

# Welkom thuis!



**Stoofdijk 84**

**Dinteloord**

van  
**goedehuizen**  
makelaar



## Stoofdijk 84

### Dinteloord

€ 485.000,- k.k.

Oplevering in overleg

## Maatvoering

Woonoppervlakte

**Ongeveer 125 m2**

Inhoud

**Ongeveer 465 m3**

Perceel (volgens Kadaster)

**180 m2**

## Bouw

Typewoning

**Vrijstaande woning | Eengezinswoning**

Bouwjaar (volgens BAG)

**Oorspronkelijk 1925 | Herbouwd ± 1984**

Bouwaard

**Traditioneel uit metselsteen opgetrokken**

Vloeraard

**Beton | Verdiepingen hout**

Dak

**Zadeldak met pannen | Platte daken met bitumen**

Kozijnen

**Hout**

## Installatie

Verwarming

**Hybride combiketel met warmtepomp, airconditioning**

Warm Water

**Warmtepomp**

Elektra

**12 + kook- + zonnepanelen groepen | 3 aardlekschak.**

EnergieLabel



## Energiebesparende maatregelen

- ✓ 14 zonnepanelen
- ✓ HR++ beglazing
- ✓ Dubbel glas
- ✓ Muurisolatie
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Vloerisolatie

# Omschrijving

Gezinsdroom aan de Stoofdijk 84 – Woonplezier in Optima Forma! Ja hoor, als je ergens wilt landen als gezin, dan is het hier wel! Stoofdijk 84 in het altijd gezellige Dinteloord. Een vrijstaande eengezinswoning oorspronkelijk uit 1925, modern aanvoelend, maar met die oude ziel die je nergens meer krijgt. Je voelt het zodra je de voordeur opent: hier kun je je settelen, thuis komen, leven.

Deze parel heeft niet zomaar het label 'luxueus' gekregen. Alles klopt gewoon. Denk aan vloerverwarming over de hele begane grond – zeg nou zelf, geen koud voeten meer in huis, wie wil dat nou niet? Ook in de garage trouwens, dus hobby's of klussen? Geen probleem met stramme vingers. Verder zorgen meerdere airco's ervoor dat je zelfs tijdens de heetste hittegolf koel blijft binnen. Slim gedaan!

Altijd al wakker willen worden met een eindeloos wijds uitzicht? Dat kan! Vanuit de hoofdslaapkamer kijk je uit over de polder. Je wordt wakker van de eerste zonnestralen die over het groene landschap glijden. Trek de gordijnen open, kop koffie erbij, en de dag kan beginnen.

Binnenleven met een Plusje dat mag je zeker zeggen! De woning is met liefde onderhouden én hoogwaardig afgewerkt. Sluit je ogen en stel jezelf voor, je kinderen rennen door de woonkamer, terwijl jij wat lekkers in de keuken klaarmaakt. De benedenverdieping is praktisch ingedeeld, met een flinke dosis licht die naar binnen stroomt, waardoor alles nog groter oogt. De stalen glazenpui zorgt hier zeker voor. En dankzij het energielabel B is het huis niet alleen sfeervol, maar ook klaar voor de toekomst.

Zin in barbecueën, loungen of gewoon genieten van het wijde uitzicht? Het is hier ontspannen tot en met, met plek zat om met vrienden/familie te eten of te relaxen na een drukke week. De tuin is onderhoudsvriendelijk en hier is ook niet bezuinigd op het materiaal. Leuke verrassing is de ruimte om je eigen groente te kweken. In de tuin is altijd een plekje te vinden in de zon of de schaduw.

De inpandige garage met de grote verrassing op de etage die je zeker niet mag vergeten. Altijd gedroomd van een praktijk/kantoor aan huis? Een tweede woning? Het kan hier allemaal. Het zal nog lastig kiezen worden hoe deze bovenruimte gebruikt gaat worden. Want is haast een studio of stiekem een mancave om je even terug te trekken met je vrienden. Al met al: met deze ruimte kun je de woning nog verder uitbreiden met maar liefst 4 slaapkamers.

Deze vrijstaande woning ligt centraal in het dorp, met scholen, winkels en sportclubs op fietsafstand. Geen files, geen drukte, gewoon lekker landelijk wonen, met alles bij de hand. En wil je de drukte even opzoeken? Met een half uurtje rijden sta je in Breda of Rotterdam.

Kortom, we komen eigenlijk woorden te kort om deze unieke woning te beschrijven. Stoofdijk 84 Dinteloord is gemaakt voor gezinnen die ruimte zoeken, kwaliteit waarderen en graag buiten zijn. Hier combineer je comfort met charme, uitzicht met rust, en luxe met gezelligheid. Neem gerust contact op, want wie weet wordt dit binnenkort jouw nieuwe thuis vol mooie herinneringen. Zodra je binnenstapt, wil je niet meer weg—let maar op!



## Pluspunten:

- ✓ **In-Stap-Klare en luxe afgewerkte dijkwoning!**
- ✓ **Prachtig vrij polderuitzicht!**
- ✓ **Mogelijkheid tot 4 slaapkamers!**
- ✓ **Super royale woonkamer met open keuken!**
- ✓ **Vloerverwarming, airco's en warmtepomp!**

# Begane grond

## Entree/ Hal:

Wat een warm welkom van de dijkwoning in deze hal. Het hoge afwerkingsniveau en oog voor detail zijn hier direct al zichtbaar naast de warme sfeer. De hal is stiekem groter dan je zal verwachten. Er is plaats voor een royale kapstok voor de jassen. De hal heeft toegang tot de woonkeuken, het toilet, de badkamer, de technische ruimte (waar veel plek is voor de schoenen) en de trapopgang naar de verdiepingsvloer.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Woonkamer:

De sfeervolle doorzonwoonkamer is ruim van opzet waardoor er voor iedereen een plek je vinden is. Aan de voorzijde is er veel plaats voor een royale zitgroep om te genieten van gezellige filmavonden. Bij de keuken kan er een grote eettafel worden geplaatst. De locatie van haard is slim. Zowel vanuit de zithoek als vanaf de eettafel is hier zicht op, wat alles extra gezellig maakt. De glazen achterpui is een absolute blikvanger en zorgt voor een fantastisch vrij uitzicht en op de tuin. Koude voeten zijn passe door de aanwezige vloerverwarming, die overigens over de gehele begane grond aanwezig is. Ook voor warmte hoef je niet bang te zijn want de airco houdt alles lekker koel.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Keuken:

De openkeuken is op een slimme plek in de woning geplaatst. Dicht bij de eethoek maar ook wat uit het zicht onttrokken van de zithoek. Zo kun je de vaat eventjes laten staan. Via de keuken is er zicht op de oprit en de straat. De keuken is royaal van opzet waardoor er lekker veel bergruimte is en aan het kunststof werkblad is er voldoende ruimte om de heerlijkste gerechten te bereiden.

De keuken is onder andere voorzien van:

- + 5-pits Inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron/Oven
- + Koelkast (groot)
- + Kokend waterkraan (Quooker)
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Toilet:

De toiletruimte is via de hal te bereiken en ook hier is aan ieder detail gedacht. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Via het vensterraampje is er daglicht en kan het toilet worden geventileerd.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Badkamer:

Welkom in je eigen "wellness". Dankzij de kleurstelling en de hoogwaardige afwerking is dit het gevoel wat je krijgt als de badkamer binnenstapt. Er zijn slimme keuzes gemaakt, zoals de bediening van de douche. De regendouchekop komt mooi uit het plafond. Een heerlijke ruimte om je even in op te frissen. Via het vensterraam kan er daglicht binnenkomen en kan de ruimte, worden geventileerd.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wastafel (op maat gemaakt)
- + Handdoeken radiator
- + Inloopdouche met regendouche
- + Mechanische ventilatie
- + Sunshower

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels gestuukte wanden en een gestuukt plafond.







*Smakelijk eten!*







# Verdieping

## **Overloop:**

De overloop heeft door het aanwezige dakkapel lekker veel lichtinval, wat de ruimte alleen maar ten goede komt. De overloop geeft via de mooie paneeldeuren toegang tot twee slaapkamers. Ook hier is aan alles gedacht qua afwerking.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## **Slaapkamer 1:**

Een echte “masterbedroom” die van alle luxe is voorzien. Door het grote dakkapel (aan de achterzijde) met de glazen pui heb je een prachtig uitzicht over de polder. Dat is nog eens lekker wakker worden! Er is toegang tot het “dakterras”. De kleding kan worden opgeborgen in de praktische hoek met een vaste kast. Mooi detail van de kamer zijn de constructiebalken van het dak die mooi is het zicht zijn gebleven. Echt een sfeermaker. Aan de voorzijde zijn twee Velux-dakramen geplaatst die geheel elektrisch te bedienen zijn. Ook hier is een airco aanwezig voor de nodige verkoeling of verwarming.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt met balken plafond.

## **Slaapkamer 2:**

Momenteel in gebruik als de werkkamer. Met een paar handige handen is deze ruimte net zo luxe af te werken als de rest van de woning. In de vaste kasten wanden is lekker veel opbergruimte voor de nodige spullen en/of kleding. Via het zijraam is er zicht op de oprit. Met het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde (net als bij de hoofdslaapkamer) ontstaat er een zee van ruimte en licht. Een kamer met mogelijkheden die ook nu goed te gebruiken is.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

## **Slaapkamer 3/Multifunctionele ruimte:**

Boven de inpandige garage is er nog een mooi extraatje! De zéér royale multifunctionele ruimte van bijna 30m<sup>2</sup> woonoppervlakte kan haast dienen als een (zelfstandige) bovenwoning voor thuiswonende kinderen. Of wordt dit een leuke plek om samen te komen met vrienden in een mancave met eigen biljart? De bar is al geplaatst. Ook voor de thuiswerkers is dit een leuke ruimte als thuishkantoor of praktijk aan huis. Heb je meer slaapkamers nodig? Met het plaatsen van een tussenwand ontstaat er binnen een mum van tijd twee slaapkamers. Zo te merken is dit echt een ruimte waar je alle kanten mee op kan. Handig is de al aanwezige airco die de ruimte goed verwarmd of voor extra verkoeling zorgt.

De ruimte is afgewerkt met tapijttegels en grotendeels underlaymentplaten.







# Buiten & Extra's

## **Achtertuint:**

Heerlijk onderhoudsarme achtertuin (terras) met een prachtig uitzicht over de polder. De velden lijken wel een verlengstuk van de tuin. Ook hier zijn aan alle details gedacht. Denk aan mooie spotjes in de vlonderdelen. Met een paar leuke bloempotten maak je eenvoudig de tuin helemaal eigen. De tuin is door de kleine verhoging optisch in tweeën gedeeld. Zo is er een lounge gedeelte bij de woning en een eethoek met het direct uitzicht over de velden. Houdt jij van buiten koken? Dan is de overkapte buitenruimte zeker handig. Hier plaats je je barbecue die hiermee beschermd blijft en daarnaast kun je ook met een kleine miezerbuitje buiten kokkerellen. De vijver is voorzien van een flink filtersysteem, die klaar is voor je eigen koikarpers. De fijne overkapping mag niet worden vergeten. Het is net een tuinkamer. Zo kun je het hele jaar door genieten van het prachtige uitzicht. Omdat de tuin slim is opgebouwd en hoger is gelegen dan de akkervelden is er onder de vlonder een extra ruimte om te gebruiken als opslag voor het hardhout een kas voor het kweken en verbouwen van wat groenten en kruiden.

## **Oprit:**

Aan de zijkant van de woning is een oprit richting de garage. Handig voor de fietsen en je motor. De oprit is volledig bestraat.

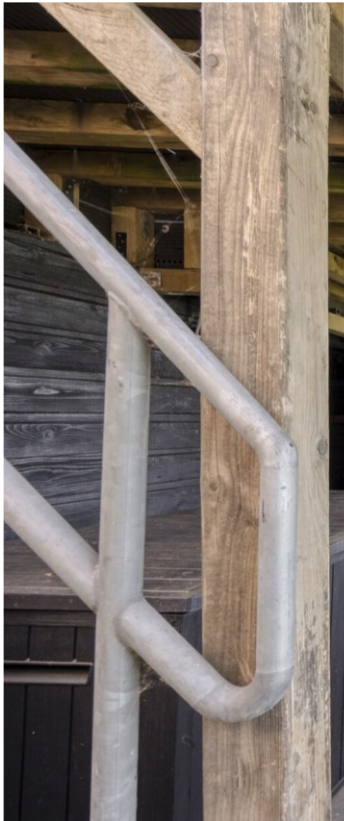
## **Garage:**

De inpandige garage is via de oprit te bereiken. Voor menig hobbyist/klusser is dit een walhalla. Een zéér luxe klusruimte waar ook vloerverwarming aanwezig is. Dat wordt geen kou leiden tijdens het klussen. Er is mooi zicht op de achtertuin en de polder. Met de elektrisch bedienbare roldeur kun je de motor zo parkeren. Droog en veilig. In de garage tref je ook de wasmachine-aansluiting en is er toegang tot derde slaapkamer/mancave. Mocht je extra woonruimte wensen? Dan tover je deze ruimte zéér eenvoudig om. De nutsvoorzieningen zijn namelijk al aanwezig!





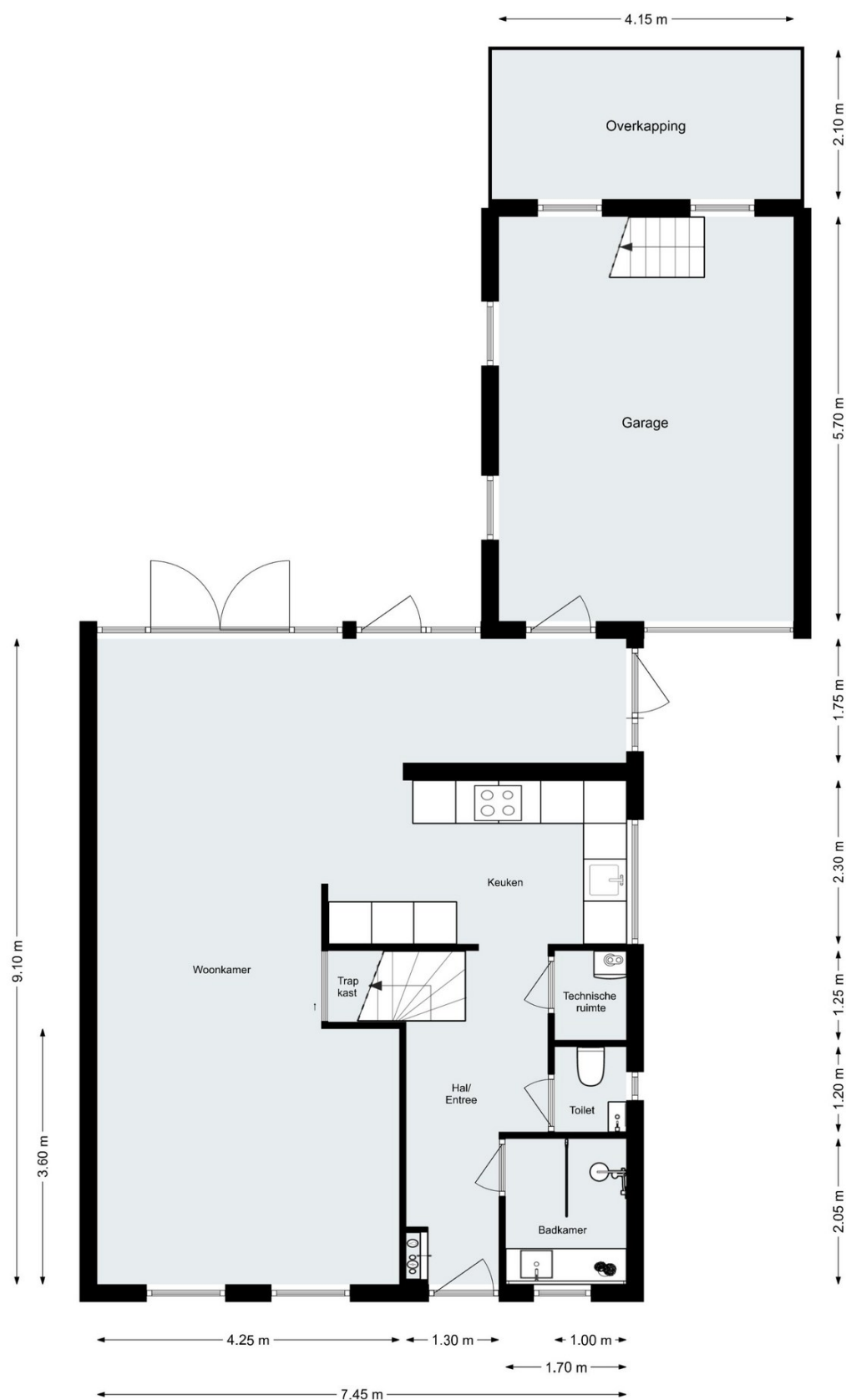
*Wat een uitzicht!*





# Plattegrond

## Begane grond



\* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

## Verdieping

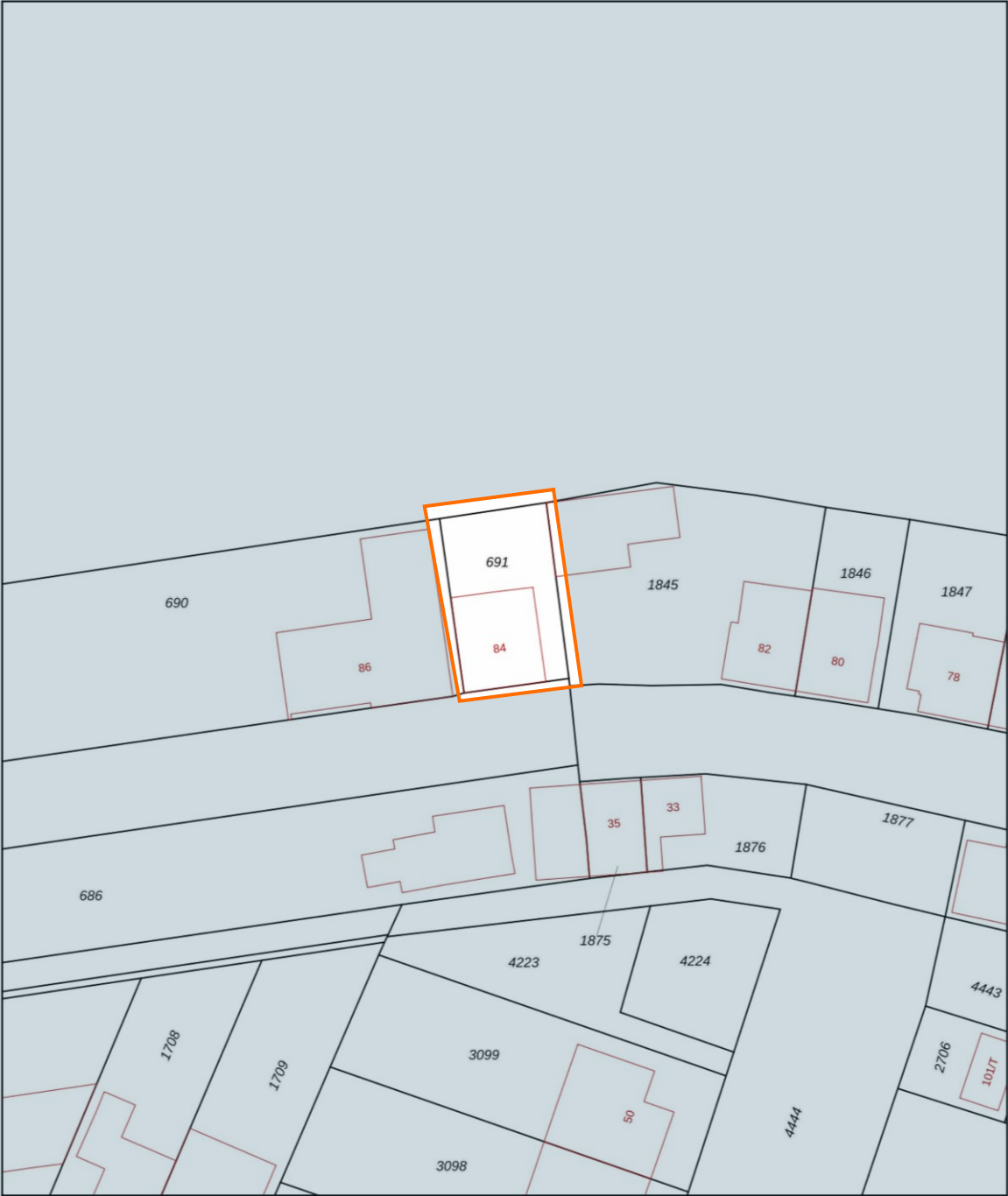


\* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V-0125



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dinteloord

G

691

kadaster

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.

# Lijst van zaken

|                                                   | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | N.v.t. |
|---------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|--------|
| <b>Woning algemeen</b>                            |                  |          |                 |        |
| Alarminstallatie – Camera                         |                  |          | V               |        |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie     | V                |          |                 |        |
| Schotel/antenne                                   |                  |          |                 | V      |
| Brievenbus                                        | V                |          |                 |        |
| Videodeurbel                                      | V                |          |                 |        |
| Rookmelders   Koolmonoxidemelder                  | V                |          |                 |        |
| Screens                                           | V                |          |                 |        |
| Rolluiken                                         |                  |          |                 | V      |
| Zonwering buiten                                  |                  |          |                 | V      |
| Vliegenhorren                                     | V                |          |                 |        |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>                  |                  |          |                 |        |
| Keukenmeubel                                      | V                |          |                 |        |
| Gasfornuis                                        |                  |          |                 | V      |
| Gaskookplaat                                      |                  |          |                 | V      |
| Inductiekookplaat                                 | V                |          |                 |        |
| Keramische kookplaat                              |                  |          |                 | V      |
| Elektrische kookplaat                             |                  |          |                 | V      |
| (Combi)magnetron                                  | V                |          |                 |        |
| Magnetron                                         |                  |          |                 | V      |
| Oven                                              |                  |          |                 | V      |
| Koelkast                                          | V                |          |                 |        |
| Vriezer                                           |                  |          |                 | V      |
| Koel/Vriescombinatie                              |                  |          |                 | V      |
| Vaatwasser                                        | V                |          |                 |        |
| Afzuigkap / schouw                                | V                |          |                 |        |
| Afzuigkap recirculerend                           |                  |          |                 | V      |
| Kokend waterkraan                                 | V                |          |                 |        |
| Koffieapparaat                                    |                  |          |                 | V      |
| Afvalbakken in keukenkast                         |                  | V        |                 |        |
| Wasmachine                                        |                  | V        |                 |        |
| Wasdroger                                         |                  | V        |                 |        |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                    |                  |          |                 |        |
| Badkameraccessoires ( <i>exclusief spiegel</i> )  | V                |          |                 |        |
| Wastafel(s)                                       | V                |          |                 |        |
| Toiletaccessoires                                 | V                |          |                 |        |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                 |                  |          |                 | V      |
| Waterslot wasautomaat                             |                  | V        |                 |        |
| Sauna met / zonder toebehoren                     |                  |          |                 | V      |
| <b>Raamdecoratie</b>                              |                  |          |                 |        |
| Gordijnrails                                      | V                |          |                 |        |
| Gordijnen   Inbetween ( <i>licht beschadigd</i> ) | V                |          |                 |        |
| Vouwgordijnen                                     |                  |          |                 | V      |
| Rolgordijnen                                      | V                |          |                 |        |
| Jaloezieën                                        | V                |          |                 |        |
| Lamellen                                          |                  |          |                 | V      |
| Vitrages                                          |                  |          |                 | V      |
| <b>Vloerdecoratie</b>                             |                  |          |                 |        |
| Vloerbedekking                                    |                  |          |                 | V      |
| Houtenvloer                                       |                  |          |                 | V      |
| Laminaat                                          | V                |          |                 |        |
| PVC-vloer                                         | V                |          |                 |        |
| Vinyl-vloer   Linoleum   Marmoleum                |                  |          |                 | V      |

|                                                             | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | N.v.t. |
|-------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|--------|
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>                            |                  |          |                 |        |
| Hybride Combiketel met toebehoren                           | V                |          |                 |        |
| Warmtepomp                                                  | V                |          |                 |        |
| Thermostaat                                                 | V                |          |                 |        |
| Warmte terug Win systeem                                    |                  |          |                 | V      |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling                     |                  |          |                 | V      |
| Airconditioning 3x                                          | V                |          |                 |        |
| Close-in boiler                                             |                  |          |                 | V      |
| Geiser                                                      |                  |          |                 | V      |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                               |                  |          |                 |        |
| (Voorzet) open haard   met / zonder toebehoren              |                  |          |                 | V      |
| Allesbrander                                                |                  |          |                 | V      |
| Palletkachel                                                |                  |          |                 | V      |
| Houtkachel                                                  |                  |          | V               |        |
| GasKachel(s)                                                |                  |          |                 | V      |
| <b>Verlichting</b>                                          |                  |          |                 |        |
| Inbouwverlichting / dimmers                                 | V                |          |                 |        |
| Slimme Spotjes keuken                                       |                  | V        |                 |        |
| Opbouwverlichting                                           |                  | V        |                 |        |
| <b>(Losse) kasten, legplanken</b>                           |                  |          |                 |        |
| Losse kast(en)                                              |                  | V        |                 |        |
| Ladeblok ( <i>slaapkamer 1</i> )                            |                  |          | V               |        |
| Legplanken ( <i>keuken</i> )                                |                  |          | V               |        |
| Boeken/legplanken ( <i>trapkast</i> )                       | V                |          |                 |        |
| Werkbank ( <i>incl. interieur garage</i> )                  |                  | V        |                 |        |
| Vast bureau                                                 |                  |          |                 | V      |
| <b>Isolatievoorzieningen en dergelijken</b>                 |                  |          |                 |        |
| Voorzetramen                                                |                  |          |                 | V      |
| Zonnepanelen                                                | V                |          |                 |        |
| <b>Buiten</b>                                               |                  |          |                 |        |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting                            | V                |          |                 |        |
| Bloempotten                                                 |                  | V        |                 |        |
| Buitenverlichting                                           | V                |          |                 |        |
| Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder                |                  |          |                 | V      |
| Overkapping                                                 | V                |          |                 |        |
| Heaters overkapping                                         |                  | V        |                 |        |
| Tuinhuis t.b.v. eventuele buitenkeuken                      | V                |          |                 |        |
| Buitenkeuken                                                |                  | V        |                 |        |
| Vijver ( <i>inclusief filtersysteem</i> )                   | V                |          |                 |        |
| Luchtpomp vijver                                            |                  | V        |                 |        |
| Vissen in de vijver                                         |                  | V        |                 |        |
| Broeikas ( <i>exclusief warmtelamp</i> )                    | V                |          |                 |        |
| Vlaggenmast ( <i>staand</i> )                               |                  |          |                 | V      |
| <b>Overige zaken</b>                                        |                  |          |                 |        |
| Schilderijophangstelsysteem                                 |                  |          |                 | V      |
| Radiatorafwerking                                           |                  |          |                 | V      |
| Kapstok ( <i>hal</i> )                                      |                  | V        |                 |        |
| Radiatoren ( <i>los, staan in multifunctionele ruimte</i> ) |                  |          | V               |        |
| Waterontharder                                              |                  | V        |                 |        |

# Toelichting

## Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

## Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

## Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

## Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

## Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

*\* De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

[illegible]

# Over ons

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

## Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



**Arno van den Brink**  
**Makelaar - Eigenaar**  
arno@vangoedehuizen.nl

## Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

### Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotografie!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

**GRATIS**

Waardebepaling

### VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kennismakingsgesprek!

## Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

## Taxatie

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldigen betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebepaling waarop je kunt vertrouwen.



## Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

### Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36  
4614 CK

0164 - 23 77 13  
welkom@vangoedehuizen.nl  
[www.vangoedehuizen.nl](http://www.vangoedehuizen.nl)

*Aangesloten bij branchevereniging:*

