

Nieuwmoerseweg 12 b

4885 KK ACHTMAAL



Vraagprijs € 690.000 ,- k.k.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 690.000 .,- k.k.
Soort woning:	Vrijstaande woning
Type woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Perceeloppervlakte:	ca. 14265 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 106 m ²
Inhoud:	ca. 390 m ³
Overige inpandige ruimte:	ca. 7 m ²
Externe bergruimte:	ca. 104 m ²
Bouwjaar:	1961
Ligging:	Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin:	Tuin rondom
Garage:	Vrijstaand steen
Verwarming:	C.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Energie label:	F

Vrijstaand wonen in het buitengebied, met alle ruimte om je heen. Aan de Nieuwmoerseweg 12b in Achtmaal staat deze vrijstaande woning met aanbouw, drie slaapkamers, twee badkamers, een kelder en een vrijstaande stenen schuur/garage. Met een royaal perceel van maar liefst 14.265 m² en een woonoppervlakte van 106 m² is dit een plek waar landelijk wonen centraal staat.

Ligging

Wonen in Achtmaal is wonen in een rustige omgeving, omringd door natuurgebieden (Oude Buisse Heide, Turfvaart en Wallsteijn), maar toch voorzien van alle gemakken van de bebouwde kom (< 1km) waaronder een supermarkt, bushalte, MultiFunctionele Accomodatie met daarin de basisschool, dorps huis, gymzaal en maatschappelijke activiteiten. Ondanks de landelijke omgeving zijn de toegangswegen richting de grotere steden Breda, Antwerpen, Etten-Leur en Roosendaal goed te bereiken en blijven aanrijtijden beperkt.

Bouwaard

De woning heeft een traditionele bouwaard en beschikt over een aanbouw. De buitengevels zijn uitgevoerd in metselwerk en de woning heeft houten kozijnen met gedeeltelijk enkel glas en dubbel glas. De begane grondvloer is van beton. De eerste verdiepingsvloer is uitgevoerd in steen, de zoldervloer van hout. Het zadeldak is voorzien van keramische dakpannen en het platte dak is bedekt met bitumen. Voor de verwarming en warmwatervoorziening is er een Remeha HR-combiketel uit 2022, in combinatie met radiatoren.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, waar zich de meterkast bevindt en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, een fijne leefruimte met een houtkachel als herkenbaar middelpunt. Een extra praktisch pluspunt is de kelder, die rechtstreeks vanuit de woonkamer bereikbaar is. Aansluitend ligt de dichte keuken, met een keukenblok in wandopstelling met diverse boven- en onderkasten en een 4-pits gaskookstel met afzuigkap. De bijkeuken biedt extra praktische ruimte en heeft een buitendeur naar de tuin. Hier bevinden zich ook de opstelplaats van de cv-ketel en de wasmachineaansluiting en aparte spoelbak. Via de keuken is tevens ook het toilet en een inloopdouche te bereiken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, twee hiervan zijn voorzien van een inbouwkast. De badkamer op deze verdieping is uitgerust met een ligbad, een staand toilet en een wastafel. Op de overloop bevindt zich een inbouwkast en via een vlizotrap bereik je de bergzolder.

Bergzolder

De tweede verdieping bestaat uit een bergzolder. Een praktische plek voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin met schuur

Een van de grote pluspunten van deze woning is het royale perceel van maar liefst 14.265 m². Hier beschik je over een uitgestrekte buitenruimte bij de woning, midden in het agrarische buitengebied van Achtmaal. Samen met de vrijstaande stenen schuur/garage en de ligging buiten de dorpskern vormt dit een interessant geheel voor wie landelijk wil wonen en waarde hecht aan ruimte rondom huis. De stenen schuur is voorzien van elektra en dubbele houten deuren.

Omliggende grond

De grond om de woning heen is apart te bereiken via een aparte dam vanaf de Nieuwmoerseweg en ook via de oprit van de woning. De grond is grotendeels voorzien van een sloot rondom en momenteel als grasland in gebruik.

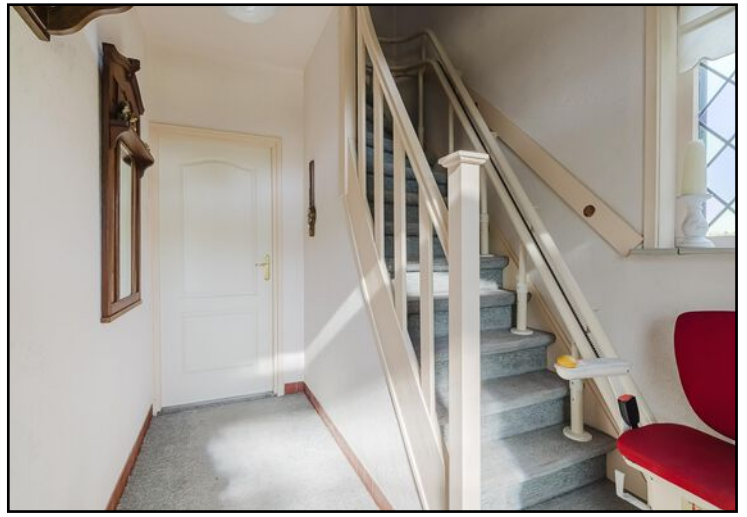
Bestemming

De woning en de schuur vallen binnen de bestemming "Wonen". De omliggende aanhorige grond hebben de bestemming "Agrarisch". Voor meer informatie over de woning, het perceel en de bestemmingen kun je contact opnemen met Van Hassel Makelaars.

Bijzonderheden

- + Vrijstaande woning met aanbouw en royale schuur
- + Kelder, bereikbaar vanuit de woonkamer
- + Royaal perceel van 14.265 m²
- + Dorpskern van Achtmaal met diverse voorzieningen op korte afstand
- + Landelijk gelegen in alle rust en ruimte
- + Recente cv-ketel uit 2022





















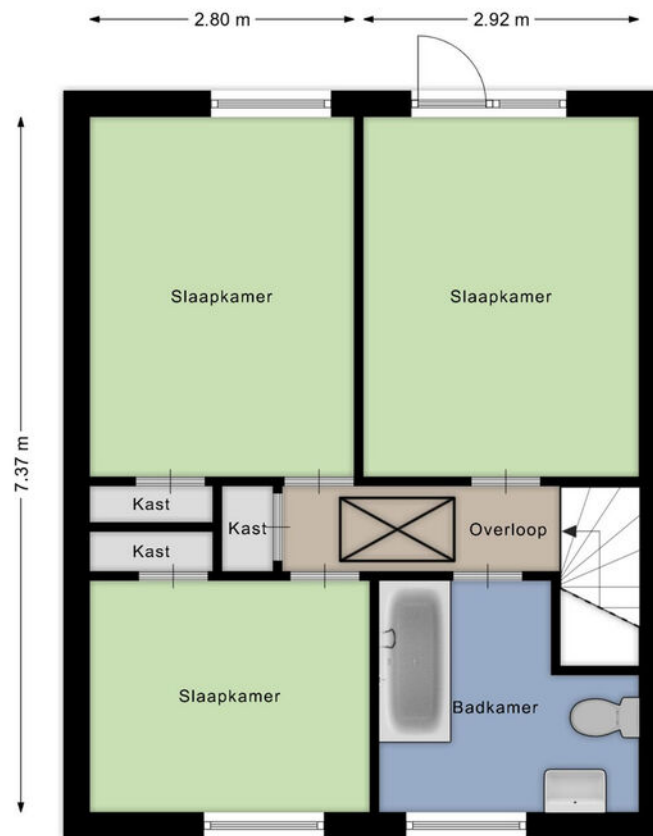


Begane grond



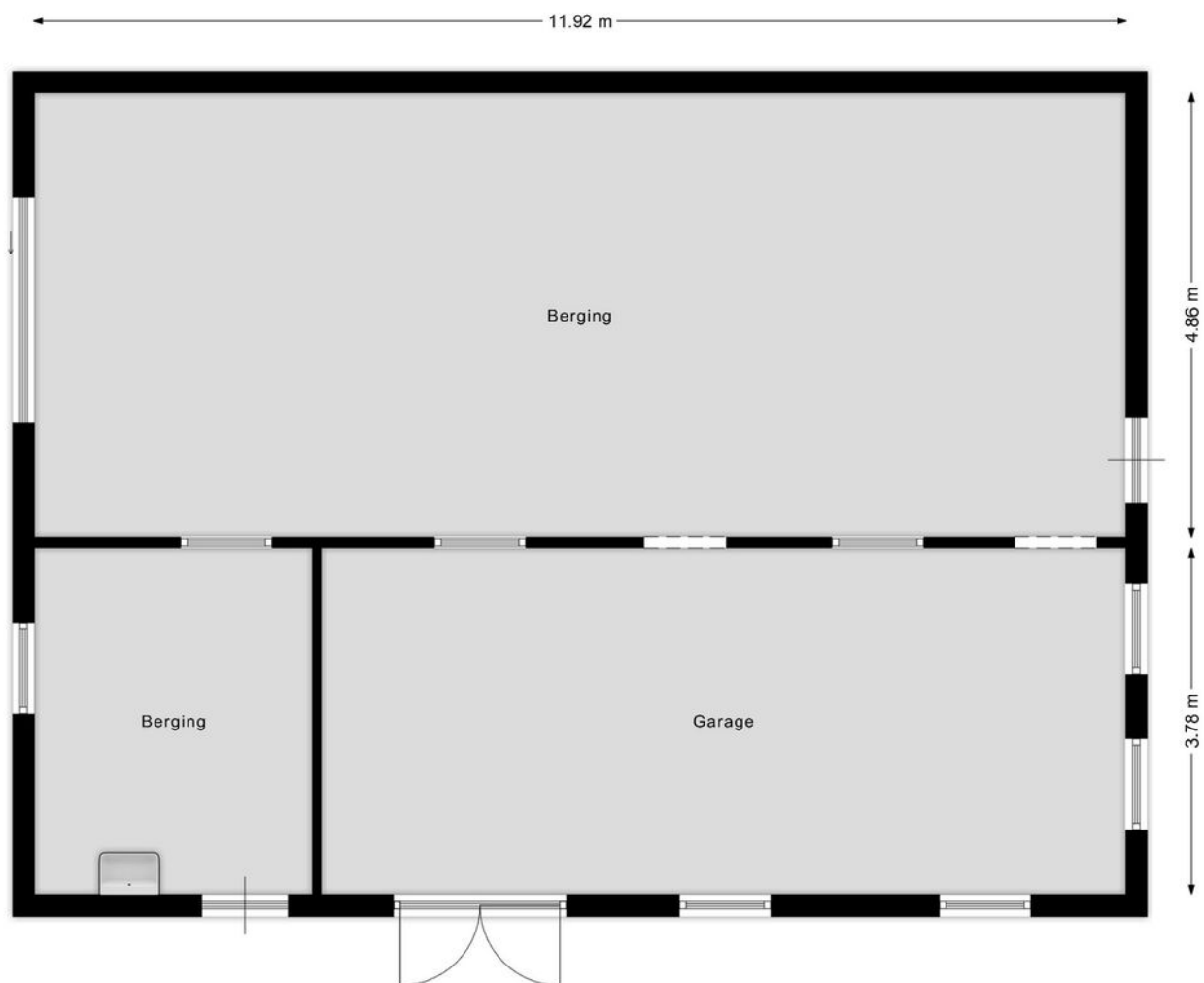
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikkr Vastgoedpresentaties
www.brikkr.nl

Schuur



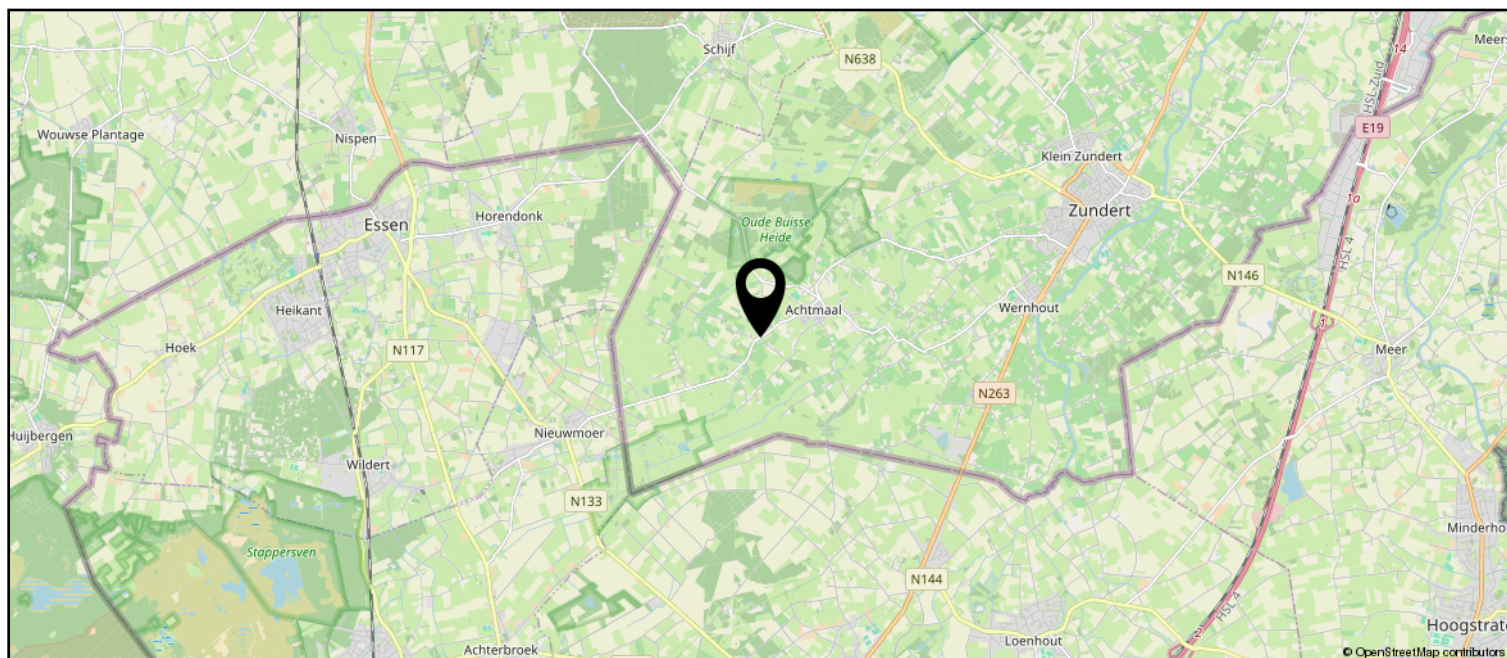
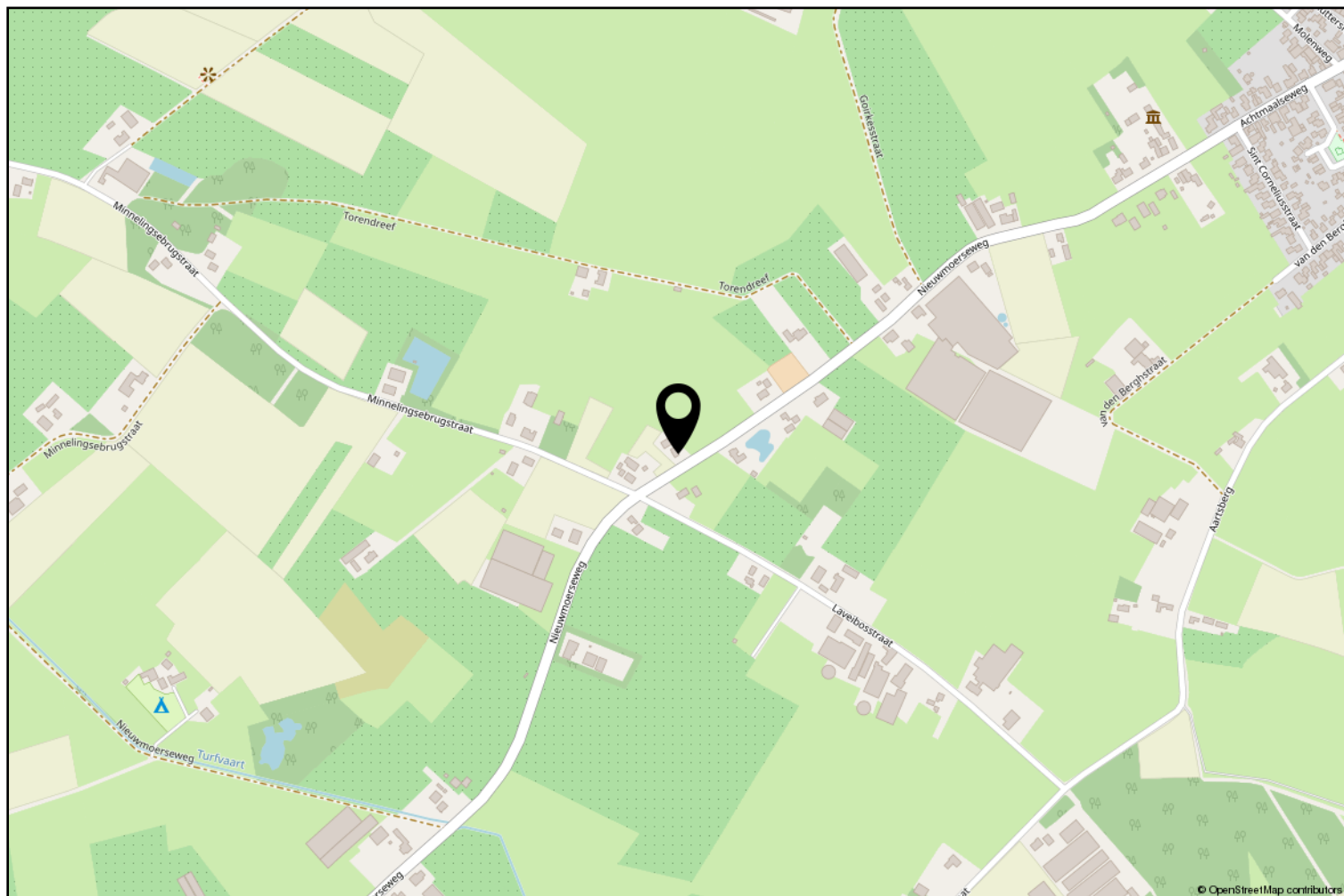
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl



 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- 4-pits gaskookstel (1 pit werkt niet meer)	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Lepelrek tegen de wand		X	
- Losse koelkast		X	
- Losse diepvriezer		X	
- Hekje tegen de wand met porseleinen potten		X	
- Antieke pannen tegen de wand	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat los is		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Alles wat los is		X	
- Stoel in douche		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Wasmachine		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
- Oude cv-installatie zolder (buiten werking)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2 hibiscus planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
Traplift		Gaat mee	
(Oorspronkelijke trapleuning wordt zo goed als mogelijk terug geplaatst.		Moet worden overgenomen	



Zundert en haar kerkdorpen liggen omsloten door prachtige natuurgebieden en staan bekend om haar aardbeien- en boomkwekerijen. De wereldberoemde schilder Vincent van Gogh is hier geboren. Jaarlijks op de eerste zondag van september trekt 's werelds grootste bloemencorso door de Zundertse straten. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid zijn kenmerkend voor de inwoners van de gehele gemeente.

Werner Kools

Sinds 2016 ben ik werkzaam bij Van Hassel Makelaars o.g. als kandidaat makelaar. Als u op zoek bent naar een koop- of huurwoning of wilt verkopen of verhuren, kijk ik graag met u mee. U kunt mij bereiken via 06-30153620 of wkools@vanhasselmakelaars.nl



Verkoopinformatie

Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheeken werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te 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.energielabel.nl

Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is 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.

Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of og@vanhasselmakelaars.nl. Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS





Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert
Tel.: 076-5975900

Open: Maandag tot en met vrijdag
van 8.30 uur tot 17.30 uur
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen
Tel.: 0165-348545

Open: Woensdag tot en met vrijdag
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van
13.30 uur tot 17.00 uur



Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen
Tel.: 076-5975900

Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.