



Koudekerke

van der Manderelaan 11



Thuis in Zeeland
[wissevastgoed.nl](https://www.wissevastgoed.nl)

"Unieke duurzame villa"



Unieke duurzame villa met moderne uitstraling
gelegen in een kleinschalig villapark met
energielabel A+++ met eigen perceel van 1505 m²

Aangepaste prijs, informeer naar de voorwaarden.

Deze villa, gebouwd in 2021, biedt ruim 300 m² aan leefruimte, verdeeld over twee woonlagen met onder andere 5 slaapkamers, vier badkamers, een ruime multifunctionele ruimte, twee dakterrassen en een grote vrijstaande garage.

De villa ligt in een kleinschalig ruim opgezet villapark op Buitenplaats Der Boede. De ligging is ideaal, op 10 minuten fietsen van zowel de stranden van Dishoek als de steden Middelburg en Vlissingen.



PERMANENTE EN RECREATIEVE BEWONING/
DAUERHAFT WOHNEN UND ZWEITWOHNSITZ/
PERMANENT RESIDENCE AND HOLIDAY HOME.

Deze riante en luxe villa is een mooie samensmelting van een modern vrijstaande en duurzame villa in een rustige omgeving en met een uitstekende bereikbaarheid en op korte afstand van o.a. Middelburg, Vlissingen en de stranden van Dishoek.

Interesse? Neem contact op voor een vrijblijvende bezichtiging en ervaar zelf de luxe die deze woning te bieden heeft. Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland. Wellicht tot binnenkort



Kenmerken

Oppervlakten

Woonoppervlakte	314 m ²
Perceeloppervlakte	1505 m ²
Externe bergruimte	51 m ²
Inhoud	1166 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	82 m ²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	4

Buitenruimte

Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Hoofdtuin	Achters tuin
Oppervlakte	1200 m ² (2500 cm bij 3000 cm)

Energie

Energieklasse	A+++
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Indeling

Begane grond

Entree, een ruime hal met garderobe en toilet. De ruime living met grote raampartijen voor veel natuurlijk licht. De luxe, moderne woonkeuken heeft een dubbele opstelling en is voorzien van inbouwapparatuur van Miele.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken met o.a. een extra keuken voorzien van een inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit zowel de living als de keuken stapt u via één van de schuifpuien zo naar één van de (overdekte) buitenterrassen.

Vanuit de living is de masterbedroom bereikbaar met een eigen badkamer en toegang naar het buitenterras. Op de begane grond bevindt zich nog een extra (gasten)slaapkamer ook met een eigen badkamer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één slaapkamer met een eigen badkamer. Daarnaast is er een extra badkamer voor de overige twee slaapkamers. Deze twee slaapkamers hebben allebei toegang naar een eigen dakterras (ca. 31 m²). Verder is er nog een separaat toilet, een wasruimte en een technische ruimte.

Deze verdieping heeft een extra multifunctionele ruimte van ca. 45 m². Hier heeft u de mogelijkheid voor werk- of kantoorruimte aan huis, een atelier, leef/speelruimte of het realiseren van een fitnessruimte. Ook vanuit deze ruimte is er toegang naar het dakterras (ca. 33 m²).

Tuin

De villa wordt omgeven door een royale tuin met veel groen. Tegelijkertijd zijn de zichtlijnen daar waar nodig gewaarborgd. De tuin is ontworpen om op elk moment van de dag van de zon te kunnen genieten. Voor schaduw kunt u ontspannen op het terras bij de woonkeuken. Daarnaast biedt de tuin volop ruimte voor de aanleg van een zwembad en/of poolhouse.

Er is een beregeningsinstallatie aanwezig. Het gazon is voorzien van sproeiers, Voor de hagen en de overige heesters is in de borders een druppelslang aangebracht.

Garage

De garage is naast de villa gelegen en met ca. 50 m² ruim voldoende voor 2 auto's en extra stallingsruimte. Tevens zijn er voorzieningen voor het plaatsen van twee laadpalen aanwezig.

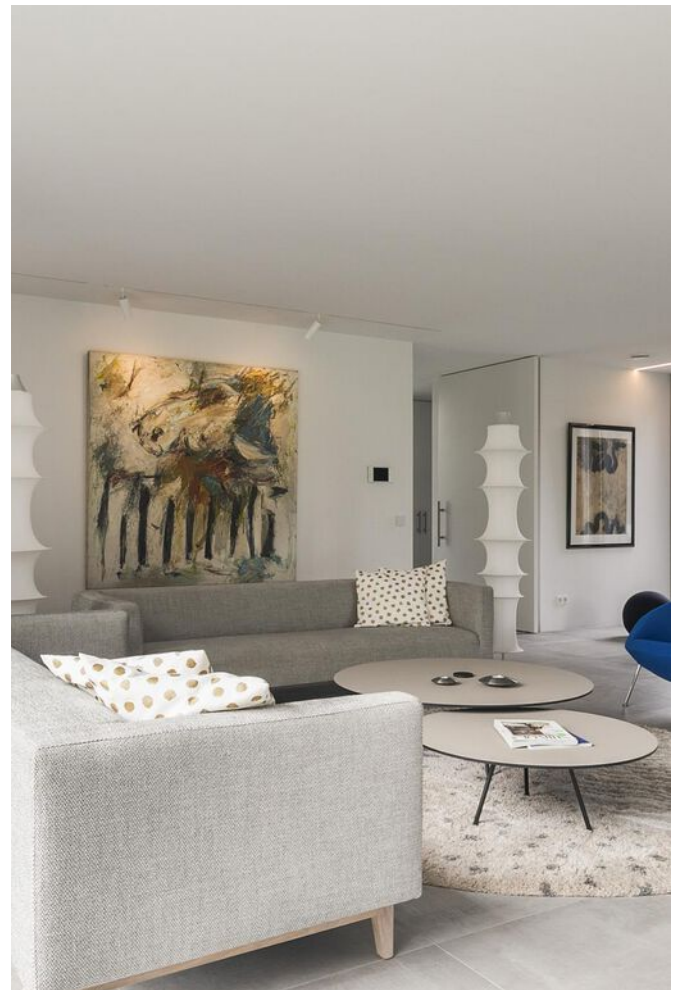
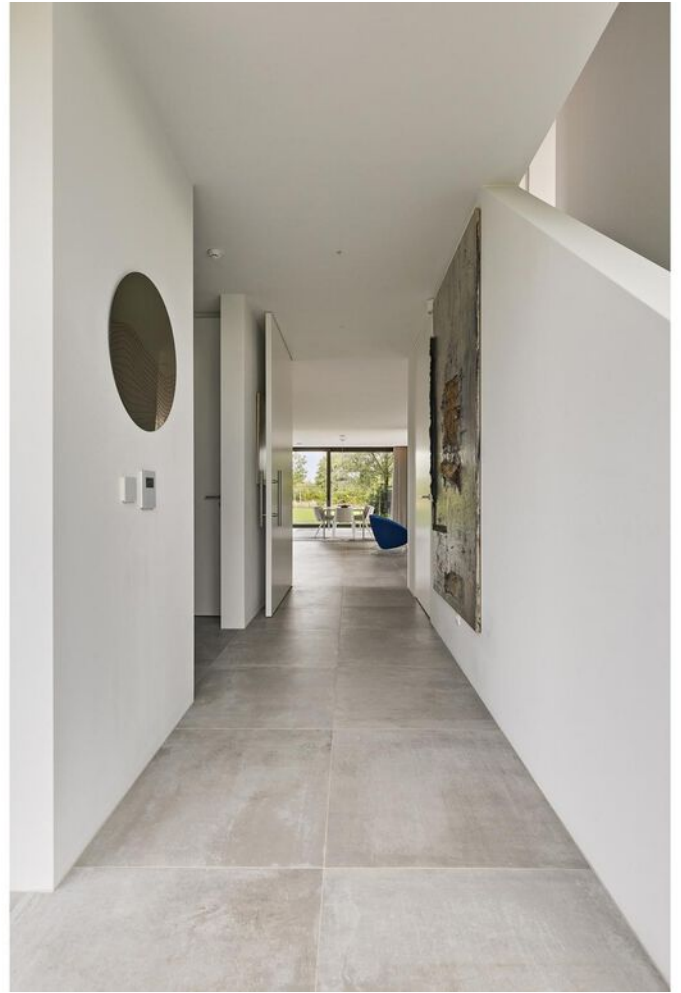
Bij de afwerking van de villa is qua tegels, douchewanden, kranen en inbouwarmaturen gekozen voor consequent materiaalgebruik. Ook is in alle verblijfsruimten, met uitzondering van de multifunctionele werkruimte, in het plafond voor de kozijnen ledverlichting en gordijnrails ingebouwd. In de villa zijn uit esthetische overwegingen geen plinten aangebracht.

Vereniging van Eigenaars

Het eigendom van de villa betekent ook verplicht lid zijn van de VvE Van der Manderelaan. Deze VvE is eigenaar van de weg, de riolering, de bermen, laanbomen en enkele aanpalende gronden, in totaal ongeveer één hectare (10.000 m²), dus zeggenschap over de inrichting en het onderhoud van de aanpalende leefomgeving is verzekerd. Bijdrage € 106,50 per maand. (Prijspeil 2025)

"Volledig
geïsoleerd
(energielabel A
+++)





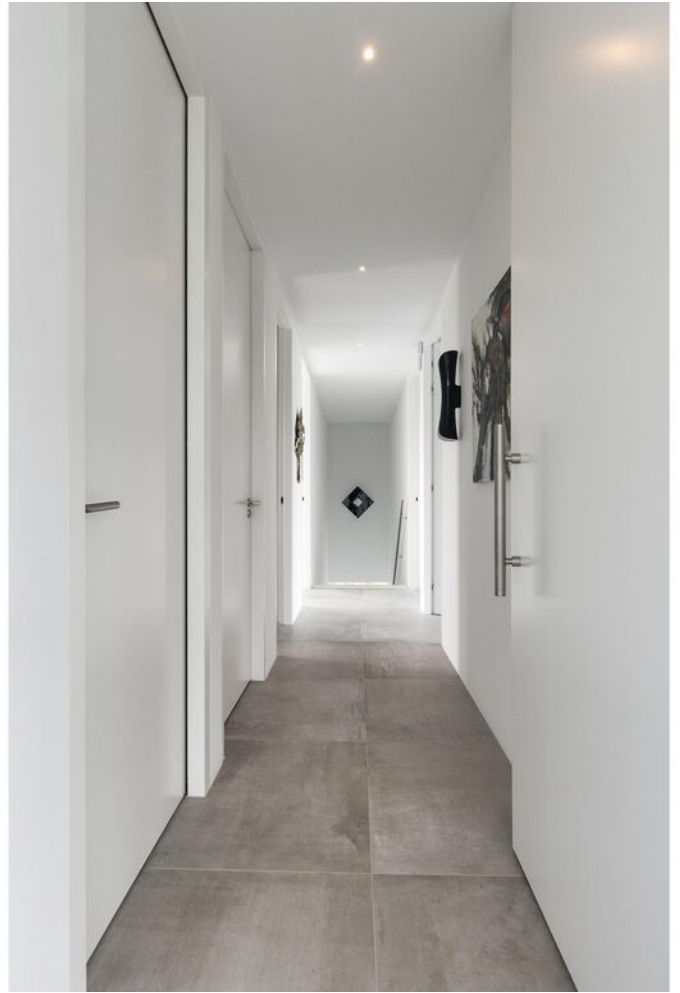
"ruime living met
luxe
woonkeuken"





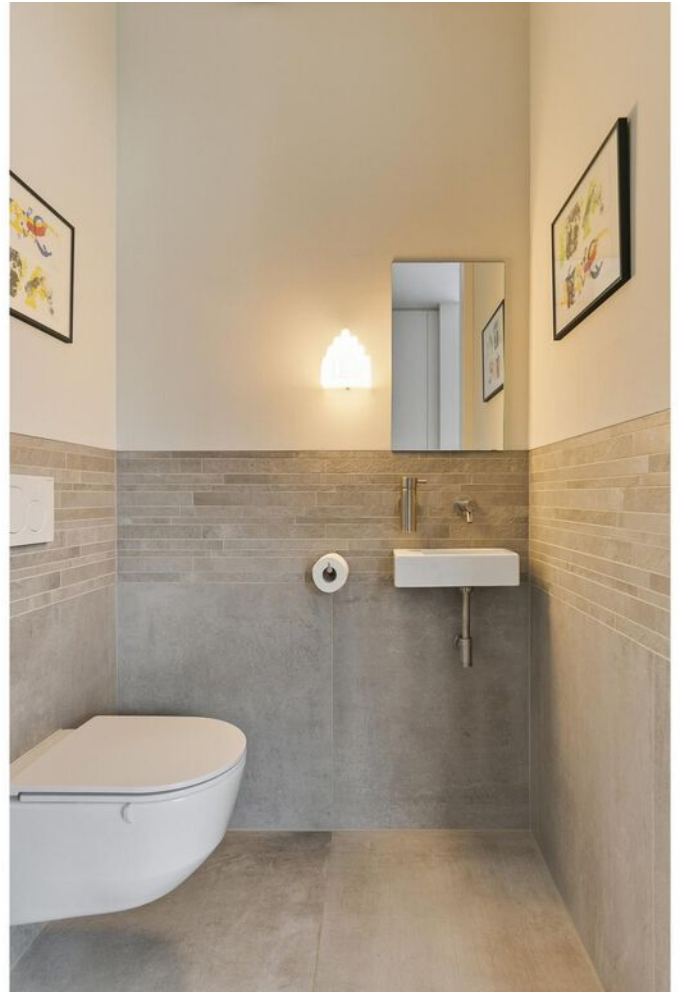








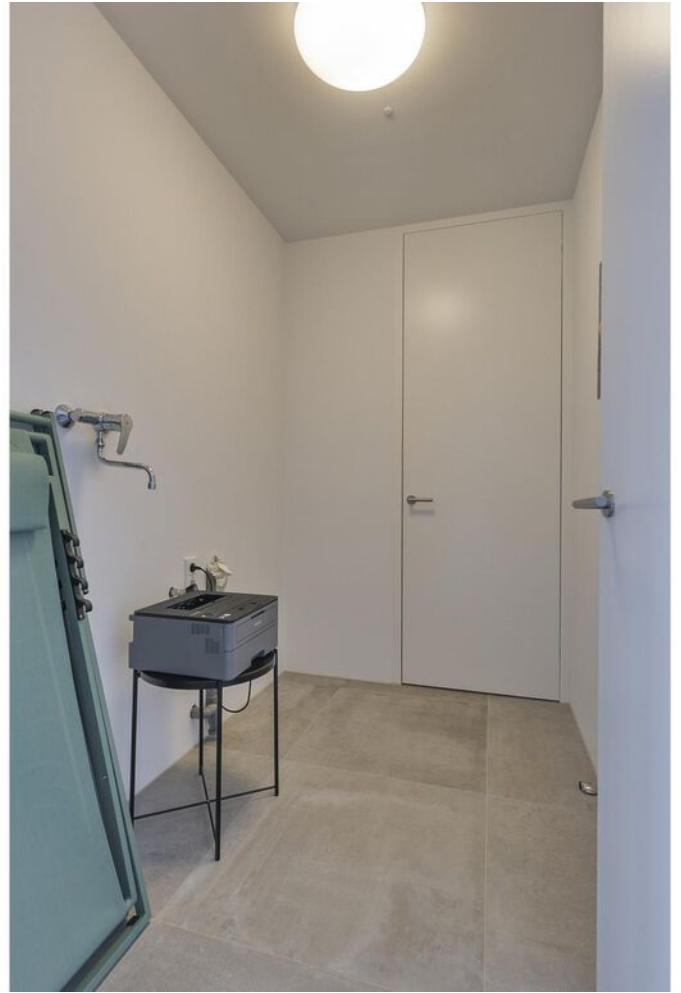




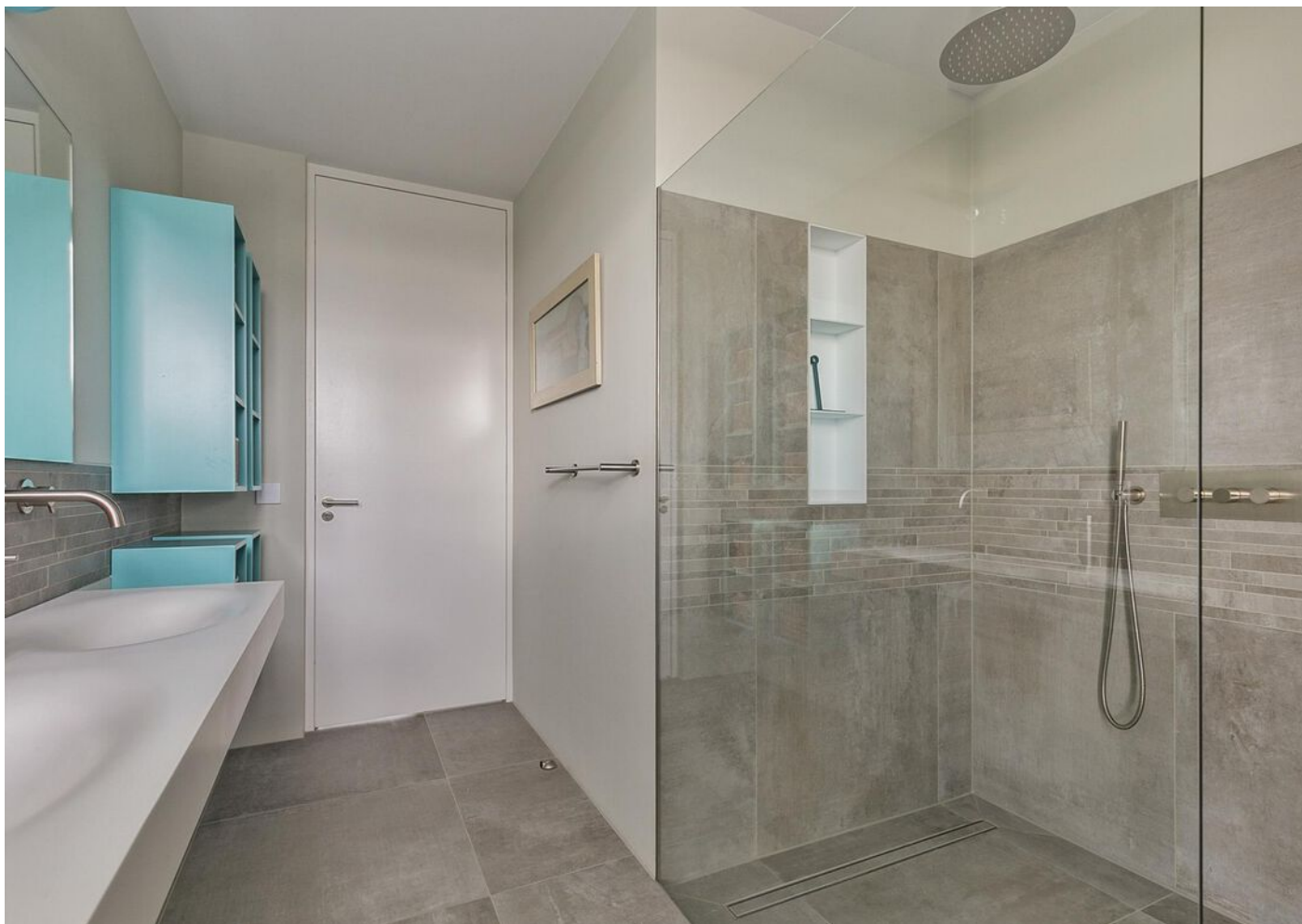




"in totaal 7
(slaap)kamers en
4 badkamers"







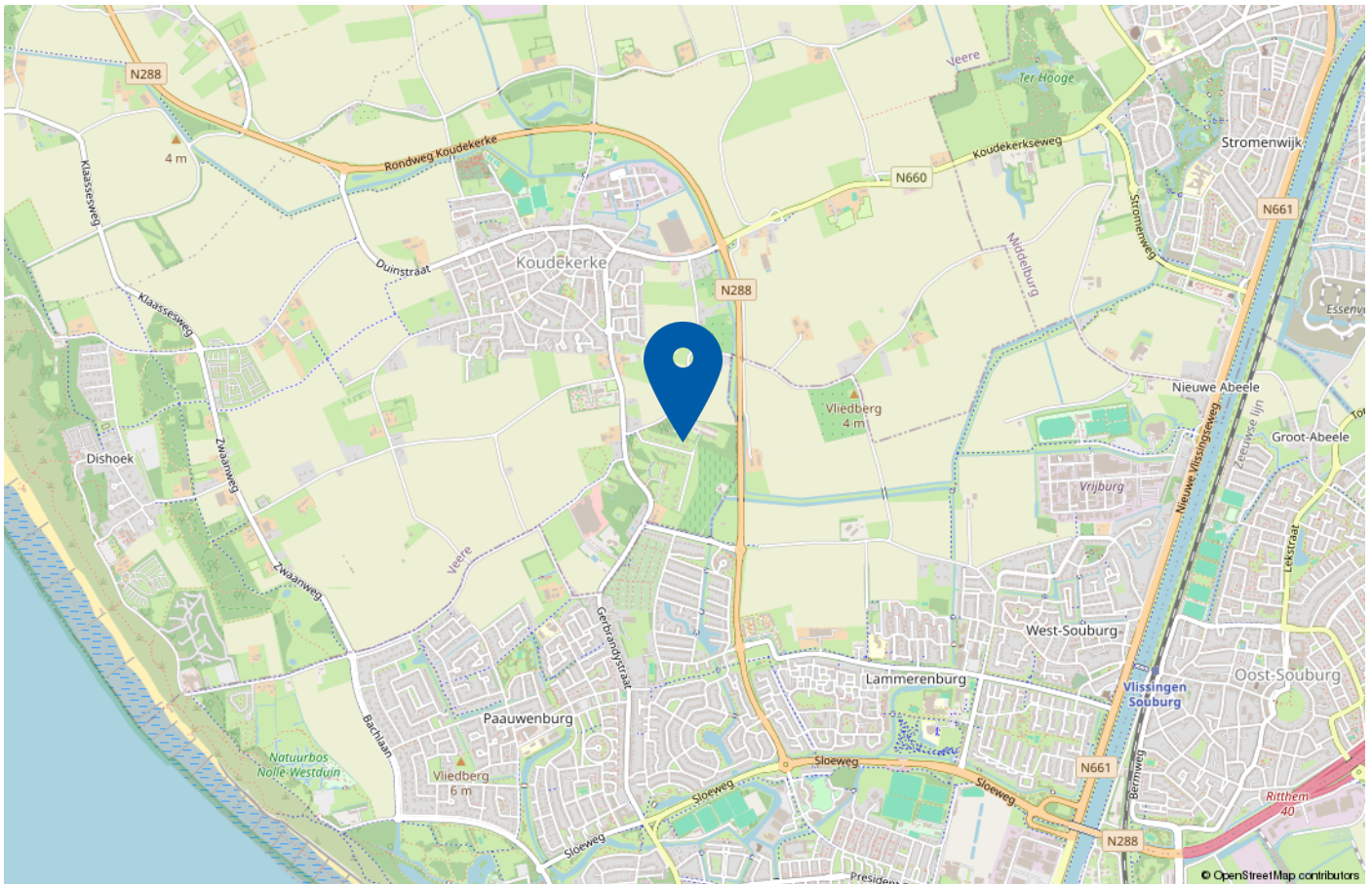




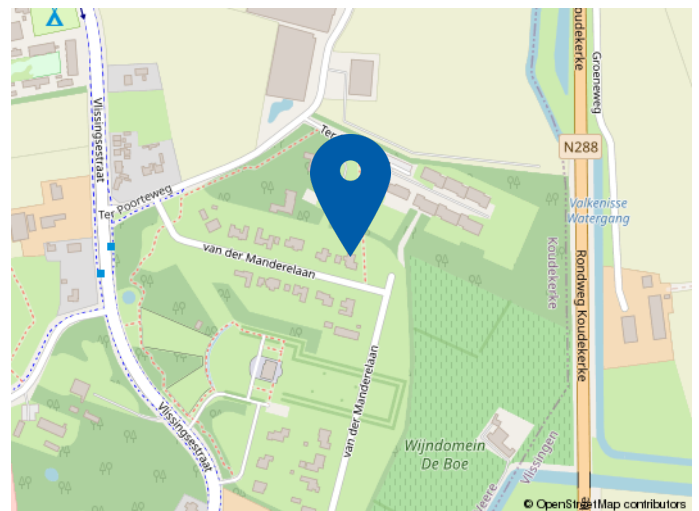




Locatie



De villa is gelegen op Buitenplaats Der Boede, een kleinschalig en rustig villapark met een hoogwaardige uitstraling. De ligging combineert privacy en ruimte met een uitstekende bereikbaarheid. Binnen circa 10 minuten fietsen bereikt u zowel de stranden van Dishoek als de historische binnenstad van Middelburg en de levendigheid van Vliessingen. De omgeving kenmerkt zich door groen, rust en een hoogwaardige woonkwaliteit, terwijl alle dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen snel bereikbaar zijn. Een ideale locatie voor wie comfortabel en vrij wil wonen, dicht bij zee én stad.



Plattegrond begane grond



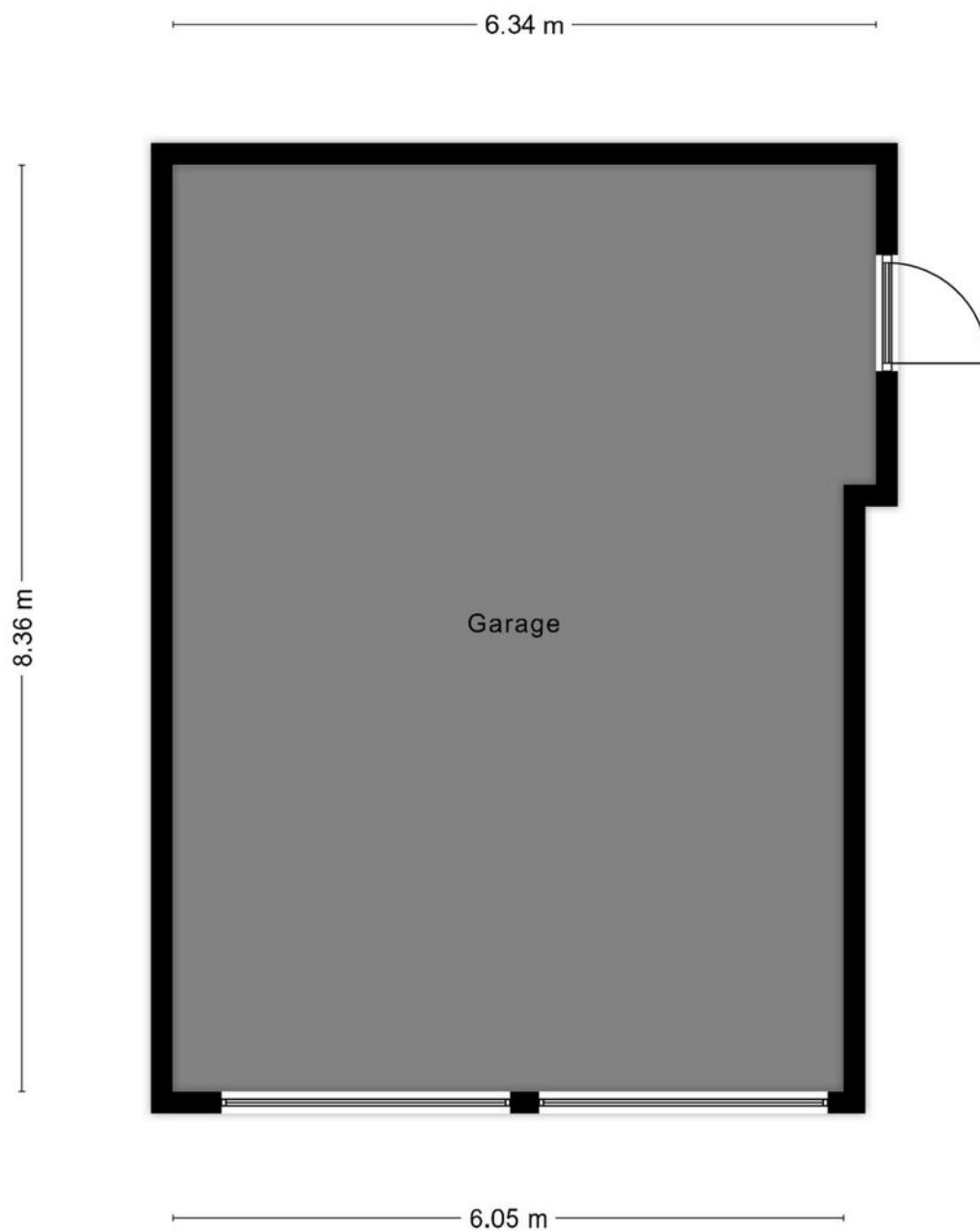
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond garage

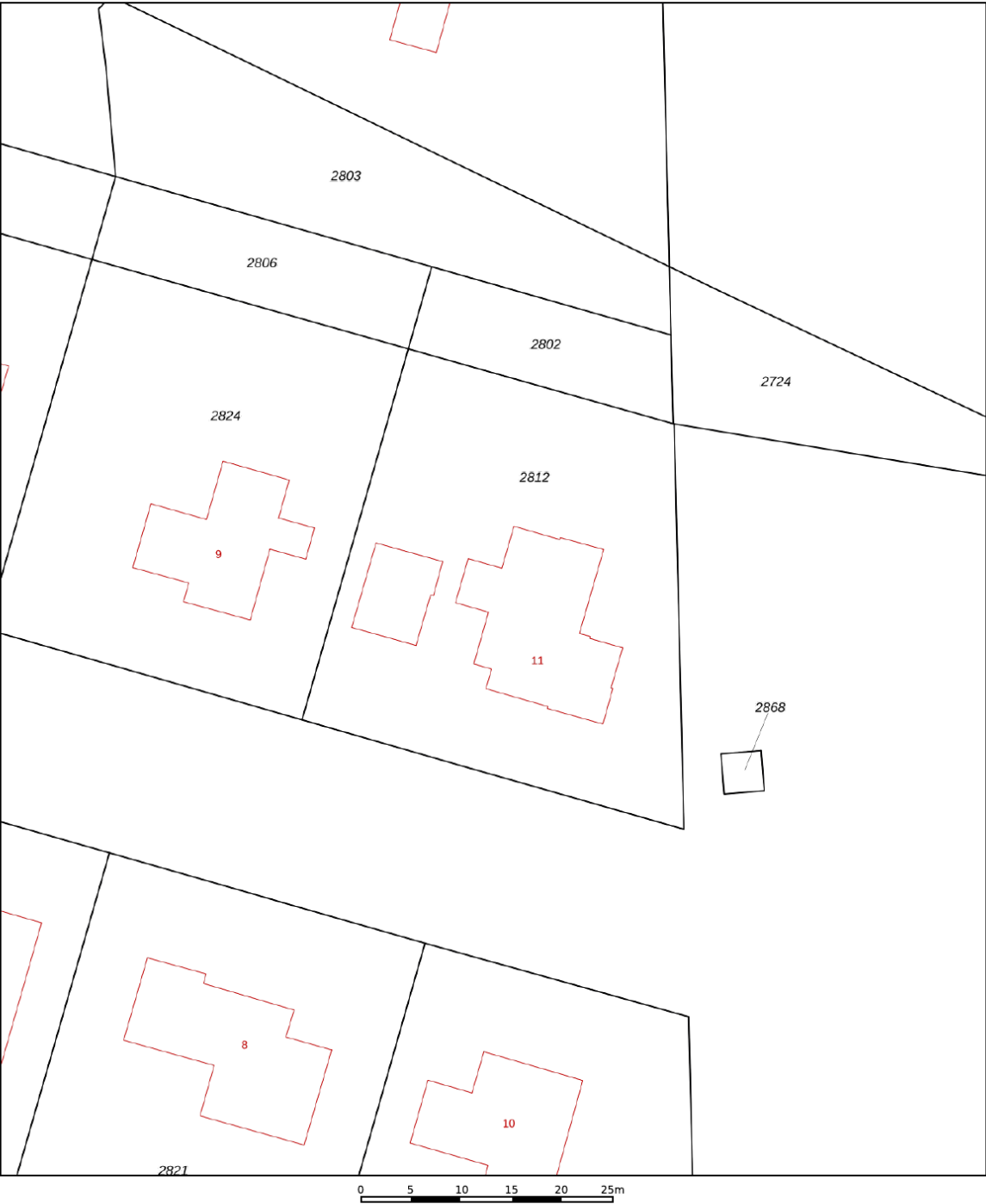


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: gert



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Valkenisse

Sectie K

Perceel 2812

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2025

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.



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.



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.



MAKELAARSKANTOOR WISSE VASTGOED

Thuis in Zeeland!

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, op- levering 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 Consumenten- voorwaarden van de NVM van toepassing, hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en het NVM-lid omschreven. Tevens is de privacyver- klaring van toepassing, welke voldoet aan de eisen van de AVG-wetgeving (mei 2018). U kunt deze nalezen op

www.wissevastgoed.nl