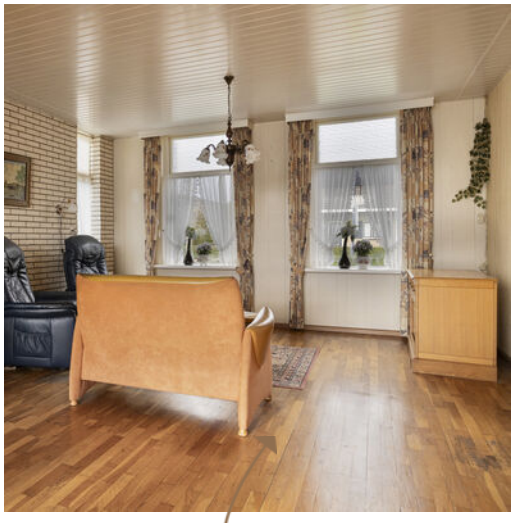
TE KOOP

Werrilaan 48, 4453 CC
's-Heerenhoek

Vraagprijs € 490.000,- k.k.

04	06	14	22	25
Kenmerken	Foto's	Plattegronden	Goes	Stad&Zeeland







Vrijstaande woning op groot perceel

Stad & Zeeland
nvm makelaars

Stad & Zeeland NVM Makelaars
Dam 13
4461 HV Goes

(0113) 21 11 47
info@stadenzeeland.nl
www.stadenzeeland.nl



Welkom bij

Werrilaan 48,
4453 CC 's-Heerenhoek

Vraagprijs € 490.000,- k.k.

Funda
Wilt u nog een beter beeld van de woning krijgen? Bekijk de woningvideo en 360˚ foto's op www.stadenzeeland.nl of www.funda.nl

Facebook & Instagram
Wij houden u graag op de hoogte van ons nieuwste woningaanbod, nieuws en acties. Like en volg ons en mis niks!

Onze makelaars staan voor ú klaar



Ruben Elenbaas

06 - 22 93 27 87
r.elenbaas@
stadenzeeland.nl



Niels de Mol

06 - 22 07 64 45
n.demol@
stadenzeeland.nl



Maria Verhoef

06 - 54 71 41 46
m.verhoef@
stadenzeeland.nl



Jessica van de Vreugde

0113 - 21 11 47
j.vandevreugde@
stadenzeeland.nl

Woonoppervlakte

135 m²

Inhoud

910 m³

Perceeloppervlakte

2220 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4

Vraagprijs
€ 490.000,- k.k.

Vrijstaand wonen in 's-Heerenhoek

Deze woning uit 1916 beschikt over circa 136 m² woonoppervlakte en staat op maar liefst 2.220 m² eigen grond, met aan de achterzijde uitzicht over de landerijen. De woning is gedateerd en vraagt om een grondige renovatie.

Kenmerken

- Landelijk wonen aan de rand van 's-Heerenhoek
- Aangebouwde garage met bergingen en zolder
- Diverse bijgebouwen, 2 kassen en een volière
- Grondige modernisering en verduurzaming noodzakelijk
- Geen bouwkundig rapport beschikbaar
- Energielabel G
- Directe oplevering mogelijk

BEGANE GROND

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met een uitzonderlijk groot perceel en de mogelijkheid om alles geheel naar eigen wens te realiseren? Dan is Werrilaan 48 in 's-Heerenhoek zeker het bekijken waard.

De woning is gedateerd en vraagt om een grondige renovatie. Voor handige klussers en kopers met plannen biedt dit een mooie kans om hier een droomhuis te creëren.

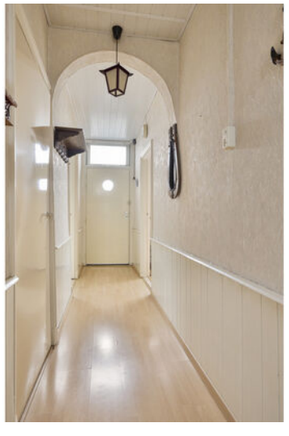
Kom binnen
Via de entree bereikt u de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken.











Lichte hal

Grote raampartijen



Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkamer van circa 34 m².

De keuken is voorzien van een eenvoudige, gedateerde keukenopstelling met onder andere een gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Aansluitend bevinden zich de badkamer met douche en wastafel, een separate toiletruimte en een praktische wasruimte.









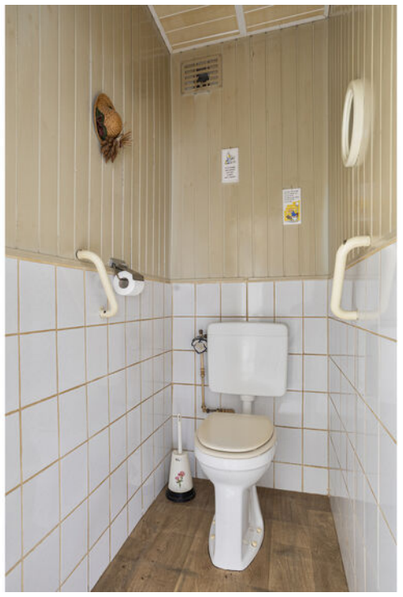


Praktische bijkeuken









Grote overloop

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel vier slaapkamers, een separate toiletruimte en diverse praktische bergruimtes.











GARAGE

Aan de achterzijde beschikt de woning over een aangebouwde garage met aangrenzende bergingen.





TUIN

Een van de grootste pluspunten van deze woning is zonder twijfel het royale perceel van maar liefst 2.220 m².

Hier heeft u alle ruimte om uw eigen ideeën tot leven te brengen. Denk aan een grote moestuin, een fraaie siertuin, ruimte voor dieren of gewoon een heerlijke plek om volop van het buitenleven te genieten. Op het perceel bevinden zich bovendien twee kassen, een volière en diverse overkappingen. Deze verschillen in staat van onderhoud en vragen om onderhoud of vervanging.

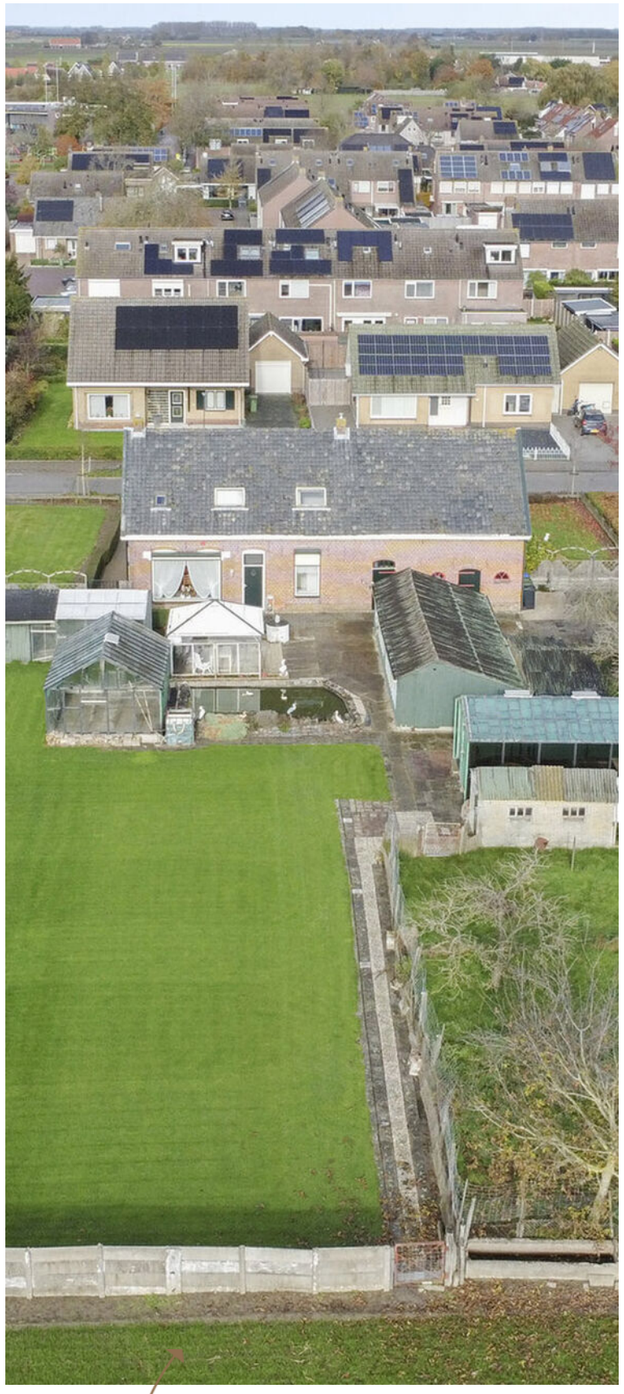
Aan de achterzijde kijkt u vrij uit over de uitgestrekte landerijen.

Bijschrift









Vrij uitzicht

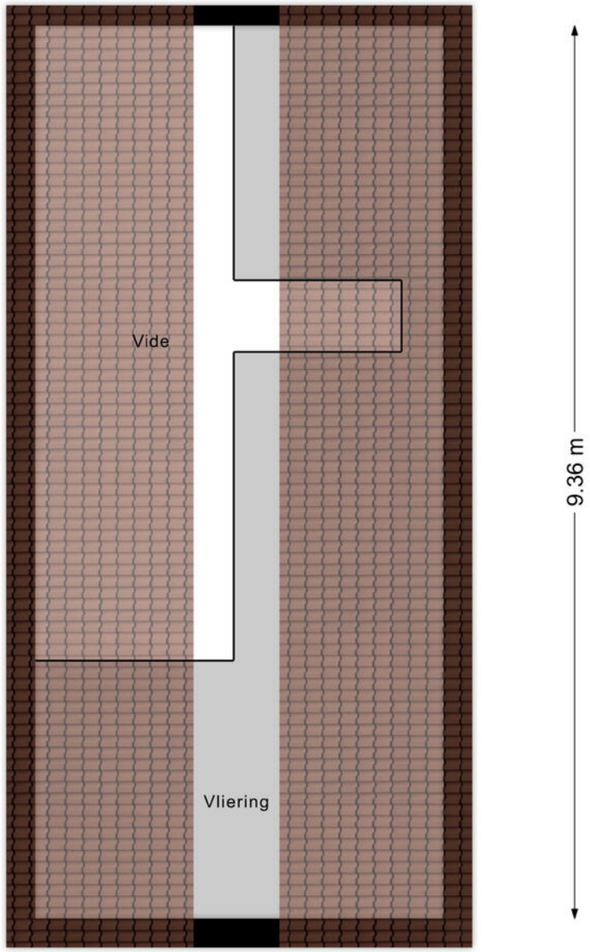


PLATTEGRONDEN





PLATTEGRONDEN

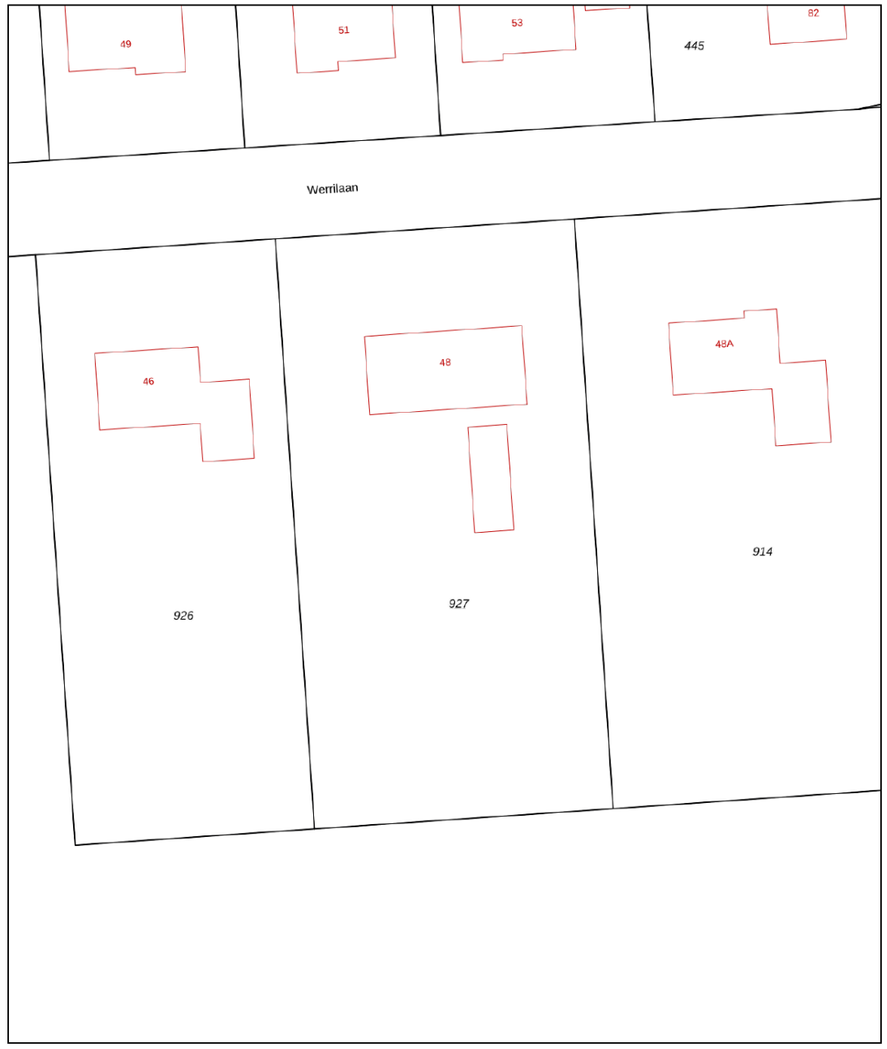


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Werrielaan 48



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Borsele
Sectie	K
Perceel	927

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Losse (hang)lampen	x		
(Losse) kasten, legplanken			
Metalen kast bijkeuken	x		
Alle kasten in de schuur	x		
Raamdecoratie/ zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser			x
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Aanwezige invalidebeugels (niet betrouwbaar)	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Douchestoel	x		
Verwarmingselement (onbekend of deze (veilig) werkend is)	x		
Exterieur/installaties/ veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders			x
Rolluiken	x		
houten verduisteringsschotten bij dakramen	x		



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening			
Geiser	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Vijver	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
kippenhok, tuinshuis met volière, overkapping, groene schuur met aanbouw	x		
(Sier)hek	x		
paard/wagenplantenbak,	x		

LIJST VAN ZAKEN

In de **buurt**



'Hier geniet u van het landelijke buitenleven met alle nodige voorzieningen binnen handbereik! '

Binnen kijken **zonder afspraak**



Bekijk de woningvideo en 360° foto's op:
www.stadenzeeland.nl
of www.funda.nl

Bekijkt u wellicht uw toekomstige woning? Door middel van de woningvideo maakt u een virtuele wandeling door de woning en krijgt u een nog beter beeld van alle ruimtes.

funda.nl/stadenzeeland

Wat kunnen wij **voor u betekenen?**

Gratis waardebepaling voor uw woning

Elke verkoopopdracht start met een vrijblijvend en persoonlijk kennis-makingsgesprek met één van onze makelaars.

Het verkopen van een huis is niet iets wat u regelmatig doet. Bij de verkoop van uw huis zijn er een hoop zaken die u moet regelen. Er komt van alles op u af. Hoe presenteert u uw huis op de markt?

Hoe trekt u de aandacht van potentiële kopers?
En wat moet de vraagprijs van uw huis worden?
Bij ons kunt u rekenen op professionele begeleiding bij het verkopen van uw huis.

Wij helpen u graag bij het verkooptraject en zijn uw partner en adviseur tijdens de gehele verkoopperiode en daarna!

Tijdens een vrijblijvend kennismakingsgesprek zullen er een aantal onderwerpen worden besproken:

1. Waardebepaling van uw woning
2. Advies over te hanteren vraagprijs
3. Advisering over de te voeren verkoopstrategie en mogelijkheden dienstverlening Stad & Zeeland NVM Makelaars.
4. Scherp tarief, kosten en voorwaarden.

Mogen wij uw woning verkopen?

Vraag bij één van onze makelaars naar ons succesplan!

Dam 13
4461 HV Goes

0113 - 21 11 47
info@stadenzeeland.nl
www.stadenzeeland.nl

Aankoopbegeleiding

Uiteraard hoopt u dat u in dat fijne huis, op die goede stek kunt gaan wonen. Maar hoe bereikt u dat; wanneer brengt u een bod uit en hoe hoog is dat bod?
Dit en nog veel meer vraagt om deskundige begeleiding. Met onze expertise zorgen we dat uw droomhuis ook werkelijk uw "thuis" wordt. Als gediplomeerd aankoopmakelaar adviseren en begeleiden wij u tijdens het gehele aankooptraject.

Wij beschikken over de nodige marktkennis en onderhandelen voor u over de aankoopprijs van de woning, maar ook beoordelen wij de bouwkundige staat, de situering, de bestemming en de juridische aspecten etc.

Met onze vakkundige makelaarshulp zorgen we voor een goed resultaat ten aanzien van aankoopprijs en overige voor u van belang zijnde voorwaarden. Onze dienstverlening is volledig gebaseerd op uw wensen en behoeften.

Bent u op zoek naar een koopwoning of heeft u uw droomhuis al in beeld en wenst u meer informatie over onze succesvolle aankoopbegeleiding? Maak dan gerust een afspraak met een van onze aankoopmakelaars voor een vrijblijvend (kosteloos) adviesgesprek.

"Snel,zakelijk en zeer deskundig. Geven een goed advies over de aankoopprijs en weten precies wat jij zoekt."

-Dhr. R. van den Broeke

Wat kunnen wij **voor u betekenen?**

Taxatie

U wilt er op vertrouwen dat de waarde van uw woning correct is. Wij verzorgen tegen marktconforme tarieven graag een taxatie voor u. Een taxatie is een onafhankelijk waardeoordeel.
Dit waardeoordeel dient objectief en deskundig te worden uitgevoerd.

Mogelijke doelen van een taxatie zijn: aanvragen hypotheek; waardebepaling bij boedelscheiding; waardebepaling voor fiscale doeleinden etc.

Onze taxateurs zijn aangesloten bij VastgoedCert; een platform dat zich bezighoudt met het certificeren en registreren van de vakbekwaamheid van makelaars en taxateurs in onroerende zaken.
Wat het doel van de taxatie ook is, u bent ervan verzekerd dat onze rapporten kwaliteit waarborgen en voldoen aan de meest recent gestelde eisen.

Een taxatierapport nodig? Wij zijn u graag van dienst.

Vrijblijvende zoekopdracht

Als eerste het nieuwste woningaanbod ontvangen?

Net gestart met uw zoektocht naar een nieuwe woning of wellicht al een langere tijd op zoek naar uw droomhuis maar heeft u deze helaas nog niet gevonden?

Stad & Zeeland NVM Makelaars helpt u graag in uw zoektocht naar uw toekomstige woning.
Meld u bij ons aan als zoeker voor een vrijblijvende zoekopdracht.

Aan de hand van uw wensen en zoekcriteria stellen wij de zoekopdracht met u op.

Vervolgens ontvangt u het nieuwste woningaanbod de volgende dag in de mailbox.

Onze makelaars staan voor ú klaar om samen u de vrijblijvende zoekopdracht te bespreken.

Financiering van uw nieuwe woning

De Bruine Hypotheken is een enthousiast en gedreven financiële dienstverlener met een no-nonsensmentaliteit. Sinds 1998 zijn zij actief in de advisering op het gebied van hypotheken, (schade- levens) verzekeringen en kredieten.

Zij zijn geheel onafhankelijk en kunnen daardoor alle marktpartijen aanbieden. Persoonlijke aandacht en korte lijnen typeren de werkwijze van De Bruine.

Daardoor zijn zij in staat u het beste en scherpste advies te geven! Zij verzorgen daarbij niet alleen uw advies maar zien het juist ook als taak om het gehele traject goed en tijdig te regelen.

Wij brengen u graag in conact voor een vrijblijvend gesprek met De Bruine Hypotheken.



Belangrijke **informatie**

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij als deze reageert op het bod:
a) door een tegenbod te doen.
b) explicitie te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

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

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot verkoop te leiden. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde tegelijkerheid worden onderhandeld. Een NVMmakelaar moet dit wel aan alle partijen melden. De NVM - makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen van andere partijen.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning aan jou te verkopen, Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod, Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via de makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerste bod.

5. Mag een NVMmakelaar tijdens de onderhandeling het system van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden dat de verkoper, op advies van de verkoopmakelaar, besluit de biedingsprocedure te wijzigen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerdere gedane afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

6. Hoe wordt de vraagprijs bepaald?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Kan ik een optie krijgen op een woning?
Een optie kun je niet eisen, maar er kunnen bepaalde afspraken worden gemaakt tussen verkopende NVMmakelaar en een geïnteresseerde koper. 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, dat op de woning een optie rust. 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?
Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand en is de woning verkocht onder voorbehoud.

10. Is er altijd sprake van ontbindende voorwaarden bij een koop?
Nee, als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestgingvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

Belangrijke informatie

11. Waarborgsom c.q. bankgarantie
Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt er in de koop-overeenkomst een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris. In plaats van een waarborgsom kan er ook een bankgarantie worden gesteld.
Een hypotheekadviseur kan hierbij helpen/adviseren.

12. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koop-overeenkomst 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.

13. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning.
Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule 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 clausule 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 clausule, 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.

14. Welke kosten vallen onder de 'kosten koper'?
Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast eerder genoemde 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.

15. 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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

16. Bouwtechnische keuring.
Indien je een bouw-technische keuring wenst te laten uitvoeren dien je dit kenbaar te maken tijdens de onderhandeling.

Meer informatie?
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Neem dan contact met
ons op: tel. 0113 - 21 11 47 of info@stadenzeeland.nl.

Interesse? Neem je eigen NVM-makelaar mee!
Mocht je interesse hebben in de woning uit deze brochure dan vernemen wij dat graag. Wij adviseren om voor het aankooptraject een deskundige aankoop-makelaar in te schakelen.
Dat betekent:
Winst, Zekerheid en Gemak!
Mocht deze woning onverhoopt niet naar uw wens zijn en u heeft interesse in een andere woning die niet bij Stad & Zeeland NVM Makelaars te koop staat dan helpen wij u graag verder met de aankoop en/of taxatie. Vraag naar de mogelijkheden!

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

Stad & Zeeland
nvm makelaars

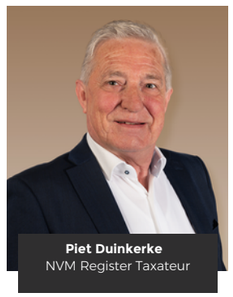


De makelaar die voor ú gaat

7 redenen om voor Stad & Zeeland te kiezen:
> Deskundige en ervaren NVM-makelaar
> Actieve verkoopaanpak tegen een scherp tarief
> Flexibel en gediplomeerd makelaarsteam
> Uitmuntende en meest uitgebreide woningpresentatie
> Kantoor en etalage op drukke zichtlocatie
> O.a. actief op Funda, Huislijn en Facebook
> Goede communicatie door o.a. online verkoopdossier


Anne-Marie van Gils
Algemeen Directeur


Ruben Elenbaas
Sales Director


Piet Duinkerke
NVM Register Taxateur


Niels de Mol
NVM Makelaar


Jacco de Zeeuw
Vastgoedadviseur


Jessica van de Vreugde
Commercieel Medewerker


Maria Verhoef
Vastgoedadviseur


Lennart van Wallenburg
Office Manager


Esther Schalk
Commercieel Medewerker

Notities



> Uw droomhuis gevonden?

Stad & Zeeland nvm makelaars

Dam 13, 4461 HV Goes
0113 - 21 11 47

info@stadenzeeland.nl
www.stadenzeeland.nl

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden