



Prins Hendrikstraat 2

'S-Heerenhoek

Vraagprijs € 495.000 k.k.



 **kuub**makelaars



funda
powered by nvm



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!

Laat je verrassen door dit geweldige huis! Aan de Prins Hendrikstraat 2 in 's-Heerenhoek vind je deze vrijstaande, instapklare en multifunctionele woning. Het huis is geheel gemoderniseerd en beschikt over onder andere 4 slaapkamers, een hobbykamer, een atelier, een garage en een zonnige tuin. De woning, welke gasloos is, is voorzien van een warmtepomp, een thuisbatterij, airco's, een boiler en maar liefst 28 zonnepanelen, waardoor de woning beschikt over energielabel A. Deze vrijstaande woning uit 1957 heeft een royaal woonoppervlak van 151 m² en een zonnige tuin op het zuiden.



Bouwjaar
1957



Wonen
151 m²



Perceel
343 m²



Kamers
8

Benieuwd

Ben jij benieuwd geworden naar deze verrassend ruime, instapklare en energieneutrale woning? Neem dan snel contact op met Kuub Makelaars voor het maken van een bezichtigingsafpraak!





Indeling

We komen binnen in de ruime en bijzonder lichte entree. Deze hal geeft toegang tot de keuken, het toilet en beschikt over een zeer strakke trapopgang naar de eerste verdieping. De keuken is geheel gemoderniseerd en heeft een moderne, sfeervolle uitstraling dankzij het hoogwaardige materiaalgebruik en de smaakvolle kleursamenstelling. Vanuit de open keuken heb je direct uitzicht op de tuin. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven en vaatwasser. Mocht je hier niet voldoende opbergruimte hebben, dan is er nog een praktische inbouwkast met een stoere barndoor en een naastgelegen bijkeuken. Hier bevindt zich tevens de unit voor de vloerverwarming. De open keuken grenst direct aan de woonkamer. Om een mooi en rustig geheel te creëren, is hier gekozen voor een doorlopende tegelvloer met vloerverwarming. De zithoek is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Door de praktische indeling en het ruime formaat kun je deze hoek gemakkelijk op diverse manieren inrichten. De zithoek is bovendien verlengd met een sfeervolle en imposante serre. Tevens is er een airco waardoor je het hele jaar comfortabel kunt maken. Deze prachtige ruimte geniet van enorm veel natuurlijk lichtinval dankzij de fraaie raampartijen. In de serre is momenteel een royale eethoek geplaatst. Naast de keuken ligt de bijkeuken, die letterlijk fungeert als een tweede keuken. Hier vind je wederom een zee aan kastruimte, een inbouwkoelkast, een vriezer en de witgoed aansluitingen. Via de bijkeuken bereiken we het atelier (of de werkkamer). Deze ruimte heeft een karakteristieke uitstraling en oogt extra ruimtelijk door het hoge plafond met de prachtige, zichtbare balkenconstructie.





Indeling

Er is veel vaste kastruimte gecreëerd en de ruimte is zelfs voorzien van een eigen keukenblokje. Mede door de eigen toegang is deze ruimte multifunctioneel te gebruiken. Denk aan een atelier, een praktijkruimte voor het geven van cursussen, een werkkamer, spreekkamer of speelkamer. Boven deze ruimte bevindt zich een zolderruimte met de technische installaties. Hier zijn de binnenunit van de all-electric luchtwarmtepomp, een thuisbatterij van 24 kWh, het boilerbad voor het tapwater, de waterontharder en de omvormer voor de zonnepanelen. In totaal liggen er 28 zonnepanelen op het dak.

Eerste verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De master bedroom heeft een afmeting van 376 x 280 cm, perfect voor een tweepersoonsbed en een grote linnenkast en is voorzien van een airco. De naastgelegen slaapkamer heeft een afmeting van 270 x 272 cm. De kastenkamer of slaapkamer is voorzien van een vaste schuifkastenwand en biedt tevens toegang tot de vaste trap naar de tweede verdieping. De badkamer is volledig gemoderniseerd en is zeer compleet uitgerust met een ruime inloopdouche, een ligbad, een tweede toilet en een breed wastafelmeubel. De badkamer straalt rust, ruimte en sereniteit uit.

Tweede verdieping.

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Je komt eerst op een slaapkamer die, net als nu, ook perfect kan fungeren als thuishkantoor. Wederom voorzien van een airco. Achter deze ruimte ligt de vijfde, speelse slaapkamer. Deze kamer oogt erg ruim dankzij de royale nokhoogte. Onder het dakbeschoot is bovendien slimme opbergruimte gecreëerd.





Indeling

Oplevering: half november 2026

Tuin, garage, parkeren.

De netjes aangelegde achtertuin ligt op het zonnige zuiden en biedt optimaal comfort en privacy. Dankzij de diverse terrassen is er altijd een heerlijke plek in de zon of schaduw te vinden. Een groot pluspunt is de aanwezige grondwaterpomp, die grondwater van maar liefst 9 meter diepte oppompt voor de besproeiing. Daarnaast is de achterzijde van de woning voorzien van een rolluik voor het atelier, screens voor de keuken en een zonnescherm voor de serre.

De ruime garage is bereikbaar via zowel de achtertuin als de roldeur aan de voorzijde. Deze ruimte beschikt over een praktische bergzolder (vliering) en een aparte berging. Als ultiem luxe detail is de garage uitgerust met een eigen doucheruimte én een ontspannende sauna.

Parkeren kan comfortabel op eigen terrein onder de royale carport, welke direct is voorzien van een laadpaal voor een elektrische auto. Aan de zijgevel is bovendien al een vergunning afgegeven voor het realiseren van extra parkeerplaatsen.







Vraagprijs	€ 495.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	8
Inhoud	600 m ³
Perceeloppervlakte	343 m ²
Woonoppervlakte	151 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1957
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	achtertuin, zijtuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk
CV-ketel	-
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	A

















Plattegronden

Begane grond



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

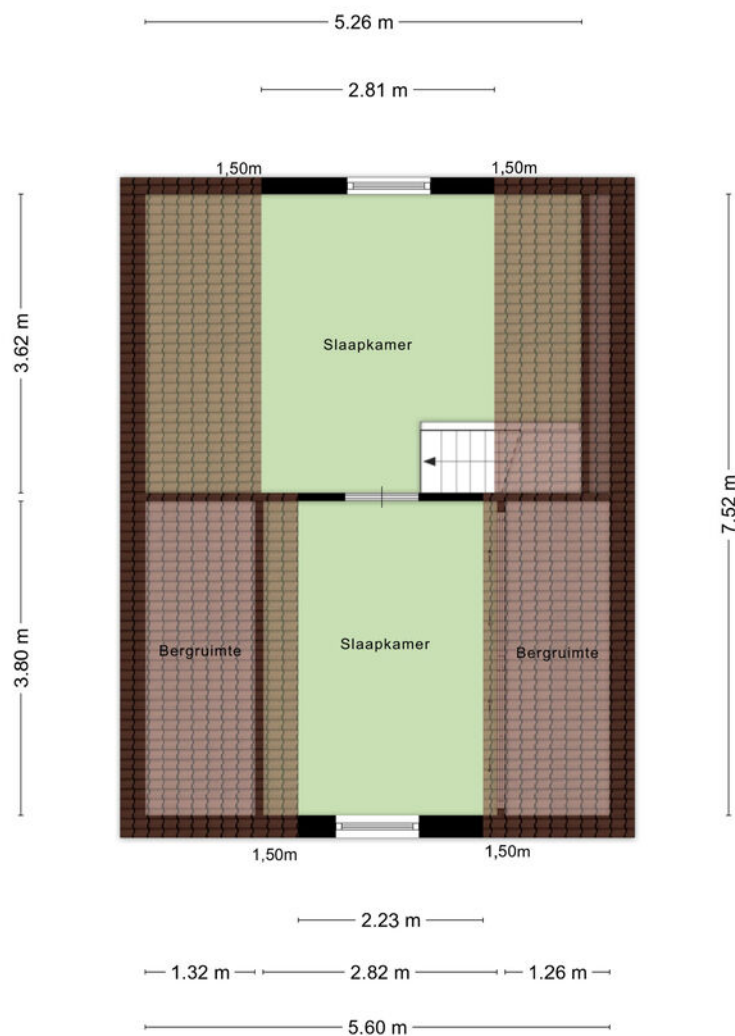
Plattegronden

Eerste etage



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

Plattegronden



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



Kadastrale kaart



Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
- 2 tl armaturen in atelier	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën			■
- hor masterbedroom, hor badkamer	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
- schilderij ophangstelsysteem			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- vaatwasser	■		
Woning – Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			■
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/schermb)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel		■	
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Airconditioning	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Foscam Camera Carport Foscam Camera boven de voordeur	■		
NAS tbhv Foscam camera's			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- Pylontech thuisbatterij 24,8 Kwh + SMA Omvormer	■		
- Waterontharder	■		
- SMA home manager (Energie management systeem)	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Electrische grondwaterpomp			■
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		■	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		



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 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 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

