

Standaardbuiten

Dr. Poelsstraat 37



woonschuijt
makelaars



te ➤ **koop** ➤

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.



Jouw Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Zevenbergen

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij WoonSchuijt Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat WoonSchuijt Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Daniël>
van de Woestijne>

NVM Makelaar

06 81 37 39 63
daniel@woonschuijt.nl



Omschrijving

INSTAPKLAAR, VERRASSEND RUIM, ROYAAL KOOKEILAND, TUIN MET IBIZA-SFEER OP HET ZUIDWESTEN.

Sommige huizen voelen meteen goed zodra je binnenstapt. Dit is er zo één. Aan de Dr. Poelsstraat 37 staat deze volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning met garage, royale oprit (ruimte voor 2 auto's) en een prachtig aangelegde tuin op het zuid-westen. De afgelopen jaren is het huis grondig vernieuwd, waardoor je hier zonder klussen direct kunt genieten van ruimte, comfort en een eigentijdse uitstraling. Met een royale woonkeuken, vijf slaapkamers, twee badkamers en veel bergruimte is dit een ideaal huis voor wie ruimte zoekt – nu én in de toekomst.

LICHT, RUIMTE EN EEN WOONKEUKEN ALS HART VAN HET HUIS

Zodra je binnenkomt valt meteen de fijne lichtinval op. Grote raampartijen zorgen voor een open en ruim gevoel en verbinden binnen moeiteloos met buiten.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd (2007), waardoor een royale woonkeuken is ontstaan.

De keuken is in 2020 volledig vernieuwd en uitgevoerd met luxe Siemens-inbouwapparatuur en een indrukwekkend kookeiland van maar liefst 3 meter bij 1,20 meter. Dit royale eiland vormt het centrale punt van de ruimte en biedt niet alleen volop werkruimte, maar ook praktische opbergruimte rondom, waardoor alles binnen handbereik is. Terwijl jij kookt, schuiven familie of vrienden gezellig aan de eettafel of aan het eiland. De grote raampartijen, aparte terrasdeur en de schuifpui naar de tuin laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en zorgen voor een prachtige verbinding met het buitenleven. Extra comfort? De keuken is bovendien voorzien van vloerverwarming.

De woonkamer sluit naadloos aan op de keuken en biedt een gezellige zithoek. De moderne afwerking, rustige kleuren en hoogwaardige materialen geven het geheel een stijlvolle en warme uitstraling.

VIJF SLAAPKAMERS EN TWEE BADKAMERS – RUIMTE VOOR IEDEREEN

Ook op de verdiepingen merk je dat dit huis verrassend veel ruimte biedt. Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer op de eerste verdieping is in 2020



Omschrijving

volledig vernieuwd en heeft een rustige, wellness achtige uitstraling en is voorzien van vloerverwarming. De natuurlijke afwerking en subtiële muurstructuur halen het gevoel van buiten naar binnen. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

De zolderverdieping is in 2023 volledig verbouwd en geïsoleerd, waardoor hier een prachtige extra woonlaag is ontstaan. Deze ruimte is perfect als royale master bedroom, studio, gastenverblijf maar ook ideaal voor een ouder kind of tiener. Op deze verdieping is bovendien een tweede badkamer en-suite gerealiseerd – een luxe extra die het huis bijzonder comfortabel maakt voor een groter gezin of voor logees.

Bergruimte is er volop: knieschotten op zolder, een technische ruimte en extra opslag in de garage, opslag op de vloering en de schuur zorgen ervoor dat alles zijn plek heeft.

EEN TUIN MET VAKANTIESFEER

De tuin is een echte blikvanger. Zowel de voortuin (2021) als achtertuin (2022) zijn volledig opnieuw aangelegd in dezelfde stijl en vormen samen een prachtig geheel.

De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. De sfeer doet denken aan Ibiza: veel groen, verschillende terrassen en een prachtige houten overkapping waar je heerlijk kunt loungen.

In de tuin staat bovendien een pergola met aan één kant een glazen afscheiding. Deze is voorzien van een schaduwdoek dat naar beneden kan worden uitgerold, zodat je ook op warme dagen comfortabel van de tuin kunt genieten.

Hier geniet je van lange zomeravonden met vrienden of een rustige ochtendkoffie in de zon. Dankzij de slimme indeling zijn er meerdere zitplekken – in de zon of juist in de schaduw.

De tuin beschikt daarnaast over een schuur met elektra en verlichting en meerdere stroompunten. De garage heeft een nieuwe elektrische garagedeur (2022) en een praktische vloering voor extra opslag.

De ruime oprit biedt plek voor twee auto's op eigen terrein.

RUSTIGE EN GROENE OMGEVING MET DORPSE SFEER

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt in Standdaarbuiten, een dorp met een gezellige dorps sfeer. Hier worden regelmatig activiteiten georganiseerd, zoals de jaarlijkse verlichte carnavalsoptocht. Ook de rivier de Mark ligt in de omgeving en draagt bij aan het groene en charmante karakter van het dorp.

Op loopafstand vind je het dorpscentrum met onder andere een supermarkt, scholen, kinderopvang, sportverenigingen en een sfeervolle dorps huis-restaurant.

Met de auto ben je bovendien snel onderweg via de uitvalswegen richting Breda, Roosendaal, Dordrecht en Rotterdam.

Omschrijving

KENMERKEN

- Woonoppervlakte: ca. 172 m²
- Perceeloppervlakte: 333 m² eigen grond
- Bouwjaar: 1972
- Aantal verdiepingen: 3
- Aantal kamers: 6
- Aantal slaapkamers: 5
- Energielabel: B
- Tuinligging: zuidwesten
- De gevel is in 2022 gerenoveerd
- Oplevering: in overleg

WoonSchuijt Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere

koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

172 m²



Bouwjaar

1972



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

333 m²

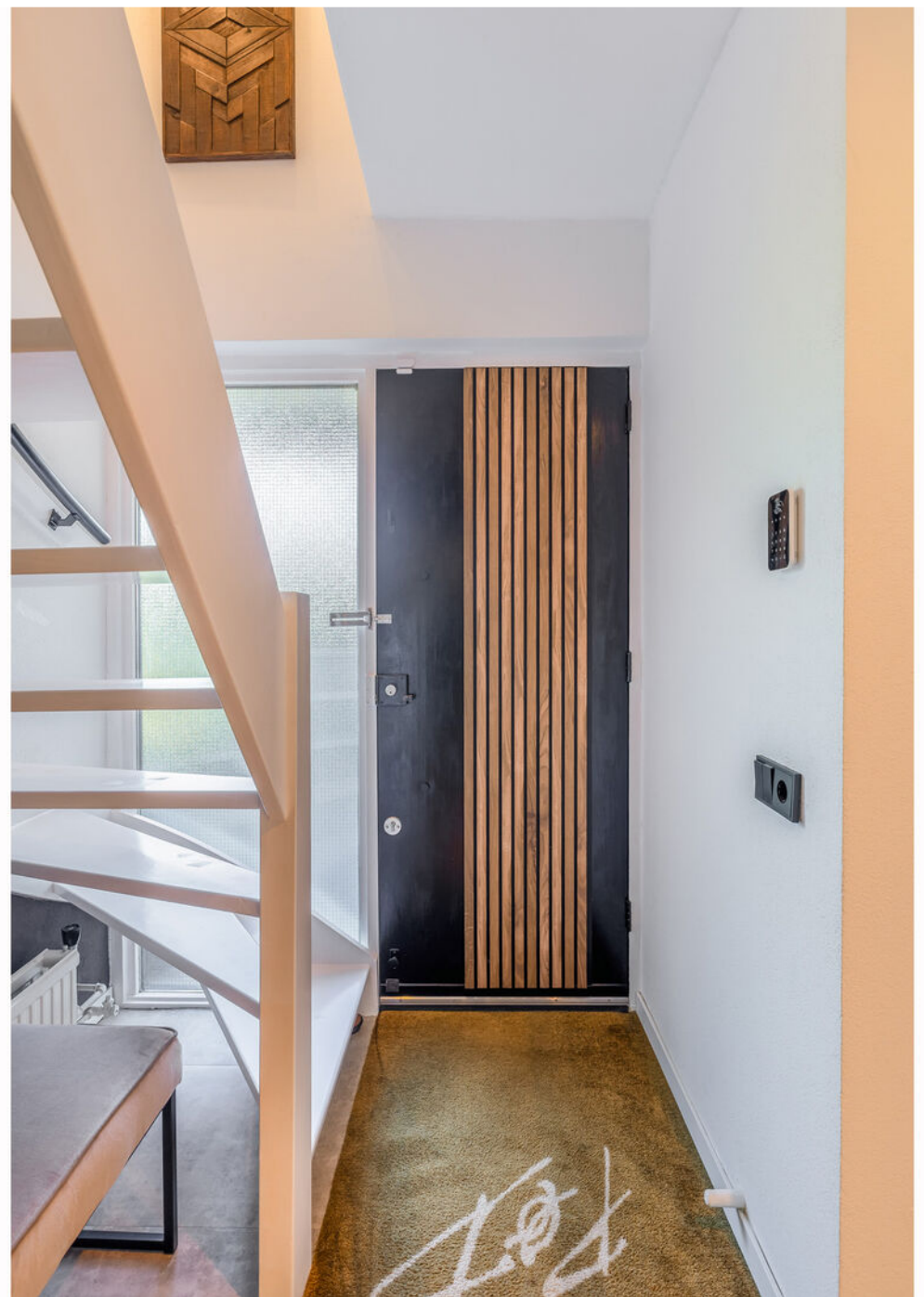
Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	333 m ²
Inhoud	590 m ³
Bouwjaar	1972
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2022)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

B



























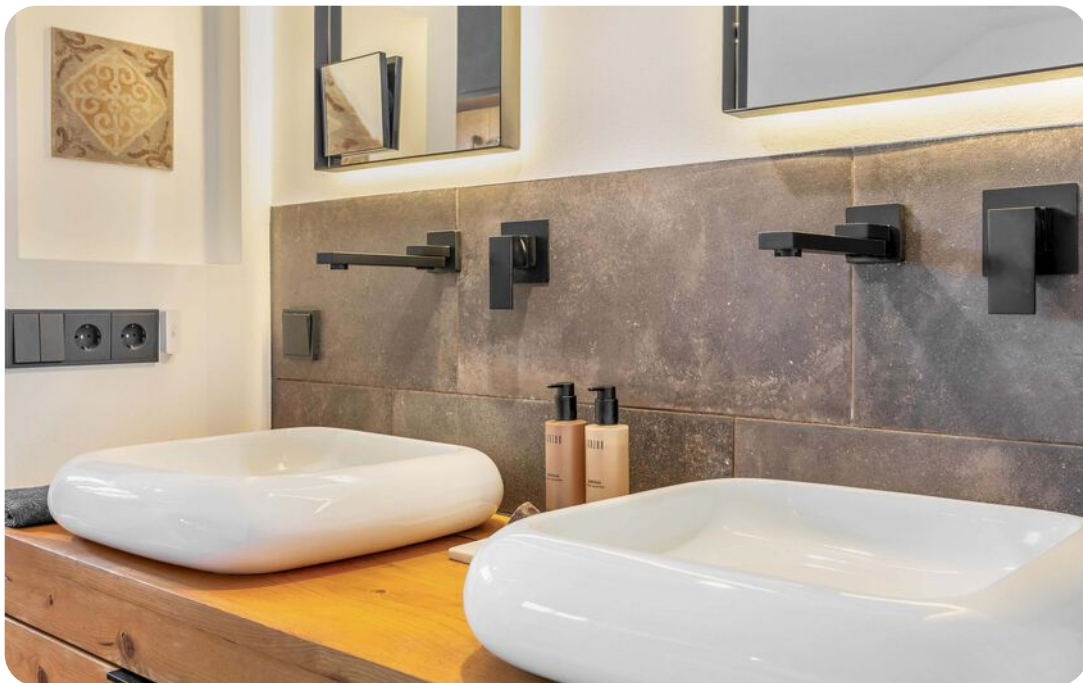






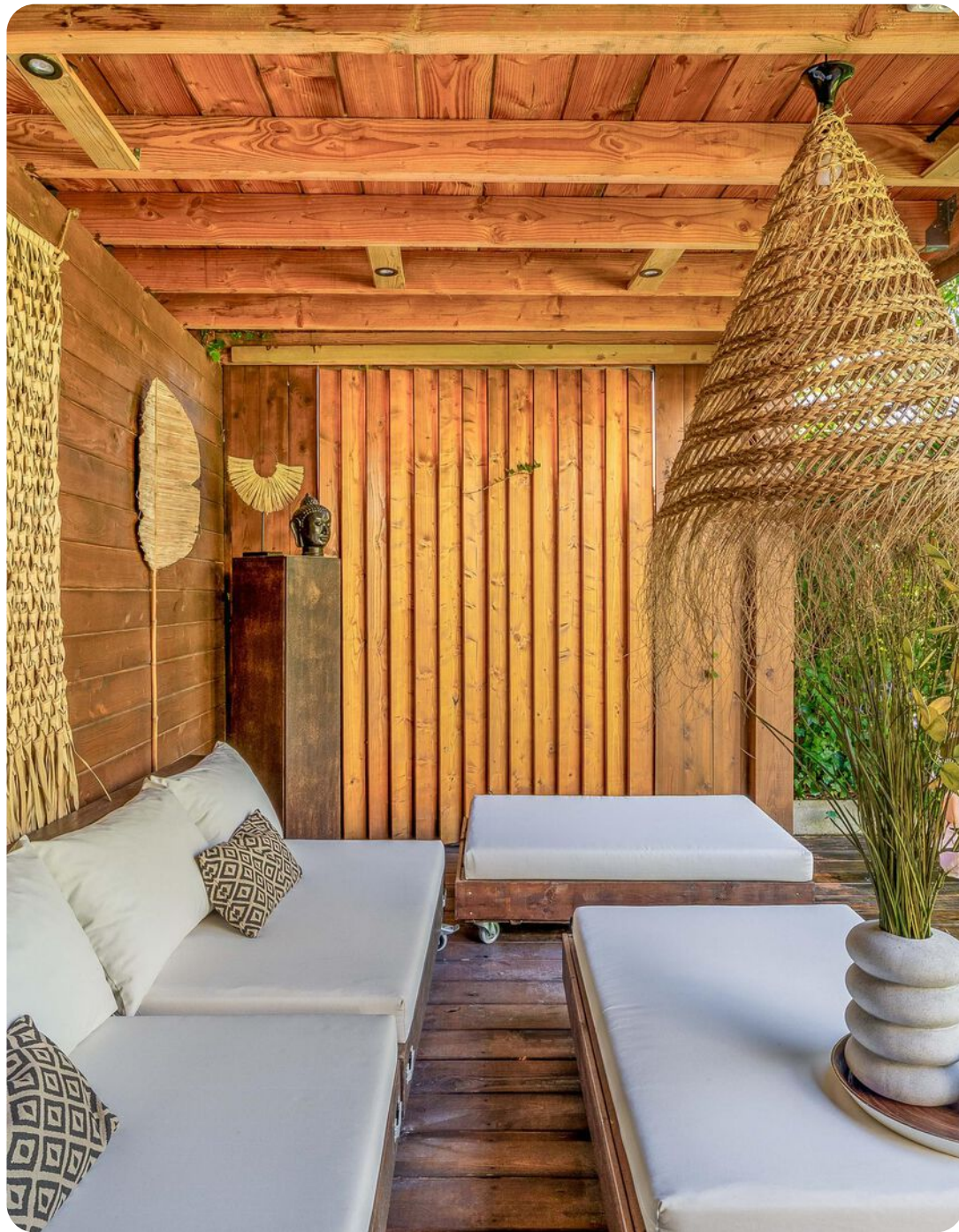












Kadastrale>gegevens>

Adres

Dr. Poelsstraat 37

Postcode/plaats

4758 AM Standdaarbuiten

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 3019

Kadastraal eigendom

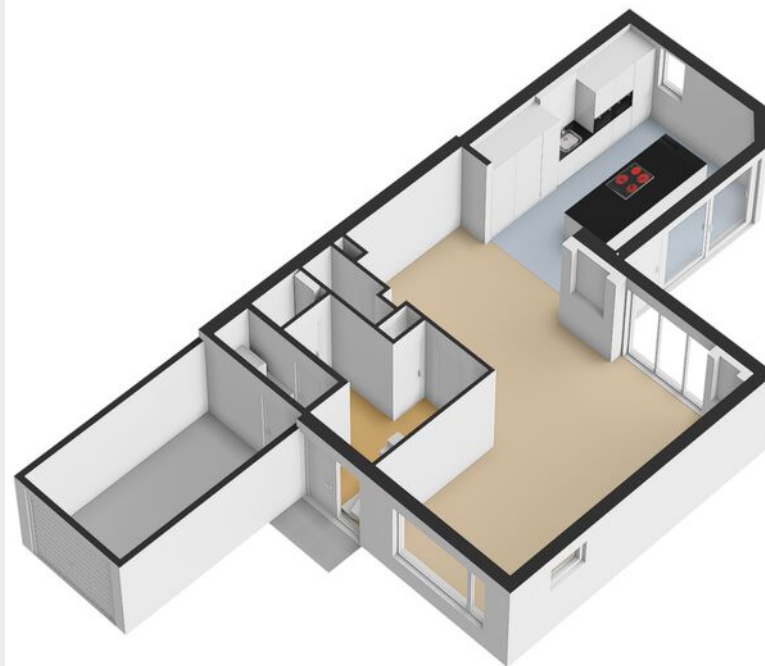
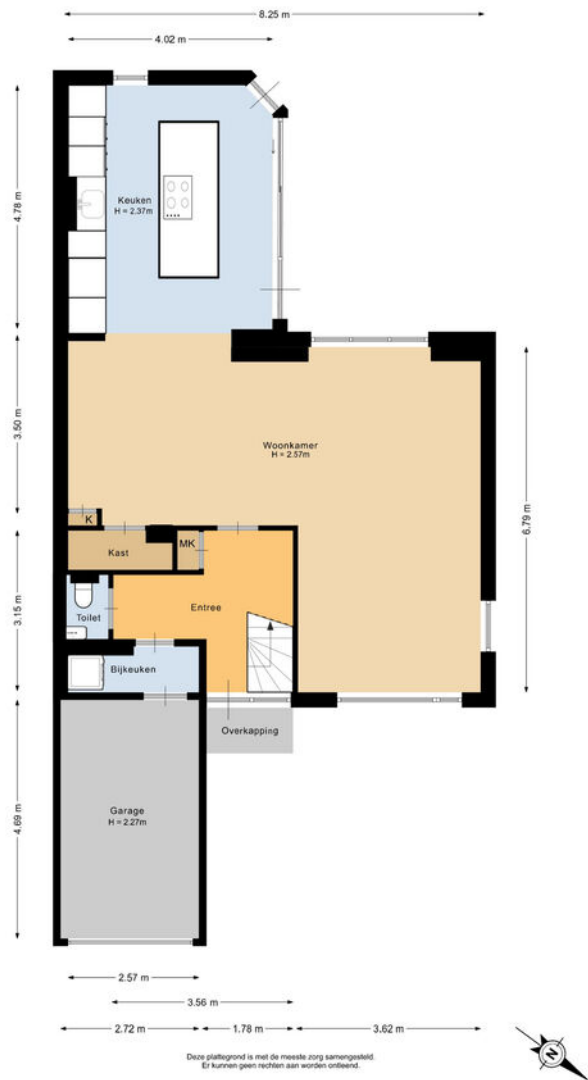
Volle eigendom

Perceelpervlakte

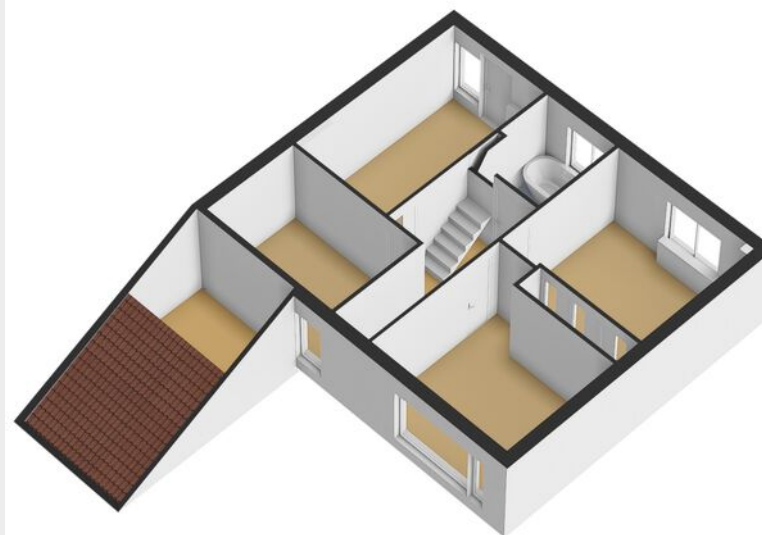
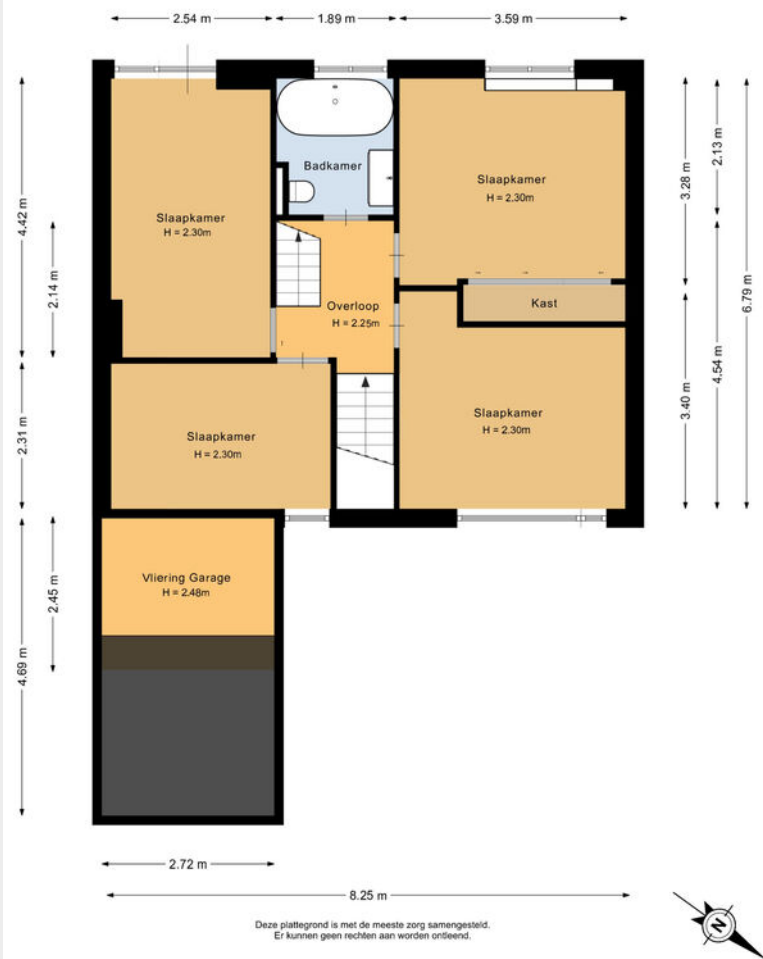
333 m²



Plattegrond



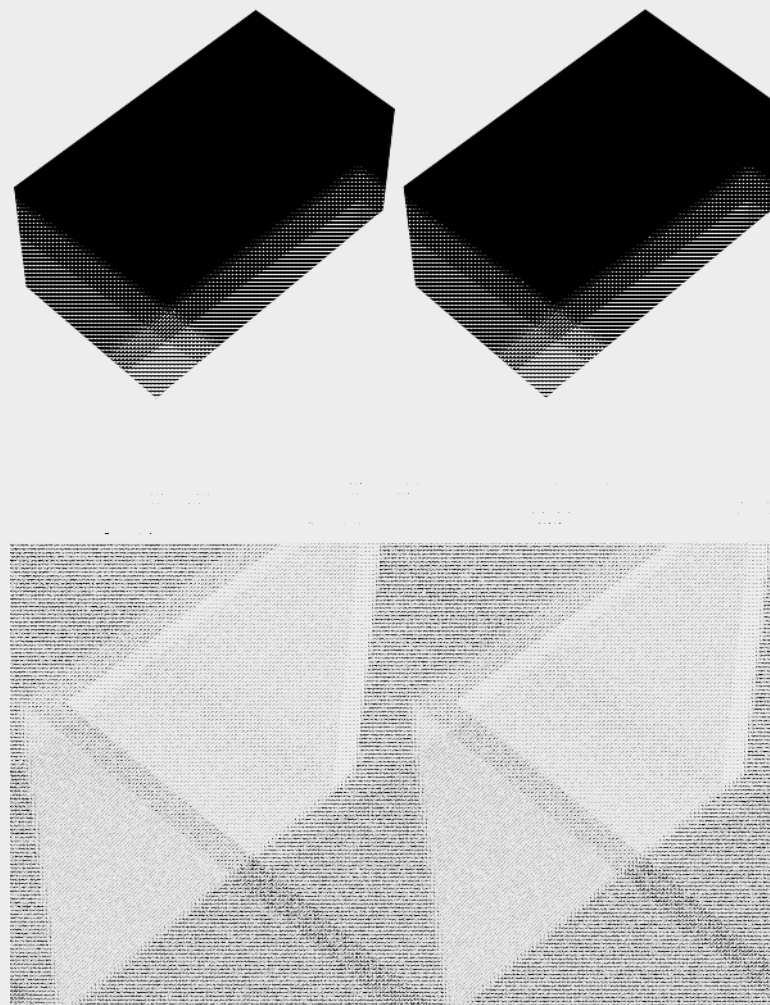
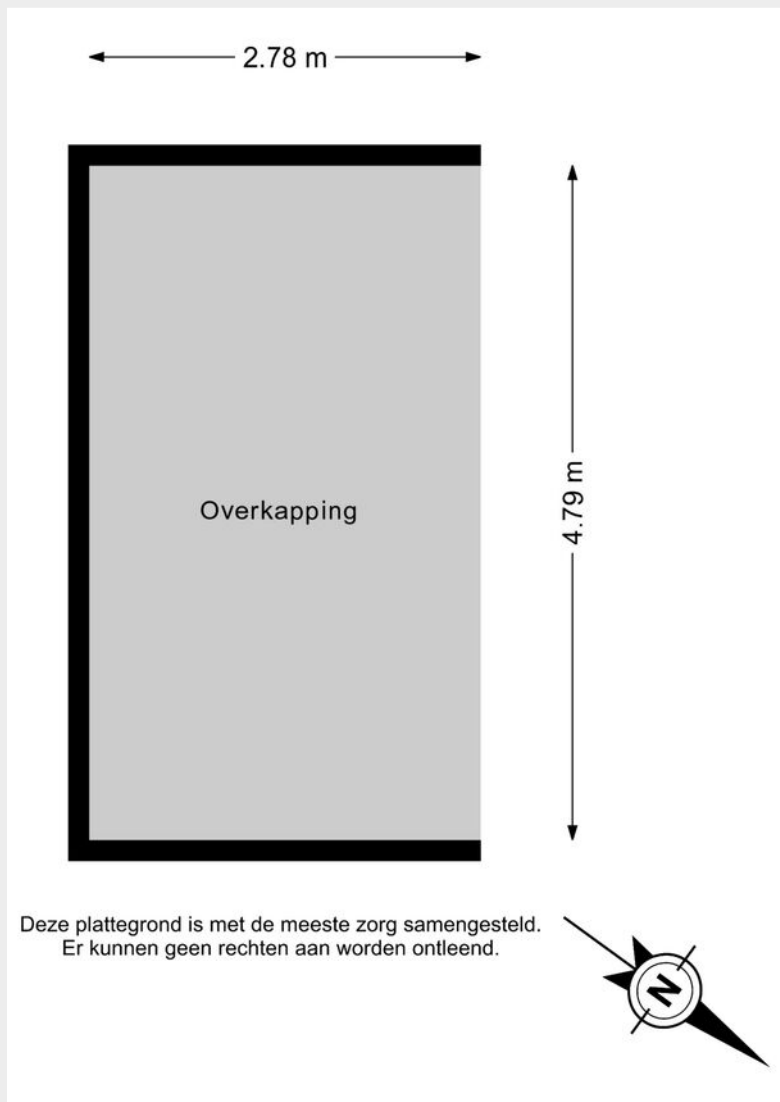
Plattegrond



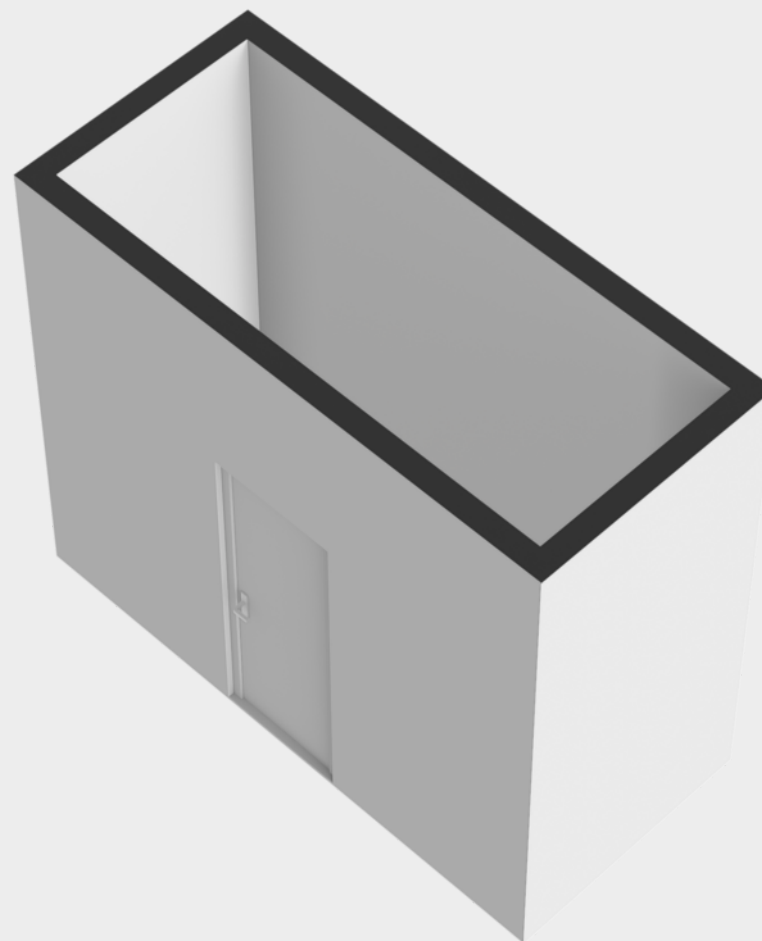
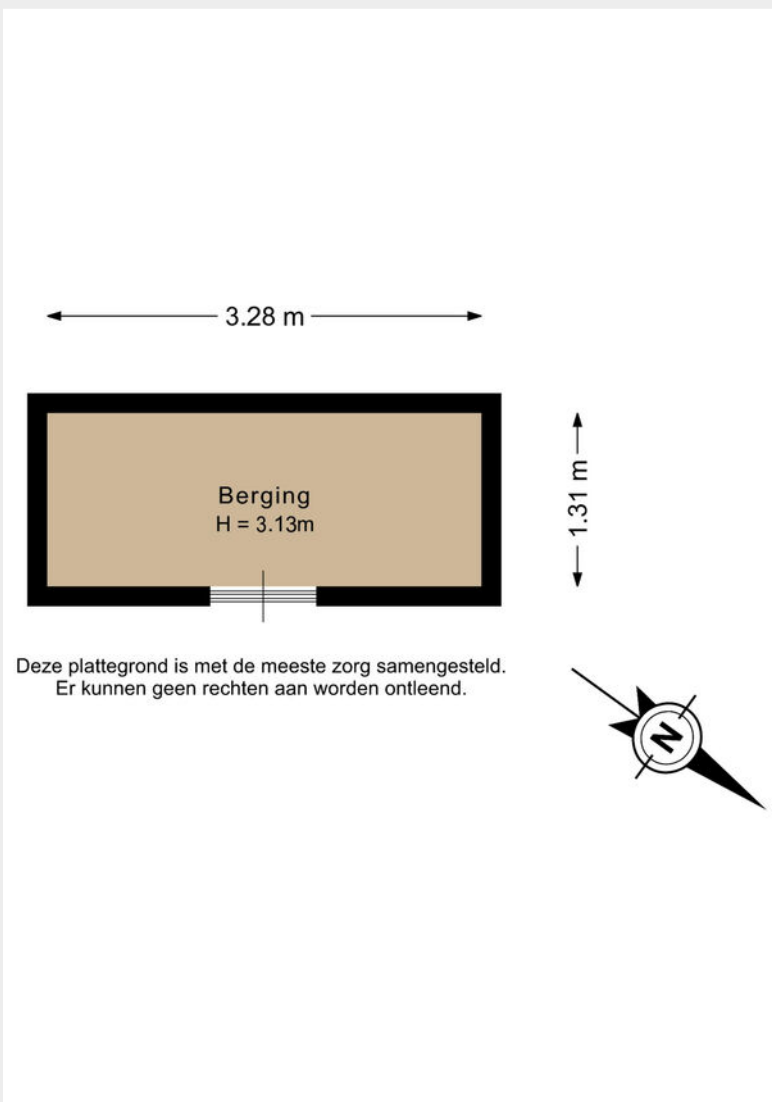
Plattegrond



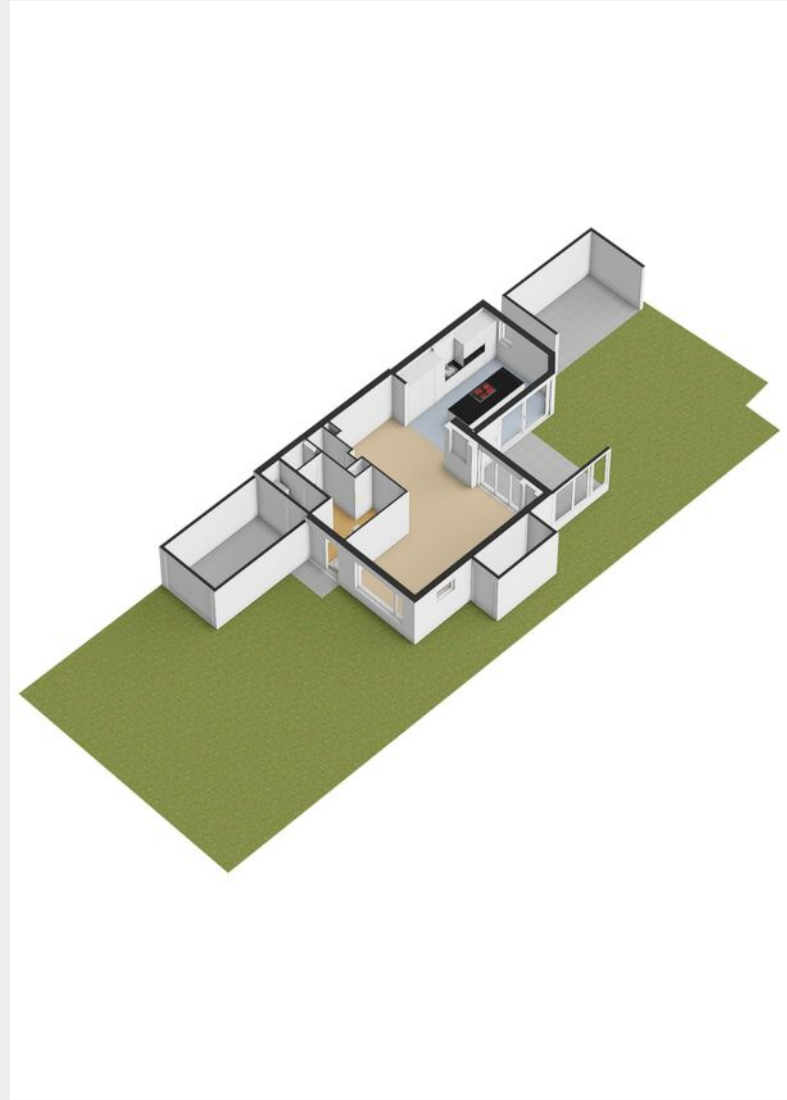
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Designradiator(en)	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Radiatorafwerking	X			- kookplaat	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- magnetron	X		
- losse (hang)lampen		X		- oven	X		
				- koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vriezer	X		
- gordijnrails		X		- vaatwasser	X		
- gordijnen		X		- koffiezetapparaat		X	
- rolgordijnen	X						
- lamellen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- jaloezieën			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)		X	
- laminaat	X			- fontein	X		
- PVC	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- ligbad	X		
- spiegelwanden	X			- douche (cabine/scherf)	X		
				- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Aankoopbegeleiding»

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergroten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijg je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Noord-Brabant, Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

WoonSchuijt Makelaars
Molenstraat 12
4761 CK Zevenbergen

0168 336 698
info@woonschuijt.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars, is aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Richard>
van der Giessen>

Directeur WoonSchuijt Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@woonschuijt.nl



Anne>
Verhoeven>

Vastgoedadviseur
0168 – 33 66 98
info@woonschuijt.nl



Daniël>
van de Woestijne>

NVM Makelaar
06 81 37 39 63
daniel@woonschuijt.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0168 – 33 66 98
info@woonschuijt.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0168 33 66 98
info@woonschuijt.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

tel: 0168 – 33 66 98
info@woonschuijt.nl
www.woonschuijt.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer»

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





woonschuijt >
makelaars >

Contactgegevens >

0168 336 698
info@woonschuijt.nl
woonschuijt.nl

