



Spanjaardstraat 3, 4331 EN Middelburg

Vraagprijs € 1.175.000,- kosten koper



Omschrijving

Wonen in een rijksmonument met allure, midden in de binnenstad, én beschikken over een tuin die je daar eigenlijk niet verwacht. Dit herenhuis, bekend als “Den Rosbeijer”, ademt historie en karakter. Authentieke elementen zoals schuifdeuren, paneeldeuren, schouwen en hoge raampartijen geven het huis een statige uitstraling. Tegelijkertijd is het comfortabel wonen dankzij onder meer een lift, een recente combiketel (2024) en deels dubbel glas en monumentenglas. Met ruim 270 m² woonoppervlakte is dit een huis dat je moet ervaren om de ware omvang en sfeer te voelen.

De indeling: Via de royale entree stap je binnen in een indrukwekkende ontvangsthall met toegang tot de inpandige berging, het toilet, de trap en de lift, een bijzonder en comfortabel element in een monumentaal pand.

De woonkamer met aansluitende serre beslaat samen maar liefst 59 m². Hier vallen het licht, de hoogte en de klassieke details direct op. Grote ramen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en zorgen voor een prachtig spel van zon en schaduw. De aangrenzende woonkeuken is royaal opgezet, een plek waar je uitgebreid kunt koken, tafelen en samenkomen. Vanuit hier bereik je de praktische bijkeuken/berging, die tevens vanaf de straat toegankelijk is, ideaal voor boodschappen of fietsen.

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij twee royale slaapkamers, stuk voor stuk met een prettige maatvoering en karaktervolle uitstraling. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. De derde slaapkamer, met daarnaast een flinke berging met de opstelling van de c.v.-ketel, is bereikbaar vanuit de bijkeuken.

De tweede verdieping biedt nog eens verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich twee extra slaapkamers en een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet. De grote zolderverdieping voelt ruim en licht aan en biedt volop mogelijkheden voor logees of een hobbyruimte.

Achter de woning ligt een tuin die je in de binnenstad nauwelijks voor mogelijk houdt. Met een diepte van circa 28 meter en een breedte van ongeveer 24 meter is dit een buitenruimte van uitzonderlijk formaat. Er is volop ruimte voor terrassen of speelgelegenheid. Achterin de tuin staat een vrijstaande garage met plek voor meerdere auto's en er is een vrije achterom.

Een monumentaal herenhuis met lift, royale leefruimtes en een ongekend grote tuin in het hart van de stad komt maar zelden beschikbaar. Ben je klaar om dit bijzondere hoofdstuk zelf te beleven? Neem dan contact op met Dingemanse makelaars en plan een bezichtiging. We laten je “Den Rosbeijer” graag van dichtbij ervaren.

Vraagprijs € 1.175.000,- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1760

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Inhoud woning	1.062 m ³
Perceel oppervlakte	840 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	273 m ²
Woonkamer	59 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Voorzieningen	Lift
Bijzonderheden	Monument, beschermd stads- of dorpsgezicht
Schuur / berging	Vrijstaande stenen garage

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-ketel
Warm water	C.V.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	Intergas (Gasgestookte combiketel uit 2024, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	2.850
Tuin breedte (cm)	2.400
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noordwesten
Kwaliteit	Verzorgd





























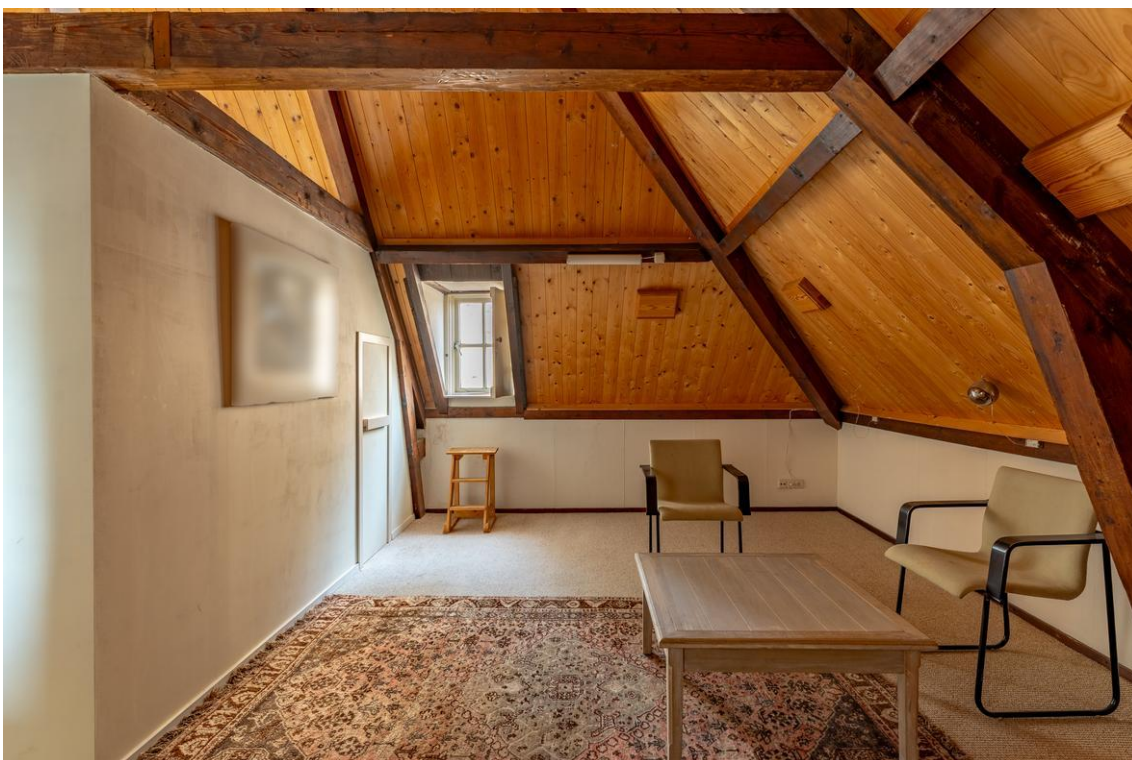




























Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



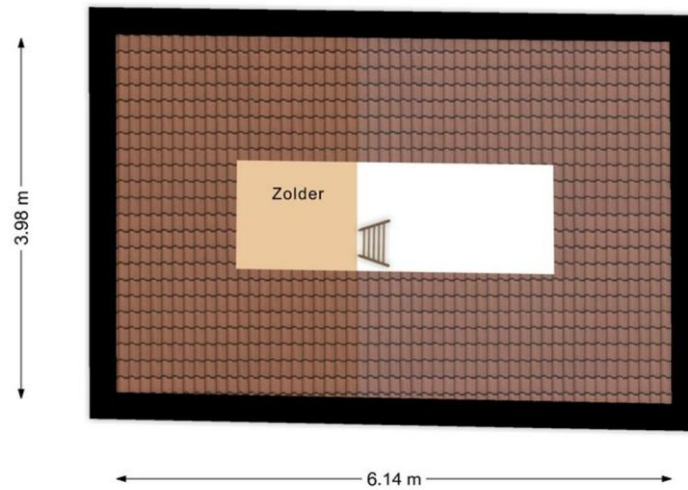
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



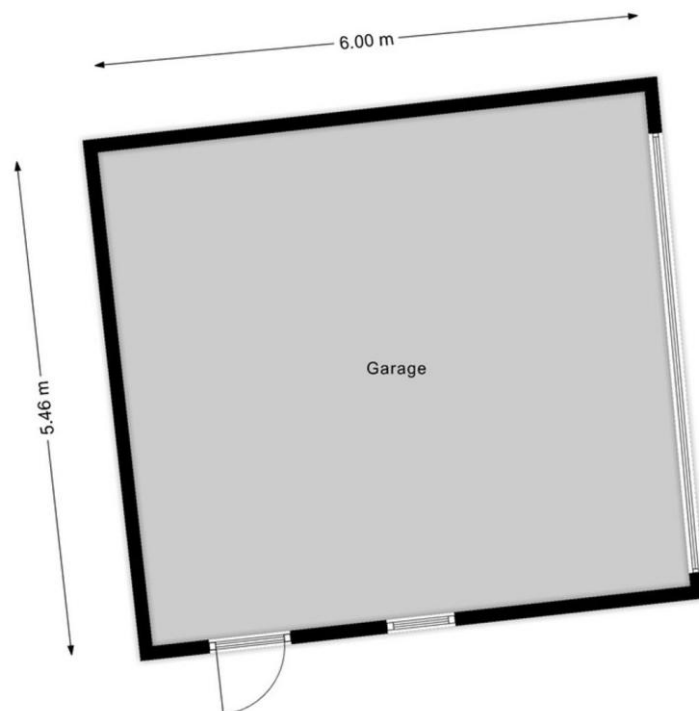
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder



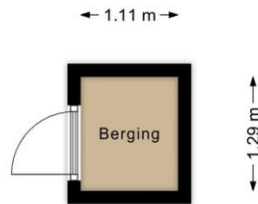
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

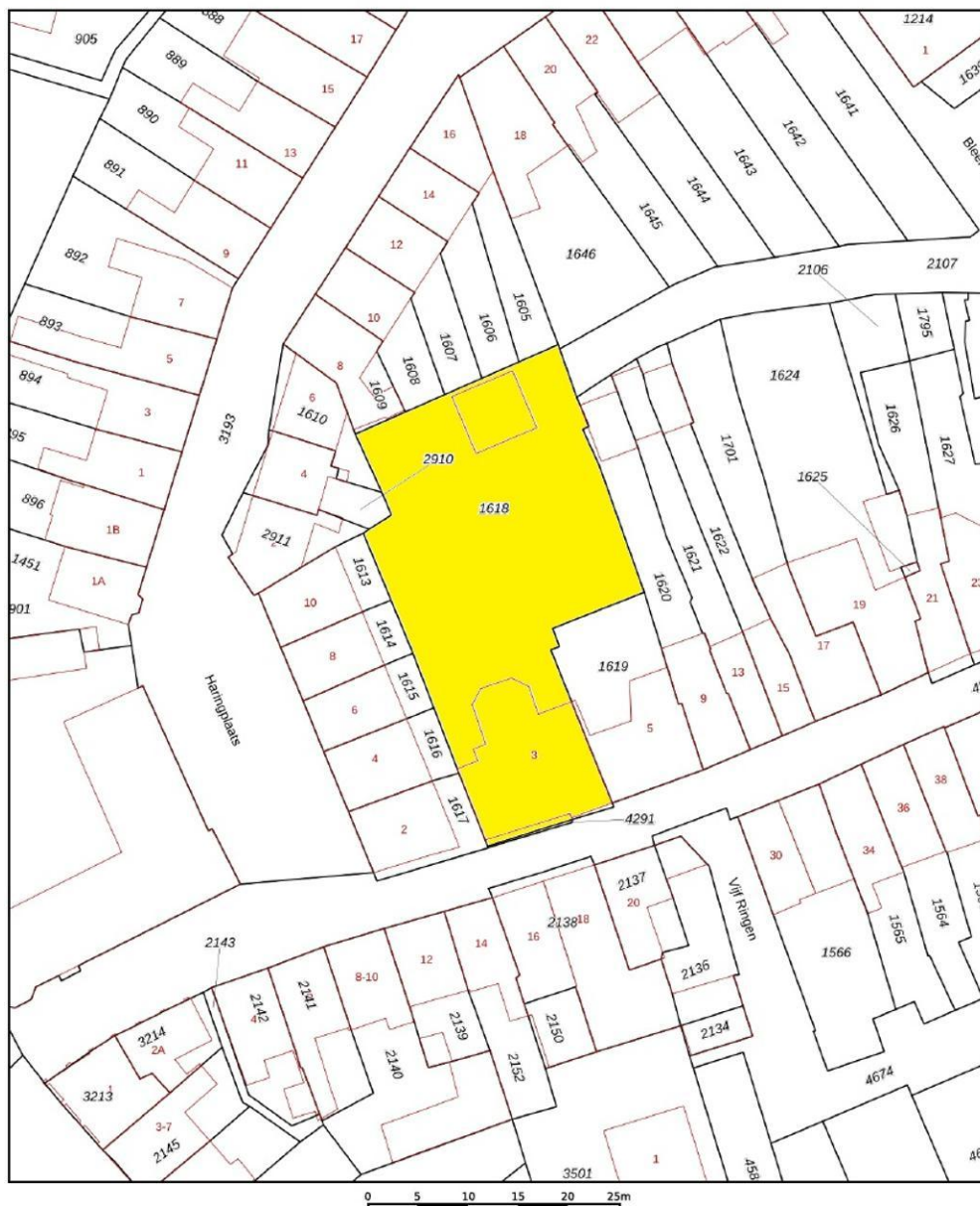
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	Kadastrale gemeente Middelburg Sectie L Perceel 1618
	Vastgestelde kadastrale grens	
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

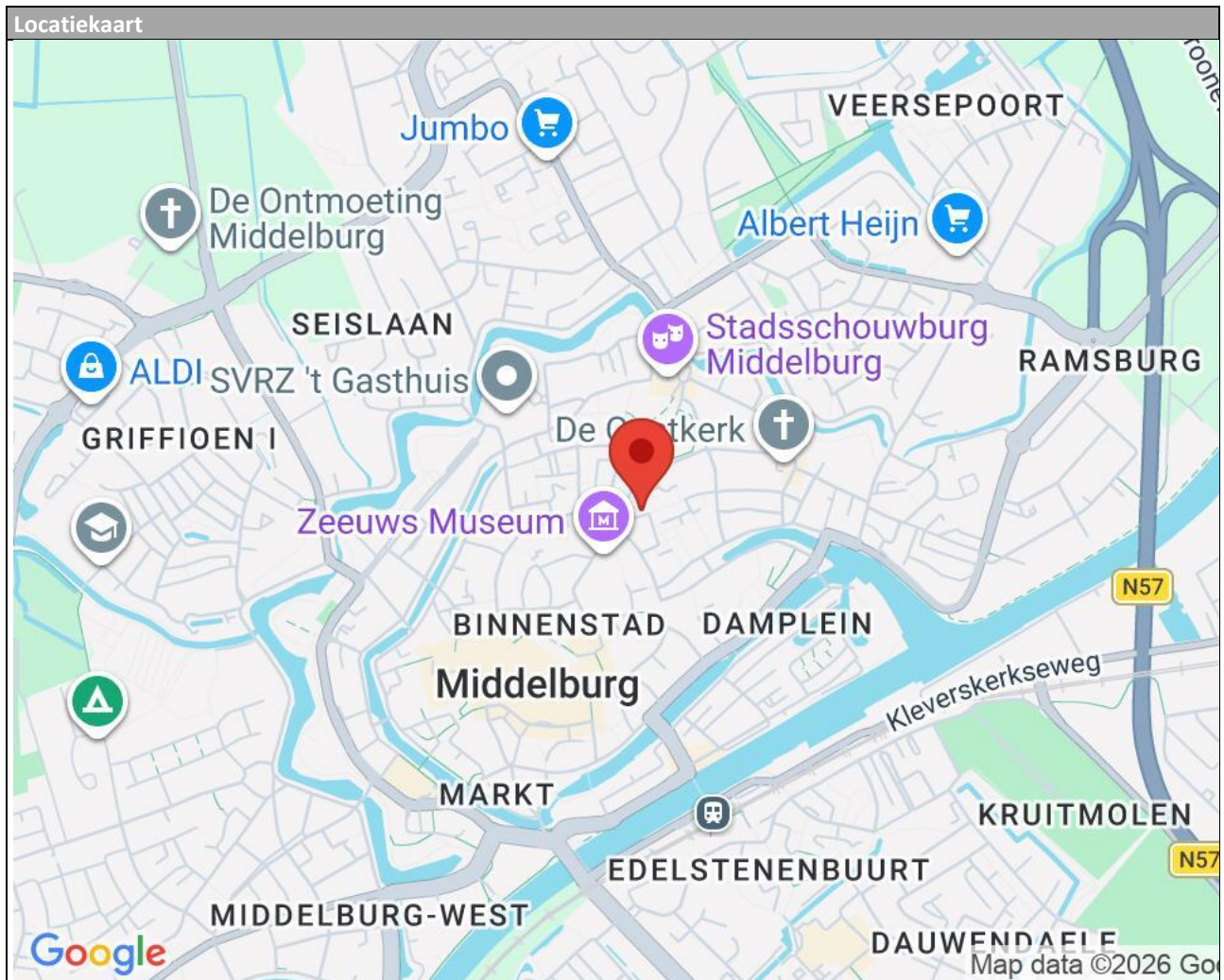
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Dingemanse makelaars B.V.
 Seisdam 8 -10
 4331 NT, MIDDELBURG
 Tel: 0118-650575
 E-mail: info@dingemansemakelaars.nl
www.dingemansemakelaars.nl



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Spanjaardstraat 3
Postcode / plaats	4331 EN Middelburg
Provincie	Zeeland



Algemene informatie

Dingemanse makelaars

Met onze actieve en professionele aanpak wordt uw woning op een juiste manier op de juiste kanalen gepresenteerd. Door onze grote brede klantenkring bereiken we een groot publiek, wat zeer gunstig is voor de verkoop van uw woning. Met meer dan 45 jaar ervaring in de lokale markt bent u bij ons aan het juiste adres! Het topteam van Dingemanse makelaars, met een gigantische vakkennis en ervaring, zorgt voor een prima transactie. Zakelijk en resultaatgericht zijn onze sleutelwoorden. Bel voor een vrijblijvend informatiegesprek naar 0118-650575. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.00 uur.

Een bieding uitbrengen

Zodra u een bezichtiging via ons kantoor heeft, maken wij voor u een move.nl-account aan. Hierin vindt u relevante informatie met betrekking tot de verkoop. Via het move.nl-account kunt u uw bieding uitbrengen. Uw bieding wordt uiteraard vertrouwelijk behandeld en uitsluitend aan de verkoper doorgegeven. De verkoper kan uw bieding accepteren, een tegenbieding doen of de bieding afwijzen. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbieding doet.

Koopovereenkomst

Na overeenstemming tussen de koper en de verkoper zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst, conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). In deze overeenkomst zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (de hoogte van het voorbehoud is maximaal de vraagprijs) hanteert Dingemanse makelaars een termijn van 6 weken, binnen die termijn kan de overeenkomst kosteloos door de koper worden ontbonden. Koper dient dan wel een officiële en onderbouwde afwijzing van een Nederlandse bankinstelling te overleggen.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient na 7 weken geregeld te worden. De kosten van een bankgarantie zijn voor rekening van de koper, deze kunnen per geldverstrekker verschillen.

Overdrachtsbelasting

Bij de eigendomsoverdracht van een woning is de koper overdrachtsbelasting verschuldigd, het percentage daarvan hangt onder andere af van uw persoonlijke situatie. Indien er sprake is van een overdrachtsbelastingvoordeel vanwege de doorlevering van een woning binnen een door de overheid vastgestelde termijn dan komt dit voordeel aan de verkoper toe.

Meldingsplicht

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gedaan van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. In de vragenlijst die de verkoper invult, zal de verkoper melding maken van deze zaken. De vragenlijst vindt u in uw Move.nl-account. Bij objecten ouder dan 30 jaar wordt een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht, dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het maken van een juiste beslissing. Zoals bijvoorbeeld de bouwtechnische staat, eventuele rechten en plichten die op de woning/het perceel rusten, milieufactoren, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen. Gezien de complexe materie, met name waar het uw eigen onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

De verkoper zal aan de koper een energielabel overhandigen. Van het voorgaande kan door de verkoper worden afgeweken indien op grond van het "besluit energieprestatie woningen" een dergelijk energielabel niet noodzakelijk is. Kijk voor meer informatie op www.energielabel.nl/woningen.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning/het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden als bijlage bij de koopovereenkomst ter beschikking gesteld, meestal in de vorm van de voorgaande akte van levering.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen geldt de volgende voorwaarde: voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de verkoopvolmacht van verkoper.

Overig

Alle door Dingemanse makelaars en de verkoper verstrekte informatie mag uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg of het uitbrengen van een bieding. Wij stellen hierbij uitdrukkelijk dat een koop danwel verkoop niet eerder tot stand komt, nadat zowel over de hoofdzaken (zoals prijs), maar ook over de details (zoals bijvoorbeeld datum van aanvaarding, eventuele voorbehouden, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken) overeenstemming is bereikt en deze afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door de koper en de verkoper getekende koopovereenkomst.

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Dingemanse makelaars B.V.
Seisdam 8 -10
4331 NT, MIDDELBURG
Tel: 0118-650575

E-mail: info@dingemansemakelaars.nl