zelfverkopen.nl

Westvoorstraat 22 a - Dinteloord

Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper

telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
www. zelfverkopen.nl

Omschrijving

Royaal appartement van maar liefst 104 m2 vloeroppervlakte met aan de voorzijde uitzicht over het water en een zonnige loggia . Dit lichte 3-kamerappartement is gelegen op de begane grond in complex “Zandbank”, een luxe -onlangs gerenoveerd als nieuw - kleinschalig appartementencomplex

Het appartement maakt onderdeel uit van een pas opgericht en financieel gezonde VvE. De ligging is ideaal, alle denkbare voorzieningen zijn op loopafstand. Geen enkele inkijk, veel privacy en toch overal dichtbij.

Korte omschrijving woonhuis
Zeer ruim appartement in een geheel vernieuwd voormalig bankgebouw. Deze lichte 3 -kamerwoning met parkeerplaats voor de deur is gelegen in de statige hoofdstraat van het dorp, dichtbij de supermarkten en andere winkels + horeca.

Indeling appartement
Centraal afgesloten entree met bellenbord/videofoon. Via de lift of het trappenhuis wordt de tweede verdieping bereikt.

Entree met garderobe en WC en deur naar de living. De riante en zeer lichte woonkamer, is aan de zuidwestzijde gelegen. Momenteel wordt er een loggia gecreëerd zodat U in de zon kunt zitten, aansluitend aan de woonkamer. Het uitzicht aan de voorzijde is over de Kreek, omzoomd met mooie bomen, waarvan u wel de lusten maar niet de lasten heeft!. De open leef keuken is geheel naar eigen inzicht in te delen, er is ruimte voor een kookeiland; de keuken is niet in de prijs begrepen. De hoofdslaapkamer is erg ruim met mogelijkheid voor voldoende kastenruimte. De tweede slaapkamer is ruim voldoende voor 1 persoons bed. Nog een andere kamer is kleiner en kan worden gebruikt als was-droogruimte, kantoor/hobbyruimte, walk-in-closet. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad en 2 persoonswastafelmeubel.

Berging
Het appartement beschikt over een eigen berging, eveneens op de begane grond van het complex.

Parkeergelegenheid/vergunning
Voldoende parkeergelegenheid op de openbare weg, gratis en zonder vergunning, ook voor 2 auto’s.

VVE
Het appartement maakt onderdeel uit van een complex met 8 appartementen. Er is een MJOP en een voorlopig reglement.

Servicekosten
De maandelijkse servicekosten bedragen ca. € 192/maand

Energielabel
De woning heeft een energielabel B. Gasloos
Verwarming en koeling met airco-units en elektrische radiatoren bij extreme koude.

Eigen grond
De woning is gelegen op eigen grond, er is geen erfpacht.

Omgeving
Dinteloord ligt in Noord- Brabant, vlakbij de grens met Zuid-Holland en Zeeland, is gunstig gelegen ten opzichte van de randstad met een snelle toegang tot de A4 richting Rotterdam of Bergen op Zoom, de dichtst bij zijnde bourgondische stad. Binnen 35 minuten sta je bij de Ahoy !

Er is een dorpsgevoel maar vanwege de korte afstand naar de randstad is het van oudsher een woonplek voor stedelingen die rust en natuur combineren met werk en stad nabij. Dorpelingen en de inwoners die na de 70er jaren hier zijn komen wonen, leven vredig naast elkaar. Je komt in het centrum te wonen, met op loopafstand de supermarkten, boetiekjes, een restaurant met terras, doe-het-zelfzaak. Dinteloord heeft een sportpark met een openluchtzwembad.

Met de fiets bent u in 15 minuten bij de jachthaven aan het Hollands Diep en natuurgebieden. Een rechtstreekse busverbinding is er naar Rotterdam, Steenbergen en Bergen op Zoom. De omgeving biedt veel natuur en het vestigingsstadje Willemstad is erg dichtbij! De toeristische plaatsen van Zeeland zijn snel bereikbaar, het eiland Tholen bijvoorbeeld.

Meetrapport
De woning is ingemeten conform NEN 2580 en heeft een woonoppervlak van 104m2 + 7 m2 berging beneden en maar liefst 316 m3 inhoud! Een meetrapport is uiteraard beschikbaar.

Kortom
Een heerlijk appartement, overal dichtbij, heel grote living, met veel licht, ruimte, uitzicht en op een prachtige plek, midden in het centrum.

Bijzonderheden
- Bouwjaar 2025: transformatie naar appartement
- Actieve en financieel gezonde VvE
- Volledig geïsoleerd (energielabel c)
- Vraagprijs is inclusief BTW, k.k. De overdrachtsbelasting, afhankelijk van situatie, bedraagt 0% of 2% bij eigen bewoning. Bijkomende kosten: notaris overdracht en hypotheek.
- Zelf te doen: keuken aanschaf en installatie (voorzieningen wel aanwezig) ; vloerenbekleding , raambekleding e.d.
- Video-intercom en glasvezelaansluiting
- Berging in de onderbouw
- De bouwer is de verkoper, rechtstreeks contact mogelijk voor eventuele aanpassingen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 316 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 104 m^2
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 2025
Ligging	: In centrum
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Elektrische verwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

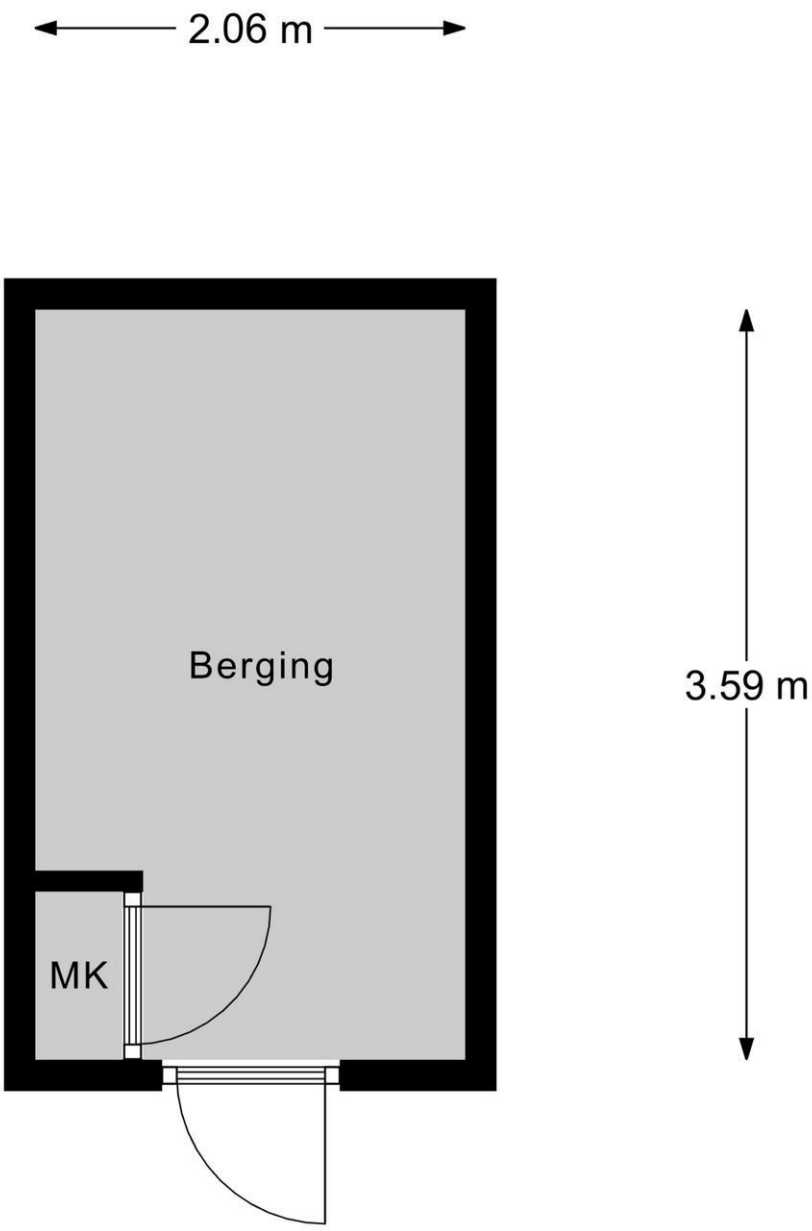
Westvoorstraat 22 a
4671 CD DINTELOORD

22A

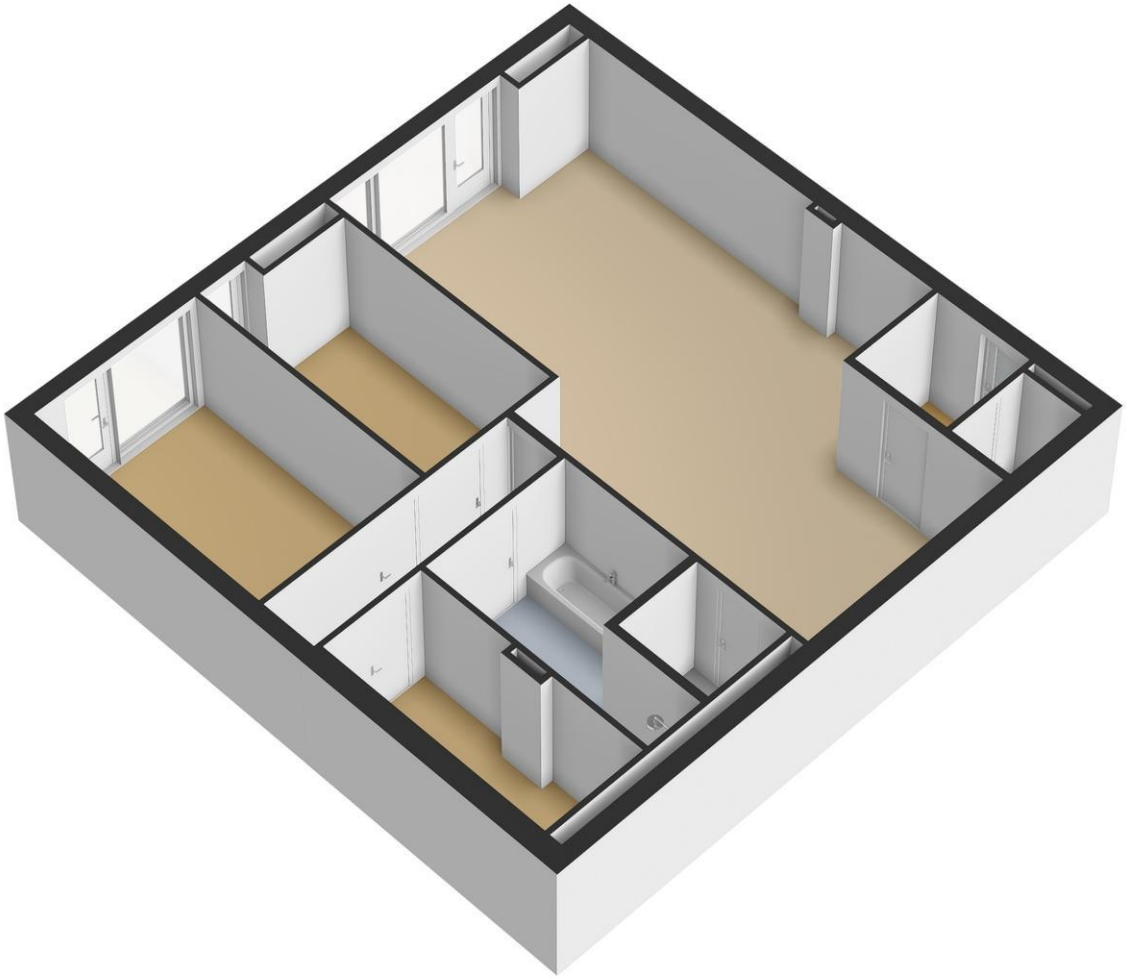
zelfverkopen.nl

22A

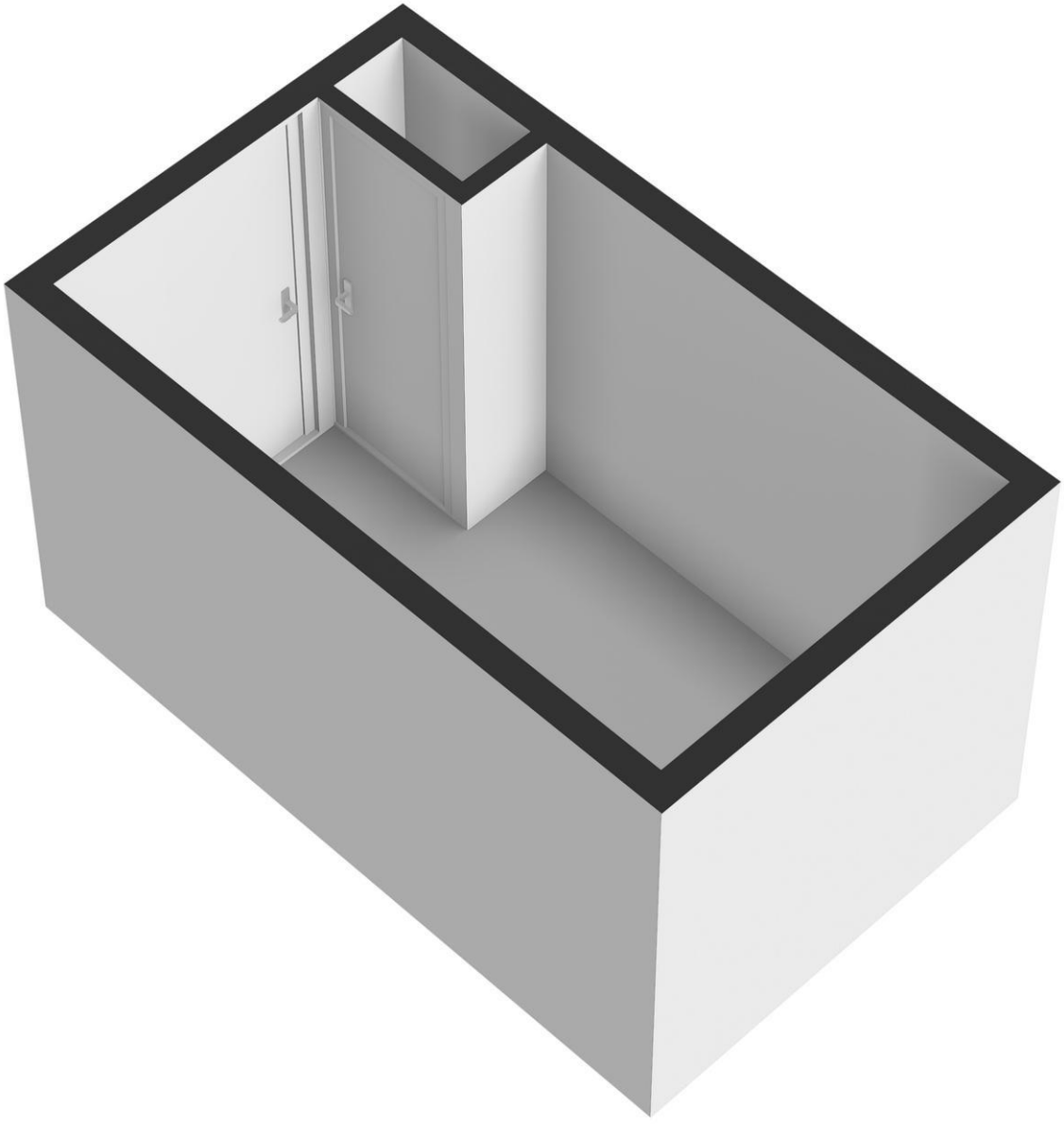
Appartement



Berging



zelfverkopen.nl



zelfverkopen.nl

Verkoopinformatie

Woning bezichtigen
Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:
- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab ‘bezichtigen’.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook ’s avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen
Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:
- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst
Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de ‘akte van levering’ (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht
Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure
Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper
De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure
Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt 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. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen
Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed
Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop
Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig
Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen.** Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op **www.zelfverkopen.nl**