



Charlotte de Bourbonlaan 9

Zierikzee

Vraagprijs € 1.095.000 k.k.



 **kuub**makelaars



Kuub makelaars, aangenaam !

De makelaars van Kuub zijn thuis in Zeeland, hebben een flinke dosis ervaring en de no-nonsense instelling om jouw woning of bedrijfspand succesvol te verkopen of om samen met jou je droomwoning te vinden. Maak kennis met onze makelaars. We hebben kantoren in Axel, Goes, Middelburg, Vlissingen en Zierikzee.

Kuub team

Axel 0115-553010

Goes 0113-227788

Middelburg 0118-234455

Vlissingen 0118-440227

Zierikzee 0111-416888



Leuk dat je deze woning bekijkt!

Zierikzee staat bekend om haar rijke historie en fraaie monumentenpanden. Voor wie comfortabel aan de rand van de stad wil wonen biedt Kuub Makelaars u deze fraaie villa met in pandig zwembad en in pandig appartement aan. De woning is dus ook geschikt voor dubbele bewoning. Bijvoorbeeld voor inwonende ouders en/of opgroeiende kinderen of gasten die wat langer willen blijven. Deze vrijstaande villa is onder architectuur gebouwd en biedt veel privacy, doordat deze aan de straatzijde 'ingetogen' is en aan de leefzijde richting de achtertuin bijzonder 'open'. Hier geeft het vele glas met schuifpuien naar de tuin en de terrassen een optimaal contact met buiten. De woning met aanbouwen is maar liefst 1615 m³ groot en staat op 1136 m² eigen grond. Het zeer ruim bemeten woonoppervlak is 344 m² groot. Op het dak aan de voorzijde liggen sinds 2019 maar liefst 45 zonnepanelen op het zuidoosten met een totale capaciteit van 14.400 Wp.



Bouwjaar
2000



Wonen
344 m²



Perceel
1136 m²



Kamers
7

Hallo,

Welkom in deze fraaie villa!





Indeling

Bijzonder luxe en royale keuken

- Ruime entree met toilet (incl. voorportaal), garderobe, gangkast en meterkast met uitgebreide elektrische voorzieningen;
- Kantoorruimte met onder meer alle voorzieningen voor telefonie en internet. Living met zit- en eetkamer gedeelte. Vanuit de living is er een directe verbinding met het binnenzwembad, de luxe keuken en de werkkamer;
- In de living is er een Tulikivi speksteenkachel type Gemini;
- De gehele begane grond (exclusief garage) heeft een natuurstenen vloer (Crema Marfilza gezoet vloer in banen verband) met vloerverwarming;
- verwarmd inpandig zwembad met automatische en isolerende rolluikafdichting;
- Bijzonder luxe en royale keuken van Bulthaup met vanzelfsprekend alle denkbare keukenapparatuur van Miele en Siemens; De koel- vriescombinatie is van 2000 en de overige inbouwapparatuur variërend van 2019 - 2023. Inductiekookplaat 2019, Elektrische oven en koffieapparaat 2023.
- Ruime inpandige garage met op afstand bedienbare garagedeur (Centurion);
- Technische ruimte met zwembadapparatuur (automatische regeling van lucht- en eventueel waterkwaliteit) de waterkwaliteit wordt nu handmatig geregeld, ook treft u hier nog een centraal stofzuigsysteem.
- Aansluitend is er direct rechts naast de woning nog een houten geïsoleerde/ vorstvrije schuur gerealiseerd onderverdeeld in 3 bergingen. Ideaal om te gebruiken als opslag, een hobbyruimte of knutselruimte of gewoon voor uw fietsen en/of motoren.





Als sfeermaker is er tevens een opgehaard aanwezig is het gastenverblijf



Eerste etage

- Ruime overloop;
- Masterbedroom met aparte zitruimte en relaxruimte, pantry met onder meer een koelkast en aansluitend een luxe badkamer met toilet, dubbele wastafel, inloopdouche en jacuzzi;
- De masterbedroom beschikt ook over een kantoorfaciliteit met uiteraard de benodigde aansluitingen voor telefoon en internet;
- Linnenkamer met alle aansluitingen voor was- en droogapparatuur. Uiteraard uitgevoerd met vloestofdichte vloer.
- Royaal gastenverblijf met slaap- en zitgedeelte en luxe badkamer met toilet, dubbele wastafel en douche. Voorts is het gastenverblijf voorzien van een complete en goed geoutilleerde keuken, voor het geval uw gasten langer verblijven en ook 'selfsupporting' willen zijn. Als sfeermaker is er tevens een opgehaard aanwezig in het gastenverblijf;
- Ruime slaapkamer;

Tweede etage

- Over de gehele breedte en lengte van het huis een bergzolder met garderobe, archiefkamer en aparte verwarmingsapparatuur voor de begane grond, verdieping en warmwatervoorziening / zwembadverwarming. Er is een uitgebreid technisch voorzieningsniveau voor warm water en verwarming aanwezig.



Vanuit de woonkamer is het inpandige zwembad bereikbaar

Algemeen

- Vanuit de woonkamer is het inpandige zwembad te bereiken via 2 hardglazen deuren. Het is een unieke beleving om zo vanuit uw living het verwarmde zwembad te kunnen betreden;
- Alle kamers op de eerste en tweede verdieping beschikken over CAI- en telefoonaansluiting voor intern en extern gebruik;
- Alle kamers en overige ruimtes zijn 'ruim' voorzien van lichtpunten, stopcontacten en schakelaars met dimmers.

Tuin

- Perceelgrootte 1.136 m ;
- Ontwerp door tuinarchitect;
- Goed onderhouden tuin (ontwerp is gebaseerd op relatief onderhoudsarme tuin)
- Berging voor openhaard hout;
- Tuinhuis met werkbank, zolder en verlichting / elektra;
- Terrassen en pergola;

Beveiliging

- Het pand is voorzien van een Lips beveiligingsinstallatie
- De aluminium kozijnen (poedercoating gemoffeld) zijn voorzien van HR++ isolatieglas
- Het hang- en sluitwerk van ramen, deuren en schuifpuien heeft veiligheidsklasse 2 volgens SKG.

t





Na het opmaken van het energielabel zijn er nog 45 zonnepanelen geplaatst

De woning is voorzien van een energielabel A, dit label is eerder opgemaakt volgens de oude methode van voor 2021. Het label is nog geldig tot 19 november 2025.

Na het opmaken van het energielabel zijn er nog 45 zonnepanelen geplaatst. Het zou zomaar kunnen dat het label nu nog beter is dan A zoals bijvoorbeeld A+ of A++.

Hoe beter het label hoe lager de energielasten, hoe meer u kunt lenen en u kunt zelfs nog een duurzaamheidskorting op de hypotheekrente krijgen als uw huis minimaal een geregistreerd energielabel A of beter heeft.

Voor een woning met zo'n groot vloeroppervlak en met een in pandig zwembad zijn er lage energielasten. Dit komt onder andere door de goede isolatie en de vele zonnepanelen. De huidige energielasten (gas en elektra) bedragen slechts € 271,- per maand voor een 6-persoons huishouden.

N.B. Bij de aankoop van het pand ontvangt u vanzelfsprekend alle technische specificaties en tekeningen van het pand zelf en van de ingebouwde installaties, alsmede een lijst met de adressen van de installateurs.





De woning staat in een zeer rustige villawijk

Rust en ruimte op een steenworp afstand van het gezellige stadscentrum van Zierikzee.

De woning staat in een zeer rustige villawijk dat onderdeel uitmaakt van de nieuwe woonwijk Noorderpolder aan de noordzijde van Zierikzee. In de directe omgeving liggen het Zweedse Rode Kruis Ziekenhuis en het Kaaskenswater, een plas omgeven door een groengebied en een wandelpad.

De gezellige, historische binnenstad met winkels en andere voorzieningen en de daarachter gelegen (jacht)haven zijn per fiets binnen 5 minuten bereikbaar. Zierikzee is de hoofdplaats van het eiland Schouwen-Duiveland en de gelijknamige gemeente. Een gemeente met een groot oppervlak en een relatief gering aantal inwoners.

De westzijde van het eiland heeft een prachtige kustlijn met 17 km Noordzeestrand, duinen en bossen. Verspreid over het eiland liggen verscheidene kleine dorpjes met een authentiek karakter. Zierikzee is een prachtig havenstadje, direct aan de Oosterschelde gelegen, met een groot aantal monumenten als torens, poorten, molens, oude koopmanshuizen en de museumhaven. Er zijn veel verenigingen en sportaccommodaties en vooral in de zomer bruist de stad van de activiteiten.





Schouwen- Duiveland is de parel van Zeeland

Vanuit Zierikzee bent u met 60 autominuten in Rotterdam, Breda of Antwerpen. Zierikzee kent uitstekende verbindingen met Rotterdam/Randstad, Breda en Antwerpen (allen binnen 60 autominuten te bereiken). Vanuit Zierikzee zijn er diverse openbaar vervoervoorzieningen naar o.a. Goes (NS-station) en Rotterdam. Daarnaast biedt de provincie Zeeland met de op steenworp afstand gelegen plaatsen Goes (20 autominuten) en Middelburg (40 autominuten) een keur aan activiteiten, voorzieningen, winkels en culturele mogelijkheden. Op het gebied van 'historische hotspots', musea en culturele voorzieningen raakt men in Zeeland niet uitgekeken.

Schouwen-Duiveland, de parel van Zeeland.

Daarnaast is Zeeland in het algemeen en Schouwen-Duiveland in het bijzonder natuurlijk een epicentrum van culinaire verrassingen. Met producten als kreeft, mosselen, vis, oesters, Schouws Lam, zeekraal, lamsoor, wijn van Wijnhoeve de Kleine Schorre in Dreischor en vele andere lekkernijen mag de provincie zich rekenen tot één van de meest culinaire gebieden van Nederland. Ook op het gebied van het aanbod van restaurants zult u niet uitgekeken raken.







Vraagprijs	€1.095.000,-
Soort	villa
Aantal kamers	7
Inhoud	1615 m ³
Perceeloppervlakte	1136 m ²
Woonoppervlakte	344 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	tuin rondom
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
CV-ketel	Nefit HR 2000
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Lijst van (on)roerende zaken

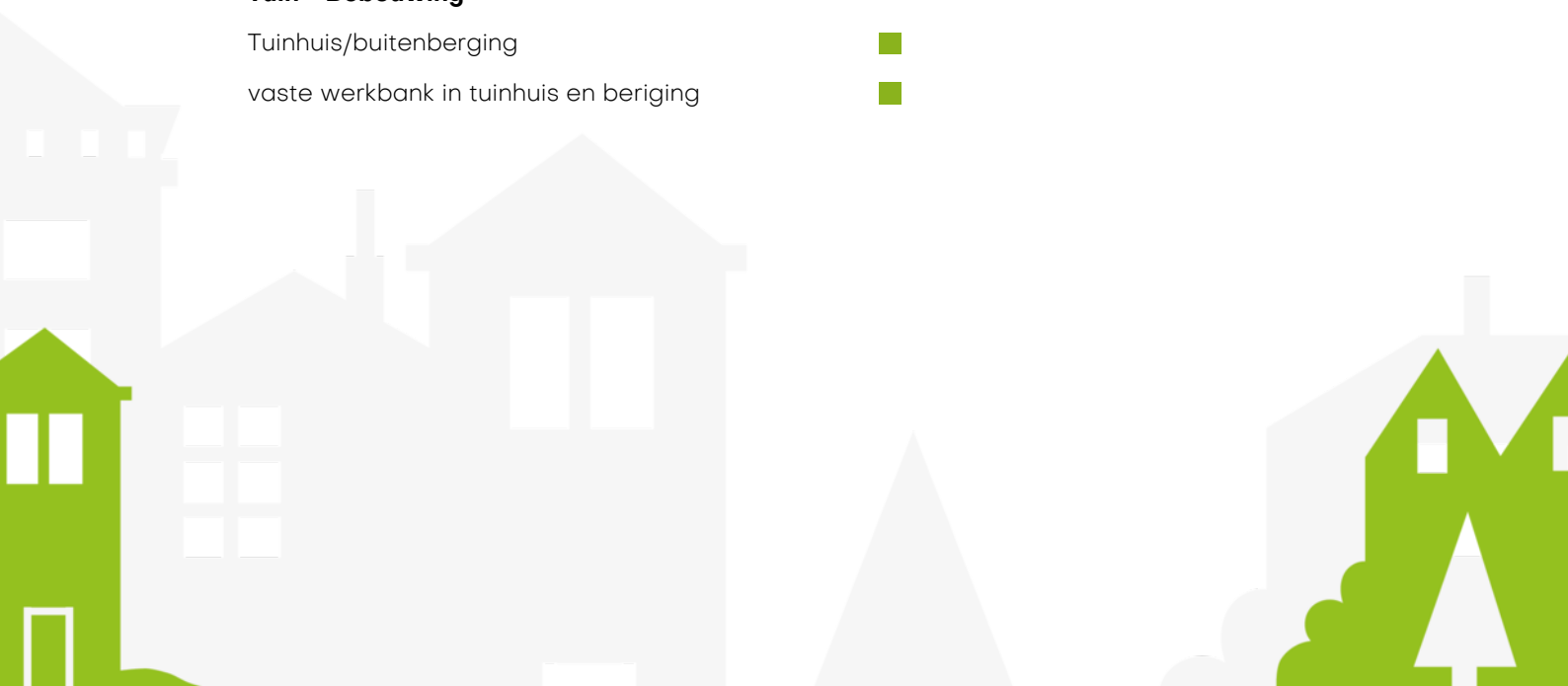
(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Alarminstallatie	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten	■		
- Losse kasten / stellingen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- screens	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- marmerenvloeren	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- koelkast		■	
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat	■		
- warmwaterboilers	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Screens	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
robotmaaier		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
vaste werkbank in tuinhuis en beriging	■		



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 zakendie voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan jou desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Veel gestelde vragen..

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus, als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e 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 jij ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als jij de vraagprijs biedt, doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dien je rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

6. Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij jouw makelaar naar de te volgen procedure.



7 Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

8. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kan je niet eisen; de verkoper en verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

11. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor jou de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van een technische keuring
- het voorbehoud van de uitkomst van een taxatie
- etc

Belangrijk!

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



Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor jou als koper zijn er nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement;

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

Tot slot,

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



Heb je nog vragen?

Wij staan voor je klaar!

Vestiging Axel

Noordstraat 12
4571 GD Axel
0115-553010
axel@kuubmakelaars.nl

Vestiging Middelburg

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

Vestiging Zierikzee

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

Vestiging Goes

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

Vestiging Vlissingen

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

U volgt ons op

