



www.tqmakelaars.nl

17

Mgr. Eestermansstraat
Meerle

Vraagprijs
€ 650.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Royale vrijstaande woning met maar liefst 304 m² woonoppervlakte op een royaal perceel van 954 m². De woning beschikt over veel leefruimte, een open en lichte indeling en een fraai uitzicht op de tuin met eigen zwembad. Met onder andere 33 zonnepanelen, airconditioning en vloerverwarming op zowel de begane grond als de verdieping is de woning bovendien voorzien van diverse moderne comfortvoorzieningen. De woning heeft EPC Waarde C.

Woonoppervlakte
304 m²

Perceeloppervlakte
954 m²

Aantal kamers
8

Bouwjaar
1986

EPC
C

Begane grond

Via de hoge, open hal met een karakteristieke draaiende trap is er toegang tot de verschillende vertrekken. De ruime woonkamer is open van opzet en beschikt over een eethoek en een Flam houtkachel met extra luchtverwarming. De kachel heeft aan 3 zijde glas. Deze ruimte heeft veel lichtinval. Vanuit de woonkamer is er fraai zicht op de tuin. De separate open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een kookeiland en een extra eethoek.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet en een dubbele wastafel met meubel. Tevens is er een separate toiletruimte, wasruimte met wasaansluitingen en een bergkamer met ingebouwde kast.



















Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop en diverse slaapkamers. De master bedroom is voorzien van een inloopkast en airconditioning. Daarnaast is er een slaapkamer met veel zicht op de tuin en nog twee slaapkamers.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een bad met jacuzzi-stand, toilet, een gesloten douche en een dubbele wastafel met meubel. De verdieping beschikt tevens over dakkapellen.

Er is ook nog een kleine ruimte waar de verwarming hangt met een extra elektrische boiler en de toegang tot de bergzolder geeft.













Tuin

De woning beschikt over een ruime voortuin en een royale achtertuin. Vanuit de woning geven grote schuifdeuren toegang tot een ruime, open overkapping. Vanaf deze plek is er een mooi overzicht over de gehele tuin. De achtertuin beschikt daarnaast over een eigen zwembad en een berging/schuurtje.









Algemeen

- Vrijstaande woning
- Bouwjaar 1986
- Verbouwd in 1997
- Woonoppervlakte: 304 m²
- Perceeloppervlakte: 954 m²
- EPC C
- 33 zonnepanelen
- De zonnepanelen zijn aangesloten op een Off-grit systeem met accu's waardoor het hele huis, afhankelijk van het weer, ongeveer 9 maanden alleen op Zonne-energie draait en de elektriciteitsmeter stil staat. De accu's hebben een opslag van 40 KW/u en de zonnepanelen zijn 400 Wp per stuk.
- Thermopane beglazing
- Airconditioning (warm en koud)
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- HR-combiketel op aardgas
- Eigen zwembad
- Woning ligt aan een doodlopende straat, waardoor er alleen bestemmingsverkeer komt
- In de straat staan alleen maar vrijstaande woningen



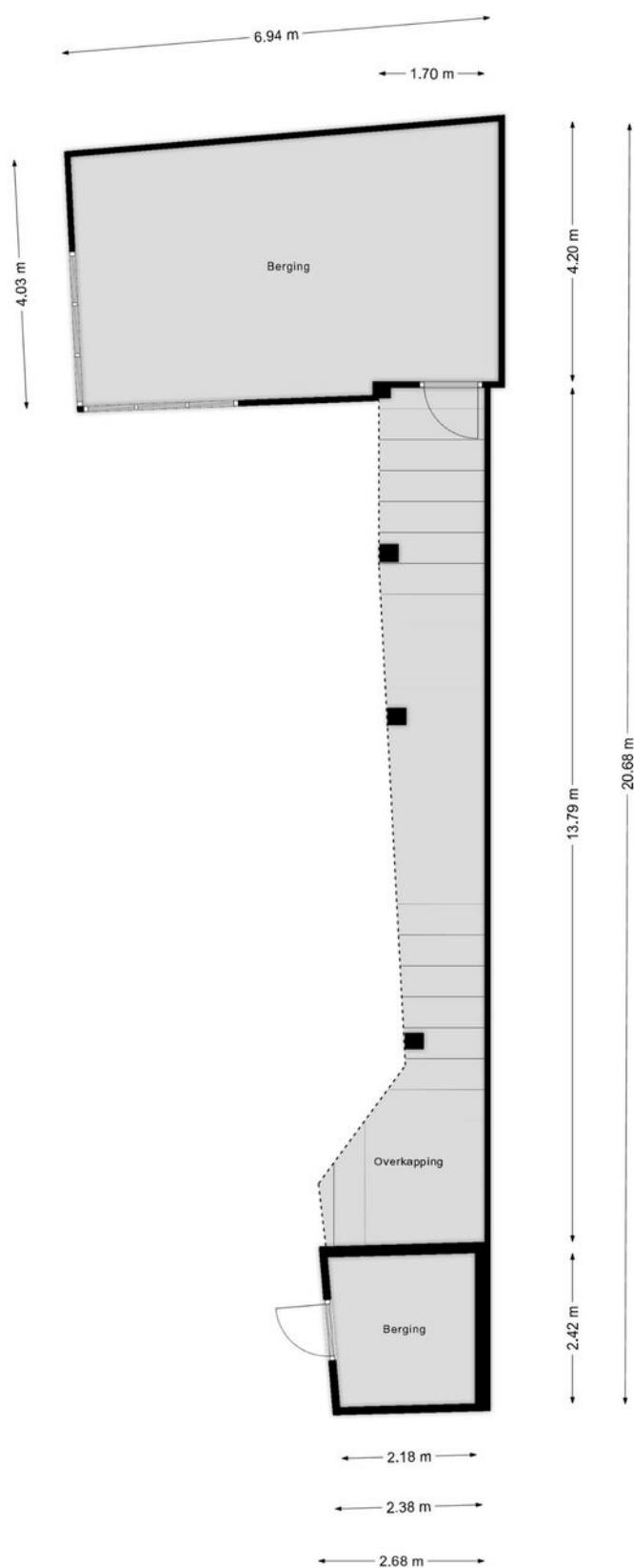


Plattegrond



Made by Zibber ©

Plattegrond



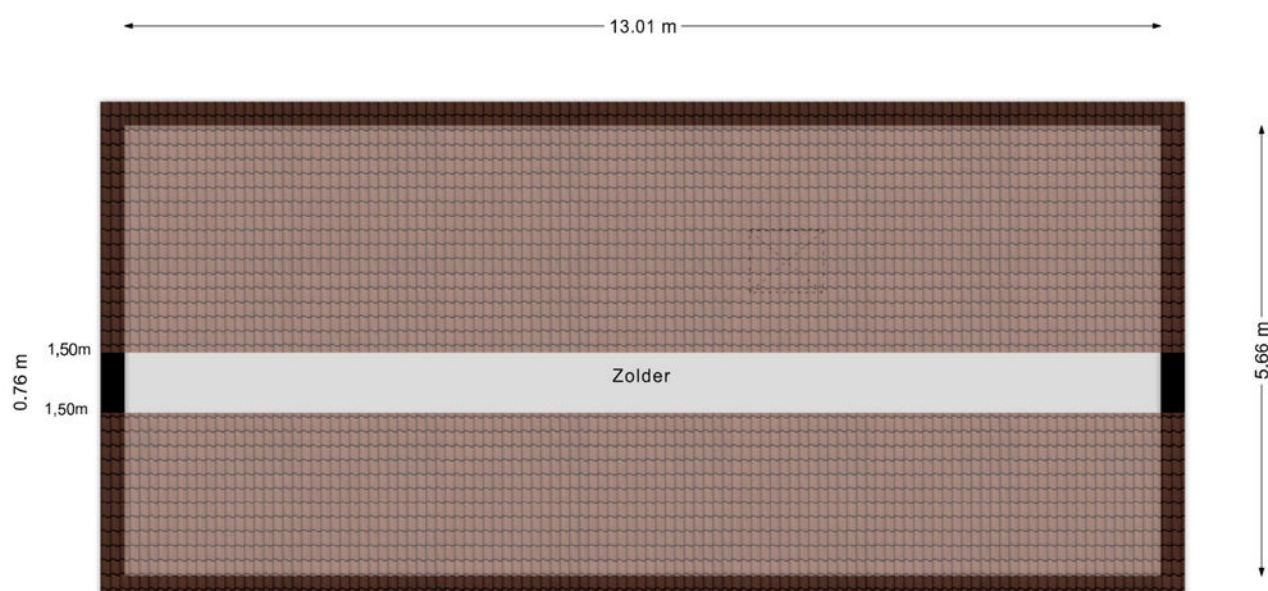
Made by Zibber ©

Plattegrond



Made by Zibber ©

Plattegrond



Made by Zibber ©

Wonen in Meerle



Nabij de Nederlandse grens, ligt het charmante dorp Meerle. Dit landelijke dorp combineert rust, natuur, authenticiteit en een warme dorps sfeer. Meerle wordt gekenmerkt door groene velden, bosrijke omgevingen en rustige landwegen die uitnodigen tot wandelen en fietsen. De omgeving biedt een afwisselend landschap van open akkers, natuurgebieden en historische hoeses. De ligging nabij Nederland en de stad Hoogstraten zorgt voor een ideale balans tussen rust en bereikbaarheid. Lokale winkels, horeca en gezellige dorpsactiviteiten dragen bij aan een levendige maar gemoedelijke sfeer. Tradities en gemeenschapszin spelen hier nog altijd een belangrijke rol, waardoor bezoekers zich snel welkom voelen. Meerle is een plek waar tijd lijkt te vertragen, terwijl u tegelijk profiteert van de gastvrijheid en het bourgondische karakter waar de regio om bekendstaat.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is 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 van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl