



Welleweg 7

Dreischor

Vraagprijs € 650.000 k.k.



 **kuub**makelaars



Kuub makelaars, aangenaam !

De makelaars van Kuub zijn thuis in Zeeland, hebben een flinke dosis ervaring en de no-nonsense instelling om jouw woning of bedrijfspand succesvol te verkopen of om samen met jou je droomwoning te vinden. Maak kennis met onze makelaars. We hebben kantoren in Axel, Goes, Middelburg, Vlissingen en Zierikzee.

Kuub team

Axel 0115-553010

Goes 0113-227788

Middelburg 0118-234455

Goes (BOG) 0118-440227

Zierikzee 0111-416888



Leuk dat je deze woning bekijkt!

Aan de rustige en landelijke Welleweg in Dreischor staat deze charmante vrijstaande woning op een uitzonderlijk ruim perceel van circa 3.290 m². Hier woon je midden in het groen, met vrij uitzicht en volop privacy, terwijl je tegelijkertijd profiteert van een compleet geheel met onder andere dierenvoorzieningen, een grote geïsoleerde schuur met verdieping en een woning die de afgelopen jaren op belangrijke punten is gemoderniseerd. De woning, oorspronkelijk gebouwd rond 1920, heeft in de loop der tijd diverse verbeteringen en renovaties ondergaan.

Buiten komt deze woning volledig tot zijn recht. Het perceel van circa 3.290 m² is ingericht voor optimaal buitenleven, met onder andere een veranda met buitenkeuken, een hottub, diverse fruitbomen, broeikas en een moestuin. Voor dierenliefhebbers is dit een ideale plek met een paardenwei, stallen, paddock en diverse dierenverblijven.



Bouwjaar
1920



Wonen
110 m²



Perceel
3290 m²



Kamers
4

Kortom,

Een bijzonder compleet object voor wie landelijk wil wonen met ruimte, vrijheid en volop mogelijkheden voor dieren, hobby's of werken aan huis.





Indeling

Begane grond:

Via de rustige dreef aan de Welleweg komen we aan het einde van de dreef aan bij Welleweg 7. Wat direct opvalt is de grote hoge carport en ruime schuur met verdiepingszolder. Via de poort lopen we het perceel op en dan realiseer je direct, dit is een bijzonder plekje en een bijzondere woning met heel veel mogelijkheden.

De meeste mensen lopen hier de woning in via de achterdeur maar we beginnen nu toch bij de voordeur die vanaf de poort gezien aan de achterzijde van de woning is gesitueerd.

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. We lopen rechts eerst de keuken in. De keuken is in 2023/2024 gerenoveerd. Koken wordt hier echt een beleving dankzij het royale fornuis met zes pitten en drie ovens, afzuigkap, vaatwasser met projectiefunctie en een koel-/vriescombinatie. Via een tussenportaal is er toegang tot een kast, bijkeuken en kleedruimte met aansluitend badkamer. In de bijkeuken bevindt zich de Nefit Ecomline HR cv-ketel uit 2006, die in maart 2026 nog is onderhouden. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de tuin. Tevens is hier een extra keukenblok aanwezig met spoelbak met warmwateraansluiting en daaronder ruimte voor witgoedapparatuur. De kleed-/waskamer is een praktische ruime met aan de ene zijde een grote kastenwand en aan de andere zijde een kast met wasmand opstelling en werkblad. Ook de badkamer is gerenoveerd en dateert van 2022, waarbij gekozen is voor een eigentijdse afwerking met een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.





Indeling

Terug naar de hal bij de voordeur, aan de linkerzijde is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer vormt het hart van het huis en kenmerkt zich door de prettige lichtinval en de openslaande deuren naar de veranda. Hier loopt binnen naadloos over in buiten. Voor extra comfort en sfeer is in 2022 een pelletkachel geplaatst en daarnaast is er vloerverwarming aanwezig op de begane grond met uitzondering van de keuken en bijkeuken. Vanuit de woonkamer is bovendien een droge, koele, goed geventileerde kelder bereikbaar, ideaal voor opslag of bijvoorbeeld het bewaren van wijn. In de kelder zit zelfs nog een authentiek aanrecht.

De veranda is een echte eyecatcher en fungeert als verlengstuk van de woonkamer, compleet met buitenkeuken en een beschutte ligging waardoor je hier al vroeg in het seizoen tot laat in het jaar comfortabel buiten kunt zitten.

Verdieping:

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen met een prettige lichtinval en een functionele indeling. Twee slaapkamers hebben een vaste kast, de derde slaapkamer met dakkapel geeft daarnaast toegang tot een bergzolder, waardoor er voldoende bergruimte aanwezig is. Ook tref je hier de omvormer van de zonnepanelen.





Indeling

Schuur:

Op het perceel staat een grote, geïsoleerde schuur die is voorzien van elektra, water en een elektrische roldeur. Deze ruimte is uitermate geschikt als werkplaats, hobbyruimte of voor opslag en biedt daarnaast mogelijkheden voor het stallen van voertuigen of materieel. Aangrenzend bevindt zich een carport uit 2022, voorzien van elektra en geschikt voor bijvoorbeeld een camper.

Verdieping schuur:

De verdieping van de schuur is ingericht als een sfeervolle bar- en chillruimte, wat deze ruimte een unieke toevoeging maakt aan het geheel. Deze verdieping biedt tal van mogelijkheden, bijvoorbeeld als ontspanningsruimte, hobbyruimte of mancave.

Buitenleven:

De tuin en het omliggende perceel vormen een van de absolute hoogtepunten van deze woning. Met een oppervlakte van circa 3.290 m² is hier een buitenruimte gecreëerd die niet alleen royaal is, maar ook bijzonder veelzijdig in gebruik. Rondom de woning ervaar je direct de rust en het vrije uitzicht, terwijl de inrichting van het perceel zowel praktisch als sfeervol is opgezet.

Direct aan de woning bevindt zich de veranda met buitenkeuken, die een mooie overgang vormt tussen binnen en buiten. Vanuit hier kijk je uit over de tuin, waar meerdere zitplekken zijn gecreëerd en waar je op elk moment van de dag een plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. De aanwezigheid van een houtgestookte hottub draagt bij aan het ontspannen karakter van deze buitenruimte.





Indeling

Verspreid over het perceel staan diverse fruitbomen, waaronder appel-, peren-, pruimen-, kersen-, vijgen- en walnotenbomen, wat het geheel een groen karakter geeft. Daarnaast is er een broeikas en een moestuin aanwezig, ideaal voor liefhebbers van tuinieren en het kweken van eigen groenten en fruit.

Voor dierenliefhebbers is dit perceel uitermate geschikt ingericht. Er is een paardenwei aanwezig, voorzien van schrikdraad en drainage, twee paardenstallen met bijbehorende hooiopslag. De paddock is voorzien van drainage, waardoor deze ook bij minder gunstige weersomstandigheden goed bruikbaar blijft. Verder zijn er diverse dierenverblijven gerealiseerd, waaronder een varkensstal, geitenhok, kippenren en konijnenverblijf, waardoor het houden van verschillende dieren hier direct mogelijk is.

Het geheel is bovendien praktisch ingericht met voorzieningen zoals een regenwatertank van circa 1.000 liter, die gebruikt kan worden voor het besproeien van de tuin of het verzorgen van dieren. In combinatie met de verwarmde waterleidingen voor de drinkbakken van de paarden maakt dit het perceel niet alleen sfeervol, maar ook functioneel en goed doordacht. De tuin en het erf bieden daarmee een unieke combinatie van rust, ruimte en gebruiksmogelijkheden en vormen een ideale plek voor wie landelijk wil wonen met volop mogelijkheden voor dieren, tuinieren en buitenleven.







Vraagprijs	€ 650.000 k.k.
Soort	woonboerderij
Aantal kamers	4
Inhoud	429 m ³
Perceeloppervlakte	3290 m ²
Woonoppervlakte	110 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand hout, garage met carport
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
CV-ketel	Nefit ecomline 2006
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Plattegronden

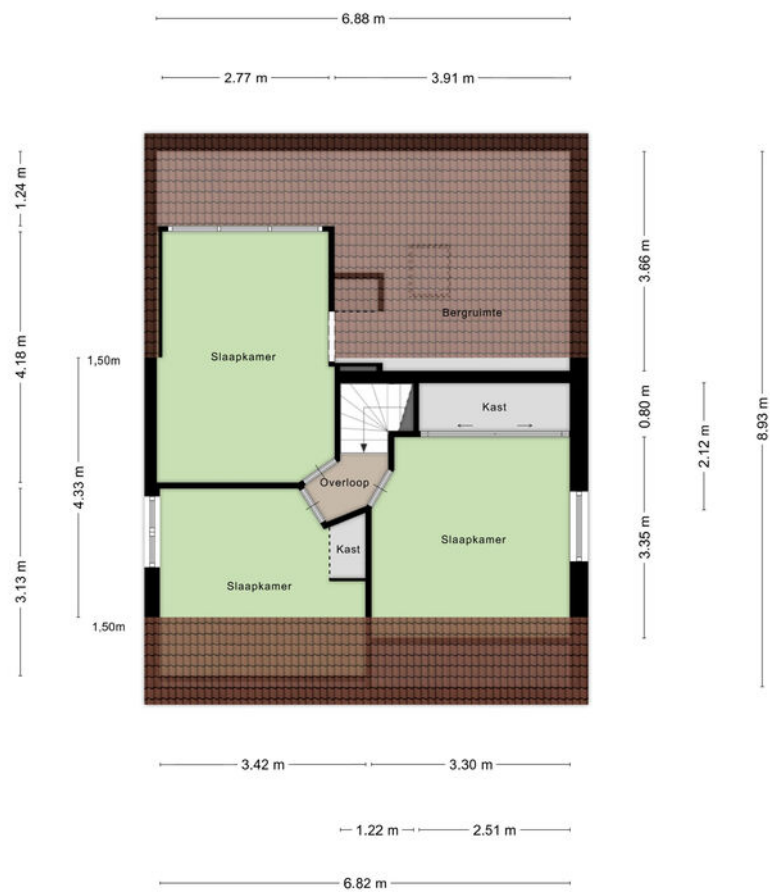
Begane grond



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

Plattegronden

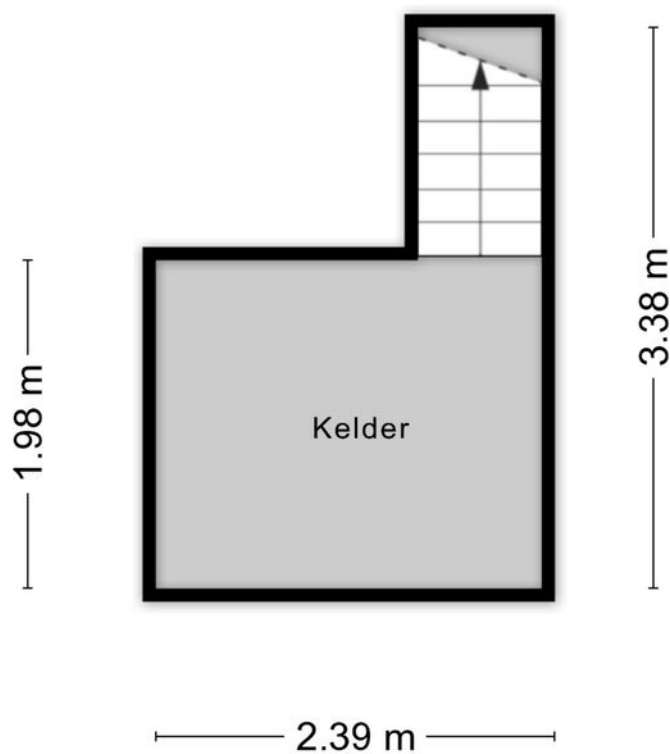
Eerste etage



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



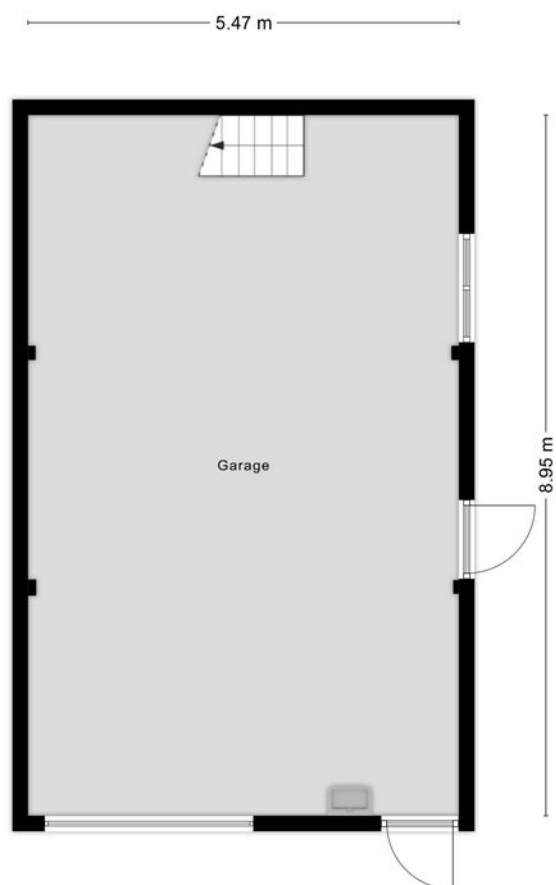
Plattegronden



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



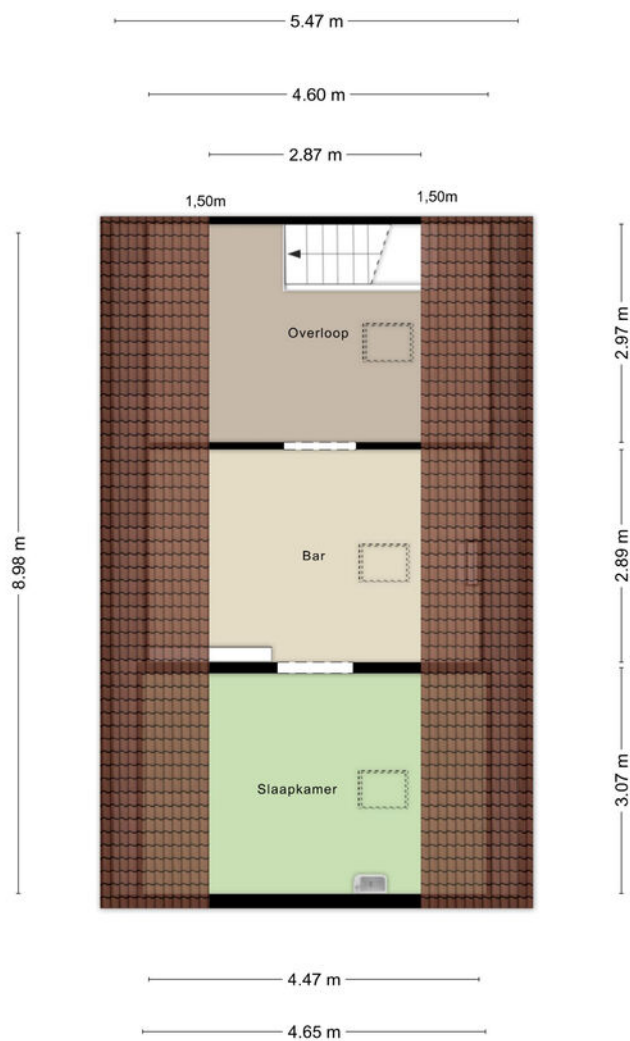
Plattegronden



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



Lijst van (on)roerende zaken

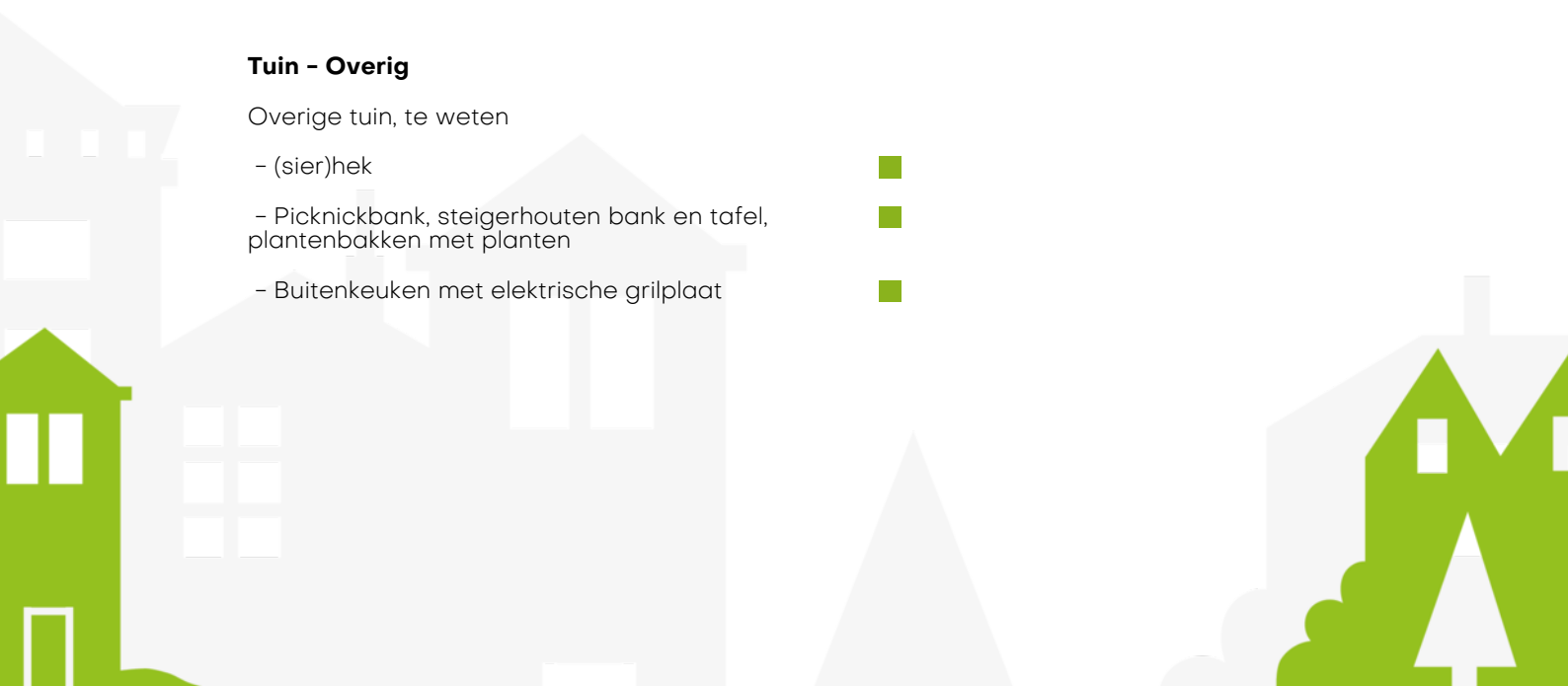
(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
- Plafondventilator met verlichting	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- Spiegel	■		
- Tv meubel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukentafel met bank	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- Meubel met 2 wasmanden	■		
- 2 spiegels waarvan 1 met led en verwarming	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Alarminstallatie	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
(Broei)kas	■		
Schrikdraad apparaat paardenwei	■		
Bar met barkrukken, elektrische haard verdieping garage	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- Picknickbank, steigerhouten bank en tafel, plantenbakken met planten	■		
- Buitenkeuken met elektrische grillplaat	■		



Wat je nog zou moeten weten...

Verkopende partij

Wij treden op voor de verkopende partij. Wij moeten dus zijn belang behartigen. Je kan je laten adviseren door een NVM-makelaar uit de buurt.

Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Details

Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zakendie voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan jou desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Veel gestelde vragen..

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus, als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

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

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 verkopend 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 overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien jij 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 biedingsproces, 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 jij de vraagprijs biedt, doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw 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 dien je 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. Eén 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 verkopend 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 jouw makelaar naar de te volgen procedure.



7 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 eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

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

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

9. 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' kan je niet eisen; de verkoper en verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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 zijn de overdrachtsbelasting 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, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

11. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor jou de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van een technische keuring
- het voorbehoud van de uitkomst van een taxatie
- etc

Belangrijk!

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen je veel kosten en zorgen besparen.



Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor jou als koper zijn er nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement;

- ✓ Advies bij de verkoop van jouw woning
- ✓ Eventueel een taxatierapport
- ✓ Advisering die leidt tot een optimale hypotheek in jouw specifieke situatie
- ✓ Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- ✓ Het afsluiten van diverse verzekeringen voor jouw nieuwe woning;

Tot slot,

Het kopen van een huis is altijd spannend; ook voor de verkoper. Graag vernemen wij je reactie met betrekking tot deze woning, zodat wij de verkoper kunnen informeren. Het kan zijn dat dit jouw droomhuis is maar misschien is dit niet de woning die jij zoekt. Informeer ook dan naar de mogelijkheden die Kuub Makelaars jou biedt. Wellicht kunnen wij je helpen met het vinden van jouw droomhuis of het verkrijgen van de juiste hypotheek.





Heb je nog vragen?

Wij staan voor je klaar!

Vestiging Axel

Noordstraat 12
4571 GD Axel
0115-553010
axel@kuubmakelaars.nl

Vestiging Middelburg

Korte Geere 1
4331 LE Middelburg
0118-234455
middelburg@kuubmakelaars.nl

Vestiging Zierikzee

Nieuwe Bogerdstraat 7
4301 CV Zierikzee
0111-416888
zierikzee@kuubmakelaars.nl

Vestiging Goes

Beukenstraat 6
4462 TT Goes
0113-227788
goes@kuubmakelaars.nl

Vestiging Goes (BOG)

Beukenstraat 6
4462 TT Goes
0118- 440227
bog@kuubmakelaars.nl

Kuub Hypotheken

085-0430080
info@kuubhypotheken.nl

U volgt ons op

