

TE KOOP



Visserijstraat 31
Wissenkerke

VRAAGPRIJS:

€ 875.000 k.k.

Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
💻 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedpro



👑 vastgoedcert
gecertificeerd



📜 NRV
Register-Taxateur

Royale vrijstaande villa op riant perceel.

Welkom aan de Visserijstraat 31 in Wissenkerke, een schitterende vrijstaande woning die in alles net wat meer biedt dan u zich kunt voorstellen. Deze ruime villa met een woonoppervlakte van maar liefst 300 m² en een inhoud van 1265 m³ combineert luxe, comfort en duurzaamheid. De woning beschikt over vier grote slaapkamers, een royale kantoor- of praktijkruimte, een dubbele garage en een riante tuin. Het huis is volledig verbouwd in 2020, waarbij uitsluitend hoogwaardige materialen zijn gebruikt, zodat u direct kunt genieten van een woning in nieuwstaat.

Het huis is niet alleen modern en ruim, maar ook duurzaam. Alle kozijnen zijn vernieuwd in kunststof met triple-glas, de vloerverwarming zorgt voor optimaal comfort en dankzij de warmtepomp is het huis energiezuinig. Het volledig geïsoleerde huis heeft energielabel A, wat zowel bijdraagt aan een lage energierekening als aan het wooncomfort.

Gelegen op een groot perceel van 1745 m² in een rustige doodlopende straat, biedt de woning u volop privacy en ruimte. De gezellige dorpskern van Wissenkerke, bekend om zijn sterke sociale karakter, ligt om de hoek. Bovendien bevinden de Noordzee en het Veerse Meer zich op korte fietsafstand. Maar ook Middelburg en Goes zijn snel bereikbaar zodat u het beste van Zeeland binnen handbereik heeft.

Deze woning is ideaal voor gezinnen of mensen met een aan huis gebonden beroep. De combinatie van ruimte, luxe en een ligging maakt dit huis uniek in zijn soort. Wij nodigen u graag uit om dit zelf te ervaren tijdens een bezichtiging. Wij weten zeker dat u net zo enthousiast zult zijn als wij!

BIEDING UITBRENGEN?

Wilt u een bieding uitbrengen op deze woning?

Wij werken met een "digitaal biedlogboek".

In het biedlogboek vindt u ook belangrijke relevante documenten over deze woning. Wij adviseren u deze goed door te nemen.

Via het digitaal biedlogboek kunt u een bieding uitbrengen en uw eventuele (ontbindende) voorwaarden en condities vermelden.

De link naar het biedlogboek ontvangt u bij het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Begane grond:

U betreedt de woning via een stijlvolle overdekte entree. De lichte ontvangsthall met vide biedt direct toegang tot alle belangrijke vertrekken. De royale woonkamer is voorzien van strakke gestucte wanden en plafonds, en de hoogwaardige PVC-vloer loopt door in alle ruimtes op de begane grond. Tweed grote schuifpuien verbinden de woonkamer met het aangrenzende terrassen, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een gezellige bar, ideaal voor ontspanning of het ontvangen van gasten. De moderne halfopen keuken in U-opstelling is uitgevoerd in antracietgrijs met natuurstenen bladen en beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur van de merken Siemens en Bora. U vindt hier onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een hoge koelkast, een vaatwasser, oven, magnetron en een Quooker. De keuken heeft tevens een ruime kastenwand met veel opbergruimte.

Via een portaal komt u in de praktische bijkeuken, met ruimte voor witgoedapparatuur en opslag. Een handige "kledingkamer" verbindt de bijkeuken met de badkamer op de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u ook toegang tot de grote kantoor- of praktijkruimte, verdeeld over twee ruimten. Dit biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een thuishkantoor, studio, salon of extra slaapkamer. De dubbele garage is zowel vanuit de bijkeuken als de oprit toegankelijk en biedt ruimte voor twee auto's. Voor autoliefhebbers is er zelfs een optie om een hefbrug te plaatsen, dankzij de hoge plafondruimte.

Deze woningpresentatie biedt een eerste indruk van de luxe en de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. U zult hier zeker genieten van rust, ruimte en modern wooncomfort. Wij nodigen u van harte uit om deze prachtige villa met eigen ogen te komen bekijken.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u vier grote slaapkamers. Door de dakkapellen is er overal een mooie lichtinval. De ouderslaapkamer ligt aan de linkerkzijde. De twee ruime kinderkamers beschikken beide over inbouwkasten, en de vierde slaapkamer wordt momenteel gebruikt als logeer- en sportkamer. De badkamer is zeer ruim opgezet en biedt luxe voorzieningen zoals een groot ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel en een toilet. Er is bovendien ruimte voorzien voor het plaatsen van een sauna, mocht u dat wensen.

Ook de gehele bovenverdieping is voorzien van PVC vloeren en een strakke afwerking.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is toegankelijk via een vaste trap en wordt momenteel gebruikt als bergzolder. Deze ruimte biedt echter volop mogelijkheden om te worden omgebouwd tot extra slaapkamers of een extra hobbyruimte.

Buiten: Het perceel rondom de woning is ruim opgezet en biedt veel mogelijkheden. De tuin is verdeeld in een privé-gedeelte rond het huis en een speel- en sportgedeelte aan de zijkant. Hier vindt u tevens een praktische berging met overkapping.

Aan de voorzijde van de woning is er meer dan genoeg ruimte om meerdere auto's te parkeren op het opritpad.

- Bouwjaar: 1980, volledig verbouwd in 2020
- Perceeloppervlakte: 1745 m²
- Woonoppervlakte: 300 m²
- Inhoud: 1265 m³
- Dubbele garage: 42 m²
- Berging: 18 m²
- Energielabel: A
- Kozijnen: Kunststof met triple-beglazing
- Verwarming: Warmtepomp en vloerverwarming
- Luxe afwerking: Hoogwaardige materialen, strakke gestucte wanden en plafonds
- Moderne keuken: Uitgerust met inbouwapparatuur van Siemens en Bora
- Badkamer: Riant met ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel, en ruimte voor sauna
- 4 grote slaapkamers
- Kantoor-/praktijkruimte: Gelegen op de begane grond met veel mogelijkheden
- Tuin: Riant, met veel privacy en ruimte voor speel- en sportactiviteiten
- Rustige ligging: Doodlopende straat in het dorp Wissenkerke
- Oplevering: In overleg

Woonoppervlakte

**300 m²**

Aantal slaapkamers

**4**

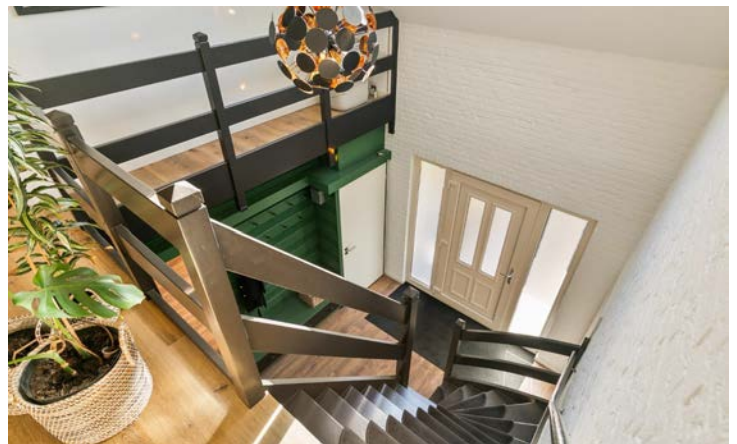
Aantal badkamers

**1**

Oriëntatie tuin

**West**

AFBEELDINGEN



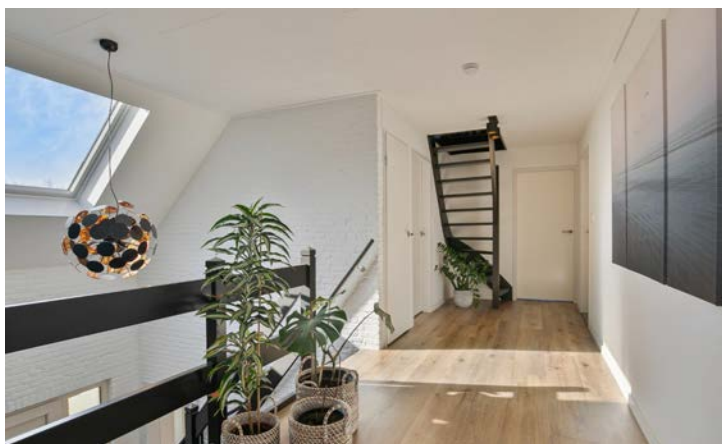
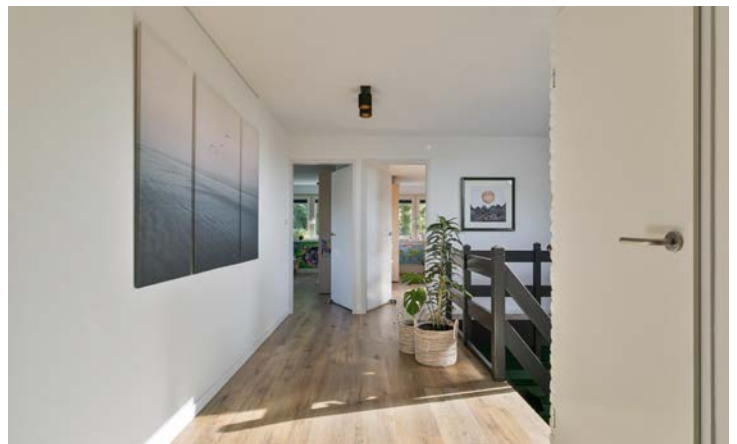
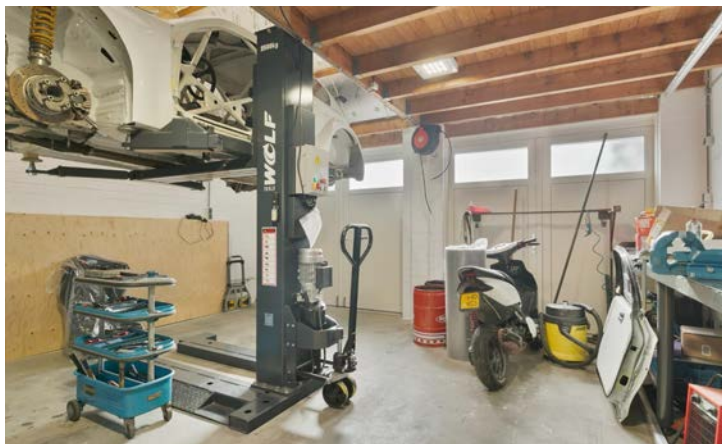
AFBEELDINGEN



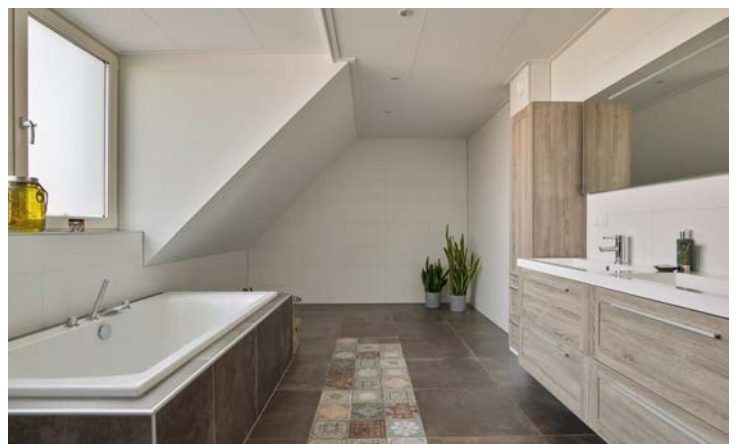
AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
💻 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedpro
funda



👑 vastgoedcert
gecertificeerd
NRVT
Register-Taxateur

AFBEELDINGEN



PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
💻 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedpro

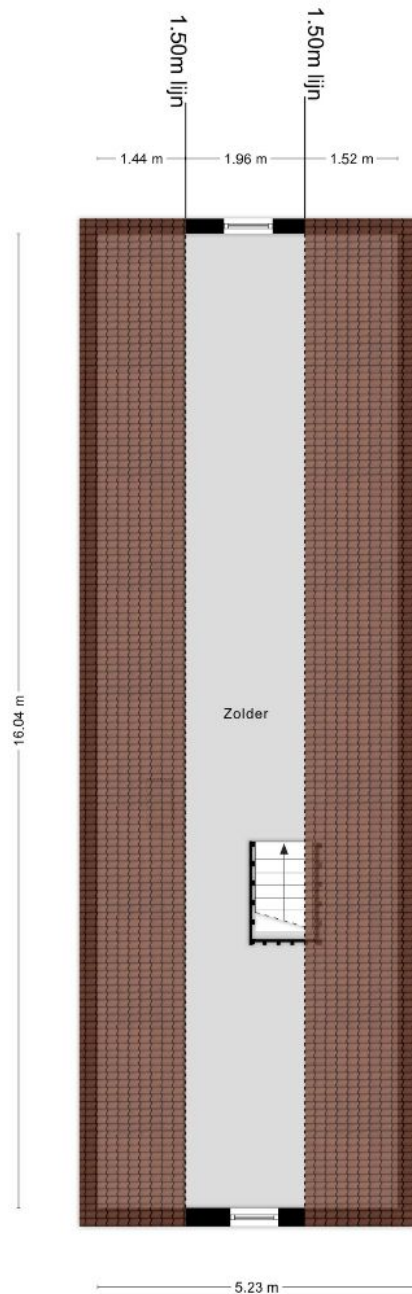


👑 vastgoedcert
gecertificeerd

funda

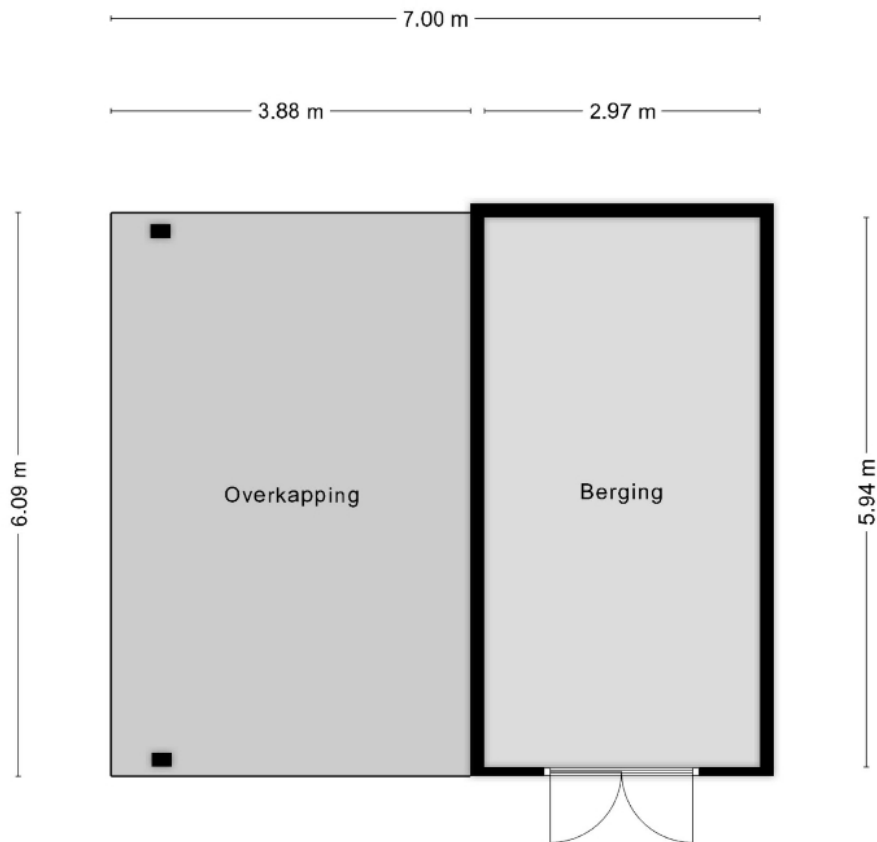
NRVT
Register-Taxateur

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

LOCATIE



Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
💻 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedpro



vastgoedcert
gecertificeerd



NRVT
Register-Taxateur

De brochure is samengesteld om u een eerste indruk en oriëntatie te bieden over dit object. De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van derden en zijn puur ter indicatie. Het is immers altijd mogelijk dat er wijzigingen zijn geweest tijdens de bouw of daarna, of dat er bouwtechnisch is afgeweken van die tekening. De informatie en maatvoering is dan ook indicatief. Aan de informatie en de maatvoering kunnen geen rechten ontleend worden. Wij adviseren u altijd de woning te bezichtigen en de gegevens in deze brochure te controleren. De vermelde informatie kan tegelijkertijd naar meerdere personen gestuurd worden. Deze brochure kan dan ook niet gezien worden als een aanbod maar uitsluitend als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl
💻 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedpro



 **vastgoedcert**
gecertificeerd



 **NRVT**
Register-Taxateur

Ná de bezichtiging

Ook voor de verkoper is de verkoop van de woning een spannende periode. Wij verzoeken u daarom vriendelijk om binnen 3 dagen na de bezichtiging met ons contact op het nemen. De verkoper ziet uit naar uw reactie. Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object stellen wij uw mening op prijs. Uw mening geeft het ons de mogelijkheid u bij een eventuele volgende gelegenheid u optimaal te informeren.

Koopovereenkomst

Na het bereiken van een akkoord over de aankoop wordt door Duvekot Makelaardij een koopovereenkomst opgemaakt. Het standaard model van VastgoedPRO / Vereniging Eigen Huis / Consumentbond wordt hiervoor gebruikt. Ondertekening dient plaats te vinden binnen 5 dagen na het tot stand komen van een mondelinge overeenstemming. Desgewenst wordt het concept aan u gemaild.

Notaris

De notariskeuze is aan de koper. Voorafgaand aan de overdracht maken wij met de kopers een opleveringsinspectie van de woning. Wij adviseren u daarom altijd een lokale notaris te kiezen. Desgewenst kunnen wij u nader informeren.

Voorbehoud financiering

Het is verstandig dat u goed op de hoogte bent van uw financiële mogelijkheden voordat u een woning gaat bezichtigen of in onderhandeling wenst te treden. Desgewenst kan Duvekot Makelaardij u in contact brengen met een aantal onafhankelijke erkende hypotheekadviseurs die u hierover deskundig kunnen adviseren. In de regel wordt een financieringstermijn van 6 weken opgenomen in de koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper binnen 6 weken na datum koopovereenkomst een waarborgsom te storten of een bankgarantie te overleggen bij de notaris. Deze bedraagt 10% van de koopsom.

Bedenktime

Na ondertekening van de koopakte heeft de koper een wettelijk bepaalde bedenktijd van 3 dagen. De Algemene Termijnenwet is van toepassing. Binnen deze periode kan de koper, zonder verdere opgaaf van reden, afzien van de koop.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een overeenkomst te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft immers niet de beste te zijn. Vaak zal de verkoper wel aan de belangstellenden vertellen dat hij "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Vraag altijd bij de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Word ik automatisch koper als ik de vraagprijs biedt?

Het antwoord is nee. De vraagprijs is in juridische zin een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan alsnog beslissen of hij uw bod aanvaardt.

Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dient u er rekening mee te houden dat u de overige condities zoals de datum van overdracht en eventuele ontbindende voorwaarden direct kenbaar maakt. De verkoper kan deze condities dan betrekken in de reactie op uw bieding.

Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Ook kan het voorkomen dat er meerdere belangstellenden zijn zodat het moeilijk is te bepalen wie de meest geschikte koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – de lopende onderhandelingen afbreken en de biedprocedure wijzigen. Uiteraard dient hij eventuele toezeggingen na te komen. De biedprocedure kan bijvoorbeeld gewijzigd worden in een inschrijvingsprocedure. Alle geïnteresseerden hebben dan een eerlijke kans om een bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het in dit geval dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een aantal dagen bedenktijd. Ten onrechte wordt het begrip "optie" verward met een toezegging van de makelaar dat een geïnteresseerde een aantal dagen de tijd krijgt om na te denken over het al dan niet uitbrengen van een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een optie of bedenktijd kunt u niet eisen. De verkopende makelaar en de verkoper kunnen zelf beslissen om een optie of een bedenktijd toe te zeggen.

Als ik de 1e ben die bel voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtig of als ik de 1e ben die een bod uitbreng, moet de makelaar in deze gevallen dan ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord in alle gevallen: Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar is wel verplicht u te informeren over de procedure. Het is verstandig, als u serieus interesse heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel teleurstelling voorkomen.

Duvekot Makelaardij is actief sinds 1995

Die historie is leuk; om te laten zien dat we geen eendagsvlieg zijn. Maar veel liever kijken we naar het heden. Want de maatschappij én de woningmarkt veranderen voortdurend en ze veranderen steeds sneller. U stelt terecht andere eisen aan uw makelaar dan vroeger. U zoekt een actieve makelaar die beschikt over de meest moderne technieken, een makelaar die u persoonlijk kent en die echt de tijd voor u neemt. U wilt een makelaar waarop u kunt vertrouwen. U zoekt een professionele makelaar die zijn kwaliteiten heeft bewezen maar beseft dat het resultaat van morgen nog veel belangrijker is. U wilt gewoon het allerbeste. En terecht.

Duvekot Makelaardij is een kleine organisatie

Niet omdat we geloven dat klein per definitie beter is. Wel omdat we uit ervaring weten dat het anders is. We hebben net even wat meer tijd voor u. We kennen u net iets beter. En dat persoonlijke vinden wij vanzelfsprekend. Maar resultaten boeken is voor ons net zo vanzelfsprekend. Op een no-nonsens manier staan wij dagelijks klaar voor onze verkopers en kopers om het maximale eruit te halen. Dat vinden we logisch omdat we beseffen u niet zit te wachten op mooie praatjes. Ook het resultaat telt. Die bewezen combinatie van een persoonlijke begeleiding, moderne technieken en het streven naar een maximaal resultaat maakt ons kantoor tot een vertrouwde naam in Zeeland. En daar zijn we trots op.

Duvekot Makelaardij is een Zeeuws bedrijf

Nuchter, hardwerkend en standvastig maar met een groot sociaal gevoel zijn we diep geworteld in de Zeeuwse klei. Wij spreken de taal omdat we er zijn opgegroeid. We kennen onze mooie provincie als geen ander. Zeeland is een provincie vol tradities, lokale gebruiken en karakters. Vrijwel altijd positief maar een gebruiksaanwijzing is soms waardevol. Wij zijn uw gids bij uitstek in dit unieke stukje Nederland. En dat maakt ons tot een makelaar die net wat meer biedt bij de aan- of verkoop van een huis. We beseffen dat de waardering van een huis immers niet stopt bij de perceelgrens.

**Duvekot Makelaardij**

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,
4354 BD Vrouwenpolder
☎ 0118 59 31 66
✉ info@duvekotmakelaardij.nl
💻 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van
vastgoedprovastgoedcert
gecertificeerd