

TE KOOP



## Nieuwstraat 15 Vrouwenpolder

**VRAAGPRIJS:**

**€ 345.000** k.k.

### Duvekot Makelaardij

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

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



Zie jij jezelf al wonen in deze heerlijke 2/1 kap woning in een rustige straat in het centrum van Vrouwenpolder?

Het huis is aan de achterzijde fors uitgebouwd met een lange aanbouw. Je kan hier bijvoorbeeld gelijkvloers wonen; of de aanbouw gebruiken als werkruimte. Maar je kunt ook denken aan de mogelijkheid voor inwoning van een ouder of kind.

Je zou zelfs - binnen de regels die hiervoor gelden - de aanbouw kunnen gebruiken voor recreatieve verhuur.

Zo krijgt dit gezellige huis ineens heel veel extra mogelijkheden.

Kom gerust eens kijken. U zult net als ons verrast zijn wat deze woning allemaal te bieden heeft.

#### BIEDING UITBRENGEN?

Wilt u een bieding uitbrengen op deze woning?

Wij werken met een zogenaamd "digitaal biedlogboek".

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:

Hal, meterkast met vernieuwde groepenkast, trapkast.

Toilet met handwasbakje.

Woonkamer met parketvloer en speksteen/houtkachel (ter overname). Door de vele ramen is het heerlijk licht.

In de achtergevel geeft een schuifpui direct toegang tot de tuin en het terras.

Open keuken in een hoekopstelling. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, oven, afzuigkap en een boiler.

Vanuit de keuken kom je in de langgerekte aanbouw.

Allereerst is hier een tuinkamer (op de plattegrond als bijkeuken omschreven) met openslaande deuren naar de tuin.

Daarachter is er een tweede keuken met een aanrechtblok voorzien van een vaatwasser en een kookplaat. Ook is hier een toiletruimte en een badkamer voorzien van inloopdouche en een wastafel.

Nog iets verder naar achter kom je in een grote kamer. Deze is nu in gebruik als slaapkamer voor de kinderen maar kan vanzelfsprekend ook een andere functie krijgen. Deze ruimte wordt verwarmd met een palletkachel.

1e Verdieping:

Overloop met laminaat.

Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van een wastafel.

Een tweede grote slaapkamer aan de achterzijde.

De 3e slaapkamer op deze verdieping is verbouwd tot een mooie en ruime badkamer. Deze is voorzien van een douchehoek, een groot ligbad, een wastafel en een toilet.

De oorspronkelijke badkamer is nu een praktische wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en een droger.

2e Verdieping:

Omstreeks 2005 is het dak van het huis (samen met dan van de burens) vernieuwd waarbij de nok circa 2 meter hoger is geplaatst. Hierdoor is de 2e verdieping een volwaardige verdieping geworden.

Via een vaste trap kom je op de overloop.

Van hier uit kom je in de riante slaapkamer. Aan de voorzijde voorzien van een dubbel Velux raam en aan de achterzijde van een grote dakkapel.

Verder is hier nog een kleinere kamer met een kast waarin de cv-ketel is geplaatst.

Onder de schuine kap is er nog de nodige berging.

Overig:

De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden. Door de beschutte ligging is het een heerlijke leefruimte.

Achter in de tuin is een berging, een kippenren en een open berging.

- Bouwjaar omstreeks 1960
- Verbouwd omstreeks 2005 (verhoogde 2<sup>e</sup> verdieping, badkamer, keuken etc.)
- Perceeloppervlakte: 233 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 129 m<sup>2</sup>
- Overdekte buitenruimtes: 16 m<sup>2</sup>
- Houten tuinberging: 4 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 463 m<sup>3</sup>
- Een groot gedeelte van de kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbel glas.
- Overige kozijnen van hout en eveneens voorzien van dubbel glas.
- Verwarming via cv-ketel (Nefit Ecomline 2005), palletkachel en speksteen houtkachel (extra)
- Spouwmuur- en dakisolatie
- 14 zonnepanelen
- Energielabel (in productie)
- Grote aanbouw met diverse gebruiksmogelijkheden
- Achtertuin op het zuiden
- Oplevering in onderling overleg (voorkeur verkoper september 2024)

### KOOPOVEREENKOMST

In de op te maken koopovereenkomst zullen de onderstaande clausules worden opgenomen:

- Clausule "ouderdomsclausule"
- Clausule "asbestclausule"

Perceeloppvlakte



**233 m<sup>2</sup>**

Woonoppervlakte



**129 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers



**4**

Aantal badkamers



**2**

Oriëntatie tuin



**Zuid**



AFBEELDINGEN





AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN





AFBEELDINGEN





AFBEELDINGEN





## AFBEELDINGEN



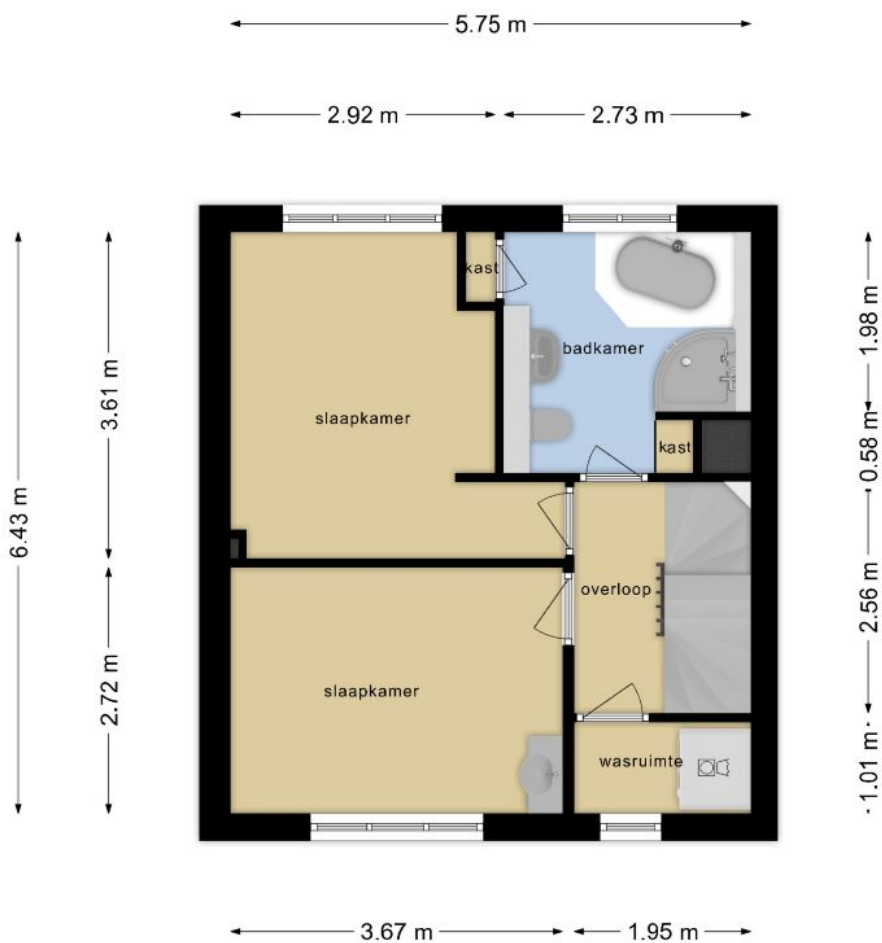


**PLATTEGROND**



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

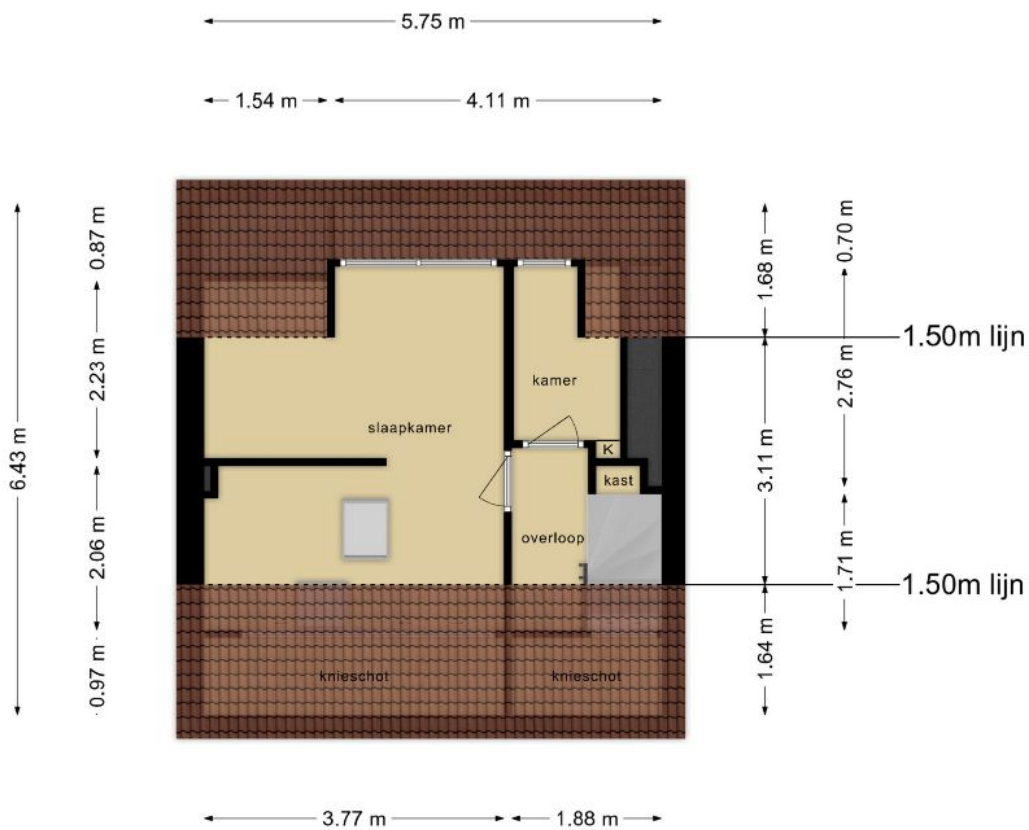
## PLATTEGROND



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



**PLATTEGROND**

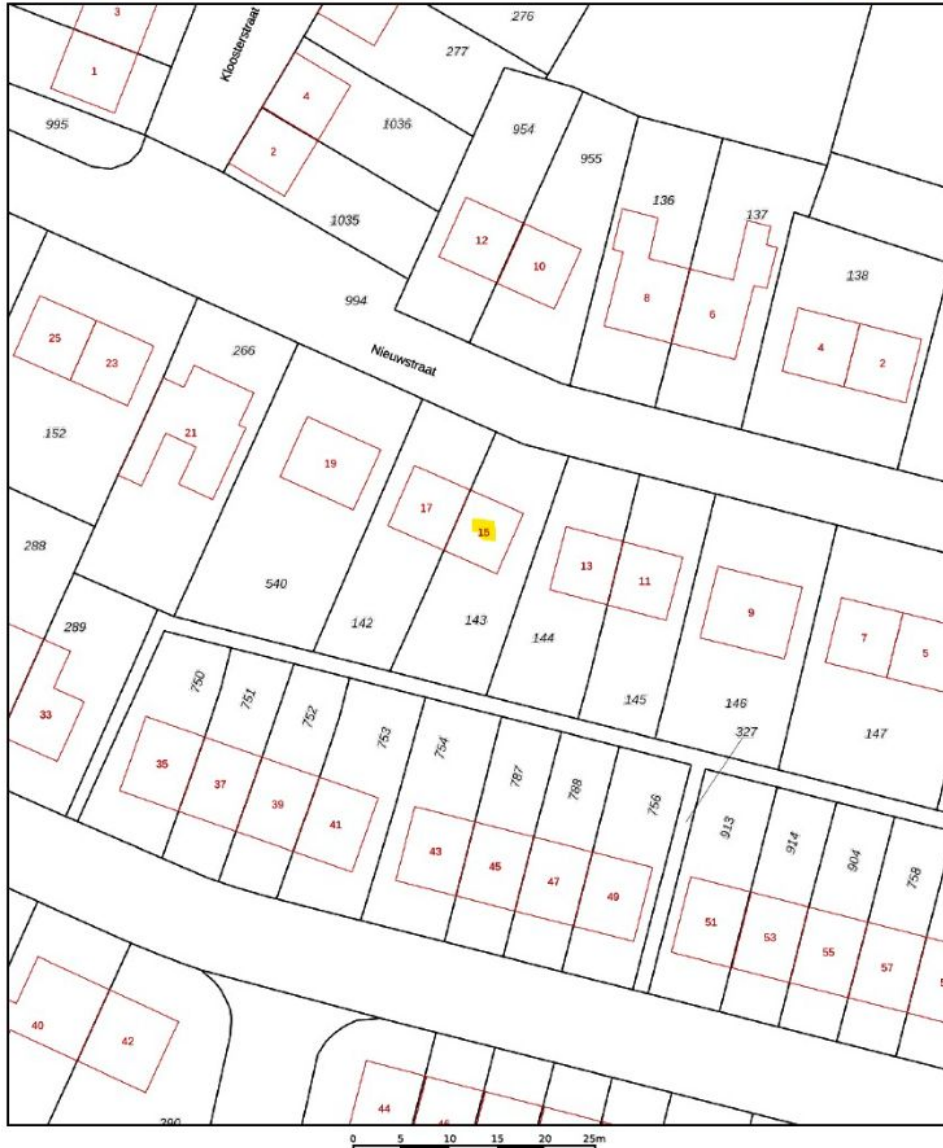



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwstraat15



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veere	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 143	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 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



NRVT  
Register-Taxateur



## LOCATIE



## Duvekot Makelaardij

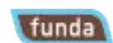
📍 Koningin Wilhelminalaan 35,  
4354 BD Vrouwenpolder  
☎ 0118 59 31 66

✉ 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



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