

Welkom thuis!



Dorpsstraat 68

Woensdrecht

van
goedehuizen
makelaar



Dorpsstraat 68

Woensdrecht

€ 975.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte **508 m2 (overige 71 m2)**
Inhoud **2242 m3**
Perceel (volgens Kadaster) **1.030 m2**

Bouw

Typewoning	Vrijstaande woning
Bouwjaar (volgens BAG)	1958
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen op getrokken
Vloeraard	Beton Verdiepingen Hout
Dak	Schilddak pannen bedekt Rond dak bitummen
Kozijnen	Hout

Installatie

Verwarming	Warmtepomp + Hybride combiketel
Warm Water	Warmtepomp + combiketel
Elektra	

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Dubbelglas (grotendeels HR beglazing)
- ✓ Grotendeels dakisolatie
- ✓ Grotendeels gevelisolatie
- ✓ Deels vloerisolatie

Omschrijving

EEN PODIUM IN JE WOONKAMER. EEN WOONKEUKEN IN EEN VOORMALIG CAFÉ. EN 510 M² OM JE EIGEN VERHAAL TE SCHRIJVEN.

Ja, het bestaat. En nee, dit is geen standaardwoning.

Achter de gevel aan de Dorpsstraat van Woensdrecht gaat een woonhuis schuil dat je niet snel met iets anders zult vergelijken. Polderzicht is in de afgelopen twintig jaar veranderd van dorpscafé en dorpshuis in een bijzonder royaal woonhuis met een hoeveelheid ruimte, karakter en mogelijkheden die je maar zelden tegenkomt.

Je komt binnen in het voormalige café, dat nu een enorme woonkeuken vormt. Vanuit hier loop je door naar de voormalige zaal, tegenwoordig de living. Het podium is gebleven, inclusief de oorspronkelijke opzet en karakteristieke details. Een woonkamer dus met nét even een ander verhaal dan gemiddeld.

En dan begint het eigenlijk pas. Het huis is maar liefst 38 meter diep en loopt van voor naar achter door in een verrassende opeenvolging van ruimtes. Achter het podium liggen nog een extra kamer, een atelier met hoogte en een royale berging. Op de eerste verdieping vind je meerdere slaapkamers (6 stuks), 2 badkamers en handige berg ruimten. Onder het voorhuis liggen bovendien twee kelders en onder de kap bevindt zich nog een tweede verdieping die ook als extra slaapkamer kan worden gebruikt.

Ook buiten is er alle ruimte. Het perceel van circa 1.030 m² loopt diep achter het huis door en biedt verschillende terrassen, pergola's, groen, een kas en een moestuin. Met de vele fruitbomen is er veel te oogsten en kom je nooit vitamines te kort. Menig tuinliefhebber weet wel raad met deze heerlijk en vooral gezellige tuin.

En dan is er natuurlijk het verhaal: Hier werd carnaval gevierd, gedanst, getrouwd en toneelgespeeld. Generaties Woensdrechtenaren kwamen hier over de vloer. Dat verleden is niet weggepoetst; het zit nog steeds in het huis. In het podium, de toneelgordijnen, glas-in-loodramen en andere details die je onderweg tegenkomt.

Maar Polderzicht is geen museum. Het is een royaal woonhuis dat klaar is voor iemand die ruimte nodig heeft, ruimte wil of er simpelweg iets bijzonders mee wil doen. Wonen en werken combineren? Een atelier aan huis? Veel ruimte voor gezin, hobby's en gasten? Of juist alle vrijheid om het huis helemaal eigen te maken? Hier kan het.

Kortom: dit is geen woning die je tussen de zoekresultaten even afvinkt. Deze moet je in het echt ervaren. Bel voor het plannen van een uitgebreide bezichtiging en wij laten je de sferen van het huis graag proeven!



Begane grond

Entree:

Wat een heerlijke binnenkomst van de woning in deze hal. Direct vallen de sfeervolle details zoals het glas-in-lood op. De vestibule maakt niet alleen dat de warmte goed in huis kan blijven terwijl jij de visite binnenlaat, maar hier is ook de garderobe voor de jassen, tassen en schoenen te vinden.

De hal is afgewerkt met een sier-bewerkte tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Woonkeuken:

Menig (hobby)kok weet wel raad met deze keuken. Een gezellige ruimte om samen met het gehele zin te koken. Als de ene de groente snijdt, kan de andere zijn culinaire hoogstandjes kwijt aan het fornuis terwijl de rest alvast aan het bijpraten is aan de royale eettafel. Hier is het allemaal mogelijk. Past ook eigenlijk wel in het voormalig cafégedeelte van het pand. Via de raampartijen met het prachtige glas-in-lood in de bovenlicht is er mooi uitzicht op de polder. De houtkachel zorgt niet alleen voor warmte maar ook net voor dat beetje extra sfeer. Via de keuken is er toegang tot de kelder.

De landelijke keuken is onder andere voorzien van:

- + 5-pits gaskookplaat
- + Afzuigkap
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Oven
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met grotendeels een houtenvloer en bij de keuken een sier-bewerkte tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Woonkamer:

De voormalige feestzaal van het pand is omgetoverd tot een extra royale woonkamer van maar liefst 94m²! Wat opvalt is het enorme prettige lichtinval via de bovenramen en het vele glas in de openslaande tuindeur richting de overkapping. Met een XXL-royale zithoek is er voor de hele familie wel plaats. Een heerlijke plek voor spelletjes avonden, marathonkijken van de favoriete series of gewoon heerlijk kletsen bij de Finse accumulatie-houtkachel. Koude voeten zijn verleden tijd in deze woonkamer, daar zorgt de vloerverwarming wel voor. Ook hier is het karakter van de woning enorm goed behouden door onder andere houtenspanen en balken die mooi in het zicht zijn.

Eén van de leukste onderdelen is het verhoogde gedeelte, waar vroeger het podium was gelegen van de feestzaal. De kinderen zullen hier de nodige optredens gaan geven. Het is ook een heerlijk plek om een knusse extra zithoek te creëren om te genieten van een goed glas wijn en een mooi boek.

De ruimte is afgewerkt met marmoleum vloer (met vloerverwarming) + een houtenvloer (podium), gestuukte wanden en een balken plafond.

Slaapkamer / Multifunctionele ruimte:

In de voormalige coulisse is een zéér royale slaapkamer gecreëerd die haast ook als een studio kan functioneren. Handig voor mantelzorg of thuiswonende kinderen die wat meer zelfstandigheid willen. De kamer heeft een prachtig zicht op een deel van de achtertuin en heeft hier er ook direct toegang toe. Het "keukenblok" is voorzien van een enkele spoelbak en de badkamer met douche, toilet en wastafel maakt het plaatje helemaal compleet. Werk je veel vanuit huis? Dan zou dit ook een mooie royale werkplek kunnen maken. Zo houdt je werk en privé goed gescheiden. Ook deze ruimte is overigens zéér sfeervol met de nokhoogte vol in het zicht samen met de spanen. Via een vaste trap is er toegang tot een berging.

De ruimte is afgewerkt met een marmoleum vloer en gestuukte wanden.

Slaapkamer begane grond:

Aan de voorzijde van de woning tref je de eerste slaapkamer. Dit maakt de woning levensloopbestendig. Met ruim 23,5 m² vloeroppervlakte is er voldoende ruimte voor een ruim tweepersoonsbed en kledingkasten. Ook deze ruimte laat zich goed lenen als werkkamer, mocht het achterste gedeelte van het pand worden gebruikt als tweede woning.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Toilet:

Via de hal – aan de voorzijde van de woning – is er een (gasten)toilet, welke voorzien is van een wandcloset. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.

Bijkeuken/Wasruimte:

Deze super praktische ruimte is zowel via de centrale hal te bereiken als via de tuin(overkapping). Wel zo handig als je de was een keertje buiten wil ophangen. De bijkeuken is ook weer royaal van opzet en voorzien van een keukenblok met enkele wastafel. De wasmachine en droger kunnen keurig onder het aanrechtblok worden geplaatst.

De ruimte is afgewerkt met een (sier-bewerkte) tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.





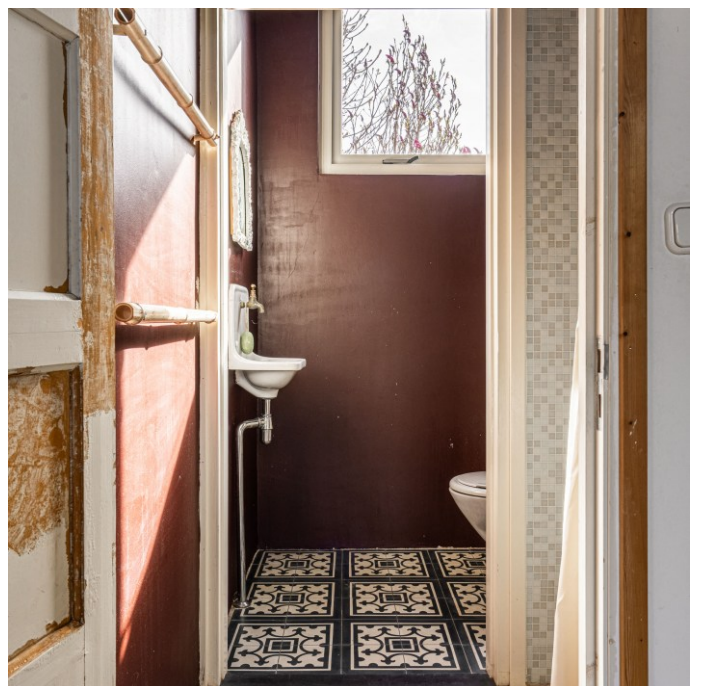


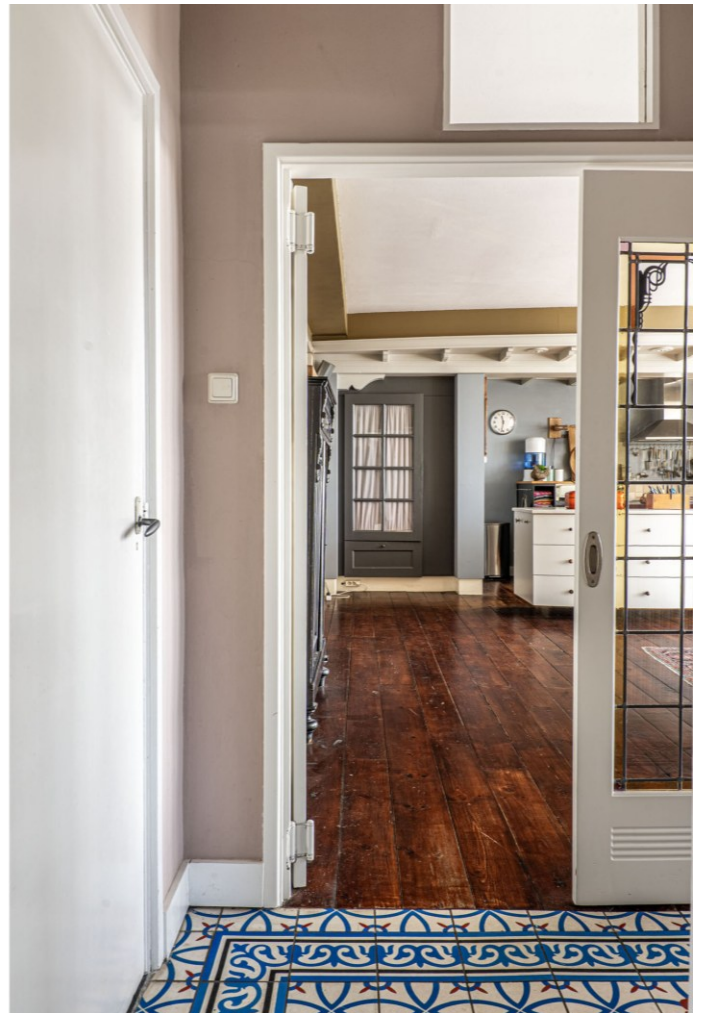




Smakelijk eten!







Verdieping

Overloop:

Via de centrale hal kom je uit op de overloop die toegang geeft tot een deel van de slaapkamers, een badkamer en de tussenruimte/portaal naar het tweede gedeelte waar je nog een aantal extra slaapkamers aantreft. De overloop heeft een tweetal handige bergingen en via de gesloten trapopgang tot de tweede/zolderverdieping. Ook hier is het karakter van het pand goed behouden met onder andere de paneeldeuren.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

Sfeervolle in mediterrane-stijl badkamer met lekker veel lichtinval wat de ruimte alleen maar nog prettiger maakt. Een heerlijke plek om je even in op te frissen. Door de royale opzet kun je met meerdere mensen tegelijk gebruik maken van deze badkamer.

De badkamer is voorzien van:

+ Douchecabine met regendouche

+ Ligbad

+ Wandcloset

+ Wastafel met dubbele kraan

De ruimte is afgewerkt met een (Portugese) tegelvloer, grotendeels gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1:

Duidelijke hoofdslaapkamer van dit gedeelte van de verdiepingsvloer. Vanuit het raam is er mooi vrij uitzicht. Een royaal tweepersoonsbed en kledingkast kunnen hier heel makkelijk in worden geplaatst. Wat deze kamer extra luxe maakt is de badkamer-en-suite. Duidelijk het pluspunt van deze kamer.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer-en-Suite:

Deze badkamer is via één van de slaapkamers te bereiken. Een heerlijk lichte ruimte door het raampartij. Absoluut geen standaard grijze muis, maar een heerlijk kleurrijke in mediterrane sferen geplaatste badkamer. De tegelvloer is de blikvanger en maakt het plaatje van deze badkamer compleet.

De badkamer is voorzien van:

+ Badkamermeubel met enkele wastafel

+ Douchecabine

De ruimte is afgewerkt met een (Portugese) tegelvloer, deels gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2:

Prima formaat slaapkamer met ruim 10m² vloeroppervlakte. Heel praktisch is de vaste kast waar de nodige kleding al in kan worden opgeborgen. Omdat de kamer aan de voorzijde is gelegen is er een mooi uitzicht over de polder.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 3:

Deels aan de voorzijde/zijkant van de woning een derde slaapkamer die momenteel als hobbykamer is gebruik is. Ook hier weer veel lichtinval wat de kamer niet alleen prettig maakt, maar er ook een mooi uitzicht geeft op de polder en de Dorpsstraat. De kamer heeft ook een vaste kast.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 4 / Multifunctionele ruimte:

Wat een heerlijke ruimte. Het lijkt net een tweede woonkamer met een leuk frans balkon met zicht op de achtertuin. Met ruim 26,5 m² kun je met deze vierkante meters alle kanten op. Dit maakt dat de woning ook goed te verdelen is in meerdere woningen. De dakspanten zijn mooi in het zicht behouden. Via de (logeer)kamer is er doormiddel van een hal toegang tot meerdere slaapkamers.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Hal:

Via de tussenhal zijn er nog twee slaapkamers te bereiken. Door de brede opzet van de hal zijn er boordevol opbergmogelijkheden. Wat altijd wel zo prettig is.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en gestuukte wanden.

Slaapkamer 5:

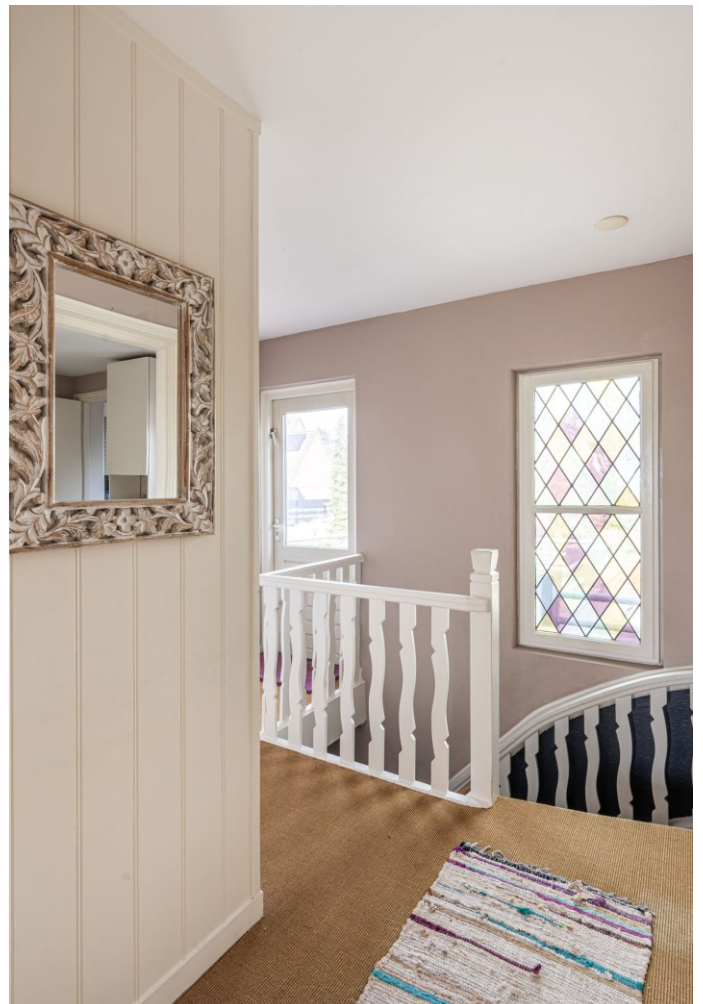
Royale slaapkamer waar je met gemak een tweepersoonsbed en kledingkasten in kwijt kunt. Prachtig detail is het dakkapel met hoge ramen. Dit zorgt niet alleen voor een fraai uitzicht maar ook voor veel lichtinval. Ook hier zijn de sfeervolle details zoals de dakspanten mooi en in de nok van het ronde dak in het zicht behouden.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en gestuukte wanden.

Slaapkamer 6:

Vrijwel een kopie van slaapkamer 5. De spanten en de nok van het dak zijn goed zichtbaar. Het is te merken dat er goed is nagedacht over de indelingen. De hoge ramen in het royale dakkapel zorgen voor veel lichtinval en ook voor het zicht op de achtertuin. Met ruim 15m² is er meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkasten en een bureau.

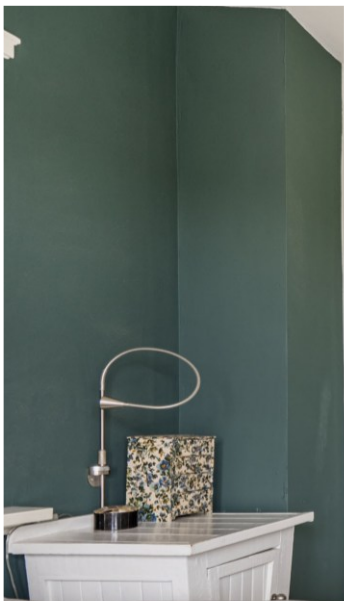
De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en gestuukte wanden.







*Slaapkamer met
Badkamer-en-
Suite!*









Zolderverdieping en Kelders

Slaapkamer 7:

Via de overloop hal van de oorspronkelijke woning is doormiddel van een vaste trap deze extra slaapkamer te bereiken. Een prima logeerkamer of hobbykamer. Achter de luiken zijn er veel opbergmogelijkheden voor de kerstversiering en vakantieoffers. Is de kamer nog niet ruim genoeg met 18m² woonoppervlakte? Dan is dat met het plaatsen van een dakkapel zo opgelost. Een kamer met enorm veel mogelijkheden. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking.

Kelder 1:

Helemaal passend bij de woning is er via de keuken toegang tot de eerste kelder. Hier kan de extra boodschappenvoorraad in worden bewaard, net als de flessen wijn. Stahoogte 1,92 meter.

Kelder 2:

Via de hal is er een tweede kelder. Een extra handige opbergruimte met een stahoogte van bijna 1,90 meter.



Tuin

Voortuin:

Aan de voorzijde een onderhoudsvriendelijke tuin met verhoogde plantenbordes. Aan de zijkant een flinke oprit waar 2 auto's makkelijk op kunnen worden geparkeerd.

Wat een plaatje van tuin. Door de slimme indeling is deze royale tuin ook gezellig te noemen. Door de verschillende gedeeltes die zijn ontstaan is er ook voor iedereen een plekje in de tuin te vinden. Een moestuin mag dan ook zeker niet ontbreken. En met al die fruitbomen heb je altijd wat lekkers in de tuin. Er zijn meerdere zitplekken gecreëerd, waardoor je altijd een plek in de zon of schaduw kun vinden. Onder de overkapping is het ook in de wintermaanden heerlijk genieten van de tuin. De tuin is mooi aangelegd met diverse plantenbordes en sierbestrating. Via de tuin is er toegang tot twee royale bergingen.

Berging:

Achter de woning is een royale berging van ruim 30 m2. Deze ruimte kan ook worden toegevoegd aan de woning zelf, waardoor er nog een extra slaapkamer kan worden creëert. Met een dergelijke woning en tuin is deze berging zeker geen overbodige luxe. Als klusjesman/dame weet jij ook wel raad met deze vierkante meters.

Berging 2:

Via de overkapping en de tuin is er nog een extra berging te benaderen. Deze berging is voorzien van een wateraansluiting en biedt veel plek voor het tuingereedschap.







Achtergrond & Geschiedenis

Sommige huizen zijn gewoon een huis. En sommige plekken vertellen een verhaal. Polderzicht hoort duidelijk bij die laatste categorie.

Ooit begon het hier als dorpscafé. Een plek waar mensen elkaar troffen, waar werd gefeest, getrouwd, gedanst en toneelgespeeld. Een plek die jarenlang midden in het dorpsleven van Woensdrecht stond. En wie goed kijkt, ziet dat verleden vandaag nog steeds terug.

Het oorspronkelijke café werd rond 1928 gebouwd. Het achterste deel van dat gebouw is nog altijd aanwezig. In 1954 volgde een flinke renovatie en uitbreiding, waarmee Polderzicht de functie van dorpshuis kreeg. Vanaf dat moment werd het pand een vaste ontmoetingsplek voor het dorp.

Carnaval, dansavonden, bruiloften, toneelvoorstellingen en allerlei andere bijeenkomsten vonden hier plaats. Het podium is er nog steeds, compleet met de luiken voor de souffleur en de zware roodfluwelen toneelgordijnen. Je kunt je bijna voorstellen hoe het er vroeger aan toe moet zijn gegaan wanneer de zaal vol zat.

En dan zijn er de details die het verhaal nóg leuker maken. Onder het podium werden vroeger zelfs dieren gehuisvest. De fanfare en de duivenclub hadden hier hun vaste plek. Generaties Woensdrechtenaren hebben er herinneringen aan. Van toneelavonden tot feesten en van verenigingsavonden tot bijzondere momenten in het dorpsleven.

Ook in het pand zelf zijn die herinneringen nog zichtbaar. In de hal hangt het oude schildje van de tabaksvergunning. Op verschillende plekken zijn glas-in-loodramen bewaard gebleven. In de woonkeuken vind je een bijzonder gebrandschilderd raam met de naam Polderzicht en een afbeelding van het landschap van vóór de inpoldering. Een klein detail, maar wel eentje dat de plek mooi verbindt met de omgeving.

Tot in de jaren negentig bleef Polderzicht café en dorpshuis. Daarna veranderde het gebruik en kreeg het pand een woonfunctie. De structuur en veel van de karakteristieke elementen bleven behouden. En misschien is dat wel het mooiste aan Polderzicht: de geschiedenis is hier niet verdwenen, maar gewoon onderdeel geworden van het huis van vandaag.

Woensdrecht ligt op de Brabantse Wal, precies op de overgang van het hogere zandland naar het lager gelegen kleigebied richting Zeeland. Die bijzondere ligging heeft het dorp mede gevormd. De Dorpsstraat vormde van oudsher de centrale plek waar het dagelijks leven samenkwam. Polderzicht was daar een belangrijk onderdeel van.

Vandaag staat het pand klaar voor een volgende stap. Een plek met omvang, karakter en mogelijkheden. Maar vooral: een plek met een verhaal dat je niet hoeft te verzinnen. Dat staat er al.



Plattegrond

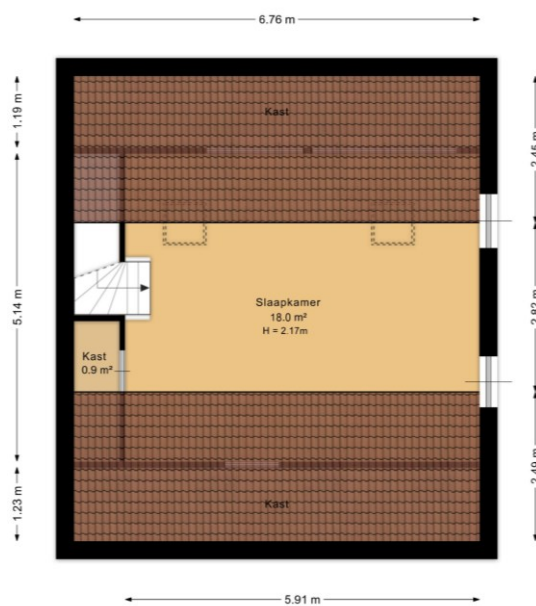
Eerste verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

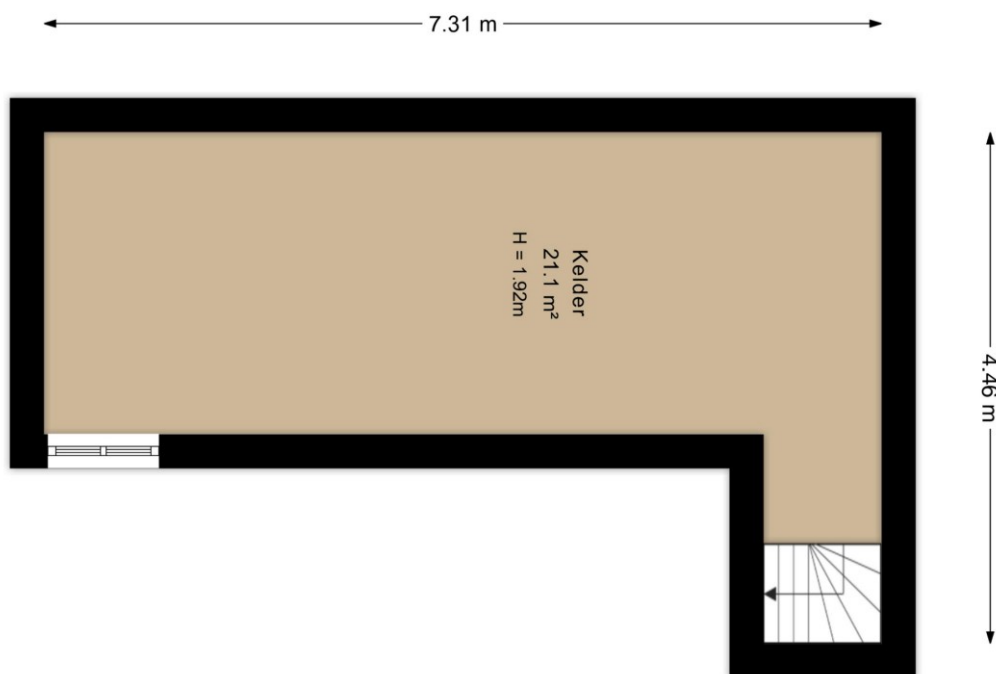
Tweede verdieping



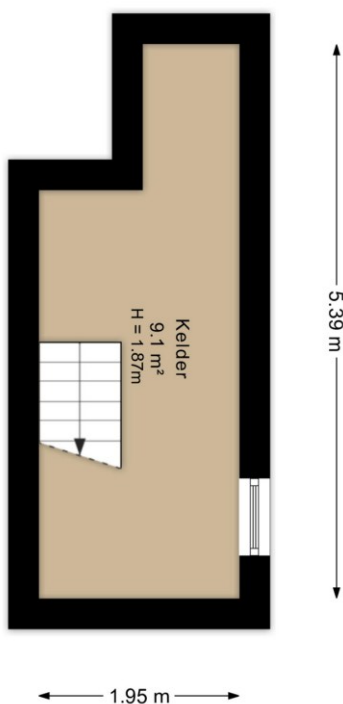
* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Kelder 1



Kelder 2



** Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Situatie

The floor plan shows a residential building with a garden area. The building is oriented vertically, with the garden to the left. The garden features a lawn, several trees, and a paved area with a table and chairs. The building has a central corridor (Overloop) and several rooms, including a large living room (Woonkamer), a dining room (Eetkamer), a kitchen (Keuken), a bathroom (Bad), a bedroom (Slaapkamer), a study (Zakelijk), and a terrace (Terras). The plan also shows a parking area (Parkeerplaats) and a storage room (Opbergruimte). Dimensions are provided for each room and the overall building footprint.

Room	Area (m²)	Dimensions (m)
Woonkamer	34.2	14 x 13.5
Eetkamer	28.8	14 x 12.5
Keuken	15.5	7 x 7
Slaapkamer	25.5	11.5 x 11.5
Overloop	28.6	-
Bad	6.8	3.5 x 3.5
Zakelijk	11.5	5.5 x 5.5
Terras	4.3	2.5 x 2.5
Opbergruimte	3.2	1.5 x 1.5
Parkeerplaats	15.5	7 x 7

* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

[illegible]

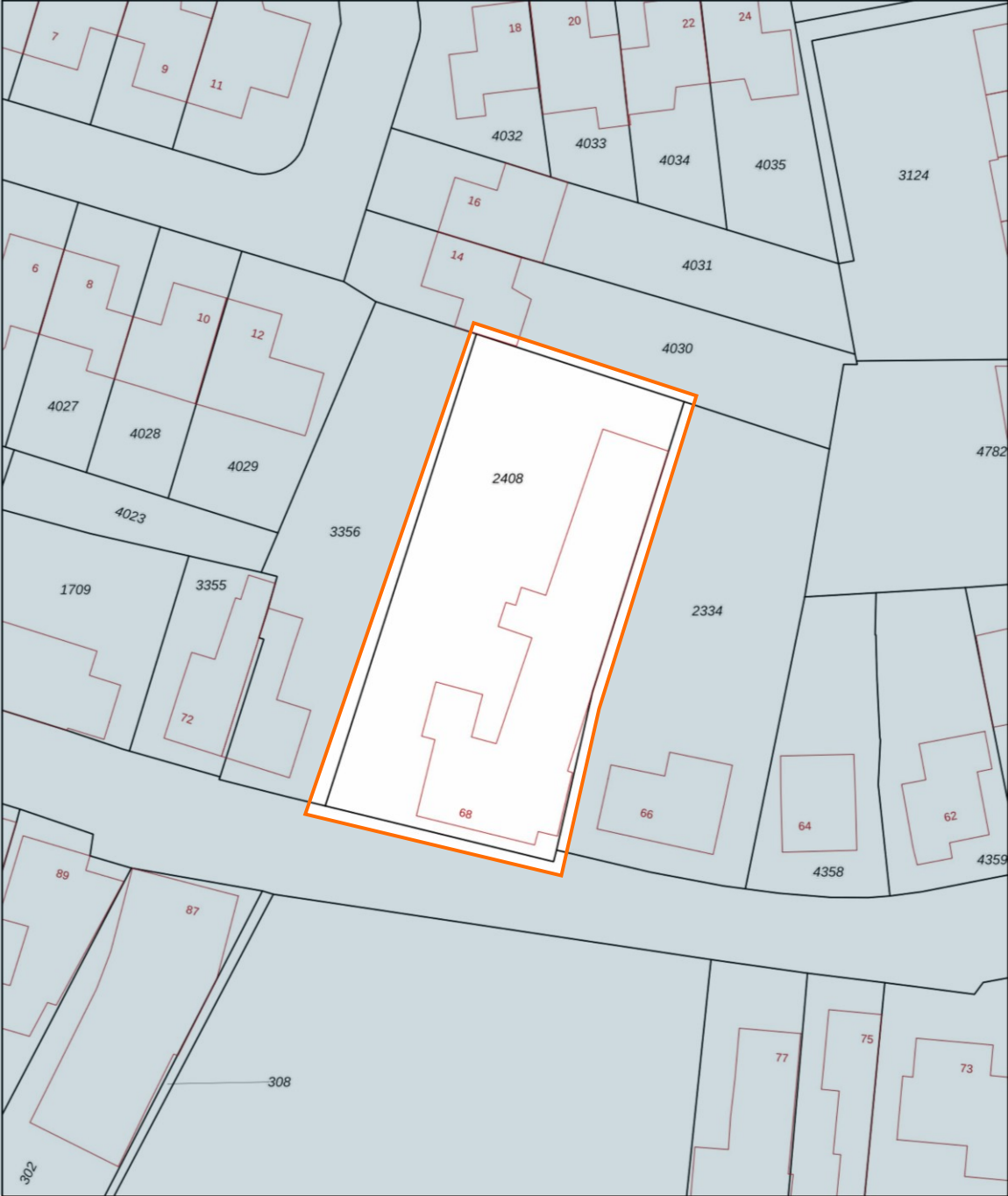
Situatie

* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V-0130



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woensdrecht

Sectie G

Perceel 2408

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Over ons

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar
arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotograaf!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

GRATIS

Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldig en betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebepaling waarop je kunt vertrouwen.



Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl

Aangesloten bij branchevereniging:

