

# **Informatie brochure**



**De Ruyterstraat 7,  
4371 BA Koudekerke**

# Dit moet u weten !!

- **Kadastraal**
  - **Gemeente** Valkenisse
  - **Sektie (letters/nr.)** H 2058 en H 2250
  - **Perceel opp.** 207 m<sup>2</sup> en 75 m<sup>2</sup>
  
- **Algemeen**
  - **Bouwjaar** 1971
  - **Inhoud** 430 m<sup>3</sup>
  - **Woon opp.** 118 m<sup>2</sup>
  - **Opp. berging** 28 m<sup>2</sup>
  - **Woonkamers** 1
  - **Slaapkamers** 4
  - **Keuken** 1
  - **Badkamer** 1
  - **Aparte toilet** 1
  - **Onderhoud binnen** goed
  - **Onderhoud buiten** goed
  - **Aanvaarding** in overleg
  - **Vraagprijs** € 449.500,- k.k.
  
- **Tuin**
  - **Tuinligging** zuidwest
  - **Tuin** voor, zij en achter
  - **Toegang** aanwezig
  - **Veranda** aanwezig
  - **Tuinhuis** aanwezig
  - **Garage** aanwezig
  
- **Installaties**
  - **Verwarming** centrale verwarming
  - **Bj c.v. installatie** 2014
  - **Type ketel** combiketel Remeha
  - **Type verwarming** vloerverwarming op begane grond, radiatoren op eerste en tweede etage
  - **Warmwater voorziening** combiketel

# Dit moet u weten !!

- **Bijzonderheden**
  - Eigen grond
  - Vrijachterom
  - Tuin op het zuidwesten
  - Veel parkeerruimte voor de woning
  - Woning heeft rondom kunststof kozijnen
  - Rolluiken aan de achterzijde op eerste etage
  - Uitvalscherp aan de achterzijde op de begane grond
  - Kunststof dakgoten vernieuwd in 2025
  - Garage aanwezig met elektrische deur
  - Vloerverwarming op begane grond, excl. hal en toilet
  - Meterkast in 2014 gemoderniseerd
  - Waterontharder aanwezig
  - Erker met elektrisch bedienbare screens
  - Afsluitbare veranda met houtkachel en rookkanaal
  - Keukenapparatuur achterliggende jaren allemaal vervangen
  - Inbouwkast op slaapkamer
  - Woning heeft kweekvloer is gerepareerd met certificaat
  - Koper van het verkochte registergoed verklaart dat hij door Houmes Makelaars nadrukkelijk is geweest op zijn onderzoeksplicht omtrent de door hem aangekochte woning.
  
- **Diverse kosten**

– Bijdrage VVE	€ 0
– Service kosten	€ 0
– Energiekosten	€ 65,- per maand
– Afvalstoffenheffing	€ 207,- per jaar
– Waterschap	€ 160,- per jaar
– Rioolrechten	€ 71,77 per jaar
– OZB	€ 219,84 per jaar
– Erfpacht canon	€ 0
  
- **Isolatie**

– Isolatie van vloer	niet aanwezig
– Isolatie van muren	spouwmuur
– Isolatie van dak	niet aanwezig
– Isolatie van glas	aanwezig
  
- **Afmetingen**
  - Tekening zie bijlage

# Omschrijving woning

**Ruime hoekwoning met garage en tuin op het zuidwesten**

**Goed onderhouden hoekwoning met garage en prachtige tuin aan de voor-, zij- en achterzijde. De tuin heeft veel privacy en een uitstekende bezonning. Is goed onderhouden en voorzien van een houten tuinhuis en een afsluitbare veranda met houtkachel en rookkanaal. Hierdoor kunt u het hele jaar rond genieten van deze faciliteit. De woning is netjes en goed onderhouden, rondom voorzien van kunststof kozijnen met goed sanitair en een net keukenblok. De woning is aan de zuidzijde uitgebreid met een erker. Dit maakt de woonkamer ruimer en heel de woning veel lichter, daarnaast zijn aan de achterzijde tuindeuren in de woning gezet. Dit geeft een directe verbinding met uw tuin. Kortom een prachtige instapklare woning met vele mogelijkheden.**

**Indeling woning:**

**Begane grond, portaal met meterkast, deur naar hal met trapkast en trap naar eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Ruime doorzon woonkamer met erker en een open keuken met net keukenblok.**

**Indeling eerste verdieping:**

**Overloop met deuren naar drie ruime slaapkamers en trap naar tweede verdieping. Verder een badkamer met een douche met wastafelmeubel en toilet.**

**Indeling tweede verdieping:**

**Ruime overloop met plaats voor de cv-ketel, wasmachine en droger en een deur die toegang geeft tot nog een ruime, vierde slaapkamer.**

**Kortom een ruime en nette woning met vele mogelijkheden. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.**

# De woning















































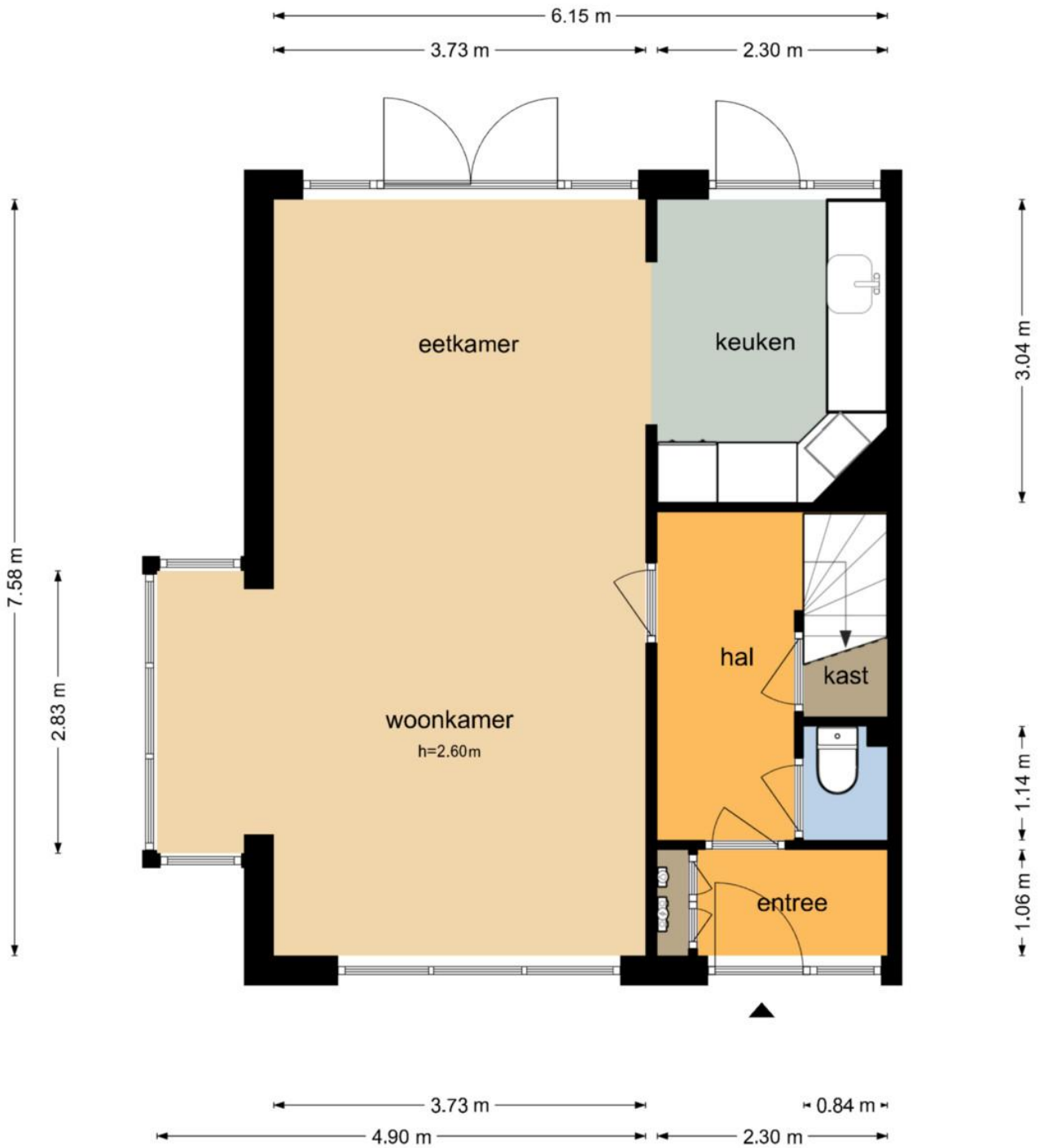






# Tekeningen

## De Ruyterstraat 7 - Koudekerke Begane Grond



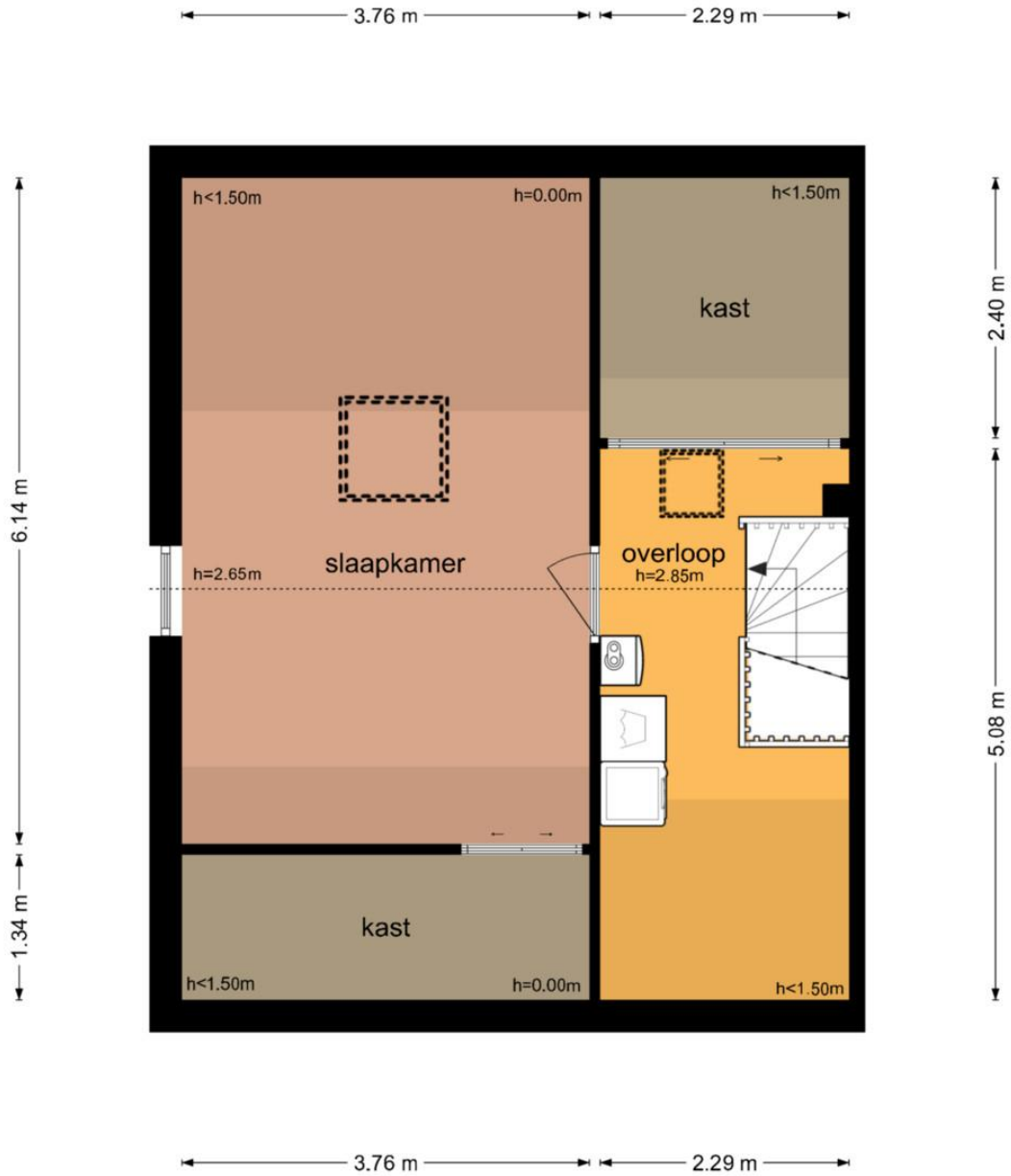
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

De Ruyterstraat 7 - Koudekerke  
Eerste Verdieping



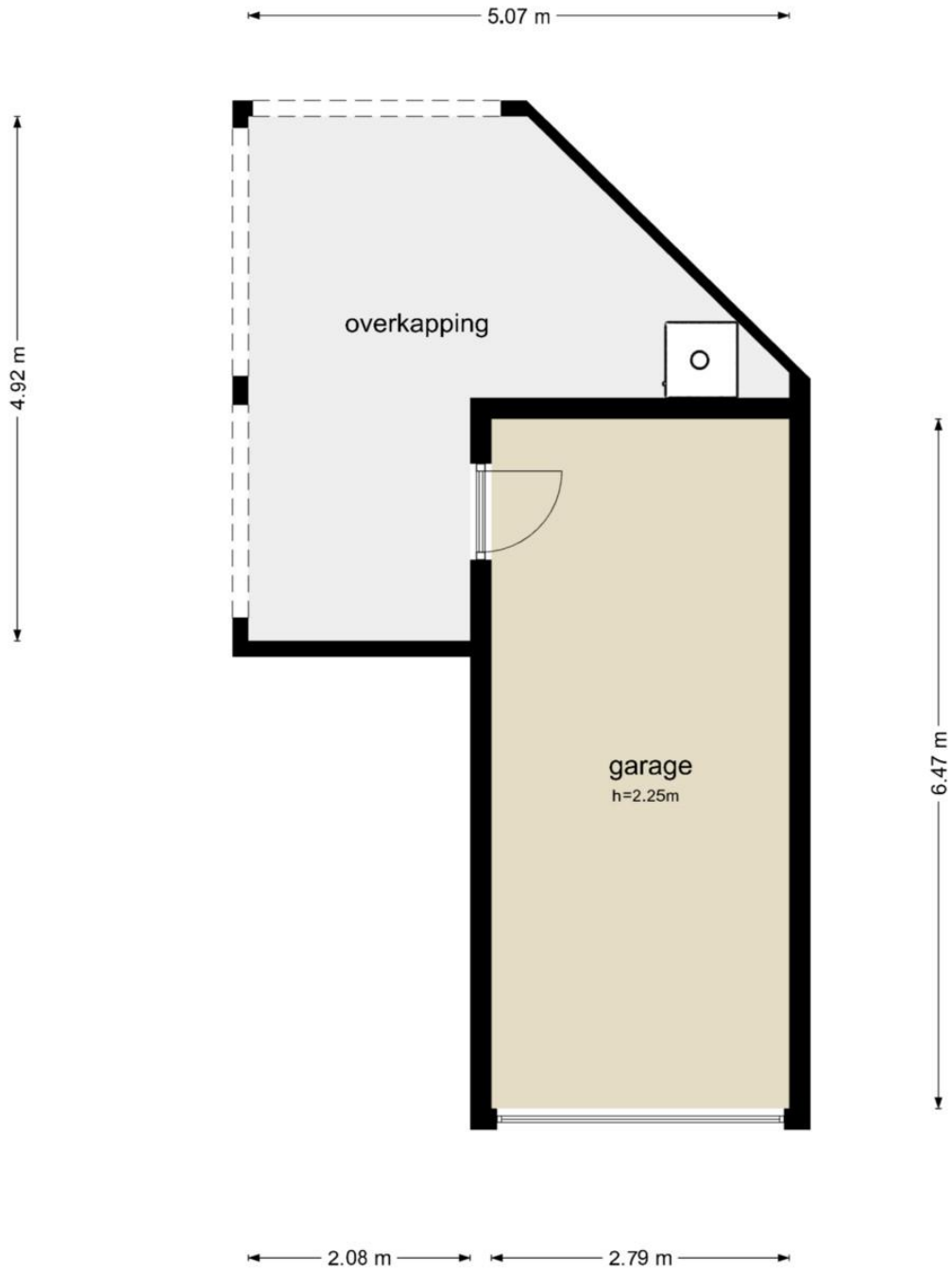
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

De Ruyterstraat 7 - Koudekerke  
Tweede Verdieping



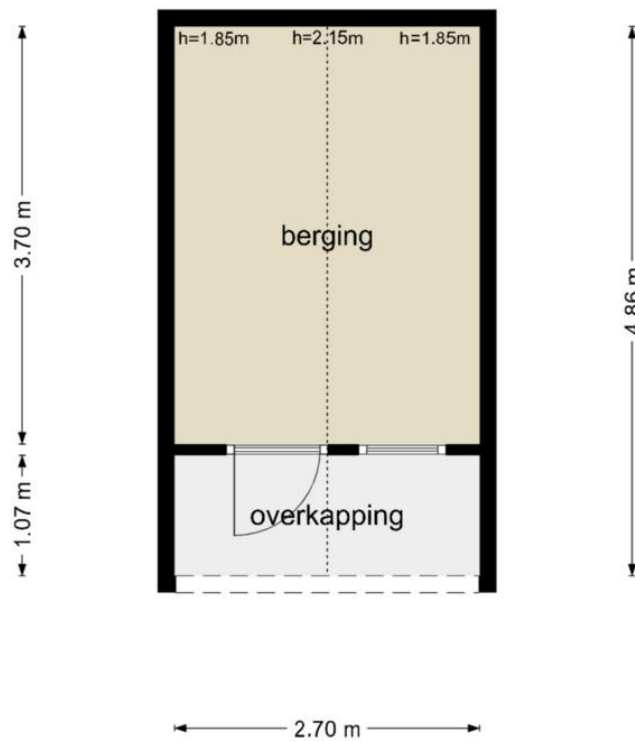
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

De Ruyterstraat 7 - Koudekerke  
Garage



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

## De Ruyterstraat 7 - Koudekerke Berging



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilko



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Valkenisse	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2058	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 13 april 2026  
De bevrager 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. Dan 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 wordt 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.**