



HOOGEDEURE
MAKELAARS - TAXATEURS



Waterstraat 1, 4356 BJ Oostkapelle

Vraagprijs € 285.000,- k.k.

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl



Omschrijving

Waterstraat 1 Oostkapelle

Charmante karakteristieke half vrijstaande woning midden in het kustdorp Oostkapelle, met uitzicht op de monumentale kerktoren uit de 14e eeuw en alle voorzieningen in het dorp op loopafstand. Het woonhuis heeft een volledig woonprogramma op de begane grond en is gelegen op een perceel van 216m² eigen grond. De beschutte achtertuin is op het westen gelegen en ook in de ruime voortuin kunt u heerlijk genieten op het bankje van alles wat voorbij komt. De woning is al sinds de jaren '60 in bezit van de huidige eigenaar, altijd netjes bewoond geweest en op diverse punten naar het huidige wooncomfort gebracht.

INDELING

Begane grond

Hal met meterkast en trapopgang naar de eerste etage. In de hal ligt nog een fraaie authentieke tegelvloer. De woonkamer is ingedeeld in een voor – en achterkamer. De zithoek is gesitueerd in de voorkamer, vanwaar u een prachtig zicht heeft op de dorpskerk. De voorkamer is voorzien van een schouw, praktische vaste kasten en een fraai houten sierplafond. De achterkamer staat in open verbinding met de voorkamer en is thans in gebruik als eetkamer met open toegang tot de ruime achtergelegen woonkeuken met lichtkoepel. Vanuit de keuken bereikt u de achtergelegen tussenhal met toilet met fontein, aansluiting voor witgoed, toegang naar de tuin en toegang tot de slaapkamer met doucheruimte. Deze slaapkamer is voorzien van wastafel en inbouwkast en heeft een eigen toegang naar de tuin.

Eerste verdieping

Via een relatief steile trap, bereikt u de overloop met kastruimte, opstelling van de cv-installatie en dakraam. Op deze etage bevinden zich een drietal slaapkamers. Een tweetal slaapkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd en er is een ruime slaapkamer aan de achterzijde met wastafel en toegang tot het platte dak van de aanbouw. Via deze slaapkamer is ook de bergzolder bereikbaar. De slaapkamers op de verdieping worden reeds geruime tijd niet meer gebruikt en zijn thans in gebruik voor opslag. Deze verdieping is dan ook naar eigen wens en inzicht verder in te richten c.q. te moderniseren.

TUIN

De achtertuin is op het noordwesten gelegen en voorzien van een berging. Het pad langs de zijgevel behoort tot de woning, dient als vrije achterom en is afsluitbaar middels een poort. Aan de voorzijde ligt een ruime voortuin met fraaie beplanting.

OMGEVING

Het kustdorp Oostkapelle heeft een goed voorzieningenniveau met o.a. een bakker, slager, viswinkel, supermarkt, basisscholen, (sport)verenigingen, huisarts en een gezellige dorpsstraat met diverse winkels en horecagelegenheden. De duinen, het strand, de zee en prachtige natuurgebieden als de Manteling liggen op korte afstand.

ALGEMEEN

- De voorzijde geheel uitgevoerd in kunststof kozijnen incl. voordeur (2008) met HR++ glas;
- Woonhuis deels voorzien van dakisolatie halverwege de jaren '80 tijdens gedeeltelijke dakrenovatie;
- Gemetselde uitbouw halverwege de jaren '80 professioneel gerealiseerd;
- Tussengoot vernieuwd medio 2021;
- Functionele schoorsteen aanwezig voor mogelijkheid tot kachel;
- HR ketel (Nefit) medio 2014 (centrale verwarming eind jaren negentig aangelegd). Warm watervoorziening douche via een badgeiser (Bosch) en in de keuken via een close-in-boiler;
- Houten vloer in de voor- en achterkamer, overige ruimtes op begane grond van beton;
- Houtwerk van de boeidelen woonhuis behoeft renovatie/vervanging;
- Energielabel E;
- Uitsluitend voor permanente bewoning.

OVERIGE

Neem voor meer informatie of een afspraak voor bezichtiging gerust contact op met ons kantoor.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 285.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 335 m ³
Perceel oppervlakte	: 216 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 95 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1913
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Locatie

Waterstraat 1
4356 BJ OOSTKAPELLE



Foto's



Foto's



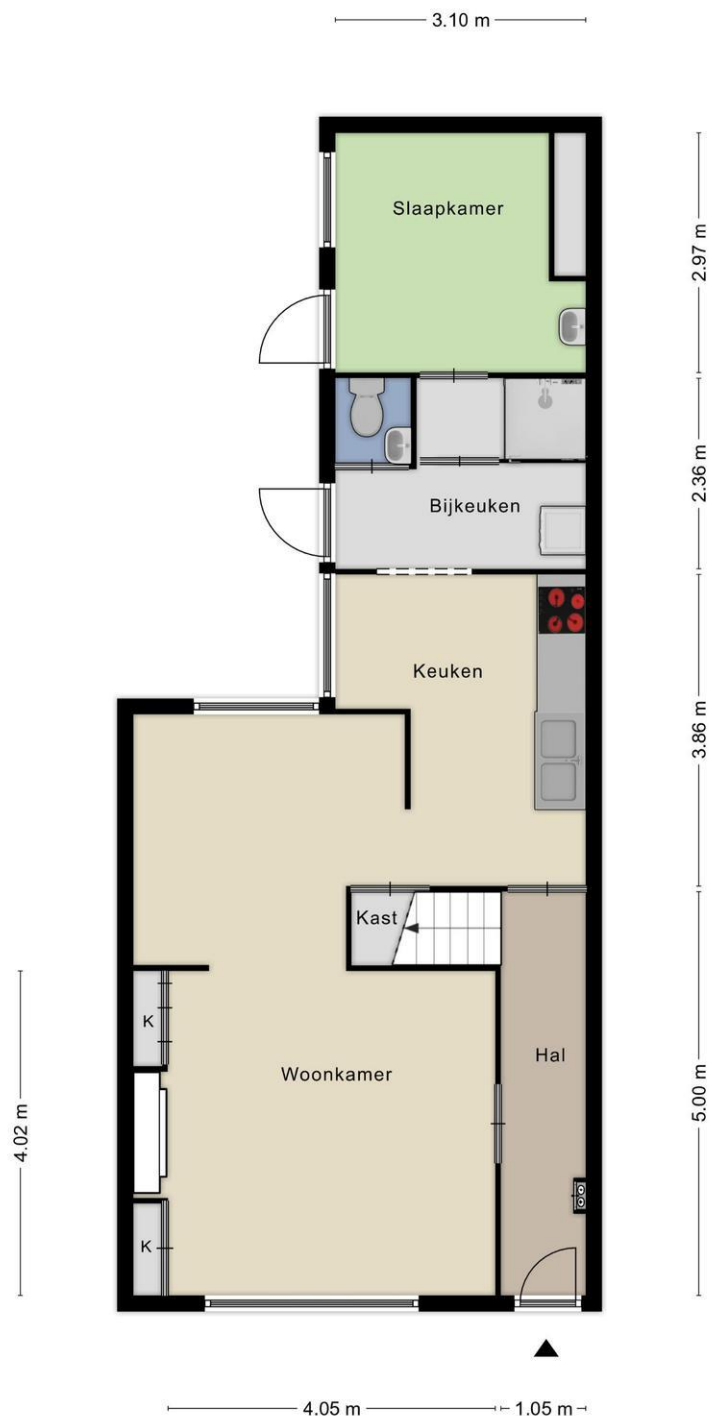
Foto's





HOOGEDEURE
MAKELAARS - TAXATEURS

Plattegrond



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

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl



Plattegrond



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

Hoogedeure Makelaars Taxateurs - extra informatie

Hoogedeure Makelaars en Taxateurs is met vele jaren ervaring de partner voor bemiddeling bij aankoop en verkoop van woningen, recreatiewoningen en landelijke woningen. Onze register makelaars zijn VastgoedCert gecertificeerd en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM).

Ook voor taxaties kunt u bij ons terecht, onze taxateurs voldoen aan alle eisen en certificering én zijn ingeschreven bij het NRVT (Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs). Eén van onze taxateurs beschikt zelfs over de titel Meester-Register-Taxateur. Banken en andere financiële instellingen accepteren onze rapporten volledig ten behoeve van uw financiering.

Als extra toevoeging beschikt ons kantoor tevens over een gecertificeerd bouwkundig inspecteur aangesloten bij de BVBK (Branchevereniging Bouwkundige Keurders) voor het opmaken van bouwkundige keuringen en inspecties.

Wij danken u voor de getoonde belangstelling. Als verkopend makelaar zijn wij bereid u zo goed en uitvoerig mogelijk over dit object te informeren en nodigen u graag uit voor een bezichtiging. U kunt hiertoe geheel vrijblijvend een afspraak maken.

**** Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld, deels aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.***

Belangrijke zaken bij aankoop:

Bij de aankoop van een woning of appartement kunnen een aantal zaken belangrijk zijn, bijvoorbeeld:

- Advies omtrent de verkoop van uw huidige woning of appartement.
- Een taxatierapport, indien gewenst door de geldverstrekker.
- Eventueel een hypotheek op maat afgestemd op uw situatie.
- Verzekeringen voor opstal, glas, inboedel e.d.
- Indien gewenst een bouwtechnisch rapport.
- Belastingtechnische zaken omtrent de aankoop van een woning.

Wellicht kunnen wij u hierin adviseren, of u in contact brengen met deskundigen op deze gebieden, het staat u uiteraard vrij hiernaar te informeren.

Overige informatie:

Onze brochures worden veelal samengesteld met behulp van de informatie welke ons door derden wordt verstrekt. Ondanks de zorgvuldigheid die wij nastreven dient u deze brochure te zien als algemene informatie welke tot doel heeft om u uit te nodigen in onderhandeling te treden.

Toelichtingsclausule NEN2580

*De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

Aan de inhoud van de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Wenst u meer informatie, heeft u specifieke vragen of wenst u een afspraak dan kunt u vrijblijvend een afspraak met ons maken.

Meest gestelde vragen:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

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

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De NVM-makelaar adviseert de verkoper welke prijs realistisch is voor de woning. De verkoper beslist uiteindelijk zelf voor welke prijs hij de woning ter verkoop wenst aan te bieden. Uiteraard staan wij als verkopend makelaar wel altijd achter onze vraagprijs.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van bouwgrond en/of een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. 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 aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. 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? Of als ik het hoogste bod heb?

Nee, dit 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 gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud;
- Geen huisvestingsvergunning;
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG);
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra (een kopie van) de volledig getekende koopovereenkomst 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.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause 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 clause 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 clause, 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.

12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting, indien van toepassing;
 - b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
- Naast bovengenoemde 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.

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

14. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast;
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap;
- c) Gebouwggebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia;
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Sinds 2008 is een energielabel verplicht bij oplevering, verkoop en verhuur van een woning. Per 1 januari 2021 is het energielabel en de methode hoe het label bepaald wordt veranderd, in lijn met de herziening van de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen. De nieuwe bepalingmethode (NTA 8800) heeft een nieuwe indicator voor de energieprestatie (in kWh/m² per jaar). Alle huidige methoden en indicatoren vervallen daardoor. Dit betekent dat woningeigenaren zonder geldig energielabel vanaf 1 januari 2021 voor een aanvraag van het energielabel een afspraak moeten maken met een vakbekwaam energieadviseur. Die komt langs, neemt de woning op en berekent hoeveel energie er nodig is voor verwarming, warm water, ventilatie en koeling van de woning en stelt een energielabelletter vast. De energielabelletter moet in de verkoop- of verhuuradvertentie worden vermeld, het is dus belangrijk dat u bij een gewenste woningverkoop een energielabel te laten opmaken indien deze er nog niet is. In het bijbehorende afschrift van het nieuwe energielabel staat vervolgens hoe de isolatie en installaties scoren en wat de verbetermogelijkheden zijn. Hiermee zorgt het energielabel voor meer bewustwording en is het een stimulans voor verduurzaming, en daarmee voor energiebesparing en CO₂-reductie. Energielabels blijven 10 jaar geldig vanaf registratiedatum, ook energielabels die zijn geregistreerd voor 1 januari 2021.

Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid.