



**Molenstraat 43**  
**4381 WK Vlissingen**  
**Vraagprijs: € 159.000,- k.k.**

# Molenstraat 43, 4381 WK Vlissingen

## Omschrijving

In een charmant straatje van de binnenstad van Vlissingen gesitueerd Rijksmonument met zonnige tuin en vrije achterom. Dit sfeervolle object is gelegen aan de rustige Molenstraat, midden in het centrum. De ligging is rustig, maar alle stadsvoorzieningen liggen letterlijk om de hoek. Zo loop je direct de stad in, maar ook de stranden, de Boulevard en de gezelligheid van het Bellamypark liggen op loopafstand. De tuin biedt de hele dag een lekker plekje in de zon. De woning dient volledig gemoderniseerd te worden. Leuk is dat verschillende details uit de bouwperiode bewaard zijn gebleven.

## Indeling

Entree en toegang tot de hal. De woonkamer is een lichte ruimte met een tuingerichte indeling. Door het hoogteverschil kijk je hierdoor uit over de tuin. Aan de straatzijde van de woonkamer bevindt zich de trap naar de kelder. In de kelder is ruimte voor een gezellige woonkeuken met toegang tot de tuin.

## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot een ruime slaapkamer aan de tuinzijde met schouw en een ruime badkamer.

## Tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers.

## Derde verdieping

Middels losse trap bereikbare zolderverdieping. Door de indeling op de tweede verdieping aan te passen is er ruimte voor een vaste trap. Hierdoor is op de verdieping een extra slaapkamer te realiseren.

## Bijzonderheden

De woning is in 2018 voorzien van een nieuwe kapconstructie, waarbij volgens de richtlijnen nieuwe voorzieningen en isolatie zijn aangebracht.







## Kenmerken

## Molenstraat 43, Vlissingen

Woningtype:	- eengezinswoning
Ligging:	- centrum
Bouwjaar:	- 1677
Perceeloppervlakte:	- 88m <sup>2</sup>
Inhoud:	- 400m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	- 92m <sup>2</sup>
Aantal kamers:	- 5 kamers
Aantal slaapkamers:	- 3 slaapkamers
Type woonkamer:	- tuingerichte woonkamer
Type keuken:	- open keuken - woonkeuken
Vloerafwerking:	- zeil
Verwarming:	- gaskachels
Warmwater:	- geiser
Isolatie:	- dak
Oriëntatie achtertuin:	- Zuid - West
Kwaliteit tuin:	- aan te leggen - achterom
Diepte achtertuin:	- 12 meter
Onderhoud binnen:	- matig
Onderhoud buiten:	- matig
Aanvaarding:	- in overleg

# Algemene informatie

## Een optie

Bij verdere interesse in een woning kunt u aan de makelaar om een optie vragen. Vaak wordt ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Het heeft dan de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Een dergelijke toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen. De verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

## Een bod uitbrengen

U kunt een bod telefonisch of via e-mail uitbrengen bij de betreffende makelaar. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent **niet** in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan de belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

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 eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen. 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 hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Koopakte

Na overeenstemming zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model vastgesteld door VBO Makelaar, VastgoedPRO, NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst zullen onder andere de onderstaande bepalingen worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarde

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 6 weken (te rekenen vanaf het moment van de mondelinge overeenstemming) gehanteerd. In deze periode kan de overeenkomst kosteloos door de koper worden ontbonden. Koper dient dan wel van minimaal 2 verschillende banken een afwijzing te overleggen.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de koper vereist de koopovereenkomst van de koper **altijd** een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De waarborgsom/bankgarantie dient na 7 weken (te rekenen vanaf het moment van de mondelinge overeenstemming) geregeld te zijn. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper en verschillen per bank.

## **Overdrachtsbelasting**

Bij de eigendomsoverdracht van een woning wordt de koopsom vermeerderd met 2% overdrachtsbelasting. Deze belasting komt voor rekening van koper. Indien een woning binnen 6 maanden 2 maal van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper ten allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting van 2% rekening dient te houden.

## **Melding plicht verkoper**

De verkoper van een woning heeft een melding plicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de VBO Vragenlijst worden gehecht. Deze vragenlijst is door de verkoper ingevuld en kan de verkoper melding maken van eventuele gebreken en/of bijzonderheden.

## **Onderzoek plicht koper**

De koper van een woning heeft een onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gelet op de complexe materie, met name waar het uw onderzoekspllicht betreft, raden wij u aan een "eigen" deskundige in te schakelen.

*Voor u als koper is nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuwe woning of appartement:*

## **Huidige woning.**

Het is belangrijk om goed op de hoogte te zijn van de verkoopmogelijkheden van uw huidige woning. Wij geven u hier graag een betrouwbaar en realistisch advies over. Bel ons gerust voor een vrijblijvende afspraak op 0118-764036.

## **Taxatierapport**

Wanneer u voor de aankoop van uw nieuwe woning een financiering nodig heeft, zal een bank een taxatierapport nodig hebben voor de aanvraag van de hypotheek. Omdat wij optreden namens de verkoper van de woning, kunnen wij geen taxatierapport voor u verzorgen. Wel kunnen wij u in contact brengen met een onafhankelijk taxateur.

## **Belangrijke aspecten bij aankoop**

### **Testament en/of samenlevingscontract**

Het kopen van een woning samen met uw partner is vaak een spannende stap. Het is zeer belangrijk om juridisch een en ander goed te regelen. Wij adviseren u voor deze zaken contact op te nemen met een notaris.

### **Verzekeringen**

Vanaf het moment dat u bij de notaris bent voor de eigendomsoverdracht komt de woning voor uw risico. Het is zeer belangrijk om uw verzekeringen, zoals een brandverzekering, inboedel, glas en aansprakelijkheidsverzekering goed geregeld te hebben.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag adviseren wij u.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

**Krijger & Dieleman makelaars | taxateurs**  
**Badhuisstraat 183**  
**4382 AM Vlissingen**

**telefoonnr: 0118-764036**  
**info@krijgerdieleman.nl**  
**www.krijgerdieleman.nl**