

TE KOOP



## Knotwilgendreef 13 Kammerland

**VRAAGPRIJS:**

**€ 625.000** k.k.

### Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,  
4354 BD Vrouwenpolder  
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl  
🌐 www.duvekotmakelaardij.nl



In een rustige woonwijk aan de buitenrand van Kamperland bieden wij deze riante vrijstaande woning te koop aan. Met een woonoppervlakte van meer dan 200m<sup>2</sup> en een inhoud van 900 m<sup>3</sup>, 5 slaapkamers en 2 badkamers biedt deze woning alle ruimte voor een comfortabel en luxe leven. Op de begane grond is er een slaapkamer én badkamer waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. En de aparte werk-studeerkamer met directe toegang vanaf buiten maakt thuis werken of een thuishkantoor mogelijk.

De afgelopen jaren is de woning gemoderniseerd waarbij ook de keuken en de badkamer vernieuwd zijn.

De afwerking is netjes en compleet in een modern landelijke stijl.

De achtertuin is beschermd en heeft een prima bezonning (West).

Kamperland is een heerlijk dorp om te wonen. Rustig maar tegelijkertijd alle voorzieningen onder handbereik.

En het Noordzeestrand en het Veerse Meer met haar vele recreatiemogelijkheden liggen "om de hoek".

Met alle plezier laten wij u dit fraaie woonhuis zien.

## Begane grond:

Een ruime hal zorgt voor een uitnodigend welkom. Op de vloer liggen mooie oude plavuizen die fraai contrasteren met de witte wanden.

De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet, bidet en wastafeltje.

De woonkamer is een heerlijke plek om te vertoeven. De massief houten vloer, de houtkachel en de ramen met roede-verdeling geven sfeer en gezelligheid.

Aan de achterzijde is er ruimte voor een grote eettafel.

De serre vormt een mooie verbinding tussen huis en tuin. Het vele glas en de openslaande deuren versterken deze verbinding.

De keuken is recent volledig vernieuwd. Ook hier op de vloer die mooie oude plavuizen. De combinatie met de zwarte keukeninrichting is fraai. Het op maat gemaakte keukenblok met een natuurstenen aanrechtblad volgt de hoekige lijnen van de ruimte en is voorzien van een goede kwaliteit inbouwapparatuur: 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, grote koelkast en vaatwasser. De keuken heeft ruimte voor een praktische ontbijttafel.

In de aangrenzende bijkeuken zijn de aansluitingen voor uw witgoedapparatuur en de nodige kastruimte.

Aan de voorzijde van het huis is er een grote slaapkamer. Deze kamer beschikt over een airconditioning. De en-suite badkamer is recent vernieuwd en heeft een moderne-natuurlijke uitstraling met een dubbel wastafelmeubel, toilet en een grote inloopdouche. De badkamer is voorzien van een vloerverwarming.

Aan de achterzijde van het huis is er een werk-studeerkamer. Door de schuifpui is er een mooi zicht op de tuin.

De werkkamer is direct vanaf buiten bereikbaar (via de carport). Ideaal als u kantoor aan huis heeft en hierbij gasten ontvangt.

Natuurlijk mag in een huis als dit een wijnkelder niet ontbreken. De toegang tot de kelder is vanuit de garage.

De garage zelf is voorzien van een elektrisch bedienbare deur. Voor de garage is een praktische carport.

## Eerste verdieping:

Een riante overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers.

De twee grootste slaapkamers bevinden zich aan de rechter zijde. Maar ook de 2 slaapkamers aan de rechterzijde zijn ruim. Deze geven toegang tot het overdekte balkon aan de zijkant van het huis.

Centraal achter is er een tweede badkamer. Deze is verzorgd en praktisch uitgevoerd in een zwart-witte kleurstelling en voorzien van een toilet, douchecabine en wastafel.

## Tweede verdieping:

Via een luik met vlizotrap vanaf de overloop is de grote bergzolder bereikbaar. Ideaal om al uw niet alledaagse spullen op te bergen.

Overig:

De achtertuin op het westen kent een prima bezonning. Door de ligging aan de rand van de wijk is er veel privacy zonder inkijk vanuit de burens. De tuin is ingericht met gazon, terrassen en borders. De schuttingen zijn recent vernieuwd. Er is een praktisch tuinhuisje en een houtopslag. De voortuin is ingericht in een duinstijl en past uitstekend bij de rest van de straatinrichting. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's

- Bouwjaar 1999
- Perceeloppervlakte 639 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 209 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte 44 m<sup>2</sup>
- Buitenruimte 32 m<sup>2</sup>
- Bergruimte 7 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 899 m<sup>3</sup>
- Energielabel B
- Kunststof kozijnen, deels met elektrische rolluiken
- Volledig geïsoleerd
- Centrale verwarming (1999) met radiatoren en vloerverwarming. Slaapkamer met airco.
- Recent gemoderniseerd met nieuwe keuken en nieuwe badkamer
- Gelijkvloers wonen mogelijk.
- Thuiswerken of thuishkantoor mogelijk.
- Royale tuin op het westen.
- Ligging in ruim opgezette wijk Campervelden aan de rand van Kamperland
- Oplevering in overleg (voorkeur 1 november 2023)

### **BIEDING UITBRENGEN?**

Wilt u een bieding uitbrengen op deze woning?

Wij werken met een zogenaamd "digitaal biedlogboek"; dat van 1 januari 2023 ook wettelijk verplicht is.

Via het digitaal biedlogboek kunt u een bieding uitbrengen en uw eventuele (ontbindende) voorwaarden en condities vermelden.

De link naar het biedlogboek ontvangt u bij het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Perceeloppvlakte



693 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte



209 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers



5

Aantal badkamers



2

Oriëntatie tuin



West

AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



**AFBEELDINGEN**





**AFBEELDINGEN**

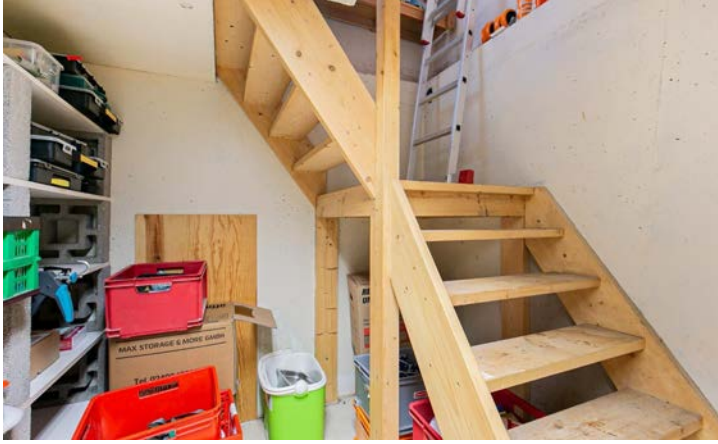


AFBEELDINGEN



## AFBEELDINGEN

---



## PLATTEGROND



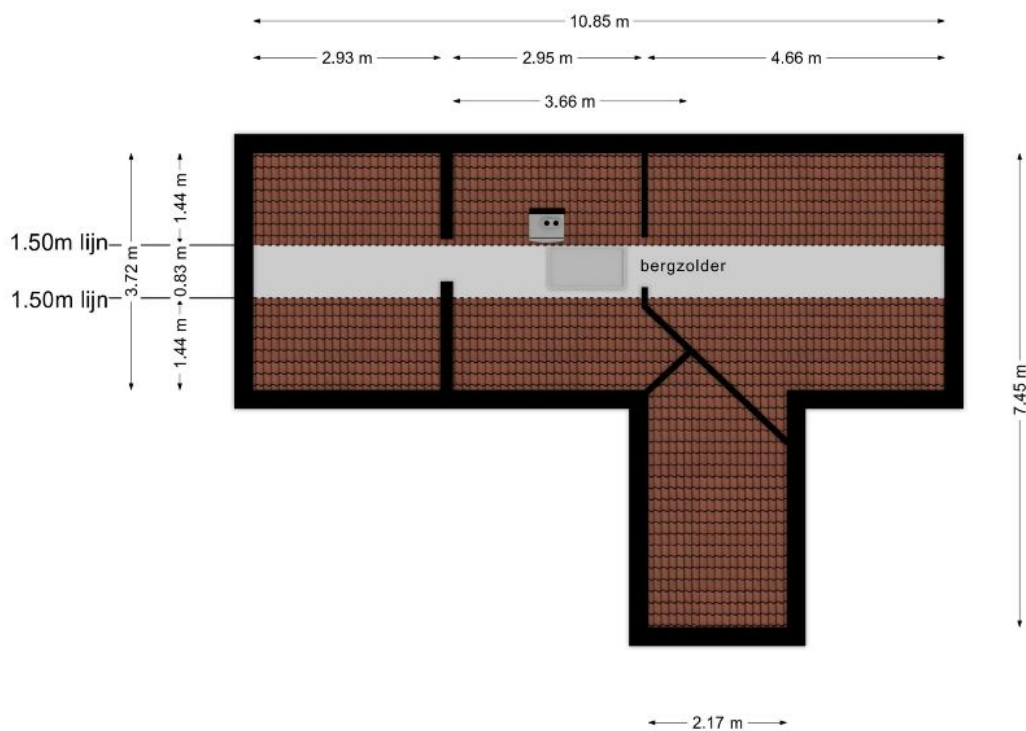
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

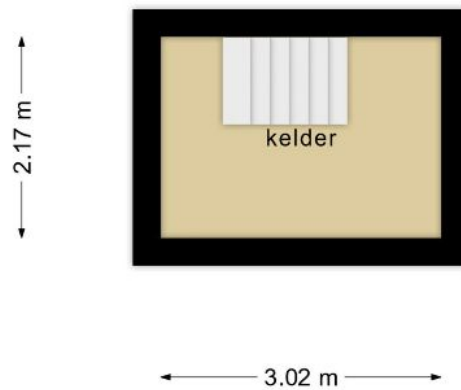
## PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND

---

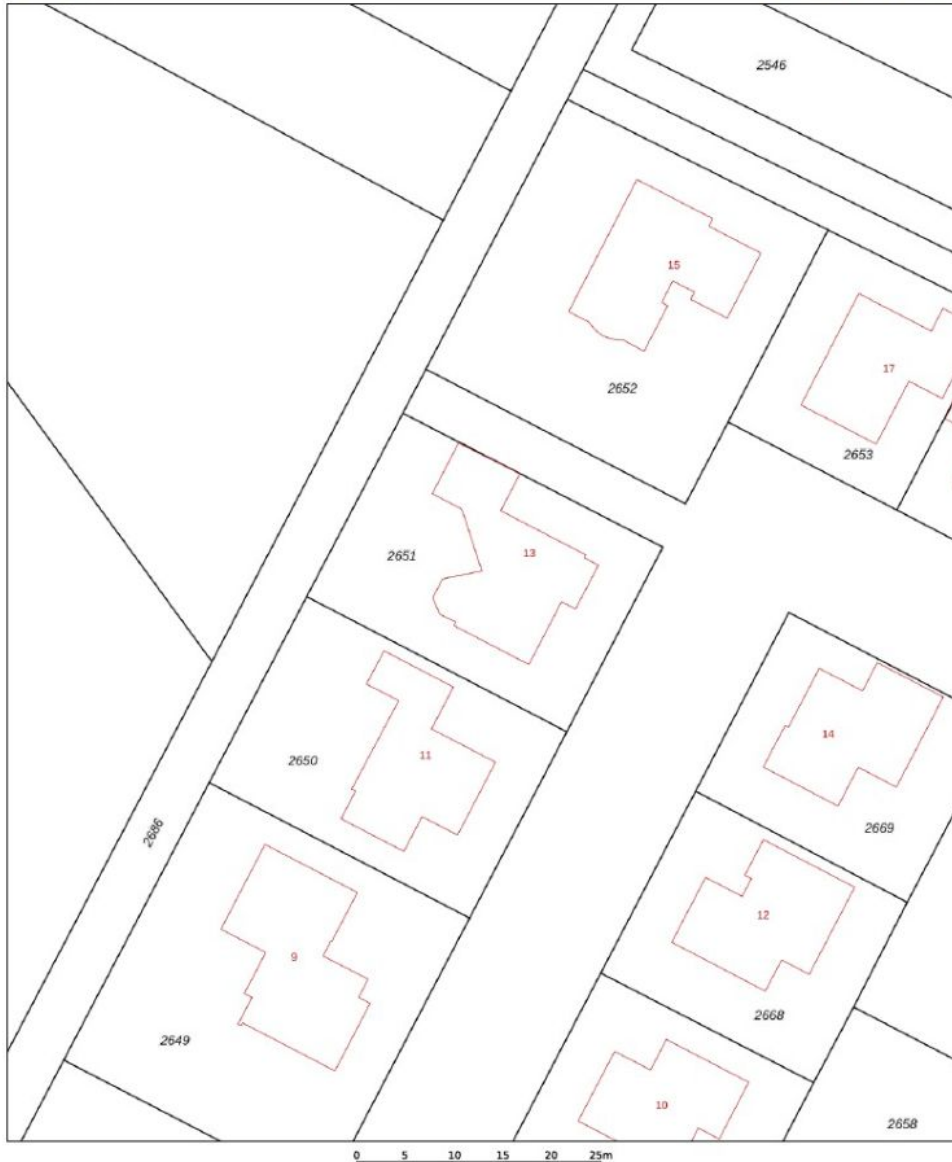



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: knotwilgendreef13



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Wissenerke	
—	Huisnummer	Stctie: B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 2651	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>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 databankrecht.</p>			

## Duvekot Makelaardij

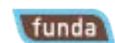
📍 Koningin Wilhelminalaan 35,  
4354 BD Vrouwenpolder  
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl  
🌐 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van  
vastgoedpro



vastgoedcert  
gecertificeerd



NRVT  
Register-Taxateur



## LOCATIE



## Duvekot Makelaardij

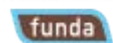
📍 Koningin Wilhelminalaan 35,  
4354 BD Vrouwenpolder  
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl  
🌐 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van  
vastgoedpro



vastgoedcert  
gecertificeerd



NRVT  
Register-Taxateur

De brochure is samengesteld om u een eerste indruk en oriëntatie te bieden over dit object. De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van derden en zijn puur ter indicatie. Het is immers altijd mogelijk dat er wijzigingen zijn geweest tijdens de bouw of daarna, of dat er bouwtechnisch is afgeweken van die tekening. De informatie en maatvoering is dan ook indicatief. Aan de informatie en de maatvoering kunnen geen rechten ontleend worden. Wij adviseren u altijd de woning te bezichtigen en de gegevens in deze brochure te controleren. De vermelde informatie kan tegelijkertijd naar meerdere personen gestuurd worden. Deze brochure kan dan ook niet gezien worden als een aanbod maar uitsluitend als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



## Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,  
4354 BD Vrouwenpolder  
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl  
🌐 www.duvekotmakelaardij.nl



vastgoedcert  
gecertificeerd

NRVT  
Register-Taxateur

## Ná de bezichtiging

Ook voor de verkoper is de verkoop van de woning een spannende periode. Wij verzoeken u daarom vriendelijk om binnen 3 dagen na de bezichtiging met ons contact op het nemen. De verkoper ziet uit naar uw reactie. Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object stellen wij uw mening op prijs. Uw mening geeft het ons de mogelijkheid u bij een eventuele volgende gelegenheid u optimaal te informeren.

## Koopovereenkomst

Na het bereiken van een akkoord over de aankoop wordt door Duvekot Makelaardij een koopovereenkomst opgemaakt. Het standaard model van VastgoedPRO / Vereniging Eigen Huis / Consumentbond wordt hiervoor gebruikt. Ondertekening dient plaats te vinden binnen 5 dagen na het tot stand komen van een mondelinge overeenstemming. Desgewenst wordt het concept aan u gemaild.

## Notaris

De notariskeuze is aan de koper. Voorafgaand aan de overdracht maken wij met de kopers een opleveringsinspectie van de woning. Wij adviseren u daarom altijd een lokale notaris te kiezen. Desgewenst kunnen wij u nader informeren.

## Voorbehoud financiering

Het is verstandig dat u goed op de hoogte bent van uw financiële mogelijkheden voordat u een woning gaat bezichtigen of in onderhandeling wenst te treden. Desgewenst kan Duvekot Makelaardij u in contact brengen met een aantal onafhankelijke erkende hypotheekadviseurs die u hierover deskundig kunnen adviseren. In de regel wordt een financieringstermijn van 6 weken opgenomen in de koopovereenkomst.

## Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper binnen 6 weken na datum koopovereenkomst een waarborgsom te storten of een bankgarantie te overleggen bij de notaris. Deze bedraagt 10% van de koopsom.

## Bedenktijd

Na ondertekening van de koopakte heeft de koper een wettelijk bepaalde bedenktijd van 3 dagen. De Algemene Termijnenwet is van toepassing. Binnen deze periode kan de koper, zonder verdere opgaaf van reden, afzien van de koop.

### **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.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een overeenkomst te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft immers niet de beste te zijn. Vaak zal de verkoper wel aan de belangstellenden vertellen dat hij "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Vraag altijd bij de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

### **Word ik automatisch koper als ik de vraagprijs biedt?**

Het antwoord is nee. De vraagprijs is in juridische zin een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan alsnog beslissen of hij uw bod aanvaardt.

### **Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?**

Bij het uitbrengen van een bod dient u er rekening mee te houden dat u de overige condities zoals de datum van overdracht en eventuele ontbindende voorwaarden direct kenbaar maakt. De verkoper kan deze condities dan betrekken in de reactie op uw bieding.

### **Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Ook kan het voorkomen dat er meerdere belangstellenden zijn zodat het moeilijk is te bepalen wie de meest geschikte koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – de lopende onderhandelingen afbreken en de biedprocedure wijzigen. Uiteraard dient hij eventuele toezeggingen na te komen. De biedprocedure kan bijvoorbeeld gewijzigd worden in een inschrijvingsprocedure. Alle geïnteresseerden hebben dan een eerlijke kans om een bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

## 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 in dit geval dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een aantal dagen bedenktijd. Ten onrechte wordt het begrip "optie" verward met een toezegging van de makelaar dat een geïnteresseerde een aantal dagen de tijd krijgt om na te denken over het al dan niet uitbrengen van een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een optie of bedenktijd kunt u niet eisen. De verkopende makelaar en de verkoper kunnen zelf beslissen om een optie of een bedenktijd toezeggen.

## **Als ik de 1e ben die bel voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtig of als ik de 1e ben die een bod uitbreng, moet de makelaar in deze gevallen dan ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord in alle gevallen: Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar is wel verplicht u te informeren over de procedure. Het is verstandig, als u serieus interesse heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel teleurstelling voorkomen.

## Duvekot Makelaardij is actief sinds 1995

Die historie is leuk; om te laten zien dat we geen eendagsvlieg zijn. Maar veel liever kijken we naar het heden. Want de maatschappij én de woningmarkt veranderen voortdurend en ze veranderen steeds sneller. U stelt terecht andere eisen aan uw makelaar dan vroeger. U zoekt een actieve makelaar die beschikt over de meest moderne technieken, een makelaar die u persoonlijk kent en die echt de tijd voor u neemt. U wilt een makelaar waarop u kunt vertrouwen. U zoekt een professionele makelaar die zijn kwaliteiten heeft bewezen maar beseft dat het resultaat van morgen nog veel belangrijker is. U wilt gewoon het allerbeste. En terecht.

## Duvekot Makelaardij is een kleine organisatie

Niet omdat we geloven dat klein per definitie beter is. Wel omdat we uit ervaring weten dat het anders is. We hebben net even wat meer tijd voor u. We kennen u net iets beter. En dat persoonlijke vinden wij vanzelfsprekend. Maar resultaten boeken is voor ons net zo vanzelfsprekend. Op een no-nonsens manier staan wij dagelijks klaar voor onze verkopers en kopers om het maximale eruit te halen. Dat vinden we logisch omdat we beseffen u niet zit te wachten op mooie praatjes. Ook het resultaat telt. Die bewezen combinatie van een persoonlijke begeleiding, moderne technieken en het streven naar een maximaal resultaat maakt ons kantoor tot een vertrouwde naam in Zeeland. En daar zijn we trots op.

## Duvekot Makelaardij is een Zeeuws bedrijf

Nuchter, hardwerkend en standvastig maar met een groot sociaal gevoel zijn we diep geworteld in de Zeeuwse klei. Wij spreken de taal omdat we er zijn opgegroeid. We kennen onze mooie provincie als geen ander. Zeeland is een provincie vol tradities, lokale gebruiken en karakters. Vrijwel altijd positief maar een gebruiksaanwijzing is soms waardevol. Wij zijn uw gids bij uitstek in dit unieke stukje Nederland. En dat maakt ons tot een makelaar die net wat meer biedt bij de aan- of verkoop van een huis. We beseffen dat de waardering van een huis immers niet stopt bij de perceelgrens.



## Duvekot Makelaardij

📍 Koningin Wilhelminalaan 35,  
4354 BD Vrouwenpolder  
☎ 0118 59 31 66

✉ info@duvekotmakelaardij.nl  
🌐 www.duvekotmakelaardij.nl

Erkend lid van  
vastgoedpro  
funda



vastgoedcert  
gecertificeerd

NRVT  
Register-Taxateur