

# Standaardbuiten

Dr. Poelsstraat 21



**woonschuijt**  
makelaars >



**te > koop >**

Vraagprijs  
**€ 428.800,- 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

## VRIJSTAAND WONEN MET RUIMTE EN MOGELIJKHEDEN

Aan een rustige straat in het gemoedelijke Standdaarbuiten staat dit vrijstaande huis met verrassend veel ruimte, een diepe garage én een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Hier woon je vrij, met volop mogelijkheden om het helemaal naar je eigen smaak te maken. Een ideale plek voor afbouwers of handige doorstromers die ruimte zoeken én kansen zien.

## FIJNE LEEFRUIMTE MET SERRE EN LICHT

Bij binnenkomst valt direct op dat dit huis praktisch is ingedeeld en een prettige basis biedt. De woonkamer ligt aan de achterzijde en kijkt uit op de tuin. Dankzij de grote raampartijen komt er veel daglicht binnen, wat zorgt voor een lichte en aangename leefruimte.

Aansluitend vind je de serre: een heerlijke extra ruimte die volledig bij het huis betrokken is en bovendien verwarmd is. Dit is zo'n plek waar je al vroeg in het voorjaar zit en tot laat in het najaar nog geniet van het buitengevoel. De serre vormt een mooie overgang tussen binnen en buiten en vergroot de leefruimte aanzienlijk.

De keuken ligt ook aan de achterkant van het huis en is functioneel ingericht, met zicht op de tuin en directe verbinding met de serre. Hier ligt een goede basis, maar ook volop mogelijkheden om het geheel te moderniseren en naar eigen wens in te delen.

## DRIE SLAAPKAMERS EN EXTRA MOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een volwaardige indeling en eventueel kastruimte of splitsing naar twee slaapkamers. De tweede slaapkamer is ideaal als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De tweede verdieping is een waardevolle toevoeging: hier is een derde slaapkamer aanwezig en daarnaast nog extra bergruimte. Door de indeling en het oppervlak is het goed denkbaar om hier extra kamer/ruimte



# Omschrijving

te realiseren middels een dakkapel waardoor het totaal aantal slaapkamers kan worden uitgebreid. Dit maakt het huis flexibel en geschikt voor verschillende woonwensen, nu én in de toekomst.

## DIEPE TUIN OP ZUIDWESTEN EN GARAGE

De achtertuin is een van de grote pluspunten van dit huis. Met een ligging op het zuidwesten geniet je hier volop van de zon, van de middag tot in de avond. De tuin is diep en biedt veel privacy, met voldoende ruimte voor meerdere terrassen, groen en eventueel een moestuin of overkapping.

Daarnaast beschikt het huis over een extra diepe garage van maar liefst ca. 9,62 meter. Ideaal voor de hobbyist, klusser of voor het stallen van meerdere voertuigen, fietsen en opslag. In combinatie met de oprit en de vrije ligging maakt dit het geheel extra praktisch.

## RUSTIG WONEN IN GEMOEDELIJK STANDDAARBUITEN

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.

Het dorp beschikt over basisvoorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en sportverenigingen. Voor een uitgebreider aanbod ben je snel in omliggende plaatsen zoals Zevenbergen of Oudenbosch. Met de auto ben je bovendien snel onderweg via de uitvalswegen richting Breda, Roosendaal, Dordrecht en Rotterdam.

De omgeving kenmerkt zich door veel groen en open landschap. Perfect voor een

wandeling, fietstocht of gewoon om even buiten te zijn. Dit maakt het wonen hier extra aantrekkelijk voor mensen die de drukte willen ontlopen en waarde hechten aan ruimte en een ontspannen woonomgeving.

## KENMERKEN:

- Ligging: rustige straat in woonwijk in gemoedelijk dorp
- Tuin: diepe achtertuin op het zuidwesten
- Woonoppervlakte: ca. 122 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 312 m<sup>2</sup> (eigen grond)
- Bouwjaar: 1971
- Aantal verdiepingen: 3
- Aantal kamers: 4
- Aantal slaapkamers: 3 (meer mogelijk)
- Serre: verwarmd en bij de leefruimte betrokken
- Garage: extra diep ca. 9,62 meter
- Energielabel: onbekend
- Oplevering: in overleg, kan snel



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**122 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1971**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**312 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	312 m <sup>2</sup>
Inhoud	659 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1971
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2016)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

C

































# Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.



# Kadastrale gegevens

## Adres

Dr. Poelsstraat 21

## Postcode/plaats

4758 AM Standdaarbuiten

## Sectie/perceel

Sectie D, nummer 2244

## Kadastraal eigendom

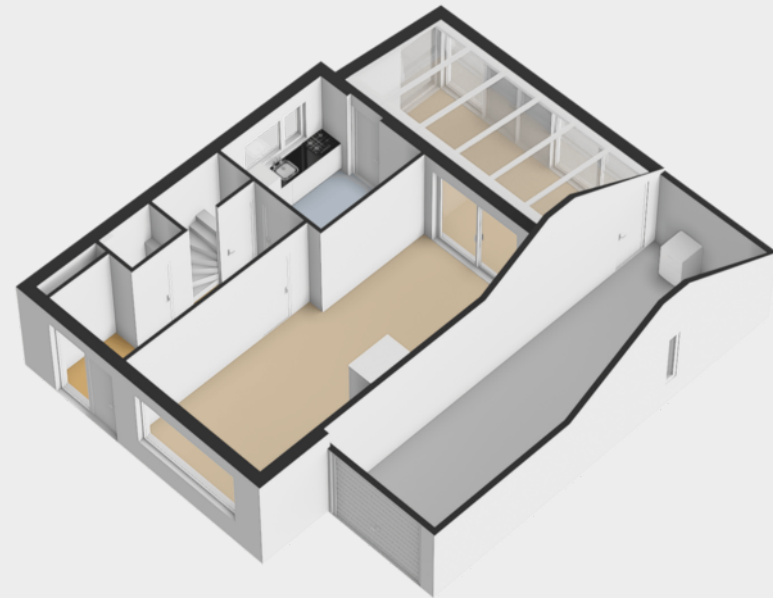
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

312 m<sup>2</sup>



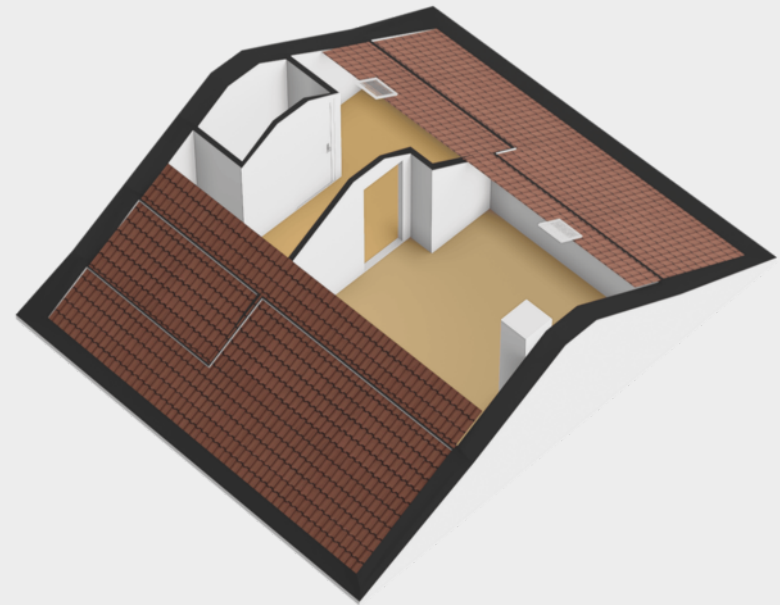
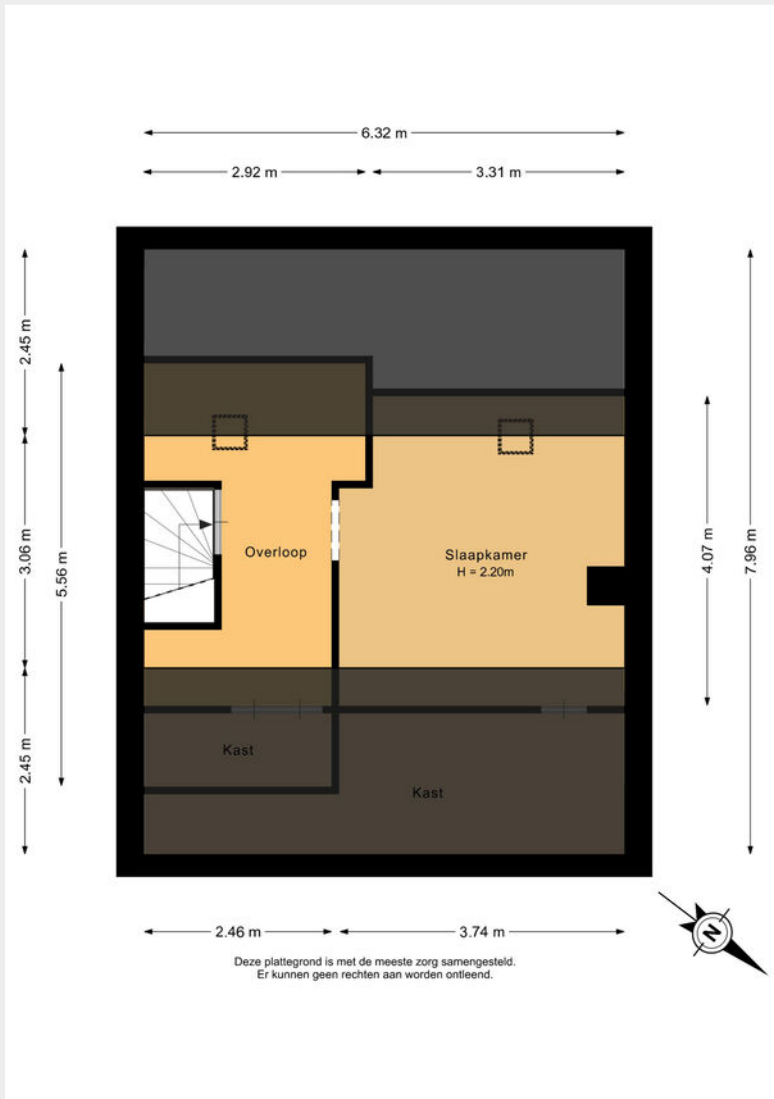
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# 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. Beziichtiging 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 ontleen.





**woonschuijt** >  
makelaars >

**Contactgegevens** >

0168 336 698

[info@woonschuijt.nl](mailto:info@woonschuijt.nl)

[woonschuijt.nl](http://woonschuijt.nl)







