



Poelendaeleweg 41, 4335 HN Middelburg

Vraagprijs € 220.000,- kosten koper



Omschrijving

Aanbiedingsplicht:

Vanaf 9 oktober 2026 hebben de volgende huurders voorrang om deze woning te kopen tegen de vraagprijs:

- u huurt een woning bij Woongoed Middelburg, en
- u woont in de gemeente Middelburg, en
- uw netto huurbedrag ligt onder de liberalisatiegrens (sociale huur)

De voorrang geldt tot en met 6 november 2026.

Een woning waar je zelf nog echt iets van kunt maken. Deze 2-onder-1-kapwoning is een voormalige huurwoning en biedt kansen voor de handige woningzoeker. De woning heeft op verschillende punten modernisering en onderhoud nodig. Geen strak afgewerkt huis waar je alleen je meubels hoeft neer te zetten, maar juist een plek waar je met eigen ideeën en inzet stap voor stap jouw thuis van kunt maken. De ligging is prettig: op fietsafstand van het centrum van Middelburg, en ook de royale achtertuin op het zuiden is een mooi pluspunt.

De indeling:

Via de entree kom je in de hal met de meterkast en het toilet. Vanuit de hal bereik je de woonkamer van circa 22 m², via een portaal in de woonkamer zijn de trap naar de verdieping en een vaste kast bereikbaar. Aan de achterzijde is de keuken met een eenvoudige opstelling en toegang tot de achtertuin. Op de verdieping ligt de overloop met twee prima slaapkamers. De eenvoudige badkamer beschikt over een wastafel en douche. Via de overloop is bovendien de bergzolder bereikbaar.

Achter de woning ligt een ruim 16 meter diepe achtertuin op het zuiden. Hier is volop ruimte voor een terras, groen en een fijne plek om op zonnige dagen buiten te zitten. De zonligging maakt het gemakkelijk om gedurende de dag van het buitenleven te genieten. Er is een vrijstaande stenen berging, handig voor je fiets, maar ook voor bijvoorbeeld gereedschap en tuinspullen. Zowel naast het huis als aan de achterzijde van de tuin is een vrije poort. Je auto parkeren kan bovendien op eigen terrein.

Ben je handig, zie jij de mogelijkheden en vind je het leuk om een woning stap voor stap naar je eigen smaak te maken? Neem contact op met Dingemanse makelaars.

- Voor extra informatie over de bouwkundige staat van de woning is er een bouwkundig rapport beschikbaar.
- Verkoop geschiedt alleen aan de beoogde eindgebruiker. Verhuur of in gebruik geven door koper aan kind(eren) of ouders is wel toegestaan.
- Er is een projectnotaris door verkoper aangewezen waar de levering dient plaats te vinden.

Vraagprijs € 220.000,- kosten koper

Dingemanse makelaars B.V.
Seisdam 8 -10
4331 NT, MIDDELBURG
Tel: 0118-650575
E-mail: info@dingemansemakelaars.nl
www.dingemansemakelaars.nl



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1940

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Inhoud woning	276 m ³
Perceel oppervlakte	213 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	68 m ²
Woonkamer	22 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Voorzieningen	Dakraam, Natuurlijke ventilatie
Bijzonderheden	Kluswoning
Keurmerken	Bouwkundige keuring
Schuur / berging	Vrijstaande stenen berging

Energie	
Energielabel	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-ketel
Warm water	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gasgestookte combiketel uit 2021, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.650
Tuin breedte (cm)	750
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuiden
Kwaliteit	Normaal



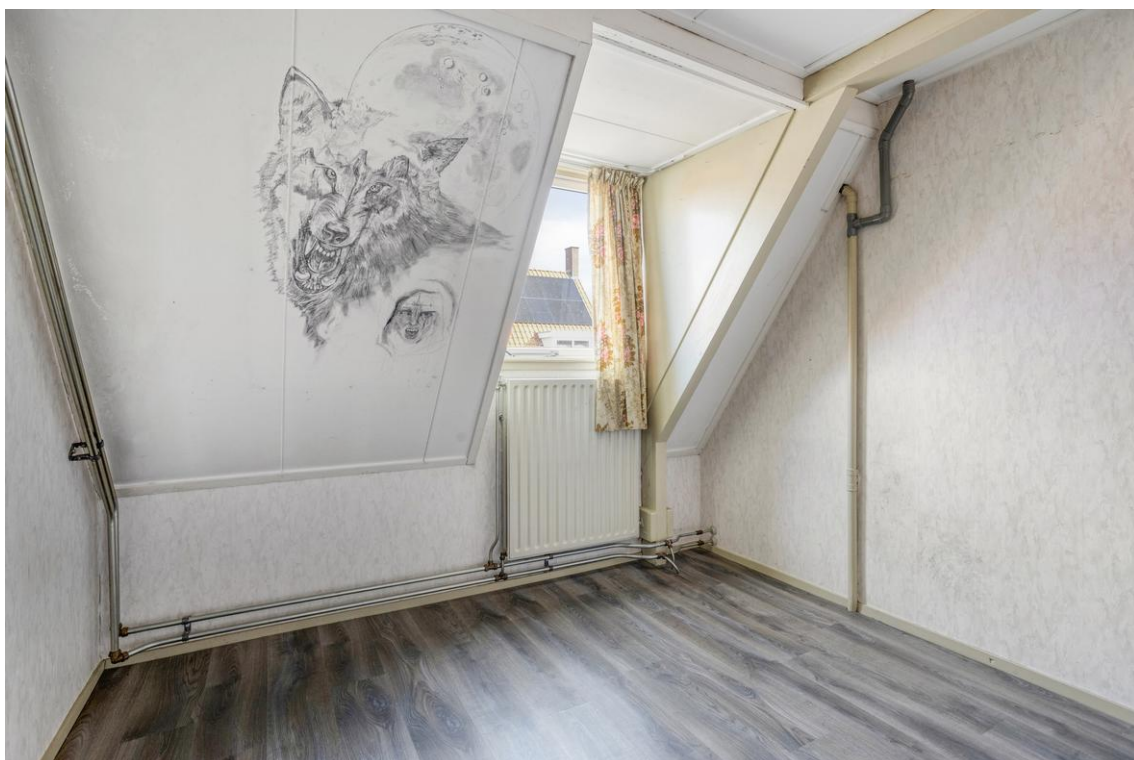




















Begane grond



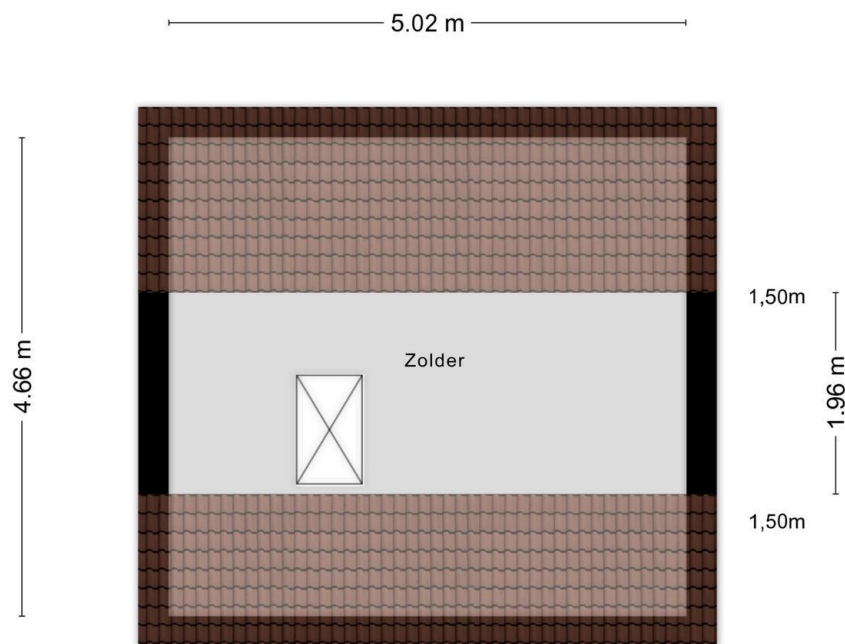
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



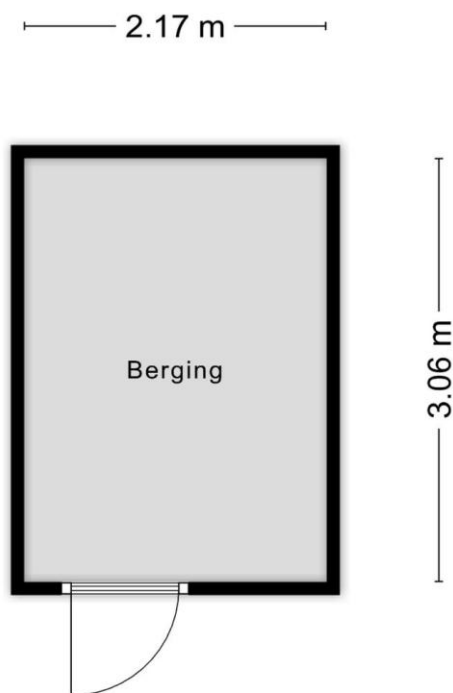
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

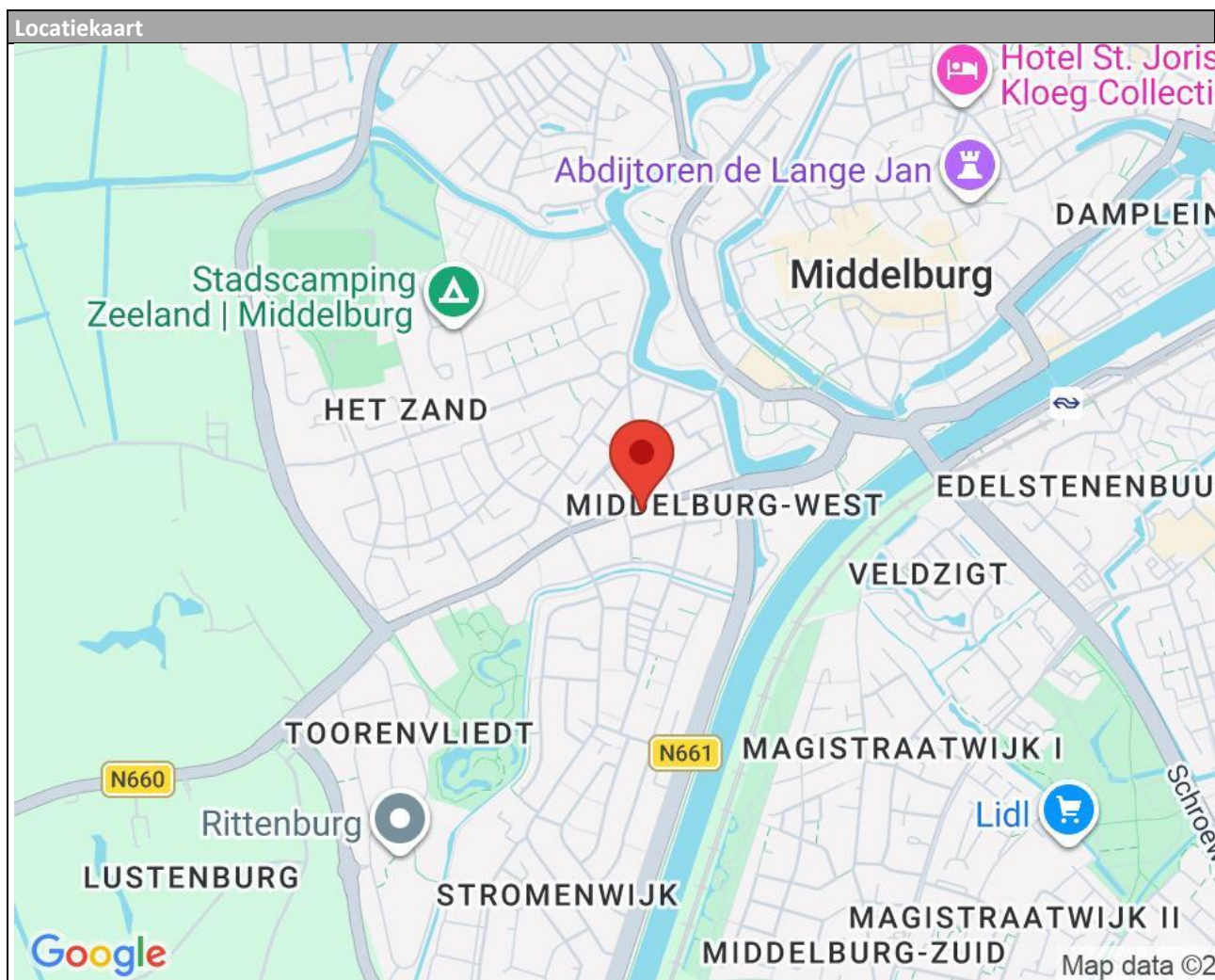


Deze kaart is noordgericht		
Perceelnummer	12345	
Huisnummer	25	
Vastgestelde kadastrale grens		
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
Kadastrale gemeente	Middelburg	
Sectie	S	
Perceel	4135	
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Poelendaeleweg 41
Postcode / plaats	4335 HN Middelburg
Provincie	Zeeland



Algemene informatie

Dingemanse makelaars

Met onze actieve en professionele aanpak wordt uw woning op een juiste manier op de juiste kanalen gepresenteerd. Door onze grote brede klantenkring bereiken we een groot publiek, wat zeer gunstig is voor de verkoop van uw woning. Met meer dan 45 jaar ervaring in de lokale markt bent u bij ons aan het juiste adres! Het topteam van Dingemanse makelaars, met een gigantische vakkennis en ervaring, zorgt voor een prima transactie. Zakelijk en resultaatgericht zijn onze sleutelwoorden. Bel voor een vrijblijvend informatiegesprek naar 0118-650575. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.00 uur.

Een bieding uitbrengen

Zodra u een bezichtiging via ons kantoor heeft, maken wij voor u een move.nl-account aan. Hierin vindt u relevante informatie met betrekking tot de verkoop. Via het move.nl-account kunt u uw bieding uitbrengen. Uw bieding wordt uiteraard vertrouwelijk behandeld en uitsluitend aan de verkoper doorgegeven. De verkoper kan uw bieding accepteren, een tegenbieding doen of de bieding afwijzen. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbieding doet.

Koopovereenkomst

Na overeenstemming tussen de koper en de verkoper zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst, conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). In deze overeenkomst zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (de hoogte van het voorbehoud is maximaal de vraagprijs) hanteert Dingemanse makelaars een termijn van 6 weken, binnen die termijn kan de overeenkomst kosteloos door de koper worden ontbonden. Koper dient dan wel een officiële en onderbouwde afwijzing van een Nederlandse bankinstelling te overleggen.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient na 7 weken geregeld te worden. De kosten van een bankgarantie zijn voor rekening van de koper, deze kunnen per geldverstrekker verschillen.

Overdrachtsbelasting

Bij de eigendomsoverdracht van een woning is de koper overdrachtsbelasting verschuldigd, het percentage daarvan hangt onder andere af van uw persoonlijke situatie. Indien er sprake is van een overdrachtsbelastingvoordeel vanwege de doorlevering van een woning binnen een door de overheid vastgestelde termijn dan komt dit voordeel aan de verkoper toe.

Meldingsplicht

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gedaan van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Het bouwkundig rapport wat is opgesteld in opdracht van de verkoper, maakt deel uit van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst zal een niet-zelf-bewoond clause worden opgenomen, daar het een voormalige huurwoning betreft. Bij objecten ouder dan 30 jaar wordt een ouderdomsclause opgenomen in de koopovereenkomst.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht, dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het maken van een juiste beslissing. Zoals bijvoorbeeld de bouwtechnische staat, eventuele rechten en plichten die op de woning/het perceel rusten, milieufactoren, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen. Gezien de complexe materie, met name waar het uw eigen onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

De verkoper zal aan de koper een energielabel overhandigen. Van het voorgaande kan door de verkoper worden afgeweken indien op grond van het “besluit energieprestatie woningen” een dergelijk energielabel niet noodzakelijk is. Kijk voor meer informatie op www.energielabel.nl/woningen.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning/het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden als bijlage bij de koopovereenkomst ter beschikking gesteld, meestal in de vorm van de voorgaande akte van levering.

Notariskeuze

De verkoper heeft een projectnotaris aangewezen waar de levering dient plaats te vinden. De projectnotaris is De Zeeuwse Alliantie te Middelburg, www.dezeeuwsealliantie.nl.

Overig

Alle door Dingemanse makelaars en de verkoper verstrekte informatie mag uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg of het uitbrengen van een bieding. Wij stellen hierbij uitdrukkelijk dat een koop danwel verkoop niet eerder tot stand komt, nadat zowel over de hoofdzaken (zoals prijs), maar ook over de details (zoals bijvoorbeeld datum van aanvaarding, eventuele voorbehouden, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken) overeenstemming is bereikt en deze afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door de koper en de verkoper getekende koopovereenkomst.

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Dingemanse makelaars B.V.
Seisdam 8 -10
4331 NT, MIDDELBURG
Tel: 0118-650575

E-mail: info@dingemansemakelaars.nl