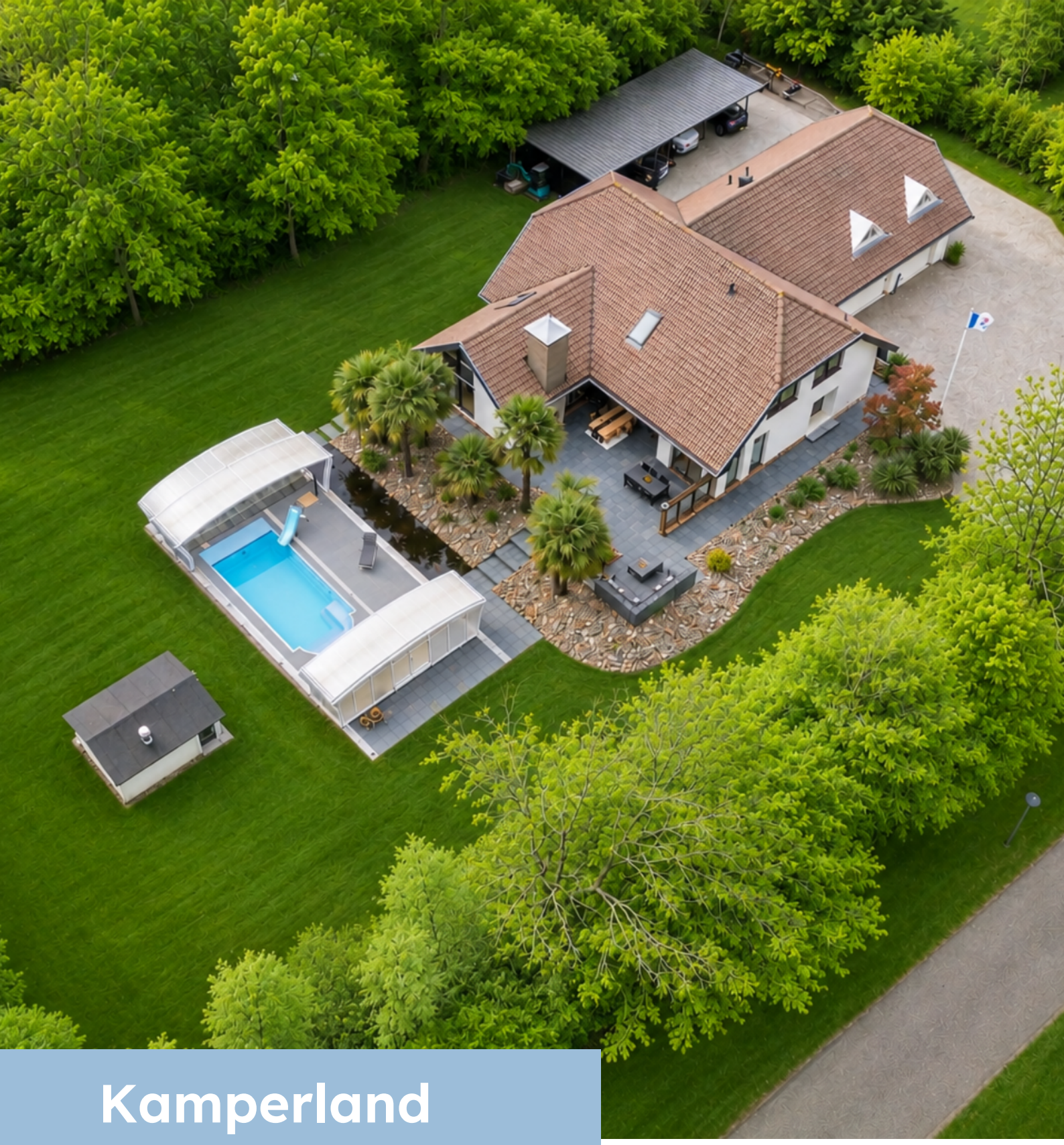


Kamperland

Heer Janszdorp 10

MAKELAARSKANTOOR WISSE VASTGOED

Thuis in Zeeland

wissevastgoed.nl

"Luxe wonen in rust en ruimte"







Deze indrukwekkende villa is een perfect voorbeeld van stijl, comfort en hoogwaardige afwerking, gelegen op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 3.685 m² in een groene en serene omgeving. Vanaf het eerste moment ervaart u hier een gevoel van thuiskomen op het hoogste niveau. De woning is tot in detail gemoderniseerd en straalt pure klasse uit, met riante, lichte leefruimtes en een luxueuze woonkeuken die naadloos aansluit op het geheel.

De villa beschikt momenteel over 3 ruime slaapkamers, een stijlvol kantoor met pantry en een royale sportruimte of hobbykamer. Dankzij de slimme indeling en het royale woonoppervlak is het eenvoudig om meerdere extra slaapkamers te realiseren, waardoor de woning zich moeiteloos aanpast aan uw woonwensen. Met 2 moderne badkamers is comfort hier vanzelfsprekend.

Voor liefhebbers van ruimte en functionaliteit biedt de woning een zeer royale garage, perfect voor meerdere auto's, hobby's of opslag, aangevuld met een carport met plaats voor drie auto's.

Ook buiten wordt het hoge woonniveau voortgezet. De fraai aangelegde tuin biedt optimale privacy en vormt een oase van rust. Het zonnige terras en het luxe zwembad maken dit tot dé plek om te ontspannen en te genieten van lange, sfeervolle dagen en avonden met familie en vrienden.



Kenmerken

Oppervlakten

Woonoppervlakte	407 m²
Perceeloppervlakte	3685 m²
Externe bergruimte	140 m²
Inhoud	1892 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m²
Overige inpandige ruimte	83 m²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Oppervlakte	3290 m²
Ligging hoofdtuin	Zuid

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Volledig geisoleerd
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

Indeling

Begane grond: Entree, hal met garderobe, toilet en trapopgang. Vanuit de hal bereikt u de royale woonkamer met zithoek en aangrenzende eethoek.
De gesloten keuken (2025) is bereikbaar vanuit de eethoek en modern uitgevoerd met inbouwapparatuur. Tevens bereikt u vanuit de hal de bijkeuken met witgoedaansluitingen.
Ook bevindt zich op de begane grond de ruime master bedroom met aangrenzende badkamer en kastruimte. Vanuit de woning is er bovendien toegang tot de royale garage en de cv-ruimte.

Eerste verdieping: Overloop met vide. Vanuit hier heeft u toegang tot een ruime sportruimte/hobbykamer, een kantoor met pantry en een praktische bergruimte. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping 2 slaapkamers en een badkamer met bijbehorende kastruimte. Tevens is er een separate cv-ruimte aanwezig.

Tuin
Fraai aangelegde, privacy volle tuin met een luxe (te overdekken) zwembad en een ruim, stijlvol terras. Dankzij het vele groen en de beschutte ligging is dit een heerlijke plek om in alle rust te genieten, met op elk moment van de dag een zonnig plekje. De tuin ademt een echt vakantiegevoel, waar het zowel overdag als in de avonduren volop genieten is.

Bijzonderheden
- Luxe, vrijstaande woning met hoogwaardige afwerking
- In 2025 nagenoeg volledig gemoderniseerd en verbouwd
- Levensloopbestendig wonen met master bedroom en badkamer op de begane grond
- In totaal 3 slaapkamers, met mogelijkheid tot realiseren van extra kamers
- 2 badkamers aanwezig
- Moderne, gesloten keuken (2025) met inbouwapparatuur
- Eigen werkplek/kantoor met pantry
- Multifunctionele sportruimte/hobbykamer
- Ruime garage met twee elektrische deuren
- Fraai aangelegde, privacyvolle tuin rondom
- Luxe zwembad met overkapping
- Parkeergelegenheid op eigen terrein met carport
- Vloerverwarming op de begane grond
- Laadpaal ter overname mogelijk
- Sfeervolle buitenverlichting, ook ’s avonds een prachtig geheel
- CV-opstelling uit 2025

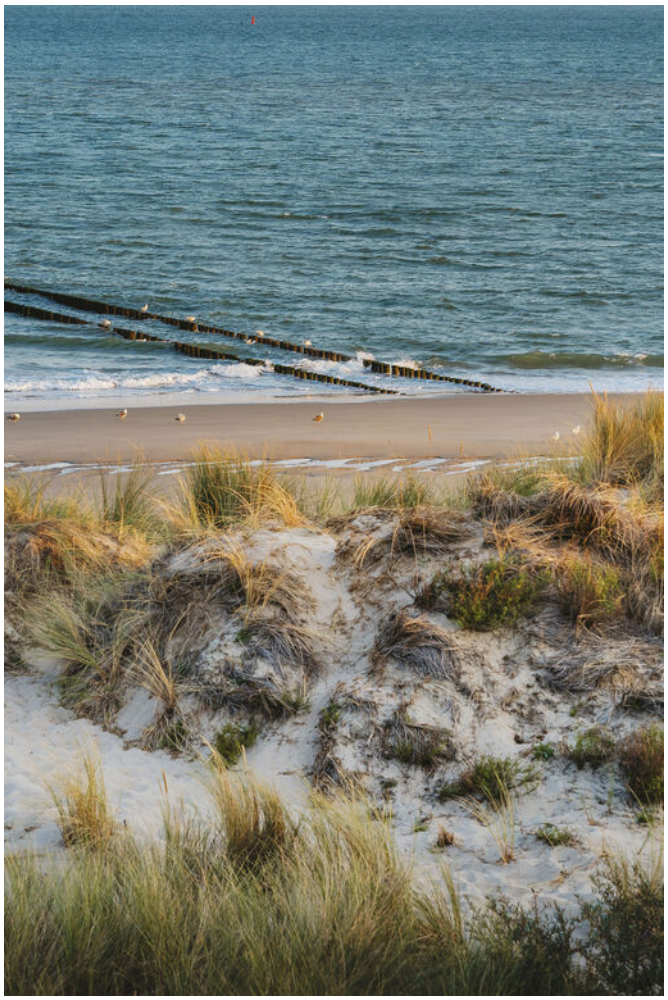
"Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2025"











"Royale tuin op een perceel van maar liefst 3.685 m²"











































"Slimme indeling met royale leefruimtes"














LG


































RAM









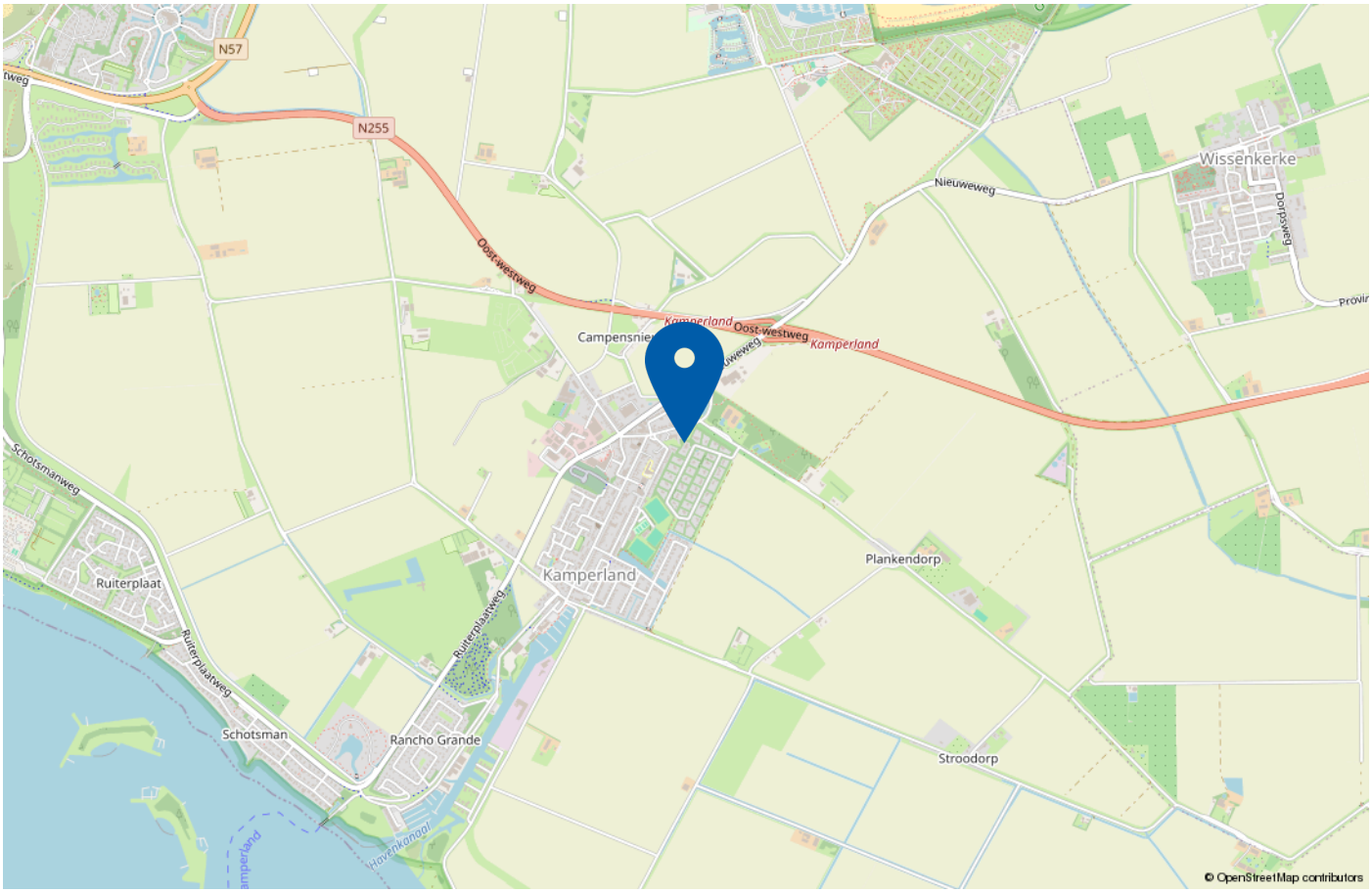




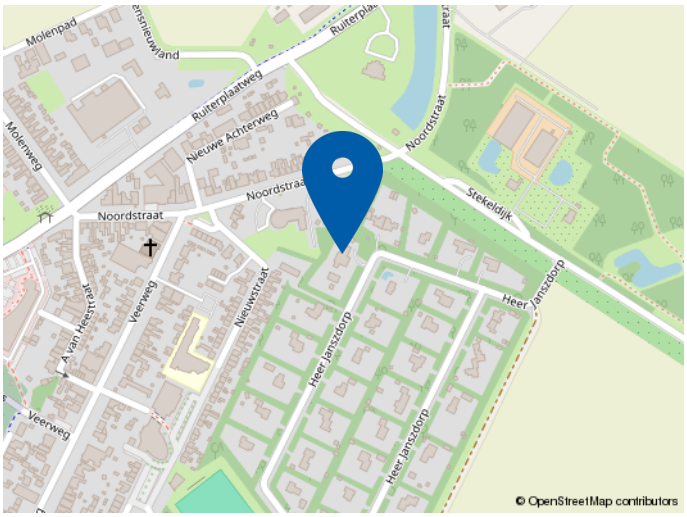




Locatie



De woning is gelegen in het geliefde Kamperland, een dorp dat bekend staat om zijn rust, ruimte en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving vindt u diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Daarnaast ligt het Veerse Meer en de Noordzeekust op korte afstand, ideaal voor liefhebbers van water(sport), natuur en recreatie.
De bereikbaarheid is uitstekend, met goede uitvalswegen richting onder andere Goes, Middelburg en Zierikzee. Hierdoor combineert deze locatie het beste van twee werelden: rustig en ruim wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik.



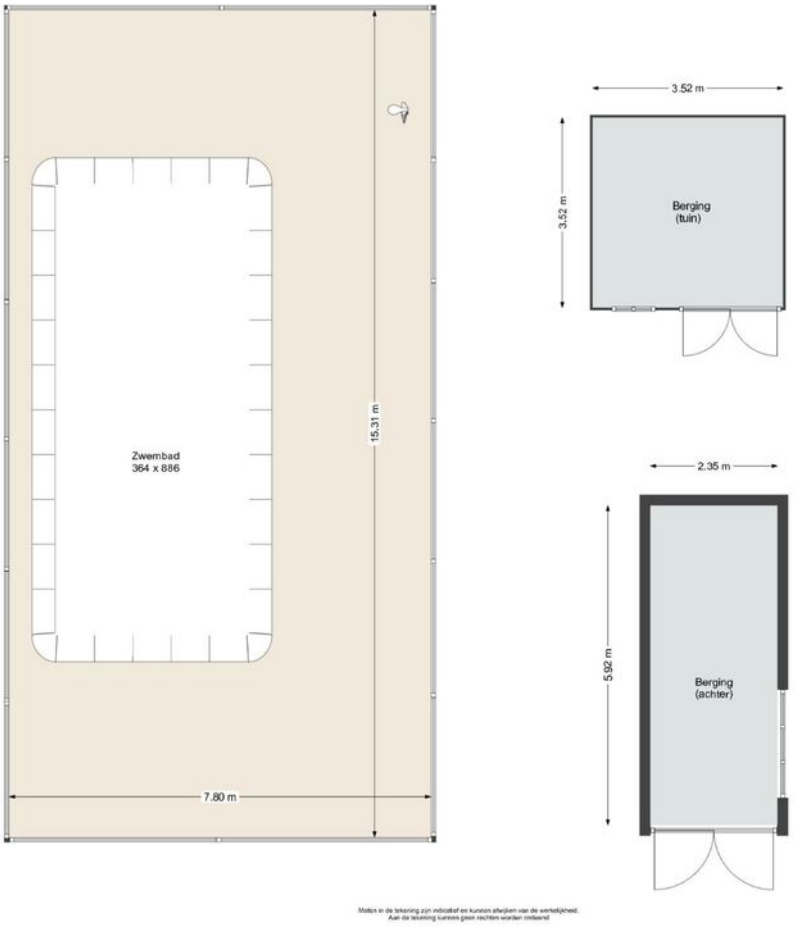
Wilt u deze prachtige, luxe villa zelf ervaren? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de unieke mogelijkheden. Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland!

Plattegrond begane grond

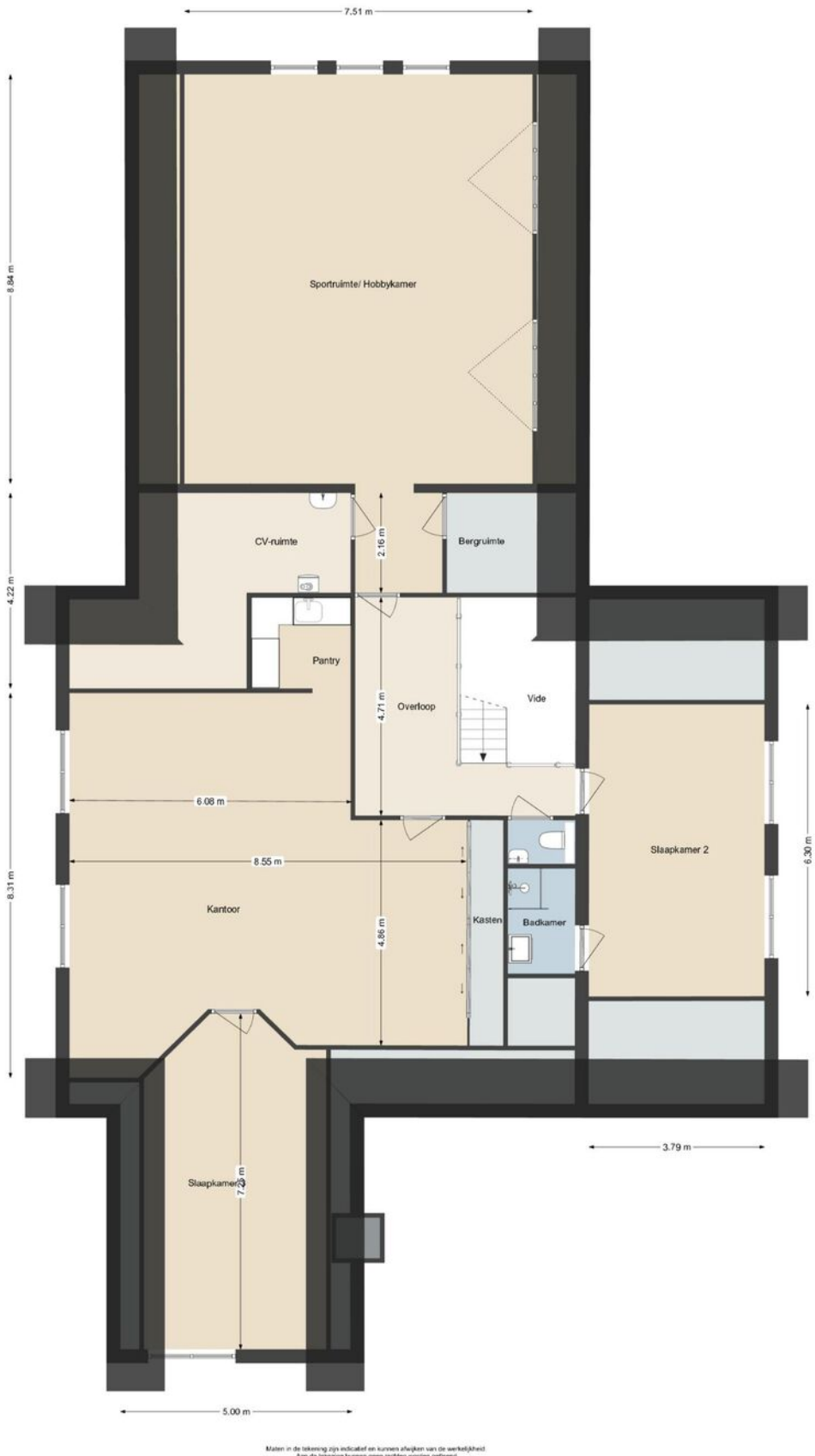


Maten in de tekening zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond zwembad en bergingen



Plattegrond eerste etage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Wissenkerke
Sectie	B
Perceel	2214

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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.



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
www.energielabel.nl
www.verbeterjehuis.nl
www.zekeur.nl
www.wooninspectiezeeland.nl
www.duikinjefundering.nl

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 clausule

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 overeen-komst 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 clausule?
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 clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken. De 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 No-Risk clausule 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 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 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 eigendomsoverdracht 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