

# Maas & Merwe

MAKELAARDIJ



TE KOOP

Meeuwen  
G. Sterkenburgstraat 26

*Weids landelijk uitzicht  
... tuin op het zuiden.*



*Stijlvolle bouwvorm.*

## G. Sterkenburgstraat 26 te Meeuwen

Sfeervolle vrijstaande eengezinswoning in het gemeidelijke Brabantse Meeuwen met een prachtig en blijvend vrij uitzicht en een heerlijke groene tuin op het zuiden!

U treft hier een bijzonder gezellig thuis dat o.a. is voorzien van een royale woonkamer met parketvloer en haard, grote keuken met hoekopstelling, moderne complete badkamer, vier flinke slaapkamers, carport, garage/ berging en tuinschuur.

Het geheel is degelijk gebouwd en biedt veel ruimte met een inhoud van 618 m<sup>3</sup> inclusief garage en 240 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. De locatie ligt aan de rand van de wijk langs een plantsoen en biedt zicht op de landerijen in de omgeving.

De woning is prima onderhouden, onderhoudsvriendelijk door o.a. toepassing van duurzame kunststof kozijnen en voorzien van gevelisolatie en dubbel glas. Door de praktische carport bij de voordeur stapt u altijd droog in en uit de auto.

De woning is in 1974 gebouwd op een ruime kavel van 513 m<sup>2</sup>.

In 1989 hebben de huidige bewoners een bouw-kavel aangekocht dat aansluit op de achtertuin. Deze bouw-kavel is nu in gebruik als tuin, omvat 243 m<sup>2</sup> en is te koop voor de prijs van 79.000 euro k.k.

Samengevat een heel compleet aanbod van rust, ruimte, vrijheid en met diverse mogelijkheden. Wij laten het u graag van dichtbij zien. Bel ons gerust voor een afspraak!

## INDELING

**Begane grond:** via de regenvrije voordeur onder het afdak van de carport betreedt u de entree voorzien van plavuizenvloer met garderobe, meterkast, toilet, trap en directe toegang tot alle zelfstandige ruimten.

Rechtdoor bevindt zich de sfeervolle L-vormige woonkamer van 42 m<sup>2</sup>, die is voorzien van een prachtige parketvloer, wanden in schoon metselwerk, haard, houten plafond en deur naar het terras. Het interieur ademt een smaakvolle en gezellige sfeer.

Via een open toeg komt u in de keuken van 12 m<sup>2</sup> met hoekopstelling in een mooie lichte houttint en van alle gemakken voorzien. Vanaf het aanrecht kijkt u over het terras in de groene tuin.

Via een loopdeur keert u vervolgens terug in de entree/hal waar aan de voorgevelzijde zich naast de woonkamer de werk- (of slaap) kamer van 9 m<sup>2</sup> bevindt. Via de hal heeft u ook een loopdeur naar het terras en de garage. De garage meet 29 m<sup>2</sup> en is voorzien van een witgoedopstelling en wastafel met kraan.

**Verdieping:** via de stijlvolle hardhouten trap in de entree komt u op de ruime overloop met dakraam, die direct toegang biedt tot de drie grote slaapkamers en de luxe badkamer van 2.50 x 3.00 mtr. De master bedroom bevindt zich aan de westzijde. Dit is een heerlijke ruime kamer van 4.85 x 3.24 mtr en heeft daarnaast ook nog eens een diepe inloopkast en een vaste kast. Aan de oostzijde bevinden zich de twee andere slaapvertrekken van beiden ca. 13 m<sup>2</sup>. Een van deze kamers is voorzien van extra bergruimte achter het een-meter-hoge knieschot.

**Bergzolder:** vanaf de overloop is via een luik met schuiftrap de bergzolder van 40 m<sup>2</sup> bereikbaar.

**Buitenom:** de oprit aan de voorzijde biedt met de carport gelegenheid tot het parkeren van meerdere auto's. De garage is voorzien van een elektrische roldeur die op afstand (ook vanuit de auto) kan worden bediend. Via een tegelpad kunt u om de woning lopen naar de achtertuin en het terras.

De achtertuin bestaat uit een gazon omzoomd met borders, planten, struiken, bomen en laurierhaag en is beschermd gelegen. Langs de garage bevindt zich een overkapping die met een paardensprong ruimte biedt aan een 2e overkapt terras.

Direct achter de garage bevindt zich de tuinschuur met voldoende ruimte voor het stallen van fietsen, tuinmeubilair, etc.

*Parkeerruimte  
& garage.*



## KENMERKEN

Soort woning:	Vrijstaand.
Type woning:	Eengezinswoning.
Ligging:	Aan rustige weg, blijvend vrij en landelijk uitzicht.
Woonplaats:	Meeuwen.
Voorzieningen:	<p>Meeuwen is een rustig en authentiek Brabants dorpje met een landelijke omgeving, centraal gelegen in het Land van Heusden en Altena. Behalve een basisschool en twee kerken heeft het ook een florerend verenigingsleven.</p> <p>Voor de dagelijkse voorzieningen maken de inwoners gebruik van het nabije Wijk en Aalburg dat beschikt over een royaal dorpswinkelcentrum met o.a. Jumbo Supermarkt, Kruidvat, Hema, kledingwinkels, fietswinkels, alle versgroepen, alle dagelijkse medische voorzieningen, diverse autobedrijven, diverse sportgelegenheden, horeca, etc.</p> <p>De ligging van Meeuwen aan de N283 zorgt voor een snelle ontsluiting naar de A27 en de A59. Het grote stadswinkelcentrum van Waalwijk ligt via een pontverbinding op krap tien minuten rijden.</p>
Cultuur:	Wie het dorp nadert vanuit oostelijke richting ziet direct de trots van het dorp: de Witte Molen + de Noodwoning uit WOII (iedere zaterdag te bezichtigen). Vanuit westelijke richting valt het historische Meeuwens Kasteel op (niet te bezichtigen).
Kadastraal bekend:	Aalburg B 608 (optioneel B 885)
Bouwjaar:	1974
Perceeloppervlak:	513 m <sup>2</sup> (optioneel 243 m <sup>2</sup> )
Inhoud woning ca.:	533 m <sup>3</sup> (excl. garage 85 m <sup>3</sup> )
Woonoppervlak ca.:	149 m <sup>2</sup> Overige inpandige ruimte:                      52 m <sup>2</sup> Gebouwwgebonden buitenruimte:                      0 m <sup>2</sup> Externe bergruimte:                      29 m <sup>2</sup>
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4, waarvan één op de begane grond, nu in gebruik als kantoor.
Tuin en erf:	Sfeervolle groene tuin op het zuiden, voorzien van een mooie diversiteit aan bloemen, planten, struiken, bomen, gazon en een aangenaam terras met loopdeur naar de woonkamer. Ook aan de voorzijde een ruime tuin met gazon en border en oprit, tevens parking, van siergrindtegels.
Bouwaard:	Gemetselde gevels in spouw opgetrokken en met pannen gedekt zadeldak. In 2018 is de zijgevel opnieuw gevoegd en geïmpregneerd en de schoorsteen opnieuw gevoegd en van nieuw lood voorzien.

## KENMERKEN

Vloerconstructie:	Begane grond beton, verdieping houten balken.
Kozijnen woning:	Kunststof kozijnen rondom. (m.u.v. een enkel raam en/of deur)
Rolluiken en uitvalscherf:	Keuken, woonkamer zijgevel en de volledige verdieping voorzien van rolluiken. Woonkamer achter, boven het terras, is een elektrisch bedienbaar uitvalscherf van 4 meter breedte voorzien.
Isolatie:	Dak gedeeltelijk, gevels volledig geïsoleerd.
Energie label:	Voorlopig energie label D.
Keuken:	Ruime keuken met sfeervolle hoekopstelling en zicht op de tuin. Voorzien van vaatwasser, inbouwkoelkast, combi-oven, gasfornuis en afzuigkap.
Badkamer:	Volledig betegeld, modern, in lichte kleursetting, voorzien van inloopdouche, ligbad, toilet, wastafel en vloerverwarming.
Toiletten:	Begane grond: zelfstandig toilet. Verdieping: toilet in badkamer.
Meterkast:	6 groepen en voorzien van aardlekschakelaar.
Verwarming:	Nefit Ecomline HR Excellent 2005
Centrale afzuiging:	Badkamer v.v. mechanische afzuiging.
Vaste lasten:	Gas en elektra: € 150,00 per maand Onroerende zaak belasting: € 23,35 per maand Waterschapslasten: € 21,85 per maand Riolheffing: € 15,10 per maand Water: € 15,00 per maand

## BIJZONDERHEDEN

Belendend kavel te koop:	Het belendende kavel B 885 van 243 m <sup>2</sup> (in het verlengde van de tuin aan achterzijde gelegen) is tegen meerprijs ook te koop. Hierop mag worden gebouwd.
Informatieverstrekking:	Deze brochure beoogt u een goed beeld te geven van het aanbod en is met zorg samengesteld. Mochten er onverhoopt fouten of onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Dat geldt ook voor de opgegeven maten en indelingen.
Conditie:	In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom gesteld worden, te voldoen binnen 6 weken na de totstandkoming van de koopakte tenzij nadrukkelijk anders wordt overeengekomen.



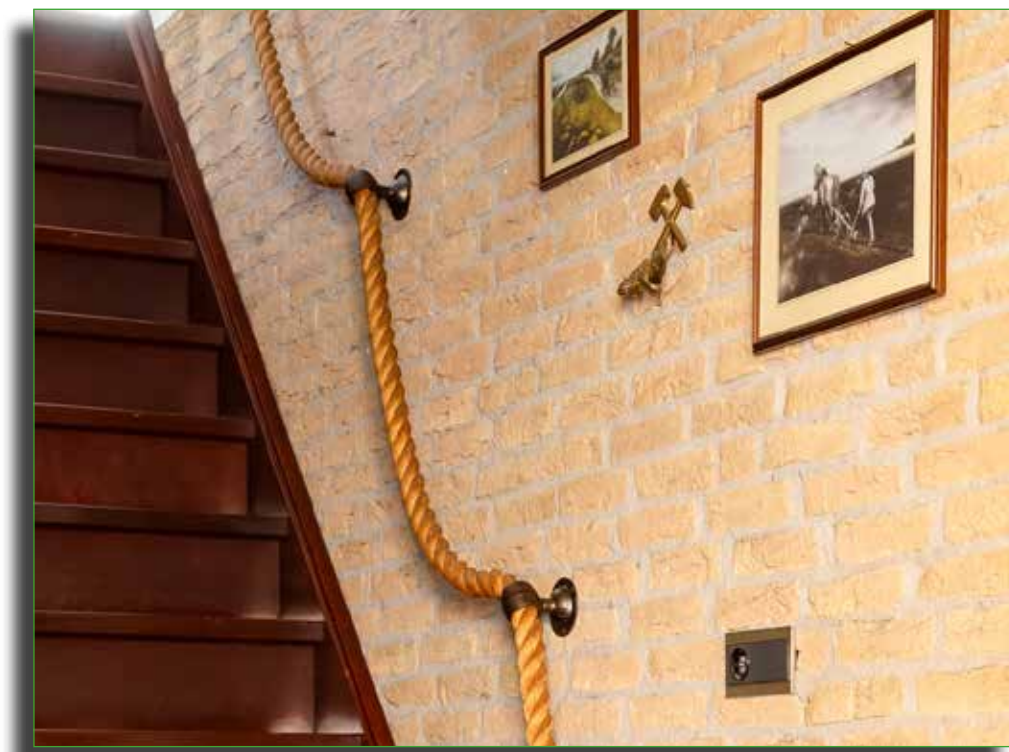
*Uitstekend  
onderhouden.*





*Zo vrij  
als een vogel!*





*Ruime entree.*







*Sfeervol interieur.*





*Wat een uitzicht.*





*Veel daglicht.*





*Heerlijke  
woonkeuken.*





*Tuin op het Zuiden !*



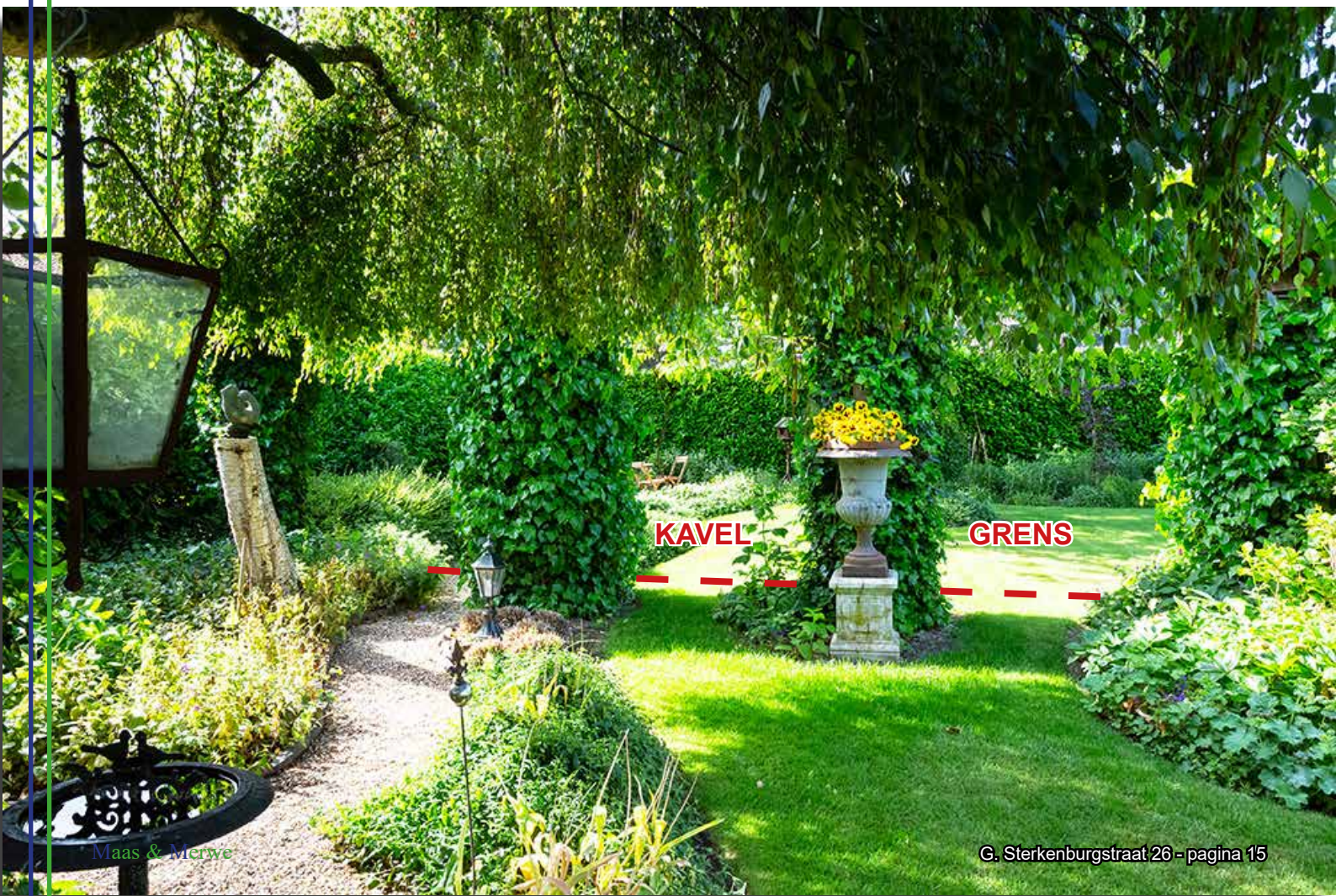


*Twee terrassen !*





*Zon en schaduw.*





*Ruime overloop.*







*Master bedroom.*





*Heldere wandafwerking.*





*Veel ruimte.*





*Badkamer ... modern en compleet.*





*Landelijke  
omgeving.*



# INDELING BEGANE GROND



# INDELING EERSTE VERDIEPING



# VARIANT BEGANE GROND MET GROTE SLAAP- & BADKAMER





# KADASTER

Kadastraal bekend gemeente Altena / Aalburg, sectie B, nummer 608 groot 5 are en 13 centiare (513 m<sup>2</sup>)  
en optioneel sectie B, nummer 885, groot 2 are en 43 centiare (243 m<sup>2</sup>)



# KOPERS INFORMATIE

Wie op het punt staat een huis te kopen, wordt geconfronteerd met diverse vragen. De makelaarspraktijk leert dat weinig mensen precies weten hoe de vork in de steel zit, terwijl de belangen groot zijn.

## Kosten koper (k.k.)

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

Overdrachtsbelasting:	belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%).
Kosten transportakte:	bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven.
Financiering:	indien u een hypotheek nodig heeft wordt u geconfronteerd met: advieskosten voor de financiering; taxatiekosten voor het verkrijgen van de hypotheek; kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris.

Eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

De totale 'kosten koper' belopen over het algemeen circa 4% van de koopsom.

## Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet, of als zijn makelaar nadrukkelijk aangeeft in onderhandeling te zijn. Indien partijen 'onder bod' zijn, mag een belangstellende wel een bod doen, maar de verkopende makelaar gaat daar pas op in als de onderhandelingen met de eerste bidder zijn beëindigd. Overigens mag er wel worden onderhandeld met meerdere partijen, mits de makelaar dit kenbaar maakt. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende partij besluiten de onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Vervolgens kan hij bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kans hebben een bod uit te brengen.

## Optie

Een optie is een eerste recht van koop, wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat koper. Gedurende de optieperiode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

## Biedingprocedure

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Een onderhandelbaar bod wordt besproken met de verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Aanvaarding van een bod (zowel schriftelijk als mondeling) doet de koop tot stand komen. Als de verkopende partij het bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden ook de koop tot stand brengen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkoper eerder heeft gedaan dan komt het eerdere bod te vervallen. Dus ook als partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om zijn tegenbod weer te verhogen en de koper kan zijn bod weer verlagen. Een bod kan worden herroepen zolang het niet is aanvaard, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verboden.

## Bod

in een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven.

- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende goederen
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

U dient in uw bod te vermelden dat dit "onder voorbehoud is".

## Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens de onderhandelingen kunnen partijen het mondeling eens worden over zaken als prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden. De verkopende makelaar legt deze afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Nadat beide partijen deze akte hebben ondertekend, ontvangt de koper een afschrift hiervan. Vanaf dat moment gaat voor de koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de koop. Daarna is hij onherroepelijk, behoudens de ontbindende voorwaarden.'

## Word je automatisch koper als je de vraagprijs biedt?

Deze misvatting geeft vaak aanleiding tot teleurstellingen. De vraagprijs is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is niets anders dan het doen van een bod. De verkoper bepaalt of hij dat bod aanvaardt of niet, en of hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Waar staat de makelaar?

Soms ontstaat er verwarring omdat de koper ten onrechte veronderstelt dat de verkopende makelaar ook zijn belangen behartigt. Daardoor kunnen er vervelende situaties ontstaan. Een makelaar behartigt in principe alleen de belangen van degene die hem inschakelt. Het kan daarom raadzaam zijn een eigen makelaar in de arm te nemen, zowel bij koop als bij verkoop van een woning.'

#### Informatie en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn melden aan de potentiële kopers. Ook informatie over bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet hij zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard zelf een makelaar inschakelen om hem bij de koop te begeleiden. Wij gaan ervan uit dat u als koper, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

#### Asbest clause

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen die gebouwd zijn voor deze periode een asbestclause op in het koopcontract.

Wanneer u meer wilt weten over asbest in en om het huis kunt u contact opnemen met VROM, telefoonnummer: 0900-8052

#### Koopakte

In de koopakte worden de gemaakte afspraken vastgelegd, zoals koopsom, datum van aanvaarding en eventuele ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van een financiering. Ook wordt een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Deze wordt binnen 5 weken na overeenstemming van de verkoop en koop, op de rekening van de notaris gestort of afgegeven als bankgarantie. De notaris maakt vervolgens een conceptakte die alvast kan worden doorgenomen.

#### Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarin de koper de zaak bezichtigd en aangetroffen heeft met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

---

**Maas & Merwe**  
**M A K E L A A R D I J**

T. 0416 - 697172 · [www.maasenmerwe.nl](http://www.maasenmerwe.nl) · [info@maasenmerwe.nl](mailto:info@maasenmerwe.nl)

Nijverheidstraat 43 · Wijk en Aalburg