

TE KOOP

Waterwilg 8

Zevenbergen



Vraagprijs

€ 695.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Waterwilg 8, Zevenbergen

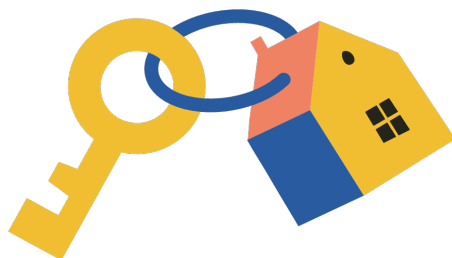
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Waterwilg 8 in Zevenbergen is zo'n woning waar wooncomfort, eigentijdse afwerking en buitenleven samenkomen.

Vanaf 2020 is de woning volledig gemoderniseerd en met oog voor detail opnieuw vormgegeven. Het resultaat is een instapklare gezinswoning waarin gebruiksgemak en woonkwaliteit centraal staan.

De royale leefruimtes, de open keuken met kookschiereiland, de stijlvolle hoofdslaapkamer en de fraai aangelegde tuin benadrukken de kwaliteit en afwerking die deze woning kenmerken.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het hart van het huis

Wie de woning binnenstapt, merkt direct hoe prettig de indeling is. De grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en versterken het gevoel van ruimte. De woonkamer aan de voorzijde biedt een comfortabele plek om te ontspannen, terwijl de centraal geplaatste houtkachel tijdens de wintermaanden zorgt voor warmte en sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Deze vormt het centrale ontmoetingspunt van de woning. Rond het ruime kookschiereiland en de tafel speelt het dagelijks leven zich af: er wordt gekookt, gegeten, bijgepraat en samen genoten.

De keuken combineert een praktische indeling met moderne apparatuur, waaronder een vaatwasser, Quooker, gaskookplaat, afzuigkap, stoomoven, combimagnetron, XL-koelkast en XL-vriezer. Daarnaast beschikt zij over een royaal werkblad en veel praktische bergruimte, waaronder een geïntegreerde apothekerskast.

Via de openslaande deuren vormen de keuken, de overkapping en de tuin één geheel. Zodra de eerste zonnige dagen aanbreken, wordt de buitenruimte een vanzelfsprekend verlengstuk van het dagelijks leven.

Op de begane grond bevindt zich een ruime inpandige berging en daarnaast een multifunctionele extra kamer, ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte, speelkamer of praktijk aan huis.

Comfortabel wonen op de verdieping

De riante hoofdslaapkamer is voorzien van kamerhoge raampartijen, airconditioning, een vaste kastenwand, een eigen balkon en een en-suitebadkamer met ligbad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De rustige kleurstelling en strakke afwerking creëren een ontspannen sfeer.

Verder zijn er twee volwaardige slaapkamers, een tweede badkamer met douche en wastafelmeubel, een separaat toilet en een praktische was- en technische ruimte met de opstelplaats voor de was- en droogapparatuur, de cv-ketel en de mechanische ventilatie.

Buiten is het minstens zo fijn

De achtertuin vormt een bijzonder onderdeel van deze woning. Dankzij de verzorgde aanleg, de volwassen beplanting en de verschillende terrassen is er altijd een plek om van de zon of juist van de schaduw te genieten.

Onder de sfeervolle overkapping lopen zomeravonden moeiteloos over in de nacht. Achter in de tuin bevindt zich een tweede terras dat een fijne plek biedt om in alle rust van de ochtendzon te genieten.

De tuin is rondom voorzien van elektra en beschikt over sfeerverlichting, een houtopslag en een Rain Bird-beregeningsinstallatie.

Daarnaast biedt de buitenruimte aan de achterzijde een vrijstaande berging en aan de voorzijde een parkeergelegenheid op eigen terrein en een laadpunt voor een elektrische auto.

Rustig wonen met alles dichtbij

Waterwilg 8 ligt in een rustige, ruim opgezette woonwijk aan de rand van Zevenbergen. De groene omgeving, brede straten en ruimtelijke opzet maken dit een geliefde plek voor gezinnen.

Scholen, winkels, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Breda, Dordrecht en Rotterdam uitstekend bereikbaar.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De huidige bewoners vertellen

"Toen wij de woning kochten, hebben we het huis volledig gestript en opnieuw opgebouwd zoals wij graag wilden wonen. Met veel aandacht voor de indeling en afwerking hebben we hier een plek gecreëerd waar we iedere dag met plezier thuiskomen.

We genieten nog altijd van het vele licht, de rust in huis en het buitenleven. Ons favoriete plekje is het terras achter in de tuin, waar we graag met een kop koffie de dag beginnen. Ook de keuken is een bijzondere plek geworden; rondom het kookschiereiland zijn met familie en vrienden veel mooie herinneringen ontstaan.

We hebben hier met veel plezier gewoond en hopen dat de nieuwe bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen als wij."

Kenmerken

Algemeen

Woonoppervlakte circa 158 m²

Perceeloppervlakte 307 m²

Bouwjaar 2003

Energielabel B

Comfort

Volledig gemoderniseerd vanaf 2020

Instapklaar afgewerkt

Luxe woonkeuken met kookschiereiland

Gietvloer met vloerverwarming

Dik Geurts houtkachel

Alle wanden en plafonds zijn glad gestuct

Airconditioning in de hoofdslaapkamer

Twee badkamers met elektrische vloer-
en spiegelverwarming

CV-ketel Remeha CW5

Drie toiletten

Ruime overkapping met verlichting en
terrasverwarming

Tuin met meerdere terrassen voorzien van
keramische tegels

Rain Bird-beregeningsinstallatie, ook te bedienen op afstand via de app

Horren

Parkeren op eigen terrein

Laadpunt voor een elektrische auto

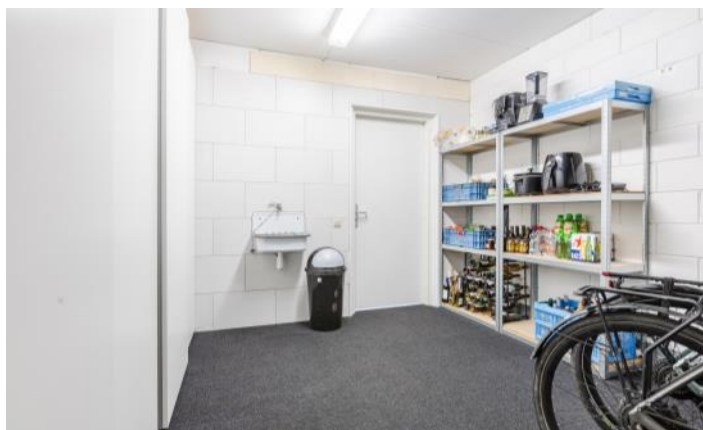
Oplevering in overleg

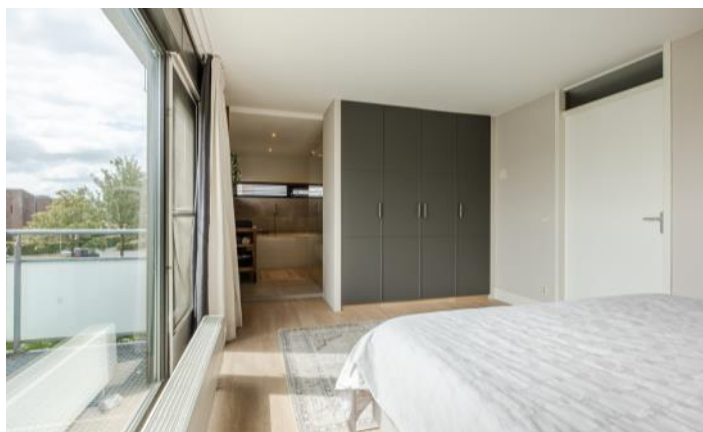






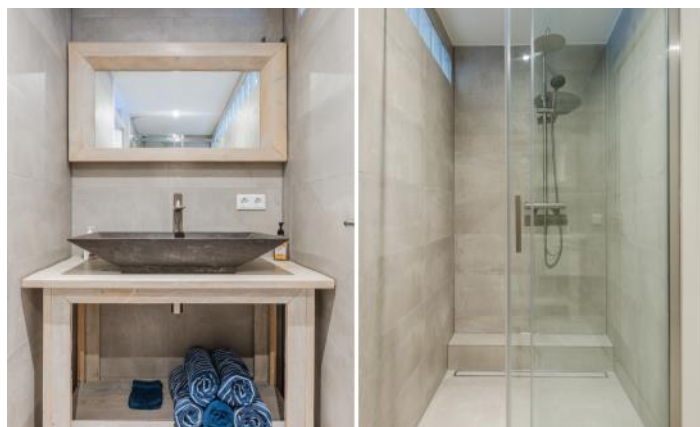


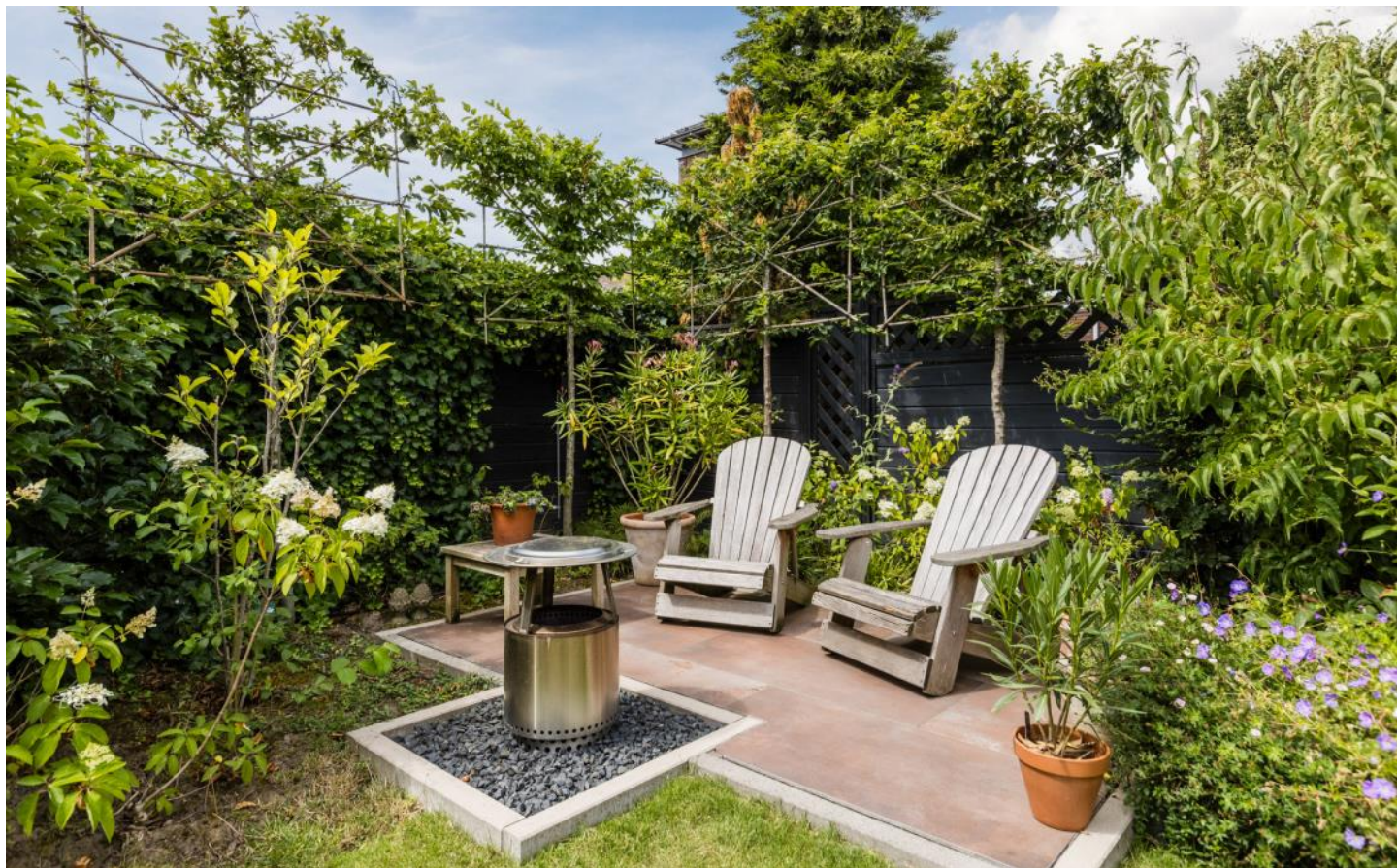
















PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Kunststof

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	307 m ²
Inhoud	582 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	158 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 wastafelmeubels, 2 inloofdouches
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	123 m ² (11,2m diep en 11m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Zevenbergen P 306

Oppervlakte	307 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	•		
Binnenverlichting	•		
Losse kasten		•	
Wastafelaccessoires		•	
Toiletaccessoires		•	
Badkameraccessoires		•	
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Koffiezetapparaat		•	
Wastafelmeubel	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
CV met toebehoren	•		
Mechanische ventilatie	•		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zevenbergen

P

306

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.