

TE KOOP.



Spoorstraat 37 Dorst
€ 445.000,-- k.k.



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE
MAKELAARDIJ



Inhoud

Inleiding	5
Specificaties	6
Entree	9
Woonkamer	11
Keuken	17
Eerste en tweede verdieping	23
Tuin	39
Bijzonderheden	42
Plattegronden	44
Locatie	48
Informatie & verkoop	52
Extra Informatie	54
Is dit uw droomhuis	56
Onze expertise	58
Schonck, Schul & Compagnie online	60



Inleiding

Instapklaar wonen op een toplocatie tussen dorp en natuur!

Ben je op zoek naar een sfeervolle, instapklare 2-onder-1-kapwoning met volop leefruimte én de natuur letterlijk om de hoek? Dan is deze woning precies wat je zoekt. Gelegen aan een rustige ventweg, op loopafstand van de dorpskern van Dorst én de prachtige Dorstse Bossen met de bekende Leemputten, geniet je hier van de perfecte combinatie van rust, natuur en alle dagelijkse voorzieningen.

De woning beschikt over een ruime woonkamer, een moderne badkamer, drie slaapkamers en een zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin met twee bergingen.

De ligging is zonder meer een van de grote pluspunten van deze woning. Je woont aan een rustige ventweg met veel privacy aan de voorzijde, terwijl je binnen enkele minuten wandelt naar de Dorstse Bossen en de Leemputten. Ook de dorpskern met de buurtsuper, bakker, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer ligt op korte afstand. Bovendien zijn Breda, Tilburg en de uitvalswegen snel bereikbaar.

Specificaties

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	C (geldig t/m 2030)
Bouwjaar	1958
Woonoppervlakte	ca. 102 m ²
Onderhoud	Goed
Ligging	Gelegen aan een rustige ventweg, op loopafstand van de dorpskern van Dorst
Parkeerfaciliteiten	Parkeren in directe omgeving
Oplevering	In overleg





Entree

Via de voordeur stap je binnen in een verrassend lichte hal, mede dankzij het raam in de zijgevel. De karakteristieke Portugese tegelvloer geeft direct een warme en sfeervolle uitstraling. In de hal bevinden zich de vernieuwde meterkast, een praktische verdiepte trap-/kelderkast, het moderne toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit hier lopen we door naar de woonkamer.



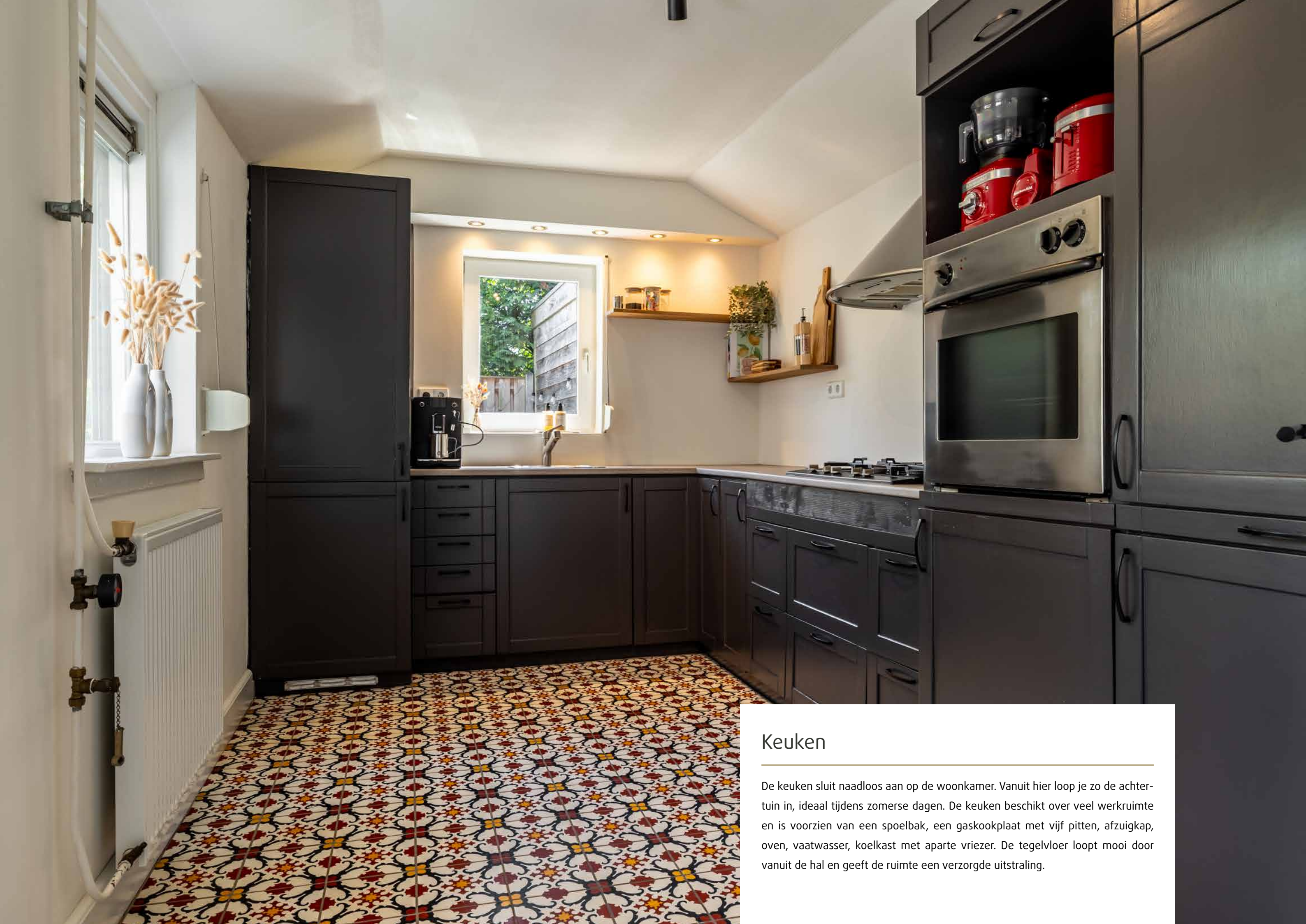


Woonkamer

De royale L-vormige woonkamer voelt direct ruim en licht aan dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De warme massief eikenhouten vloer en de strak gestucte wanden zorgen voor een eigentijdse uitstraling met veel sfeer.







Keuken

De keuken sluit naadloos aan op de woonkamer. Vanuit hier loop je zo de achtertuin in, ideaal tijdens zomerse dagen. De keuken beschikt over veel werkruimte en is voorzien van een spoelbak, een gaskookplaat met vijf pitten, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast met aparte vriezer. De tegelvloer loopt mooi door vanuit de hal en geeft de ruimte een verzorgde uitstraling.







Eerste een tweede verdieping

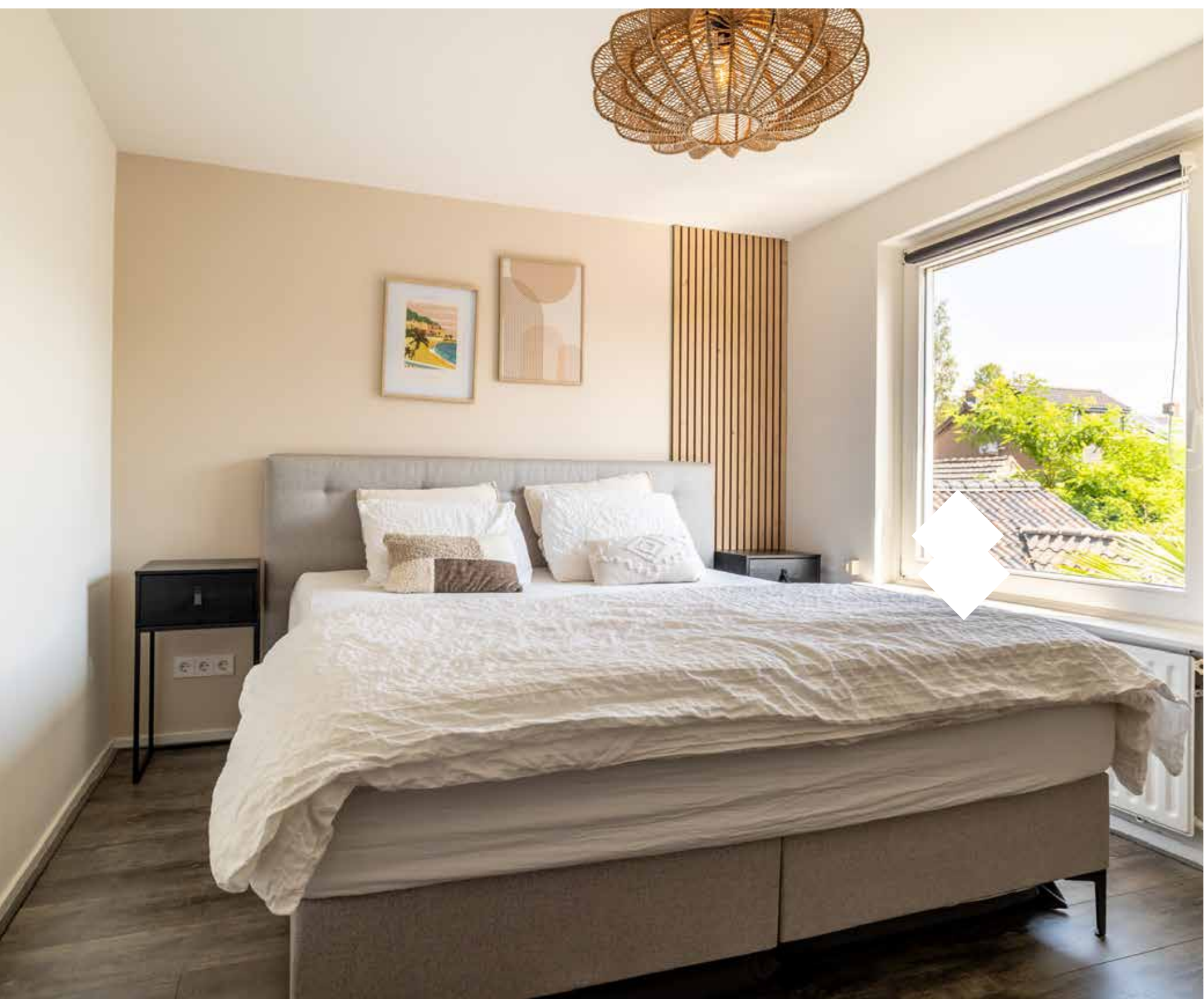
De overloop is lekker licht dankzij het zijraam en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de vliering.

Alle slaapkamers zijn voorzien van draai-kiepramen met horren. De twee slaapkamers aan de voorzijde beschikken bovendien over praktische inbouwkasten. De derde slaapkamer ligt rustig aan de tuinzijde.

De gehele verdieping is afgewerkt met strak gestucte wanden en een moderne grijze laminaatvloer, waardoor je de kamers zonder veel werkzaamheden direct kunt betrekken.

De moderne badkamer is van alle gemakken voorzien. Hier vind je een royale inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel, een tweede toilet en een plafond met ingebouwde spots.

Via de vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Dankzij de nokhoogte van circa 2,15 meter biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Met het plaatsen van een vaste trap kan hier bijvoorbeeld een ruime vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer worden gerealiseerd. De verdiepingsvloer bestaat uit een houten balklaag.

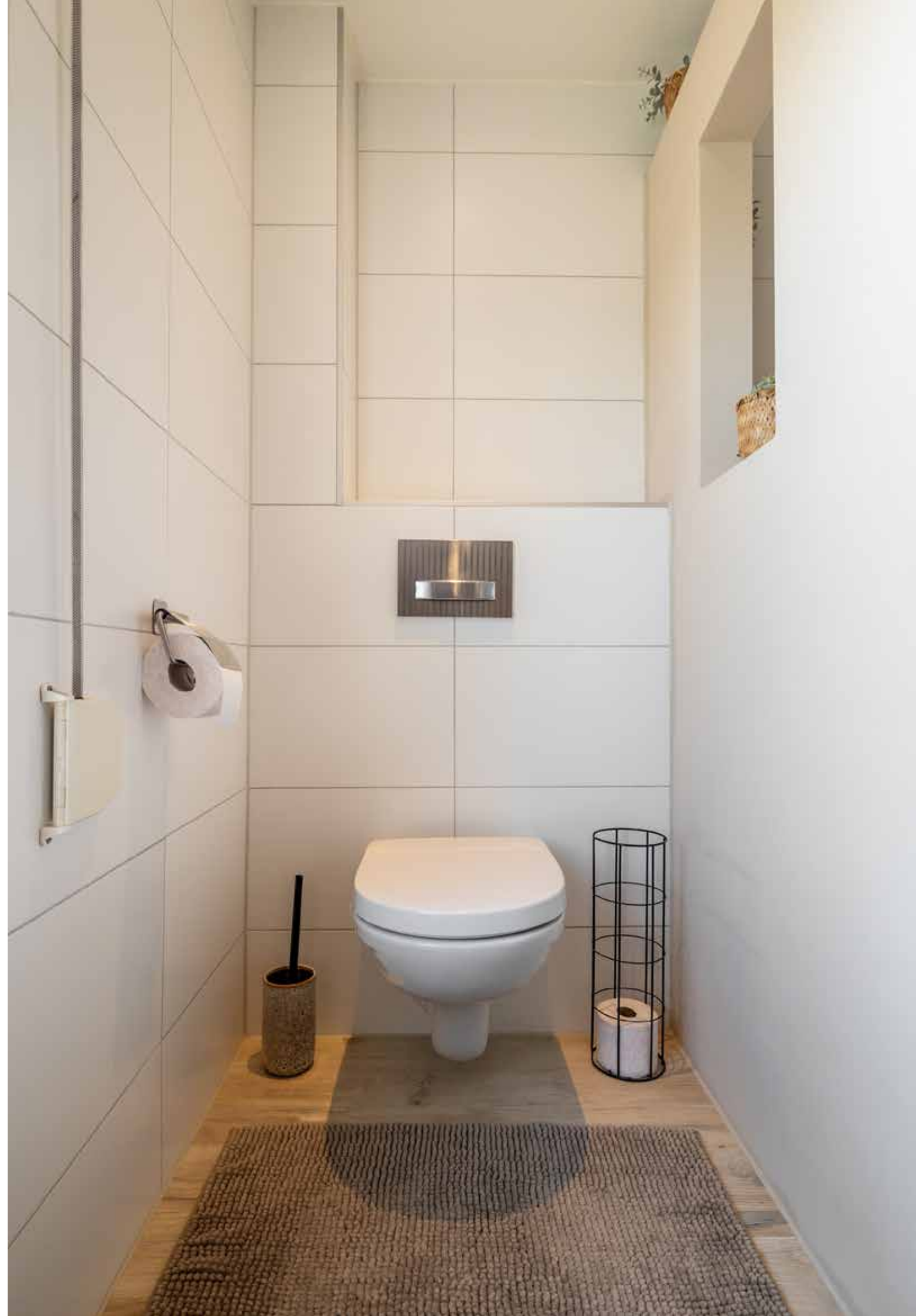




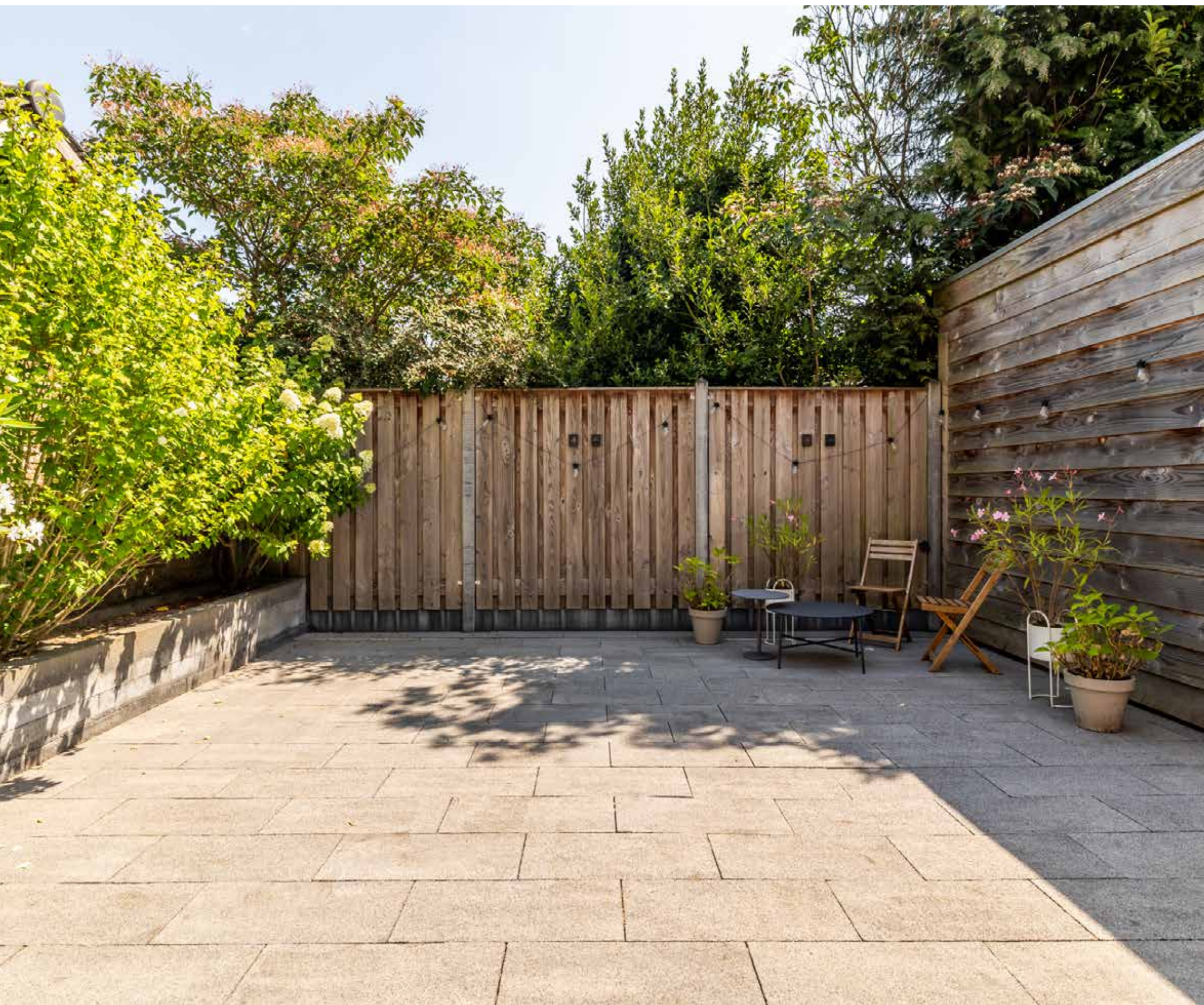












Tuin

De zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating en een verhoogde groene border. Dankzij de ligging geniet je hier al vroeg op de dag van de zon.

Een groot pluspunt zijn de twee bergingen. De recent gebouwde berging met openslaande deuren biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap of een hobbyruimte. Daarnaast is er een tweede berging aan de zijgevel met twee lichtkoepels en een wateraansluiting. Via de smalle oprit is deze eenvoudig bereikbaar.



Bijzonderheden

- Instapklare 2-onder-1-kapwoning;
- Moderne badkamer;
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot een vierde;
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin;
- Twee bergingen, waaronder een recent gebouwde berging met openslaande deuren;
- Dak- en spouwmuurisolatie;
- Isolerende beglazing;
- Groot raam aan de voorzijde vervangen door HR++-glas (2020);
- Rolliiken op de gehele begane grond en bovenverdieping;
- Geïsoleerde ondervloer op de eerste verdieping;
- Alle draai-/kiepramen voorzien van horren;
- Vernieuwde meterkast;
- Borstels in de dakgoten voor minder onderhoud;
- Beide schoorstenen opnieuw gevoegd.



BEGANE GROND



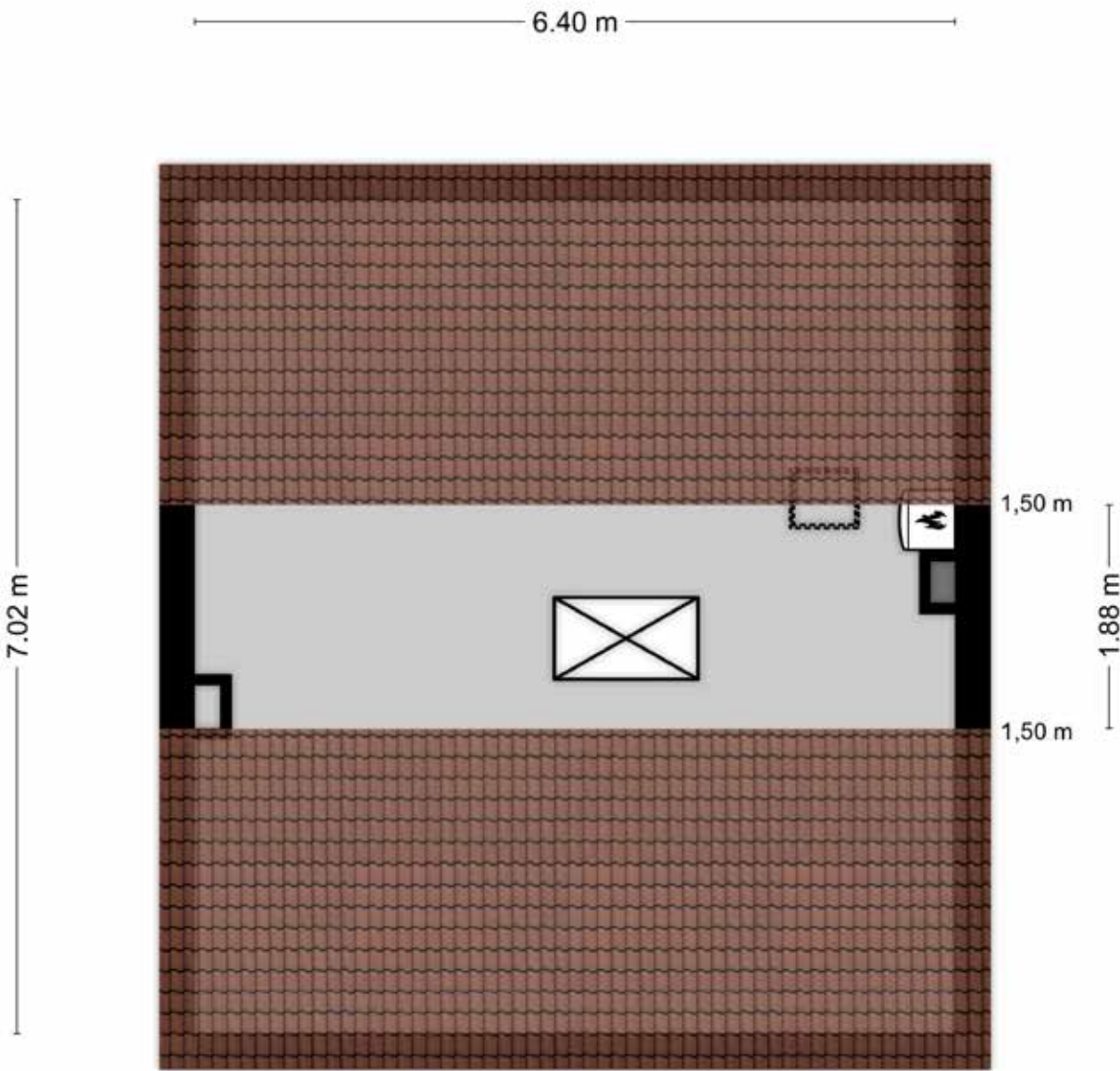
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber

TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

SITUATIETEKENING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Toplocatie met uitstekende verbindingen



Op de fiets naar...

Basisschool (ca. 3 min), supermarkt (ca. 3 min), de gezellige dorpskern van Dorst (ca. 2 min), Boswachterij Dorst (ca. 9 min), terrasje pakken in het centrum van Oosterhout (ca. 20 min)



Snel weg!

Dankzij de gunstige ligging nabij de A27, A58 en A59 zijn steden in de regio uitstekend bereikbaar. Zo ben je in circa 15 minuten in het centrum van Breda en in ongeveer 15 minuten in het centrum van Oosterhout. Ook Tilburg (ca. 25 minuten), Rotterdam (ca. 45 minuten), Utrecht (ca. 55 minuten)



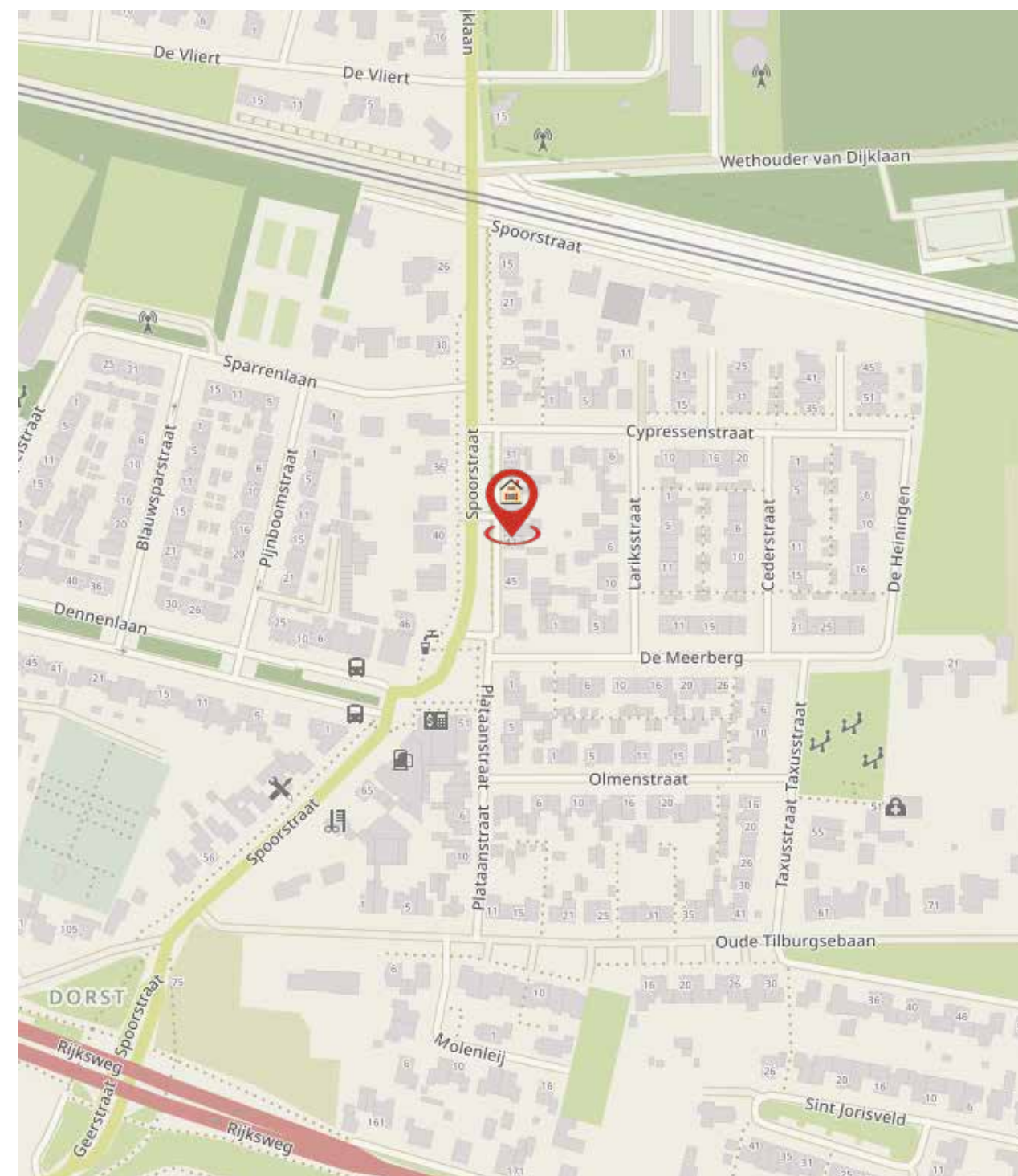
Geen weer voor de fiets?

Op korte loop en fietsafstand bevindt zich een bushalte met goede verbindingen richting Breda en omliggende plaatsen.



Van Breda CS naar everywhere

Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Breda, waar u snelle treinverbindingen heeft richting onder andere Rotterdam, Tilburg en Utrecht.





37

35



Informatie & verkoop

Een huis hoort een thuis te zijn. Het is meer dan een stapel stenen. Soms woont u jarenlang in hetzelfde huis en soms, door veranderingen, wilt u van een andere plek uw thuis maken. Hoe dan ook: uw wens om te veranderen van woonomgeving is altijd heel persoonlijk. Dit persoonlijke aspect staat bij ons makelaarteam altijd voorop.

Wij vinden het bijzonder belangrijk om uw beweegredenen, wensen en eisen om te verhuizen te kennen. Tijdens uw bezoek aan deze woning, staan wij dan ook graag klaar om al uw vragen te beantwoorden en u van de nodige informatie te voorzien.

Onze expertise reikt echter verder dan alleen deze woning. Mocht u behoefte hebben aan een waardebepaling van uw huidige woning, aankoopbegeleiding voor een nieuwe woning, of een taxatie nodig hebben, dan maken wij graag tijd voor u vrij. Ons team van gedreven en enthousiaste professionals staat voor u klaar om u bij te staan in het realiseren van uw vastgoeddoelen.

Sinds 1932, zijn wij actief in de regio Breda en omstreken en daardoor uitstekend bekend met ons marktgebied. U kunt rekenen op onze lokale expertise en ons brede netwerk om u te begeleiden bij elke stap van het proces. Uw belang staat hierbij altijd voorop!

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1 - 3
4834 XT Breda
076 - 56 56 056

schonckschul.com
info@schonckschul.com

Maak kennis met ons team



Bas Korving

Directeur Makelaardij
Register Makelaar - Taxateur
b.korving@schonckschul.com
06 10 13 52 260



Nicole van Poppel

Register Makelaar - Taxateur
n.vanpoppel@schonckschul.com
06 34 88 65 34



Tamara Smit

Kandidaat Makelaar
t.smit@schonckschul.com
06 81 26 29 11



Ietje Goossens

Vastgoedadviseur
i.goossens@schonckschul.com
06 53 23 27 14



Lisa van den Tempel

Commercieel Medewerker
Binnendienst Nieuwbouw
l.vandentempel@schonckschul.com
076 56 56 056



Yolanda Hop

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056



Lisa Ooms

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056

Extra informatie

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bieder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Toelichting NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. 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.

Onderzoekplicht koper

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

Medeplichtverkoper

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld , is verkregen van de eigenaren/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatste en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende medeplicht.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

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.

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.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan

de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), 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. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling

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.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag , zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat

betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.De koper is inprincipe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 65 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 5.3 omschreven woongebruik in de NVM koopakte.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



Is dit uw droomhuis?

**“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek;
we nemen de zorgen voor u uit handen.”**

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!



Nieuwe Boschstraat 40

076 - 56 58 551

van-loon.com

Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code





Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

Uw zorg is onze zorg!



Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!



Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebepaling? Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebepaling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebepaling



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

ONDERSCHIEDEND DOOR AANPAK

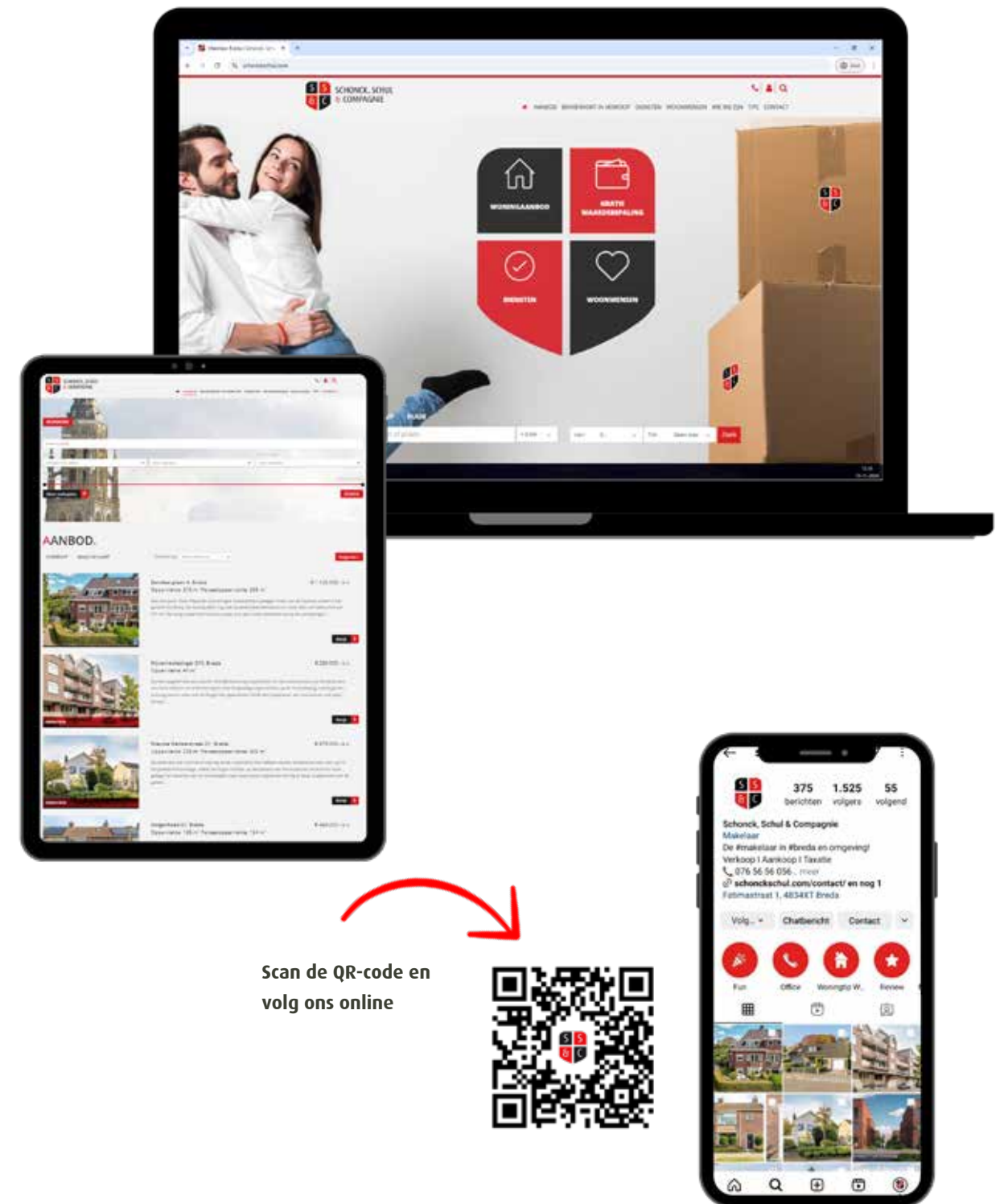
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.



[schonckschul.com](https://www.schonckschul.com)



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

info@schonckschul.com
schonckschul.com