

Informatiebrochure



**d' Arke 10A,
4361 AX Westkapelle**

Dit moet u weten !!

- **Kadastraal**
 - Gemeente **Westkapelle**
 - Sektie (letters/nr.) **B 5146**
 - Perceel opp. **360 m²**

- **Algemeen**
 - Bouwjaar **1964 (in 2013 compleet gerenoveerd)**
 - Inhoud **510 m³**
 - Woon opp. **133 m²**
 - Opp. woonkamer **28 m²**
 - Opp. inpandige wasruimte **6,6 m²**
 - Opp. vrijstaande schuur **35 m²**
 - Woonkamers **1**
 - Slaapkamers **4 (waarvan 1 op de begane grond)**
 - Keukens **1**
 - Badkamers **2 (waarvan 1 op de begane grond)**
 - met
 - Douche **1 (op begane grond ligbad met douche)**
 - Toilet **1**
 - Wastafel **1**
 - Aparte toiletten **1 (op begane grond)**
 - Onderhoud binnen **goed**
 - Onderhoud buiten **goed**
 - RECREATIEWONING (compleet gerenoveerd in 2018)
 - Woon opp. **38,5 m²**
 - Opp. woonkamer **24 m²**
 - Woonkamers **1**
 - Slaapkamers **2**
 - Keukens **1**
 - Badkamers **1**
 - met
 - Douche **1**
 - Wastafel **1**
 - Toilet **1**
 - Onderhoud binnen **goed**
 - Onderhoud buiten **goed**
 - Aanvaarding **in overleg**
 - Vraagprijs **€ 575.000,- k.k.**

- **Tuin**
 - Tuinligging **zuid**
 - Tuin **achter**
 - Toegang **aanwezig**
 - Schuur/berging **aanwezig**

- **Installaties**
 - Verwarming **centrale verwarming**
 - Bj c.v. installatie **2013**
 - Type ketel **combiketel**
 - Type verwarming **radiatoren door hele woning**

Dit moet u weten !!

- **Bijzonderheden**

- Eigen grond
- CAI aanwezig
- Overal kunststof kozijnen
- Overal dubbelglas
- Recreatiewoning in de achtertuin
- Vrij achterom
- Inclusief diverse roerende zaken
- De kozijnen in de vakantiebungalow zijn tijdens de renovatie medio 2019 geplaatst.
- De begane grond kozijnen van de woning zijn eind 2019 vervangen. M.u.v. de ramen aan de straatkant en de dakkapellen.
- In 2020 zijn de dak koepeltjes op zolder vervangen door 2 dakramen.
- Er is sprake van een gedeelde schoorsteen met de bureu. Deze wordt niet meer gebruikt en zou verwijderd kunnen worden ofwel hij zou opnieuw gevoegd kunnen worden. Er is nu sprake van vochtdoorslag aan de oostelijke gevel. Dakraam van de uitbouw: Rondom is het dakraam opnieuw af gekit en de rubbers zijn goed schoongemaakt.
- Onder vinyl op begane grond ligt egaline en daaronder tegelvloer met vloerverwarming.
- in de vakantiewoning is sprake van 1 gescheurde wandtegel.
- in woning: in de badkamer op de begane grond zijn enkele tegeltjes gescheurd.
- Mogelijk asbestplaten aan de buiten-/zijkant van de dakkapellen aan de voorkant van de woning.
- T.a.v. de vinylvloeren in zowel de woning als de vakantiebungalow nog even het volgende:
 - Woning, begane grond: Deze vloer is in 2021 gelegd. Deze is verlijmd op de geëgaliseerde ondervloer vanwege de onderliggende vloerverwarming. Bij het leggen zijn ribbels ontstaan die zichtbaar zijn. Inmiddels zijn er ook verkleuringssporen door de poten van de banken zichtbaar.
 - Vakantie bungalow: Deze vloer is in 2019 gelegd. Deze ligt los omdat er geen aanleiding was om te verlijmen. Inmiddels is gebleken dat aan een zijde naast de eethoek een oprekking heeft plaatsgevonden. Dit doordat er gedurende 1 ½ maand dagelijks met een zware rolstoel steeds weer overheen is gedraaid. De vloer is daardoor opgerekt maar dit heeft verder geen gevolgen voor de kwaliteit van de vloer.
- 1 dakraam aan oostzijde in woonkamer heeft lekkage gehad.
- De badkamer op de bovenverdieping:
 - De vorige eigenaar heeft na renovatie pas in 2e instantie een douchebak geplaatst. Hierdoor is het opstaand randje, waar de douchewand op staat, lager dan de douchebak. Als er water langs de glazen wand loopt dan loopt dat de badkamer in. Om dit te voorkomen, moet het douchegordijn daar op een speciale manier dicht gedaan worden.
- De buitengevel aan de westkant van de woning is vochtig. Daardoor was er sprake van enige vochtdoorslag. Dit is van binnenuit in 2018 behandeld. De buitenkant is met enige regelmaat nog wel nat. Daarom is de spouw van deze gevel in 2020 volledig geïsoleerd. In 2022 heeft er nog een nabehandeling plaatsgevonden.

- **Diverse kosten**
 - Bijdrage VVE € 0
 - Service kosten € 0
 - Energiekosten € 230,- per/maand (incl. recreatiewoning)
 - Afvalstoffenheffing € 492,75 per/jaar (incl. recreatiewoning)
 - Waterschap € 216,92
 - Rioolrechten € 68,24
 - OZB € 316,40
 - Erfpacht canon € 0

- **Isolatie**
 - Isolatie van vloer aanwezig
 - Isolatie van muren spouwmuur (westgevel na geïsoleerd)
 - Isolatie van dak (gedeeltelijk) aanwezig
 - Isolatie van glas aanwezig

- **Afmetingen**
 - Zie tekening

Omschrijving woning

2/1 kapwoning met recreatiewoning en berging

Deze nette in 2013 compleet gerenoveerde, ruime 2/1 kapwoning is gelegen op loopafstand van de duinen, het strand, de zee en de Kreek. De woning heeft een ruime tuin op het zuiden. In de tuin staat een schuur/berging en een compleet gerenoveerde recreatiewoning. De recreatiewoning heeft een woonkamer met open keuken, douche met wastafel en toilet en 2 slaapkamers. Voor de recreatiewoning een terras/tuin op het zuiden. De zomerwoning heeft een eigen berging en achter ontsluiting.

De woning is goed onderhouden en biedt veel ruimte. Aan de achterzijde is de woning opgetrokken en er is een uitbouw over de volledige breedte. Tevens heeft de woning een inpandige berging/bijkeuken aan de voorzijde. De woning is zo gemaakt dat de begane grond en de eerste etage apart bewoond kunnen worden.

Indeling woning:

Begane grond, hal met meterkast, trap naar eerste verdieping met eronder een toilet met fonteintje. Vanuit de hal is de keuken en de woonkamer te bereiken en de berging. De woonkamer is aan de achterzijde over de volledige breedte van de woning gesitueerd. Vanuit de woonkamer is de slaapkamer op de begane grond te bereiken met een badkamer. Volledig woonprogramma op de begane grond.

Eerste verdieping, overloop met drie slaapkamers waarvan één met wastafel en een mooie badkamer met douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping, ruime bergzolder over het geheel, toegankelijk met een vlizotrap.

De woning leent zich voor meerdere doeleinden, te denken valt aan een uitgebreide vorm van recreatieve verhuur. Kamerverhuur in de woning en het verhuren van de recreatiewoning. Bed & Breakfast met verhuur van de recreatiewoning of de recreatiewoning ook voor Bed & Breakfast aanbieden. U kunt er rekening mee houden dat de verhuur van alleen al de recreatie woning een forse verlaging van de hypotheek last betekent.

Ook is de woning uitermate geschikt en ruim genoeg om er verschillende hobby's te kunnen beoefenen in combinatie met wonen en dan nog bestaat altijd de gelegenheid om de recreatiewoning te verhuren. Maar ook dit is niet verplicht deze recreatiewoning kan ook als bijv. kantoor/praktijkruimte of atelier gebruikt worden.

Dus u ziet, deze woning heeft voor een creatieve denker/doener veel te bieden.

De woning







































Recreatiewoning





















Schuur horend bij recreatiewoning



Schuur horend bij woning





Tekeningen woning

D'Arke 10a - Westkapelle
Perceel



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

D'arke 10a - Westkapelle
Begane Grond



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

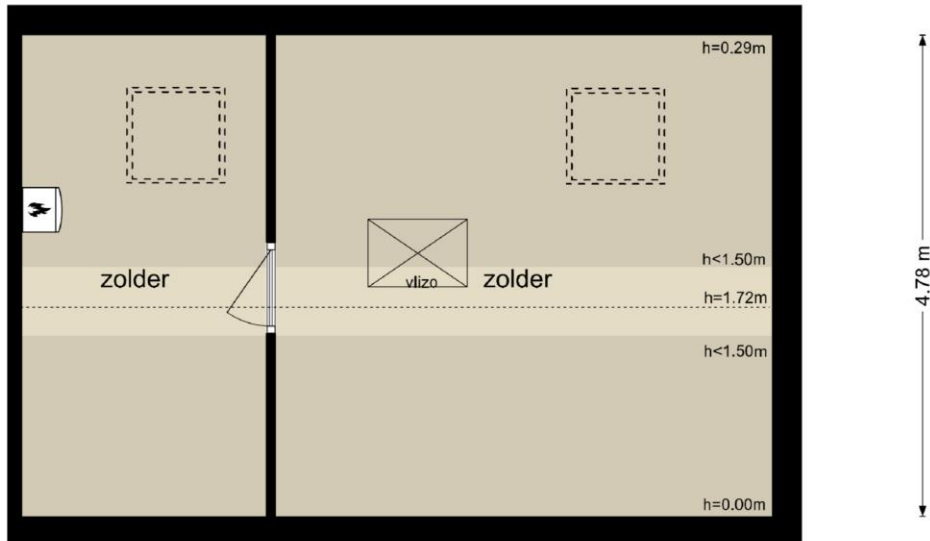
**D'arke 10a - Westkapelle
Eerste Verdieping**



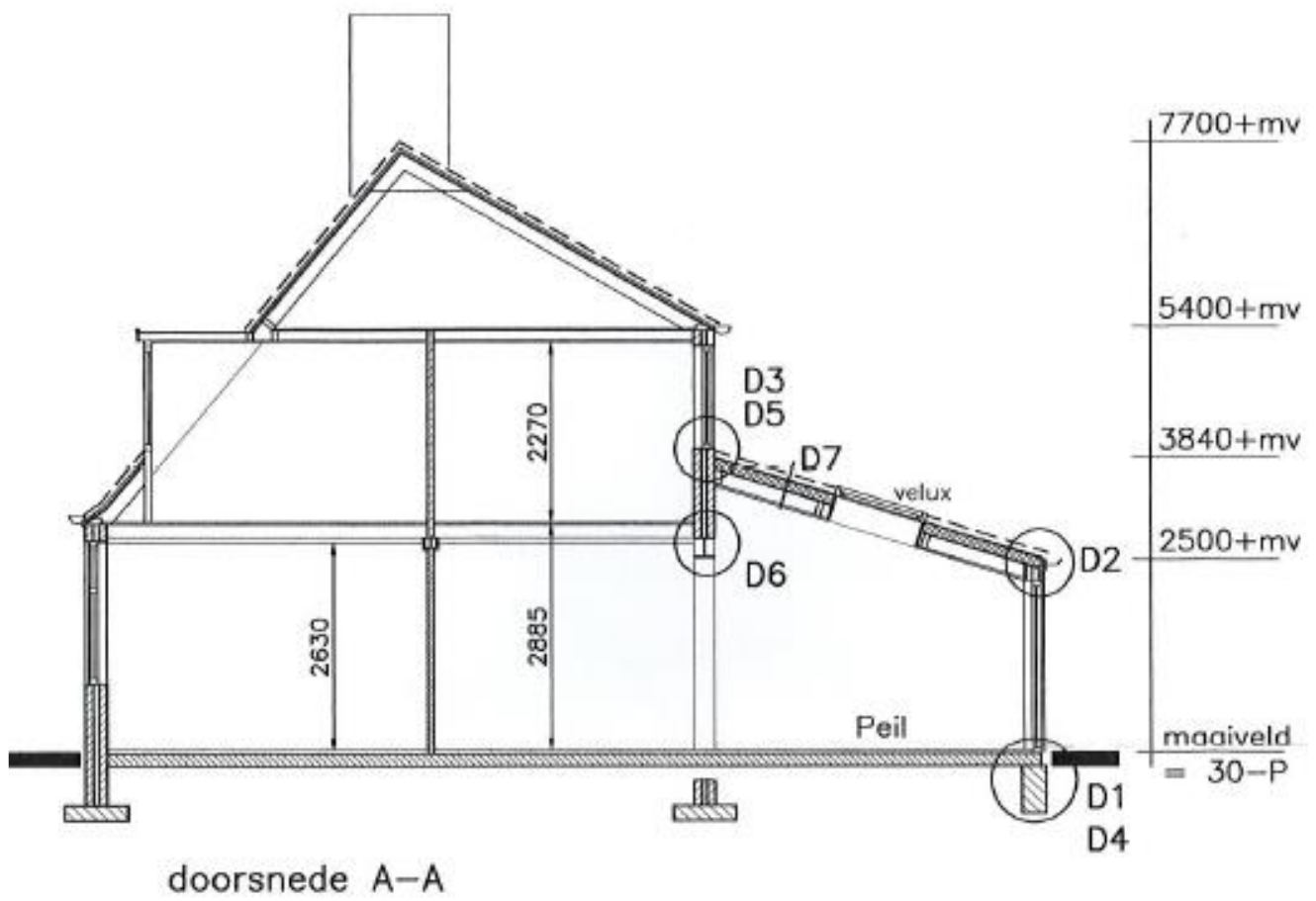
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

D'arke 10a - Westkapelle
Zolder

7.45 m

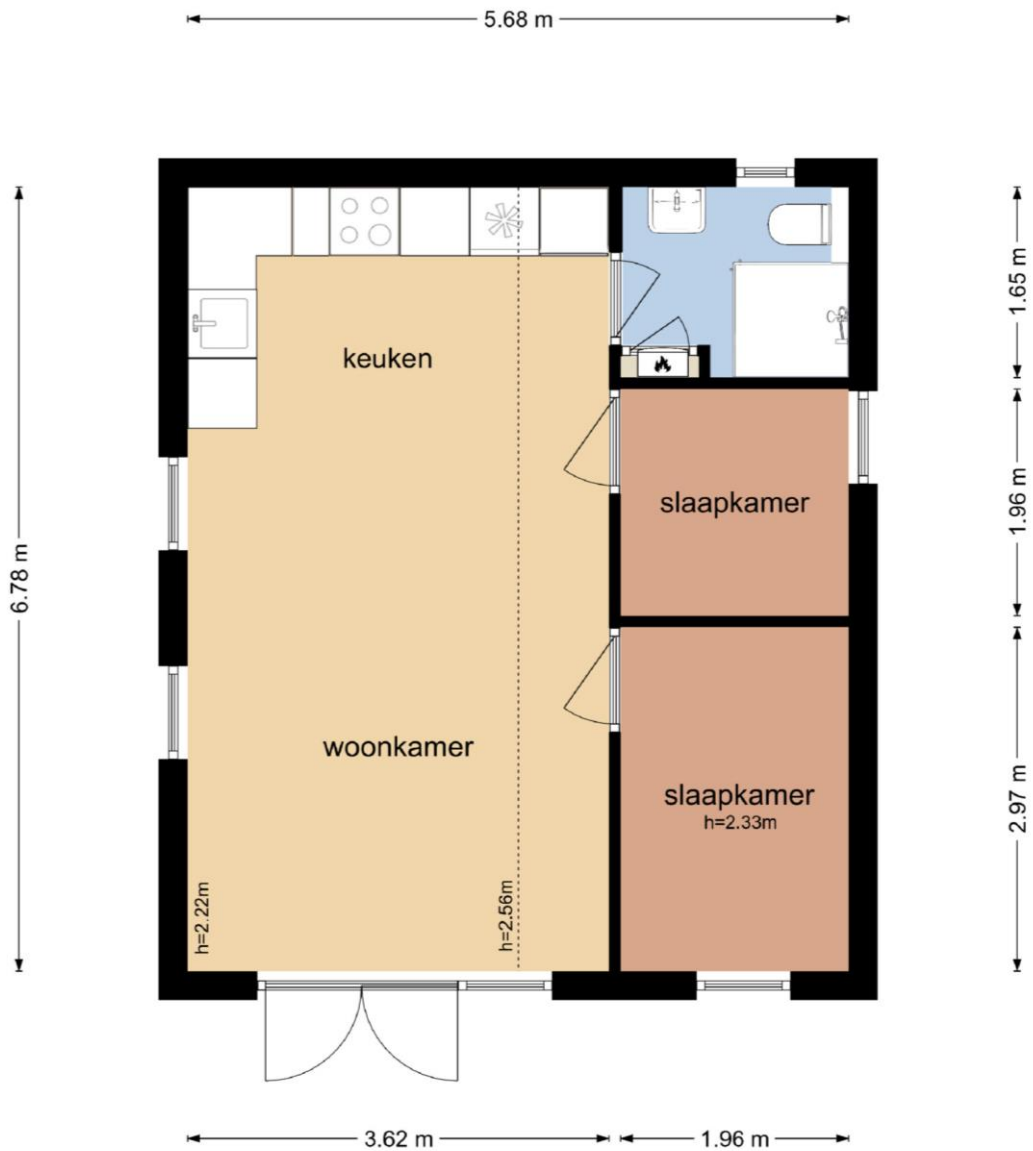


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Tekening recreatiewoning

D'arke 10a - Westkapelle
Guesthouse

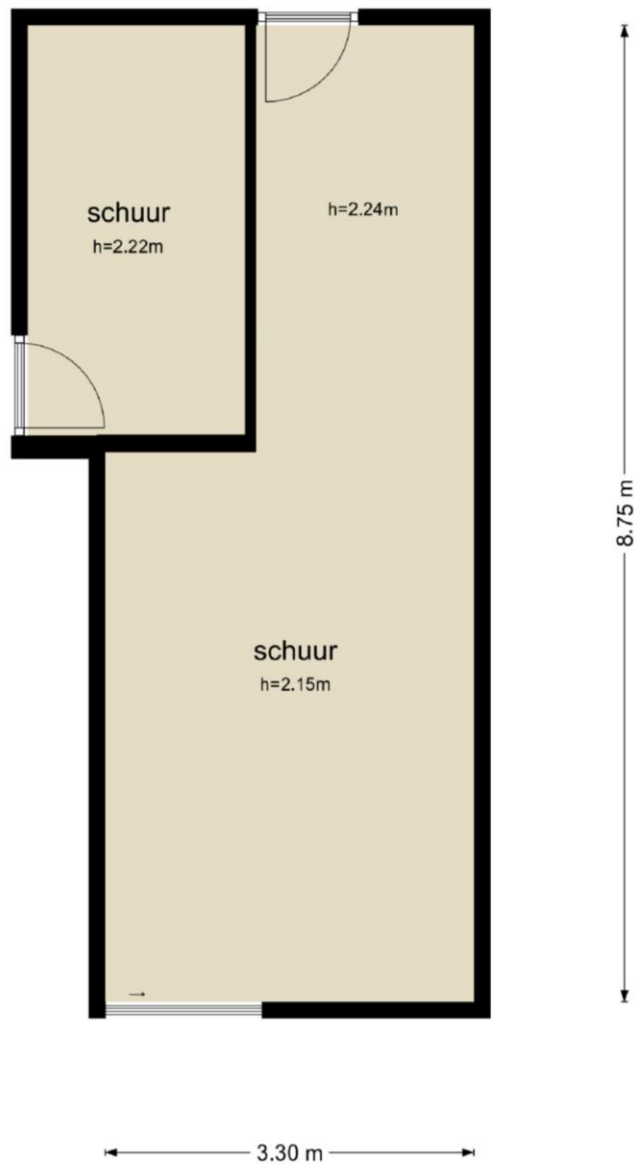


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tekening schuur

D'arke 10a - Westkapelle
Schoor

← 1.95 m → ← 1.95 m →



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

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	WESTKAPELLE	
25	Huisnummer	Sectie	B	
—	Kadastrale grens	Perceel	5146	
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluidend uittreksel, MIDDELBURG, 13 maart 2008
De Bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal 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.

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 bieder 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 (2% en/of 10,4% afhankelijk van uw situatie) 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 geheel vrijblijvend.