

VROUWENPOLD

Fort den Haakweg 16

MAKELAARSKANTOOR WISSE VASTGOED

Thuis in Zeeland

wissevastgoed.nl

Wonen in een kerk, op loopafstand van strand en duinen.







Aan de Fort den Haakweg in Vrouwenpolder, tussen het dorp, het strand en het Veerse Meer, staat een voormalig kerkgebouw uit 1953 dat is verbouwd tot een bijzonder en royaal woonhuis.

Het pand staat op een perceel van ca. 892 m² en biedt ca. 395 m² woonoppervlak, zes slaapkamers en vijf badkamers. De hoofdingang in de kerktoren maakt meteen duidelijk dat dit geen alledaags huis is. De hoogte, de lichtinval en de karakteristieke details van het oorspronkelijke kerkgebouw zijn behouden gebleven.

Volledig particulier gebruik of wonen in combinatie met de bestaande bed & breakfast. Maar dankzij de bijzondere indeling, de zelfstandige toegangen en de beschikbare voorzieningen biedt het pand uiteenlopende gebruiksmogelijkheden.

Interesse? Serieuze kandidaten informeren wij graag nader en/of verzorgen wij een rondleiding op locatie. Wellicht binnenkort. Makelaarskantoor Wisse Vastgoed Thuis in Zeeland



Kenmerken

Oppervlakten

Woonoppervlakte	395 m²
Perceeloppervlakte	892 m²
Externe bergruimte	25 m²
Inhoud	1465 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	37 m²

Indeling

Aantal kamers	13
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	5

Buitenruimte

Tuin	E
Oppervlakte achtertuin	300 m2
Ligging hoofdtuin	Oost

Energie

Energieklasse	F
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Indeling

De woning
Het dagelijkse woongedeelte bevindt zich in de voormalige ontmoetingsruimte van de kerk. Dit deel beschikt over een eigen entree en is inpandig afgescheiden van het kerkgebouw.

Het hart van de woning wordt gevormd door de lichte woonkamer met open keuken, samen ruim 80 m² groot. Daarnaast zijn er een ruime en een kleinere slaapkamer. Vanuit de royale hal zijn de badkamer met douche en toilet, een separaat toilet, de berging met wasruimte en de overdekte veranda van circa 37 m² bereikbaar. Verder beschikt de woning over twee bergzolders.
De woonkamer biedt bovendien voldoende ruimte om desgewenst één of zelfs twee extra (slaap)kamers te realiseren.

De besloten achtertuin van circa 300 m² is recent opnieuw ingericht en ligt volledig uit het zicht van de straat. Hier bevinden zich diverse zonnige terrassen en zitplekken, een houten vlonder, een moestuin, een vrijstaande garage met berging en een aparte fietsenberging.
Links van de kerk ligt de eigen oprit met parkeergelegenheid voor drie auto's. Het woongedeelte biedt daarmee volop privacy, met een eigen voordeur, een eigen tuin en eigen parkeerplaatsen.

Het kerkgebouw
Het oorspronkelijke kerkgebouw en de toren bieden vier extra slaapkamers, elk met een eigen badkamer en eigen toegang. Daarnaast is er een tweede woonkamer met pantry en binnenbalkon.
Aan de voorzijde bevinden zich een voortuin van circa 66 m² met een zonnige zitplek op het zuiden en parkeergelegenheid voor vier auto's.
Dit deel kan zowel in combinatie met het woongedeelte als afzonderlijk daarvan worden gebruikt. Juist die flexibiliteit maakt het object zo veelzijdig.

Kamerverhuur / bed & breakfast
Sinds 2017 worden de kamers in het kerkdeel onder de naam Nachtje in de Kerk in deeltijd verhuurd voor recreatief verblijf.

De sfeervolle splitlevelkamers beschikken over een eigen zitgedeelte, regendouche en, afhankelijk van de kamer, airconditioning en/of vloerverwarming.

Voor de kamerverhuur is een omgevingsvergunning verleend. De inventaris, website en bestaande reserveringen kunnen in overleg worden overgenomen. Daarmee biedt het pand ook mogelijkheden voor wie de huidige exploitatie wil voortzetten.

"..woonkamer met open keuken, samen ruim 80m2.."

-vervolg-

Andere mogelijkheden van het kerkdeel
Dankzij de bijzondere indeling, de zelfstandige toegangen en de beschikbare voorzieningen biedt het pand uiteenlopende gebruiksmogelijkheden.
Naast volledig particulier gebruik of wonen in combinatie met de bestaande bed & breakfast, valt bijvoorbeeld te denken aan:
-Familieverblijf: comfortabele logeerruimte voor iedereen met volop privacy voor zowel gasten als bewoners.
-Kangoeroewoning, meergeneratiewonen of mantelzorg: ouders of volwassen kinderen zelfstandig onder hetzelfde dak laten wonen, met een eigen entree, badkamer en woonkamer met pantry, terwijl de familie dichtbij is.
-Gezinshuis: kleinschalige opvang in gezinsverband, waarbij het woongedeelte als thuisbasis voor de gezinshuisouders kan dienen.
-Retraite- of stiltecentrum: een bijzondere plek voor yoga, meditatie en bezinning, op circa 1 km van het strand.
-Werken aan huis: ruimte voor een praktijk, kantoor, atelier of studio, met een eigen entree en parkeergelegenheid voor bezoekers.
-Workshops en kleinschalige trainingen: een gezamenlijke woonkamer met pantry en de mogelijkheid om deelnemers op dezelfde locatie te laten overnachten.
-Galerie of kunstenaarsresidentie: een inspirerende omgeving met de bijzondere hoogte, lichtinval en sfeer van het voormalige kerkgebouw.
-Groepsverblijf: recreatieve verhuur aan één familie of vriendengroep, tot acht personen in vier tweepersoonskamers.

Het gehele object, zowel de woning als het kerkgebouw, heeft de bestemming Wonen. Voor de bestaande kamerverhuur is daarnaast een omgevingsvergunning verleend. Andere gebruiksvormen zijn afhankelijk van de geldende regelgeving en eventuele toestemming van de gemeente Veere.

Bijzonderheden
Bouwjaar 1953; vanaf 2004 verbouwd tot woonhuis.
Perceeloppervlakte 892 m², woonoppervlakte circa 395 m² en inhoud circa 1.465 m³.
Zes slaapkamers, vijf badkamers en een extra woonkamer met pantry en binnenbalkon.
Besloten achtertuin van circa 300 m², voortuin van circa 66 m² en overdekte veranda van circa 37 m².
Parkeergelegenheid op eigen terrein voor zeven auto's: drie op de eigen oprit (circa 80 m²) en vier op de parkeerplaats voor de kerk (circa 95 m²).
Vrijstaande garage met berging en een aparte fietsenberging.
HR-combiketel, vloerverwarming, airconditioning in de kamers van het kerkdeel, overwegend HR++-beglazing en volledig voorzien van ledverlichting.
Energielabel E; circa 218 m² dakoppervlak mogelijk geschikt voor zonnepanelen. Mogelijkheden voor aanvullende dakisolatie.
Bestemming Wonen voor het gehele object (woning en kerkgebouw), met een omgevingsvergunning voor kamerverhuur.
Bouwkundig keuringsrapport uit 2026 beschikbaar.
Overname van de bestaande exploitatie en inventaris bespreekbaar.
Overdracht in overleg.

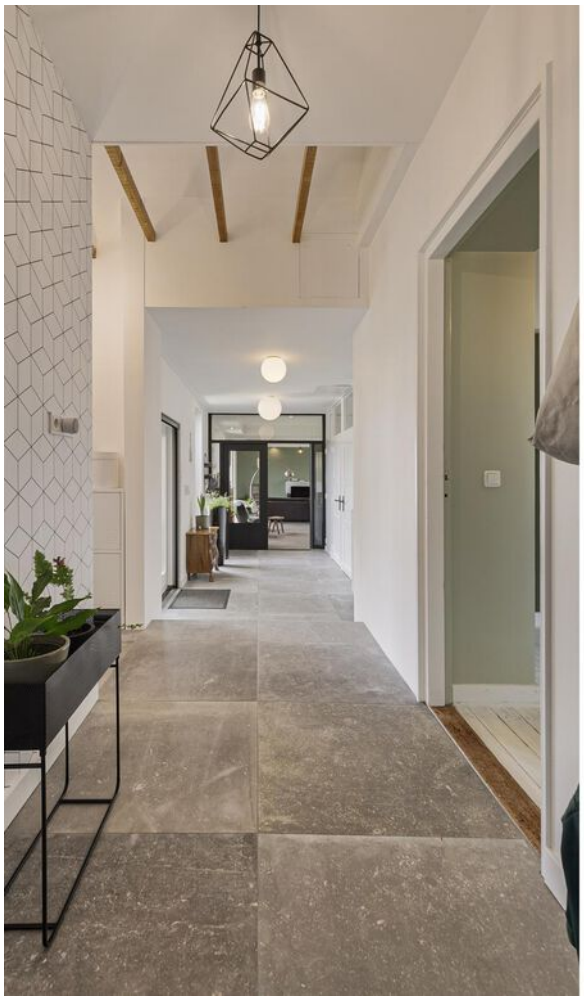
"..er is een vergunning voor de kamer verhuur.."


Bed & Breakfast
Nachtje in de kerk









"..de woning bevindt zich aan de achterzijde.."

















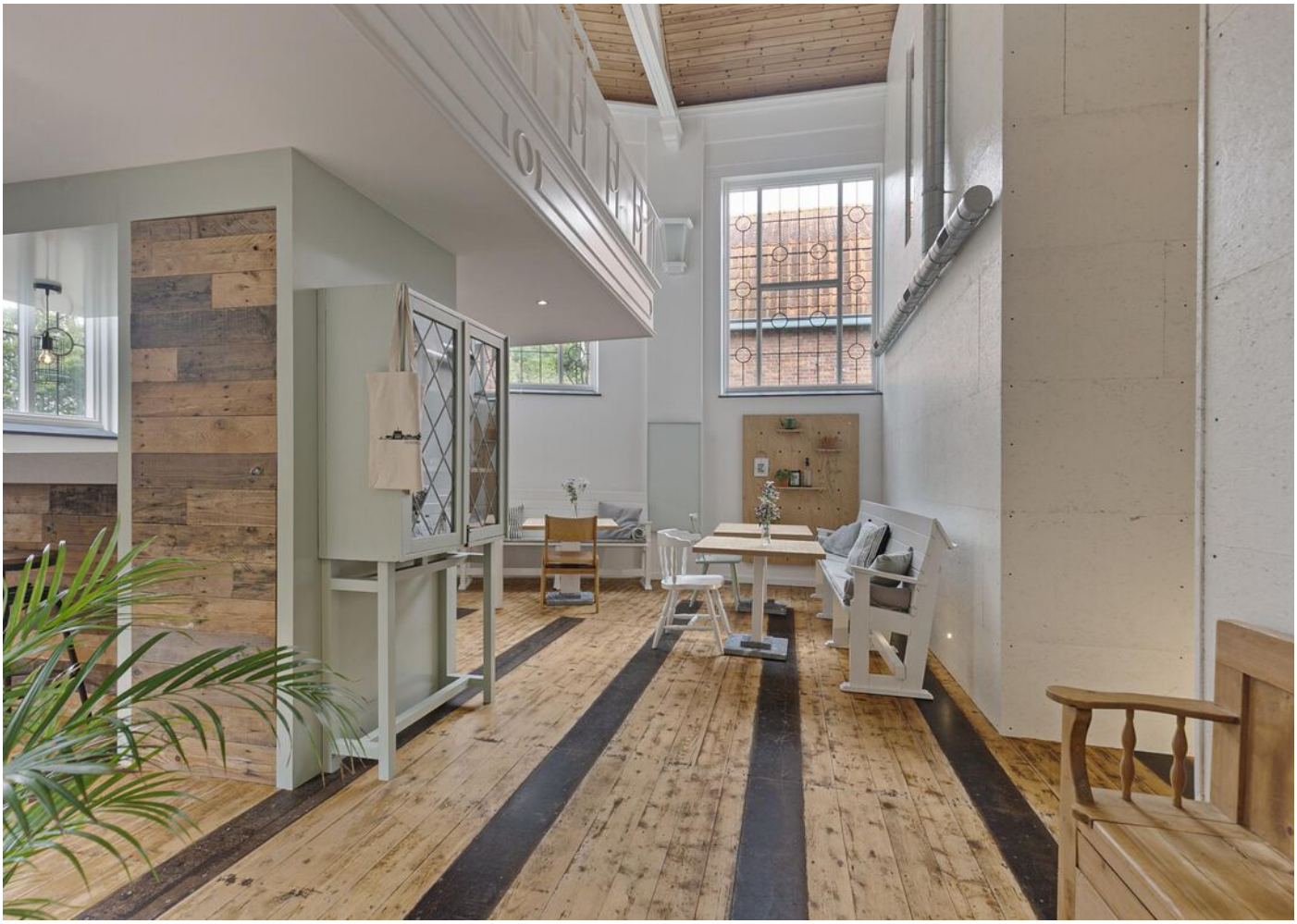









Nachtje in de kerk





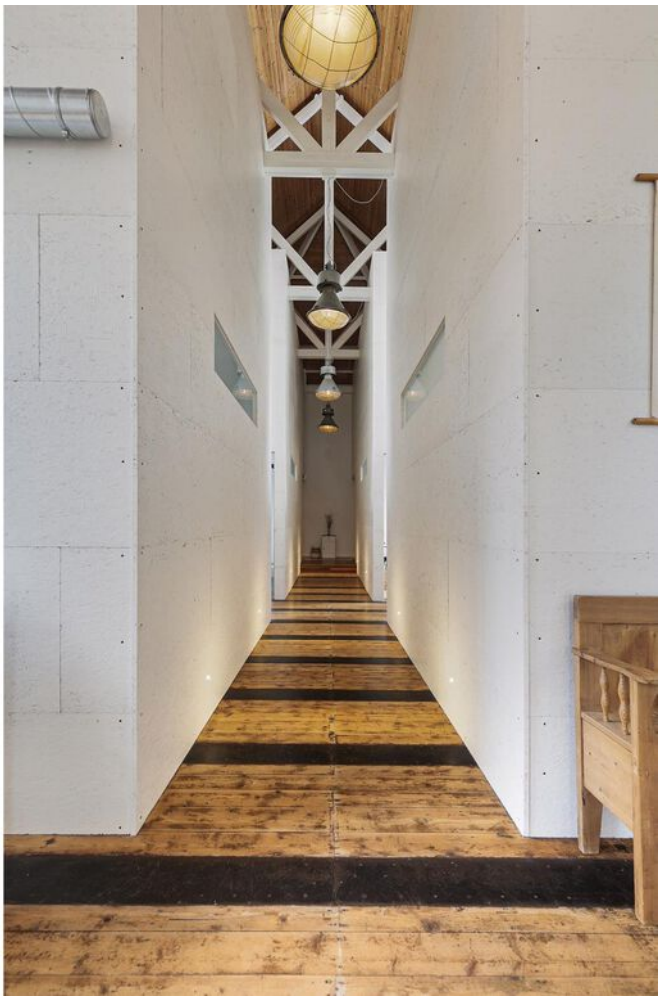



Gezang 97
Psalm 8
vervullen


KIEK







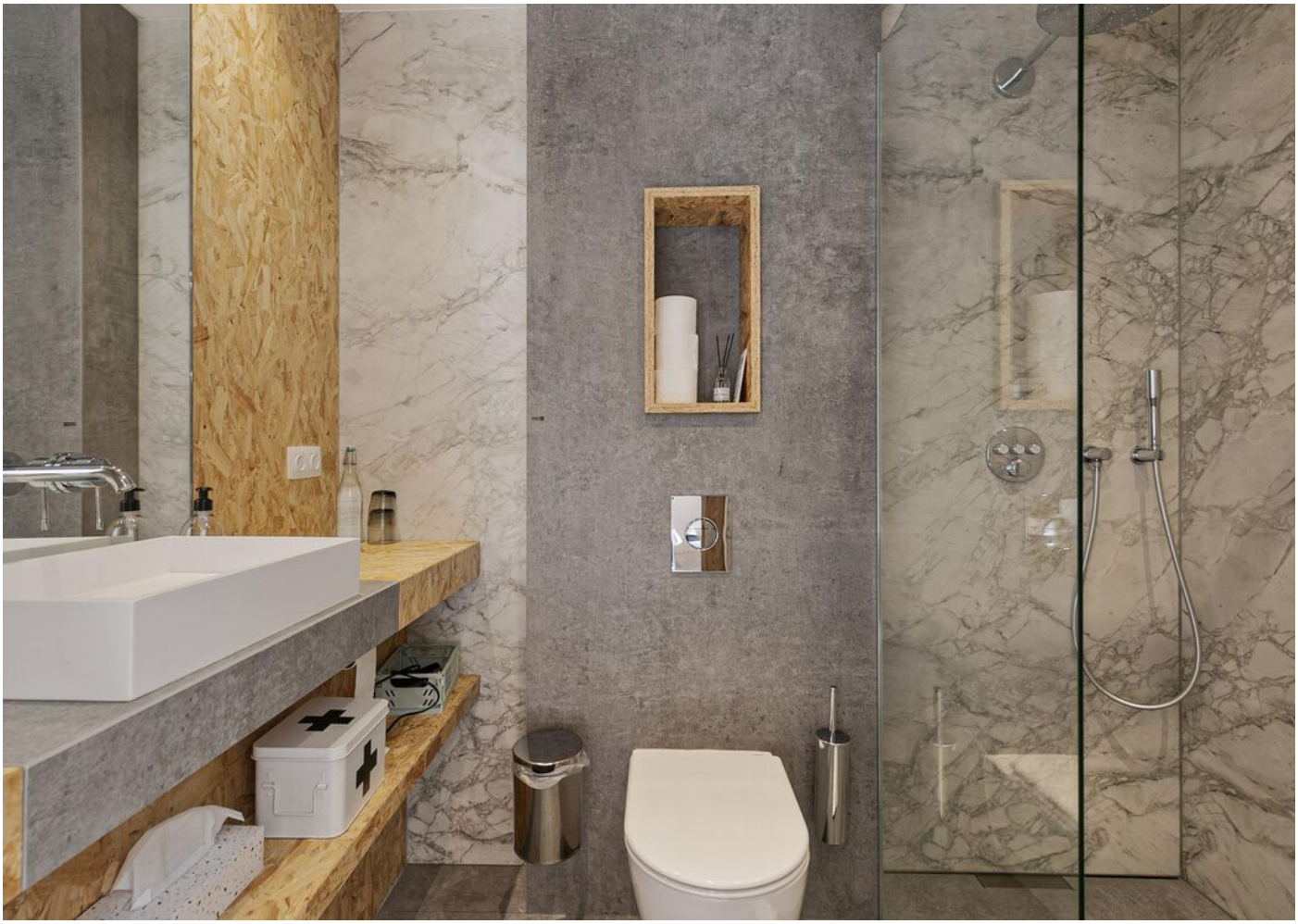
"..het kergebouw met de toren en de vier kamers.."




















BE A RAINBOW IN
SOMEONE ELSE'S
CLOUD





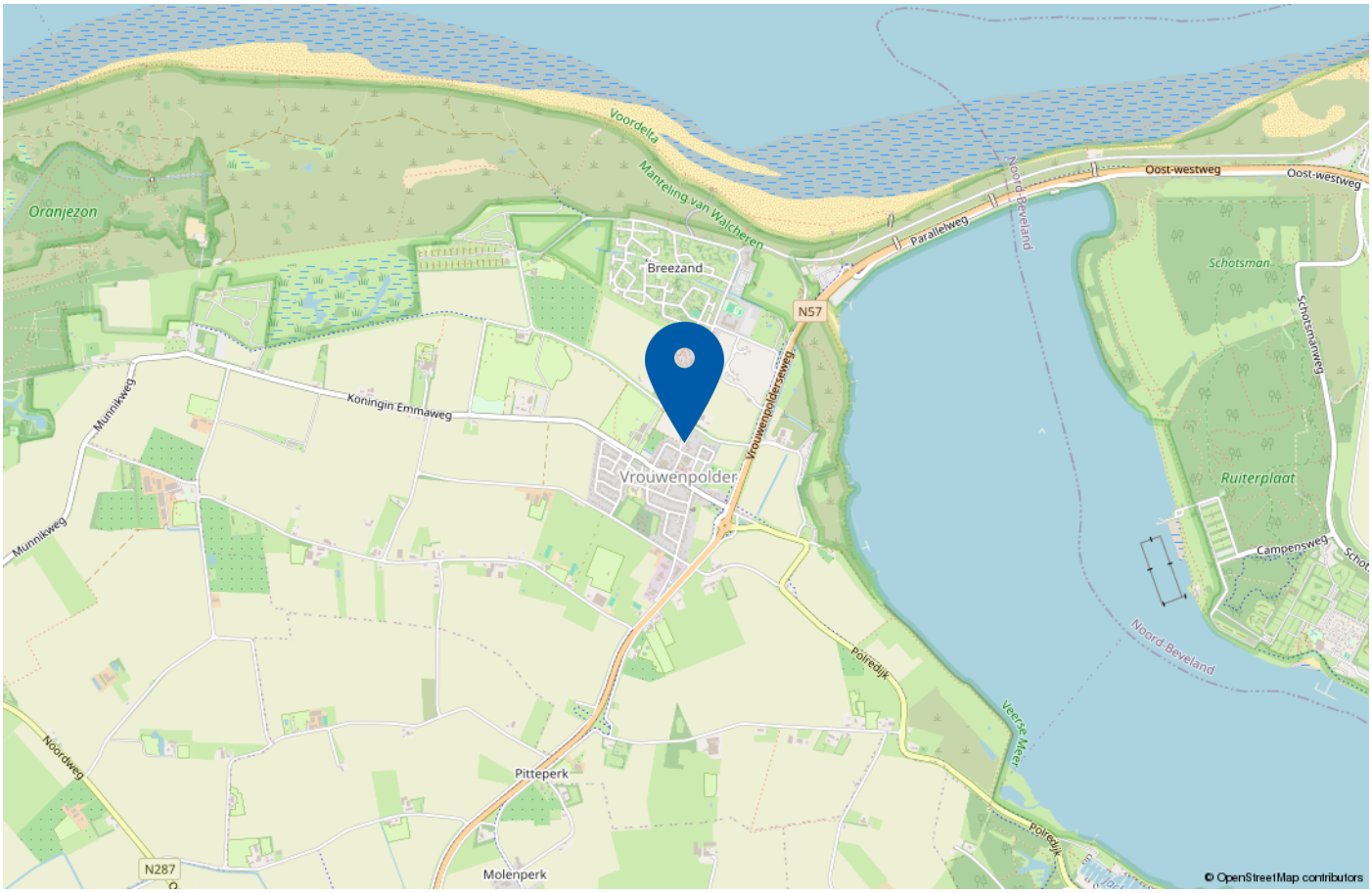






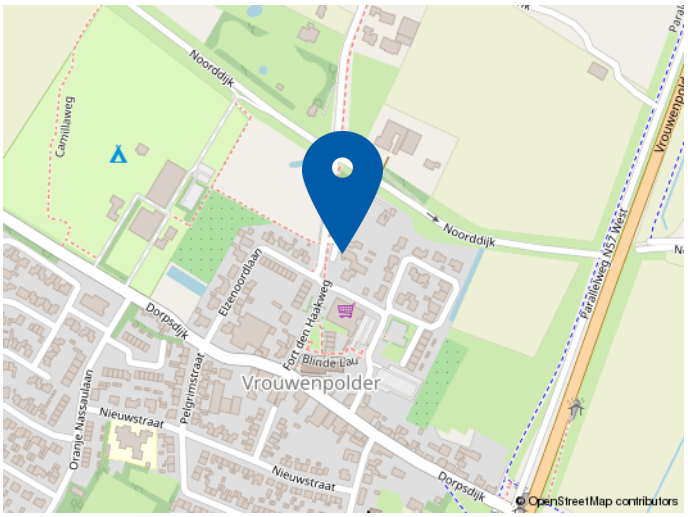


Locatie



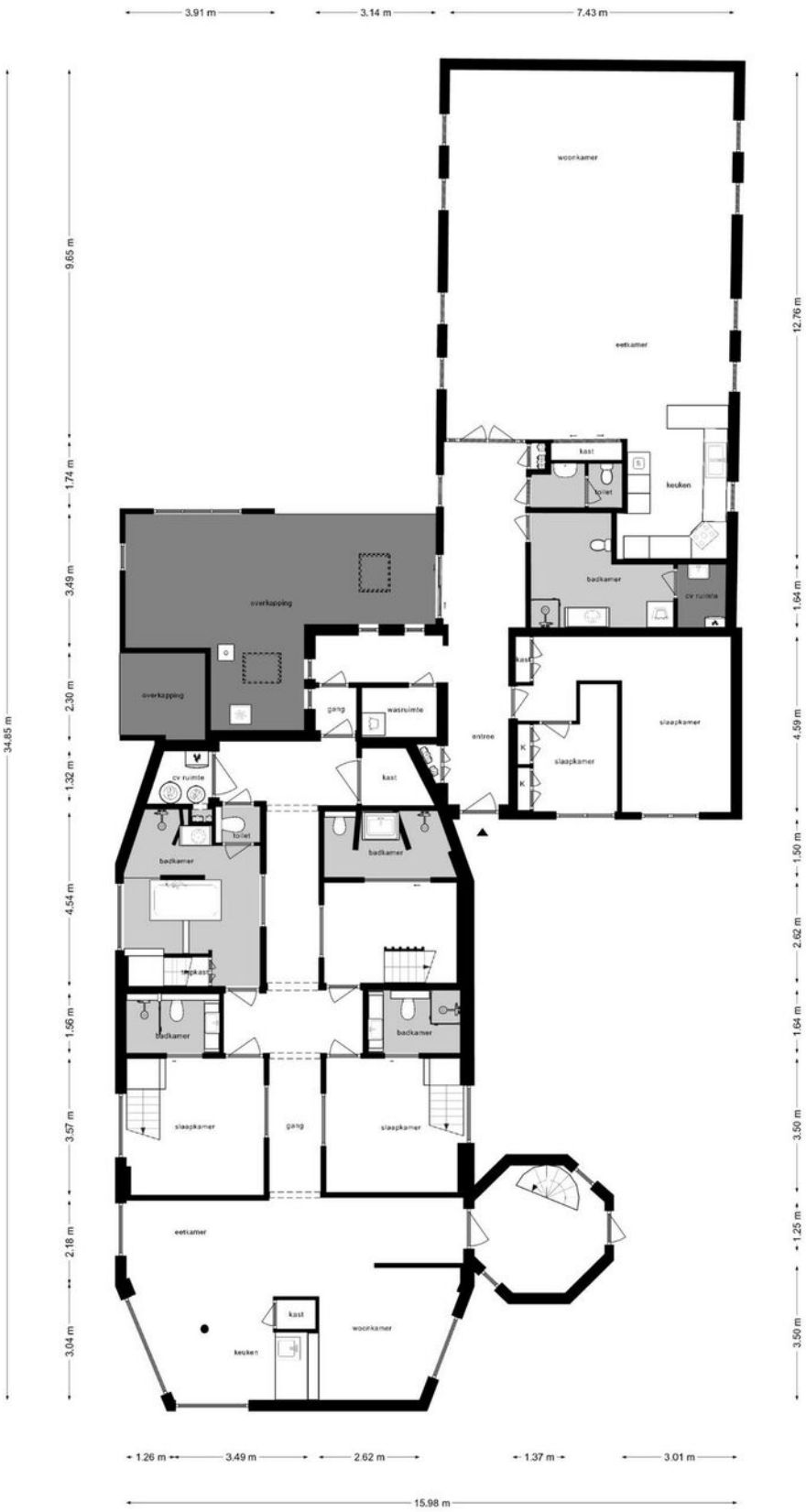
Vrouwenpolder ligt op de kop van Walcheren, op een prachtige locatie tussen de Noordzee en het Veerse Meer. Het brede Noordzeestrand en het Veerse Meer liggen op circa 1 km afstand. De supermarkt, restaurants en gezellige terrassen van het dorp bevinden zich op loopafstand.

Ook de karakteristieke plaatsen Veere, Domburg en Middelburg zijn gemakkelijk bereikbaar. Hier woon je dicht bij strand, natuur en water, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.



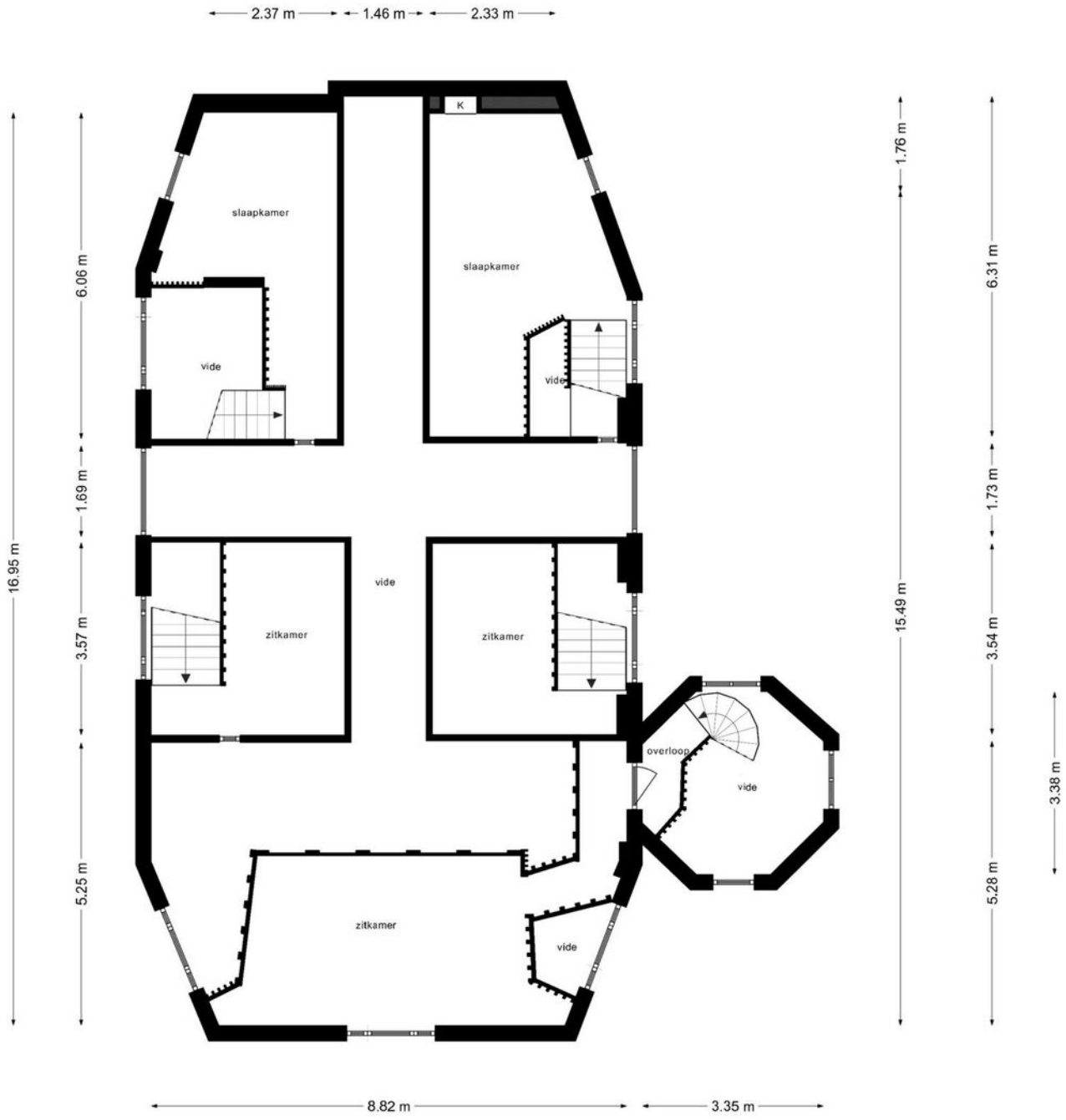
Fort den Haakweg 16

Plattegrond begane grond



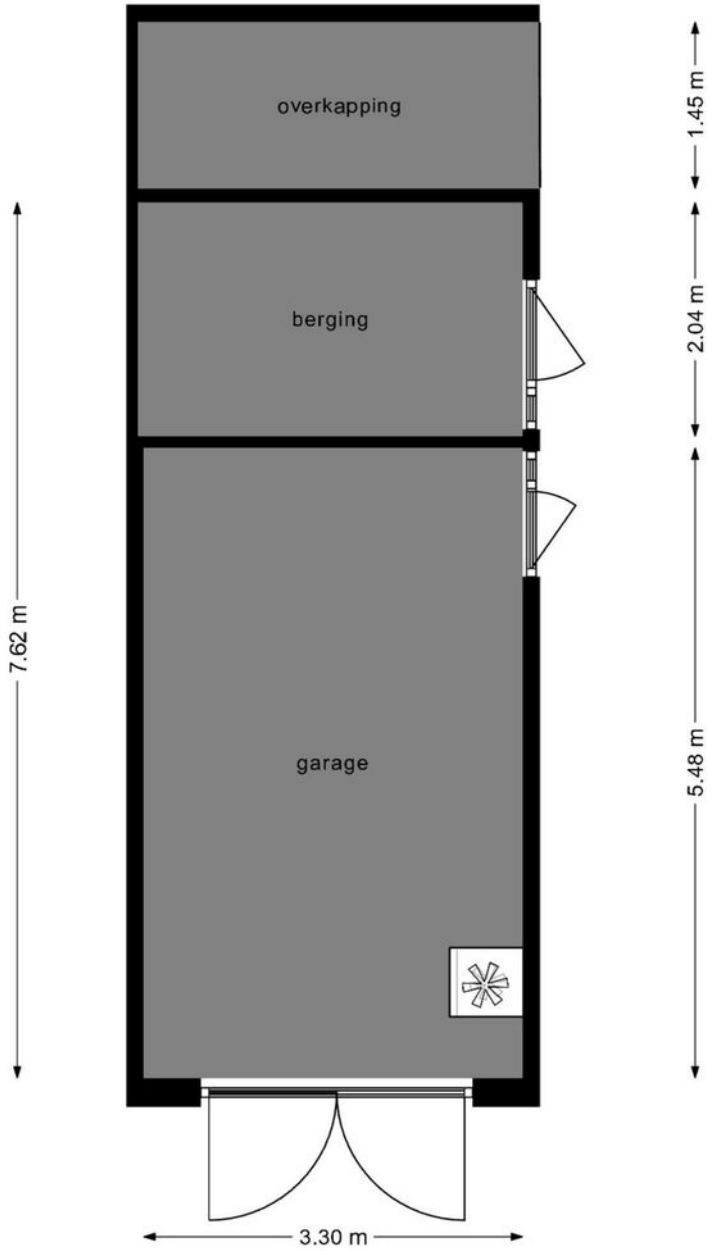
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping kerkgebouw



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

Plattegrond garage/berging



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

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

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