



Graafjansdijk B 10, 4554 CA Westdorpe

Vraagprijs € 489.500,- k.k.

Kuub Makelaars Zeeuws Vlaanderen
Noordstraat 12
4571 GD, AXEL
Tel: 0115-553010
E-mail: axel@kuubmakelaars.nl
www.kuubmakelaars.nl

Omschrijving

Graafjansdijk B 10, Westdorpe

Karakteristiek wonen met verrassend veel ruimte in hartje Westdorpe!

Ben je op zoek naar een woning met karakter, ruimte én volop mogelijkheden? Dan is deze vrijstaande woning aan de Graafjansdijk B 10 in Westdorpe, Zeeland absoluut het bekijken waard. Deze markante woning uit 1938 combineert authentieke charme met een royaal woonoppervlak van maar liefst 275 m². Met zeven slaapkamers, meerdere badkamers en een zonnige tuin op het zuiden is dit een huis dat zich onderscheidt in ruimte, uitstraling en gebruiksmogelijkheden.

Westdorpe, de warmste plaats van Nederland met de meeste zonuren!

Deze jaren 30 woning ligt in het centrum van Westdorpe, een gezellig en rustig dorp met diverse voorzieningen in de directe omgeving. Winkels, scholen, ziekenhuis en andere dagelijkse voorzieningen zijn nabij. Via de N62 en E34 zijn omliggende plaatsen (zoals Terneuzen, Hulst, Sas van Gent, Middelburg, Antwerpen, Zelzate en Gent) gemakkelijk bereikbaar. Een prettige combinatie van centrale ligging en rust in Zeeuws-Vlaanderen.

De ruime woonkamer is heerlijk licht en biedt volop plek om gezellig samen te zijn. De gesloten keuken is praktisch ingericht en sluit mooi aan op de afzonderlijke eetkamer. De derde toegangsdeur schept mogelijkheden voor praktijk of kantoor aan huis. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is deze woning bovendien geschikt voor verschillende woonwensen als bed & breakfast of meergeneratiewoning.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een ruime badkamer. De zolderverdieping biedt momenteel nog twee extra slaapkamers. In totaal telt de woning negen kamers, waarvan zeven slaapkamers. De hoofdtuin is gelegen op het zuiden.

Bent u geïnteresseerd? Neem dan contact met ons kantoor op.

Indeling

Begane grond

Entree in de woning met toegang tot de ruime en lichte woonkamer. Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich de keuken. Aan de eetkamer bevindt zich een derde portaal met extra entree waardoor gebruik als kantoor/praktijk aan huis mogelijk wordt. Verder vind je op de begane grond een slaapkamer en een badkamer met douche en wastafel. Alternatief gebruik als kantoor/hobbyruimte is mogelijk. Een(fietsen)berging is buitenom toegankelijk.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot vier slaapkamers en een badkamer, voorzien van een ligbad, toilet, bidet en wastafel.

Zolder

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met nog eens twee slaapkamers.

Kelder

Ruime kelder toegankelijk vanuit de keuken via een vaste trap, twee waardevolle extra ruimten met volop mogelijkheden.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een royaal gazon, groene borders en een ruim terras direct aan

Kuub Makelaars Zeeuws Vlaanderen

Noordstraat 12

4571 GD, AXEL

Tel: 0115-553010

E-mail: axel@kuubmakelaars.nl

www.kuubmakelaars.nl

de woning. Dankzij de groene erfafscheiding geniet je hier van een prettige mate van privacy. Een fijne buitenruimte met volop mogelijkheden.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- Vrijstaande, karaktervolle woning
- Geliefde jaren '30 stijl
- Zeven slaapkamers
- 2 badkamer, 2 toiletten
- Centrale ligging in Westdorpe
- Zonnige tuin op het zuiden, met veel privacy
- Authentieke uitstraling met charme
- Vrij uitzicht

Wilt u meer informatie? Of heeft u zelf behoefte aan een taxatie voor uw nieuwe woning en/of een vrijblijvend en gratis verkoopadvies van uw huidige woning? Bel of mail naar Kuub Makelaars Zeeuws-Vlaanderen.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij, neem uw eigen NVM aankoop servicemakelaar mee!

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

*Alle gegeven oppervlaktes zijn indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 489.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.096 m ³
Perceel oppervlakte	: 393 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 275 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 145 m ² (1.000 cm bij 1.450) cm
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas, HR++ glas, Enkel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Graafjansdijk B 10
4554 CA WESTDORPE



Kuub Makelaars Zeeuws Vlaanderen
Noordstraat 12
4571 GD, AXEL
Tel: 0115-553010
E-mail: axel@kuubmakelaars.nl
www.kuubmakelaars.nl

Foto's



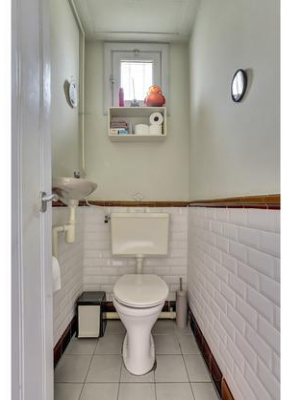
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

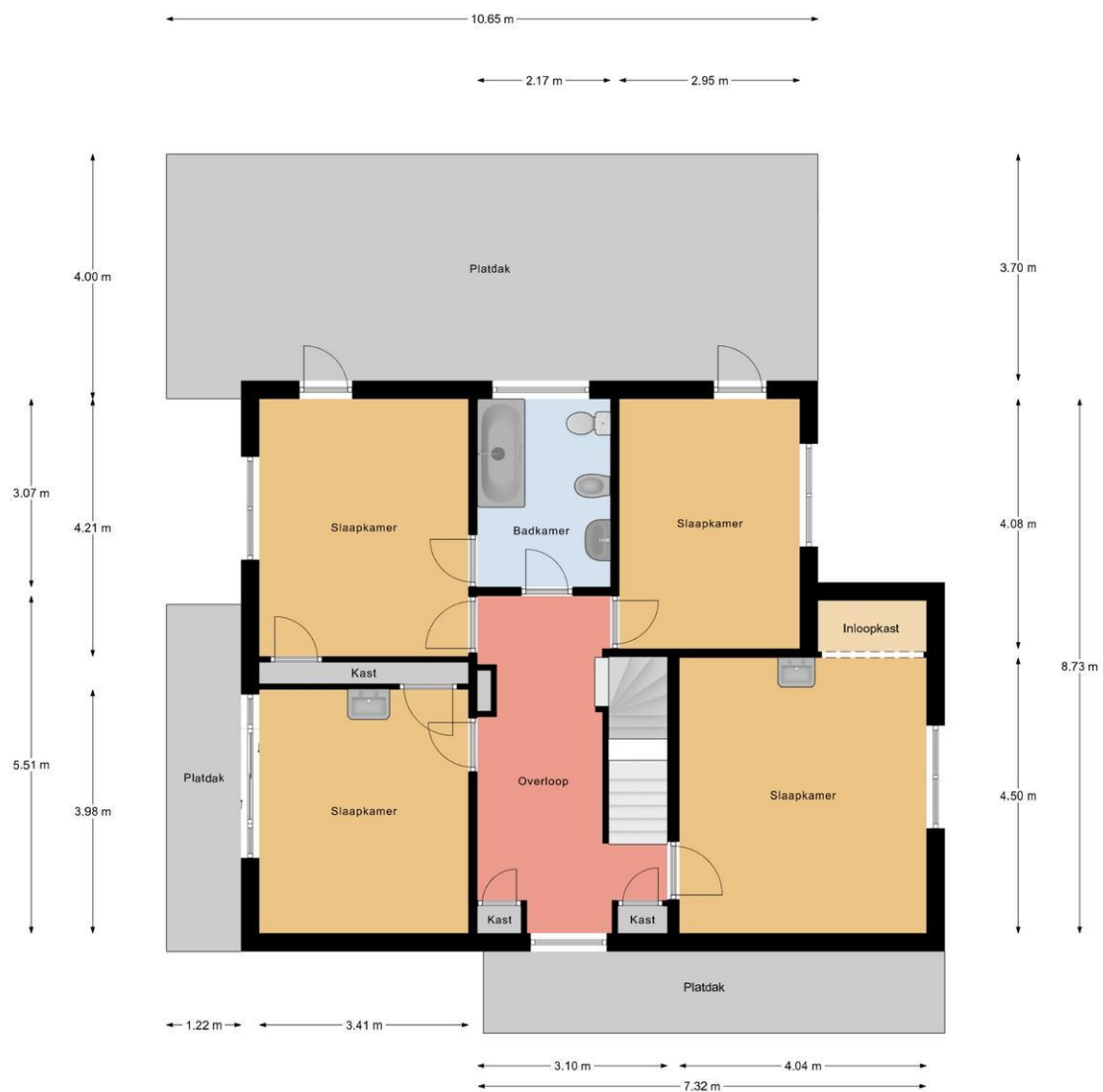


Plattegrond



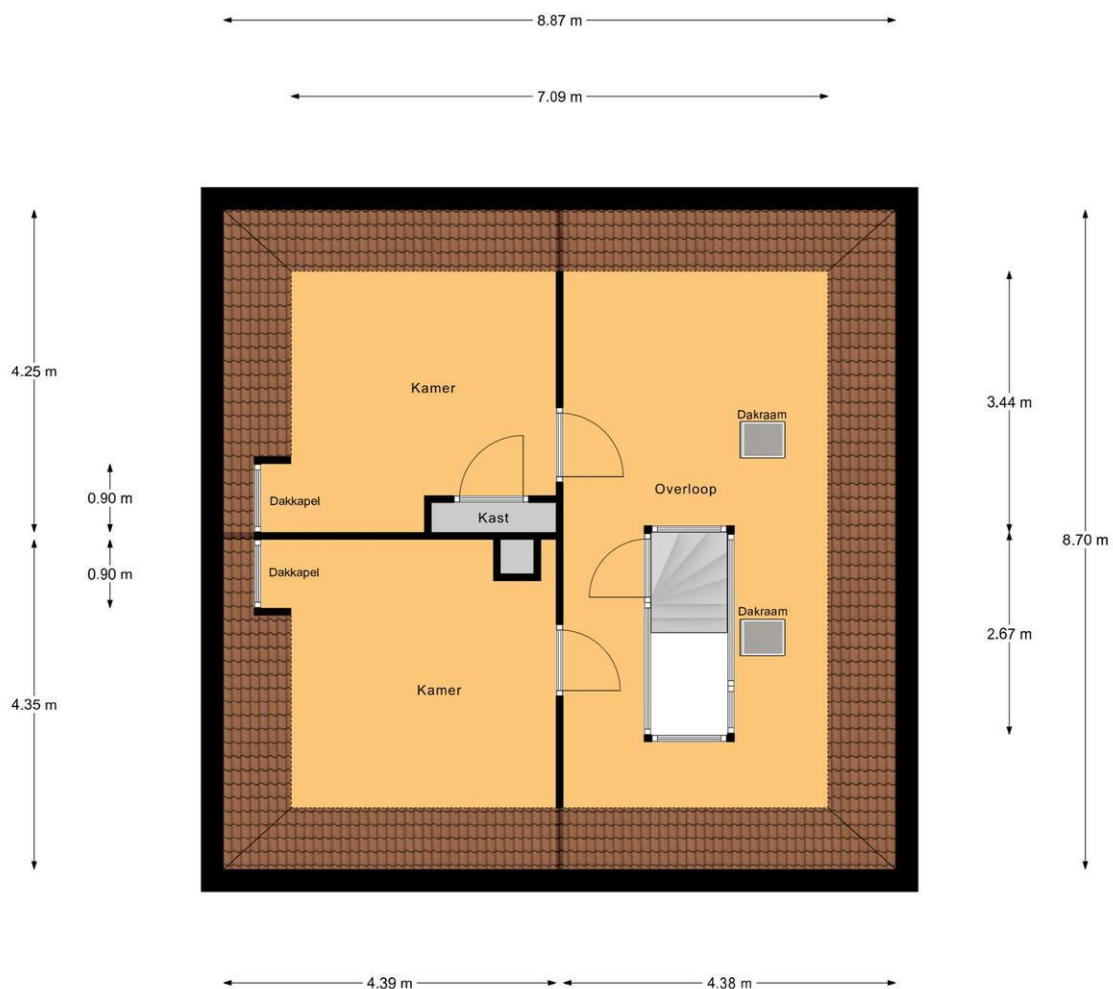
Begane Grond

Plattegrond



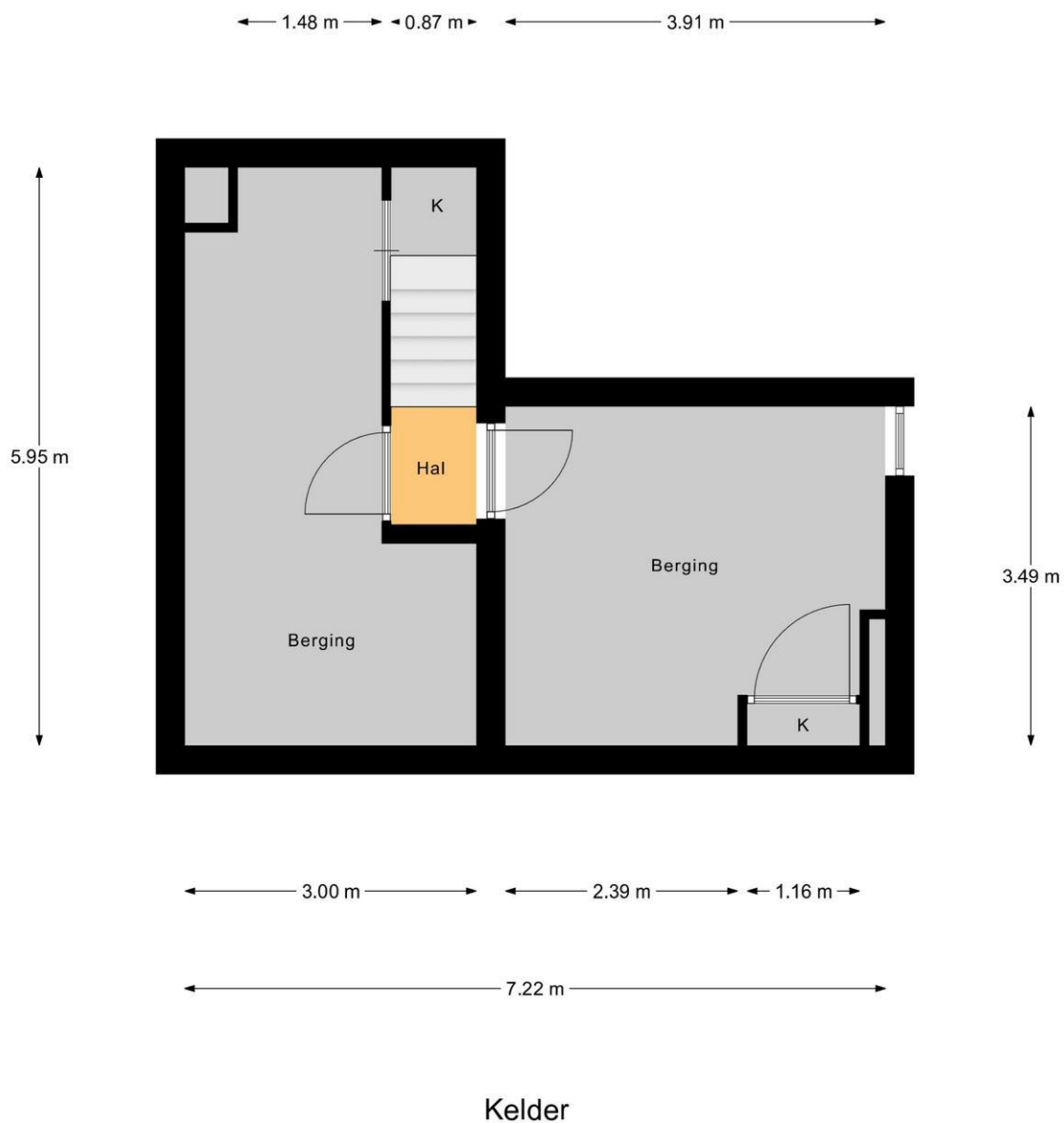
1e Verdieping

Plattegrond

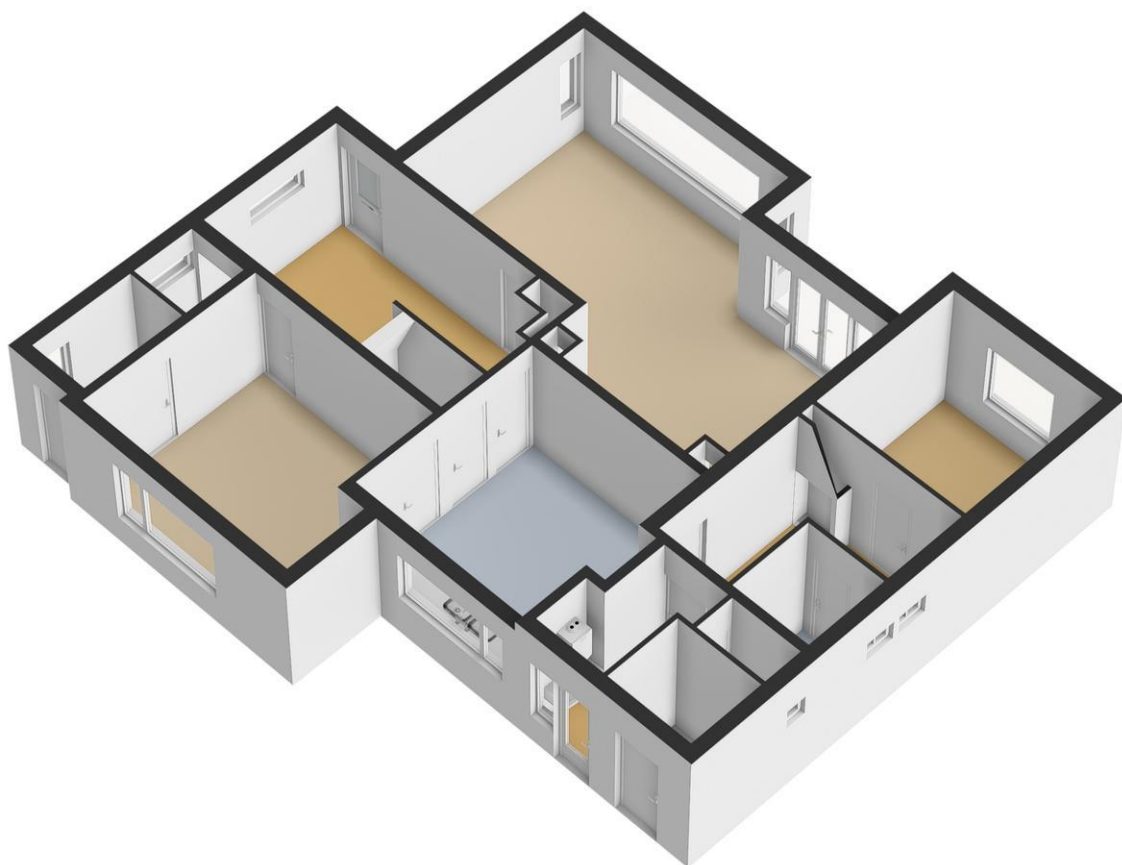


Zolder

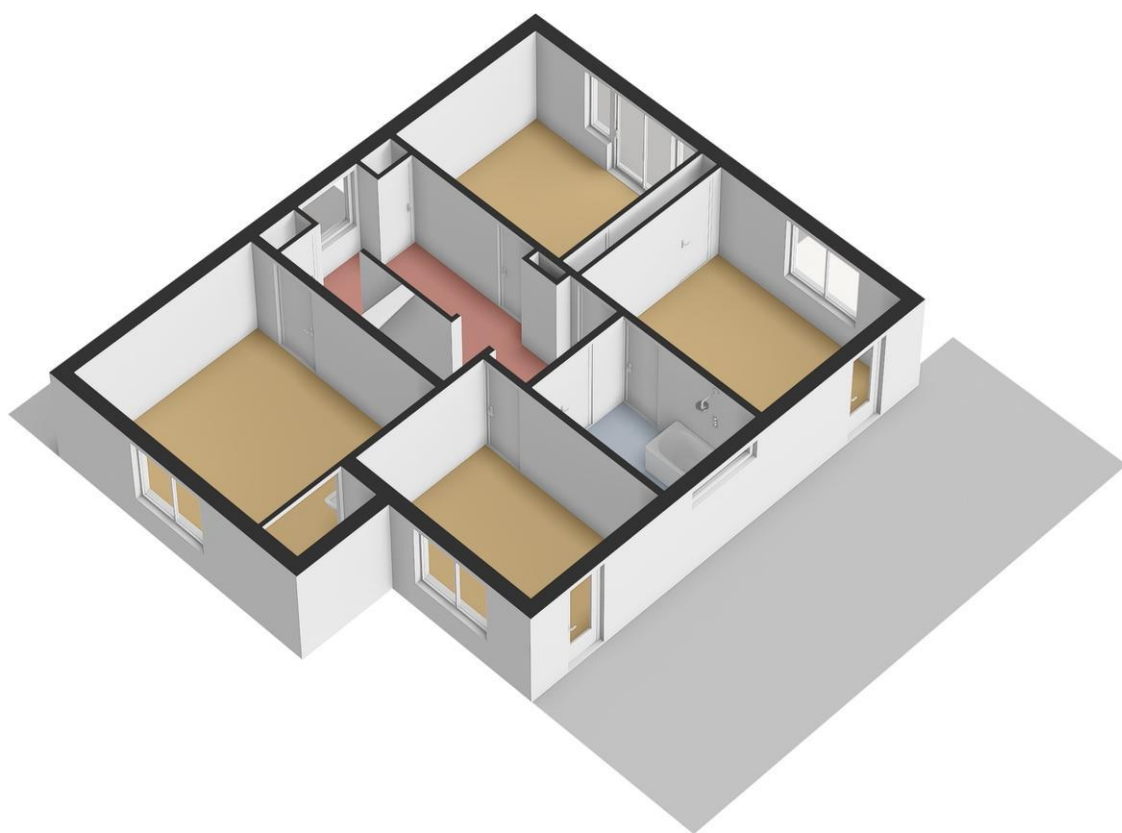
Plattegrond



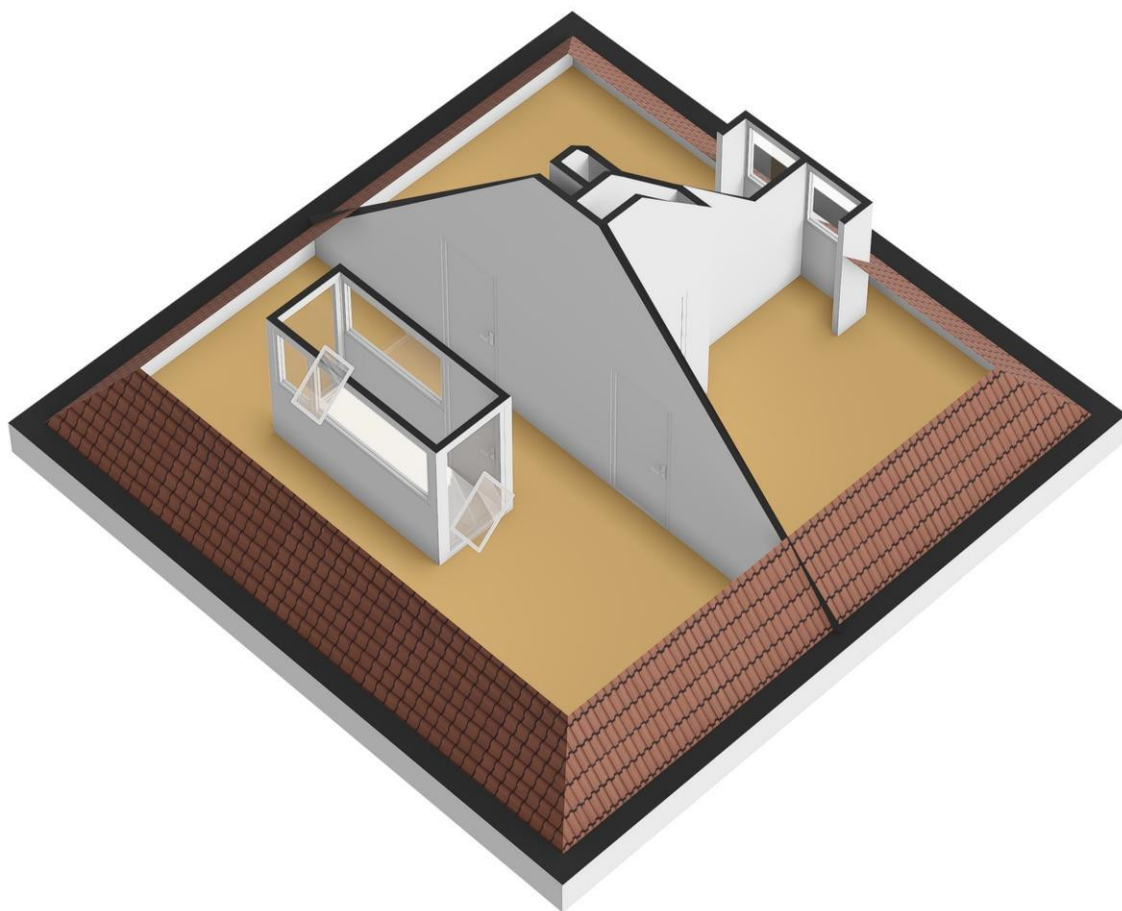
Plattegrond



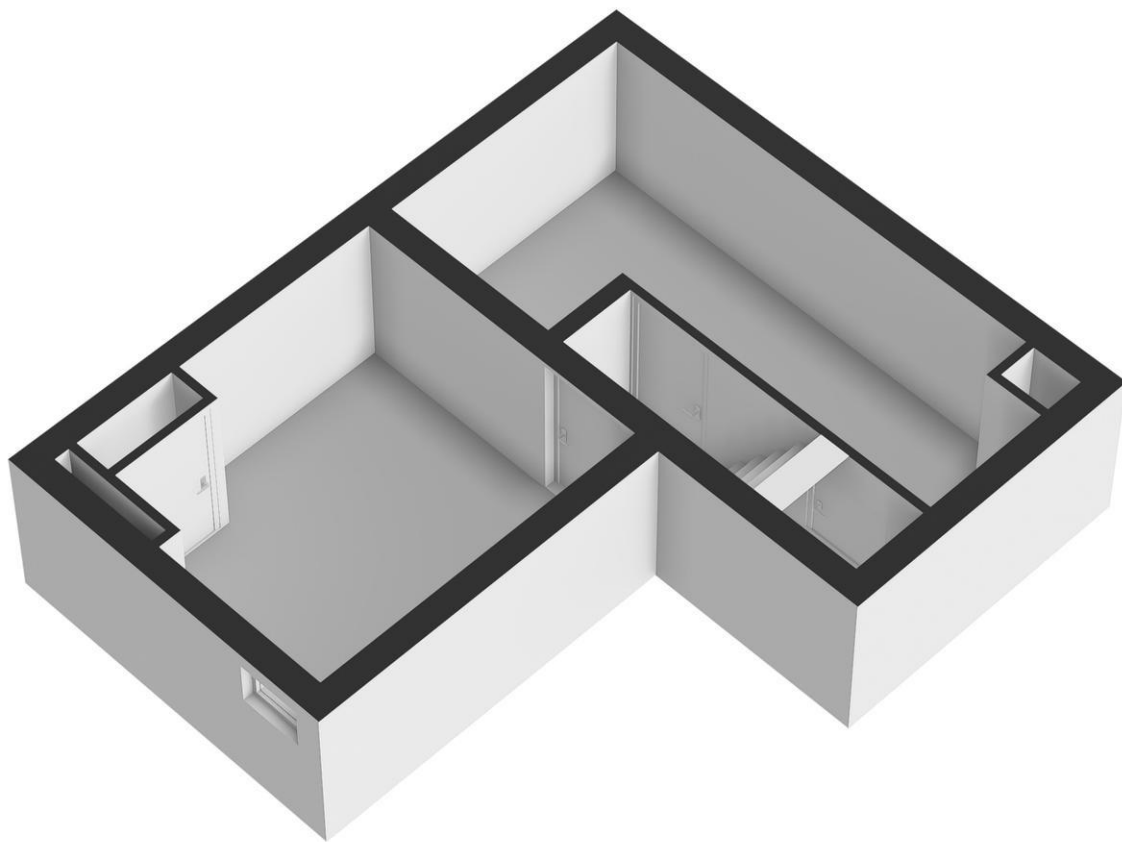
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- enkele hanglampen gaan mee	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- legplanken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☒	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐

Kuub Makelaars Zeeuws Vlaanderen
 Noordstraat 12
 4571 GD, AXEL
 Tel: 0115-553010
 E-mail: axel@kuubmakelaars.nl
 www.kuubmakelaars.nl



- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur: _____

- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee
Indien er geen contract of overeenkomst is, _____
beschrijf hieronder wat (mondeling) met de _____
huurder/ gebruiker is afgesproken:
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? _____

- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? _____

- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij _____
verwijderen bij ontruiming? _____
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel? € _____
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
Zo ja, welke? _____

- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of **Nee**
een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden,
recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
Zo ja, welke is/zijn dat? _____

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
Zo ja, toelichting: _____

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of **Ja**
aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
Zo ja, welke? : **glasvezel is voor het huis aangelegd, binnen nog niet**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel **Nee**
kunnen worden teruggevorderd?
Zo ja, welke? : _____

- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
Zo ja, waarom? : _____

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met
praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
Zo ja, waarom? : _____

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld : **wonen**
woning, praktijk, winkel, opslag)
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Ja / Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

: _____

2 Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
Zo ja, waar? : **hier en daar**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **2013 met glaswol via Nuon**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **Oostzijde**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Niet bekend**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **2001**
Overige daken: : **1938**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
Zo ja, waar? : **Bij aanschaf op het platte dak van het achterhuis. Nieuw dakleer geplaatst. Schuine dak enkele pannen vervangen.**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
Overige daken: **Nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
Overige daken: **Nee**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____

- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Ja / Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**
Overige daken: **Nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: _____

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: _____

4 Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **grotendeels kunststof, zuidzijde begane grond hout**
 (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : **2025**
 voor het laatst geschilderd?
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **DiMarossi Schilderwerken Westdorpe**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting: _____

- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

- e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
 Zo ja, welk type glas? : **HR en HR++**
 (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Nee**
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **achterhuis, zolder**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Slaapkamer noord oost, dakgoot is verstopt geweest**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**
 Zo ja, waar? : **enkele plaatsen**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Nee**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **geen vloerisolatie**

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja**

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : **CV ketel** de woning?

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : **Intergas**

Type(nummer) van de installatie(s): : **Intergas Kompakt HRE**

Installatiedatum van de installatie(s): : **januari 2026**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : _____

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Groosman, Westdorpe**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Ja / Nee**

Elektrisch:

warm water: **Ja / Nee**

overig, namelijk : _____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : _____

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Ja**

Zo ja, welke? : **op zolder is geen verwarming, buizen zijn er wel**

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan **Ja / Nee / Niet bekend**

overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: _____

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen**

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : _____

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? **Ja / Nee / Niet bekend**

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : _____

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: _____

Installateur: : _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : _____

Aantal kWh: : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **2025**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **december 2025** voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) Niet bekend

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : _____

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke? : _____

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____

Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : _____

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : +/- 2 jaar

8 Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke? : _____

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 25 jaar

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet? : _____

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja

Zo ja, welke? : De afvoer door de achtertuin is vernieuwd

f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
onderhouden? _____

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1990 ?

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2000

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : _____
oud is deze kraan ongeveer? _____

9 Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : 1938

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Niet bekend

Zo ja, welke en waar? : _____

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? Niet bekend

Zo ja, waar? : _____

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische Niet bekend

plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Niet bekend**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, waar? : _____
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, wanneer? : _____
Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **badkamer geplaatst in achterhuis**
Zo ja, in welk jaartal? : **+/- 2002**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : D

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € _____
Belastingjaar? : _____
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 380000
Peiljaar? : 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 449
Belastingjaar? : 2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 1166
Belastingjaar? : 2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 289
Elektra: € _____
Water: € 20
Stadsverwarming: € _____
Anders: : gas + stroom gecombineerd samen 289 voorschot
Te weten: € _____
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1809
Elektriciteit hoog (kWh): 1164
Elektriciteit laag (kWh): 855
Elektriciteit totaal (kWh): 2019
Water (m³): 75
Stadsverwarming (GJ): _____
Anders: _____
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
Zo ja, welke? : _____
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: € _____
Duur: : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
Heeft u alle canons betaald? n.v.t.
Is de canon afgekocht? n.v.t.
Zo ja, tot wanneer? : _____
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Kuub Makelaars Zeeuws Vlaanderen
Noordstraat 12
4571 GD, AXEL
Tel: 0115-553010
E-mail: axel@kuubmakelaars.nl
www.kuubmakelaars.nl



Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
worden aangevraagd? _____
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Ja**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
Zo ja, welke? : **CV (aanschaf januari 2026)**

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw : _____
mening moet weten) _____

Wat u nog zou moeten weten...

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 model-koopakte, 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 voorbehouden 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 zaken die 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 u 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?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus, als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Kuub Makelaars Zeeuws Vlaanderen
Noordstraat 12
4571 GD, AXEL
Tel: 0115-553010
E-mail: axel@kuubmakelaars.nl
www.kuubmakelaars.nl



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 bieder 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 u 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 biedingproces, 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 u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw 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 dient u 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 uw makelaar naar de te volgen procedure.

7. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichting, 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 u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. 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' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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 overdrachtbelasting (6%) 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.

10. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u 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

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

11. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper kan in de koopovereenkomst een artikel worden 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.

Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor u als koper is nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement;

- Advies bij de verkoop van uw woning
- Eventueel een taxatierapport
- Advisering die leidt tot een optimale hypotheek in uw specifieke situatie
- Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- Het afsluiten van diverse verzekeringen voor uw nieuwe woning;

Tot slot

Het kopen van een huis is altijd spannend; ook voor de verkoper. Graag vernemen wij u reactie met betrekking tot deze woning, zodat wij de verkoper kunnen informeren. Het kan zijn dat dit uw droomhuis is maar misschien is dit niet de woning die u zoekt. Informeer ook dan naar de mogelijkheden die Kuubmakelaars u biedt. Wellicht kunnen wij u helpen met het vinden van uw droomhuis of het verkrijgen van de juiste hypotheek.

Kijk ook op onze site www.kuubmakelaars.nl

Kuub Makelaars Zeeuws Vlaanderen
Noordstraat 12
4571 GD, AXEL
Tel: 0115-553010
E-mail: axel@kuubmakelaars.nl
www.kuubmakelaars.nl

