




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Potgieter 25**  
**4884 DA Wernhout**  
**€ 575.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Breda**

Vijfhagen 157  
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl  
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Potgieter 25



Woonoppervlakte: 168 m<sup>2</sup>



Inhoud: 699 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 2018



Aantal kamers: 7



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 575.000 k.k.



## Omschrijving Potgieter 25

Deze prachtige woning is een ideale keuze voor wie op zoek is naar comfort en ruimte.

Een schitterende en energiezuinige woning die met hoogwaardige materialen is afgewerkt.

De royale woonkamer met volledig uitgeruste open keuken voorziet u van alle moderne gemakken die u nodig heeft.

Met drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een luxe badkamer, ontbreekt het niet aan ruimte. De zolder herbergt nog eens twee slaapkamers.

Maar er is meer! Op de begane grond bevindt zich een veelzijdige extra kamer, geschikt voor diverse doeleinden denk hierbij aan een kantoorruimte, levensloopbestendig wonen of een speelkamer voor de kinderen.

Buiten is een royale achtertuin, compleet met een sfeervolle overkapping voorzien van een glazen schuifwanden waardoor u in alle weersomstandigheden van het buitenleven kunt genieten.

Deze instapklare half vrijstaande woning is de ideale keuze voor wie op zoek is naar een comfortabele en moderne leefomgeving. Wacht niet langer en maak een afspraak voor een bezichtiging, deze woning is misschien wel uw nieuwe thuis!

### LIGGING

De woning is gelegen in de dorpskern van Wernhout, in de nieuwe woonwijk Dahliakwartier. De omgeving kenmerkt zich door veel natuur o.a. de uitgestrekte bossen rond de Buijsse Heide (Henriette Roland Holst wandelingen). U verblijft dagelijks in de natuur met deze woning.

Wernhout is een mooi en rustig kerkdorp op loop/fietsafstand van de woning, behorende tot de gemeente Zundert met o.a. enkele horecavoorzieningen, basisschool, supermarkt en bakkerij. Het centrum van Zundert ligt op slechts 3 á 4 minuten afstand. De woning ligt ca. 6 autominuten afstand van de snelweg A-16 Rotterdam – Breda en Antwerpen, maar ook Roosendaal of Etten-Leur zijn goed aan te rijden.

### BEGANE GROND



## Omschrijving Potgieter 25

Bij binnenkomst in de hal ervaart u direct de sfeer en uitstekende afwerking van deze woning. De prachtige parketvloer in visgraatmotief strekt zich uit over de gehele begane grond (met uitzondering van de kantoorruimte en toilet). Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, meterkast en middels een eigentijdse stalen taatsdeur is de ruime woonkamer te betreden. De vloerverwarming zorgt voor comfort op de gehele begane grond. De woonkamer is voorzien van een airconditioningunit

De zeer ruime en lichte woonkamer heeft fijne raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. Zo heeft u aan de voorzijde een vrij uitzicht over de omgeving en aan de achterzijde een prachtig zicht op de achtertuin.

De op maat gemaakte wandkast biedt voldoende opbergmogelijkheden. Zo kan hier een televisie geplaatst worden zodat er geen snoeren zichtbaar zijn, dit geeft een nette en strakke uitstraling. Tevens is er een projectiescherm en beamer (ter overname), zo heeft u thuis uw eigen bioscoop! Het plafond is strak gestuct en voorzien van inbouwspots.

De eigentijdse open keuken (Next125) beschikt over een kookeiland en biedt diverse opbergmogelijkheden met onder-/bovenkasten en push-to-open lades. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 4 pits inductie kookplaat (Bora) met kookveldafzuigstelsel, een Siemens vaatwasser en een Quooker kraan. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een extra ruimte met een compleet keukenmeubel inclusief AEG combi-oven, koelkast en vriezer. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot zowel de achtertuin als de extra ruimte.

De extra ruimte op de begane grond wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar biedt flexibiliteit voor verschillende doeleinden. Het kan dienen als slaapkamer op de begane grond, praktijkruimte of speelkamer voor de kinderen.

Het toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De wanden en de vloer zijn geheel betegeld.

### EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een extra toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De ruime en lichte slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer en draai-/kiepramen. Bovendien beschikken twee van de slaapkamers over een veelzijdige airconditioningunit die zowel kan koelen als verwarmen.



## Omschrijving Potgieter 25

De moderne badkamer is van alle luxe voorzien en is geheel betegeld en compleet ingericht met een bubbelbad, inloopdouche met regen- en handdouche, wastafel in badkamermeubel, spiegelkast en een design radiator.

### TWEEDE VERDIEPING

Wij zijn aangenaam verrast door de ruimte en mogelijkheden die deze verdieping biedt.

Op de ruime zolder zijn nog eens twee royale slaapkamers en een ruime wasruimte.

Deze verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer.

Eén slaapkamer beschikt over een airconditioningunit, die zorgt voor een aangename temperatuur.

In de wasruimte is de aansluiting voor een wasmachine en droger, de c.v.-ketel, de mechanische ventilatie-unit en het verdeelstation van de 7 zonnepanelen geïnstalleerd.

### ACHTERTUIN

De gemakkelijk te onderhouden achtertuin is aangelegd met een combinatie van gazon en bestrating. Vanuit deze tuin is er directe toegang tot de ruime berging en een poort biedt een achterom.

De prachtige overkapping vormt een heerlijke toevoeging, waar men kan genieten van de buitenlucht mede dankzij de glazen schuifwanden.

### BIJZONDERHEDEN:



## Omschrijving Potgieter 25

- Moderne, energiezuinige en ruime woning
- De woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen
- De woning heeft een alarmsysteem en beveiligingscamera's
- Begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Woning is zeer energiezuinig en voorzien van energielabel A
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met superplus isolatieglas
- Lichte woonkamer met openslaande tuindeuren naar de achtertuin
- Luxe open keuken met kookeiland voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur
- Moderne royale compleet ingerichte badkamer
- Perceel ca. 304 m<sup>2</sup>
- 5 royale slaapkamers
- 7 zonnepanelen
- Onderhoudsvrije, zonnige achtertuin
- Ruime berging
- Eigen oprit met plaats voor het parkeren van een auto
- Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk, dichtbij alle voorzieningen

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.

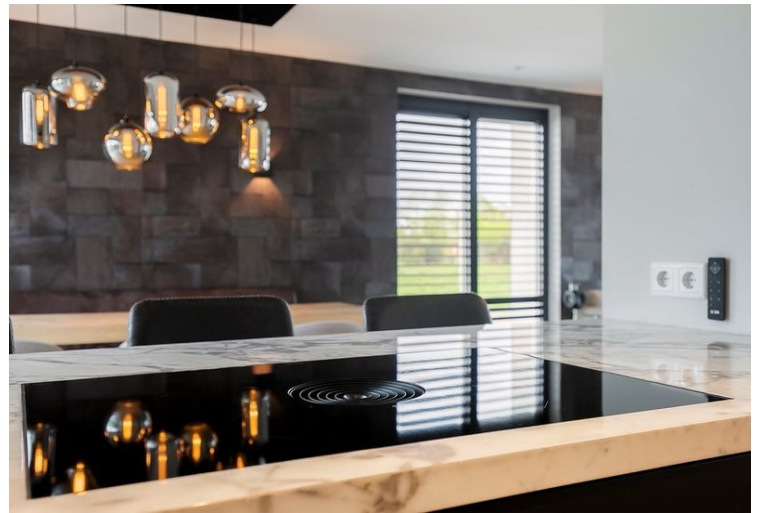


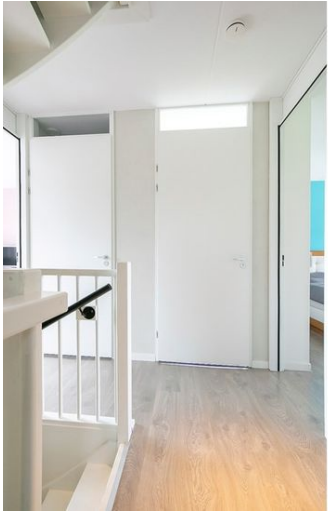
# Potgieter 25 in beeld



















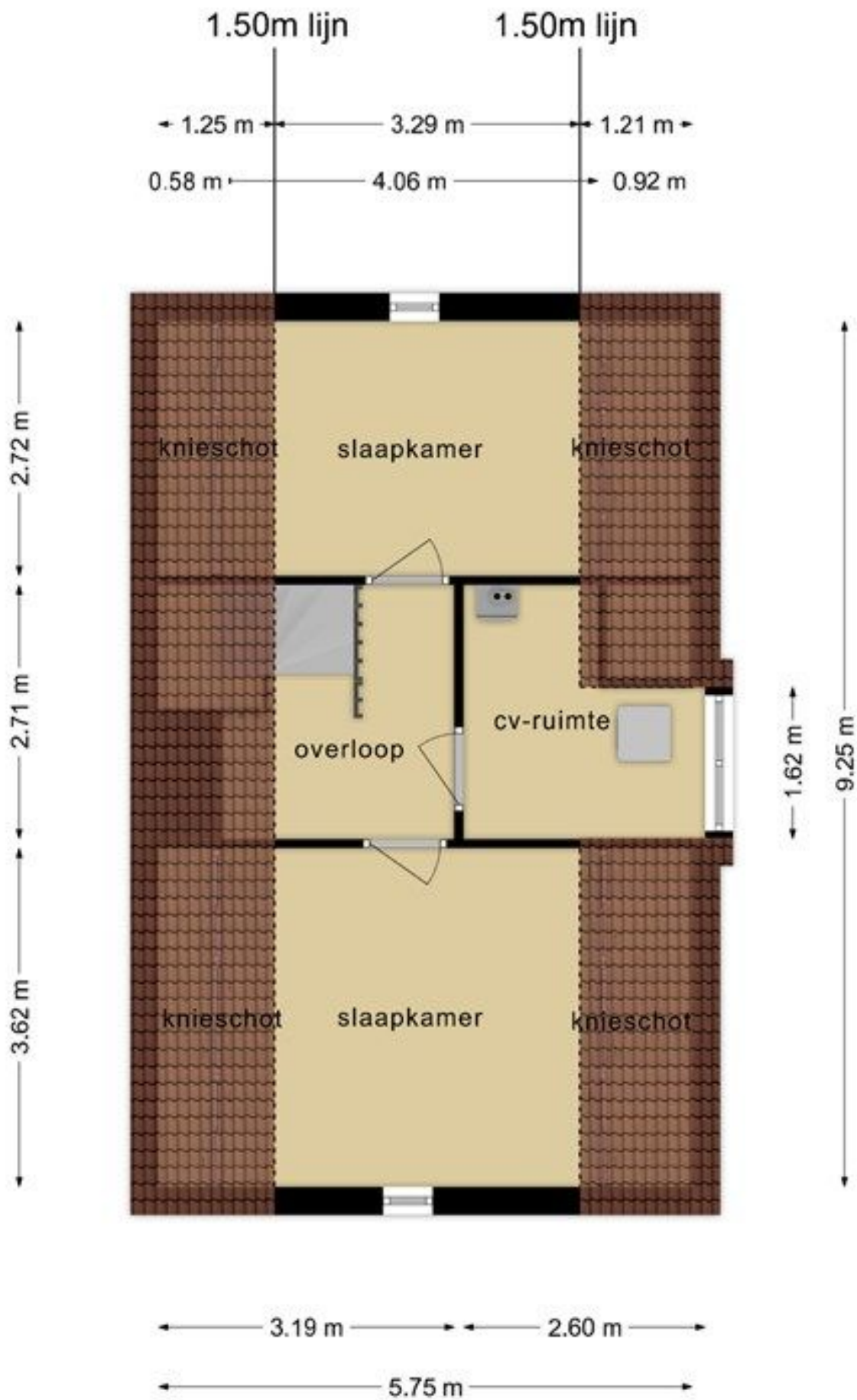


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Potgieter 25
Postcode	4884 DA
Plaats	Wernhout
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2018
Ligging	in woonwijk
Inhoud (m <sup>3</sup> )	699
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	intergas compact hre, 2018, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 14 apr 2028



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda





## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

