



**Merelhof 30, HEINKENSZAND**  
**€ 300.000,- k.k.**

**Faasse & Fermont**



**Woningen**

**Nieuwbouw**

**Hypotheeken & verzekeringen**

**Bedrijfsonroerend goed**

## Kenmerken en gegevens

### Bouw

Soort woonhuis	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1979
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

#### Gebruiksoppervlakten

Wonen	98 m <sup>2</sup>
Perceel	131 m <sup>2</sup>
Inhoud	448 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Inloopdouche, toilet, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3

### Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	hr-glas, dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	Nefit

### Kadastrale gegevens

HEINKENSZAND  
Borsele, Sectie: AH,  
Nummer: 4060

### Kadastrale kaart

Oppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Buitenruimte

Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin breedte	5 m
Tuin diepte	12 m
Ligging tuin	Zuid-Oosten

## Omschrijving

Deze keurige tussenwoning is gelegen in Heinkensand. De woning is goed onderhouden, instapklaar, en beschikt onder meer over een luxe keuken, moderne badkamer, 3 slaapkamers, een grote open zolder (mogelijkheid voor een vierde slaapkamer), bijkeuken en een heerlijk zonnige tuin.

Het dorp Heinkensand biedt vele voorzieningen zoals een keur aan winkels, bakkerijen, supermarkt, diverse basisscholen, twee huisartsenpraktijken, kappers en diverse sportclubs en verenigingen. Binnen 10 autominuten bent u in Goes.

### Indeling

#### Begane grond

Entree met hal, garderobe en meterkast. Via de hal komt u binnen in een lichte doorzon woonkamer met luxe open keuken aan de achterzijde en zithoek aan de voorzijde. De keuken is een echte eyecatcher en is voorzien van: een inductiekookplaat met afzuigkap, kokend water kraan, combi oven, koelkast, vriezer en vaatwasmachine. Tegenover de keuken is nog een royale trapkast om een en ander op te bergen. Vanuit de keuken is toegang tot de gang met trapopgang naar de eerste verdieping, toilet, tuin en bijkeuken. De bijkeuken heeft recent een make over gekregen en biedt extra opbergruimte.

#### 1e verdieping:

Op de verdieping is de overloop, badkamer en zijn er 3 slaapkamers. Slaapkamer 1 beschikt over een rolluik, biedt toegang tot het balkon en ligt aan de achterkant. Deze kamer is als volgt bemeten ca. 4,24 m x 2,83 m. Naast deze slaapkamer is de badkamer gesitueerd. Hier heb je de beschikking over een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en wasmachine aansluiting. Slaapkamer 2 en slaapkamer 3 liggen aan de voorkant en zijn respectievelijk ca. 4,17 m x 2,83 m en 3,23 m x 2,10 m.

#### 2e verdieping:

De grote open zolder van ca. 25 m<sup>2</sup> (binnen de 1,5 m lijn bemeten) is met een vaste trap bereikbaar. De ruimte is royaal en kan als een vierde slaapkamer ingericht worden.

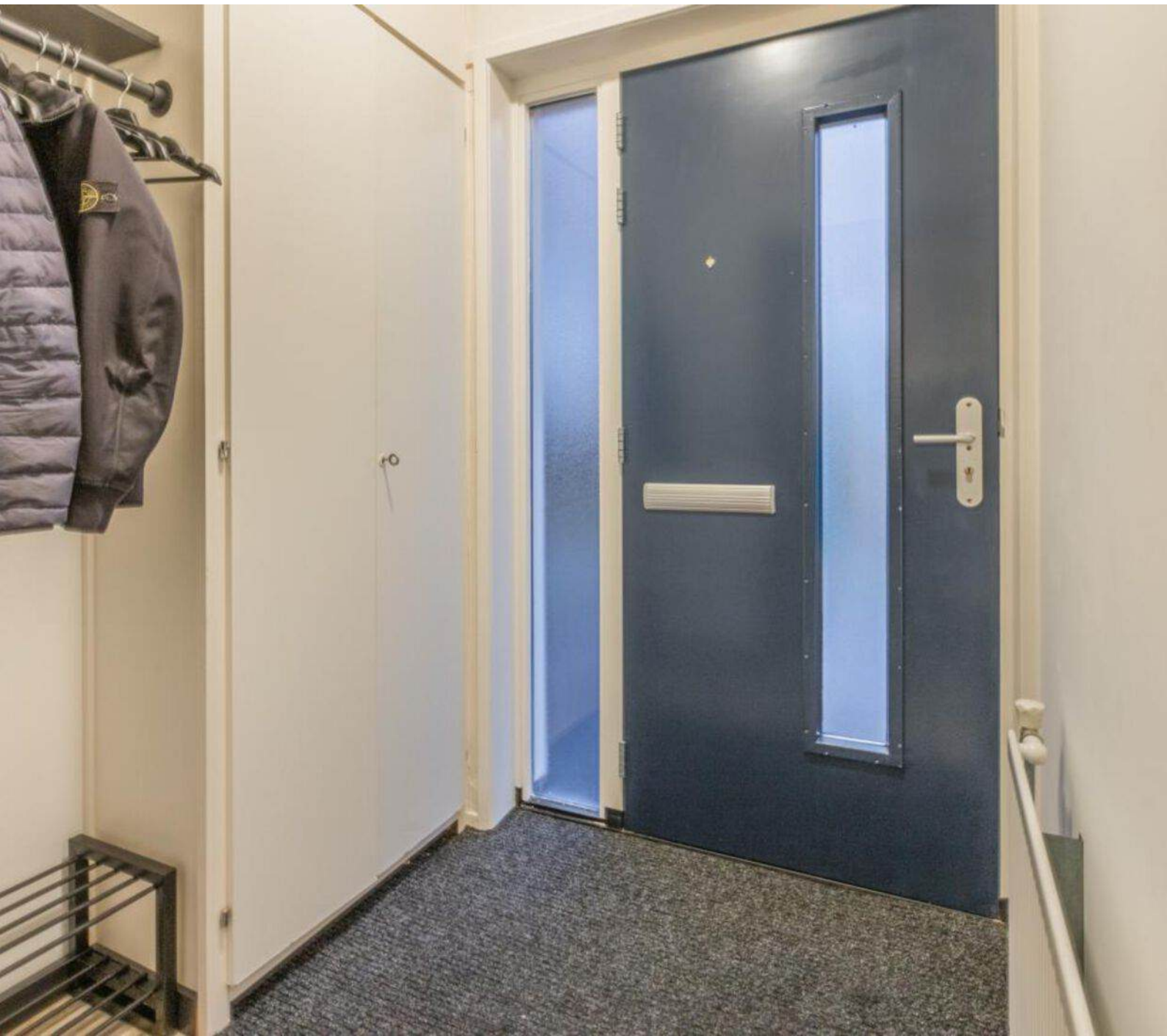
#### Tuin

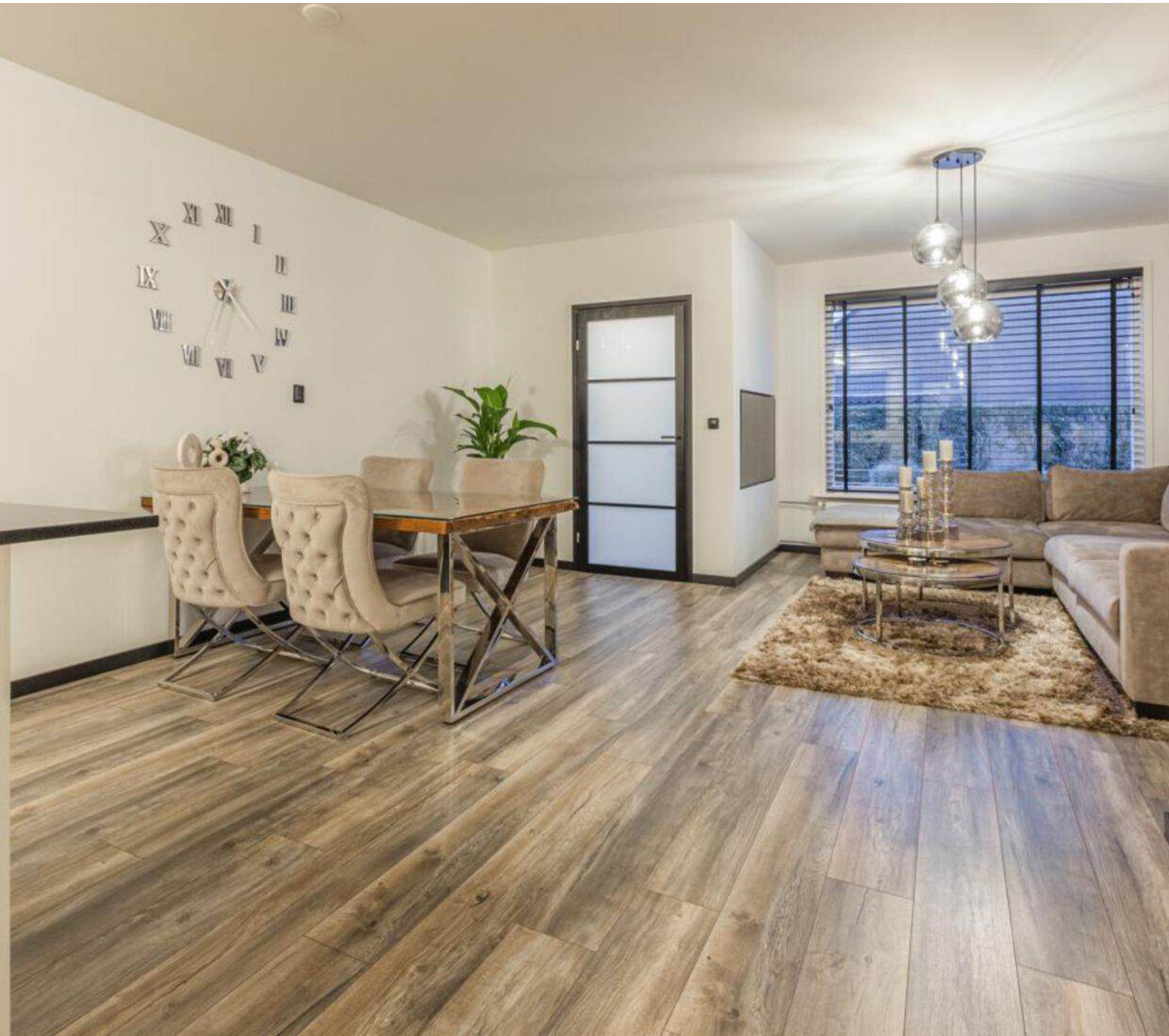
De keurige achtertuin is ca. 12 meter diep en gelegen op het zuidoosten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en omtuind met degelijke schuttingen. Er zijn twee terrassen met een prima bezonning. Achterin de tuin is een poort naar achtergelegen pad en parkeerplaats.

Enthousiast geworden? Bel ons dan snel voor een afspraak om deze woning te bezichtigen.

Oplevering: in overleg































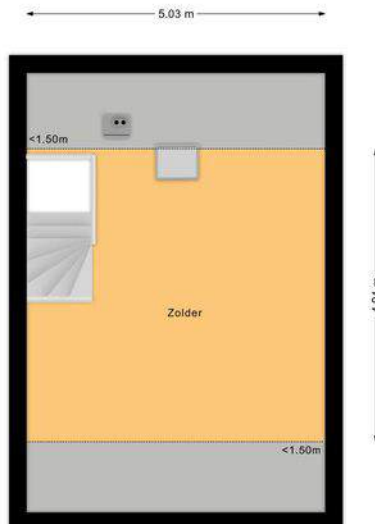
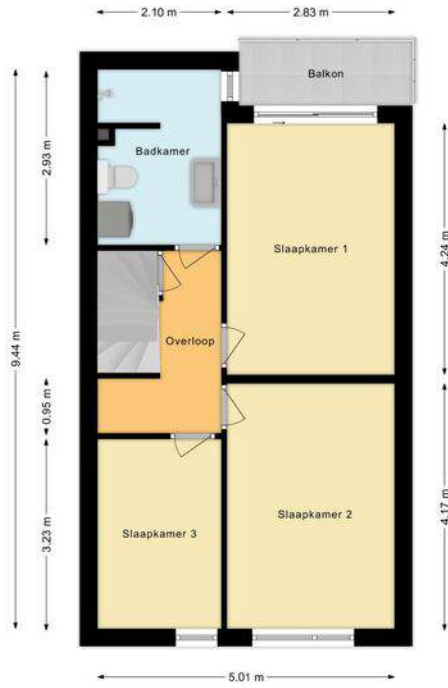




# Plattegrond



# Plattegrond



# LIJST VAN ZAKEN

## Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

Merelhof 30, 4451 EC te Heinkenszand

Datum:

5 December 2024

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op:** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

## WONING

### Interieur

#### Verlichting, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderkamer lamp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grote slaapkamer lamp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijkeuken lamp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### (Losse)kasten,legplanken, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Kledingkamer kasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderkamer kasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Slaapkamer dressoir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijkeuken kasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legplanken overloop + trapkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
gordijnrails	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gordijnen	<input type="checkbox"/>	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
vitrages	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
jaloerieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■	<input type="checkbox"/>
(losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■

## Vloerdecoratie, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
vloerbedekking	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
laminaat	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
plavuizen	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■

## Overig, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
Klok	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Keuken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
kookplaat	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
afzuigkap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
combi-oven/combimagnetron	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
koel-vriescombinatie	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vaatwasser	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
Kokend water kraan	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Keukenaccessoires, te weten:

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
---------------	----------	--------------	--------

## Sanitair/sauna

### Toilet met de volgende toebehoren:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
toilet	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletrolhouder	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
fontein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■

### Badkamer met de volgende toebehoren:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
douche (cabine/scherm)	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■
wastafel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens/rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Warmwatervoorziening, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
via CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Mechanische ventilatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Camera tuin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## TUIN

### Inrichting

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse potten achter tuin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse potten voor tuin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Verlichting/installaties

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Bebouwing

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Overig

#### Overige tuin, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
(sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# OVERIG

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

	ja	nee	gaat mee	moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken/tuin/kozijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intelligente thermostaten e.d.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadsverwarming	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijlage(n) over te nemen contracten				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

## Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

Merelhof 30, 4451EC te Heinkenszand

Datum:

5 december 2024

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, neem dan zo snel mogelijk contact op met uw makelaar. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

## Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

## Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Als gebreken en dergelijke tijdig gemeld worden, kan uw makelaar ervoor zorgen dat daarover goede afspraken met de koper gemaakt worden. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Als het gebrek niet ter sprake komt loopt u het risico dat de koper u daar achteraf alsnog aansprakelijk voor stelt.

De lijst is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over de woning. Vul de lijst daarom volledig en naar waarheid in.

## BIJZONDERHEDEN

### a.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

### b.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen

Nee

- c.**  
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee
- d.**  
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee
- e.**  
Heeft u grond van derden in gebruik? Nee
- f.**  
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Nee
- g.**  
Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Nee
- h.**  
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee
- i.**  
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee  
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee  
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee
- j.**  
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee
- k.**  
Is er sprake van onteigening? Nee
- l.**  
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

**m.**

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? Nee

**n.**

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

**o.**

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

**p.**

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

**q.**

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

**r.**

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee

**s.**

Hoe gebruikt u de woning nu? Woonhuis

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

## GEVELS

**a.**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

**b.**

Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

**c.**

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

**d.**  
Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? Bijkeuken door vorige eigenaar

## DAK(EN)

### a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?

Platte daken

Overige daken

Bouwjaar

### b.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Vorige eigenaar, op zolder langs de pijp van de CV is opgelost. Met storm 1 dakpan afgewaaid is opgelost.

### c.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

### d.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Nee

### e.

#### Platte daken

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

#### Overige daken

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

### f.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

### h.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

## KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- a.**  
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? Hout
- b.**  
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 6 jaar  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee
- c.**  
Functioneren alle scharnieren en sloten? Nee  
Zo nee, toelichting  
Badkamer raam kan niet vergrendeld worden.  
Kledingkamer raam onderste slot vergrendeld niet.
- d.**  
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja
- e.**  
Is er sprake van isolerende beglazing? Ja  
Zo ja, welk type glas Hr ++  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja
- f.**  
Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Nee

## VLOEREN, PLAFONDS EN WANDEN

- a.**  
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee
- b.**  
Is er sprake (geweest) van schimmel vorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee



**c.**  
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee

**d.**  
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? Nee

**e.**  
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

**f.**  
Is er sprake van vloerisolatie? Nee

## FUNDERING, KRUIPRUIMTE EN KELDER

**a.**  
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

**b.**  
Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

**c.**  
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

**d.**  
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

## INSTALLATIES

**a.**  
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? CV ketel

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Merk van de installatie(s) Nefit

Type(nummer) van de installatie(s) Proline NXT HRC 24/CW3

*Datum: 5 december 2024*

*Merelhof 30, 4451EC te Heinkenszand*

Installatiedatum van de installatie(s)	2016
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	16-06-22
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Atag
<b>b.</b>	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
<b>c.</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
<b>d.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
<b>e.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
<b>f.</b>	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
<b>g.</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
<b>h.</b>	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
<b>i.</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	N.v.t.
<b>j.</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	N.v.t.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	

<b>k.</b>		
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?		Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?		Meterkast, leidingen en stopcontacten door vorige eigenaar
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?		Ja
Zo ja, welke?		Stekker naast dimmer bij keuken werkt niet.
<b>l.</b>		
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?		Nee
<b>m.</b>		
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?		Nee
<b>n.</b>		
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?		Nee
<b>o.</b>		
Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?		Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?		2024

## SANITAIR, RIOLERING EN KEUKEN

<b>a.</b>		
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?		Nee
<b>b.</b>		
Hoe oud is de badkamer ongeveer?		2020?
<b>c.</b>		
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja	
<b>d.</b>		
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?		Ja

- e.**  
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee
- f.**  
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee
- g.**  
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2020?
- h.**  
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2020?  
Functioneert alle inbouwapparatuur? Nee  
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? Lampje oven kapot
- i.**  
Heeft u een kokend water kraan? Ja  
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? Ja, boiler is vernieuwd in 2022.  
Kinderbeveiliging kapot.

## DIVERSEN

- a.**  
Wat is het bouwjaar van de woning? 1979
- b.**  
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig? Niet bekend
- c.**  
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee
- d.**  
Is er sprake van loden leidingen in de woning? Niet bekend
- e.**  
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? Nee

<b>f.</b>	Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
<b>g.</b>	Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
<b>h.</b>	Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
<b>i.</b>	Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
<b>j.</b>	Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
<b>k.</b>	Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Niet bekend
<b>l.</b>	Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
<b>m.</b>	Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
<b>n.</b>	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
<b>o.</b>	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
<b>p.</b>	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
	Zo ja, welke label?	B

# VASTE LASTEN

## a.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 304  
Belastingjaar 2024

## b.

Wat is de WOZ-waarde? € 289000  
Peiljaar 2010

## c.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 526  
Belastingjaar 2024

## d.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 578  
Belastingjaar 2024

## e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas € 141  
Elektra €  
Water € 23  
Stadsverwarming €  
Anders €

## Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas 864 m3  
Elektriciteit hoog kWh  
Elektriciteit laag kWh  
Elektriciteit totaal 2182 kWh  
Water 106 m3  
Stadsverwarming Gj  
Anders  
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal 3 Bewoners

**f.**

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?

Nee

**g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht**

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t.

Is de canon afgekocht?

**h.**

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

**i.**

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

**GARANTIES**

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee

**NADERE INFORMATIE**

# Kadasterkaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4451EC 30



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Borsele	
—	Huisnummer	Sectie AH	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4060	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2024  
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.





## Heinkenszand

Heinkenszand is met ca. 5000 inwoners het grootste dorp in de gemeente Borsele en is tevens het bestuurlijk centrum van de gemeente. Heinkenszand was oorspronkelijk een apart eiland en is ontstaan als dijkdorp. Het voorzieningenniveau in Heinkenszand is erg goed. Aan de Dorpsstraat gelegen in het centrum van het dorp vindt u een divers winkelbestand. Daarnaast is er in Heinkenszand een supermarkt, een medisch centrum en zijn er meerdere (sport-) verenigingen. Vlakbij ligt 'Stelleplas'. Hier is een zwembad, camping en vakantiebungalowpark.

Ook voor (jonge) gezinnen is Heinkenszand een fijne plek om te wonen omdat er meerdere basisscholen zijn. Voor de oudere kinderen die naar het voorgezet onderwijs gaan is Goes goed te bereiken vanuit Heinkenszand. Streekcentrum Goes ligt op 10 auto minuten en de ontsluiting via de A58 is binnen 5 minuten te bereiken.



## U HEEFT DE WONING BEKEKEN, EN DAN...

We hopen dat u een goede eerste indruk heeft gekregen van het pand wat u heeft bezichtigd! Hoe gaat het nu verder? Als u meer interesse heeft, kunnen we een afspraak maken voor een tweede bezichtiging. Tijdens zo'n tweede bezichtiging zult u weer nieuwe dingen zien, zodat u een duidelijke keuze kunt maken. Hieronder staat nog wat uitleg over een aantal begrippen:

### **Bouwkundige keuring**

Er bestaat een mogelijkheid de woning te laten keuren door een onafhankelijk bouwkundig bureau. Aan die keuring is ook een bouwkundige garantie verbonden. Vraagt u naar de tarieven bij de makelaars of ons kantoor.

### **Financiering van de woning**

Onder de naam Faasse & Fermont Hypotheken en Verzekeringen bieden wij u advies op het gebied van hypotheek, schade- en levensverzekeringen en overige financiële diensten. Wij zijn daarbij volledig onafhankelijk en hebben de mogelijkheid bij de meeste geldverstrekkers en verzekeraars producten te sluiten. Ook als u al een gesprek met een andere hypotheekadviseur of bank heeft gehad, bieden we u graag vrijblijvend een second opinion aan.

### **Een optie nemen?**

Een optie kunt u niet nemen. U kunt om een optie vragen. In de regel worden opties voor maximaal een week verleend. In andere branches liggen prijs en voorwaarden vast bij opties (zoals op de aandelenbeurs). Wij beschouwen een optie als een tijdsperiode, waarin de verkoper toezegt niet aan een ander te zullen verkopen.

### **Wat houdt de vraagprijs in**

Juridisch gezien is de vraagprijs niets anders dan de uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, bent u niet automatisch koper. De verkoper zal eerst akkoord moeten geven. Een verkoper mag zijn prijs in de onderhandeling zelfs verhogen.

### **Het doen van een bod**

Als u een bod doet, moet u ook eventuele randvoorwaarden aangeven. Uiteraard is de prijs erg belangrijk, maar andere voorwaarden moeten ook worden vermeld, zoals eventuele ontbindende voorwaarden inzake financiering en de leverdatum. U bent pas in onderhandeling als er een tegenbod komt.

### **Bedenktijd**

Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst van de koopakte laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

### **Bankgarantie**

Om de verkoper voldoende zekerheid te verschaffen dat een koper ook daadwerkelijk de woning zal afnemen, wordt er door ons als voorwaarde voor de koopovereenkomst de eis van een bankgarantie van 10 procent van de koopsom gesteld. In plaats van de bankgarantie kan het bedrag van de bankgarantie ook bij de notaris worden gestort.

### **Rechten en verplichtingen uit vorige akte**

In de op te maken koopovereenkomst wordt verwezen naar rechten en verplichtingen uit de voorgaande eigendomsakte, die, voor zover nodig, deel uit maken van de nieuwe overeenkomst. Deze akte ligt ter inzage op ons kantoor.

### **Koopakte**

De koopakte wordt opgesteld op basis van het model dat is ontwikkeld door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de NVM..

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening  
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als uw vraag nog niet beantwoord is, kunt u ons altijd bellen. Als u geen interesse meer heeft, horen we dat ook graag van u. Wij kunnen dan de eigenaar van de woning in kennis stellen. Zij zijn ook benieuwd naar uw reactie. En misschien kunnen wij u helpen bij het zoeken naar een andere woning.

De informatie is met zorg samengesteld, maar door Faasse & Fermont wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De objecten worden opgemeten volgens de Meetinstructie welke 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.



# Maak gebruik van een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

U heeft interesse in deze woning.

Waarschijnlijk heeft u veel vragen bij het kopen van een woning / verkopen van uw eigen woning.

De belangrijkste vraag is:

**"Wat is mijn woning waard?"**

Wij komen graag met u in contact om een afspraak te maken voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling.

**Faasse & Fermont**  
De vastgoedrealisten



## Een bod uitbrengen?

Om het biedingstraject zo transparant mogelijk te laten verlopen werken wij met het digitale systeem 'MijnHuiszaken'

Bij het bezichtigen van de woning heeft u van ons een e-mail ontvangen met een uitnodiging om een account aan te maken. (Mocht u deze mail niet meer hebben, neem dan contact met ons op.)

Hierin klikt u op: 'Klik hier om uw account te voltooien'

- Maak een account aan met uw e-mail adres en een wachtwoord
- Vervolgens kunt u inloggen met uw eigen account
- Klik rechtsboven op "Mijn account" en vervolgens op "Mijn aankoop"
- Via de knop "Doe een bod", kunt u uw bod en alle aanvullende gegevens invullen.
- Uw bod wordt realtime gedeeld met de verkoper.
- Na het sluiten van het biedingstraject nemen wij contact met u op om de uitslag te bespreken.

# Faasse & Fermont

Frans den Hollanderlaan 12, 4461 HN Goes | Oostperkweg 3, 4332 SB Middelburg  
T 0113 250 555 / 0118 727 000 | [info@faasse-fermont.nl](mailto:info@faasse-fermont.nl) | [www.faasse-fermont.nl](http://www.faasse-fermont.nl)

