



Gortstraat 71

Middelburg

Vraagprijs € 569.000 k.k.



 **kuub**makelaars



Kuub makelaars, aangenaam !

De makelaars van Kuub zijn thuis in Zeeland, hebben een flinke dosis ervaring en de no-nonsense instelling om jouw woning of bedrijfspand succesvol te verkopen of om samen met jou je droomwoning te vinden. Maak kennis met onze makelaars. We hebben kantoren in Axel, Goes, Middelburg, Vlissingen en Zierikzee.

Kuub team

Axel 0115-553010

Goes 0113-227788

Middelburg 0118-234455

Vlissingen 0118-440227

Zierikzee 0111-416888



Leuk dat je deze woning bekijkt!

Wonen in het hart van historisch Middelburg, in een monumentaal pand met karakter én comfort. Aan de Gortstraat, midden in het oude centrum, staat dit prachtig onderhouden en met gevoel voor stijl gemoderniseerde rijksmonument. De woning combineert authentieke details zoals hoge plafonds, sierlijsten en originele vloeren met het wooncomfort van nu. Op de begane grond bevindt zich een sfeervolle woonkamer met open keuken, terwijl de verdiepingen ruimte bieden aan maar liefst vier royale slaapkamers en een moderne badkamer. Het absolute hoogtepunt? Een uniek dakterras met een panoramisch uitzicht over de stad, waar de markante Lange Jan en het stadhuis fier boven de daken uitsteken. Hier woont u niet alleen in een huis, maar in een stukje Middelburgse geschiedenis.



Bouwjaar
1750



Wonen
148 m²



Perceel
70 m²



Kamers
5

Woning,

Deze bijzondere woning moet je echt zelf ervaren. De combinatie van historie, comfort, ruimte én dat fantastische dakterras is simpelweg uniek.





Indeling

Wonen in het centrum van Middelburg

Begane grond:

Via de statige entree met marmeren vloer betreedt u de woning. Hier vindt u direct een vernieuwde meterkast, een gang met karakteristieke antieke plavuizen, een praktische trapkast en een tussenportaal met een modern toilet. De sfeervolle woonkamer straalt warmte en elegantie uit dankzij de parketvloer, een klassieke schouw, een robuust balkenplafond en fraaie schuifdeuren die het voor- en achtergedeelte subtiel van elkaar scheiden. Achter deze schuifdeuren bevindt zich de keuken, die niet alleen stijlvol maar ook functioneel is ingericht. Deze is uitgerust met een centraal werkeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, een fornuis met grote oven, een 5-pits kookplaat en een afzuigkap – een heerlijke plek voor de kookliefhebber.

Tussenverdieping:

Een speelse en typisch historische toevoeging is de tussenverdieping, bereikbaar via een niveauverschil vanuit de trapopgang naar de eerste verdieping. Hier ervaart u het authentieke 'kruip-door-sluip-door'-gevoel dat zo kenmerkend is voor monumentale panden. Via een praktische berging bereikt u een beschutte patio: een rustige, intieme buitenruimte midden in de stad, ideaal voor een ochtendkoffie of een goed boek in de zon. Deze onverwachte doorgang draagt bij aan de unieke beleving van de woning.





Indeling

NS-station ligt op enkele minuten lopen

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping komt u via de overloop in een royale kamer die momenteel dienstdoet als tweede woonkamer. Dankzij de fijne lichtinval en het ruime formaat is deze ruimte echter multifunctioneel inzetbaar: als slaapkamer, werkruimte, atelier of hobbykamer – wat u maar wenst. Aan de rustige achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met voldoende plek voor een groot bed en kastruimte, ideaal als master bedroom of comfortabele logeerkamer.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping vindt u een overloop met een praktische schuifkastenwand waarin zich de aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden. De verdieping telt twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een eiken parketvloer die warmte en stijl toevoegt. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een inbouwkast met daarin de cv-opstelling, keurig uit het zicht. Tussen de slaapkamers in ligt de moderne badkamer: uitgerust met een dubbele wastafel, een ligbad, een separate inloop-douche, mechanische ventilatie én een apart toilet – alles wat u mag verwachten van hedendaags comfort. Vanaf de overloop leidt een vaste trap naar het absolute pronkstuk van de woning: het riante dakterras.





Indeling

De stad ademt sfeer

Dakterras:

Een dakterras om van te dromen! Bovenop het pand wacht een werkelijk uniek en royaal dakterras – een zeldzaamheid in het centrum van Middelburg. Hier geniet u in alle rust en privacy van de zon, omringd door een fraai uitzicht over de karakteristieke daken van de stad. De Lange Jan en het historische stadhuis vormen het schilderachtige decor van uw dagelijkse kop koffie of zomerse avond met vrienden. Dankzij de ruimte is er plek voor zowel een loungehoek als een eettafel, waardoor dit terras zich moeiteloos aanpast aan elk moment van de dag. Een oase midden in het stadsleven, met volledige beschutting en ongekennde charme.





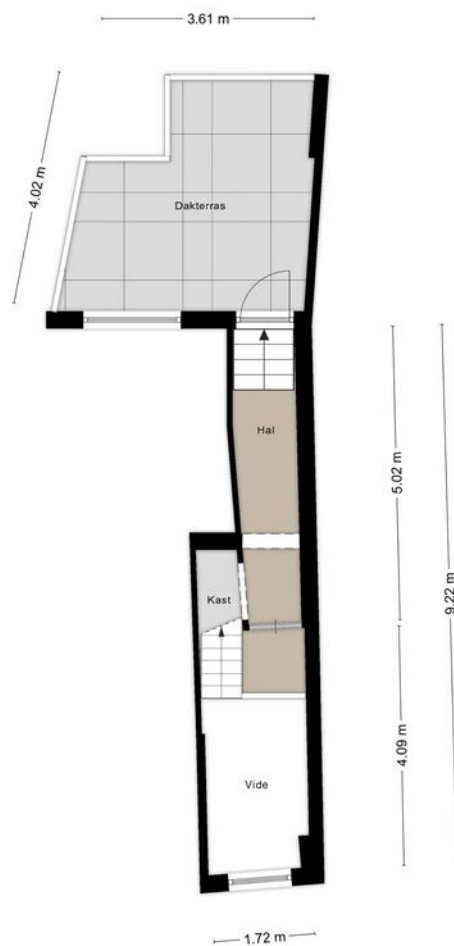


Vraagprijs	€ 569.000 k.k.
Soort	herenhuis
Aantal kamers	5
Inhoud	555 m³
Perceeloppervlakte	70 m²
Woonoppervlakte	148 m²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1750
Ligging	in centrum
Tuin	zonneterras
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
CV-ketel	Intergas 2023
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	-

Plattegronden



Plattegronden



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



Plattegronden



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



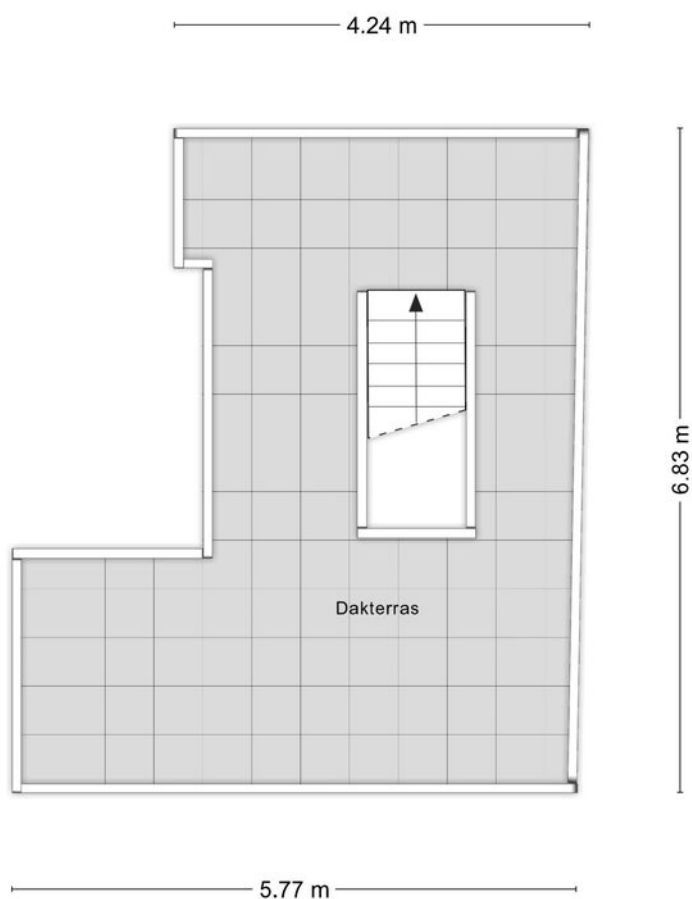
Plattegronden



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



Plattegronden



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



Kadastrale kaart



Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- In wc boven en slaapkamer gaan de planken gaan mee .losse kasten gaan mee, Kast in de keuken eventueel ter overname		■	
- keuken kast			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- rolgordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- koel-vriescombinatie		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Beplanting		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		



Wat je nog zou moeten weten...

Verkopende partij

Wij treden op voor de verkopende partij. Wij moeten dus zijn belang behartigen. Je kan je laten adviseren door een NVM-makelaar uit de buurt.

Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Details

Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan jou desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



Veel gestelde vragen..

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus, als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij jouw 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 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 jij ook een bod wenst uit te brengen.

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

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de 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 koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als jij de vraagprijs biedt, doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dien je rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

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

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij jouw makelaar naar de te volgen procedure.



7 Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

8. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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 niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kan je niet eisen; de verkoper en verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat zijn de 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 van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

11. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor jou de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van een technische keuring
- het voorbehoud van de uitkomst van een taxatie
- etc

Belangrijk!

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen je veel kosten en zorgen besparen.



Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor jou als koper zijn er nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement;

- ✓ Advies bij de verkoop van jouw woning
- ✓ Eventueel een taxatierapport
- ✓ Advisering die leidt tot een optimale hypotheek in jouw specifieke situatie
- ✓ Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- ✓ Het afsluiten van diverse verzekeringen voor jouw nieuwe woning;

Tot slot,

Het kopen van een huis is altijd spannend; ook voor de verkoper. Graag vernemen wij je reactie met betrekking tot deze woning, zodat wij de verkoper kunnen informeren. Het kan zijn dat dit jouw droomhuis is maar misschien is dit niet de woning die jij zoekt. Informeer ook dan naar de mogelijkheden die Kuub Makelaars jou biedt. Wellicht kunnen wij je helpen met het vinden van jouw droomhuis of het verkrijgen van de juiste hypotheek.





Heb je nog vragen?

Wij staan voor je klaar!

Vestiging Axel

Noordstraat 12
4571 GD Axel
0115-553010
axel@kuubmakelaars.nl

Vestiging Goes

Beukenstraat 6
4462 TT Goes
0113-227788
goes@kuubmakelaars.nl

Vestiging Middelburg

Korte Geere 1
4331 LE Middelburg
0118-234455
middelburg@kuubmakelaars.nl

Vestiging Vlissingen

Coosje Buskenstraat 161
4381 LD Vlissingen
0118-440227
bog@kuubmakelaars.nl

Vestiging Zierikzee

Nieuwe Bogerdstraat 7
4301 CV Zierikzee
0111-416888
zierikzee@kuubmakelaars.nl

U volgt ons op

