

TE KOOP



Breeweg 13
Koudekerke

VRAAGPRIJS:

€ 925.000 k.k.

Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
🌐 www.duvekotmakelaardij.nl



Het is misschien wel een van de mooiste weggetjes op Walcheren om te wonen.....

De Breeweg tussen Middelburg en Koudekerke, autoluw en hoofdzakelijk in gebruik als fietsweg. Hier woon je rustig, te midden van de landerijen; maar niet afgelegen of verlaten.

Binnen 10 minuten fietsen ben je in Koudekerke, het centrum van Middelburg een kwartiertje en naar het strand van Dishoek... ook maar een kwartier.

Woningen aan de Breeweg worden maar zelden te koop aangeboden, gewoonweg omdat het er zo mooi is en omdat er ook niet veel woonmogelijkheden zijn.

Hoe mooi is het dan dat er nu een kans is om een voormalige Walchers boerderijtje te kunnen bemachtigen.

Gebouwd in de jaren '50 maar in de loop van de jaren verbouwd tot een comfortabele woonboerderij.

De woning ligt op een fantastisch perceel van maar liefst 3200 m2. Vanuit de tuin, maar ook vanuit het huis kijkt u over de akkers en de velden.

Niet alleen buiten heeft u alle ruimte. Ook binnen ontbreekt het daar niet aan. Doordat de schuur deels toegevoegd is aan woning beschik je over 6 slaapkamers waaronder 1 slaapkamer met badkamer op de begane grond.

U beschikt over maar liefst 261 m2 woonoppervlakte en de totale inhoud is een riante 1451 m3. Vanzelfsprekend is er ook aan bergruimte of hobbyruimte geen gebrek. Er is in totaal 125 m2 aan hobby/bergruimte beschikbaar.

Eigenlijk moet u het gewoon eens komen bekijken. Voor serieuze belangstellenden maken wij met plezier een afspraak voor een bezichtiging. Graag tot ziens op één van de mooiste woonplekken van het eiland.....

Begane grond (woongedeelte)

Parkeren op het erf, zo u wilt met meerdere auto's en dan richting de voordeur.

U komt in de hal die niet meer op de oude plek zit maar in de schuur is gerealiseerd.

Op de vloer liggen fraaie vloertegels.

De oorspronkelijke begane grond van de woning wordt nu geheel gebruikt voor woonkamer en keuken.

De afwerking is modern en warm. Door de vele ramen is het lekker licht en heb je mooi zicht op de tuin.

Op de vloer ligt een laminaat en de wanden zijn gestuct. De inbouwhaard geeft gezelligheid op kille avonden.

De halfopen keuken is uitgevoerd in een praktische U- vorm. Een 5-pits gaskookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast zijn ingebouwd. Verder is hier een praktische provisiekast. Via de achterdeur bereikt u het achterterras.

Vanuit de hal is ook de bijkeuken bereikbaar. Deze is voorzien van een praktisch keukenblok en aansluitingen voor uw witgoedapparatuur.

Wilt u volledig gelijkvloers wonen, dan kan dat ook.

Aan de achterzijde is een mooie slaapkamer met openslaande deuren naar de tuin. Aangrenzend is er een grote badkamer met een ligbad, inloopdouche en 2 wastafels.

Begane grond (schuur)

Vanuit de hal is via een tussendeur de schuur bereikbaar. Achter de mendeuren bevindt zich een grote multifunctionele ruimte. U kunt deze voor alles bestemmen; van extra woonkamer tot hobbyruimte.

Aan de linkerkant van deze ruimte is er een tweede ruimte, de voormalige koeienstal; deze is momenteel ingericht als hobbyruimte.

Aan de voorzijde daarvan is de voormalige paardenstal; nu ingericht als praktische berging.

Verdieping (woonhuis)

Via de trap in de hal komt u op de overloop.

Rechts bevindt zich de ouderslaapkamer met 2 inbouwkasten.

In het midden een 2e slaapkamer aan de voorzijde en aan de achterzijde de badkamer. Deze badkamer is modern uitgevoerd met lichte wandtegels en antracietgrijze vloertegels, een inloopdouche en een wastafel.

Er is een separaat toilet.

Vanaf de overloop zijn voorts 2 slaapkamers bereikbaar die in de verdieping van de schuur zijn gerealiseerd.

Daarmee kom het totaal hier op 4 slaapkamers.

Verdieping (schuur)

In de schuur is er trap naar een "loopbrug met ballustrade"

Op de eerste verdieping is vanaf deze loopbrug een grote werkkamer bereikbaar.

Vanzelfsprekend kan deze ook als slaapkamer of gastenverblijf gebruikt worden.

De loopbrug gaat verder naar de tweede verdieping.

Hier zijn in de nok van de schuur nog 2 kamers gemaakt, bijvoorbeeld voor hobby of berging. In totaal zijn er hierdoor verdeeld door het huis maar liefst 6 slaapkamers.

Overig:

Het riante perceel van 3200 m2 biedt fantastische mogelijkheden voor tuinliefhebbers. Het perceel is ingericht met praktische parkeerplaatsen, een groot grasveld, een moestuin, terrassen en diverse zitjes. De volwassen volgroeide bomen geven de tuin geborgenheid maar tegelijkertijd kijkt u ver weg over het Walcherse platteland. Een uitzicht dat nooit verveelt.

- Bouwjaar: 1954
- Perceeloppervlakte: 3200 m²
- Woonoppervlakte: 261 m²
- Overige inpandige ruimte (hobbyruimte/bergingen): 125 m²
- Inhoud: 1451 m³
- 6 slaapkamers, 2 extra (hobby-)kamers, 2 badkamers, 3 toiletten
- Verzorgde keukeninrichting
- Lichte afwerking van wanden, vloeren en plafonds.
- Ramen voorzien van isolerende beglazing
- Centrale verwarming (Bosch HR + warmwatervoorraad). Bouwjaar 2011
- Radiatoren en deels vloerverwarming
- Energielabel F
- Bestemmingsplan: buitengebied wonen (permanent en recreatief eigen gebruik)
- Oplevering in overleg

BIEDING UITBRENGEN?

Wilt u een bieding uitbrengen op deze woning?

Wij werken met een zogenaamd "digitaal biedlogboek"; dat van 1 januari 2023 ook wettelijk verplicht is.

Via het digitaal biedlogboek kunt u een bieding uitbrengen en uw eventuele (ontbindende) voorwaarden en condities vermelden.

De link naar het biedlogboek ontvangt u bij het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

De door de verkoper of diens makelaar verstrekte meetgegevens over de oppervlakte en/of inhoud van het aangeboden object zijn opgesteld op basis van de "Meetinstructie voor woning(en) en bijgebouw(en) gebaseerd op de NEN2580"

Deze 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.

De in de presentatie opgenomen plattegrondschilderingen zijn informatief. De maatvoering kan afwijken.

Er wordt geadviseerd om als koper altijd de meetgegevens zelf te controleren. Vooral als bepaalde maatvoeringen voor u van wezenlijk belang zijn voor de aankoop van het object.

Doordat u in de gelegenheid wordt gesteld om de meetgegevens zelf te controleren kunnen de verkoper en de verkopend makelaar niet aansprakelijk worden gesteld voor eventueel onjuist opgegeven meetuitkomsten.

Perceeloppvlakte



3200 m²

Woonoppervakte



261 m²

Aantal slaapkamers



6

Aantal badkamers



2

Oriëntatie tuin



Noord



AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



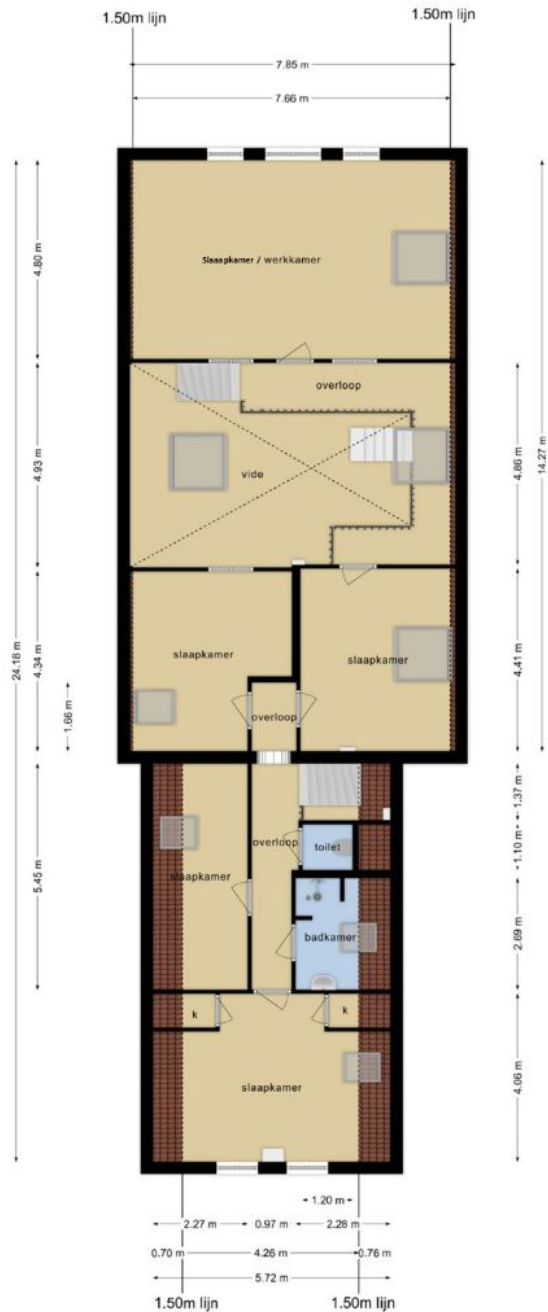
AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



PLATTEGROND



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

Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
🌐 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedpro

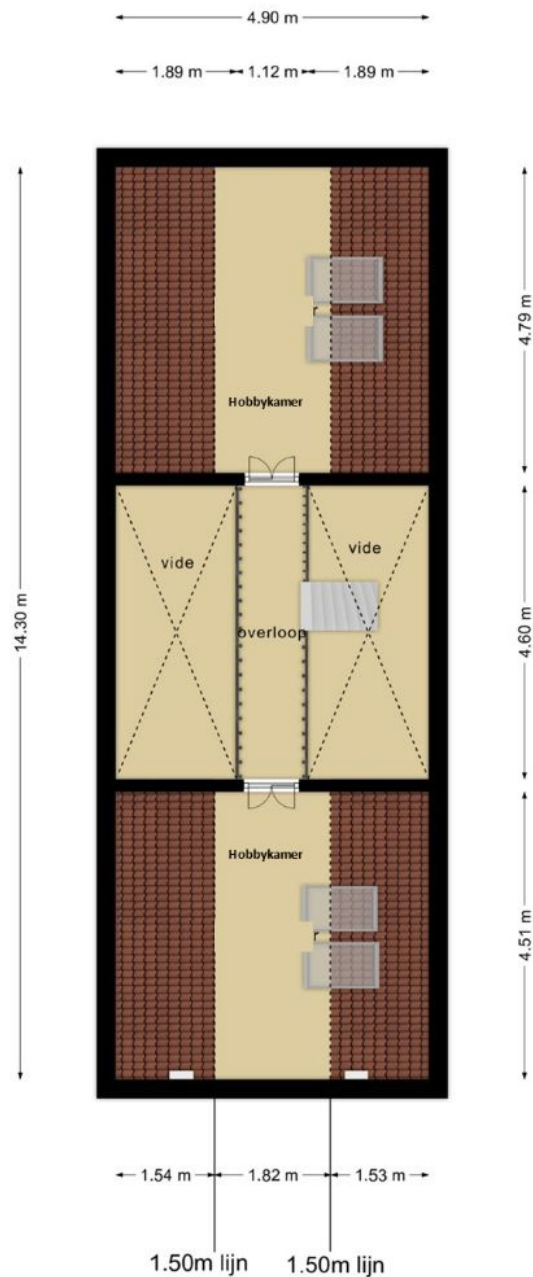


vastgoedcert
gecertificeerd

funda

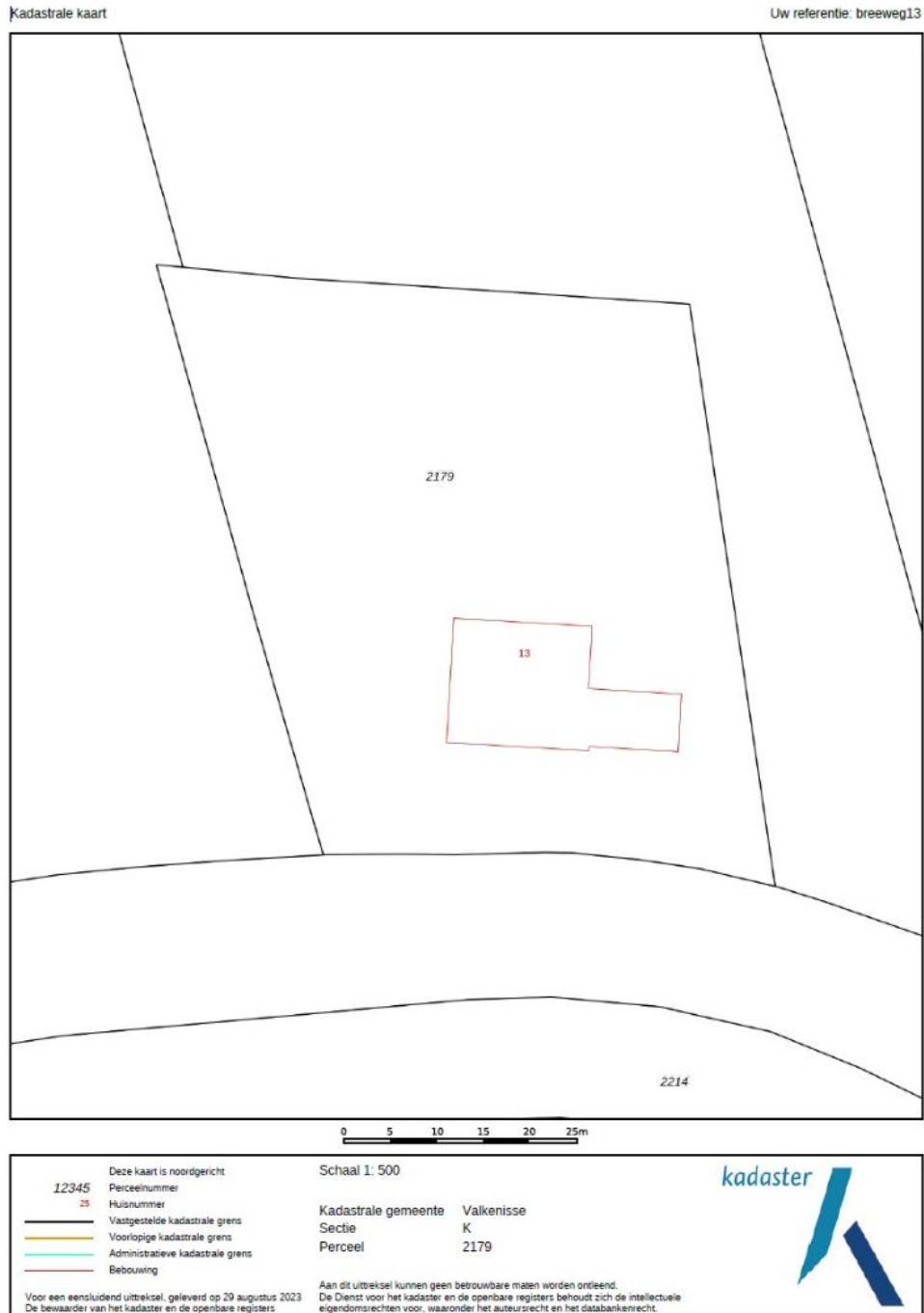
NRVT
Register-Taxateur

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder

☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl

🌐 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedpro

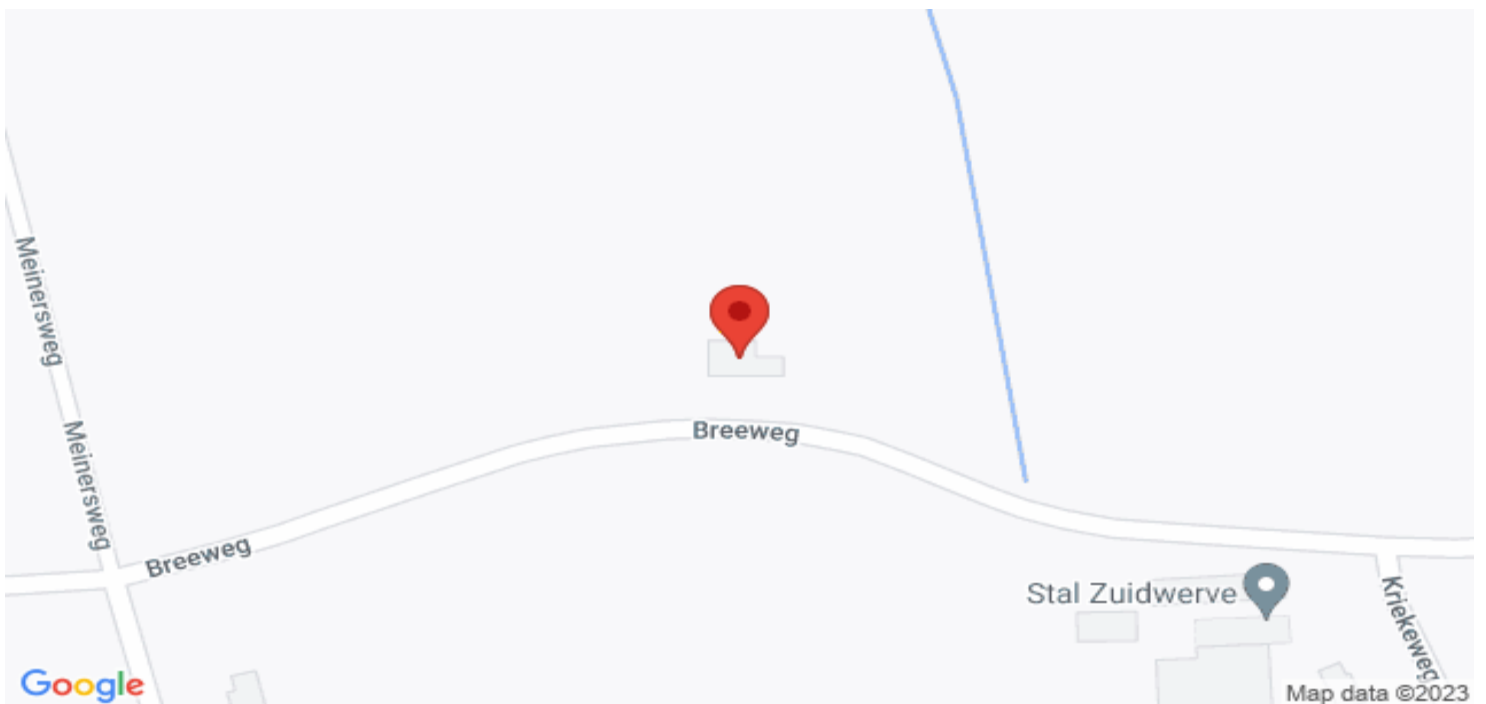
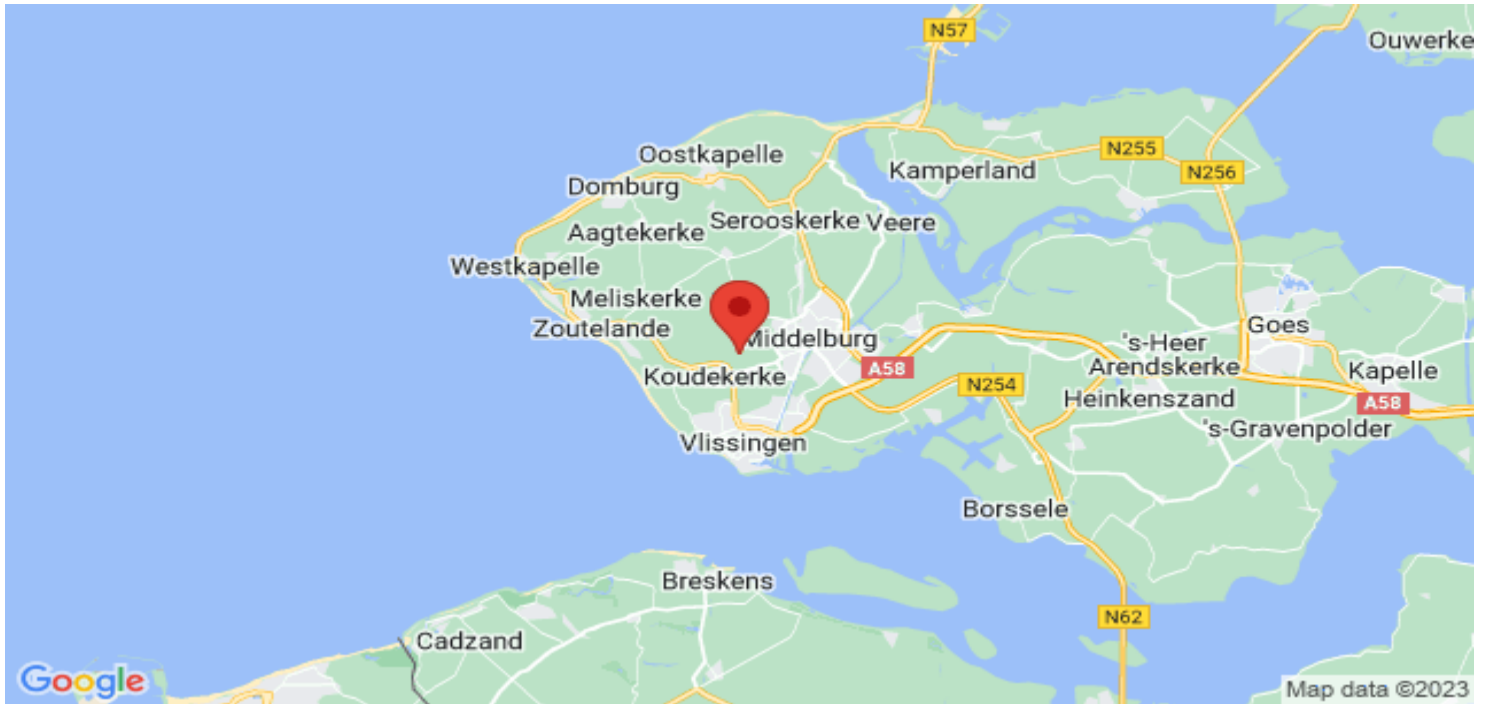


 vastgoedcert
gecertificeerd



 NRVT
Register-Taxateur

LOCATIE



Duvekot Makelaardij

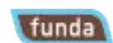
📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
🌐 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedpro



vastgoedcert
gecertificeerd



NRVT
Register-Taxateur

De brochure is samengesteld om u een eerste indruk en oriëntatie te bieden over dit object. De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van derden en zijn puur ter indicatie. Het is immers altijd mogelijk dat er wijzigingen zijn geweest tijdens de bouw of daarna, of dat er bouwtechnisch is afgeweken van die tekening. De informatie en maatvoering is dan ook indicatief. Aan de informatie en de maatvoering kunnen geen rechten ontleend worden. Wij adviseren u altijd de woning te bezichtigen en de gegevens in deze brochure te controleren. De vermelde informatie kan tegelijkertijd naar meerdere personen gestuurd worden. Deze brochure kan dan ook niet gezien worden als een aanbod maar uitsluitend als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
💻 www.duvekotmakelaardij.nl



Ná de bezichtiging

Ook voor de verkoper is de verkoop van de woning een spannende periode. Wij verzoeken u daarom vriendelijk om binnen 3 dagen na de bezichtiging met ons contact op het nemen. De verkoper ziet uit naar uw reactie. Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object stellen wij uw mening op prijs. Uw mening geeft het ons de mogelijkheid u bij een eventuele volgende gelegenheid u optimaal te informeren.

Koopovereenkomst

Na het bereiken van een akkoord over de aankoop wordt door Duvekot Makelaardij een koopovereenkomst opgemaakt. Het standaard model van VastgoedPRO / Vereniging Eigen Huis / Consumentbond wordt hiervoor gebruikt. Ondertekening dient plaats te vinden binnen 5 dagen na het tot stand komen van een mondelinge overeenstemming. Desgewenst wordt het concept aan u gemaild.

Notaris

De notariskeuze is aan de koper. Voorafgaand aan de overdracht maken wij met de kopers een opleveringsinspectie van de woning. Wij adviseren u daarom altijd een lokale notaris te kiezen. Desgewenst kunnen wij u nader informeren.

Voorbehoud financiering

Het is verstandig dat u goed op de hoogte bent van uw financiële mogelijkheden voordat u een woning gaat bezichtigen of in onderhandeling wenst te treden. Desgewenst kan Duvekot Makelaardij u in contact brengen met een aantal onafhankelijke erkende hypotheekadviseurs die u hierover deskundig kunnen adviseren. In de regel wordt een financieringstermijn van 6 weken opgenomen in de koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper binnen 6 weken na datum koopovereenkomst een waarborgsom te storten of een bankgarantie te overleggen bij de notaris. Deze bedraagt 10% van de koopsom.

Bedenktijd

Na ondertekening van de koopakte heeft de koper een wettelijk bepaalde bedenktijd van 3 dagen. De Algemene Termijnenwet is van toepassing. Binnen deze periode kan de koper, zonder verdere opgaaf van reden, afzien van de koop.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een overeenkomst te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft immers niet de beste te zijn. Vaak zal de verkoper wel aan de belangstellenden vertellen dat hij "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Vraag altijd bij de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Word ik automatisch koper als ik de vraagprijs biedt?

Het antwoord is nee. De vraagprijs is in juridische zin een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan alsnog beslissen of hij uw bod aanvaardt.

Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dient u er rekening mee te houden dat u de overige condities zoals de datum van overdracht en eventuele ontbindende voorwaarden direct kenbaar maakt. De verkoper kan deze condities dan betrekken in de reactie op uw bieding.

Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Ook kan het voorkomen dat er meerdere belangstellenden zijn zodat het moeilijk is te bepalen wie de meest geschikte koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – de lopende onderhandelingen afbreken en de biedprocedure wijzigen. Uiteraard dient hij eventuele toezeggingen na te komen. De biedprocedure kan bijvoorbeeld gewijzigd worden in een inschrijvingsprocedure. Alle geïnteresseerden hebben dan een eerlijke kans om een bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het in dit geval dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een aantal dagen bedenktijd. Ten onrechte wordt het begrip "optie" verward met een toezegging van de makelaar dat een geïnteresseerde een aantal dagen de tijd krijgt om na te denken over het al dan niet uitbrengen van een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een optie of bedenktijd kunt u niet eisen. De verkopende makelaar en de verkoper kunnen zelf beslissen om een optie of een bedenktijd toezeggen.

Als ik de 1e ben die bel voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtig of als ik de 1e ben die een bod uitbreng, moet de makelaar in deze gevallen dan ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord in alle gevallen: Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar is wel verplicht u te informeren over de procedure. Het is verstandig, als u serieus interesse heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel teleurstelling voorkomen.

Duvekot Makelaardij is actief sinds 1995

Die historie is leuk; om te laten zien dat we geen eendagsvlieg zijn. Maar veel liever kijken we naar het heden. Want de maatschappij én de woningmarkt veranderen voortdurend en ze veranderen steeds sneller. U stelt terecht andere eisen aan uw makelaar dan vroeger. U zoekt een actieve makelaar die beschikt over de meest moderne technieken, een makelaar die u persoonlijk kent en die echt de tijd voor u neemt. U wilt een makelaar waarop u kunt vertrouwen. U zoekt een professionele makelaar die zijn kwaliteiten heeft bewezen maar beseft dat het resultaat van morgen nog veel belangrijker is. U wilt gewoon het allerbeste. En terecht.

Duvekot Makelaardij is een kleine organisatie

Niet omdat we geloven dat klein per definitie beter is. Wel omdat we uit ervaring weten dat het anders is. We hebben net even wat meer tijd voor u. We kennen u net iets beter. En dat persoonlijke vinden wij vanzelfsprekend. Maar resultaten boeken is voor ons net zo vanzelfsprekend. Op een no-nonsens manier staan wij dagelijks klaar voor onze verkopers en kopers om het maximale eruit te halen. Dat vinden we logisch omdat we beseffen u niet zit te wachten op mooie praatjes. Ook het resultaat telt. Die bewezen combinatie van een persoonlijke begeleiding, moderne technieken en het streven naar een maximaal resultaat maakt ons kantoor tot een vertrouwde naam in Zeeland. En daar zijn we trots op.

Duvekot Makelaardij is een Zeeuws bedrijf

Nuchter, hardwerkend en standvastig maar met een groot sociaal gevoel zijn we diep geworteld in de Zeeuwse klei. Wij spreken de taal omdat we er zijn opgegroeid. We kennen onze mooie provincie als geen ander. Zeeland is een provincie vol tradities, lokale gebruiken en karakters. Vrijwel altijd positief maar een gebruiksaanwijzing is soms waardevol. Wij zijn uw gids bij uitstek in dit unieke stukje Nederland. En dat maakt ons tot een makelaar die net wat meer biedt bij de aan- of verkoop van een huis. We beseffen dat de waardering van een huis immers niet stopt bij de perceelgrens.



Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
🌐 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedpro
funda



vastgoedcert
gecertificeerd

NRVT
Register-Taxateur