

Te koop in Achtmaal

ACHTMAALSEWEG 161

Vraagprijs € 499.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

179 m²

Perceeloppervlakte

775 m²

Inhoud woning

653 m³

Bouwjaar woning

1951

Soort : eengezinswoning

Energie label : A++

Aantal woonlagen : 4

Verwarming : c.v.-ketel, vloerverwarming

Aantal kamers : 5

gedeeltelijk

Aantal slaapkamers : 4

CV-bouwjaar : 2023



Beschrijving

Karaktervolle jaren '50-woning aan de rand van Achtmaal, volledig gerenoveerd en volledig afgestemd op hedendaags wonen, op een royaal perceel van ca. 775 m².

De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer, een royale keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. Op de zolderverdieping vind je extra bergruimte en een vierde slaapkamer.

Dankzij de uitbouw biedt de woning bovendien volop mogelijkheden. Denk hierbij aan het realiseren van een mantelzorgwoning, een kantoor aan huis of een hobbyruimte.

De riante achtertuin is fraai aangelegd, biedt veel privacy en beschikt over een sfeervolle overkapping waar u het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Kortom, deze karakteristieke jaren '50-woning is absoluut een bezichtiging waard. Laat je verrassen en plan vandaag nog een afspraak om zelf de sfeer en mogelijkheden te ervaren!

LIGGING

De woning is gelegen in het pittoreske Achtmaal, een charmant dorp omringd door uitgestrekte landerijen en natuurgebieden. In de directe omgeving vind je diverse wandel- en fietsroutes, terwijl basisvoorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en horeca binnen handbereik liggen. Grotere plaatsen zoals Zundert en Roosendaal zijn op korte afstand bereikbaar.

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal heb je toegang tot de woonkamer, de trap naar de eerste verdieping en de meterkast.

De royale woonkamer is afgewerkt met een pvc-vloer, glad gestucte wanden en inbouwspots in het strakke plafond. Dankzij de openslaande tuindeuren en de grote raampartijen aan de voor- en zijkant profiteer je hier van een prettige, natuurlijke lichtinval. De praktische vaste kast biedt volop opbergruimte.



De recent geplaatste keuken is modern uitgevoerd, van alle gemakken voorzien en heeft een warme, sfeervolle uitstraling. Het keukenblok beschikt over diverse onderkasten en lades, waardoor er volop opbergruimte aanwezig is.

Daarnaast is de keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat (Bosch), afzuigkap, vaatwasser (Bosch), oven (Bosch), magnetron (Bosch) en een koelkast. De ruimte biedt bovendien plaats voor het realiseren van een gezellige eethoek. Dankzij de lichtkoepel geniet je van prettige daglichtinval en het raam geeft een mooi uitzicht op de tuin.

Vanuit de keuken is de achterhal bereikbaar. Deze hal biedt toegang tot de technische ruimte, een vaste kast met aansluitingen voor een wasmachine en droger en het toilet. Daarnaast is er een separate groepenkast aanwezig. Vanuit de hal is de berging te bereiken.

De ruime berging beschikt over een praktisch keukenblokje met wateraansluiting en geeft toegang tot een aparte wasruimte, die is voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger. Via een vaste trap is de zolderruimte toegankelijk. Dankzij de indeling en aanwezige voorzieningen is deze berging met zolder relatief eenvoudig te transformeren tot bijvoorbeeld een mantelzorgwoning, hobbyruimte of kantoor aan huis.

Het toilet is voorzien van een wandcloset en een toiletmeubel met waskom. De wanden en vloer zijn betegeld.

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel met wasbak, plafondverwarming en een wandcloset. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van inbouwspots in het plafond. Via een loopdeur is het platdak eenvoudig toegankelijk.

Via de vaste trap op de overloop bereik je de tweede verdieping.

Op deze verdieping vind je volop opbergruimte en een ruime vierde slaapkamer, voorzien van een dakraam dat zorgt voor aangenaam daglicht.



ACHTERTUIN

De royale achtertuin is fraai en verzorgd aangelegd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin beschikt over een combinatie van bestrating en een groot gazon, aangevuld met diverse bomen en vaste beplanting die zorgen voor een groene, sfeervolle uitstraling.

Daarnaast is de tuin praktisch ingericht met meerdere stopcontacten en een waterkraan, wat het onderhoud en gebruik extra comfortabel maakt.

De sfeervolle overkapping biedt een fijne plek om het hele jaar door buiten te zitten. Onder deze overkapping is een aansluiting voor het plaatsen van een buitenkeuken.

Dankzij de gunstige ligging en de volwassen beplanting geniet je hier bovendien van veel privacy.

BIJZONDERHEDEN:

- Gerenoveerde jaren '50 twee-onder-één kapwoning
- Sfeervolle woonkamer met opslaande tuindeuren
- De woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing, met uitzondering van achter- en zijdeur
- De keuken (2025) is voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Moderne badkamer
- Hybride warmtepomp
- 14 zonnepanelen
- 4 slaapkamers, waarvan 1 op de tweede verdieping
- Multifunctionele berging
- Energielabel A++
- Deuren zijn voorzien van horren
- Ramen boven zijn voorzien van horren
- De kozijnen aan de achterzijde op de begane grond zijn in 2025/2026 geschilderd
- Privacy biedende royale achtertuin
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en rondom de woning
- Gelegen op een perceel van ca. 775 m²
- Gelegen op een gewilde locatie, dichtbij alle voorzieningen

Verkoopvoorwaarden

Indien van toepassing kunnen onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst:

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. "Wat je ziet is wat je koopt" blijft het uitgangspunt.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat Korse Makelaars lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

NIET ZELFBEWONINGS CLAUSULE

De huidige eigenaar heeft zelf niet in de woning gewoond en is daarom niet in staat om de koper te informeren over eventuele eigenschappen of gebreken die alleen een bewoner zou kennen. Om die reden zal in de koopakte worden opgenomen dat de verkoper geen gebruikersinformatie kan verstrekken en geen aansprakelijkheid draagt voor onbekende gebreken.

ASBESTCLAUSULE

In woningen die zijn gebouwd vóór 1 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen destijds gebruikelijk geweest, onder meer in (rook)kanalen, dakbeschot, tussenwanden, gevelbekleding, bij verwarmingstoestellen, warmwatervoorzieningen en vloeren. Koper erkent dat er mogelijk asbest is verwerkt. Koper is ervan op de hoogte dat het verwijderen van asbestmaterialen volgens milieuwetgeving onder strikte regels valt. Verkoper wordt gevrijwaard van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit aanwezigheid of verwijdering van asbest in of uit het pand.

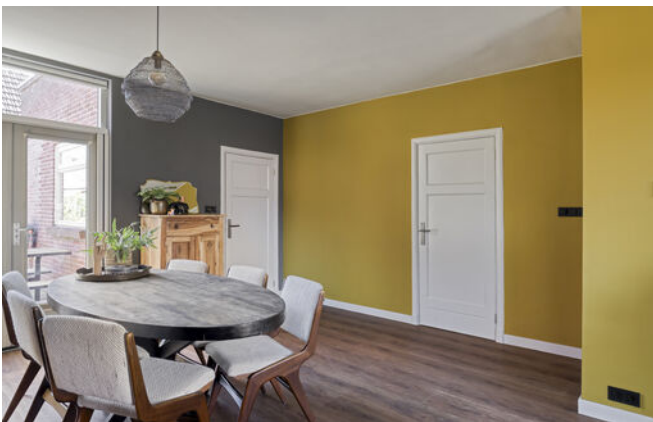
OUDERDOMSCLAUSULE

Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

VERKOOPDOCUMENTATIE

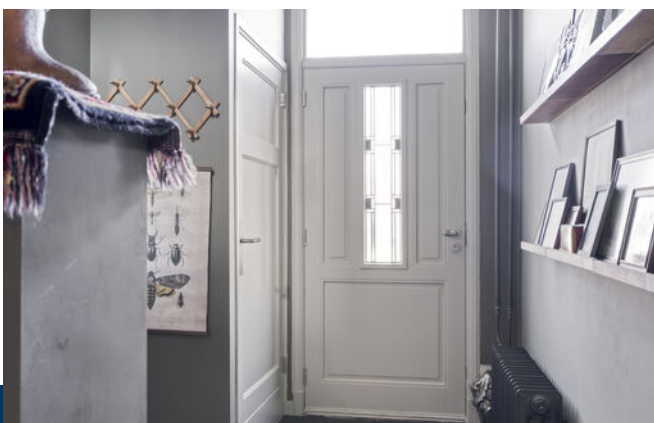
Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor je interesse in deze woning! We nodigen je graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we je zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met je mee over de mogelijkheden. Misschien zie je het net even anders en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor jouw ideeën en bespreken graag hoe je de ruimtes naar jouw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar jouw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem. Heb je vragen of wil je een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen je graag verder.













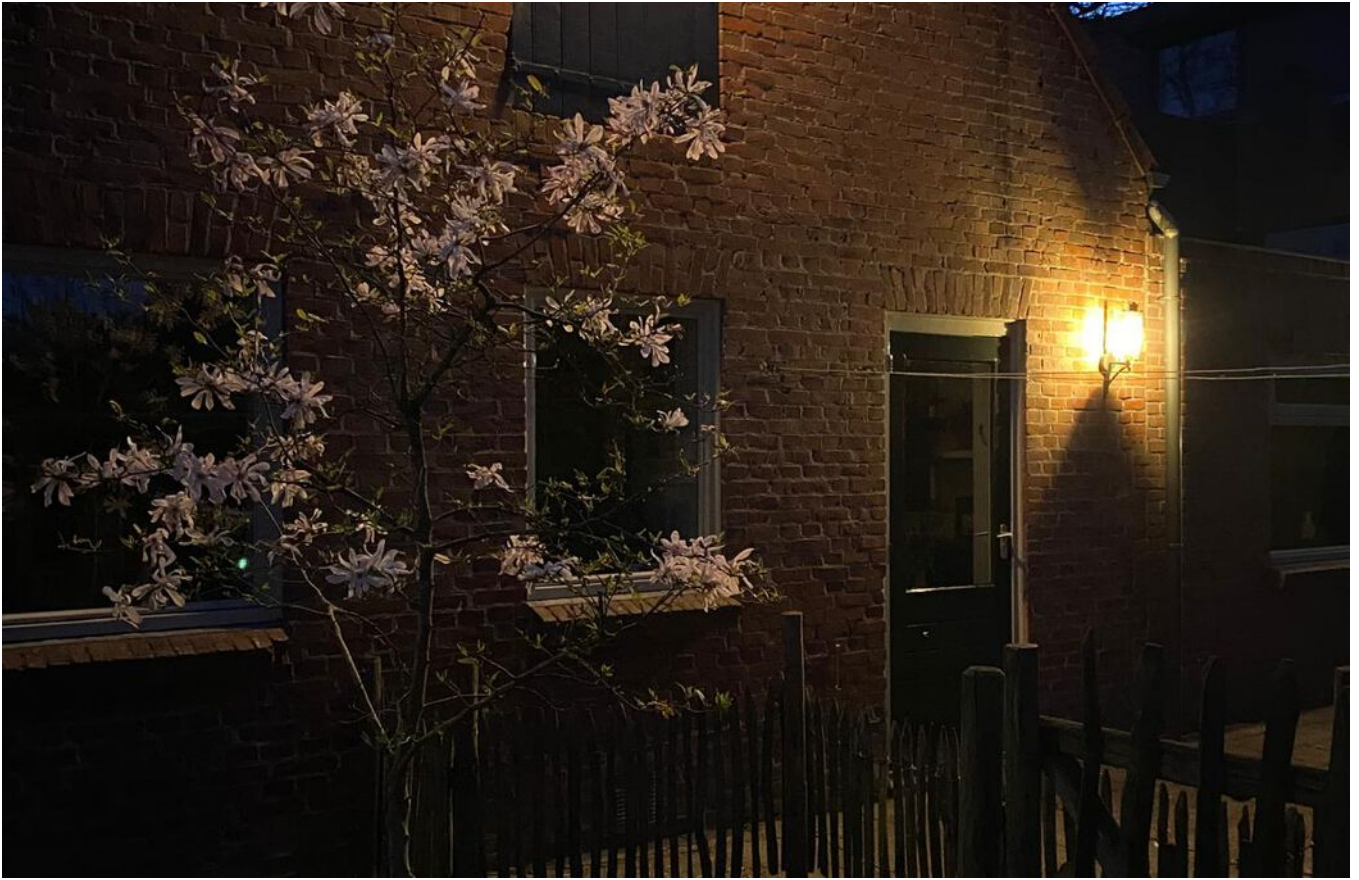


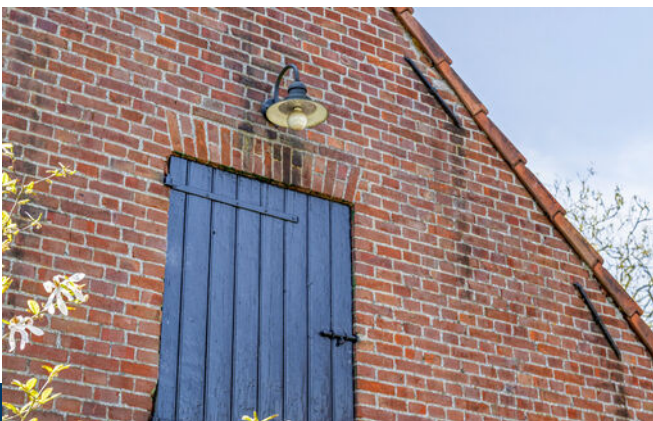










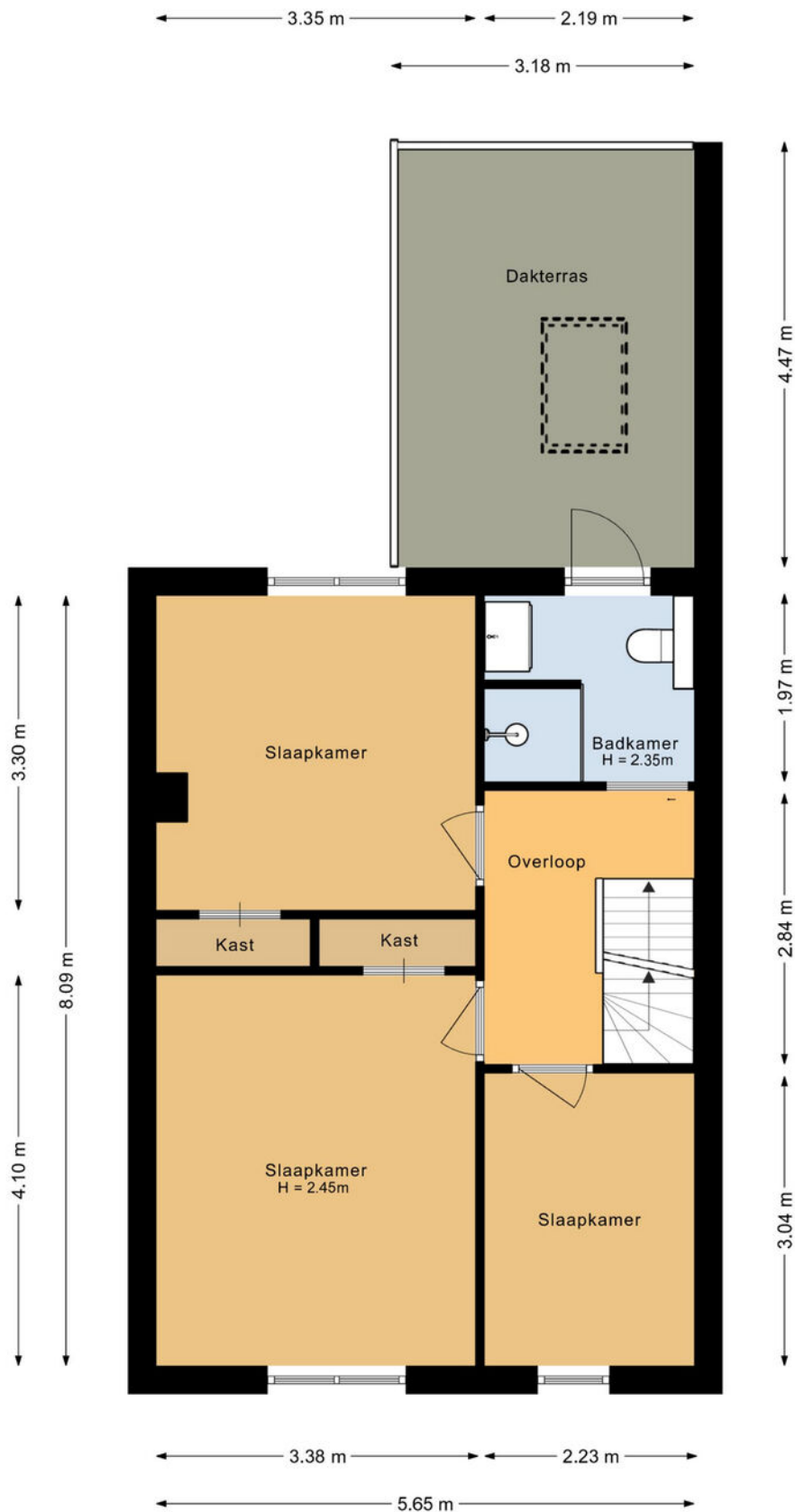


Plattegrond



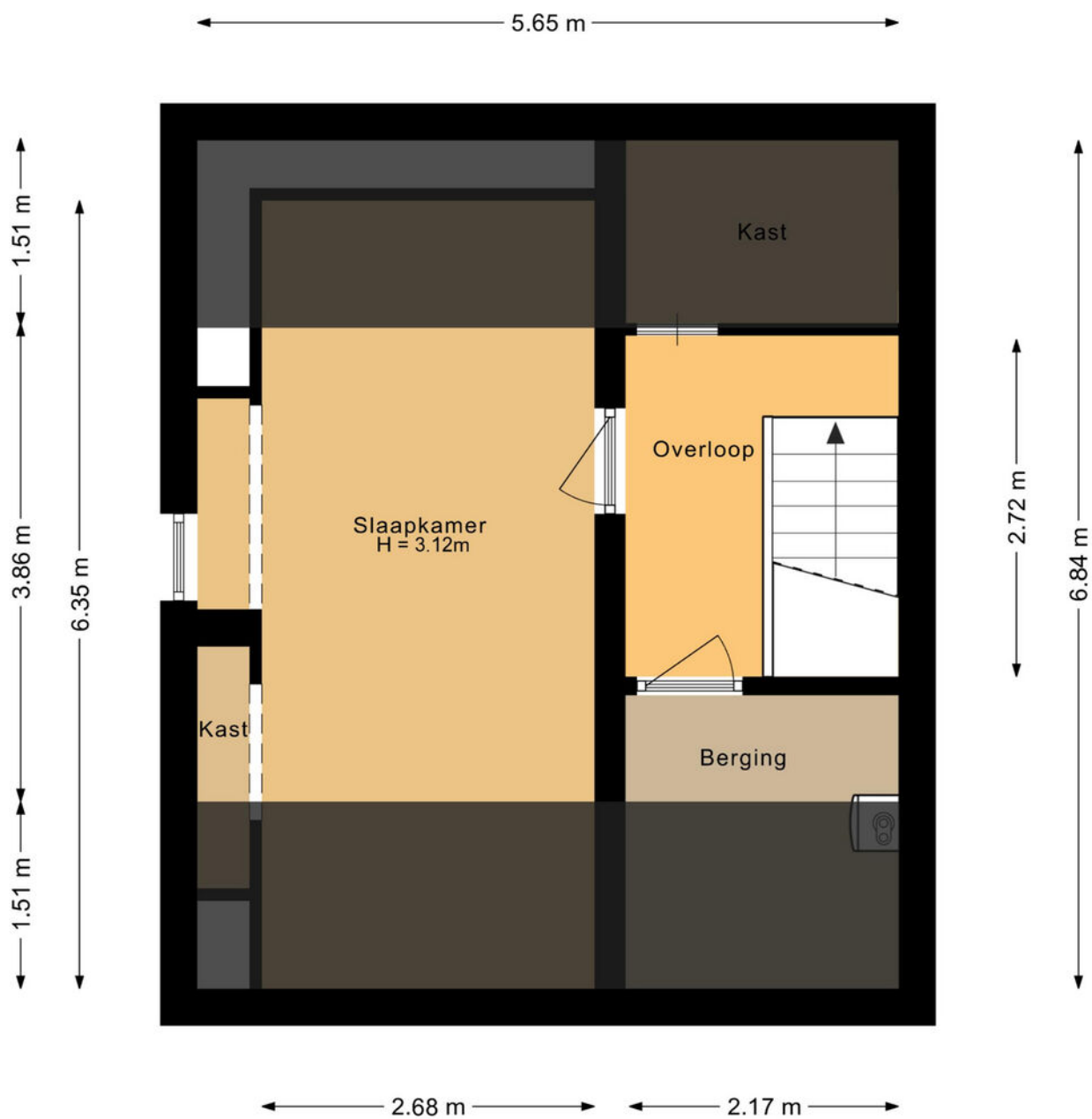
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



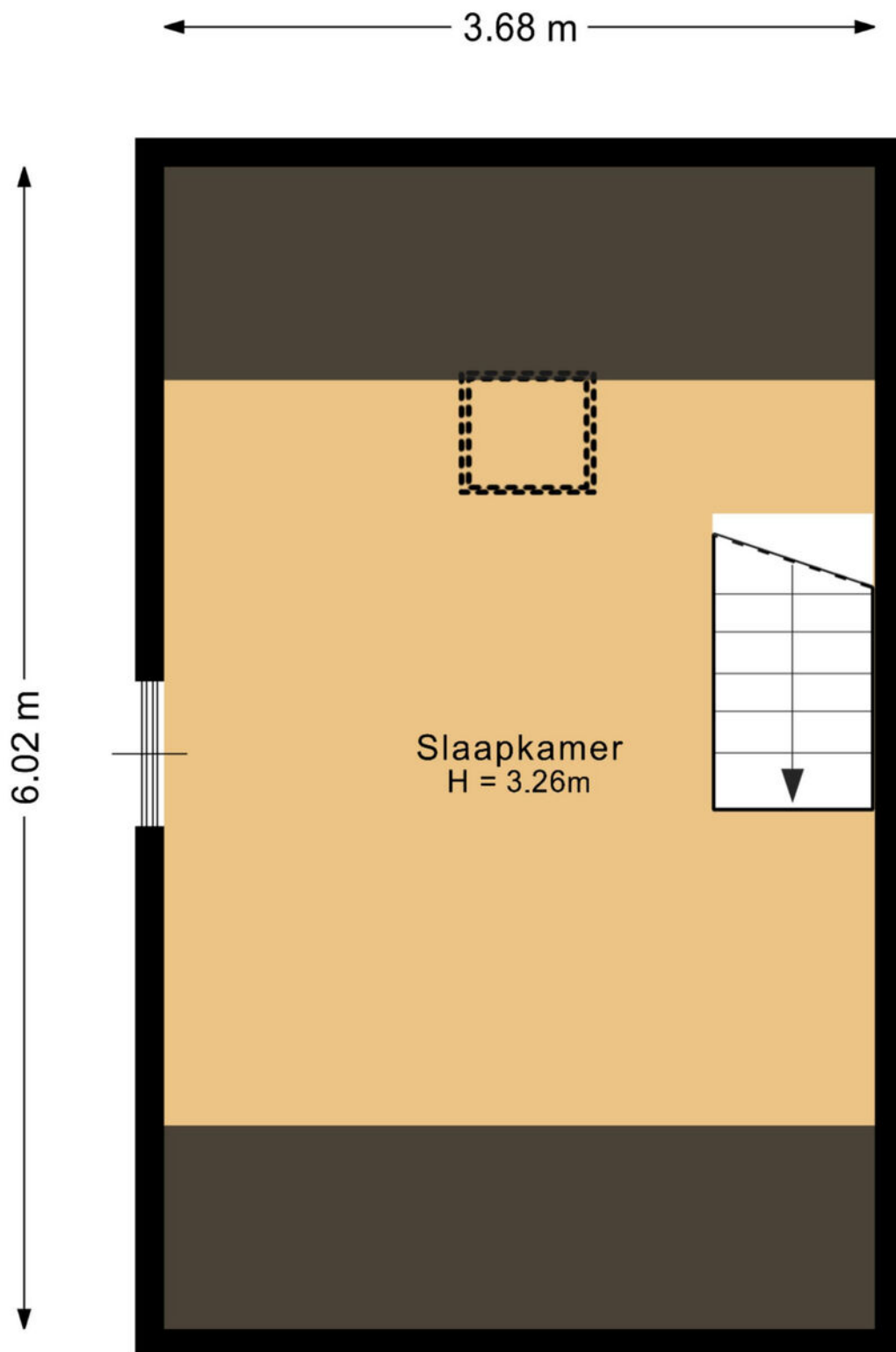
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



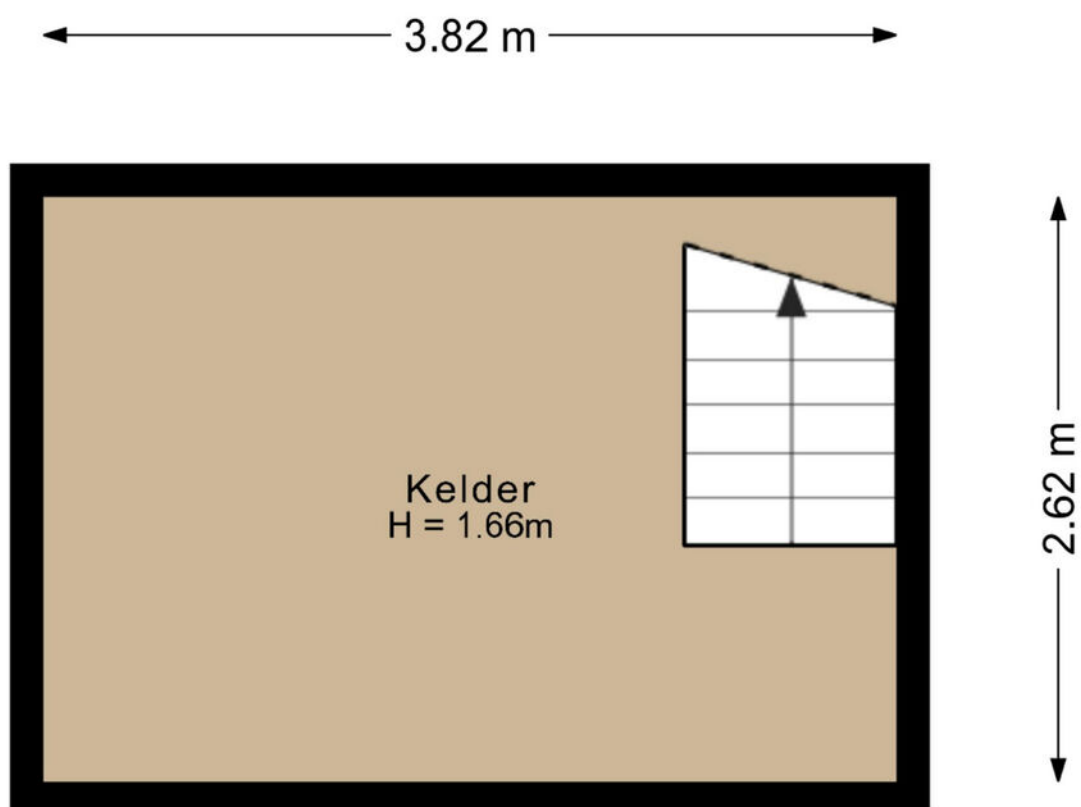
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



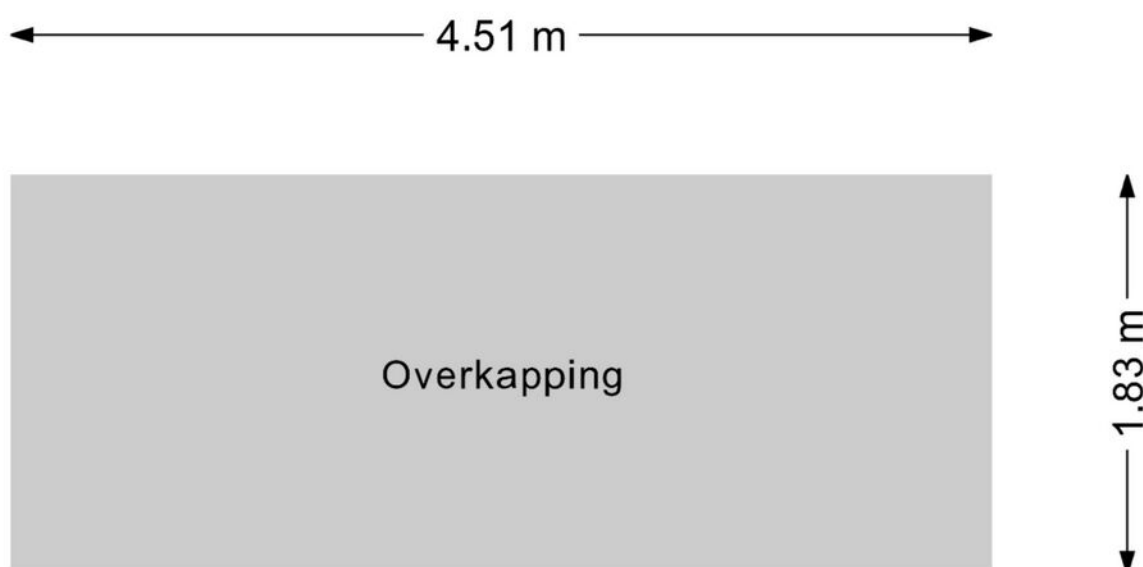
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond

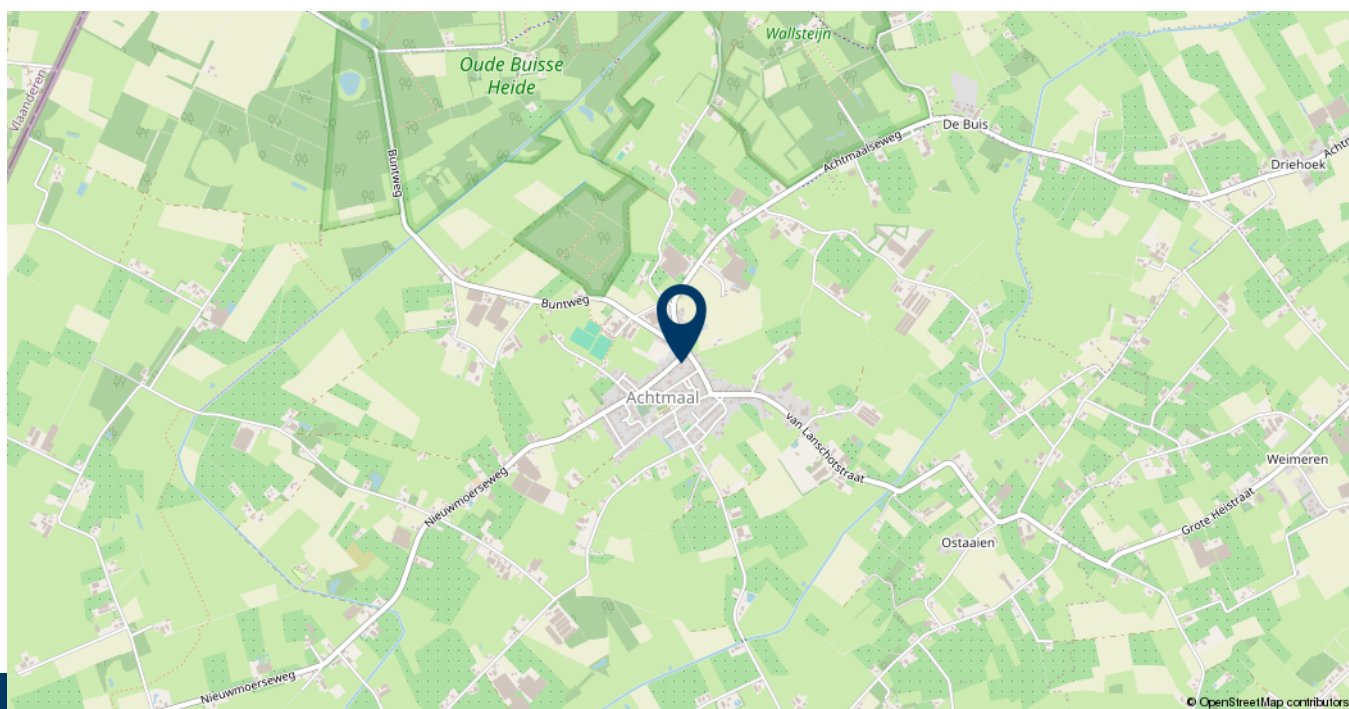
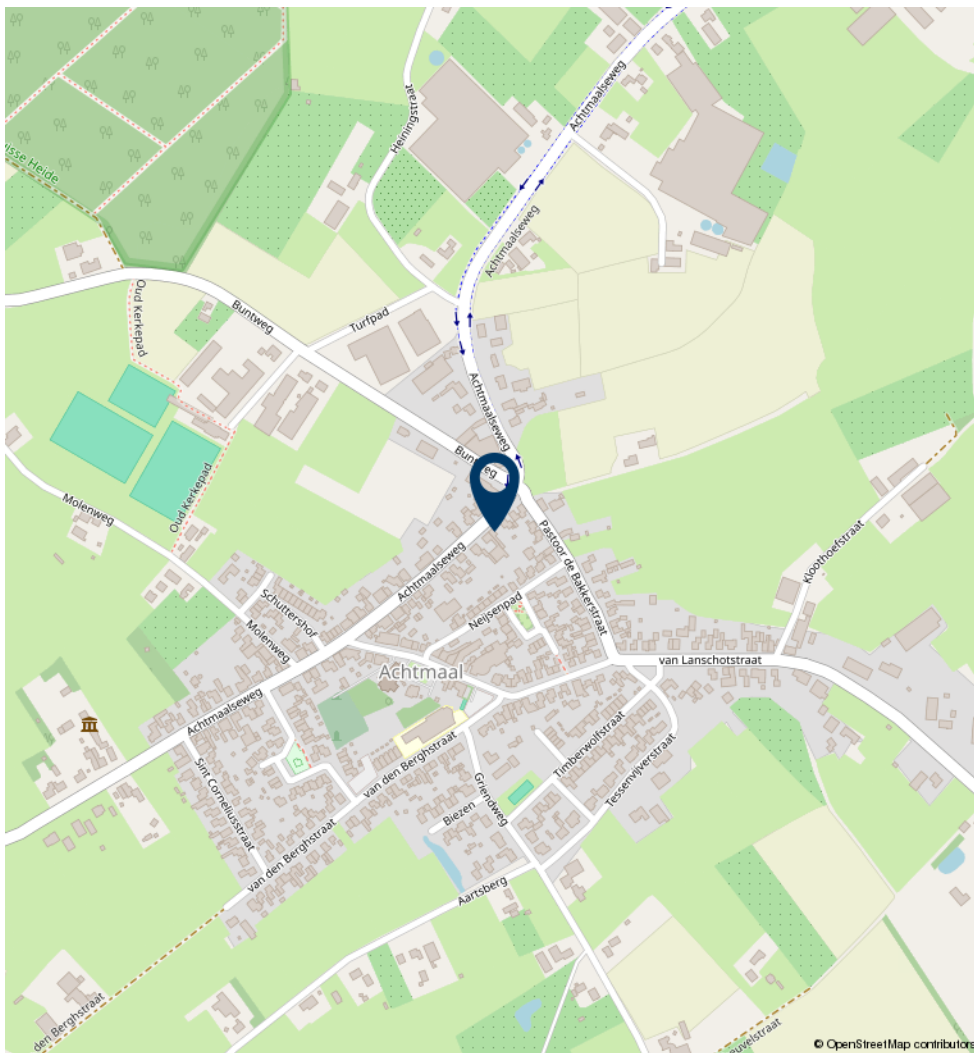


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



Locatie op de kaart



Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het meest recente model koopovereenkomst, 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 Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de onderstaande voorwaarden. Wanneer je een bod uitbrengt of de koopovereenkomst aangaat, moet je bekend zijn met deze voorwaarden en deze accepteren. Bij de uiteindelijke koopakte ontvang je een consumentenuitleg.

Hypothek

Indien je behoefte hebt aan inzicht in jouw hypotheekmogelijkheden, brengen wij je graag in contact met één van onze samenwerkende, onafhankelijke hypotheekadviseurs.

Aansprakelijkheid

De bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd

Ben je een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heb je bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop jij de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen. Het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wil je binnen de bedenktijd ontbinden, dan

moet jouw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd hebben bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie is geen uitputtende lijst van mogelijke gebreken aan de woning. De informatie is afkomstig van de verkoper en uit onze eigen waarnemingen. De bedoeling is om jou zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Algemene voorwaarden

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en

Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen

deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.



Heb je interesse in **Achtmaalseweg 161?**

Neem contact op met ons kantoor!



Korse Makelaars B.V.

Breda

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

Etten-Leur

Bredaseweg 185
4872 LA Etten-Leur

Zundert

Prinsenstraat 26
4881 VB Zundert

Wernhout

Kleine Heistraat 16b
4884 ME Wernhout

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS