



Haringplaats 4

Middelburg

Vraagprijs € 375.000 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!

Aan de Haringplaats 4 in Middelburg staat deze sfeervolle tussenwoning met een verrassend karakter, fraaie authentieke details en een compacte, beschutte achterplaats. De woning beschikt over circa 94 m² woonoppervlakte en twee ruime kamers op de verdieping. Dankzij de combinatie van glas-in-lood, karakteristieke schuifdeuren, een originele tegelvloer en een lichte afwerking heeft de woning een geheel eigen uitstraling.

Direct bij binnenkomst wordt duidelijk dat dit geen doorsnee woning is. De hal is voorzien van een fraaie originele tegelvloer met geometrisch patroon en wordt omlijst door kleurrijk glas-in-lood rondom de voordeur. De karakteristieke trap, paneeldeuren en oorspronkelijke afwerking versterken de sfeer en vormen een mooie voorbode van de rest van de woning.



Bouwjaar
1923



Wonen
94 m²



Perceel
81 m²



Kamers
5

Kortom,

een karakteristieke tussenwoning met fraaie en-suite schuifdeuren, kleurrijk glas-in-lood, een originele tegelvloer, circa 94 m² woonoppervlakte en een moderne badkamer.





Indeling

Midden in de historische binnenstad van Middelburg

Vanuit de hal bereik je twee sfeervolle leefruimtes. De hoge plafonds, sierlijke afwerking en grote raampartijen zorgen voor een ruimtelijk en licht geheel. De kamers worden van elkaar gescheiden door fraaie en-suite schuifdeuren, met aan weerszijden praktische vaste kasten. Dit geeft de ruimte extra karakter en biedt tegelijkertijd handige opbergmogelijkheden.

Aan de straatzijde is plaats voor een grote eettafel. Het glas-in-lood boven de ramen valt direct op en zorgt voor een warme, kleurrijke lichtinval. De oorspronkelijke schouw is behouden en vormt een fraaie blikvanger in de kamer.

Aan de tuinzijde is een comfortabele loungehoek gecreëerd met ruimte voor een bank en overige meubels. De lichte afwerking en de verbinding tussen beide ruimtes zorgen voor een prettige en ruime woonbeleving. Via de openslaande deuren in de achterkamer kan er naar de achterplaats gegaan worden.

Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is eenvoudig uitgevoerd en biedt een goede basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Vanuit de keuken is de beschutte achterplaats bereikbaar.

In de hal bevindt zich verder het vernieuwde toilet, uitgevoerd in een moderne stijl, een handige trapkast en de meterkast.





Indeling

**Aan het einde
van de straat ligt
bovendien het
Molenwaterpark**

Eerste verdieping

Via de karakteristieke trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is een van de meest bijzondere vertrekken van de woning. De kamer is heerlijk licht en beschikt over openslaande deuren en meerdere glas-in-loodramen. Ook de houten wandpanelen en de zichtbare dakconstructie dragen bij aan de authentieke sfeer. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. Daarnaast zijn er twee kleinere slaapkamers aanwezig. Deze kamers zijn praktisch van formaat en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Eén van deze kamers wordt momenteel gebruikt als was- en bergkamer, maar kan dankzij het raam en de prettige afmetingen eenvoudig als slaapkamer worden ingericht.

De badkamer is in 2014 vernieuwd en licht en modern uitgevoerd. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met glazen wand, een wastafel met opbouwkom, een toilet en een designradiator. De mozaïektegels bij de douche zorgen voor een subtiel kleuraccent, terwijl het dakraam veel natuurlijk licht binnenbrengt en tegelijkertijd zorgt voor natuurlijke ventilatie.

Op de verdieping bevindt zich tevens de cv-installatie. De woning wordt verwarmd door een ATAG-cv-ketel uit 2017. Het dak is gedeeltelijk geïsoleerd.





Indeling

Buitenruimte

Aan de achterzijde beschikt de woning over een compacte en beschutte achterplaats van circa 18 m². De buitenruimte ligt op het oosten en biedt voldoende plaats voor een kleine eettafel of een comfortabel zitje, waardoor je hier op mooie dagen prettig buiten kunt zitten. Ook bevindt zich hier een kleine houten berging, handig voor het opbergen van gereedschap, tuinspullen en andere benodigdheden. Ondanks de compacte afmetingen is het een fijne en praktische buitenruimte, waarbij je ook hier de karakteristieke sfeer van wonen in de binnenstad proeft.

Omgeving

De woning ligt aan de Haringplaats, midden in de historische binnenstad van Middelburg. Vanuit huis bereik je binnen enkele minuten de gezellige winkelstraten, restaurants, monumentale pleinen en sfeervolle terrassen op de Markt en in de omliggende straten. Aan het einde van de straat ligt bovendien het Molenwaterpark: een fijne groene plek om te wandelen, te ontspannen of even de drukte van de stad achter je te laten. Ook dagelijkse voorzieningen, culturele locaties en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Tegelijkertijd ligt de woning aan een relatief rustige straat, waardoor je hier centraal woont zonder voortdurend midden in de drukte te zitten.







Vraagprijs	€ 375.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	5
Inhoud	334 m³
Perceeloppervlakte	81 m²
Woonoppervlakte	94 m²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1923
Ligging	in centrum
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
CV-ketel	ATAQ 2017
Isolatie	dakisolatie
Energielabel	D

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

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		■	
- Plafondlamp toilet	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken BG keukenkast, 2 kasten voorkamer, 2 kasten achterkamer, trapkast, behuizing gasmeter	■		
- Planken overloop, legplanken in open en gesloten kasten eerste etage	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
- Pvc vloer	■		
Overig, te weten			
- Losse trap hoogslaper	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			■

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- koelkast	■		
- vriezer	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- Stok om raam te openen	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- Spiegel	■		
- Handdoekhouder douche	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Regenton	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
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 jou 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 kan 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 jij 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 jij 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 je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat uw 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 je 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 je 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

