



# Oostkapelle

Beukenlaan 36



Thuis in Zeeland

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

# Luxe, comfortabel en stijlvol wonen op droomlocatie in Oostkapelle!

Wonen op een droomlocatie, verscholen in het groen en op steenworp afstand van bos, duinen en strand. Aan de geliefde Beukenlaan in Oostkapelle vindt u deze exclusieve vrijstaande villa uit 2013. Een woning waar luxe, rust en comfort naadloos samenkomen. Met maar liefst 182 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers, een sfeervolle woonkeuken en een prachtig aangelegde tuin rondom op een perceel van ruim 1.000 m<sup>2</sup>, is dit een plek waar iedere dag voelt als vakantie. Binnen geniet u van een warme en stijlvolle sfeer dankzij de royale living met gashaard, grote raampartijen en openslaande deuren naar de zonnige overkapping. De luxe woonkeuken vormt het hart van het huis en nodigt uit tot lange avonden tafelen met familie en vrienden. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien volledig levensloopbestendig. Ook buiten ontbreekt het aan niets: meerdere terrassen, volop privacy, een fraai aangelegde tuin en een volledig geïsoleerde garage met verdieping maken het geheel compleet. Daarbij zorgen het energielabel A+, de hoogwaardige isolatie en de moderne installaties voor optimaal wooncomfort en duurzaamheid. Hier woont u in alle rust, met het geluid van de zee op de achtergrond en tegelijkertijd dichtbij de gezelligheid van Oostkapelle, met winkels, restaurants en voorzieningen binnen handbereik. Een unieke villa op een van de mooiste locaties van Walcheren.



# Kenmerken

## Oppervlakten

Woonoppervlakte	182 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1082 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	35 m <sup>2</sup>
Inhoud woning / Inhoud garage	750 / 148 m <sup>3</sup>
Terrasoverkapping	32 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2

## Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte	1082 m <sup>2</sup>
Ligging hoofdtuin	Zuiden

## Energie

Energieklasse	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V., vloerver. en gashaard
Warmwater	C.V., elektrische boiler
Zonnepanelen	6

# Indeling

Begane grond: entree, riante hal vanwaaruit u toegang heeft tot de woonkamer, de slaapkamer op de begane grond, het toilet, de bijkeuken (met witgoed aansluitingen en waterontharder), de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

In de woonkamer is het heerlijk verblijven rondom de gashaard. Daarnaast bieden de openslaande deuren en grote raampartijen een prachtig uitzicht op de groene tuin rondom. De openslaande deuren zorgen voor een verlengstuk van de woonkamer dankzij de riante aangebouwde overkapping met lichtkoepels en inbouwspots.

De open keuken is royaal opgezet en vormt met de grote eettafel in het midden een volwaardige woonkeuken. Het keukenblok heeft een hoekopstelling met een robuuste uitstraling dankzij de afwerking met eikenhouten fronten en een stenen werkblad. De eyecatcher van de keuken is het 6-pits Boretti gasfornuis met oven. Daarnaast is de keuken voorzien van een Quooker-kokendwaterkraan, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Op de begane grond bevindt zich een riante slaapkamer met eigen badkamer. Ook vanuit hier heeft u via openslaande terrasdeuren toegang tot de overkapping en de achtertuin. De aangrenzende badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en een wandcloset.

Eerste verdieping: vanaf de overloop zijn alle vertrekken toegankelijk, waaronder vier slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de stookruimte.

Zowel links als rechts van de overloop bevindt zich een zeer riante slaapkamer met ingebouwde kastenwand en raampartijen tot in de nok. Aan de achterzijde bevinden zich, mede dankzij de dakkapel, nog een vierde en vijfde slaapkamer.

De badkamer op de verdieping is van alle gemakken voorzien. Deze beschikt over een inloofdouche, ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een wandcloset.

Zolder: boven de overloop van de eerste verdieping bevindt zich een zolder, bereikbaar middels een vlizotrap. Hier vindt u de WTW-unit en extra bergruimte.

## Garage

De garage is volledig in dezelfde stijl als de woning gebouwd en bevindt zich achter op het perceel. Deze is

volledig geïsoleerd en voorzien van een wateraansluiting en afvoer. Daarnaast beschikt de garage over een zolder die middels een vaste trap bereikbaar is.

## Bijzonderheden:

- Prachtige en moderne villa uit 2013 met 182m2 woonoppervlakte;
- Riante woonkamer met gashaard en openslaande terrasdeuren;
- Open en ruime woonkeuken met robuuste uitstraling;
- Gelijkvloers wonen/Levensloopbestendig wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- 4 slaapkamers en tweede badkamer op de eerste verdieping;
- Groot perceel van meer dan 1000m2 oppervlakte;
- Geïsoleerde garage met zolder;
- Groene tuinaanleg en sfeervolle overkapping;
- Energielabel A+!

Interesse in deze luxe woning? Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak. Wij verzorgen graag een rondleiding door de woning. Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland. Wellicht tot binnenkort!

Prachtige en  
moderne villa  
uit 2015 met  
182m2 woon-  
oppervlakte!







Riante  
woonkamer met  
opengaande  
terrasdeuren en  
gashaard!



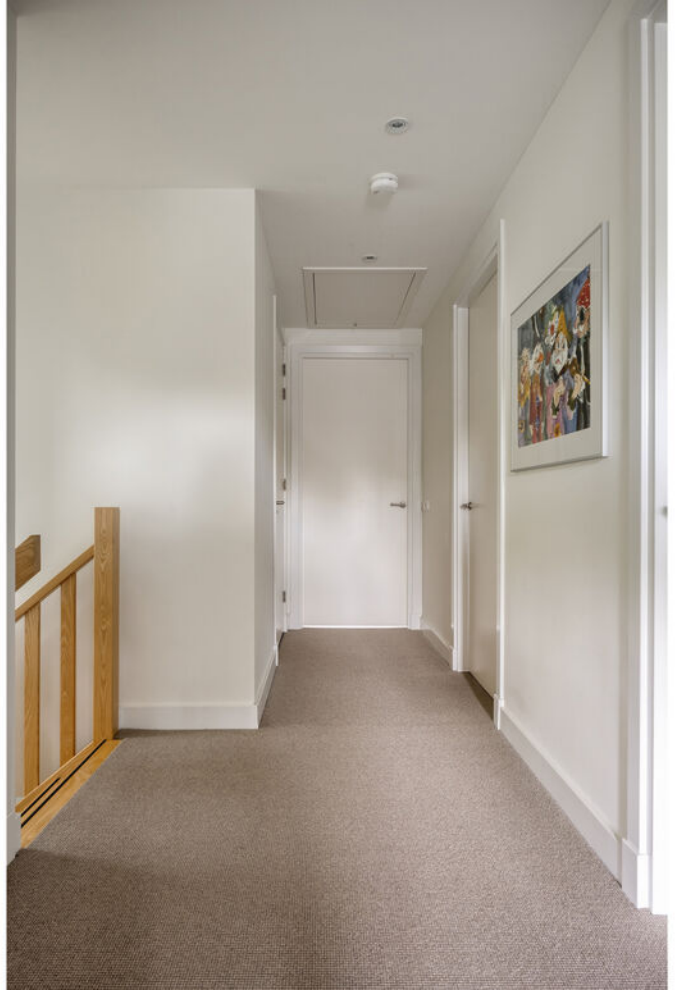






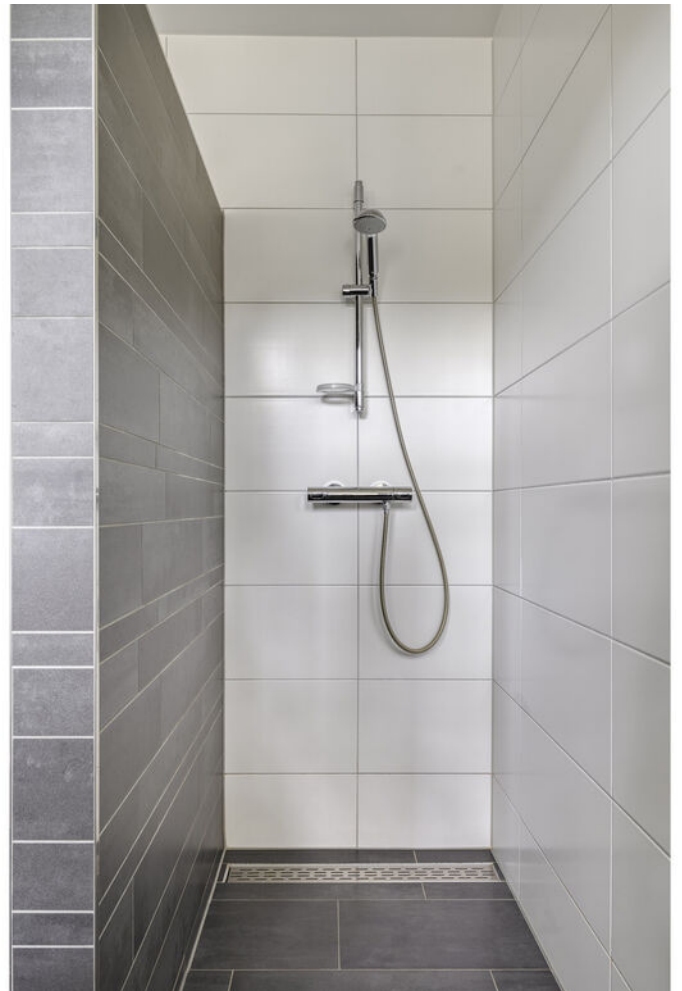
























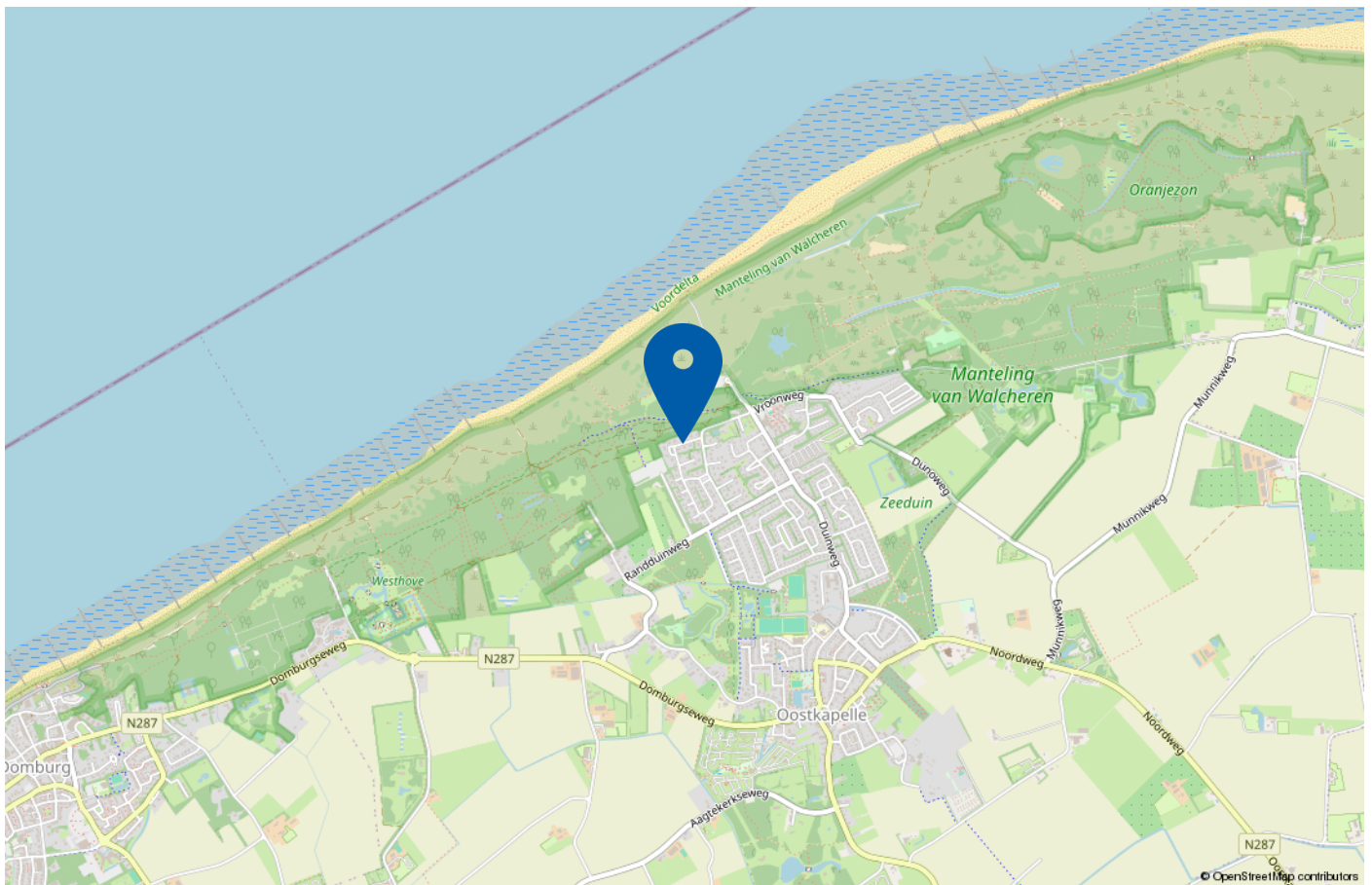








# Locatie

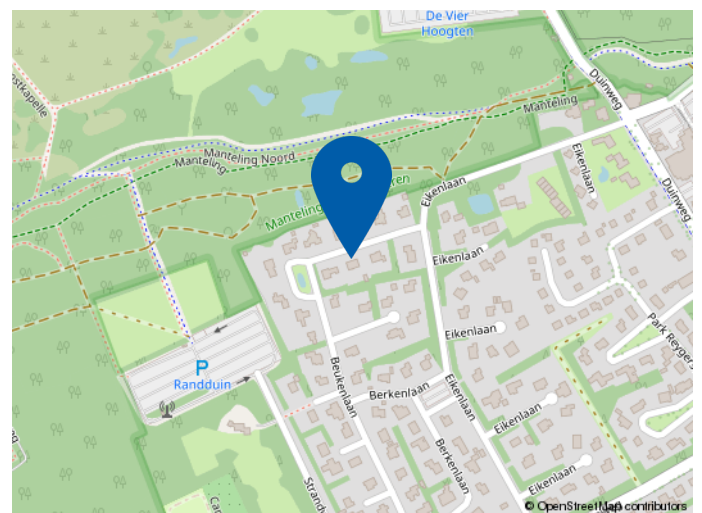


## Tuin

Of u nu houdt van zon of schaduw, rust en ruimte, groen of privacy: u vindt het hier allemaal! Het perceel van ruim 1.000 m<sup>2</sup> is onderhoudsvriendelijk aangelegd met veel groen, gras en diverse terrassen. Het terras onder de overkapping geniet nagenoeg de gehele dag van de zon, waardoor u hier tot in de late uurtjes comfortabel kunt verblijven. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en geeft toegang tot de garage voor het stallen van bijvoorbeeld een oldtimer of bootje.

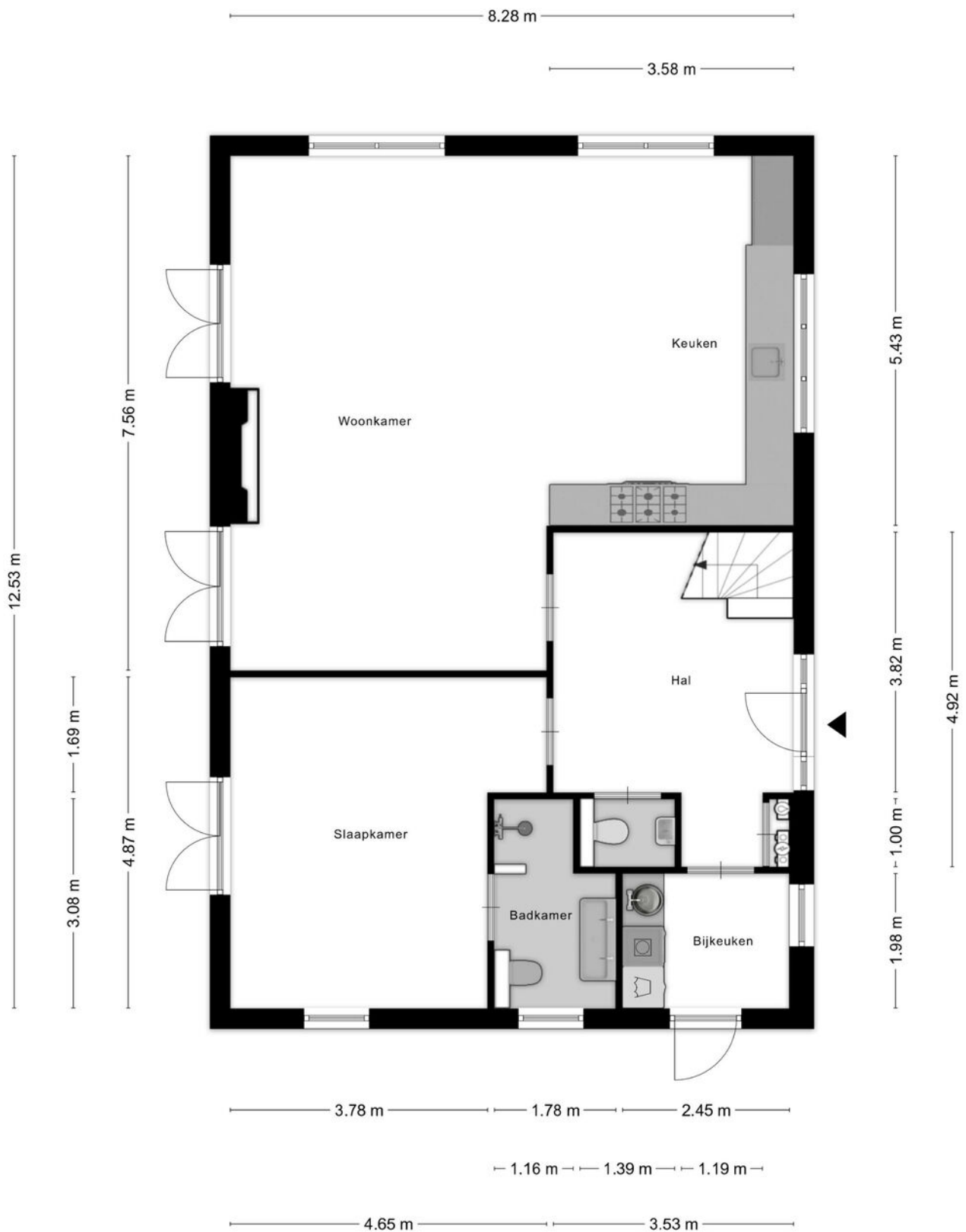
## Omgeving

De Beukenlaan heeft een prachtige ligging aan de voet van het bos, de duinen en het strand. Wat is er mooier dan na een lange dag tot rust te komen in het groen, met het ruisen van de zee op de achtergrond? Hier geniet u van welverdiende rust, slechts onderbroken door het fluiten van de vogels in de bomen. Zoekt u toch liever de levendigheid op? Dan ligt de Duinweg met diverse restaurants om de



hoek. De Duinweg mondt uit in het centrum van Oostkapelle waar u diverse winkels, boetiekjes, een supermarkt en een bakker vindt. Verder biedt Oostkapelle verschillende basisscholen, een sporthal met diverse activiteiten en een hechte, actieve dorpsgemeenschap.

# Plattegrond begane grond



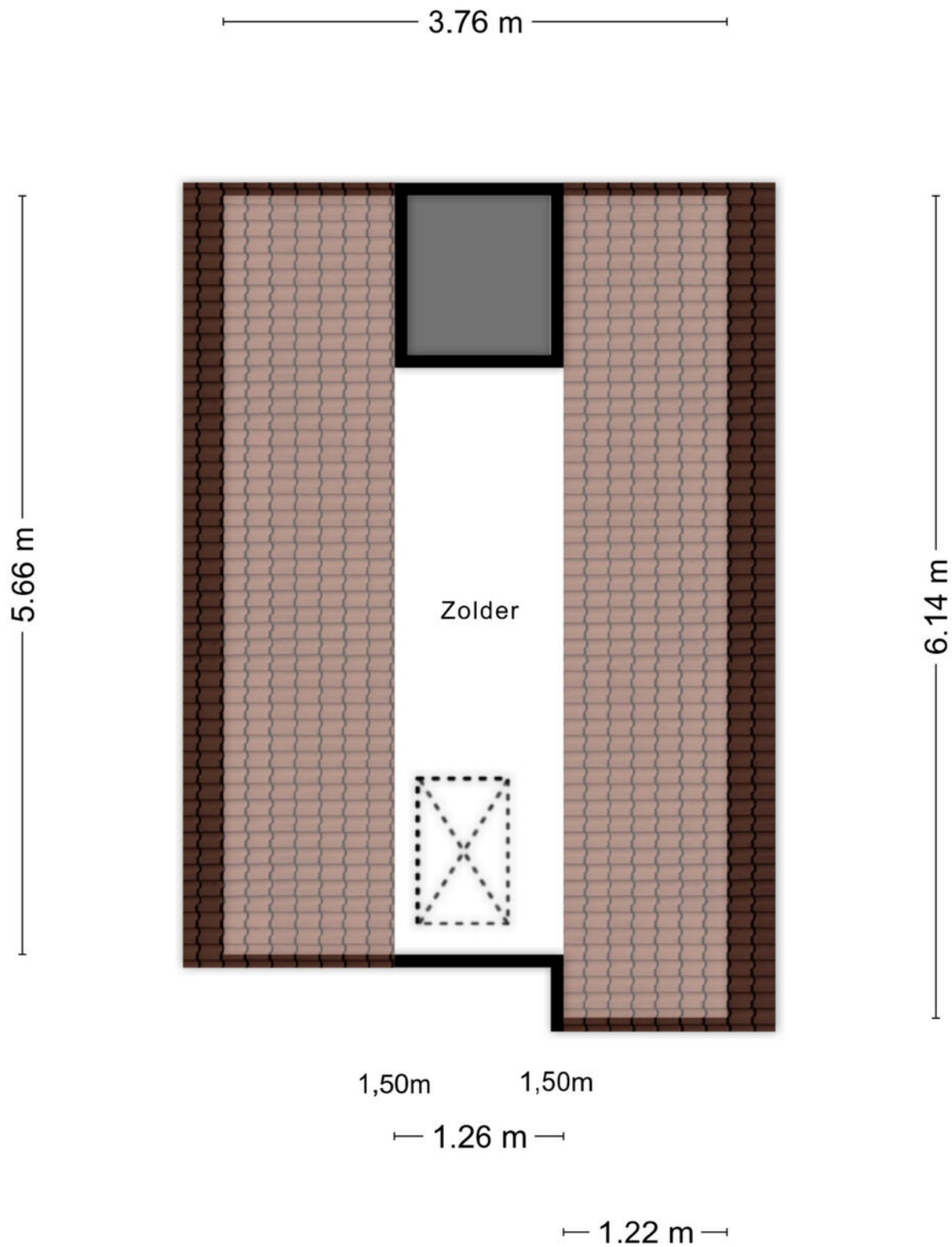
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond eerste verdieping



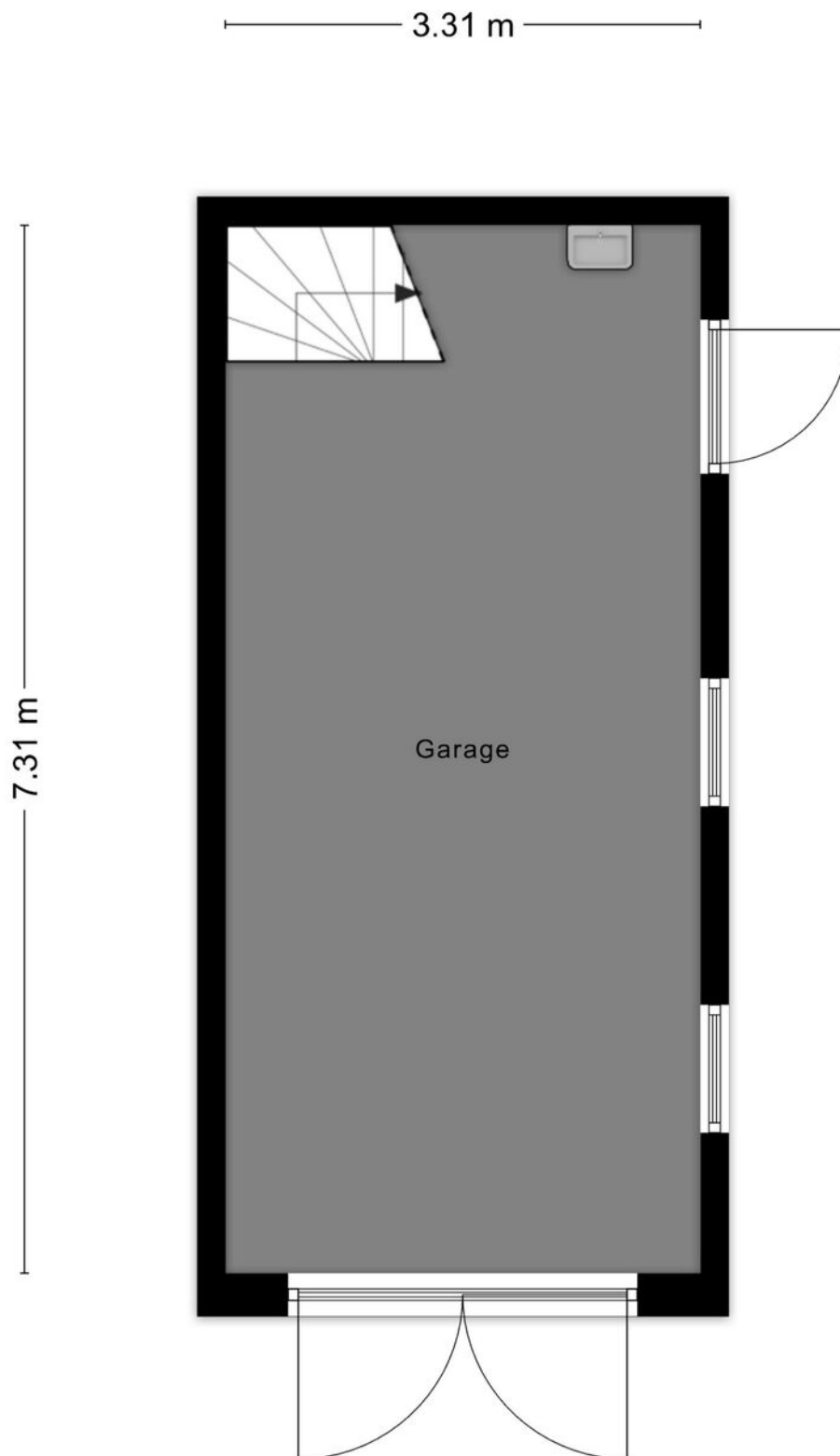
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond zolder



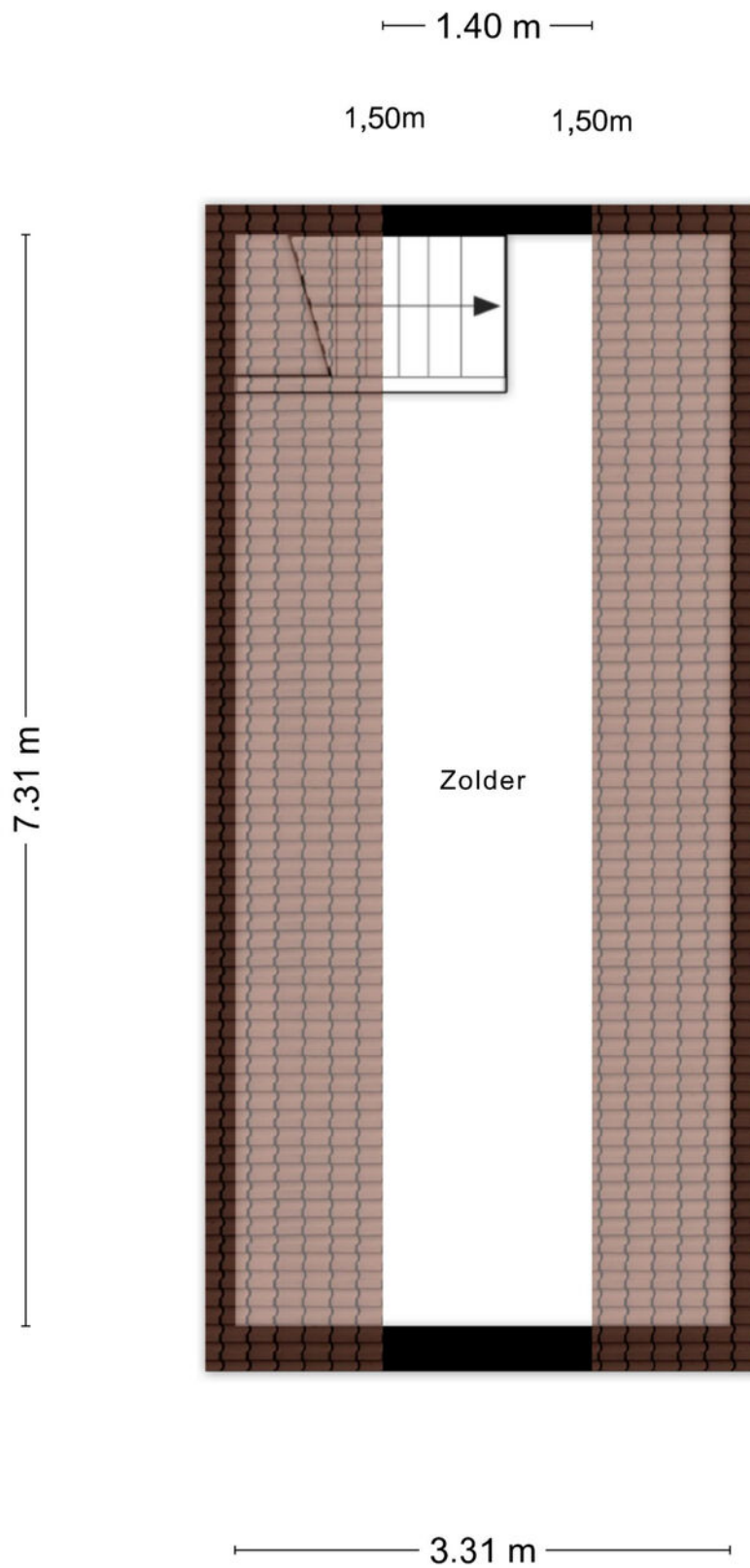
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond garage



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

# Plattegrond garage zolder

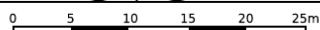



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 Domburg</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1768</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



## 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](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)