



BRAND 17 ZEELAND



Vraagprijs € 519.000,= k.k.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Op prachtige vrije locatie dichtbij de kern van Zeeland gelegen karakteristiek vrijstaand woonhuis met vrijstaande garage en hobbyruimte/gastenverblijf, rietgedekt tuinhuis, plantenkas en overkapping voor caravan/camper. Bijzonder is de vrijheid die het perceel uitstraalt en toch woont u op loopafstand van de dorpskern, een unieke locatie dus!

De woning is gebouwd omstreeks 1958 en rond 1980 grotendeels gerenoveerd. Ook is de woning aan de achterzijde uitgebreid met een sfeervolle serre en hobbyruimte. Het dak is in de jaren '90 voorzien van nieuwe dakpannen, is vanuit de buitenzijde na geïsoleerd en ook het voegwerk van de woning is vernieuwd. De garage is ook uitgebreid in 1992 met een flinke hobbyruimte welke dienst kan doen als gastenverblijf, praktijkruimte, mantelzorgoptie of chill-ruimte voor opgroeiende kinderen.

Inhoud en oppervlakte:

Het perceel is 1325 m² groot en de tuin is gelegen op het zuidoosten!

Inhoud woning ca. 650 m³ met een woonoppervlakte van 172 m², overige inpandige ruimte van 11 m² (=berging op 2e verdieping met hoogte boven 1.5m), een serre van 19 m² en een overkapping aan het huis van 19.5 m² (=gebouwgebonden buitenruimte).

Het vrijstaande bijgebouw heeft een inhoud van 264 m³ met een gebruiksoppervlakte voor de garage van 26 m² en voor de hobbyruimte/gastenverblijf van 28 m². Ook is er nog een bergzolder onder de kap van dit bijgebouw. Het rietgedekte tuinhuisje is ca. 11 m² groot, de plantenkas ca. 14 m².

Indeling:

Entree met meterkast en trapopgang, vervolgens kunt u rechtsaf naar de woonkeuken of linksaf naar de woonkamer. De woonkamer is totaal ca. 40 m² groot, voorzien van houtkachel en vloerverwarming en afgewerkt met een houten vloer en sfeervol balkenplafond. De woonkeuken is ca. 19 m² groot, voorzien van tegelvloer met vloerverwarming en ingericht met een keuken in landelijke stijl voorzien van groot fornuis met diverse ovens, afzuigschouw, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is de kelder toegankelijk. Zowel vanuit de woonkamer als keuken kijkt u fraai weg over het straatbeeld van de Brand. Vanuit de woonkamer is er via openslaande deuren toegang tot de serre en is er toegang tot de aangebouwde hobbykamer. Deze hobbyruimte is ruim 26 m² groot, voorzien van inbouwkast en is een ruimte die voor allerlei doeleinden gebruikt kan worden, bijvoorbeeld speelkamer/werkkamer of wellicht als slaapkamer (deze ruimte wordt nu niet verwarmd maar dat is eenvoudig te realiseren). De serre is een heerlijke plek om te vertoeven vanwege het licht en de fraaie blik in eigen tuin! Tussen de woonkeuken en de serre loopt een gang waar u de toiletruimte en de bijkeuken aantreft. De bijkeuken is voorzien van veel kastruimte en dit is een ideale wasruimte.

1e Verdieping: Via de overloop zijn 4 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Op de overloop zijn nog 2 praktische bergkasten aanwezig. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 16.6 - 6.5 - 8.5 en 8.6 m² groot en afgewerkt met tapijt en behang. De nette doch eenvoudige badkamer is voorzien van ligbad, douche, wastafel en toilet en heeft een groot dakraam. Via een vlizotrap op de overloop is er nog een flinke bergzolder toegankelijk. Hier treft u tevens de opstelling van de combiketel (Atag bj. ca. 2008).

Bijgebouw:

Voor het bijgebouw zijn enkele parkeerplaatsen op eigen terrein. De auto kan ook droog geparkeerd worden in de garage. Achter de garage is een flinke uitbouw gerealiseerd waardoor een mooie extra hobbyruimte is ontstaan welke ook voor allerlei doeleinden geschikt is zoals gastenverblijf, praktijkruimte, mantelzorgoptie, chillruimte etc.. Er is hier een toilet, douche en klein keukenblok aanwezig.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

De tuin is keurig aangelegd met een vijverpartij aan huis, diverse bloemperken, een gazon en diverse leuke zitjes. Om u een indruk te geven van het "groene" en vrije karakter zijn enkele zomerfoto's toegevoegd van de achtertuin. De tuin is verder voorzien van een plantenkas, een sproei-installatie en een kippenren. Het rietgedekte "theehuis" is ook een bijzonder sfeervol plekje om heerlijk tot rust te komen. Achter het bijgebouw staan een tweetal overkappingen te gebruiken als overdekt terras en stallingsruimte.

Kortom: Een mooi vrijstaand huis met mogelijkheden op een zeer fraaie locatie, op loopafstand van het centrum, basisscholen en sportpark De Bundel! Ook de Zeelandse bossen bereikt u binnen 5 minuten op de fiets.

Vraagprijs: € 519.000,= k.k.

Aanvaarding in overleg

FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Aantal Slaapkamers	5
Bouwjaar/-periode	1958
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	650 m ³
Perceelgrootte	1.325 m ²
Woonoppervlakte	172 m ²
Woonkamer	40 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (balkon / terras)	39 m ²
Externe bergruimte (berging)	11 m ²

Details

Ligging object	Vrij uitzicht
Verwarming	
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Kabel	Nee
Type dak	Zadeldak

Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Balkon	
Patio	
Tuindiepte	35 m
Tuinbreedte	25 m
Ligging	Oost, zuid

Inzake appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	
Bijdrage aan de V.v.E.	0,=
Saldo reservefonds	
Huishoudelijk reglement	

PLATTEGROND



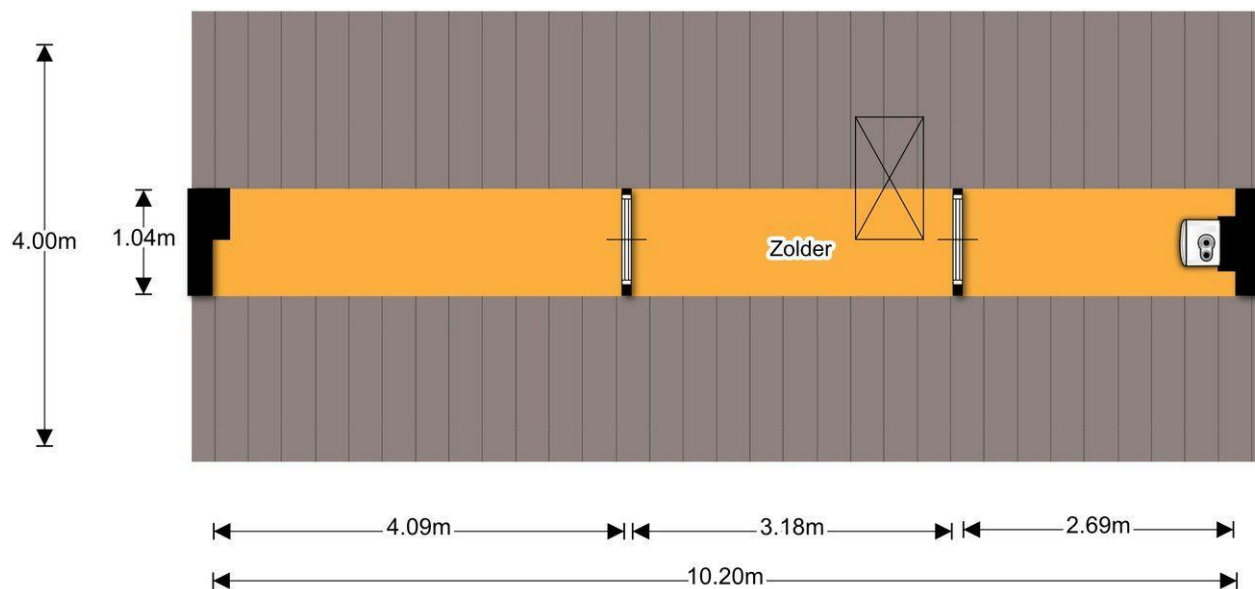
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

PLATTEGROND



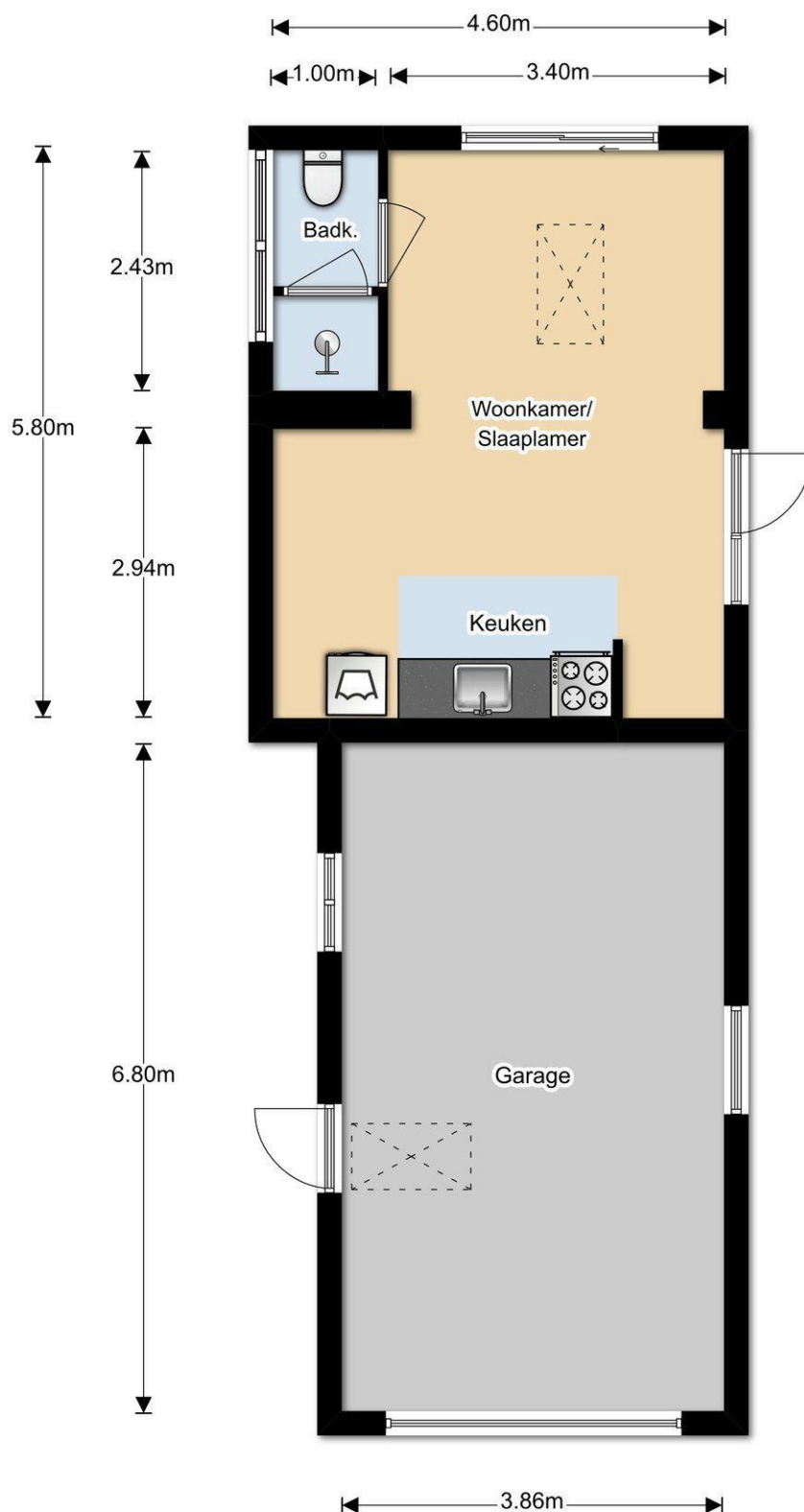
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

PLATTEGROND



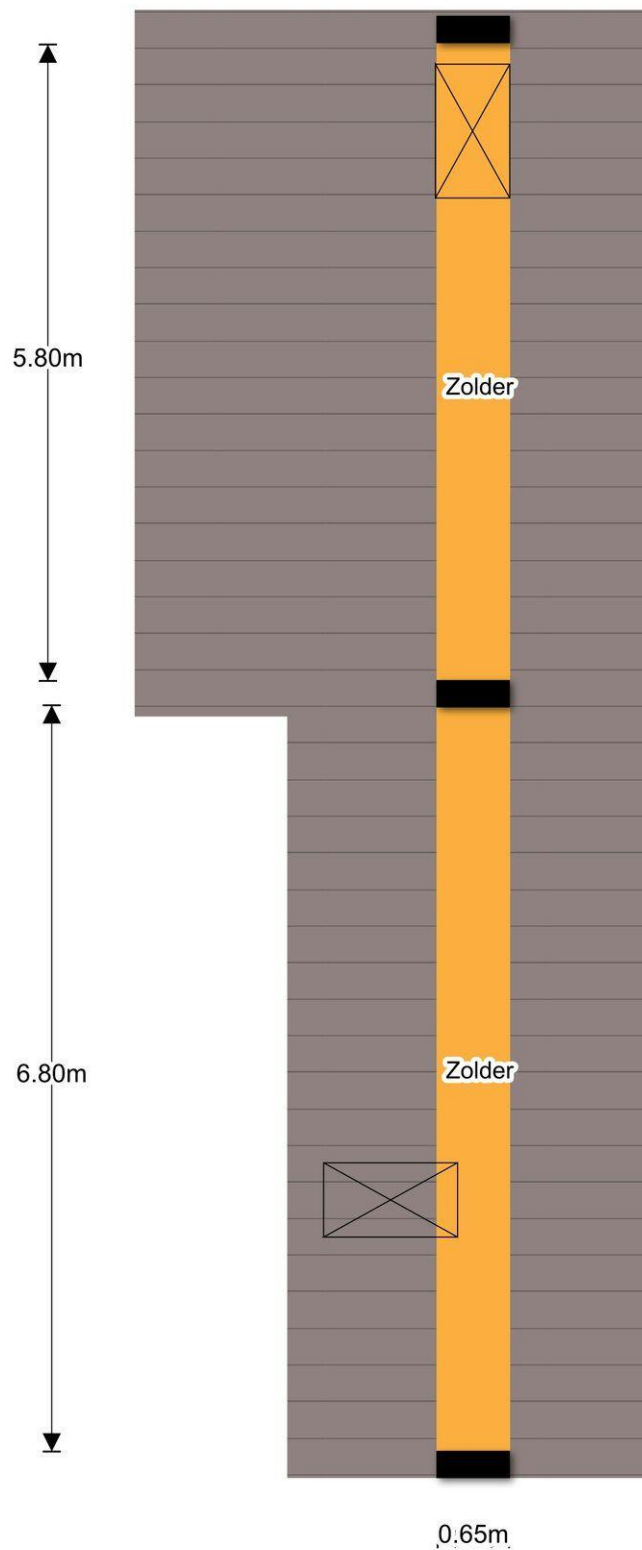
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

PLATTEGROND



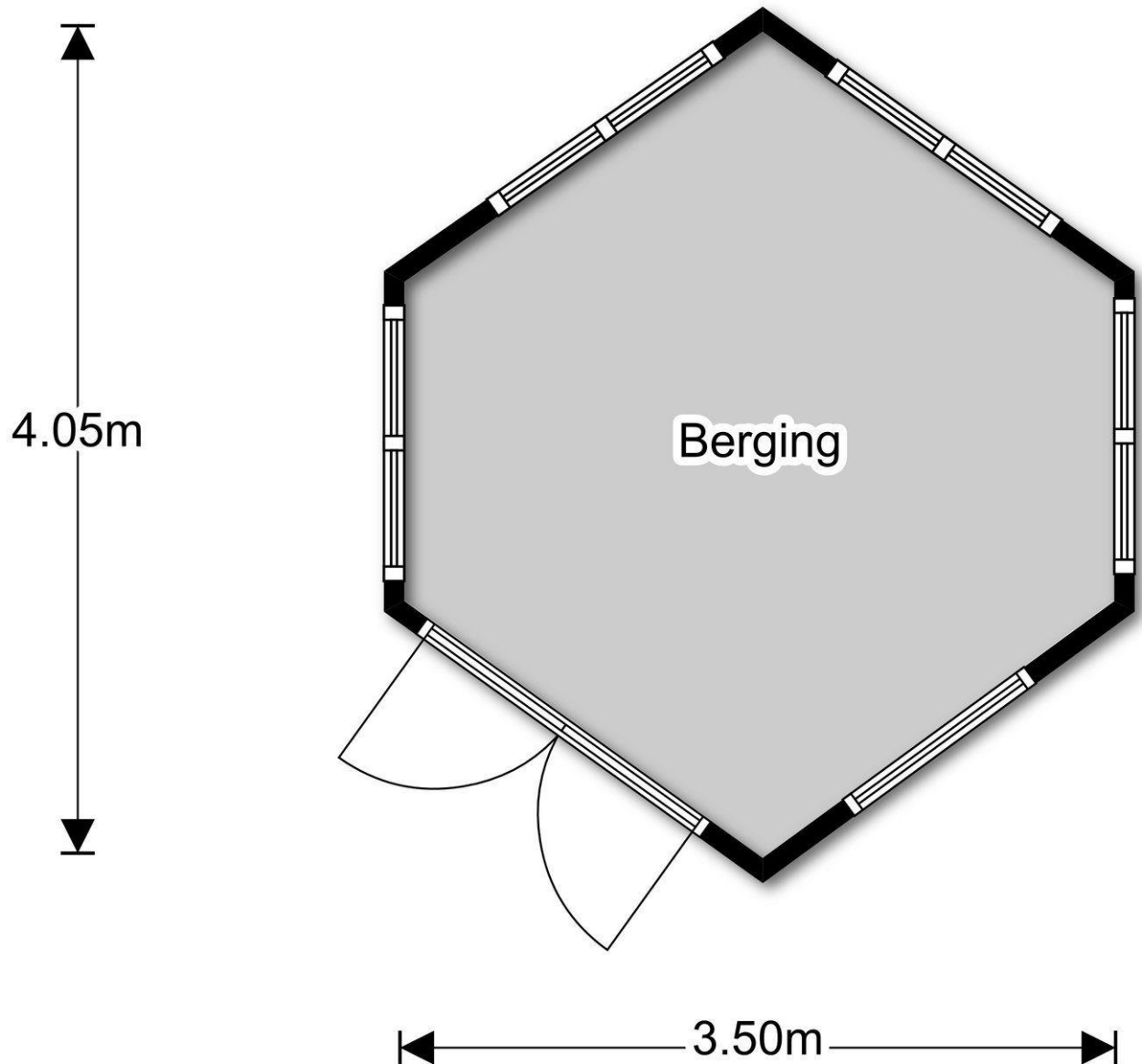
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

PLATTEGROND



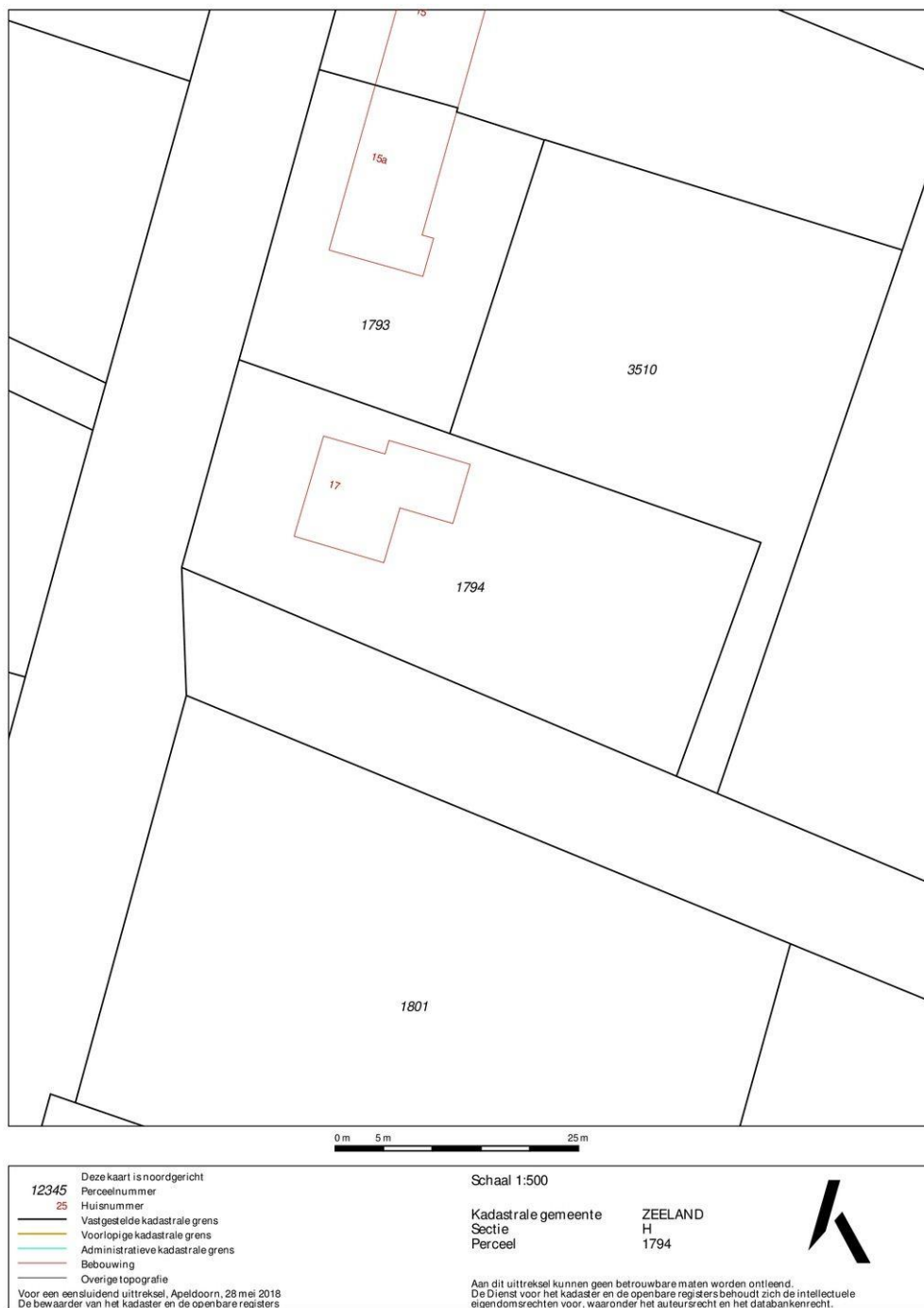
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

LOCATIE KAART

Locatiekaart



KADASTRALE KAART



Adres: **Brand 17**
Postcode / plaats: **5411 PA Zeeland**
Kadastrale gemeente: **Zeeland**
Sectie: **H**
Perceel: **1794**
Oppervlakte: **1.325 m²**
Soort grond:

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een
hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als 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.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, 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 onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 voorwaarde van de 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 NVM-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 NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclauule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van de Ven Garantiemakelaars, 0413-261905.

U bent welkom op kantoor:

maandag t/m vrijdag: 8.45 uur tot 17.15 uur en op zaterdag op afspraak.

Daarnaast op afspraak.



Onze adresgegevens:

Van de Ven Garantiemakelaars

President Kennedylaan 153

5402 KC UDEN

0413-261905

info@vandevingarantiemakelaars.nl

www.vandevingarantiemakelaars.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.