



**HOOGEDEURE**

MAKELAARS - TAXATEURS



**Hof van Zeeland 72**  
**4451 RS Heinkenszand**

**Vraagprijs € 154.500,- k.k.**

Hoogedeure Makelaars Taxateurs  
Tel: 0118 853 838  
E-mail: [info@hoogedeuremakelaars.nl](mailto:info@hoogedeuremakelaars.nl)  
[www.hoogedeuremakelaars.nl](http://www.hoogedeuremakelaars.nl)



## Omschrijving

Bent u op zoek naar een betaalbare recreatiewoning op eigen grond in Zeeland? Deze vriendelijke vrijstaande recreatiewoning op het park Hof van Zeeland in Heinkenszand is goed onderhouden. U bent zelf helemaal vrij in de keuze tussen eigen gebruik, verhuur via het park of een combinatie hiervan.

De woning is geschikt voor 4-persoon en is van het type 'Crocus'. De steden Goes en Middelburg liggen op korte afstand en het Noordzeestrand aan de Walcherse kust ligt op slechts 20-25 minuten rijden met de auto.

De huidige eigenaar heeft de woning 11 jaar in bezit. In deze periode is de woning niet verhuurd geweest, maar uitsluitend gebruikt door de eigenaar zelf, naar diens volle tevredenheid. Sinds 2015 zijn diverse vernieuwingen doorgevoerd, waaronder een nieuwe keuken (2018), een nieuwe badkamer (medio 2021) en installatie van airconditioning. Het buitenterras is gunstig gelegen op het zuiden en voorzien van een glazen windscherm. Er is een heerlijk ruime tuin (gazon) rondom de woning gelegen en een parkeerplek aan de voorzijde op eigen terrein.

Vakantiepark Hof van Zeeland is buiten het dorp Heinkenszand gelegen, in het fraaie recreatiegebied Stelleplas. Het park heeft een beveiligde entree, grote speeltuin, receptiegebouw en op loopstand liggen een brasserie, visvijver, speelweides en buitenzwembad. Er is een fietsverhuur en een broodjesservice, tevens (kinder)animatie in het seizoen.

### PLUSPUNTEN

- airconditioning
- ruim perceel eigen grond 296 m<sup>2</sup>
- onderhoudsarme kunststof gevelbekleding
- veel privacy en gunstige ligging, ook ten opzichte van de zon
- ruime parkeergelegenheid bij de woning
- luxaflex zonwering in de woonkamer en tweede tv in de slaapkamer
- goede verhuurmogelijkheden via Hof van Zeeland, indien gewenst

### INDELING

Begane grond:

Gezellige woonkamer met veel raampartijen. Er is een half open keuken met inbouwapparatuur, waaronder een extra grote koelkast (2022), vaatwasser en een inductie kookplaat. Op de begane grond bevinden zich een tweetal ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafel in meubel en een toilet. Er is tevens nog een ruime bijkeuken met aansluiting voor witgoed en hier bevindt zich ook de trapopgang naar de zolderverdieping.

Eerste verdieping:

Open zolderverdieping met dakraam, bereikbaar met een vaste steektrap. Hier bevindt zich de opstelling van de c.v. ketel (2008).

### OVERIGE

De recreatiewoning wordt verkocht inclusief inboedel en inventaris met uitzondering van een aantal persoonlijke zaken van de huidige eigenaar.

Er is een jaarlijkse parkbijdrage van toepassing en er is een actieve Vereniging van Eigenaren. De jaarlijkse parkbijdrage voor niet-verhurende eigenaren bedraagt circa 3.300 euro (2026). Hier is het tuinonderhoud bij inbegrepen, evenals het onderhoud van de cv-ketel, de opstalverzekering en deelname aan het schilderplan. Internet, gas en elektra worden via het park afgenomen.

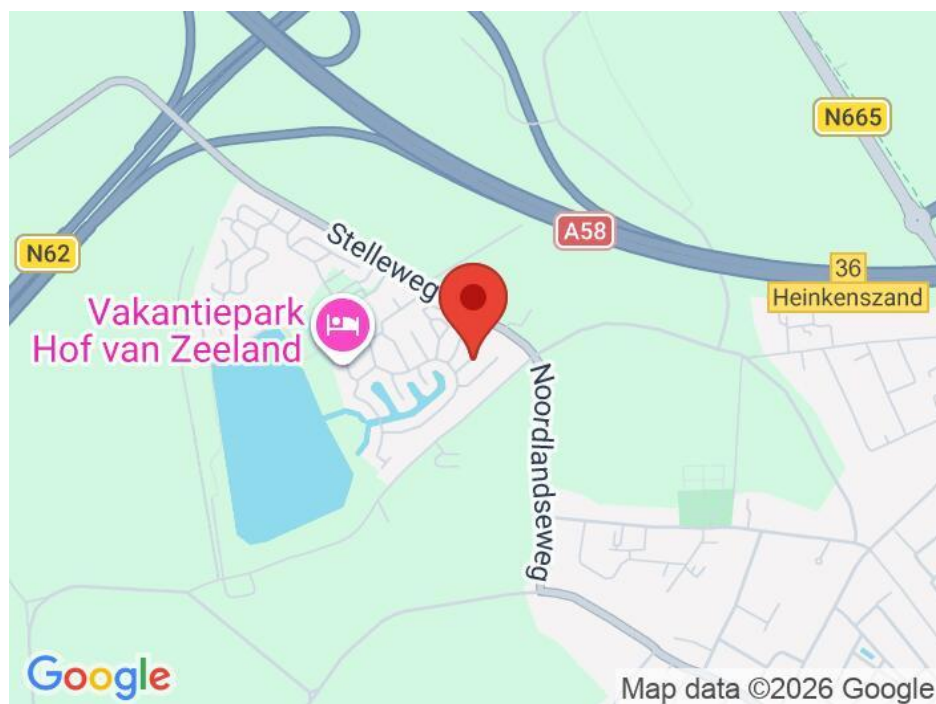
Enthousiast geworden? Neem gerust contact met ons op voor meer informatie en/of het inplannen van een afspraak.

## Kenmerken

|                                 |                                                                               |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 154.500,00                                                                |
| Soort                           | : Recreatiewoning (permanente bewoning niet toegestaan)                       |
| Type woning                     | : Vrijstaande woning                                                          |
| Aantal kamers                   | : 2 slaapkamer(s)                                                             |
| Inhoud woning                   | : 250 m <sup>3</sup>                                                          |
| Perceel oppervlakte             | : 296 m <sup>2</sup>                                                          |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 55 m <sup>2</sup>                                                           |
| Bouwjaar                        | : 1998                                                                        |
| Ligging                         | : Binnen een park, landelijk gelegen                                          |
| Tuin                            | : Tuin rondom                                                                 |
| Verwarming / koelen             | : C.V.-Ketel en airco                                                         |
| Isolatie                        | : Dubbel glas, energielabel D                                                 |
| Voorzieningen                   | : Airconditioning, dakraam op zolder, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie |

## Locatie

Hof van Zeeland 72  
4451 RS HEINKENZAND



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's





**HOOGEDEURE**  
MAKELAARS - TAXATEURS

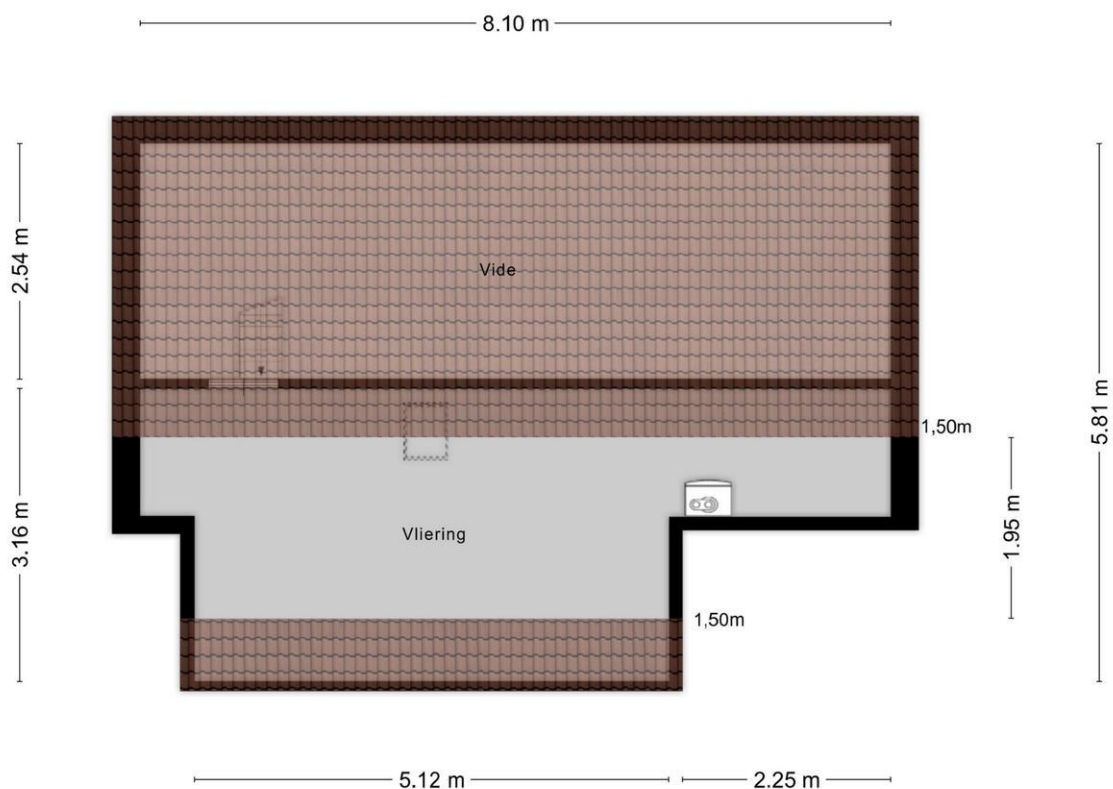
## Plattegrond



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



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Hoogedeure Makelaars Taxateurs - aanvullende informatie

Hoogedeure Makelaars en Taxateurs is met vele jaren ervaring de partner voor bemiddeling bij aankoop, verkoop en verhuur van woningen, appartementen, recreatiewoningen en landelijke woningen. Onze register makelaars zijn VastgoedCert gecertificeerd en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM).

## Overige informatie:

Onze brochures worden veelal samengesteld met behulp van de informatie welke ons door derden wordt verstrekt. Ondanks de zorgvuldigheid die wij nastreven dient u deze brochure te zien als algemene informatie welke tot doel heeft om u uit te nodigen in onderhandeling te treden, derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op eniger wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

## Toelichtingsclausule NEN2580

*De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

## Voorbehoud toepassen van clausules

*Bij sommige woningen of appartementen behouden wij ons het recht voor extra clausules op te nemen in de koopovereenkomst, zoals bijvoorbeeld een ouderdomsclausule, een asbestclausule, een niet-zelfbewoningsclausule of andere van toepassing zijnde clausules.*

## Bankgarantie of waarborgsom

*In een koopovereenkomst nemen wij altijd standaard een te storten bankgarantie of waarborgsom op ter hoogte van 10% van de koopsom.*

Wij danken u voor de getoonde belangstelling in dit object. Als verkopend makelaar zijn wij bereid u zo goed en uitvoerig mogelijk over dit object te informeren en nodigen u graag uit voor een bezichtiging. U kunt hiertoe geheel vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor of vrijblijvend een afspraak maken.

## Meest gestelde vragen:

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus

beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

#### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

#### **5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

#### **6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De NVM-makelaar adviseert de verkoper welke prijs realistisch is voor de woning. De verkoper beslist uiteindelijk zelf voor welke prijs hij de woning ter verkoop wenst aan te bieden. Uiteraard staan wij als verkopend makelaar wel altijd achter onze vraagprijs.

#### **7. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van bouwgrond en/of een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

#### **8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Of als ik het hoogste bod heb?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopend makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

#### **9. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud;
- Geen huisvestingsvergunning;
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG);
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit

voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### **10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra (een kopie van) de volledig getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### **11. Wat is de NVM No-Risk clause?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

#### **12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting, indien van toepassing;
  - b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
- Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

#### **13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

#### **14. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

#### **15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast;
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap;
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia;

d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd.