



# JULIANAWEG MELISSANT

*Vraagprijs € 585.000 k.k.*

0187-68 48 68 - [info@bezuijenbemiddeling.nl](mailto:info@bezuijenbemiddeling.nl) - [www.bezuijenbemiddeling.nl](http://www.bezuijenbemiddeling.nl)



Bezuijen  
Bemiddeling



# KENMERKEN

*Woonoppervlakte* 155 m<sup>2</sup>

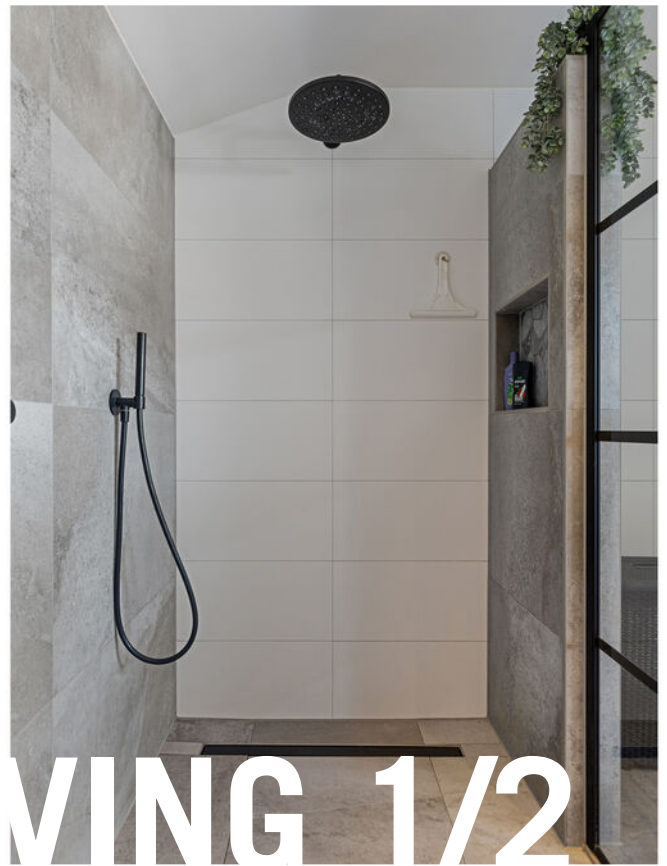
*Perceeloppervlakte* 616 m<sup>2</sup>

*Inhoud* 656 m<sup>3</sup>

*Aantal slaapkamers* 3

*Bouwjaar* 1910

*Energie label* C



# OMSCHRIJVING 1/2

## Ruimte, rust en veelzijdigheid in één woning!

Gelegen in het rustige en groene **Melissant**, biedt deze vrijstaande woning alles wat je zoekt: veel ruimte voor je gezin, voldoende opbergruimte voor hobby's of werk, en een fijne tuin voor ontspanning en privacy.

Julianaweg 14 is de ideale woning voor wie op zoek is naar een plek met mogelijkheden en potentie. Met een perceel van maar liefst 616 m<sup>2</sup> is deze woning veel meer dan een plek om te wonen. Het ruime terrein biedt tal van mogelijkheden, of je nu een moestuin wilt aanleggen, een groot terras wilt creëren of gewoon ruimte wilt voor buitenactiviteiten. De grote schuur en inpandige garage maken het perfect voor klussen, opslag of hobby's.

**Wat deze woning bijzonder maakt** is de perfecte combinatie van authenticiteit en modern comfort. De woning is recent gemoderniseerd en biedt de mogelijkheid om er direct in te trekken, terwijl je tegelijkertijd ruimte hebt om je eigen stijl toe te voegen. Je komt binnen in een lichte woonkamer met uitzicht op de tuin. De keuken is ruim en praktisch ingericht en aansluitend is er een bijkeuken met veel opbergruimte en een deur naar de tuin. De garage biedt extra ruimte voor fietsen, gereedschap of andere opslag en heeft een eigen entree.

**Op de eerste verdieping** vind je drie ruime slaapkamers, waarvan de master is voorzien van een walk-in closet. De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en biedt luxe met vloerverwarming, een duo-ligbad, een ruime douche en dubbele wastafels. Daarnaast is er nog een extra kamer die perfect dienst kan doen als berging, werkruimte of hobbykamer. De woning is uitgerust met airconditioning in de master bedroom en de bovenverdieping heeft triple beglazing en rolluiken, wat zorgt voor extra comfort. Een ander groot voordeel van deze woning is de 15 zonnepanelen die in 2023 zijn geïnstalleerd.

**De tuin rondom** het huis is ruim en biedt volop mogelijkheden. Het is een ideale plek voor buitenactiviteiten, een speelplek voor kinderen of gewoon om te ontspannen.

Het bijgebouw van ca. 18 m<sup>2</sup> is een bijzonder kenmerk van de woning. Dit ruimte is perfect voor een atelier, kantoor, praktijkruimte, of als chillplek voor tieners. Het bijgebouw heeft bovendien een bergzolder voor extra opslag. De woning heeft ook voldoende parkeerruimte op eigen terrein.



# OMSCHRIJVING 2/2

**Door de recente modernisatie** is het huis instapklaar en biedt het het gemak van een volledig uitgeruste woning met volop ruimte om je eigen ideeën tot leven te brengen.

**Als je op zoek** bent naar een woning die veel ruimte biedt, zowel binnen als buiten, en die je de vrijheid geeft om je eigen draai eraan te geven, dan is Julianaweg 14 in Melissant absoluut het overwegen waard.

**Neem contact met ons op** voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze woning biedt.

















Bezuïjen  
Bemiddeling



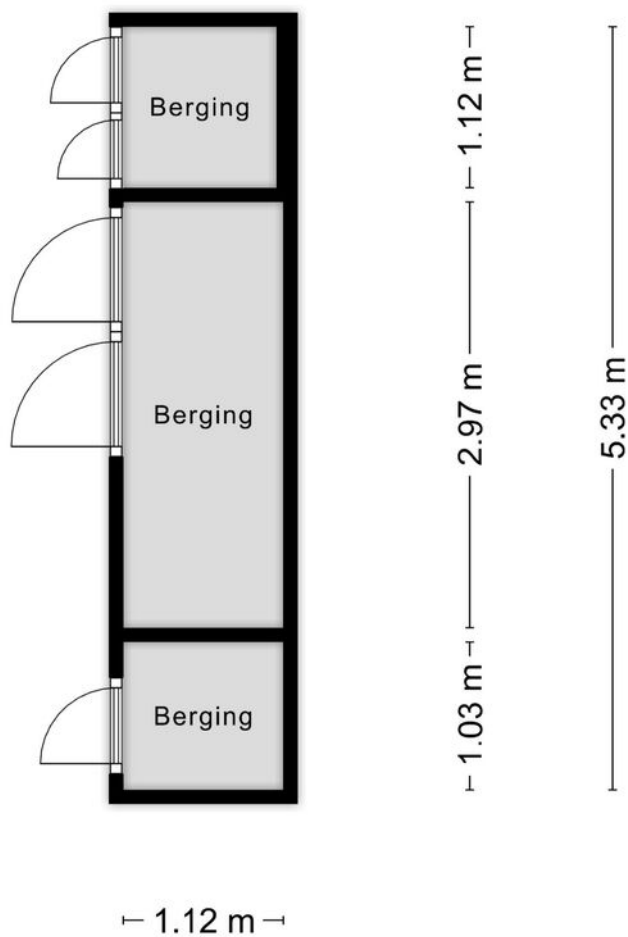


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND

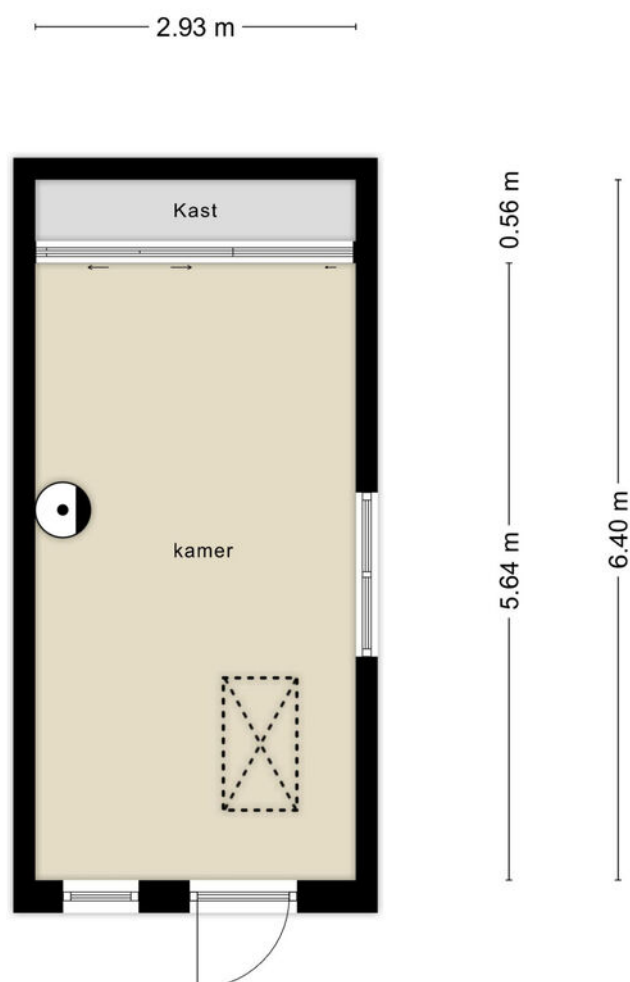


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

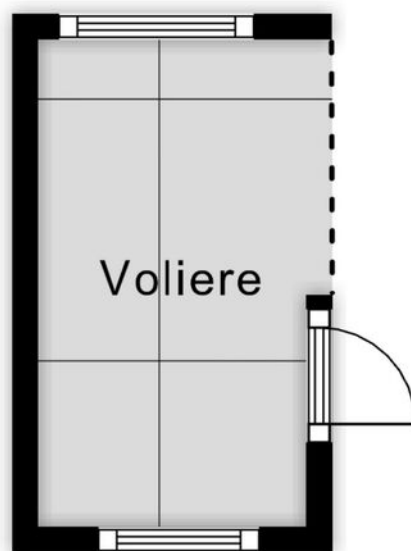
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

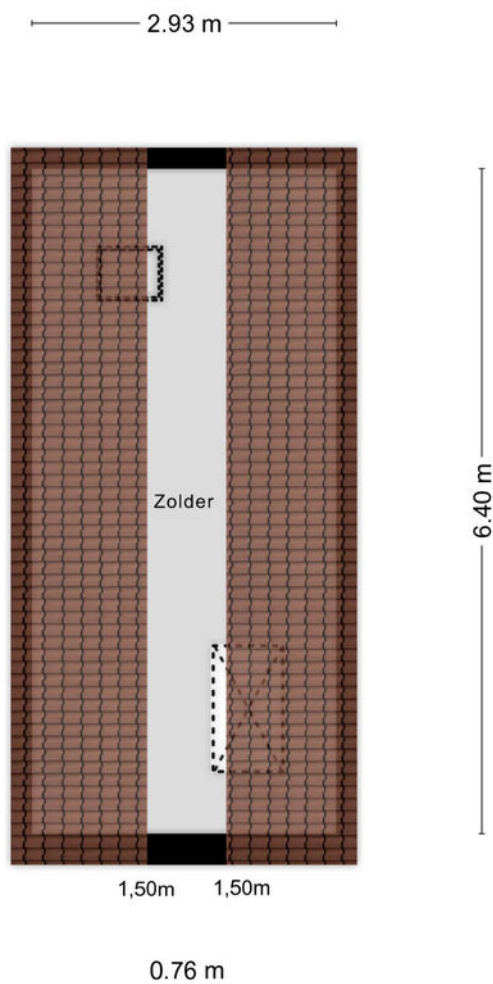
1.86 m



1.02 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**PLATTEGROND**



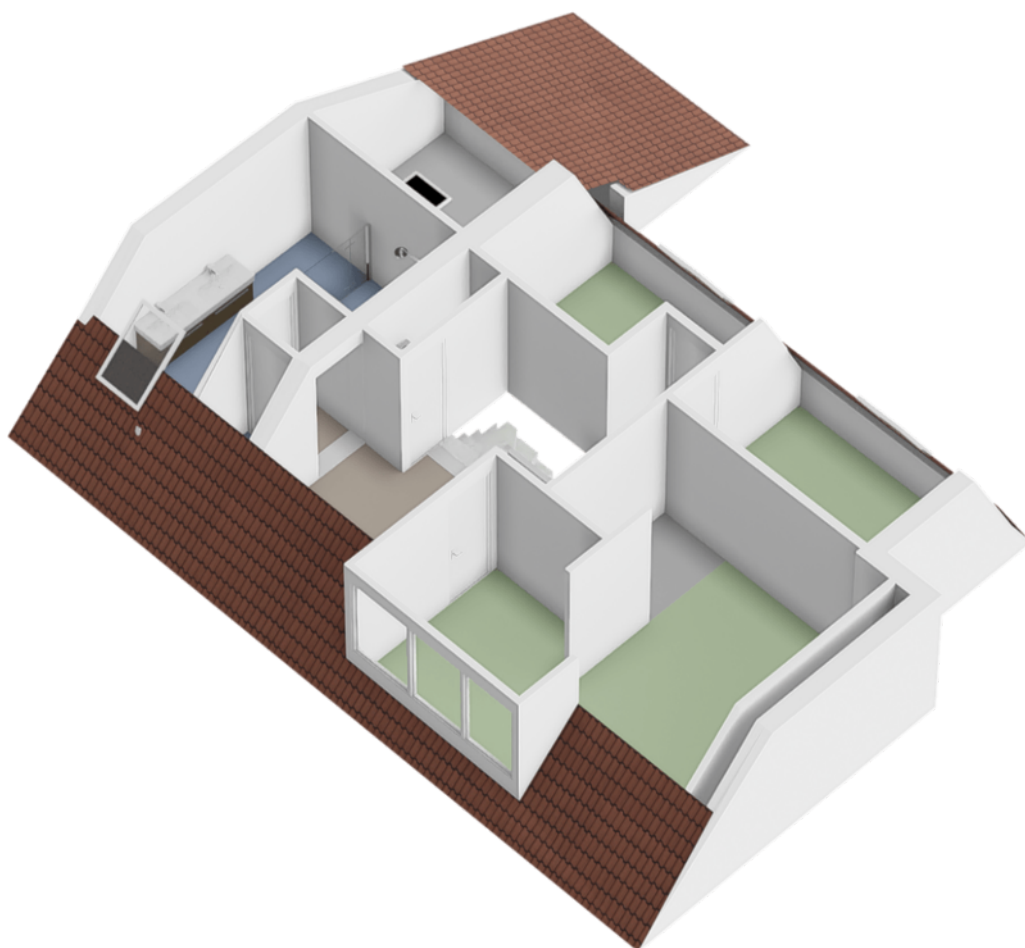
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



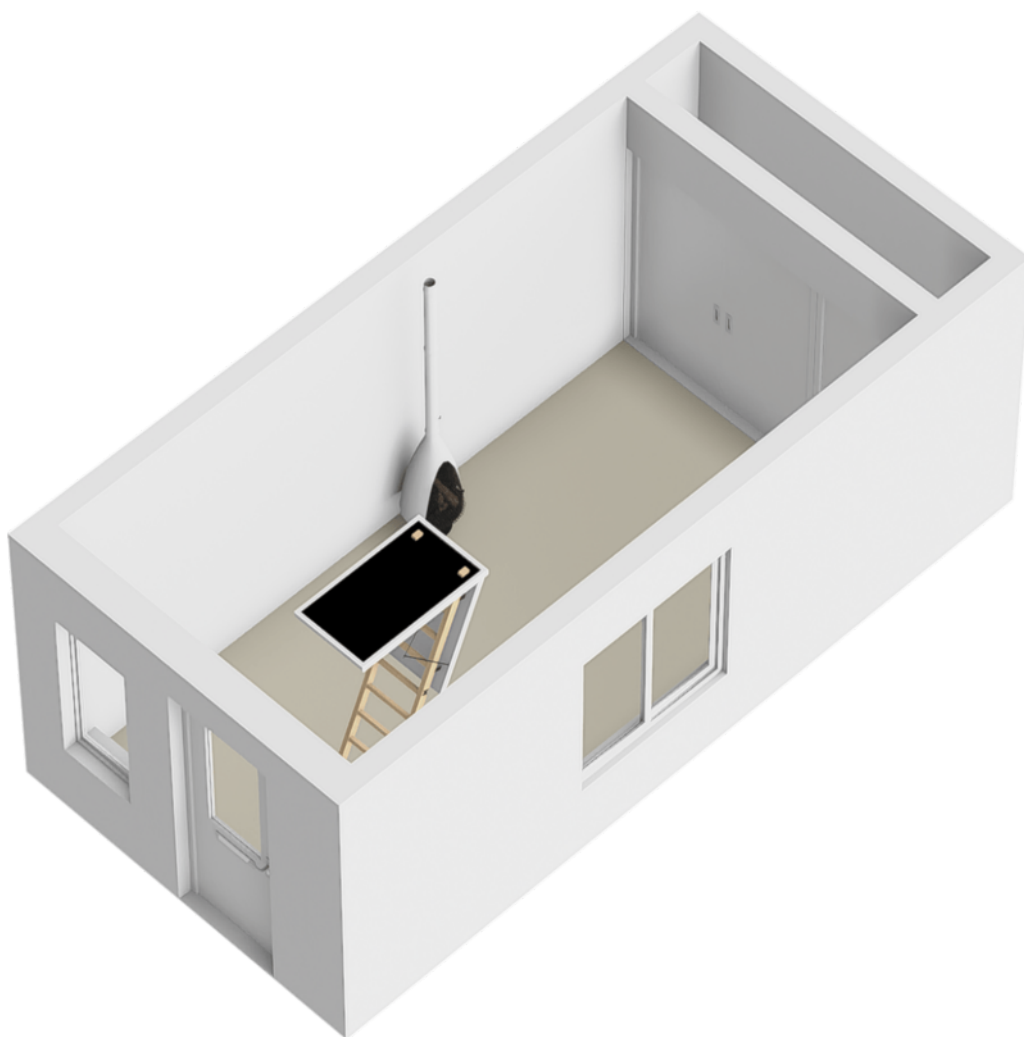
# PLATTEGROND



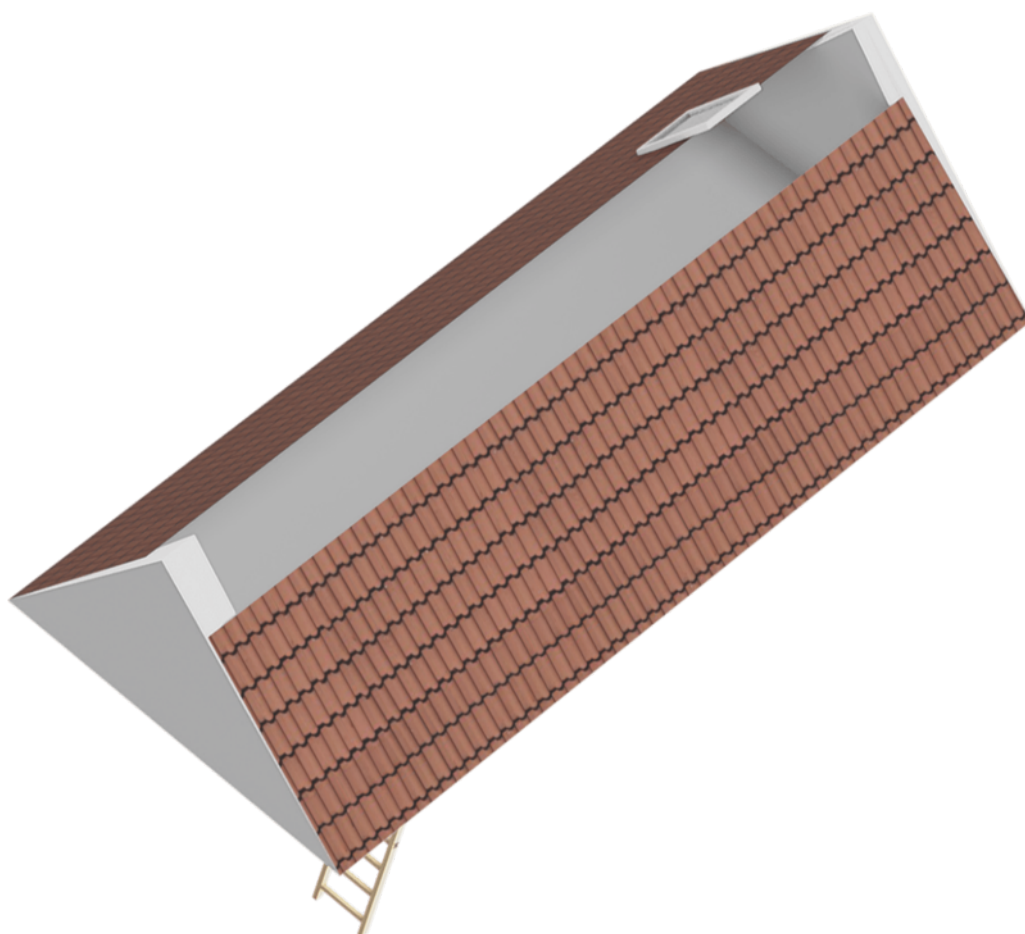


# PLATTEGROND

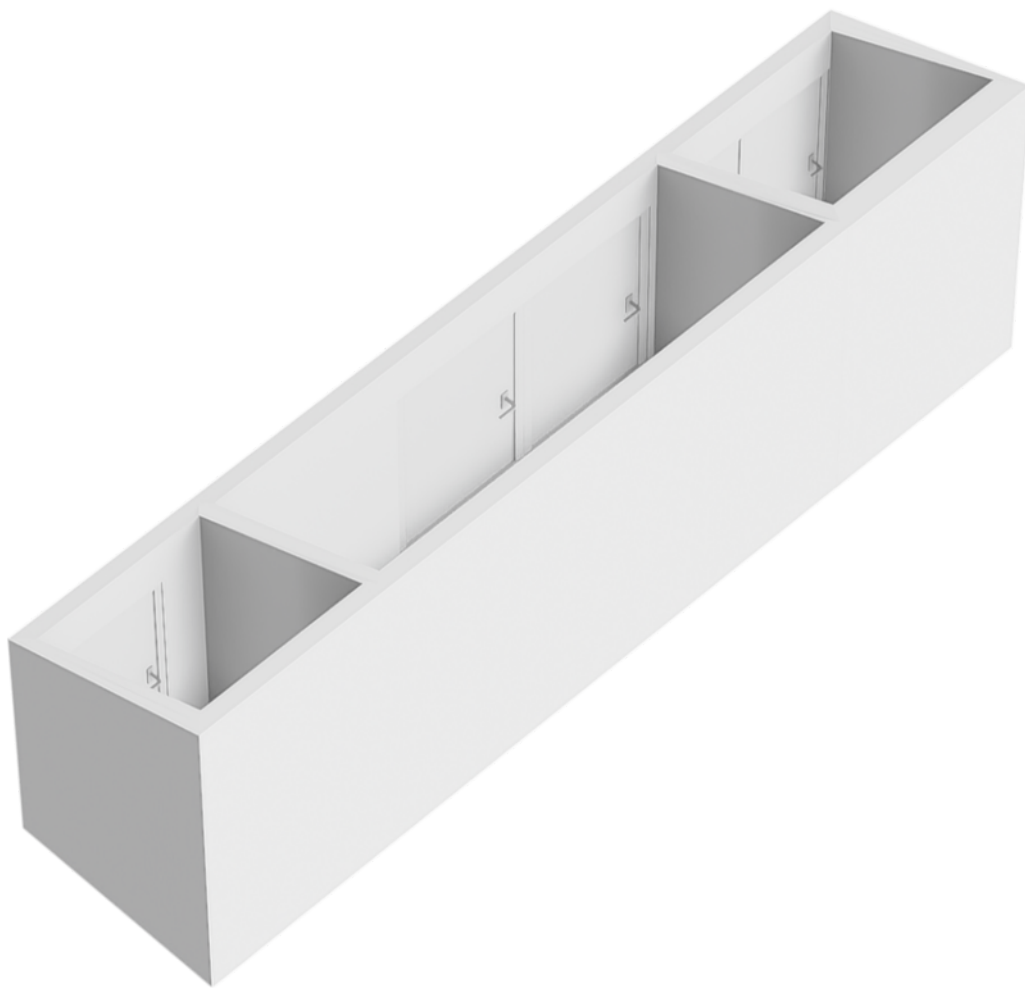




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



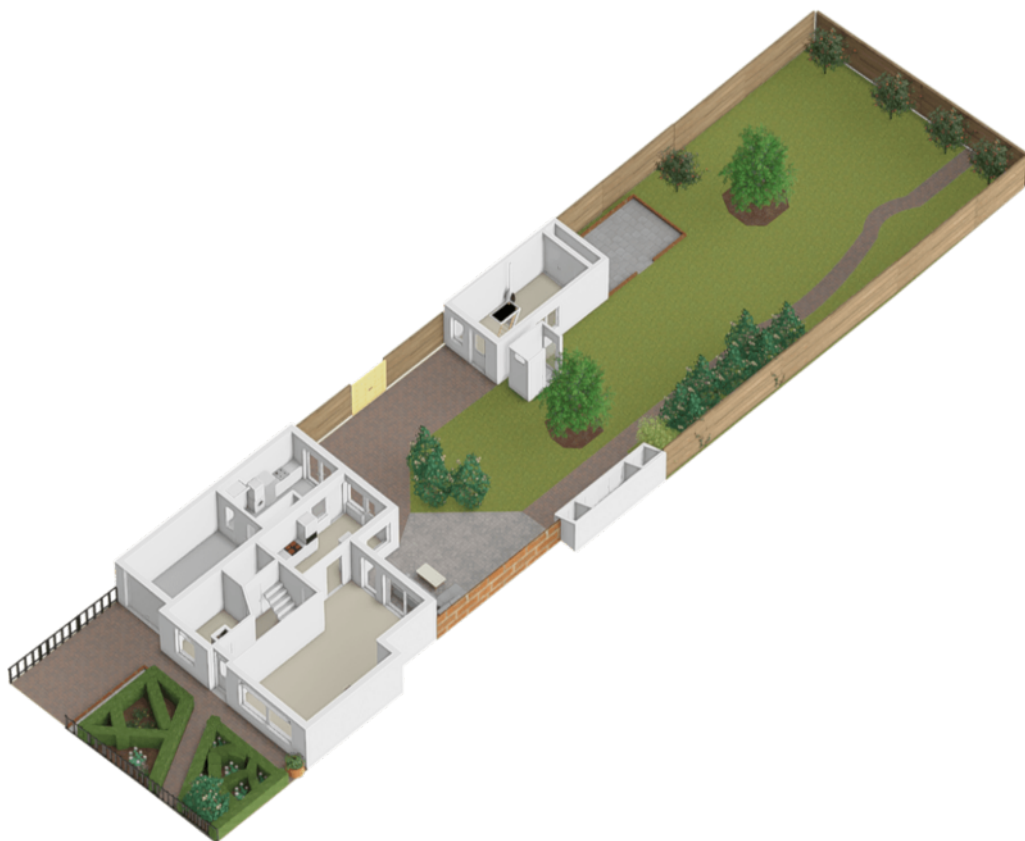
**PLATTEGROND**



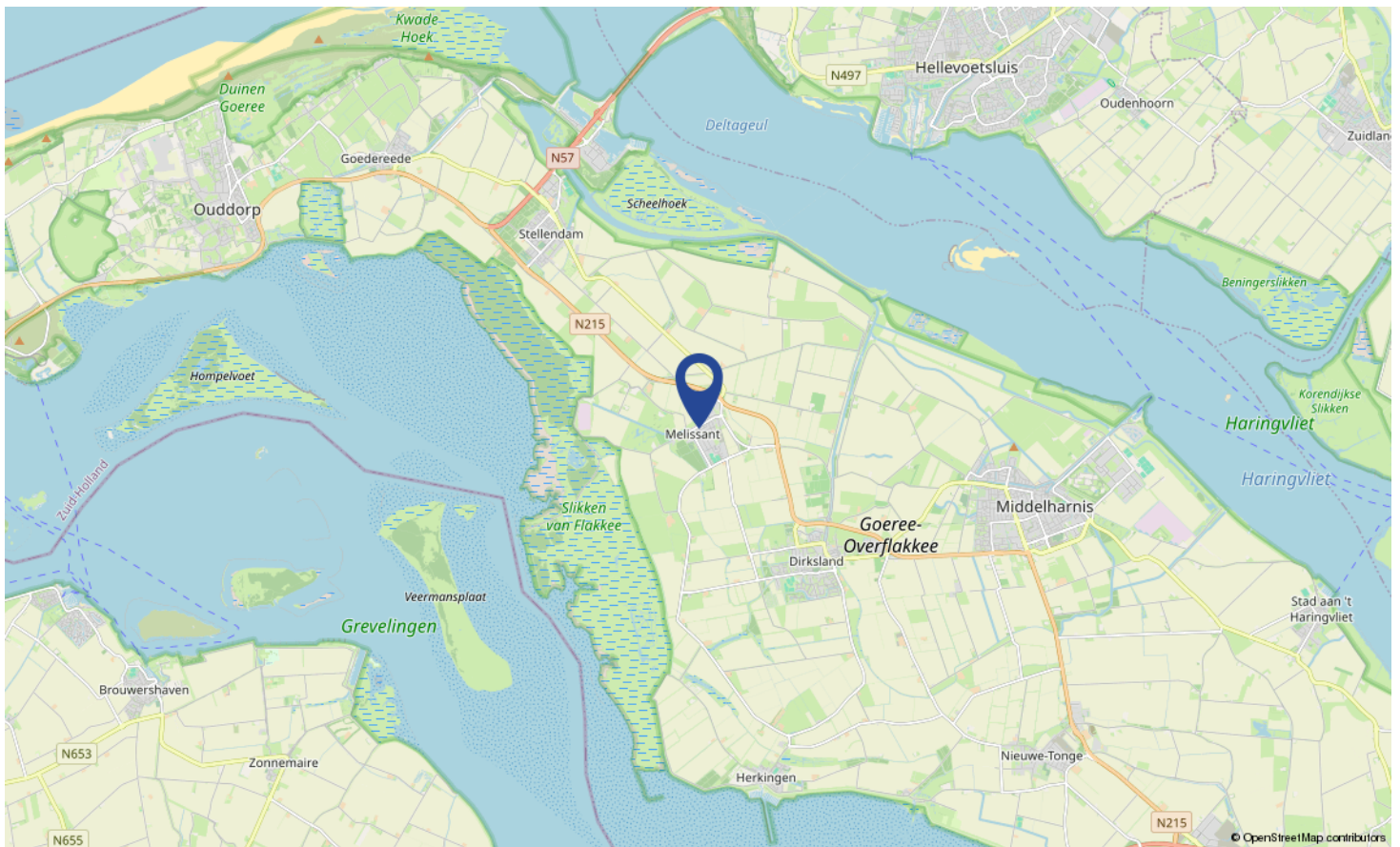
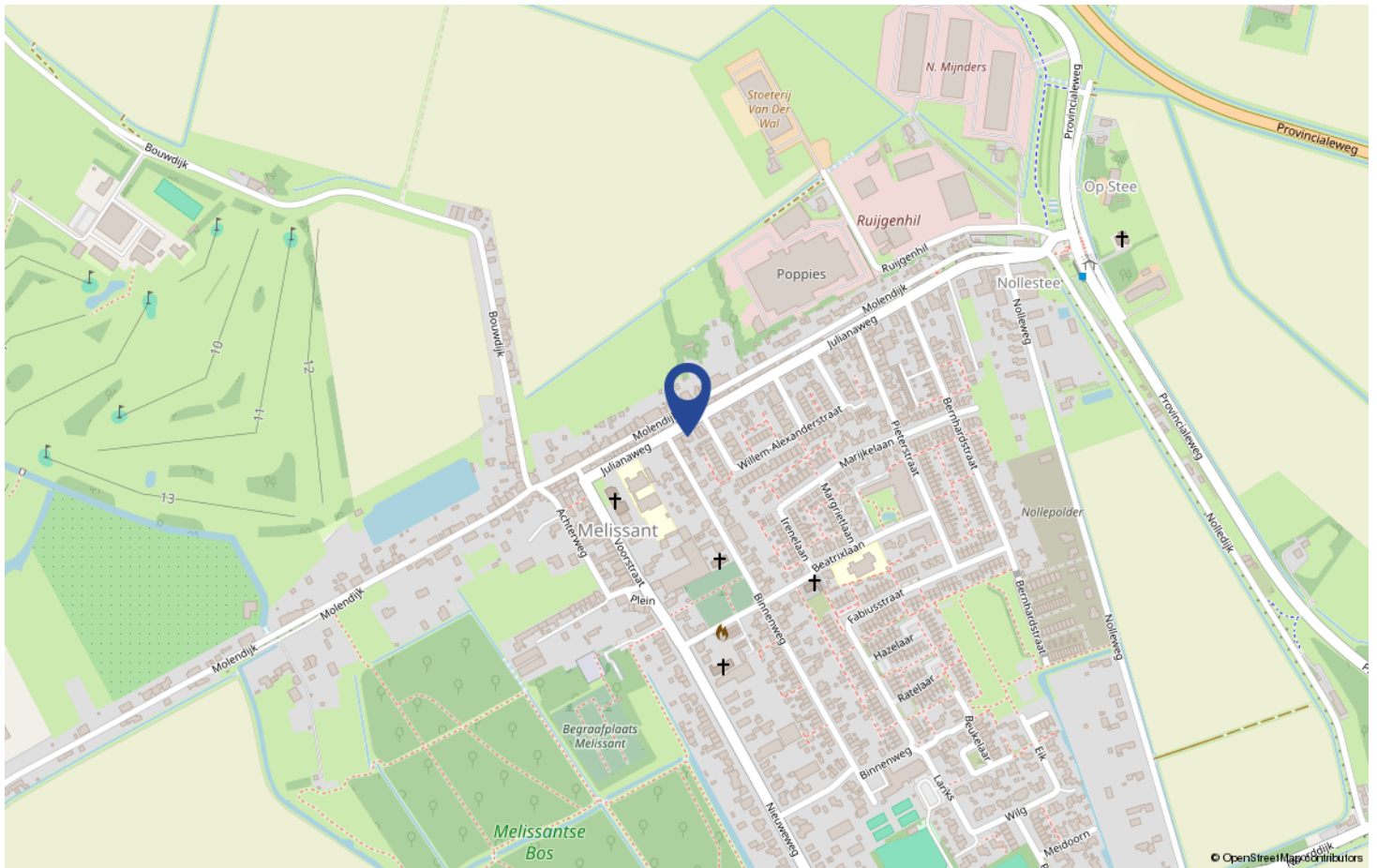


**PLATTEGROND**





# PLATTEGROND



# LOCATIE OP DE KAART

## BEZICHTIGING

Het is voor jou als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren dan ook om op voorhand de directe omgeving te bekijken, voordat je een afspraak voor een bezichtiging plant. Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid. Wij verzoeken je daarom vriendelijk om binnen enkele dagen na de bezichtiging jouw bevindingen aan ons door te geven – ook wanneer je geen interesse hebt. We helpen je graag bij het zoeken naar jouw droomhuis en het in kaart brengen van jouw woonwensen.

## ONDERZOEKSPLICHT KOPER

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar staat tegenover dat jij als koper een onderzoeksplicht hebt. Wij gaan er dan ook van uit dat je, voordat je een bod uitbrengt, zelf onderzoek doet naar alle relevante aspecten. Denk hierbij aan het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente of andere instanties, en het onderzoeken van je financiële mogelijkheden. Het is verstandig om je vooraf goed te laten informeren over de financiële gevolgen van een eventuele aankoop.

## PROCEDURE BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Het bod bestaat uit een prijs in euro's, gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meest gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per email van op de hoogte gebracht.

## BOUWKUNDIGE KEURING

Als je dat wenst, kun je als koper een bouwkundig inspectierapport laten opstellen van de woning. In dit rapport worden eventuele gebreken en de bijbehorende herstelkosten beschreven. Uiteraard staan wij je graag bij tijdens het koop- en verkoopproces.

## VOORBEHOUD FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan je eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

## BEDENKTIJD

In het kader van de "Wet koop onroerende zaken" wordt de koper beschermd door een wettelijke bedenktijd van drie werkdagen. Deze bedenktijd gaat in nadat je de door beide partijen getekende koopovereenkomst hebt ontvangen. Ons streven is om binnen één kalenderweek na het bereiken van de mondelinge overeenkomst de schriftelijke koopakte door beide partijen te laten ondertekenen.

## WAARBORG/BANKGARANTIE

Om zekerheid te bieden voor de nakoming van de verplichtingen, dient de koper binnen circa zes weken na het tekenen van de koopovereenkomst én het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris. In plaats van een waarborgsom mag ook een bankgarantie worden gesteld voor hetzelfde bedrag. Eventuele ontbindende voorwaarden worden, indien overeengekomen, opgenomen voor een maximale termijn van zes weken na de mondelinge overeenkomst.

# VERDERE INFORMATIE



### OVERDRACHTSBELASTING

Als je in Nederland een stuk grond of een pand koopt, betaal je overdrachtsbelasting. Dit geldt ook voor rechten op onroerende zaken, zoals erfpacht. De erfpachtcanon wordt hierbij gekapitaliseerd en meegenomen in de berekening van de overdrachtsbelasting. Deze berekening wordt uitgevoerd door de notaris. Hoe hoog het tarief is, hangt af van verschillende factoren.

### OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatst genoemde geval kan de verkoper van te voren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

### OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper er op te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouw woning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

### NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper er op dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

### VERANTWOORDING

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en worden aan meerdere gegadigden tegelijk verstrekt. Laat je goed adviseren en neem een eigen makelaar mee.

# VERDERE INFORMATIE





## BEZUIJEN BEMIDDELING

Bezuijen Bemiddeling is een vertrouwd gezicht op Goeree-Overflakkee. Als middelgrote makelaar zijn we al vele jaren gevestigd in Ouddorp, ons werkgebied strekt zich uit over het hele eiland, van Ouddorp tot aan Ooltgensplaat.

Met trots dragen wij het keurmerk van Vastgoed Nederland, wat staat voor onze diepgaande kennis van het makelaarsvak. Dit keurmerk biedt jou de zekerheid van kwaliteit en betrouwbaarheid.

Heb je nog vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging? Neem dan contact op met ons kantoor, we staan graag voor je klaar.



Bezuijen  
Bemiddeling



## OVER ONS





[www.bezuijenbemiddeling.nl](http://www.bezuijenbemiddeling.nl)

**Scan deze code en  
bekijk ons gehele  
aanbod**



**BEKIJK DEZE WONING ONLINE!**



# BEZUIJEN BEMIDDELING

*Neem vrijblijvend contact met ons op*

Bezuijen Bemiddeling - Hofdijksweg 29, 3253KC Ouddorp  
0187-68 48 68 - [info@bezuijenbemiddeling.nl](mailto:info@bezuijenbemiddeling.nl) - [www.bezuijenbemiddeling.nl](http://www.bezuijenbemiddeling.nl)



Bezuijen  
Bemiddeling