



Nieuwe Haven 137

Zierikzee

Vraagprijs € 600.000 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!

Stijlvol wonen aan het water, met balkon, dakterras én stadstuin met achterom.

Aan het schilderachtige havenkanaal van Zierikzee ligt deze karaktervolle woning met een uniek uitzicht over de aangemeerde boten. Achter de gevel schuilt een verrassend modern en uiterst comfortabel woonhuis, in 2013 volledig en vakkundig gerenoveerd door Bouwbedrijf Boogert uit Oosterland, waarbij uitsluitend hoogwaardige materialen zijn toegepast. Het resultaat is een energiezuinige woning met energielabel A, voorzien van alle moderne gemakken – van vloerverwarming tot een Quooker kraan en van airconditioning tot een luxe badkamer.



Bouwjaar
1950



Wonen
112 m²



Perceel
99 m²



Kamers
3

Kortom,

Een zeldzame combinatie van authenticiteit, comfort, luxe, gezelligheid en locatie.





Indeling

Souterrain:

Via een vaste trap bereik je het ruime souterrain met een stijlvolle beton ciré-vloer – een veelzijdige ruimte die ideaal is als werkkamer, hobby- of tv-kamer of slaapkamer. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met de cv-installatie (Nefit TopLine HRC 45/CW6

Het betreft een HR-combiketel Categorie: CW6 (dus geschikt voor veel warmwatergebruik, bijvoorbeeld regendouche of bad), de mechanische ventilatie-unit, een apart toilet en een wastafelmeubel. Vanuit de veelzijdige ruimte is er een aluminium pui naar de achtertuin met overkapping, inbouwverlichting en inbouw tuinkasten.

Begane grond:

Op straatniveau bevindt zich de sfeervolle woonverdieping met eikenhouten vloeren, aluminium kozijnen in de achter- en zijgevel met panoramaraam en een fraai schilderij-ophangstelsel. De luxe uitgevoerde maatwerk-keuken vormt het hart van het huis en is uitgerust met onder meer:

- AEG-inductiekookplaat en AEG-afzuigkap
- hardstenen werkblad met ingebouwde stopcontacten
- Het barblad is gemaakt van Franse massief eiken wagon vloerdelen
- Quooker Cube met CO₂-functie voor bruisend en gekoeld water
- AEG combi-oven/magnetron
- AEG koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- wijn-/klimaatkast van Liebherr





Indeling

De ingebouwde gashaard zorgt voor extra sfeer. Vanuit de woonkamer is er aan de achterzijde toegang tot het balkon met composiet vlinderplanken – een heerlijke plek om tot rust te komen.

Aan de voorzijde is een lichte werkkamer/entree met glazen schuifdeur en garderobenis. De meterkast is professioneel uitgevoerd met 13 groepen, 3-fasenaansluiting, drie aardlekschakelaars en aansluitingen voor een camerasysteem en waterontharder (Happy Drops).

Eerste verdieping:

De bovenverdieping heeft eveneens houten vloeren. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe badkamer met ligbad, royale inloopdouche met glazen deur, dubbel wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming en een separaat toilet met bewegingssensor voor de verlichting. De overloop biedt toegang tot een ruime inloopkast. Aan de achterzijde ligt de slaapkamer met aluminium kozijnen en openslaande deuren naar het grote dakterras met buitenstopcontacten en verlichting – een beschutte plek midden in de stad met zicht over de daken van de vele monumenten van Zierikzee. De slaapkamer is voorzien van airconditioning waar ook mee verwarmd kan worden.





Indeling

Achter de woning bevindt zich een fraai aangelegde patio met overkapping, drie vaste kasten en een achterom – uniek in de binnenstad! De ligging aan de voorzijde, direct aan het water, maakt deze woning echt uniek in Zierikzee.

Bijzonderheden:

Energielabel A (geldig tot 2035)

Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas

Airconditioning (LG) en mechanische ventilatie

Elektrische vloerverwarming in badkamer, warmwater-vloerverwarming in souterrain

Hardhouten en aluminium kozijnen

Cv-ketel Nefit Proline (2021, eigendom)

Volledig vakkundig gerenoveerd (2013) door Bouwbedrijf Boogert Oosterland

Patio, overkappingen, balkon én dakterras (gezamenlijk ca. 80 m buitenruimte)

Achterom aanwezig aan de kant van de Karsteil.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Parkeren voor de deur via vergunning (€ 34,60 per jaar)

Locatie

Nieuwe Haven 137 ligt op een toplocatie in het historische hart van Zierikzee, met vrij uitzicht over het havenkanaal en de aangemeerde boten. Alle voorzieningen – winkels, restaurants, terrassen en de sfeervolle binnenstad – liggen op loopafstand. De ligging combineert de levendigheid van de haven en horeca met de rust en privacy van een uitstekend geïsoleerde, modern afgewerkte woning.







Vraagprijs	€ 600.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	3
Inhoud	402 m ³
Perceeloppervlakte	99 m ²
Woonoppervlakte	112 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1950
Ligging	in centrum, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Tuin	patio/atrium, zonneterras
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
CV-ketel	CV ketel Nefit Proline 2021
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A

Plattegronden

Begane grond



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

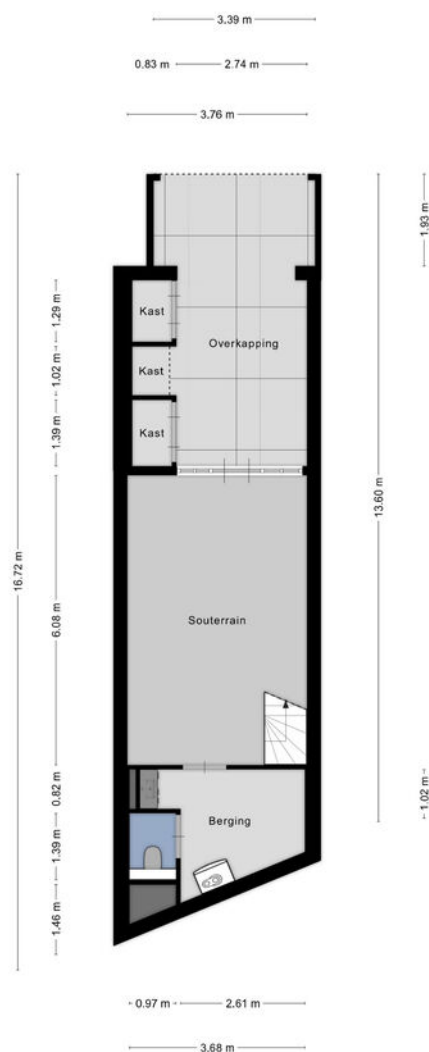
Plattegronden

Eerste etage



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)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
- Quooker	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- toilet	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Camerasysteem	■		
Hard drive camerasysteem	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	■		
Loungeset + tafel + parasol	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		



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 voorbehoud- en 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 zakendie 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 Middelburg

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

Vestiging Zierikzee

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

Vestiging Goes

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

Vestiging Vlissingen

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

U volgt ons op

