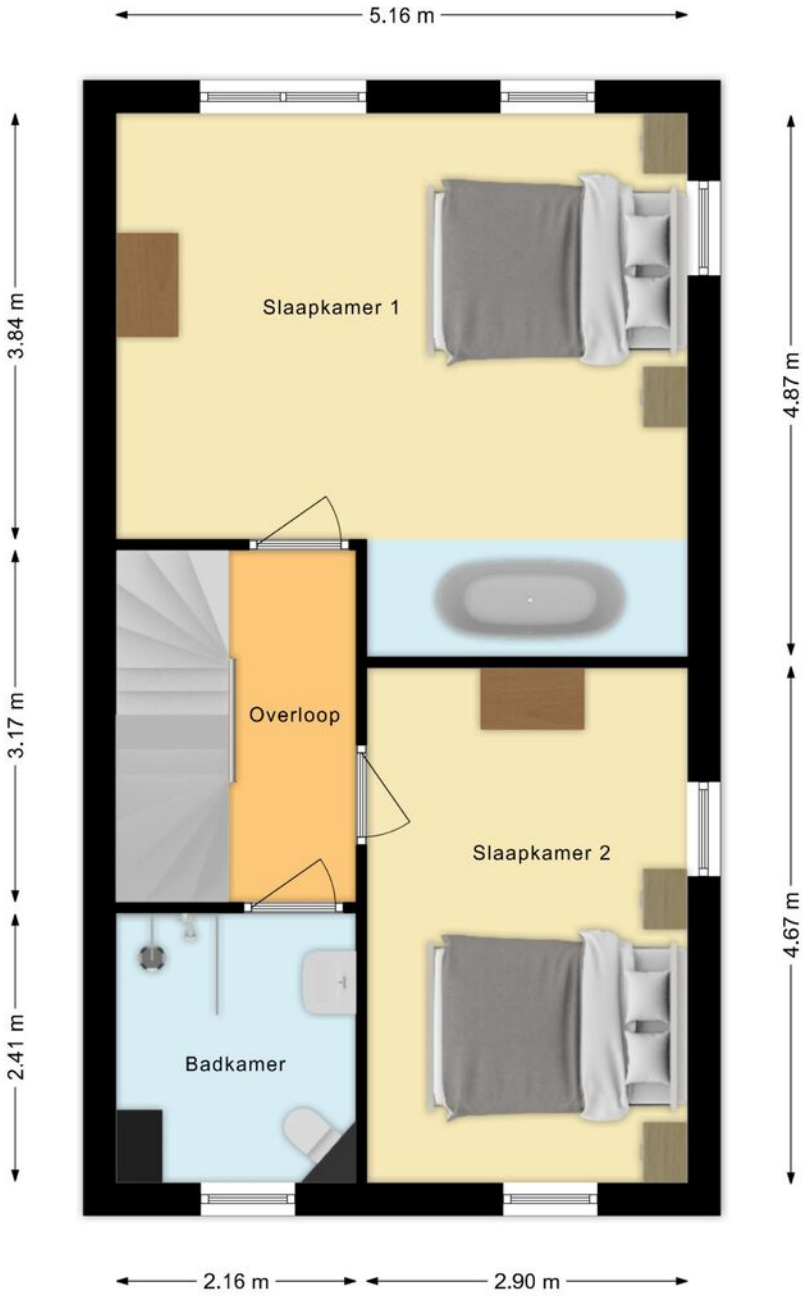
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

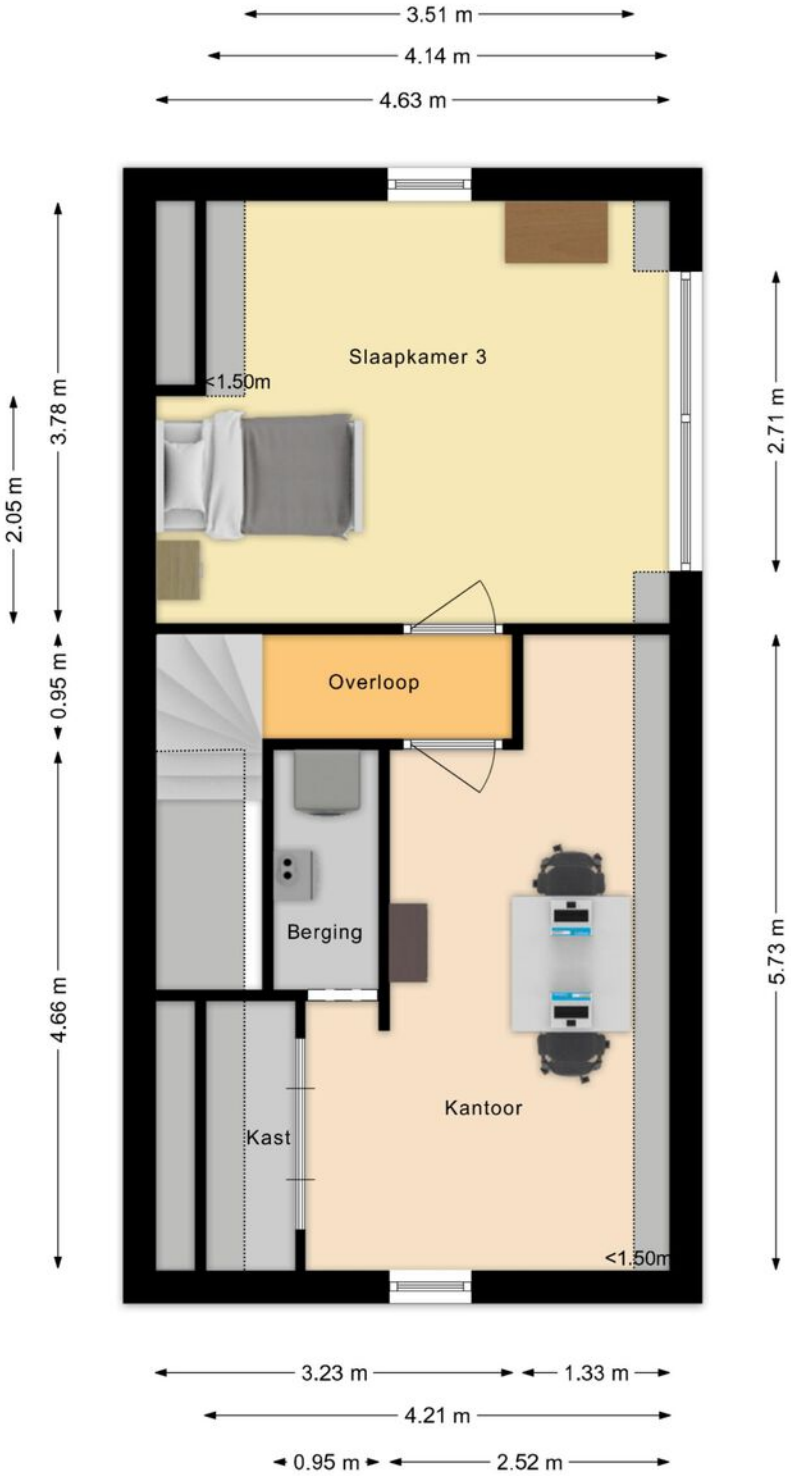
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond | Begane grond

Plattegrond I Verdieping



Plattegrond I Zolder



LIJST VAN ZAKEN
BEHORENDE BIJ

Object Sint Jorisveld 41, Dorst

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.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	✓			
Buitenverlichting	✓			
Tijd- of schemerschakelaar (klik-aan-klik-uit)	✓			
Tuinhuis/buitenberging	✓			
Vijver				✓
Broeikas				✓
Vlaggenmast				✓
Zonnepanelen				✓
Overige:				
Woning				
Alarminstallatie				✓
Schotel/antenne				✓
Brievenbus	✓			
(Voordeur)bel	✓			
Rookmelders	✓			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	✓			
Screens voor / achter Etages:				✓
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	✓			
Zonwering binnen voor / achter Etages:				✓
Vliegenhorren				✓
Overige:				
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages:	✓			
Gordijnen Etages:	✓			
Rolgordijnen Etages:	✓			
Vitrages Etages:				✓
Jaloezieën/lamellen Etages:	✓			
Overige:				

Sint Jorisveld 41, Dorst

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum Etages:				✓
Parketvloer/laminaat Etages:	✓			
Overige:				
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	✓			
Close-in boiler				✓
Geiser				✓
Thermostaat	✓			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	✓			
Airconditioning				✓
Quooker	✓			
Overige:				
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard Met / zonder toebehoren				✓
Allesbrander				✓
Kachels				✓
Overige:				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	✓			
(Combi)magnetron	✓			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	✓			
Oven				✓
Vaatwasser	✓			
Afzuigkap/schouw				✓
Koelkast/vrieskast	✓			
Wasmachine		✓		
Wasdroger		✓		
Overige:				
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	✓			
Opbouwverlichting	✓			
Overige:				
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)		✓		
Boeken/legplanken			✓	
Werkbank in schuur/garage		✓		

Sint Jorisveld 41, Dorst

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau				✓
Spiegelwanden				✓
Ingebouwde kast op kantoor	✓			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires				✓
Wastafel(s)	✓			
Toiletaccessoires	✓			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓		
Waterslot wasautomaat		✓		
Sauna Met / zonder toebehoren				✓
Overige:				
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				✓
Telefooninstallatie				✓
Overige:				
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking				✓
Voorzetramen				✓
Isolatievoorzieningen				✓
Overige:				
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangsysteem				✓
Laadpaal				✓
Overige:				
Overige:				
Overige				

Aanvullende opmerkingen: Verlichtig is dmv klik aan klik uit aangestuurd. Dit werkt ook met een app op je mobiel. Verkoper bied aan om dit met de nieuwe eigenaar naar wens om te zetten en werkend te maken. Buitenverlichting op oprit defect.

Energielabel

Rijksoverheid

Energielabel woning

Sint Jorisveld 41

4849CK Dorst

BAG-ID: 0826010000019997

Veel besparingsmogelijkheden

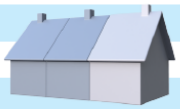
Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer	795150751
Datum van registratie	03-01-2018
Geldig tot	03-01-2028

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Arne verbraaken
Examennummer	182913
KvK nummer	67346464

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning.
Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Jorisveld 41

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

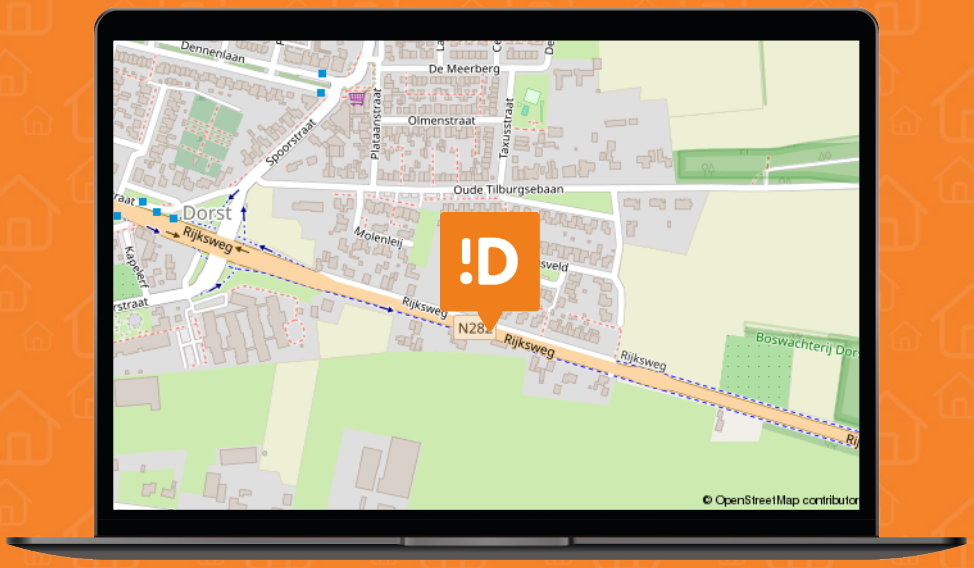
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oosterhout
Sectie	K
Perceel	4199

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.

kadaster

Sint Jorisveld 41
Dorst



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

De woning ligt aan een rustig hofje waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Een fijne plek waar kinderen nog onbekommerd buiten kunnen spelen, buren elkaar kennen en rust de boventoon voert. Toch woon je hier verrassend centraal. De A27 en A58 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Breda, Tilburg en Oosterhout snel zijn aan te rijden. Ideaal voor woon-werkverkeer, een dagje winkelen of een spontane afspraak die volgens de navigatie toch nét iets dichterbij bleek dan gedacht. Ook liefhebbers van natuur en buitenleven zitten hier uitstekend. Vanuit de woning wandel of fiets je rechtstreeks richting de Boswachterij Dorst en de Vrachelse Heide. Een prachtig gebied voor een ontspannen wandeling, een fietstocht of gewoon een frisse neus wanneer de bank nét iets te comfortabel begint te worden.

Het is zo ver...

Plaats een bod

Sint Jorisveld 41
Dorst

€ 675.000,- K.K.

Scannen
en bieden

Scan de QR-code
en breng je bod uit.

Je kunt ook een
link opvragen.

Hoe werkt het

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd.

Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeembehoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk Bieden

Keurmerk Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!

Het aankoopproces

1

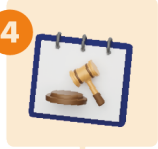
Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur,** zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2

Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen.**

3

Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4 

Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5

Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst.**

6

Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek.**

7

Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8

Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9

Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Ruimte voor notities

Ruimte voor notities

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.
Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woning presentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?

volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebepaling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl

Vastgoed Ned.
funda
NWWI
REGISTER TAXATEUR

Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena