



Kerkstraat 21

Kats

Vraagprijs € 261.000 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!

Op zoek naar een karakteristieke, vrijstaande én instapklare woning in Kats? Kerkstraat 21 combineert een authentieke uitstraling met het comfort van een grondig gerenoveerd en gemoderniseerd huis. Vrijwel alles is vernieuwd, waaronder de elektra, leidingen, daken en verwarmingssystemen, met behoud van karakteristieke elementen zoals het zichtbare balkenplafond.

De woning is volledig geïsoleerd ter plaatse van de daken en buitenmuren en alle ramen zijn voorzien van HR++ of triple beglazing. Verder wordt de woning volledig gasloos gebruikt, waarbij de gasaansluiting en nieuwe leidingen nog aanwezig zijn en opnieuw aansluiten mogelijk blijft.

Het energielabel E sluit daardoor niet volledig aan bij de huidige staat van de woning. De isolatie- en verduurzamingswerkzaamheden zijn uitgevoerd vóór de invoering van het verplichte energielabel. Doordat formele documentatie van een deel van deze werkzaamheden ontbreekt, kunnen deze niet volledig worden meegenomen bij de vaststelling van het label.



Bouwjaar
1901



Wonen
68 m²



Perceel
184 m²



Kamers
3

Kortom,

Een vrijstaande instapklare woning met een keuken uit 2021, elektrische vloerverwarming en een royale schuur gelegen in het gezellige Kats.





Indeling

Via de entree komen we in de hal met de meterkast. Deze is voorzien van een 3-fasenaansluiting en 12 groepen. Glasvezel is inmiddels in de straat aanwezig en zal in december ook in de woning worden aangelegd.

Vanuit de hal bereiken we de woonkamer. Het zichtbare balkenplafond geeft deze ruimte direct karakter en vormt samen met de open haard een sfeervol geheel. De open haard is vernieuwd en voorzien van een volledig nieuw dubbelwandig RVS-rookkanaal. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van elektrische vloerverwarming.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die in 2021 is vernieuwd. Deze is onder andere voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, Bosch oven en Bosch vaatwasser. Voor het warme water in de keuken is een aparte boiler aanwezig.

Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond en is ingericht met een douchecabine en wastafel. Voor de verwarming is infraroodverwarming aan het plafond aangebracht. Het separate toilet is voorzien van een hangend closet en fonteintje.

Aan de achterzijde bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier staat onder andere de elektrische boiler van circa 150 liter voor het warme water van de badkamer. Ook deze ruimte beschikt over infraroodverwarming met een eigen thermostaat.





Indeling

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een volwaardige slaaptopstelling en heeft door het zichtbare balkenplafond een sfeervolle uitstraling. Daarnaast is er een kleinere kamer, die momenteel als kinderkamer wordt gebruikt en ook uitstekend geschikt is als werk- of kleedruimte. Beide kamers zijn voorzien van elektrische vloerverwarming, die afzonderlijk van elkaar kan worden bediend.

Verder is er praktische bergruimte aanwezig en beschikt de woning over een vliering voor aanvullende opslag. De verdiepingvloer is uitgevoerd in hout en afgewerkt met laminaat.

De tuin vormt een belangrijk onderdeel van deze woning. Dankzij de indeling zijn er verschillende zithoekjes gecreëerd, waardoor er gedurende de dag zowel plekken in de zon als in de schaduw te vinden zijn. Daarbij biedt de tuin veel privacy.

De tuin is bereikbaar via een extra zijpoort/achterom en beschikt daarnaast over een dubbele poort richting de straat. Hierdoor is het mogelijk om bijvoorbeeld een caravan, aanhanger of boot op eigen terrein te plaatsen.

De aanwezige beplanting en diverse fruitbomen, waaronder appel, peer en pruim, geven de tuin een groene en levendige uitstraling.

Achter in de tuin staat een royale vrijstaande schuur/garage van circa 30,7 m², met een afmeting van circa 4,92 x 6,25 meter. De garage is grotendeels uitgevoerd in beton en voorzien van een houten afwerking. Dankzij de openslaande deuren richting de straat is deze ruimte goed bereikbaar. Naast gebruik als garage, berging of werkplaats zijn hier ook andere mogelijkheden denkbaar. Zo kan de ruimte bijvoorbeeld worden ingericht als atelier, galerie, salon, praktijk- of hobbyruimte. Elektra is reeds aanwezig, evenals een aansluiting voor de riolering. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor een wateraansluiting.





Indeling

Wonen in Kats

Kats is een rustig en karakteristiek dorp op Noord-Beveland, omgeven door het Zeeuwse landschap en op korte afstand van het water. Het dorp heeft een gemoedelijke uitstraling en is vooral aantrekkelijk voor wie graag rustig woont, maar toch de omliggende dorpen en steden binnen bereik wil houden.

De ligging nabij de Oosterschelde maakt het daarnaast een fijne plek voor liefhebbers van wandelen, fietsen, varen en het buitenleven.

Kerkstraat 21 combineert daarmee een authentieke uitstraling met het comfort van een grondig gerenoveerde en gemoderniseerde woning. De woning is vrijstaand, heeft geen gedeelde muren met aangrenzende woningen en biedt daardoor veel rust en privacy. Tel daarbij de grondige isolatie, de privacyrijke tuin en de royale multifunctionele schuur/garage op en er ontstaat een bijzonder compleet geheel midden in Kats.

Kenmerken

Vrijstaande en instapklare woning

Grondig gerenoveerd, gemoderniseerd en geïsoleerd

Gehele woning voorzien van HR++ of triple beglazing

Gasloos in gebruik; gasaansluiting en nieuwe gasleidingen nog aanwezig

Vernieuwde keuken uit 2021 met moderne inbouwapparatuur

Elektrische vloerverwarming in woonkamer, keuken en beide slaapkamers

Nieuwe open haard met dubbelwandig RVS-rookkanaal

Mogelijkheid voor plaatsing van bijvoorbeeld caravan of boot op eigen terrein

Royale schuur/garage van circa 30,7 m

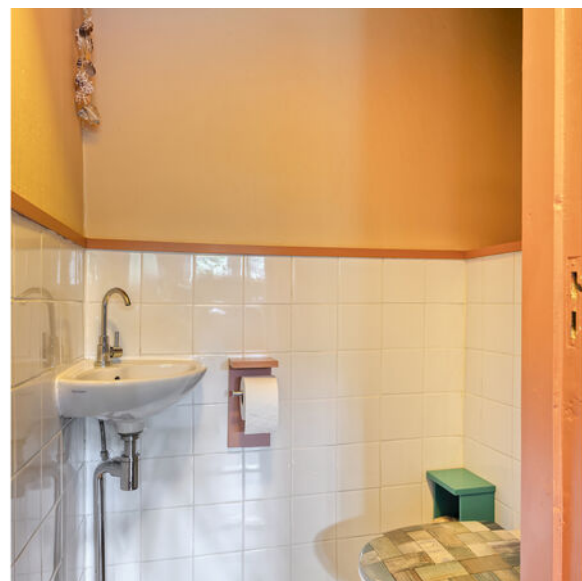
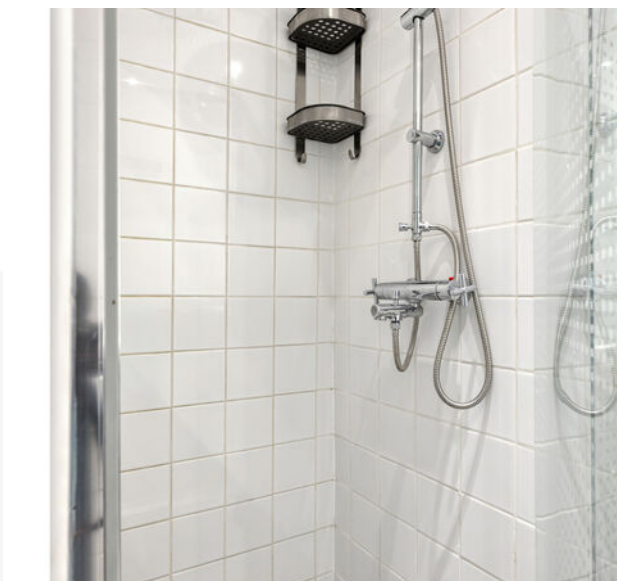
Schuur/garage geschikt voor onder andere atelier, galerie, salon, praktijk of werkruimte



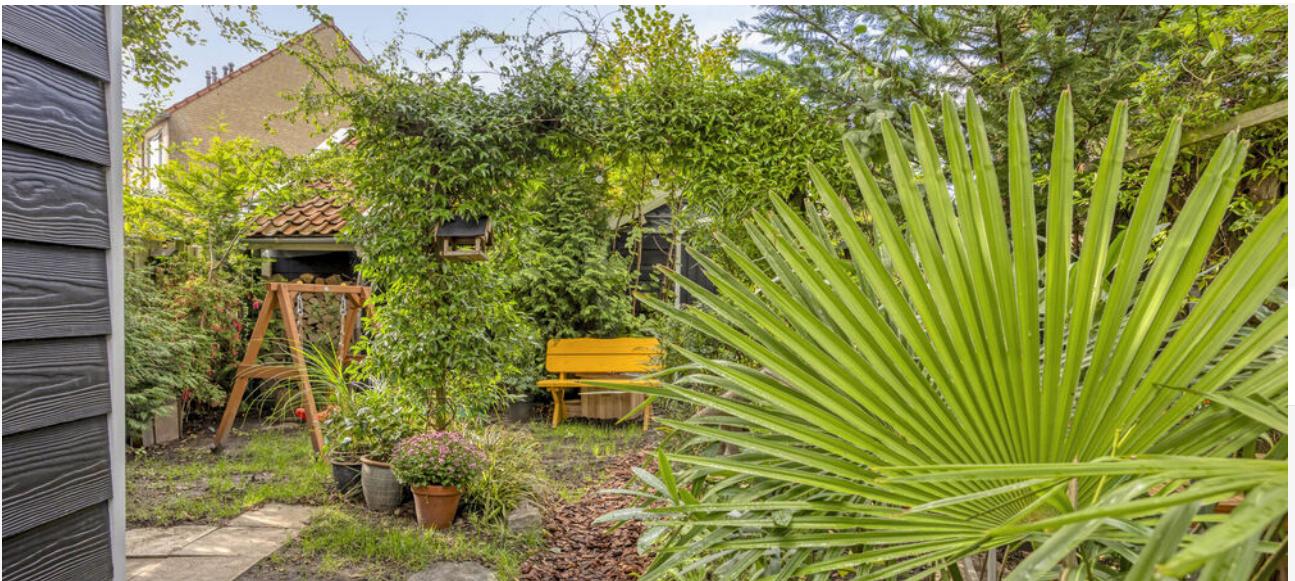


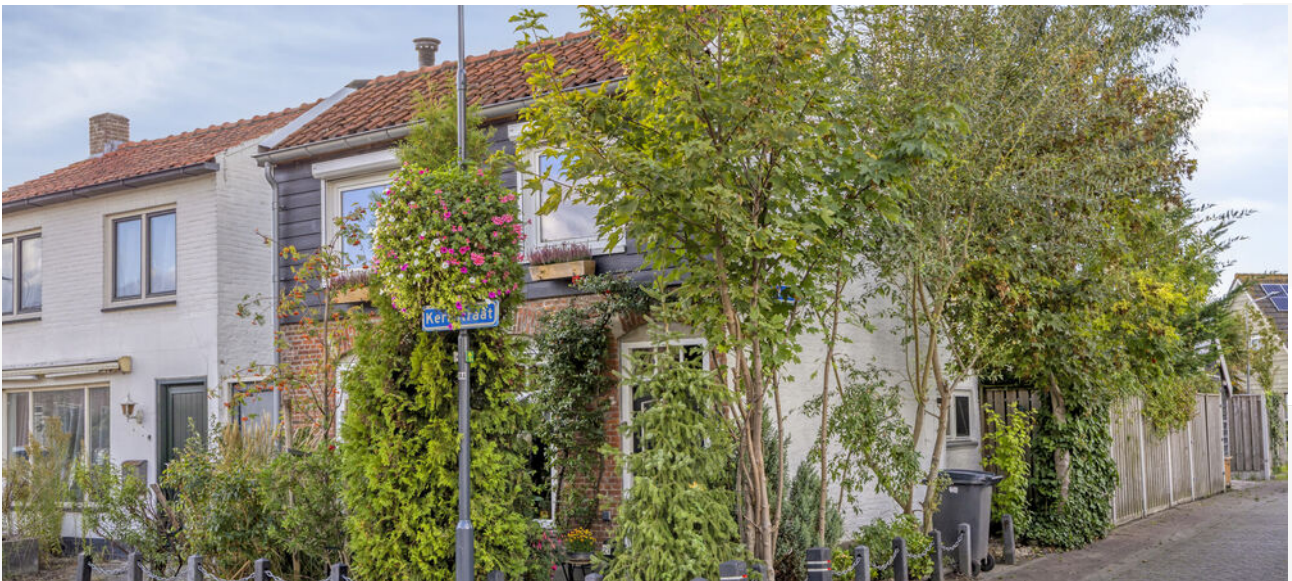


Vraagprijs	€ 261.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	3
Inhoud	251 m³
Perceeloppervlakte	184 m²
Woonoppervlakte	68 m²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1901
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	vrijstaand hout
Verwarming	open haard, vloerverwarming geheel, elektrische verwarming
CV-ketel	-
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	E











Plattegronden

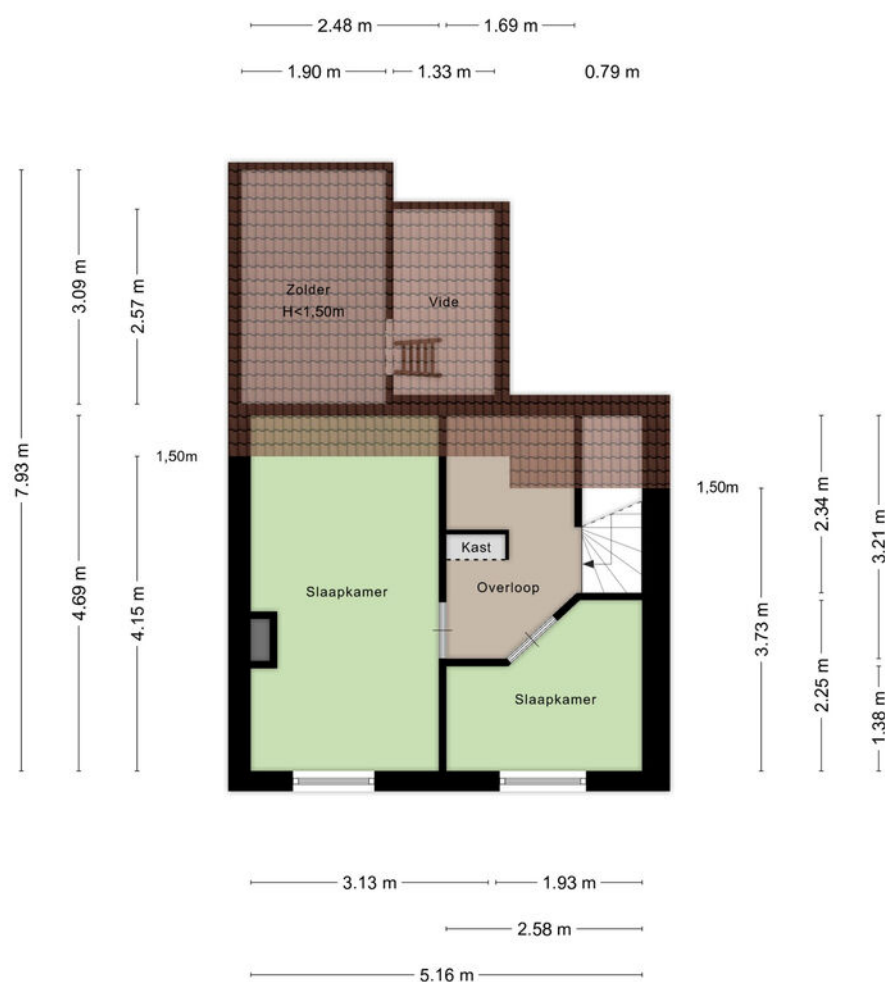
Begane grond



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

Plattegronden

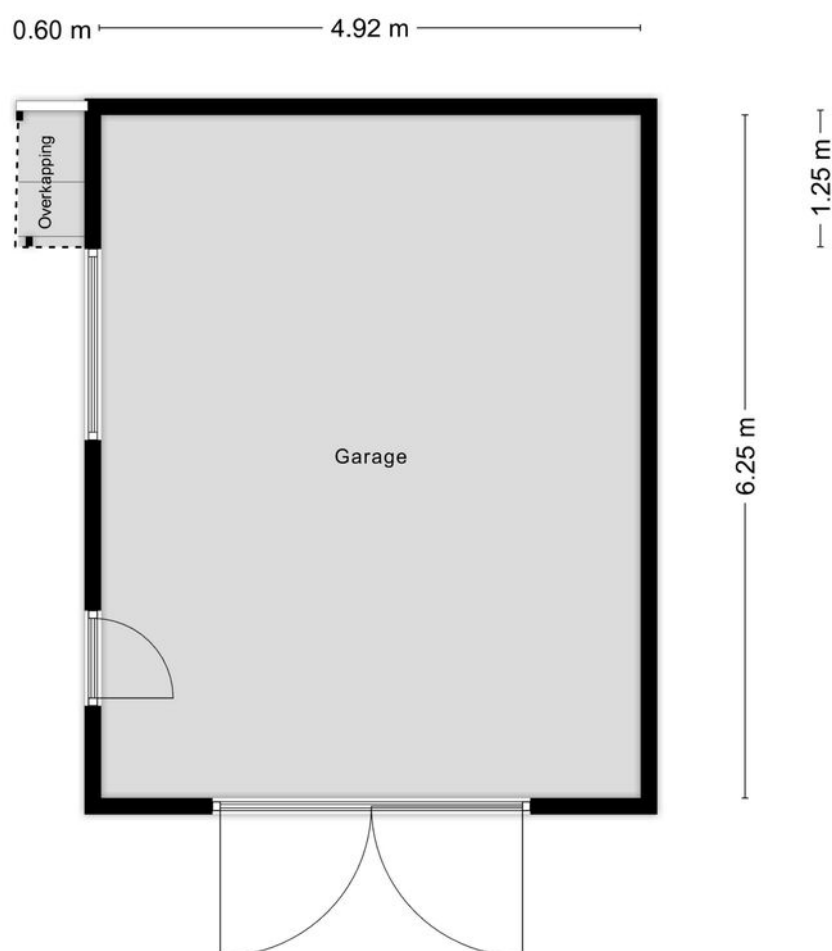
Eerste etage



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



Plattegronden



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- overgordijnen		■	
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- vriezer		■	
- koel-vriescombinatie		■	
- 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/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders		■	
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Overig			

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

Overige tuin, te weten

- Zo goed als nieuwe compostbak van de gemeente



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 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 jij 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 kunt 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 je 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 je 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 jou daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw 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 jou 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 jouw 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

