



In de boogerd 9 'S-Heer Abtskerke

Vraagprijs € 849.000 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!

Ben je op zoek naar een royale vrijstaande woning met volop leefruimte en een prachtig vrij uitzicht over het Zeeuwse platteland? Dan is deze ruime gezinswoning aan In de Boogerd 9 in 's-Heer Abtskerke zeker een bezichtiging waard. Met een riant woonoppervlak van 270 m², zes slaapkamers, een luxe open keuken en een extra brede, geïsoleerde garage op een perceel van circa 761 m², biedt deze woning alles voor comfortabel en royaal wonen op een rustige locatie nabij Goes.

De woning is gebouwd in 2011 met hoogwaardige materialen en is uitstekend onderhouden. Het huis is volledig geïsoleerd, beschikt over 20 zonnepanelen, een zonneboiler en kunststof kozijnen met HR++ beglazing en geïntegreerde screens. Dit alles resulteert in een gunstig energielabel A.



Bouwjaar
2011



Wonen
270 m²



Perceel
761 m²



Kamers
9

Kortom,

Een ruime en goed onderhouden gezinswoning op een prachtige landelijke locatie, met volop leefruimte en comfort.





Indeling

Begane grond:

Via de ruime hal met vide en een uitgebreide meterkast (11 groepen en 3-fase) betreedt u de woning. Hier bevindt zich ook het moderne toilet en de toegang tot de royale woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van een praktische donkere tegelvloer met behaaglijke vloerverwarming. De L-vormige woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin. De sfeervolle gashaard vormt het hart van de kamer en zorgt voor warmte tijdens de winterdagen. De ruimte is flexibel in te delen: aan de voorzijde is een royale zithoek met uitzicht op de rustige straat, terwijl de achterzijde plaats biedt voor een grote eethoek en bijvoorbeeld een lees- of speelhoek. Vanuit hier kijk je prachtig weg over de tuin en de aangrenzende landerijen.

De eethoek is in verbinding met de ruime open keuken. De open keuken heeft een tijdloze uitstraling en is voorzien van een kookeiland met inductiekookplaat. De keukenopstelling in L-vorm biedt veel werkruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Aangrenzend vind je de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra opbergruimte. De inpandige garage (ca. 3,58 x 5,80 m) is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en een elektrische roldeur. Ideaal voor het stallen van fietsen, als hobbyruimte of extra berging. Tevens bevindt zich op de begane grond een aparte kantoorruimte, perfect voor thuiswerken.





Indeling

Eerste verdieping:

De eerste verdieping telt vier ruime slaapkamers, een luxe badkamer, het apart toilet en een walk-in closet. Twee slaapkamers zijn nagenoeg identiek qua afmeting (373x413 cm en 368x415 cm) en door de rechte wanden zeer praktisch in te delen. Tevens is er een technische ruimte met de opstelling voor de CV-ketel (Nefit, 2011) en de zonneboiler.

De master bedroom is met ruim 20 m² zeer royaal en biedt toegang tot een luxe walk-in closet met vaste kasten en extra bergruimte in de dakschuinte. De ruime badkamer is tijdloos afgewerkt en zeer compleet met een inloofdouche, een whirlpool en een dubbel wastafelmeubel. Een dakraam zorgt naast de mechanische ventilatie voor prettige natuurlijke lichtinval en ventilatie. De vierde slaapkamer is in het midden van de verdieping gelegen en heeft een afmeting van 325x367 cm.

De royale badkamer heeft door zijn kleursamenstelling een tijdloze uitstraling en is zeer compleet te noemen. Er is een inloofdouche, een whirlpool en een dubbele wastafel. De badkamer is zeer goed onderhouden en is zeer ruim. Naast de mechanische ventilatie is er ook een dakraam aanwezig wat voor natuurlijke ventilatie zorgt. Alle kamers zijn praktisch ingedeeld en ideaal voor grote gezinnen

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers en volop bergruimte. De ruime overloop is multifunctioneel en kan uitstekend dienen als extra werkplek, speelruimte of fitnesskamer. Ook zijn hier aansluitingen aanwezig voor het realiseren van een tweede badkamer.





Indeling

Tuin:

De tuin biedt optimale privacy en een schitterend vrij uitzicht over de landerijen. Onlangs is er een extra perceel grond aangekocht, waardoor het totale oppervlak nu circa 761 m² bedraagt. De achtertuin kan naar eigen inzicht verder worden aangelegd, maar biedt nu al volop zon- en schaduwplekken. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging, een lange oprit en een handige carport aanwezig. en carport.







| | |
|---------------------------|--|
| Vraagprijs | € 849.000 k.k. |
| Soort | eengezinswoning |
| Aantal kamers | 9 |
| Inhoud | 1080 m ³ |
| Perceeloppervlakte | 761 m ² |
| Woonoppervlakte | 270 m ² |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 2011 |
| Ligging | aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging |
| Tuin | achtertuin, voortuin, zijtuin |
| Garage | inpandig |
| Verwarming | c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard |
| CV-ketel | Nefit 2011 |
| Isolatie | - |

Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

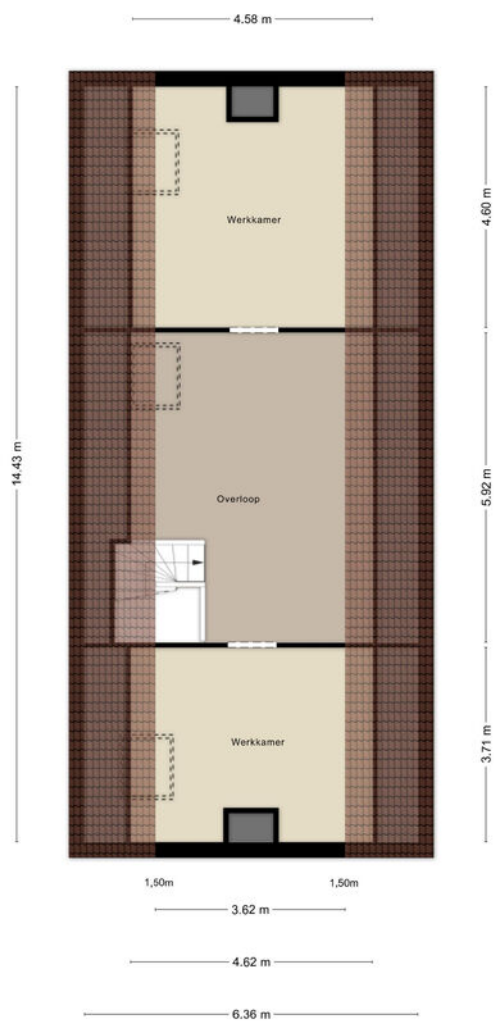
Eerste etage



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



Plattegronden



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



Lijst van (on)roerende zaken

| (On)roerende zaken | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|---|---------------|----------|------------------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Gas)kachels | ■ | | |
| Designradiator(en) | ■ | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ■ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | ■ |
| - losse (hang)lampen | ■ | | |
| - Opbouwspot bijkeuken/keuken/werkkamer beneden | | ■ | |
| - Opbouwspot slaapkamer 2 en 3 en overloop | | ■ | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kast met schuifdeuren in garage | | | ■ |
| - Inbouwkasten slaapkamer | ■ | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ■ | | |
| - gordijnen | ■ | | |
| - overgordijnen | ■ | | |
| - vitrages | ■ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | ■ | | |
| - plavuizen | ■ | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Logeerkamer incl 2p Ledikant en grote kast | | | ■ |
| 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 |
|---------------------|---------------|----------|------------------------|
| - kookplaat | ■ | | |
| - (gas)fornuis | ■ | | |
| - afzuigkap | ■ | | |
| - magnetron | ■ | | |
| - oven | ■ | | |
| - koelkast | ■ | | |
| - vaatwasser | ■ | | |
| - koffiezetapparaat | | ■ | |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

| | | | |
|---------------------------------|---|--|--|
| - toilet | ■ | | |
| - toiletrolhouder | ■ | | |
| - toiletborstel(houder) | ■ | | |
| - fontein | ■ | | |
| - Toilet boven incl. toebehoren | ■ | | |

Badkamer met de volgende toebehoren

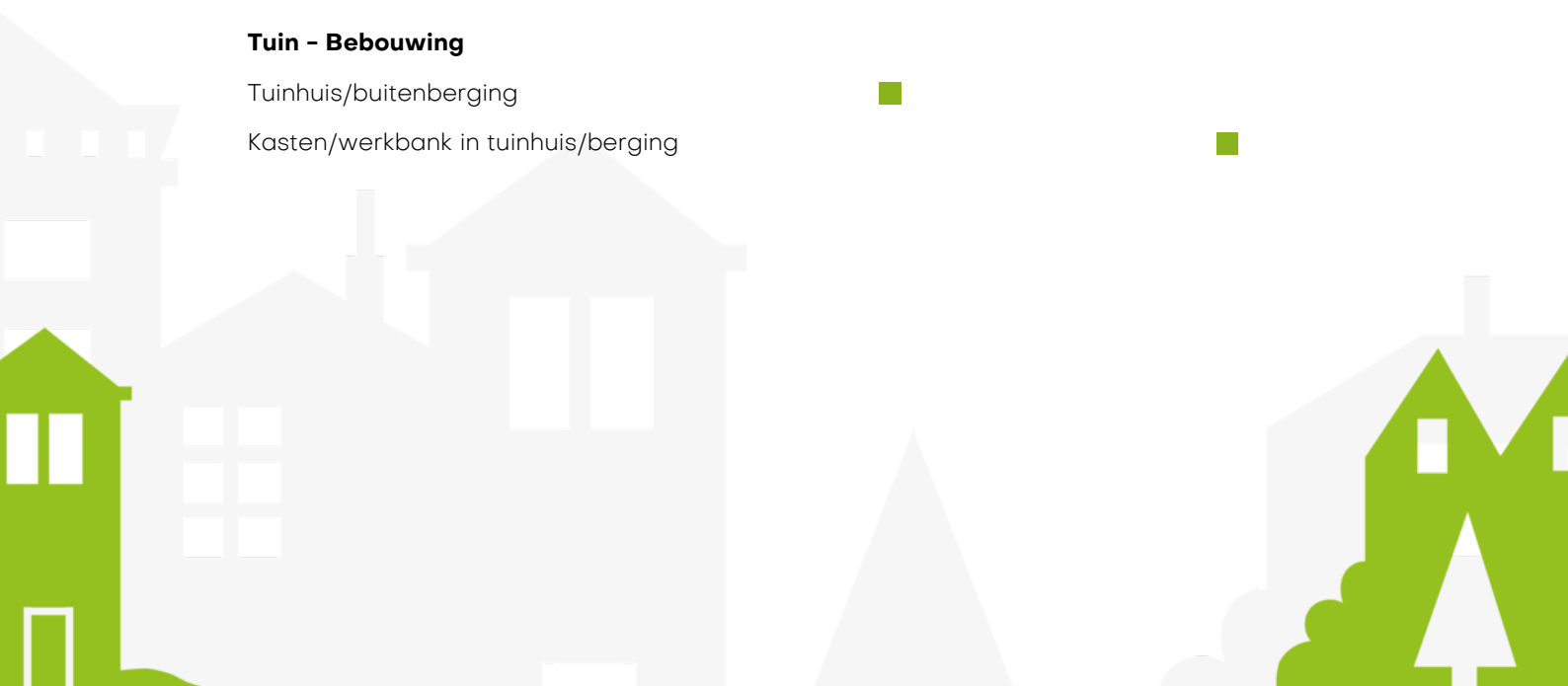
| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| - jacuzzi/whirlpool | ■ | | |
| - douche (cabine/scherm) | ■ | | |
| - wastafel | ■ | | |
| - wastafelmeubel | ■ | | |

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

| | | | |
|---|---|--|--|
| Brievenbus | ■ | | |
| (Voordeur)bel | ■ | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ■ | | |
| Rookmelders | ■ | | |
| (Klok)thermostaat | ■ | | |
| Screens | ■ | | |

Lijst van (on)roerende zaken

| (On)roerende zaken | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|--|---------------|----------|------------------------|
| Rolluiken | ■ | | |
| Zonwering buiten | | | ■ |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ■ | | |
| Waterslot wasautomaat | | ■ | |
| Zonnepanelen | ■ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ■ | | |
| - boiler | ■ | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ■ | | |
| Beplanting | ■ | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ■ | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ■ | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ■ | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | ■ |



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

