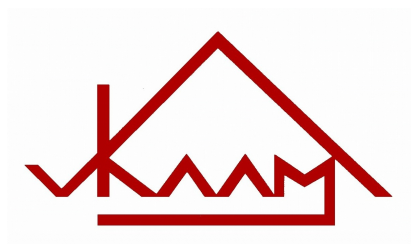


Brochure

**MOLENDIJK 26
SINT-ANNALAND**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





Woning met aan de achterzijde een dubbele garage



MOLENDIJK 26 TE SINT-ANNALAND
Vraagprijs: € 309.000,-- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
 De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Woonkamer (26 m²)



Keuken (17 m²)



Portaal met toegang tot toilet en badkamer.



Hal met trap naar 1^e verdieping



Slaapkamer 1 (25 m²) met douchecabine.



Slaapkamer 2 (9 m²) en 3 (14 m²)



Tuin op het noord-oosten



Achterin de tuin staat de dubbele garage (66 m²)



Straatbeeld



Straatbeeld



Leuke dijkwoning met grote loods, op steenworp afstand van de jachthaven en zicht op de molen van Sint Annaland.

Op één van de oudste dijken en in het centrum gelegen ROYAAL UITGEBOUWDE DIJKWONING met een GROTE ACHTERTUIN (122m²) op het NOORD-OOSTEN en een LOODS van maar liefst 66m². Hier kun je heerlijk klussen, je hobby of je eigen bedrijf uitoefenen.

De begane grond biedt ruimte aan de HAL met trap naar 1^e verdieping, WOONKAMER, WOONKEUKEN en de BADKAMER, welke is ingericht met een ligbad en wastafel. Via de trap in de hal kom je op de 1^e verdieping. Hier vind je 3 SLAAPKAMERS waarvan 1 met douchecabine. De vlizotrap op de overloop brengt je naar de ZOLDERKAMER.

Sint Annaland is een Ring-Voorstraatsdorp: er loopt een voorstraat van de haven naar de kerk in het midden van het dorp. Rondom de kerk staan de huizen in een ring gebouwd. De woning bevindt zich op loopafstand van o.a. winkels, een grote supermarkt en de jachthaven. De jachthaven ligt in directe verbinding met de Oosterschelde. Vanuit het clubhuis in de haven heb je uitzicht over de Krabbenkreek met zijn slikken en schorren.

Noemenswaardigheden:

- grote loods van 66 m² (hobby of bedrijf aan huis)
- uitgebouwde dijkwoning
- woning staat op één van de oudste dijken
- badkamer op de begane grond
- platdak achterzijde vernieuwd in 2022
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- dak voorzijde pannen vervangen in 2010/2012
- energielabel E

Begane grond: **Hal;** tegelvloer, glazen bouwsteenblokken wand, glasvliesbehang wandafwerking, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, trap naar verdieping, watermeterput.

Meterkast; 6 elektriciteitsgroepen, 1 reservegroep, aardlekschakelaar, gasmeter.

Woonkamer (26 m²); eiken parketvloer (op beton), glasvliesbehang wandafwerking, balkenplafond met gipsplaten (+ isolatie), hardhouten kozijnen, HR++ dubbelglas, schouw met allesbrander (rvs dubbelbuis naar buiten), trapkast, c.a.i., telefoonaansluiting, glasvezelaansluiting.

Woonkeuken/eetkamer (17 m²); laminaatvloer, gesausde metselwerk wanden, houten schroten plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, kunststof keukenopstelling, beuken werkblad waarboven tegels, 1½ rvs spoelbak, 6-pits gaskookplaat in combinatie met elektrische oven, afzuigkap, combi magnetron, vaatwasmachine.

Badkamer (4 m²); dubbel hard gebakken tegelvloer, stucwerk wanden, houten schroten plafond, kunststof ligbad, thermostaatkraan, wastafel, elektrische ventilatie, mogelijkheid wasmachineaansluiting.

Portaal; laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, houten schroten plafond, deur naar tuin.

Ruim toilet; dubbelhard gebakken tegelvloer, stucwerk wanden, houten schroten plafond, hardhouten kozijnen, enkelglas, w.c., handwasbakje.

Achtertuintuin (122m²); op het noord-oosten gelegen, terras, gazon, plantenborders.

Loods/dubbele garage (72 m²); betonvloer, metselwerk wanden, golfplaten zadeldak, wasmachineaansluiting, 2 houten toegangsdeuren, dubbelglas.

1^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop/gang; laminaatvloer, deels stucwerk wanden en deels met glasvlies behangen wanden, gipsplaten plafond, vlizotrap naar zolderkamer.

Slaapkamer 1 (25 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, met glasvlies behangen wanden, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, enkelglas, stoom-/douchecabine, c.a.i.

C.v. kast; c.v. ketel (Remeha Avanta, bouwjaar 2007).

Slaapkamer 2 (9 m²); tussenin gelegen, laminaatvloer, met glasvlies behangen wanden, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Slaapkamer 3 (14 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, met glasvlies behangen wanden, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, enkelglas.

Zolder:
(houten vloer)

laminaatvloer, met glasvlies behangen wanden en dakvlakafwerking, hardhouten kozijnen, dubbelglas (2006), dakisolatie.

<u>Algemeen:</u>	* Kadastraal bekend:	Sint-Annaland G 1054
	* Perceelsoppervlak:	305 m ²
	* Woning inhoud:	Circa 420 m ³
	* Woonoppervlak:	Circa 121 m ²
	* Bouwjaar opstellen:	Omstreeks 1600
	* Bouwaard:	<u>Woning:</u> traditioneel; steens gevels, deels pannendak, deels platdak, houten kozijnen, houten en betonnen vloeren.
		<u>Loods:</u> traditioneel; steenharde vloer, steens gevels, houten spanten en gordingen met golfplaten dak.
	* Isolatie:	dubbel glas
	* Energielabel:	E (geldig t/m 06-03-2034)
	* Onderhoud:	Binnen : redelijk/goed Buiten : redelijk/goed
	* Gemeentelijke lasten:	- OZB: € 292,34 /jr - Rioolrechten € 105,- /jr - Verontreinigingsheffing: € 267,- /jr +/- diftar - Waterschapslasten: € 389,99 /jr
	* Erfdienstbaarheden:	Geen
	* Vraagprijs:	€ 309.000,-- k.k.
	* Oplevering:	In overleg

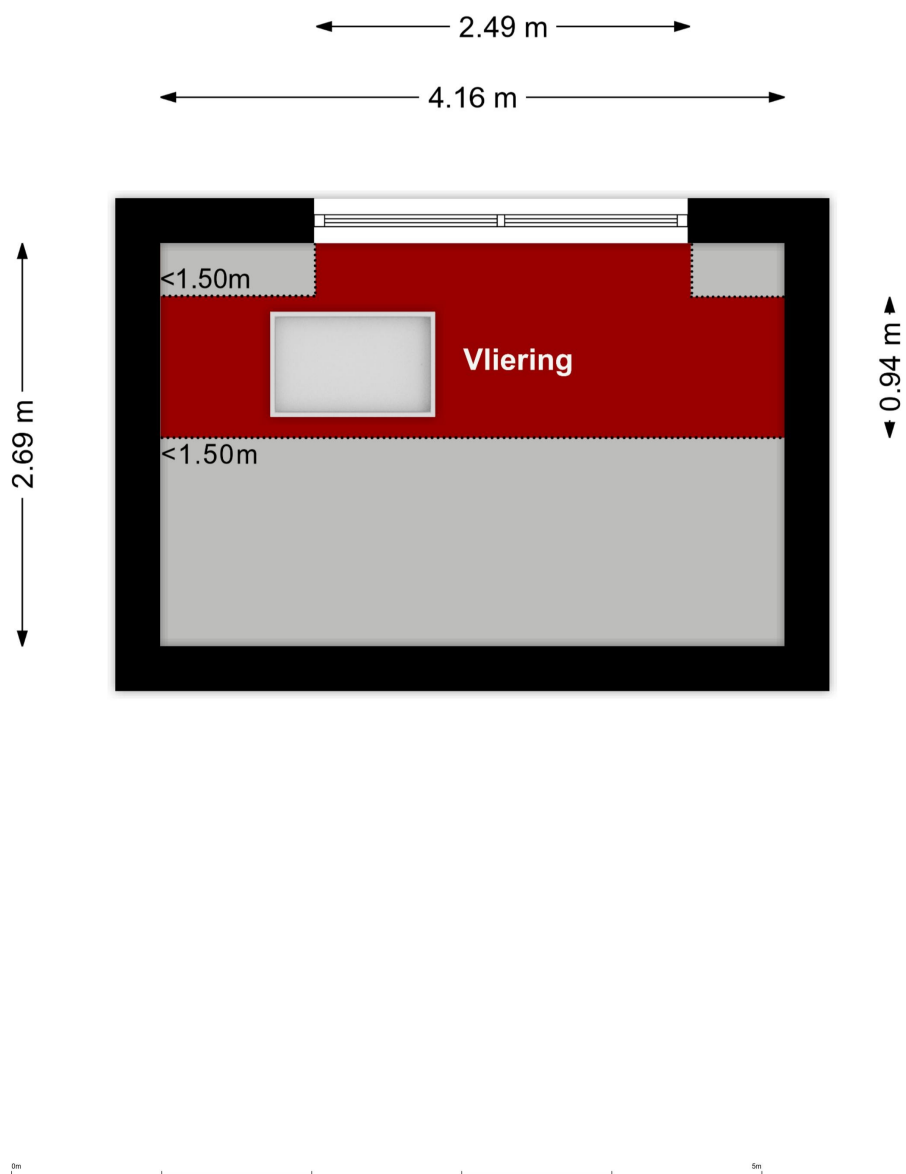
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper
een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging
aan ons mee te delen.**



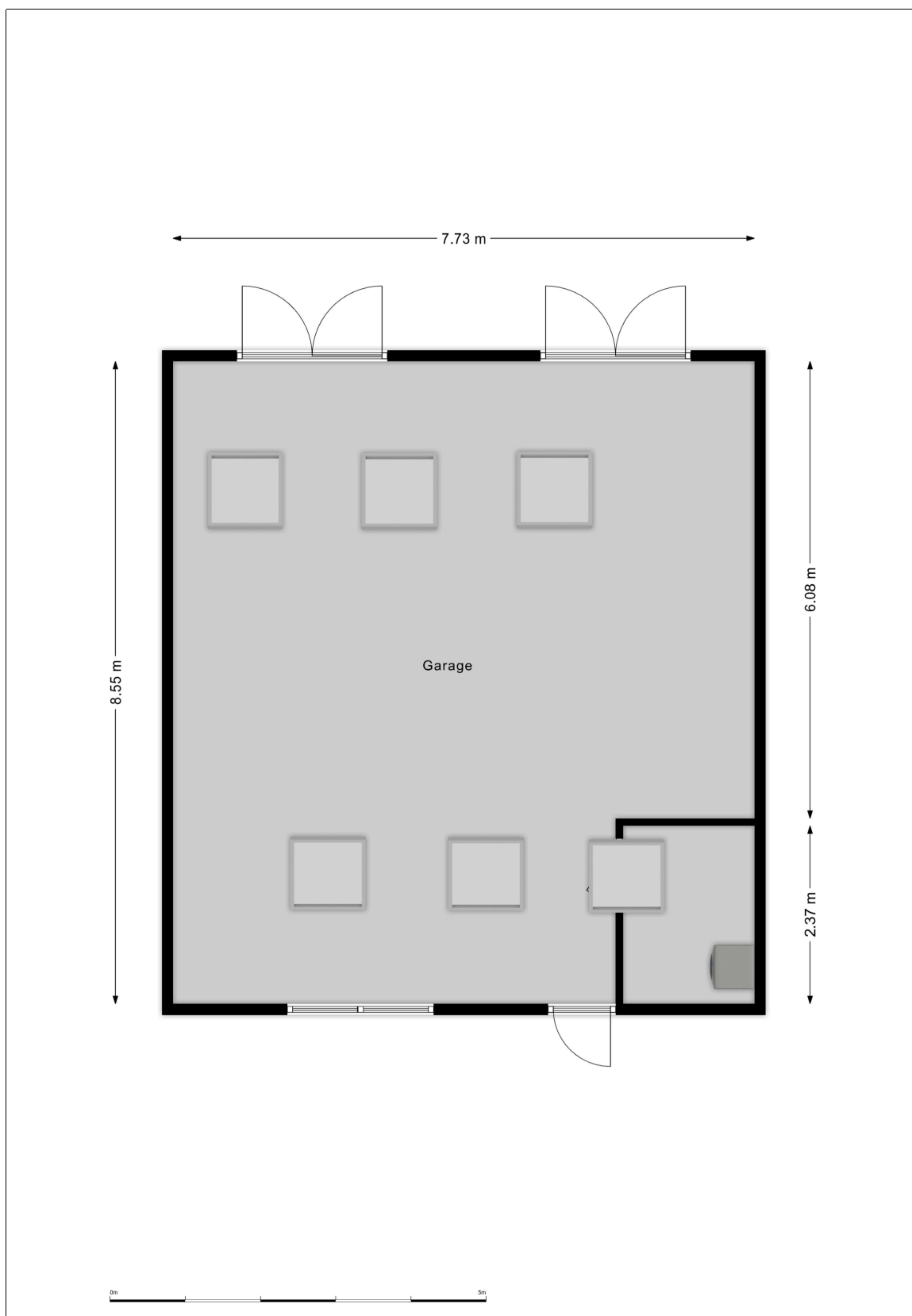
MOLENDIJK 26 TE SINT-ANNALAND (Begane grond)



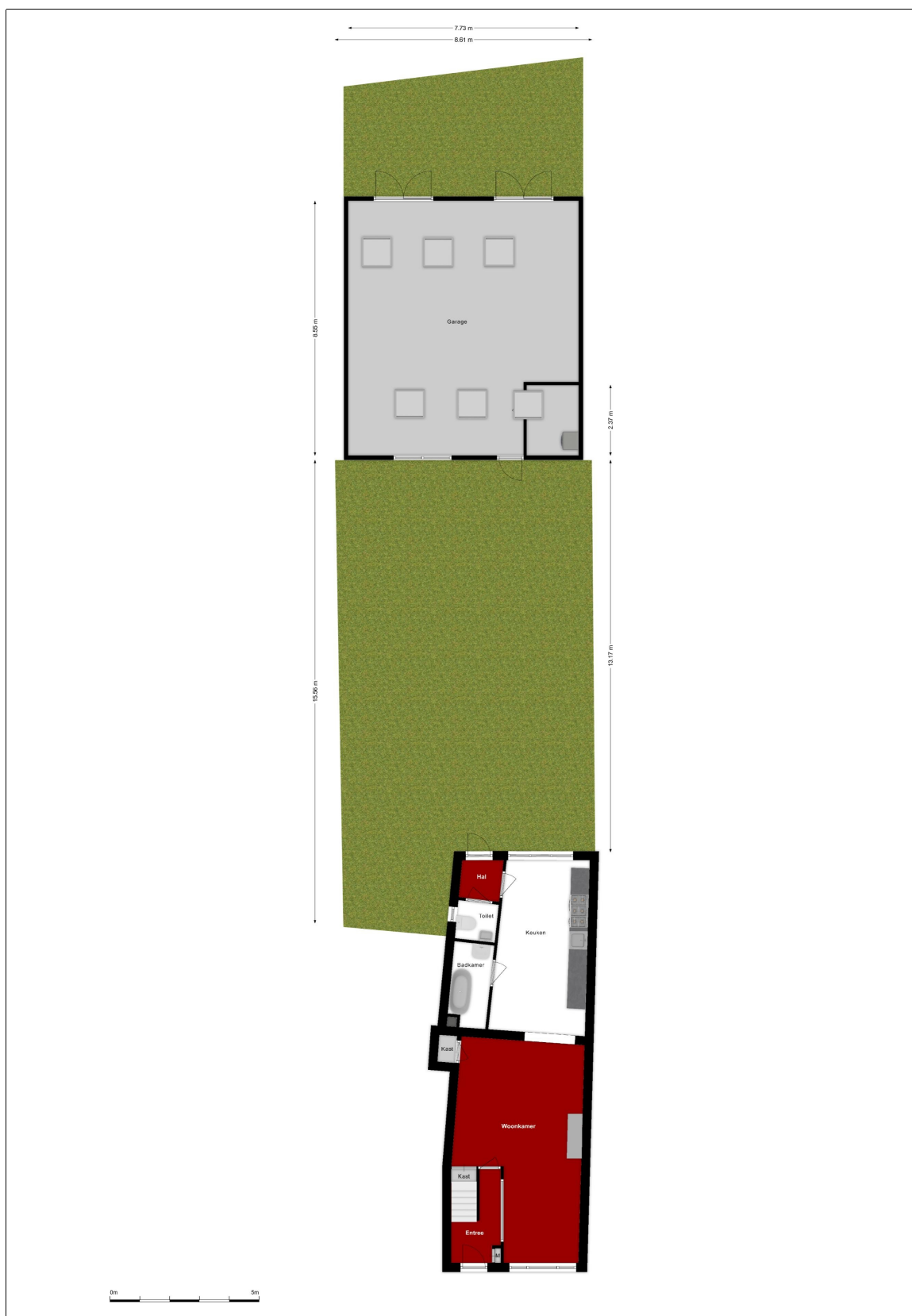
MOLENDIJK 26 TE SINT-ANNALAND **(1e verdieping)**



MOLENDIJK 26 TE SINT-ANNALAND (Zolder)



**MOLENDIJK 26 TE SINT-ANNALAND
(Loods/Garage)**



MOLENDIJK 26 TE SINT-ANNALAND (Situatie)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Molendijk 26, 4697 ET Sint-Annaland

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Alle spots	☐	☒	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Alle lampen binnen	☐	☒	☐	☐
- Witte spotjes vliering	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Boekenkasten overloop	☒	☐	☐	☐
- Witte kledingkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- 2x kapstok	☐	☒	☐	☐
- Beugel + tv	☐	☒	☐	☐
- Alle planken + rail in de keuken en 1 ^e en 2 ^e slaapkamer	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Roeden	☐	☒	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Steigerhouten plank + stalen steunen	☐	☒	☐	☐
- Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- TV meubel + beugel+ tv	☐	☒	☐	☐
- Kaptafel met spiegel	☐	☒	☐	☐
- Spiegel boven dressoir	☐	☒	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☒	☐	☐
- Koelkast	☐	☒	☐	☐
- Vriezer (2x + combi in de keuken)	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Diepvrieskist	☒	☐	☐	☐
- Kastje op wielen met 3 laden	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Pannerek	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- Hoekkastje toilet	☐	☒	☐	☐
- Spiegel met houten lijst in toilet	☐	☒	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- RVS planken + rvs rail	☐	☒	☐	☐
- 2 hoekplankjes + rvs rond wandrekje	☒	☐	☐	☐
- Zeepdispenser	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Wifi kasten + modem	☐	☒	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
6x stenen bakken	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Tuintafel uit de schuur	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

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.

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

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan 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.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend 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.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

