

AANZICHT



VR
VAN ROSSUM
Makelaardij

In deze woningbrochure:

**Koningin Wilhelminastraat 12 te
Stellendam**

vraagprijs € 399.000 k.k.



In een gezellige buurt

Ruime 2-onder-1 kap woning met garage



In een gezellige woonwijk in Stellendam mogen we u deze ruime 2-onder-1 kap woning met garage aanbieden. De ruime woning is voorzien van een royale woon-/eetkamer, een keuken en de badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. De ruime achtertuin is gelegen op het noordoosten.

ALLES OP EEN RIJ

Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1956
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	ja
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	404 m ³
Perceeloppervlakte	280 m ²
Woonoppervlakte	100 m ²

Details

Energielabel	-
Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	ja
Garage	ja
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin

Water / verwarming

Warmwater	c.v.-ketel
Bouwjaar CV	2022
CV ketel type	Intergas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Isolatie	



BEGANE GROND

De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval

De entreehal, met toilet, trapopgang en kelder, geeft toegang tot de keuken. Vanuit de keuken is de woon-/eetkamer bereikbaar. De royale woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorzien van een parketvloer. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Aan de achterzijde is de eetkamer gesitueerd. De ruime eetkamer is voorzien van een lichtkoepel, inbouwspots en openslaande deuren naar de tuin.





BEGANE GROND

Keuken & Badkamer



De keuken is voorzien van opbergruimte en diverse apparatuur: kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is de achtergelegen bijkeuken bereikbaar. De ruime bijkeuken is voorzien van een plavuizen vloer, de witgoedaansluitingen en de deur naar de tuin. De badkamer is toegankelijk vanuit de bijkeuken. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een douche en een wastafel.





EERSTE VERDIEPING

Drie slaapkamers en een toilet



De overloop, met vaste kast, geeft toegang tot de drie slaapkamers en een toilet. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van laminaat, een vaste kast en vergroot middels een dakkapel. Er zijn twee slaapkamers waarvan één van vloerbedekking en de ander van laminaatvloer is voorzien.

Vliering:

De vliering is vanaf de overloop bereikbaar middels een vlizotrap.







TUIN & BIJZONDERHEDEN

Geniet van de ruime tuin

De ruime achtertuin, gelegen op het noordoosten, is voorzien van bestrating en borders met allerlei planten en struiken. Achter in de tuin staat de houten berging met overkapping. Het is hier heerlijk vertoeven. Links van de berging staat de garage. De garage is bereikbaar via de lange oprit.

Bijzonderheden

- Oplevering: in overleg
- Ruime woning met garage
- Drie slaapkamers
- Vloerverwarming in keuken, bijkeuken en badkamer
- Ruime achtertuin, gelegen op het noordoosten

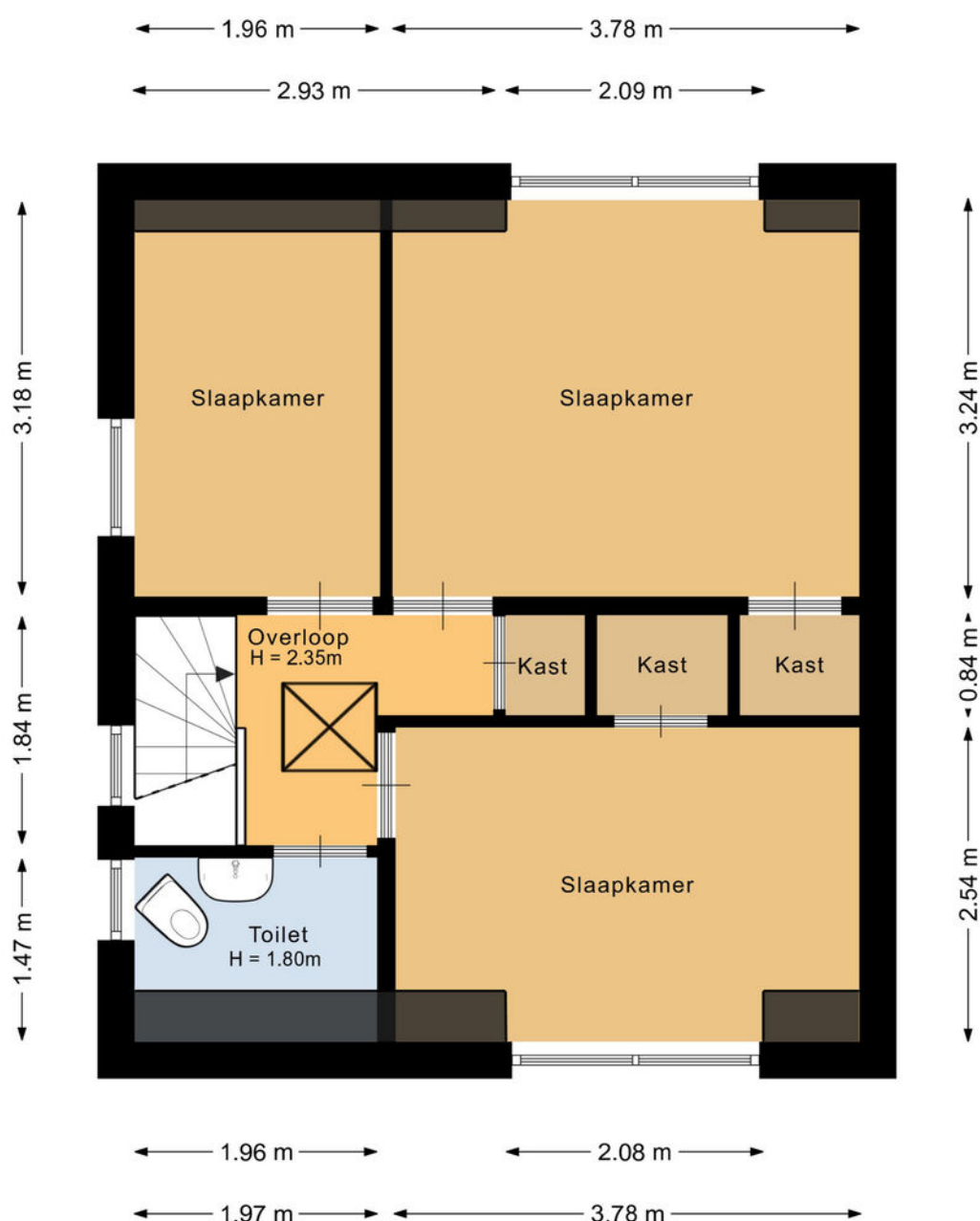
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

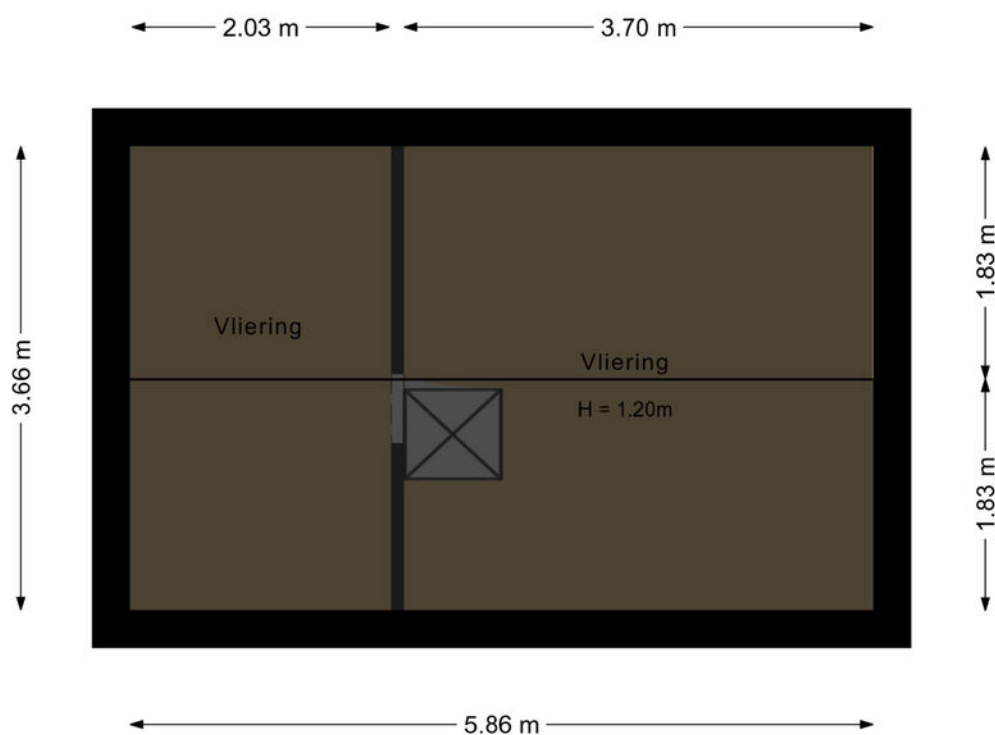
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

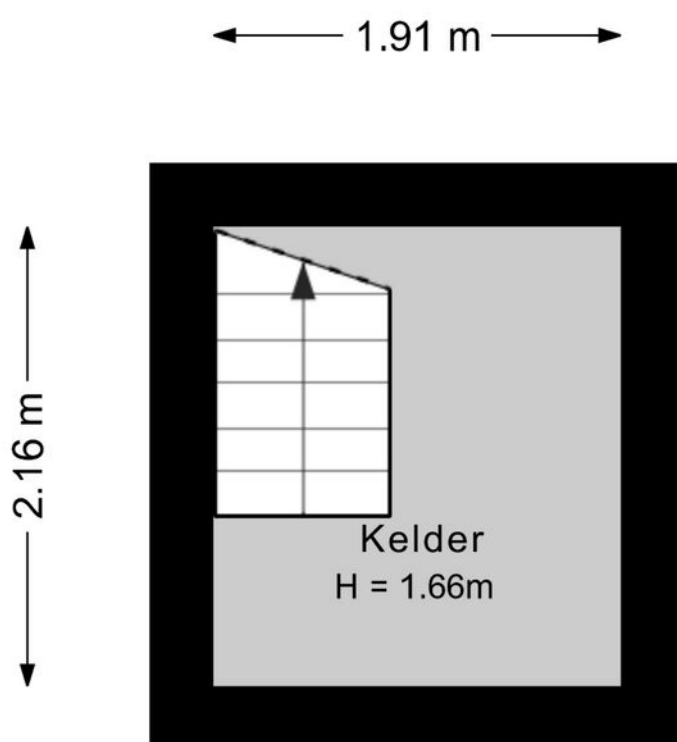
PLATTEGROND

Vliering



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

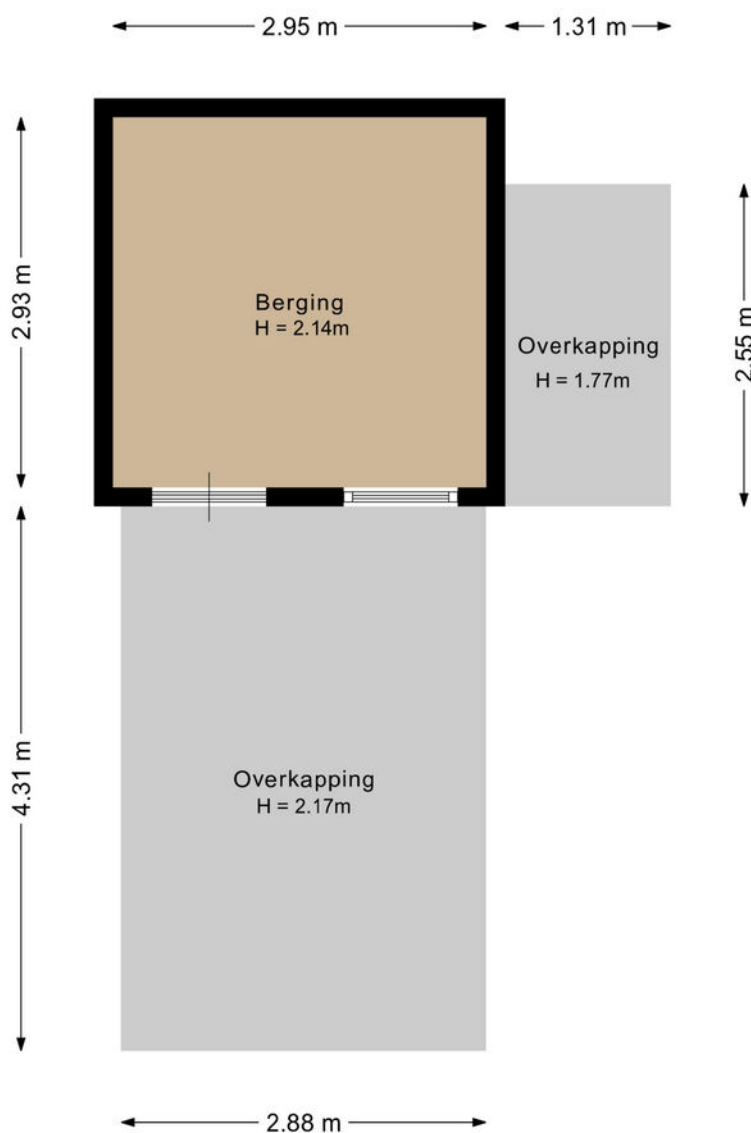
PLATTEGROND

Kelder

Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

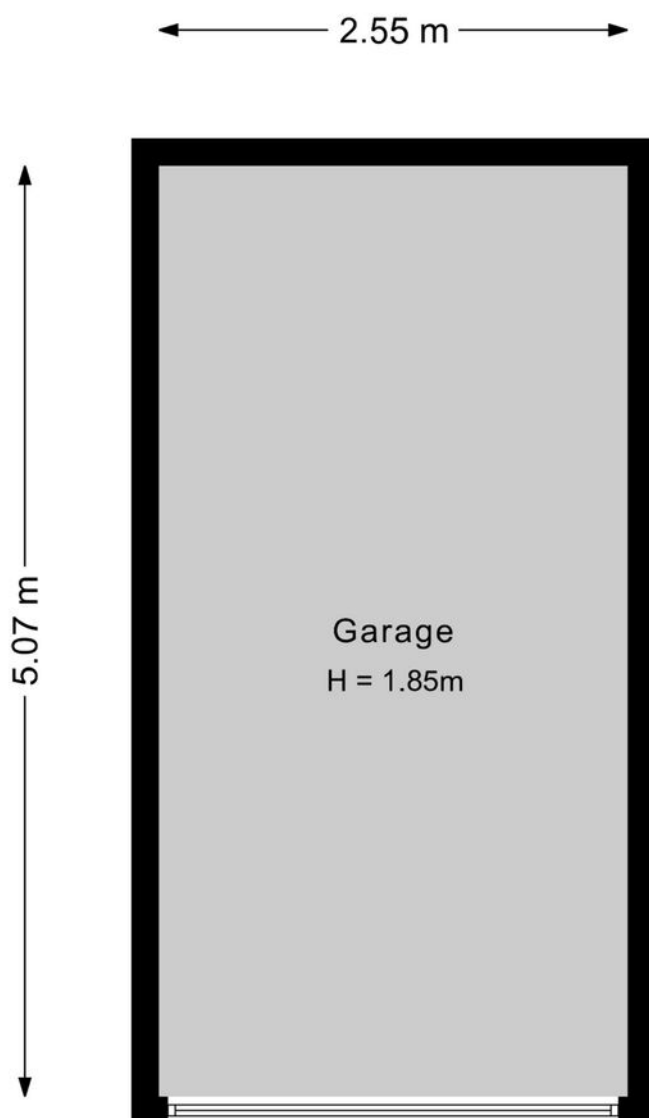
Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Garage



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X		
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- vaste kast	X			
- losse kasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Woning – Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Landelijk wonen en toch alles in de buurt

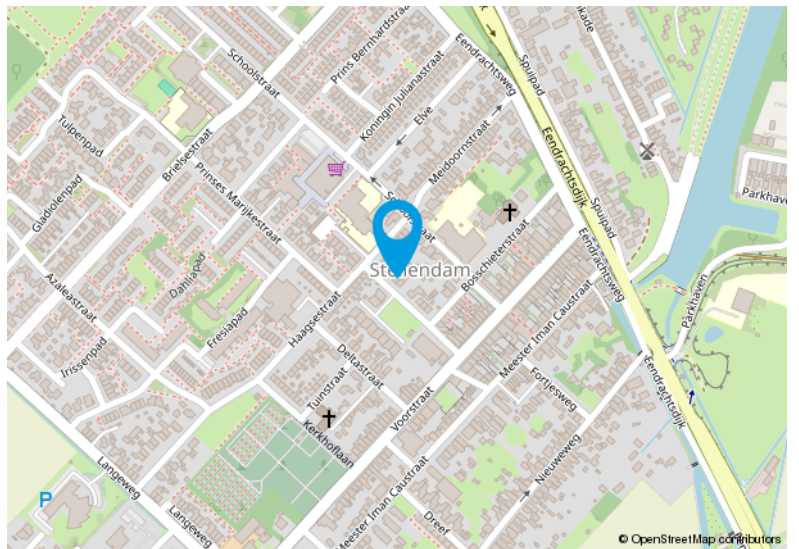
Het eiland Goeree-Overflakkee ligt op de grens van Holland en Zeeland. Het hoort wel degelijk bij de provincie Zuid-Holland, maar Goeree-Overflakkee wordt vaak gezien als het noordelijkste van de 'Zeeuwse' eilanden. Omgeven door het water van de Noordzee, het Grevelingenmeer, het Krammer-Volkerak en het Haringvliet, ligt een grote variëteit aan landschappen: polders, duinen, slikken en zandplaten.

In het midden van Goeree-Overflakkee ligt het tweelingdorp Middelharnis – Sommelsdijk. Hier kunt u genieten van de oude monumentale dorpskernen, een glaasje drinken op de vele terrassen aan de haven en uitgebreid winkelen op de winkeldijk. Vijf minuten rijden per auto brengt u bij het Havenhoofd. Een prachtig uitkijkpunt over het Haringvliet naar de overkant. 's Zomers is het bijgelegen strand een geliefde plek om te recreëren.

In Middelharnis en Sommelsdijk zijn bovendien diverse middelbare scholen gevestigd. Zowel Middelharnis als woonkern Dirksland beschikken over

een sportcomplex met zwembad waar vele sportverenigingen lessen aanbieden. Watersporters meren graag even aan bij de jachthavens van Middelharnis, Herkingen en Stad aan 't Haringvliet. Dit zijn drie ideale woonplaatsen voor eigenaren van een plezierboot.

De woonkern Dirksland speelt een belangrijke rol in de regionale gezondheidszorg. Het Van Weel – Bethesda ziekenhuis is het belangrijkste ziekenhuis van de regio. Goeree-Overflakkee is een prachtig en divers eiland waar u in rust en ruimte kunt wonen, op korte afstand van de Maasvlakte, Rotterdam en Breda.



Meest gestelde vragen

Het (ver)kopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Van Rossum Makelaars kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben we voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

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

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Wij doen 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als 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 zijn 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 eerdere bod.

5. Mag Van Rossum Makelaars 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. Wij dienen uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een Van Rossum Makelaars een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met ons voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 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. Wij zullen in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de ons of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet Van Rossum Makelaars 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, 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 aan-dachtspunt. 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 huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. 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 kun je 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 je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de 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. Wij kunnen 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. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je 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. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via Van Rossum Makelaars. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

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

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

- a) Overdrachtsbelasting.
- 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.

14. 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.

15. Bouwkundige keuring

Als koper mag je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft het een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Natuurlijk moet verkoper hiervoor wel toestemming verlenen.

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

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? Ga dan naar www.vrmakelaardij.nl of loop binnen bij een van onze kantoren. Wij staan voor je klaar!

Van Rossum Makelaardij zonder gedoe?



Wij regelen het!



Onze slogan maken we iedere dag waar. En dat zie je terug in het aantal verkochte woningen en de geweldige reviews op o.a. Funda. Als NVM-makelaar krijgen we zowieso al méér voor elkaar. Daarnaast bieden wij jou veel extra's. Zoals gratis waardebepaling, een handige VR-huiskar, interessante kortingen en VR-rondleidingen.



Wil jij een woning kopen of verkopen? Maak dan vrijblijvend een afspraak met de makelaar die écht actief is als geen ander.

Neem contact op met ons voor aankoop, verkoop en taxatie van jouw woning.

*Actief
als geen ander*