



Welkom

Kerkhof 28 in Zierikzee
Vraagprijs € 425.000 k.k.

Leuk dat u interesse
heeft in deze woning!



*Dit is een sfeerbeeld

Verrassend. Daadkrachtig.

Hallo.

Wij zijn Kooijman Makelaardij. Een makelaarskantoor met een ijzersterk, verrassend & enthousiast team. Wij zetten ons in voor een geslaagde verkoop van uw woning. Ook helpen wij u in de zoektocht naar uw droomhuis.

Met het openslaan van deze brochure heeft u de eerste stap gezet. Hierin vindt u alle informatie over de woning. Uiteraard leiden wij u graag rond door de woning en beantwoorden wij al uw vragen. Enthousiast geworden over dit huis? Laat het ons weten!

Maak kennis met ons team:



Bart van der Maas
Makelaar



Marilyn van der Slikke
Assistent makelaar

Kerkhof 28, Zierikzee

vraagprijs € 425.000 k.k.

Like ons en mis niks

Altijd op de hoogte zijn van ons nieuwste aanbod? Volg ons dan op Facebook & Instagram en meldt u aan bij ons Zoek & Match Systeem. Op onze socialmediakanalen houden wij u graag op de hoogte over de verkoop, nieuws & acties.

Via Instagram krijgt u wekelijks een kijkje achter de schermen. Wij horen ook graag wat u bezighoudt en zijn benieuwd naar uw reactie, ervaringen en suggesties. Heeft u ons al geliked?



facebook.com/kooijman.makelaardij



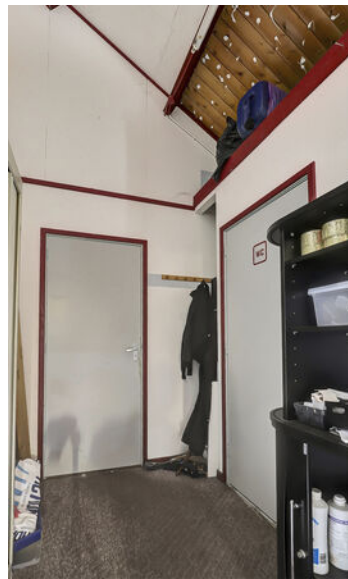
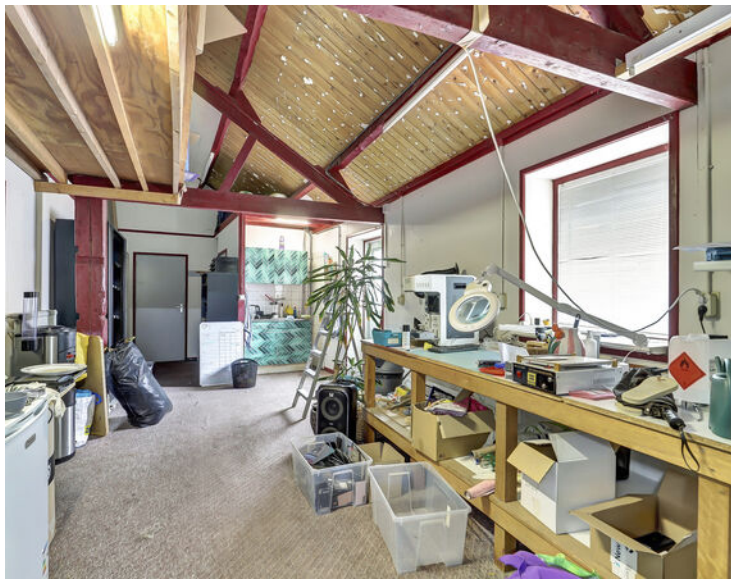
instagram.com/kooijmanmakelaardij



kooijmanmakelaardij.nl/zoek-en-match







Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

102

SLAAPKAMERS

3

PERCEELOPPERVLAKE

460 m²

BOUWJAAR

1878

Soort : Eengezinswoning
Type : Vrijstaande woning

Bouwjaar : 1878
Woning

Verwarming : C.V. Ketel

Tuin : Achtertuin
Ligging : Noord

Schuur/Berging : Aangebouwd steen
Berging : Op eigen terrein
Parkeer Faciliteiten

Indeling

In het hart van Zierikzee, met prachtig uitzicht op de monumentale toren en kerk, bieden wij u dit ruime object aan met zeer diverse gebruiksmogelijkheden. Het pand aan de Kerkhof 28-30 combineert winkelruimte, opslag/schuur én woonruimte op een bijzonder aantrekkelijke locatie.

Het betreft een interessant beleggingsobject met langdurig verhuurd winkelgedeelte (huurcontract tot 2030) en een ruim achterterrein met diverse mogelijkheden. Dankzij de gemengde bestemming is het pand breed inzetbaar.

Indeling

- Winkelgedeelte (ca. 35 m2)

Via de entree aan de voorzijde bereikt u de winkelruimte, momenteel verhuurd en voorzien van achtergelegen werkplaats, opslagruimte en toegang tot het buitenterrein.

- Schuur/opslag (BG ca. 53 m2 en zolder ca. 41 m2)

Grenzend aan het buitenterrein bevindt zich een royale schuur/opslagruimte met veel bergruimte.

- Woonruimte (ca. 102 m2)

De woning is zowel via de achterzijde als buitenterrein bereikbaar. Op de begane grond vindt u een woonkamer, keuken en badkamer (voorzien van inloopdouche, wastafel en witgoed aansluiting).

De eerste verdieping beschikt over een slaapkamer en cv-opstelling. Op de tweede verdieping bevindt zich nog een extra slaapkamer.

Kenmerken

- Ruim pand met diverse functies en mogelijkheden
- Gelegen op een absolute A-locatie in Zierikzee
- Winkelgedeelte in verhuurde staat, huuropbrengst tot 2030 gegarandeerd
- Gemengde bestemming: winkel, wonen én B&B mogelijk
- Ruim achterterrein met ontsluiting
- Oplevering in overleg

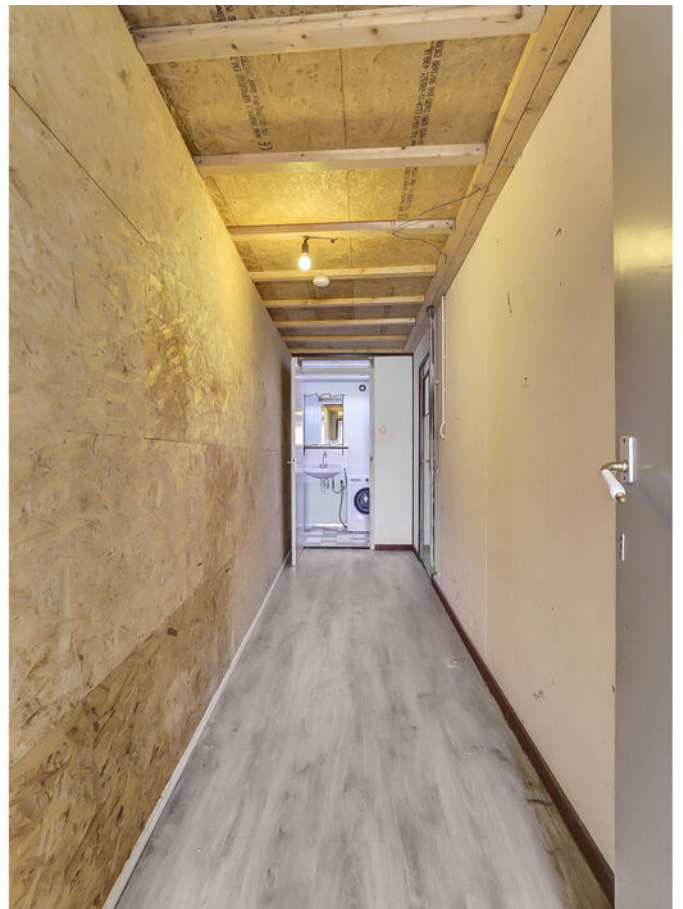
Conditie

Het object wordt kosten koper aangeboden. Dat betekent dat de kosten van overdracht (waaronder 10,4% overdrachtsbelasting) voor rekening van de koper zijn.

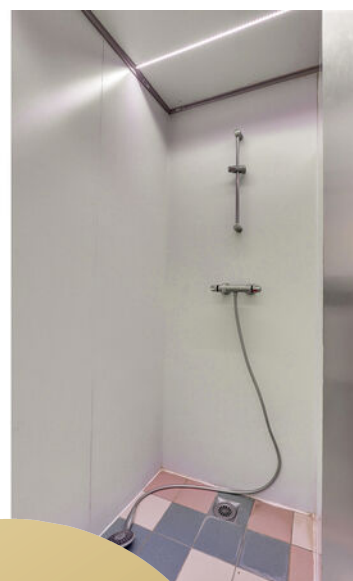
Een pand als dit – met zo'n veelzijdige indeling en toplocatie – komt zelden op de markt. Of u nu zoekt naar een belegging, een combinatie van wonen en werken, of plannen heeft voor herontwikkeling: Kerkhof 28-30 biedt u alle ruimte.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet worden beschouwd als een aanbod of offerte.









Hulp nodig
bij de aankoop
van uw droomhuis?
Onze makelaar
helpt u graag!

















Hotspots

Gemeente Schouwen-Duiveland



Zierikzee

Deze prachtige, monumentale stad heeft van alles te bieden. Gelegen aan de haven, sfeervolle terrasjes en een fijne winkelstad met mooie boetiekjes.

Kilometers strand

Een dagje aan zee is op Schouwen-Duiveland geen enkel probleem. In de Westhoek vind je kilometers lange stranden met diverse horecagelegenheden.

Sportief

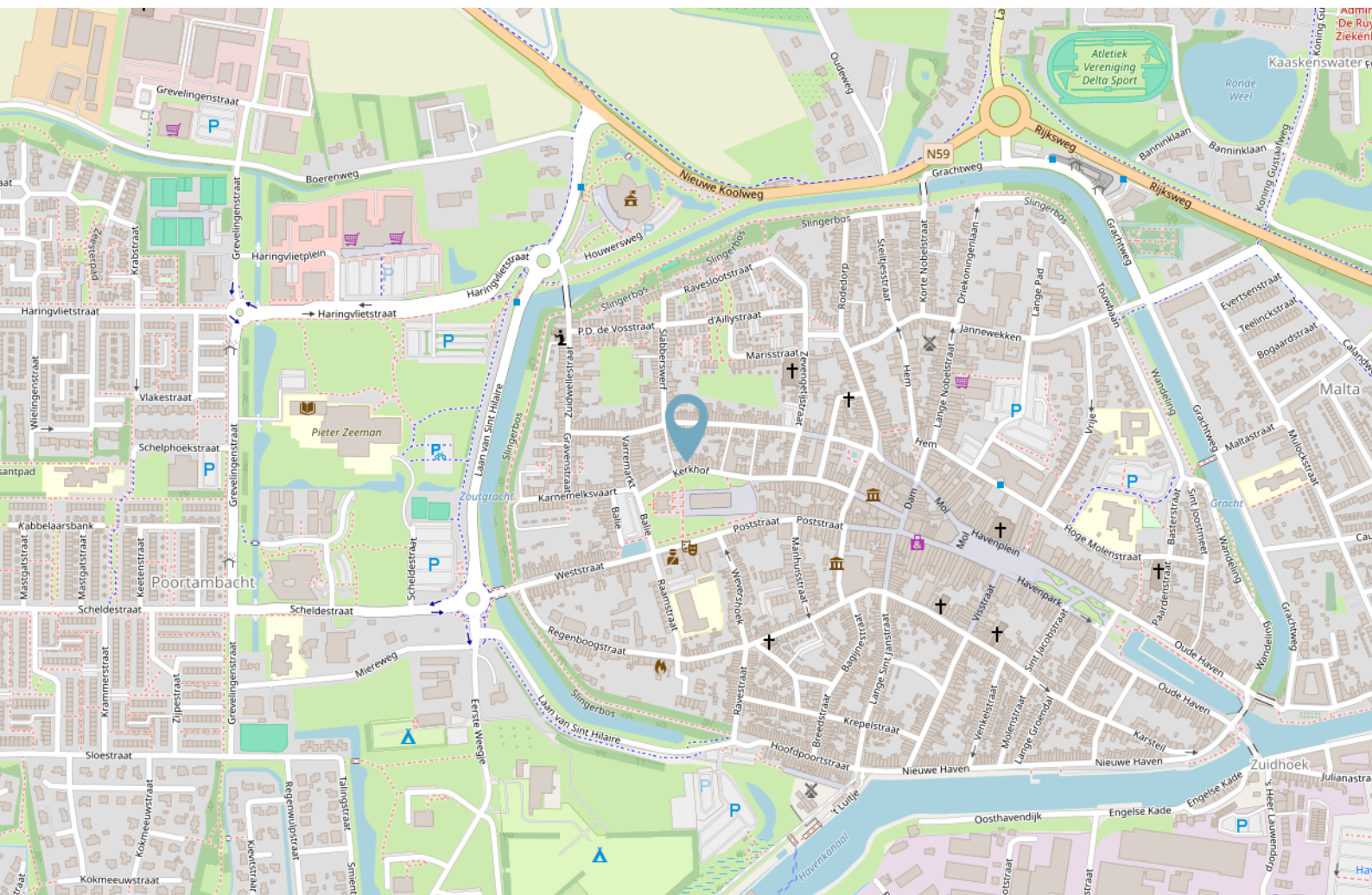
Sportief aangelegd? Dan kun je op Schouwen-Duiveland zeker flink aan de bak. Wat dacht je van surfen, duiken of kiten aan de Brouwersdam. Liever op het droge trainen? In Zierikzee is er een luxe sportcentrum geopend met zwembad en fitnessruimte.

Centraal

Vanuit Schouwen-Duiveland is er een goede busverbinding naar de randstad. Met de Interliner sta je al binnen 50 minuten in hartje Rotterdam!

Bos

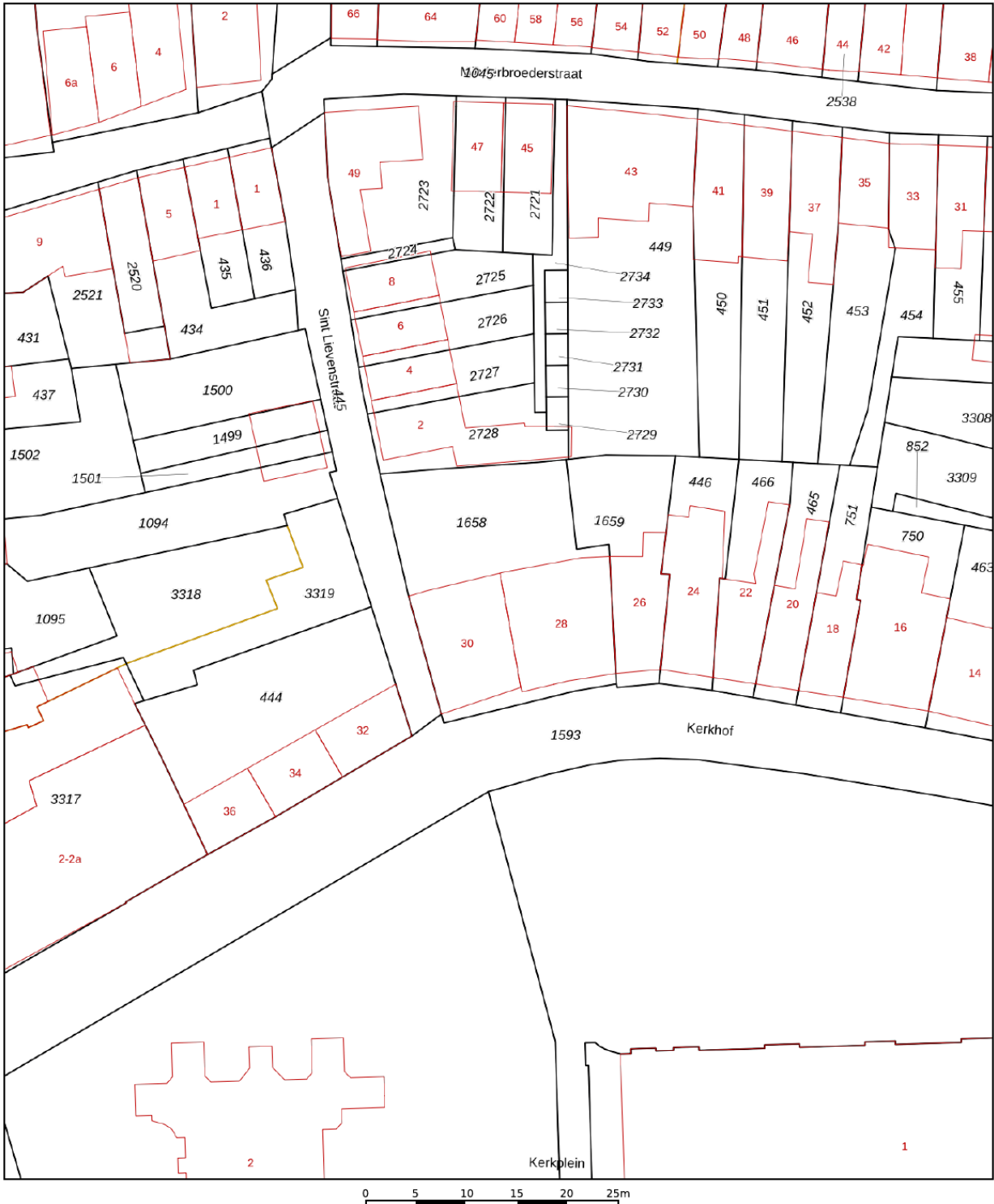
Geniet van een fijne wandeling in het grootste bos van Zeeland; Boswachterij Westerschouwen. Dit kan te voet, per fiets of wacht dacht je van een buitenrit te paard?.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zierikzee Sectie L Perceel 1658	kadaster 
--	---	---

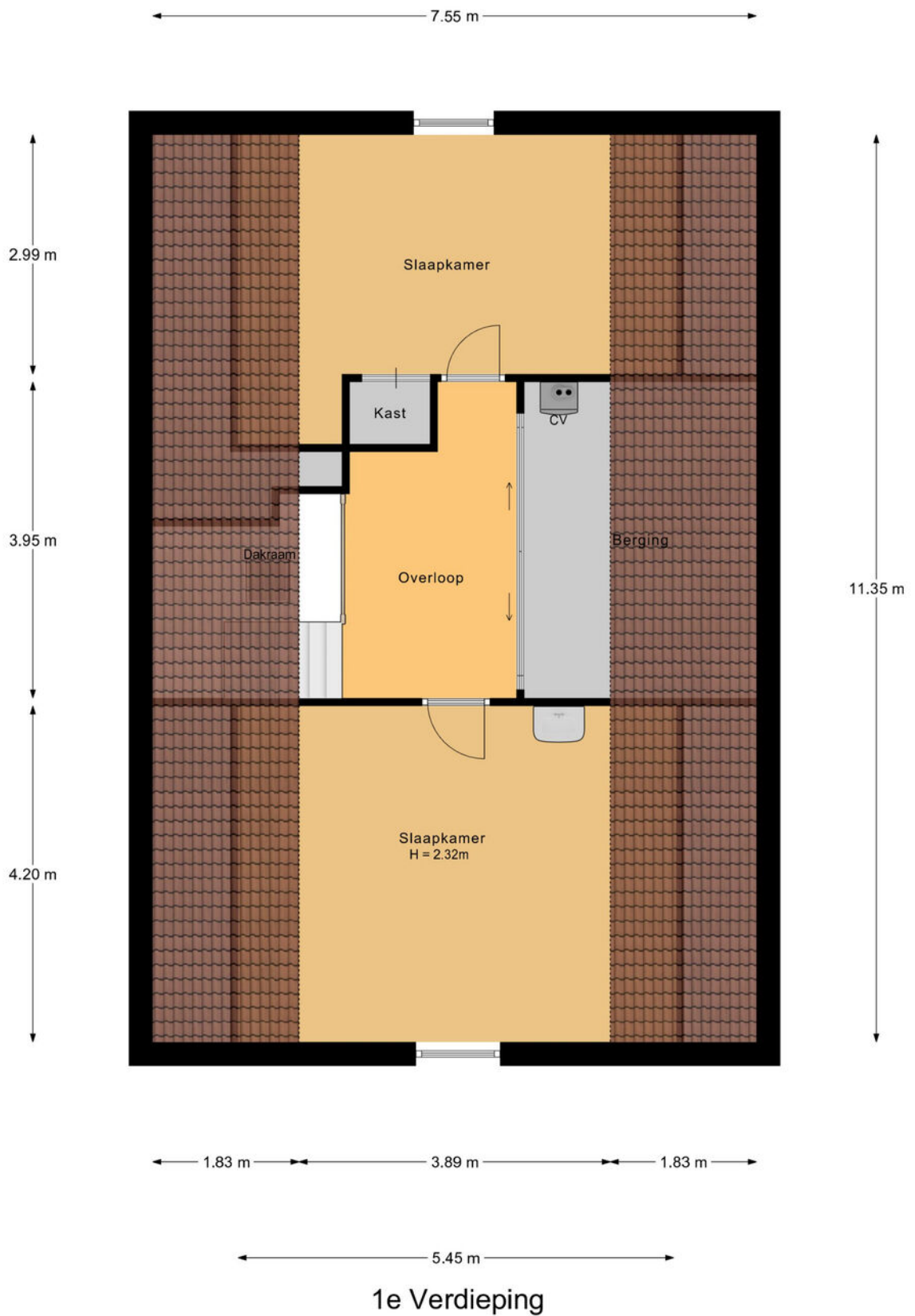
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plattegrond



Plattegrond



Belangrijke vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt. Kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden) zijn hierin een belangrijk on-

derwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt o gemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper de makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de VBO een hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een 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 van de VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd 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 VBO-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

*Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Kooijman Makelaardij

Deltastraat 10
4306 BK Nieuwerkerk
0111 64 41 45

info@kooijmanmakelaardij.nl
www.kooijmanmakelaardij.nl

**Onderdeel van de
Neeskens Groep**

Neeskens Makelaars
Yerseke, Goes, Tholen

Gratis



Benieuwd
naar de waarde
van uw woning?

Adviesgesprek

Bent u nog in de oriënterende fase en benieuwd naar de mogelijke opbrengst van uw woning? Wij komen graag eens bij u langs voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

Onze makelaars geven u graag advies op maat, gericht op uw eigen situatie. Neem contact op met één van onze vestigingen.

kooijmanmakelaardij.nl/diensten