



OOSTKAPELLE
Paulus Hollestraat 2

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 300.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1966
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	226 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	86 m ²
Inhoud	384 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	10 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	12 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In centrum Nabij school
---------	----------------------------

Kenmerken & specificaties

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Bosch
Warmtebron	Gas
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	Geiser
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Omschrijving

In de dorpskern van Oostkapelle staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning (1966) met voor-, achter- en zijtuin. De woning beschikt over drie slaapkamers, een ruime zolder met vaste trap en een perceel van 226 m² eigen grond. Gelegen in een rustige, groene straat met aan de overkant een speelveldje voor kinderen. Alle dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, winkels, horeca en school zijn op loopafstand bereikbaar. Bovendien liggen strand, bos en duinen op korte fietsafstand. Een woning met veel potentie om naar eigen smaak te moderniseren tot uw droomhuis!

Begane grond

Entree/hal met lambrisering, meterkast, trapopgang en toilet. Vanuit de hal is er toegang tot de gesloten keuken met wandopstelling. De keuken geeft doorgang naar de woonkamer en naar een ruime bijkeuken met witgoedaansluitingen. De doorzonwoonkamer heeft de karakteristieke grote raampartijen uit de jaren '60 en een extra raam in de zijgevel, waardoor er veel licht binnenkomt. De praktische bijkeuken is ideaal voor het opbergen van voorraad, huishoudelijke apparatuur of andere spullen. Van hieruit is er toegang tot het beschutte terras op het zuiden, een fijne plek om van de zon te genieten.

Eerste verdieping

Overloop met drie slaapkamers: twee ruime slaapkamers en een kleinere slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en deur naar het dakterras. De badkamer aan de voorzijde is geheel betegeld en voorzien van douche en wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare zolder met volop bergruimte, de cv-opstelling en mogelijkheid om een extra slaap- of werkkamer te realiseren.

Buiten

De woning beschikt over een voor-, achter- én zijtuin, waardoor er de hele dag een plek in de zon of schaduw te vinden is. Achter in de tuin, tegen de bijkeuken aan, bevindt zich een voormalig duivenverblijf. Het beschutte terras op het zuiden biedt een ideale plek om rustig buiten te zitten en te genieten van het zonnetje.

Kortom: een fijne gezinswoning met veel ruimte, licht en potentie, op een aantrekkelijke locatie in Oostkapelle.

Algemene kenmerken

- . Bouwjaar: 1966.
- Woonoppervlak: ca. 86 m².
- Perceeloppervlak: 226 m² eigen grond.
- Aantal slaapkamers: 3 (plus extra mogelijkheid voor op zolder).
- Zolder: Vaste trap, CV-opstelling aanwezig.
- Keuken: Gesloten, toegang tot woonkamer en bijkeuken.
- Bijkeuken: Witgoedaansluiting.
- Woonkamer: Doorzon met grote raampartijen, extra zijraam.
- Vloer: Begane grond beton (geen kruipruimte), verdieping hout.
- Buitenruimte: Voor-, achter- en zijtuin; terras op het zuiden; voormalig duivenverblijf.
- Locatie: Rustige straat in dorpskern Oostkapelle, speelveldje tegenover, dichtbij winkels, scholen, horeca, strand, bos en duinen.
- Extra mogelijkheden: Veel potentie om de woning naar eigen smaak te moderniseren.

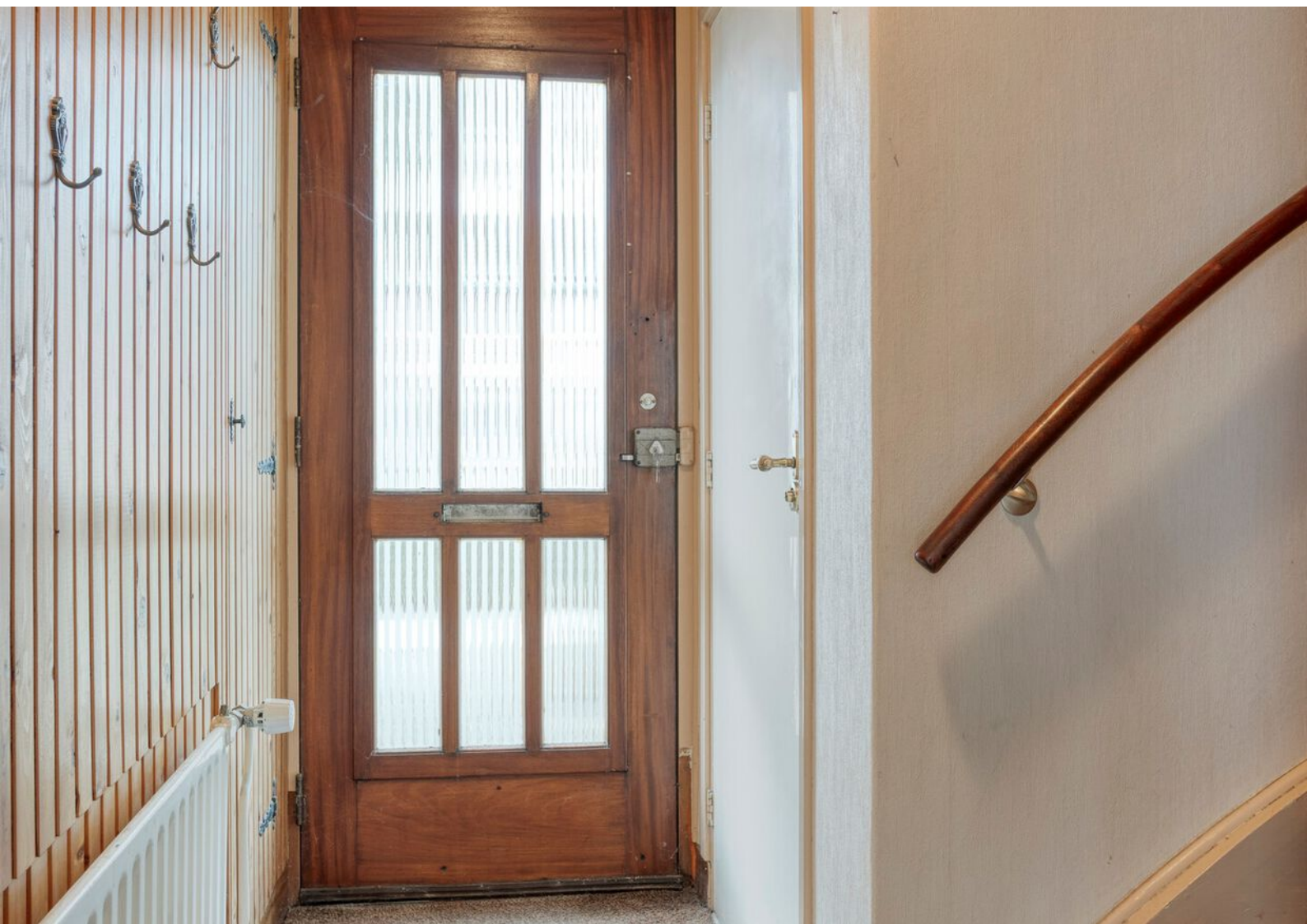
Overige informatie

- Koopovereenkomst: Waarborgsom/bankgarantie van 10%
- Oplevering: In overleg.
- Clausules: Ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.

Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging op afspraak en ontdek de mogelijkheden om van deze twee-onder-een-kapwoning uw droomhuis te maken!







































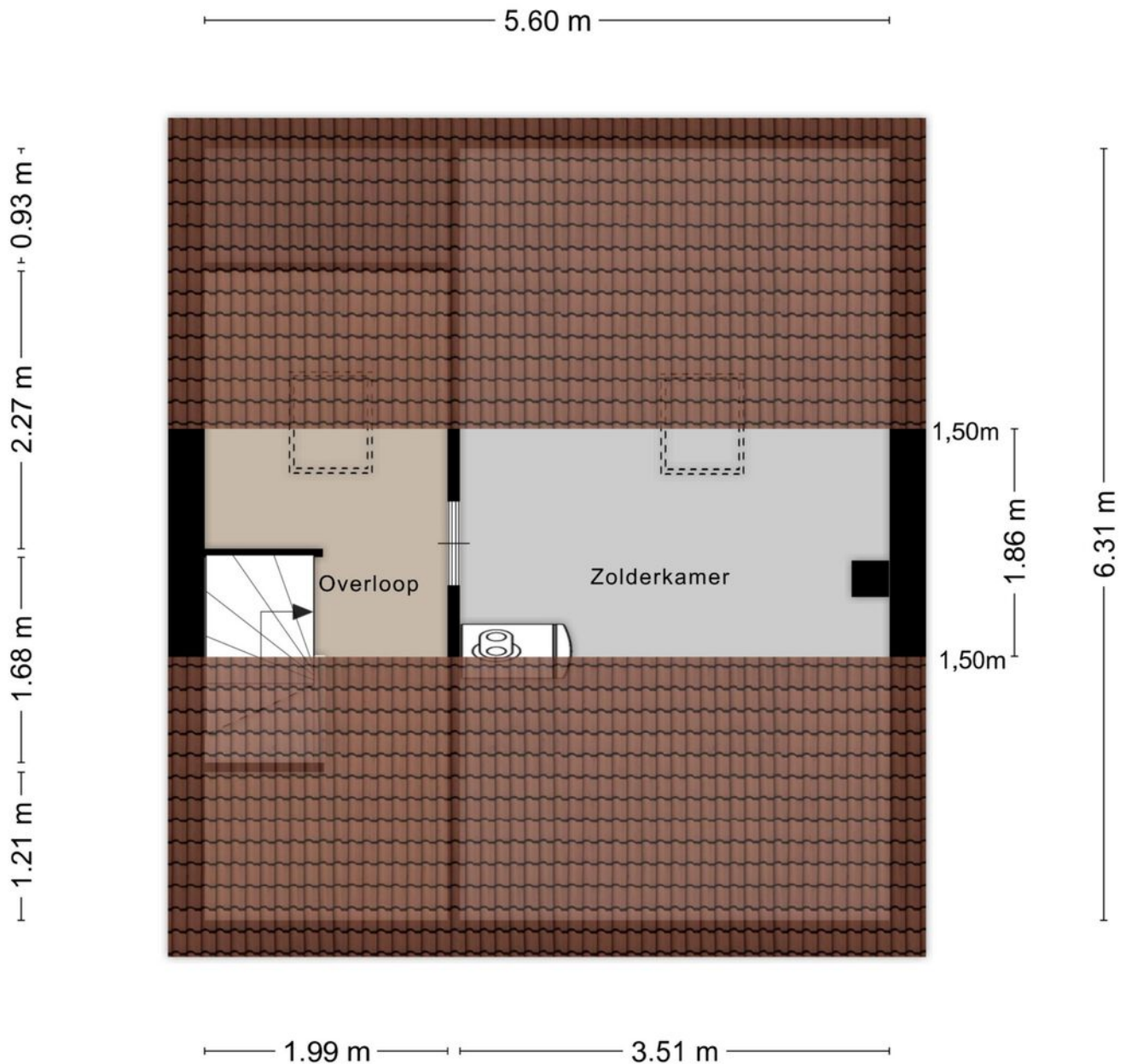
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PH2



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Domburg

Sectie H

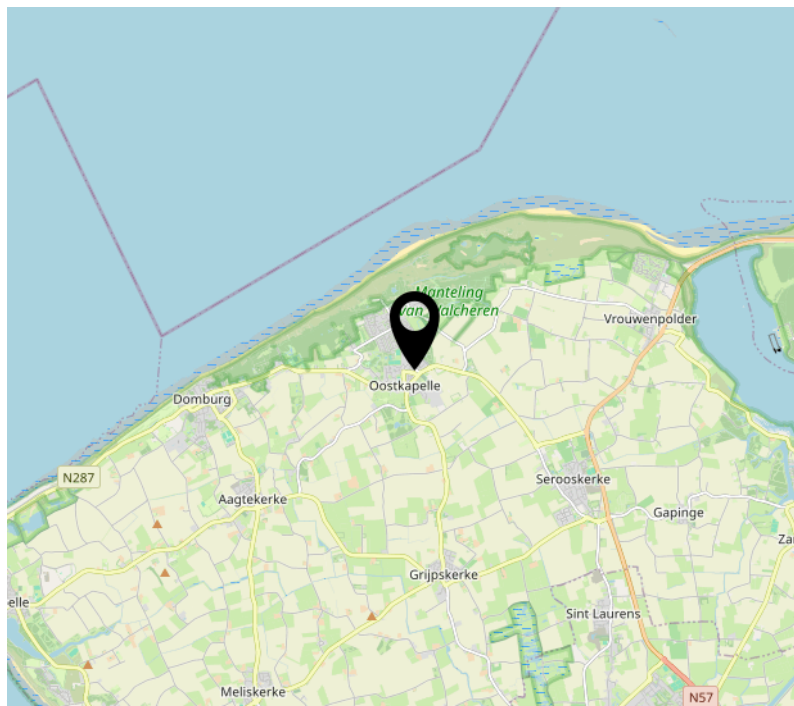
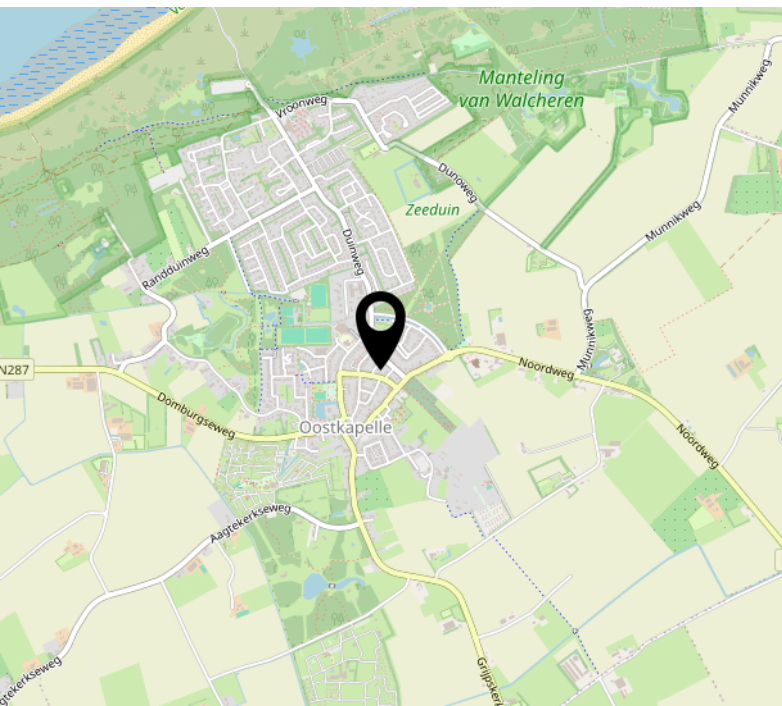
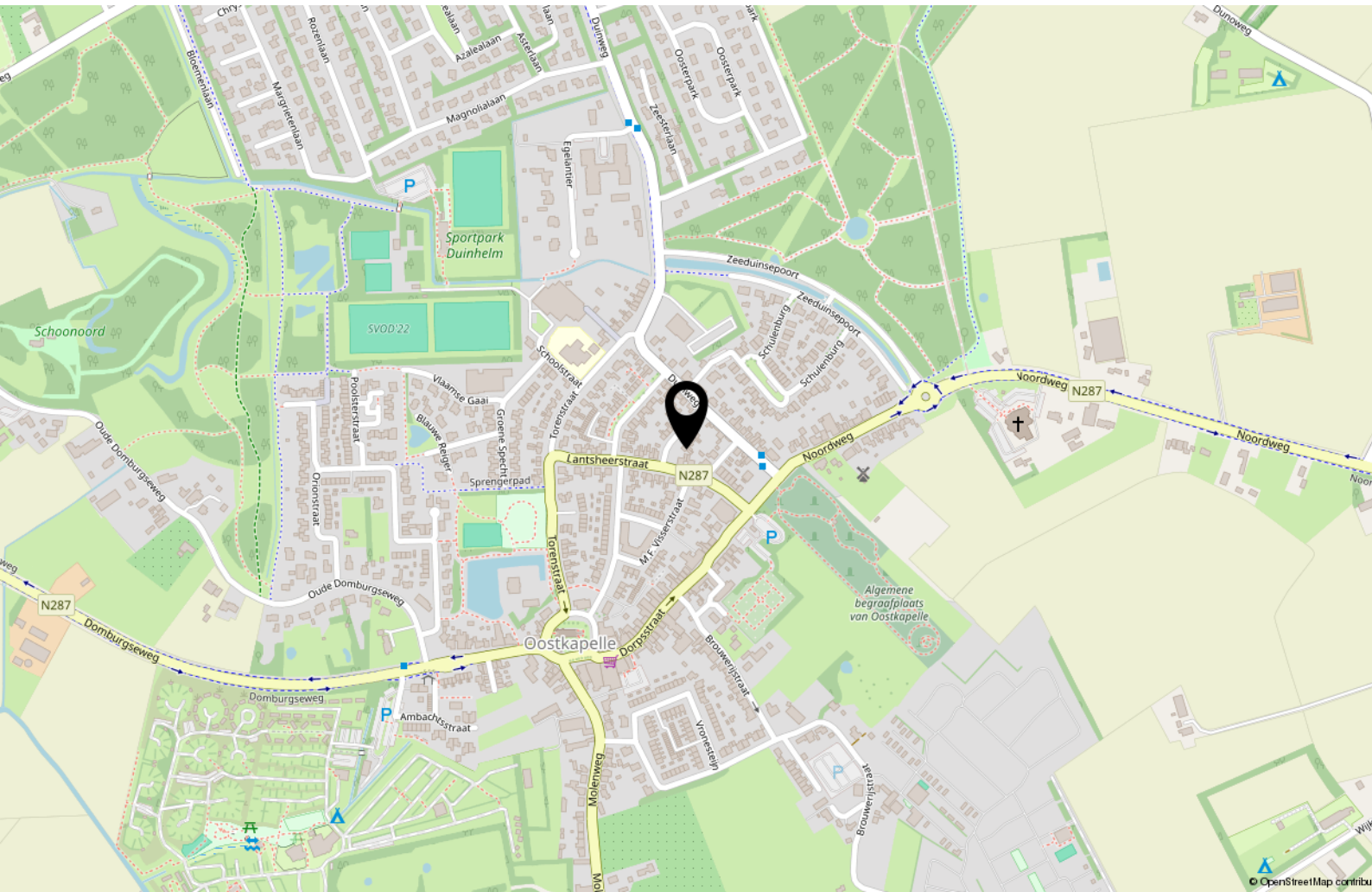
Perceel 298

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

estherluteijn.nl



Paulus Hollestraat 2, Oostkapelle



Scan hier de QR Code voor meer informatie





Meest gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen.

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezegging na te komen.

Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- Het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- Het voorbehoud van uw technische/bouwkundige keuring
- Het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- Etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

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 dan wel eens over de voorwaarden van koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop procedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor de aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Interesse?



Duinweg 83
4356 GA Oostkapelle

06-54327472
info@hettaxatiehuis.com
estherluteijn.nl