



Walstraat 38, 4381 EE Vlissingen

Vraagprijs € 430.000,- k.k.



Aerssens & Partners, makelaars en taxateurs o.z.
Boulevard Bankert 232
4382 AC VLISSINGEN
Tel: 0118-413920
E-mail: info@aenpmakelaars.nl
Website: www.aenpmakelaars.nl



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!

Omschrijving

Aerssens & Partners, makelaars biedt aan:

Dit herbouwde herenhuis in het zuidelijk deel van de Walstraat te Vlissingen met een mix van mogelijkheden, zoals een commerciële ruimte met zelfstandige bovenwoning. Het pand ligt in de historische binnenstad vlak bij de jachthaven en aan de winkelpromenade. Een heerlijke locatie waar je alles bij elkaar hebt.

De begane grond heeft de afmetingen van 8,15 x 4,75 waarin is gesitueerd:

Een centrale hal/entree, meterkast, commerciële ruimte verdeeld met glazen wanden in enkele ruimtes en ruimte met toilet en c.v.-combi-ketel.

Achter deze commerciële ruimte is een overdekte terras wat over gaat in een bijgebouw van hout met werkruimte en sauna.

Via een afgesloten entree bereikt u de verdiepingen met in totaal 3 lagen.

Op de 1e verdieping is een sfeervolle woonkamer met open keuken, voorzien van apparatuur en een portaal die toegang biedt tot een sanitaire ruimte.

Via een groot openslaand raam kunt u naar een royaal balkon van ca. 25 m².

De 2e verdieping biedt plaats aan 2 ruime, woningbrede slaapkamers en een luxe badkamer met douche, wastafel en toilet.

Tot slot is er een zolderberging die middels een vlisotrap is te bereiken.

Locatie: De ruimte bevindt zich op een prima locatie aan de zuidzijde van de straat met een keur aan historische en verhistoriseerde gevels.

Walstaat-Zuid vormt de verbinding tussen het kernwinkelgebied in het eerste deel van de Walstraat en Lange Zelke aan de ene zijde en het jachthavengebied met de Nieuwendijk en de Zeilmarkt aan de andere zijde.. Dit is een fraai en aantrekkelijk gebied om te wonen in combinatie met ondernemen (Alle ondernemingen vallen onder de categorie: Couleur Locale). In het gebied is ook veel ruimte voor tal van activiteiten en evenementen. Jaarlijks trekt het duizenden bezoekers vanuit zowel binnen als buiten de regio.

Op het nabijgelegen Bellamypark en Kleine Markt bevinden zich diverse horecagelegenheden en enkele detailhandelsvestigingen. In de directe nabijheid bevinden zich de stadsbibliotheek, de historische St. Jacobskerk en diverse speciaalzaken en detailhandelszaken, In directe nabijheid bevindt zich voldoende (betaalde) parkeergelegenheid.

Bestemming: Het gehuurde heeft de bestemming "centrum": Wonen, dienstverlening, kantoor, detailhandel, lichte horeca (bijvoorbeeld lunchroom, ijssalon of koffiehuis) behoren tot de mogelijkheden.

De exacte mogelijkheden zijn als volgt verwoord: De voor 'Centrum -3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca, categorieën 1a, 1b en 1c;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van cat. 2': tevens voor een horecabedrijf, cat. 2;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' : niet voor horeca;
- e. dienstverlening;
- f. kantoor;

- g. cultuur en ontspanning;
- h. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
- i. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps-of bedrijfsactiviteit;
- j. stedelijke bedrijvigheid;
- k. evenementen;
- l. ondersteunende horeca als ondergeschikte nevenactiviteit;
- m. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen, verkeer-en parkeervoorzieningen, laad-en losvoorzieningen, magazijnen, bergruimten en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair, reclame-uitingen, kunstobjecten en straatmeubilair;
- n. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

Is uw interesse gewekt en wilt u ook de trotse bezitter worden van een karakteristiek pand in de binnenstad met moderne voorzieningen? Dan maken we graag met u een afspraak voor een bezoek ter plaatse. We plannen alleen bezoeken op afspraak. Aangezien we hier te maken hebben met een lopende onderneming die zijn activiteiten hier bezigt, verwachten wij van u dat u dit verzoek respecteert.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 430.000,- k.k.
Soort	Woonhuis, Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	Circa 430 m ³
Perceel oppervlakte	81 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Circa 129 m ²
Bouwjaar	2008
Ligging	In centrum, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin 20 m ²
Ligging tuin	Noord, Oost
Bijgebouwen	Geen garage, Berging/Schuur: Vrijstaand hout

Locatie

Adresgegevens	
Walstraat 38 4381 EE VLISSINGEN	



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



|

VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



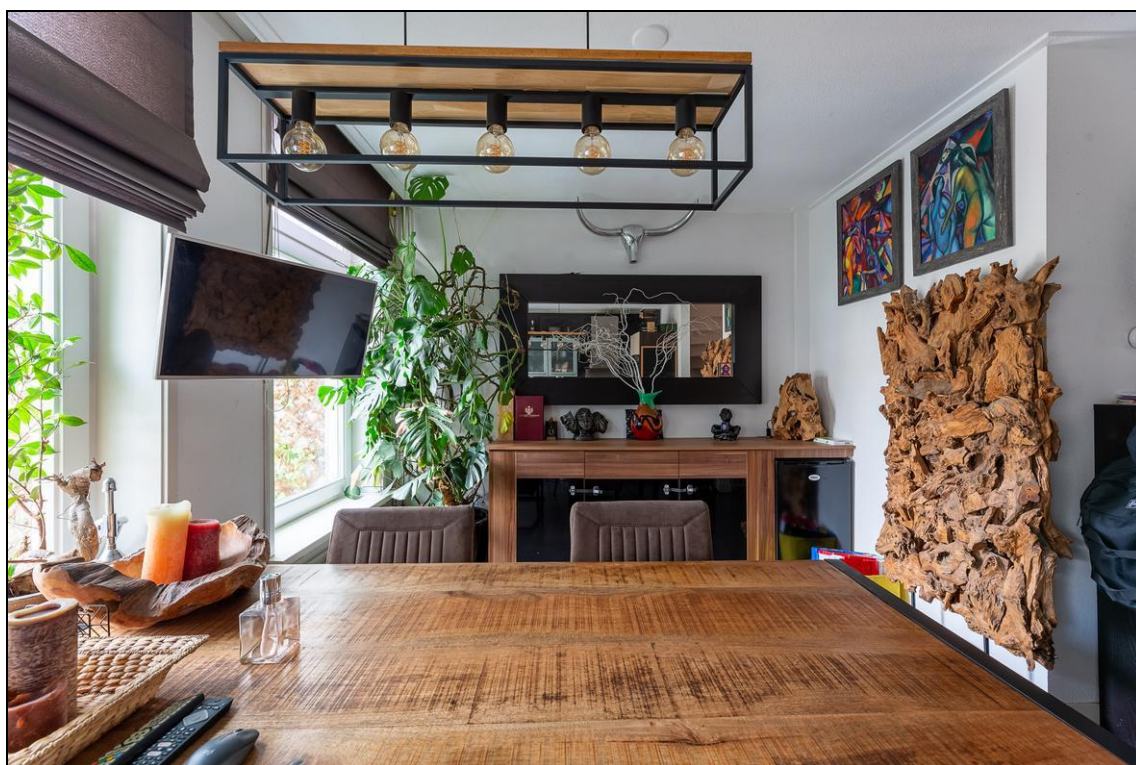
VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



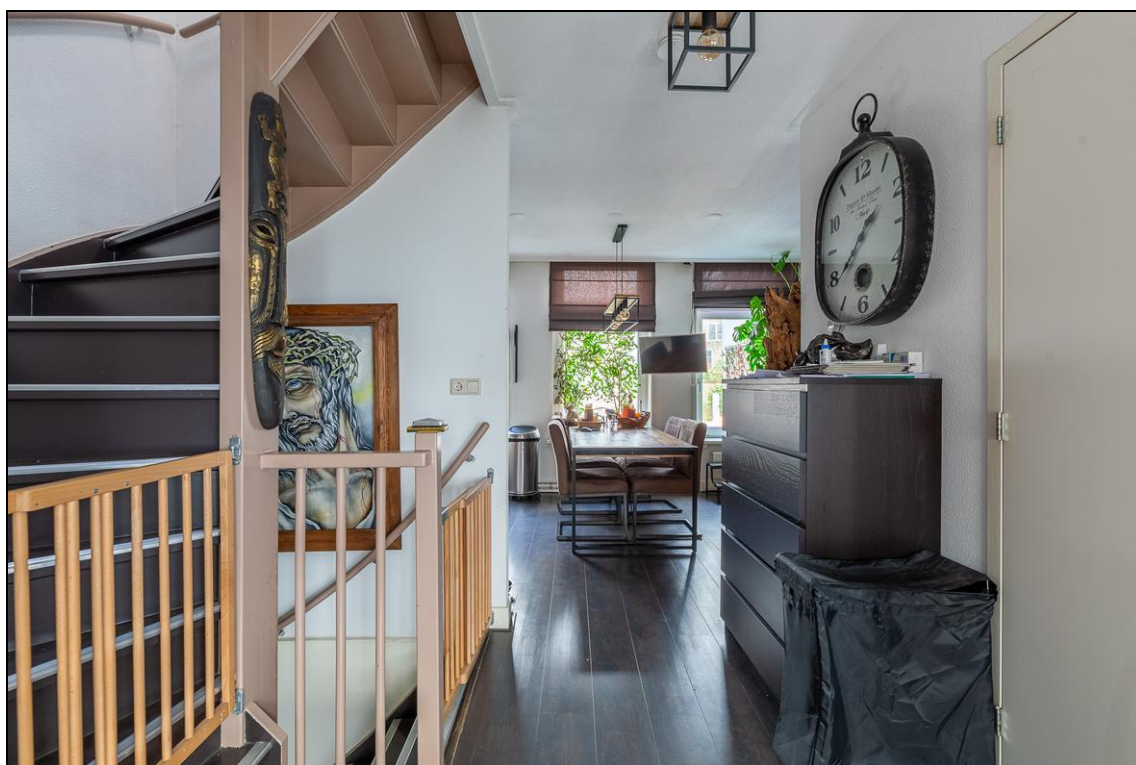
VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



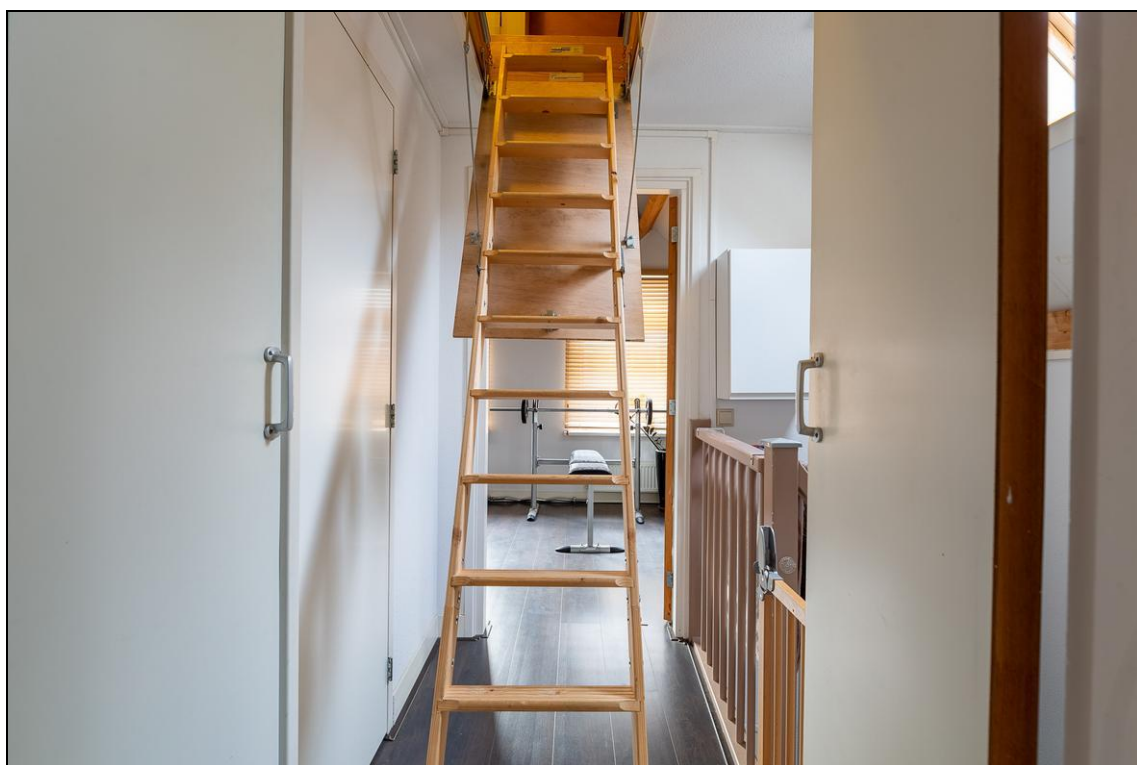
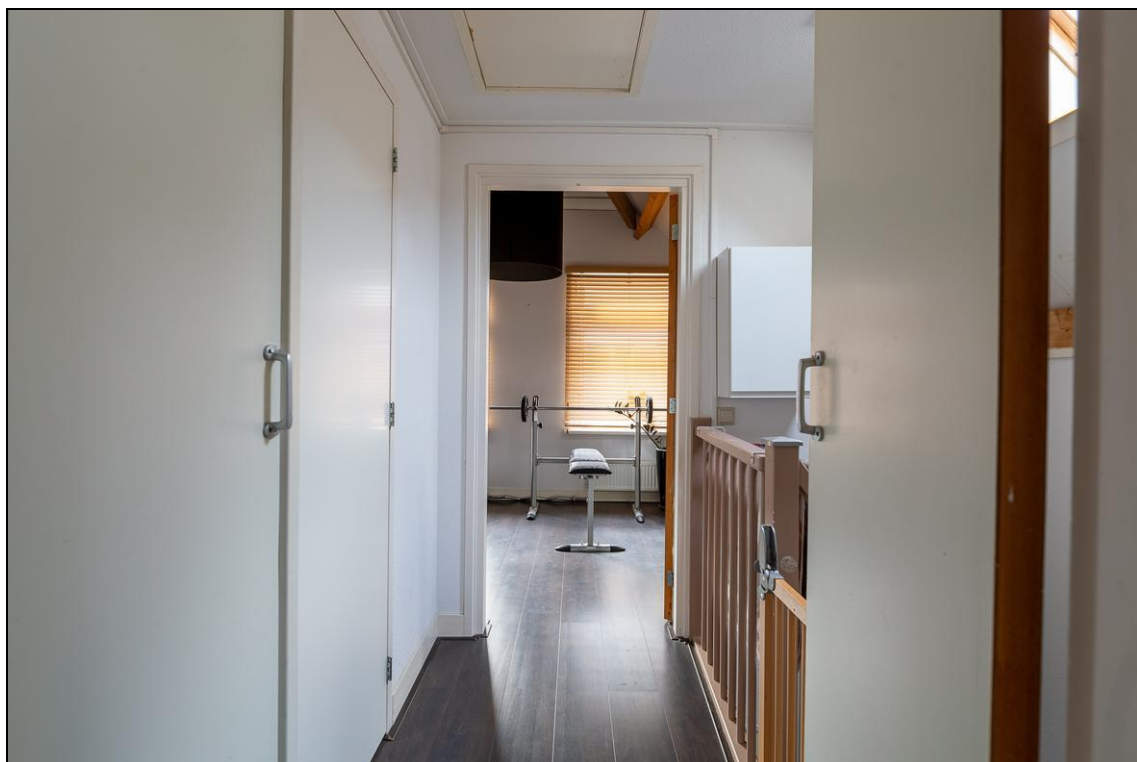
VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!

Wij sluiten deze brochure af met belangrijke informatie

Allereerst willen wij u bedanken voor uw belangstelling in het aangeboden object. Deze brochure geeft uiteraard geen volledig beeld van het object. Om een goed beeld te krijgen stellen wij u graag een bezichtiging ter plaatse voor. Voor het maken van een bezichtigingsafspraken of voor eventuele vragen, kunt u contact met ons opnemen op telefoonnummer 0118-413920. Bezichtigingen van dit object kunnen uitsluitend plaatsvinden volgens afspraak via ons kantoor. Uiteraard stellen wij het zeer op prijs indien u uw bevindingen -ook als u geen verdere belangstelling voor het pand heeft- telefonisch of per e-mail aan ons door zou willen geven, zodat wij onze opdrachtgever correct kunnen informeren.

Belangrijke informatie bij de aankoop

Een optie

Bij verdere interesse in een woning kunt u aan de makelaar om een optie vragen. Vaak wordt ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Het heeft dan de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende kandidaat-koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende 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. Een "optie" kunt u niet eisen. De verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er bepaalde toezeggingen worden gedaan. 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.

Een bod uitbrengen

U kunt een bod telefonisch of via e-mail uitbrengen bij de betreffende makelaar. 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. 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. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de

verkopende makelaar aan de belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet "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.

De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de kandidaat-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 biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de kandidaat-koper om zijn bod weer te verlagen. 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.

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'.

Koopakte

Na overeenstemming zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). In deze overeenkomst zullen onder andere de onderstaande bepalingen worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarde

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt in principe een termijn van 4-6 weken (te rekenen vanaf het moment van de mondelinge overeenstemming) gehanteerd. In deze periode kan de overeenkomst kosteloos door de koper worden ontbonden. Koper dient dan wel van minimaal 2 verschillende banken een afwijzing te overleggen.

Hoeveel u kunt lenen, hangt onder andere af van de waarde van uw woonhuis. **U kunt een hypotheek afsluiten tot 100% van de waarde van het huis.** U kunt dus niet meer lenen dan het huis waard is. Een taxateur stelt de waarde vast.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper, kan de verkoper in de koopovereenkomst een artikel laten opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op de derdengeldrekening van de notaris. 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 kan ook een bankgarantie gesteld worden. Deze kosten zijn voor rekening van de koper.

Overdrachtsbelasting

Bij de eigendomsoverdracht van een woning wordt de koopsom vermeerderd met 2% overdrachtsbelasting. Deze belasting komt voor rekening van koper. (dit tarief geldt voor kopers die de woning zelf gaan bewonen). Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 400.000. Vanaf 1 januari 2023 is dit bedrag maximaal € 440.000.

Kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, zoals beleggers en investeerders, betalen 8% overdrachtsbelasting. Dat geldt ook voor ouders die een woning kopen voor hun kind. De Belastingdienst controleert achteraf of een koper zelf in de gekochte woning woont of niet eerder gebruik heeft gemaakt van de vrijstelling. Voor 2023 zal het tarief verhoogd worden.

Eventuele bijkomende kosten voor de koper

Indien koper een **notaris** kiest die **verder dan 20 kilometer** van het verkochte gevestigd is, **dan** zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

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 NVM Vragenlijst, deel B worden gehecht. Deze vragenlijst is door de verkoper ingevuld en kan de verkoper melding maken van eventuele gebreken en/of bijzonderheden.

Onderzoeksplicht koper

De koper van een woning heeft een onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning,

eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een "eigen" deskundige in te schakelen.

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.

Onze dienstverlening gaat verder

Mocht dit pand niet aan uw wensen voldoen, dan helpen wij u graag verder met uw zoektocht. Wellicht hebben wij een ander pand in portefeuille welke wel aan uw wensen voldoet. Ons actuele aanbod vindt u terug op onze website: www.aenpmakelaars.nl. Volg ons ook op Twitter en Facebook of download gratis onze App in de Appstore, u bent dan altijd als eerste op de hoogte van het nieuwste aanbod. Vraagt u ook eens naar onze werkwijze voor de aankoopbegeleiding. Deze heeft al vele malen tot succes geleid!

Tevens beschikken wij over gecertificeerde taxateurs, waardoor wij voor alle Nederlandse geldverstrekkers mogen taxeren. Wij taxeren onder andere bij aankoop, verkoop, financiering, boedelscheiding, vererving en dergelijke.

Wij zijn graag bereid een gratis waardebepaling van uw huidige pand te verrichten en alle vragen die u heeft betreffende de eventuele aankoop van het nieuwe onroerend goed en/of de verkoop van u huidige pand te beantwoorden.

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootste zorg besteed, waarbij de beschikbare informatie en de tekeningen de huidige situatie zo goed mogelijk weergeven (de maten kunnen afwijkend zijn en gelden slechts als indicatie). Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend, wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in deze brochure.

Disclaimer:

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootste zorg besteed, waarbij de beschikbare informatie en de tekeningen de huidige situatie zo goed mogelijk weergeven. (De maten kunnen afwijkend zijn en gelden slechts als indicatie). Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Zowel verkoper als onze makelaardij aanvaarden geen aansprakelijkheid, claims of andere zaken betrekking hebbende op deze opdracht.



Aerssens & Partners makelaars is een gerenommeerd makelaarskantoor en al tientallen jaren actief op de Zeeuwse markt. Onze jarenlange ervaring, markt- en vakkennis, gecombineerd met de moderne verkooptechnieken stellen ons in staat om elke opdracht optimaal uit te kunnen voeren.

Onze gecertificeerde en vakbekwame makelaars staan graag voor u klaar.

U vindt ons ook op

Facebook: @makelaarzeeland
@wონenaandeboulevard



Instagram: aerssens_en_partners



Twitter: @aenpmakelaars



**Aerssens & Partners,
makelaars en taxateurs o.z.
Boulevard Bankert 232
4382 AC Vlissingen
Tel.: 0118-413920
E-mail: info@aenpmakelaars.nl
Website: www.aenpmakelaars.nl**

VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!