



Hopmande 7, 4357 HH Domburg

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Omschrijving

Tussenwoning te koop Domburg - Hopmande 7 - Hoogedeure Makelaars en Taxateurs.

Deze verrassend ruime tussenwoning met o.a. een aangebouwde serre, een tweetal dakkapellen en optioneel bij te kopen garage, ligt in een relatief jonge wijk aan de rand van het populaire kustplaatsje Domburg en op korte afstand van de voorzieningen.

De woning (bouwjaar 1996) ligt in rustig en voor auto's doodlopend straatje. Op zeer korte afstand ligt een grote supermarkt, maar ook het gezellige centrum van dit populaire kustplaatsje met diverse winkels en horecagelegenheden is op korte afstand gelegen, evenals de duinen en het strand.

De woning beschikt over een energielabel A. Zo is de woning o.a. geheel geïsoleerd, geheel voorzien van kunststof kozijnen, ramen en deuren met HR++ beglazing en 10 zonnepanelen.

INDELING

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang naar de eerste etage en toiletruimte met fonteintje en toilet.

Woonkamer met trapkast en open keuken. De keuken heeft een u-vorm opstelling met barretje en is voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven en vaatwasser. Er is tevens een vrijstaande Amerikaanse, dubbele koel- vriescombinatie.

Vanuit de woonkamer bereikt u de serre, welke middels de ruime schuifpui toegang geeft tot de achtertuin.

Eerste etage:

Vanaf de overloop zijn een drietal slaapkamers bereikbaar. De slaapkamers zijn alle 3 voorzien van extra ruimte door de dakkapellen en zijn alle 3 voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt tevens over een wastafel en de grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een airco. Vanaf de overloop is ook de badkamer toegankelijk, welke voorzien is van wastafel in meubel, toilet en douchecabine.

Tweede etage:

Middels een vast trap is de zolderverdieping bereikbaar. Op de overloop hangt de Cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen. Hier vindt u ook een vierde slaapkamer met bergruimte achter knieschotten, een wastafel en een tweetal dakramen.

Tuin:

De tuin aan de voorzijde is niet groot, maar de fraaie olijfbom heeft hier ruimte genoeg en biedt u ook nog eens privacy voor de langslopende voorbijgangers.

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is momenteel voorzien van een terrasgedeelte en een vijver. Ook is er vrijstaande berging en een vrije achterom.

Garage:

Optioneel bij te kopen bij deze woning, is de nabijgelegen garage (18m²), Hopmande 7F. Deze garage ligt direct om de hoek van de woning in een rijtje garageboxen en is voorzien van elektra en automatische sectionaal garagedeur. De vraagprijs van de garage is niet bij de vraagprijs van de woning inbegrepen. De vraagprijs van de garage bedraagt €60.000,- k.k.

De voorkeur van de verkoper gaat uit naar een verkoop in één geheel, namelijk de woning inclusief de garage.

Omgeving:

In Domburg vindt u een diversiteit aan leuke winkeltjes en horecagelegenheden. De uitgestrekte Zeeuwse stranden en Natuurgebied De Manteling zijn het hele jaar door een fantastische plek om te wandelen en te fietsen. Stedelijke voorzieningen als Vlissingen en Middelburg zijn prima aan te rijden voor bijvoorbeeld een dagje shoppen. Kortom, alles binnen handbereik.

Algemene informatie:

Alle hierboven verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot bezichtiging van de woning. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De woning is ingemeten middels de branchebrede Meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakten. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een meetrapport is aanwezig. Kandidaat-kopers staat het vrij een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hierom geen aansprakelijkheid.

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt in de koopovereenkomst altijd een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten c.q. bankgarantie te verlenen. Deze waarborgsom of bankgarantie bedraagt standaard 10% van de koopsom.

Indien u een financieringsvoorbehoud wenst op te nemen voor de aankoop van de onroerende zaak, betreft dit maximaal de koopsom van de onroerende zaak.

Indien van toepassing behoudt Hoogedeure Makelaars Taxateurs zich het recht voor in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule, asbestclausule en/of niet zelfbewoningsclausule op te nemen.

Bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?

Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend verkoopadvies van uw huidige woning. Onze makelaars komen graag vrijblijvend bij u langs om u een goed beeld te geven van uw huidige situatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 437 m ³
Perceel oppervlakte	: 127 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 123 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1996
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Garage mogelijk, optioneel bij te kopen
Energielabel	: A (definitief label wordt nog opgemaakt)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Airconditioning, Schuifpui, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt, combiketel, eigendom)

Locatie

Hopmande 7
4357 HH DOMBURG



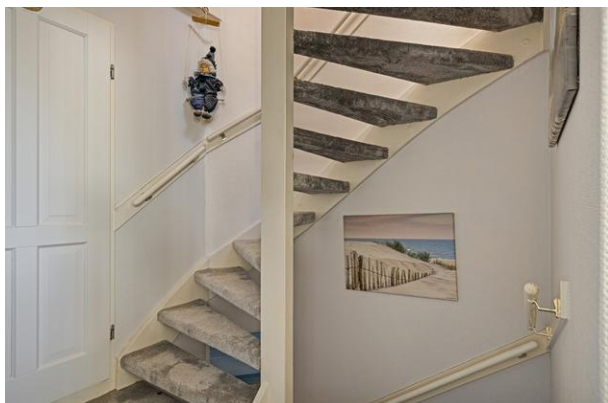
Foto's



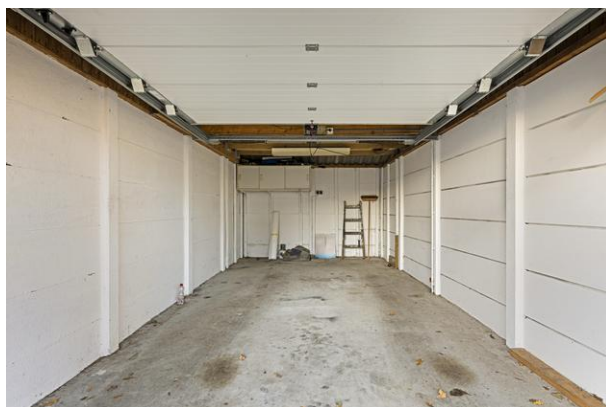
Foto's



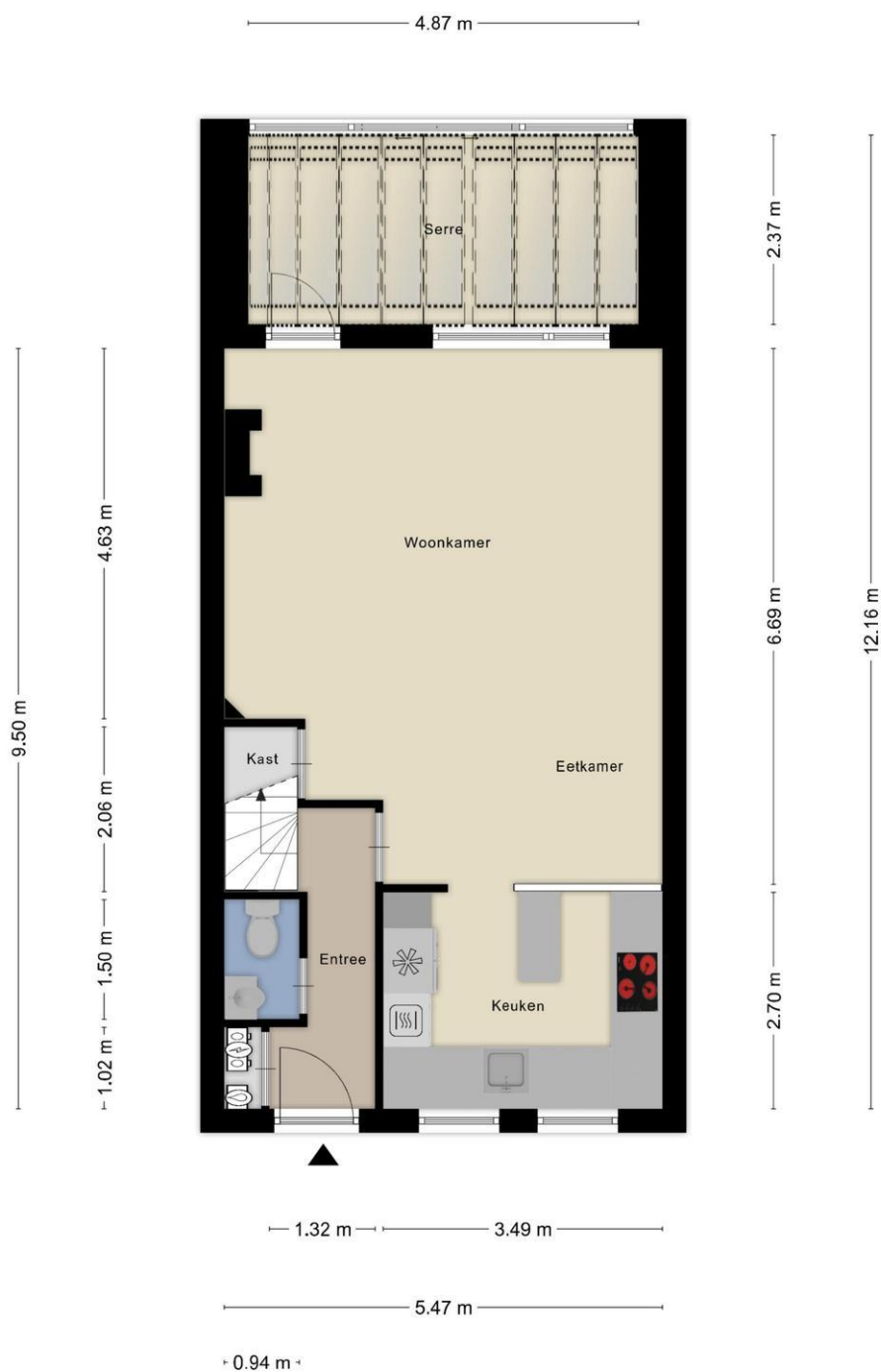
Foto's



Foto's



Plattegrond



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



Plattegrond



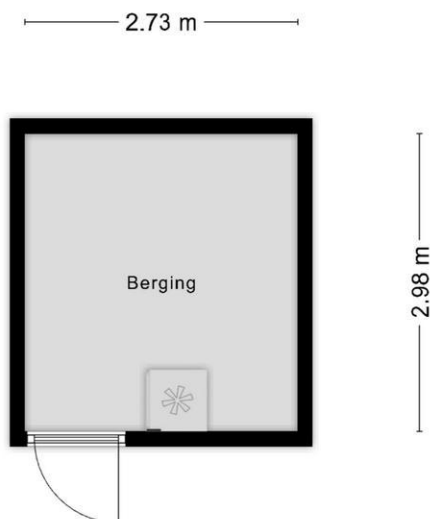
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



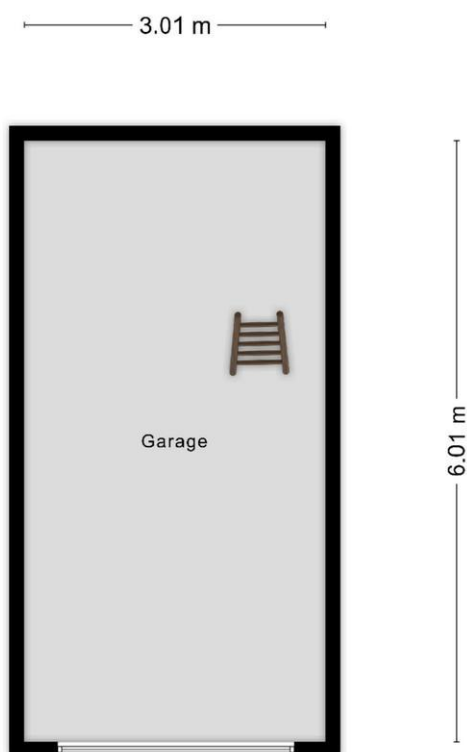
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



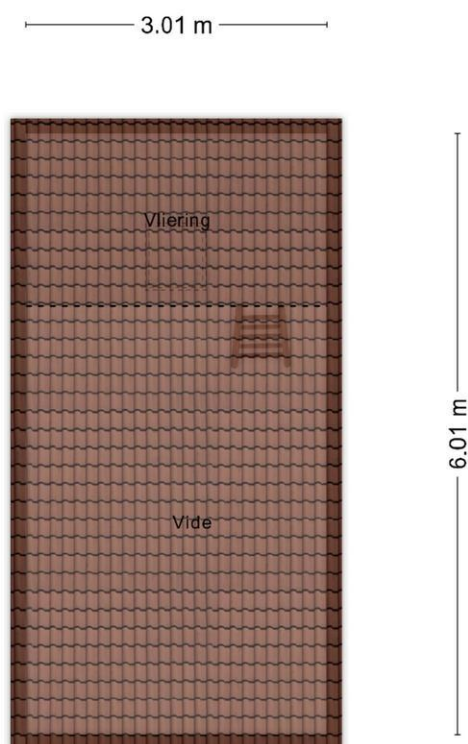
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond garage (optioneel)



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

Plattegrond garage (optioneel)



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



HOOGEDEURE

MAKELAARS - TAXATEURS



Hoogedeure Makelaars Taxateurs

Uw NVM Makelaar aan de Zeeuwse kust.
Voor verkoop, aankoop, taxatie of bouwkundige keuring van uw te verkopen woning of voor de woning die u wenst te kopen.

Ons kantoor bestaat uit een gecertificeerd register makelaar-taxateur (Manon) en een gecertificeerd register makelaar-meester Taxateur en bouwkundig keurder (Jan-Willem). Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Met twee kantoren op Walcheren, in Oostkapelle en in Middelburg, hebben wij een goed overzicht van wat er zich op de Zeeuwse huizenmarkt afspeelt.

We kunnen nog veel meer over onszelf of onze werkwijze vertellen maar laten dat liever over aan onze klanten die daar al ervaring mee hebben, u treft hun visie daarop hier:
<https://www.hoogedeuremakelaars.nl/referenties>

Kantoor Oostkapelle – Dorpsstraat 41

Omdat wij woningen verkopen, begeleiden bij het aankopen van woningen of appartementen, taxaties en bouwkundige keuringen uitvoeren hebben wij een goed zicht op de waarde en de staat van woningen en appartementen in ons werkgebied.

Wij zijn een laagdrempelig kantoor die integer handelen en persoonlijke aanpak belangrijk vinden.
Wordt geen nummer maar een klant!

Neemt gerust vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie over verkopen, aankopen, taxaties of bouwkundige keuring. Ook voor vastgoedadvies kunt u bij ons terecht.

Wij helpen u graag!



Kantoor Middelburg – Wijngaardstraat 17

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



Hoogedeure Makelaars Taxateurs - extra informatie

Hoogedeure Makelaars en Taxateurs is met vele jaren ervaring de partner voor bemiddeling bij aankoop, verkoop en verhuur van woningen, appartementen, 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.

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, derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op eniger wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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.*

Voorbehoud toepassen van clausules

Bij sommigen woningen of appartementen behouden wij ons het recht voor extra clausules op te nemen in de koopovereenkomst, zoals bijvoorbeeld een ouderdomsclausule, een asbestclausule, een niet-zelfbewoningsclausule of andere van toepassing zijnde clausules.

Bankgarantie of waarborgsom

In een koopovereenkomst nemen wij altijd standaard een te storten bankgarantie of waarborgsom op ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij danken u voor de getoonde belangstelling in dit object. 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 contact opnemen met ons kantoor of vrijblijvend een afspraak 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) Gebouwbonden 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?

Ja, sinds 1 januari 2021 is het overleggen van een geldig energielabel bij verkoop en verhuur van een woning of appartement verplicht. De energielabelletter moet tevens in de verkoop- of verhuuradvertentie worden vermeld, het is dus belangrijk dat u bij een gewenste woningverkoop een energielabel laat opmaken indien deze er nog niet is. Indien gewenst kunt u snel en gemakkelijk via onze website een energielabel aanvragen. De energieadviseur neemt dan contact met u op om een afspraak in te plannen en komt bij u thuis langs voor een opname. Binnen enkele werkdagen ontvangt u het energielabel. 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.