



Neem eens een kijkje in de.....
Rijksweg 67 te Dorst

Bouwjaar: 1929

Inhoud: circa 225 m³
Woonoppervlakte: circa 75 m²
Perceeloppervlakte: 87 m²

Energie label: A

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.





Dorst is een dorp in de gemeente Oosterhout, in de Nederlandse provincie Noord-Brabant.

De naam Dorst zou afkomstig zijn van Dornt, wat zou verwijzen naar de meidoorn, die als veekering en perceelafscheiding werd gebruikt. Een andere verklaring is dat het een samentrekking van De Horst zou zijn. Dorst werd voor het eerst vermeld in 1290, vervolgens in 1323 en daarna regelmatig. Willem van Duivenvoorde werd in 1325 heer van Oosterhout en daarmee ook van Dorst.

In 1888 werd de Seterse Heide aangewezen als waterwingebied en in 1894 kwam er waterleiding. De spoorlijn langs Dorst werd in 1867 geopend, maar Dorst kreeg geen station. Van 1908 tot 1930 was er echter een stopplaats voor de treinen. Ten noorden van de spoorlijn lag aan De Vliert een steenfabriek. Deze werd opgericht in 1899 door Frans Oomen. Er was een ringoven met een productie van 5 à 6 miljoen stenen per jaar. Enige tijd functioneerde er ook een dakpannenfabriek. De steenfabriek werd na leegstand in 2010 gesloopt.

In 1931 vestigden de Franciscanessen van Etten zich in Dorst. Zij verzorgden een bewaarschool en onderwijs voor meisjes. Voor Tweede Wereldoorlog kwam het toerisme op. Vooral het in de Boswachterij Dorst gelegen Natuurbad Surae trok mensen. Er kwamen ook eenvoudige groepsaccommodaties, kamphuizen genaamd. Deze zijn allen buiten gebruik geraakt.

Dit is de ideale starterswoning, gelegen tussen Dorst en Breda. Zowel het bruisende stadsleven van Breda als de heerlijke rustige dorpskern van Dorst liggen lekker dichtbij. De uitvalswegen A-58 en A-27 liggen binnen handbereik. Met een eigen garage en eventueel een dakterras met fraai uitzicht over de landerijen. De woning heeft een prima keuken en badkamer en twee ruime slaapkamers. Recent zijn nagenoeg alle kozijnen (HR++ beglazing) en buitendeuren nog vervangen. De ruime garage/berging is bereikbaar via de achterzijde van de woning. De tuin is misschien niet zo groot, maar ter compensatie is er dus een groot dakterras mogelijk met fraai uitzicht. Tot slot heeft deze woning 10 PV panelen, ideaal gelegen richting het zuiden.



Begane grond:

Hal/entree met meterkast. Sfeervolle **woonkamer** met trapopgang, verlaagd plafond met inbouwspotjes en een afsluitbare haard. Lichte tegelvloer en de wanden en plafond zien er strak uit.





Ruime semi-open keuken met modern keukenblok. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een oven. Ook in de keuken ligt een tegelvloer. Naast de keuken is de badkamer gesitueerd.



Een ruime moderne badkamer met een ruime inloopdouche, toilet en badkamermeubel met wastafel. In de badkamer zijn ook de aansluitingen voor de wasapparatuur.



1e verdieping:

Kleine overloop met toegang tot twee ruime **slaapkamers**. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een loopdeur naar het plat dak (eenvoudig een mooi dakterras van te maken). Tevens is er een ruime kast met de opstellen van de c.v. combiketel.





Tuin:

Een **stadstuin**, waar je prima buiten kunt zitten, echter hij is niet heel groot. Een groot dakterras met fraai uitzicht over de landerijen is zeker een extra optie.

Na de tuin volgt de ruime garage/berging. Deze garage heeft een elektrische roldeur en heeft een prima ontsluiting via de achterzijde. Deze garage is ideaal voor iemand die graag thuis klust.



Algemeen:

- nieuwe kozijnen en buitendeuren geplaatst in 2025 (v.v. HR++ beglazing)
- 10 PV panelen aanwezig
- aan de achterzijde fraai uitzicht over de landerijen
- binnen het kwartier zit je in hartje centrum van Breda

Rijksweg 67

4849 BM Dorst

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.

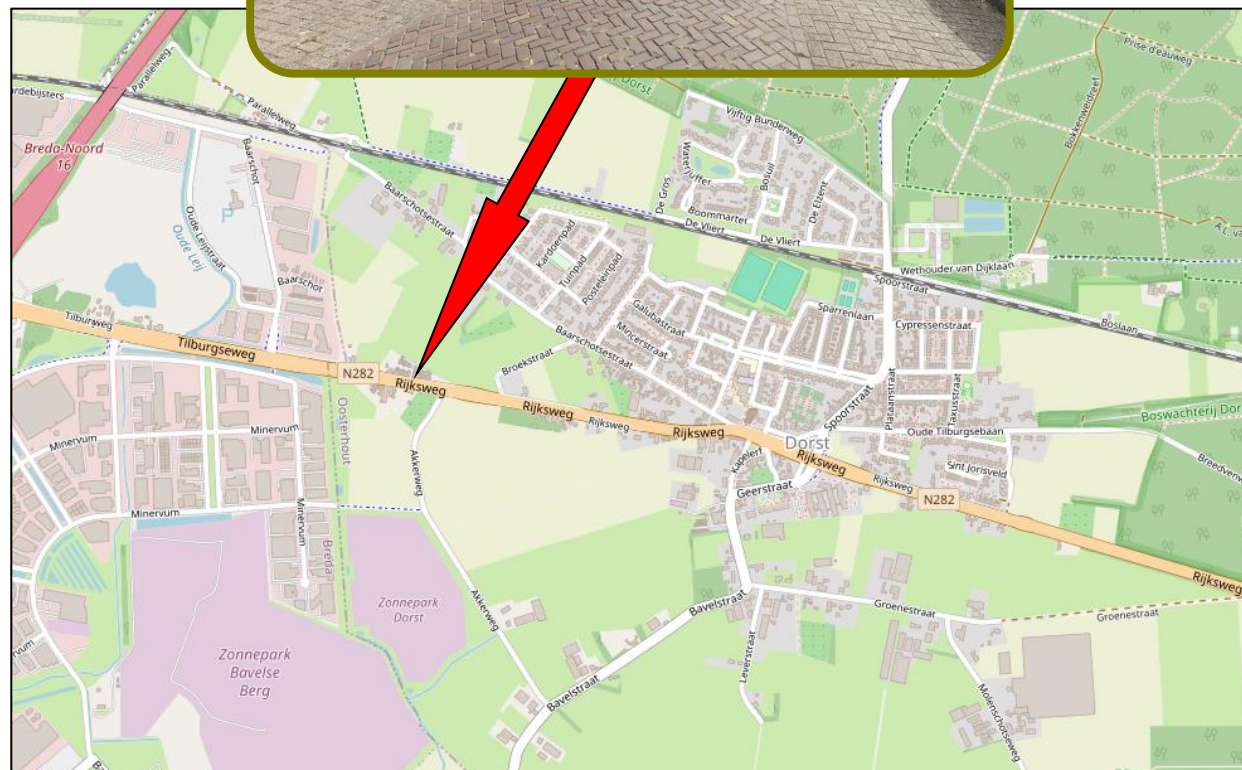
Bouwjaar:	1929
Inhoud:	Circa 75 m ³
Perceeloppervlakte:	74 m ²
Kadaster:	Oosterhout K 1586
Verwarming en warmwater:	HR cv-ketel 2011

Energie label:	A
Dubbel glas:	HR++
Dakisolatie:	ja
Muurisolatie:	deels
Vloerisolatie:	nee
PV-panelen	10 stuks

Woonoppervlakte*:	75 m ²
Oppervlakte:	
woonkamer	29 m ²
keuken	9 m ²
badkamer	5.5 m
slaapkamer 1	11 m ²
slaapkamer 2	14 m ²

ligging achtertuin:	Noordoosten
WOZ-waarde:	€ 246.000,-
Aanvaarding:	In overleg

* definitie woonoppervlakte: bruto oppervlakte van alle verdiepingen met een minimale hoogte van 1,5m.



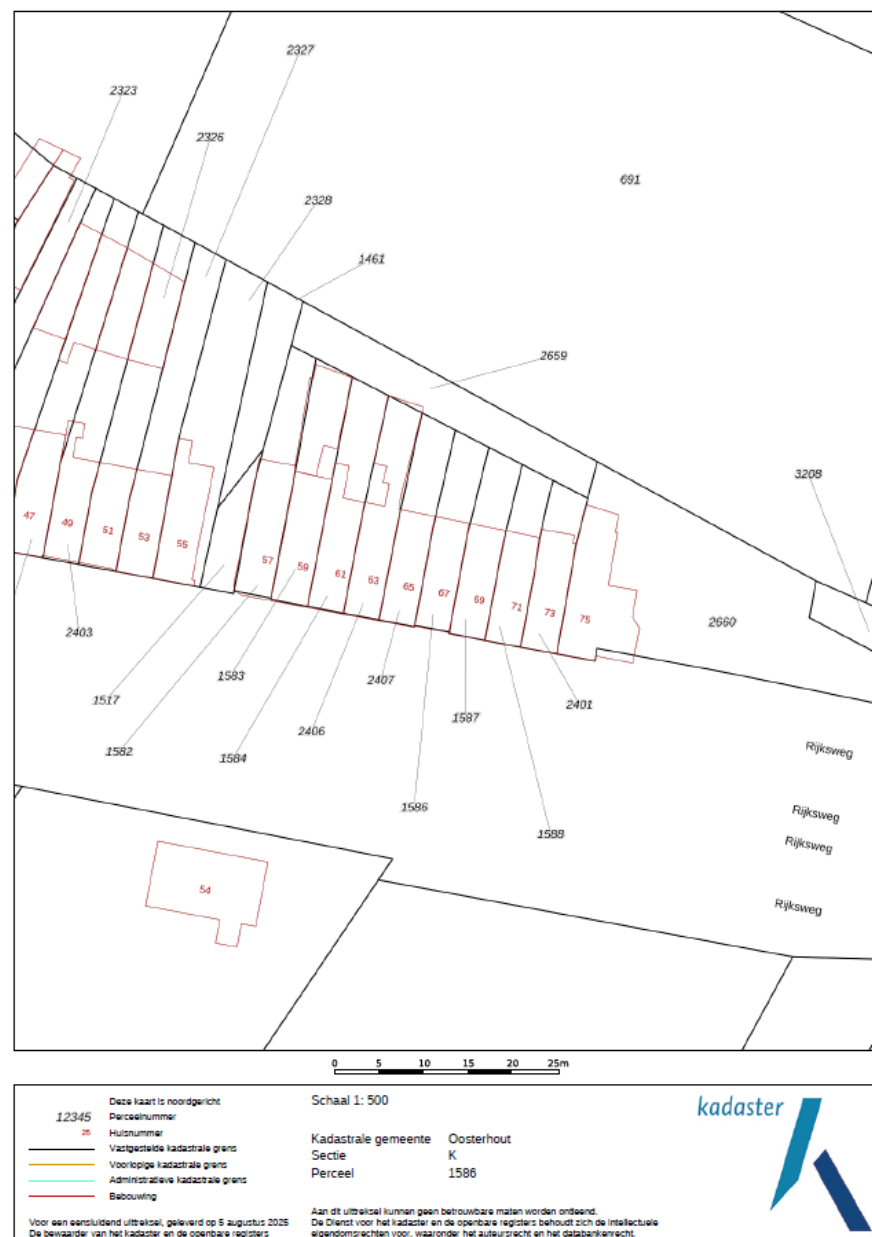
Het Kadaster

Het Kadaster houdt bij wie in Nederland welke rechten heeft op grond en gebouwen, en wat de kenmerken daarvan zijn. Dat doet het ook voor schepen, luchtvaartuigen en ondergrondse netwerken. Deze wettelijke taak is bedoeld om de rechtszekerheid te borgen: er ontstaan geen misverstanden over wat van wie is. En wat de precieze locatie ervan is.

Het Kadaster is in 1832 opgericht. Nadat het tot 1974 onderdeel was van het Ministerie van Financiën en daarna van het Ministerie van VROM, is het vanaf 1994 een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO).

De gegevens houdt het kadaster bij in de openbare registers en kadastrale registratie. Door het beheer van deze omvangrijke gegevensbronnen vervult het Kadaster een spilrol op het gebied van vastgoed- en geo-informatie in Nederland.

Hiernaast treft u aan de kadastrale omgevingskaart van de woning. De kaart is noordgericht en geeft een gebied van vier vierkante kilometer weer met als centraal middelpunt de woning.



U heeft belangstelling?

Op deze pagina vindt u belangrijke informatie over hoe te handelen als u belangstelling heeft voor deze woning.

Op het rechtergedeelte van deze pagina vindt u onder meer informatie over uw onderzoeksplicht en het biedverloop. Maar er komt bij het kopen van een huis meer kijken. We gaan er vanuit dat u zich op voorhand al heeft laten voorlichten over uw financiële (on)mogelijkheden.

Daarnaast heeft u als koper een onderzoeksplicht. Informeer dus altijd vóór het starten van de onderhandelingen naar datgene wat u belangrijk vindt.

Hart van Brabant Makelaardij kan slechts de belangen van één partij (in dit geval de verkoper) behartigen. Zo voorkomt de NVM oneerlijke praktijken.

Wij adviseren u dan ook om altijd een eigen NVM-makelaar in de arm te nemen als u belangstelling heeft voor een woning die via ons kantoor te koop staat.



Onderzoeksplicht en mededelingsplicht

De informatie in deze verkoopdocumentatie heeft als bedoeling om de (aspirant) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Deze verkoopdocumentatie beoogt juist geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot aanwezige gebreken in de woning.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de (aspirant)koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de (aspirant) koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om altijd een deskundige (makelaar en/of bouwkundige) in te schakelen.

Biedverloop

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. Het biedverloop bij onderhandelingen over de woning kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met uw eigen makelaar kunt bespreken.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de hoogte van de koopsom, oplevering, bijkomende (ontbindende) voorwaarden en roerende zaken. Echter, een mondelinge overeenkomst is niet voldoende. De overeenkomst komt pas daadwerkelijk tot stand indien beide partijen de schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend.

Koopovereenkomst

Als basis wordt gebruik gemaakt van een model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

In deze koopovereenkomst wordt de verplichting opgenomen tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van vóór 1994 wordt aan de overeenkomst standaard een asbestclausule toegevoegd.

Ter bescherming van de koper kan in de overeenkomst een financieringsvoorbehoud worden opgenomen ter grootte van de koopsom. Wij stellen het wel op prijs om vooraf in contact te treden met uw hypotheekadviseur.



Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
T 013 – 5 835 000
E info@hartvanbrabantmakelaardij.nl
I www.hartvanbrabantmakelaardij.nl

openingstijden:
maandag t/m vrijdag: 09:00 – 17:30
zaterdag: 09:30 – 15:00

**VEELZIJDIG IN
DIENSTVERLENING!**

Uw reactie

De eigenaar van de woning, maar ook wij zijn erg benieuwd wat u van deze woning vindt. Wij zullen dan ook circa één week na het toesturen van deze brochure contact met u opnemen om geheel vrijblijvend te informeren naar uw reactie over de woning en of u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure.

Een bezichtiging

Het bezichtigen van de woning vindt uitsluitend plaats via een afspraak met ons kantoor. Wij maken graag tijd voor u vrij om de woning samen te gaan bekijken. Als u de woning heeft bezichtigd zullen wij na circa één week contact met u opnemen om te vragen wat u van de woning vindt. Daarna zullen wij uw reactie doorgeven aan de eigenaar van de woning.

Waardebepaling van uw huidige woning

Voor een objectieve waardebeoordeling van uw woning zijn wij u graag van dienst. Uiteraard luisteren we naar uw wensen en stellen een op maat gemaakt verkoopadvies voor u op.

Aankoopbemiddeling

U wilt tot aankoop van een woning over gaan, maar twijfelt over een aantal zaken. Aarzel niet en neem uw eigen makelaar mee naar de bezichtiging. Op de eerste plaats weten twee mensen meer dan één; dat we daarnaast ook nog eens voor u de noodzakelijke onderzoeken doen en ook nog eens voor u een scherpe aankoopprijs weten te bedingen is mooi meegenomen. Bovendien zijn we er ook om de aankoop verder (juridisch) tot en met de notariële overdracht in goede banen te leiden.

Hoe kiest u de juiste hypotheekadviseur

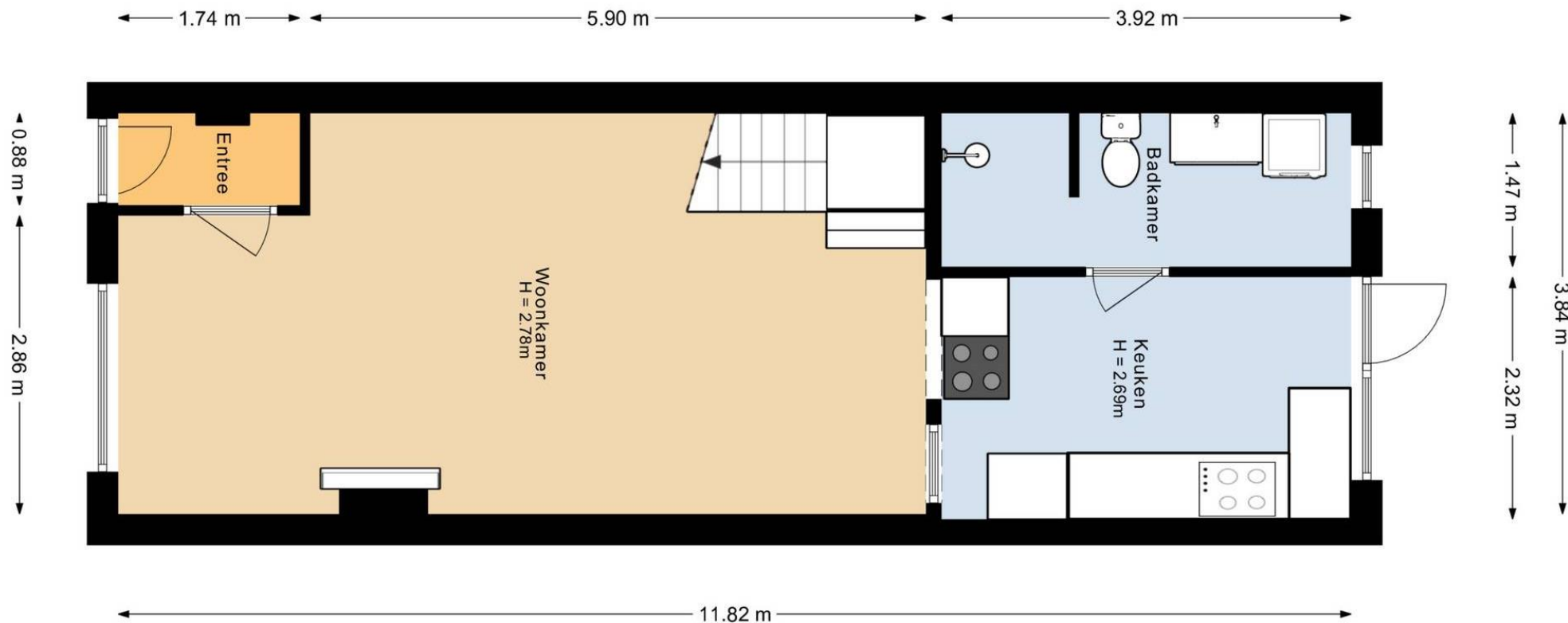
Bel of mail voor een deskundig en betrouwbaar hypotheekgesprek met:

De Hypotheekshop
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
013 – 5 835 005
www.hypotheekshop.nl



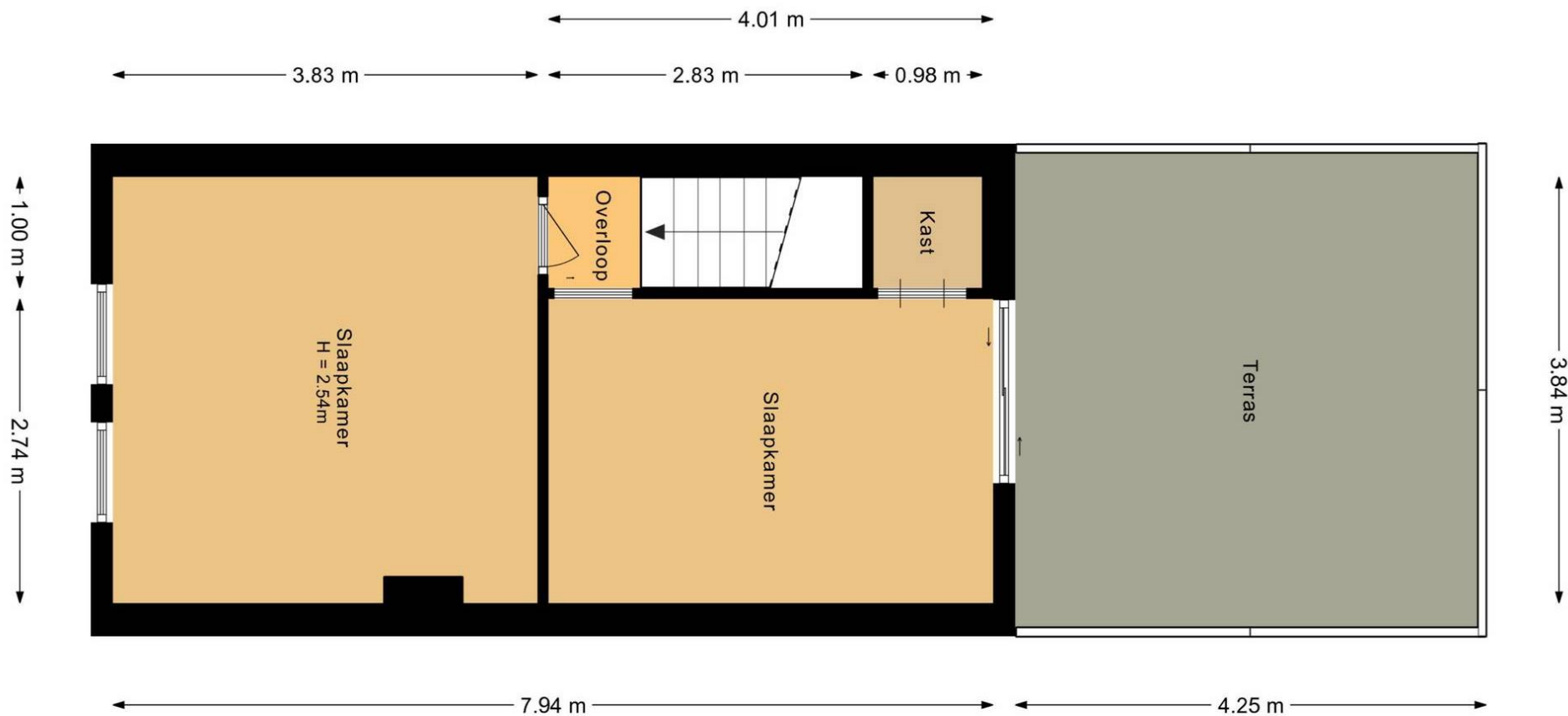
Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door Hart van Brabant Makelaardij enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (kengetallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel opgenomen tekeningen geven vaak de standdaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat één van de vorige eigenaren wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Hart van Brabant Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.



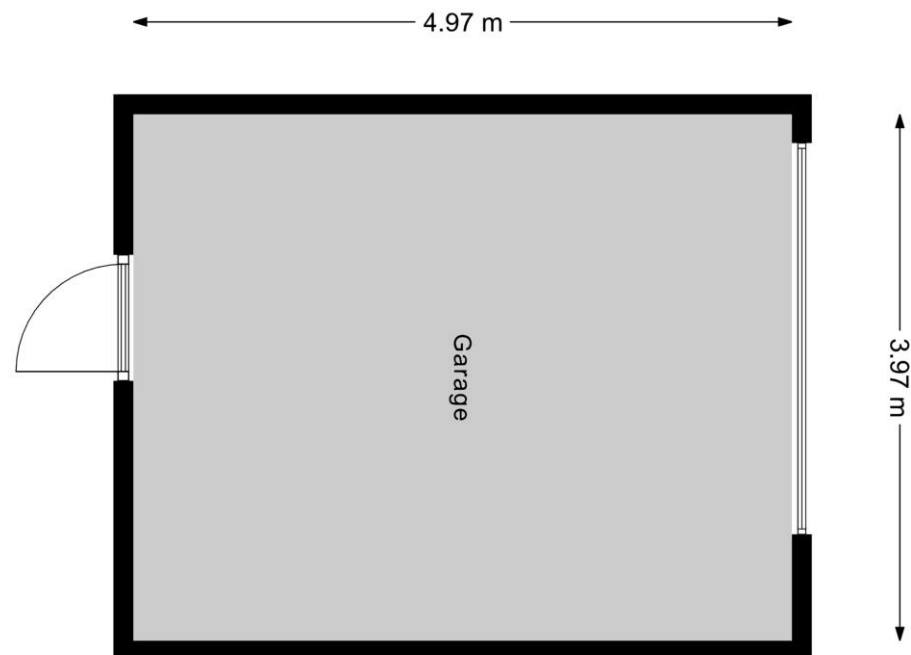
BEGANE GROND

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



GARAGE

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

NVM Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij:
opdracht tot dienstverlening bij verkoop/verhuur

d.d.:

betreffende het perceel: Rijksweg 67, 4849 BM Dorst

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
- tuinaanleg / (sier-)bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☒	☐	☐	☐
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☐	☐	☐	☒
- (voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
- veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
- rolluiken / zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer woonkamer	☐	☐	☐	☒
- warmwatervoorziening, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels	☒	☐	☐	☐
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Rijksweg 67, 4849 BM Dorst

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) over- genomen	niet van toe- passing
-	☐	☐	☐	☐
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- oven	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
- spotjes woonkamer	☐	☒	☐	☐
- spotjes keuken	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:				
- slaapkamer	☐	☒	☐	☐
- kantoor	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kasten slaapkamer	☐	☒	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- losse kasten, boeken-, legplanken	☐	☒	☐	☐
- wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
- (huis)telefoon toestellen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurovereenkomsten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- bijzondere opmerkingen:				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner),

plaats en datum:

plaats en datum:

Betreft: Rijksweg 67, 4849 BM Dorst



**Aankoop-
begeleiding:**

Neem vrijblijvend contact met ons op voor hulp bij het aankopen van uw droomhuis.

Hart van Brabant
Makelaardij

Bezoekadres:
Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg

Tel.:
(013) 5 835 000

E-mail:
Info@hartvanbrabant
makelaardij.nl

HOE KOOP IK EEN HUIS IN 9 STAPPEN

