

Informatie brochure



**Adriaan Virulystraat 4,
4361 GA Westkapelle**

Dit moet u weten !!

- **Kadastraal**
 - **Gemeente** Westkapelle
 - **Sektie (letters/nr.)** B 1824 en 1825
 - **Perceel opp.** 157 m²

- **Algemeen**
 - **Bouwjaar** 1992
 - **Inhoud** 420 m³
 - **Woon opp.** 112 m²
 - **Overige inp. ruimte** 7,5 m²
 - **Externe bergruimte** 10,5 m²
 - **Woonkamers** 1
 - **Slaapkamers** 4
 - **Keukens** 1
 - **Bijkeukens** 1
 - **Badkamers** 1
 - met
 - **Douche** 1
 - **Ligbad** 1
 - **Toilet** 1
 - **Wastafel** 1
 - **Aparte toiletten** 1 (op begane grond)
 - **Onderhoud binnen** goed
 - **Onderhoud buiten** goed
 - **Aanvaarding** in overleg
 - **Prijs** € 359.000,-k.k.

- **Tuin**
 - **Tuinligging** oost
 - **Tuin** voor- en achterkant
 - **Toegang** aanwezig
 - **Berging** aanwezig (stenen schuur en houten berging)

- **Installaties**
 - **Verwarming** centrale verwarming
 - **Type ketel** combiketel dit betreft een huurketel
 - **Bouwjaar** 2017
 - **Type verwarming** radiatoren door hele woning

Dit moet u weten !!

- **Bijzonderheden**
 - Eigen grond
 - Nieuwe keuken in 2024
 - 2023 alles buiten geschilderd
 - Combiketel is huur
 - Rolluiken aan voorzijde
 - Vrije tuin
 - Vrij achterom
 - Goede parkeervoorzieningen voor de woning
 - Woning is instap klaar

- **Diverse kosten**

– Bijdrage VVE	€ 0
– Service kosten	€ 0
– Energiekosten	€ 293,-
– Afvalstoffenheffing	€ 207,15
– Waterschap totaal	€ 223,67
– Rioolrechten	€ 65,49
– OZB totaal	€ 253,-
– Erfpacht canon	€ 0

- **Isolatie**

– Isolatie van vloer	aanwezig
– Isolatie van muren	geïsoleerde spouwmuur
– Isolatie van dak	aanwezig
– Isolatie van glas	gedeeltelijk aanwezig

- **Afmetingen**
 - zie tekening

Omschrijving woning

Tussenwoning met bijkeuken, berging en vrije tuin.

Deze zeer net afgewerkte tussenwoning met ruime bijkeuken en schuur is gelegen in een kindvriendelijke omgeving met plantsoen en speelplaats voor kinderen. De ruime, onderhoudsvriendelijke tuin met tuinhuis is op het oosten gelegen. Diepe achtertuin, hierdoor goede bezonning. De woning heeft tevens een vrijachterom, de brandgang eindigt bij dit perceel.

Indeling woning: begane grond, hal met meterkast, toilet en deur naar de woonkamer. De mooie doorzon woonkamer, over de volledige lengte van de woning is ruim en sfeervol. Vanuit de woonkamer is er een deur naar de keuken en naar de trap, naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een ruime opbergkast die vanuit de woonkamer bereikbaar is. De moderne, volledige keuken is zeer praktisch van aard en nog maar twee jaar oud. Achter de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken. In de bijkeuken is een aanrechtblad met spoelbak, afzuigkap en een wasmachine aansluiting. Verder is er in deze bijkeuken ruimte genoeg voor andere apparatuur.

Indeling eerste verdieping: Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een nette, luxe badkamer met bad, douche, toilet en dubbele wasbak met wandmeubel. Verder vaste trap naar tweede verdieping waar nog een ruime, vierde slaapkamer is.

Prachtige, instap klare woning met veel ruimte. Maak snel een afspraak voor een geheel vrijblijvende bezichtiging.

De woning

































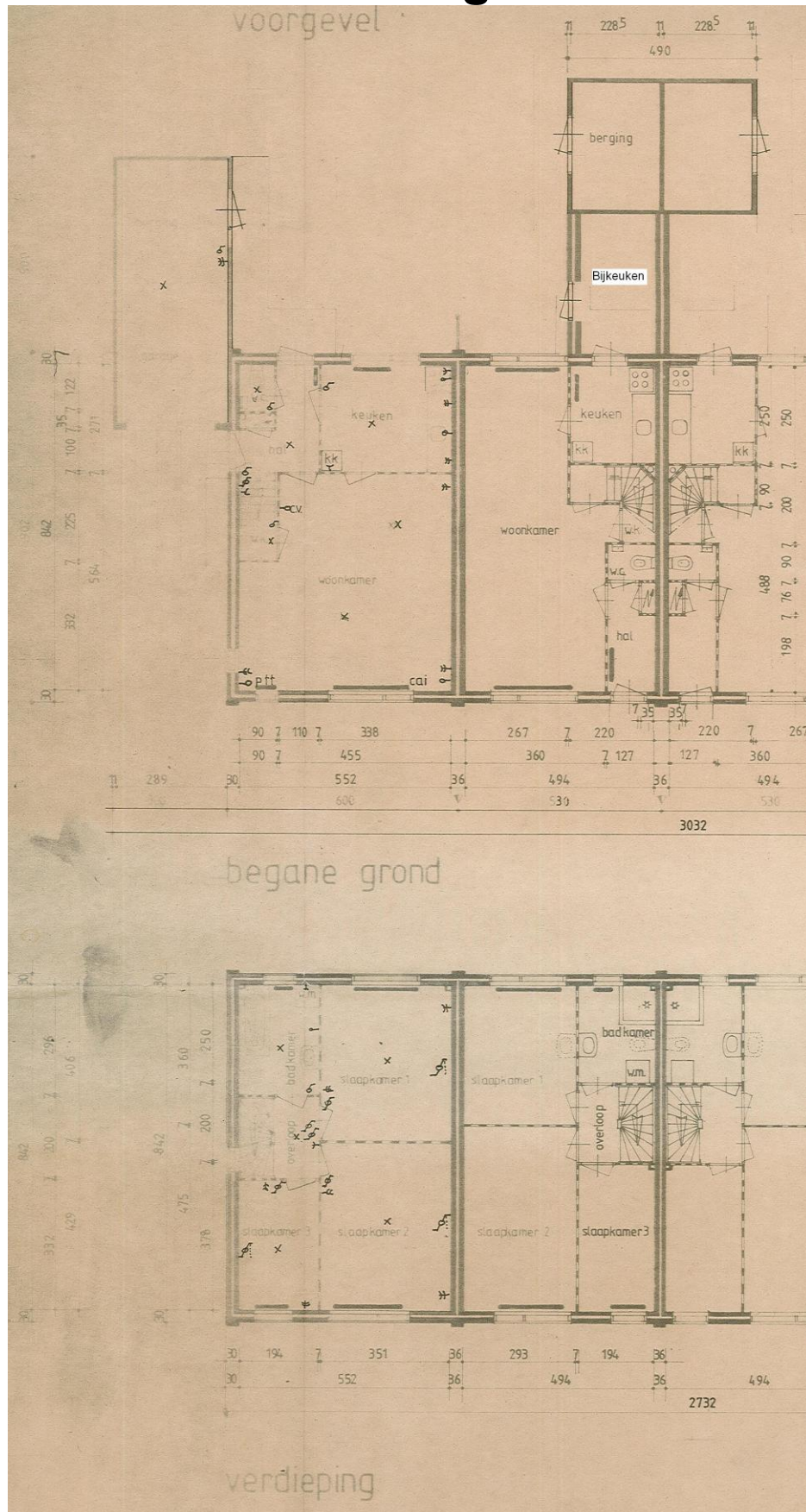


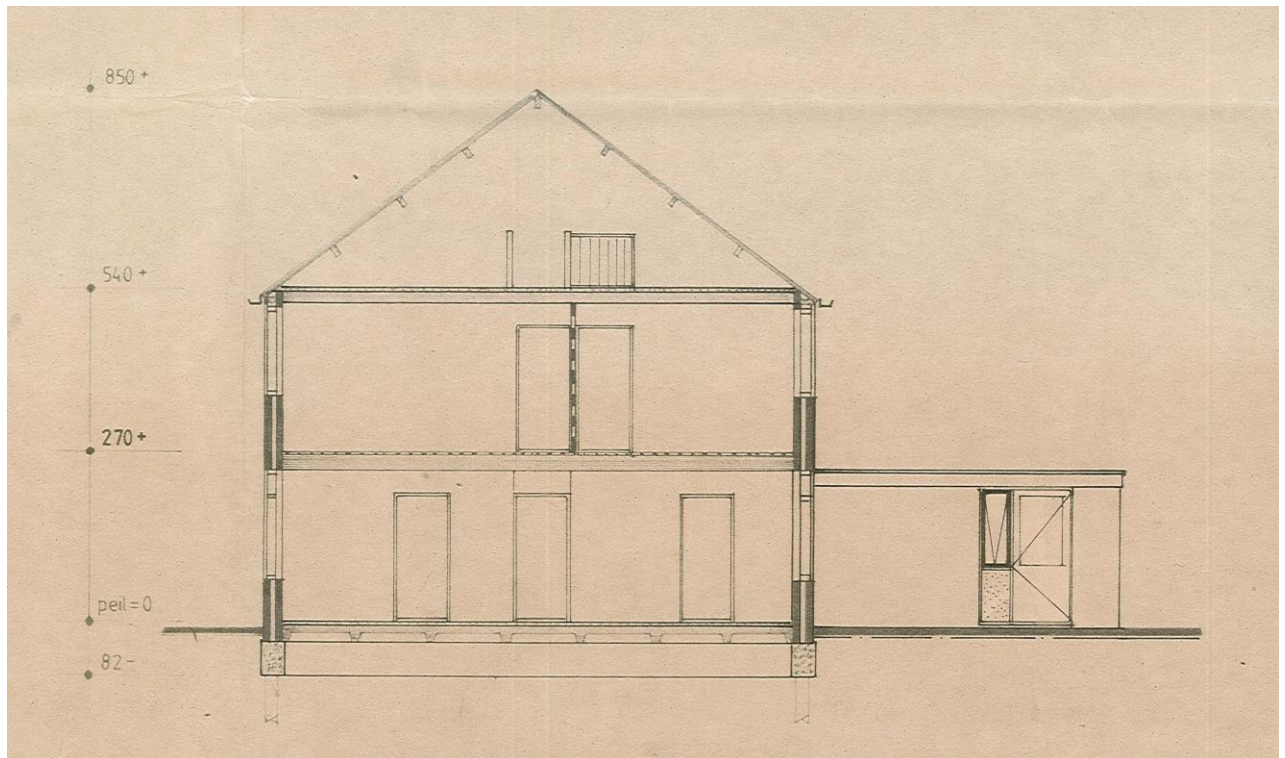
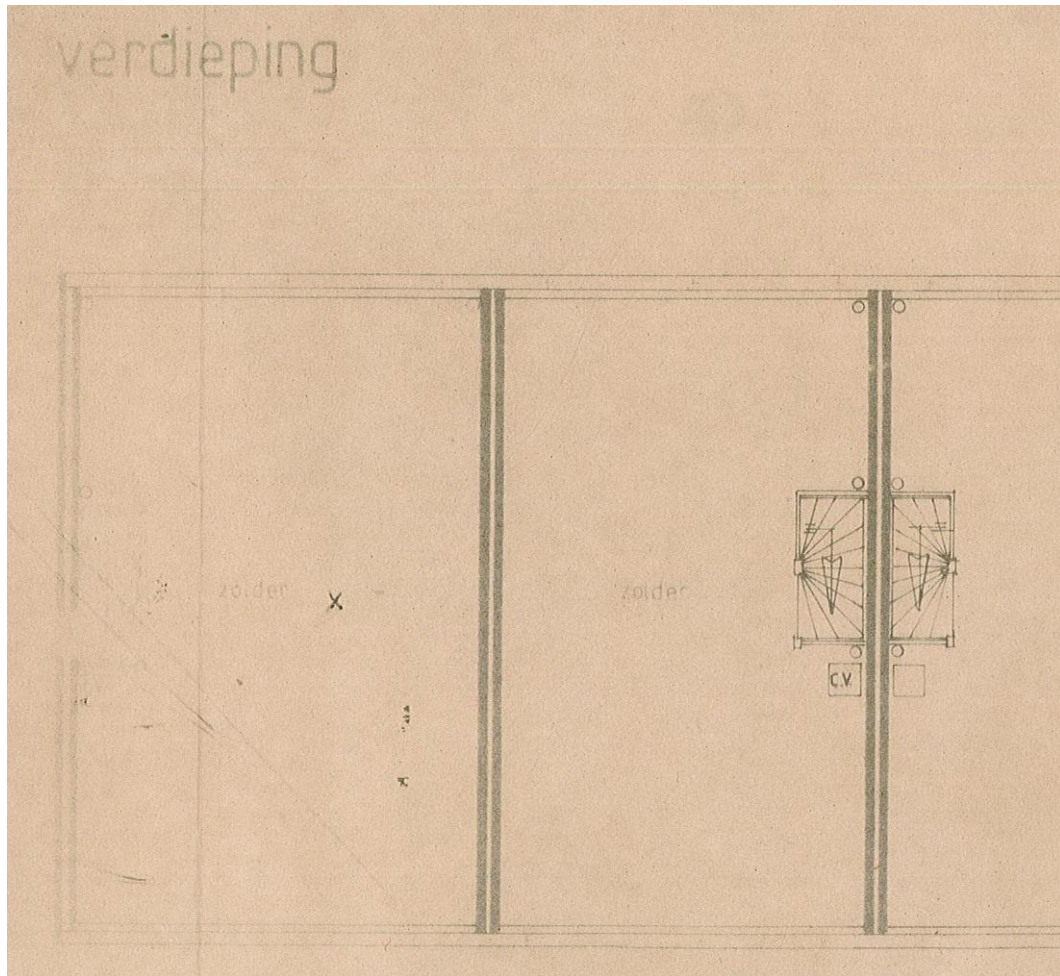




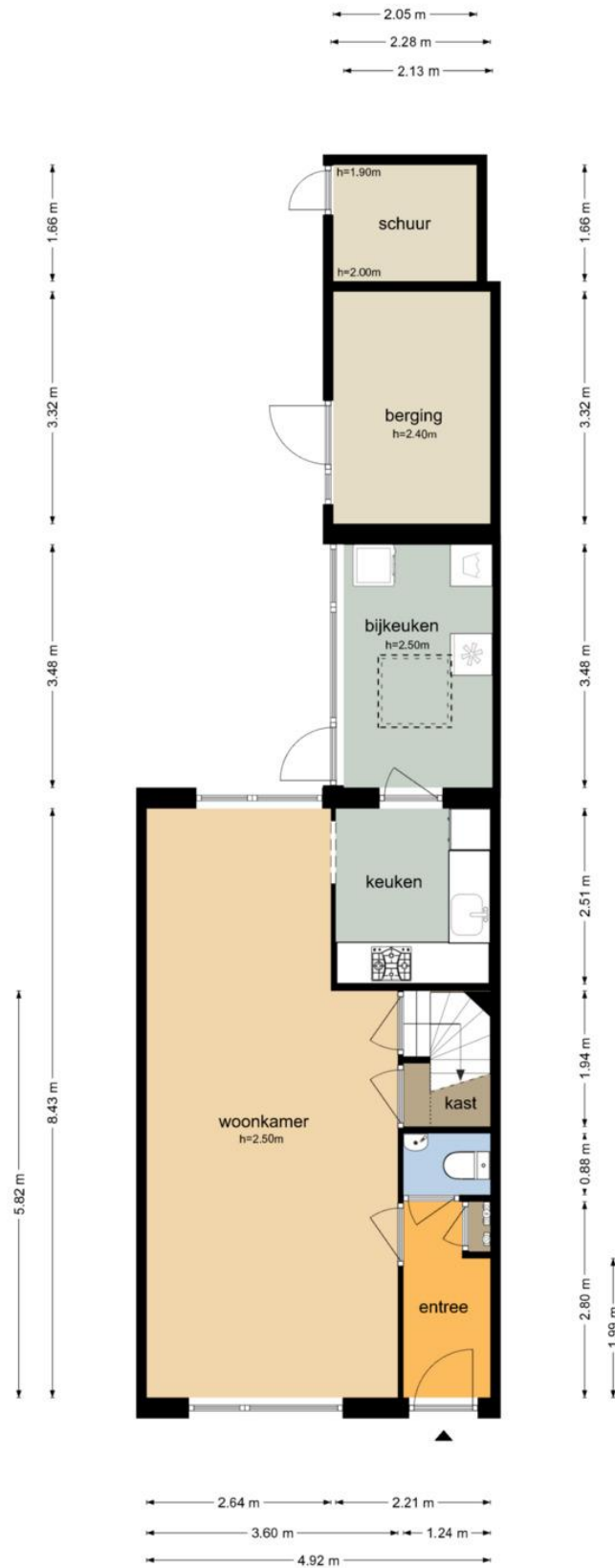


Tekeningen



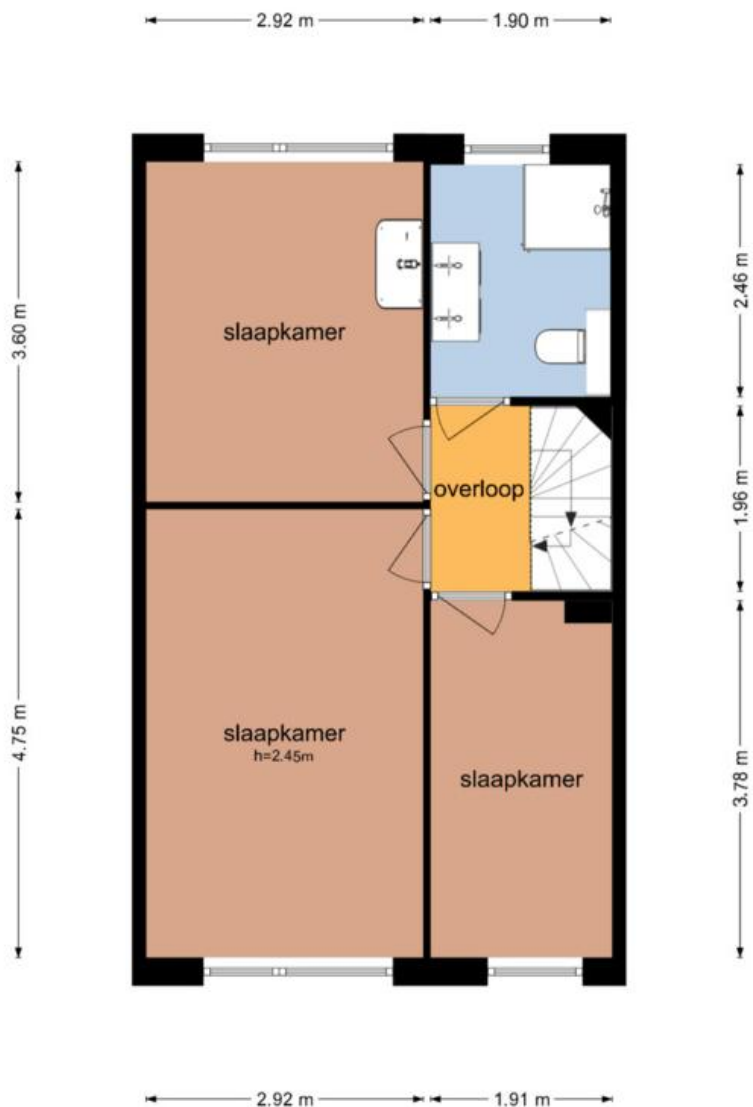


Adriaan Virulystraat 4 - Westkapelle
Begane Grond



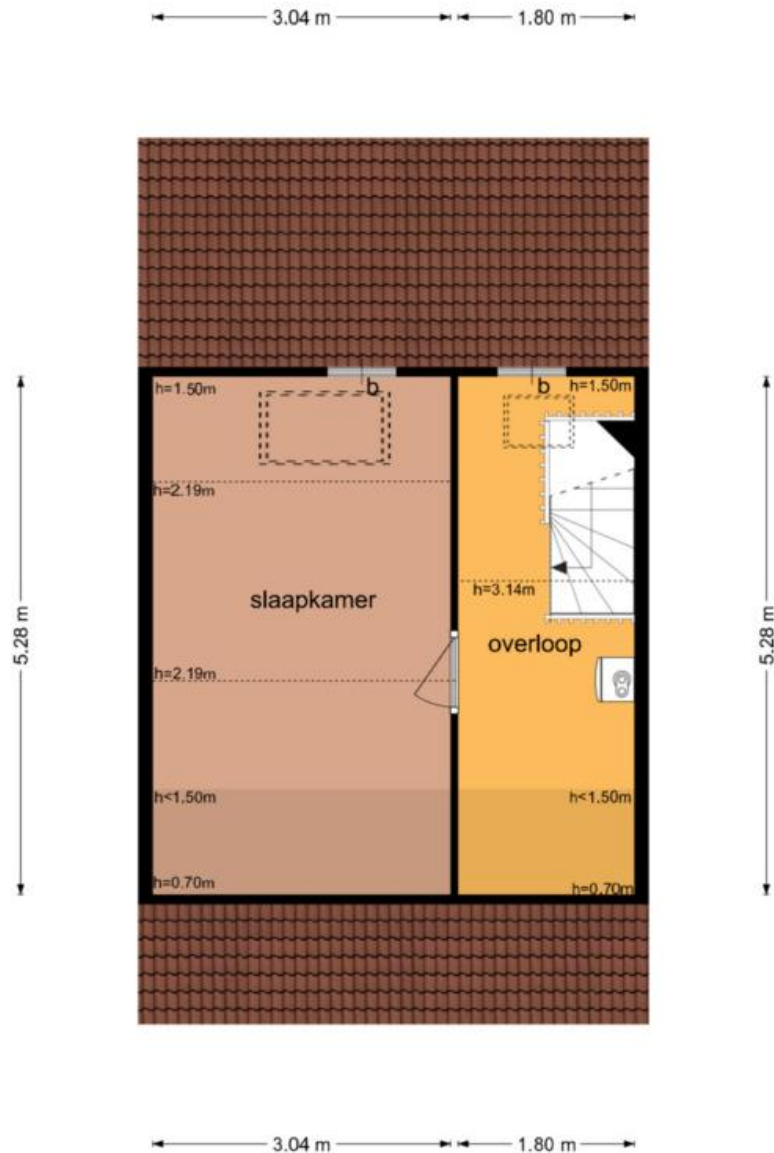
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Adriaan Virulystraat 4 - Westkapelle
Eerste Verdieping



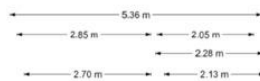
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Adriaan Virulystraat 4 - Westkapelle
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

Adriaan Virulystraat 4 - Westkapelle
Perceel



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obydesign.nl

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sectie Perceel WESTKAPELLE F 1824		
 25	Huisnummer			
	Kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, MIDDELBURG, 4 maart 2009 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 databankrecht.		



Hieronder volgen nog een aantal begrippen:

Bouwkundig rapport? Een bouwkundig rapport is een officieel document waarmee u aan kunt tonen dat een stuk onroerend goed in goede staat van onderhoud is (of niet) - het rapport vertoont de eventuele verborgen gebreken van een gebouw en er wordt dus vaak om gevraagd bij koop van een woning. Indien u van plan bent een woning te gaan kopen is het slim om een bouwkundig rapport te vragen. Ook bij verkoop doet u er goed aan voor een bouwkundig rapport te zorgen.

Financiering van de woning? Als u een woning gaat kopen is een juiste financiering onmisbaar. U bent vrij in het zoeken naar een hypotheek verstrekker. Wij werken samen met de Rabobank Walcheren / Noord-Beveland. Wij kunnen u in contact brengen met de juiste persoon. Vragen hierover laat het ons weten. Ook hierbij begeleiden wij u graag.

Bedenktijd? Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

Legitimatie? Bij het ondertekenen van de koopakte dienen alle kopers en verkopers zich te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Wij zullen u legitimatiebewijs kopiëren voor ons dossier.

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. 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.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aangeven dat hij "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.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen? Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. De genoteerde prijs is allen 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 bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied? 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 hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod? 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.

Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen? Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

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 al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dit heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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 andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerst ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan? 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 makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"? Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Koopakte. Nadat overeenstemming is bereikt word de koop c.q. verkoop vastgelegd in een koopakte. In deze overeenkomst zullen onder andere ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

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 rondkomt, het voorbehoud het van uw technische 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 waarborgsom? Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken perioden en waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

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

Onderzoekplicht koper. De koper van een woning heeft een onderzoekplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (Dit worden ook wel erfdiensdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige bestemmingsplanen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoekplicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

Tot slot. Uiteraard stellen wij het op prijs indien U uw bevindingen, ook als u geen belangstelling heeft in het object, hetzij telefonisch hetzij per e-mail aan ons kenbaar zou willen maken. Wij kunnen onze opdrachtgevers dan optimaal informeren.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van een brochure of advertentietekst, deze kunnen in de loop van de tijd gewijzigd zijn. Deze informatie is vrijblijvend.