



Gerstakker 1

4341 MG Arnhemuiden

Vraagprijs: € 459.000 K.K.



WELKOM

GERSTAKKER 1
ARNEMUIDEN

€ 459.000 K.K.



Wilt u een bezichtiging plannen?

Bel naar: 0118 602 154

Volg ons online:



Even voorstellen

De Nooijer Makelaar is een kantoor dat al sinds 1986 vanuit Arnhemuiden werkzaam is op de Zeeuwse vastgoedmarkt. Voor vele klanten zijn wij de sleutel voor het vinden van hun droomwoning. Wij werken met een enthousiast team en doen ons uiterste best voor de klant. Samen met de klant gaan wij aan de slag om het beste resultaat te behalen.

Heeft u voornemens een woning te (ver)kopen? Neem contact met ons op! Wij komen graag bij u langs voor een vrijblijvend verkoopadvies.

Heeft u een taxatierapport nodig van een woning? Ook dan bent u bij ons op het juiste adres.



Uw makelaar:
Sander de Nooijer



Mirjam de Nooijer



Marthe de Ridder

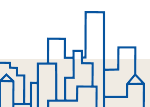


Jordy de Nooijer



Nadja van de Ketterij

De sleutel tot zekerheid, de betrokken en persoonlijke makelaar. Al sinds 1986!



Omschrijving

Ruime vrijstaande woning met garage en brede oprit gelegen op een rustige locatie tegenover de Singel in Arnemuiden! Zoekt u ruimte gecombineerd met een rustige omgeving? Kom dan eens deze fraaie woning bekijken tijdens een bezichtiging.

De woning is gelegen op een perceel van 313 m² en is aan de voorzijde voorzien van een brede oprit. Er is een leefruimte aanwezig van ca. 147 m² verdeeld over 3 woonlagen. Aan de achterzijde is er een grote dakkapel geplaatst, mede hierdoor beschikt de woning over totaal 5 slaapkamers. De gehele woning is voorzien van kunststof deuren en ramen en grotendeels voorzien van rolluiken.

De woning is gelegen in een fijne woonomgeving aan de Gerstakker in de woonwijk 'Brakenburg III' in Arnemuiden. De woning ligt op fietsafstand van de supermarkt, (winkel)voorzieningen en dichtbij uitvalswegen rondom Arnemuiden, zoals de A58 en de N57. Openbaar vervoer zoals het NS-station is tegenover de woning gelegen op loopafstand. Scholen en sportvelden zijn gelegen op korte afstand. In de nabije omgeving van de woning is er een speelveld met diverse speeltoestellen voor kinderen. Het parkeren van de auto kan op eigen terrein op de brede oprit, of op de parkeerplekken aan de voorzijde van de woning.

De woning beschikt over een hal met toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken, 5 slaapkamers, badkamer, garage en een tuin met oprit.

U komt de woning binnen in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de bovenliggende verdiepingen. Het toilet beschikt over een hangtoilet en een fonteintje. De betegeling is uitgevoerd in een warme kleurstelling. Vanuit de hal komt u in de woonruimte met keuken. De zithoek is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Vanuit de zithoek is er vrij uitzicht over de Singel en in de zithoek is er door de meerdere raampartijen een fraaie lichtinval. De eethoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning, naast de open keukenruimte. De keuken is voorzien van een hoekkeuken met inbouwapparatuur. De keuken is uitgevoerd met een stenen werkblad en kastfronten in een lichte kleurstelling. De vloer is voorzien van een tegelvloer in speelse samenstelling.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier zijn er aansluitingen voor huishoudelijk apparatuur aanwezig en is er toegang tot de garage. De garage is volledig betegeld en heeft een oppervlakte van ca. 27 m². In de garage zijn een 2-tal loopdeuren aanwezig.

De eerste verdieping beschikt over een overloop, een 3-tal ruime slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is de grootste en heeft maar liefst een oppervlakte van ca. 16,8 m². Deze slaapkamer beschikt over een vaste kast. De twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning hebben een oppervlakte van ca. 9,2 m² en ca. 12,6 m². De kleine slaapkamer heeft de beschikking over vaste kastruimte. De badkamer is geplaatst aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 6 m². De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een douchehoek, een toilet en een wastafel. De vloer- en wandtegels zijn uitgevoerd in een warme kleurstelling.

Via de vaste trap komt u op de ruime tweede verdieping. Hier zijn er een overloop, en een 2-tal slaapkamers aanwezig. Op de overloop is de cv-opstelling geplaatst en is er vaste bergruimte aanwezig.

De tuin behorende bij de woning is netjes en onderhoudsarm aangelegd. Aan de voorzijde is er ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. De achtertuin is grotendeels aangelegd met bestrating en beschikt over een terras. In de tuin is een fijne bezonning en er is een vrije achterom aanwezig.

Heeft u interesse in dit mooie aanbod? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en laat u verrassen door de aanwezige leefruimte en de locatie!

Tot ziens aan de Gerstakker!

Kenmerken



Bouwjaar
1997



Woonoppervlakte
148 m²



Inhoud
608 m³



Perceeloppervlakte
313 m²



Energie­label
C



Soort woning:	Vrijstaande woning
Type begane grond vloer:	Beton
Type verdiepingvloer(en):	Beton
Perceeloppervlakte:	313 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen:	148 m ²
Inhoud:	608 m ³
Externe bergruimte:	n.v.t.
Gebouwgeb. Buitenruimte:	2,9 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Aanvaarding:	In overleg

Aantal woonlagen:	3
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Energie­label:	C- label
Isolatie:	Volledig dubbelglas
CV ketel:	Nefit
Bouwjaar CV:	2004
Zonnepanelen:	n.v.t.
Ligging:	In rustige straat, open ligging

Indeling

BEGANE GROND

Hal met toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken en garage.

EERSTE VERDIEPING

Overloop, 3 slaapkamers en badkamer.

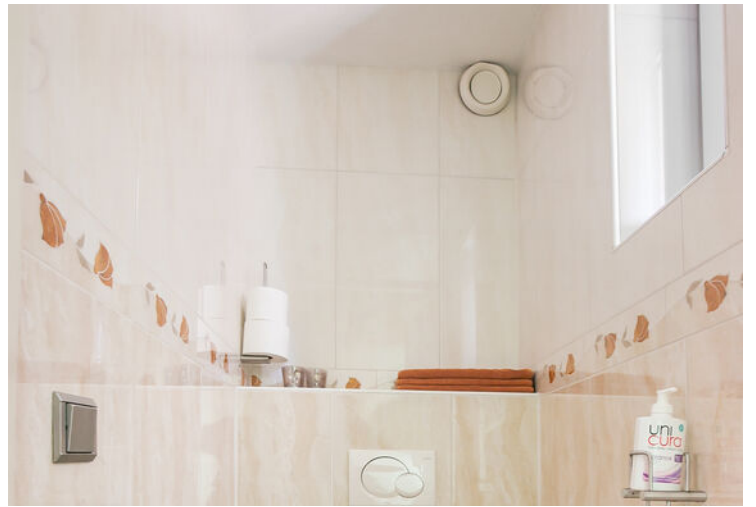
TWEDE VERDIEPING

Overloop en 2 slaapkamers.

TUIN

Voortuin, achtertuin en oprit.







BEGANE GROND: ruime L-vorige woonkamer







BEGANE GROND: nette landelijke keukenopstelling





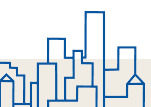
BEGANE GROND: bijkeuken + garage







EERSTE VERDIEPING: fraaie en complete badkamer

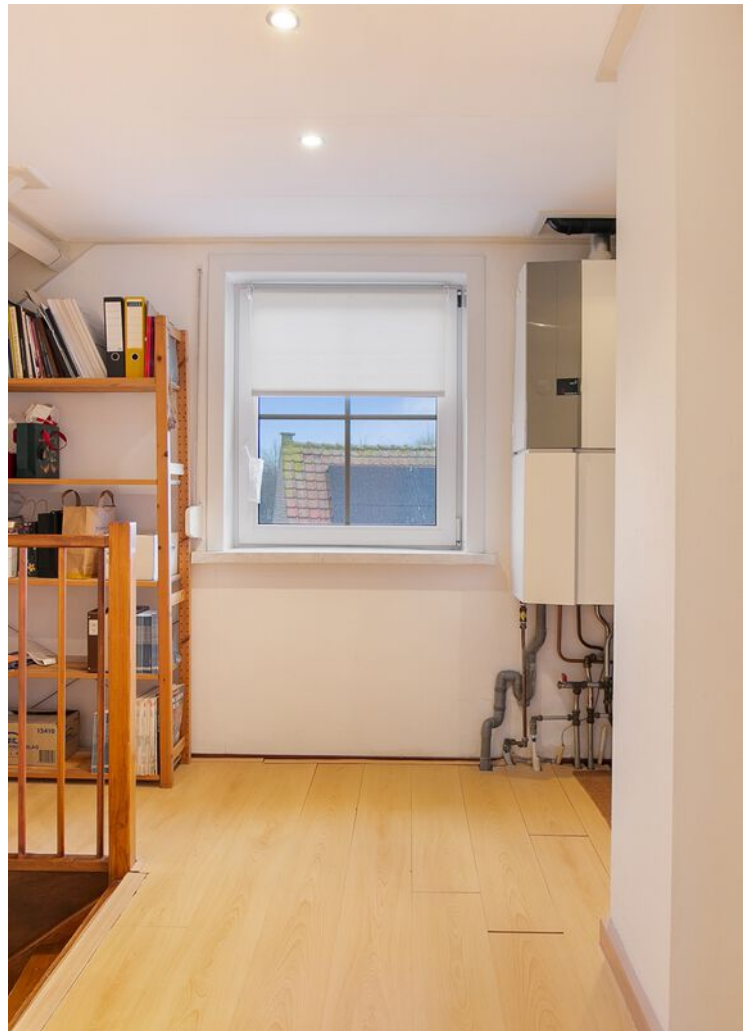




EERSTE VERDIEPING: slaapkamers







TWEEDE VERDIEPING: overloop en 2 slaapkamers

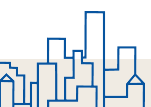




BUITEN







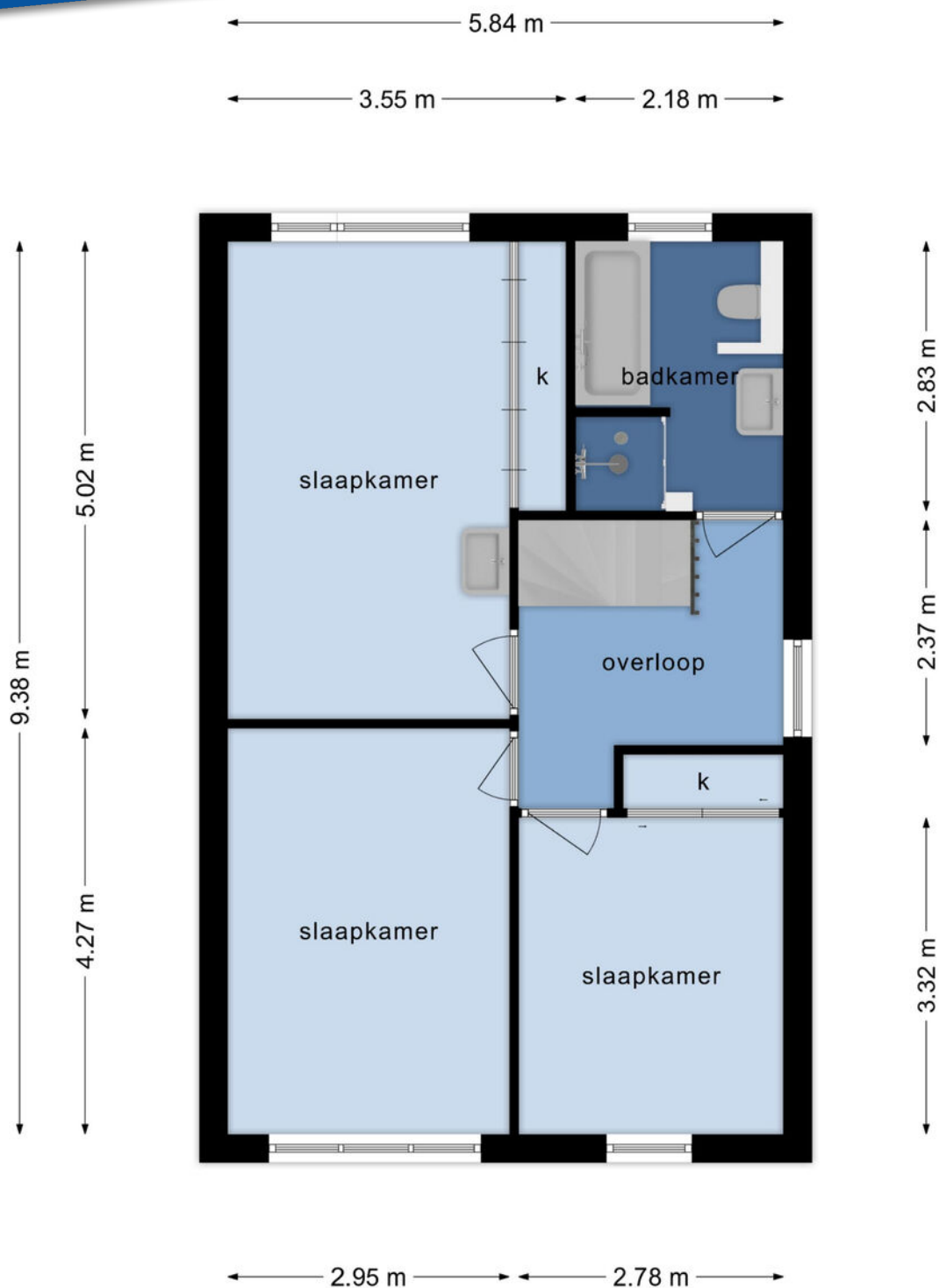
Plattegrond Begane grond



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



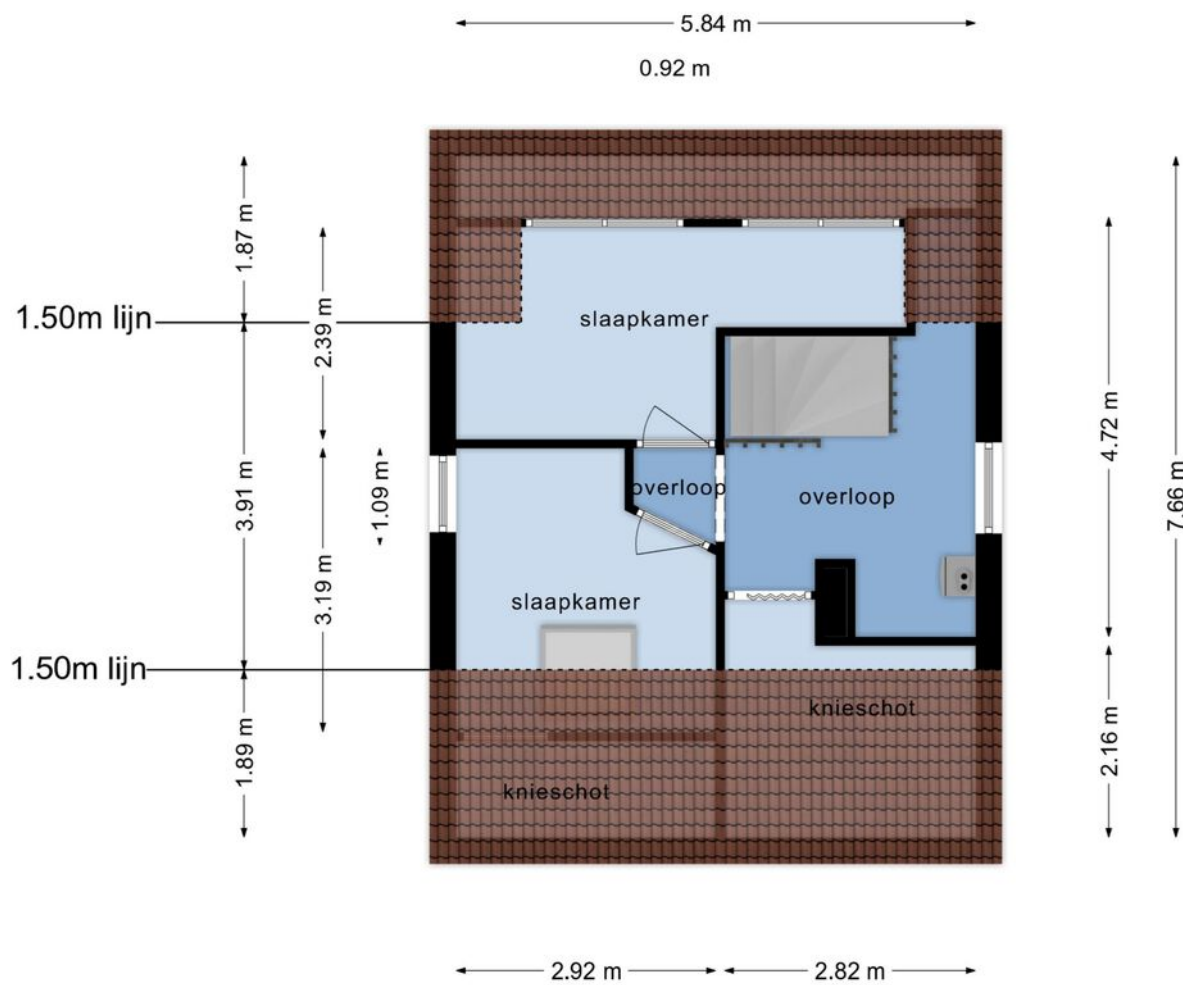
Plattegrond
1e verdieping



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



Plattegrond 2e verdieping



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



Kadastrale kaart

Perceel:
313 m²

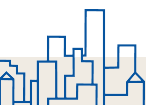


Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Arnhemuiden	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 911	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 maart 2023 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.	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen 1e verd. en 2e verd.		X		
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails BG + 1e verd.		X		
Gordijnen BG + 1e verd.		X		
Rolgordijnen 1e verd. + 2e verd.		X		
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				
Parketvloer/laminaat 1e verd.	X			
Vloerbedekking slaapkamer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron		X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Wasdroger		X		
Losse koelkast/vrieskast		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
Lampen		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires / handdoekhouder	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires / spiegel met verlichting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen		X		
Telefooninstallatie		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X

Wonen in Arnemuiden

De plaats Arnemuiden is gelegen aan de oostelijke kant van het Zeeuwse schiereiland Walcheren. De haven van Arnemuiden behoorde in de 15e en 16e eeuw tot één van de belangrijkste havens van Zeeland. Bekend is ook het liedje "De klok van Arnemuiden", dit gaat over de klokken van de Arnemuidse kerk op de markt.

Tegenwoordig is Arnemuiden een rustig visserplaatsje, gelegen tussen de steden Middelburg en Goes. Er zijn nog wat sporen te vinden uit het visserijverleden. Deze zijn te zien in het historisch museum en de historische scheepswerf in Arnemuiden.

Na diverse nieuwbouwprojecten zoals Brakenburg, de Lage Landen en Hazenburg telt Arnemuiden nu zo'n 6000 inwoners.

Het dorp beschikt over diverse (winkel)voorzieningen zoals een grote supermarkt, een bakker, een slager, een kledingzaak en kapsalons.

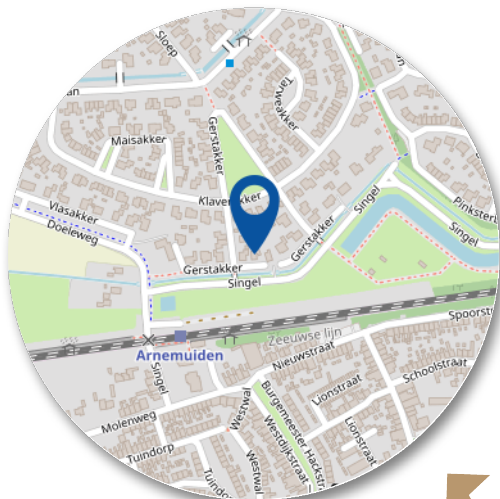
Ook zijn er diverse cultuur- en sportverenigingen gevestigd op Arnemuiden, zo zijn er de bekende voetbalvereniging en de korfbalvereniging.

Verder zijn er basisscholen, kinderdagverblijven en voor kinderen met de middelbare schoolleeftijd zijn er vele keuzemogelijkheden in de grotere steden Middelburg en Vlissingen.

Arnemuiden is hemelsbreed gelegen op korte afstand van het recreatiegebied 't Veerse Meer. De Zeeuwse kust met haar vele stranden bevinden zich op 15 autominuten afstand. De natuur- en watersportliefhebber kan hier zijn hart ophalen!



De watersportliefhebber kan hier zijn hart ophalen!



Arnemuiden is goed te bereiken met het openbaar vervoer en via uitvalswegen zoals de A58 en de N57. Arnemuiden beschikt over een NS-station en over een eigen op- en uitrit naar de A58.

Kortom; een sfeervolle woonomgeving met veel mogelijkheden.

Wordt dit uw woning?



Stap voor stap van kijker naar koper

Heeft u interesse in deze woning?

Nee

Wij stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Heeft u vragen neem dan gerust contact met ons op.

Weet u hoeveel u kunt lenen?

Nee

Indien u een vrijblijvend en onafhankelijk hypotheekadvies wenst, adviseren wij u een hypotheekgesprek aan te vragen bij een hypotheekinstelling of een bank.

Ja

Wilt u gaan bieden op de woning?

Nee

Graag houden wij u op de hoogte van het meest actuele woning aanbod in de omgeving. Maak gerust even een afspraak met een van onze medewerkers. Geef duidelijk uw woonwensen en uw zoekgebied aan, zodat wij u zo goed mogelijk kunnen informeren over het (nieuwe) aanbod.

Ja

Uw bod wordt besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien. Betrek in uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn zoals: ontbindende voorwaarden (bv. financieel of bouwkundig) en/of roerende zaken. etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan hierna slechts worden ontbonden, als er 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst zijn opgenomen.

De notaris

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de akte van levering (eigendomsakte) te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd.

De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatie verzorgd.

Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren



Gefeliciteerd met uw woning!



Verkoop van uw woning

U bent van plan om uw woning te verkopen? Wij hebben jarenlange ervaring in het bemiddelen bij de verkoop van woningen.

Eén van onze makelaars komt bij u langs voor een persoonlijk kennismakingsgesprek. Wij zullen samen met u de verkoopstrategie doornemen en bespreken welke aanpak het beste bij u past en het beste resultaat in een goede en snelle verkoop. Wij nemen alle zorg uit handen en begeleiden u tot aan de notaris. Door onze persoonlijke aanpak en onze korte lijntjes hebben wij al vele klanten succesvol begeleid bij de verkoop van hun woning.

Waardebepaling

Een waardebepaling is bij ons vrijblijvend en gratis. Tijdens het bezoek in de woning zullen wij alle aspecten en factoren die van invloed zijn op de waarde in kaart brengen en meenemen in de waardebepaling van uw woning. U kunt dan denken aan de staat van onderhoud, verbouwingen, ligging, locatie en de huidige marktsituatie. Onze makelaars hebben lokale kennis en expertise om uw woning op basis van al deze factoren op de juiste waarde te schatten. Naast de waardebepaling geven wij u ook advies over de verkoop van uw woning en het stellen van een goede vraagprijs.

Presentatie woning

Een effectieve en uitnodigende woningpresentatie is uiterst belangrijk voor de representativiteit van de woning. Na overeenstemming starten wij het verkooptraject met het opnemen en fotograferen van de woning. Wij werken met een professioneel mediabedrijf voor het vormgeven van de foto's en video's. Voordat de fotograaf bij u langs komt krijgt u tips voor het verkoopklaar maken van uw woning. Zo brengen wij de sfeer en de kenmerken van uw woning extra levendig in beeld!

Verkoop woning

Heeft u een acceptabel bod op uw woning ontvangen? Wij zorgen voor de afhandeling zoals het opstellen en toelichten van de koopovereenkomst. Voorafgaand aan de levering van de woning verzorgen wij een laatste inspectie en begeleiden wij u tot aan de sleuteloverdracht bij de notaris. Gefeliciteerd met de verkoop van uw woning!

Aankoop van een woning

Een woning kopen, een belangrijke beslissing en één van de meest waardevolle aankopen in uw leven. Wij van De Nooijer Makelaars helpen u hier graag bij!

Door onze jarenlange ervaring, marktkennis en professionaliteit op zowel bouwkundig als op juridisch vlak komt u niet voor verrassingen te staan. Wij zien het als onze taak om ervoor te zorgen dat u een zorgeloos aankoopproces ervaart.

Wat u van ons als aankoopmakelaar kunt verwachten

- Wij als aankoopmakelaar behartigen uw belangen.
- Persoonlijke aandacht, uiterst goede voorbereiding en gedegen advies.
- Snel schakelen, zodat u uw droomwoning niet mist.
- Vakkundig onderhandelen, zonder te kijken door de "roze bril".
- Kennis van zaken als publiekrechtelijke beperkingen, erfpacht en ontbindingsclausules.
- Vragen beantwoorden als, kan ik deze leuke woning later ook weer verkopen?
- Op de hoogte van de marktwaarde en de prijsontwikkeling in onze regio.

Volledige aankoopbemiddeling

Hierbij verzorgen wij een volledige aankoopbegeleiding van de start van uw zoektocht tot aan de sleuteloverdracht van uw nieuwe woning bij de notaris. Uiteraard kunt u ook na de aankoop nog bij ons terecht voor vragen en advies.

Zelf al een woning gevonden?

Ook dan kunt u ons inschakelen. Terwijl u via internet of bij een eerste bezichtiging verliefd bent geworden op een woning, kijken wij kritisch naar de woning of er bijvoorbeeld geen gebreken of juridische beperkingen aanwezig zijn. Het zou toch erg jammer zijn wanneer u er na de sleuteloverdracht achter komt dat bepaalde zaken niet in orde zijn met de woning. Ook in dit verkorte aankooptraject begeleiden wij u zorgeloos tot aan de sleuteloverdracht bij de notaris.

Graag nodigen wij u uit voor een persoonlijk gesprek met één van onze aankoopmakelaars om uw woonwensen te inventariseren en om het traject toe te lichten.

Taxaties woningen en bedrijfspanden

Taxaties van uw woning of bedrijfspand zijn in veel gevallen noodzakelijk. U kunt hier bijvoorbeeld denken aan het verkrijgen van een financiering, het wijzigen van uw financiering, het financieren van een verbouwing, verdeling bij een (boedel)scheiding, waardebeoordeling of diverse andere doeleinden.

Onze uitgebreide en gevalideerde taxatie-rapporten worden door alle banken en instanties geaccepteerd. Onze gecertificeerde makelaar-taxateur helpt u graag verder met uw taxatieaanvraag.



Veel gestelde vragen

1. 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, dit is dus als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar zegt dan hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, de vraagprijs c.q. de genoteerde prijs 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 koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerste bod van de verkopende partij.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

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 uw bod wel of niet aanvaardt of dat bij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Waar moet ik opletten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals de leverdatum en aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

5. 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?

Op deze drie vragen is het antwoord 'nee'. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaars te vragen wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

6. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- Het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt.
- Het voorbehoud van uw technische keuring.
- Het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde.
- etc.

Ontbindende voorwaarden zijn belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen veel kosten en zorgen besparen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper kan in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Disclaimer

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Aan de verstrekte informatie in deze presentatiebrochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Heeft u nog meer vragen?

Bel ons even of kijk op onze website.

(0118) 602154
www.denoijer-makelaars.nl/



DE NOOIJER



De Nooijer Makelaars

Langstraat 49

4341 EC Arnhemuiden

(0118) 602154

info@denooijer-makelaars.nl

www.denooyer-makelaars.nl

Benieuwd naar onze website?

Scan de QR code met de camera van je telefoon!

Geopend:

maandag t/m vrijdag
09.00 uur tot 17.00 uur