



Molenstraat 53, 5411 TB Zeeland

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163 a
5402 KC, UDEN
Tel: 0413-25 95 90
Fax: 0413-27 16 70
E-mail: info@aardenmakelaardij.nl
www.aardenmakelaardij.nl

KANS VOOR HANDIGE KLUSSEER – TWEE-ONDER-EEN-KAP WONING MET GARAGE, CARPORT ÉN POTENTIE

Zie jij het al voor je? Je eigen plek, helemaal naar jouw smaak, waar je stap voor stap waarde toevoegt terwijl je er gewoon woont. Aan de Molenstraat 53 in Zeeland staat zo'n huis: een twee-onder-een-kapwoning met garage, carport en een fijne tuin. De basis is goed, de mogelijkheden liggen voor het oprapen. Hier hoef je geen genoegen te nemen met de keuzes van een ander – jij bepaalt. Pak die kans en plan snel een bezichtiging voordat iemand anders je voor is.

DE HIGHLIGHTS:

- Kluswoning met potentie – maak er jouw droomhuis van
- 84 m² gebruiksoppervlakte wonen
- 2-onder-1-kapwoning met garage en royale carport
- L-vormige woonkamer met schouw
- 2 slaapkamers en een bergzolder met verwarming
- Manshoge kelder bereikbaar vanuit de keuken
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas
- Zowel de voortuin als de achtertuin dient nog aangelegd te worden
- Rustige woonstraat in kindvriendelijke woonwijk met voorzieningen op loopafstand
- Natuurgebieden De Maashorst en Herperduin vlakbij

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

Je komt binnen en voelt meteen: dit is zo'n huis waar je iets moois van kunt maken. In de hal vind je een deels betegeld toilet met wandcloset en fonteintje, de meterkast en de trapopgang.

Loop door en je staat in de L-vormige woonkamer met tegelvloer en een schouw. Zie je het al voor je? Een grote bank, warme verlichting, misschien een houtkachel of strakke cinewall... Hier kun je echt jouw sfeer neerzetten. Door de vorm van de kamer kun je speels omgaan met je indeling: een zithoek om te relaxen en een eethoek waar je met vrienden lang natafelt.

Vervolgens de deels open keuken met eenvoudige inrichting en de opstelling van de combiketel (Vaillant VHR 2024). Vanuit de keuken heb je toegang tot de manshoge kelder in – ideaal voor voorraad en praktisch, zonder dat het ruimte kost op de begane grond.

Aansluitend de keuken de serre met zowel een schuifpui als een tuindeur.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer is voorzien van een dakkapel en de kleinste slaapkamer is voorzien van een inbouwkast.

BERGZOLDER

Via een eenvoudige trap in de kleinste slaapkamer bereik je de bergzolder. En die is meer dan alleen opslag: er is verwarming aanwezig, dus ook hier liggen kansen. Denk aan extra bergruimte of een hobbyplek.

BUITEN, RUIMTE EN MOGELIJKHEDEN

De tuin dient nog wel aangelegd te worden maar hier staat een royale vrijstaande garage die in spouw is opgetrokken. Met een stalen kanteldeur én twee tuindeuren is dit een veelzijdige ruimte: voor je auto, als werkplaats of opslag voor al je klusprojecten.

Via de poort kom je op je eigen oprit met royale carport. Altijd plek voor je auto, droog en veilig. Geen gedoe met zoeken naar een parkeerplek – gewoon thuiskomen en klaar.

OMGEVING – RUSTIG WONEN MET VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK

De woning ligt aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke wijk. Hier woon je ontspannen, zonder drukte voor de deur. Tegelijkertijd loop je zo naar het centrum van Zeeland voor je dagelijkse boodschappen, scholen en voorzieningen.

En heb je behoefte aan natuur? Binnen een paar minuten sta je midden in de uitgestrekte gebieden van De Maashorst en Herperduin. Perfect voor een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon even uitwaaien.

JOUW KANS – KOM KIJKEN EN VOEL HET ZELF

Dit is geen instapklare woning, en dat is precies de kracht. Met een beetje visie, inzet en handigheid maak jij hier iets unieks van.

Dus... zie jij de mogelijkheden al? Ruik je de frisse verf, hoor je het geluid van je eigen klussen en voel je hoe dit jouw plek kan worden?

Wacht dan niet te lang. Plan vandaag nog een bezichtiging en ontdek zelf wat er allemaal in Molenstraat 53 zit.

IN DE KOOPOVEREENKOMST ZAL HET VOLGENDE WORDEN OPGENOMEN:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 75 jaar oud is, dat de onroerende zaak gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Kenmerken

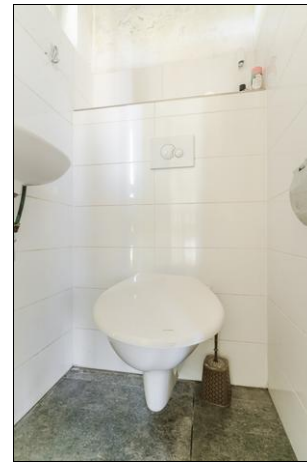
Vraagprijs	€ 449.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	426 m ³
Perceel oppervlakte	427 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	84 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1948
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint 169 m ²
Garage	Vrijstaand steen 29 m ² (645 bij 446 cm)
Energielabel	E
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Vaillant VHR (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Molenstraat 53
5411 TB ZEELAND



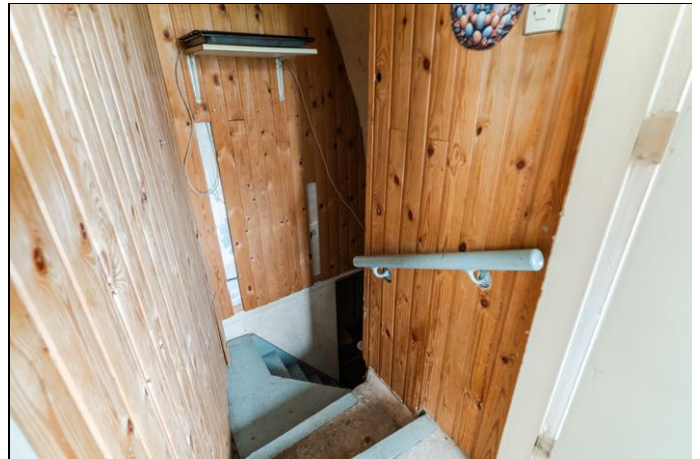
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



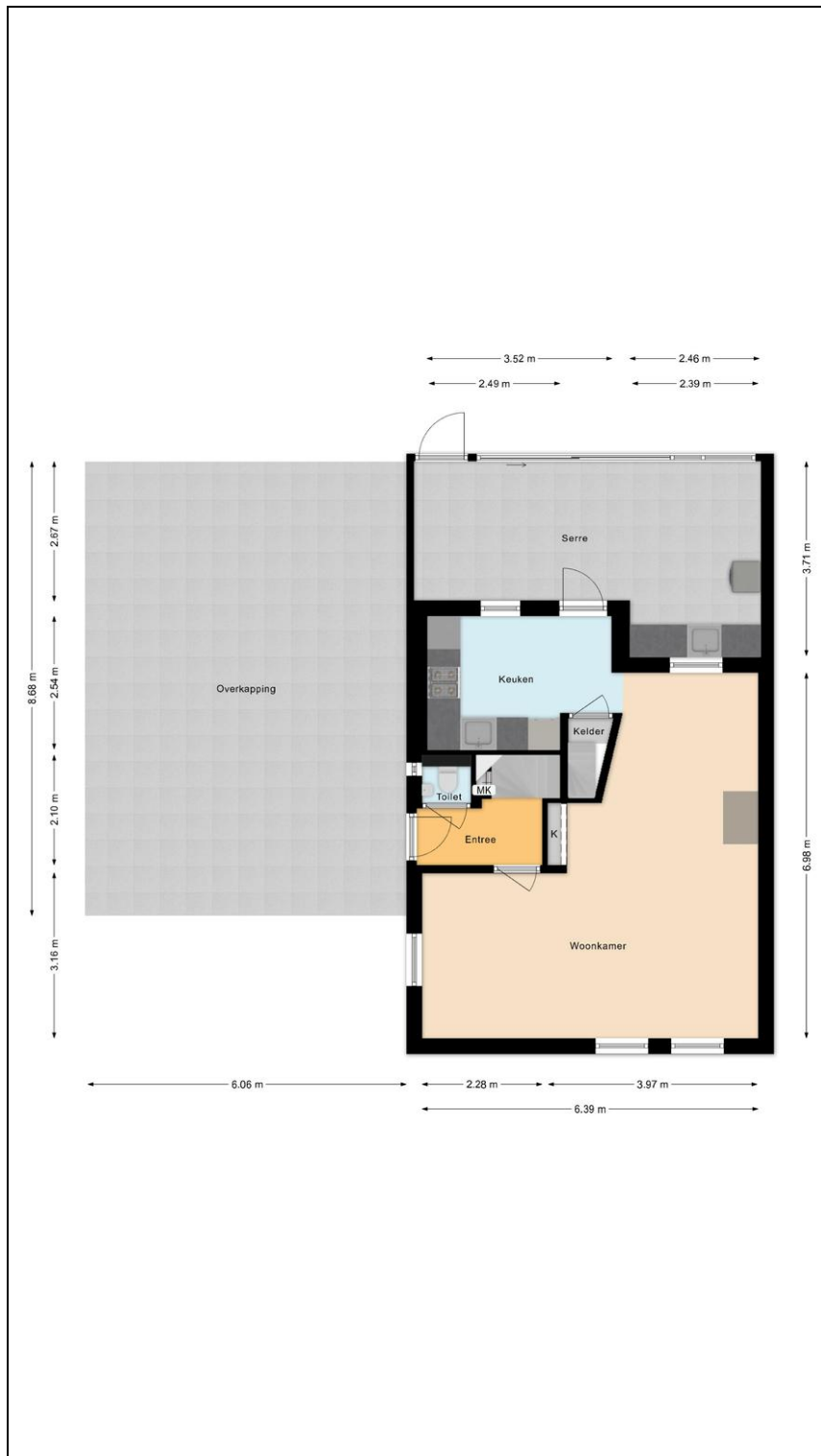
**Vergroot
je kans op
succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.

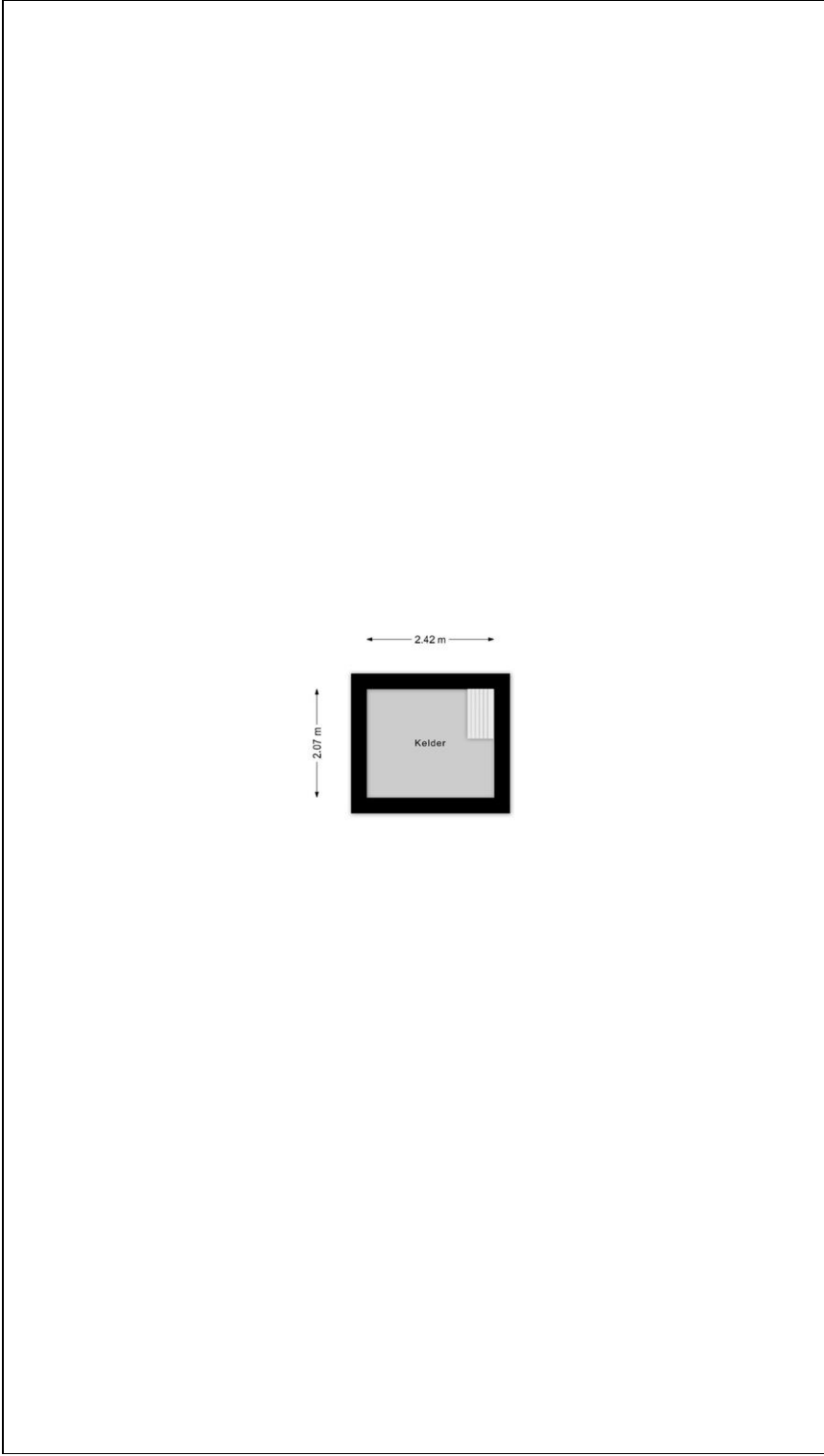
 **Zeker weten.**

The advertisement features a blue banner on the left side with white text. On the right side, there is a photograph of a brick house with a dark grey gabled roof and a dormer window. A small NVM sign is visible in the window of the house.

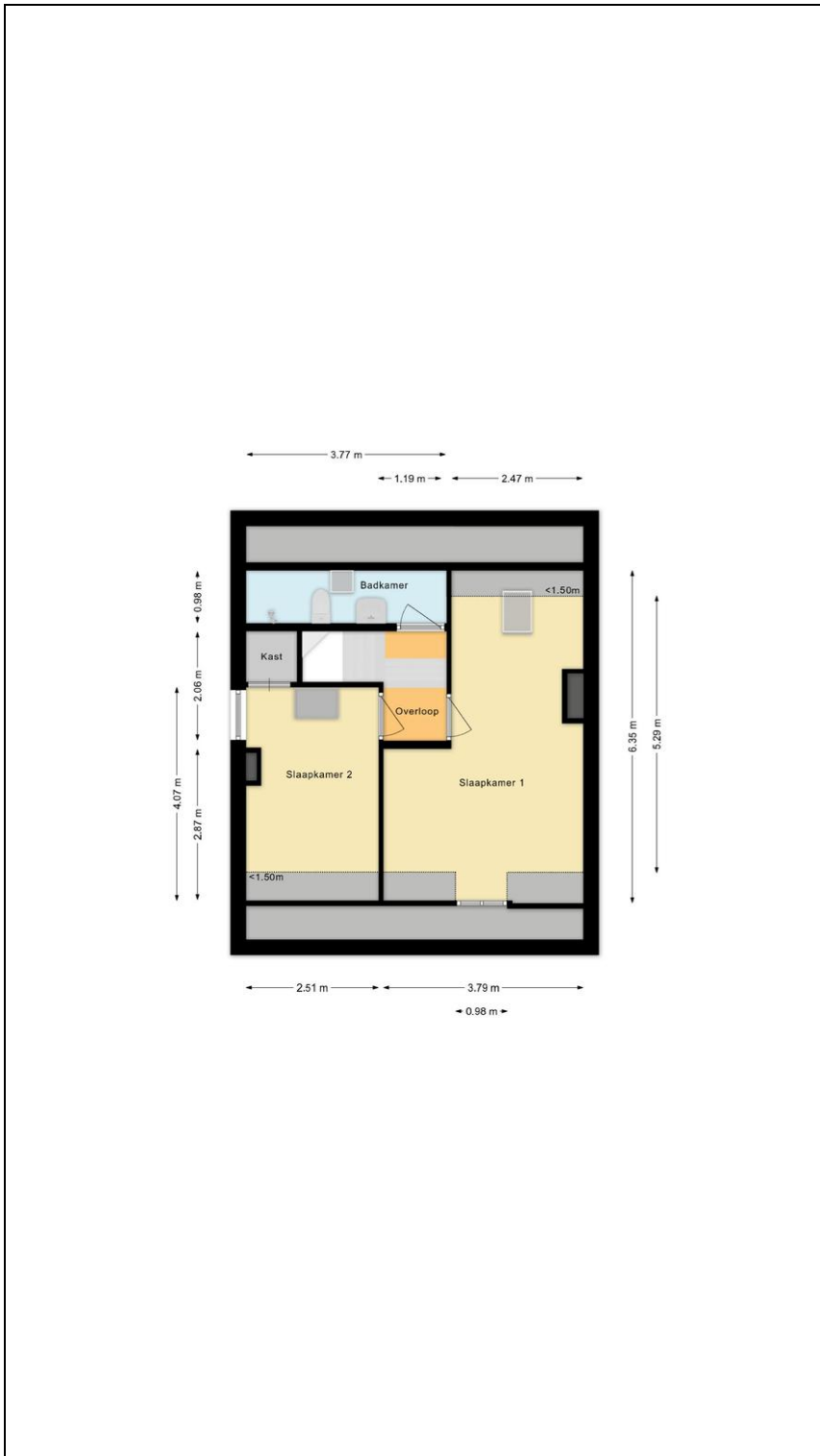
Begane grond



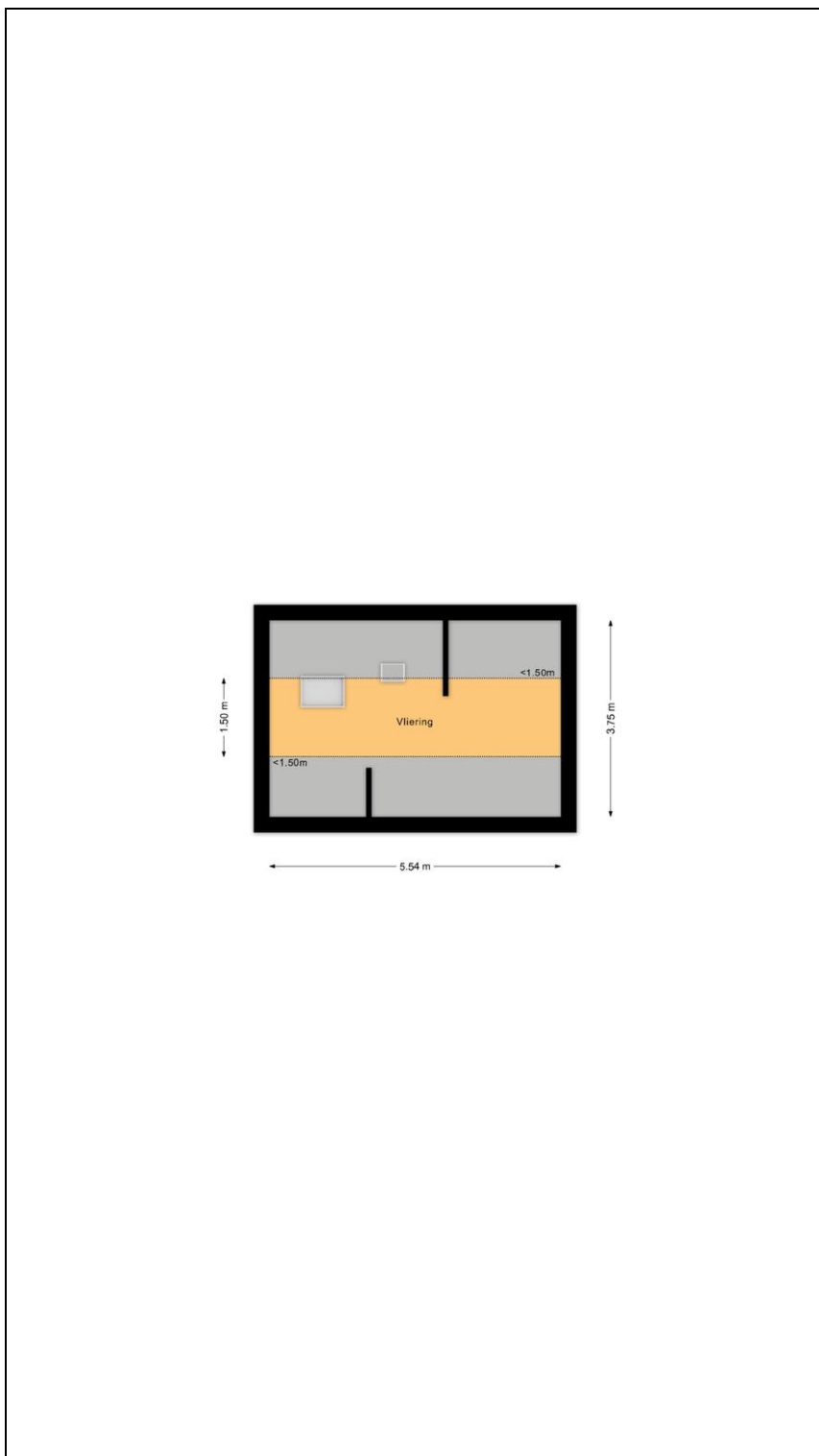
Kelder



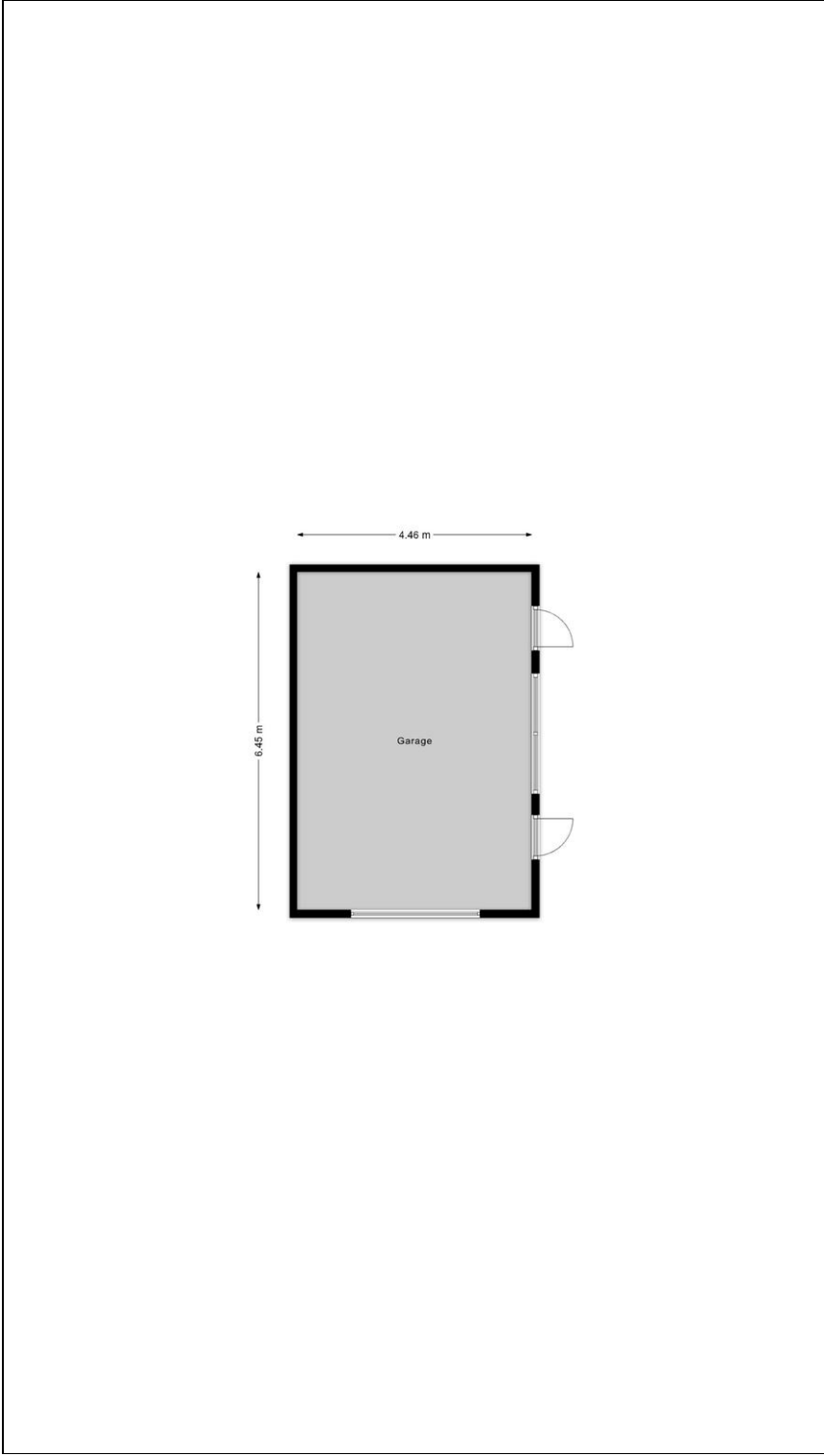
Eerste verdieping



Zolder



Garage



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Molenstraat 53
Postcode / Plaats	5411 TB Zeeland
Gemeente	Zeeland
Sectie / Perceel	H / 5014
Oppervlakte	427 m ²
Soort	Volle eigendom



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeeland Sectie H Perceel 5014</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p>
--	---	-----------------

Indien u tot aankoop van een woning overgaat, zal een koopakte worden opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. In deze koopakte wordt onder andere een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter hoogte van 10 procent van de koopsom.

De koopovereenkomst komt pas tot stand door het ondertekenen van de koopakte. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en behoudt hij zich het recht voor om aan een ander te verkopen. Nadat de koper de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen, heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De 10 meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende en ingrijpende gebeurtenis waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met



Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163a
5402 KC Uden
Telefoonnummer: 0413-259590
E-mailadres: info@aardenmakelaardij.nl

Bezoek ook onze website: www.aardenmakelaardij.nl