



DE NOOIJER  
MAKELAARS

## DE BETROKKEN EN PERSOONLIJKE MAKELAAR



### **Hoge Stelle 31**

4339 AP Nieuw- en Sint Joosland

Vraagprijs: € 450.000 K.K.



# WELKOM

HOGE STELLE 31  
NIEUW- EN SINT JOOSLAND

€ 450.000 K.K.



**Wilt u een bezichtiging plannen?**  
Bel naar: 0118 602 154

**Volg ons online:**



# Even voorstellen

De Nooijer Makelaars 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

---

## Rust, ruimte én comfort op een heerlijke plek!

**Bent u op zoek naar een ruime woning met comfort, een royale tuin en gelegen in een prettige woonomgeving? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning met garage en diepe oprit precies wat u zoekt. De woning ligt in een autoluwe, doodlopende straat en biedt een ideale combinatie van ruimte, privacy en woonplezier.**

### Kenmerken

Deze woning staat op een perceel van 292 m<sup>2</sup> en heeft een woonoppervlakte van ca. 117 m<sup>2</sup>, verdeeld over drie woonlagen. Met een inhoud van ca. 410 m<sup>3</sup> is deze woning ideaal voor gezinnen of mensen die op zoek zijn naar veel ruimte in en om het huis. De woning beschikt over een vrijstaande garage met diepe oprit en zoldermogelijkheid. In 2020 is de keuken vernieuwd met een moderne inrichting, voorzien van inbouwapparatuur en een elektrische boiler. De woning heeft energielabel C en is voorzien van dubbel glas, vloerverwarming op de begane grond en bodemisolatie in de kruipruimte (2025).

### Locatie

De woning is gelegen aan een autoluwe straat in een rustige woonomgeving. Het dorp Nieuw- en Sint Joosland biedt diverse voorzieningen, zoals een bakker, een basisschool en sportvelden. Het dorp heeft een gezellige sfeer en is uitstekend gelegen ten opzichte van uitvalswegen, zoals de A58 en de N57, richting Middelburg en Vlissingen. Aan de voorzijde van de woning is een diepe oprit aanwezig met ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

### Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is netjes uitgevoerd met een hangtoilet en fonteintje. De ruime woonkamer voelt licht en uitnodigend aan dankzij de grote raampartijen. De zithoek aan de voorzijde kijkt prettig uit over de straat en de eethoek aan de achterzijde sluit gezellig aan op de open keuken. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. In de doorgang bevindt zich een praktische trapkast. Aan de achterzijde ligt de moderne open keuken (2020), uitgevoerd in een fraaie stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de verzorgde achtertuin.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobby. De badkamer, gelegen aan de voorzijde, is functioneel ingericht met een douchehoek, toilet en wastafel. De badkamer heeft een oppervlakte van ca. 5,6 m<sup>2</sup>.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een open zolderruimte van ca. 25 m<sup>2</sup>, die naar wens kan worden ingericht als extra slaapkamer, werkruimte of bergruimte. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en de aansluitingen voor huishoudelijk apparatuur.

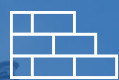
### Tuin/garage

Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe oprit met ruimte voor meerdere auto's en een vrijstaande garage van ca. 19 m<sup>2</sup> met zoldermogelijkheid. De royale, verzorgde achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten, waardoor u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar van het buitenleven kunt genieten. De gezellige veranda maakt het geheel compleet. Daarnaast is de woning voorzien van zonwering en is er een vrije achterom aanwezig.

Kortom: een comfortabele gezinswoning op een fijne locatie, waar u in alle rust kunt wonen en genieten van privacy én ruimte. Plan snel een bezichtiging en laat u verrassen!

Tot ziens aan de Hoge Stelle 31!

# Kenmerken



Bouwjaar  
**1977**



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



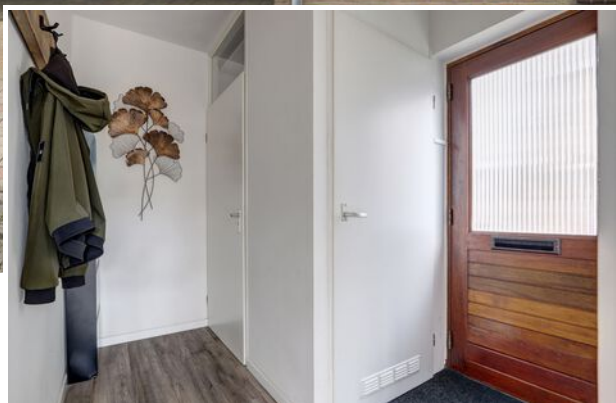
Inhoud  
**410 m<sup>3</sup>**



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



Energie label  
**C**



<b>Soort woning:</b>	Twee-onder-één-kapwoning
<b>Type begane grond vloer:</b>	Beton
<b>Type verdiepingsvloer(en):</b>	Beton
<b>Perceeloppervlakte:</b>	292 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	410 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	19 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgeb. Buitenruimte:</b>	n.v.t.
<b>Overige inpandige ruimte</b>	n.v.t.
<b>Aanvaarding:</b>	In overleg

<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Aantal slaapkamers:</b>	3
<b>Energie label:</b>	C - label
<b>Isolatie:</b>	Dubbel glas, bodemisolatie
<b>CV ketel:</b>	Atag
<b>Bouwjaar CV:</b>	2015
<b>Zonnepanelen:</b>	n.v.t.
<b>Ligging:</b>	In woonwijk, aan rustige straat

# Indeling

---

## BEGANE GROND

Hal met toilet, woonkamer en keuken

## EERSTE VERDIEPING

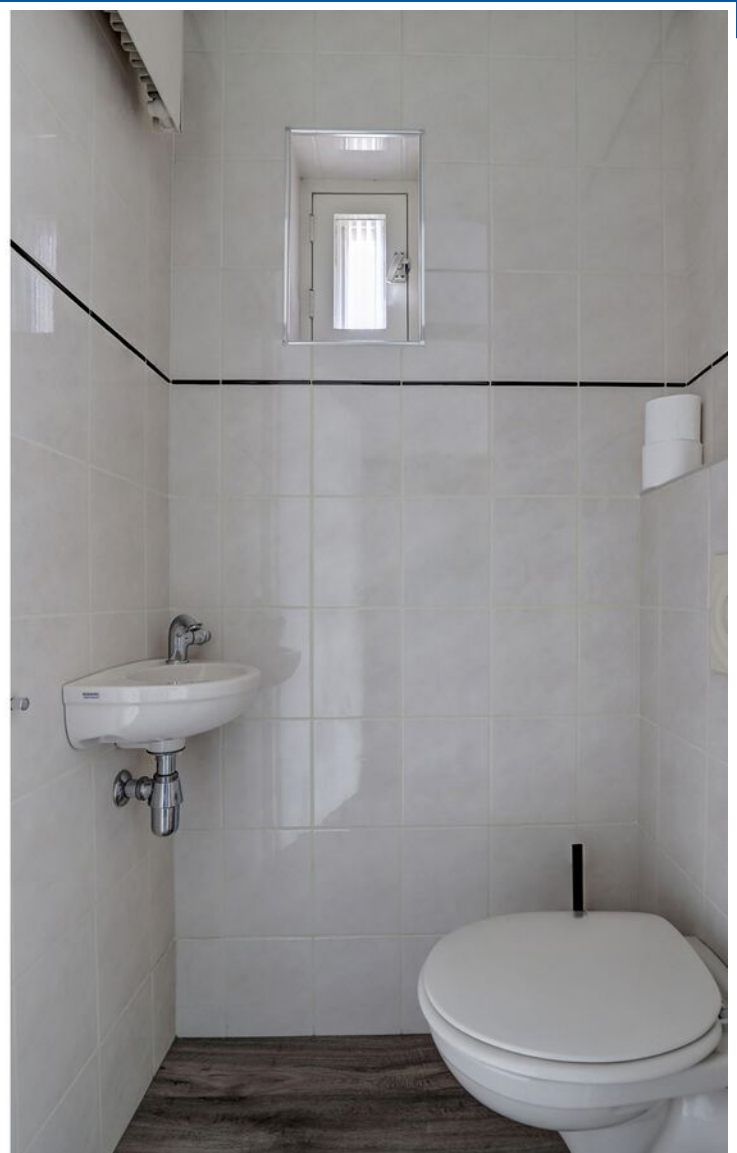
Overloop, 3 slaapkamers en badkamer

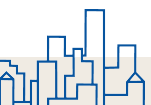
## TWEDE VERDIEPING

Open zolderruimte

## TUIN

Voortuin en achtertuin met vrijstaande garage















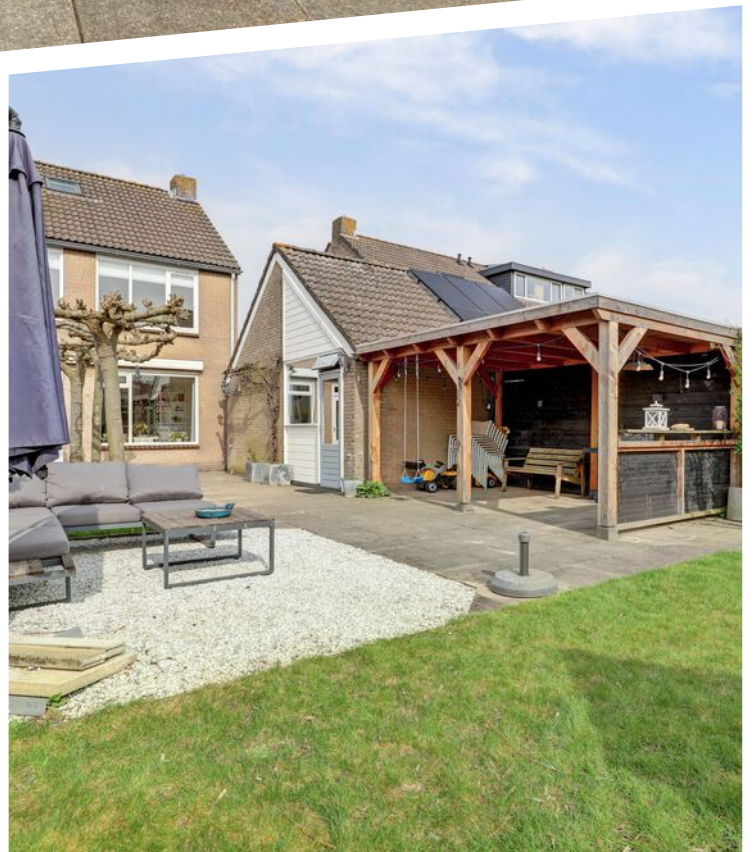
















Plattegrond  
**Begane grond**



Begane Grond



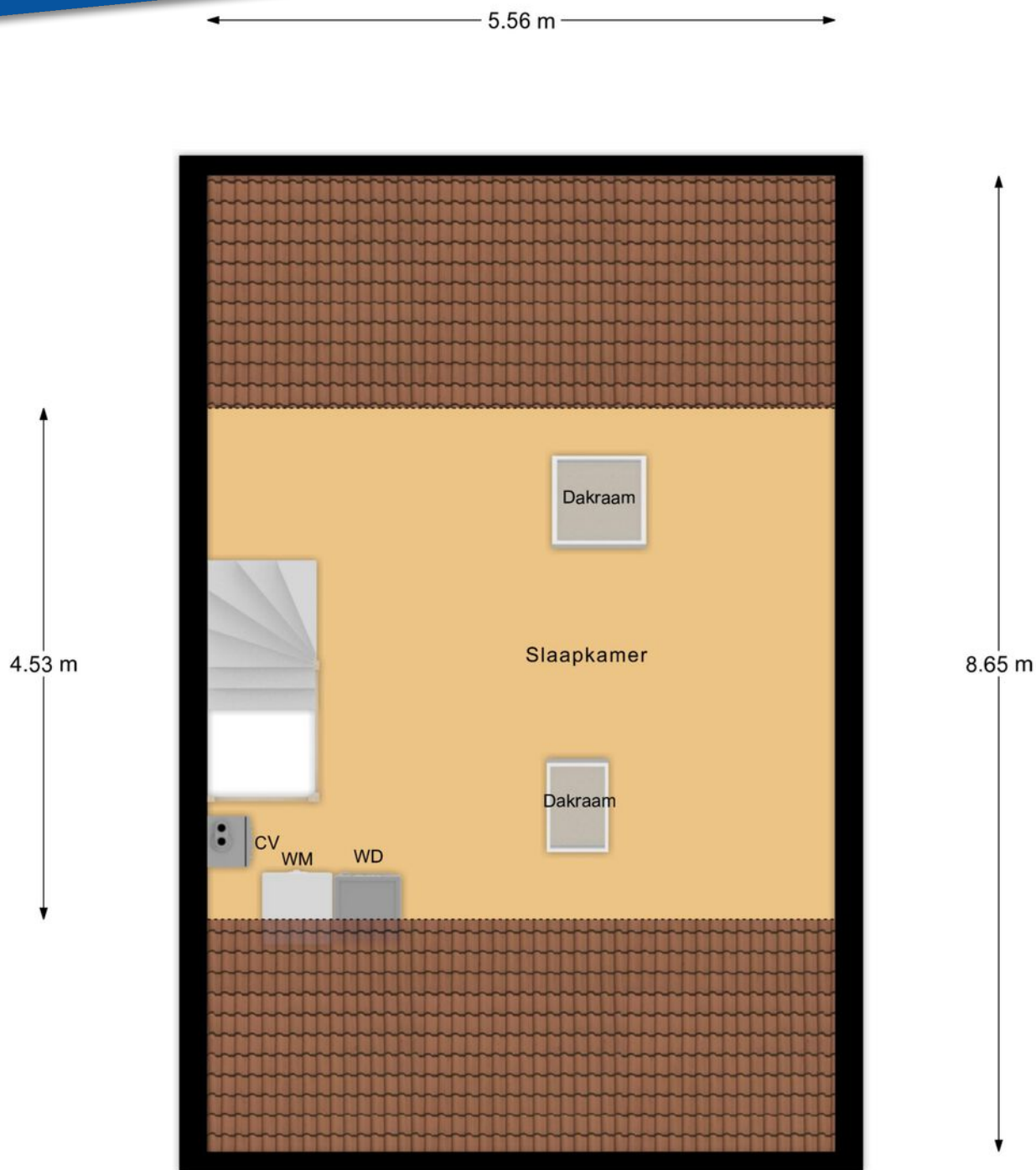
Plattegrond  
**1e verdieping**



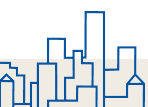
1e Verdieping



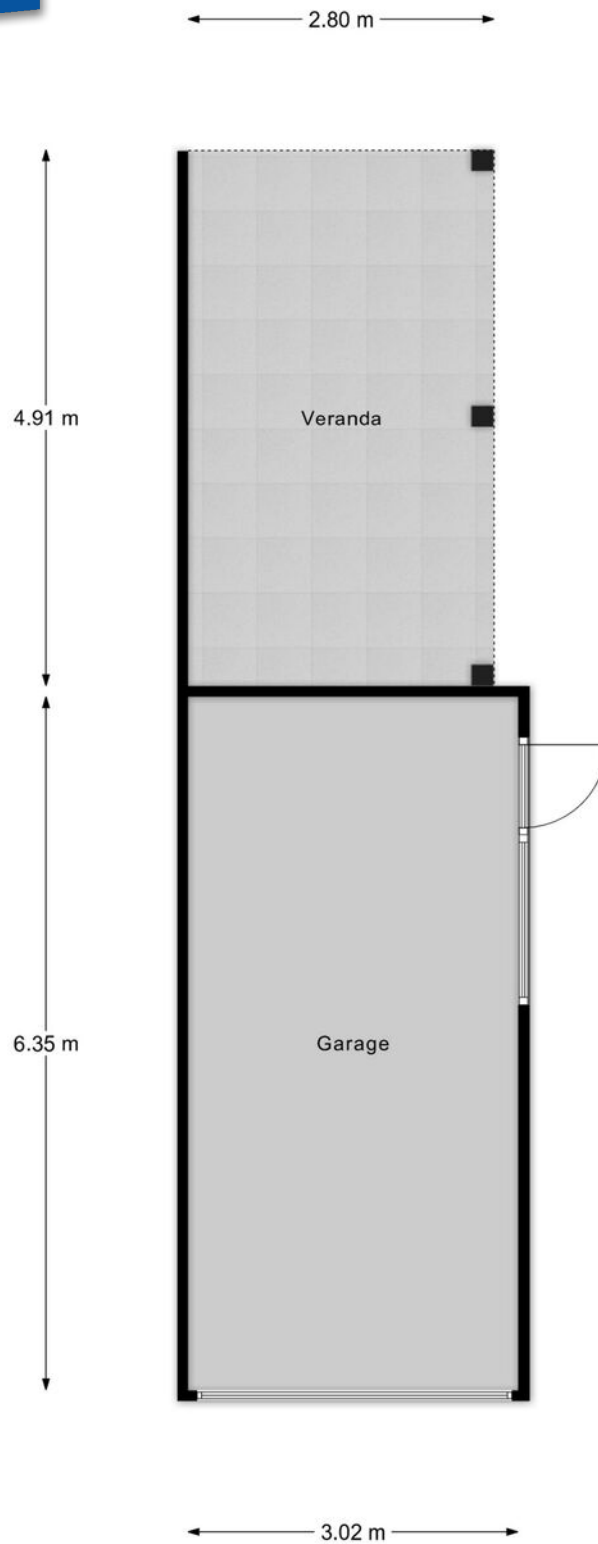
Plattegrond  
**2e verdieping**



2e Verdieping



# Plattegrond Garage



Garage



Kadastrale kaart

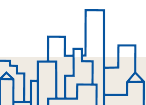
Perceel:  
292 m<sup>2</sup>



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Middelburg	
	Huisnummer	Sectie X	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2129	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026  
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



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Hoge Stelle 31, 4339 AP, Nieuw- en Sint Joosland

Datum: 23-03-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Woning</b>				
<b>Interieur</b>				
<b>Verlichting, te weten:</b>				
Inbouwspots / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
(Losse) kasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken / legplanken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
legplanken trapkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Lijst van zaken



(Losse) horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

### Vloerdecoratie, te weten:

Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

### Open haard, kachel:

(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

(Gas) kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

### Overige zaken, te weten:

Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Schilderij ophang systeem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

### Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

### Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Gas) fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

## Lijst van zaken



Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Combi-oven / combi-magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
Droogrek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
Toiletpot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletborstel (houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
Ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Jacuzzi / whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Douche (cabine / scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Lijst van zaken



Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletpot	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletborstel (houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### *Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing*

Schotel / antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur) bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok) thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Lijst van zaken



---

Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

---

zonwering achterzijde woning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

---

### Warmwatervoorziening, te weten:

---

CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

---

Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

---

Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

---

### Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

---

Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

---

Radiatorfolie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

---

### Overige zaken, te weten:

---

Telefoonaansluiting / internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

---

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

---

Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

---

Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

---

Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

## Tuin

### Inrichting

---

Tuinaanleg / bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

---

Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

---

### Verlichting/installaties

---

Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

---

Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------



## Lijst van zaken



m.u.v. lossier slingerlichting onder veranda.

### Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging

Kasten / werkbank in tuinhuis / berging

(Broei) kas

### Overige zaken

(Sier) hek

Vlaggenmast (houder)

### Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV

Boiler

Zonnepanelen

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

# 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.

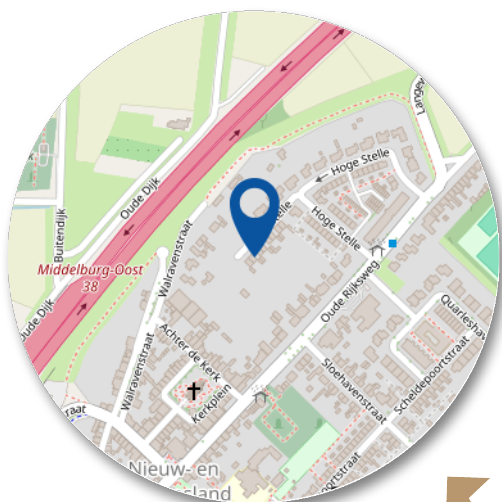
Verder beschikt het dorp over een bakker en een basisschool. Voor kinderen met een middelbare schoolleeftijd zijn er vele keuzemogelijkheden in grotere steden als Middelburg en Vlissingen.

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

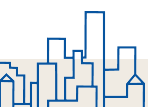
De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatie verzorgd.

## 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.denooyer-makelaars.nl/](http://www.denooyer-makelaars.nl/)



# DE NOOIJER MAKELAARS



## 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