HOOGEDEURE
MAKELAARS - TAXATEURS

Domburgseweg 3 204, 4357 BA Domburg

Vraagprijs € 185.000,- k.k.

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

NVM

funda

Omschrijving

Mede-eigenaar worden van een bewezen Zeeuws icoon? Domburgseweg 3-204

Wie investeert in recreatief vastgoed, zoekt stabiliteit, voorspelbaarheid en rust. Domburgseweg 3-204 biedt iets wat zeldzaam is op Funda: een beleggingsobject waarvan de unieke constructie en het achterliggende hotel zich al decennialang onomstotelijk hebben bewezen. Bij deze hotelsuite (ca. 34m²) koopt u geen speculatief project of een startup-concept. U stapt in een geoliede machine op een absolute A1-locatie. Dankzij de unieke structuur van de overkoepelende Beheer B.V. bent u als eigenaar direct verweven met het structurele succes van het best draaiende hotel aan de Zeeuwse kust.

Een ijzersterk fundament: Decennia aan aantoonbaar succes

Waar veel nieuwe recreatieprojecten te maken krijgen met opstartproblemen, wisselende exploitanten of tegenvallende bezettingsgraden, kent het Badhotel Domburg een historie van stabiel en hoog rendement.

• Een bewezen exploitatiemodel: Dit specifieke oneindige model—waarbij u als suite-eigenaar tevens aandeelhouder bent—draait al jaren vlekkeloos. Het hotel huurt de kamer permanent van u, draagt zorg voor de bezetting en keert u een vaste, gegarandeerde netto-huuropbrengst per jaar uit. Uw inkomsten zijn volledig onafhankelijk van het weer of de individuele bezetting van úw specifieke kamer in een bepaalde week.

• Inbegrepen Aandeel in de Beheer B.V.: In de koopsom is direct 1 aandeel in Badhotel Domburg Beheer B.V. ter waarde van € 15.000,- opgenomen. Dit aandeel geeft u structurele zeggenschap en verankert uw vastgoed direct in het algehele succes van het hotelcomplex.

• Zorgeloos onderhoud op 4-sterrenniveau: U heeft werkelijk nul omkijken naar schilderwerk, meubilair, schoonmaak of boekingen. De exploitant houdt de suite continu in absolute topstaat om de stringente 4-sterrenstandaard te waarborgen. De kamer is recent (2021/2022) volledig interieurmatig vernieuwd en modern gestyled in rustgevende strand- en duintinten.

Eigenaarsprivileges: Rendement ontmoet luxe

Als aandeelhouder bent u in het Badhotel geen anonieme belegger, maar een gewaardeerde partner. Wanneer u zelf besluit te overnachten, geniet u van exclusieve VIP-privileges:

• Verblijf in het hotel tegen het sterk gereduceerde, vaste eigenarentarief.
• Onbeperkt gratis toegang tot het binnenzwembad en de saunafaciliteiten van SPA Domburg.
• Kosteloos parkeren op het afgesloten hotelterrein.
• Aantrekkelijke partnerkortingen in Restaurant Zee & Land, Grand Café 1866 en de geliefde zusterbedrijven aan de kust (zoals Paviljoen Strand90 en Boutique Hotel By Juuls).

Het object in cijfers:

• Adres: Domburgseweg 3-204, Domburg
• Oppervlakte: Ca. 34m² master suite
• Indeling: Comfortabele living met zithoek, slaapgedeelte, badkamer en een praktische kitchenette (inclusief koelkast en koffiefaciliteiten).
• Financieel: Inclusief 1 aandeel in Badhotel Domburg Beheer B.V. (t.w.v. € 15.000,-). Vaste netto huuropbrengsten.

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

Bent u op zoek naar een waardevaste investering aan de kust waarbij het risico al decennia geleden is weggenomen door een bewezen en solide hotelconstructie? Neem dan contact op met ons kantoor.

Misschien bent u ook wel benieuwd naar de waarde van uw huidige woning?
Wij komen graag bij u langs voor een gratis en vrijblijvend verkoopadvies!

Alle hierboven verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot bezichtiging van de woning. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De woning is ingemeten middels de branchebrede Meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Kandidaat-kopers wordt geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hierom geen aansprakelijkheid.

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt in de koopovereenkomst altijd een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten c.q. bankgarantie te verlenen. Deze waarborgsom of bankgarantie bedraagt standaard 10% van de koopsom.

Indien u een financieringsvoorbehoud wenst op te nemen voor de aankoop van de onroerende zaak, betreft dit maximaal de vraagprijs van de onroerende zaak.

Indien van toepassing behoudt Hoogedeure Makelaars Taxateurs zich het recht voor in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule, asbestclausule en/of niet-zelfbewoningclausule op te nemen.

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 185.000,00
Soort	: Appartement
Aantal kamers	: 1 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 102 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 31 m^2
Soort appartement	: Hotelsuite
Bouwjaar	: 1999
Ligging	: Aan bosrand, aan water, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	: Blokverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Domburgseweg 3 204
4357 BA DOMBURG

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

Foto's

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

Foto's

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

Foto's

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

Foto's

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

HOOGEDEURE
MAKELAARS - TAXATEURS

Plattegrond

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

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

NVM

funda

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

Hoogedeure makelaars-taxateurs

Uw NVM Makelaar aan de Zeeuwse kust.

Voor verkoop, aankoop, taxatie of bouwkundige keuringen.

Ons kantoor bestaat uit een gecertificeerd register makelaar-taxateur (Manon) en een gecertificeerd register makelaar-meester Taxateur en bouwkundig keurder (Jan-Willem). Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Met twee kantoren op Walcheren, in Oostkapelle en in Middelburg, hebben wij een goed overzicht van wat er zich op de Zeeuwse huizenmarkt afspeelt.

We kunnen nog veel meer over onszelf of onze werkwijze vertellen maar laten dat liever over aan onze klanten die daar al ervaring mee hebben, u treft hun visie daarop hier:
https://www.hoogedeuremakelaars.nl/referenties

Omdat wij woningen verkopen, begeleiden bij het aankopen van woningen of appartementen, taxaties en bouwkundige keuringen uitvoeren hebben wij een goed zicht op de waarde en de staat van woningen en appartementen in ons werkgebied.

Wij zijn een laagdrempelig kantoor die integer handelen en persoonlijke aanpak belangrijk vinden. Wordt geen nummer maar een klant!

Neemt gerust vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie over verkopen, aankopen, taxaties of bouwkundige keuring. Ook voor vastgoedadvies kunt u bij ons terecht.

Wij helpen u graag!

HOOGEDEURE
MAKELAARS - TAXATEURS

Hoogedeure Makelaars Taxateurs - aanvullende informatie

Hoogedeure Makelaars en Taxateurs is met vele jaren ervaring de partner voor bemiddeling bij aankoop, verkoop en verhuur van woningen, appartementen, recreatiewoningen en landelijke woningen. Onze register makelaars zijn VastgoedCert gecertificeerd en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM).

Overige informatie:
Onze brochures worden veelal samengesteld met behulp van de informatie welke ons door derden wordt verstrekt. Ondanks de zorgvuldigheid die wij nastreven dient u deze brochure te zien als algemene informatie welke tot doel heeft om u uit te nodigen in onderhandeling te treden, derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op eniger wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Toelichtingsclausule NEN2580
*De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

Voorbehoud toepassen van clausules
Bij sommige woningen of appartementen behouden wij ons het recht voor extra clausules op te nemen in de koopovereenkomst, zoals bijvoorbeeld een ouderdomsclausule, een asbestclausule, een niet-zelfbewoningsclausule of andere van toepassing zijnde clausules.

Bankgarantie of waarborgsom
In een koopovereenkomst nemen wij altijd standaard een te storten bankgarantie of waarborgsom op ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij danken u voor de getoonde belangstelling in dit object. Als verkopend makelaar zijn wij bereid u zo goed en uitvoerig mogelijk over dit object te informeren en nodigen u graag uit voor een bezichtiging. U kunt hiertoe geheel vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor of vrijblijvend een afspraak maken.

Meest gestelde vragen:
1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De NVM-makelaar adviseert de verkoper welke prijs realistisch is voor de woning. De verkoper beslist uiteindelijk zelf voor welke prijs hij de woning ter verkoop wenst aan te bieden. Uiteraard staan wij als verkopend makelaar wel altijd achter onze vraagprijs.

7. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van bouwgrond en/of een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Of als ik het hoogste bod heb?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopend makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoogedeure Makelaars Taxateurs
Dorpsstraat 41
4356 AH, OOSTKAPELLE
Tel: 0118 853 838
E-mail: info@hoogedeuremakelaars.nl
www.hoogedeuremakelaars.nl

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 NVM-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. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud;
- Geen huisvestingsvergunning;
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG);
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. 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. 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 volledig 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. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule 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 NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, 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 het huis aan de tweede koper.

12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting, indien van toepassing;
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

13. 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 NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast;
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap;
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia;
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.