



# Westkapelle

Koestraat 40



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

# Ruimte, mogelijkheden en een toplocatie in Westkapelle!



In het hart van Westkapelle staat deze verrassend ruime halfvrijstaande woning met maar liefst 184 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een zonnige achtertuin en een vrijstaande garage. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van een vakantiewoning. Hierdoor is het object uitermate geschikt voor wie royaal wil wonen en tegelijkertijd wil profiteren van de mogelijkheden van recreatieve verhuur, een gastenverblijf of mantelzorg.

De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, meerdere slaapkamers en een praktische indeling met volop leefruimte. In totaal zijn er 7 slaapkamers en 3 badkamers, verdeeld over de hoofdwooning en de vakantiewoning, waardoor er verrassend veel ruimte aanwezig is voor gezin, gasten of verhuur.

De verzorgde achtertuin op het westen biedt volop privacy en zon tot in de avonduren. Achter in de tuin bevindt zich een ruime vrijstaande garage.

De ligging is ideaal: midden in het gezellige dorpscentrum, met winkels, supermarkt en voorzieningen om de hoek. Tegelijkertijd liggen het strand, de dijk en het prachtige natuurgebied rondom de kreek op korte afstand.

Kortom: een ruime en veelzijdige woning met extra mogelijkheden, op een uitstekende locatie in het geliefde kustdorp Westkapelle.



# Kenmerken

## Oppervlakten

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 184 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 242 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte | 28 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 683 m <sup>3</sup> |

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Overige inpandige ruimte | 9 m <sup>2</sup> |
|--------------------------|------------------|

## Indeling

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal kamers      | 9 |
| Aantal slaapkamers | 7 |
| Aantal badkamers   | 3 |

## Buitenruimte

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| Tuin              | Achtertuin                             |
| Oppervlakte       | 90 m <sup>2</sup> (860 cm bij 1400 cm) |
| Ligging hoofdtuin | West                                   |

## Energie

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Energieklasse | D                        |
| Isolatie      | Dakisolatie, dubbel glas |
| Verwarming    | C.v.-ketel               |
| Warmwater     | C.v.-ketel               |

# Indeling

Begane grond: entree in de lange hal met doorgang naar de woonkamer. De ruime Z-vormige woonkamer heeft een heerlijke lichtinval, zicht op de vuurtoren en de tuin en beschikt over een sierhaard. De woonkamer is gezellig in te delen met een eet- en zithoek.

De dichte en ruime keuken is voorzien van twee keukenblokken, beide in hoekopstelling. Enerzijds bevindt zich de wateraansluiting voor de gootsteen en de vaatwasser, anderzijds het kookgedeelte met elektrische kookplaat, combi-oven/magnetron en koelkast.

De naastgelegen hal geeft toegang tot het toilet, de trapopgang en de achtertuin.

Eerste verdieping: lange overloop met veel bergruimte achter de schuifdeuren en toegang tot alle vertrekken.

Complete en nette badkamer met douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers. De twee slaapkamers aan de linker- en rechterzijde van de woning zijn heerlijk ruim opgezet. Verschillende slaapkamers hebben een leuk uitzicht op de vuurtoren of de dijk.

Zolder: vanaf de overloop op de eerste verdieping heeft u toegang tot een deel van de zolder.

## Indeling vakantiewoning

Begane grond: aan de straatzijde bevindt zich een kleine hal met meterkast. De vakantiewoning wordt echter via de zijpoort en eigen binnenplaats betreden. Vanuit de gang heeft u toegang tot de woonkamer, twee slaapkamers, twee badkamers en de keuken. Vanuit de keuken is de derde slaapkamer bereikbaar.

De badkamers zijn voorzien van een douche, toilet en wastafel.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De inboedel van de vakantiewoning blijft in zijn geheel achter.

## Tuin

De verzorgde achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u hier kunt genieten van een heerlijke bezonning tot in de late avonduren. De tuin is fraai aangelegd met een groot terras en veel groen rondom. De tuin heeft een vrije toegang vanaf de straat en is opgedeeld in twee delen ten behoeve van de vakantieverhuur.

Achter in de tuin staat een riante garage, voorzien van een wateraansluiting en -afvoer ten behoeve van witgoedapparatuur. Tevens beschikt de garage over een elektrische garagedeur.

Bij de vakantiewoning is daarnaast een eigen berging aanwezig.

## Bijzonderheden:

- Riante woning met vakantiewoning;
- 184m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Totaal 7 slaapkamers (inclusief vakantiewoning);
- Ruime garage met elektrische deur;
- Zonnig gelegen en fraai aangelegde achtertuin.

Interesse? Neemt u 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!



Riante woning  
met vakantie-  
woning en  
garage!









Woonkamer met  
gezellige zit- en  
eethoek!







































Vakantiewoning  
met 3  
slaapkamers en  
2 badkamers!













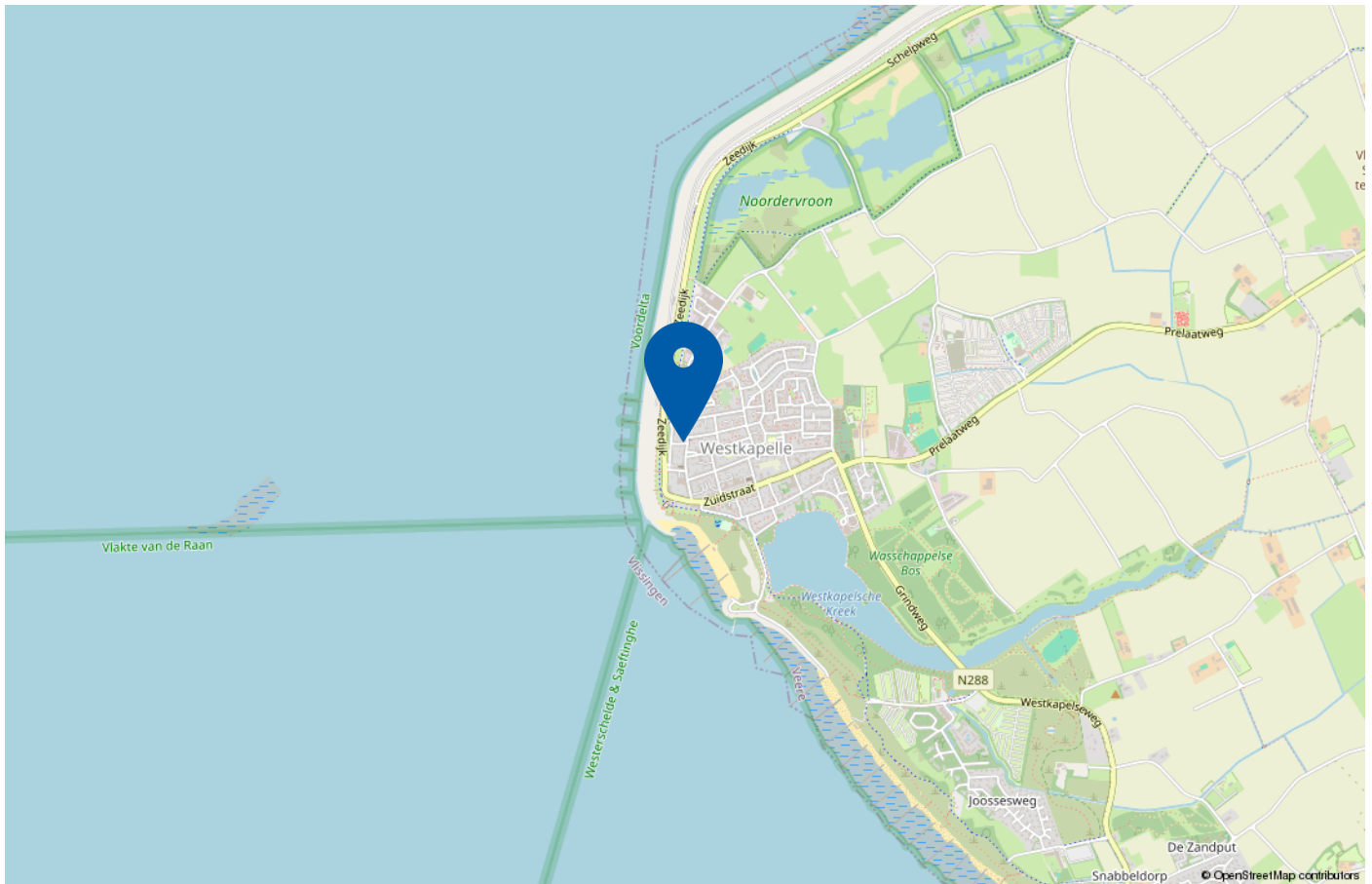




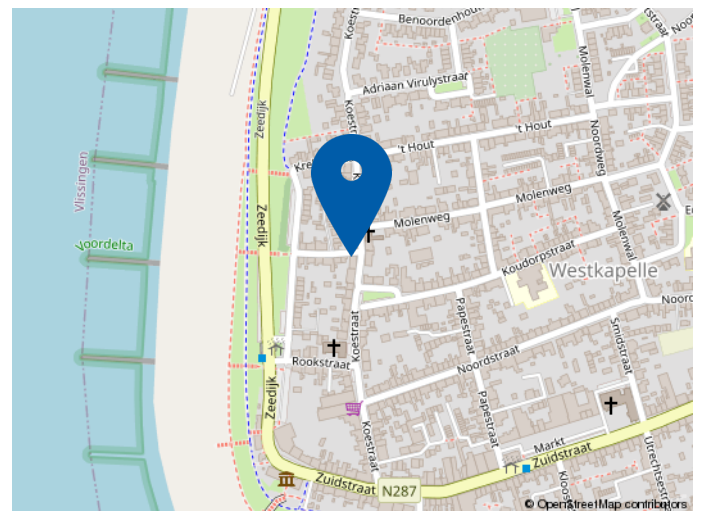




# Locatie



Westkapelle is een typisch dijkdorp met ruim 2.700 inwoners en een rijk verenigingsleven. Het is een gezellig dorp met tal van voorzieningen, zoals een huisarts, basisschool, diverse sportlocaties en winkels. Het strand, de dijk en de prachtige kreek met het omliggende bosgebied bieden volop mogelijkheden voor een actieve wandeling, fietstocht of een ontspannen dag aan zee. Kortom: het is heerlijk wonen in Westkapelle.



Aan de Koestraat bevindt zich de supermarkt en de straat eindigt in de Zuidstraat, met de bakker om de hoek. Ook de Markt, fietsenmaker en bouwmarkt liggen op korte afstand, waardoor u alles binnen handbereik heeft.

# Plattegronden begane grond



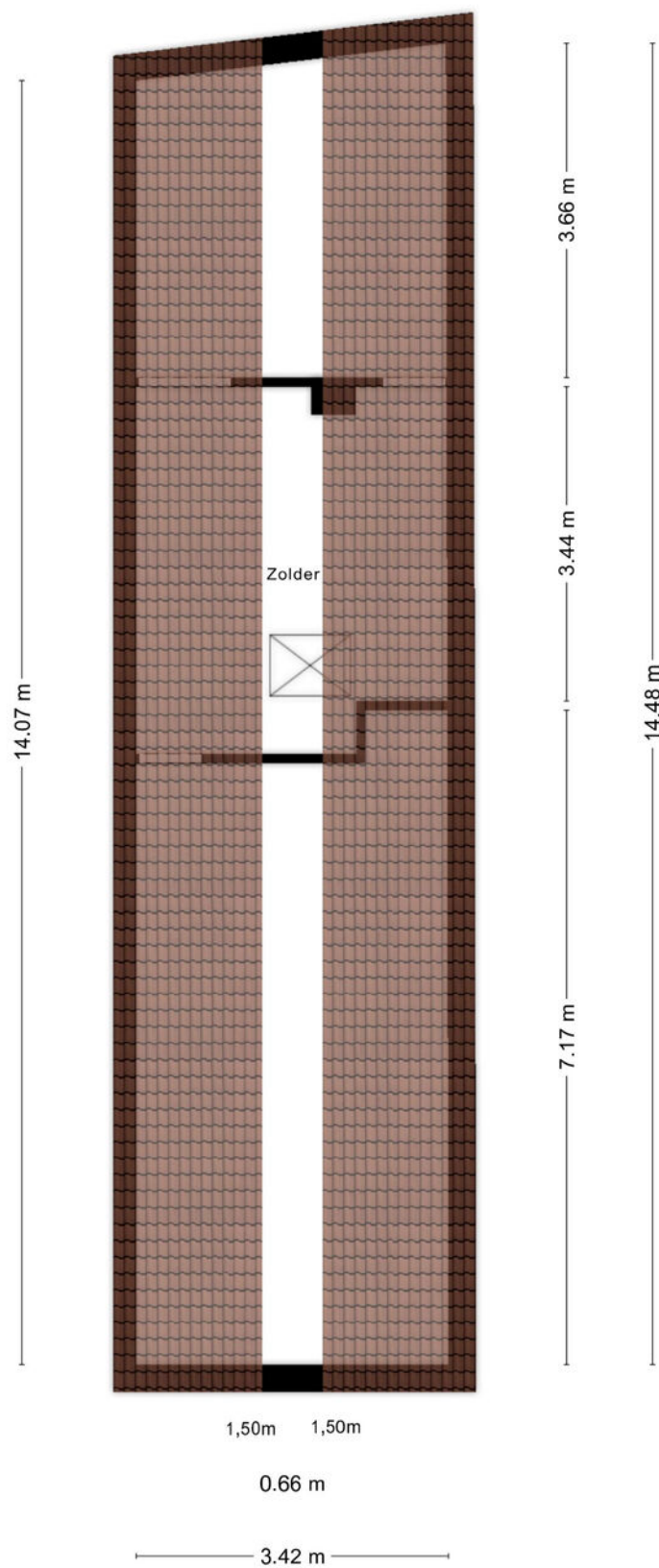
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden eerste verdieping



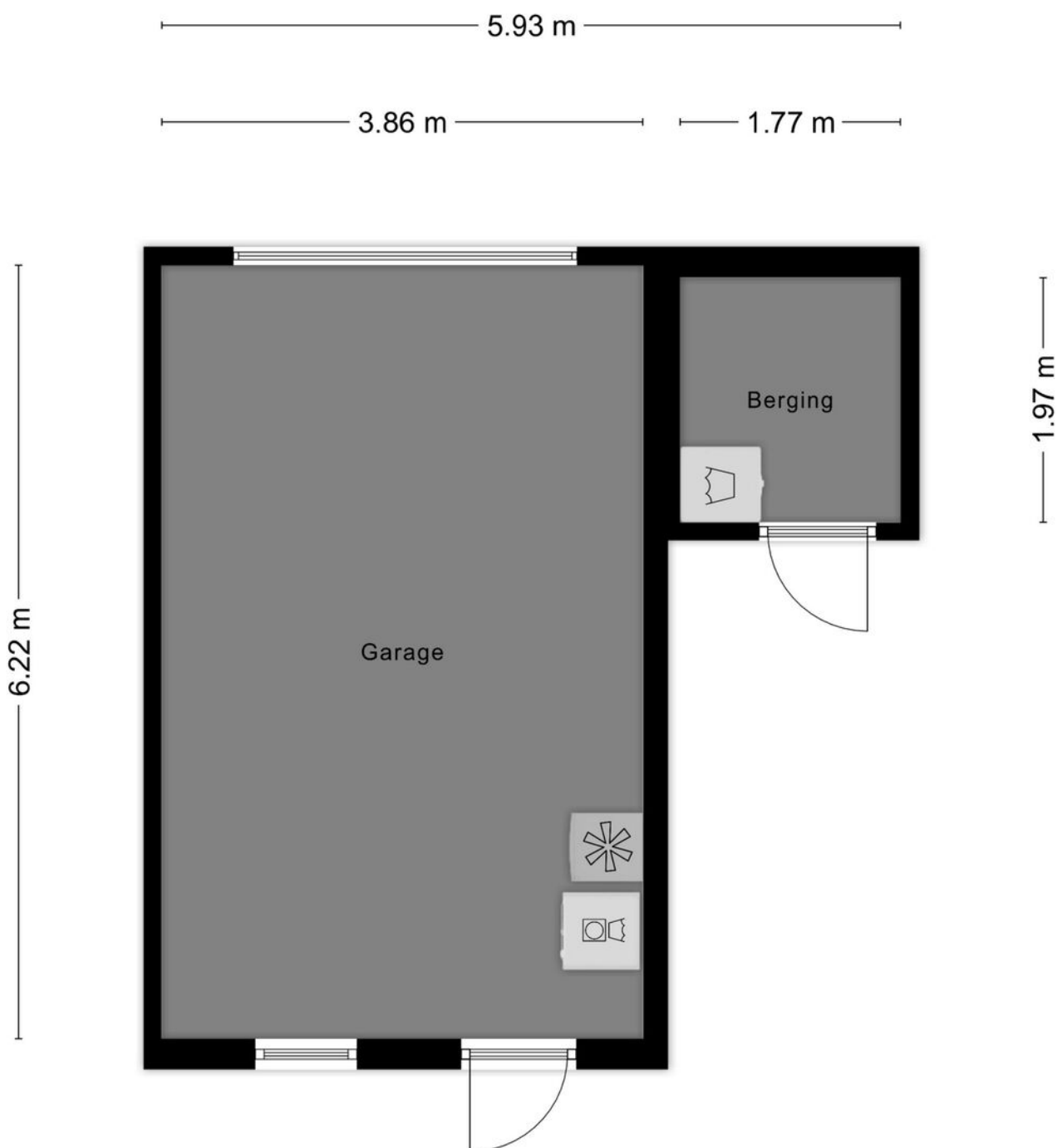
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden garage en berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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.



# 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 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het over-bieden 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 c.q. 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 heeft 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 u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijgt u 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 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. 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 verkoper. 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 u 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. Koopt u met de No-Risk clause dan kunt u 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](mailto:domburg@wissevastgoed.nl)



### Kantoor Oostkapelle

Duinweg 1, 4356 AP Oostkapelle

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

E-mail: [oostkapelle@wissevastgoed.nl](mailto: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 privacyverklaring van toepassing, welke voldoet aan de eisen van de AVG-wetgeving (mei 2018). U kunt deze nalezen op

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