



Gerbrandystraat 52, 4384 NJ Vlissingen

Vraagprijs € 289.500,00 kosten koper



Omschrijving

Gerbrandystraat 52, 4384 NJ Vlissingen

Sfeervol wonen met karakter, ruimte en een diepe tuin op een aantrekkelijke locatie. Aan de geliefde Gerbrandystraat – een recent heringerichte, vriendelijke straat die het bruisende stadscentrum verbindt met het dorpse karakter van Koudekerke – staat dit bijzonder sfeervolle woonhuis te koop. Een woning met charme, karakter én verrassend veel ruimte, ideaal voor wie op zoek is naar een aantrekkelijk geprijsd thuis met mogelijkheden.

Bij aankomst valt meteen de brede voortuin op, waar je met gemak twee auto's op eigen terrein kunt parkeren. De woning zelf biedt een fijne leefomgeving met een ruime, lichte woonkamer met karakteristieke erker, een complete keuken in de aanbouw, drie volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische zolderberging. In de zonnige, extra diepe achtertuin van maar liefst 32 meter lang, is het optimaal genieten van rust, ruimte en groen. De stenen berging achterin de tuin maakt het plaatje compleet.

In de afgelopen jaren zijn diverse belangrijke voorzieningen vernieuwd, waaronder de elektra, cv-installatie, badkamer, keuken en toiletruimte.

Kortom, dit is een kans voor wie op zoek is naar een aantrekkelijk geprijsd, karaktervol woonhuis op een fijne locatie, met volop leefruimte binnen én buiten. Laat je verrassen door de sfeer en mogelijkheden van deze unieke woning.

De indeling:

Lichte gang met laminaatvloer, wanden in lichte, frisse kleurtinten en deels met lambrisering, een meterkast met een vernieuwde groepenkast (7 groepen plus extra kookgroep met automatische zekeringen en slimme meters). Kenmerkend voor deze sfeervolle oudere woning zijn de paneeldeuren en de rijk bewerkte trap. De gang loopt verder naar achter door. De woonkamer heeft dezelfde lichte uitstraling en kleuren en is een ruime doorzonkamer met erker aan de voorzijde. Witte muren en plafonds zijn een goede basis voor een mooie aankleding. Vanuit de woonkamer heb je een mooi zicht op de hele lange tuin.

In het verlengde van de gang is in de uitbouw de moderne toiletruimte met toilet en fonteintje en de keuken. Aan 2 zijden is er een modern keukenblok. Om de lekkerste gerechten te bereiden is er een inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, combioven met magnetron. Verder is er een koelkast met vriesvak, vaatwasser, voldoende kastruimte en plek voor de wasmachine. Via de keuken kan je naar de tuin.

De 1e verdieping biedt plaats aan een overloop waar ook de C.V.-combiketel hangt. Er zijn 3

slaapkamers. Ook de kamers en de overloop hebben lichte muren en een laminaat vloer. Vanuit 1 van de slaapkamers aan de voorzijde kun je een klein balkon op (wat zich op de erker bevindt). De moderne badkamer, 2e toilet en wastafel completeren deze verdieping. Ook is er nog een zolderruimte, die bereikbaar is met een vlisotrap.

De Tuin:

Aan de voorzijde is een nagenoeg volledig bestrate voortuin. Hier kun je 2 auto's naast elkaar parkeren. Hiervoor is in de straat ook rekening gehouden met de gemeentelijke bestrating.

De achtertuin is wel 32 meter diep en over de breedte van de woning. De tuin is deels bestraat en deels voorzien van gras, diverse plantenborders en enkele fruitbomen. Via de tuin is geen uitweg naar de straat. In de tuin staat nog een stenen berging waar het dak al eens is vervangen door een metalen profielen dak.

Algemeen:

De woning is deels gerenoveerd met:

- Moderne keuken met apparatuur(2018)
- Badkamer (2018)
- Toiletruimte (2018)
- C.V-Ketel
- Meterkast

In het plafond op de verdieping en in een van de wanden zijn de sporen van een lekkage zichtbaar. De dakgoot linksachter heeft daar voor problemen gezorgd en is vervangen. Op sommige punten is er regulier onderhoud nodig, wat normaal is voor woningen met deze leeftijd.

Als je een sfeervolle woning zoekt waar je je eigen smaak aan toe zou willen voegen, dan is dit een uitgelezen mogelijkheid.

'As is, where is'-clausule in de koopakte

In de koopakte zal worden opgenomen dat de koper het verkochte aanvaardt in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken (*'as is, where is'*). Dit betekent dat de koper het huis accepteert zoals het er nu bij staat, zonder dat de verkoper instaat voor de aanwezigheid of afwezigheid van gebreken – tenzij hierover uitdrukkelijk iets anders is verklaard of gegarandeerd.

Door deze bepaling wijkt de koopakte af van de wettelijke regeling zoals opgenomen in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek (BW), waarin staat dat een woning moet voldoen aan de redelijke verwachtingen van de koper. De koper doet afstand van dit wettelijke conformiteitsbeginsel, voor zover de wet dat toestaat. Ook is artikel 6.3 van de NVM-koopakte uitgesloten, dat normaal gesproken verwijst naar de verplichting dat het verkochte aan de wettelijke eisen moet voldoen.

Let op: deze beperking van aansprakelijkheid geldt niet als de verkoper een gebrek opzettelijk heeft verzwegen of onjuiste informatie heeft gegeven. In dat geval blijft de verkoper wél

aansprakelijk.

Deze clausule benadrukt dus het belang voor de koper om vóór de koop goed onderzoek te doen naar de staat van de woning (bijvoorbeeld via een bouwkundige keuring), zodat hij weet wat hij koopt en waar hij mogelijk risico's aanvaardt.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1928

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	360 m ³
Perceel oppervlakte	293 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	101 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta 28c (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	3.200
Tuin breedte (cm)	570
Hoofdtuin	Achters tuin
Kwaliteit	Normaal





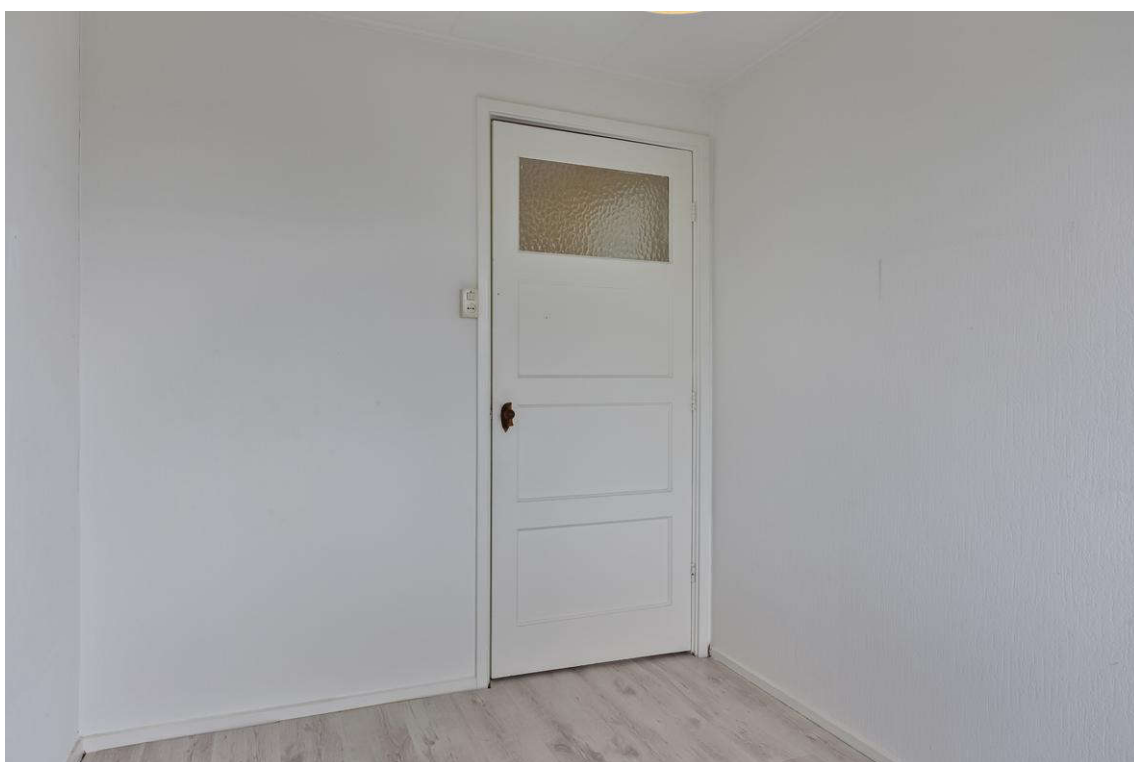








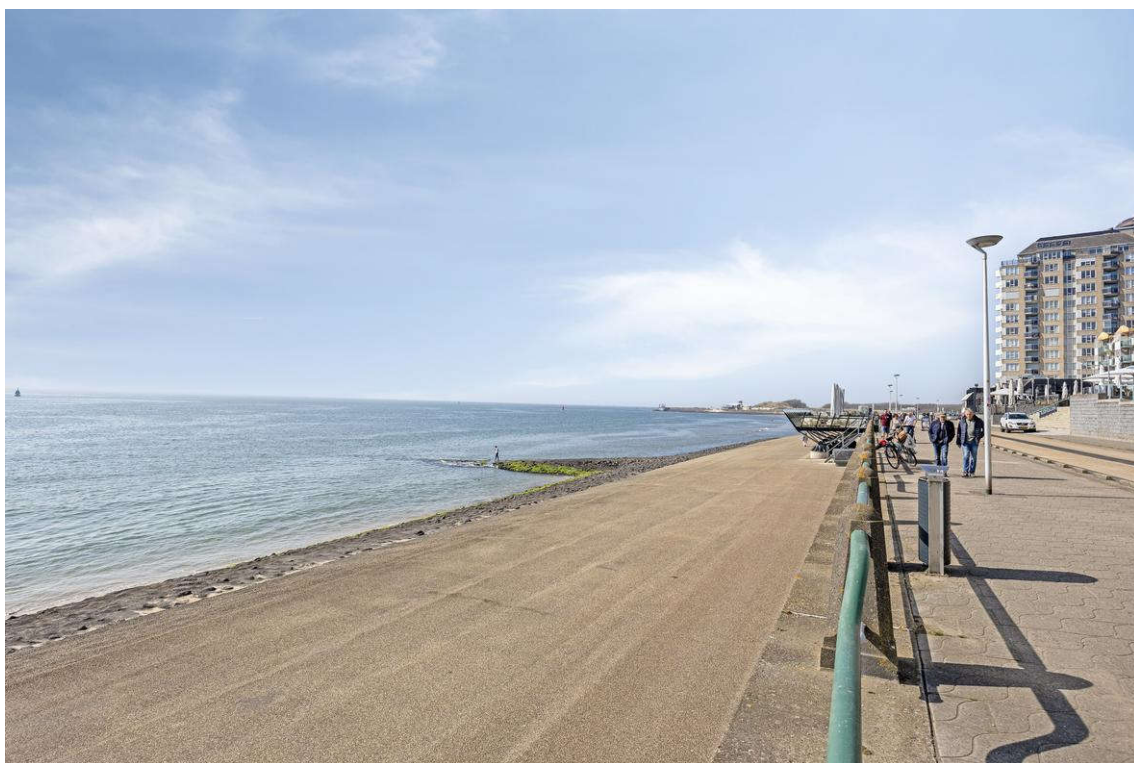












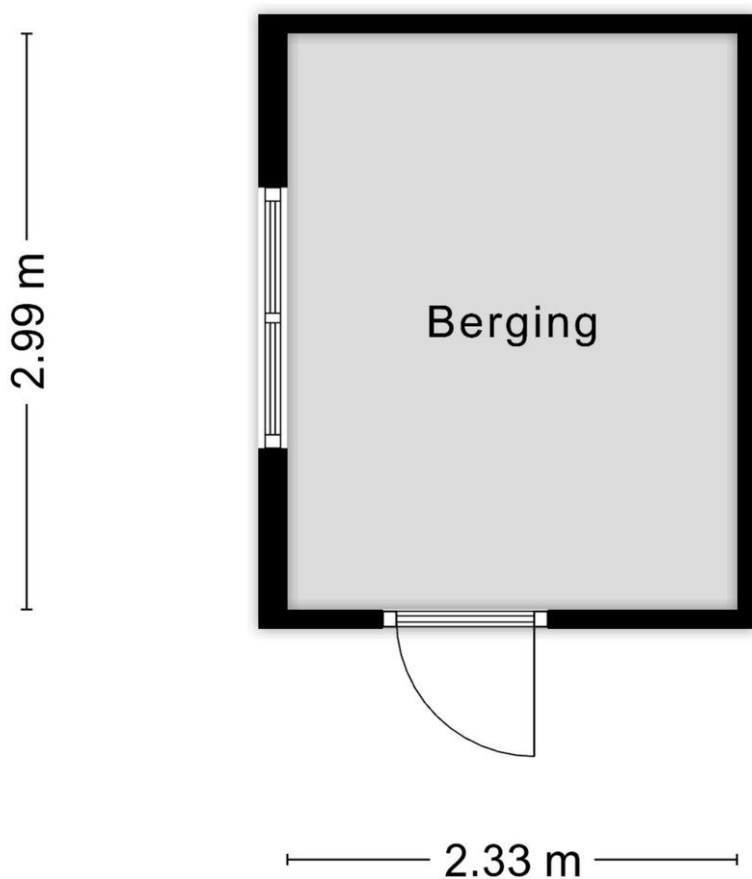


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



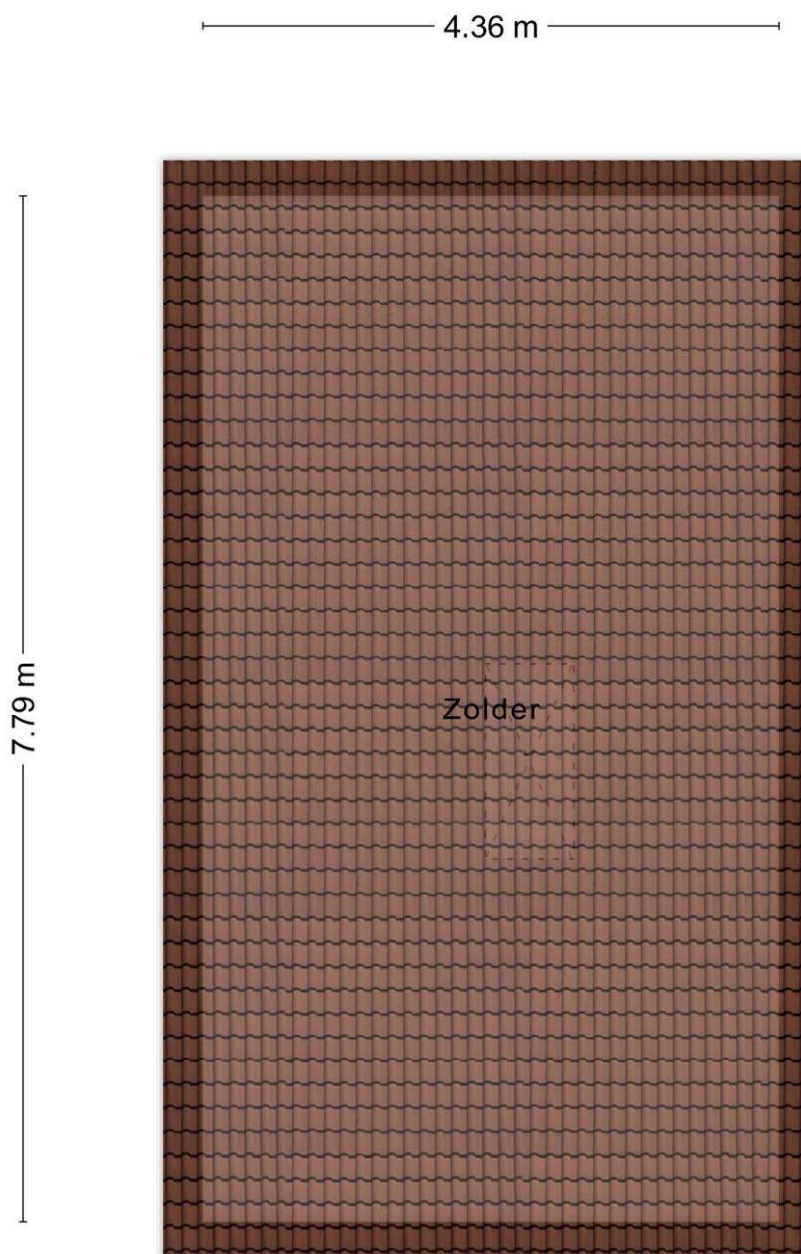
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

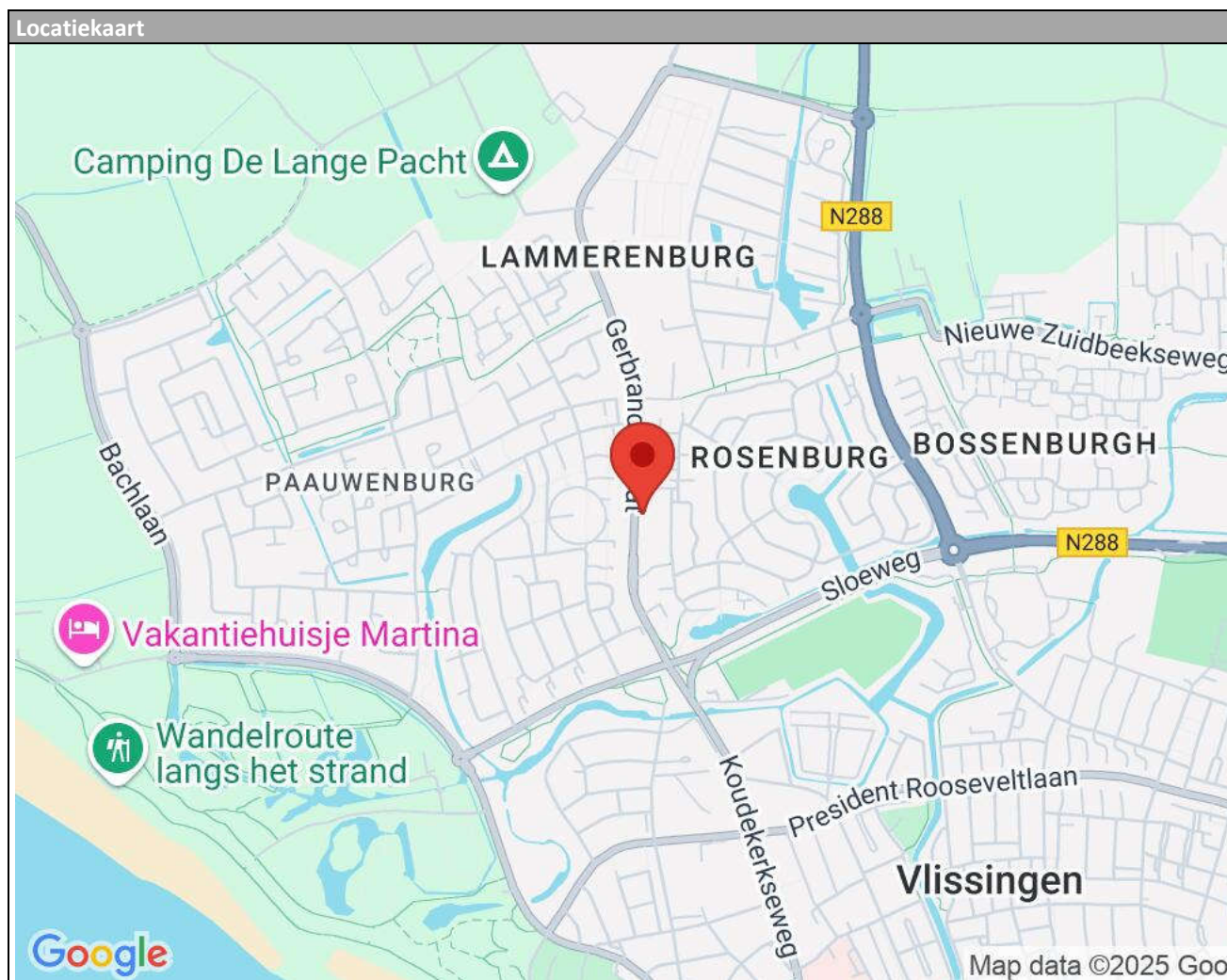
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Gerbrandystraat 52
Postcode / plaats	4384 NJ Vlissingen
Provincie	Zeeland





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 verkopend 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 uitbrengen via uw move-account wat wij voor u hebben gemaakt bij de bevestiging van de bezichtiging. Ook kun u via e-mail een bod 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 verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend 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 bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend 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 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.

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.

Mondelinge overeenkomst

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 de geldverstrekker waar de hypotheek is aangevraagd een afwijzing te overleggen met daarbij voldoende bewijsmateriaal op welke wijze de aanvraag is gedaan.

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.

Hypotheek voor energiezuinige woning

Voor verkoopopdrachten in 2025 gaat er op het gebied van hypotheek wat veranderen. Een goed energielabel geeft voordelen voor de koper in zijn leencapaciteit. Voor verkopers is het eveneens een verkoopargument. Een goed energielabel wordt een extra argument om een woning gunstig te verkopen. In 2025 is het mogelijk om een hoger bedrag te lenen bij de aanschaf van een energiezuinige woning. Huishoudens die investeren in een energiezuinig huis krijgen de kans om extra hypotheek te verkrijgen. Financier je energiebesparende voorzieningen (afgekort EBV genoemd), dan mag je in 2025 tot 106 procent (in plaats van 100 procent) van de waarde van de woning lenen. Ook kun je tot € 20.000 meer lenen om een nieuwe woning met een slecht energielabel te verduurzamen.

Dankzij de aanzienlijk lagere energierekening van dergelijke woningen, blijft er meer budget over dat ingezet kan worden voor de hypotheek. Aan de andere kant zal de leencapaciteit voor huizen met een energielabel E, F of G juist afnemen.

De nieuwe norm wordt gevormd door woningen met een energielabel EFG, in plaats van de eerder gebruikelijke C-label woningen.

Eigenaren van energiezuinige huizen ervaren financiële voordelen door de lagere energiekosten, waardoor ze meer financiële ruimte hebben om hun hypotheek te dekken. Dit wordt concreet gemaakt door een extra hypotheekbedrag, onafhankelijk van het inkomen.

Dit bedrag kan zelfs oplopen tot € 50.000 extra hypotheek voor een huis waarvan de energiekosten gegarandeerd nul zijn. Heb je een woning met Eenrgielabel A of B dan is dit extra bedrag nog steeds aantrekkelijk, namelijk € 10.000

Wij informeren u graag verder.

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% overdrachts-belasting. 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 € 525.000.

Kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, zoals beleggers en investeerders of kopers voor 2e bewoning, betalen 10,4% overdrachtsbelasting. Dat geldt ook voor ouders die een woning kopen voor hun kind alsmede voor kopers voor 2^e bewoning. De Belastingdienst controleert achteraf of een koper zelf in de gekochte woning woont of niet eerder gebruik heeft gemaakt van de vrijstelling.

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 erfdiensbaarheden 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.

Wwft: De makelaar als Poortwachter

De Wet ter voorkoming van witwassen en voor de financiering terrorisme is in 2008 ontworpen om te voorkomen dat mensen of bedrijven zwart geld witwassen of geld besteden aan terroristische activiteiten. Makelaars en nog een aantal andere beroepsgroepen, hebben zich conform deze wet aan verplichte handelingen houden. Sinds 2018 toen deze wet is aangescherpt, heeft de overheid makelaars de rol van poortwachter gegeven.

Wat betekent dit voor u in de praktijk?

De belangrijkste verplichtingen voor ons als makelaar zijn wij de identiteit van de klant moeten vaststellen, de persoonsdocumenten moeten controleren en vastleggen en dat wij de klant moeten verifiëren. Dat moeten we doen via een cliëntenonderzoek. We hebben daarbij een meldingsplicht. Om deze reden vragen wij onze klanten

om een kopie van het legitimatiebewijs of zich via **Vidua** te identificeren.

Als bijvoorbeeld u een woning of bedrijfspand aankoopt zonder voorbehoud van financiering, dan zijn wij verplicht te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee de aankoop gefinancierd gaat worden. Onze meldingsplicht houdt in dat, indien er een vermoeden van witwassen of terrorismefinanciering of een (voorgenomen) ongebruikelijke, verdachte transactie ontstaat, wij verplicht zijn dit te melden bij de Financial Intelligence Unit (FIU).

Indien u als koper geen natuurlijk persoon bent maar een rechtspersoon, dan moeten wij vaststellen wie de uiteindelijk belanghebbende is. Hiervoor zullen wij u vragen een UBO verklaring in te vullen.

Als wij alle bovengenoemde zaken in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden. Voor het niet naleven van de Wwft kan ons een sanctie, dwangsom of boete worden opgelegd.

Zo'n cliëntenonderzoek bevat privacygevoelige informatie, maar wij zullen hier zorgvuldig mee omgaan. Vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars zijn verplicht hieraan te voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

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, u bent dan altijd als eerste op de hoogte van het nieuwste aanbod.

Aankoopbegeleiding

Vraagt u ook eens naar onze werkwijze voor de aankoopbegeleiding. Deze heeft al vele malen tot succes geleid!

Wij begeleiden u bij de aankoop en zorgen ervoor dat u weet wat u koopt.

Onze ervaring, marktkennis en vakkennis vormen samen

met onze onderhandelings-skills voor goede resultaten.

Taxatie voor aankoop of hypotheek

Wij beschikken 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.

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, wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in deze brochure.



aerssens & partners

makelaars en taxateurs



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
@makelaarzeeland

Facebook:

**@
wonenaand
boulevard**

Instagram:
aerssens_en_partners

Twitter:
@aenpmakelaars

