



Brederodestraat 16

Kloetinge

Vraagprijs € 499.000 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!

Karakter, oog voor detail en verrassend ruim.

Deze sfeervolle woning aan de Brederodestraat 16, in het hart van Kloetinge, is net even anders dan anders. De woning uit circa 1909 is met veel liefde gerenoveerd, gemoderniseerd en volledig verduurzaamd. Dankzij de volledige isolatie, 22 zonnepanelen en een zonneboiler geniet je hier van een optimaal wooncomfort met een definitief energielabel A+.

De omvang van de woning laat zich vanaf de straatzijde niet direct raden. Achter de karakteristieke gevel schuilt maar liefst 149 m² woonoppervlak, vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een prachtige serre. De tuin op het zuiden, compleet met een royale stenen schuur met verdieping, maakt het plaatje compleet.



Bouwjaar
1909



Wonen
149 m²



Perceel
204 m²



Kamers
7

Uniek object

Kortom: Een woning vol karakter en nostalgie, gecombineerd met de duurzaamheid van nu. Een absolute aanrader om zelf te komen ervaren!





Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in een ruime entree met meterkast, garderobe en de trapopgang. De gehele begane grond is voorzien van een nieuwe, geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming. In de woonkamer liggen praktische keramische tegels met een houtlook, gelegd in een uniek motief. De woonkamer (ca. 495x614) ademt sfeer dankzij de authentieke raampartijen met shutters, een gezellige open haard en een imposant balkenplafond. De handgemaakte tv-kast is een echte eyecatcher en blijft achter voor de nieuwe bewoners.

Via het tussenportaal met handige bergkast bereik je de handgemaakte keuken (2000). Deze is voorzien van een granieten aanrechtblad met granieten wasbak, een Falcon gasfornuis met ovens en een interne plasma-afzuigkap. De aangrenzende serre (bouwjaar 1990, volledig gemoderniseerd in 2025) is een heerlijke lichte ruimte met vloerverwarming, een pelletekachel (ter overname) en diepe vensterbanken. De serre is een mooie en speelse ruimte door het spel van balken, licht en hoge kasten. Vanuit hier is er een prachtig uitzicht over de mooi aangelegde tuin.

De hal achter de keuken geeft toegang tot het bijzonder gedetailleerd ingerichte toilet, toegang tot de tuin en tot de bijkeuken

De bijkeuken heeft een extra keukenblok voorzien van afzuiging en vaatwasser, een grote schuifdeurkast voor witgoed, een koelkast of een vriezer en de cv-opstelling (Intergas, 2019).





Indeling

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie knusse slaapkamers. De kamer aan de voorzijde beschikt over een vaste bergkast en een vliering en heeft een afmeting van 247x358 cm. Opvallend is het dakkapel met brede vensterbank, de lambrisering en de mooie grenen vloer. Naastgelegen is de recent gemoderniseerde slaapkamer (295x313 cm) waar je een 2-persoonsbed kunt plaatsen. Er is een mooie schuifdeurenkast en een mooi opbergmeubel gemaakt. Door het dakkapel toont de kamer extra ruim en is er veel natuurlijk lichtinval wat binnen valt. De derde slaapkamer aan de achterzijde met maatwerk kastenwand, kijkt uit over de tuin. De badkamer op deze verdieping heeft een warme Toscaanse sfeer en is compleet uitgerust met een douche, een ligbad met jets, en sanitair in Engelse stijl.

Tweede verdieping:

Via een vast portaal bereik je de verrassend ruime tweede verdieping die later op het huis gebouwd is. Hier bevindt zich de master bedroom (ca. 25 m²) met dakkapel en nieuwe monumentale Velux-dakramen met elektrische zonwering. De kamer beschikt over prachtige inbouwkasten en een eigen, recent vernieuwde badkamer met inloopdouche, breed wastafelmeubel en toilet. Ook in deze kamer is een spel van schaduw, lichtinval, balken en patronen gecreëerd.





Indeling

Tuin en Schuur:

De tuin is een wereld op zich, idyllisch en bijzonder fraai aangelegd. Aan de woning kun je onder de veranda met lichtstraat en houtkachel kun je het hele jaar door buiten zitten. De tuin is organisch vormgegeven met diverse terrassen, privacybiedende leilindes en een natuurlijke parasol van een plataan. Door de organische vormgeving van het terras en de beplanting krijgt de tuin een speelse opzet. De overkapping aan de schuur is een sfeervolle ruimte waar je kunt loungen onder het genot van de openhaardvuur en de barbecue. Achterop het perceel staat een grote, vrijstaande stenen schuur (468x674 cm) met een eigen cv-installatie en een volledige verdieping; ideaal voor de hobbyist of als extra opslagruimte.

Het geliefde Kloetinge (in de volksmond 'Klusdorp') is een levendig dorp dat naadloos overgaat in Goes. Het dorp beschikt over een basisschool, huisartsenpraktijk en een actieve voetbalvereniging. Met de fiets ben je in een mum van tijd in het centrum van Goes, bij het station of bij andere voorzieningen.

Oplevering: Voorkeur november 2026

Ben je nieuwsgierig geworden en wil je de sfeer van dit huis zelf beleven? Neem dan gerust contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je deze geweldige woning graag zien!





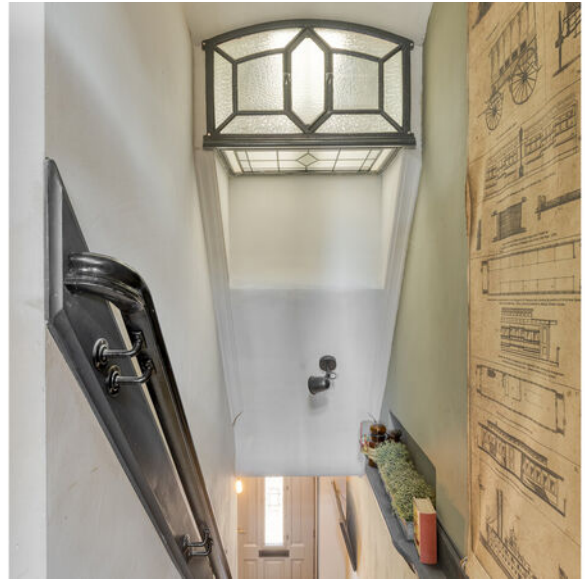


Vraagprijs	€ 499.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	7
Inhoud	526 m ³
Perceeloppervlakte	204 m ²
Woonoppervlakte	149 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1909
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
CV-ketel	Intergas 2019
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie



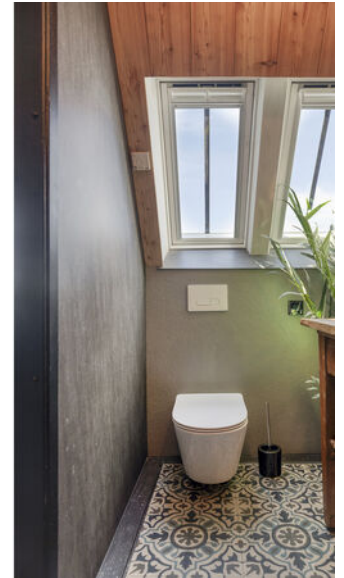




















Plattegronden

Begane grond



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



Plattegronden

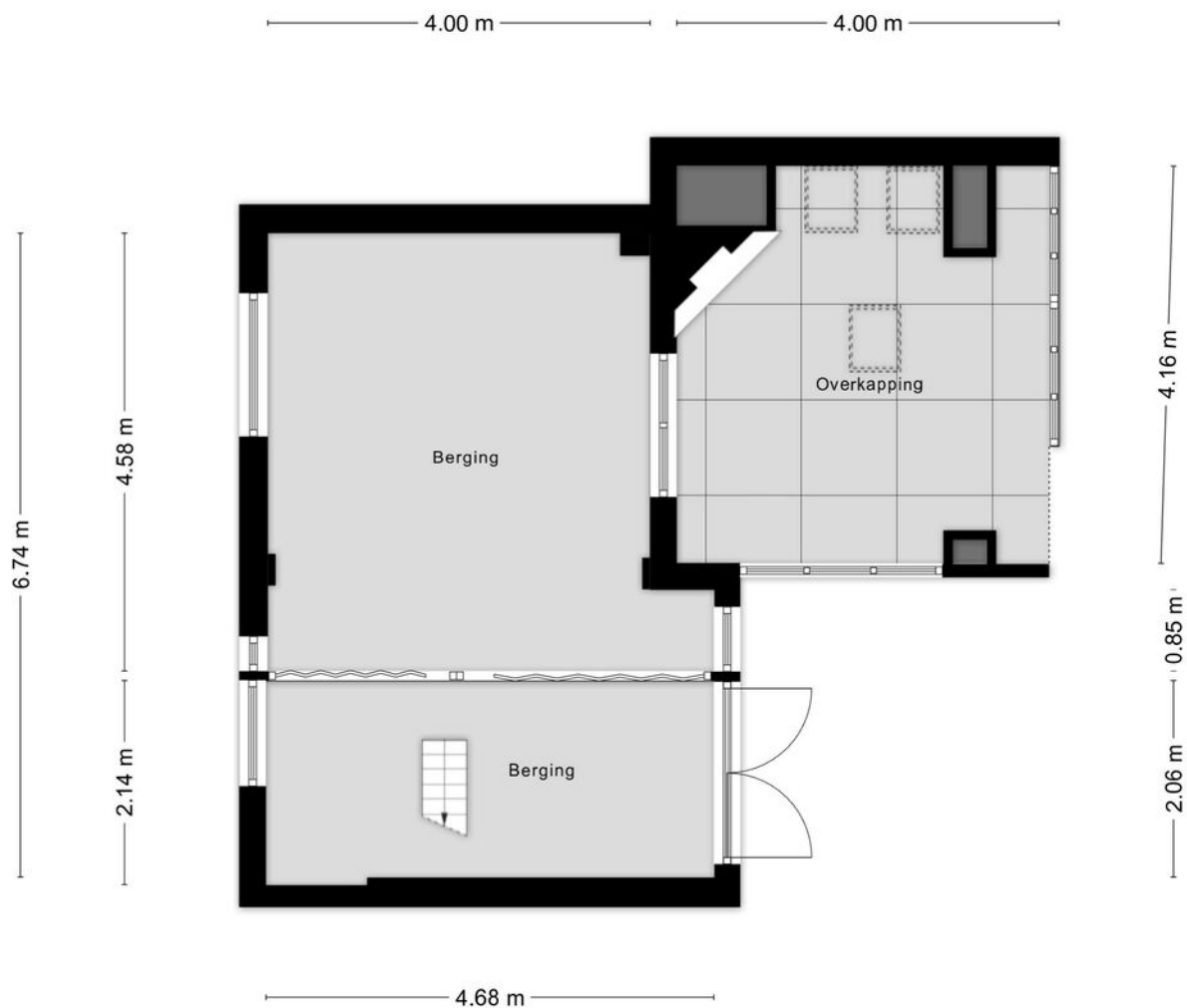
Eerste etage



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

Plattegronden

Garage

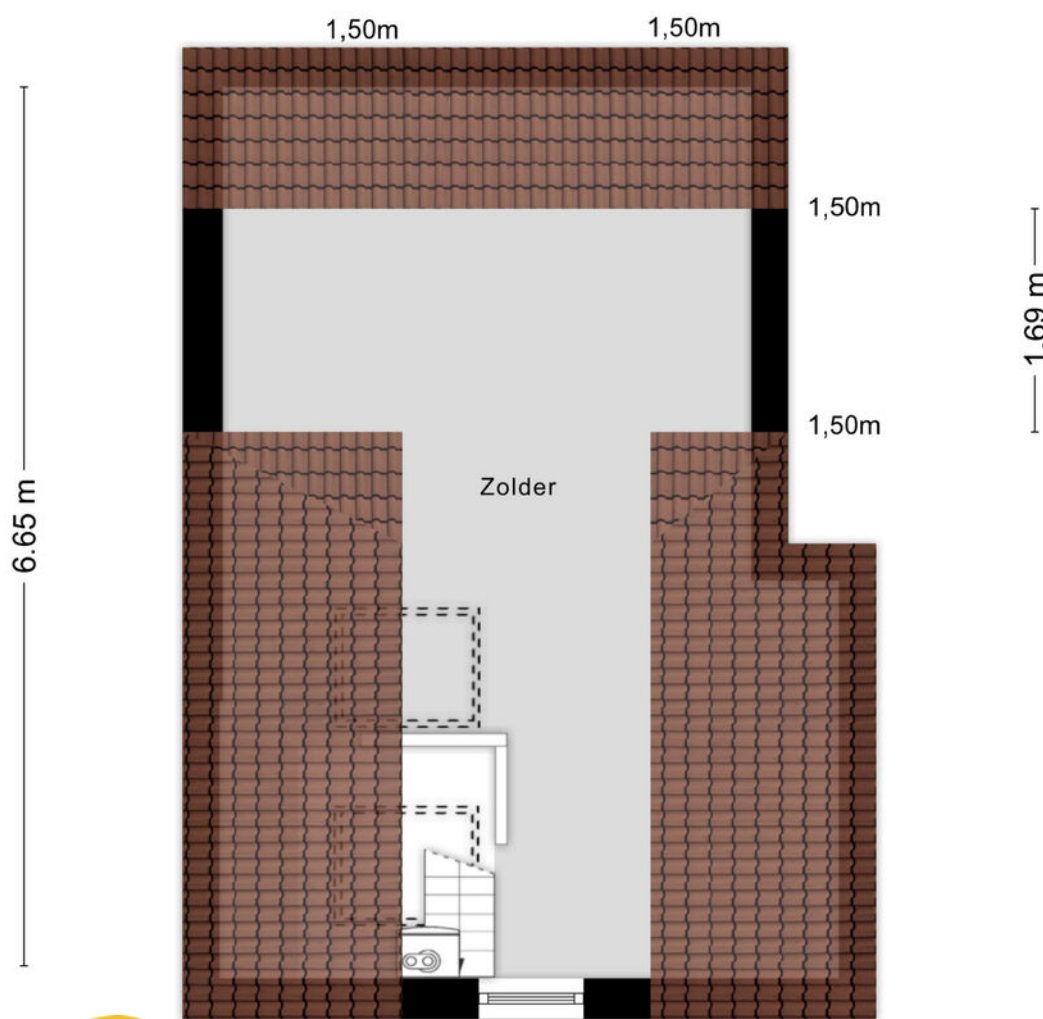


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

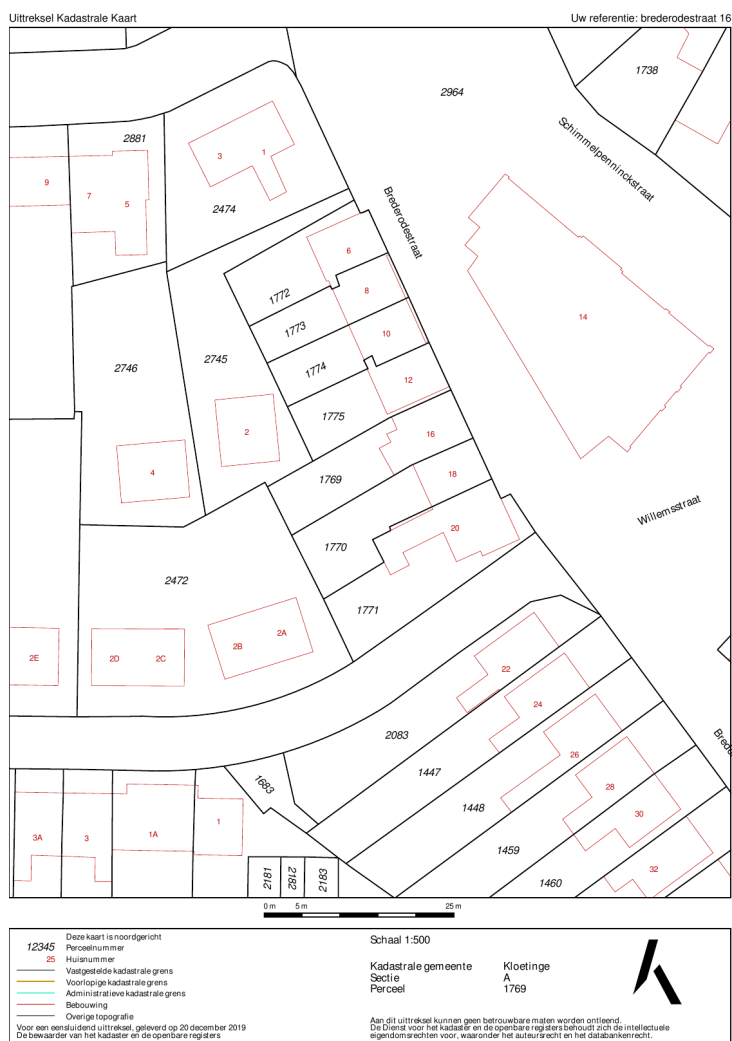


Plattegronden

Zolder



Kadastrale kaart



Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Houtkachel			■
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- Kastverlichting	■		
- Buiten/tuinverlichting		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boord woonkamer		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- jaloezieën	■		
- Shutters woonkamer	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- koelkast		■	
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- Glazen wand servieskastje			■

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	■		
- jacuzzi/whirlpool	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Badkamer ensuite spiegels		■	
- Badkamer ensuite verlichting		■	

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Zonwering buiten	■		
Waterslot wasautomaat	■		
Zonnepanelen	■		
Zonwering overkapping bijkeuken	■		
Shutters overkapping schuur	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- Zonneboiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
1 Varen, 2 x australische schaar		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Stal lataarns		■	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Houthok	■		
Dekterras	■		

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

