



Sint Domusstraat 44

Zierikzee

Vraagprijs € 750.000 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!

SINT DOMUSSTRAAT 44, ZIERIKZEE Eén huis? Eigenlijk zijn het er twee. En dan krijg je aan de overkant ook nog je eigen garage erbij! Sommige huizen moet je niet proberen in één hokje te stoppen. Sint Domusstraat 44 is zo'n huis.

Midden in de historische binnenstad van Zierikzee staat dit bijzonder ruime rijksmonument dat van oorsprong uit twee panden bestaat: Sint Domusstraat 44 én 46. Inmiddels vormen ze samen één heerlijk en vooral heel verrassend woonhuis met circa 224 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers en een fijne, diepe achtertuin. En alsof dat nog niet genoeg is, hoort aan de overzijde van de straat ook nog de voormalige schuur/garage aan Sint Domusstraat 21 bij het geheel. Die is op zichzelf weer een gemeentelijk monument. Dat kom je in de Zierikzeese binnenstad niet vaak tegen!



Bouwjaar
1780



Wonen
224 m²



Perceel
292 m²



Kamers
8

Hallo,

Een dubbel woonhuis, een rijksmonument, circa 224 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, een heerlijke stadstuin én een eigen monumentale garage aan de overkant.





Indeling

Het oorspronkelijke bouwjaar wordt op circa 1780 gesteld en de historie is op veel plekken nog voelbaar. Het rijksmonument wordt omschreven als een huis met gepleisterde lijstgevel, werkplaatspui met voordeur in het midden en een stoep met stoephekken. Binnen zie je eveneens volop karakter terug: hoge balkenplafonds, een sporenkap, glas-in-lood, een pakhuisraam met luik en verschillende andere authentieke details.

Tegelijkertijd is er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in het wooncomfort. Zo zijn keuken en badkamer vernieuwd, is grotendeels Monu HR++ monumentenglas toegepast en liggen er acht zonnepanelen op het dak.

Twee panden, één bijzonder huis Juist de samenvoeging van de oorspronkelijke nummers 44 en 46 zorgt voor een indeling die je niet snel ergens anders vindt. We beginnen in het linkerdeel. Hier kom je binnen in een royale hal met garderobekast. Vanuit hier bereik je de woonkamer aan de achterzijde. Een fijne en sfeervolle ruimte met een Jøtul houtkachel en zicht op de groene achtertuin. Een plek die eigenlijk direct uitnodigt om te gaan zitten.

Het rechterdeel verrast vervolgens met een prachtige kamer aan de straatzijde. Op de plattegrond aangeduid als eetkamer, maar momenteel ingericht als sfeervolle werk-/bibliotheekkamer. Het hoge balkenplafond, de fraaie boekenkast en de deur met glas-in-lood richting de keuken geven deze ruimte precies het karakter dat je bij zo'n historisch pand hoopt te vinden. Aan de achterzijde van de rechter woning ligt de ruime keuken. Deze is in 2017 vernieuwd en afkomstig van StuuT Keukens.





Indeling

Er is gekozen voor een rustige, tijdloze opstelling met onder andere een ATAG stoomoven, vijfspots inductiekookplaat en recirculatie-afzuigkap.. Onder de beton-ciré vloer ligt vloerverwarming. Voor het warme water in de keuken is een Daalderop Hotfill-boiler aanwezig. En misschien wel het fijnste aan deze ruimte: via de dubbele openslaande deuren loopt de keuken rechtstreeks over in de tuin.

Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen en een vaatwasser. Hier bevindt zich ook het toilet met fontein en een tweede deur naar buiten.

Zes slaapkamers en volop ruimte boven. Ook op deze verdiepingen merk je hoe bijzonder de combinatie van de twee oorspronkelijke huizen is. De eerste verdieping telt maar liefst vier slaapkamers. De zeer ruime badkamer is in 2017 vernieuwd en voorzien van een royale inloopdouche, dubbele wastafel, designradiator en toilet (Sanibroyeur). Via de karakteristieke trappen kom je verder omhoog, waar de zichtbare kapconstructies voor enorm veel sfeer zorgen. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers en aanvullende berg- en overloopruimte.

Met in totaal zes slaapkamers is dit niet alleen een bijzonder monumentaal huis, maar ook gewoon een ontzettend praktisch familiehuis. En wie veel thuis werkt, een atelier zoekt of graag logés over de vloer heeft, kan hier alle kanten op.







Indeling

Een stadstuin waar je écht buiten kunt zitten. Wie bij wonen midden in de binnenstad denkt aan een klein plaatsje, wordt hier aangenaam verrast. Achter het huis ligt een verzorgde achtertuin van circa 111 m², georiënteerd op het zuidwesten. De tuin is rond 2013 opnieuw aangelegd en vormt een heerlijke groene plek achter het huis. Er staan onder andere twee dakmoerbeien, een perenboom, een vijgenboom en een druif. Aan de achterzijde bevindt zich nog een oude stenen muur die gedeeltelijk is afgebroken. Daarachter staat een houten schuur. De riolering door de achtertuin is in 2022 geheel in pvc vernieuwd.

En dan... de garage aan de overkant Bij een woning in de historische binnenstad is parkeren vaak een onderwerp. Hier is het juist één van de grote pluspunten. Aan de overzijde van de Sint Domusstraat staat namelijk de bijbehorende garage aan nummer 21. Niet zomaar een garage, maar een gemeentelijk monument dat na de aankoop in 2019 flink is aangepakt. De garagedeuren en het raam aan de voorzijde zijn vernieuwd door bouwbedrijf Quant. Ook de verdiepingsvloer is vernieuwd, er is een nieuwe trap geplaatst en de kap is vernieuwd en tot aan de nok geïsoleerd. Verder heeft de garage een eigen elektriciteitsaansluiting en groepenkast. Ook is er een wateraansluiting en een aansluiting op het riool aanwezig. Beneden is er ruimte voor de auto, fietsen en spullen en via de vaste trap bereik je de grote verdieping. Die extra ruimte maakt het gebouw ook interessant voor hobby's of andere gebruiksmogelijkheden, uiteraard voor zover passend binnen de bestemming en monumentale status. En zeg nu zelf: je eigen garage pal tegenover je huis is midden in Zierikzee toch wel een luxe.





Indeling

Midden in Zierikzee

En dan de locatie. Want veel centraler in Zierikzee kun je bijna niet wonen. De Sint Domusstraat ligt binnen de vesten, midden in de historische binnenstad. Vanuit huis wandel je zo richting de winkels, terrassen, restaurants, het Havenplein en de Oude Haven. Alles wat Zierikzee zo leuk maakt, ligt eigenlijk om de hoek. Tegelijkertijd heeft de Sint Domusstraat een prettige woonfunctie en woon je hier net even buiten de grootste drukte. Ook buiten Zierikzee zit je goed. Via de N59 zijn Rotterdam en de regio Rijnmond goed bereikbaar en ook steden als Breda en Gouda zijn prima aan te rijden. Richting het zuiden liggen Goes en Middelburg binnen bereik. En wil je juist genieten van wat Zeeland zo aantrekkelijk maakt, dan zijn de Oosterschelde, het Grevelingenmeer, de stranden en de duinen nooit ver weg. Je woont hier dus midden in een historische Zeeuwse stad, terwijl de rest van Zeeland én de Randstad goed bereikbaar blijven.

Bestemmingsplan

Zowel het dubbele woonhuis als de garage hebben een centrumbestemming.

Wat deze plek extra interessant maakt. Naast wonen biedt het bestemmingsplan namelijk dus ook mogelijkheden voor onder meer detailhandel, kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bepaalde kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Ook ondersteunende horeca bij detailhandel behoort onder voorwaarden tot de mogelijkheden. Dat maakt het pand niet alleen aantrekkelijk als woning, maar ook voor wie wonen en werken wil combineren of plannen heeft voor een andere invulling. Een veelzijdige bestemming dus, midden in de binnenstad van Zierikzee.





Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Soort	herenhuis
Aantal kamers	8
Inhoud	794 m ³
Perceeloppervlakte	292 m ²
Woonoppervlakte	224 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1780
Ligging	in centrum
Tuin	achtertuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel
CV-ketel	Intergas HRE A 36/30 CW5 2018
Isolatie	-
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

Plattegronden

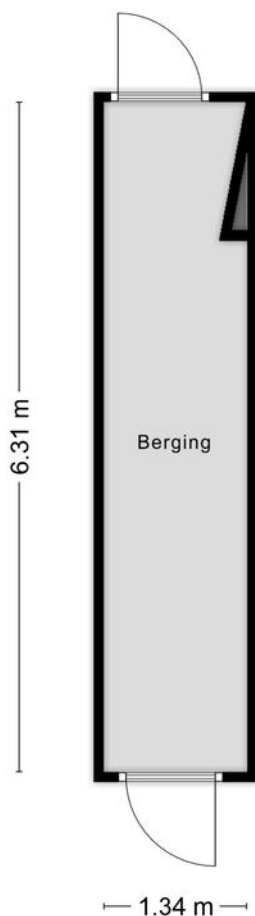
Tweede etage



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



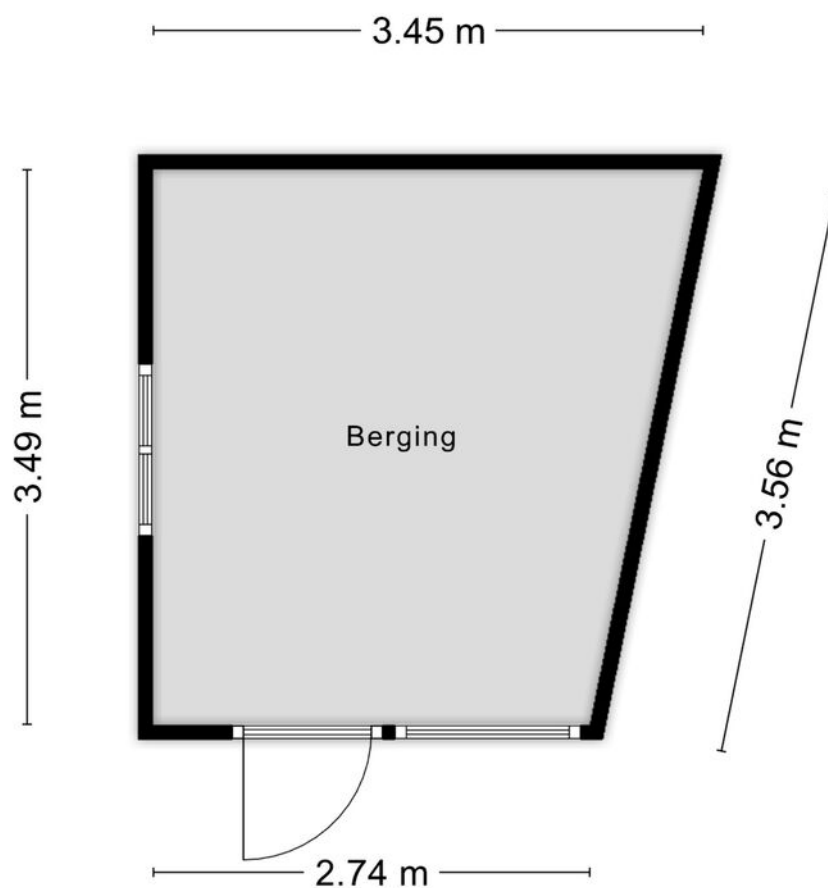
Plattegronden



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



Plattegronden

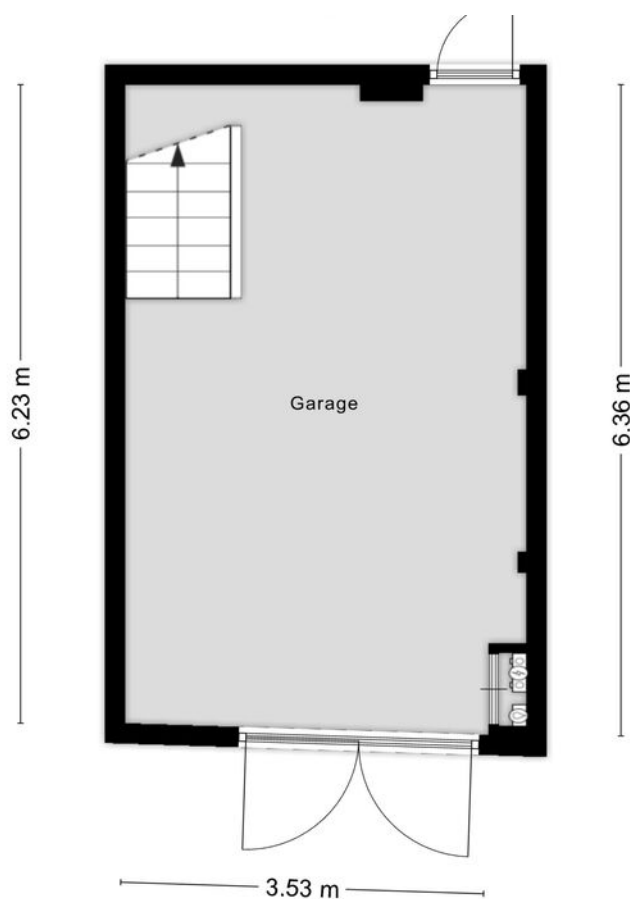


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegronden

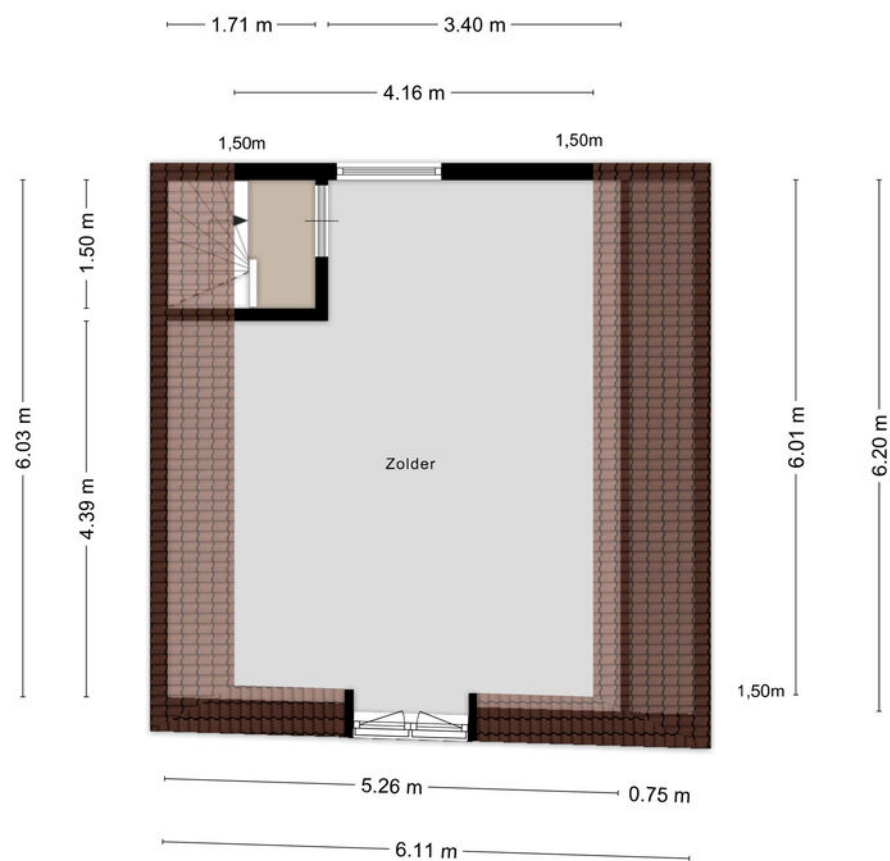
garage



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



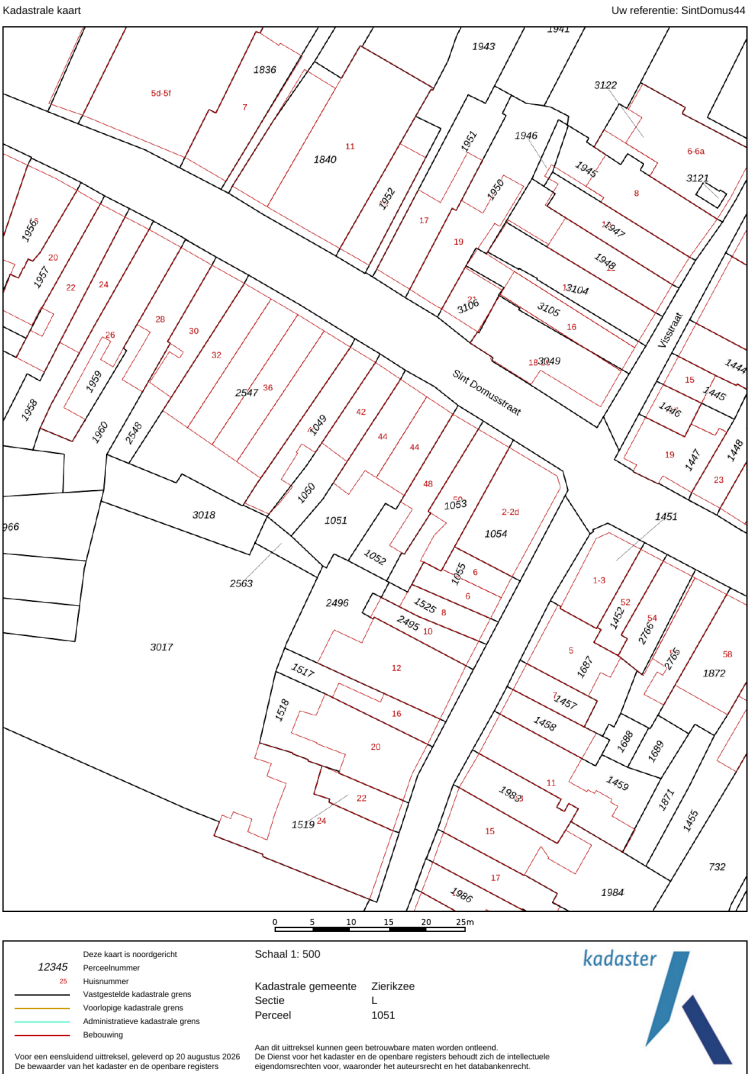
Plattegronden



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			
Houtkachel	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			■
- losse (hang)lampen			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- rolgordijnen			■
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- koelkast		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- 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 voorbehoud- en 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 zakendie 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 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 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

