# Pieterhofje 6
# Zonnemaire

Vraagprijs € 315.000 k.k.

kuubmakelaars

NVM 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!

Instapklaar wonen op een heerlijke rustige locatie, met een verrassend ruime tuin én volop parkeergelegenheid op eigen terrein!

Aan een rustig hofje in het gemoedelijke Zonnemaire staat deze sfeervolle hoekwoning die de afgelopen jaren op tal van onderdelen is gemoderniseerd. De woning combineert het comfort van nu met een praktische indeling, een royale tuin rondom en een bijzonder ruime oprit waar met gemak meerdere auto's én zelfs een camper of caravan kunnen worden geparkeerd. Een ideale woning voor liefhebbers van rust, ruimte en het Zeeuwse buitenleven.

**Bouwjaar**
1880

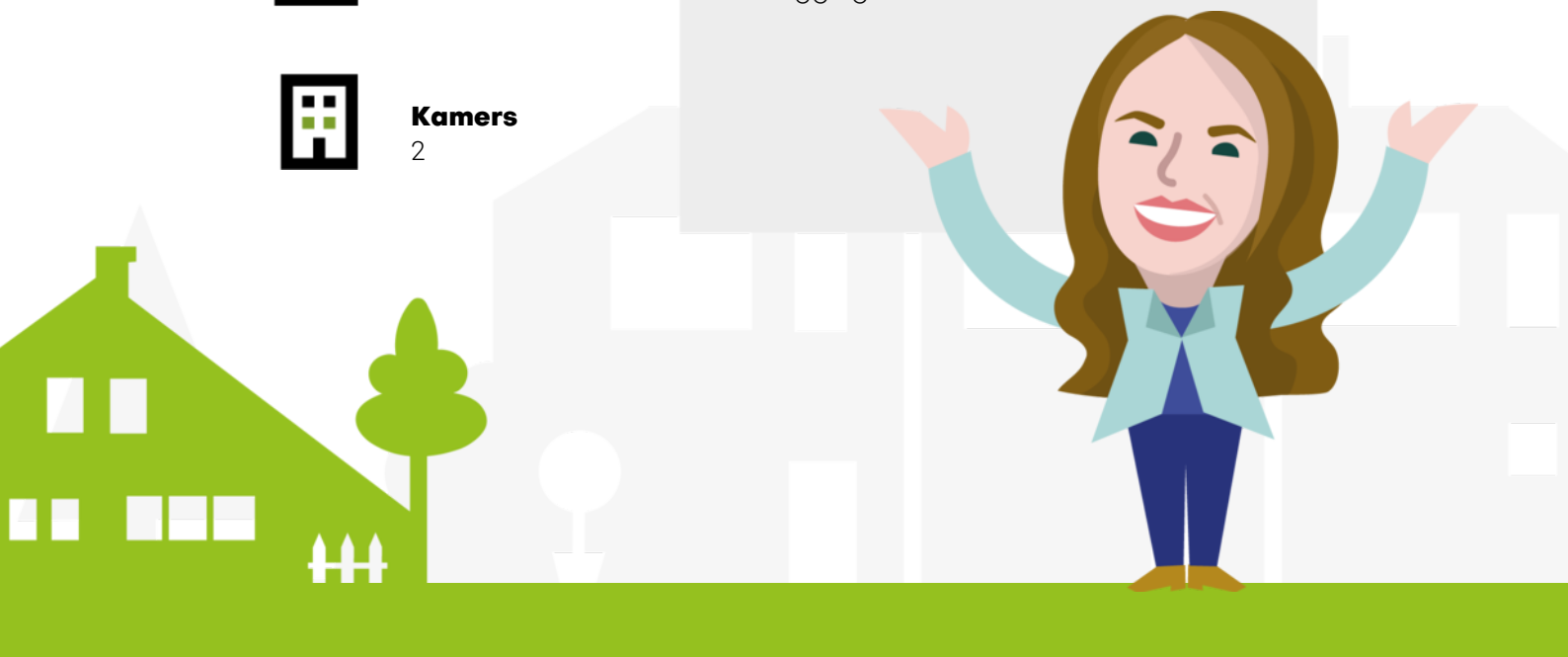
**Wonen**
57 m²

**Perceel**
217 m²

**Kamers**
2

## Verrassend,

Ben jij op zoek naar een instapklare woning met verrassend veel comfort, een royale oprit voor meerdere auto's, een camper of caravan, een heerlijke tuin en een rustige ligging?



# Indeling

De woonkamer is een heerlijke leefruimte waar veel aandacht is besteed aan comfort. De oorspronkelijke houten vloer heeft plaatsgemaakt voor een volledig nieuwe geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming en een fraaie laminaatvloer. Daarbij is direct drainage aangelegd, waardoor een comfortabele en solide basis is ontstaan. Het glas aan de voorzijde is bovendien in 2025 vernieuwd, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

Aan de rechterzijde bevindt zich de moderne keuken die in 2024 volledig is vernieuwd. De keuken is uitgevoerd met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven en staat in open verbinding met de woonkamer. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, karakteristieke glas-in-loodramen in dubbele beglazing.

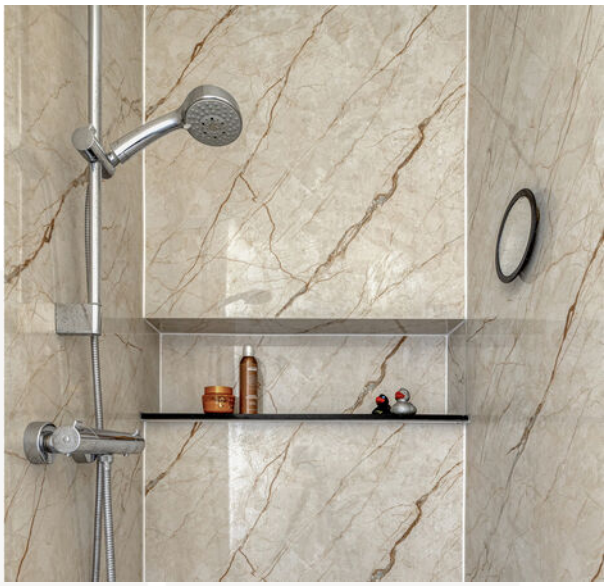
De entree is later aangebouwd en vormt een prettige ontvangst van de woning. Hier bevinden zich een garderobenis, een modern toilet met hangcloset en fonteintje en een Solar Tube die zorgt voor verrassend veel natuurlijk daglicht. De in 2026 gerenoveerde badkamer ligt eveneens op de begane grond en is voorzien van een douche, wastafelmeubel, designradiator, ventilatie en een lichtkoepel.

Via de in 2023 vernieuwde trap bereik je de verdieping. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met een grote dakkapel voorzien van elektrische rolluiken. Dankzij de praktische inbouwkasten en de royale bergruimte achter de knieschotten wordt de beschikbare ruimte optimaal benut.

# Indeling

Ook technisch is de woning de afgelopen jaren flink aangepakt. Zo zijn de water-, gas- en rioolleidingen vernieuwd, is het dak geïsoleerd met circa 8 cm PIR-isolatie, zijn de gevels nageïsoleerd en beschikt de begane grond over circa 13 cm vloerisolatie. Ook het dak van de schuur is geïsoleerd. De woning wordt verwarmd door een Remeha Avanta CW5 HR-combiketel uit 2023 en beschikt daarnaast over een Duco ventilatiesysteem (2026). De buitenkozijnen zijn in 2026 geschilderd en de dakpannen zijn in 2025 vernieuwd.

De aangebouwde berging biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap en hobbyspullen en beschikt over elektra en een extra drogeraansluiting. Rondom de woning ligt een verzorgde en onderhoudsvriendelijke tuin met meerdere fijne zitplekken. Dankzij de hoekligging geniet je hier van veel privacy. De ruime oprit is een absoluut pluspunt en biedt niet alleen plaats aan meerdere auto's, maar ook aan een camper of caravan.



| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | € 315.000 k.k. |
| **Soort** | eengezinswoning |
| **Aantal kamers** | 2 |
| **Inhoud** | 241 m³ |
| **Perceeloppervlakte** | 217 m² |
| **Woonoppervlakte** | 57 m² |
| **Soort bouw** | Bestaande bouw |
| **Bouwjaar** | 1880 |
| **Ligging** | in woonwijk |
| **Tuin** | achtertuin, voortuin, zijtuin |
| **Garage** | geen garage |
| **Verwarming** | c.v.-ketel |
| **CV-ketel** | Remeha Avanta CW5 2023 |
| **Isolatie** | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| **Energielabel** | D |

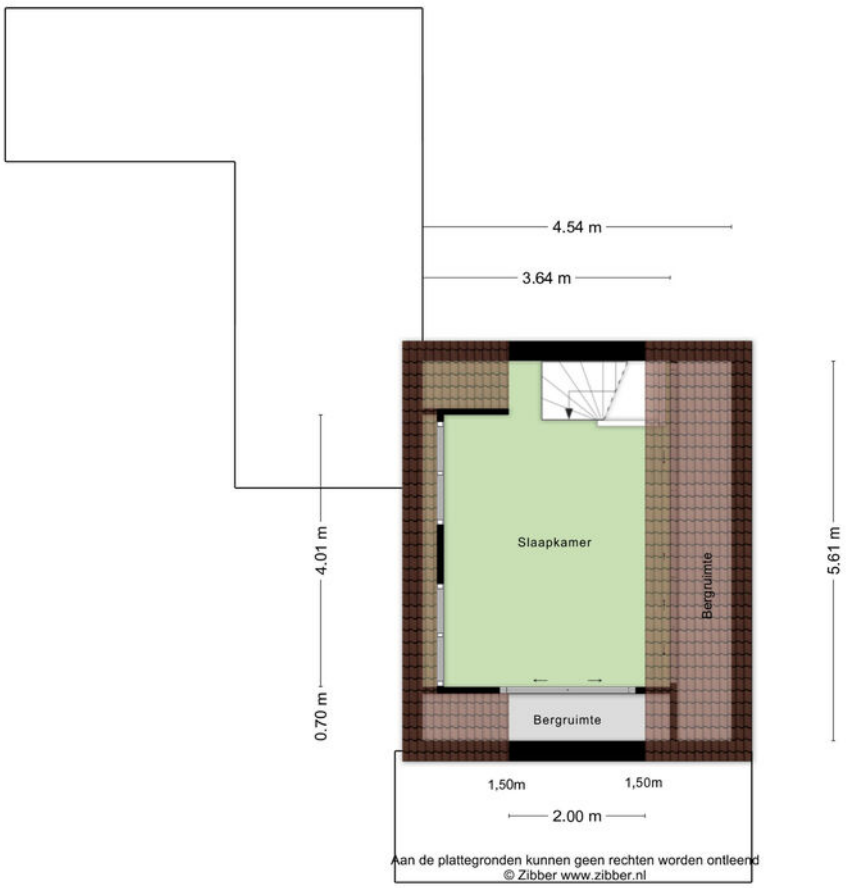
# Plattegronden

Begane grond

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

# Plattegronden

Eerste etage



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pieterhofje 6

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Brouwershaven |
| Sectie | E |
| Perceel | 378 |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# 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 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 onderhande-ling 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, indi-en 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 tegen-bod 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 da-tum 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 inschrijv-ingsprocedure. Alle bieders 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 afreke-nen 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**