

Te koop in Wernhout

JULIANALAAN 25

Vraagprijs € 698.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

218 m²

Perceeloppervlakte

685 m²

Inhoud woning

1049 m³

Bouwjaar woning

1989

Soort

: eengezinswoning

Energielabel : B

Aantal woonlagen

: 2

Verwarming: : warmtepomp

Aantal kamers

: 7

CV-bouwjaar : 1989

Aantal slaapkamers

: 5



Beschrijving

Sfeervol Fins woonhuis met zwembad, sauna en een bijzonder hoog energieniveau

Op een rustige en groene locatie in Wernhout staat dit bijzonder sfeervolle woonhuis, gebouwd in massief Fins grenenhout. Een woning die direct een warm en karakteristiek gevoel geeft en waarin de Finse bouwstijl op een prachtige manier is gecombineerd met modern wooncomfort.

De woning biedt volop ruimte met onder andere een royale Z-vormige woonkamer, een ruime keuken, bijkeuken, vijf slaapkamers en maar liefst drie badkamers. Twee slaapkamers met ieder een eigen badkamer bevinden zich in het achterhuis; op de eerste verdieping zijn nog eens twee slaapkamers en een badkamer aanwezig.

Maar het zijn niet alleen de woning en de indeling die deze plek bijzonder maken. Buiten wacht een prachtig aangelegde tuin met een verwarmd zwembad, sauna (houtgestookt) en diverse sfeervolle overkappingen. Een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van lange zomeravonden en volop privacy te ervaren.

Daarnaast is de woning opvallend energiezuinig (energiekosten € 175,- per maand). Zo beschikt de woning over warmtepompen, airconditioning, 26 zonnepanelen en een dubbele thuisbatterij, waarmee de woning is voorzien van een zeer compleet en modern energiesysteem.

Een woning met sfeer, ruimte, comfort én een fantastische buitenbeleving. Een bezichtiging is dan ook zeker de moeite waard!



LIGGING

De woning ligt in het dorp Wernhout, in het zuiden van Brabant en op korte afstand van de Belgische grens. Hier woon je heerlijk rustig en groen, terwijl diverse voorzieningen binnen handbereik zijn. In de omgeving vind je volop natuur, waaronder de bossen rondom de Buijsse Heide. Een prachtige omgeving om te wandelen en te fietsen, bijvoorbeeld via de Henriette Roland Holst-wandelroutes.

Wernhout maakt deel uit van de gemeente Zundert en beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een basisschool, supermarkt, horecagelegenheden, gemeenschapshuis Wierenbos en een bakkerij.

Het centrum van Zundert bereik je binnen circa 3 à 4 autominuten. Ook de A16 is met ongeveer 6 minuten rijden snel bereikbaar. Vanuit hier zijn onder andere Breda, Roosendaal, Etten-Leur, Antwerpen en Rotterdam goed bereikbaar.

Hier ervaar je het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het Brabantse buitengebied, gecombineerd met een uitstekende bereikbaarheid van omliggende steden.



BEGANE GROND

Via de ruime oprit met carport bereik je de entree van de woning. Al bij aankomst valt de karakteristieke uitstraling van het Finse woonhuis op.

In de ruime hal ervaar je direct de warme sfeer die deze woning kenmerkt. Vanuit de hal zijn de woonkamer, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast bereikbaar.

De Z-vormige woonkamer is een heerlijke leefruimte met volop sfeer. De houten vloer, gedeeltelijk houten wandafwerking en de aanwezige houtkachel versterken het karakter van de Finse bouwstijl. Dankzij de ruime indeling is er voldoende plaats voor zowel een royale zithoek als een sfeervolle eethoek. Via de openslaande tuindeuren staat de woonkamer bovendien direct in verbinding met de tuin.

De ruime keuken is uitgevoerd in een praktische L-vormige opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, vaatwasser, koelkast en Quooker-kraan. Het keukenraam zorgt voor een prettige lichtinval.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig zijn.

Achter de woonkamer bevindt zich een praktische tussenruimte die het voorhuis met het achterhuis verbindt. Vanuit hier zijn onder andere de slaapkamers aan de achterzijde van de woning bereikbaar.

Het achterhuis vormt een bijzonder en veelzijdig onderdeel van de woning en beschikt over een eigen entree, waardoor volop privacy en comfort worden geboden. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, ieder voorzien van een eigen badkamer. Eén slaapkamer is gesitueerd op de begane grond en via een trap is de tweede slaapkamer en badkamer toegankelijk. Ideaal voor bijvoorbeeld gezinsleden, gasten, of wanneer je wonen en werken wilt combineren.



EERSTE VERDIEPING

Ook op de eerste verdieping van het voorhuis is volop ruimte aanwezig. Hier bevinden zich drie slaapkamers waarvan 2 slaapkamers zijn voorzien van een vide slaapkamers en een derde badkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel met badkamermeubel en een toilet. Daarmee beschikt de woning over een bijzonder ruime en flexibele indeling, geschikt voor verschillende woonwensen.

BUITENRUIMTE

De buitenruimte is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. De tuin is prachtig en met veel aandacht aangelegd en biedt verschillende plekken om te genieten.

Het verwarmde zwembad en buiten douche zorgen in de zomer voor volop verkoeling en ontspanning, terwijl de sauna en jacuzzi (ter overname) garant staan voor heerlijke momenten van rust. Daarnaast zijn er diverse overkappingen gerealiseerd, waardoor je op verschillende momenten van de dag een fijne plek buiten kunt vinden.

De combinatie van het groen, de verschillende terrassen, de overkappingen, het zwembad en de sauna maakt de tuin tot een verlengstuk van de woning.

BERGING

De berging is praktisch opgedeeld in twee afzonderlijke ruimtes en biedt daardoor volop mogelijkheden. Ideaal als hobbyruimte, werkplek of voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en andere spullen. Daarnaast bevindt zich hier de dubbele thuisbatterij, waarmee de zelf opgewekte zonne-energie efficiënt kan worden opgeslagen.

ENERGIEZUINIG EN COMFORTABEL

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is deze woning zeer compleet. De woning beschikt over warmtepompen, airconditioning, 26 zonnepanelen en een dubbele batterij. Hierdoor is er veel aandacht besteed aan energiezuinig (€ 175,- per maand) wonen en een comfortabel binnenklimaat.



BOUWKWALITEIT EN ISOLATIE

Deze woning is gebouwd volgens een bijzonder degelijk en duurzaam bouwconcept. De woning staat op een betonnen fundering met een geïsoleerde betonvloer en beschikt over houten verdiepingvloeren. De constructie bestaat uit 92 mm dikke massieve houten balken (logs), aan de binnenzijde voorzien van circa 95 mm isolatie, een dampremmende folie en een afwerking van 18 mm dikke grenen delen, waardoor de karakteristieke uitstraling van de massief houten bouw ook aan de binnenzijde zichtbaar blijft.

De toegepaste wandconstructie heeft een zeer hoge isolatiewaarde, die volgens de oorspronkelijke bouwspecificaties beduidend hoger ligt dan die van veel gangbare geïsoleerde gemetselde spouwmuren. Daarmee is niet alleen gekozen voor een milieuvriendelijke bouwmethode, maar ook voor een energiezuinige woning met een aangenaam binnenklimaat.

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met ventilatieluiken en isolerende Thermo+ beglazing. Het dak is opgebouwd uit geïsoleerde dakelementen en afgewerkt met vlakke betonpannen.

De aanbouwen zijn uitgevoerd in houtskeletbouw volgens een afwijkend bouwsysteem en eveneens volledig geïsoleerd.

In combinatie met de aanwezige warmtepompen, airconditioning, 26 zonnepanelen en dubbele batterij is hiermee veel aandacht besteed aan comfort, duurzaamheid en een efficiënt energiegebruik.

Dit bijzondere bouwconcept maakt de woning niet alleen sfeervol en karaktervol, maar ook technisch en energetisch zeer interessant.



BIJZONDERHEDEN

- Sfeervol woonhuis gebouwd in massief Fins grenenhout
- Gelegen aan een rustige locatie in Wernhout
- Royale Z-vormige woonkamer
- Ruime keuken met diverse inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken
- 3 slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping van het voorhuis
- 2 slaapkamers in het achterhuis met ieder een eigen badkamer
- Verwarmd zwembad middels warmtepomp
- Sauna en buitendouche
- Diverse overkappingen
- Prachtig aangelegde tuin
- Warmtepompen
- Airconditioning
- 26 zonnepanelen
- Thuisbatterij van Enphase
- Carport en ruime oprit
- Ruime berging
- Energielabel B



Verkoopvoorwaarden

Indien van toepassing kunnen onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst:

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. "Wat je ziet is wat je koopt" blijft het uitgangspunt.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat Korse Makelaars lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

NIET ZELFBEWONINGS CLAUSULE

De huidige eigenaar heeft zelf niet in de woning gewoond en is daarom niet in staat om de koper te informeren over eventuele eigenschappen of gebreken die alleen een bewoner zou kennen. Om die reden zal in de koopakte worden opgenomen dat de verkoper geen gebruikersinformatie kan verstrekken en geen aansprakelijkheid draagt voor onbekende gebreken.

ASBESTCLAUSULE

In woningen die zijn gebouwd vóór 1 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen destijds gebruikelijk geweest, onder meer in (rook)kanalen, dakbeschot, tussenwanden, gevelbekleding, bij verwarmingstoestellen, warmwatervoorzieningen en vloeren. Koper erkent dat er mogelijk asbest is verwerkt. Koper is ervan op de hoogte dat het verwijderen van asbestmaterialen volgens milieuwetgeving onder strikte regels valt. Verkoper wordt gevrijwaard van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit aanwezigheid of verwijdering van asbest in of uit het pand.

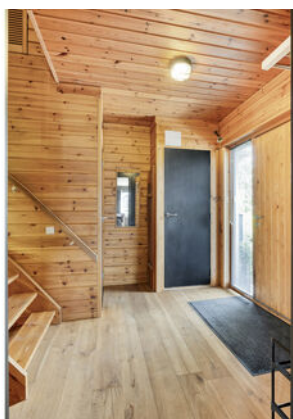
OUDERDOMSCLAUSULE

Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouwweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor je interesse in deze woning! We nodigen je graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we je zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met je mee over de mogelijkheden. Misschien zie je het net even anders en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor jouw ideeën en bespreken graag hoe je de ruimtes naar jouw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar jouw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem. Heb je vragen of wil je een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen je graag verder.

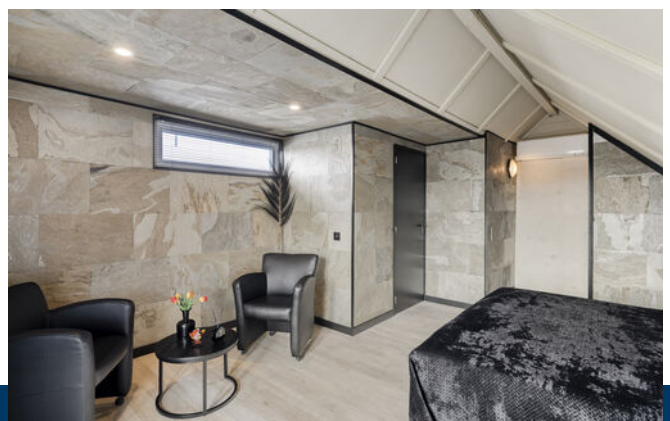












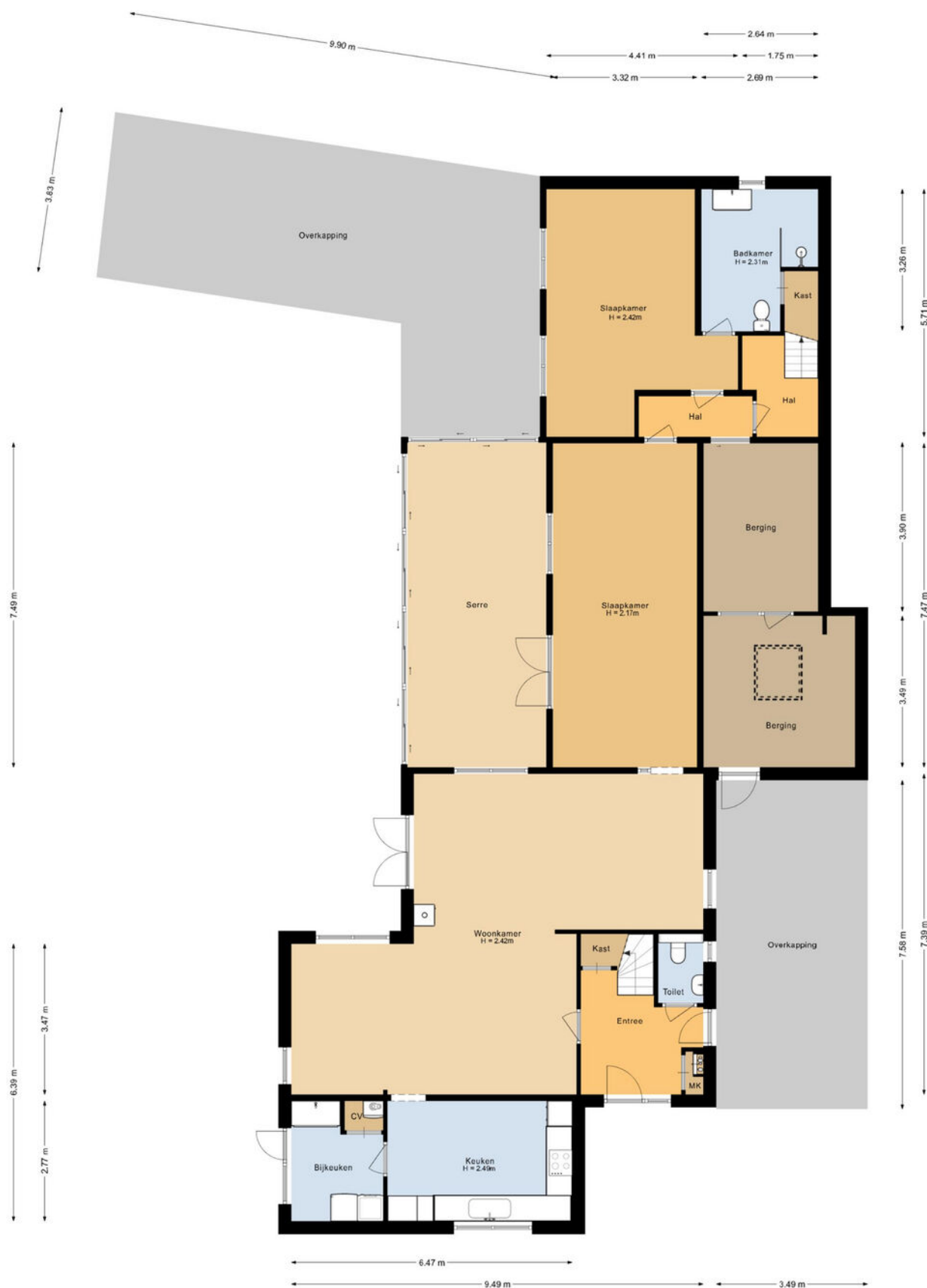








Plattegrond



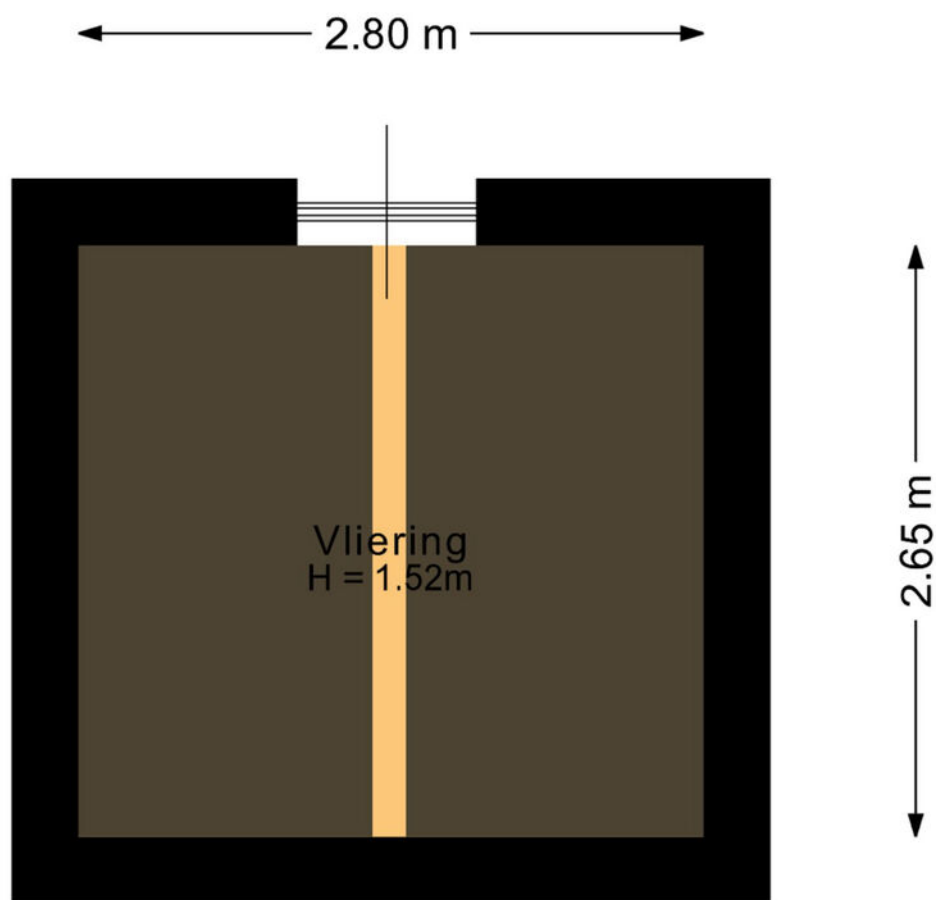
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



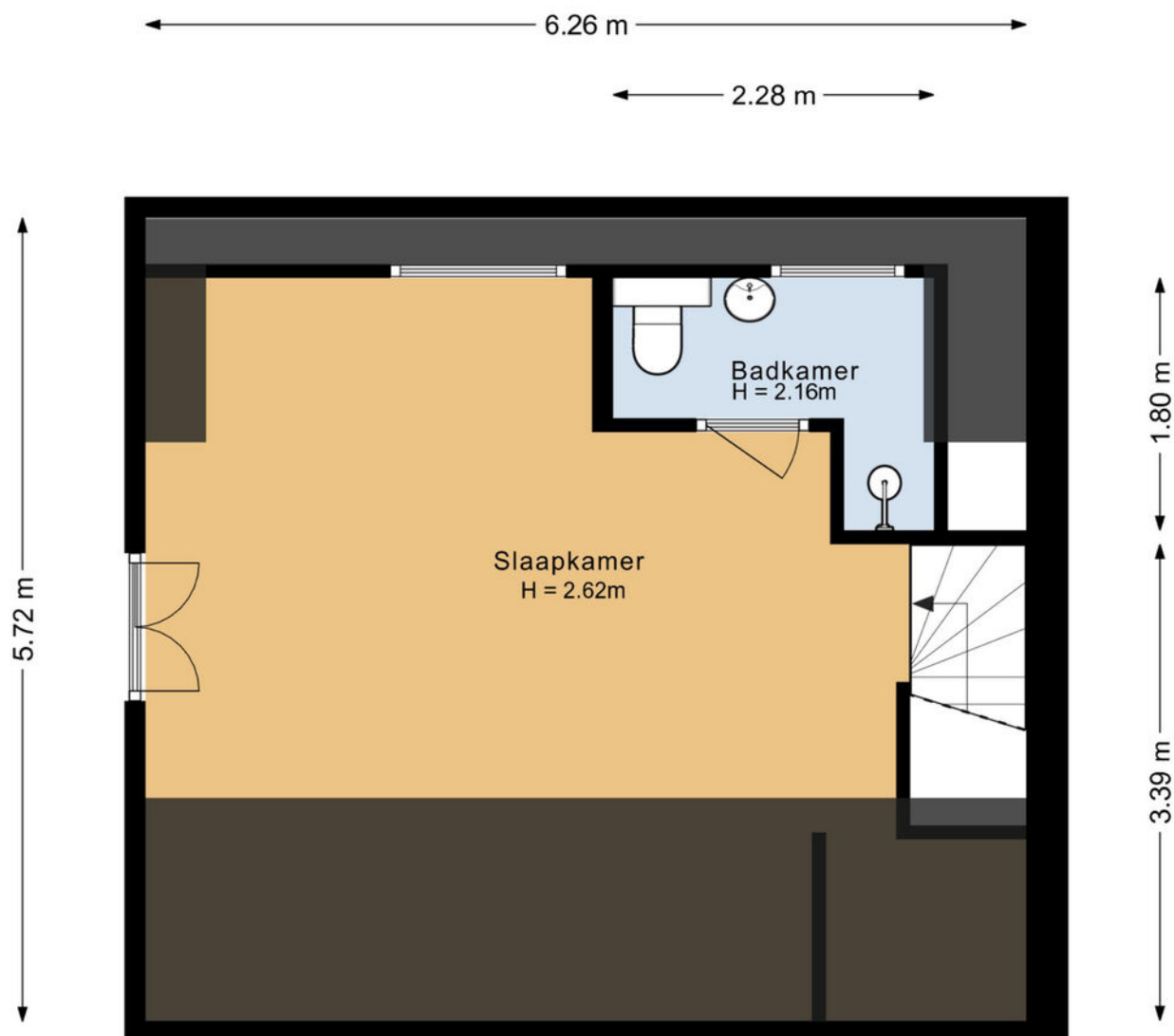
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



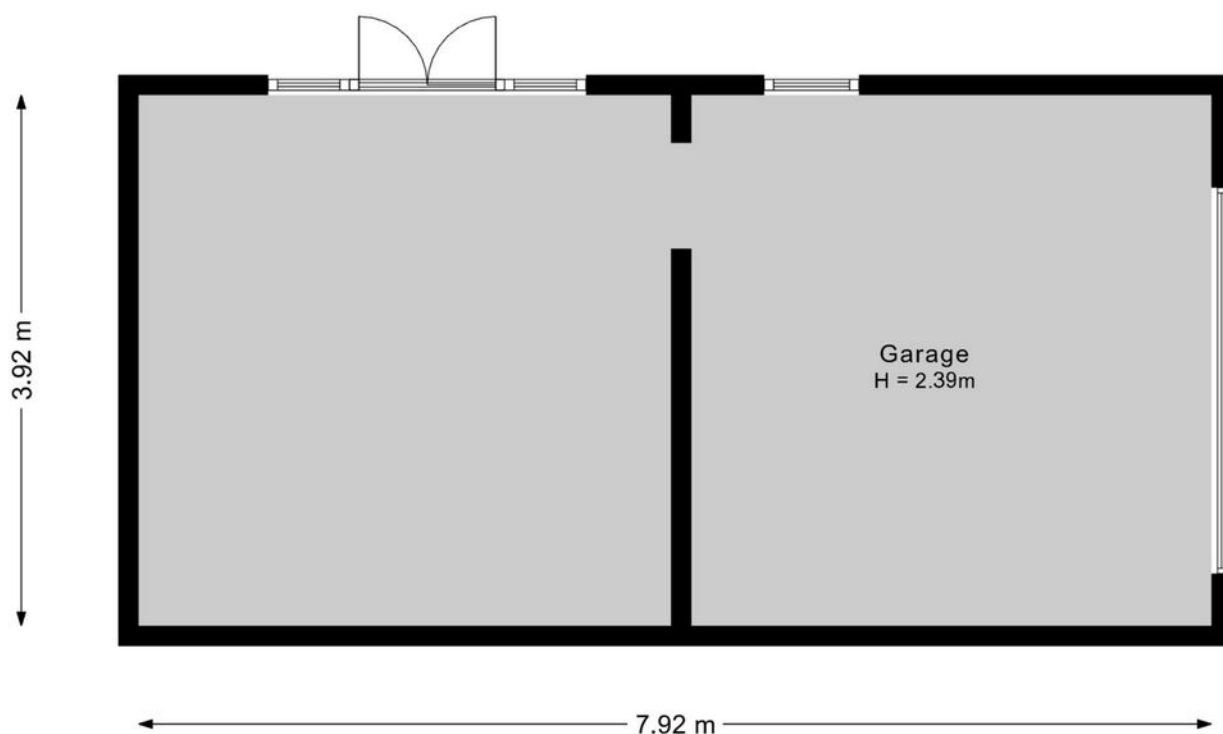
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



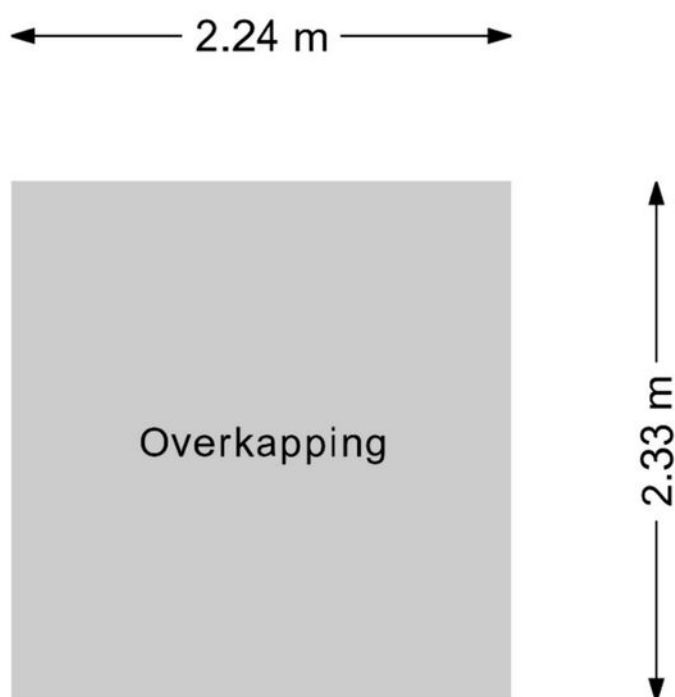
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



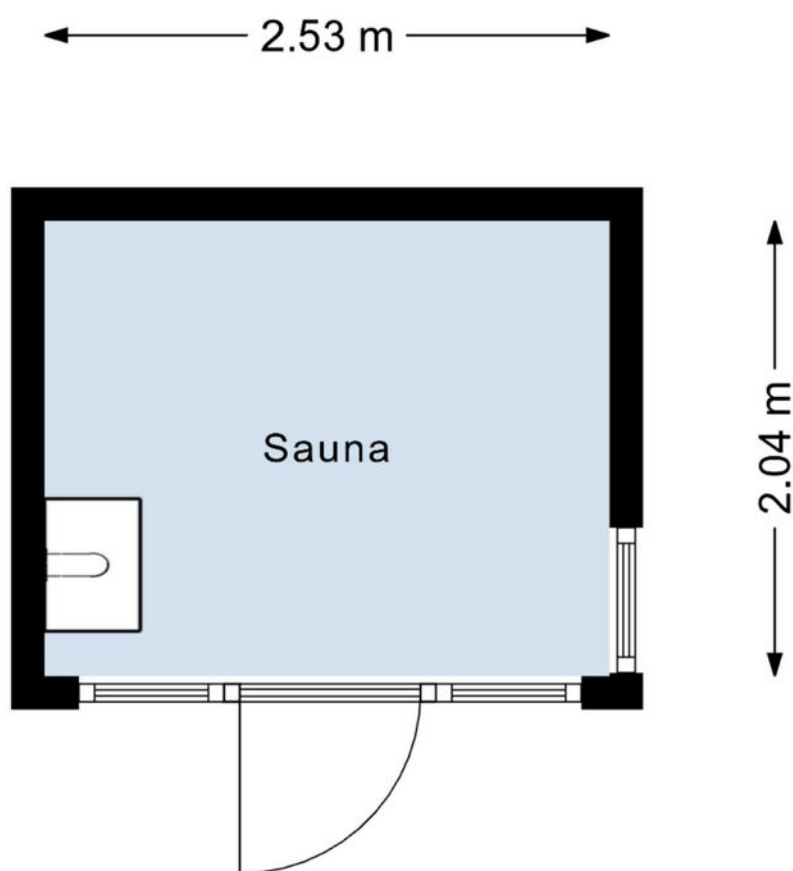
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

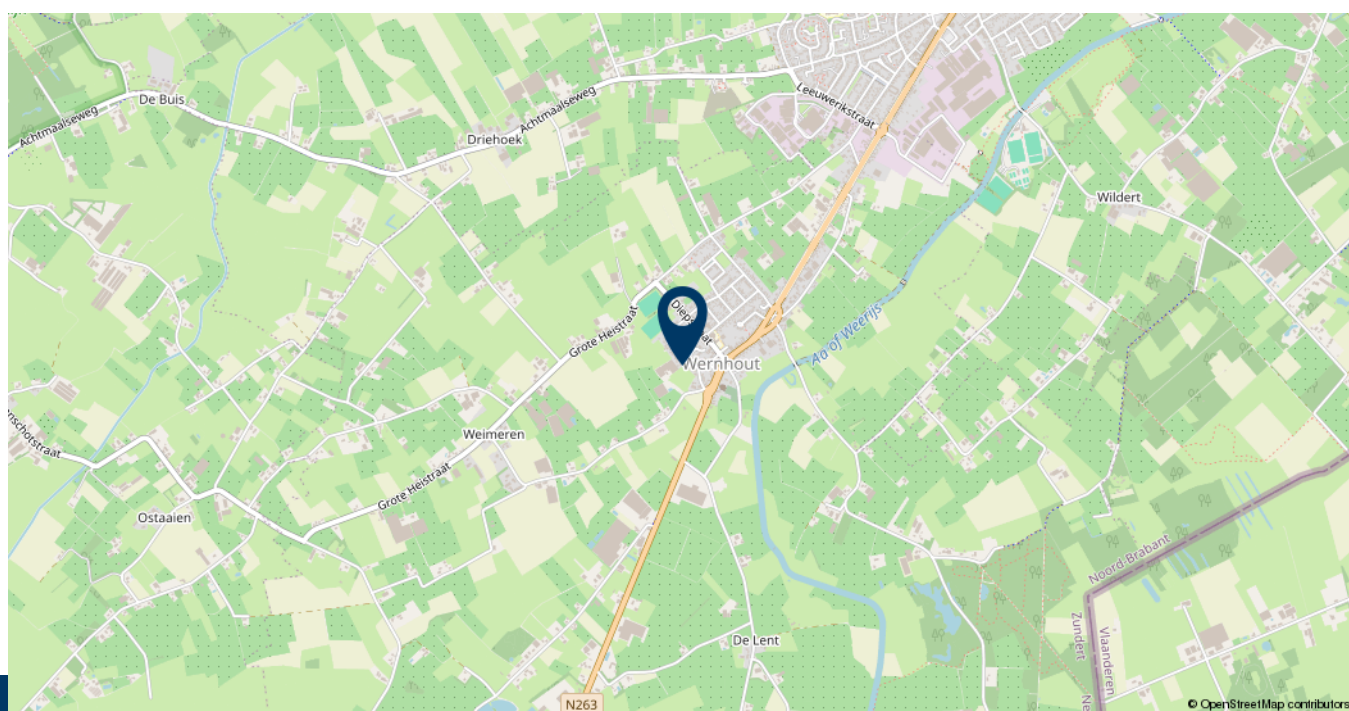
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Locatie op de kaart



Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het meest recente model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de onderstaande voorwaarden. Wanneer je een bod uitbrengt of de koopovereenkomst aangaat, moet je bekend zijn met deze voorwaarden en deze accepteren. Bij de uiteindelijke koopakte ontvang je een consumentenuitleg.

Hypotheek

Indien je behoefte hebt aan inzicht in jouw hypotheekmogelijkheden, brengen wij je graag in contact met één van onze samenwerkende, onafhankelijke hypotheekadviseurs.

Aansprakelijkheid

De bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd

Ben je een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heb je bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop jij de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen. Het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wil je binnen de bedenktijd ontbinden, dan

moet jouw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd hebben bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie is geen uitputtende lijst van mogelijke gebreken aan de woning. De informatie is afkomstig van de verkoper en uit onze eigen waarnemingen. De bedoeling is om jou zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Algemene voorwaarden

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en

Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen

deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.



Heb je interesse in **Julianalaan 25?**

Neem contact op met ons kantoor!



Korse Makelaars B.V.

Breda

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

Etten-Leur

Bredaseweg 185
4872 LA Etten-Leur

Zundert

Prinsenstraat 26
4881 VB Zundert

Wernhout

Kleine Heistraat 16b
4884 ME Wernhout

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS