



Domburg

J.W. Schuurmanstraat 131



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

Wonen op topniveau in het hart van Domburg!

Deze uitzonderlijke woning is de afgelopen vier jaar volledig en onder architectuur verbouwd tot een stijlvol en hoogwaardig familiehuis waarin luxe, comfort en functionaliteit perfect samenkomen. Elk detail is met zorg ontworpen en uitgevoerd, waarbij gebruik is gemaakt van duurzame materialen, maatwerkoplossingen en moderne installaties.

De royale leefruimtes, de luxe open keuken, meerdere badkamers en maar liefst vijf slaapkamers maken deze woning ideaal voor zowel dagelijks comfort als het ontvangen van familie en gasten. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een sterke verbinding tussen binnen en buiten, terwijl voorzieningen zoals airconditioning, vloerverwarming, een zwembad en een fraai aangelegde tuin het wooncomfort naar een uitzonderlijk niveau tillen.

Gelegen op een unieke locatie met directe toegang tot bos, duinen en strand én op korte afstand van het bruisende centrum van Domburg, biedt deze woning het beste van twee werelden: rust, ruimte en natuur gecombineerd met levendigheid en voorzieningen binnen handbereik.

Een instapklare woning van bijzonder hoog niveau, klaar voor nieuwe bewoners die op zoek zijn naar zorgeloos en luxe wonen aan de Zeeuwse kust.

Interesse? Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak.



Kenmerken

Oppervlakten

Woonoppervlakte	230 m ²
Perceeloppervlakte	579 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	853 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²

Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Achters tuin
Oppervlakte	579 m ²
Ligging hoofdtuin	Noordwesten

Energie

Energieklasse	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel

Indeling

Begane grond: entree met voordeurluifel en daarachter een ruime hal met vernieuwde en uitgebreide meterkast, eikenhouten trapopgang, garderobekast en toilet. In de hal hangt een prachtige lampenpartij die, mede dankzij de vide, een mooie verbinding vormt met de eerste verdieping.

Vervolgens betreedt u de riante living – wat een ruimte en sfeer! Deze living is bijzonder royaal opgezet en biedt voor elk moment van de dag en elk seizoen een fijne plek om te verblijven. De ruimte bestaat uit een woon-/zitgedeelte, een aangebouwde (tuin)kamer en een gezellige lounge rondom de haard.

De royale leefruimte is gerealiseerd door een 3 meter diepe aanbouw aan de achterzijde van de woning, voorzien van een volledig glazen wand met schuifpui naar de achtertuin.

Het riante kookeiland van de open keuken nodigt uit tot gezellig samenzijn tijdens het koken en eten. Zowel het eiland als het keukenblok met hoge kasten zijn uitgevoerd met een prachtige houten afwerking en een stenen werkblad dat direct in het oog springt. De keuken is voorzien van alle wenselijke moderne inbouwapparatuur, waaronder: vier gaspitten, een Quooker-kokendwaterkraan, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Naast de keuken bevindt zich, achter en-suite schuifdeuren, een fraaie kantoor-/werkruimte. Een in de houten wand weggewerkte deur biedt toegang tot een separate wasruimte.

Achter/naast de keuken bevindt zich een hal met toegang tot een tweede toilet, ideaal bij gebruik van het zwembad en terras. Tevens treft u hier de cv-opstelling en extra bergruimte.

Eerste verdieping: overloop rondom de vide met extra ruimte dankzij de dakkapel. Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

De luxe badkamer is zeer fraai afgewerkt en voorzien van alle moderne gemakken, waaronder een dubbele inloofdouche, een riant ligbad, wandcloset, dubbele wastafel met meubel en elektrische vloerverwarming.

De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen badkamer en suite. Bij binnenkomst passeert u een ingebouwde kastenwand. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een wandcloset.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een eigen airco-unit die zowel kan koelen als verwarmen. Daarnaast zijn alle slaapkamers uitgerust met zonnescreeën.

Zolderverdieping: via een vaste trap bereikt u de overloop van deze verdieping. Hier bevinden zich slaapkamer vier en vijf, beide voorzien van een dakraam, airco-unit en gelegen onder de recent geïsoleerde kap.



Onder
architectuur
verbouwd!

Indeling tuin/buitenruimte

Tuin

Bij een woning als deze mag een fraaie tuin natuurlijk niet ontbreken – en ook hier is het een plaatje! In de achtertuin bevindt zich een deels ingegraven zwembad van 1,5 meter diep, verwarmd middels een warmtepomp. Rondom het zwembad ligt een fraai aangelegd terras met keramische tegels en een stijlvolle overkapping, waar u tot in de late uurtjes heerlijk kunt ontspannen.

Naast de woning bevindt zich een extra terras op het zuiden, ideaal voor de vroege voorjaarszon, evenals een grasveld waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Bij het grasveld staat een vrijstaande houten berging.

Via de vrije achterom loopt u direct richting Duinenburg, met nagenoeg een directe verbinding naar het centrum van Domburg. Aan de andere zijde bereikt u via 't Maereltje en het Burgemeester van Teylingenpark direct het bos, met aansluitend de duinen en het strand.

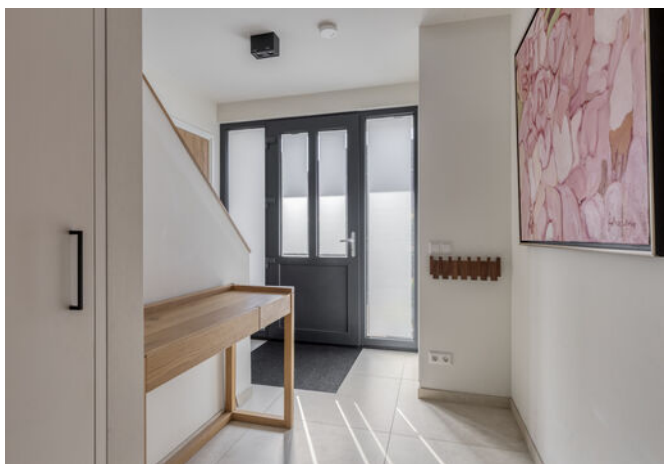
Interesse?

Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak. Wij verzorgen u graag een rondleiding door deze bijzondere woning. Makelaarskantoor Wisse Vastgoed – Thuis in Zeeland. Wellicht tot binnenkort!



230m² woon-
oppervlakte en
eigen
zwembad!





Sfeervolle entree
van de woning!

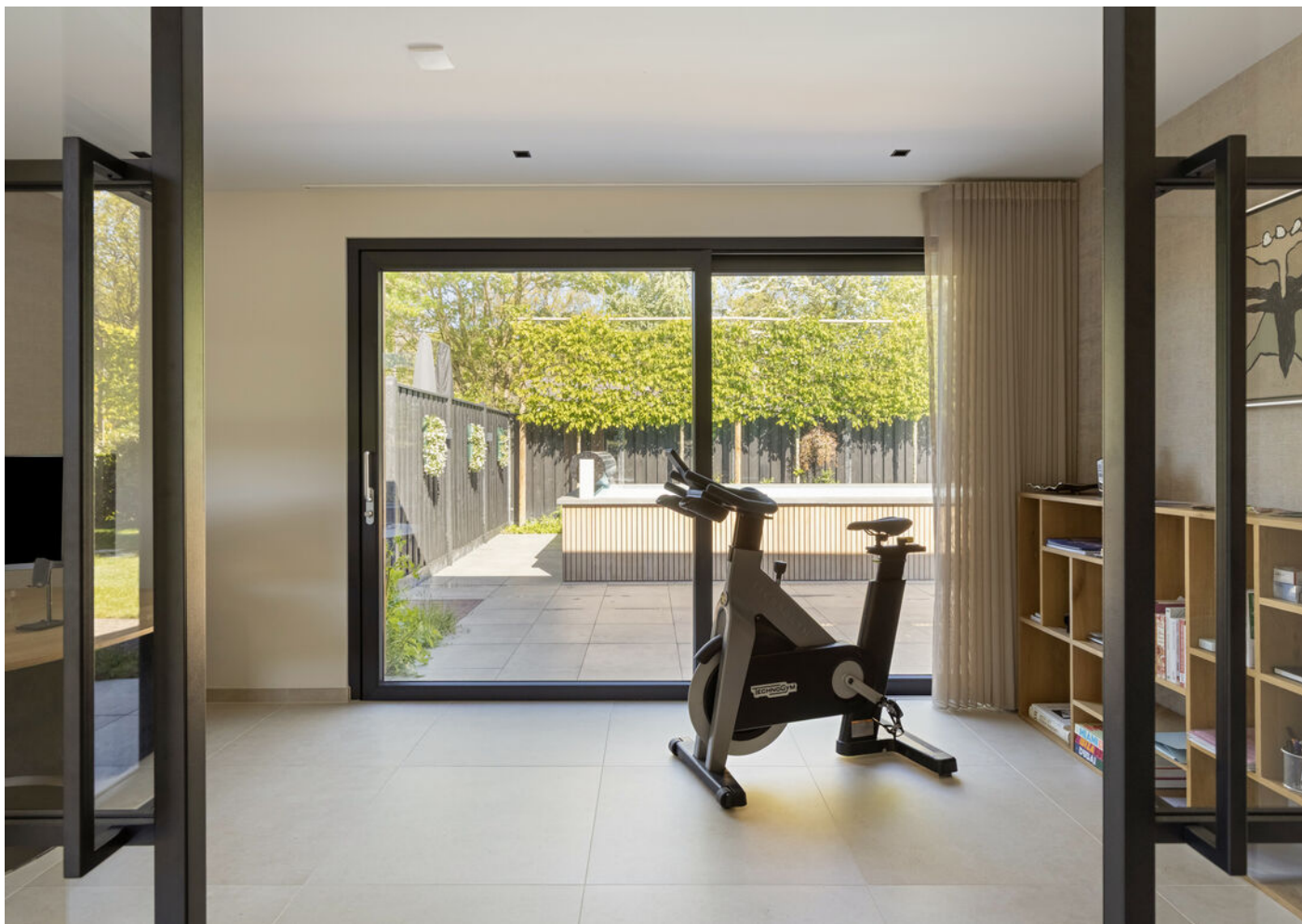




















Gezellige
loungehoek met
gashaard!

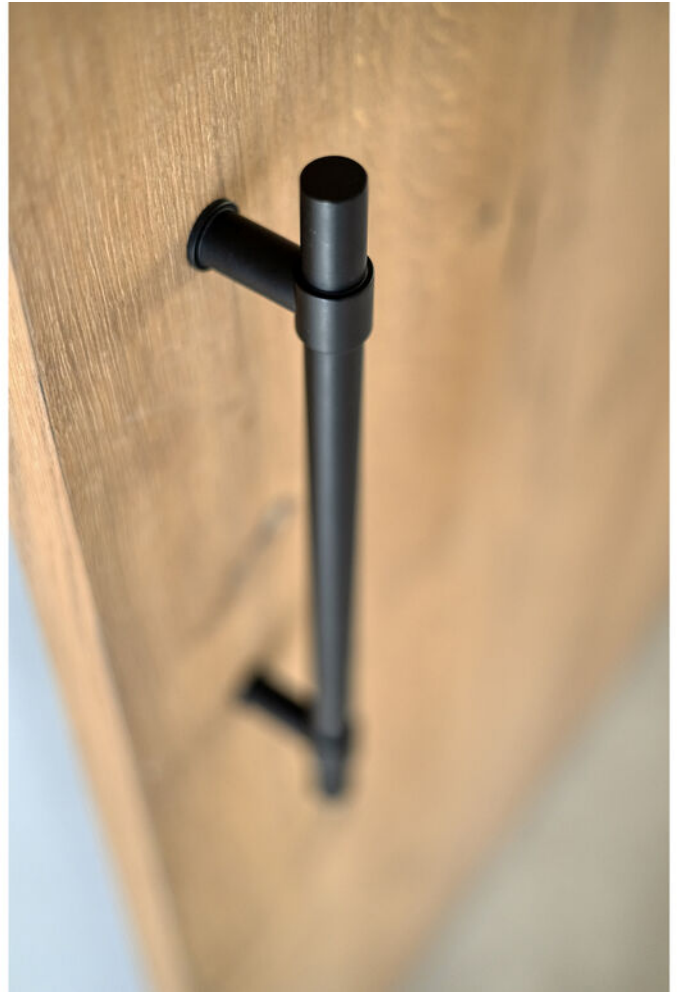




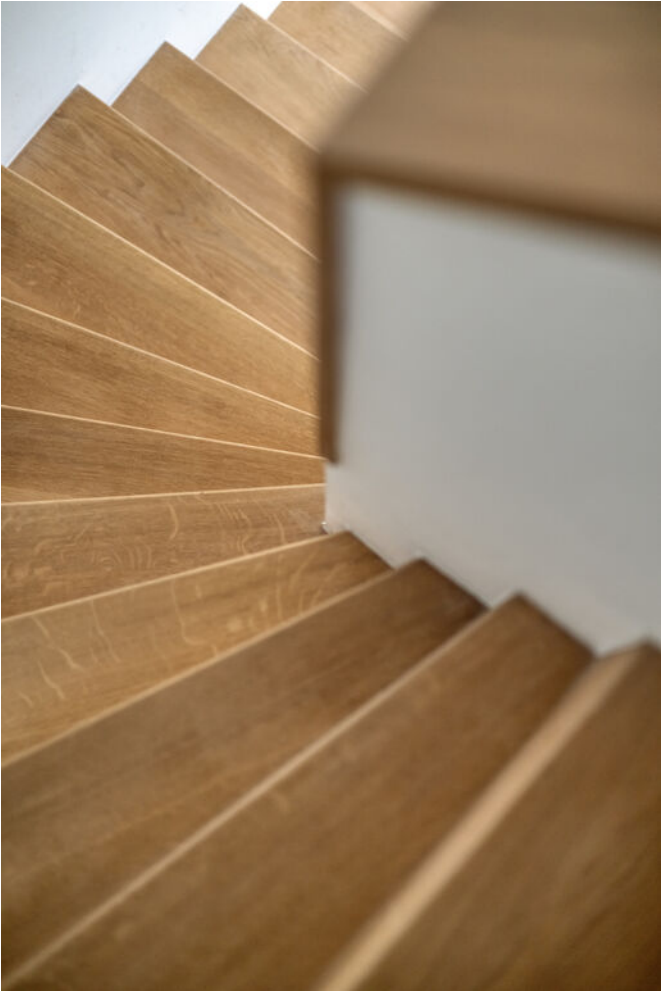










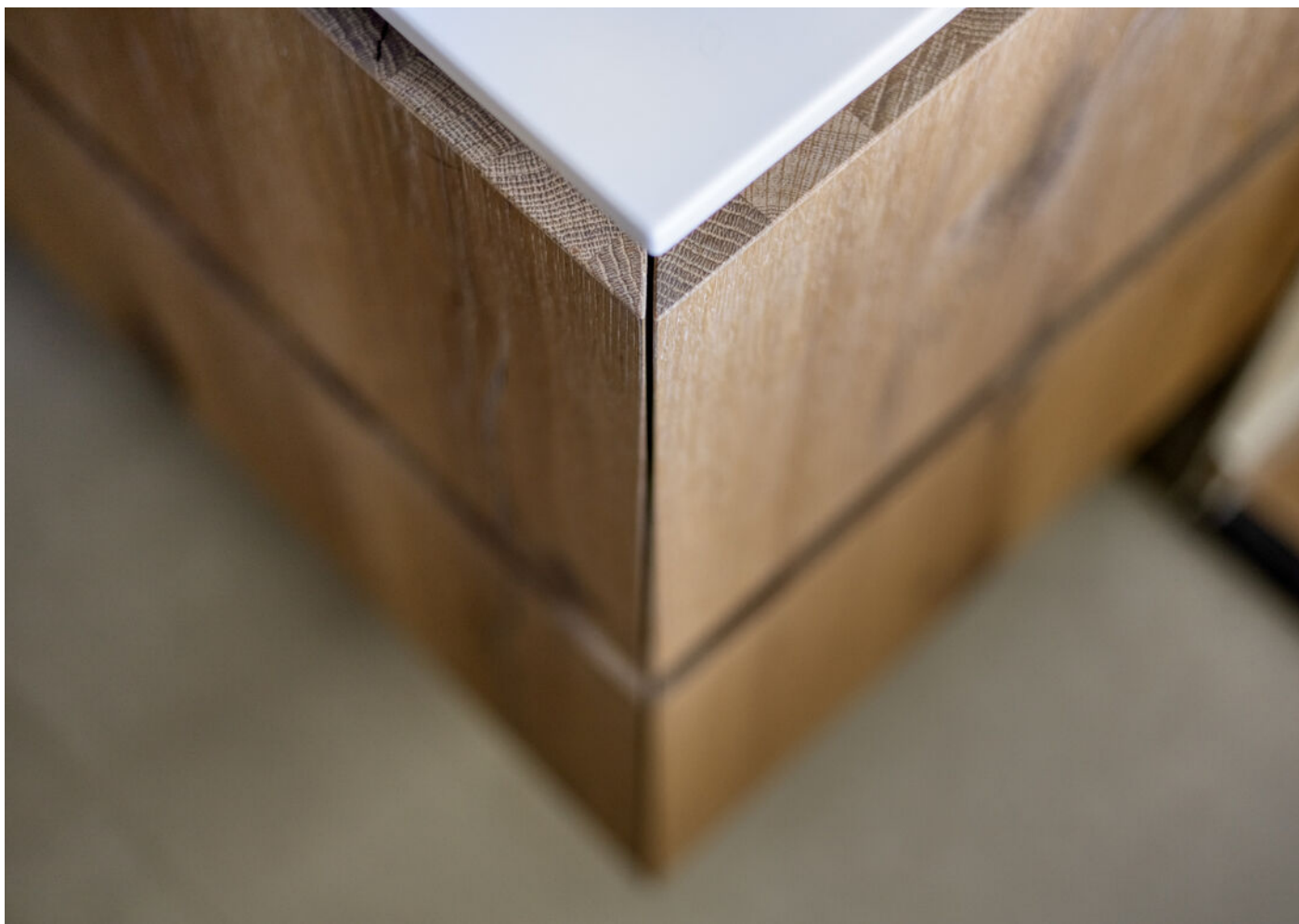










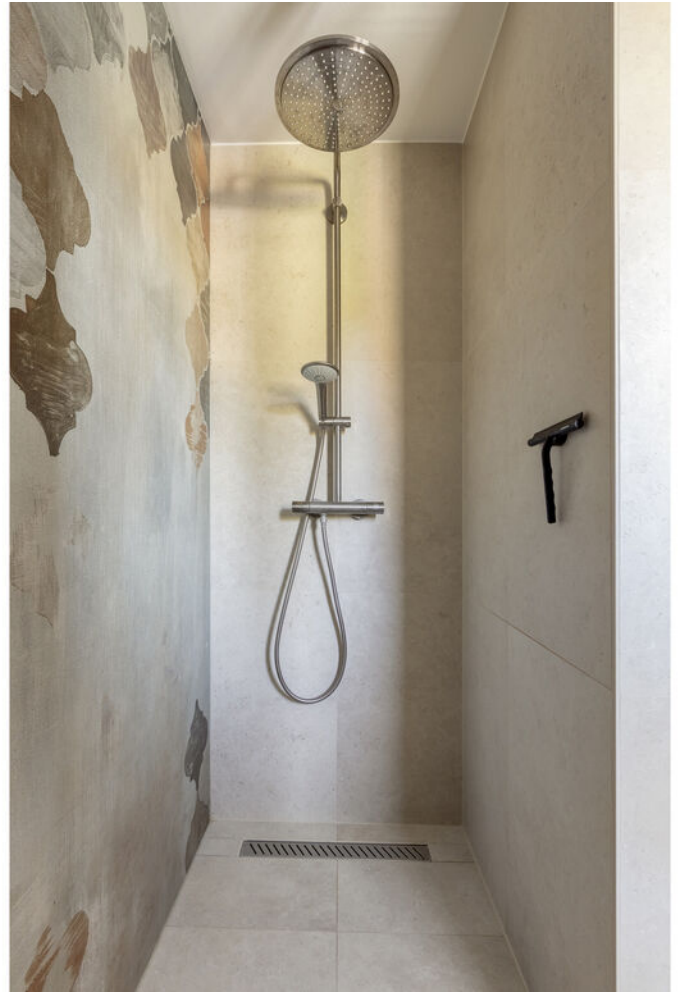














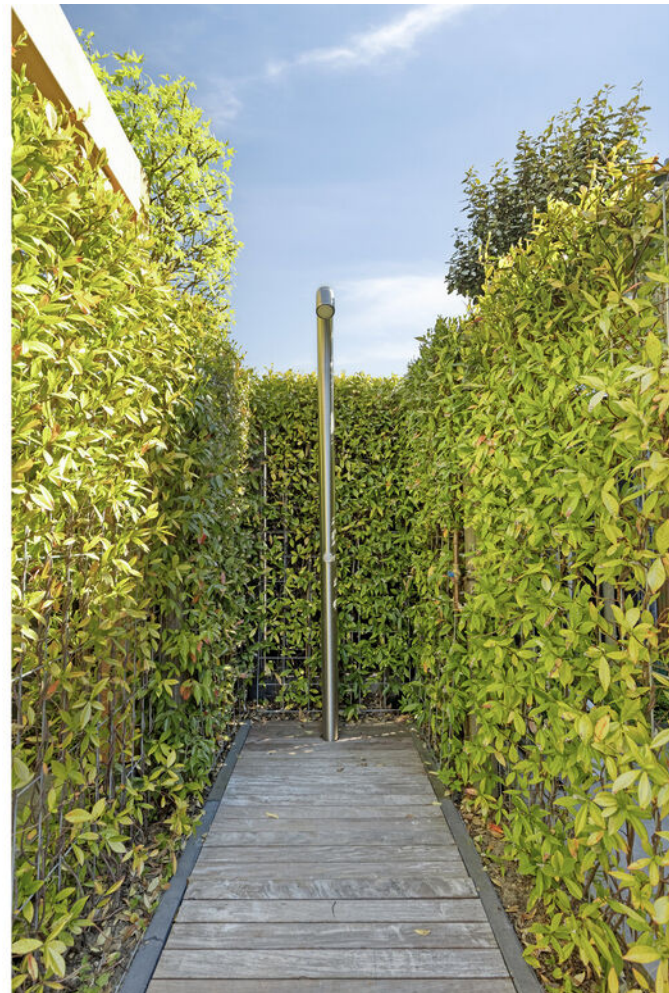


















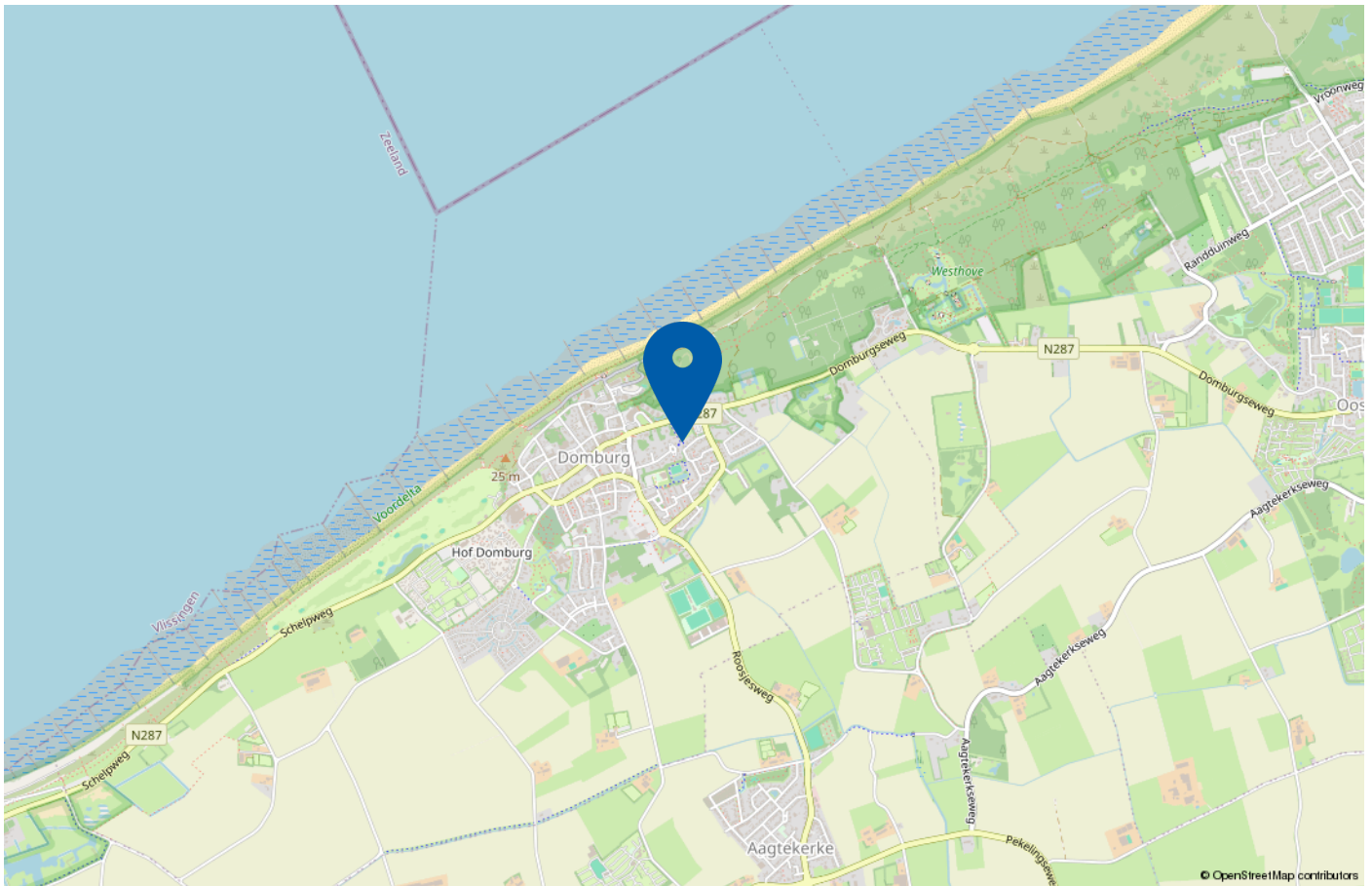




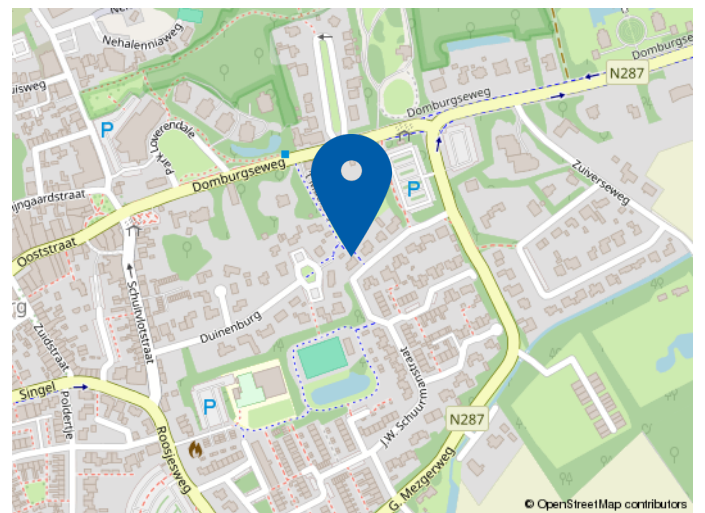




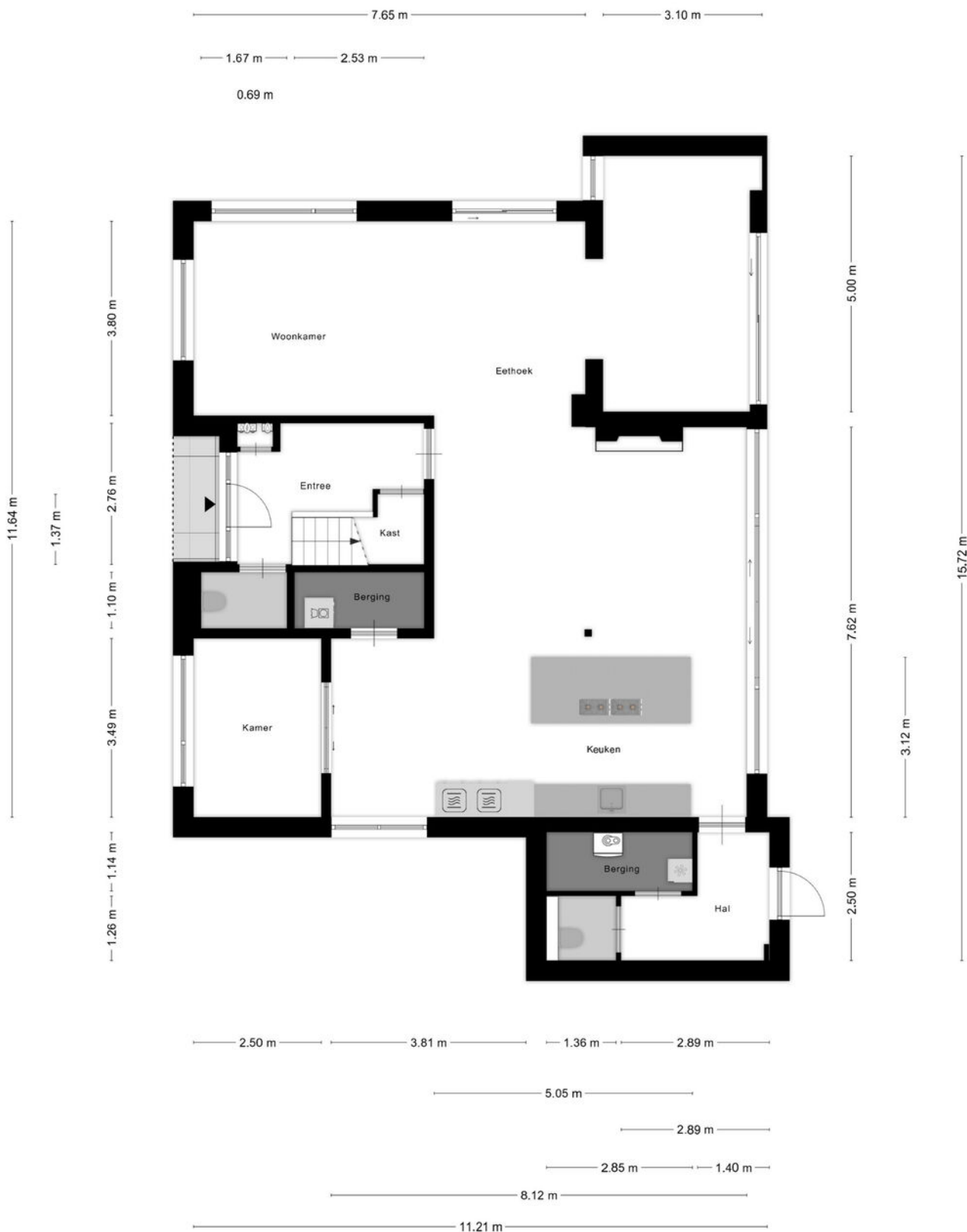
Locatie



Domburg is een veelzijdige en mondaine badplaats met prachtige Noordzeestranden en een bruisend centrum vol gezellige terrassen, horeca en winkels. De kustplaats ademt kunst en cultuur. Vanuit het dorp wandelt u zo het uitgestrekte Walcherse platteland in, met pittoreske dorpen op steenworp afstand. Hier is genieten van het buitenleven vanzelfsprekend: uitwaaien aan zee, wandelen in de duinen of in het nabijgelegen bosrijke natuurgebied De Mantelinge. Met de fiets bent u zo in Oostkapelle, Vrouwenpolder, Middelburg of Veere.

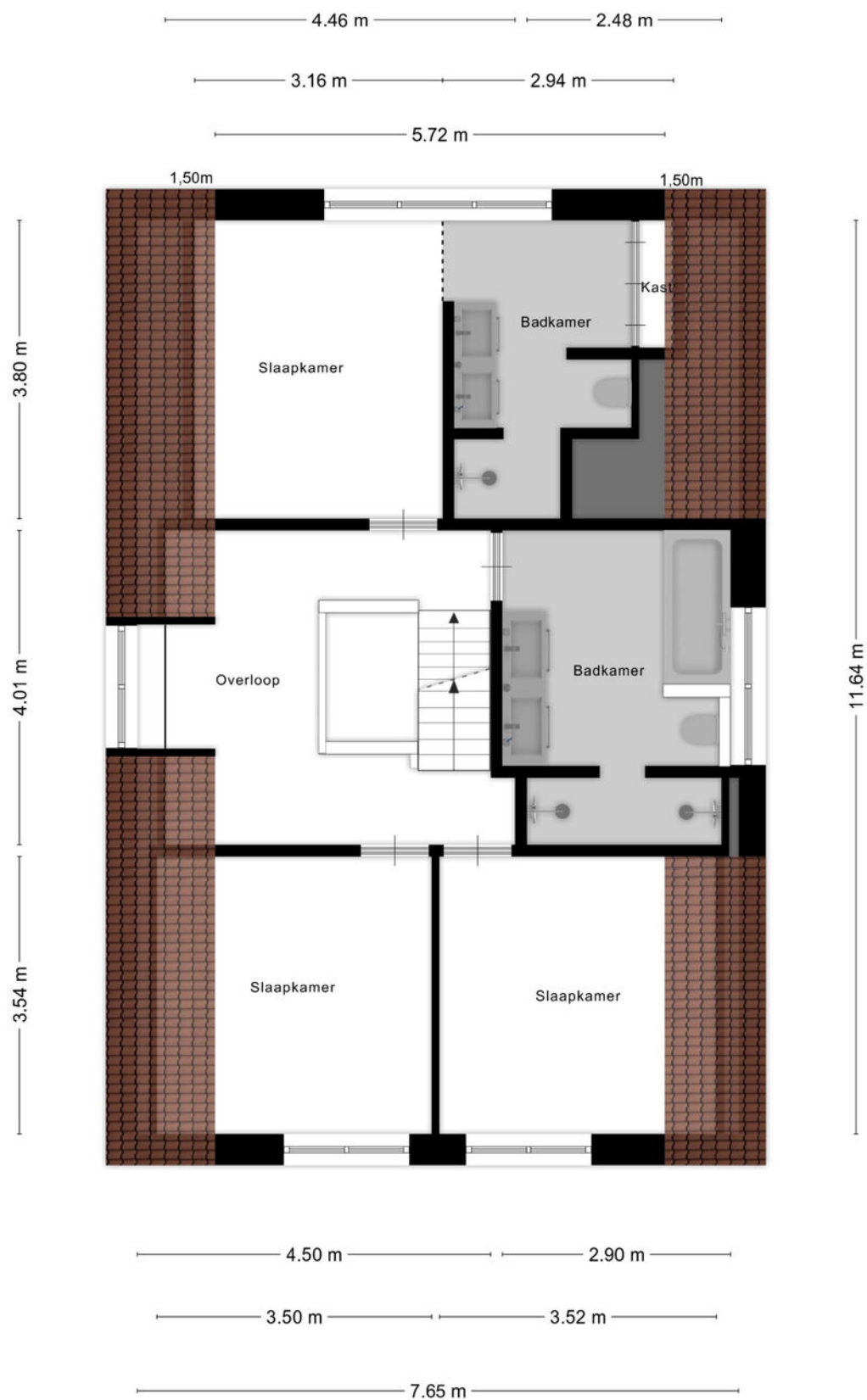


Plattegronden begane grond



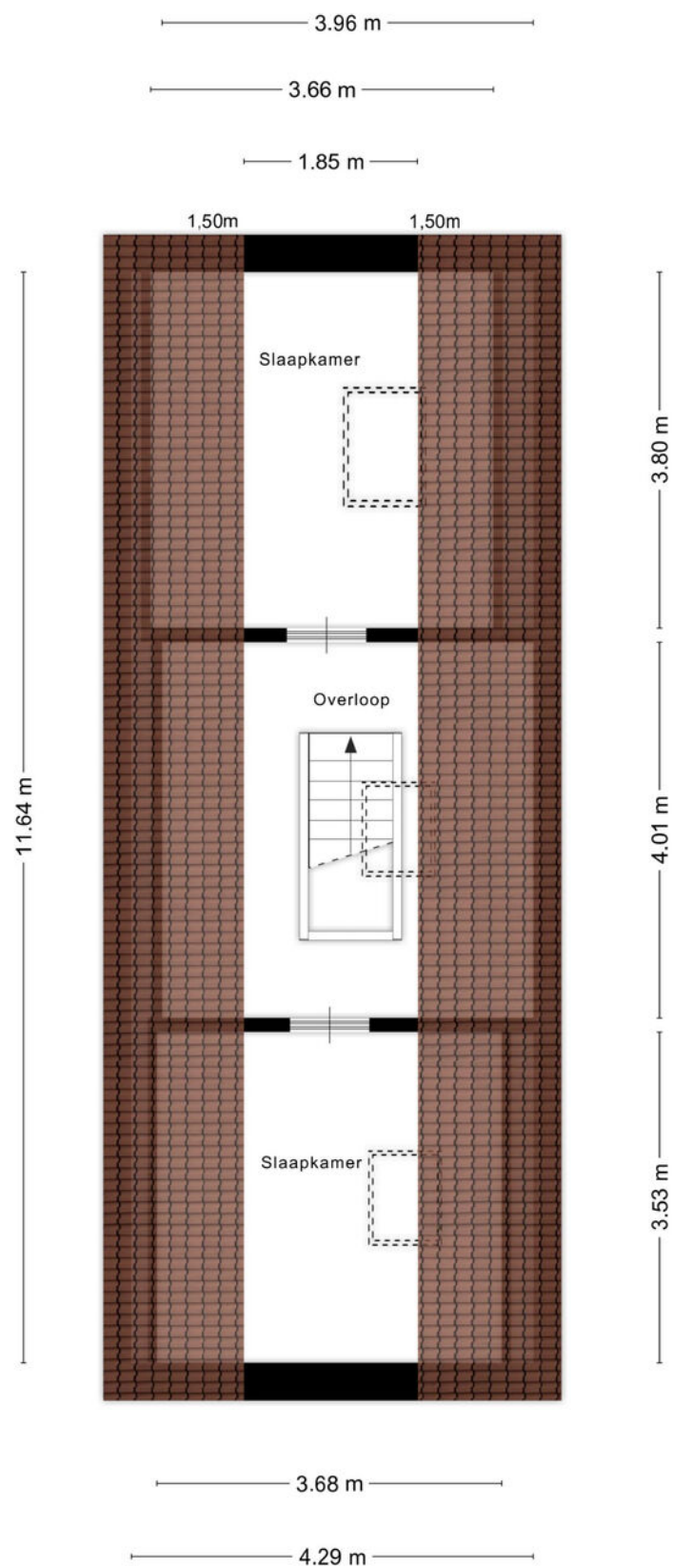
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden eerste verdieping



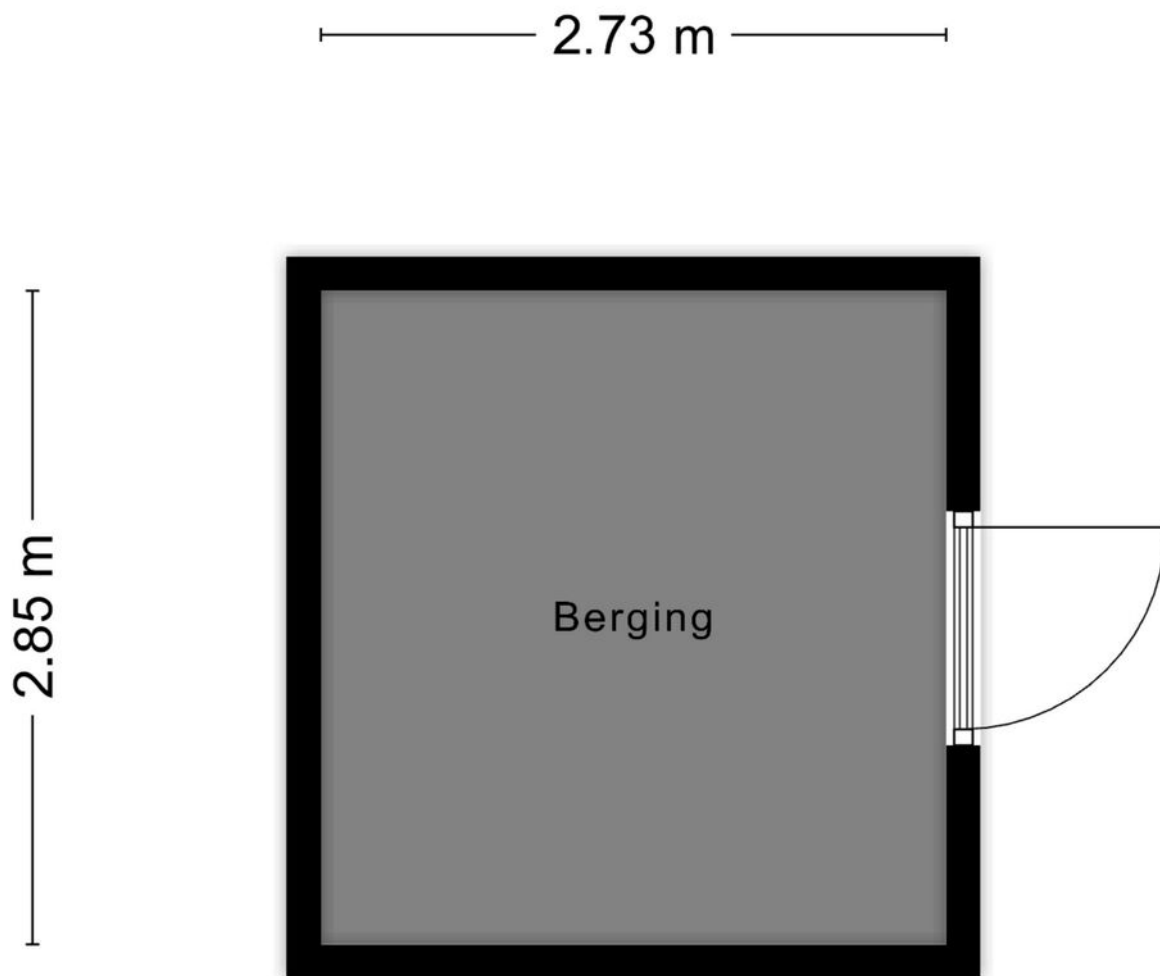
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden zolderverdieping



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

Plattegronden berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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.



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 'onder bod' 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