



Kerkstraat 13

Kats

Vraagprijs € 475.000 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

Goes (BOG) 0118-440227

Zierikzee 0111-416888



Leuk dat je deze woning bekijkt!

Uniek, verrassend ruim en volledig instapklaar wonen met tal van mogelijkheden. Dat vind je in deze bijzondere woning aan de Kerkstraat 13 in de dorpskern van Kats, op een steenworp afstand van de Oosterschelde. Deze voormalige brandweergarage is in 2008 volledig verbouwd en getransformeerd tot een royaal en comfortabel woonhuis met een woonoppervlakte van circa 182 m². De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een zeer ruime badkamer, een forse woonkamer en een eveneens riante open keuken. De openslaande deuren in zowel de woonkamer als de keuken integreren op een heerlijke wijze buiten met binnen. Dankzij de degelijke bouw en de goede isolatie is dit een woning waar comfort en kwaliteit samenkomen; er is een energielabel A aanwezig.



Bouwjaar
2008



Wonen
235 m²



Perceel
275 m²



Kamers
5

Open huizen dag

Zaterdag 28 maart van 11:00 tot 15:00 uur kun je deze veelzijdige woning vrijblijvend bekijken tijdens de NVM Open Huizen Dag!





Indeling

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de enorme mate van flexibiliteit. De twee inpandige garages met een gebruiksoppervlak van elk circa 26 m² zijn volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming, elektra en een wateraansluiting. Ze hebben een eigen toegang en kunnen eenvoudig worden omgetoverd tot extra woonruimte, kantoor, praktijkruimte, atelier of hobbyruimte. Uiteraard kun je hier ook een slaapkamer met badkamer maken, waardoor de woning een levensloopbestendige functie krijgt. De woning is gelegen in het sfeervolle en rustige dorp Kats, een kleinschalige en hechte gemeenschap midden in het prachtige Zeeuwse landschap. Omgeven door natuur, water en rust, met de Oosterschelde en diverse recreatiemogelijkheden op loopafstand, is dit een ideale plek voor liefhebbers van ruimte en buitenleven. Voor dagelijkse voorzieningen zijn omliggende dorpen en steden zoals Zierikzee en Goes eenvoudig bereikbaar.

Begane grond:

De entree geeft toegang tot de twee garages, de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en diverse vertrekken. Er is een gemoderniseerd toilet met extra urinoir en een praktische trapkast waar ook de vloerverwarmingsunit aanwezig is. Ook is hier de cv-installatie te vinden (Remeha 2012). Aan de achterzijde is de ruime woonkamer met een afmeting van 504 x 713 cm. In de woonkamer staat een houtkachel die de ruimte flink kan verwarmen en voor een knus gevoel zorgt. Door de vormgeving is de woonkamer gemakkelijk en op diverse manieren in te delen. Aan de achterzijde is er uitzicht op de tuin met veel privacy, die via de openslaande tuindeuren bereikbaar is. De woonkamer is strak afgewerkt, waardoor je er in een handomdraai je eigen twist aan kunt geven.





Een unieke woning met veel ruimte en mogelijkheden!



Indeling

Aangrenzend is de open keuken (476 x 713 cm) met ruimte voor een grote eettafel. De keuken met extra kastruimte is in een L-opstelling geplaatst en heeft veel opberg- en werkruimte. De keuken is op maat gemaakt en heeft robuuste houtlookfronten en een donker composiet blad. Dit geeft sfeer aan de ruimte en maakt de keuken tijdloos. Er is inbouwapparatuur aanwezig zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een wasmachineaansluiting. Net zoals in de zitkamer is er vanuit de keuken zicht op de mooie tuin en zijn er openslaande tuindeuren aanwezig.

Via de extra brede trap komen we op de overloop op de eerste verdieping. De overloop is zeer ruim van opzet en heeft een groot, kunststof dakraam wat voor enorm veel lichtinval zorgt. De overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers en de badkamer. Kenmerkend zijn de hoge, robuuste steigerhouten deuren die ook op de begane grond zijn geplaatst. Dit geeft een stoer effect aan het interieur. De slaapkamers aan de voorzijde hebben een afmeting van 365 x 525 cm en 354 x 525 cm (tot 150 cm stahoogte) en beschikken over een fors dakraam. Door de afmetingen is er in deze kamers plaats voor een tweepersoonsbed, een linnenkast en een bureau. Aan de achterzijde zijn nog eens twee royale slaapkamers (353 x 396 cm en 354 x 396 cm) gecreëerd met dakraam en opbergruimte onder het dakbeschoot. Deze ruimte is enorm en dient als vervanging van een zolder. Ook de badkamer heeft een bijzonder grote afmeting en is zeer compleet te noemen. Er is een dubbele inloopdouche, een dubbele wastafel, een ligbad, een designradiator en een tweede toilet. Door de zwart-witcombinatie toont de badkamer niet alleen tijdloos, maar ook modern.



Indeling

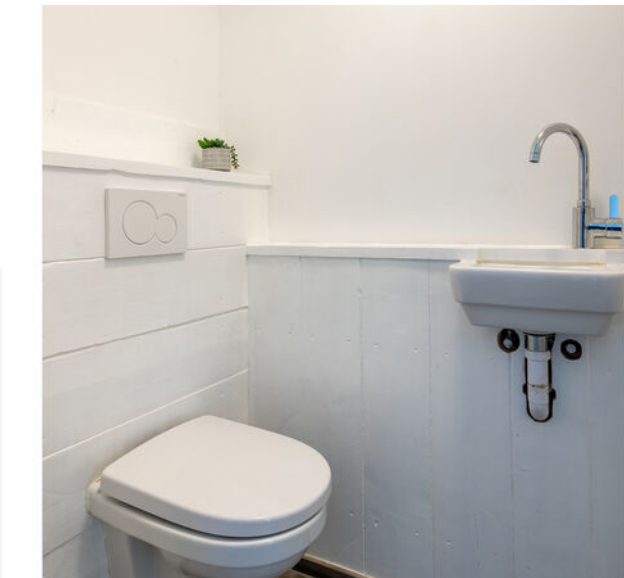
Tuin:

De tuin is gelegen op het westen, waardoor je hier tot laat in de avond van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt veel privacy. Er is ook een vrije achterom aanwezig.

Ben jij benieuwd geworden naar deze unieke woning en wil jij de eenvoud en ruimte ervaren? Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak!

Oplevering: In overleg, oplevering op korte termijn mogelijk.







Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	5
Inhoud	813 m ³
Perceeloppervlakte	275 m ²
Woonoppervlakte	235 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, houtkachel
CV-ketel	Remeha 2012
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie













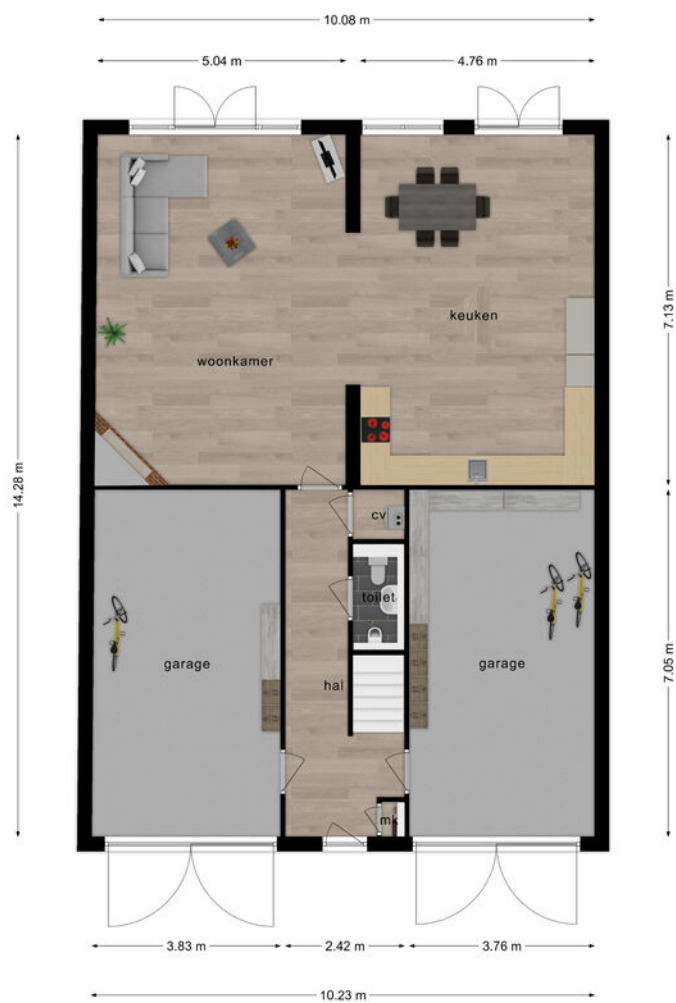






Plattegronden

Begane grond

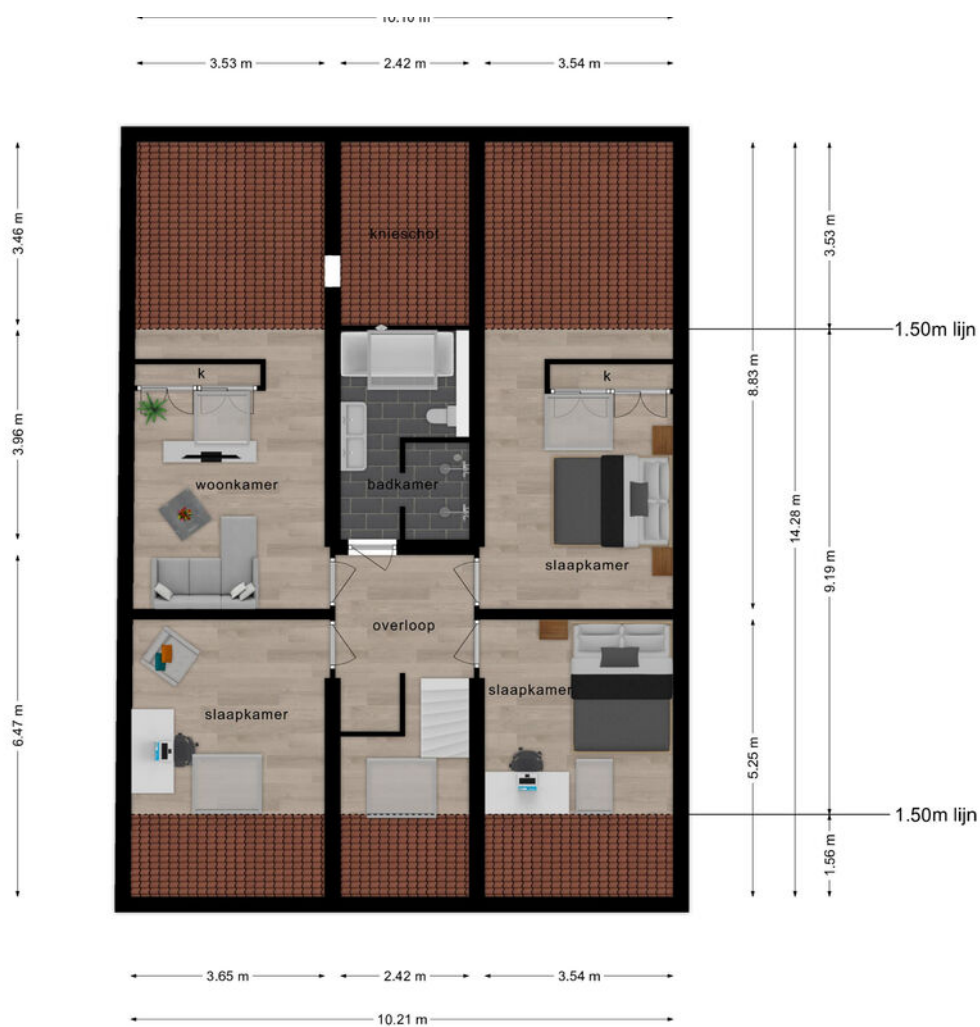


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegronden

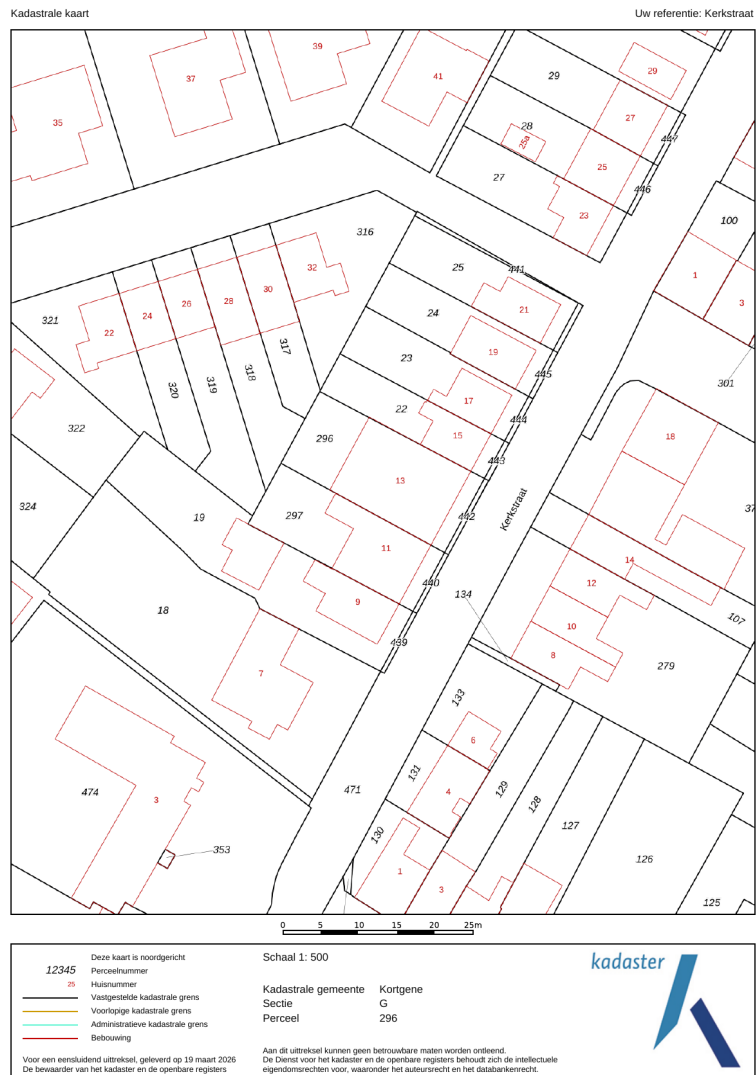
Eerste etage



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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)	■		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4 Kasten 2e etage achterkant huis	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Extra vriezer in garage		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

Beplanting



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 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 jij 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 kunt 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 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 je 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 je 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 jou daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw 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 jou 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 jouw 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 Goes (BOG)

Beukenstraat 6
4462 TT Goes
0118- 440227
bog@kuubmakelaars.nl

Kuub Hypotheken

085-0430080
info@kuubhypotheken.nl

U volgt ons op

