

**TE KOOP**

# **Walsoordensestraat 4**

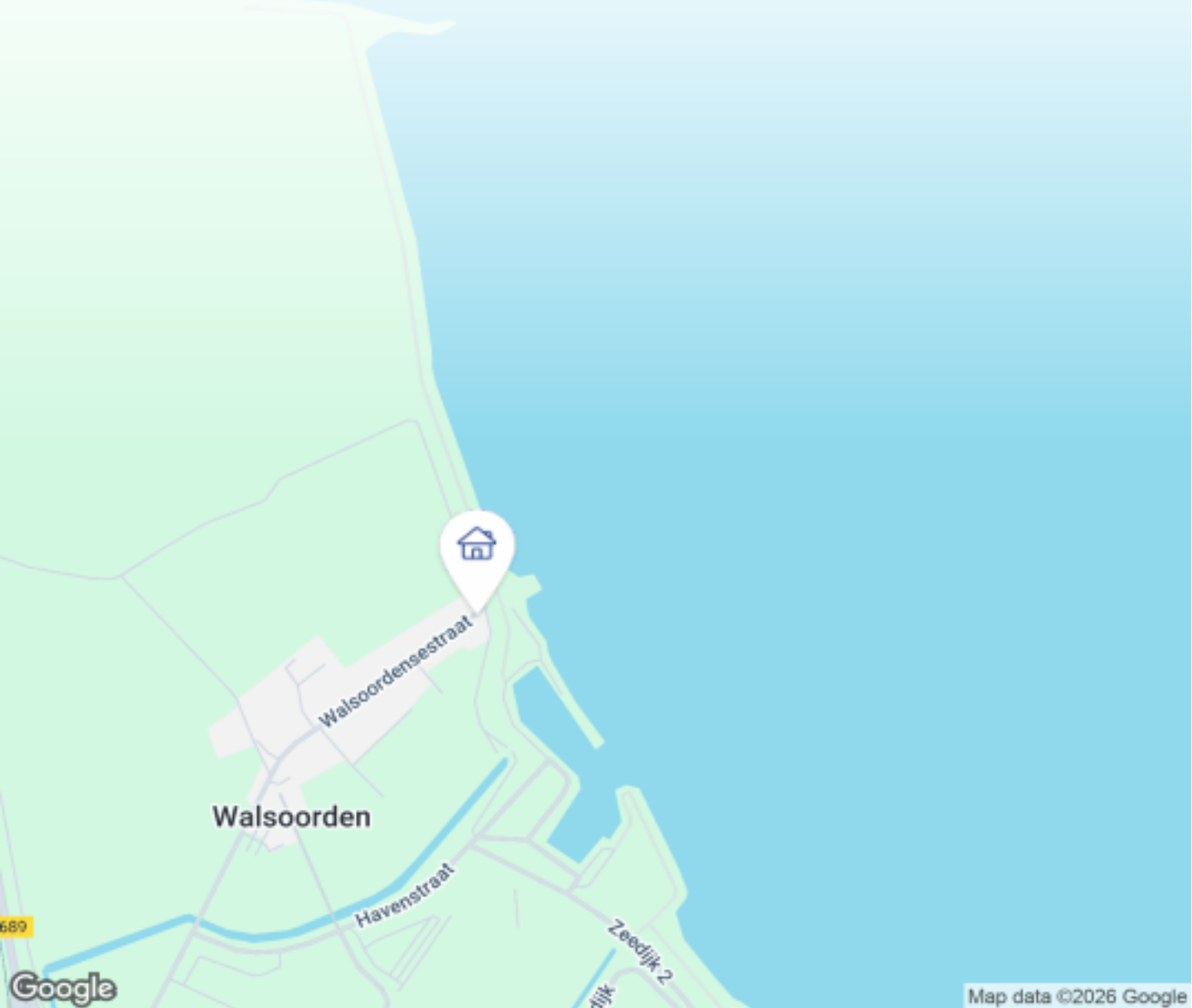
Walsoorden



**Vraagprijs**  
**€ 530.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Kenmerken                  | 21 |
| Zakenlijst                 | 24 |
| Huis op de kaart           | 26 |
| Algemene informatie        | 27 |
| Bijzondere bepalingen      | 27 |
| Informatie voor kopers     | 28 |



Woningbrochure: Walsoordensestraat 4, Walsoorden

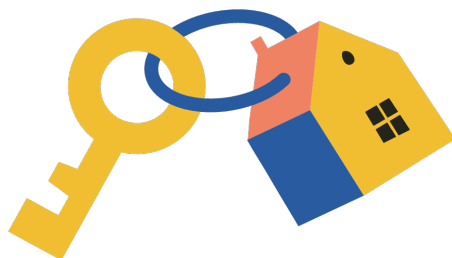
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Eens in de zoveel jaar komt er een pand op de markt die ronduit UNIEK genoemd kan worden; De Bloemfabriek Walsoorden Zeeuws Vlaanderen valt absoluut in deze categorie!

Pal aan de Westerscheldedijk in het plaatsje Walsoorden, wat bekend staat als dé perfecte bootspottersplek, treft u een oude meelfabriek uit 1907, die in ongeveer 1991 omgebouwd is naar een riant woonhuis. Vanaf de 'scheeps'woonkamer op 2e etage heeft u een panoramische view op een dagelijkse stoet passerende (zee)schepen die op zeer korte afstand van de dijk varen op de Schelde en vanuit de keuken ziet u de haven van Walsoorden. In de verte ziet u het nauw van Bath en zelfs de haven van Antwerpen, wat vooral in de avond met alle lichtjes voor een mooi zicht zorgt. Voor de woning ligt een kleine steiger en strandje en naast de woning de haven.

De afgelopen 17 jaar was de woning een geliefde B&B



**Woningbrochure: Walsoordensestraat 4, Walsoorden**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

met 2 gastenkamers, maar het pand is ook vanwege de dubbele opgang, gescheiden CV en elektra ook te gebruiken voor dubbele bewoning of woon/werken. De Bloemfabriek beschikt over veel schoon metselwerk en vele mooie en bijzondere details. Zo is er op zowel op de 1e etage 'De wintertuin' loggia als op de begane grond een heerlijke beschutte plek om buiten te zitten. De bibliotheek in de torenkamer op de 2e etage kan als kantoor gebruikt worden. De tuin met ruime multifunctionele buitenschuur is op het zuidoosten en pand heeft maar liefst 5 slaapkamers. De inpandige garage is heel geschikt om extra leefruimte van te maken. De woonoppervlakte is meer dan 380 m<sup>2</sup> en ongeveer 1500 m<sup>3</sup>.

Deze voormalige bloemfabriek is een aanrader voor mensen die weten wat het is om in oud erfgoed te wonen en graag de handen uit de mouwen steken. De woning dient nog deels gerenoveerd en gemoderniseerd te worden. Momenteel zijn er plannen voor de aanleg van een snelle glasvezelverbinding (binnen 1 a 2 jaar). De mogelijkheden zijn in een pand van deze grootte oneindig.

Walsoorden ligt in het hoogste puntje van oost Zeeuws Vlaanderen in de gemeente Hulst en heeft een eigen haven. Waar voorheen het veer Kruiningen Perkpolder vaarde is nu zomers een fietspondje van en naar Zuid Beveland en het trendy strandpaviljoen Bargoed met een groot strand. Alle voorzieningen zijn voorhanden in de nabije omgeving. Het dichtbij zijnde dorp Kloosterzande heeft alle faciliteiten zoals een supermarkt, wekelijkse markt, gezondheidscentrum, bakker, slager e.d. Er zijn diverse (sport)verenigingen en open lucht zwembad.

Antwerpen is op 30 autominuten bereikbaar, Gent op 45 minuten. Het pittoreske vestingstadje Hulst is op enkele manieren (openbaar vervoer, fietsen of 15 autominuten rijden) bereikbaar voor scholen, winkels, musea, cafe's en restaurants, etc. Het natuur en schorrengebied 'het Land van Saeftinghe' is adembenemend. Terneuzen op 20 minuten rijden. Inmiddels is er gestart met het plan Perkpolder, waar recreatiewoningen, hotel en een grote jachthaven

gerealiseerd gaan worden. U zou hier straks een eigen boot/ligplek kunnen hebben.

Oost Zeeuws Vlaanderen is vooral agrarisch gebied, waar het heerlijk rustig en relaxen is. Flaneren kan, maar dan alleen voor de schapen op de dijk. Een heerlijke plek om te genieten van een 'Belgisch' bourgondisch leven.

Indeling;

Begane grond

Entree in de hal met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Toegang tot de ruime inpandige garage met meterkast (6 groepen, krachtstroom en aardlekschakelaar); ideaal voor het stallen van de auto of fietsen, maar ook om te bouwen naar een extra woonruimte vanwege mogelijke doorgang van berging, hal naar de woonkeuken.

De ruime woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en heeft een open verbinding met de keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten een inductie kookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, koelkast, oven en combimagnetron. U kunt een houtkachel of openhaard aansluiten op het schoorsteenkanaal.

Toegang tot de bijkeuken, waar de aansluitingen voor witgoed zich bevinden en toegang tot de ruime hal met de rode deur aan de dijkkant van de woning. Er bevinden zich in de bijkeuken tevens 2 aansluitingen voor toiletten en aansluitingen voor een wasbak.

Onder de overkapping beneden is het zomers heerlijk toeven, zelfs bij regenachtig weer. Hier heeft u toegang tot de inpandige schuur, de hal en de bijkeuken.

Toegang tot de kelder bevindt zich in de hal bij de voordeur (Walsoordense straatkant)

Er is vanuit deze hal toegang tot een berging die zich in de inpandige schuur bevindt. En u kunt met de trap naar boven.

1e Verdieping

Een traphuis van begane grond naar 1e en 2e verdieping. Met toegang tot de badkamer, slaapgedeelte, het zitgedeelte.

Totaal 4 Slaapkamers, waarvan 1 ruim, 2 middelgroot en 1 master.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Badkamer en suite met bubbelbad, toilet, douche en een wastafelmeubel.

1 extra toilet in het gangetje naar de 4e (slaap) kamer.

U zou hier een extra badkamer kunnen maken de

aansluitingen zijn aanwezig. Hier zijn in een

inbouwkast de 2 CV-opstellingen (Intergaz, 2019).

In de 'Wintertuin' loggia is genieten van een goed boek bij een knisperend haardvuur in de houtkachel. In de

middag is hier volop zon. Over de balustrade kijk je

naar de 'benedentuin' loggia. Hier zou een lift

geïnstalleerd kunnen worden die alle verdiepingen kan bereiken.

## 2e Verdieping

Woonkeuken met meterkast (6 groepen en aardlekschakelaar). De woonkeuken heeft diverse inbouwapparatuur, te weten; 4-pits keramische kookplaat, spoelbak en een vaatwasser. Kastruimte met o.a. apothekerskast.

De woonkamer is voorzien van een open haard en heeft een prachtig uitzicht over de Westerschelde.

Toiletruimte met wastafel en urinoir.

In de opkamer waar nu de torenkamerbibliotheek is gesitueerd is altijd zonnig en rustig zitten, wat prettig is voor kantoorwerkzaamheden.

## 3e Verdieping

Slaapkamer met wastafel, inbouwkast en badkamer en suite. De badkamer beschikt over een douche en toilet.

Ruime zolder en bergruimte, is prima om te bouwen in

2 grote ruimtes. Aansluitingen voor een extra

badkamer zijn al gemaakt. Ook hier is het

adembenemende zicht op de Westerschelde een feit.

## 4e Verdieping

Ruime bergzolder.

## Buiten

Ruime achtertuin gelegen op het zuidoosten. De tuin is deels voorzien van terras en bestrating voor parkeren auto's en kan verder zelf ingericht worden. Achterin staat een vrijstaande schuur/garage; ideaal voor het stallen van auto, fietsen of opbergen van tuingereedschap. Maar ook zeer geschikt als extra studio of hobbyruimte. De schuur/garage is geïsoleerd

en van binnen afgetimmerd met kraaldelen en voorzien van een tegelvloer, loopdeur, 2 openslaande deuren en een garagedeur.

Bijzonderheden:

- 2-onder-1kap woning
- Dubbele bewoning mogelijk
- Woonwerken mogelijk
- Vrij uitzicht over de Westerschelde en haven van Walsoorden.
- 5 Slaapkamers
- Voormalige bed&breakfast, overname is mogelijk
- Nabij Hulst en Antwerpen
- Wonen op het rustige platteland
- Bourgondisch Zeeuws Vlaanderen







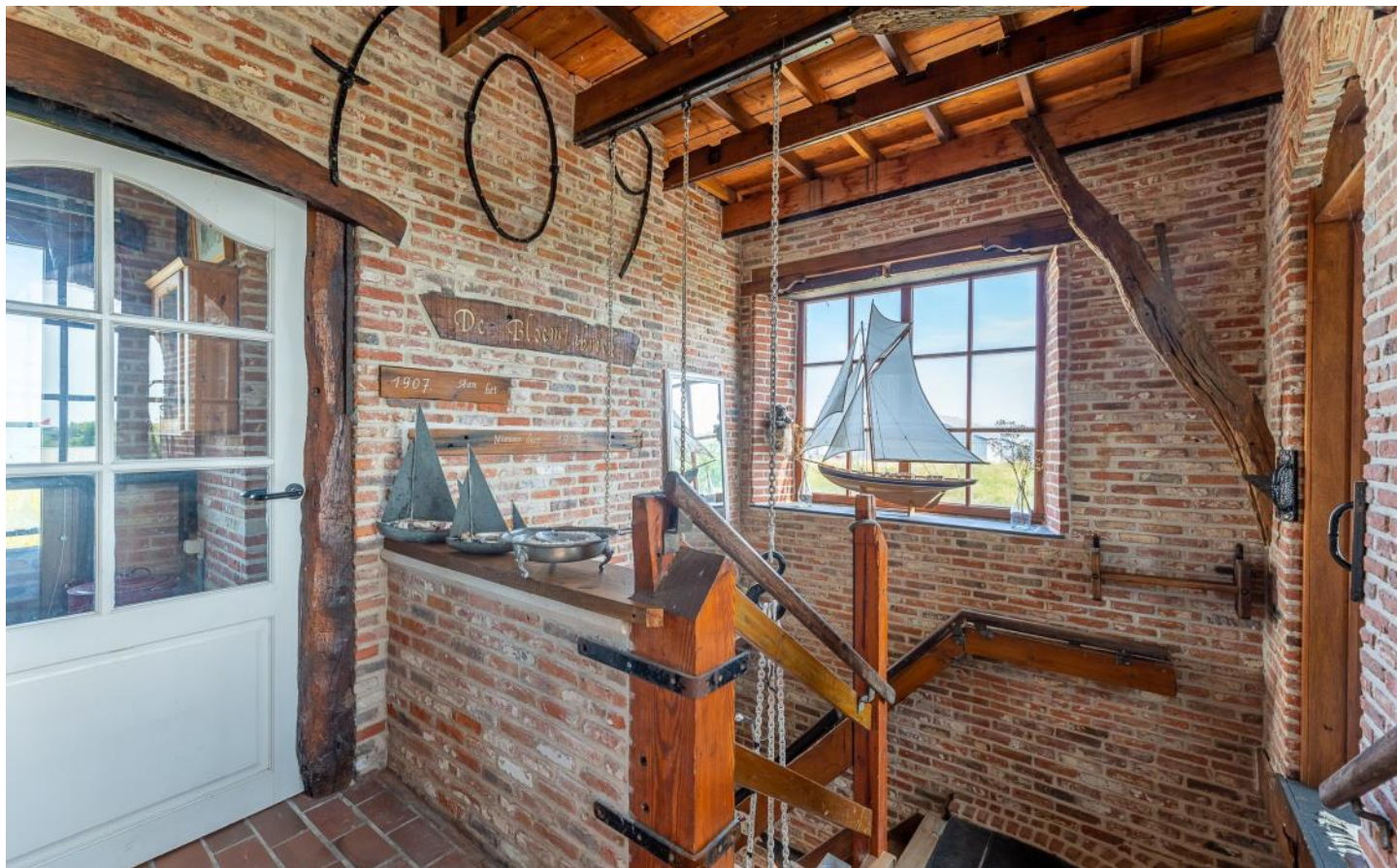


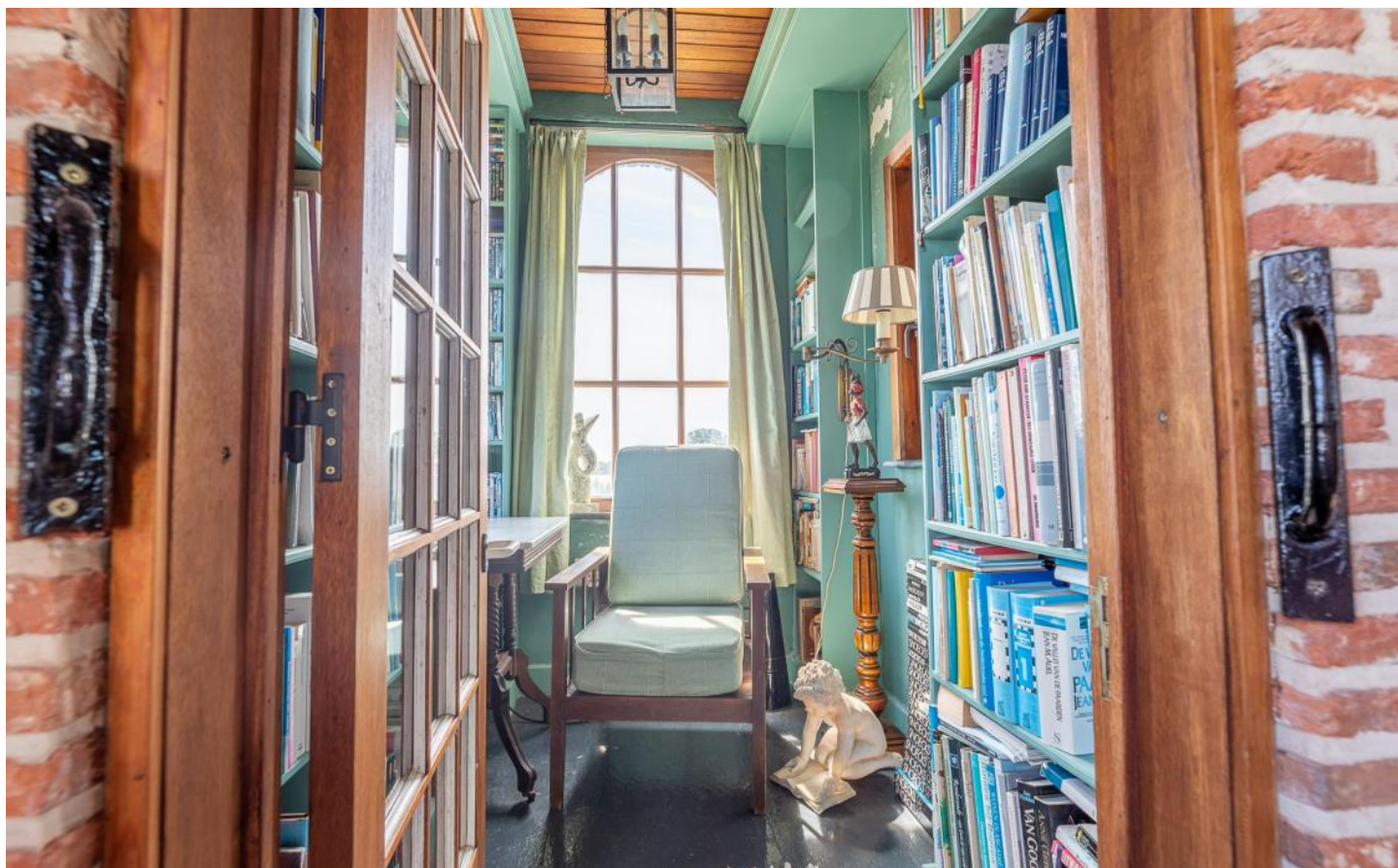












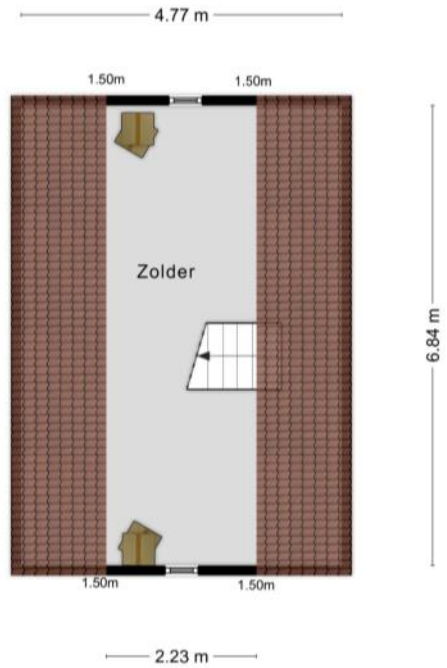


# FOTO'S









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Soort woonhuis | Herenhuis, Halfvrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                    |
| Bouwjaar       | 1907                              |
| Specifiek      | Dubbele bewoning mogelijk         |
| Soort dak      | Samengesteld dak                  |
| Materiaal dak  | Pannen                            |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 360 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 1632 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 385 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 79 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 36 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 48 m <sup>2</sup>  |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 8 kamers (waarvan 4 slaapkamers)               |
| Aantal badkamers      | 3 badkamers en 3 aparte toiletten              |
| Badkamervoorzieningen | 2 toiletten, 3 douches, 2 wastafels, whirlpool |
| Aantal woonlagen      | 4 woonlagen, een kelder en een vliering        |
| Voorzieningen         | Natuurlijke ventilatie                         |

## Energie

|                    |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------|
| Energielabel       | D                                                    |
| Isolatie           | Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming         | Cv-ketel, Openhaard                                  |
| Warm water         | Cv-ketel                                             |
| Merk/type cv-ketel | Intergas                                             |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2019                                                 |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                             |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------|
| Ligging          | Aan water, Aan rustige weg, Zeezicht               |
| Tuin             | Achtertuin                                         |
| Achtertuin       | 150 m <sup>2</sup> (15m diep en 10m breed)         |
| Ligging tuin     | Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom |
| Balkon/Dakterras | Balkon aanwezig                                    |

# KENMERKEN

## Garage

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Soort         | Vrijstaand hout, Inpandige garage |
| Capaciteit    | 4 auto's                          |
| Voorzieningen | Elektra                           |

## Parkeergelegenheid

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

## Kadastrale gegevens

### Hontenisse B 1340

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 360 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Woning wordt verkocht in de staat zoals het is met een "as is - where is" clausule.

# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten               | ●                |             |                 |
| Tuinhuisje/broeikas                | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)   |                  |             | ●               |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                |                  |             | ●               |
| Gordijnen overig                   |                  |             | ●               |
| Vitrages woonkamer                 |                  |             | ●               |
| Vitrages overig                    |                  |             | ●               |
| Horren                             |                  |             | ●               |
| Laminaat                           | ●                |             |                 |
| Kachels                            | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren |                  |             | ●               |
| Fornuis                            | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  |                  |             | ●               |
| Losse kasten                       |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken                | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires                |                  |             | ●               |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Toiletaccessoires                               |                  |             | ●               |
| Badkameraccessoires                             |                  |             | ●               |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Camera's ter overname

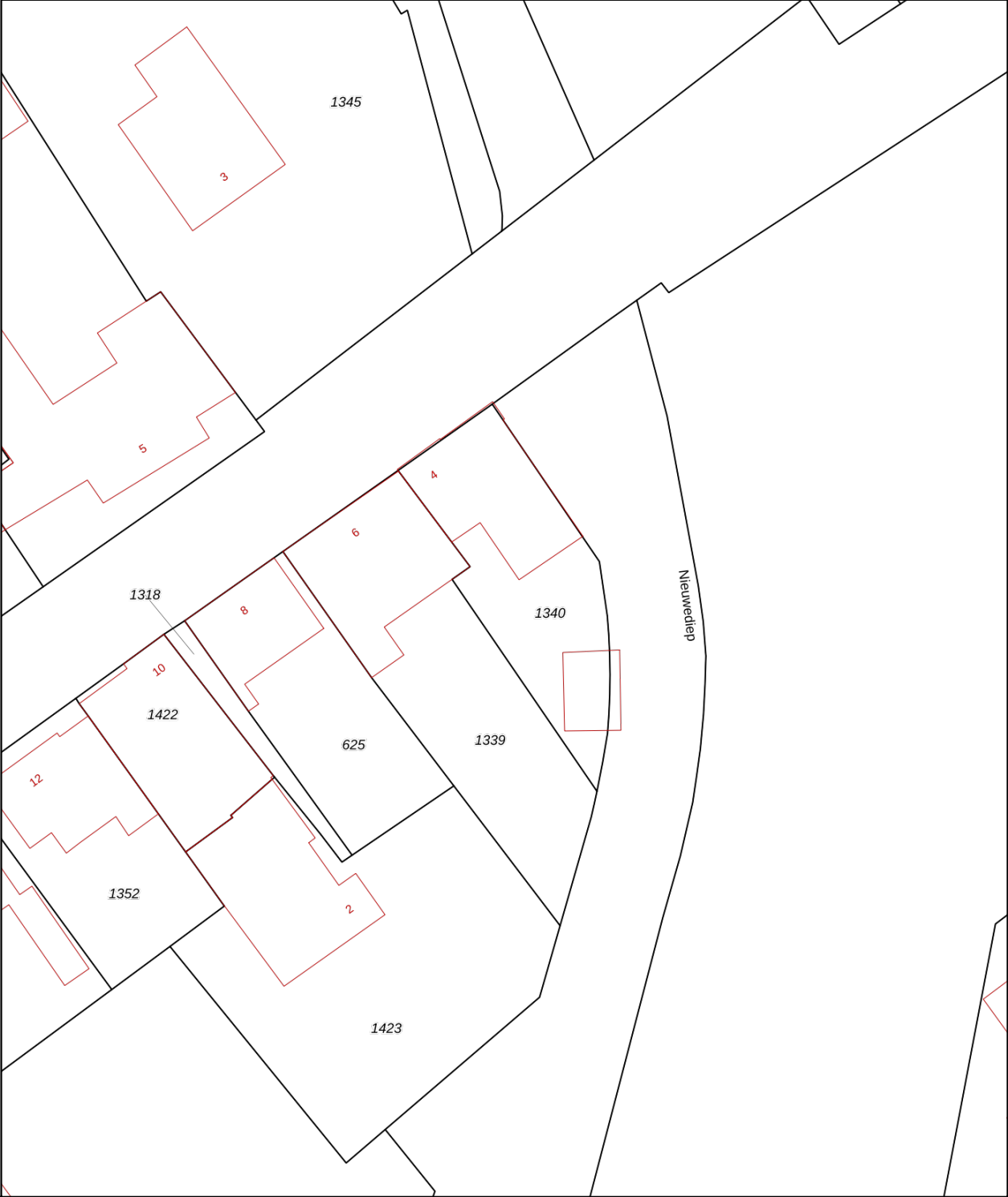


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 januari 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hontenisse

B

1340

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.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.