



## Molendijk 1 A

4339 AB Nieuw- En Sint Joosland

Vraagprijs: € 199.500 K.K.



# WELKOM

MOLENDIJK 1 A  
NIEUW- EN SINT JOOSLAND

€ 199.500 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

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



# Omschrijving

---

## Vrijstaand wonen aan de Molendijk in Nieuw- en Sint Joosland!

**Starters opgelet; zoekt u een leuke vrijstaande woning, gelegen in een fijne woonomgeving? Kom dan eens een kijkje nemen in deze woning. De woning biedt meer leefruimte dan u in eerste instantie zult vermoeden.**

De woning biedt u een fijne leefruimte, zo beschikt de woning over ca. 70 m<sup>2</sup> verdeeld over 2 woonlagen en heeft de woning een inhoud van ca. 272 m<sup>3</sup>. Aan de achterzijde van de woning is een dakkapel geplaatst. Aan de zijkant van de woning is er een praktische berging gerealiseerd. De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen en is deels voorzien van rolluiken.

De woning is gelegen aan de Molendijk, aan de rand van het dorp Nieuw- en Sint Joosland. Het dorp Nieuw- en Sint Joosland beschikt over diverse voorzieningen zoals een bakker, een basisschool en sportvelden. Het dorp is uitstekend gelegen ten opzichte van uitvalswegen, zoals de A58 en de N57 richting de grotere steden Middelburg en Vlissingen.

U komt de woning binnen in de lange hal met meterkast, toilet, trapkast en trapopgang naar de bovenliggende verdiepingen. De betegeling van het toilet is neutraal uitgevoerd. Vanuit de hal komt u in de gezellige woonkamer met open keuken. De zithoek is geplaatst aan de achterzijde van de woning. In de woonkamer is er door de grote raampartijen veel lichtinval. De eethoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning naast de keuken. De keuken beschikt over een nette keukenopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de hal komt u in de bijkeuken met aansluitingen voor huishoudelijk apparaat. Ook is hier de cv-installatie (2019) geplaatst. De bijkeuken geeft toegang tot de tuin.

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop, 2 slaapkamers en een badkamer. De 2 slaapkamers hebben beiden een oppervlakte van ca. 10 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over vaste kastruimte. De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een ligbad met douche, een toilet (middels een sanibroyeur) en een wastafel. De betegeling is netjes uitgevoerd. De badkamer heeft een oppervlakte van ca. 5 m<sup>2</sup>.

Doormiddel van een vlizotrap op de overloop is de praktische bergzolder bereikbaar.

De woning beschikt aan de zijkant over een gezellige stadstuin. De tuin is volledig bestraat en dus onderhoudsarm aangelegd. Vanuit de tuin is de praktische berging bereikbaar. Hier treft u nog een fijne opslagruimte. De berging heeft een oppervlakte van ca. 5,6 m<sup>2</sup>. Tevens functioneert de berging als vrije achterom.

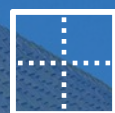
Heeft u interesse in deze leuke woning en bent u benieuwd naar de mogelijkheden welke deze woning u te bieden heeft? Neem dan contact met ons op en plan een bezichtiging!

Tot ziens aan de Molendijk!

# Kenmerken



Bouwjaar  
**1956**



Woonoppervlakte  
**70 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**272 m<sup>3</sup>**



Perceeloppervlakte  
**70 m<sup>2</sup>**

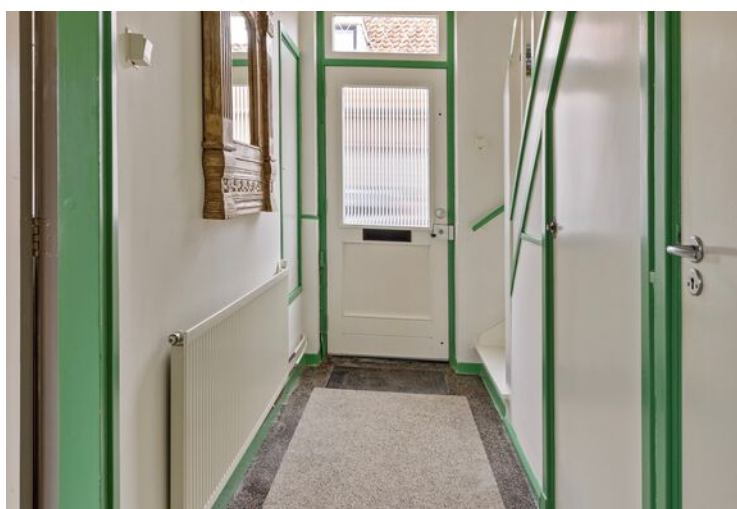
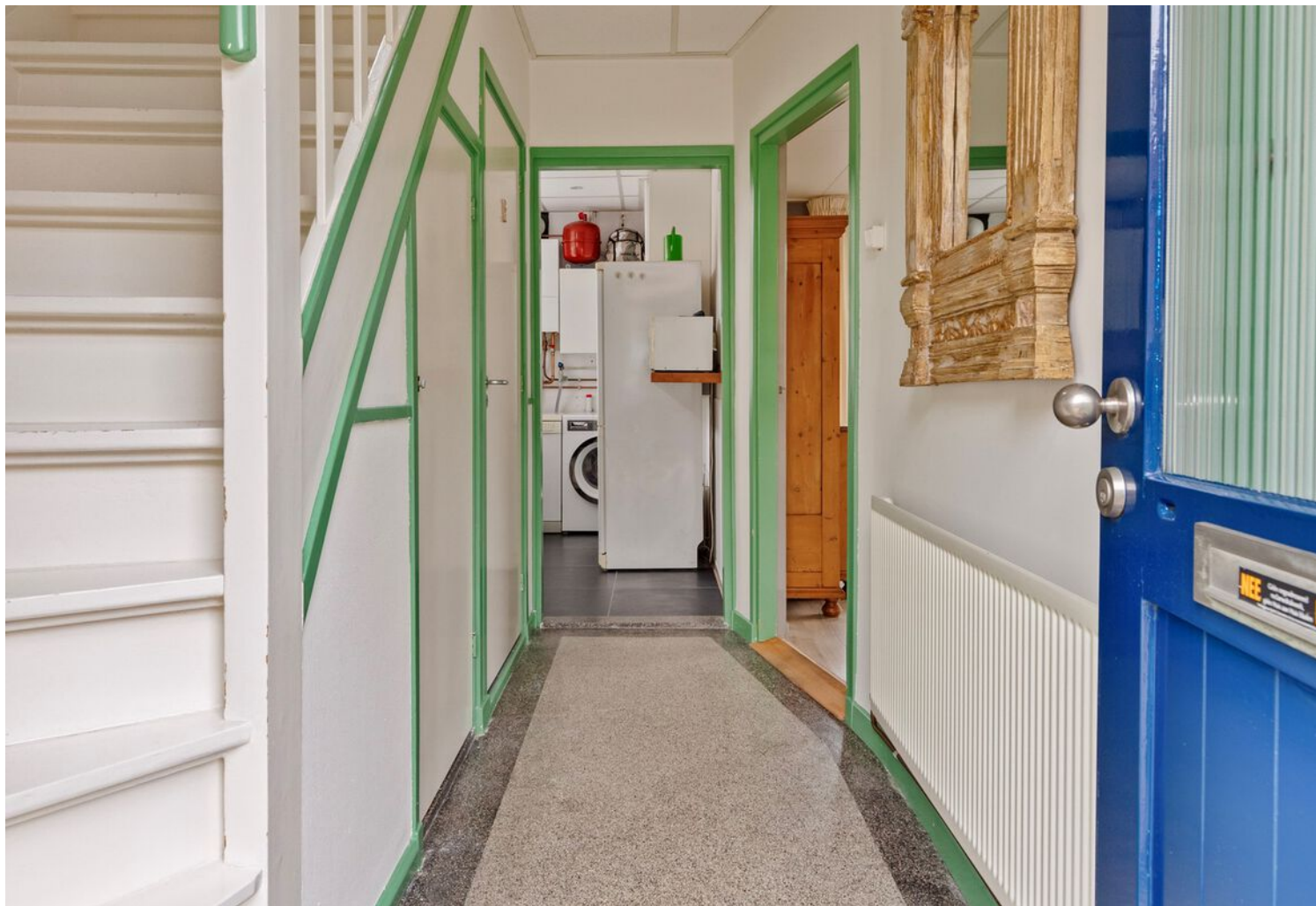


Energie label  
**G**



<b>Soort woning:</b>	Vrijstaande woning
<b>Type begane grond vloer:</b>	Hout
<b>Type verdiepingsvloer(en):</b>	Hout
<b>Perceeloppervlakte:</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	272 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	n.v.t.
<b>Gebouwgeb. Buitenruimte:</b>	n.v.t.
<b>Overige inpandige ruimte</b>	5,6 m <sup>2</sup>
<b>Aanvaarding:</b>	In overleg

<b>Aantal woonlagen:</b>	2 + bergzolder
<b>Aantal kamers:</b>	4
<b>Aantal slaapkamers:</b>	2
<b>Energie label:</b>	G-label
<b>Isolatie:</b>	Grotendeels dubbel glas
<b>CV ketel:</b>	Atag
<b>Bouwjaar CV:</b>	2019
<b>Zonnepanelen:</b>	n.v.t.
<b>Ligging:</b>	In woonwijk



## Indeling

---

### BEGANE GROND

Hal met toilet, woonkamer, keuken en bijkeuken.

### EERSTE VERDIEPING

Overloop, 2 slaapkamers en badkamer.

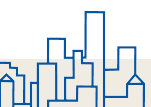
### TWEDE VERDIEPING

Bergzolder.

### TUIN

Achtertuin met berging.

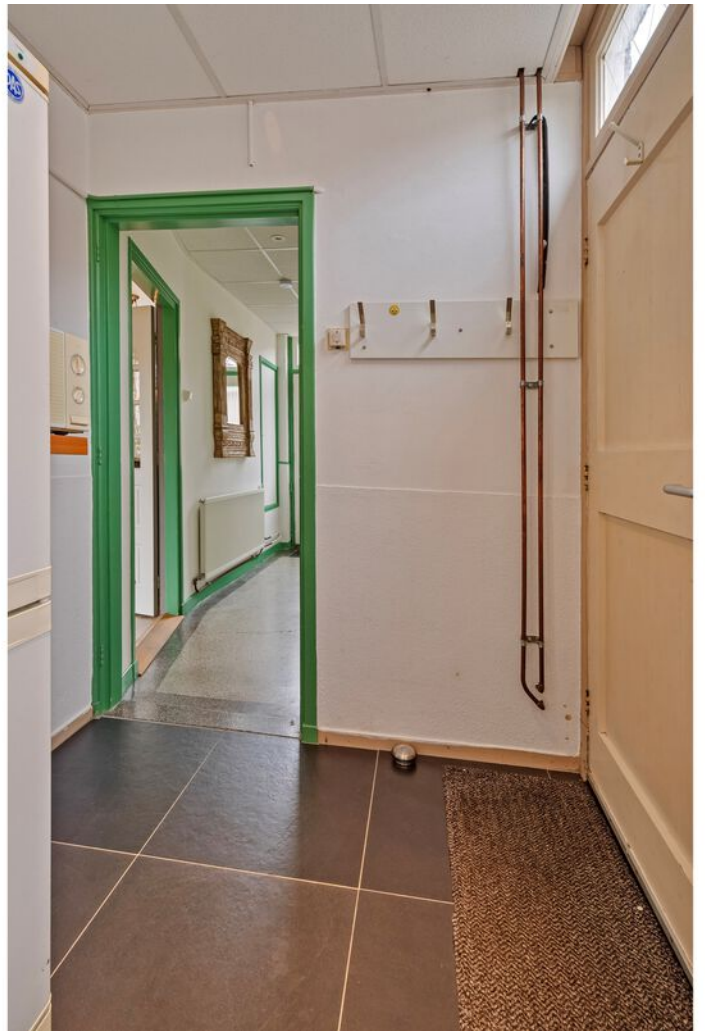


























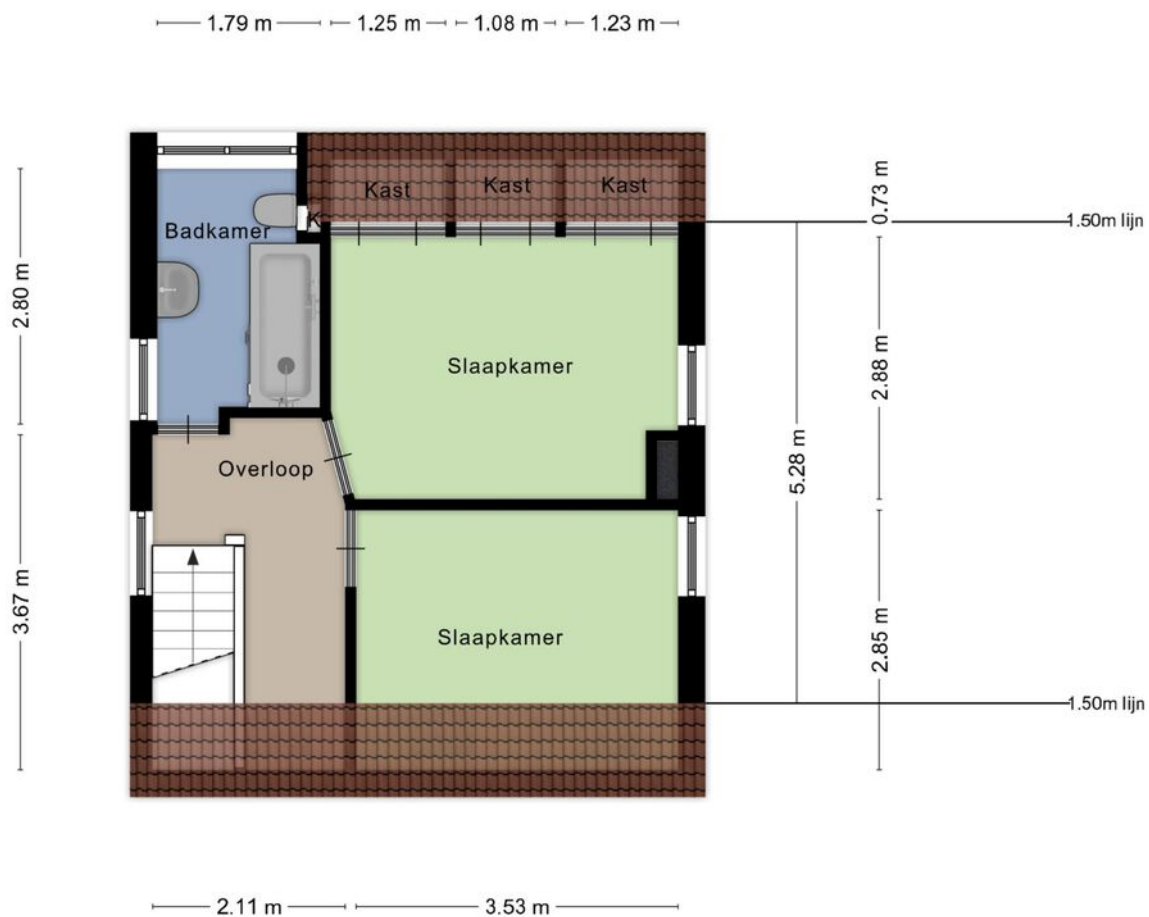
# Plattegrond Begane grond



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



# Plattegrond 1e verdieping

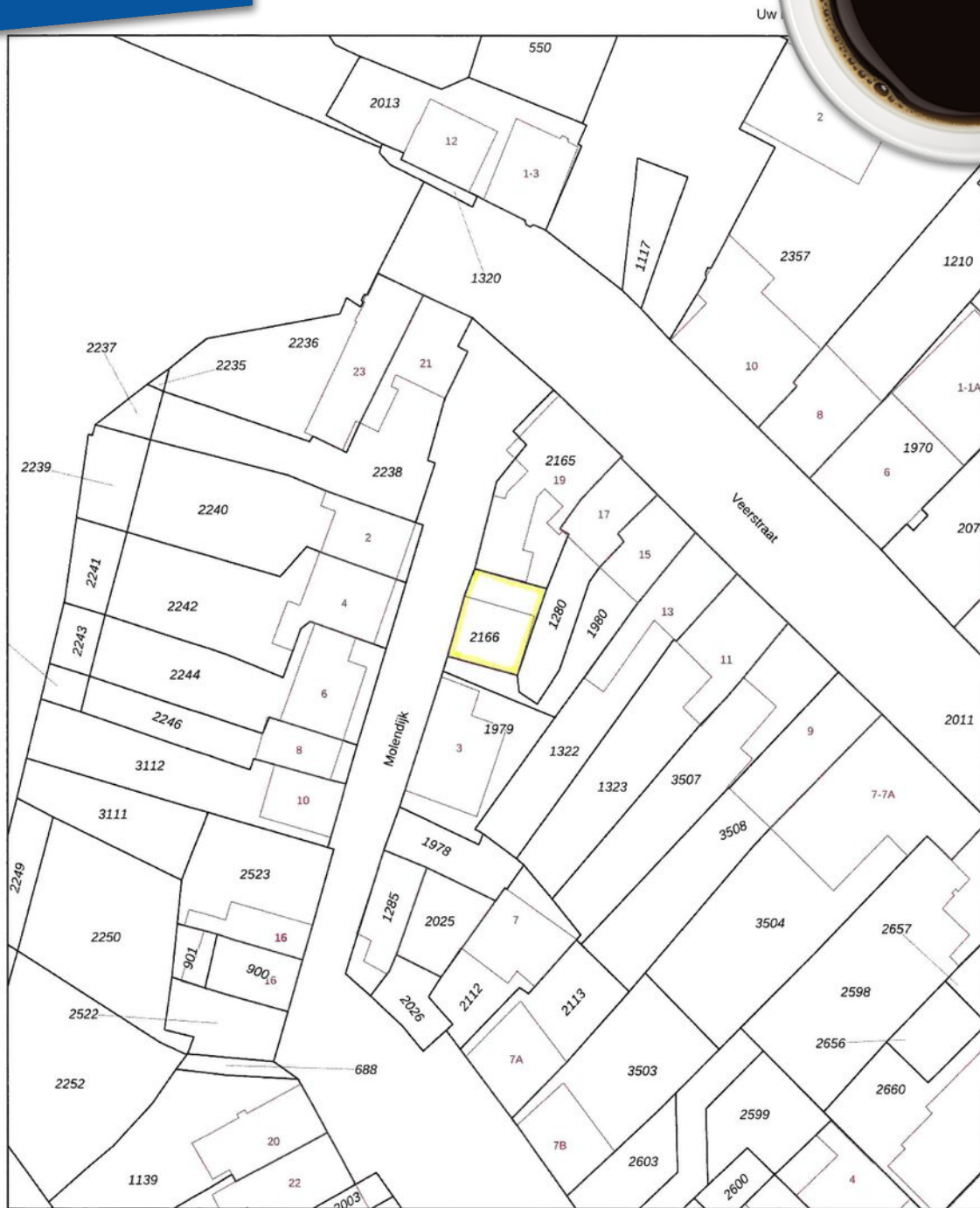


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Kadastrale kaart


Perceel:  
70 m<sup>2</sup>



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Middelburg
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	X
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2166
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 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 databankenrecht.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
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			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails woonkamer	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen				X
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen overloop + badkamer	X			

# Lijst van zaken

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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers overloop + badkamer + hal + bijkeuken	X			
Opbouwverlichting	X			
2 lampen woonkamer		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken tv plank ed.	X			
Werkbank in schuur/garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X

# Lijst van zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Isolatievoorzieningen	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem	X			
Tegels op zolder (van badkamer)	X			
Kasten berging			X	
Kast naast koelkast			X	
Meubels woning grotendeels in overleg ter overname			X	

# Wonen in Nieuw- en Sint Joosland

Het dorp Nieuw- en Sint Joosland is gelegen ten zuidoosten van Walcheren en is ontstaan in de 17e eeuw. In de vroegere jaren zijn de dorpen Nieuwland en Sint Joosland samengevoegd tot het huidige Nieuw- en Sint Joosland. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Middelburg en telt ruim 1350 inwoners.

Het dorp beschikt over winkels en verschillende verenigingen zoals een Oranjevereniging, muziekvereniging, voetbalvereniging en de ringrijdersvereniging. Deze ringrijdersvereniging bestaat al sinds 1824 en is de oudste van Nederland. Koning Willem Alexander bezocht het feest rond het 200-jarig bestaan.

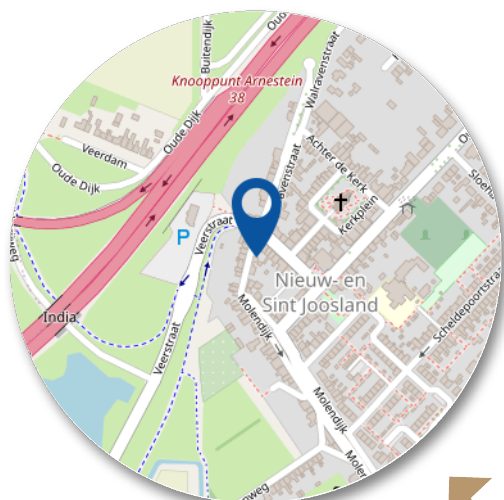
Verder beschikt het dorp over een bakker en een basisschool. Voor kinderen met een middelbare schoolleeftijd zijn er vele keuzemogelijkheden in grotere steden als Middelburg en Vlissingen.

Nieuw- en Sint Joosland ligt hemelsbreed op korte afstand van het recreatiegebied 't Veerse Meer. De natuur- en watersportliefhebber kan hier zijn hart ophalen!

Grotere steden als Middelburg en Vlissingen zijn makkelijk te bereiken via de snelweg/autoweg A58 en de N57.



Een landelijk gelegen dorp



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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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/](http://www.denoijer-makelaars.nl/)



DE NOOIJER



**De Nooijer Makelaars**

Langstraat 49

4341 EC Arnhemuiden

(0118) 602154

[info@denooijer-makelaars.nl](mailto:info@denooijer-makelaars.nl)

[www.denooyer-makelaars.nl](http://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