



aerssens & partners
makelaars en taxateurs



Beursstraat 10 10a, 4381 CD Vlissingen

Richtprijs € 365.000,- k.k.



Aerssens & Partners, makelaars en taxateurs o.z.
Boulevard Bankert 232
4382 AC VLISSINGEN
Tel: 0118-413920
E-mail: info@aenpmakelaars.nl
Website: www.aenpmakelaars.nl





VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!

Omschrijving

Aerssens & Partners biedt aan: EEN UNIEK PAND:

Een monumentaal herenhuis, ideaal om te wonen of om wonen en werken te combineren en misschien nog een derde interessante optie zelf wonen in een deel en verhuur van een ander deel. Het pand is namelijk bij uitstek geschikt voor een dubbele bewoning (2 adressen).

Zoek je een markant woonhuis? Zoek je een plek om te wonen en te werken? Zoek je woning die je deels kan verhuren of zoek je een belegging?

Wij bieden je deze mogelijkheid.

Een bijzonder sfeervol Rijksmonument uit 1650 gelegen in het historische stadshart van Vlissingen. Achter de marktante gevel schuilt een dubbel woonhuis (nr 10 met souterrain en bel-etage en nr 10a, 1e, 2e verdieping en zolderruimte)

U vindt dit statige, eeuwenoude, herenhuis met 2 voorgevels aan de Smallekade aan een van de hoofdpleinen, het Bellamypark.

De hoofdentree zit aan de Beursstraat, maar de 2e fraaie gevel zit aan de Smallekade/Bellamypark met haar levendige terrassen en zicht op de Jachthaven en Loodsensteiger. Een TOP-locatie dus.

Dit herenhuis is op dit moment onderverdeeld in 2 zelfstandige appartementen die zijn verhuurd met contracten voor bepaalde tijd. Het behoort tot de mogelijkheden om het geheel te kopen met lopende huurcontracten en als u het herenhuis voor eigen gebruik wilt gebruiken is dat ook mogelijk. De contracten zijn eindig.

De okergele gepleisterde gevel aan beide zijden zijn onderdeel van een mooi, kleurrijk en fotogeniek straatbeeld. Alleen dat al maakt het een uniek object in de binnenstad. Maar ook een stukje authenticiteit is na binnenkomst gegarandeerd: U wordt verrast door de bijzondere elementen, authentieke sfeer en de haast aandoenlijke ongemakken die een meer dan 370 jaar oud pand met zich meebrengt. Deze stadswoning draagt een rijke historie met zich mee, hetgeen zich zowel in- als extern laat vertalen in tal van oorspronkelijke, sfeerbepalende details.



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!

Kenmerken

	€ 365.000,- k.k.
Soort	Woonhuis, Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	Circa 550 m ³
Perceel oppervlakte	56 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Circa 130 m ²
Bouwjaar	1650
Tuin	Geen tuin
Bijgebouwen	Geen garage



Eigen terrasje voor de gevel

VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!

De indeling is nu als volgt:

Gang met linoleum vloer in tegelmotief, balkenplafond en lambrisering en meterkast. Er zijn 2 binnendeuren. Beiden geven toegang tot een appartement.

We nemen de deur naar links en komen dan in het appartement op de begane grond (Beursstraat 10). De warme, uitnodigende sfeer zorgen ervoor dat u zich direct thuis voelt. Er is een living, naar het Bellamypark gericht. In deze kamer met massief houten vloer, schouw (niet meer in gebruik), het balkenplafond met moer- en kinderbalken en de ramen met roede-verdeling is het heerlijk genieten. Er is plaats voor een zithoek en een eethoek. Naar de Beursstraat toe is het pand wat smaller. Hier bevindt zich de keuken. De keuken heeft een linoleum vloer en beschikt over een keukenblok met losse apparatuur. De oppervlakte van de begane grond bedraagt ca. 46 m². Een houten trap leidt naar het souterrain.

Het souterrain heeft een centrale (lage) ruimte waar een bed is geposteerd. Verder is er een badkamer met ligbad (losstaand), wastafel, toilet en wasmachine-aansluiting. Naar voor toe is een royale slaapkamer. Balkenplafonds, massief houten vloerdelen en houten wandbekleding geven deze ruimte een warme ambiance. Openslaande deuren leiden naar een kelderluik met trap die vervolgens uit komt op de stoep van de Smallekade/Bellamypark. Zo is het appartement ook vanaf deze zijde te bereiken en hebt u tevens een soort buitenruimte.



VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



Appartement Beursstraat 10a:

Via de trap komen we op de 1e verdieping. De voorkamer is een zitkamer met fraai uitzicht over het Bellamypark. Ook dit appartement heeft een mooie balkenplafond en een schouw (ter decoratie). Aan de achterzijde is een eetkamer/keuken. Een lang keukenblok, deels met vaste en deels met losstaande apparatuur bestrijken de linker wand. Er is plaats in deze ruimte voor een grote eettafel. De ruimtes worden optisch gescheiden door het trapportaal en door een grote vaste kast.

2e Verdieping:

Hier is een grote slaapkamer met houten vloerdelen en de balkconstructie in het zicht. Verder is er een ruime en complete badkamer met ligbad, separate douche, wastafel, toilet en wasmachine-aansluiting. De badkamer is betegeld met marmertegels. Achter de badkamer is een 2e praktische slaapkamer.

3e Verdieping:

Zolderruimte met vlizotrap. Hier is voldoende ruimte om spullen op te bergen en er is plaats voor 2 C.V.-ketels. Voor elk appartement is er een ketel beschikbaar.



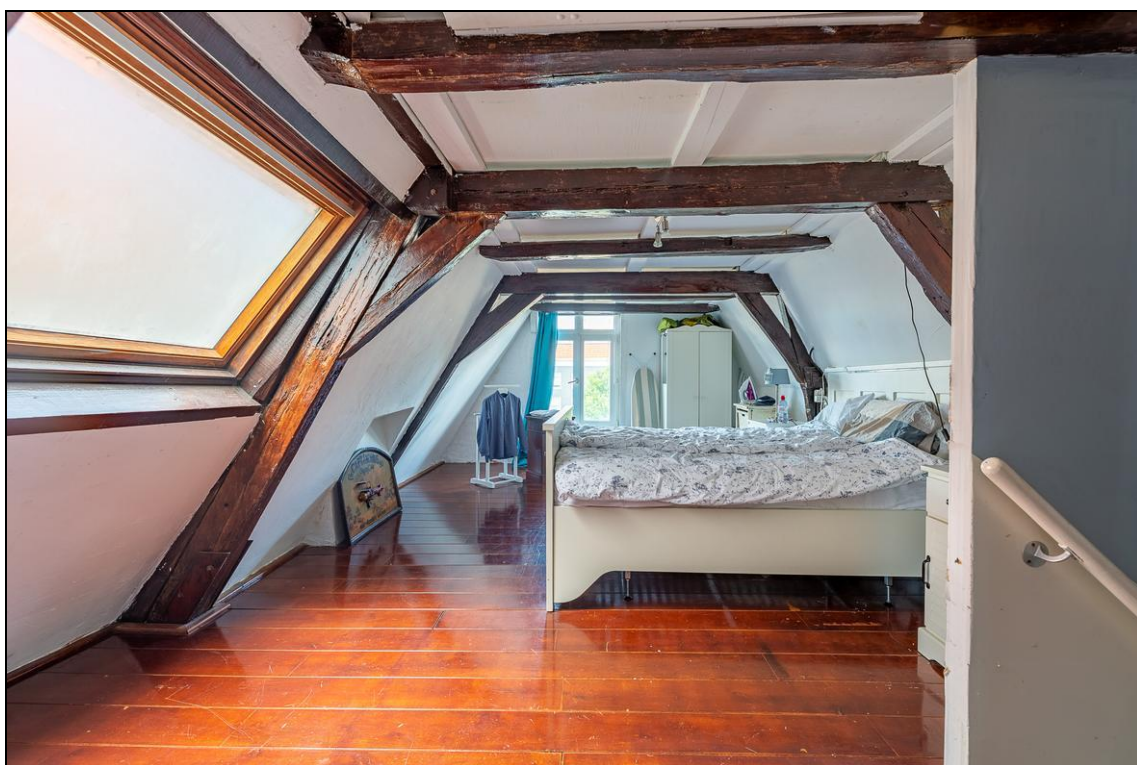
VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



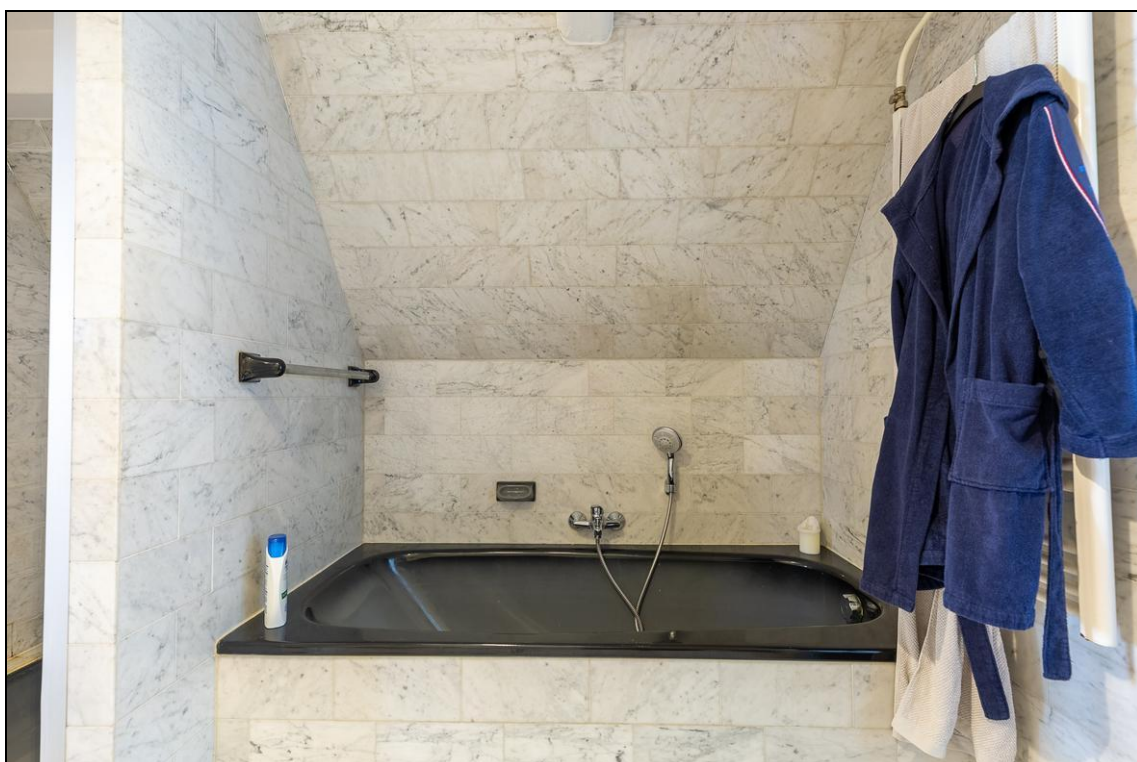
VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



Informatie ten behoeve van een belegger:

Beursstraat 10

Huurovereenkomst

Huurprijs per maand € 990

Vergoeding meubilering /stoffering/inventaris € 150

Vergoeding overige leveringen en diensten € 250 (voorschot energie, tv en internet)

Maandelijks te ontvangen € 1.390

Beursstraat 10a

Huurovereenkomst

Huurprijs € 1.050 per maand

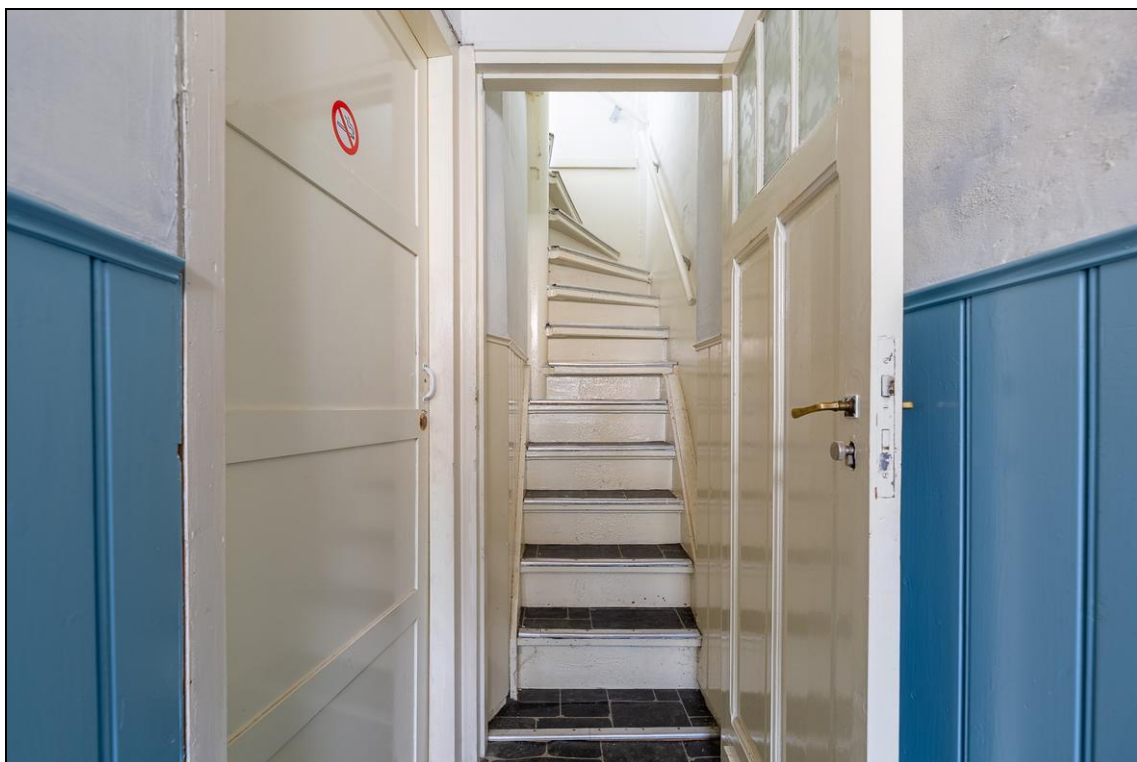
Vergoeding meubilering /stoffering/inventaris € 150

Vergoeding overige leveringen en diensten € 250 (voorschot energie, tv en internet)

Maandelijks te ontvangen € 1.460

Verdere informatie is vertrouwelijk beschikbaar nadat u het geheel hebt bezocht.

VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



Algemene informatie: Koopovereenkomst:

In de koopovereenkomst die opgemaakt wordt voor deze verkoop, wordt een waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom, als zekerheidsstelling voor het nakomen van de verplichtingen van koper. Tevens wordt in de koopovereenkomst een extra artikel opgenomen dat verkoper er niet zelf gewoond heeft en daarmee ook aangeeft dat deze wellicht niet op alle vragen antwoord heeft en dat deze mogelijk ook niet alle feiten, informatie maar ook de eventuele gebreken aan het appartement niet kent. Gezien het bouwjaar van de woning zullen ook de asbestclausule en de ouderdomsclausule opgenomen worden.

Wij geven u uiteraard graag een toelichting op deze clausules.

VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!

Historie:

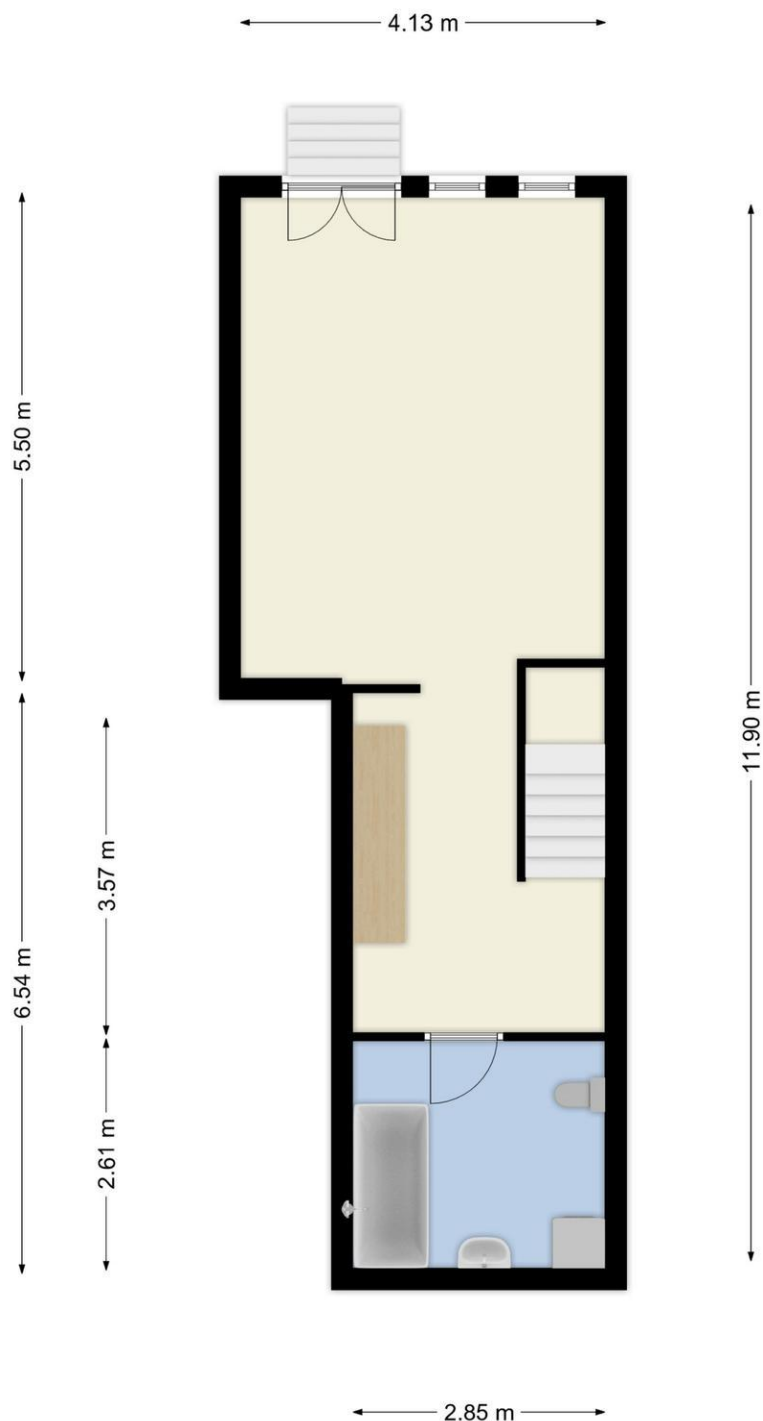
Op kaarten van de Late Middeleeuwen zien we de bebouwing rondom de Koopmanshaven, die later is volgestort en nu het Bellamypark vormt. De Smallekade ligt vanaf het water gezien aan de linkerzijde. Het rijtje woningen waar ook Beursstraat 10-10a aan ligt heeft deels de naam Smallekade en deels Beursstraat, ondanks dat ze naast elkaar liggen. Alleen de zijde waar de hoofdentree zit geeft aan welk adres het is. De smallekade is het smalle straatje tussen de gevels en het plein van het Bellamypark.





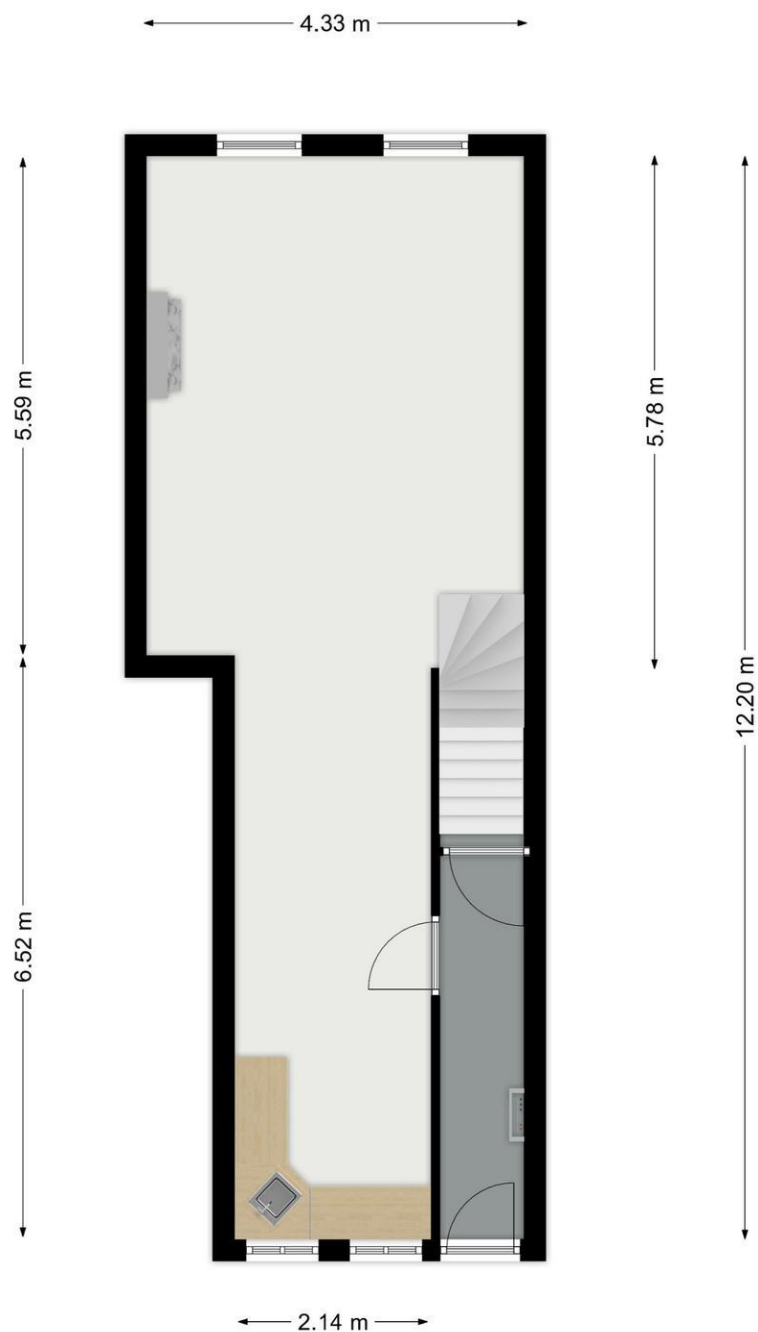
(Bron: Beeldbank Zeeuws Archief)

VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!



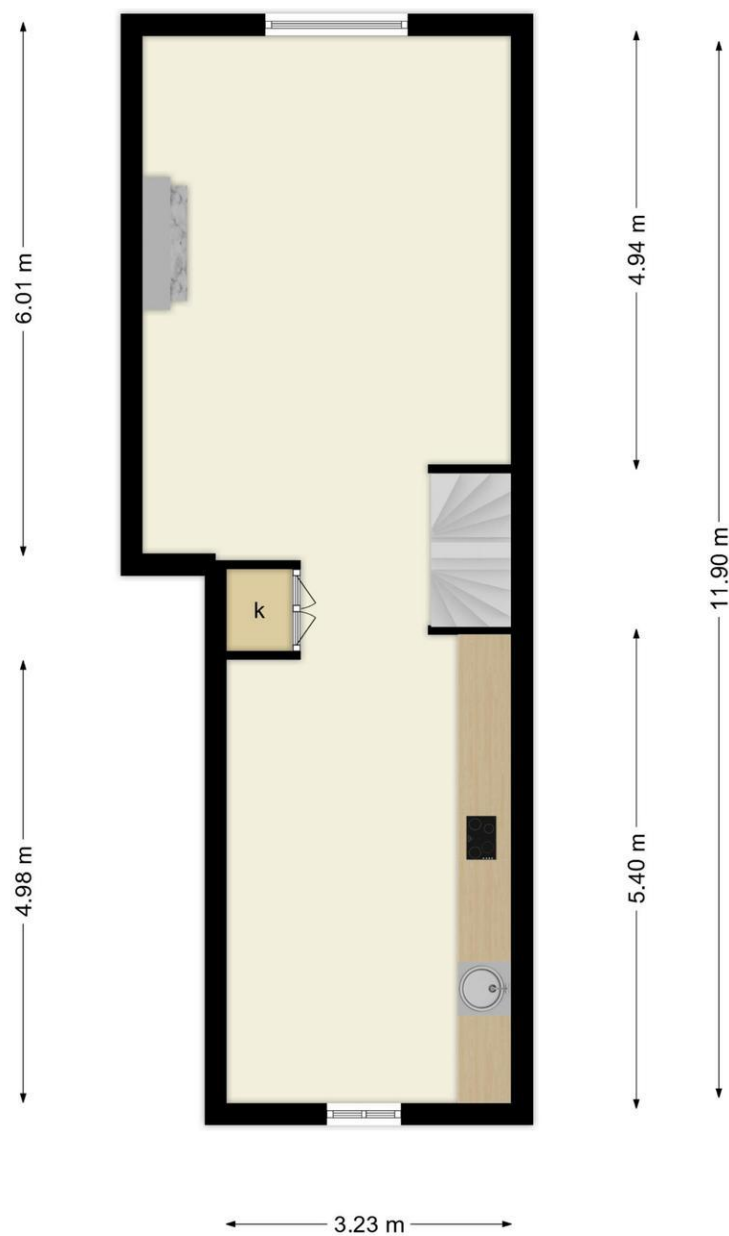
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



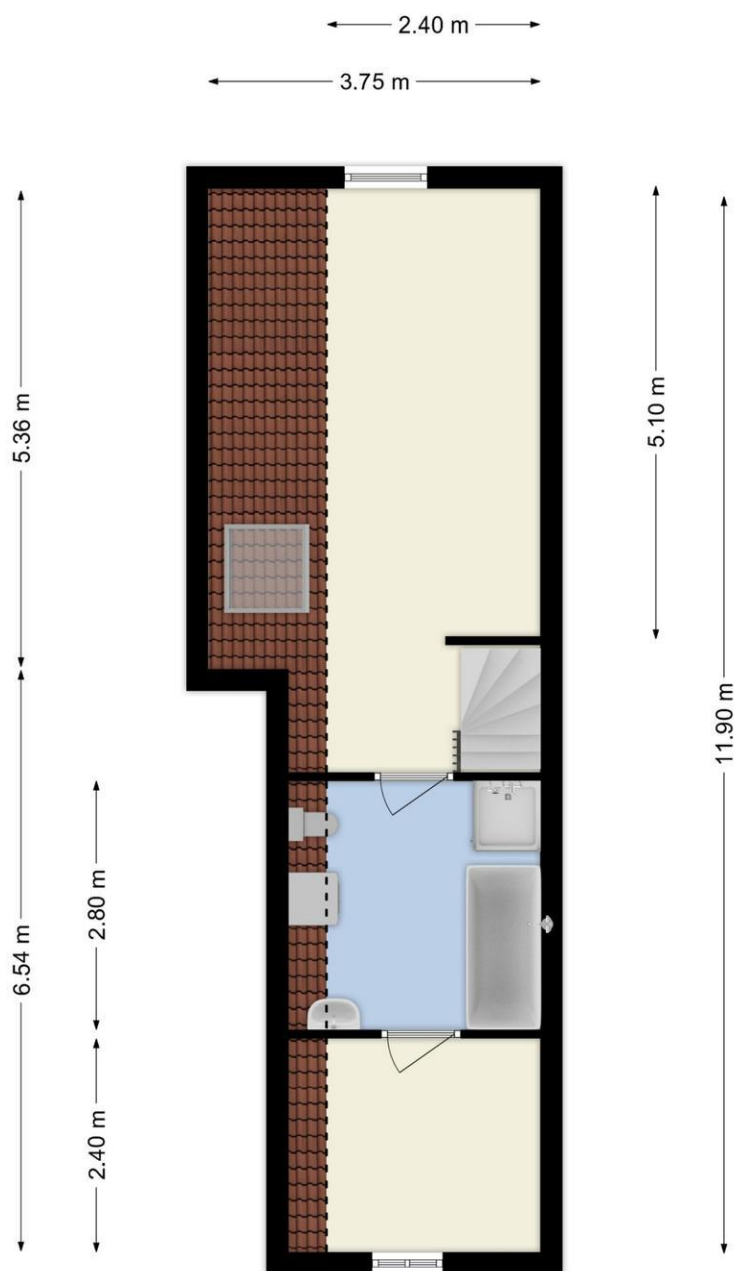
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

VOOR EEN *HUIZENHOOG* VERTROUWEN!



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

VOOR EEN HUIZENHOOG VERTROUWEN!

Belangrijke informatie

Allereerst danken wij u voor uw belangstelling voor het aangeboden object. Deze brochure geeft uiteraard geen volledig beeld van de woning. Wij nodigen u daarom graag uit voor een bezichtiging, zodat u zelf een goed beeld kunt vormen.

Voor het maken van een afspraak of bij vragen kunt u contact met ons opnemen via 0118-413920. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak via ons kantoor. Wij stellen het op prijs als u ons na de bezichtiging, ook wanneer u geen verdere belangstelling heeft, telefonisch of per e-mail laat weten wat uw bevindingen zijn. Zo kunnen wij onze opdrachtgever goed informeren.

Een optie

Bij serieuze belangstelling kunt u de makelaar vragen om een optie. In de praktijk wordt hiermee vaak bedoeld dat een belangstellende gedurende een bepaalde periode de gelegenheid krijgt om na te denken over een bod, waarbij de verkoper in de tussentijd niet met een andere partij onderhandelt.

Een optie kan niet worden geëist. De verkoper en verkopend makelaar bepalen zelf of en onder welke voorwaarden een dergelijke toezegging wordt gedaan. Een optie in juridische zin houdt in dat een partij door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst kan sluiten. De belangrijkste voorwaarden zijn dan al overeengekomen.

Een bod uitbrengen

U kunt een bod uitbrengen via uw Move-account, dat voor u is aangemaakt bij de bevestiging van de bezichtiging. U kunt ook per e-mail een bod uitbrengen bij de betreffende makelaar.

U bent pas daadwerkelijk in onderhandeling wanneer de verkoper op uw bod reageert met een tegenbod of wanneer de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat er met u wordt onderhandeld. Wanneer de makelaar alleen aangeeft uw bod met de verkoper te bespreken, is er nog geen sprake van onderhandelingen.

Bij het uitbrengen van een bod is het belangrijk om ook uw voorwaarden en wensen te vermelden, zoals de gewenste datum van aanvaarding, eventueel over te nemen roerende zaken en ontbindende voorwaarden. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan meerdere belangstellenden hebben. De eerste bieder is daarom niet automatisch de koper. De makelaar kan aangeven dat de woning "onder bod" is, maar doet geen mededelingen over de hoogte van andere biedingen. Vraag de makelaar naar de geldende biedingsprocedure als u eveneens een bod wilt uitbrengen.

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook wanneer u de vraagprijs biedt, beslist de verkoper of hij dit bod accepteert of een tegenbod doet.

Mondelinge overeenstemming

Bij de verkoop van een woning door een particuliere verkoper aan een particuliere koper is een mondelinge overeenstemming niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging per e-mail of het toesturen van een concept-koopovereenkomst geldt niet als een ondertekende koopovereenkomst.

Koopakte

Na overeenstemming worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst volgens het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Hierin worden onder andere afspraken opgenomen over ontbindende voorwaarden, de waarborgsom en de overdracht.

Ontbindende voorwaarde financiering

Wanneer een financieringsvoorbehoud wordt opgenomen, wordt doorgaans een termijn van 4 tot 6 weken gehanteerd vanaf het moment van mondelinge overeenstemming. Binnen deze termijn kan de koper de overeenkomst kosteloos ontbinden, mits aan de voorwaarden uit de koopovereenkomst wordt voldaan. De koper dient hiervoor een afwijzing van de geldverstrekker te overleggen, samen met voldoende bewijs waaruit blijkt dat de financieringsaanvraag daadwerkelijk en zorgvuldig is ingediend.

Hoeveel u kunt lenen, hangt onder andere af van uw inkomen en de waarde van de woning. In beginsel kunt u maximaal 100% van de taxatiewaarde van de woning financieren. De taxateur stelt de marktwaaarde vast.

Hypotheek en energielabel

Het energielabel van een woning kan invloed hebben op de maximale hypotheekruimte. In 2026 gelden hiervoor de volgende extra leenmogelijkheden bij aankoop:

- Energielabel A of B: € 10.000 extra leenruimte
- Energielabel A+ of A++: € 20.000 extra leenruimte
- Energielabel A+++: € 25.000 extra leenruimte
- Energielabel A++++: € 30.000 extra leenruimte
- Energielabel A++++ met energieprestatiegarantie: € 40.000 extra leenruimte

Voor woningen met energielabel E, F of G geldt geen extra leenruimte voor de aankoop zelf. Wel kan in 2026 onder voorwaarden tot € 20.000 extra worden geleend voor energiebesparende voorzieningen. Dit bedrag wordt beschikbaar gesteld via een bouwdepot en kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor isolatie, HR++-glas of zonnepanelen.

De exacte mogelijkheden zijn afhankelijk van de actuele hypotheekregels en de voorwaarden van de geldverstrekker. Wij adviseren u hierover tijdig advies in te winnen bij een hypotheekadviseur.

Waarborgsom of bankgarantie

Ter zekerheid van de verplichtingen van de koper kan in de koopovereenkomst een waarborgsom worden opgenomen. Deze bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht verrekend met de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan doorgaans ook een bankgarantie worden gesteld. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Overdrachtsbelasting

Bij de aankoop van een woning die u zelf gaat bewonen, bedraagt de overdrachtsbelasting in beginsel 2% van de waarde van de woning. Voor kopers tussen 18 en 35 jaar kan onder voorwaarden een eenmalige vrijstelling gelden. In 2026 geldt hiervoor een woningwaardegrens van € 555.000.

Voor kopers die de woning niet zelf als hoofdverblijf gaan gebruiken, zoals beleggers of kopers van een tweede woning, geldt een hoger tarief. De actuele tarieven en voorwaarden kunnen wijzigen. Raadpleeg daarom de Belastingdienst of uw adviseur voor uw persoonlijke situatie.

Eventuele bijkomende kosten

Wanneer de koper kiest voor een notaris die meer dan 20 kilometer van het verkochte object is gevestigd, kunnen eventuele kosten voor een volmacht van de verkoper voor rekening van de koper komen, indien de verkoper vanwege de afstand niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig wil zijn.

Meldingsplicht van de verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht en dient bekende relevante gebreken en bijzonderheden aan de koper te melden. Bij de koopovereenkomst wordt de door de verkoper ingevulde NVM Vragenlijst, deel B, gevoegd.

Onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht. Het is belangrijk om zelf onderzoek te doen naar onder andere:

- de bouwkundige staat van de woning;
- eventuele gebreken;
- erfdienstbaarheden en andere rechten en verplichtingen;
- de bestemming en eventuele toekomstige ontwikkelingen;
- milieu- en omgevingsfactoren.

Wij adviseren u om, waar nodig, een eigen deskundige in te schakelen, bijvoorbeeld voor een bouwkundige keuring of juridisch onderzoek.

Wwft: de makelaar als poortwachter

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) zijn makelaars verplicht cliëntenonderzoek uit te voeren.

Dit betekent onder andere dat wij de identiteit van onze klanten moeten vaststellen en controleren. Daarom kunnen wij u vragen om een kopie van uw

legitimatiebewijs of om u via Cleverbase te identificeren. Bij aankoop zonder financieringsvoorbehoud zijn wij daarnaast verplicht om, indien van toepassing, de herkomst van de middelen vast te stellen. Bij rechtspersonen moeten wij tevens de uiteindelijk belanghebbende (UBO) identificeren. Bij een vermoeden van witwassen, terrorismefinanciering of een ongebruikelijke transactie kan een melding bij de Financial Intelligence Unit (FIU) verplicht zijn. Wij zijn wettelijk verplicht deze controles uit te voeren en gaan zorgvuldig om met de daarbij verstrekte privacygevoelige informatie.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580 en heeft als doel de gebruiksoppervlakte van woningen zo eenduidig mogelijk vast te stellen. Verschillen in meetuitkomsten kunnen echter niet volledig worden uitgesloten, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens de meting. De vermelde maten gelden daarom als indicatie.

Onze dienstverlening gaat verder

Voldoet dit pand niet helemaal aan uw wensen? Wij helpen u graag verder met uw zoektocht. Mogelijk hebben wij een ander object in ons aanbod dat beter bij u past.

Ons actuele aanbod vindt u op www.aenpmakelaars.nl.

Via onze sociale mediakanalen houden wij u bovendien op de hoogte van nieuw aanbod.

Aankoopbegeleiding

Wilt u deskundige begeleiding bij de aankoop van een woning? Vraag ons dan naar de mogelijkheden voor aankoopbegeleiding. Wij helpen u tijdens het aankoopproces en zorgen ervoor dat u goed geïnformeerd en voorbereid uw beslissing kunt nemen. Onze marktkennis, ervaring en onderhandelingsvaardigheden zetten wij in om u zo goed mogelijk te begeleiden.

Taxatie voor aankoop of hypotheek

Onze gecertificeerde taxateurs kunnen taxaties uitvoeren voor Nederlandse geldverstrekkers. Wij verzorgen onder andere taxaties voor aankoop, financiering, verkoop, boedelscheiding en vererving. Ook zijn wij graag bereid om vrijblijvend de waarde van uw huidige woning te bepalen en uw vragen over de aankoop van een nieuwe woning en/of de verkoop van uw huidige woning te beantwoorden.

Disclaimer

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. De verstrekte informatie en tekeningen geven de huidige situatie zo goed mogelijk weer. Afmetingen kunnen afwijken en dienen uitsluitend als indicatie.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de verstrekte informatie.



Aerssens & Partners makelaars is een gerenommeerd makelaarskantoor en al tientallen jaren actief op de Zeeuwse markt. Onze jarenlange ervaring, markt- en vakkennis, gecombineerd met de moderne verkooptechnieken stellen ons in staat om elke opdracht optimaal uit te kunnen voeren.

Onze gecertificeerde en vakbekwame makelaars staan graag voor u klaar.

U vindt ons ook op

Facebook: [@makelaarzeeland](#)
[@wonenaaandeboulevard](#)

Instagram: [aerssens_en_partners](#)

Twitter: [@aenpmakelaars](#)

