



DE BETROKKEN EN PERSOONLIJKE MAKELAAR



Schoolstraat 23 4354 AJ Vrouwenpolder

Vraagprijs: € 480.000 K.K.



WELKOM

SCHOOLSTRAAT 23
VROUWENPOLDER

€ 480.000 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

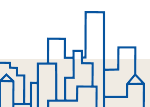


Jordy de Nooijer



Nadja van de Ketterij

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



Omschrijving

Landelijk en vrij gelegen op een riant perceel met aan de achterzijde een door het wisselen van de jaargetijden vrij en mooi uitzicht!

Deze vrijstaande woning biedt u veel leefruimte en comfort en de tuin zal u zeker aangenaam verrassen! Bent u benieuwd naar deze woning en naar de locatie? Kom eens kijken tijdens een bezichtiging en wie weet wordt u wel de nieuwe trotse eigenaar van deze mooie stek!

De woning is origineel gebouwd in 1890, maar in de jaren '80 compleet gerenoveerd en uitgebreid. In 2018 is de woning door de huidige eigenaar onder handen genomen, zo is toen het dak van de woning vernieuwd. Op het gebied van verduurzaming is de woning voorzien van een warmtepomp en van 16 zonnepanelen. Aan de achterzijde van de woning is een grote dakkapel geplaatst. De badkamer van de woning is geplaatst op de begane grond van de woning.

De woning is gelegen op een perceel van 548 m² aan de rand het van dorp Vrouwenpolder. Het dorp is gelegen in de gemeente Veere en heeft een uitstekende ligging op fietsafstand met aan de ene kant het Veerse Meer en aan de andere kant de Noordzee met al haar mooie stranden. Houdt u van de zon en van recreatie op het water? Dan is dit helemaal uw plek! Het dorp heeft een gezellige dorpskern met restaurants en een supermarkt. De bereikbaarheid van het dorp is gunstig gelegen naast de N57. Via deze autoweg zijn grotere steden als Middelburg snel te bereiken.

De woning beschikt over een hal, woonkamer, keuken, werkkamer, badkamer, 4 slaapkamers, separaat toilet, voortuin en achtertuin met berging, veranda en garage.

U komt de woning binnen in de grote hal met trapopgang naar de bovenliggende verdieping. In de hal is een praktische trapkast aanwezig. De hal heeft echt een verbindende functie in de woning, zo kunt u vanuit de hal naar alle vertrekken in de woning. De woonkamer is ruim opgezet met een zithoek aan de voorzijde van de woning en een eethoek aan de achterzijde. In de woonkamer is er door de vele raampartijen veel lichtinval. De woonkamer strekt zich over de gehele lengte van de woning en heeft hierdoor een oppervlakte van ca. 30 m². De keukenruimte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een fraaie

landelijke keukenuitrusting en een kastenwand. Uiteraard is de keuken voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur o.a. koelkast, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. In de grote kastenwand zijn de vaatwasser en de warmtepompinstallatie geplaatst. Ook zijn er aansluitingen voor huishoudelijke apparatuur aanwezig.

De praktische werkkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft de beschikking over vaste kasten. In de werkkamer is de omvormer voor de zonnepanelen aanwezig.

De badkamer bevindt zich op de begane grond van de woning en is ruim opgezet met een oppervlakte van ca. 7 m². De badkamer beschikt over fraaie betegeling en is compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche, een toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Ook op de eerste verdieping is er een zee aan leefruimte aanwezig. Deze verdieping beschikt over een grote overloop, een separaat toilet en een 4-tal slaapkamers. Op de overloop is er naast het toilet een wastafelmeubel aanwezig. Het toilet is netjes uitgevoerd met een hangtoilet en fraaie betegeling. De twee grootste slaapkamers zijn geplaatst aan de achterzijde van de woning, in de dakkapel. Hierdoor zijn er twee grote slaapkamers ontstaan. De twee andere slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning.

De woning staat op een riant perceel en de tuin is ingedeeld met een voortuin met oprit en een achtertuin. Aan de voorzijde beschikt de tuin over een oprit voor het parkeren de auto op eigen terrein. De achtertuin heeft maar liefst een diepte van ca. 30 meter en is aangelegd voor meerdere doeleinden met een terras, een grasveld en zelf een weide voor pluimvee. In de tuin staat een stenen berging met gezellige veranda en er is een grote garage aanwezig. Deze garage heeft een oppervlakte van ca. 21 m². Bent u een echt 'buitenmens'? Den is het in deze tuin echt genieten van het buitenleven!

Heeft u interesse in deze fraaie vrijstaande woning? Bel dan voor het maken van een bezichtigingsafpraak en laat u verrassen door de aanwezige ruimte en de locatie!

Tot ziens aan de Schoolstraat!

Kenmerken



Bouwjaar
1890



Woonoppervlakte
117 m²



Inhoud
435 m³



Perceeloppervlakte
548 m²



Energielabel
C



Soort woning:	Vrijstaande woning
Type begane grond vloer:	Beton
Type verdiepingsvloer(en):	Hout
Perceeloppervlakte:	548 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen:	117 m ²
Inhoud:	435 m ³
Externe bergruimte:	34 m ²
Gebouwgeb. Buitenruimte:	n.v.t.
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Aanvaarding:	in overleg / 31 juli 2024

Aantal woonlagen:	2
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energielabel:	C-label
Isolatie:	Dubbel glas, dakisolatie
CV ketel:	Warmtepomp (Daikin)
Bouwjaar:	2018
Zonnepanelen:	16 zonnepanelen
Ligging:	Vrij gelegen in een woonwijk



Indeling

BEGANE GROND

Hal met trapopgang, woonkamer, keuken, badkamer en werkkamer.

EERSTE VERDIEPING

Overloop, separaat toilet en 4 slaapkamers.

TUIN

Voortuin, achtertuin met berging, veranda en garage.





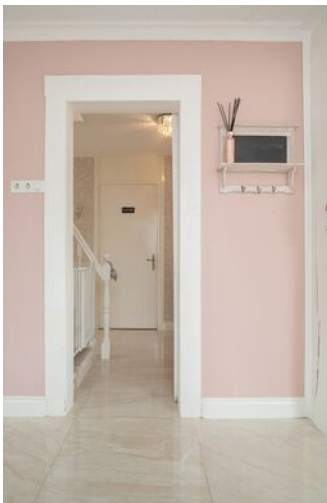




BEGANE GROND: ruime en gezellige woonkamer met zithoek en eethoek









BEGANE GROND: ruime keuken met landelijke keukenuitrusting





BEGANE GROND: ruime en complete badkamer







EERSTE VERDIEPING: overloop en separaat toilet





EERSTE VERDIEPING: slaapkamers











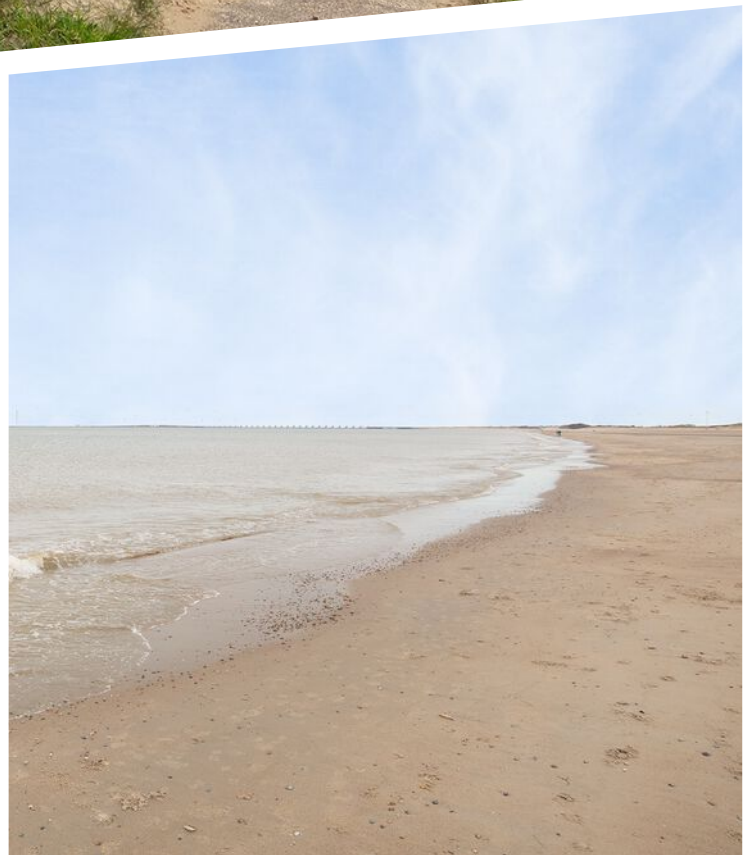
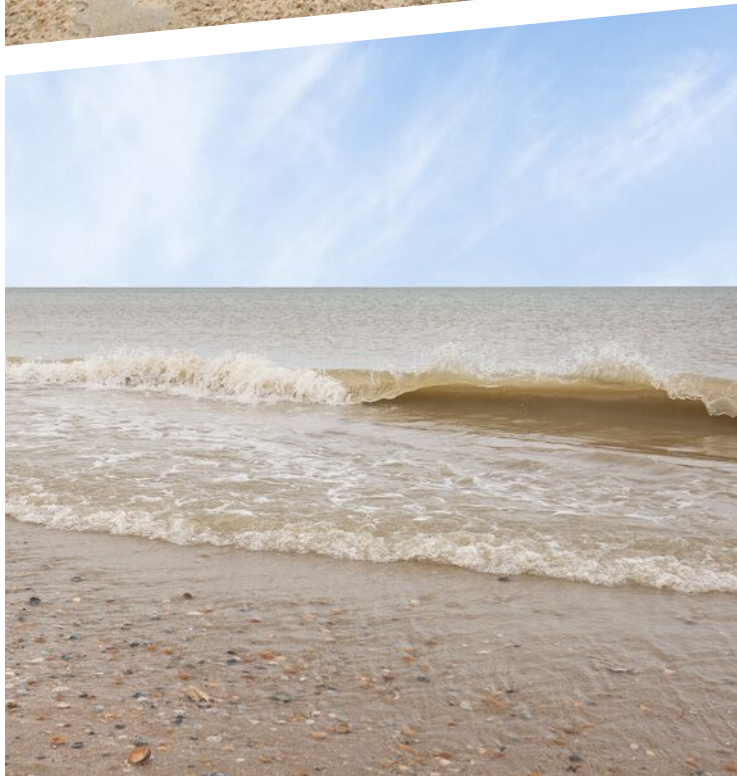
BUITEN











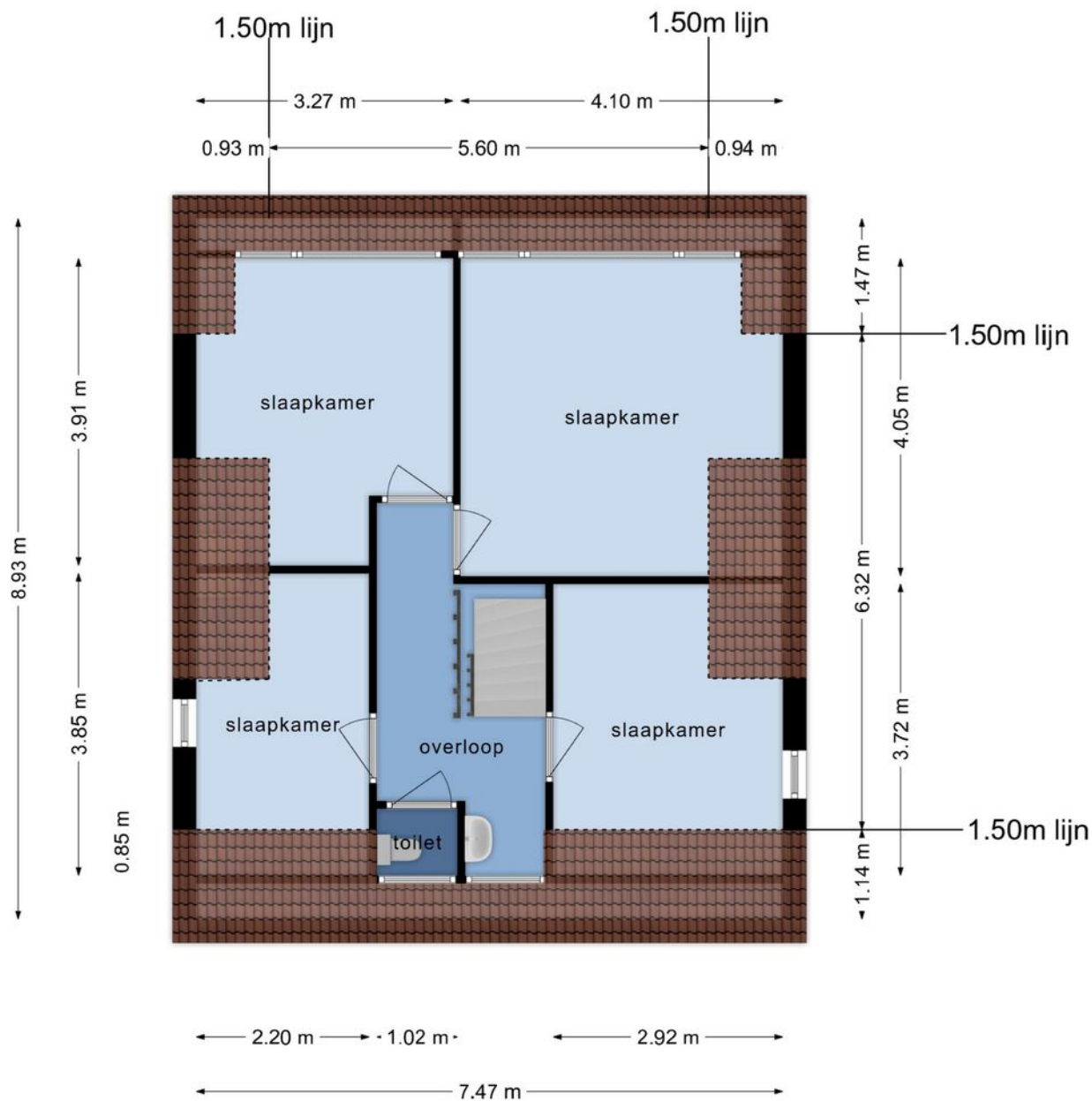
Plattegrond
Begane grond



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



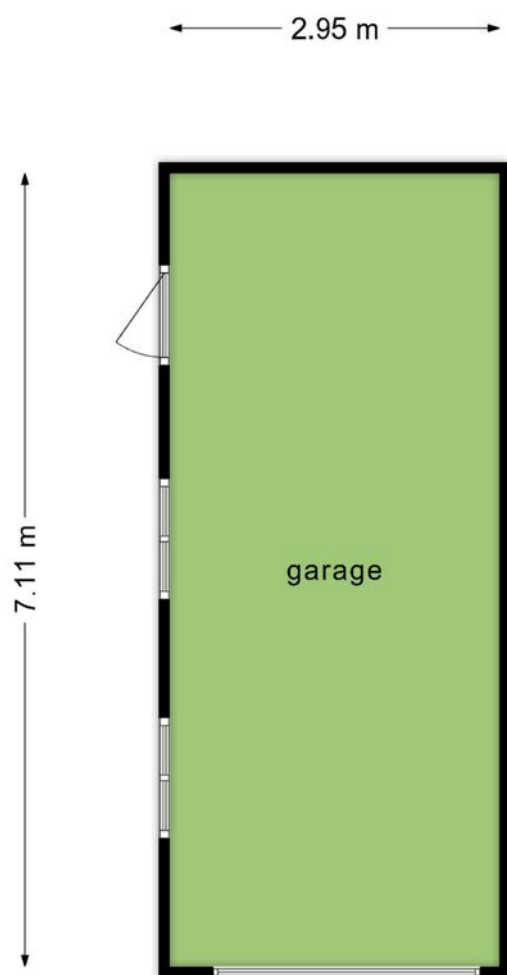
Plattegrond 1e verdieping



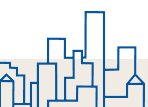
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



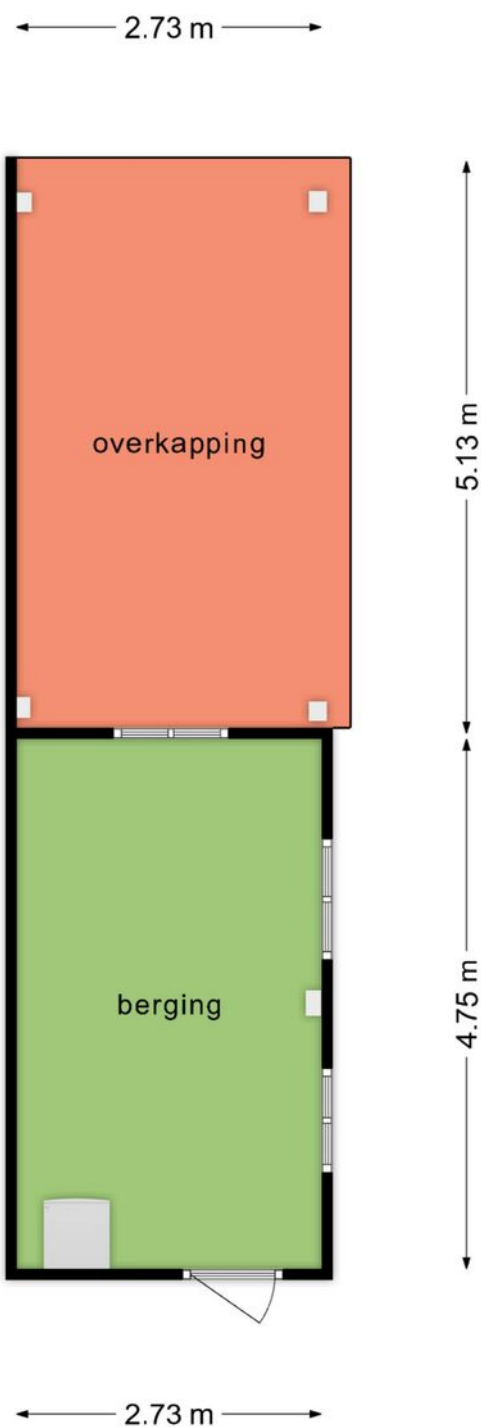
Plattegrond
Garage



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



Plattegrond
Berging



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



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	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails (begane grond)	X			
Gordijnen (1e verdieping)	X			
Rolgordijnen (begane grond / boven)	X			
Vitrages (begane grond / boven)	X			
Jaloezieën/lamellen (begane grond)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren (warmtepomp)	X			
Close-in boiler (1e verdieping)	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	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		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 (spiegel gaat wel mee)	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X

Lijst van zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

Niet van
toepassing

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

X

Grasmaaier mag voor € 200,- worden overgenomen

X

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, waardebepaling 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.denooyer-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