

TE KOOP



Rossinilaan 57  
**Vlissingen**

**VRAAGPRIJS:**

**€ 775.000** k.k.

**Duvekot Makelaardij**

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

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

Erkend lid van  
vastgoedpro   


 vastgoedcert  
gecertificeerd  
 NRTV  
Register-Taxateur

Wat is er mooier dan 's morgens vroeg je veters strikken en binnen een paar minuten op het strand staan....

Dat kan vanuit deze toplocatie, aan de rand van de populaire woonwijk Paauwenburg, waar wij deze verrassende vrijstaande villa te koop mogen aanbieden.

Want verrassend is het zeker; laat u niet misleiden door de wellicht wat donkere voorgevel. Deze woning is ontworpen met de blik naar achteren, naar de riante achtertuin van waaruit je zicht hebt over de akkers en de duinen van Dishoek.

De afgelopen jaren is de woning vrijwel volledig aangepast aan de eisen van vandaag. Daarbij is gekozen voor een sfeervolle combinatie van origineel klassieke elementen in combinatie met een moderne en strakke afwerking. Deze contrasten maken het een gezellig en warm huis waar u zich meteen thuis voelt.

De maatvoering is ruim. U kunt volledig gelijkvloers wonen met een slaapkamer én badkamer op de begane grond. Op de verdieping zijn er nog 4 slaapkamers en een vide.

Ook rondom het huis er alle ruimte. Doordat er 2 stukken tuin zijn bijgekocht is er ruimte voor grote terrassen, een overkapping en een speelgedeelte voor de kinderen. Of u nu wilt borrelen met vrienden op een loungeterras, barbecueën onder de beschutting van een overkapping of wilt relaxen op uw ligbed, het is allemaal mogelijk.

En het plekje waar deze villa is gesitueerd maakt het helemaal af. In een rustig straatje met bestemmingsverkeer. En vanaf het huis staat u in 50 meter op het Walcherse platteland of u loopt in no-time naar het strand van Dishoek. Ook het Vebenabos, het Nollebos en de Boulevard liggen allen op loopafstand. Ook 2 basisscholen en een winkelcentrum liggen in de wijk.

Vanzelfsprekend kunt u ook de fiets pakken voor een mooi "rondje Walcheren". Zoutelande, Domburg, Veere, Middelburg en Vlissingen zijn stuk voor stuk plaatsen die de moeite waard zijn. Kom gerust eens vrijblijvend kijken in dit mooie huis. U zult net als ons verrast zijn.

#### 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.

## Begane grond:

Uitnodigende entree met toegang tot de vele vertrekken in het huis.

De meterkast is dit jaar nog voorzien van een nieuwe elektrische installatie.

Toilet met hangend closet, handwasbakje en fraai tegelwerk in hout- en betonlook.

De L-vormig woonkamer is tuingericht. Door de plafondhoogte van 5 meter in combinatie met grote glaspuien is het een erg lichte ruimte. De combinatie van delen schoonmetselwerk en strak wit gestucte wanden geeft sfeer en gezelligheid. Op de vloer liggen antraciet-zwarte grote vloertegels (met vloerverwarming). De strakke hout-haard heeft een elektrisch bediende glazen scherm. U heeft een leuk zicht op de vide. Ideaal voor een thuiswerkplek of hobbyruimte. "Om de hoek" is er ruimte voor een grote eettafel. Een mooie plek voor een lange en gezellige maaltijd met familie of vrienden.

De halfopen keuken is afgescheiden van de eethoek met een kleine bar.

De keuken is geplaatst in een parallelstelling. Een zijde van de keuken heeft een kook- en spoelgedeelte voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

De andere zijde van de keuken biedt naast kastruimte ook plaats voor een dubbeldeurs Amerikaanse koelkast en een dubbele combi-oven/magnetron. Met uitzondering van de koelkast is alle apparatuur van het kwaliteitsmerk Siemens.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met opstelling voor uw witgoedapparatuur.

Oorspronkelijk waren er op de begane grond 2 slaapkamers. Deze zijn samengevoegd tot één grote slaapkamer. Ook hier een mooie schuifpui naar de tuin. Op de vloer ligt een neutrale laminaat.

De badkamer is modern en stijlvol verbouwd en luxe ingericht en afgewerkt. Er is een wastafelmeubel met een dubbele wastafel, een toilet en fraaie inloopdouche.

De volledige begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de hal heeft u ook toegang tot de garage. De garage is ingericht als hobbyruimte en berging.

Voor uw fietsen en andere zaken is er naast het huis een grote berging.

## Verdieping:

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken.

Aan het einde van de overloop bevindt zich de vide. Vanuit deze open ruimte heeft u een mooi zicht op de ondergelegen woonkamer. De vide is multifunctioneel te gebruiken als studeer/werkruimte of als hobbyruimte.

Op de verdieping zijn er 4 slaapkamers. Alle kamers zijn ongeveer van gelijke afmetingen (circa 14 m<sup>2</sup>).

3 slaapkamers hebben een airconditioning. Alle slaapkamers zijn voorzien van een lichte parketvloer.

Vanuit 1 slaapkamer kijkt u mooi uit over de akkers en de duinen. Vanuit de andere kijkt u over de Verdivijver.

Op de overloop bevindt zich een 3e toilet met wastafel en een cv-ruimte met opstelling van de cv-ketel (2022)

Overig:

De achtertuin ligt op het zuidwesten waardoor u de hele dag kunt genieten van de zon.

Doordat er grond is bijgekocht is er veel ruimte rondom het huis.

Vanuit de woonkamer kunt u via de schuifpui naar het grote terras waar u alle ruimte heeft voor een royale lounge-set. Aan de zijkant van het huis is er een tweede terras waar nu een eettafel staat.

In de hoek van de tuin is een royale overkapping geplaatst. Hier is het heerlijk beschut zitten of eten op momenten dat het buiten net te warm of te koud is.

Een deel van de zijtuin is ingericht als speeltuin voor de kinderen.

- Bouwjaar 1977
- Perceeloppervlakte totaal 744 m<sup>2</sup>
- Inhoud 723 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte 183 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte (garage) 15 m<sup>2</sup>
- Berging 13 m<sup>2</sup>
- Overkapping 17 m<sup>2</sup>
- Energielabel D (dit label is van 2016; een herziening wordt aangevraagd en zal naar verwachting B zijn)
- Goed geïsoleerd (dubbel glas, spouwmuur en dakisolatie)
- Nieuwe CV-ketel (Intergas Combiketel 2022) met vloerverwarming
- 14 zonnepanelen (420 Wp) geïnstalleerd op het dak van het huis
- Royale woning op ruim perceel grond
- Modernisering en vernieuwingen in de laatste jaren uitgevoerd
- Toplocatie op een gewild plekje aan de buitenrand van de populaire wijk Paauwenburg
- Basisscholen en winkelcentrum op loopafstand in de wijk.
- Loopafstand naar de duinen, het bos en het strand.
- Oplevering in overleg.

De door de verkoper of diens makelaar verstrekte meetgegevens over de oppervlakte en/of inhoud van het aangeboden object zijn opgesteld op basis van de "Meetinstructie voor woning(en) en bijgebouw(en) gebaseerd op de NEN2580"

Deze 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.

De in de presentatie opgenomen plattegrondschetsen zijn informatief. De maatvoering kan afwijken.

Er wordt geadviseerd om als koper altijd de meetgegevens zelf te controleren. Vooral als bepaalde maatvoeringen voor u van wezenlijk belang zijn voor de aankoop van het object.

Doordat u in de gelegenheid wordt gesteld om de meetgegevens zelf te controleren kunnen de verkoper en de verkopend makelaar niet aansprakelijk worden gesteld voor eventueel onjuist opgegeven meetuitkomsten.

Perceeloppervlakte



**744 m<sup>2</sup>**

Woonoppervlakte



**183 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers



**5**

Aantal badkamers



**1**



Oriëntatie tuin



**Zuid-West**

## Duvekot Makelaardij

 Koningin Wilhelminalaan 35,  
4354 BD Vrouwenpolder  
 0118 59 31 66

 [info@duvekotmakelaardij.nl](mailto:info@duvekotmakelaardij.nl)  
 [www.duvekotmakelaardij.nl](http://www.duvekotmakelaardij.nl)

Erkend lid van  
vastgoedpro

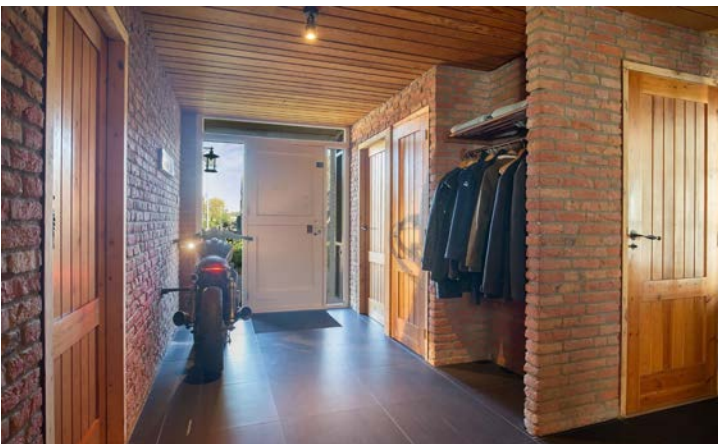


 vastgoedcert  
gecertificeerd



 Nrvt  
Register-Taxateur

AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN

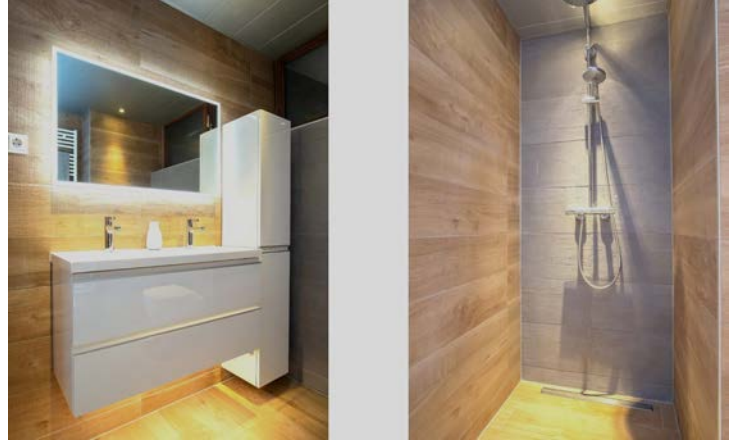


AFBEELDINGEN





AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



AFBEELDINGEN



## AFBEELDINGEN

---

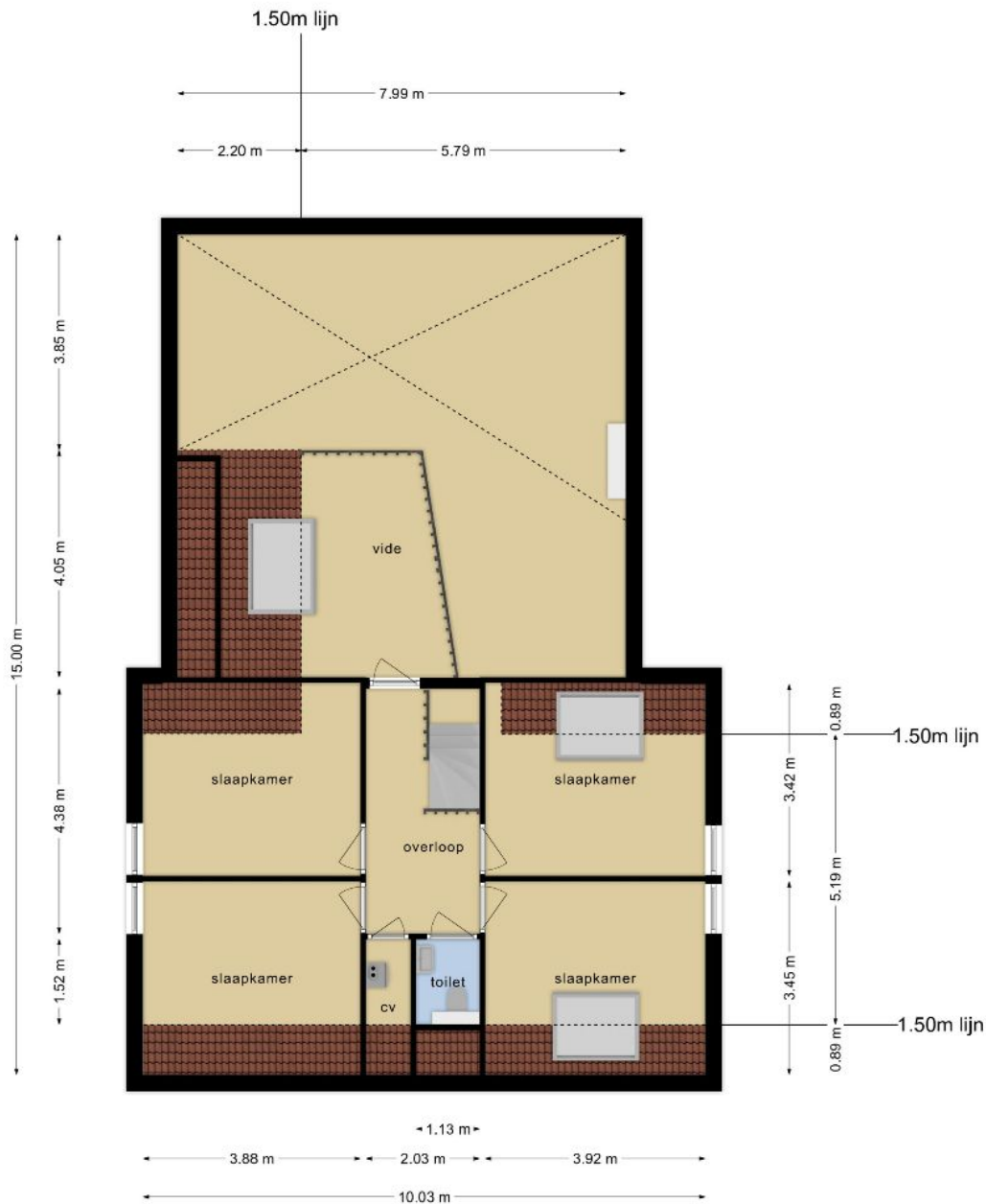


## PLATTEGROND



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

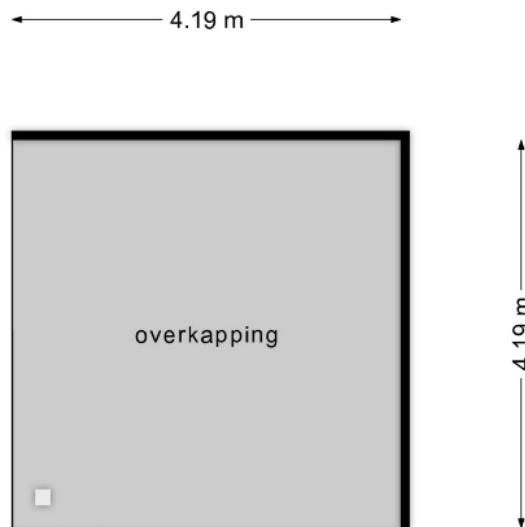
## PLATTEGROND



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rossinilaan57



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vlissingen</p> <p>Stactie L</p> <p>Perceel 1483</p> <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

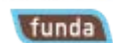
📍 Koningin Wilhelminalaan 35,  
4354 BD Vrouwenpolder  
☎ 0118 59 31 66

✉ 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