

Informatie brochure



**Joossesweg 99,
4361 KK Westkapelle**

Dit moet u weten !!

- **Kadastraal**
 - **Gemeente** Westkapelle
 - **Sektie (letters/nr.)** F 2052
 - **Perceel opp. samen** 474 m²

- **Algemeen**
 - **Bouwjaar** 1965
 - **Inhoud** 327 m³
 - **Woon opp.** 83 m²
 - **Woonkamers** 1
 - **Slaapkamers** 3
 - **Keukens** 1
 - **Douche** 1
 - **Badkamer met** 1
 - **Douche** 1
 - **Wastafel** 1
 - **Ligbad** 1
 - **Sauna** 1
 - **Aparte toiletten** 1
 - **Onderhoud binnen** goed
 - **Onderhoud buiten** goed
 - **Perceel** volledig eigen grond
 - **Aanvaarding** in overleg
 - **Vraagprijs** € 539.000,- k.k. exclusief inventaris

- **Tuin**
 - **Tuinligging** zuid
 - **Tuin** rondom
 - **Toegang** aanwezig
 - **Berging** aanwezig

- **Installaties**
 - **Verwarming** centrale verwarming
 - **Bj combiketel** 2018
 - **Type ketel** combiketel
 - **Type verwarming** radiatoren door heel de woning

Omschrijving woning

Vrijstaande recreatiebungalow met sauna en tuin op het zuiden.

Wij mogen u deze goed gelegen en goed onderhouden recreatiebungalow aanbieden op 474m² eigen grond. De bungalow is gelegen op loopafstand van een strandovergang. Direct vanuit de bungalow kunt u heerlijk wandelen over de duinen en het strand. De tuin op het zuiden heeft een uitstekende bezonning en geeft u veel privacy. De woning is in de loop der jaren diverse keren gerenoveerd en verkeerd in goede staat van onderhoud. Bungalow heeft het volledige woonprogramma op de begane grond.

Indeling bungalow:

Entree met hal vanuit de hal toegang tot apart toilet en aparte douche en tot een slaapkamer en de woonkamer. In de woonkamer is een schouw aanwezig met houtkachel. Vanuit de woonkamer deur naar het terras op het zuiden. Aan de achterzijde veel glas hierdoor lichte woonkamer. Aan de voorzijde van de woning gesloten keuken. Vanuit de woonkamer toegang tot de andere slaapkamers. Woning heeft in totaal drie slaapkamers. In het midden van de woning apart vertrek wat dienst doet als berging en hier is ook een wasmachine en droger aansluiting. Wat de woning speciaal maakt is dat de woning nog een tweede luxe badkamer heeft met douche, ligbad, wastafel en een sauna.

Kortom een prachtig object op een uitstekende locatie. Heeft u vragen of wenst u een bezichtiging neem dan snel contact met ons op.

De woning































Tekeningen

Joossesweg 99 - Westkapelle
Perceel

2.58 m 3.18 m 4.34 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objeedenco.nl

Joossesweg 99 - Westkapelle
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Wilko



Locatie



Bestemmingsplankaart

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

Joossesweg 99, Westkapelle

Joossesweg 99, 4361KK Westkapelle

GEMEENTE (6) PROVINCIE (23) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)
- G** Woning- en perceelsplitsing voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-18)
- G** Cultuurhistorie voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-18)
- G** Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-18)
- G** Zomerhuizenterreinen gemeente Veere bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2012-12-13)

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

Zomerhuizenterreinen gemeente Veere

Gemeente Veere
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2012-12-13)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

20989, 393564

Enkelbestemming
Recreatie - Verblijfsrecreatie

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 3

Maatvoering
o maximum bouwhoogte: 6 m
o maximum goothoogte: 4 m

Maatvoering
maximum aantal recreatiewoningen:
173

Maatvoering
maximum bebouwd oppervlak: 132
m2

Gebiedsaanduiding
zone - recreatiewoningen

Bestemmingsplanvoorschriften

Zomerhuizenterreinen gemeente Veere

Regels

2 Bestemmingsregels

Artikel 7 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Plan: Zomerhuizenterreinen gemeente Veere
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0717.0036BPZhtAp-VG01

- [Toelichting](#)
- [Raadsbesluit](#)
- [Regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 7 Recreatie - Verblijfsrecreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie - Verblijfsrecreatie](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen, zoals bermen en overige beplantingen;
- d. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum' en in samenhang met het onder a. bedoelde gebruik: tevens voor centrale voorzieningen en voorzieningen voor beheer en onderhoud, waaronder begrepen:
 - 1. horecavoorzieningen uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - 2. naar aard en omvang aan het recreatieterrein ondergeschikte detailhandel;

- 3. personeels- en kantoorruimten, een receptie, een kantine en sanitaire voorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fietsverhuur, sport-, spel- en speelvoorzieningen, zwembaden, parkeer- en verkeersvoorzieningen, afvalverzamelingsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' is geen bebouwing toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum' mogen centrumvoorzieningen gebouwd worden.

7.2.2 Gebouwen

- a. recreatiewoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de [zone - recreatiewoningen](#) zoals bedoeld in lid [19.1](#);
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten de [zone - recreatiewoningen](#) uitsluitend recreatiewoningen, inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen, binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'gestapeld';
- d. de goot- en bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste de met de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' en 'maximale goothoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 3 m;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning met de bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen mag niet meer bedragen dan wordt aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak', met dien verstande dat bestaande grotere oppervlaktes mogen worden gehandhaafd;

- h. de afstand van een recreatiewoning tot de weg mag niet minder bedragen dan 2 m, met dien verstande dat bestaande kleinere afstanden mogen worden gehandhaafd;
- i. de afstand van een vrijstaande recreatiewoning tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m, met dien verstande dat bestaande kleinere afstanden mogen worden gehandhaafd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend (vrijstaande) bijgebouwen worden gebouwd;
- k. op het zomerhuizerterrein Breezand (kaartblad 1) is het realiseren van losse bijgebouwen niet toegestaan;
- l. op het zomerhuizerterrein Breezand (kaartblad 1) dient de afstand tussen de hoofdgebouwen minimaal 15 meter te bedragen;
- m. indien ter plaatse van de aanduiding 'centrum' een bouwvlak is opgenomen, dienen gebouwen ten dienste van de centrumvoorzieningen, zoals bedoeld in lid [7.1](#) onder e, gebouwd te worden binnen het bouwvlak;
- n. de goot- en bouwhoogte van centrumvoorzieningen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte dan wel de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte, met dien verstande dat wanneer geen maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- o. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte dan wel de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte, met dien verstande dat wanneer geen maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven, de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- p. de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits:
 - 1. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het dakvlak;
 - 2. de bovenzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter onder de nok is gelegen.
- q. de oppervlakte van een bedrijfswoning met de bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- r. de inhoud van een bedrijfswoning met de bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

Hieronder volgen nog een aantal begrippen:

Bouwkundig rapport? Een bouwkundig rapport is een officieel document waarmee u aan kunt tonen dat een stuk onroerend goed in goede staat van onderhoud is (of niet) - het rapport vertoont de eventuele verborgen gebreken van een gebouw en er wordt dus vaak om gevraagd bij koop van een woning. Indien u van plan bent een woning te gaan kopen is het slim om een bouwkundig rapport te vragen. Ook bij verkoop doet u er goed aan voor een bouwkundig rapport te zorgen.

Financiering van de woning? Als u een woning gaat kopen is een juiste financiering onmisbaar. U bent vrij in het zoeken naar een hypotheek verstrekker. Wij werken samen met de Rabobank Walcheren / Noord-Beveland. Wij kunnen u in contact brengen met de juiste persoon. Vragen hierover laat het ons weten. Ook hierbij begeleiden wij u graag.

Bedenktijd? Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

Legitimatie? Bij het ondertekenen van de koopakte dienen alle kopers en verkopers zich te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Wij zullen u legitimatiebewijs kopiëren voor ons dossier.

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 bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aangeven dat hij "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen? Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. De genoteerde prijs is allen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod? Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen? Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) 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 dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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 andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerst ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan? Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

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 overdrachtsbelasting (0, 2 of 10,4%) 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, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Koopakte. Nadat overeenstemming is bereikt wordt de koop c.q. verkoop vastgelegd in een koopakte. In deze overeenkomst zullen onder andere ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

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 rondkomt, het voorbehoud het van uw technische 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 waarborgsom? Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken perioden en waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

Meldingsplicht verkoper. De verkoper van een woning heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de vragenlijst worden gehecht. Deze vragenlijst is door verkoper ingevuld waarin hij melding kan maken van eventuele gebreken en / of bijzonderheden.

Onderzoekplicht koper. De koper van een woning heeft een onderzoekplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (Dit worden ook wel erfdiensdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige bestemmingsplanen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoekplicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

Tot slot. Uiteraard stellen wij het op prijs indien U uw bevindingen, ook als u geen belangstelling heeft in het object, hetzij telefonisch hetzij per e-mail aan ons kenbaar zou willen maken. Wij kunnen onze opdrachtgevers dan optimaal informeren.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van een brochure of advertentietekst, deze kunnen in de loop van de tijd gewijzigd zijn. Deze informatie is vrijblijvend.