



Poelendaeleweg 31, 4335 HN Middelburg

Vraagprijs € 195.000,- kosten koper



Omschrijving

Poelendaeleweg 31, 4335 HN Middelburg

Aanbiedingsplicht:

Vanaf 30 juni 2026 hebben de volgende huurders voorrang om deze woning te kopen tegen de vraagprijs:

- u huurt een woning bij Woongoed Middelburg, en
- u woont in de gemeente Middelburg, en
- uw netto huurbedrag ligt onder de liberalisatiegrens (sociale huur)

De voorrang geldt tot en met 28 juli 2026.

Ben je handig, heb je ideeën en zie je kansen waar anderen vooral werk zien? Dan kan deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning zomaar jouw nieuwe thuis worden. De woning beschikt over een zonnige achtertuin en een ligging op korte afstand van het stadscentrum van Middelburg. Een mooie basis om stap voor stap om te vormen tot een fijn thuis. Modernisering en onderhoud zijn noodzakelijk, maar daar staat tegenover dat je alles geheel naar eigen smaak kunt aanpakken.

De indeling:

Via de hal met meterkast en toilet kom je binnen in de woning. De woonkamer van circa 22 m² vormt het centrale gedeelte van het huis. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken in de aanbouw. De huidige opstelling is eenvoudig van aard en biedt volop mogelijkheden voor een toekomstige modernisering. Vanuit de woonkamer bereik je tevens de trap naar de verdieping. Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers van circa 15 en 10 m². De badkamer is eenvoudig uitgevoerd met een douche en wastafel. Via de overloop is met een losse trap de bergzolder bereikbaar.

Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt de woning over een tuin. De achtertuin is zonder twijfel een van de sterke punten van het geheel. Met een diepte van circa 15 meter en een gunstige ligging op het zuiden is hier volop ruimte om een heerlijke buitenplek te creëren. Met wat tijd en enthousiasme kan hier een fijne plek ontstaan om te ontspannen, tuinieren of samen buiten te zitten. Naast de woning ligt een oprit en achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging, handig voor fietsen, gereedschap of tuinspullen.

Zie jij de mogelijkheden van deze karakteristieke woning en ben je op zoek naar een project met potentie? Dan nodigen wij je graag uit om zelf te komen kijken. Neem contact op met Dingemanse makelaars voor een bezichtiging en ontdek hoe je van deze woning weer een prachtig thuis kunt maken.

- *Voor extra informatie over de bouwkundige staat van de woning is er een bouwkundig rapport beschikbaar.*
- *Verkoop geschiedt alleen aan de beoogde eindgebruiker. Verhuur of in gebruik geven door koper aan kind(eren) of ouders is wel toegestaan.*
- *Er is een projectnotaris door verkoper aangewezen waar de levering dient plaats te vinden.*
- *Dit perceel is nog niet kadastraal gesplitst, de opgegeven grootte berust derhalve op een inschatting. Het perceel zal door verkoper nog kadastraal worden ingemeten.*

Vraagprijs € 195.000,- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1940

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Inhoud woning	271 m ³
Perceel oppervlakte	220 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	68 m ²
Woonkamer	22 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Voorzieningen	Dakraam, natuurlijke ventilatie
Bijzonderheden	Kluswoning
Keurmerken	Bouwkundige keuring
Schuur / berging	Vrijstaande stenen berging

Energie	
Energielabel	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-ketel
Warm water	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gasgestookte combiketel, eigendom)

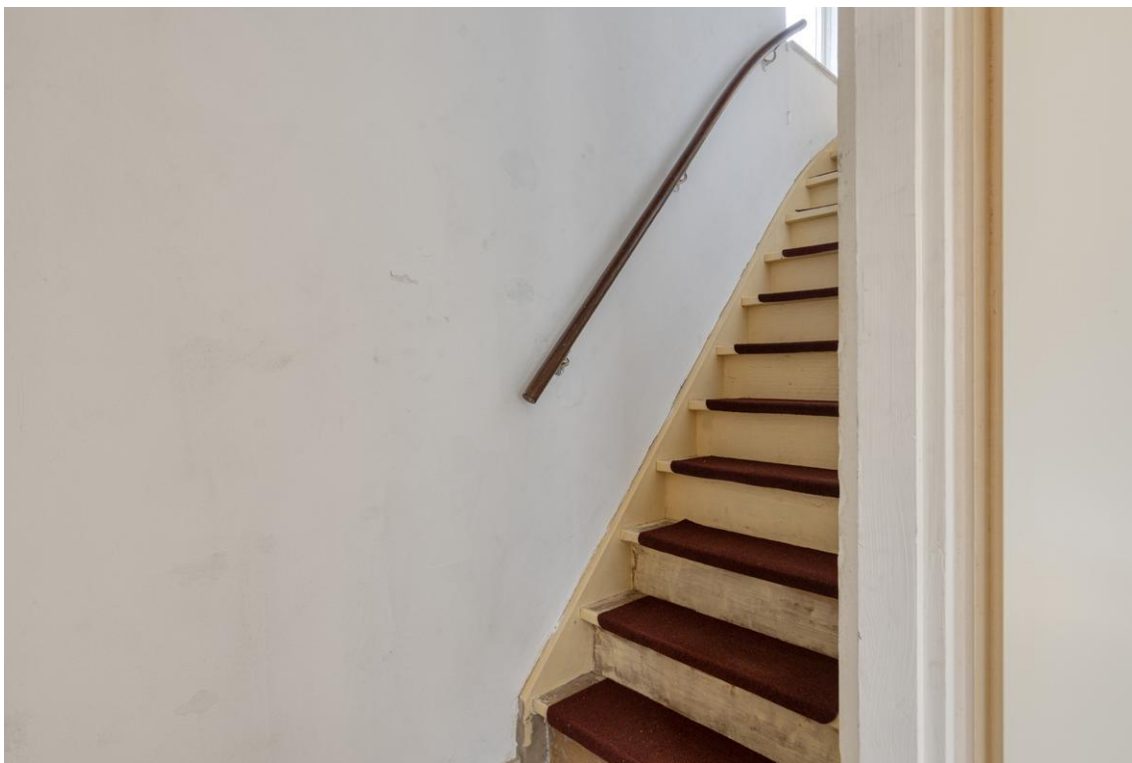
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.500
Tuin breedte (cm)	850
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuiden
Kwaliteit	Normaal





















Begane grond



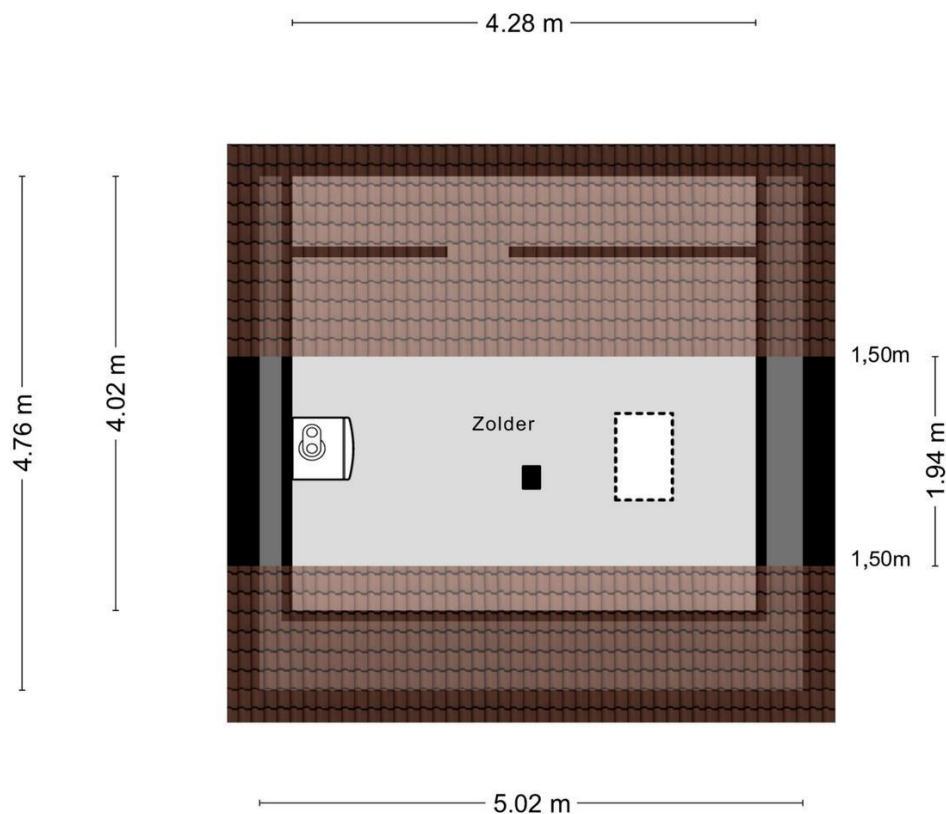
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



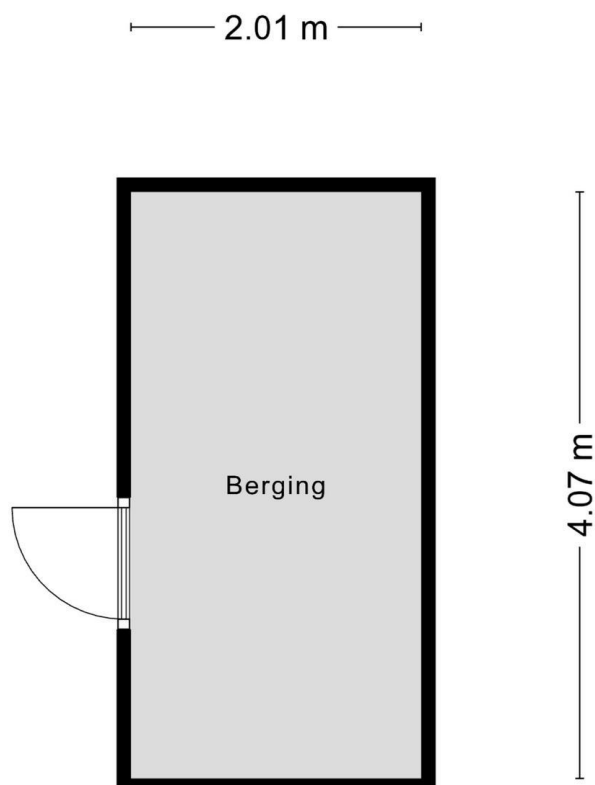
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

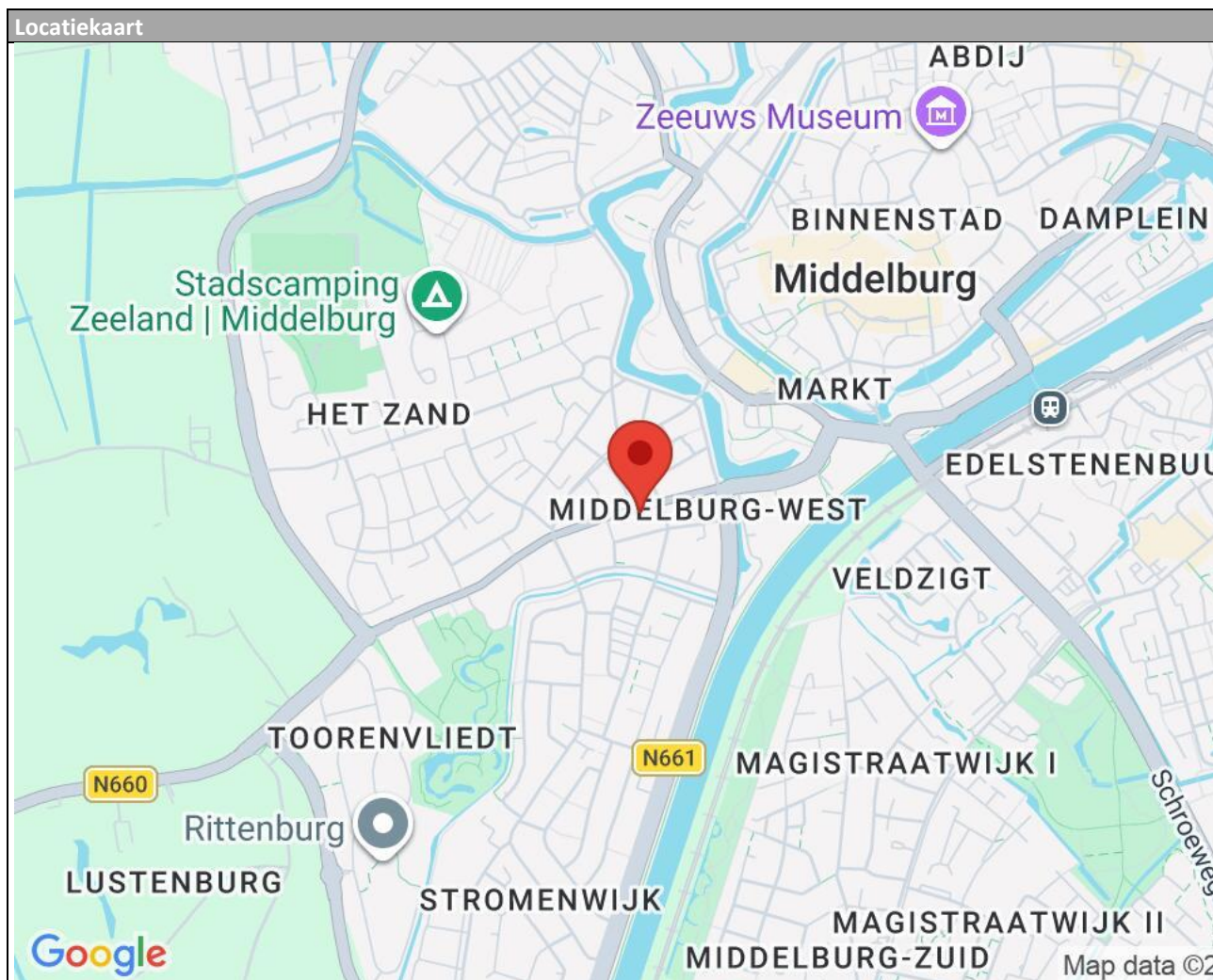


12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Kadastrale gemeente	Middelburg	
	Sectie	S	
	Perceel	125	
	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Poelendaeleweg 31
Postcode / plaats	4335 HN Middelburg
Provincie	Zeeland



Algemene informatie

Dingemanse makelaars

Met onze actieve en professionele aanpak wordt uw woning op een juiste manier op de juiste kanalen gepresenteerd. Door onze grote brede klantenkring bereiken we een groot publiek, wat zeer gunstig is voor de verkoop van uw woning. Met meer dan 45 jaar ervaring in de lokale markt bent u bij ons aan het juiste adres! Het topteam van Dingemanse makelaars, met een gigantische vakkennis en ervaring, zorgt voor een prima transactie. Zakelijk en resultaatgericht zijn onze sleutelwoorden. Bel voor een vrijblijvend informatiesprek naar 0118-650575. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.00 uur.

Een bieding uitbrengen

Zodra u een bezichtiging via ons kantoor heeft, maken wij voor u een move.nl-account aan. Hierin vindt u relevante informatie met betrekking tot de verkoop. Via het move.nl-account kunt u uw bieding uitbrengen. Uw bieding wordt uiteraard vertrouwelijk behandeld en uitsluitend aan de verkoper doorgegeven. De verkoper kan uw bieding accepteren, een tegenbieding doen of de bieding afwijzen. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbieding doet.

Koopovereenkomst

Na overeenstemming tussen de koper en de verkoper zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst, conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). In deze overeenkomst zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (de hoogte van het voorbehoud is maximaal de vraagprijs) hanteert Dingemanse makelaars een termijn van 6 weken, binnen die termijn kan de overeenkomst kosteloos door de koper worden ontbonden. Koper dient dan wel een officiële en onderbouwde afwijzing van een Nederlandse bankinstelling te overleggen.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient na 7 weken geregeld te worden. De kosten van een bankgarantie zijn voor rekening van de koper, deze kunnen per geldverstrekker verschillen.

Overdrachtsbelasting

Bij de eigendomsoverdracht van een woning is de koper overdrachtsbelasting verschuldigd, het percentage daarvan hangt onder andere af van uw persoonlijke situatie. Indien er sprake is van een overdrachtsbelastingvoordeel vanwege de doorlevering van een woning binnen een door de overheid vastgestelde termijn dan komt dit voordeel aan de verkoper toe.

Meldingsplicht

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gedaan van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Het bouwkundig rapport wat is opgesteld in opdracht van de verkoper, maakt deel uit van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst zal een niet-zelf-bewoond clause worden opgenomen, daar het een voormalige huurwoning betreft. Bij objecten ouder dan 30 jaar wordt een ouderdomsclause opgenomen in de koopovereenkomst.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht, dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het maken van een juiste beslissing. Zoals bijvoorbeeld de bouwtechnische staat, eventuele rechten en plichten die op de woning/het perceel rusten, milieufactoren, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen. Gezien de complexe materie, met name waar het uw eigen onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

De verkoper zal aan de koper een energielabel overhandigen. Van het voorgaande kan door de verkoper worden afgeweken indien op grond van het “besluit energieprestatie woningen” een dergelijk energielabel niet noodzakelijk is. Kijk voor meer informatie op www.energielabel.nl/woningen.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning/het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden als bijlage bij de koopovereenkomst ter beschikking gesteld, meestal in de vorm van de voorgaande akte van levering.

Notariskeuze

De verkoper heeft een projectnotaris aangewezen waar de levering dient plaats te vinden. De projectnotaris is De Zeeuwse Alliantie te Middelburg, www.dezeeuwsealliantie.nl.

Overig

Alle door Dingemanse makelaars en de verkoper verstrekte informatie mag uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg of het uitbrengen van een bieding. Wij stellen hierbij uitdrukkelijk dat een koop danwel verkoop niet eerder tot stand komt, nadat zowel over de hoofdzaken (zoals prijs), maar ook over de details (zoals bijvoorbeeld datum van aanvaarding, eventuele voorbehouden, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken) overeenstemming is bereikt en deze afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door de koper en de verkoper getekende koopovereenkomst.

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



Dingemanse makelaars B.V.
Seisdam 8 -10
4331 NT, MIDDELBURG
Tel: 0118-650575

E-mail: info@dingemansemakelaars.nl