



Veere

Oudestraat 17



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

Sfeervol wonen in het hart van historisch Veere!



Midden in het pittoreske en monumentale centrum van Veere ligt deze karaktervolle halfvrijstaande woning aan de Oudestraat 17. Een unieke plek waar historie en comfort samenkomen, met uitzicht op de iconische stadhuis-toren en een rustige, intieme sfeer.

De woning straalt warmte en gezelligheid uit, met authentieke schouwen, een knusse woonkamer en een keuken die perfect aansluit bij de historische charme. Via de bijkeuken heeft u toegang tot de badkamer, het toilet en de zonnige achtertuin vol groen en bloemen – een oase van rust midden in het centrum.

Op de eerste verdieping biedt de open indeling volop mogelijkheden: creëer één of twee slaapkamers, een extra badkamer of een comfortabele werkruimte met uitzicht op het Veerse Meer.

Achter in de tuin is een volledig gerenoveerd gastenverblijf (2022) gerealiseerd, compleet met woonkamer, open keuken, badkamer en zolderkamer. Ideaal voor logees of een thuiskantoor. De ligging is werkelijk perfect: loop naar de haven, restaurants, winkels en de Grote Kerk, terwijl uitvalswegen en openbaar vervoer eenvoudig bereikbaar zijn. Geniet daarnaast van de nabijheid van het Veerse Meer, de Zeeuwse kust en prachtige natuurgebieden.

Een woning vol karakter, sfeer en mogelijkheden – een bijzondere kans in het hart van Veere!



Kenmerken

Oppervlakten

Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²

Inhoud 502 m³

Overige inpandige ruimte 4 m²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	2

Buitenruimte

Tuin	Achtersuin
Hoofdtuin	Achtersuin
Oppervlakte	70 m ² (1500 cm bij 580 cm)
Ligging hoofdtuin	Zuidoost

Energie

Energieklasse	G
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel

Indeling

Begane grond: bij binnenkomst van de woning komt u in de entree, die toegang biedt tot de sfeervolle woonkamer. In zowel de voor- als achterkamer bevinden zich authentieke schouwen van de oude rookkanalen, die de historische charme van de woning benadrukken. Vanuit de voorkamer kijkt u fraai over de traditionele tuinmuren richting de stadhuis-toren. De achterliggende keuken sluit naadloos aan bij de historische uitstraling van het huis en beschikt over een dubbel keukenblok met voldoende ruimte voor opslag en inbouwapparatuur.

Via de bijkeuken, met witgoedaansluiting en cv-opstelling, bereikt u zowel het toilet als de badkamer, die is uitgerust met een douchecabine en wastafel. Vanuit de bijkeuken is tevens de zonnige achtertuin te betreden, die vol groen en bloemen ligt en privacy biedt. De achterliggende slaapkamer grenst aan de badkamer en vormt een rustig vertrek met zicht op de tuin.

Eerste verdieping: deze is volledig open en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen wens in te richten. Hier kunt u één of twee slaapkamers creëren, een extra badkamer of een comfortabele werkruimte realiseren. Vanuit het achterraam heeft u een vrij uitzicht op het Veerse Meer, wat een bijzonder gevoel van ruimte en rust geeft.

Tuin

In de gezellige achtertuin kunt u in alle rust en privacy verblijven. Deze bestaat uit veel bloemen en groen en hier kijkt u naar de mooi gepotdekselde achtergevel van de woning. De tuin is via een vrije achterom bereikbaar en geeft doorgang naar de tuin gelegen voor het gastenverblijf.

Bijzonderheden:

- Karaktervolle half vrijstaande woning;
- Vrijstaand gastenverblijf;
- Ligging hartje Veere;
- Diverse mogelijkheden tot eigen inrichting.

Interesse? Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.
Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland.
Wellicht tot binnenkort!

Gastenverblijf

Achter in de tuin is in 2022 een gastenverblijf gerealiseerd na een volledige renovatie.

Indeling:

Begane grond: bij binnenkomst komt u in de lichte woonkamer, die is ingericht met een zit- en eethoek en een open keuken voorzien van inbouwapparatuur en witgoedaansluiting. De aangrenzende badkamer is fraai betegeld en uitgerust met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.

Eerste verdieping: via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar, die nagenoeg volledig is ingericht als slaapkamer onder de geïsoleerde kap met dakraam. Hier is tevens de cv-opstelling voor het gastenverblijf geplaatst.



Karakter- en
sfeervol wonen!













Dichte keuken
met
karakteristieke
en passende
uitstraling!













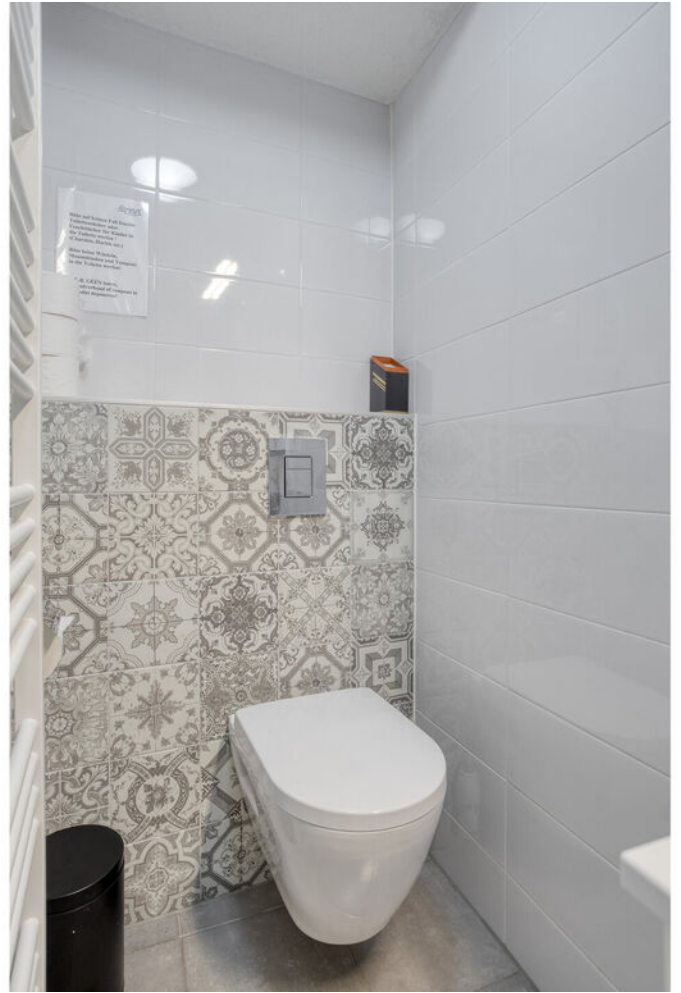
Diepe en groene
achtertuin met
gastenverblijf!









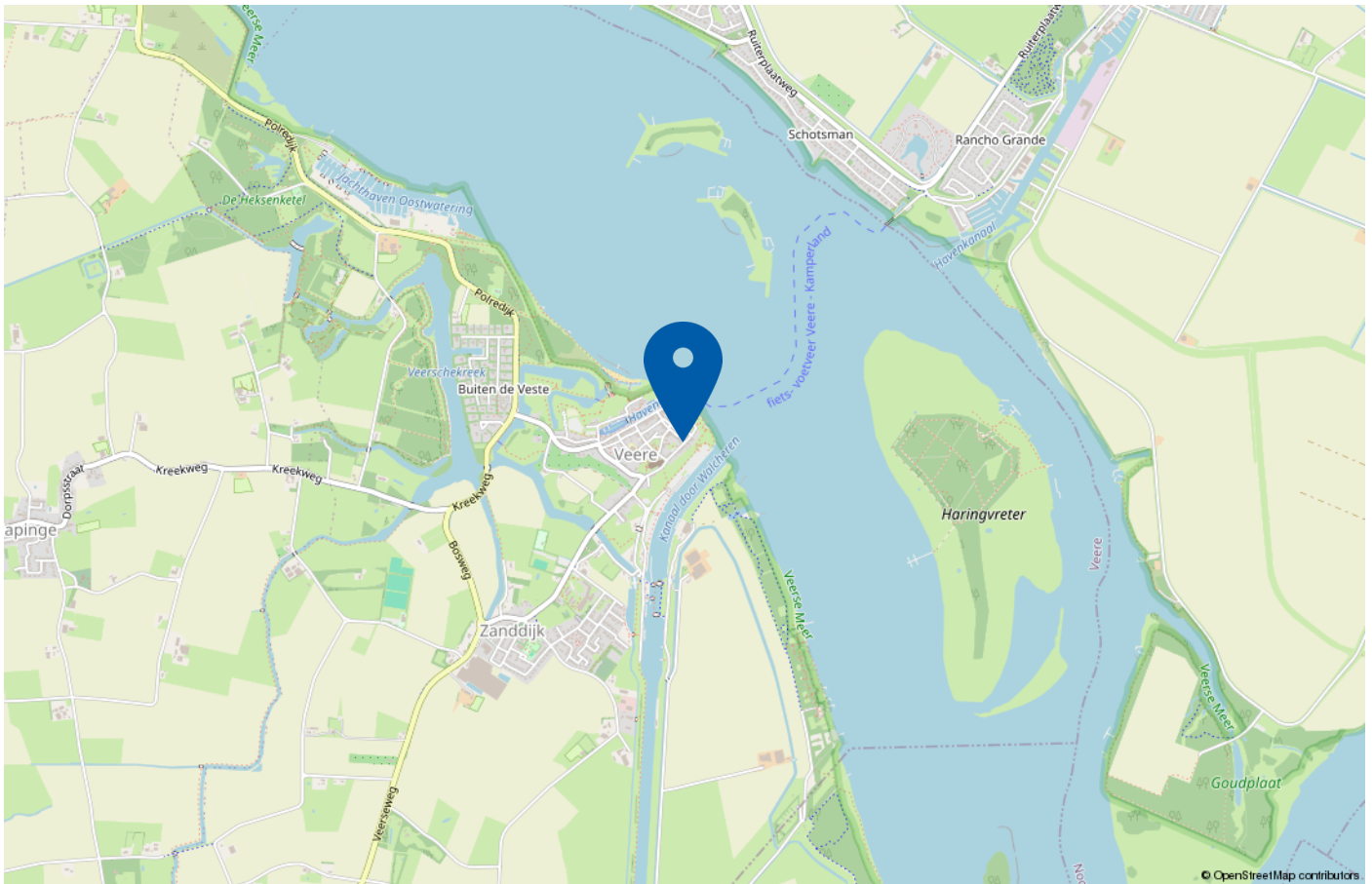




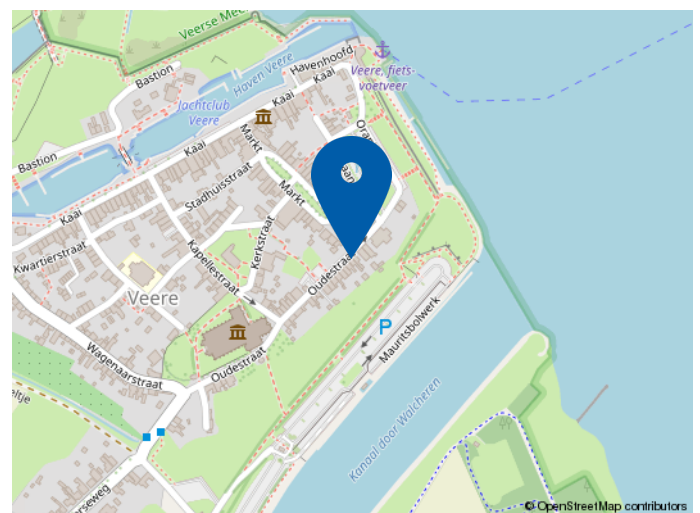




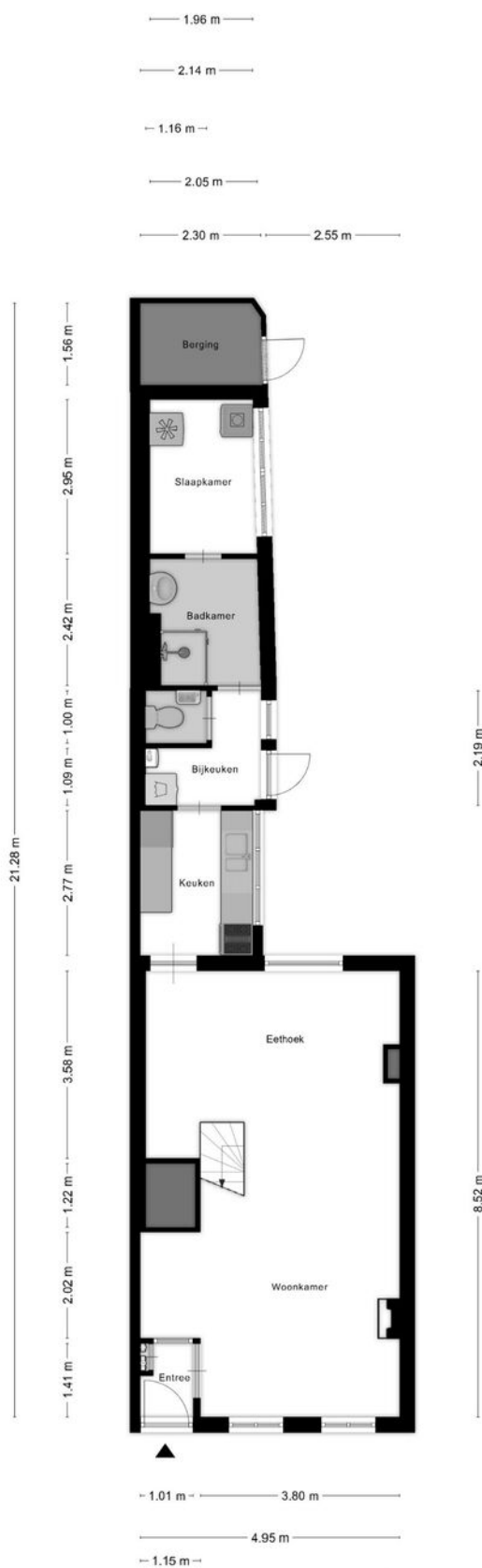
Locatie



De woning aan Oudestraat 17 in Veere bevindt zich op een unieke locatie midden in het historische hart van dit pittoreske stadje. Hier woont u tussen monumentale panden en sfeervolle straatjes, op loopafstand van de gezellige haven, de Grote Kerk, restaurants en kleine winkels. Ondanks de centrale ligging heerst er een rustige, intieme sfeer. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: uitvalswegen en openbaar vervoer liggen dichtbij, waardoor grotere plaatsen goed bereikbaar zijn. Bovendien bevindt u zich vlak bij het Veerse Meer, de Zeeuwse kust en prachtige natuurgebieden – ideaal om te genieten van de ruimte en rust die Zeeland te bieden heeft.



Plattegronden begane grond



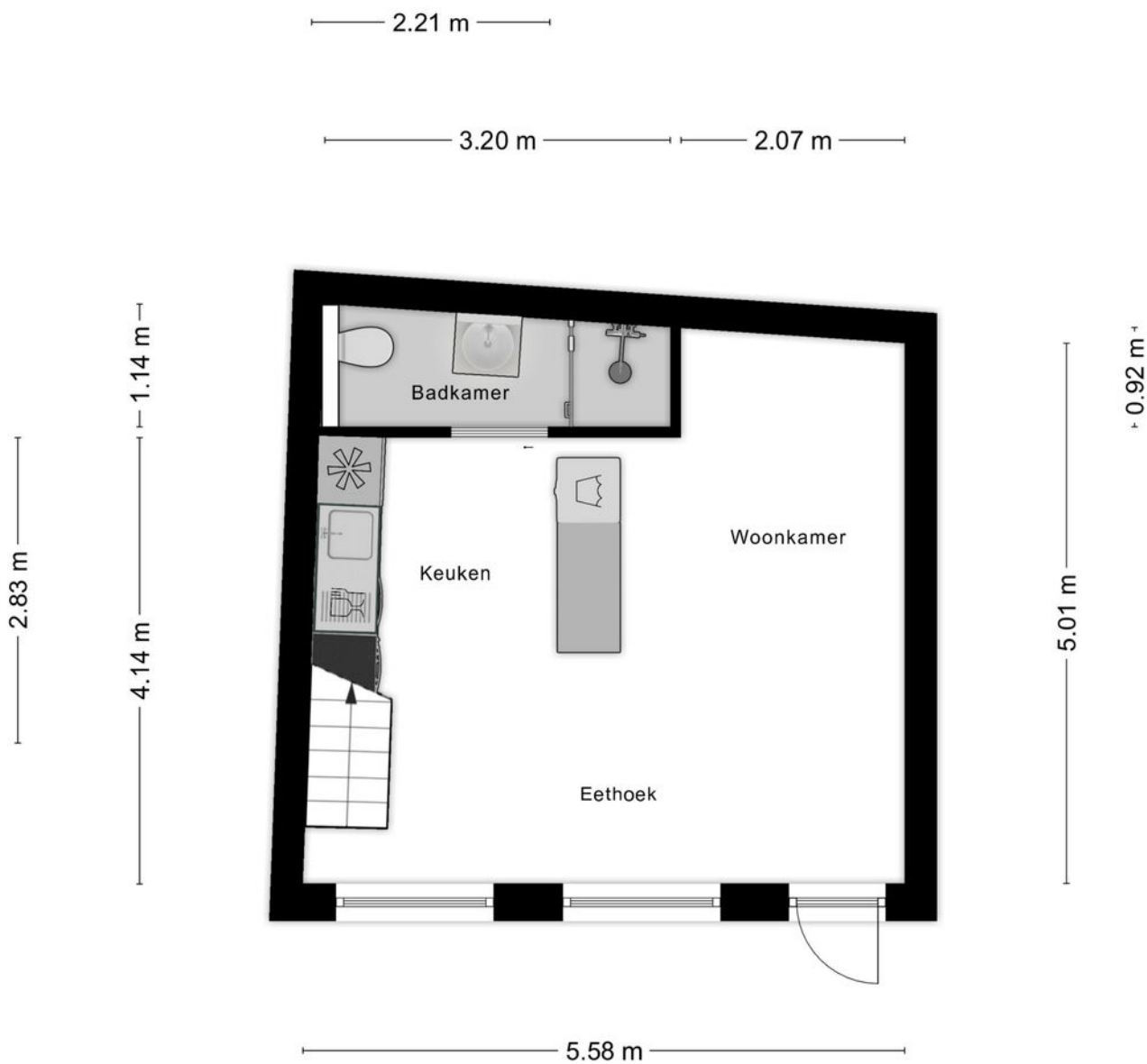
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden eerste verdieping



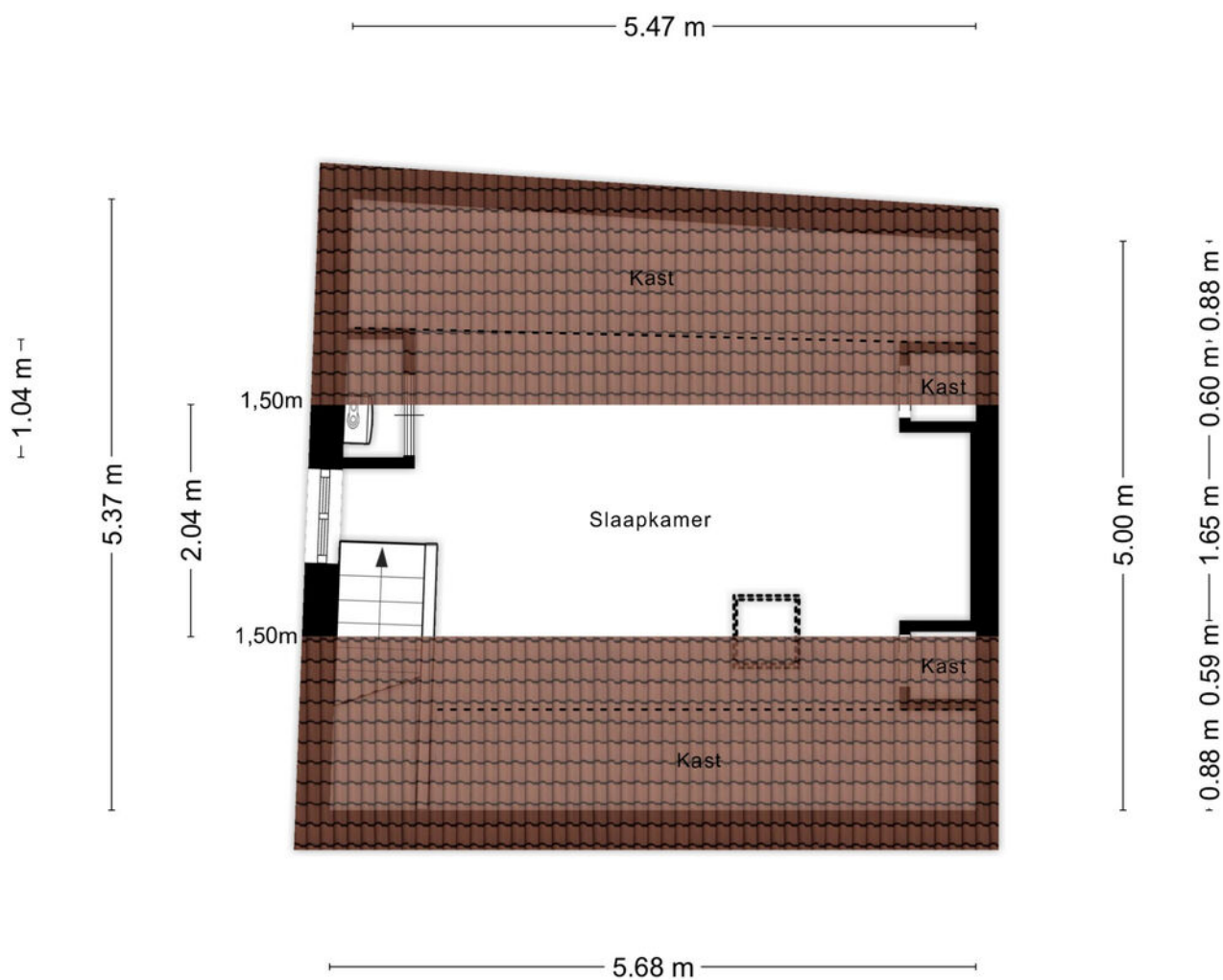
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden gastenverblijf b.g.



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

Plattegronden gastenverblijf eerste verd.



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.



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 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