

TE KOOP



## Augustinushof 11 Vrouwenpolder

**VRAAGPRIJS:**

**€ 689.000** k.k.

### Duvekot Makelaardij

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

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

Erkend lid van  
vastgoedpro   


 vastgoedcert  
gecertificeerd  
 NRT  
Register-Taxateur

Aan de buitenrand van het populaire dorp Vrouwenpolder staat deze vrijwel nieuwe vrijstaande woning met garage.

De ligging is prachtig. Vanuit het huis en de royale tuin heeft u een vrij uitzicht over de Noorddijk, zo'n karakteristiek Walchers dijkje met knotwilgen en schapen.

Het huis is gebouwd in 2019 met bijzondere aandacht voor duurzaamheid. Het is een gasloze nul-op-de-meter-woning met een Energielabel A+++ . Dankzij uitstekende isolatie, een bodemwarmtepomp, vloerverwarming door het hele huis én 20 zonnepanelen betaalt u nul euro voor uw energiegebruik, terwijl het wooncomfort bovengemiddeld is.

De huidige indeling omvat een slaap-/studeerkamer op de begane grond met de mogelijkheid om, indien gewenst, een badkamer op de begane grond te realiseren voor volledig gelijkvloers wonen. Bij de bouw is gekozen voor een moderne en strakke afwerking die perfect bij het huis past. Ook is het huis onderhoudsarm door de kunststof kozijnen. De grote tuin is fraai ingericht met diverse hoekjes en terrassen waar u altijd een plekje in de zon of schaduw kunt vinden.

Samenvattend is dit een erg mooie, comfortabele en energiezuinige woning, op een superplekje aan de rand van het dorp. Kom snel eens kijken. U zult net zo aangenaam verrast zijn als wij.

#### 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.

## Begane grond:

Uitnodigende hal met hoge glazen pui en vide. Toiletruimte met hangcloset en handwasbakje. Via de moderne zwart-glazen deur komt u in de woonkamer. Deze is heerlijk ruim en licht. Het ruimtelijke gevoel wordt versterkt door de 2 erkers in de zij- en achtergevel. Vanuit ieder raam heeft u een mooi zicht op de tuin. De erker in de achtergevel is voorzien van dubbele openslaande deuren waardoor u eenvoudig het terras op loopt.

De open keuken is modern uitgevoerd met witte hoogglans kasten en zwarte aanrechtbladen. Er is heel veel kastruimte door het gebruik van een extra keukeneiland én een apparatenkast.

De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron, vaatwasser en een Quooker (kokend water kraan).

Aangrenzend is er een ruime bijkeuken met aansluitingen voor uw witgoedapparatuur.

Aan de voorzijde van de woning is er een slaap-studeerkamer, momenteel in gebruik als werk-studeerkamer, maar natuurlijk ook te gebruiken als slaapkamer. Indien gewenst kan (een deel van) de bijkeuken of de garage worden omgebouwd tot badkamer, waardoor volledig gelijkvloers wonen mogelijk is.

De naast het huis gelegen garage is binnendoor bereikbaar met openslaande deuren aan de voorzijde en een deur naar de tuin aan de achterzijde. Ook de garage is volledig geïsoleerd. Er is een extra berging naast de garage voor de opslag van uw tuingereedschap.

## Verdieping:

Overloop met vide.

Aan de linkerkant van het huis is de grote (ouder-)slaapkamer. Onder de schuine kap is een praktische kastenwand met schuifdeuren gerealiseerd.

Aan de rechterkant op de verdieping is er een tweede ruime slaapkamer. Met een gelijkwaardige afwerking en eveneens voorzien van een grote kastenwand.

Centraal aan de achterzijde bevindt zich de badkamer. Deze is modern uitgevoerd en voorzien van inloopdouche, toilet, bidet, wastafel en een badkamerkast.

- Bouwjaar: start bouw 2018, oplevering bouw 2019
- Perceeloppervlakte: 511 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte (garage + berging): 34 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 625 m<sup>3</sup>
- Energielabel A+++ (nul-op-de-meter / geen maandelijkse energienota)
- Aardwarmtepomp, 20 Zonnepanelen, volledig vloerverwarming, optimaal geïsoleerd)
- Kunststof kozijnen, deels voorzien van rolluiken, deels voorzien van elektrische zonnescreefs
- Waterontharder
- Moderne en hoogwaardige keuken en sanitair.
- Moderne afwerking met geïmpregneerde antracietgrijze vloertegels op de begane grond en linoleumvloeren op de verdieping, strakke wit gestucte wanden.
- Mooie tuin met vrij uitzicht over de karakteristieke Noorddijk.
- oplevering in overleg (omstreeks 1 oktober 2024)

### MAATVOERING EN MEETGEGEVENS

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 plattegrondschetsen 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



511 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte



135 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers



3

Aantal badkamers



1

Oriëntatie tuin



Noord-Oost



AFBEELDINGEN

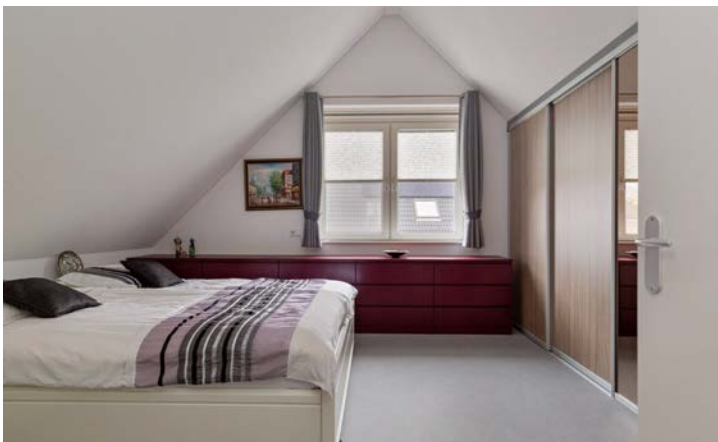


AFBEELDINGEN

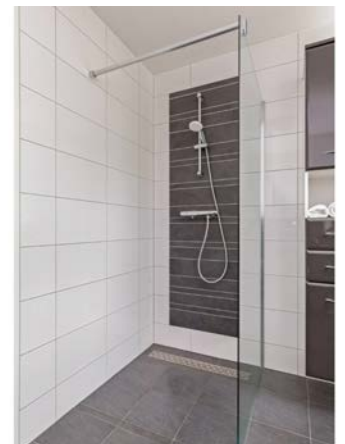




AFBEELDINGEN



## AFBEELDINGEN





AFBEELDINGEN





## AFBEELDINGEN

---





**PLATTEGROND**



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

## PLATTEGROND

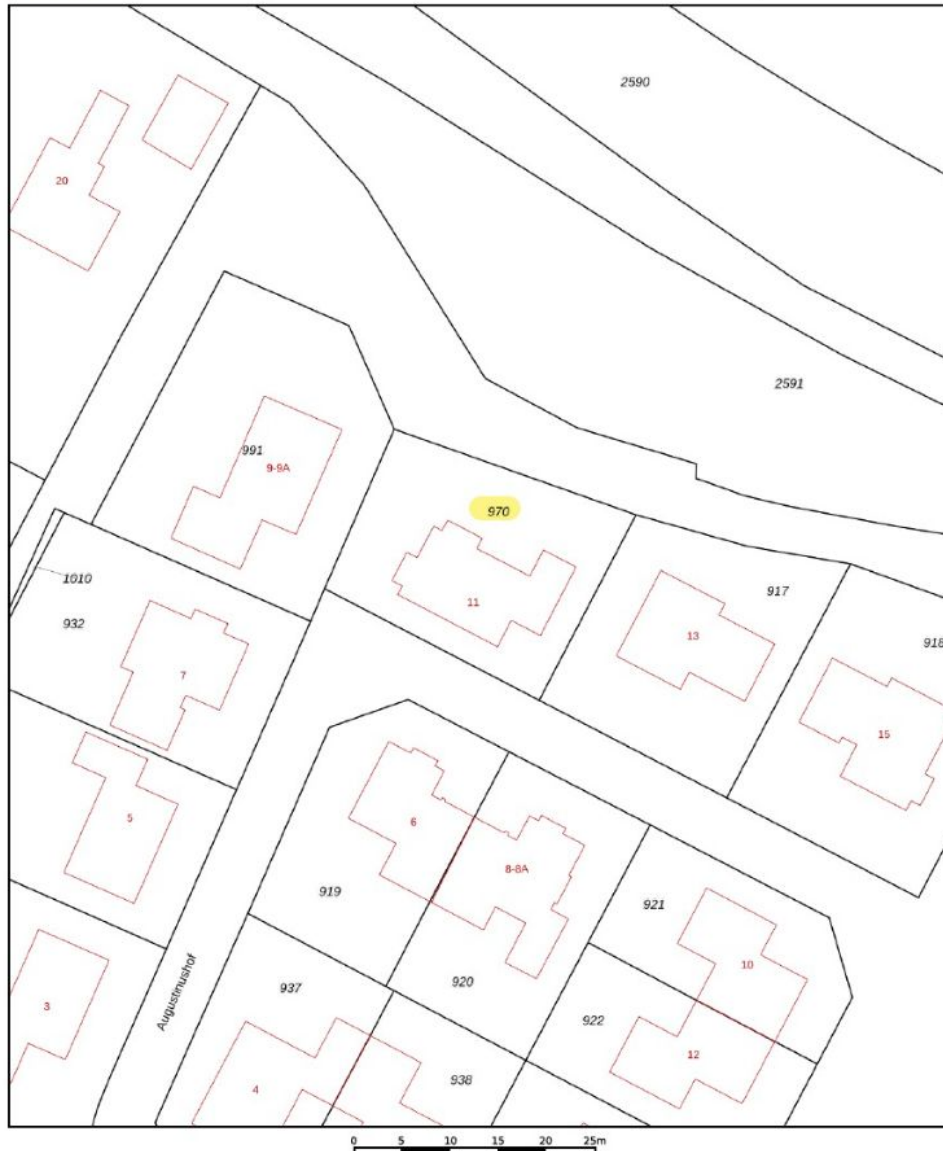


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## PLATTEGROND

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veere	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 970	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2024  
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 databankrecht.

## 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

 NRTV  
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

funda

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



vastgoedcert  
gecertificeerd

NRVT  
Register-Taxateur

## 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