

TE KOOP

Ring 10

Burgh-Haamstede



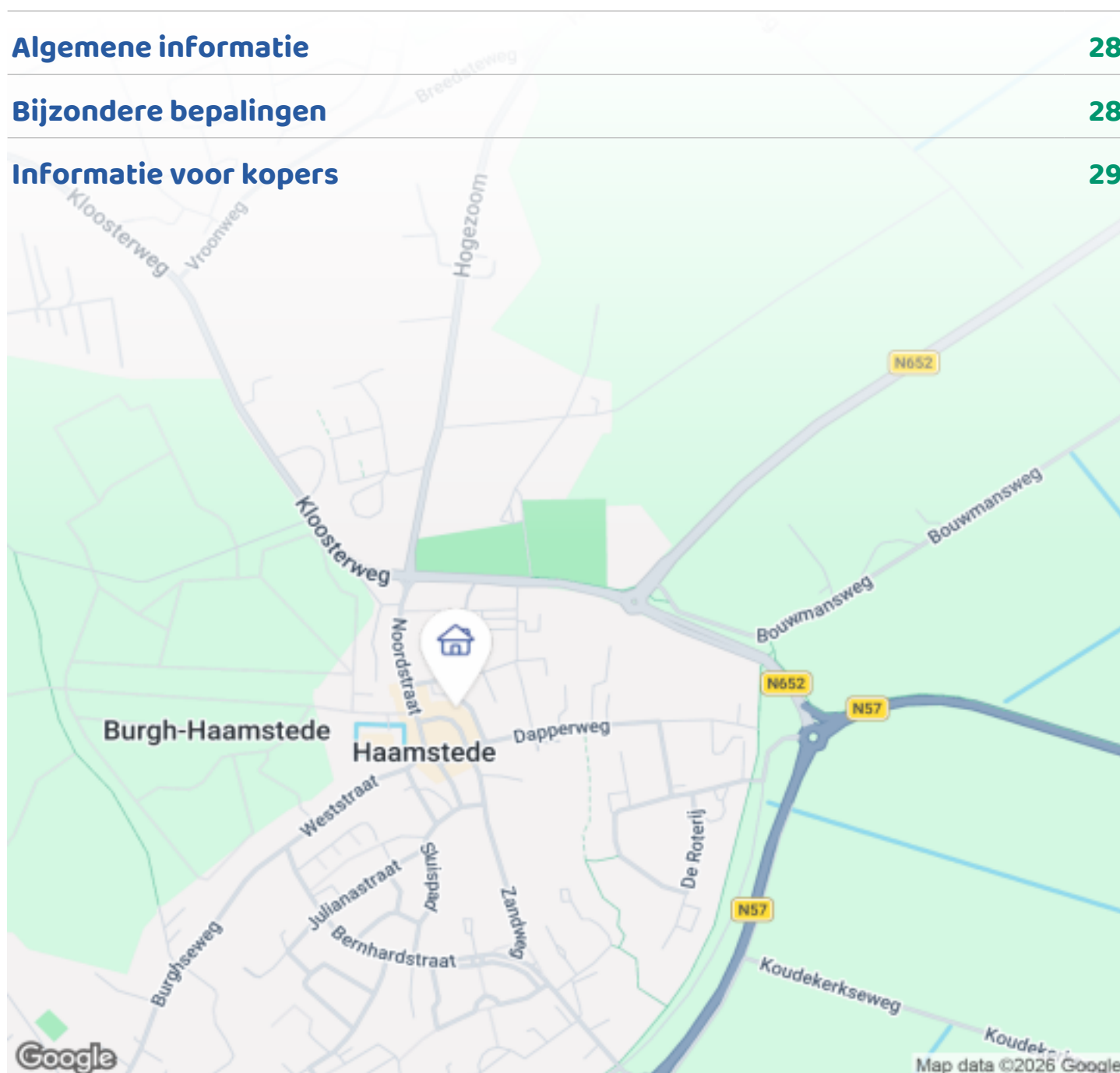
Vraagprijs

€ 895.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Ring 10, Burgh-Haamstede

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Uniek Rijksmonumentaal graanpakhuis uit 1780 met modern wooncomfort op loopafstand van strand, bos & duinen in Burgh-Haamstede.

Stap binnen in dit zeldzame stukje geschiedenis; een authentiek graanpakhuis uit 1780, gelegen aan de sfeervolle Ring in het hart van Burgh-Haamstede. Dit Rijksmonument is met liefde en vakmanschap omgetoverd tot een comfortabel woonhuis, waar historische charme naadloos samengaat met hedendaags gemak.

Met maar liefst 252 m² woonoppervlakte en een royale indeling met 5 slaapkamers en 4 badkamers biedt dit pand volop ruimte voor een groot gezin, winkel, een bed & breakfast of een uniek thuiswerk-plek. De hoge ruimtes, authentieke details (denk aan balken, oude muren en de kenmerkende gevel) zorgen voor een bijzondere sfeer die je nergens anders vindt. In 2004/2005 is het pand met groot vakmanschap en respect voor de oorspronkelijke constructie gerestaureerd. Het resultaat is een pand met een



Woningbrochure: Ring 10, Burgh-Haamstede

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

excellente basis voor modern wonen en werken. Dit veelzijdige Rijksmonument biedt nu een sfeervolle, lichte privéwoning van 252 m² woonoppervlak (inhoud 1120 m³) met volop mogelijkheden voor thuiswerken, een atelier, galerie of kantoor aan huis. Op het perceel van 387 m² eigen grond geniet u van complete privacy in het hart van het rustige, groene Burgh-Haamstede – met zee, strand, bos en duinen op loop- of fietsafstand. Ook winkels, supermarkt en restaurants alles is op loopafstand te bereiken.

Dit is geen doorsneehuis, maar een unieke kans voor liefhebbers van authentiek wonen op één van de mooiste plekken van Zeeland. Benieuwd naar de sfeer, de dikke muren, het lichtinval en de rust? Maak snel een afspraak voor een rondleiding – dit pand verdient het om ontdekt te worden.

Belangrijke kenmerken:

- Volledig geïsoleerd: dakisolatie, alle wanden geïsoleerd en dubbel monumentenglas.
 - Nieuwe, energiezuinige verwarmingsketel en boiler (december 2024).
 - Prachtige privé tuin met veel privacy, vijver, terrassen, overkapping aangrenzend aan de garage en een achteringang.
 - Drie ingangen te weten: aan de Ring, zijkant en achter via de garage Te bereiken met auto!
Bovenverdieping – pure wellness en rust: De gehele verdieping is voorzien van een luxe gietvloer (brandvertragend geïsoleerd) en biedt:
 - Traditionele sauna voor ultieme ontspanning.
 - Grote hoofdslaapkamer met badkamer en suite: bubbelbad, douche en dubbele wastafel.
 - Ruime achterkamer (nu slaapkamer met gym, gemakkelijk twee aparte slaapkamers te realiseren; de toegang en lichtbediening zijn al gerealiseerd).
 - Derde kamer als royale inloopkast (ook geschikt als extra slaapkamer).
 - Tweede badkamer met douche, grote wastafel en toilet.
 - Apart toilet (totaal 2 toiletten boven).
- Begane grond – sfeervol wonen en veelzijdig:
- Grote woonkamer met houten vloer, origineel balkenplafond, open haard aan de voorzijde en traditionele houtkachel achter.

- Open keuken met alle inbouwapparatuur (oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap, elektrische kookplaat met BBQ rooster).
- Aan de voorzijde: extra toiletgroep en keukenblokje, ideaal voor kantoor aan huis of praktijk.
- Grote wasruimte met inloopdouche (voor 2 personen) en wastafel – eventueel om te bouwen tot extra slaapkamer met badkamer en suite.
- Toilet in de gang.
- De natte ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming als ook de keuken.
- Kelder: Verborgen Potentieel
Duik de goed geïsoleerde kelder in, waar een slaapkamer, man cave, wijnkelder of privé bioscoopruimte binnen handbereik ligt. Voorzien van twee splinternieuwe ramen met dubbelglas en Horren, is dit een onverwachte bonus voor opslag of ontspanning.

Buitenruimte: Oase van Privacy

Achter het huis strekt zich een ruime tuin uit, omringd door privacy en gevuld met terrassen en een serene vijver – ideaal voor al fresco dineren of luieren in de zon. Een bijbehorende garage en opslag bieden plaats voor auto, fietsen of tuingeredschap. Dit Rijksmonument is meer dan een huis; het is een lifestyle. Met zijn historische charme, moderne upgrades en oneindige aanpassingsmogelijkheden wacht het op uw persoonlijke touch. Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging en laat u verrassen door de mogelijkheden!

Burgh-Haamstede staat synoniem voor pure ontspanning: uitgestrekte stranden, het grootste bos van Zeeland, duinen en volop natuurschoon. Wordt dit uw nieuwe thuis? Dit unieke pand combineert historische charme met hedendaags comfort en veelzijdige gebruiksmogelijkheden. Geïnteresseerd? Neem contact op voor meer informatie of een bezichtiging. Wij leiden u graag rond! Getoonde prijs is onderhandelbaar.



FOTO'S



FOTO'S



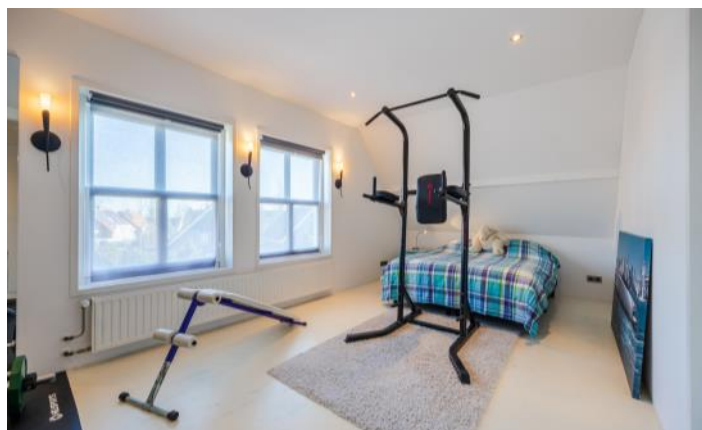
FOTO'S



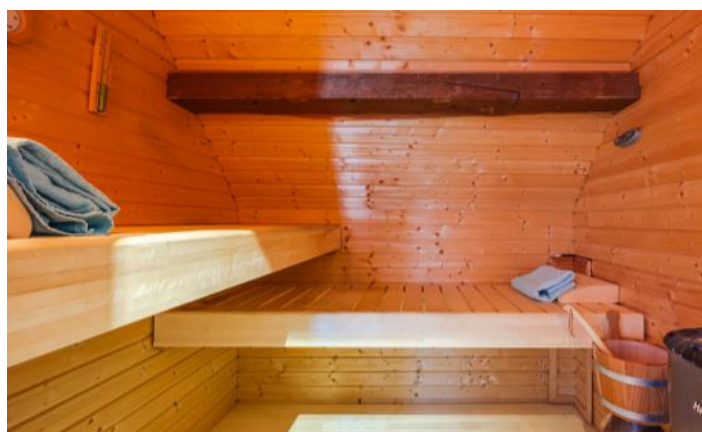
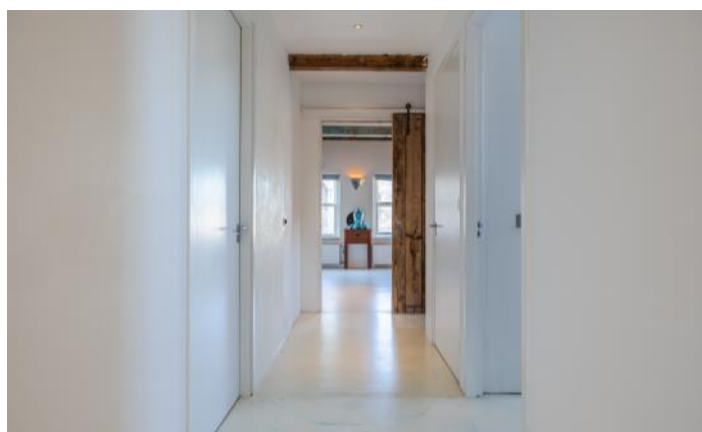
FOTO'S







FOTO'S



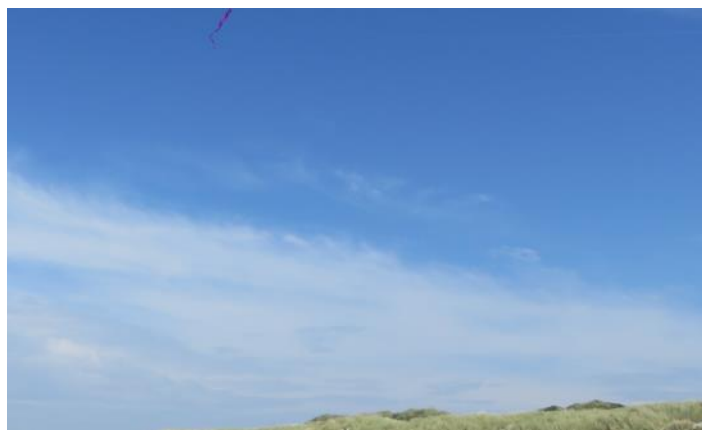
FOTO'S



FOTO'S



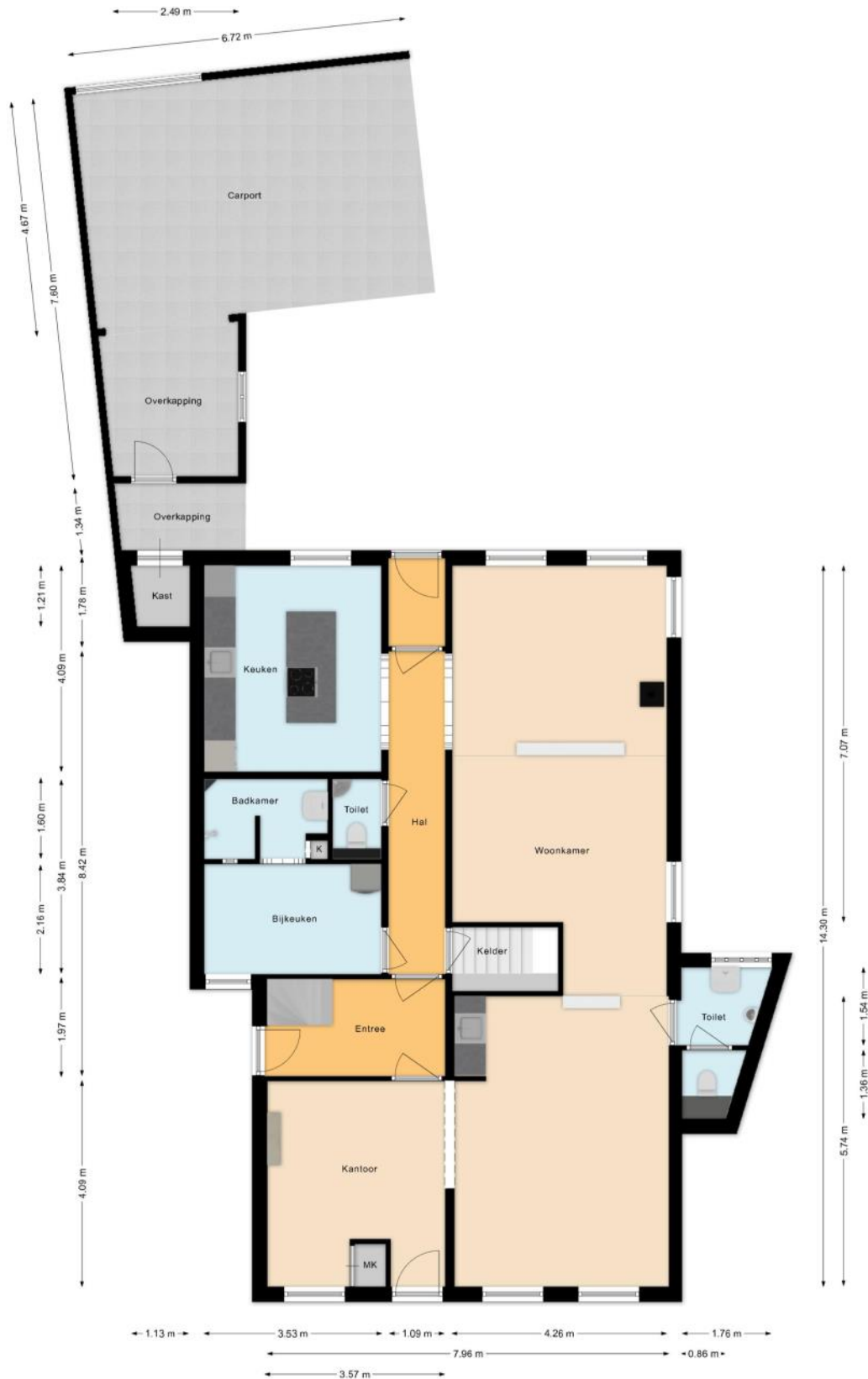
FOTO'S



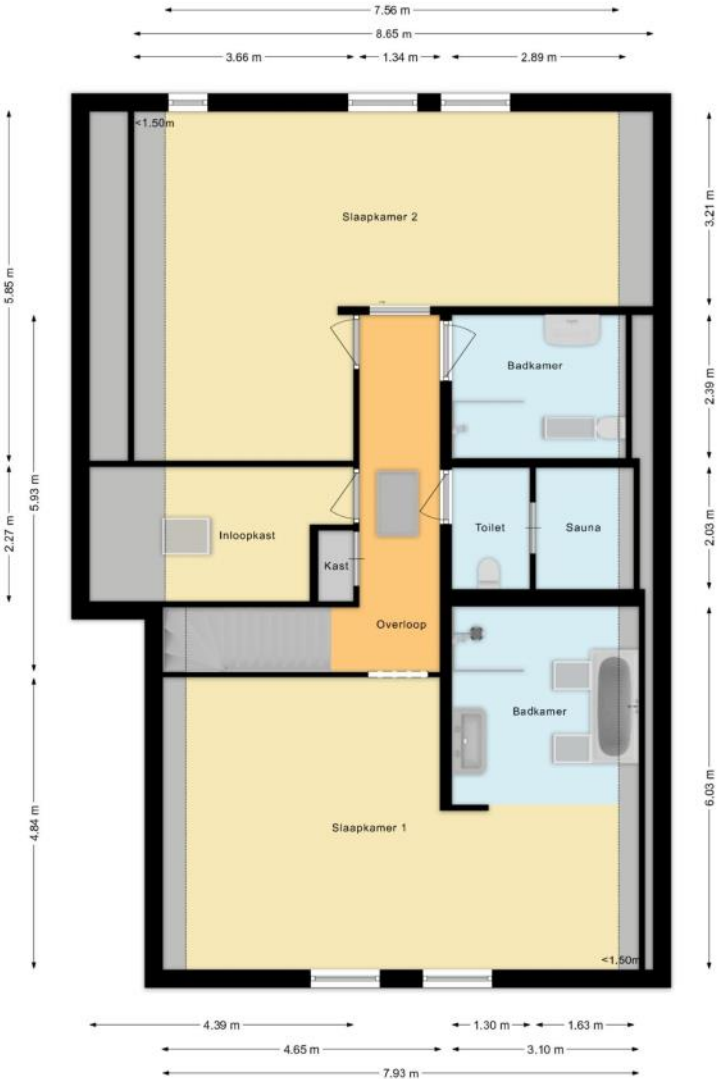
FOTO'S



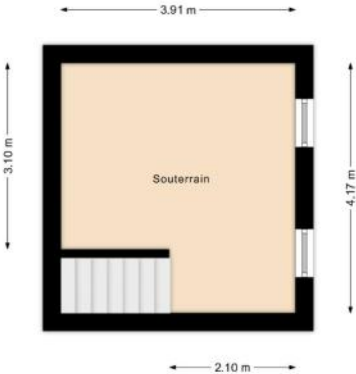
PLATTEGROND



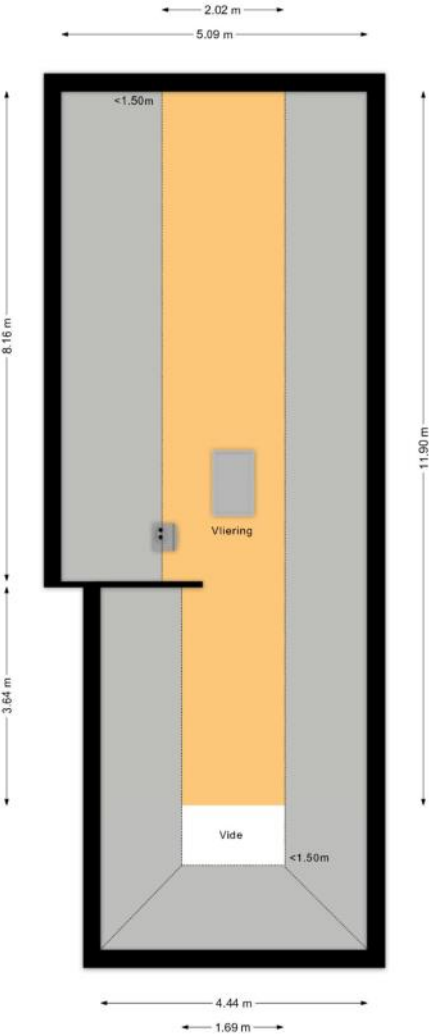
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Halfvrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1780
Specifiek	Rijksmonument
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	367 m ²
Inhoud	1120 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	252 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	43 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	4 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	3 toiletten, 3 douches, dubbele wastafel, 2 wastafels, sauna
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een vliering

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuint, Zijtuin
Achtertuint	150 m ² (10m diep en 15m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Carport
-------	---------

Kadastrale gegevens

Westerschouwen C 3220

Oppervlakte	367 m ²
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 05-10-1965

Afkomstig uit stuk Hyp4 82776/168

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 05-10-1965

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Overig stuk Hyp4 84214/81

Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)

Datum kenbaarheid: 13-05-2022

Ingeschreven op 13-05-2022 om 13:09

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 05-10-1965

Afkomstig uit stuk Hyp4 82776/168

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 05-10-1965

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Overig stuk Hyp4 84214/81

Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)

Datum kenbaarheid: 13-05-2022

Ingeschreven op 13-05-2022 om 13:09

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Horren	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Meubelen zoals lederen hoekbank, grote houtentafel met stoelen en bank bedden kunnen worden overgenomen is dus bespreekbaar. Schilderijen gaan mee blijven dus niet achter.

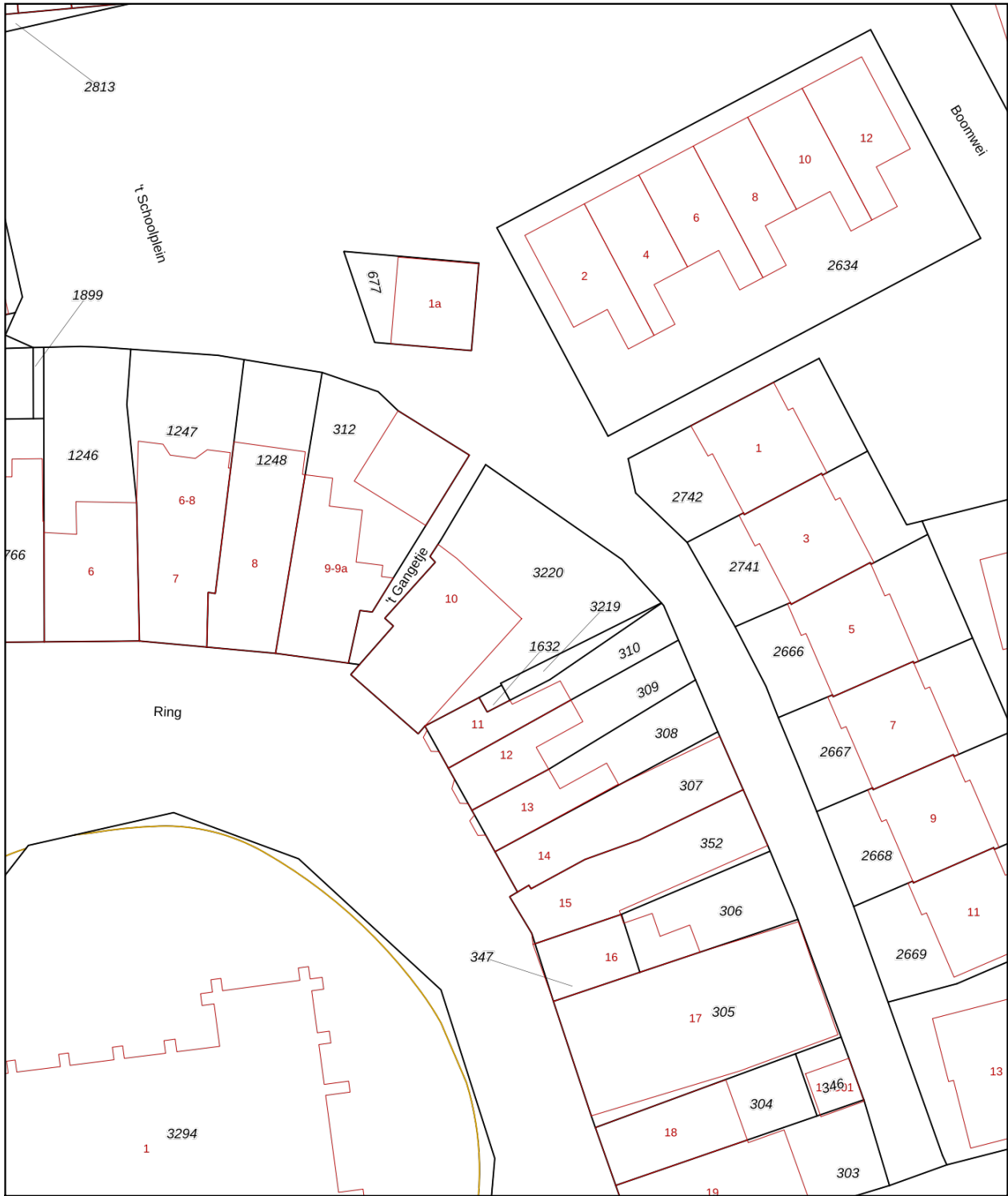



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<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><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westerschouwen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3220</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

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 gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

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

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.