



ESTHER LUTEIJN  
MAKELAAR & TAXATEUR



VROUWENPOLDER  
Koningin Beatrixlaan 12

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	344 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	143 m <sup>2</sup>
Inhoud	604 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	20 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

# Kenmerken & specificaties

Ligging In woonwijk  
Nabij school

## Tuin

Type Achtertuin  
Oriëntering Zuiden  
Staat Normaal

## Energieverbruik

Energielabel B

## CV ketel

CV ketel Remeha  
Warmtebron Gas  
Bouwjaar 2024  
Combiketel Ja  
Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 4  
Aantal overdekte parkeerplaatsen 2  
Warm water CV-ketel  
Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Houtkachel  
Parkeergelegenheid Aangebouwde stenen garage  
Heeft een alarm Ja  
Tuin aanwezig Ja  
Heeft een garage Ja  
Beschikt over een internetverbinding Ja  
Heeft schuur/berging Ja

# Kenmerken & specificaties

Heeft een dakraam

Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond





# Omschrijving

Wanneer je op zoek bent naar een goed afgewerkte vrijstaande woning die ook nog eens een ruime garage, veranda en carport heeft dan is dit een woning die je zeker van binnen wil zien! De woning is met 142m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte, drie slaapkamers, moderne badkamer en tuin op het zuiden een fijn en royaal familiehuis.

De woning uit 1991 is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en geheel voorzien van dubbele beglazing. De begane grond van de woning is voorzien van vloerverwarming. De woning kent een in spouw uitgevoerde garage die voorziet in veel opbergruimte. Met een lange oprit naar de dubbele carport (30m<sup>2</sup>) en voldoende ruimte voor vier auto's op eigen terrein, is parkeren nooit een probleem.

Deze ruime vrijstaande woning is gelegen op 344m<sup>2</sup> eigen grond, in een kindvriendelijke omgeving, aan een rustig en doodlopend deel van de Koningin Beatrixlaan. Vrouwenpolder is een familiebadplaats bij uitstek. De brede stranden en het Veerse Meer zijn binnen tien minuten bereikbaar, terwijl de gezellige dorpskern met restaurants, diverse winkels en een supermarkt op loopafstand van de woning liggen.

## Indeling

### Begane grond:

Achter de voordeur bevindt zich een verrassend ruime ontvangsthall welke toegang geeft tot de woonkamer, toilet, meterkast, trapopgang en garage. Deze hal, is net als de gehele begane grond, afgewerkt met een leistenen vloer en voorzien van vloerverwarming. De royale woonkamer met sfeervolle houtkachel, biedt voldoende plaats voor een gezellig samenzijn met familie en vrienden. De woonkamer heeft een fijne opbergkast onder de trap. Het zitgedeelte met openslaande deuren naar de veranda en tuin, is gelegen aan de achterzijde over de volle breedte van de woning. Het eetgedeelte is groot genoeg voor een extra lange tafel en grenst aan de open keuken. De keuken met wandopstelling en kook-schiereiland heeft naast voldoende kastruimte, een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur.

### Eerste verdieping:

De overloop met vaste trap naar de tweede verdieping geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen, de derde slaapkamer en badkamer vindt u aan de voorzijde. De in 2015 vernieuwde badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een inloopregendouche, wandtoilet, badkamermeubel met dubbele wastafel, handdoekradiator en een op maat gemaakte inbouwkast.

### Tweede verdieping:

De via een vaste trap bereikbare bergzolder biedt u de mogelijkheid tot het realiseren van een ruime vierde slaap- of werkkamer. De twee Velux dakramen zorgen voor voldoende lichtinval.

#### Garage en carport:

De ruime garage (20m<sup>2</sup>) met lessenaarsdak en houten garagedeuren biedt voldoende ruimte voor een auto, fietsen, tuingereedschap en opslag. Daarnaast is er een aansluiting voor witgoedapparatuur aanwezig. Aan de linkerkant van de woning is de (houten) dubbele carport gelegen. Deze heeft parkeerruimte voor twee auto's.

#### Tuin:

De omsloten achtertuin met veranda is op het zonnige zuiden gelegen en staat garant voor maximaal genot van het buitenleven. Via het pad naast de woning (eigen grond), de brandgang achter de woning of de garage is de achtertuin te bereiken. Deze onderhoudsvriendelijke tuin is geheel bestraat en voorzien van vaste beplanting en houten erfafscheidingen.

#### Aanvullende informatie:

- woonoppervlak ca. 143m<sup>2</sup>;
- bruto inhoud woning ca. 604m<sup>3</sup>;
- grond 344m<sup>2</sup>;
- waterontharder;
- cv-ketel Remeha 2024;
- vloerverwarming begane grond;
- alarminstallatie;
- begane grond- en eerste verdiepingvloer zijn van beton;
- zolderverdieping heeft een houten vloer;
- woning heeft houten kozijnen met dubbelglas;
- dak-, muur- en vloerisolatie uitgaande van het bouwjaar 1991;
- kadastrale aanduiding: gemeente Veere sectie L nummer 643, groot 258m<sup>2</sup> en gemeente Veere sectie L nummer 964, groot 86m<sup>2</sup> ;
- in de koopovereenkomst zal een asbestclausule worden opgenomen;
- tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende verplichtingen zal van koper een waarborgsom van 10% van de koopsom dan wel een bankgarantie worden gevraagd;
- partijen zijn pas gebonden als er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend.
- alle informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







































# Plattegronden

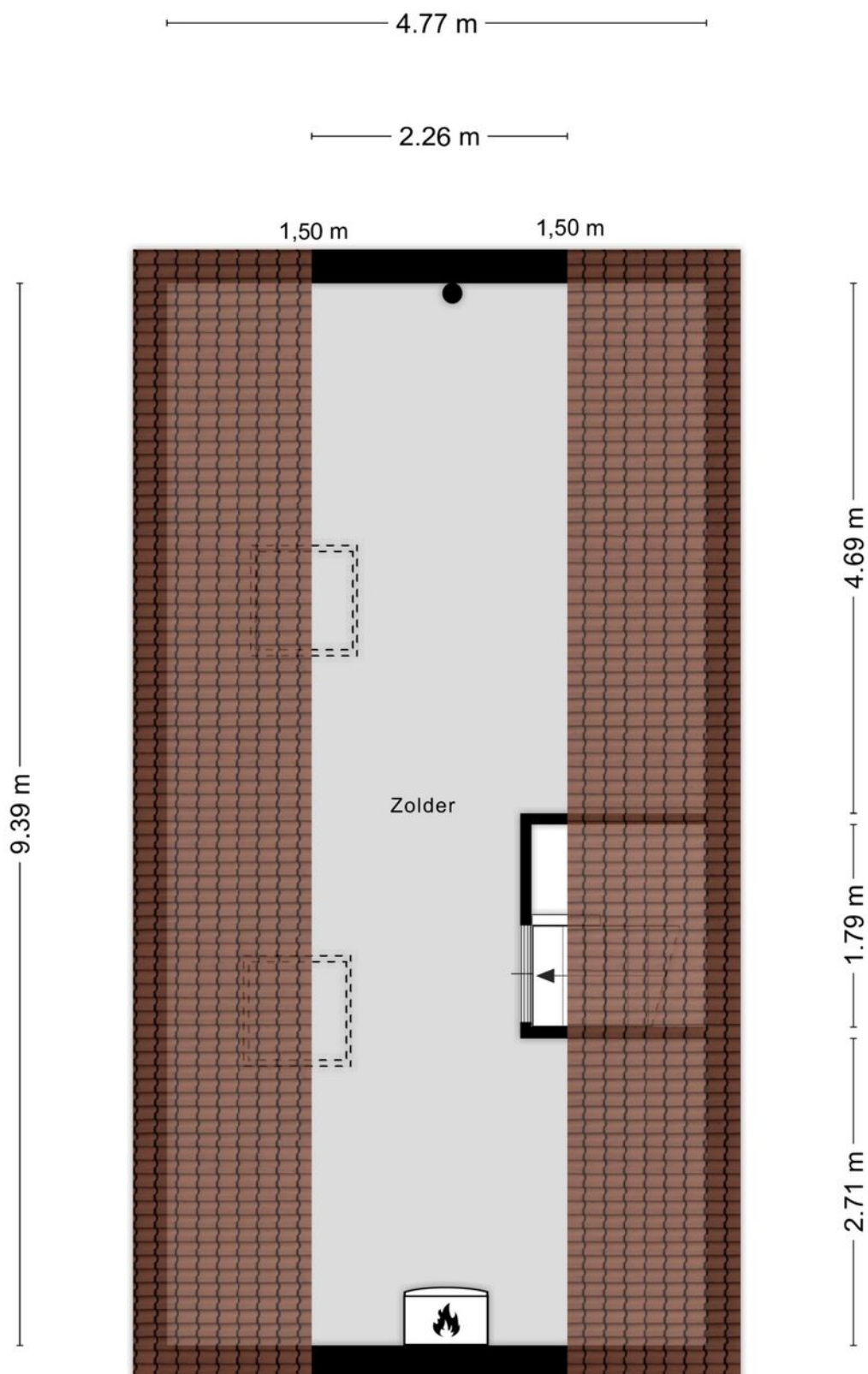


# Plattegronden

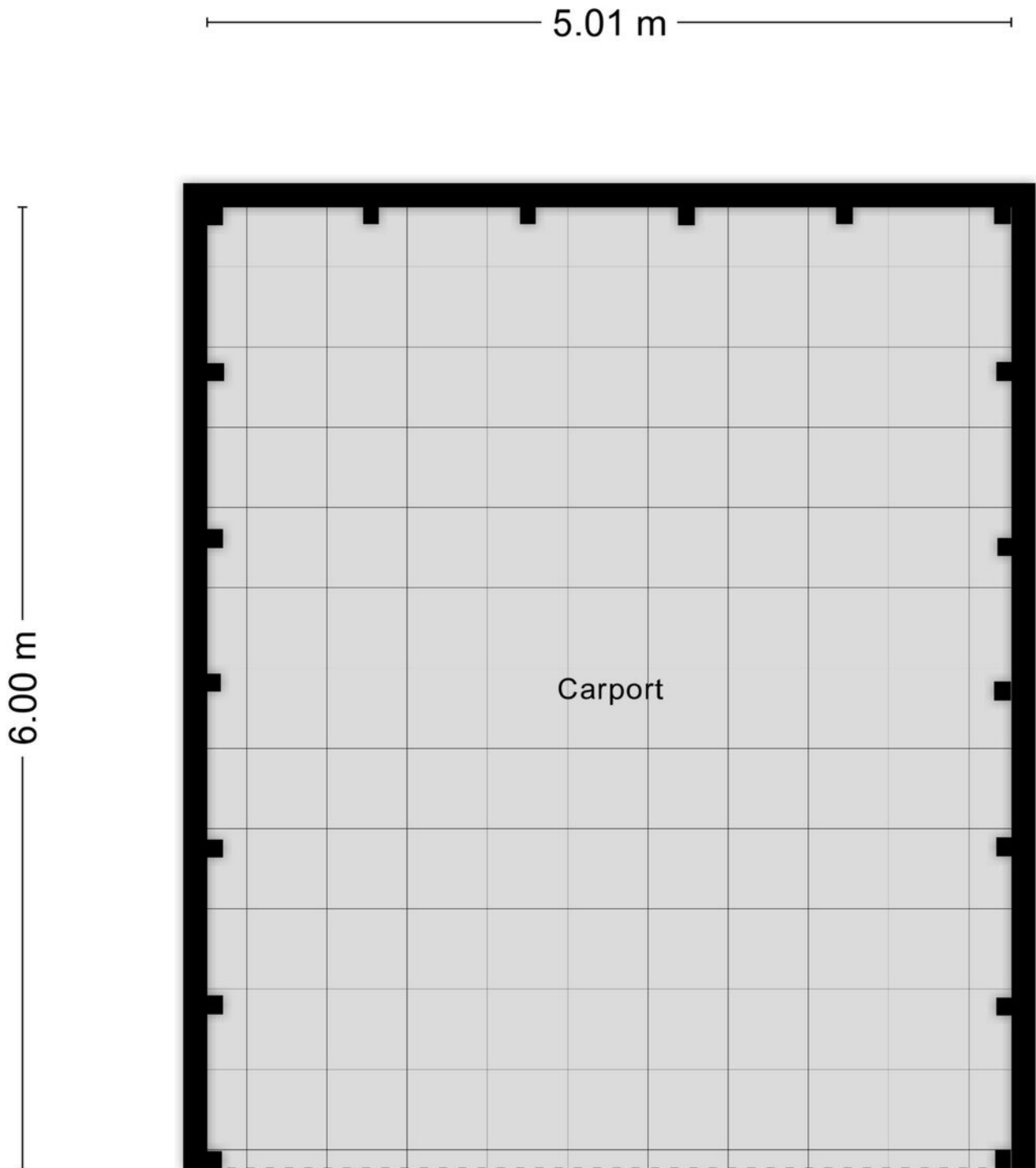


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

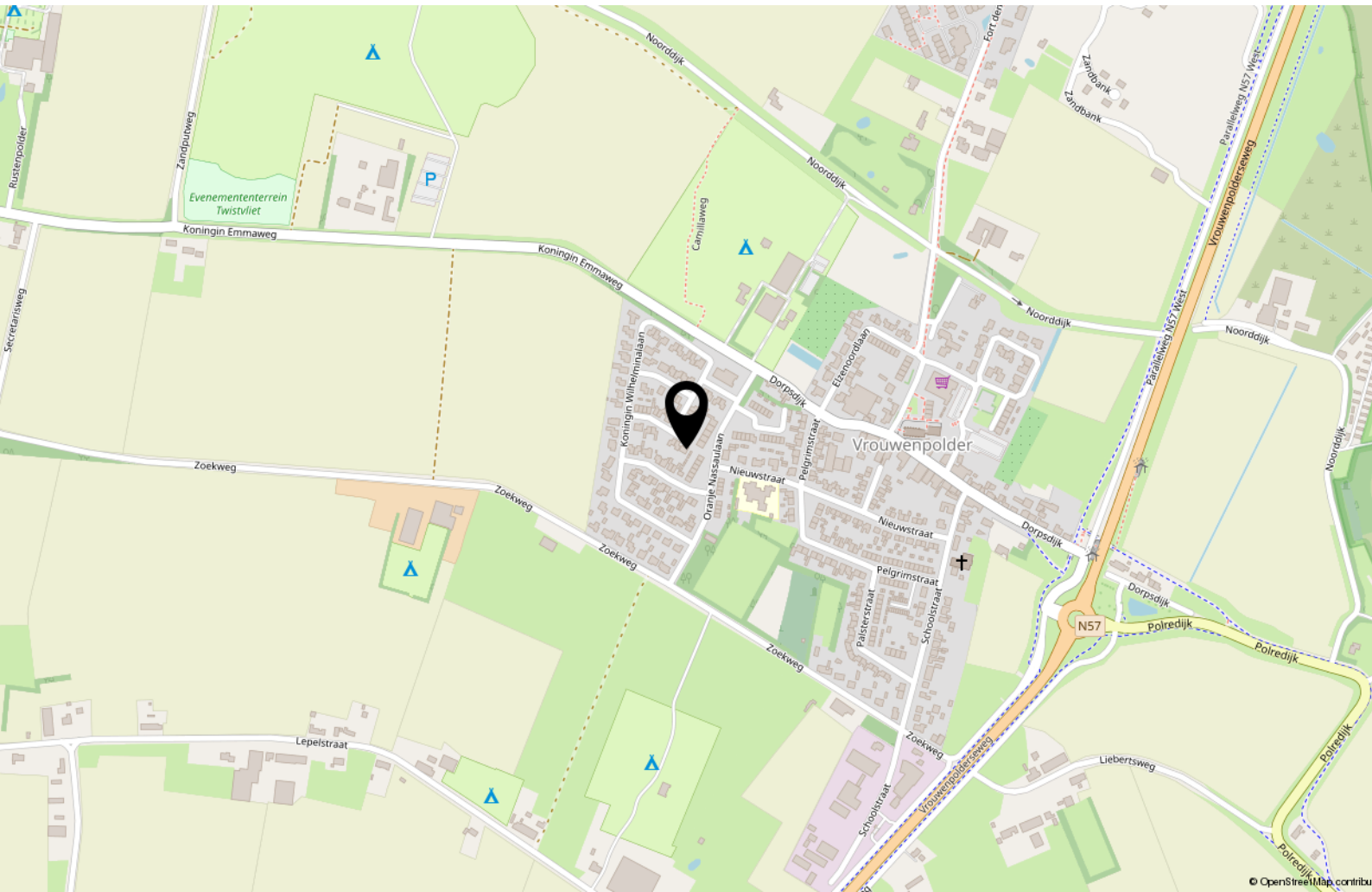
# Plattegronden



# Plattegronden



# Locatie op de kaart



**502 Bad Gateway**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Kon. Beatrixlaan 12



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente	Veere
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	L
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	643
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 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	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast houder	X		
Zonnepanelen			
<b>Woning</b>			
Alarminstallatie	X		
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie			
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten			
Zonwering binnen Velux dakramen	X		
Vliegenhorren	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
(over)Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
losse horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat	X		
plavuizen	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning			
Kokend waterkraan	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels		X	
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven			
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast uit garage		X	
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting/armaturen/lampen/ dimmers		X	
losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en) garage	X		
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage	X		
Vast bureau			
Spiegelwanden			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kast slaapkamer(s)		X	
grote kast ouder slaapkamer			X
kasten op de zolder 2x	X		
kast in woonkamer			X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires		X	
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem			
deurklopper voordeur		X	



## **Meest gestelde vragen**

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen.**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezegging na te komen.

### **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/bouwkundige keuring
- Het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- Etc.

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

### **Wat is een optie?**

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 wel eens over de voorwaarden van koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n 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. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop procedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor de aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# Bekijk deze woning online!

[estherluteijn.nl](http://estherluteijn.nl)



Koningin Beatrixlaan 12, Vrouwenpolder



# Interesse?



Duinweg 83  
4356 GA Oostkapelle

06-54327472  
[info@hettaxatiehuis.com](mailto:info@hettaxatiehuis.com)  
[estherluteijn.nl](http://estherluteijn.nl)



