



Middelburg

Bogardstraat 5



Thuis in Zeeland

[wissevastgoed.nl](https://www.wissevastgoed.nl)

Monumentaal wonen in hartje Middelburg, met rust én ruimte!



Op loopafstand van de Abdij, de Lange Jan en de Markt ligt de charmante Bogardstraat – een straat vol monumentale panden en historische allure. Midden in dit sfeervolle stukje Middelburg staat Bogardstraat 5, een karakteristieke woning met een prachtige gevel die nieuwsgierig maakt naar wat erachter schuilgaat.

En dat is niet zomaar wat: maar liefst 216 m² woonoppervlakte, verdeeld over royale leefruimtes met hoge plafonds, originele details en een warme, monumentale sfeer. Grote ruimtes waar het leven zich groots afspeelt, maar ook intieme hoekjes waar u zich kunt terugtrekken, bijvoorbeeld knus bij de houtkachel.



Aan de achterzijde van de woning vindt u een heerlijke, beschutte tuin met vrije achterom én een garage – een zeldzaamheid in de binnenstad. Hier woont u rustig, terwijl de levendigheid van Middelburg altijd dichtbij is.

Een huis vol karakter, ruimte en comfort, midden in de historische binnenstad – dát is Bogardstraat 5.

Nieuwsgierig naar deze monumentale woning? Neem dan contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak, wij verzorgen u graag een rondleiding door de woning. Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland. Wellicht tot binnenkort!



Kenmerken

Oppervlakten

Woonoppervlakte	216 m ²
Perceeloppervlakte	200 m ²
Externe bergruimte	16 m ²
Inhoud	800 m ³

Overige inpandige ruimte	10 m ²
--------------------------	-------------------

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	3

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Vrije achterom	Ja
Oppervlakte	70 m ²
Ligging hoofdtuin	Noord

Energie

Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Indeling

Begane grond: ruime entree met vaste kastenwand, tegeltjesvloer en meterkast, met toegang tot de inpandige berging en de woonkamer.

De woonkamer is uitgebouwd en beschikt over een gezellige zithoek met uitzicht op de achtertuin, met een open verbinding naar de keuken. Het woongedeelte aan de straatzijde is ingericht als eethoek, omringd door karakteristieke details zoals een klassieke schouw en hoge balkenplafonds. De eethoek biedt directe toegang tot de keuken, waar ook de trap naar de eerste verdieping is gesitueerd.

De open keuken is ruim opgezet en heeft een klassieke uitstraling, met een verlaagd kookgedeelte en afzuigschouw. Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met onder andere een toilet, witgoedaansluiting en elektrische boiler voor warm water. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot zowel de badkamer als de achtertuin.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel en comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers van circa 12 m² tot 17 m², allemaal met hoge plafonds en karakteristieke details.

Badkamer 1: douche en wastafel.

Badkamer 2: tweede toilet en dubbele wastafel, met mogelijkheid voor een extra douche.

Tweede verdieping: unieke verdieping onder de sporenkap met dakkapellen, dakramen en maar liefst twee vides. De overloop biedt ruimte voor een hobbyhoek, werkplek of extra slaapkamer. Aan de achterzijde is dankzij het verhogen van de gevel en het aanbrengen van een hoge kap een vierde slaapkamer gerealiseerd.

Een van de vides, bereikbaar via een vaste trap, herbergt de cv-opstelling (2024). Daarnaast is er veel opslagruimte of de mogelijkheid voor een slaapvide.

Souterrain: via een steile trap bereikt u het gewelfde souterrain met stahoogte, ideaal voor opslag.

Tuin:

De achtertuin, circa 18 meter diep, biedt plaats aan een terras, overkapping (bijvoorbeeld voor fietsen) en groen. U geniet van de ochtendzon en ook in de middag is er verrassend veel zon, ondanks de ligging op het noorden.

Wat deze tuin écht uniek maakt, is de vrije achterom en de eigen garage. De achterom is bereikbaar via een recht van overpad over een gezamenlijk privépleintje.

Bijzonderheden:

- Monumentaal pand uit 17e eeuw;
- Royale en knusse woonruimten;
- Diepe tuin met vrije achterom en garage;
- Woonoppervlakte van 216m² en perceel van 200m² groot;
- Voor- en achterkamer, 4 slaapkamers, 3 badkamers en ruime overloop met vide.



Monumentaal
pand uit 17e
eeuw!





Royale eetkamer
en knusse
zitkamer met
houtkachel!







Ruim opgezette
keuken met open
verbinding naar
de zithoek!









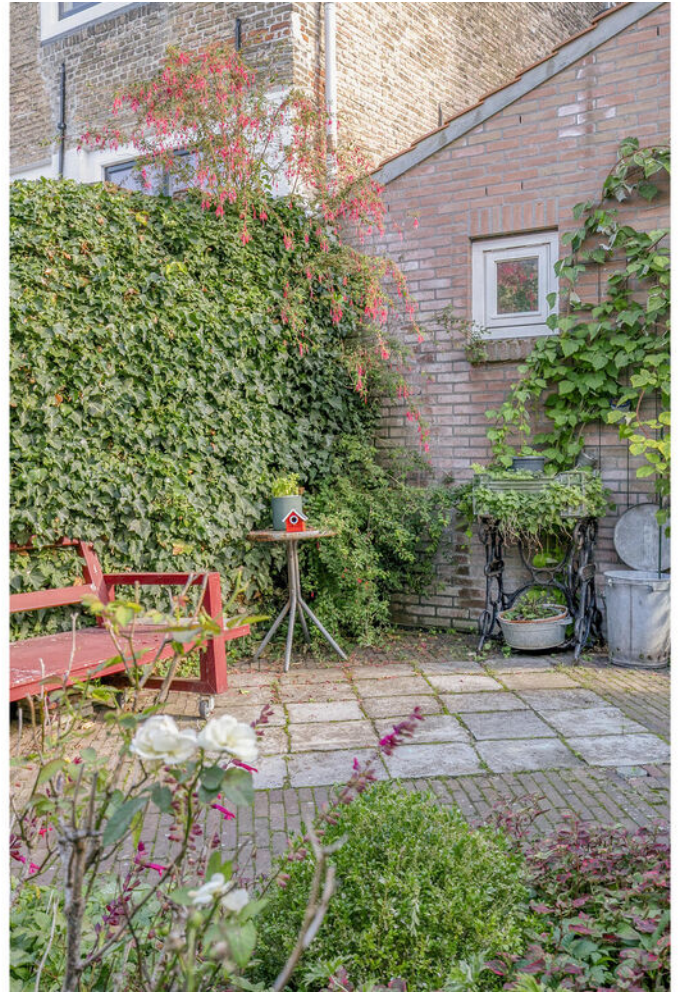


4 ruime
slaapkamers en
2 badkamers op
de verdiepingen!







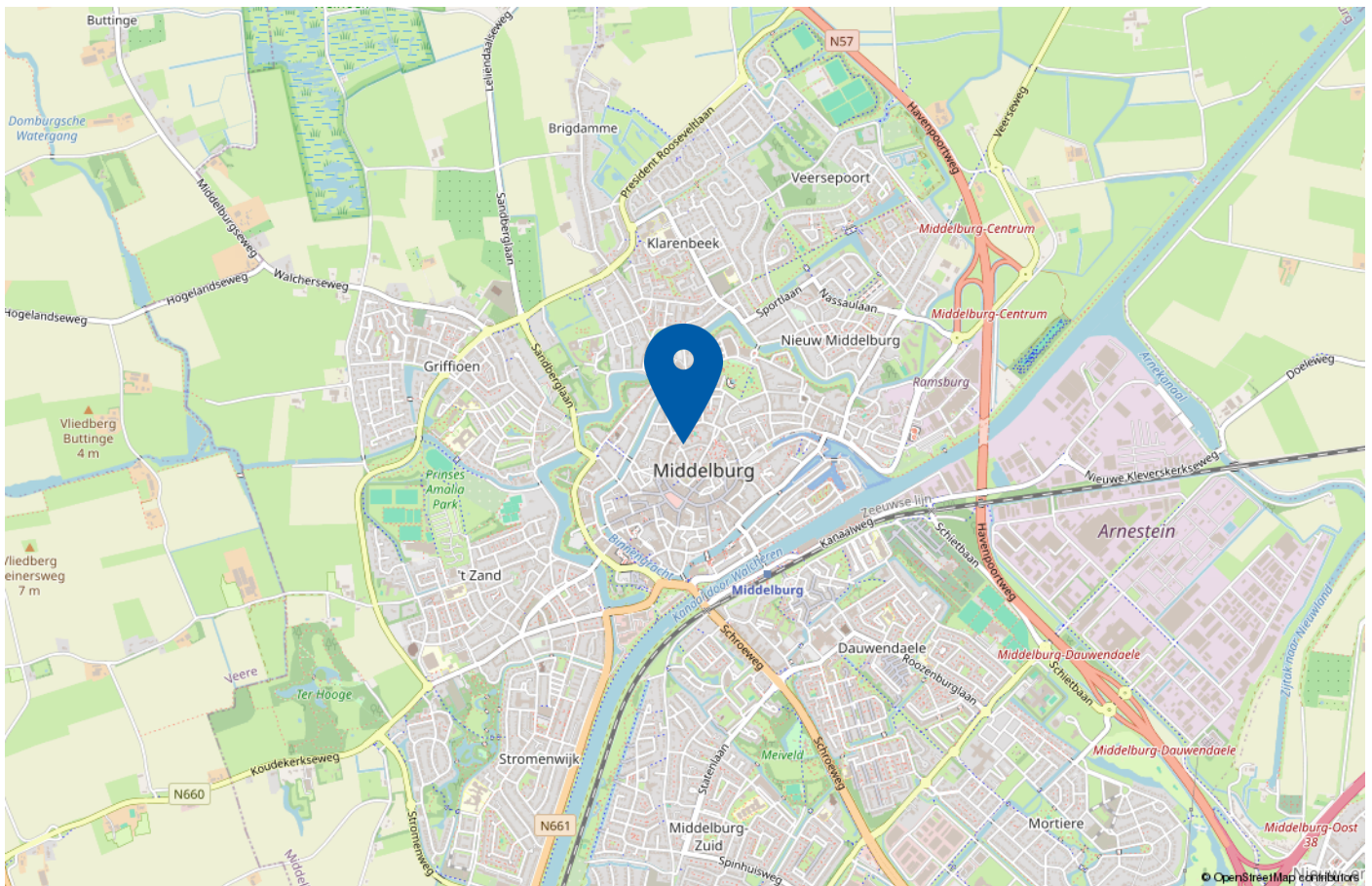






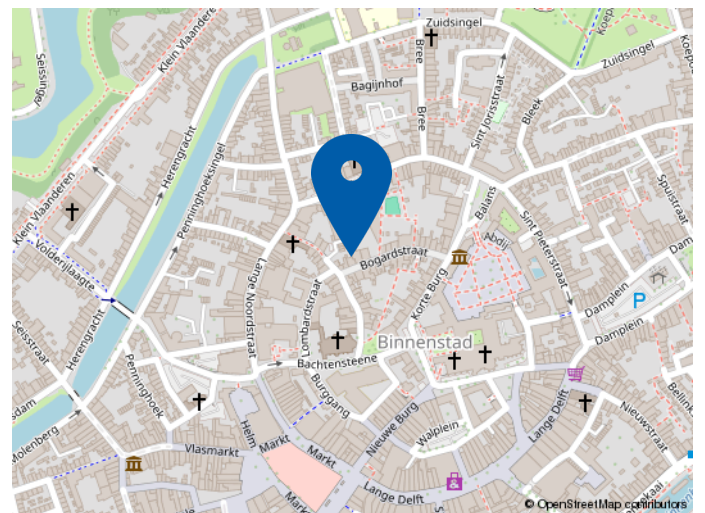


Locatie



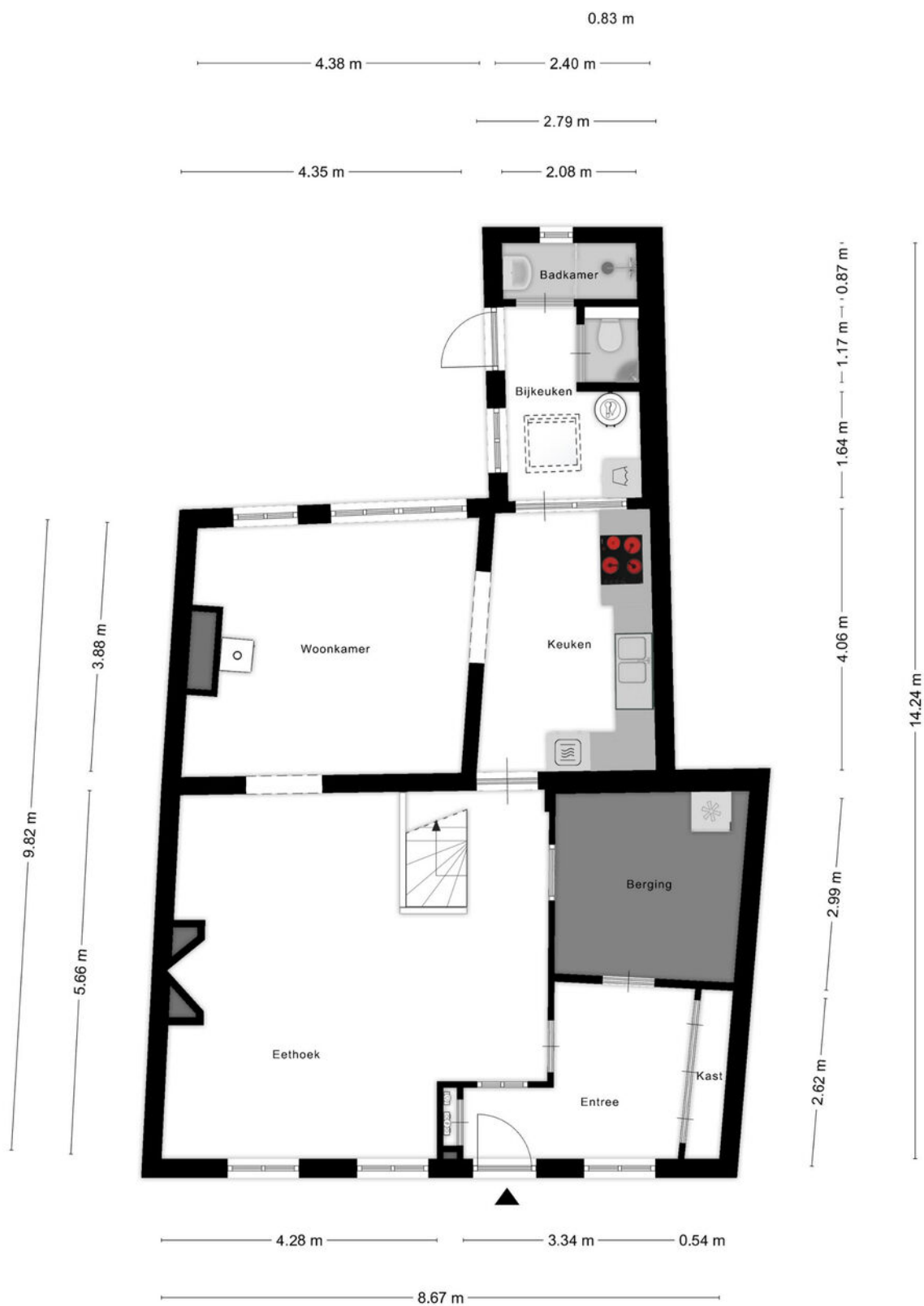
Middelburg, de historische hoofdstad van Zeeland, biedt een unieke combinatie van cultuur, historie en levendigheid. Geniet van shoppen in charmante boetiekjes, lunchen op een zonnig terras of een avondwandeling langs pittoreske grachten. Cultuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij het Zeeuws Museum, diverse galerieën of één van de vele jaarlijkse evenementen. Ook de stranden van Walcheren en de groene natuurgebieden van Zeeland liggen op korte afstand, waardoor stadse gezelligheid en rust in de natuur moeiteloos te combineren zijn.

Kortom: een toplotatie waar historie, rust en levendige stadsenergie samenkomen – dit is wonen in Middelburg op zijn best.



Deze royale woning ligt op steenworp afstand van de Abdi van Middelburg. Rondom de Abdi vindt u onder andere de iconische Lange Jan, het sfeervolle straatje Reigerstraat en de winkelstraten richting de grote Markt – allemaal op loopafstand.

Plattegrond begane grond



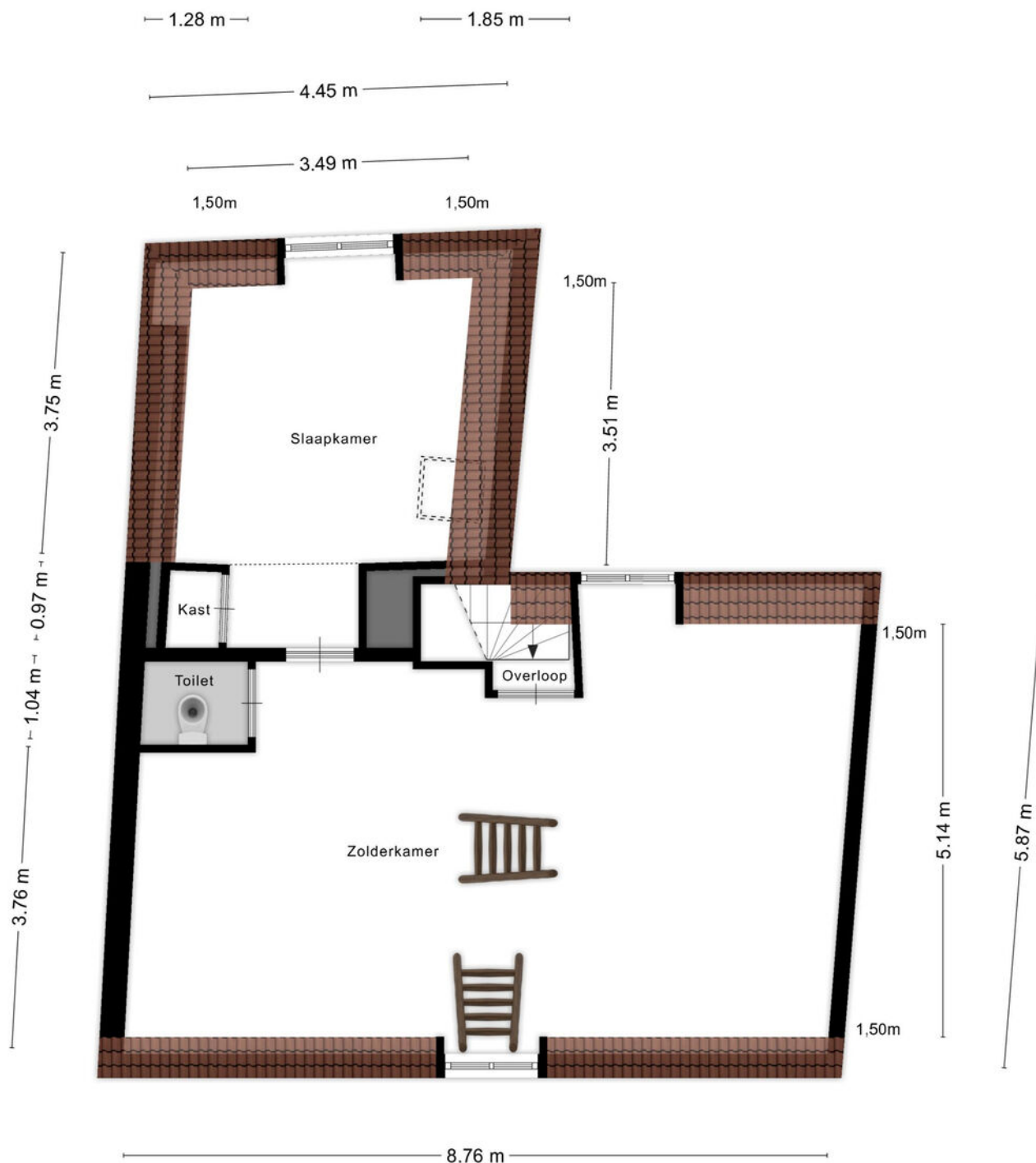
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



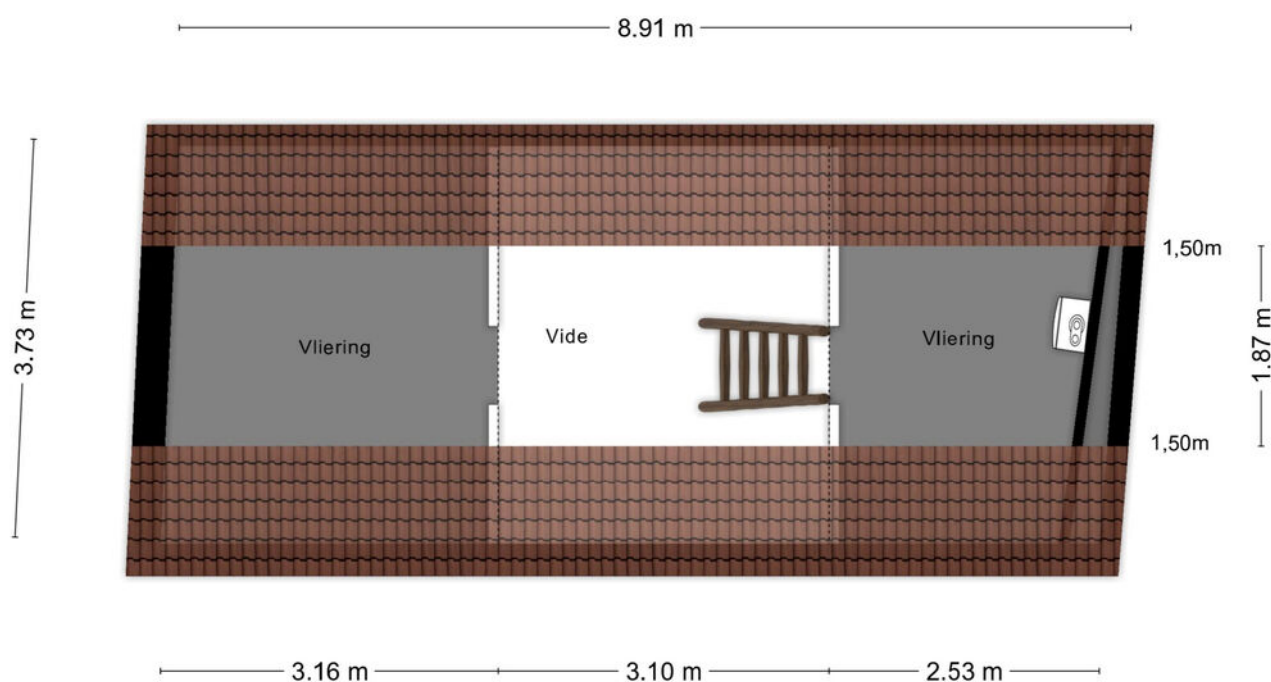
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



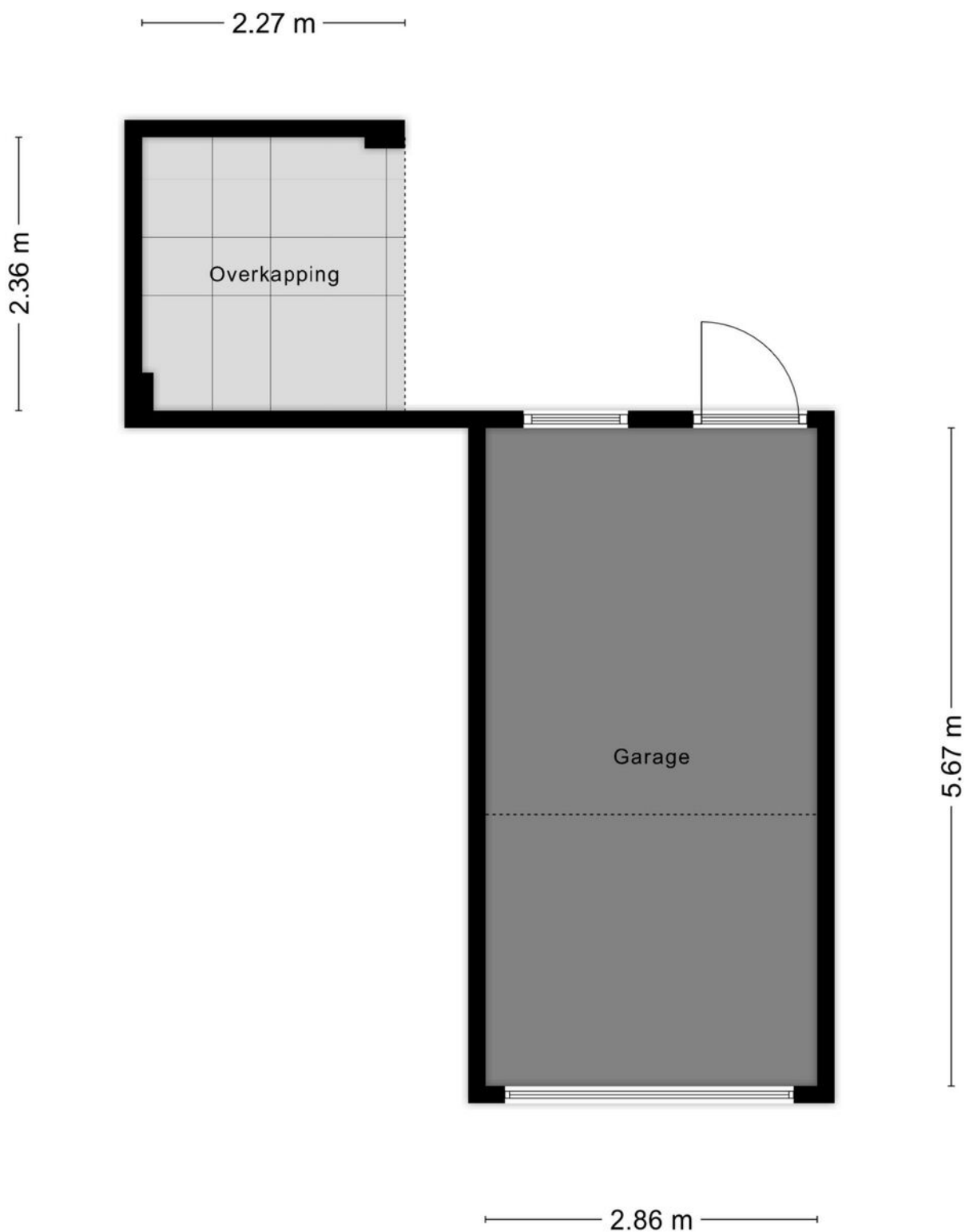
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond vide



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart





Welkom bij Wisse Vastgoed: Thuis in Zeeland

Makelaarskantoor Wisse Vastgoed staat voor ruim 35 jaar ervaring in de makelaardij in Domburg, Oostkapelle en omstreken. Wij zijn gevestigd aan de Singel 14 te Domburg en Duinweg 1 te Oostkapelle, hierdoor hebben wij een goed en duidelijk overzicht van wat er allemaal gebeurt in de woningmarkt en dan met name in en rondom de Walcherse Kust. Maar door enthousiaste reacties van opdrachtgevers behoort inmiddels geheel Midden Zeeland tot ons werkgebied. Om onze opdrachtgevers nog beter van dienst te kunnen zijn hebben we in 2015 het kwaliteitslabel van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) toegekend gekregen en zijn wij trots lid geworden. Een bevestiging van onze kwaliteit!

Niet voor niets zeggen wij: **Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland!**

Door onze ervaring en deskundigheid tezamen met ons enthousiasme voor het makelaarsvak zijn wij van een grote toegevoegde waarde bij een van de belangrijkste beslissingen in uw leven, het kopen van uw huis of bedrijfspand dan wel het verkopen van uw huis of bedrijfspand. U kunt ons ook inschakelen voor een taxatie van uw huis of bedrijfspand i.v.m. de financiering, eventuele fiscale waardering of voor het bepalen van de waarde bij verkoop of aankoop.



Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor u als koper zijn nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een huis of appartement. Wij adviseren u graag bij de volgende aspecten;

- ✓ Advies bij de verkoop van uw woning
 - ✓ Eventueel het laten opstellen van een taxatierapport
 - ✓ Advisering dat leidt tot een optimale hypotheek in uw specifieke situatie
 - ✓ Opstellen van een testament of samenlevingscontract
 - ✓ Het afsluiten van een brandverzekering voor uw nieuwe woning.
- Ook inboedel, glas en aansprakelijkheidsverzekering zijn belangrijk.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:



Kantoor Domburg

Singel 14, 4357 BW Domburg

Tel.: +31 (0)118 58 00 55

E-mail: domburg@wissevastgoed.nl



Kantoor Oostkapelle

Duinweg 1, 4356 AP Oostkapelle

Tel.: + 31 (0)118 58 00 00

E-mail: oostkapelle@wissevastgoed.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Alle informatie waaronder doch niet uitsluitend maatvoering heeft nadrukkelijk een indicatief karakter en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Verrekening wegens over- of ondermaat is uitgesloten. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Aanbieding vrijblijvend, oplevering in overleg. Met de aanvraag van deze brochure kan ons makelaarskantoor de volgende gegevens vastleggen: uw naam, adres en contactgegevens als telefoonnummer, e-mailadres en het zoekprofiel waarin uw wens omtrent een object is opgenomen. Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM van toepassing, hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en het NVM-lid omschreven. Tevens is de privacyverklaring van toepassing, welke voldoet aan de eisen van de AVG-wetgeving (mei 2018). U kunt deze nalezen op

www.wissevastgoed.nl

De meest gestelde vragen

1. 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.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan de belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet 'onderbod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs cq. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

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

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen

beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

7. 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 dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigd of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling 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 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. 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. 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. No-Risk clause

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. 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. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf 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. Uw NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De 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 No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning 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 de woning aan de tweede koper.

13. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendoms-overdracht in mindering gebracht op de koopsom.

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

Bij Makelaarskantoor Wisse Vastgoed wordt een bankgarantie of waarborgsom standaard opgenomen in de koopovereenkomst.