

Code 2453 Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens(in de brochure), kunnen **geen** rechten worden ontleend.



VLISSINGEN

BURG. VAN WOELDERENLAAN 100-7

OP EEN SUPER LOCATIE, AAN DE RAND VAN VLISSINGEN, GRENZEND AAN DE LANDERIJEN EN NABIJ DE VOET VAN DE DUINEN & HET STRAND, BIEDEN WIJ U TE KOOP AAN DIT INSTAPKLARE RECREATIE-HOEK APPARTEMENT OP DE BEGANE GROND, MET VANUIT DE WOONKAMER UITZICHT OP GROEN MET PARKEERGELEGENHEID AAN DE ACHTERZIJDE VAN HET APPARTEMENT.

=====

Indeling begane grond: entree in de nette keuken met inbouwapparatuur zoals 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast met vriesvakje, magnetron, c.v. ketel voor de warmwatervoorziening en een vaste kast, woonkamer ($\pm 17\frac{1}{2}m^2$) met deur naar het terras op het zuiden, hal, nette badkamer met douche, wastafel en toilet, 2 slaapkamers ($\pm 5m^2/\pm 12\frac{1}{2}m^2$) waarvan één met deur naar buiten en met vaste kasten.

Algemeen: bouwjaar ± 1967 . Gemoderniseerd vanaf ± 2019 , gebruiksopp. wonen $\pm 44m^2$. Houten kozijnen met dubbele beglazing. Laminaatvloerafwerking. Verwarming middels blokverwarming. Dit appartement is onderdeel van een kleinschalig vakantie appartementencomplex genaamd "Martina", met in totaal 28 appartementen, een fietsenberging en toebehorende parkeerplaats. Bijdrage a/d V.v.E. (2025) $\pm \text{€ } 230,-$ per maand (incl. energiekostenvoorschot).

Vraagprijs € 289.000,--k.k. incl. meubilering en inventaris m.u.v. pers. zaken.

Burgemeester v. Woelderenaan 100-7 Vlissingen

Op een unieke locatie gelegen, onder aan de duinen en op een paar minuten lopen van het strand, ligt dit fraaie appartementencomplex genaamd "Martina". Het complex bestaat uit twee gebouwen met elk 14 appartementen. Het recreatie-appartement is gelegen op de begane grond en heeft een mooi uitzicht op groen. Aan de achterzijde van het complex is een ruime gezamenlijke fietsenberging en een eigen parkeerplaats. Het hoekappartement is voorzien van een leuke woonkamer met een terras welke is gesitueerd op het zuiden, 2 slaapkamers, nette keuken en nette badkamer met douche, wastafel en toilet. Het appartement grenst aan een prachtig dungebied en is op steenworp afstand van het centrum van Vlissingen en de Boulevard met de diverse horecagelegenheden. Kortom een ideaal appartement met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling: entree in de nette keuken met inbouwapparatuur zoals, 4 pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast met vriesvakje (2 jaar oud), magnetron, c.v.-installatie voor de warmwatervoorziening en vaste kast, lichte woonkamer met een groot raampartij en toegang tot het terras op het zuiden welke een mooi zicht heeft op groen. Via de woonkamer komt men in de hal en van daaruit zijn de 1e slaapkamer, met opberg bed en vaste kasten, de 2e slaapkamer met een deur naar buiten en vaste kasten, de nette badkamer met douche, toilet en wastafel, bereikbaar.

Algemeen:

Het gehele appartement is voorzien van dubbele beglazing. Laminaatvloerafwerking.

De warmwatervoorziening is middels een c.v.-opstelling en de verwarming is middels blokverwarming. De bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren voor het jaar 2025 is ± € 230,- per maand dit is inclusief energievoorschot (worden verrekend naar verbruik), onderhoud cv ketel, bijdrage meerjaren onderhoudsplan, terrein onderhoud, opstal verzekering en waterschapslasten. Aan de achterzijde van het complex is een eigen parkeerplaats en een ruime gezamenlijke fietsenberging.

Omgeving

Vlissingen ligt in de provincie Zeeland, gelegen aan de noordzijde van de monding van de Westerschelde op het voormalige eiland Walcheren. De plaats Vlissingen telt ongeveer 33.000 inwoners. Bij de gemeente Vlissingen horen ook de plaatsen Oost-Souburg, West-Souburg en Ritthem; het aan Vlissingen vastgegroeide West-Souburg wordt abusievelijk ook wel als wijk van de plaats Vlissingen gezien.



Luchtopname.



Zicht op het hoekappartement vanuit een wandelpad.



Straatbeeld, rechtsaf toegang tot het appartementencomplex Martina.

Verkoopbrochure: **Burgemeester v. Woelderenaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Toegang tot het vakantie appartementencomplex "Martina".



Aanzicht appartementengebouw, rechts af toegang tot het hoek appartement.



Achteraanzicht met genummerde parkeerplaats.

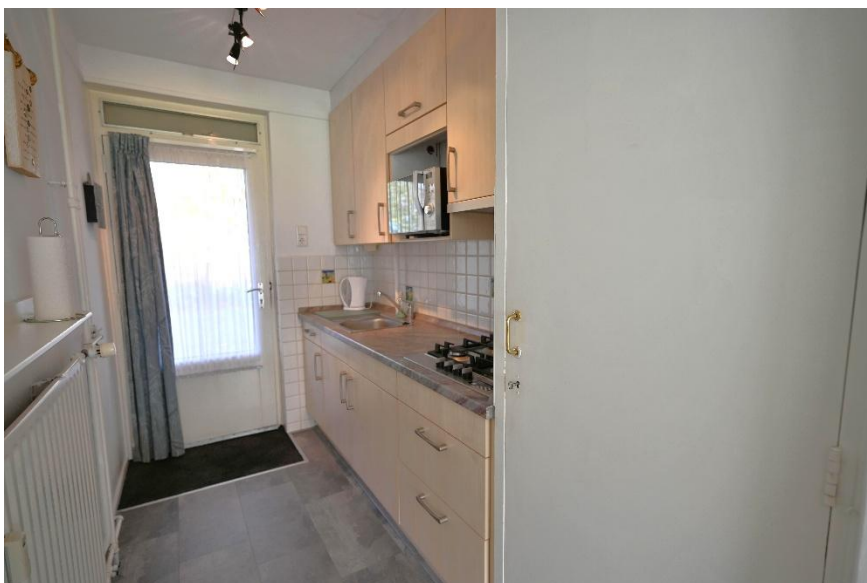
Verkoopbrochure: **Burgemeester v. Woelderenslaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Achteraanzicht met parkeren voor de deur.



Binnenkomst in de nette keuken.



De entree met nette keuken.

Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderenlaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Uitzicht vanuit de keuken op de eigen parkeerplaats.



De nette lichte woonkamer met laminaatvloerafwerking.



De woonkamer met deur naar het terras op het zuiden.

Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderelaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De woonkamer met eethoek.



De woonkamer-eethoek.



Met een gezellig eetgedeelte.

Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderenlaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Uitzicht vanuit het terras op de landerijen.



Het knusse terras met een gezellig zitje.

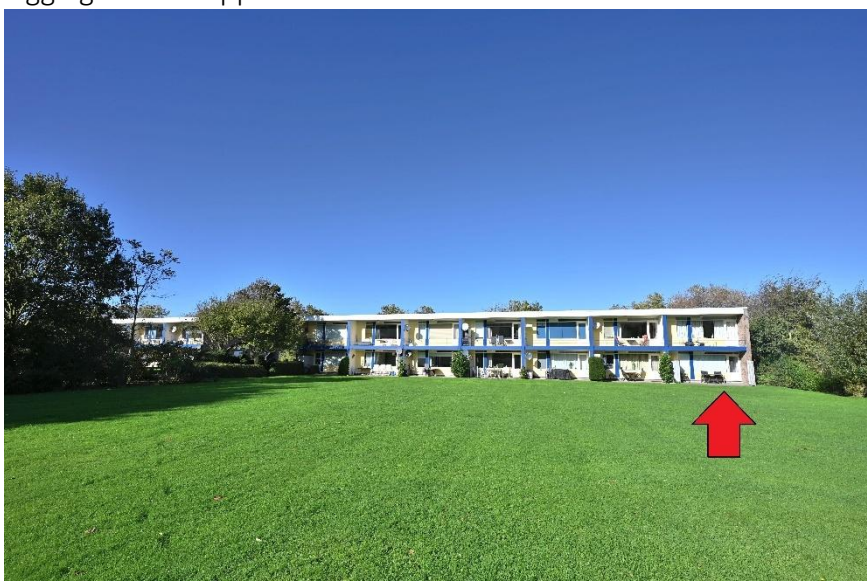


Het knusse terras.

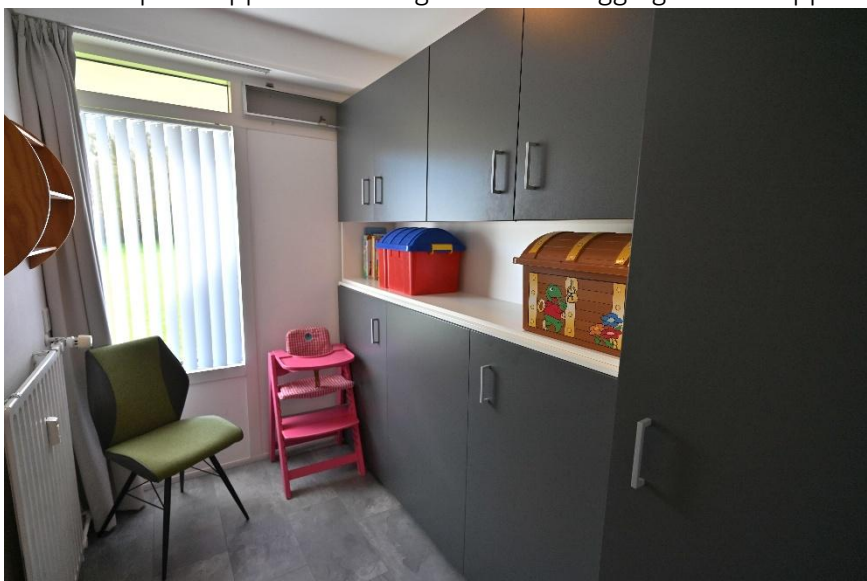
Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderenlaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ligging van het appartement.



Aanzicht op het appartementengebouw met ligging van het appartement.



Slaapkamer 1 met in de kast een uitklapbed.

Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderenlaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De nette badkamer met wastafel, toilet en douche.



De nette badkamer.



Slaapkamer 2 met deur naar buiten.

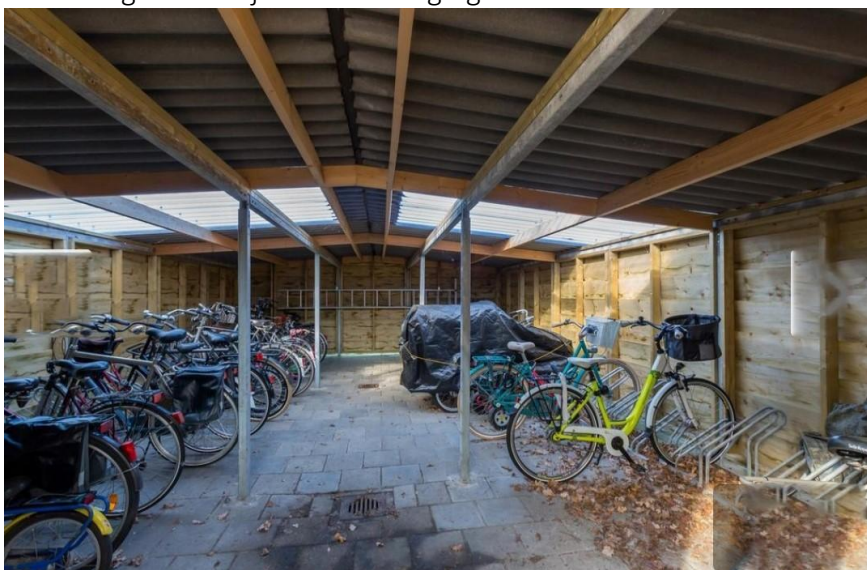
Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderelaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Slaapkamer 2 met vaste kasten.

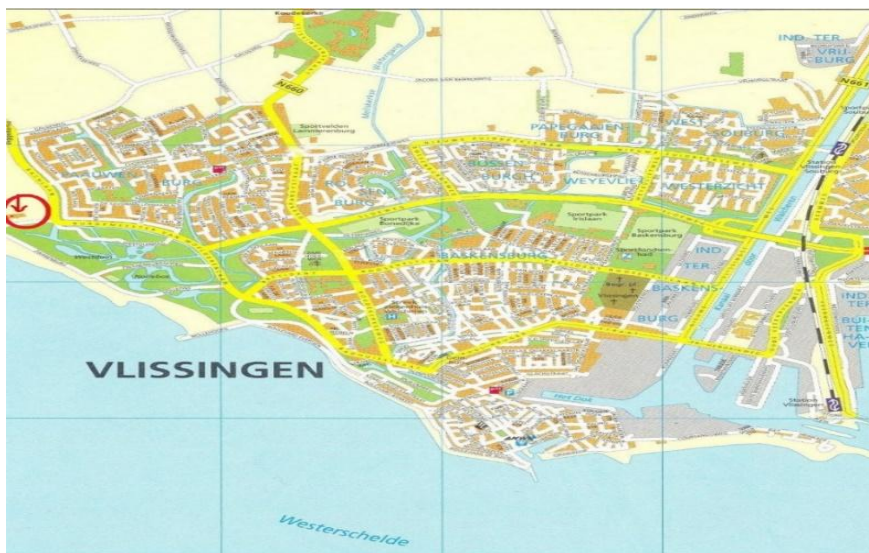


Met een gezamenlijke fietsenberging.

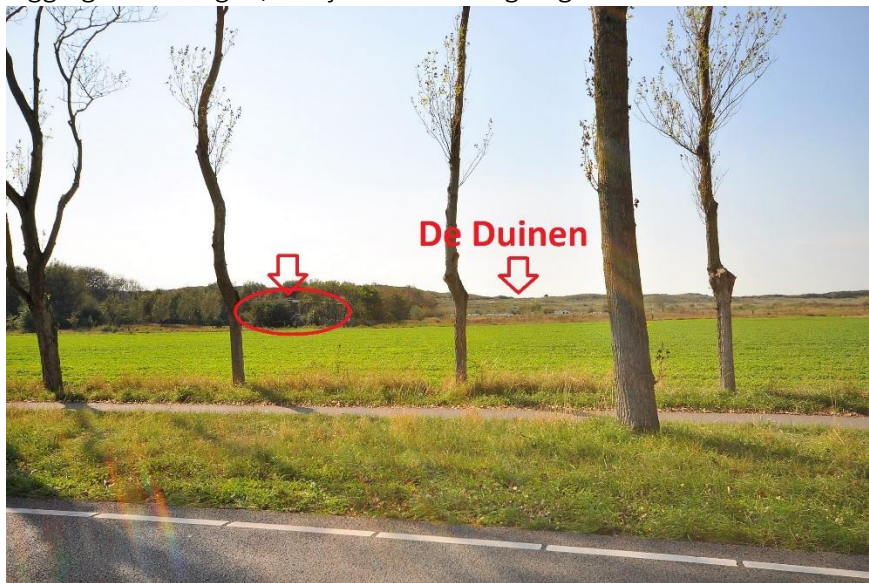


De gezamenlijke fietsenberging.

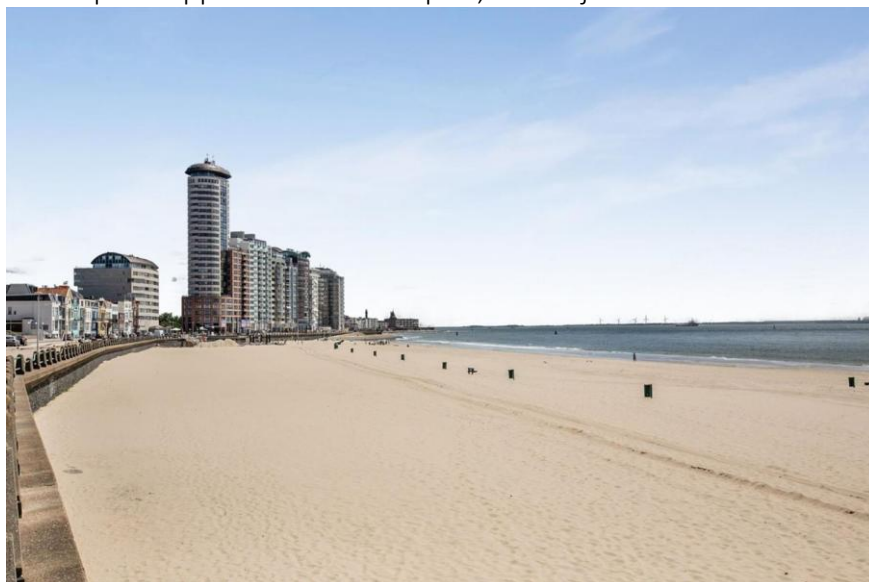
Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderenlaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ligging in Vlissingen/nabij de duinvoet gelegen.



Zicht op het appartementencomplex, dichtbij de duinen.



Gelegen in Vlissingen, dichtbij de Boulevard.

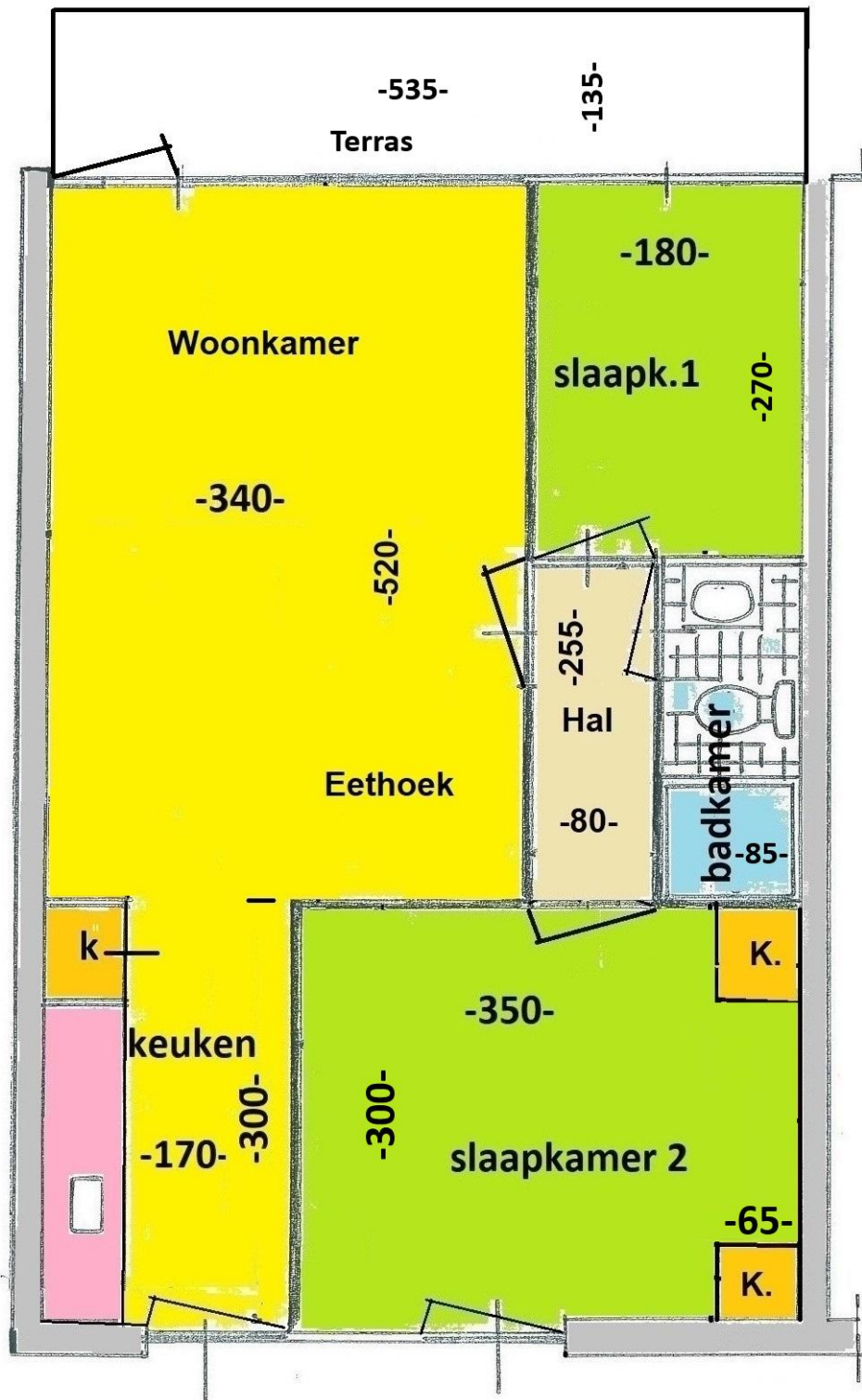
Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderelaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Kadastraal kaartje.

Verkoopbrochure: **Burgemeester v. Woelderenlaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





ca. maatvoering

De plattegrond (begane grond) met ca. maatvoering.

Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderenlaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Betreft: aanvullende informatie t.b.v. het appartement aan de: Burgemeester van Woelderenslaan 100-7 te Vlissingen.

Geachte mevrouw/meneer,

Hierbij doen wij u toekomen een indicatie aan vaste- en variabele kosten voor bovengenoemd object (wijzigingen zijn voorbehouden).

De tekst in deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld en informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen, Roose Makelaardij aanvaardt géén aansprakelijkheid voor (gevolgen van) eventuele onvolkomenheden en/of fouten in deze verkoopbrochure. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Onroerend zaakbelasting te rekenen op ± € 260,00 p/jaar

Afvalstoffenheffing: de afvalstoffenheffing wordt geheven omdat bij een woning huishoudelijk afval ontstaat ± € 395,00 per jaar.

Waterschapslasten: Watersysteemheffing ingezetenen.

Wordt gefactureerd naar tarieven van het Waterschap "Sabewa Zeeland" ± € 110,-- p/j.

Gebruikers Waterschapsbelastingen: alle gebruikers van woonruimte (ook zomerwoningen) betalen verontreinigingsheffing. Kosten ± € 270,-- per jaar.

Rioolrechten: rioolrechten worden geheven voor het hebben van een aansluiting op de riolering. te rekenen op ca. € 220,00 + € 66,-- per jaar

Water, gas en elektra:

Voor water, gas, en elektra is afhankelijk van het gebruik, te rekenen thans op Voorschot € 73,00 energievoorschot per maand (zit gedeeltelijk in de bijdrage VvE met na verrekening) te betalen.

Forensenbelasting:

wordt geheven van degene die geen hoofdverblijf heeft in de gemeente en er meer dan 90 dagen een gemeubileerde woning tot zijn/haar beschikking houdt (2e woning).

Het ter beschikking houden wil niet zeggen dat men er ook daadwerkelijk aanwezig moet zijn.

= ± € 1030,00 p/j

Voor meer informatie, kunt u zich bij Gemeente Vlissingen (afdeling Belastingen) informeren in welke gevallen u dus een aanslag forensenbelasting kunt verwachten.

Verhuur:

Thans wordt het appartement **niet recreatief** verhuurd.

Indicatie huurprijzen per week:

Voor – hoog- en naseizoen oplopend van ± € 650,-- tot ± € 1.150,-- per week,

(inclusief verbruik water en elektra, administratiekosten en eindschoonmaak)

Bijkomende kosten:

Bijdrage a/d V.v.E. voor het jaar 2025 is ± € 230,-- per maand (= incl. energievoorschot á € 73,00) o.a. t.b.v. toevoeging reservefonds groot onderhoud/klein onderhoud gebouw/dak onderhoud/ onderhoud c.v. en geisers/water/onderhoud van het terrein/verzekering(opstal-WA-rechtsbijstand-bestuurdersaansprakelijkheid)/ Verenigingskosten, waterkosten (*elektra en gas extra na verrekening afhankelijk van gebruik, verrekend middels voorschot bijdrage*).

Bijzonderheden:

Gezellig en keurig onderhouden recreatie appartement op de begane grond, gelegen op een toplocatie nabij de duinvoet. Het strand ligt letterlijk op loopafstand en de zee kun je horen ruisen! Tel daar de meeste zonuren per jaar bij op en een vakantie aan het strand in Vlissingen is een feest! Het centrum van Vlissingen is op 5 minuten fietsen bereikbaar en biedt een divers aanbod van horeca, winkels en attracties. Het mondaine Domburg ligt op een half uurtje fietsen, net als Middelburg met haar vele monumenten.

Een Energielabel van dit appartement is niet voorhanden.

Algemene gegevens:

Bouwjaar : ± 1967 (gemoderniseerd vanaf ± 2019).
Grondoppervlakte : ---m² (woonoppervlakte ± 44 m²)
Indicatie inhoud : ± 135 m³
Aanvaarding : in overleg

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Vlissingen
Sectie : L
Perceel : 1885 A-21
Grootte : Opp. appartement ± 44 m² (exclusief terras).

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.

Voorzieningen:

Sanitair : verzorgd.
Verwarming : middels blokverwarming en middels de c.v. in keuken.
Onderhoud : binnen en buiten goed.

Bestemming:

Woonhuis (appartement) voor recreatieve bewoning.

Stadsprofiel



Het windorgel in Vlissingen.



Vlissingen is met het beschermde stadsgezicht een van de zeventien beschermde stads- en dorpsgezichten in Zeeland. In de zomermaanden trekken de Boulevards, het Nollestrand en het Badstrand vele toeristen en Vlissingers, zo'n 300.000 mensen per jaar. Op de zuidelijke pier staat een windorgel, dat bestaat uit bamboepijpen (met diverse gaten). Bij krachtige wind klinkt dit vagelijk als een koor. Het oude centrum telt zo'n 300 monumenten, waardoor de stad de 30e monumentenstad van Nederland is. De stad heeft mede door deze monumenten maar ook door de ligging aan de Westerschelde, de robuuste en ongepolijste gebouwen in het Scheldekwartier en het drukke scheepvaartverkeer op de rede een maritiem karakter. Het spel van water en wind zorgt iedere dag voor een andere sfeer in de stad. De Westerschelde kent veel ondiepe plekken waardoor bij de meeste schepen een loods aan boord komt. Vanaf de boulevards is de beloodsing van de schepen goed te volgen.

Festivals In Vlissingen vindt sinds 1992 jaarlijks op 5 mei het Bevrijdingsfestival Zeeland plaats rond het Bellamypark, Nieuwendijk en Dijktheater, met voorafgaand de Van Randwijcklezing. Er komen jaarlijks zo'n 40.000 bezoekers op het festival af. Sinds 1999 is er in september het filmfestival Film by the Sea in Cine City, daar komen zo'n 45.000 bezoekers op af. Daarnaast vinden ook jaarlijks het Straatfestival Onderstroom in het gehele centrum, Small sail (iedere vijf jaar het grotere Sail de Ruyter rondom de havens, Highland Games in de Karolingenburcht in Oost-Souburg en dancefeest Groove to Chill (meerdere keren per jaar) in de stad plaats. Sinds 2000 vindt het reddingsevenement Rescue Vlissingen plaats op en rond de Boulevards en de Westerschelde. Bij dit evenement worden demonstraties gegeven van ambulances, brandweer, defensie en politie. Het evenement trok in 2010 zo'n 75.000 bezoekers. In augustus 2013 kwamen zo'n 300.000 mensen op Sail de Ruyter af.

Winkelen In de wijken Pauwenburg, Papegaaienburg en het Spaans Kwartier zijn kleine winkelcentra. De belangrijkste winkelgebieden in de gemeente Vlissingen liggen in het centrum van Oost-Souburg (Kanaalstraat, Paspoortstraat en Oranjeplein) en het centrum van Vlissingen (Walstraat, Scheldestraat, Scheldeplein, Lange Zelke, Spuistraat en St. Jacobsstraat). In de toekomstige wijk Scheldekwartier komen ook winkels.

Stranden In Vlissingen zijn verschillende stranden te vinden. Het bekendste strand is het *Badstrand*, onderaan de Boulevards. Ook is er nog het *Nollestrand* dat zich bevindt tussen het *Windorgel* en het Nollebos. Verder zijn er nog stranden tussen het *Nollestrand* en *Westduin*. Vlak bij de *Oranjemolen* onder de *Groene Boulevard* ligt een klein strandje genaamd *Uncle Beach*, op dit strand landden aan het einde van de Tweede Wereldoorlog de geallieerden tijdens *Operation Infatuate I*. In de buurt is tegenwoordig een herdenkingsgebied gemaakt.

Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderenaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Onderwijs Naast basisscholen en scholen voor het voortgezet onderwijs is er de mbo-instelling Scalda en de HBO instelling HZ University of Applied Sciences die diverse opleidingen en een steunpunt voor de Open Universiteit herbergt. Scalda en de HZ zijn gevestigd in het gebied dat ook wel *Kenniswerf* wordt genoemd. Er zijn plannen om een campus in Vlissingen-Stadshaven op te richten, hier zouden bedrijven en de HZ/Scalda samen moeten gaan werken. Aan de Boulevard staat de vroegere Zeevaartschool die maritiem onderwijs biedt op zowel hoger als middelbaar niveau. Dit oude gebouw heeft een rijke historie, en heeft door de jaren heen vele mensen voorbereid op het varende bestaan. In het kenmerkende gebouw komt binnenkort een Zorgboulevard. De zeevaartschool zal zich in nieuwbouw van 7 verdiepingen hoog op de Boulevard vestigen.

Voortgezet onderwijs in Vlissingen:

- Christelijke Scholengemeenschap Walcheren (Locatie Bestevaër: *Bossenburghpad*)
- Scheldemonde College

Zorg Tegenwoordig is er in Vlissingen één ziekenhuis, het Admiraal de Ruyter Ziekenhuis (ADRZ). Dit ziekenhuis is gesitueerd aan de *Koudekerkseweg*. Het gebouw grenst aan het Zuidwest Radio Therapeutisch Instituut, dit instituut is gespecialiseerd in radiotherapie. Voorheen waren er meerdere ziekenhuizen in Vlissingen, namelijk het Gasthuis (*Hellebardierstraat*) het katholieke Sint Josephziekenhuis (*Glacisstraat-Van Dishoeckstraat*) en het protestante Bethesdaziekenhuis (*Koudekerkseweg*). Deze ziekenhuizen fuseerden tot Ziekenhuis Walcheren dat bestond tot 2010. Ziekenhuis Walcheren fuseerde op 1 januari 2010 met het Oosterscheldeziekenhuis in Goes, het Zweedse Rode Kruis Ziekenhuis in Zierikzee en het poliklinische Medisch Centrum in Middelburg tot het Admiraal De Ruyter Ziekenhuis. Het ziekenhuis bevindt zich nog in het gebouw van het vroegere Bethesdaziekenhuis, maar is in de loop der tijd flink uitgebreid.

Verkeer en vervoer/ Treinverbindingen



Perrons van station Vliissingen

Vliissingen is het eindpunt van de Zeeuwse Lijn. Vliissingen heeft twee treinstations, station Vliissingen Souburg en station Vliissingen. Er bestond eerder een station Vliissingen Stad. Op de huidige stations stopt sinds de dienstregeling van 2013 twee keer per uur een intercity, waar eerst één keer per uur een stoptrein en een intercity stopte. Station Vliissingen heeft als verzorgingsgebied het zuiden van de stad en West-Zeeuws-Vlaanderen, station Vliissingen Souburg verzorgt Oost-Souburg en de noordelijke gebieden van Vliissingen. Vanaf Vliissingen en Vliissingen Souburg is er een rechtstreekse verbinding met onder andere Roosendaal, Rotterdam, Den Haag en Amsterdam. Weliswaar is de reistijd met tien minuten vergroot, doordat de intercity stopt op alle stations in Zeeland, aangezien de stoptrein met ingang van de dienstregeling van 2013 is vervallen.

Vanaf 2013 reden er gedurende vier jaar in de avonden en op zondagochtend rechtstreekse treinen naar Leeuwarden en Groningen. Vliissingen was over het spoor dus rechtstreeks verbonden met 7 provinciehoofdsteden, te weten: Middelburg, Den Haag, Lelystad, Assen, Zwolle, Leeuwarden en Groningen. Vanaf eind 2017 rijdt eenmaal per dag een intercity naar Roosendaal die onderweg slechts enkele keren stopt. In Roosendaal volgt koppeling met de reguliere intercity naar Rotterdam en Amsterdam. Er zijn in het verleden twee tramlijnen in Vliissingen geweest, de tramlijn Vliissingen - Middelburg en de tramlijn Koudekerke - Vliissingen.

Autowegen De A58/E312 biedt een verbinding met Goes en Bergen op Zoom. De autosnelweg loopt door tot aan Eindhoven en wordt als belangrijkste verkeersader van Zeeland gezien. De belangrijkste ontsluitingswegen van Vliissingen-Centrum zijn de Spuikomweg/Badhuisstraat - Koudekerkseweg - Sloeweg door het midden van de stad, Gravestraat - Koningsweg - Nieuwe Vliissingseweg/Prins Hendrikweg in het oosten van de stad of de Scheldestraat - Paul Krugerstraat.

Veerdienst Westerschelde Ferry verzorgt een veerdienst voor fietsers en voetgangers naar Breskens, er wordt vooral van dit vervoer gebruikgemaakt door Zeeuws-Vlaamse scholieren en toeristen, die dit vaak als een boottochtje zien. Sinds de opening van de Westerscheldetunnel in maart 2003 is er geen autoveerdienst meer.

Buslijnen Het busvervoer in Vlissingen wordt verzorgd door Connexxion. De belangrijkste bushalte is Scheldeplein (Centrum). Ook stappen veel personen in/uit bij de haltes Ziekenhuis Walcheren, Prins Hendrikweg (HZ) en Station/Veerhaven. De volgende buslijnen rijden door Vlissingen:

- Lijn 56: Middelburg Station - Vlissingen Station/Veerhaven (via Koudekerke en Vlissingen Scheldeplein (Centrum))
- Lijn 57: Middelburg Station - Vlissingen Scheldeplein (Centrum) (via Oost-Souburg)
- Lijn 58: Middelburg Station - Vlissingen Station/Veerhaven (via West-Souburg en Vlissingen Scheldeplein (Centrum))
- Lijn 258: Spitsbus op werkdagen. Sluit aan op de extra intercity's in Middelburg. Rijdt via de Stromenwijk naar Koudekerke door naar het Scheldeplein. Vertrek om 18.20 en 19.20.
- Lijn 633: Bruinisse Dorp - Vlissingen Oude Veerhavenweg (via Zierikzee, Burgh-Haamstede en Middelburg)
- Lijn 660: Hulst Busstation - Vlissingen Papegaaienburg (via Axel)

Havens en industrie Vlissingen is van oudsher een havenstad. De havenactiviteiten hebben zich in de loop der eeuwen langzaam oostwaarts verplaatst. Eerst waren er alleen havens in de stad. In de negentiende eeuw werden de *Buitenhaven* en achter de sluizen, samen met het Kanaal door Walcheren, de *Eerste Binnenhaven* en *Tweede Binnenhaven* aangelegd, deze havens liggen nu in de wijk Vlissingen-Stadshaven. In de binnenhaven is de visafslag gevestigd. Hier hebben de Arnemuidse en Vlissingse kotters hun thuishaven. De vissersschepen met de code ARM zijn Arnemuïds en met VLI zijn ze Vlissingers. Tussen 1961 en 1964 werd even ten oosten van Vlissingen door het indijken van het Zuid-Sloe het haven- en industriegebied Vlissingen-Oost gerealiseerd, ook vaak *Sloegebied* genoemd. Vlissingen is de derde haven van Nederland. In de haven van Vlissingen worden, na Rotterdam en Amsterdam, de meeste goederen overgeslagen. De aan- en afvoer bedroeg in 2007 bijna 19 miljoen ton. Sinds 1998 werken de haven van Vlissingen en de haven van Terneuzen onder één havenschap onder de naam Haven van Zeeland. In december 2012 werd bekend dat Vlissingen de wereldleider op het gebied van aluminiumopslag is. Het heeft daarmee de plaats van de Amerikaanse industriestad Detroit overgenomen

Geachte mevrouw/meneer,

met deze informatieve brochure willen wij een zo goed mogelijk beeld geven van deze, door u geselecteerd recreatie appartement op de begane grond aan de **Burgemeester van Woelderenlaan 100-7 te Vlissingen.**

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken en hoewel deze object-informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er onvolkomenheden of onvolledigheden in deze omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor, kan in dat geval enige aansprakelijkheid aanvaarden.

Ook bij het vermelden van maten die zijn overgenomen van (bouw) tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Deze object-informatie beoogt ook geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Alle verstreckende informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvend aanbod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs, brengt dan ook niet zonder meer een koopovereenkomst tot stand.

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

DE TWAALF MEEST GESTELDE VRAGEN.

1. 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.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 zal het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan 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 (zoals beschreven onder word ik koper als ik de vraagprijs bied?), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerder bod van de verkopende partij. Dus ook als de 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. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijke zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarde), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit *onder voorbehoud financiering* is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan 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.

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

Dat mag. Eén 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM makelaar naar de folder over deze procedure.

7. De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar.

De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken roerende zaken bijvoorbeeld pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijke resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft de partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden 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 wordt vaak ten onrechte het begrip optie gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die de verkopende 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 proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze 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 de verkopende makelaar beslissen zelf of er een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste 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 verkoopprocedure. 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.

Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dit is overdrachtsbelasting 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 dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

11. 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'.

12. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. De instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten

1. woonruimte, zoals woon-en slaapkamers, toilet, gang en meterkast
2. overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage, ruimten welke bereikbaar zijn middels een vlizotrap
3. gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia
4. externe buitenruimte zoals losstaande schuren en garage

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte (de oppervlakte "achter de voordeur") is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1.5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel, en dat o.a. nissen kleiner dan 0,5m² worden genegeerd.

Op <https://www.nvm.nl/wonen/taxeren/meetinstructie/> vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

WAT BETEKENT DIE AFKORTING?

t.k.	= te koop
k.k.	= kosten koper
vr.p	= vraagprijs
v.o.n.	= vrij op naam
e.w.	= eengezinswoning
h.h.	= herenhuis
app.	= appartement
bijdr.	= bijdrage
vve.	= vereniging van eigenaren
e.g.	= eigen grond
uitz.	= uitzicht
ben.w.	= beneden woning
bov.w.	= boven woning
opp.	= oppervlak
kmr. of k	= kamer
wk.	= woonkamer
slp.	= slaapkamer
kkn.	= keuken
v.v.	= voorzien van
ind.	= indeling
m.	= met
c.v.	= centrale verwarming
beg.gr. of b.g.	= begane grond
verd.	= verdieping
geh.gemod.	= geheel gemoderniseerd
geren.	= gerenoveerd
ged.	= gedeeltelijk
roy.	= royale
evt.	= eventueel
bj.	= bouwjaar
karakt.	= karakteristiek
aanv.	= aanvaarding
i.o.	= in overleg
o.v.	= openbaar vervoer
o.a.	= onder andere
o.g.	= onroerend goed
NVM	= Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen
WOZ	= Wet Waardering Onroerende Zaken
w.m.a.	= wasmachineaansluiting
rvs.	= roestvrijstaal

VERKLARENDE BEGRIPPENLIJST

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering een verzekering die makelaars hebben afgesloten ten behoeve van de aansprakelijkheid die voortvloeit uit fouten of verzuimen die begaan worden bij de uitoefening van hun beroep.

Bestemmingsplan een plan dat bindend is voor de burgers. Het bestaat uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften, toelichting en een exploitatie-opzet. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming het perceel heeft dat de koper gaat kopen. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van de bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit etc..

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren

Courtage voor het verrichten van diensten in een opdracht bent u aan de makelaar een overeengekomen geldbedrag verschuldigd. De hoogte van het bedrag zal tussen u en de makelaar moeten worden afgesproken en vastgelegd bij de opdrachtverstrekking. De courtage is exclusief de wettelijke verschuldigde omzetbelasting.

Erfpacht recht om een onroerende zaak, een stuk grond van iemand (bijvoorbeeld gemeente) anders te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

Huurwaardeforfait het bedrag dat u als eigenaar van een woning bij uw inkomen in uw belastingaangifte moet tellen. De huurwaarde bedraagt een bepaald (vast) percentage van de WOZ waarde of van de WOZ-waarde na eventuele toepassing van het ophogingspercentage. Welke percentages voor uw gemeente gelden kunt u navragen bij de Belastingdienst.

Hypotheekakte in dit document worden afspraken weergegeven tussen de koper en een financieringsinstelling met betrekking tot de hypotheek. Vervolgens wordt dit document door de notaris ter inschrijving aangeboden aan het Kadaster en wordt het in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

Kadaster het Kadaster geeft weer, in welke stukken de grond in Nederland is verdeeld en aan wie elk van deze stukken grond toebehoort. Daarnaast geeft het informatie over hoe groot het grondoppervlakte is, of er een bevel tot bodemsanering is, of het pand op de monumentenlijst staat en welk kadastraal nummer het heeft.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Kosten koper de kosten die de koper bovenop de koopprijs betaald kunnen bestaan uit:

- * overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster
- * overdrachtsbelasting
- * en notariskosten voor het passeren van de "akte van levering" c.q. leveringsakte.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Nationale Hypotheek Garantie waarborgfonds dat borg staat voor als de geldlener de rente en aflossing verbonden aan de hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het verkrijgen van een financiering met een Nationale Hypotheek Garantie is een koopsomgrens vastgesteld. Boven een bepaalde koopsom kunt u geen financiering met Nationale Hypotheek Garantie krijgen

NVM-Erecode gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld en die in de NVM Erecode zijn neergelegd. Deze gedragsregels vormen een uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alle dag.

NVM-net® dit is een computersysteem waarin alle woningen geregistreerd staan die via de NVM-woningmakelaars worden verkocht. Dit uitwisselingssysteem is alleen toegankelijk voor NVM-makelaars.

Ontbindend voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestigingsvergunning, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of een uitkomst van een bouwkundig advies.

Optie een recht om door een eenzijdige wilsverklaring een koopovereenkomst te doen ontstaan. Degene die het recht heeft is niet verplicht er gebruik van te maken.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met een andere gegadigde te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wél mogelijk.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken).

Recht van overpad recht dat de eigenaar van een erf heeft om over het erf van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit te gedogen en het pad in stand te houden. Het recht hangt aan de onroerende zaak en blijft bij verkoop in stand.

Roerende goederen dit zijn goederen die de koper kan overnemen van de verkoper en niet al met de onroerende zaak zijn verbonden.

Sleutelverklaring deze wordt opgemaakt als de feitelijke levering (het overhandigen van de sleutels) op een eerde tijdstip plaatsvindt dan de juridische eigendomsoverdracht bij de notaris. De koper zal moeten zorgen dat bij de feitelijke levering de onroerende zaak door hem wordt verzekerd.

Taxatie het uitbrengen van een waarde-oordeel door een daartoe bevoegd persoon met een bepaald doel (voorbeelden doel: taxatie voor financiering, taxatie voor de successie bij overlijden van een natuurlijk persoon, taxatie voor het bepalen van de reële waarde voor het uitbrengen van een bod op een te koop staand pand).

Transport de juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

Vereniging van Eigenaren als u eigenaar bent van een appartementsrecht, bent u volgens de wet lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Samen met de overige eigenaren behartigt de VvE de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Vrij op naam (v.o.n.) de kosten koper zijn bij het kopen van een huis dat aangeboden wordt met v.o.n. voor rekening van de verkoper.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Zoekopdracht een opdracht tot begeleiding bij het zoeken en kopen van een huis waarvoor de makelaar courtage mag berekenen. De inhoud van de opdracht (welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen) hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.



ROOSE MAKELAARDIJ, UW ONROERENDGOED ADVISEUR VOOR DE WALCHERSE KUST, MEER DAN 45 JAAR ERVARING OP HET GEBIED VAN BEMIDDELING BIJ AAN- EN VERKOOP VAN PERMANENT en/of RECREATIEF ONROERENDGOED.

UITSTRALING:

Een modern en efficiënt kantoor dat gelegen is bij binnenkomst in Zoutelande.

PERSONEEL:

Een klein actief makelaarskantoor met 1 NVM makelaar en 2 secretaresses.

Wij profileren ons voornamelijk aan de Zeeuwse Kust en de makelaar is verder 100% persoonlijk betrokken bij de bemiddeling, hij is in die zin dan ook het directe aanspreekpunt.

Ons totale woningaanbod vindt u op onze internetsite: www.roosemakelaardij.nl

Tenslotte kunt u voor verdere vragen en/of informatie contact opnemen met ons kantoor en vragen naar de makelaar de heer Ronald Roose.

Kantoortijden zijn van maandag t/m vrijdag 9.00 uur tot 17.00 uur.

Roose Makelaardij o.g. Lid NVM,
Langendam 43, 4374 AB te Zoutelande
Tel.: 0118-561675
E-mail adres: info@roosemakelaardij.nl

Verkoopbrochure: **Burgemeester v.Woelderenaan 100-7 Vlissingen**. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaarskantoor Roose geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.