



# Noordweg 285

## Middelburg

Vraagprijs € 465.000 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*

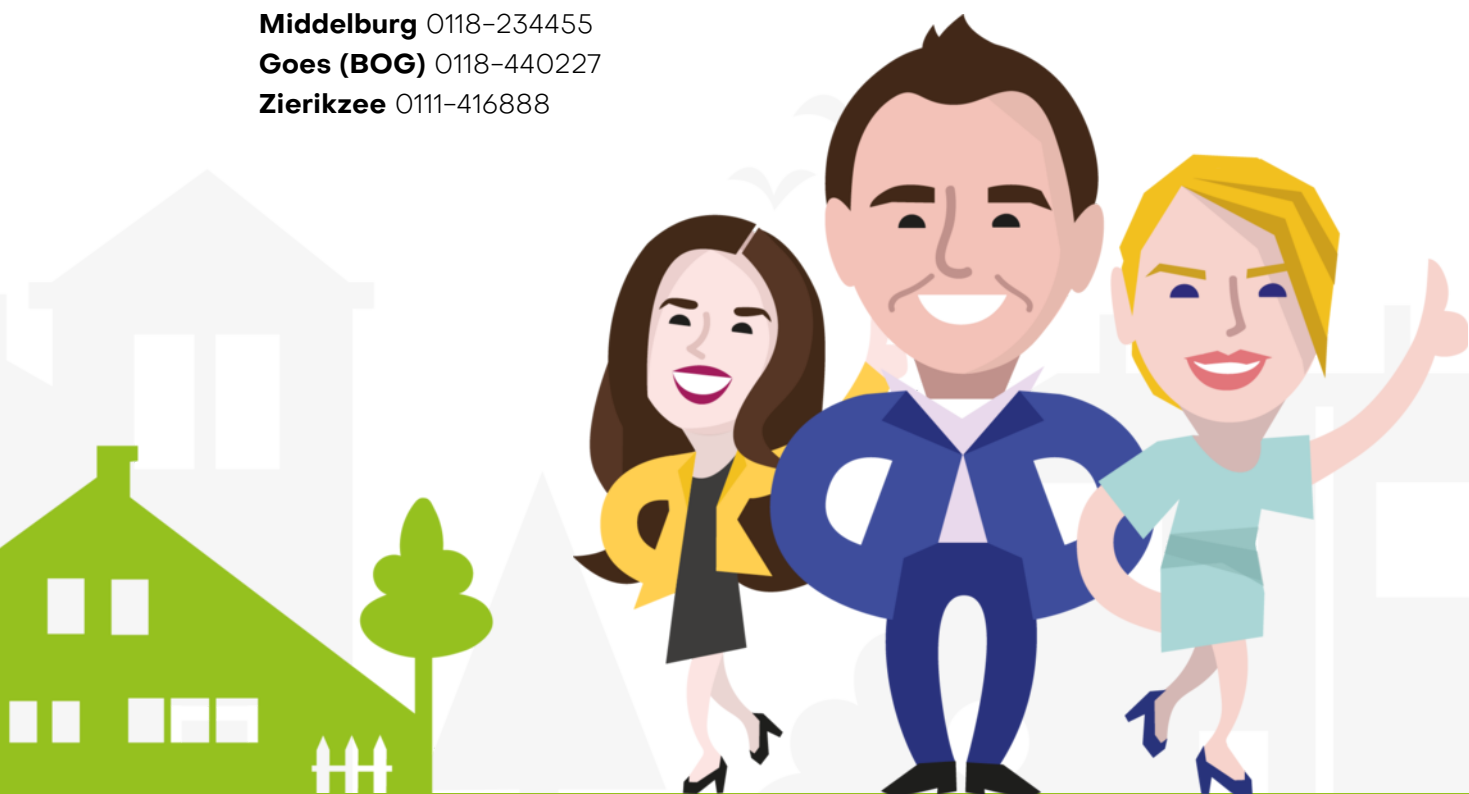
**Axel** 0115-553010

**Goes** 0113-227788

**Middelburg** 0118-234455

**Goes (BOG)** 0118-440227

**Zierikzee** 0111-416888



# Leuk dat je deze woning bekijkt!

Wonen op een geliefde locatie aan de Noordweg in Middelburg, met een weids uitzicht én toch alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik? Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning biedt je een fijne combinatie van ruimte en comfort. Met een sfeervolle woonkamer, open keuken, 4 slaapkamers en moderne badkamer is dit een woning waar je je direct thuis zult voelen. De tuin, met weids uitzicht over de landerijen, is bovendien een heerlijke plek om van het voorjaar tot aan het najaar in alle rust te genieten. Kortom, een aantrekkelijke woning die je gezien moet hebben.

Ligging:

De Noordweg staat bekend als één van de geliefde woonlinten van Middelburg, waar landelijk en rustig wonen hand in hand gaat met de nabijheid van de stad. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten en winkels voor de dagelijkse boodschappen.



**Bouwjaar**  
1938



**Wonen**  
111 m<sup>2</sup>



**Perceel**  
227 m<sup>2</sup>



**Kamers**  
5

## Middelburg

Ook het historische stadscentrum van Middelburg ligt op korte fietsafstand, met een breed aanbod aan winkels, horeca en cultuur.





# Indeling

Begane grond:

Via de eigen oprit en het paadje in de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal, met oude granito vloer, bevinden zich de meterkast, een trapkast, het toilet en de doorgang naar de woonkamer. De woonkamer is licht en sfeerol en beschikt over een heerlijke open haard, wat zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Aan de achterzijde geniet je van een prachtig vrij uitzicht over het Zeeuwse boerenlandschap, met weidse lichten die elk seizoen een ander karakter geven. De open keuken is uitgevoerd in landelijke stijl en in 2023 voorzien van nieuwe inbouwapparatuur. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, die niet alleen extra bergruimte biedt, maar ook plaats voor het witgoed.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers, die stuk voor stuk prettig en functioneel zijn in te delen. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, toilet en een wastafel met meubel. Een verzorgde en eigentijdse ruimte.

Zolder:

De zolderverdieping biedt volop bergruimte en beschikt over een vierde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een wastafel en kan uitstekend dienen als slaap-, werk- of hobbykamer. Vanuit het dakraam geniet je ook van het prachtige uitzicht.





# Indeling

Tuin:

De tuin is bereikbaar via een vrije achterom en beschikt over een stenen berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Dankzij de ligging op het westen geniet je hier de hele dag van een goede bezonning. Het absolute pluspunt van de tuin is het weidse uitzicht over het achtergelegen boerenland, waar je onder de karakteristieke Zeeuwse luchten kunt genieten van prachtige zonsondergangen.

Bijzonderheden:

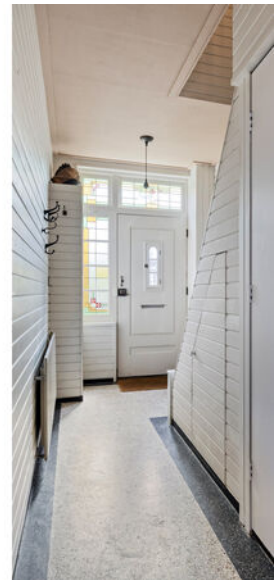
- twee-onder-één-kap woning
- eigen oprit met laadpaal
- vernieuwde meterkast, 2023
- CV, bouwjaar 2023
- betonnen begane grond vloer
- geheel voorzien van dubbel glas HR+/HR++

Nieuwsgierig? Kom deze woning snel bekijken, maak daarom direct een afspraak met de makelaar:

tel: 0118 23 44 55

Tot ziens aan de Noordweg 285 in Middelburg!

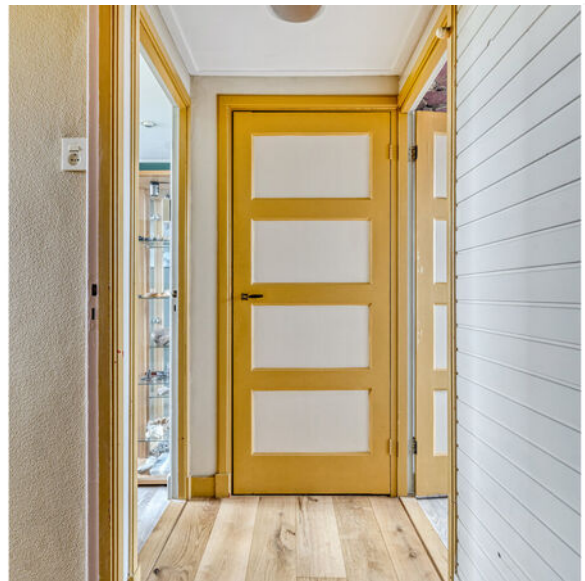
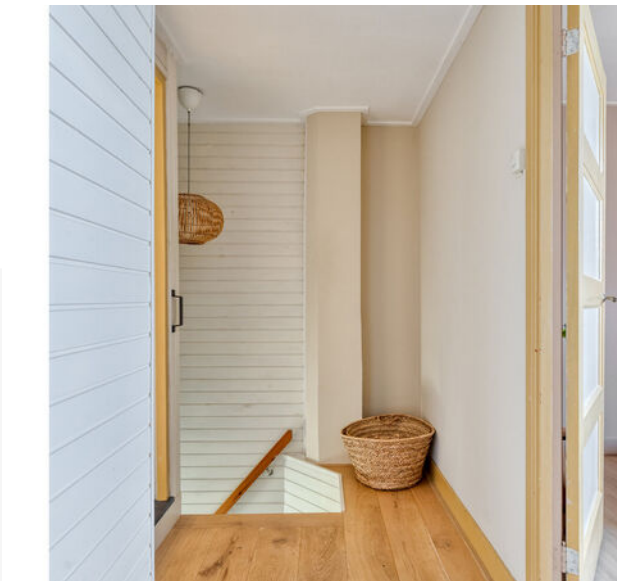






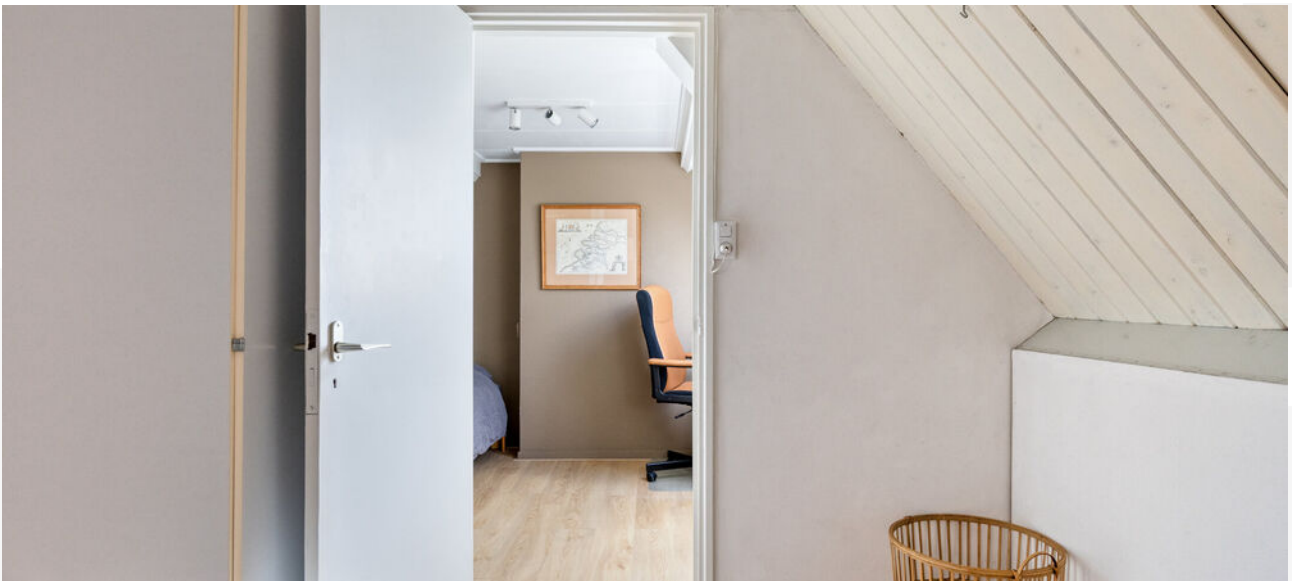
<b>Vraagprijs</b>	€ 465.000 k.k.
<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Inhoud</b>	418 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	227 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	1938
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Garage</b>	geen garage
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>CV-ketel</b>	Intergas 2024
<b>Isolatie</b>	dubbel glas
<b>Energielabel</b>	G















# Plattegronden

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden

Eerste etage

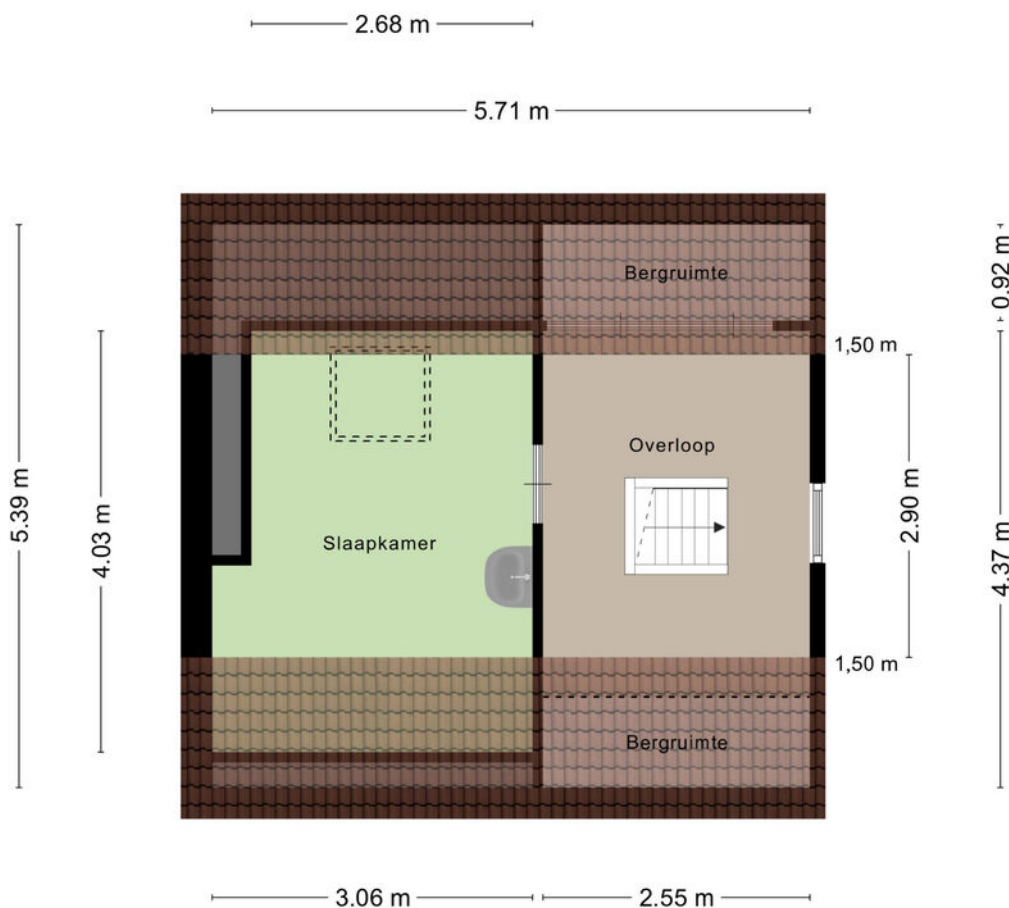


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegronden

---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart



# Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Kan worden  
overgenomen



# 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 bidder 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](mailto:axel@kuubmakelaars.nl)

## **Vestiging Middelburg**

Korte Geere 1  
4331 LE Middelburg  
0118-234455  
[middelburg@kuubmakelaars.nl](mailto:middelburg@kuubmakelaars.nl)

## **Vestiging Zierikzee**

Nieuwe Bogerdstraat 7  
4301 CV Zierikzee  
0111-416888  
[zierikzee@kuubmakelaars.nl](mailto:zierikzee@kuubmakelaars.nl)

## **Vestiging Goes**

Beukenstraat 6  
4462 TT Goes  
0113-227788  
[goes@kuubmakelaars.nl](mailto:goes@kuubmakelaars.nl)

## **Vestiging Goes (BOG)**

Beukenstraat 6  
4462 TT Goes  
0118- 440227  
[bog@kuubmakelaars.nl](mailto:bog@kuubmakelaars.nl)

## **Kuub Hypotheken**

085-0430080  
[info@kuubhypotheken.nl](mailto:info@kuubhypotheken.nl)

U volgt ons op

