



Middelburg

Van Kleffenslaan 46



Thuis in Zeeland

wissevastgoed.nl

Ruimte, licht en een tuin waar dromen werkelijkheid worden...



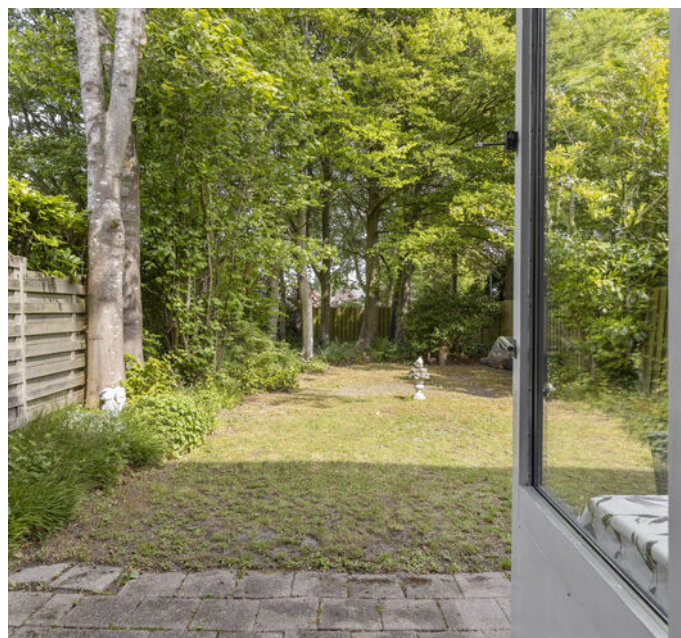
Welkom aan de Van Kleffenslaan!

Deze verrassend ruime gezinswoning combineert comfortabel wonen met een unieke hoeveelheid buitenruimte op één van de grootste percelen in de straat. Met maar liefst 125 m² woonoppervlakte, vier royale slaapkamers, een lichte woonkamer met open haard én een indrukwekkende 24 meter diepe achtertuin is dit een huis waar u direct de mogelijkheden van voelt.

De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen en het historische centrum van Middelburg zich op korte afstand bevinden. Binnen geniet u van een fijne indeling, veel lichtinval en volop leefruimte voor het hele gezin. Buiten wacht een heerlijke tuin met veel privacy, volwassen groen en alle ruimte voor spelen, ontspannen, tuinieren of het realiseren van uw eigen buitenparadijs.

Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, rust en een fijne woonlocatie met alle voorzieningen dichtbij. Hier voelt thuiskomen iedere dag als genieten.

Interesse in deze ruime woning met riante tuin? Neem dan contact op met ons kantoor; wij verzorgen graag een rondleiding. Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland!



Kenmerken

Oppervlakten

Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	326 m ²

Inhoud	463 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

Buitenruimte

Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Oppervlakte	326 m ² (2400 cm bij 740 cm)
Ligging hoofdtuin	Oost

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel

Indeling

Begane grond: entree, riante hal met onder andere de meterkast, het toilet en een ruime provisie-/bergruimte. Vanuit de hal zijn de woonkamer en de berging bereikbaar. De berging biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en beschikt tevens over de witgoedopstelling.

Dankzij de grote raampartijen in de woonkamer geniet u van een prachtig uitzicht op de voor- en achtertuin, het groen en de seizoenskleuren. Hierdoor beschikt de woning over een heerlijk lichte woonkamer met open haard en circa 34 m² woonoppervlakte. Door middel van een losse kastenwand is er een subtiele scheiding gecreëerd tussen de woonkamer en de keuken.

De keuken was oorspronkelijk ontworpen als open keuken en is ruim opgezet. De robuuste houten keuken beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken bereikt u direct de achtertuin.

Eerste verdieping: ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en de stookruimte.

Alle vier de slaapkamers zijn ruim bemeten. De hoofdslaapkamer van circa 16 m² verdient daarbij extra aandacht. Hier is voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed, een grote kledingkast en een dressoir. Bovendien kijkt u vanuit deze kamer prachtig uit over de diepe achtertuin.

De moderne badkamer is ruim opgezet en voorzien van een inloopdouche met glazen wand en regendouche, een wandcloset en een stijlvol wastafelmeubel.

Tuin
Met één van de grootste percelen aan de Van Kleffenslaan heeft nummer 46 uitzonderlijk veel buitenruimte te bieden. De voortuin zorgt voor een groene en verzorgde entree én extra privacy in de woning.

De achtertuin is werkelijk uniek dankzij de volwassen bomen, de vrije achterom, de indrukwekkende diepte van circa 24 meter en een oppervlakte van maar liefst 178 m². Hier kunt u al uw tuinwensen werkelijkheid laten worden: van een sfeervolle overkapping tot een speelruimte voor kinderen of zelfs een boomhut. De mogelijkheden zijn eindeloos.

Het brede pad achter de tuin zorgt bovendien voor een uitstekende bereikbaarheid en een snelle verbinding richting het centrum van Middelburg en het prachtige buitengebied van Walcheren.

Bijzonderheden:

- Ruime eengezinswoning met 125m² woonoppervlakte;
- Robuuste keuken met veel kastruimte en inbouwapparatuur;
- 4 ruim bemeten slaapkamers op de eerste verdieping;
- Moderne en ruim opgezette badkamer;
- Met 326m² één van de grootste percelen in de Van Kleffenslaan;
- Circa 24 meter diepe achtertuin met vrije achterom en tal van mogelijkheden!



Eén van de
grootste
percelen van
de Van
Kleffenslaan!





Riante hal als entree van de woning!



































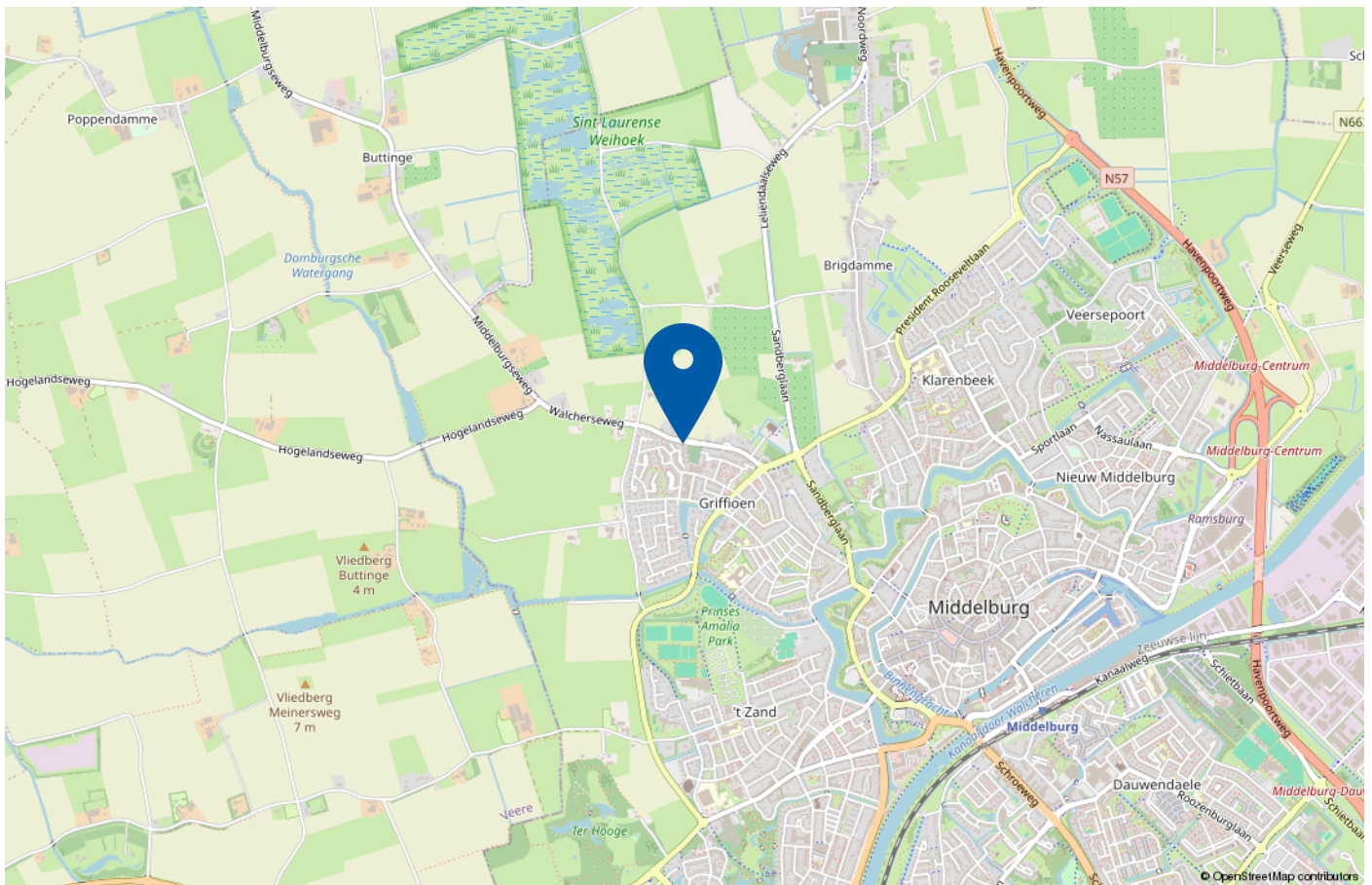








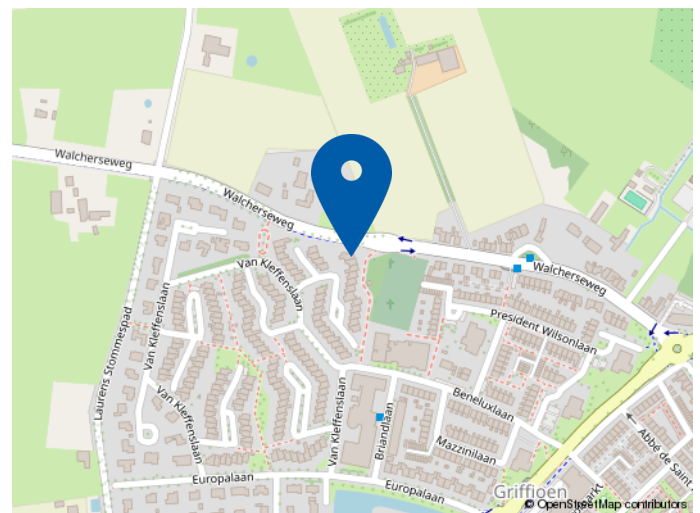
Locatie



Ontdek wonen op z'n best aan de Van Kleffenslaan: een geliefde woonlocatie waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen. Hier woont u in een groene en kindvriendelijke omgeving, met alle voorzieningen van het sfeervolle Middelburg binnen handbereik.

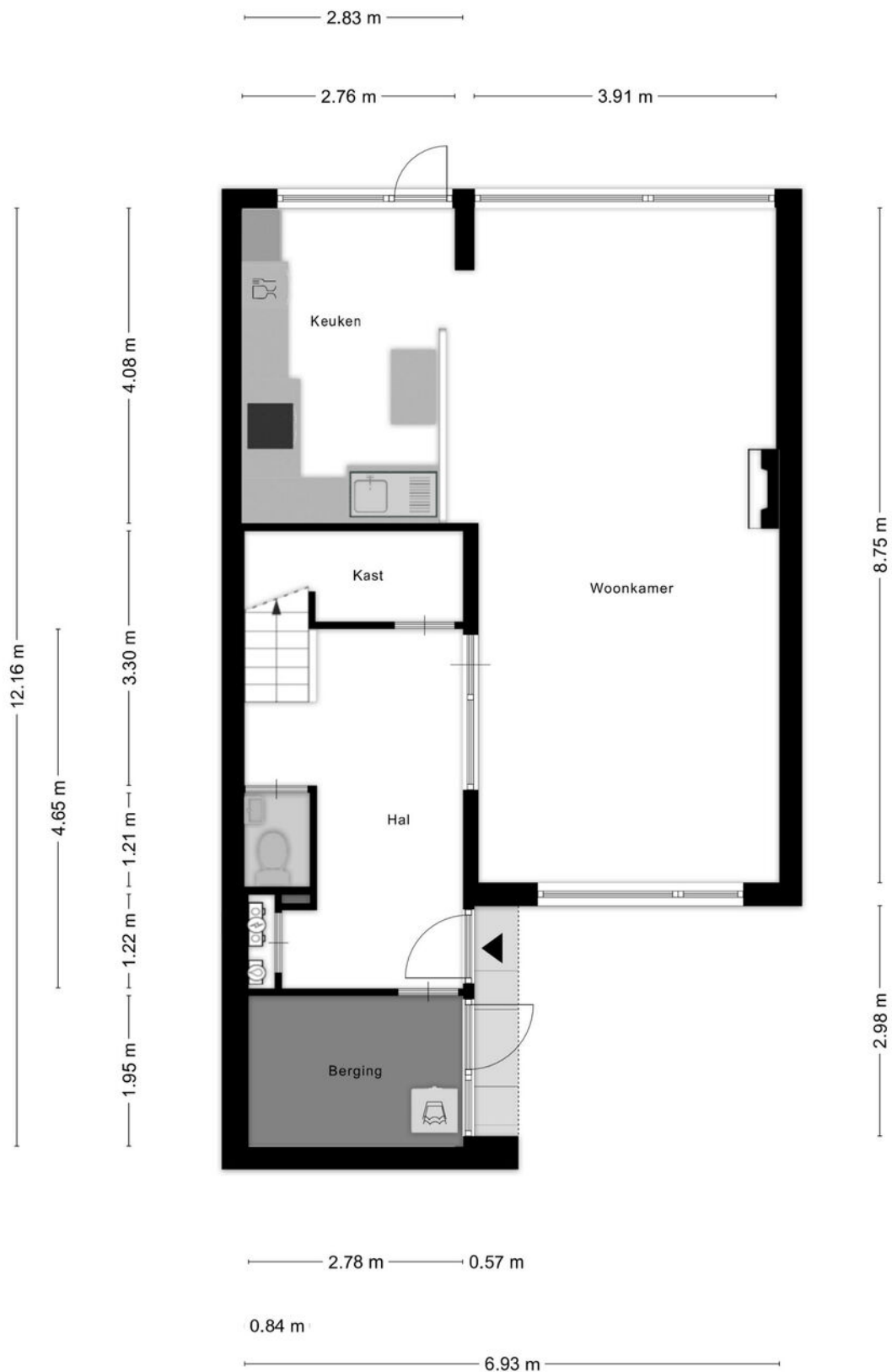
De Van Kleffenslaan staat bekend om haar brede opzet, verzorgde woonomgeving en prettige sfeer. Het is een plek waar burens elkaar nog kennen, kinderen veilig buiten kunnen spelen en waar u dagelijks geniet van een fijne balans tussen levendigheid en ontspanning. Op korte afstand vindt u winkels, scholen en sportvoorzieningen, terwijl ook het historische stadscentrum van Middelburg eenvoudig bereikbaar is.

Daarnaast biedt deze locatie uitstekende verbindingen richting uitvalswegen en openbaar vervoer, waardoor steden als Vlissingen en Goes snel bereikbaar zijn. Ook de Zeeuwse kust en het strand liggen op korte afstand – ideaal voor liefhebbers van natuur, rust en recreatie.



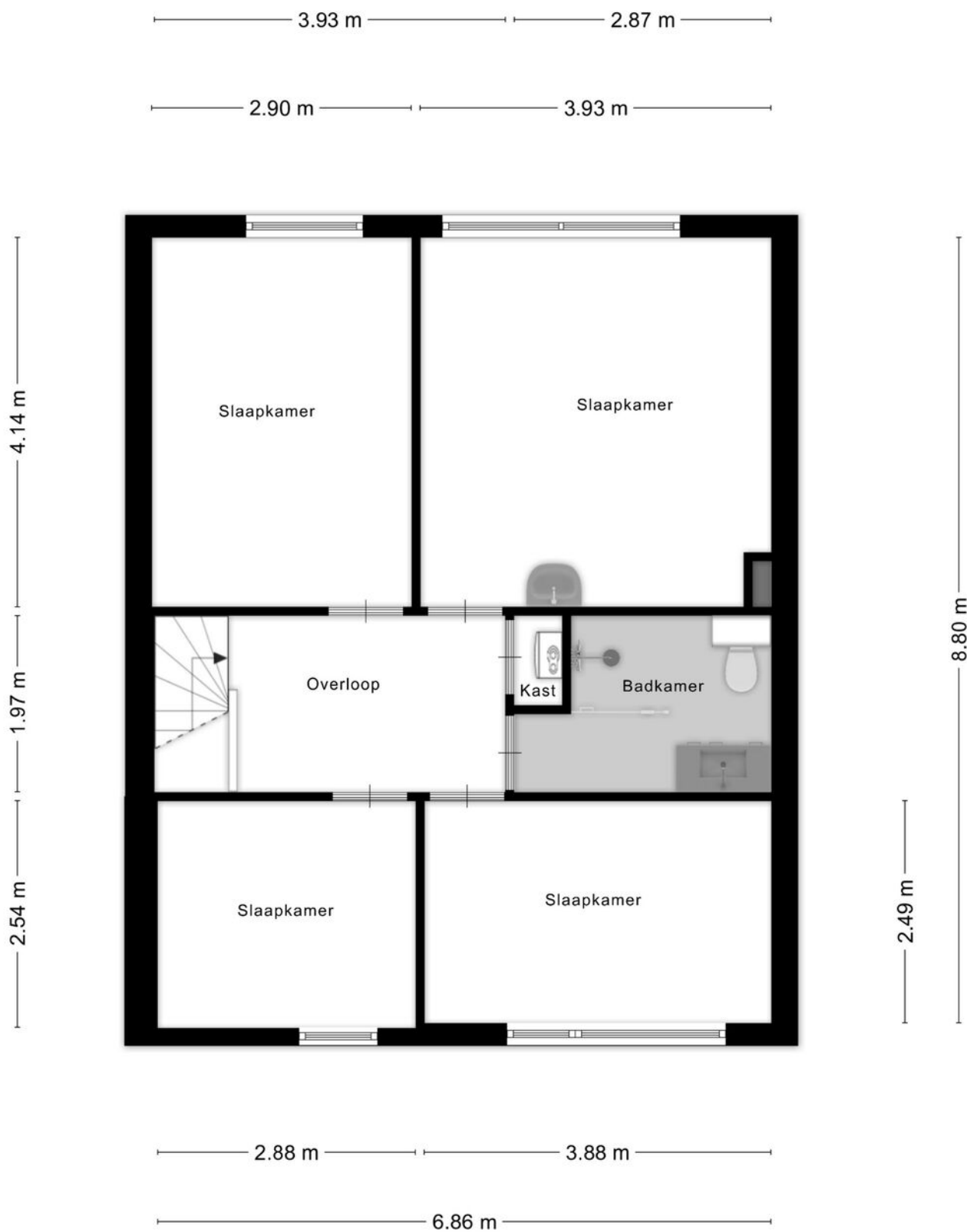
Wonen aan de Van Kleffenslaan betekent kiezen voor comfortabel wonen op een toplocatie: groen, centraal en met alle gemakken dichtbij. Een heerlijke plek om thuis te komen.

Plattegrond begane grond



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

Plattegrond eerste verdieping

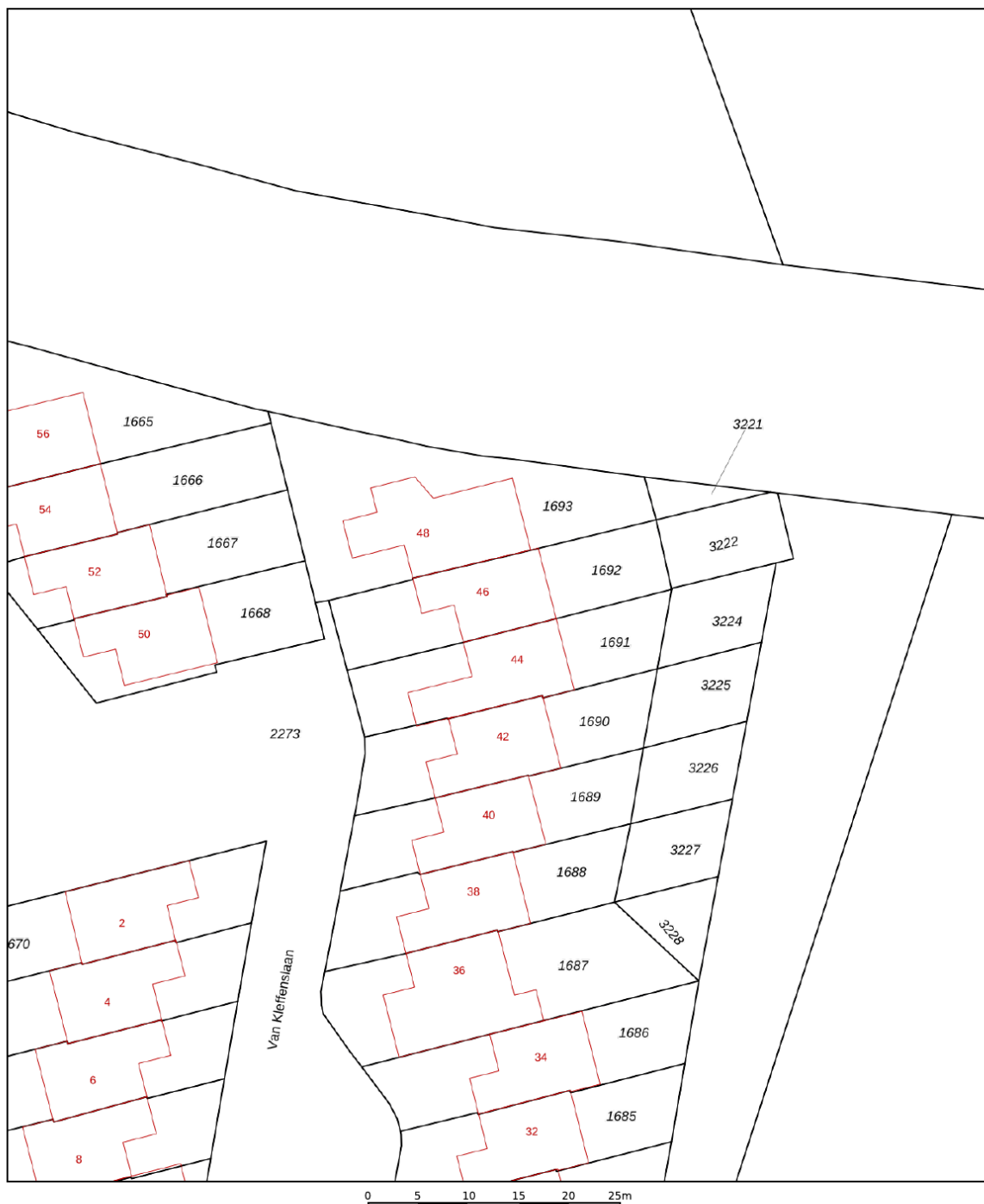



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Middelburg Sectie R Perceel 1692</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>	<p>kadaster</p> 
--	--	--



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