



Westkapelle

de Casembrootstraat 45



Thuis in Zeeland

wissevastgoed.nl

Instapklaar wonen op een toplocatie in Westkapelle!



Aan de Casembrootstraat 45 staat deze verrassend ruime en stijlvol afgewerkte tussenwoning met uitbouw, luxe woonkeuken en zonnige achtertuin. De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en combineert sfeer, comfort en praktische leefruimte op uitstekende wijze.

De begane grond biedt een lichte woonkamer, vloerverwarming over de gehele begane grond en een luxe woonkeuken met kookeiland als echte blikvanger. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er een fijne eethoek ontstaan met schuifpui naar de tuin. Verder beschikt de woning over een praktische bijkeuken, geïsoleerde berging, twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een open zolderverdieping met mogelijkheden voor een derde slaapkamer of werkruimte. Met energielabel A, airconditioning en zonnepanelen is ook aan duurzaamheid gedacht.



De verzorgde achtertuin met overkapping en vrije achterom maakt het geheel compleet. Daarbij woont u hier op korte afstand van de duinen, het strand, de Kreek en het gezellige centrum van Westkapelle. Een heerlijk huis op een fijne plek aan de Zeeuwse kust!

Neem 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	125 m ²
Perceeloppervlakte	153 m ²

Inhoud 480 m³

Overige inpandige ruimte 11 m²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1

Buitenruimte

Tuin	Achters tuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Oppervlakte	65 m ² (1100 cm bij 680 cm)
Ligging hoofdtuin	Noord

Energie

Energieklasse	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Zonnepanelen	6

Indeling

Begane grond: bij binnenkomst vallen de nette afwerking en de verzorgde entree direct op. De hal is eigentijds afgewerkt en voorzien van een garderobehoek/bergruimte onder de trap. De meterkast is vernieuwd en uitgebreid. Een raam biedt alvast een speelse doorkijk naar de luxe keuken.

De lichte woonkamer is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafond met inbouwspots en voorzien van een mooie tegelvloer met vloerverwarming. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en eethoek, wat zorgt voor een ruimtelijk geheel.

De luxe keuken vormt het hart van de woning en is voorzien van een royaal kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging, Quooker en vaatwasser. In de wandopstelling bevinden zich een combi-oven/magnetron en koelkast. Daarnaast is er volop bergruimte, een koffiecormer en een hoogwaardige afwerking met tegelwand en inbouwspots.

Dankzij de uitbouw is een ruime eethoek ontstaan met schuifpui naar de achtertuin. In de uitbouw bevinden zich tevens de bijkeuken met witgoedaansluitingen en het moderne toilet, met eveneens toegang tot de tuin. Aangrenzend is de geïsoleerde berging gerealiseerd, ideaal voor fietsen en opslag.

Eerste verdieping: de overloop beschikt over een dakraam, wat zorgt voor prettig daglicht. In de vaste kast bevindt zich de C.V.-opstelling (2022) en een Aquacell waterontharder. Vanaf de overloop zijn de slaapkamers en badkamer bereikbaar.

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet dankzij de dakkapel en voorzien van een inloopkast en airconditioning. De tweede slaapkamer is eveneens vergroot door een dakkapel en netjes afgewerkt.

De luxe badkamer is een echte blikvanger en volledig betegeld met stijlvolle materiaalcombinaties. Voorzien van een dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en tweede wandcloset.

Zolderverdieping: via een vaste trap bereikt u de open zolderverdieping. Deze ruimte is nog geheel naar eigen wens in te richten en biedt de mogelijkheid voor een derde slaapkamer of werkruimte.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating en groen en beschikt over een overkapping en vrije achterom. Dankzij de diepte van de tuin is er gedurende de dag zowel zon als schaduw te vinden, waardoor het hier op elk moment van de dag prettig vertoeven is.

Bijzonderheden:

- Luxe, instapklare en uitgebouwde woning!;
- Stijlvolle woonkeuken met kookeiland als hart van het huis;
- Fijne zit- en eethoek en schuifpui naar de achtertuin;
- Praktische ruimten als bijkeuken en berging (geïsoleerd);
- Ruime hoofdslaapkamer met inloopkast en airco;
- Luxe en stijlvolle badkamer;
- Achtertuin met vrije achterom en overkapping;
- Energielabel A;
- Ideale ligging nabij de Kreek, duinen en het centrum!

Luxe,
instapklare en
energiewaardige
woning!





Lichte en strak
afgewerkte
woonkamer!







Luxe en stijlvolle
keuken als hart
van het huis!











Uitbouw met
eethoek,
bijkeuken, toilet
en berging!







Riant hoofd-
slaapkamer met
dakkapel, airco
en inloopkast!











Fijne achtertuin
met overkapping
en vrije
achterom!

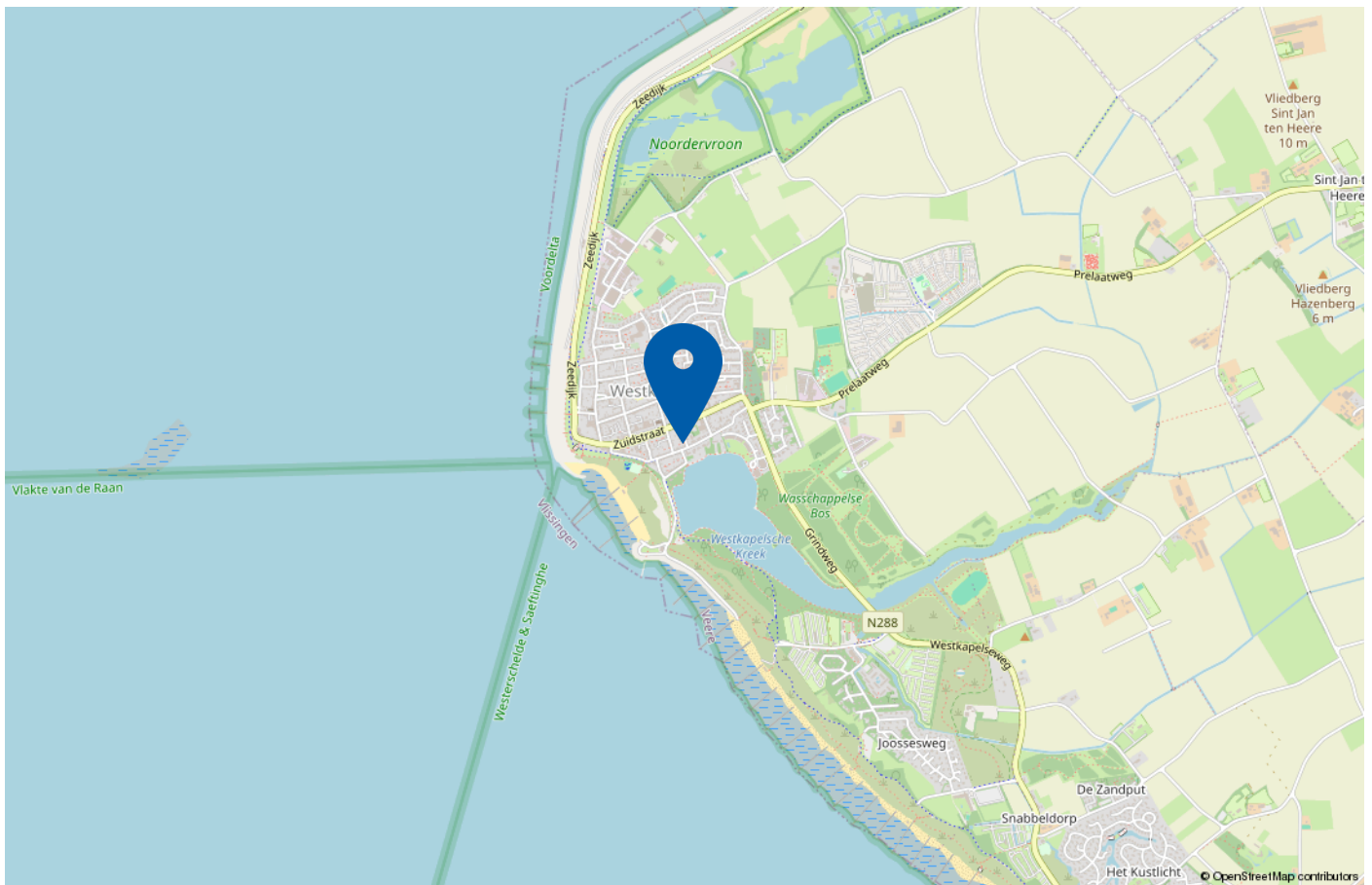




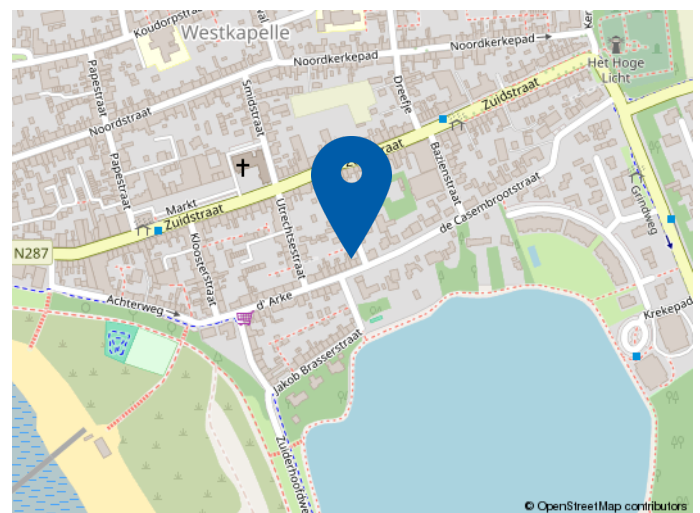




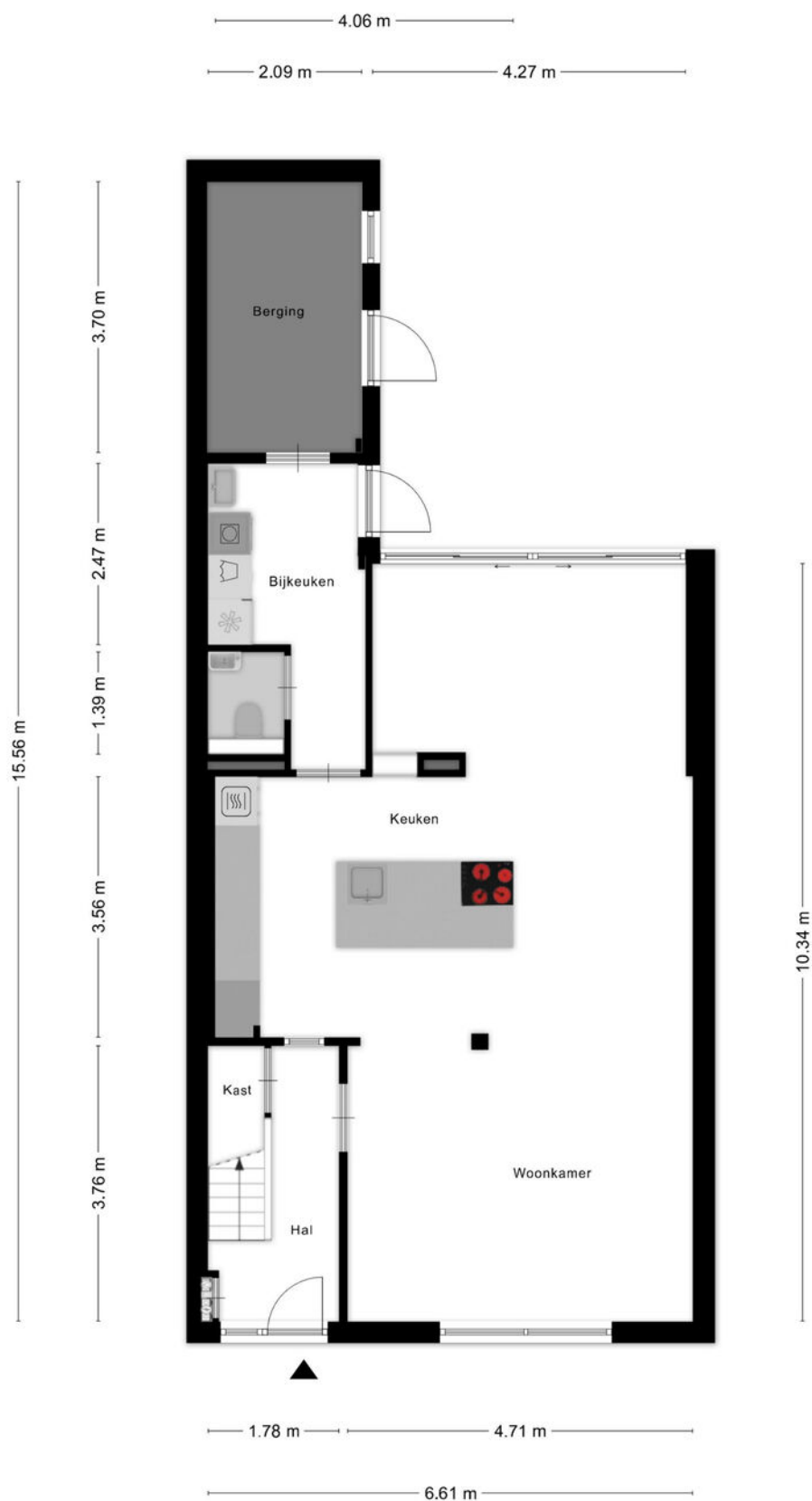
Locatie



Westkapelle is een sfeervol dorp in Zeeland, bekend om strand, duinen en de karakteristieke vuurtoren. De woning ligt op korte afstand van de kust, waar u eindeloos kunt wandelen en genieten van het Zeeuwse buitenleven. Ook voorzieningen, horeca en winkels zijn dichtbij aanwezig, waardoor het hier comfortabel wonen is met alle gemakken binnen handbereik.

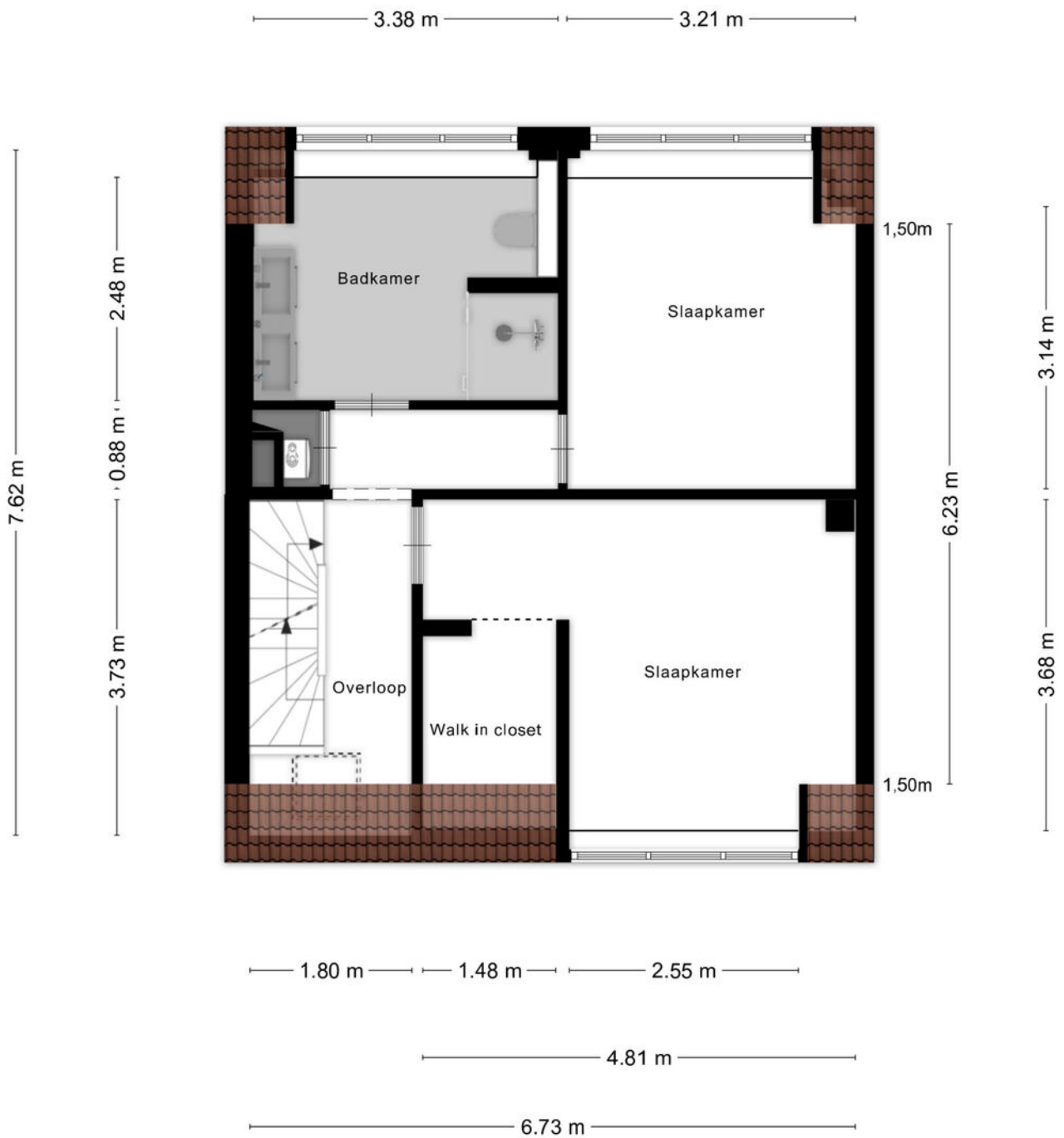


Plattegronden begane grond



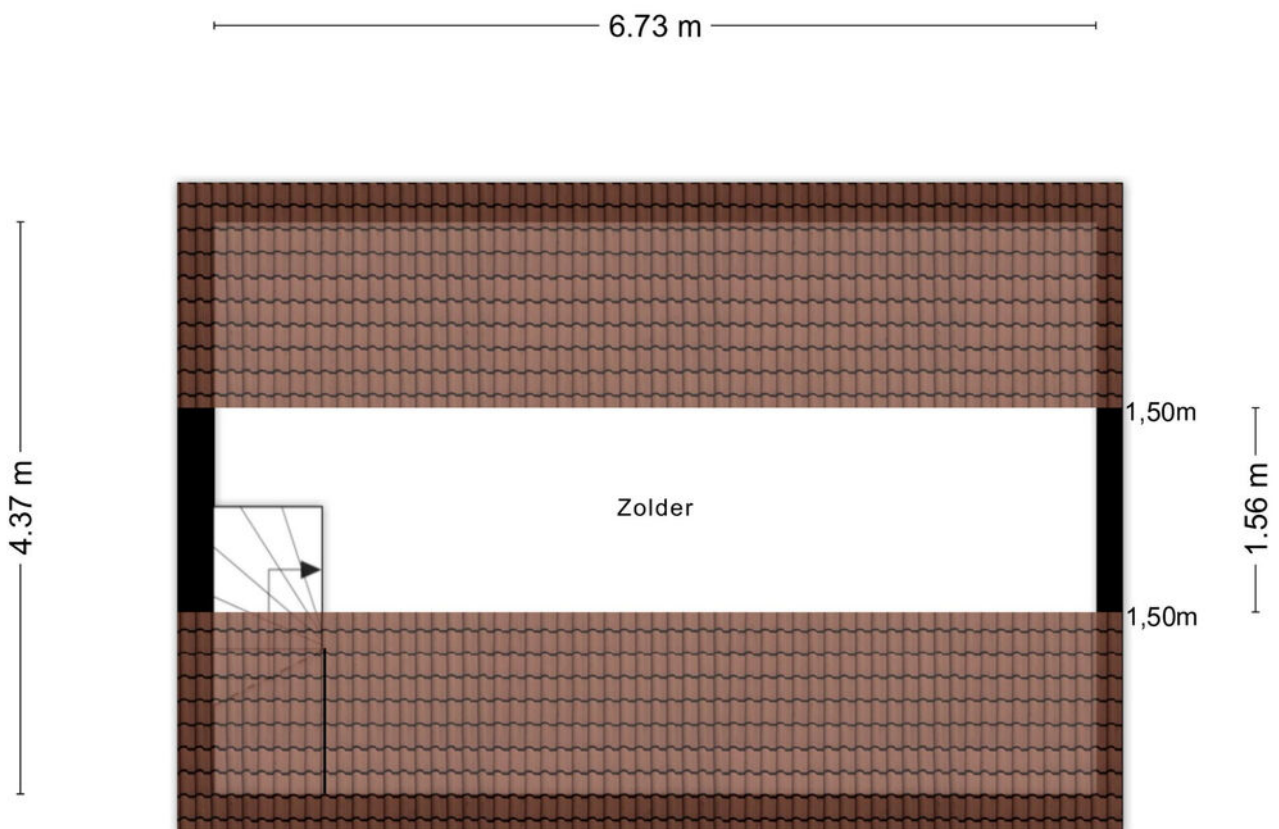
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden eerste verdieping



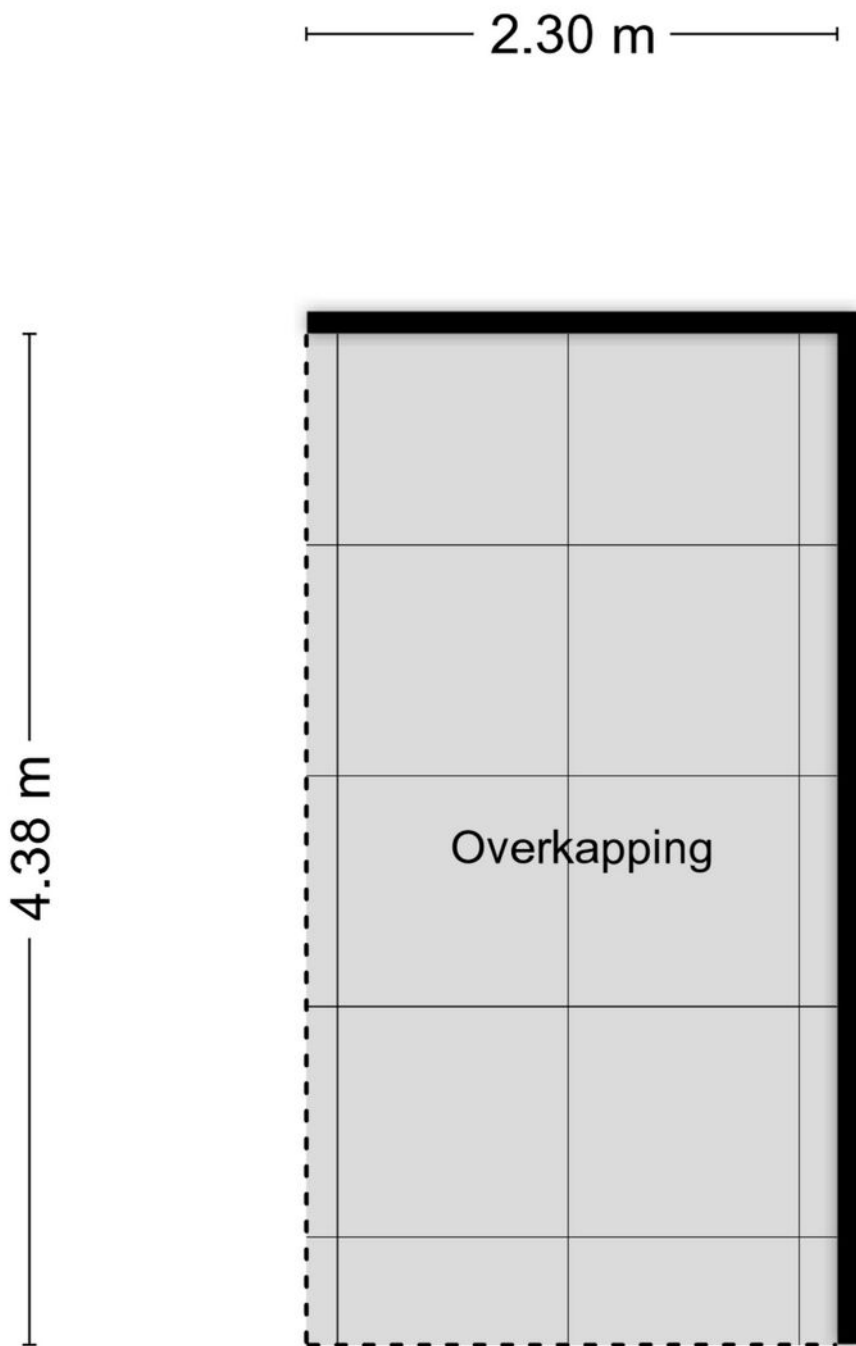
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden zolderverdieping



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

Plattegronden overkapping

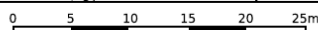



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westkapelle</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4482</p>	<p>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.</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 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



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 privacyverklaring van toepassing, welke voldoet aan de eisen van de AVG-wetgeving (mei 2018). U kunt deze nalezen op www.wissevastgoed.nl