



# Oostkapelle

Rozenlaan 15



Thuis in Zeeland  
[wissevastgoed.nl](https://www.wissevastgoed.nl)

# 'Sfeervol wonen in uw eigen groene oase!'



Op een prachtige, rustige locatie in het geliefde Oostkapelle staat deze sfeervolle vrijstaande bungalow op een royaal perceel van maar liefst 600 m<sup>2</sup>. Omringd door volwassen groen geniet u hier van optimale privacy, terwijl het strand, de duinen, het bos én het gezellige dorpscentrum zich op korte loopafstand bevinden. Een unieke combinatie van rust, natuur en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en biedt een instapklare basis met een warme en uitnodigende uitstraling. De lichte woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en staat dankzij de schuifpui in directe verbinding met de zonnige tuin. Met drie slaapkamers, een moderne keuken en een eigentijdse badkamer is deze bungalow niet alleen ideaal voor permanente bewoning, maar ook uitstekend geschikt als tweede woning aan de Zeeuwse kust.

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning waar u direct kunt genieten van comfort, ruimte en een heerlijke groene woonomgeving? Dan is Rozenlaan 15 absoluut een bezichtiging waard.

Interesse? Neem dan 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             | 78 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte          | 600 m <sup>2</sup> |
| Externe berg ruimte         | 7 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 288 m <sup>3</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 5 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal kamers      | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal badkamers   | 1 |

## Buitenruimte

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Tuin              | Tuin rondom        |
| Hoofdtuin         | Achtertuint        |
| Oppervlakte       | 600 m <sup>2</sup> |
| Ligging hoofdtuin | Westen             |

## Energie

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| Energieklasse | E                                    |
| Isolatie      | Dakisolatie, grotendeels dubbel glas |
| Verwarming    | C.v.-ketel                           |
| Warmwater     | C.v.-ketel                           |

# Indeling

Begane grond: via de entree komt u in de hal met meterkast, modern toilet en toegang tot de woonkamer, badkamer en twee van de drie slaapkamers.

De woonkamer is een sfeervolle en lichte leefruimte met een open verbinding naar de keuken en een schuifpui naar de groene achtertuin. De fraaie laminaatvloer, de zichtbare dakspanten en het karakteristieke kraalbeschoot zorgen voor een warme en uitnodigende uitstraling. Dankzij de grote raampartijen geniet zowel de woonkamer als de keuken van veel natuurlijk daglicht, wat de ruimtelijke beleving versterkt.

In 2020 is een luxe, complete keuken geplaatst, voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven/-magnetron, koelkast en vaatwasser.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de hoofdslaapkamer, voorzien van een vaste kast, een wastafelmeubel en dezelfde sfeervolle dakafwerking als de woonkamer. De woning beschikt in totaal over drie slaapkamers, alle voorzien van rolluiken. Momenteel bieden zij ruimte aan vijf slaapplekken, maar ze zijn uiteraard ook uitstekend geschikt als hobby-, werk- of logeerkamer.

De eigentijdse badkamer is fraai betegeld en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een handdoekradiator.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische inpandige berging met de cv-opstelling (Nefit, 2022), witgoedaansluitingen.

Zolder: in zowel de woonkamer als in de hoofdslaapkamer zijn er luiken aanwezig waarachter zich extra bergruimte bevindt.

## Tuin

Welkom in een oase van rust, ruimte en groen. De bungalow staat op een royaal perceel van 600 m<sup>2</sup> en wordt volledig omringd door volwassen bomen, struiken en beplanting. Hierdoor geniet u van optimale privacy en vindt u op elk moment van de dag een plek in de zon of juist in de schaduw.

Het terras, direct bereikbaar vanuit de woonkamer, vormt een natuurlijke verlenging van de leefruimte en is een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon. Of u nu wilt ontspannen met een goed boek, uitgebreid wilt dineren met familie en vrienden of simpelweg wilt genieten van de rust en de natuur: deze tuin biedt het allemaal.

Naast de woning staat een extra houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en tuinmeubilair. Op de eigen oprit is parkeergelegenheid voor één tot twee auto's.

## Bijzonderheden:

- Sfeervolle en instapklare bungalow
- Gezellige en ruimtelijke woonkamer/-ruimte
- Moderne open keuken uit 2020
- 3 slaapkamers ook geschikt als hobby- of kantoorruimte
- Eigentijdse badkamer
- Levensloopbestendig/Gelijkvloers wonen
- Riant perceel van 600m<sup>2</sup> groot met rust, ruimte en veel groen
- Ideale ligging nabij bos, strand en het centrum van Oostkapelle!

'Sfeervolle,  
ruimtelijke en  
instapklare  
bungalow!'





'Welkom in  
Rozenlaan 15!'





































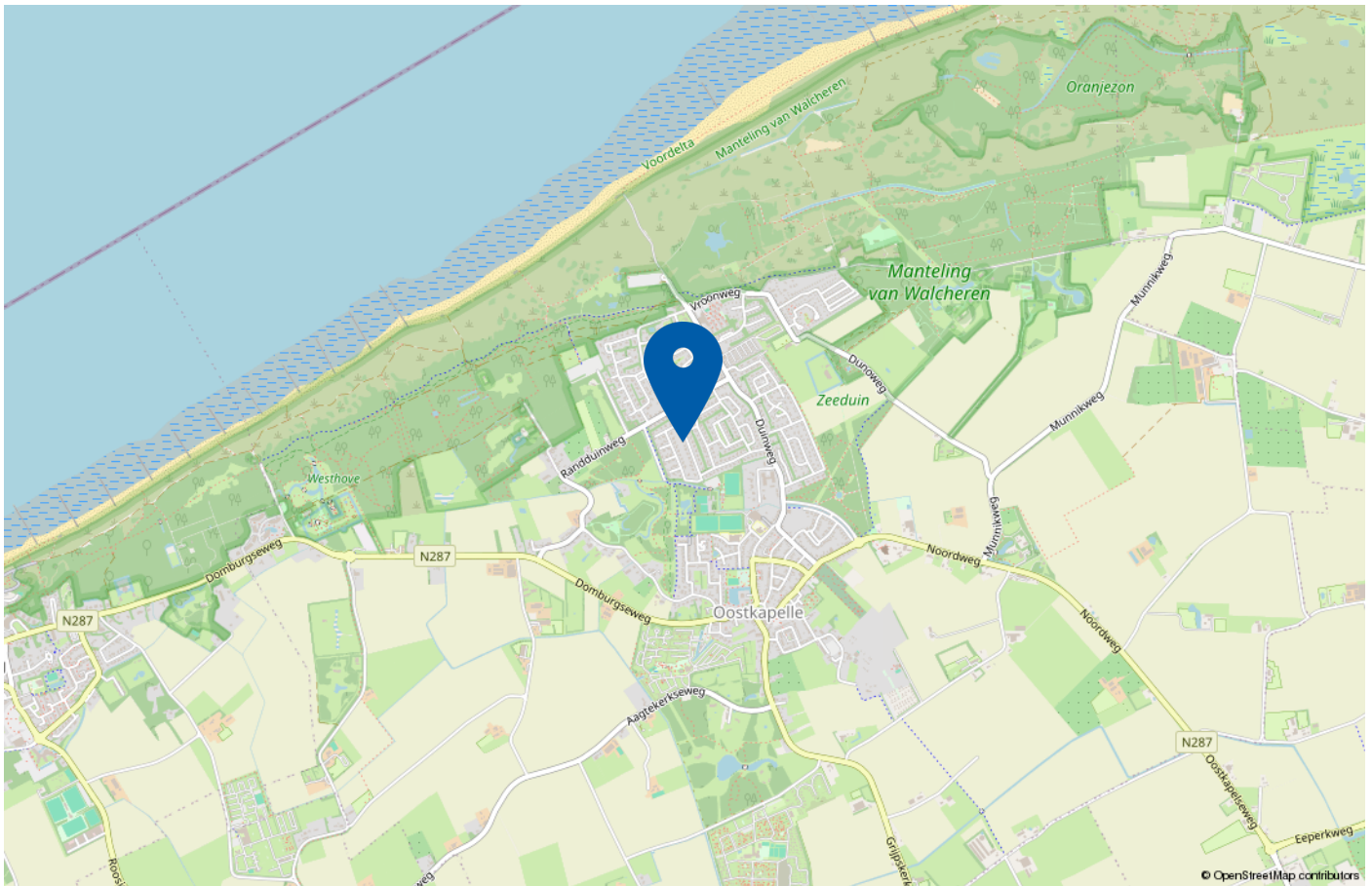






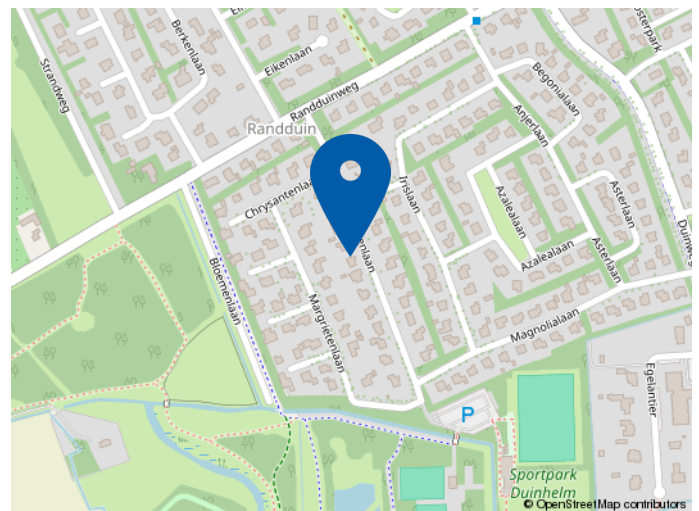


# Locatie

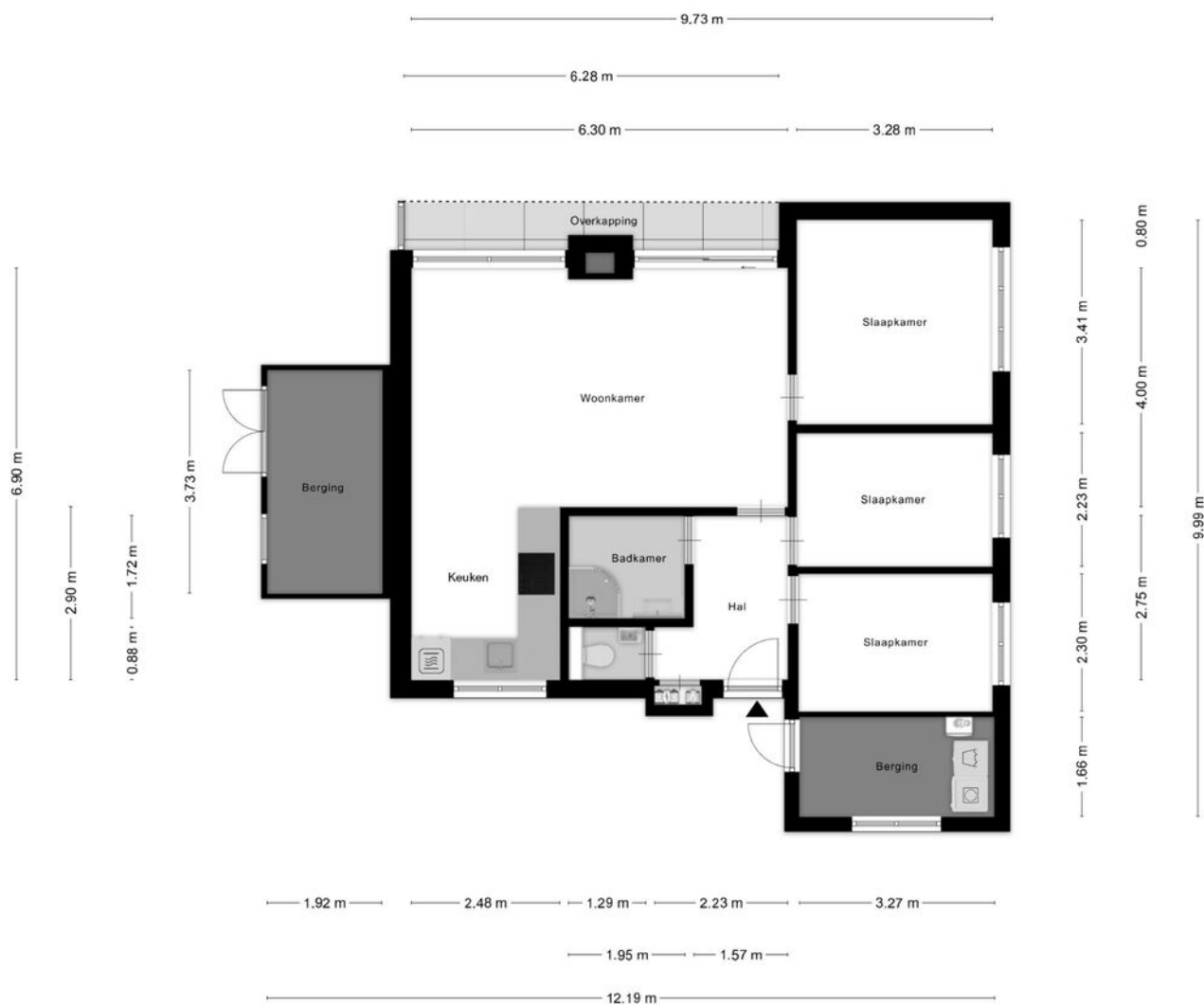


De woning ligt aan de rustige Rozenlaan, een fijne woonlocatie waar rust en privacy centraal staan. De gezellige dorpskern van Oostkapelle met winkels, restaurants en terrassen bevindt zich op loopafstand. Ook de uitgestrekte duinen en brede Noordzeestranden liggen op slechts enkele honderden meters afstand.

De bosrijke omgeving en de omliggende landerijen lenen zich uitstekend voor prachtige wandel- en fietstochten. Domburg ligt op circa 3,5 kilometer en is via natuurgebied De Manteling eenvoudig per fiets bereikbaar. Via de uitvalswegen bent u bovendien binnen ongeveer twintig minuten in Middelburg of Vlissingen.

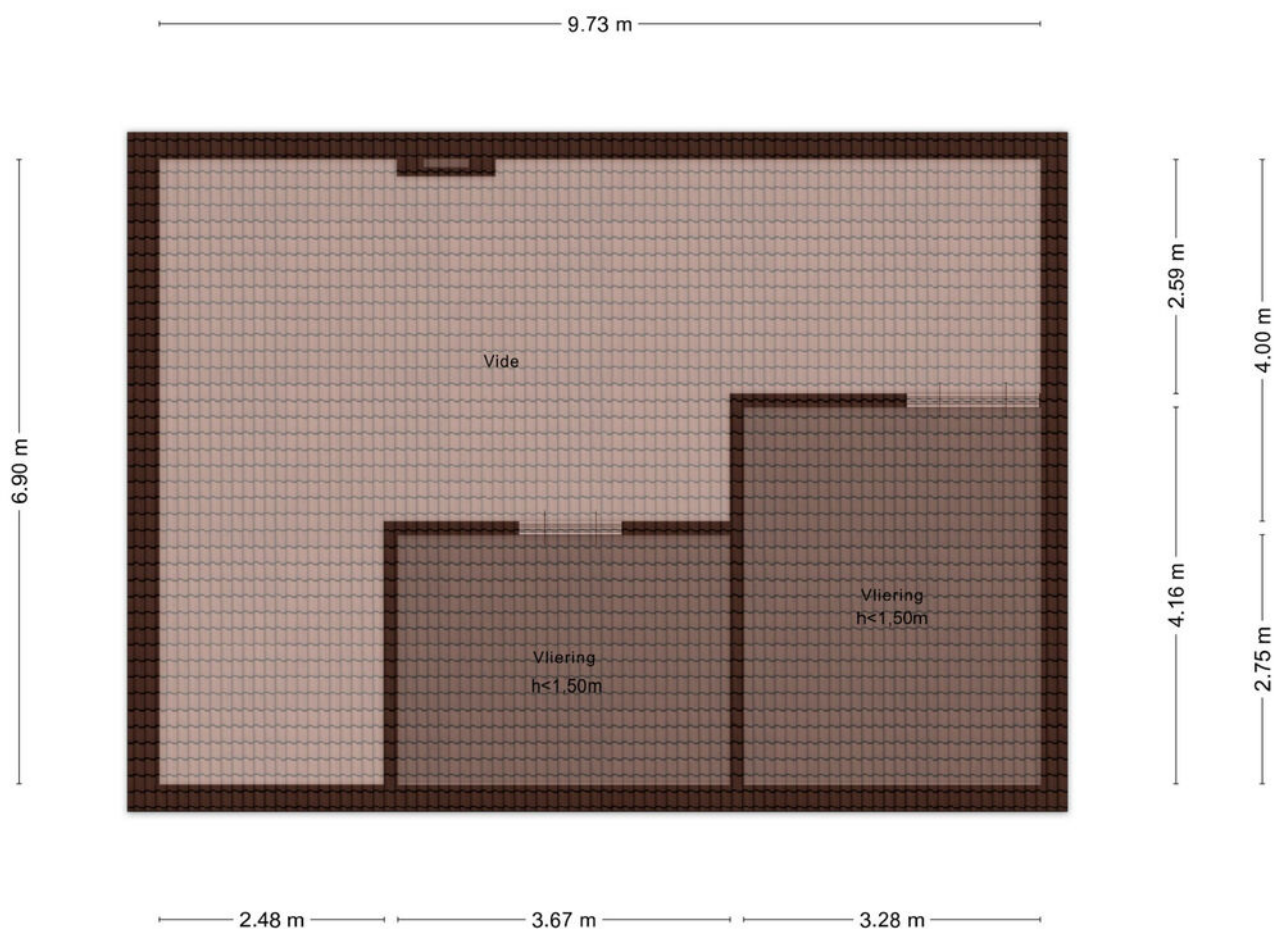


# Plattegrond bungalow



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

# Plattegrond zolder



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

# Kadastrale kaart





## 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 hypotheekverstrekkende 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](http://www.omgevingsloket.nl)

[www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl)

[www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

[www.zekeur.nl](http://www.zekeur.nl)

[www.wooninspectiezeeland.nl](http://www.wooninspectiezeeland.nl)

[www.duikinjefundering.nl](http://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](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)