



Zoutelande

Boudewijnskerke 60



Thuis in Zeeland

wissevastgoed.nl

Karakteristieke woonboerderij met vrijstaand gastenverblijf



Karakteristieke woonboerderij met vrijstaand gastenverblijf op ca. 8.465 m² eigen grond.

In het idyllische buurtschap Boudewijnskerke, midden in het prachtige buitengebied van Walcheren tussen Zoutelande en Domburg, ligt deze schitterende karakteristieke woonboerderij met vrijstaand gastenverblijf op een royaal perceel van maar liefst ca. 8.465 m² eigen grond.

Boudewijnskerke is een historisch buurtschap dat zijn oorsprong vindt rond 1247 en staat bekend om zijn rust, ruimte en landelijke charme, terwijl de Zeeuwse kust en de stranden zich op slechts enkele minuten afstand bevinden.



Permanente bewoning én recreatief gebruik mogelijk
| Dauerhaft Wohnen und Ferienwohnung |
Permanent Residence and Holiday Home

De woning is in 2003 volledig nieuw gebouwd, waarbij de uitstraling van een authentieke Zeeuwse woonboerderij is gecombineerd met het comfort van modern wonen. Het sfeervolle vrijstaande gastenverblijf is gerealiseerd in 2007 en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Daarnaast beschikt het geheel over een karakteristieke aangebouwde schuur uit circa 1900 met een vloeroppervlakte van ongeveer 150 m². Deze ruimte is ideaal voor opslag, stalling, hobby's, een atelier of – na het verkrijgen van de benodigde vergunningen – mogelijk het realiseren van een extra in pandig appartement.





Kenmerken

Oppervlakten

Woonoppervlakte	208
Perceeloppervlakte	8465 m ²

Inhoud 1230 m³

Overige inpandige ruimte 124 m²

Indeling

Totaal aantal kamers	4
Totaal aantal slaapkamers	4
Totaal aantal badkamers	2

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, zoneterras
Hoofdtuint	Achtertuint
Oppervlakte	8000 m ²
Ligging hoofdtuint	Zuidwest

Energie

Energieklasse	A
Verwarming	C.v.-ketel i.c.m. vloerverwarming

Indeling

Het woonhuis

Via de entree komt u in de ruime hal met toiletruimte. De sfeervolle en lichte woonkamer van circa 50 m² is voorzien van een fraaie lichte eikenhouten vloer en openslaande deuren naar de zonnige tuin. Vanuit de woonkamer en het terras geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de landerijen, met zelfs zicht op de duinen van Zoutelande. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige woonkeuken. Vanuit de keuken bereikt u zowel de praktische bijkeuken als de royale aangebouwde schuur.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en een comfortabele badkamer, voorzien van een dubbele wastafel en een inloofdouche. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren.

Zolderverdieping

Kleine bergzolder bereikbaar via een losse trap

Gastenverblijf

Het vrijstaande gastenverblijf is gebouwd in authentieke Zeeuwse stijl en beschikt over een woonkamer/werkkamer, een eigen keuken en een badkamer. Hierdoor is het uitermate geschikt als gastenverblijf, mantelzorgwoning (voor zover regelgeving dit toestaat), praktijkruimte aan huis, kantoor, hobbyruimte of luxe logeer accommodatie.

Het perceel

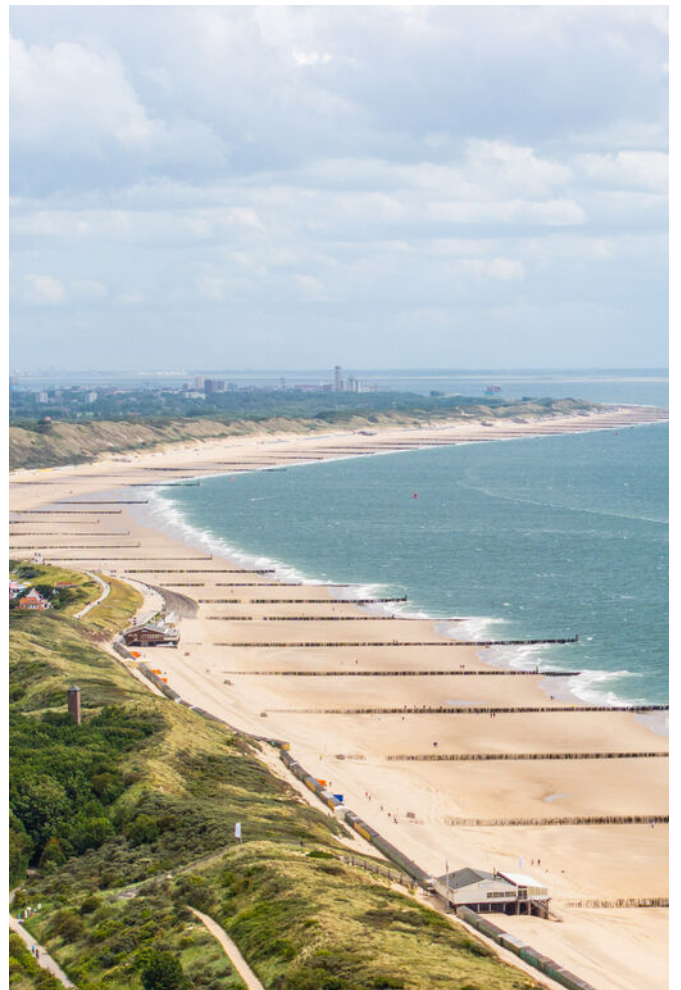
Het royale perceel van circa 8.465 m² biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Perceel met bestemming Wonen is circa 2500m² en de overige grond heeft een agrarische bestemming. Naast een fraai aangelegde tuin beschikt het terrein over een moestuin met kas. Een gedeelte van het perceel wordt momenteel, zonder pacht- of huurovereenkomst, agrarisch gebruikt door derden. Dit gebruik kan na de eigendomsoverdracht worden beëindigd, waardoor u dit deel geheel naar eigen wens kunt inrichten, bijvoorbeeld als dierenweide, extra tuin of natuurterrein.

Bijzonderheden

- Woonboerderij op ca. 8.465 m² eigen grond
- Perceel met bestemming Wonen circa 2500m², overige grond heeft agrarische bestemming.
- Woonoppervlakte woning inclusief gastenverblijf: ca. 208 m².
- Woonoppervlakte gastenverblijf ca. 67 m².
- In totaal 7 (slaap)kamers verdeeld over de woning en het gastenverblijf.
- Permanente bewoning én recreatief gebruik mogelijk
- Energie label A
- 10 zonnepanelen (geplaatst in 2022)
- Nieuwe cv-installatie (2025) voor woning en gastenverblijf
- Vloerverwarming in zowel woning als gastenverblijf
- Airconditioning aanwezig in woning én gastenverblijf
- Bouwjaar woonhuis: 2003
- Bouwjaar gastenverblijf: 2007
- Karakteristieke schuur van ca. 150 m² met diverse gebruiksmogelijkheden
- Vrij uitzicht over de landerijen richting de duinen van Zoutelande
- Rustige ligging tussen Zoutelande en Domburg

Woonhuis met
extra gasten-
verblijf op
totaal 8465 m²





Rustige ligging
en op korte
afstand van
strand en zee





















Gastenverblijf
gebouwd in
authentieke
Zeeuwse stijl









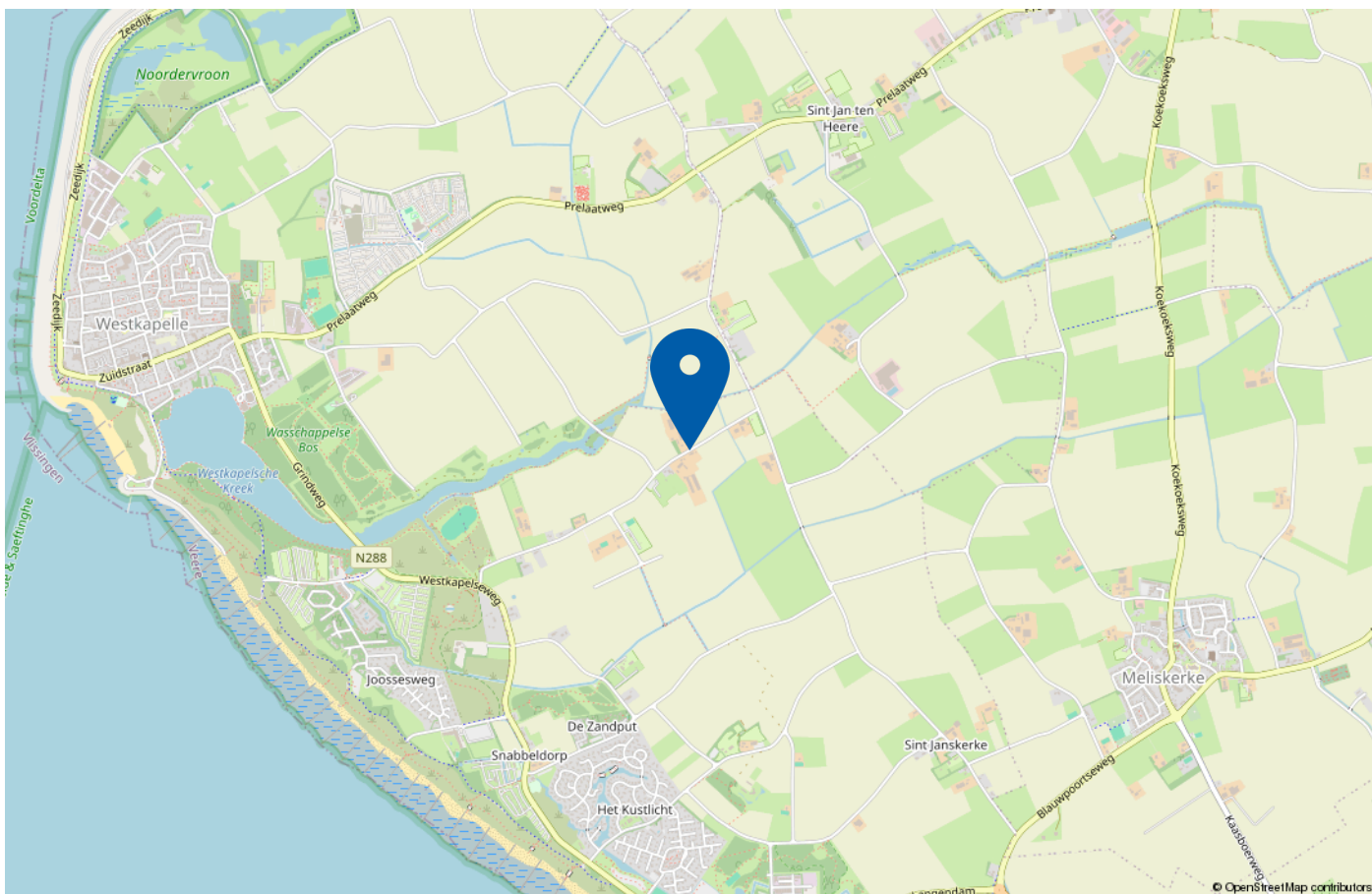




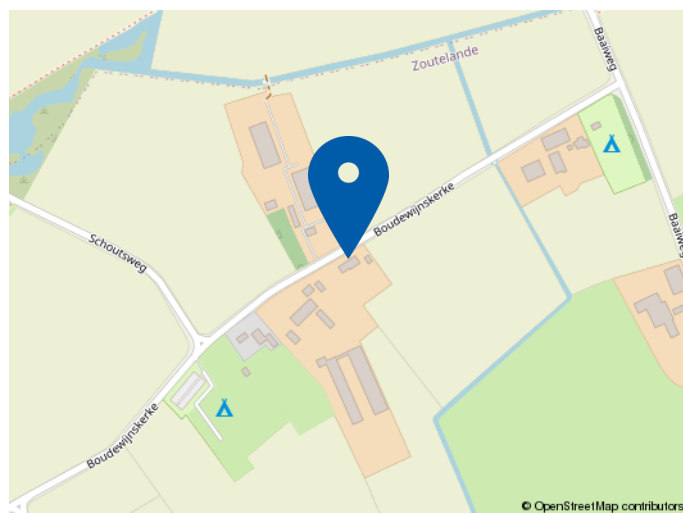




Locatie

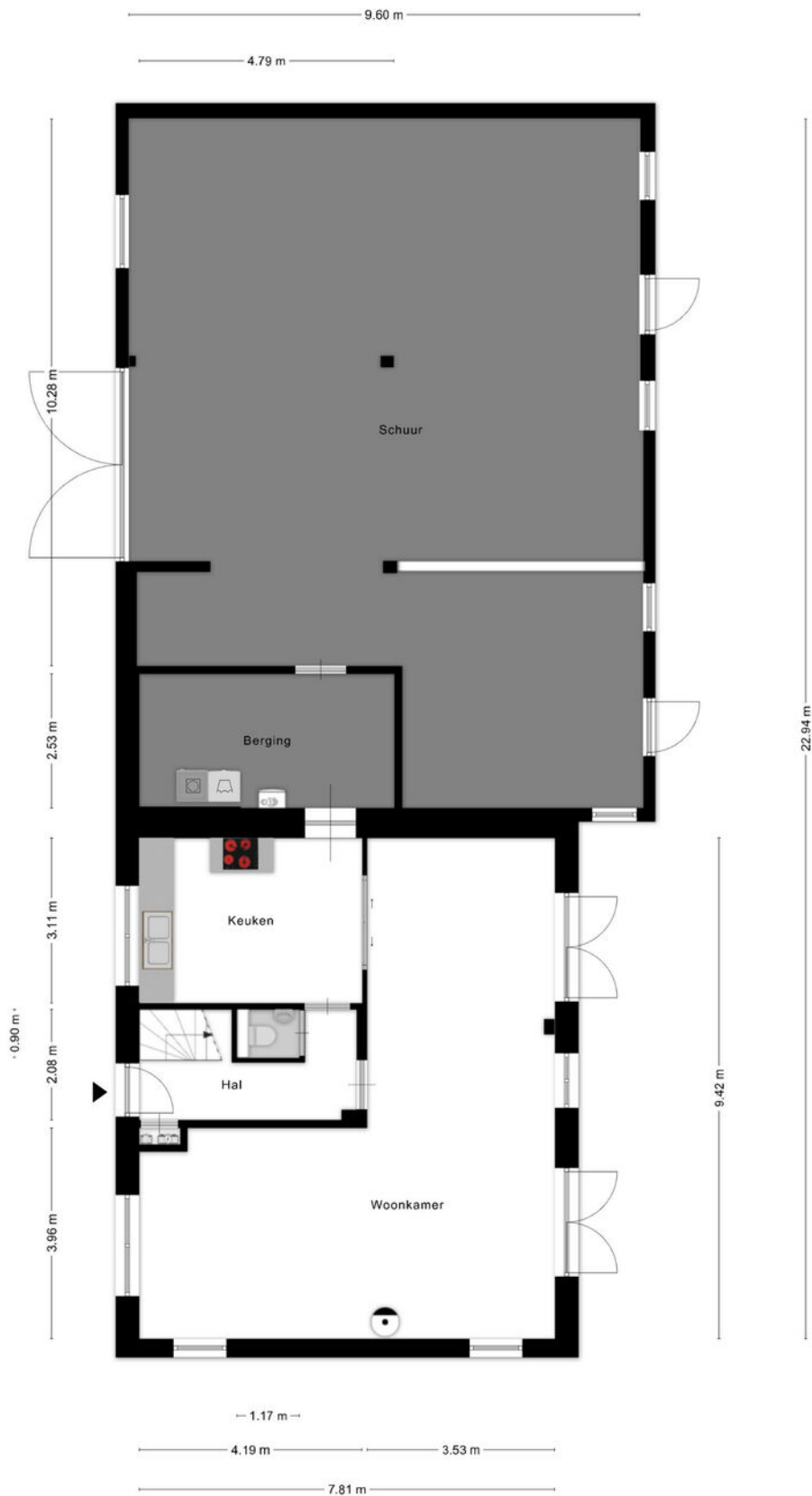


Wonen in alle rust en ruimte, op slechts enkele minuten van de Zeeuwse kust: deze karakteristieke woonboerderij met vrijstaand gastenverblijf en royale schuur biedt eindeloze mogelijkheden op maar liefst 8.465 m² eigen grond. Een uniek object waar landelijk wonen, comfort en vrijheid samenkomen op een van de mooiste locaties van Walcheren.



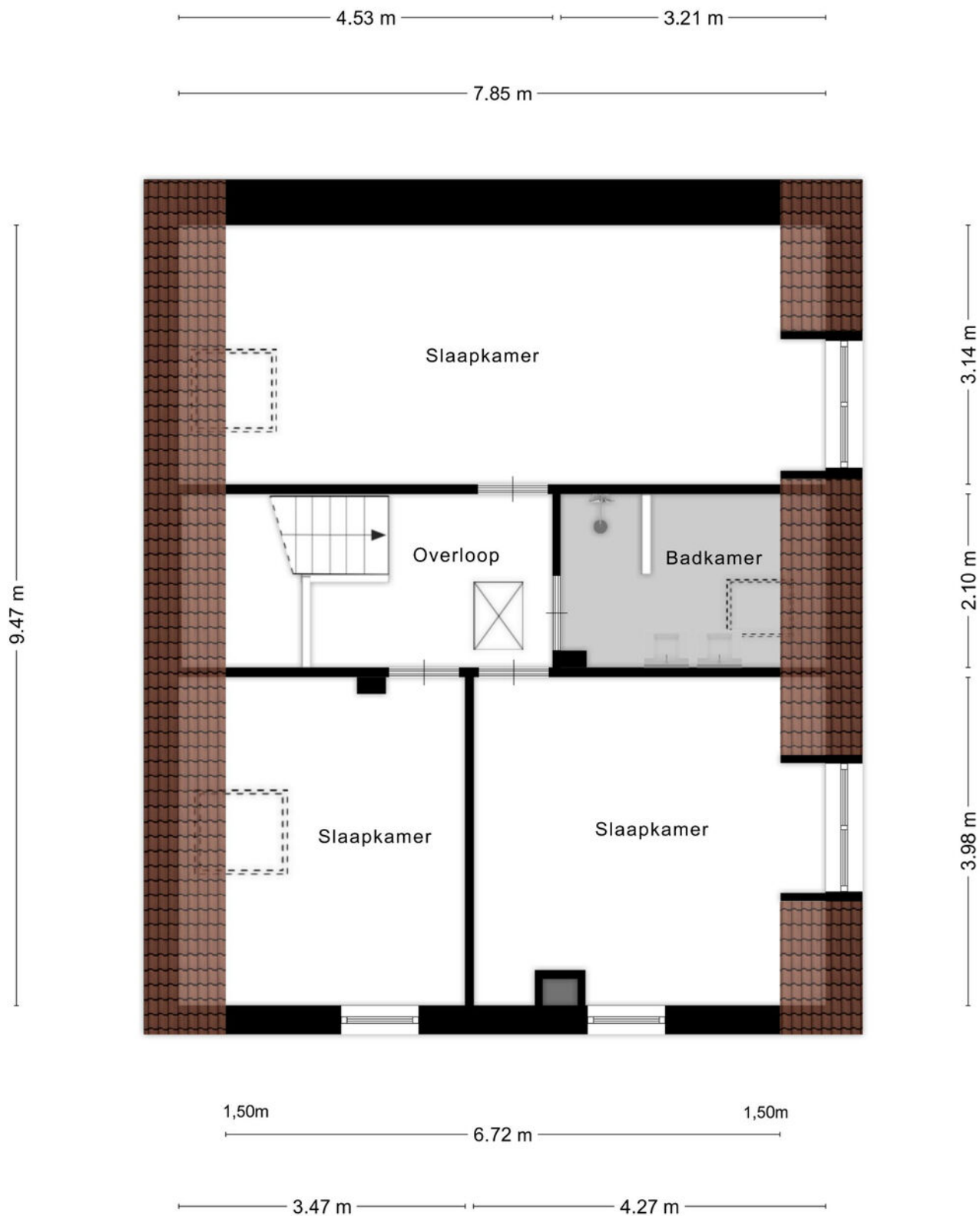
Boudewijnskerke 60 te Zoutelande

Plattegrond woning en schuur



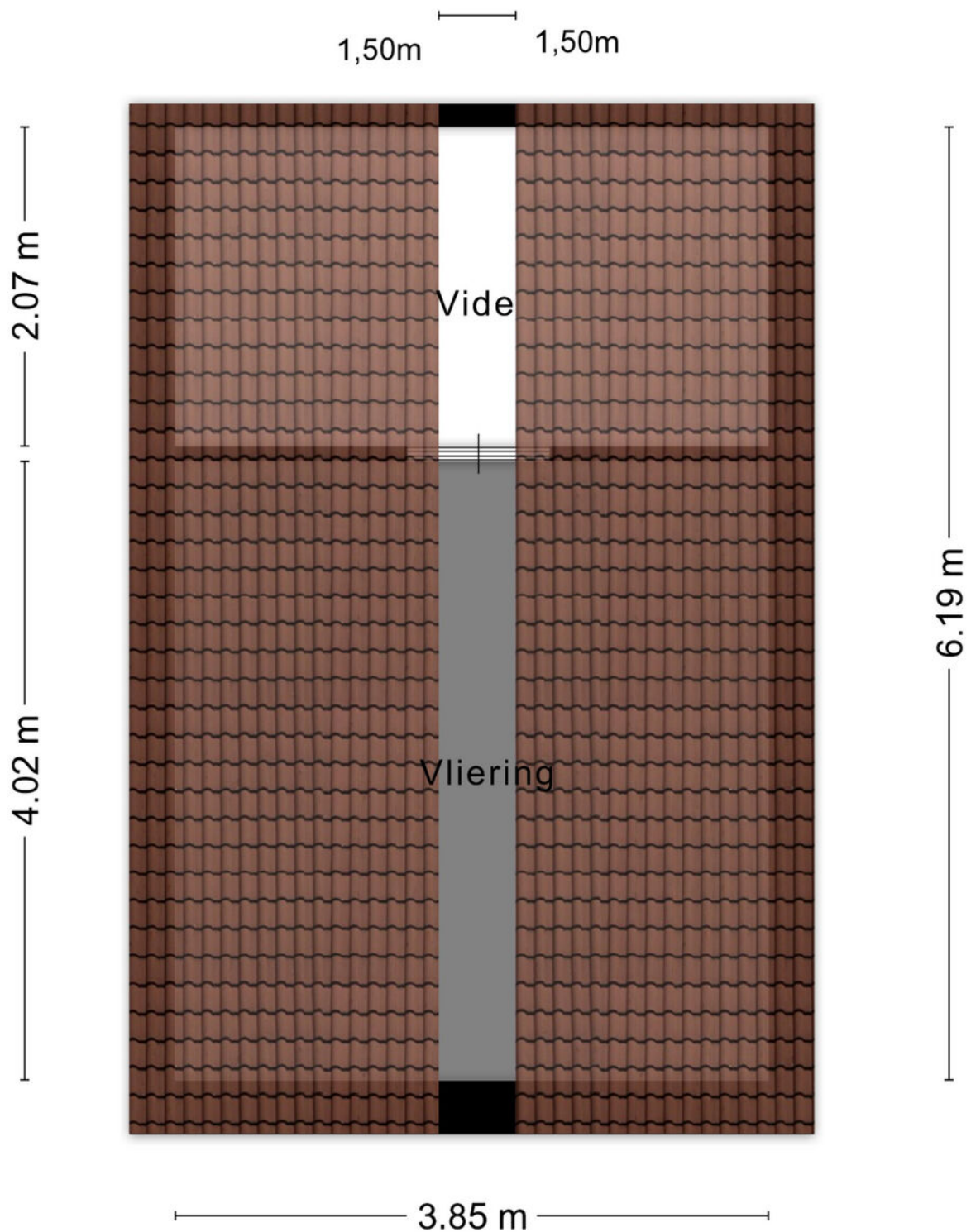
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping woning



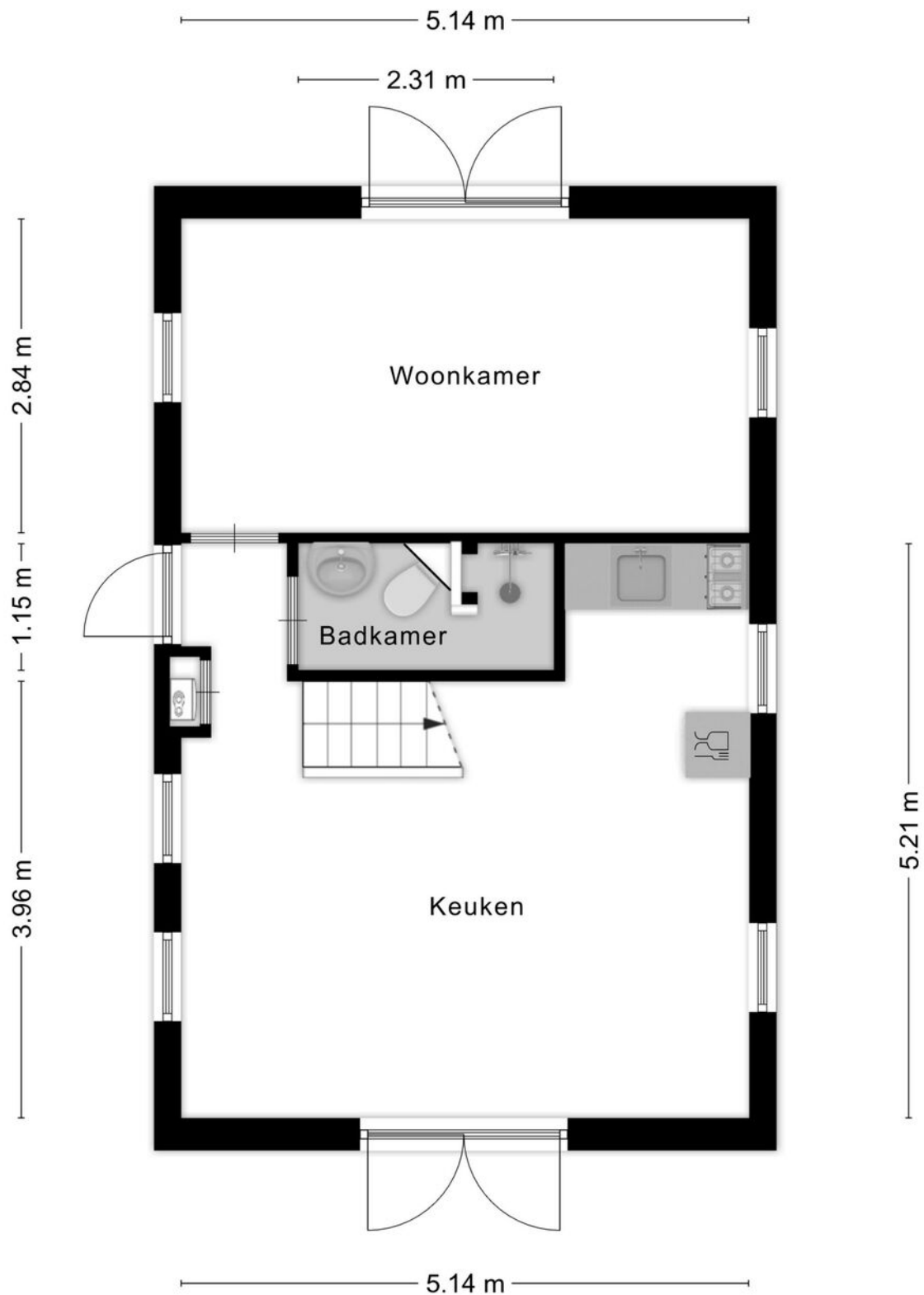
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bergzolder woning



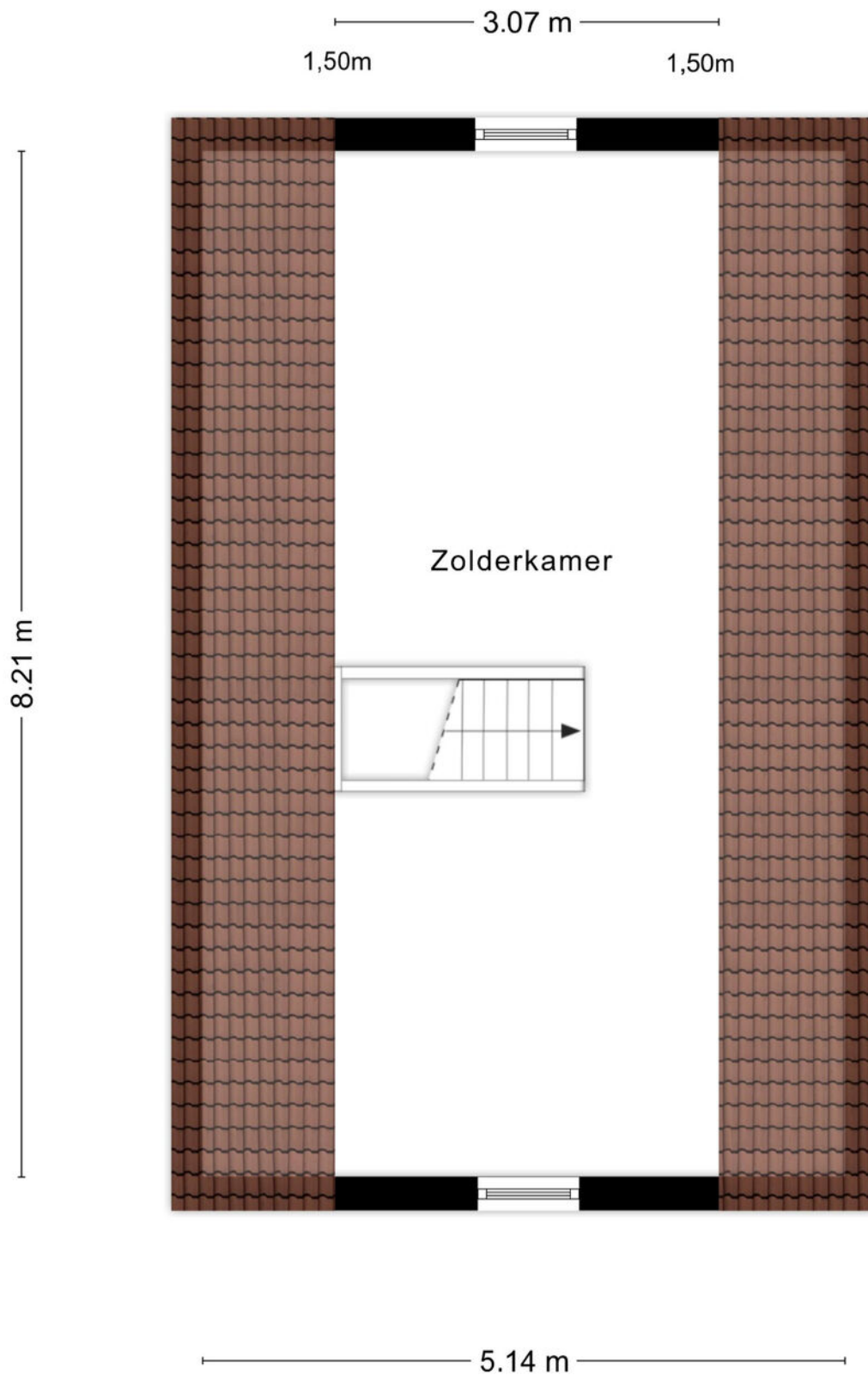
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond gastenverblijf



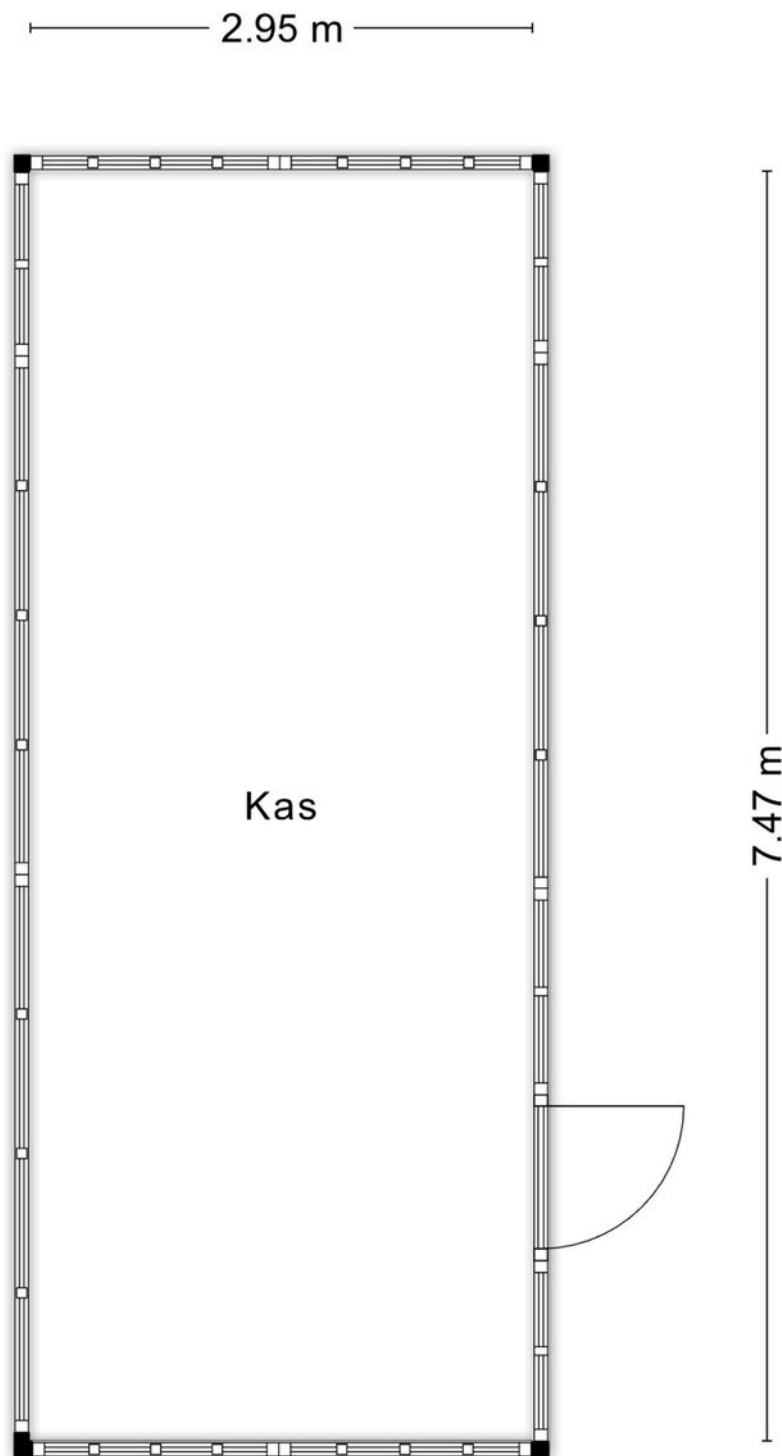
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond slaapzolder gastenverblijf



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

Plattegrond tuinkas

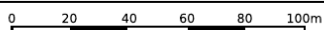



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenisse</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1527</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 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.



Extra informatie

Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Procedure bij biedingen

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier van op de hoogte gebracht.

Voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

Bouwkundige keuring

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

Funderingsonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden.

Overeenkomst

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van te voren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper er op te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

Handige websites

www.omgevingsloket.nl

www.energielabel.nl

www.verbeterjehuis.nl

www.zekeur.nl

www.wooninspectiezeeland.nl

www.duikinjefundering.nl



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