



Welkom

Wulpdal 33 in Scherpenisse
Vraagprijs € 339.500 k.k.

Leuk dat u interesse
heeft in deze woning!

Hallo.

Wij zijn Neeskens Makelaars. 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!

Wulpdal 33, Scherpenisse

vraagprijs € 339.500 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/



instagram.com/neeskensmakelaars



neeskens.com/zoek-en-match

Maak kennis met onze makelaars:



Wilco Neeskens



Henri Butijn



Heidi Boeder



Christian Koster



Martin van Ieperen



Ko Stokx



Wilmar van Haaften



Bart van der Maas



Wim Kooijman



Adjan Sterkenburg



Hans Witte



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

91 m²

SLAAPKAMERS

3

PERCEELOPPERVLAKE

0 m²

BOUWJAAR

2022

Soort : Villa
Type : Vrijstaande woning

Bouwjaar : 2022
Woning

Verwarming : Warmtepomp

Tuin : Tuin rondom

Isolatie woning

Dakisolatie : Ja

Muurisolatie : Ja

Vloerisolatie : Ja

Dubbelglas : Ja

Schuur/Berging

Garage Type : Geen garage

Garage Oppervlakte : -

Garage Faciliteiten : -

Berging : vrijstaand hout

Parkeer Faciliteiten : op eigen terrein

Indeling

Welkom bij deze prachtige vrijstaande woning aan het Wulpdal 33 in Scherpenisse. Dit moderne huis met een woonoppervlakte van 91 vierkante meter, gelegen in een rustige en groene vakantie achtige omgeving, biedt niet alleen comfort en ruimte, maar ook een eigentijdse uitstraling met een sfeervolle inrichting. Dankzij de ruime en gezellige woonkamer, luxe keuken en royale tuin met prachtig uitzicht op water en natuur, is dit de perfecte plek voor rustzoekers en gezinnen. De woning is bovendien voorzien van zonnepanelen, wat bijdraagt aan een duurzame levensstijl. Bent u op zoek naar een recreatiewoning voor eigen gebruik en/ of opzoek naar een mooie investering? Dan is dit de woning die u zoekt!

Begane Grond:

Bij binnenkomst betreedt u de entree, waar u direct toegang heeft tot het toilet, de meterkast, een ruime slaapkamer en de woonkamer. De woonkamer is royaal en licht, dankzij de grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht. Via de openslaande deuren heeft u direct toegang tot de achtertuin, waardoor de overgang tussen binnen en buiten naadloos is. De moderne open keuken, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een afzuigkap, een koelkast en een combi-oven, biedt een ideale ruimte voor het bereiden van heerlijke maaltijden. De eetkamer grenst direct aan de keuken, wat bijdraagt aan een sfeervolle ambiance tijdens zowel het koken als het dineren.

Op de begane grond bevindt zich tevens één van de drie slaapkamers. Deze keurig afgewerkte kamer geniet van veel natuurlijk lichtinval en is voorzien van een moderne, nette badkamer voor optimaal comfort. Daarnaast is er een praktische kast aanwezig met de aansluiting voor de wasmachine, wat zorgt voor extra gemak.

Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u twee ruime slaapkamers met hoge plafonds, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De grote ramen laten veel daglicht binnen en bieden een prachtig uitzicht op de omgeving. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ligbad, een separate inloofdouche, een wastafelmeubel en een apart tweede toilet wat zorgt voor extra comfort. Deze verdieping is extra royaal vanwege de gekozen optie: dakkapel!

Tuin:

De royale achtertuin is fraai aangelegd en grenst aan een waterpartij, wat zorgt voor een serene en ontspannen sfeer. Dankzij het ruime terras is deze tuin ideaal voor het ontvangen van gasten of om in alle rust van het uitzicht te genieten. Het gazon biedt volop speelruimte voor kinderen, terwijl de praktische berging extra opslagruimte biedt. De tuin heeft geen omheining, wat zorgt voor een extra vrij en open gevoel.

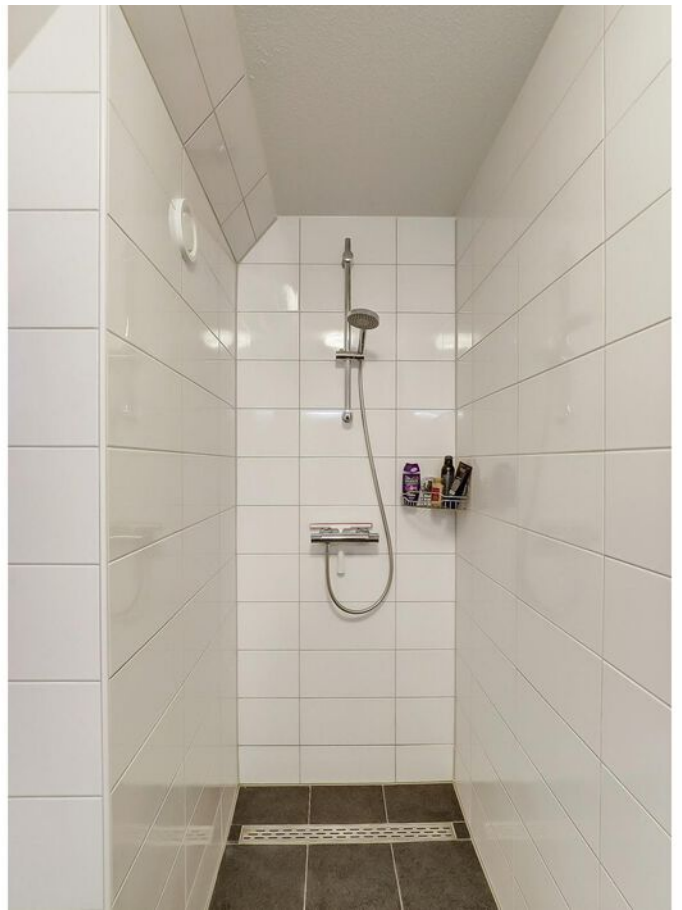
Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met moderne architectuur
- 16 zonnepanelen voor duurzame energieopwekking
- Royale tuin aan het water
- Luxe keuken en twee moderne badkamers
- Gelegen in een rustige, groene woonomgeving
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Laadpaal t.b.v. elektrische auto
- Boiler capaciteit van wel 600 liter
- Houten berging
- Compleet voorzien van horren
- Woonoppervlakte van 91 vierkante meter
- De genoemde vraagprijs is exclusief de BTW!

Bent u op zoek naar een instapklare, moderne woning met veel ruimte, comfort en een prachtig uitzicht op de natuur? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de rust en luxe van deze schitterende woning aan het Wulpdal 33 in Scherpenisse!







Hulp nodig
bij de aankoop
van uw droomhuis?

Onze makelaar
helpt u graag!















BENIEUWD WAT UW HUIS WAARD IS?

MAAK EEN AFSpraak VOOR EEN ADVIESGESPREK

**Neeskens**
MAKELAARS

Bel 0166 72 89 00

Hotspots

Gemeente Tholen



Winkelen

Voor de dagelijkse boodschappen vindt je op bijna elk dorp in Tholen een supermarkt. Tholen stad biedt een gezellig centrum met diverse winkels. Een middagje shoppen? Bergen op Zoom biedt een breed aanbod aan winkels.

Dagje uit

Als u naar Tholen rijdt via de Oesterdam ziet u zeker op zonnige dagen veel toeristen. Dit is namelijk een perfecte plek voor windsurfen. Het grevelingenmeer is daarnaast een geliefde duikersspot.

Sportief

De gemeente Tholen biedt in diverse dorpen sportverenigingen. In Tholen zelf vindt u o.a. een bowlingbaan en sportschool.

Centraal

De gemeente Tholen is centraal gelegen. Dichtbij Tholen vindt u de A4 richting Rotterdam. Zeker als u werkt in de randstand, maar rustig wilt wonen is Tholen een uitstekende keus!



Vanuit Tholen gaan er bussen richting het treinstation in Bergen op Zoom



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
161741861

Datum registratie
02-05-2023

Geldig tot
31-01-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
☐ Gevels	7 Verwarming	Warmtepomp	☐ nee ☐ ja
2 Gevelpanelen n.v.t.	8 Warm water	Warmtepomp	☐ nee ☐ ja
3 Daken	9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	☐ nee ☐ ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	☐ nee ☐ ja
5 Ramen	11 Koeling	Aanwezig	☐ nee ☐ n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Aanwezig	☐ nee ☐ ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



64,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wulpdal 33
4694PM Scherpenisse
BAG-ID: 0718012000003995

Detailaanduiding

Bouwjaar 2022
Compactheid 2,60
Vloeroppervlakte 95 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

D.H.J. Huijbregts

Examennummer

8818590

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

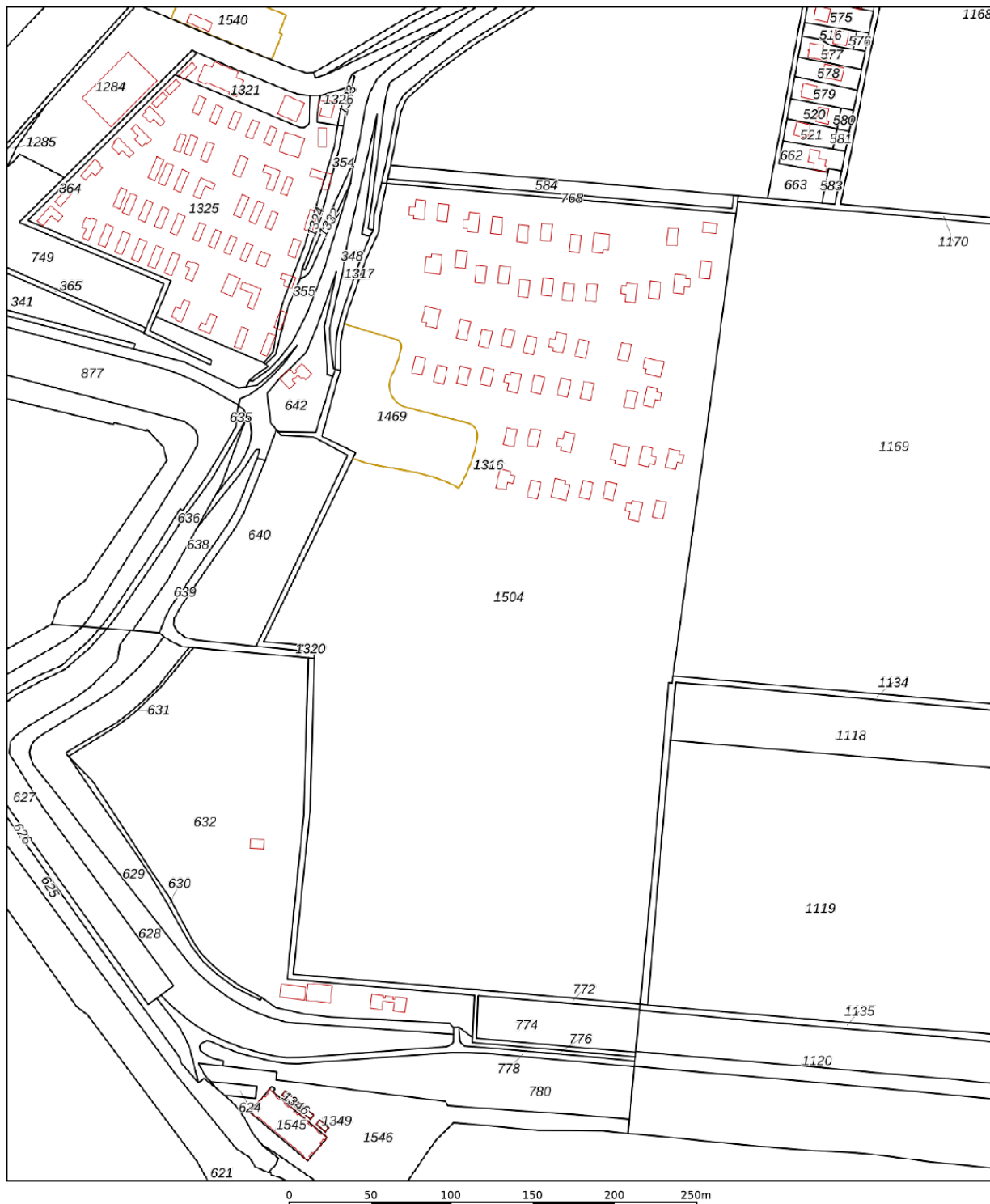
Detailopname



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



25

Perceelnummer

Vastgestelde ka

Administratieve kadastrale grens

het kadaster en de openbare registers

Sectie

1995, 1996).

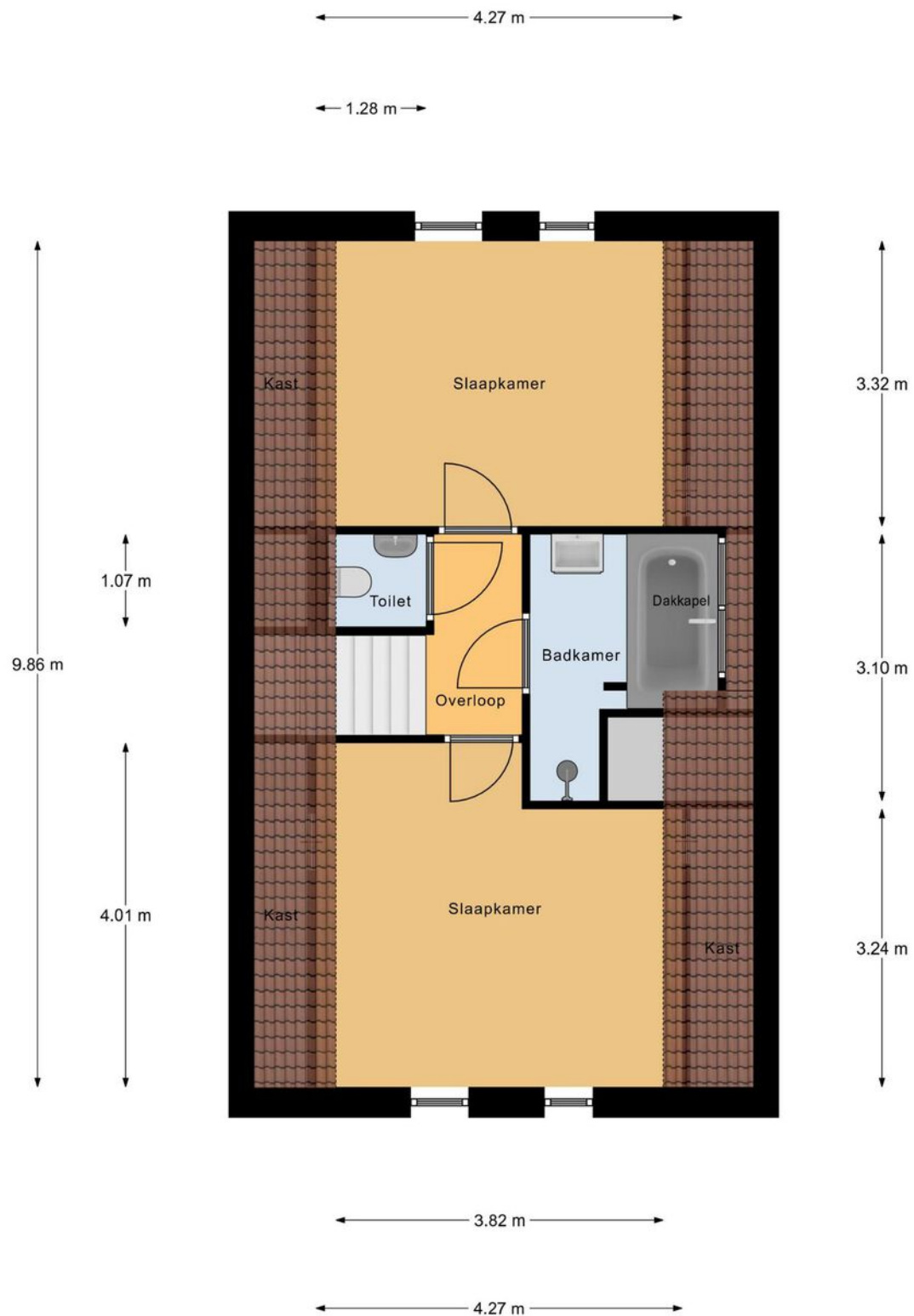


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Eerste Verdieping

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 op 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.

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen

X

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages
- rolgordijnen
- lamellen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren

X

X

X

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- magnetron
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

Warmwatervoorziening, te weten

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Yerseke

Marijkelaan 2a
4401 GG Yerseke
0113 57 31 00

Goes

Piet Heinstraat 32
4461 GL Goes
0113 23 19 34

Tholen

Eendrachtsweg 9
4691 EK Tholen
0166 72 89 00

Nieuwerkerk

Kooijman Makelaardij
Deltastraat 10
4306 BK Nieuwerkerk
0111 64 41 45

info@neeskens.com
www.neeskens.com

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.

neeskens.com/diensten