



# Grijpskerke

Pioniersweg 3



Thuis in Zeeland

[wissevastgoed.nl](http://wissevastgoed.nl)

# 'Vrij wonen met eindeloze vergezichten in het hart van Walcheren!'



Aan een idyllisch landweggetje, midden tussen de uitgestrekte Walcherse landerijen, ligt deze karaktervolle vrijstaande woonboerderij met royale schuur, moderne vakantiewoning en een perceel van circa 3.250 m<sup>2</sup>. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte, privacy en een prachtig vrij uitzicht aan alle zijden.

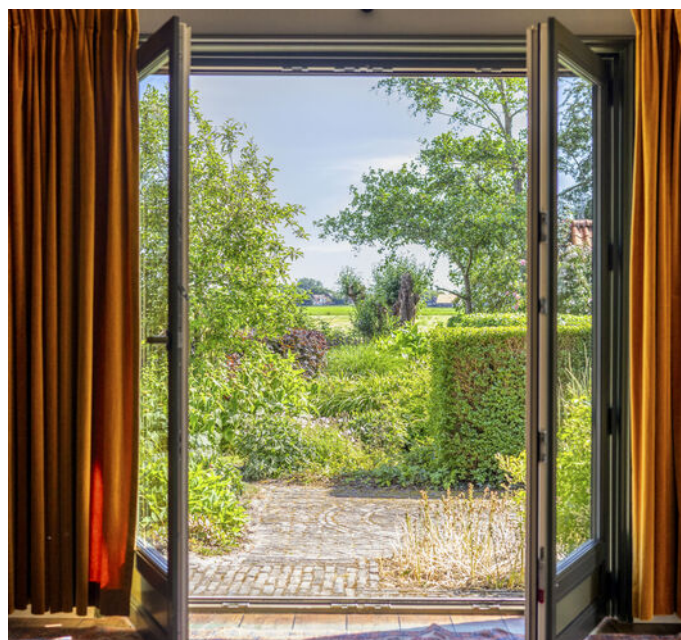
De woning, gebouwd in klassieke Zeeuwse stijl, biedt een sfeervolle woonomgeving met royale leefruimten, een gezellige woonkeuken en grote raampartijen die het omliggende landschap volop naar binnen halen. Rondom ligt een fraai aangelegde tuin met diverse terrassen, volwassen groen en volop mogelijkheden om het buitenleven optimaal te beleven.

Een bijzonder pluspunt is de ruime schuur met daarin een in 2023 gerealiseerde, volledig zelfstandige vakantiewoning. Ideaal voor gasten, recreatief gebruik of verhuur. Daarnaast biedt de schuur volop ruimte voor hobby's, opslag, een werkplaats of werken aan huis.

De ligging combineert het beste van twee werelden: volop vrijheid en natuur, terwijl Oostkapelle met winkels en dagelijkse voorzieningen op korte afstand ligt. Ook bos, duinen en strand bevinden zich op slechts enkele kilometers afstand.

Een unieke woonplek voor liefhebbers van ruimte, natuur en het Zeeuwse buitenleven.

Let op: het object heeft momenteel de bestemming 'Bedrijf'. Raadpleeg de actuele regelgeving via het Omgevingsloket en informeer bij uw financieel adviseur naar de mogelijkheden.



# Kenmerken

## Oppervlakten

Woonoppervlakte	202 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	3250 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	100 m <sup>2</sup>
Inhoud	398 m <sup>3</sup>
Overige in pandige ruimte	100 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	3

## Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Oppervlakte	3250 m <sup>2</sup>

## Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel

# Indeling

Begane grond: sfeervolle en ruime entree met vide, trapopgang en een karakteristiek rond stalraam dat uitzicht biedt op de woonkeuken. Vanuit de hal zijn de woonkamer, woonkeuken, badkamer en bijkeuken bereikbaar.

De royale woonkamer beschikt over een gezellige houtkachel, openslaande tuindeuren en grote raampartijen rondom, waardoor u optimaal geniet van het uitzicht over de tuin en de omliggende landerijen.

De woonkeuken vormt het hart van het huis en biedt volop ruimte om te koken en te tafelen. De royale keukenopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast.

De aangrenzende bijkeuken is praktisch ingericht met een kastenwand, witgoed aansluitingen en een toilet. Vanuit hier heeft u tevens toegang tot de achtertuin.

De badkamer op de begane grond is gemoderniseerd en voorzien van een comfortabele douche.

Eerste verdieping: vanaf de ruime overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de in 2022 vernieuwde cv-opstelling.

De verdieping beschikt over drie slaapkamers. De twee ruime slaapkamers aan weerszijden kenmerken zich door de fraaie balkenplafonds en bieden toegang tot een deel van de bergzolder. De derde slaapkamer bevindt zich in het midden van de verdieping en biedt een prachtig uitzicht over de landerijen richting Grijpskerke.

De tweede badkamer is voorzien van een toilet en wastafelmeubel. Het aanwezige ligbad is momenteel niet in gebruik.

Zolder: de bergzolder is verdeeld in drie afzonderlijke ruimtes en bereikbaar via zolderluiken vanuit de overloop en de grote slaapkamers.

## Schuur / Garage

Op zoek naar ruimte voor uw oldtimer, boot, caravan of hobby? De royale schuur biedt hiervoor volop mogelijkheden. De schuur is ingedeeld in een garage, werkruimte, tweede bijkeuken, berging ten behoeve van de vakantiewoning en diverse zolderruimtes voor opslag. Een deel van de schuur is in 2023 verbouwd tot een zelfstandige vakantiewoning.

## Tuin

De tuin vormt een ware belevenis en sluit naadloos aan op het omliggende Zeeuwse landschap. Rondom de woning vindt u diverse zonnige en beschutte plekken met fraaie doorkijkjes over de landerijen.

Of u nu droomt van een moestuin, een veranda, speelruimte voor kinderen, extra beplanting of een vijver; het royale perceel biedt alle ruimte om uw woonwensen te realiseren.

Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig voor bewoners, gasten en bezoekers van de vakantiewoning. Daarnaast zijn er een groot grasveld en een sfeerful terras aangelegd.

'Woonoppervlakte van ca. 148 m<sup>2</sup> en schuur van ca. 100m<sup>2</sup> groot!'

# Indeling

## Vakantiewoning

In 2023 is in een deel van de schuur een volledig zelfstandige vakantiewoning gerealiseerd. Deze is modern afgewerkt en voorzien van alle hedendaagse comfort.

Via het eigen terras en de openslaande deuren betreedt u de woonkamer, waar u direct wordt verrast door het vrije uitzicht over het grasveld en de achterliggende landerijen. De open keuken beschikt over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven en koelkast.

Verder zijn er twee comfortabele slaapkamers aanwezig, geschikt voor vier personen. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet, een technische ruimte met boiler en vloerverwarmingsinstallatie en een fraai afgewerkte badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Een bijzonder detail is de zichtbaar gebleven houten draagconstructie.

## Bijzonderheden:

- Vrijstaande woonboerderij met schuur en vakantiewoning
- Riant perceel van ruim 3000m<sup>2</sup> groot
- Woonoppervlakte van ca. 148m<sup>2</sup> en schuur van ca. 100m<sup>2</sup> bergruimte
- Unieke tuinbeleving
- Vakantiewoning gerealiseerd in 2023
- Bestemming 'Bedrijf', kijk voor de regels op omgevingswet.

Interesse? Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak en wij verzorgen u graag een rondleiding door de woning. Makelaarskantoor Wisse Vastgoed, Thuis in Zeeland. Wellicht tot binnenkort!

'Vakantie-  
woning  
gerealiseerd in  
2023!'







'Uitstekend  
gelegen woon-  
boerderij in de  
Walcherse  
landerijen!'





















'Ruime hal, vide en overloop!'

































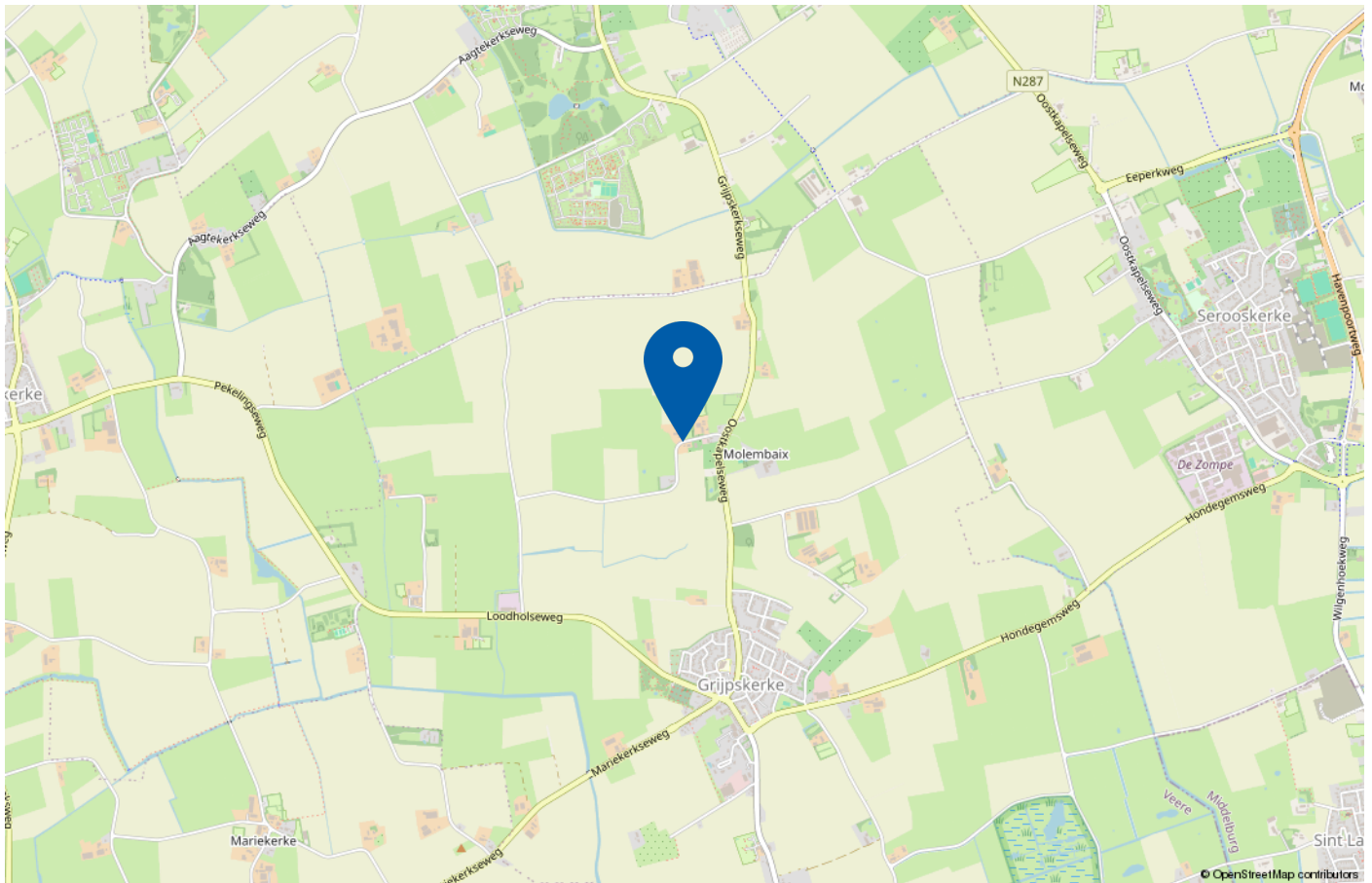








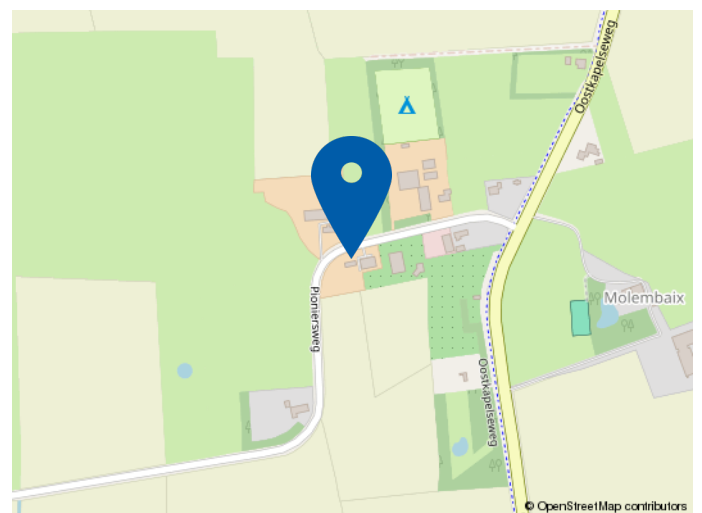
# Locatie



De woning ligt op een prachtige locatie midden in de landerijen aan een rustig en idyllisch weggetje. U geniet hier van een vrij uitzicht over het karakteristieke Walcherse landschap.

Op korte fietsafstand bevinden zich Grijpskerke en Oostkapelle, terwijl ook Middelburg eenvoudig bereikbaar is. Scholen, winkels en overige voorzieningen zijn daardoor altijd binnen handbereik.

Voor een ontspannen dag aan de kust fietst u binnen enkele minuten naar bos, duinen en strand.

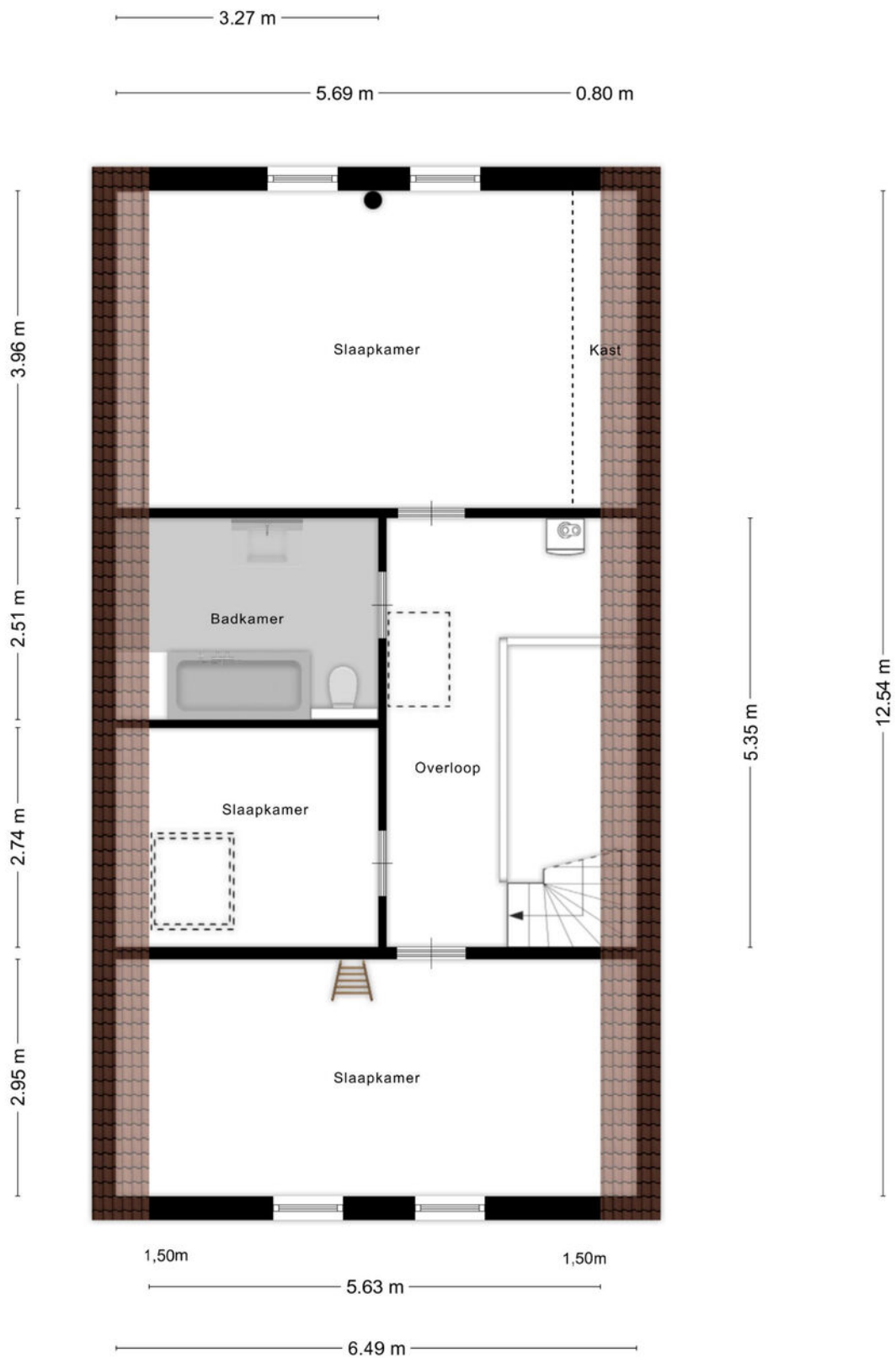


# Plattegrond begane grond



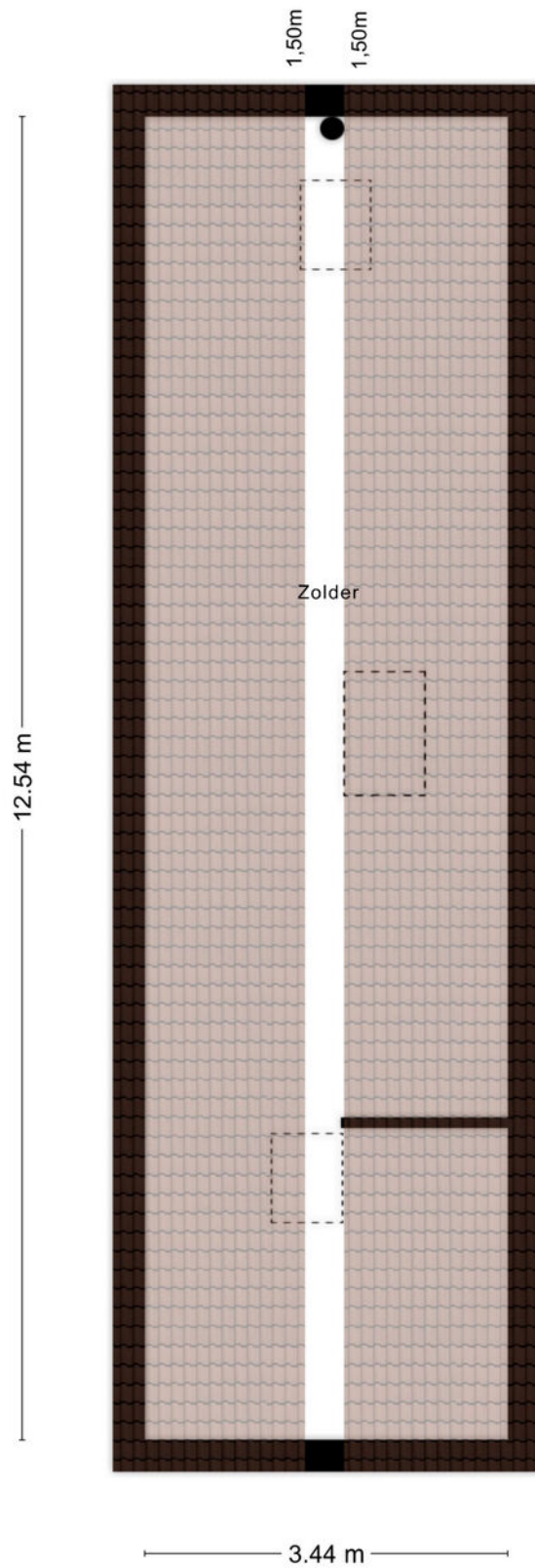
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond zolder



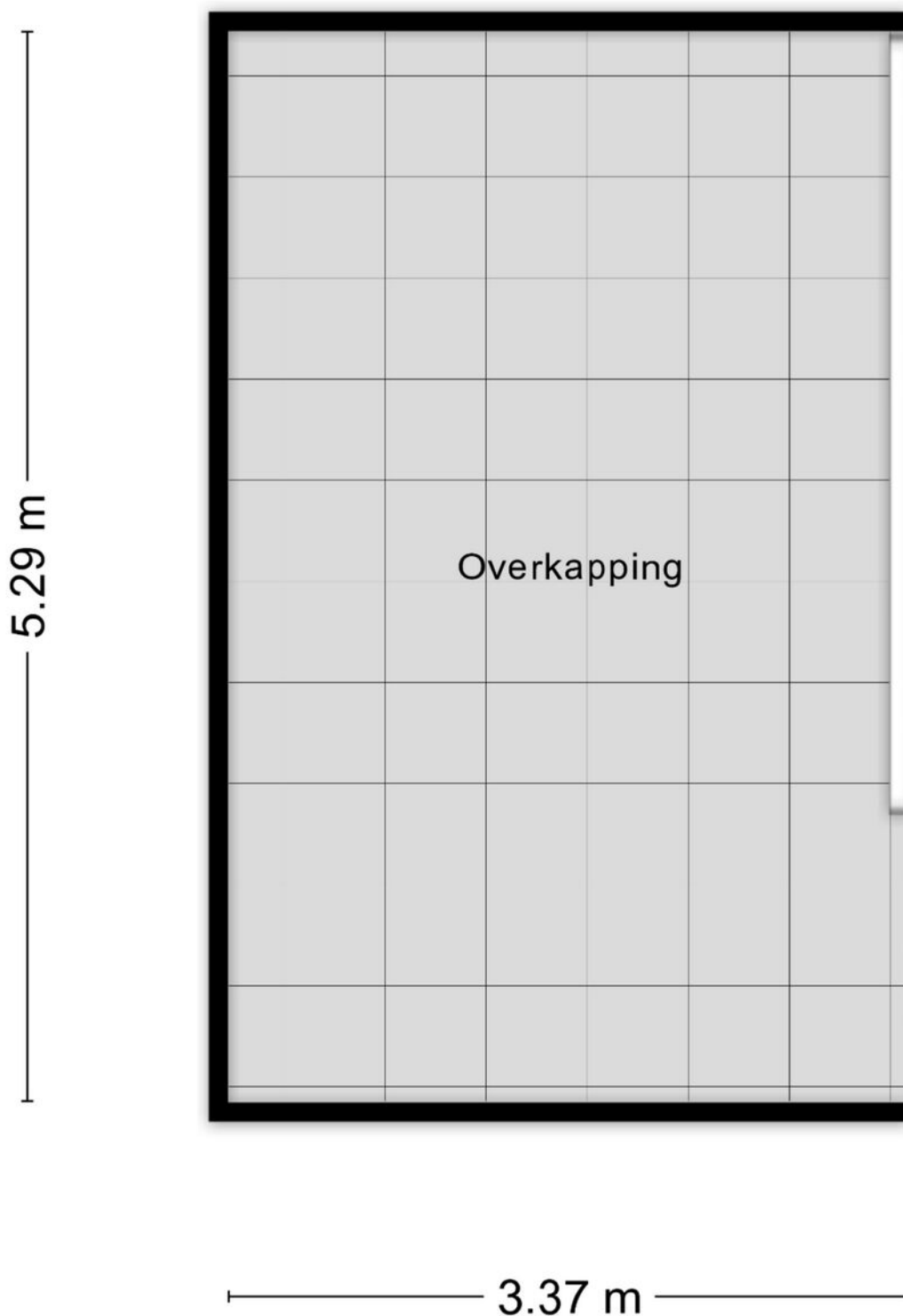
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond schuur + vakantiewoning



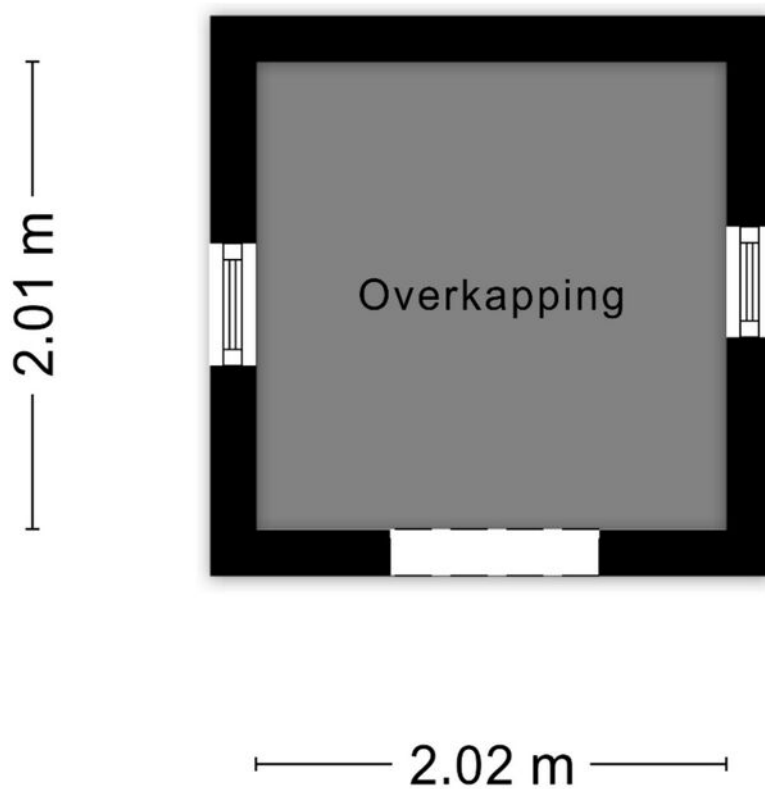
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond berging

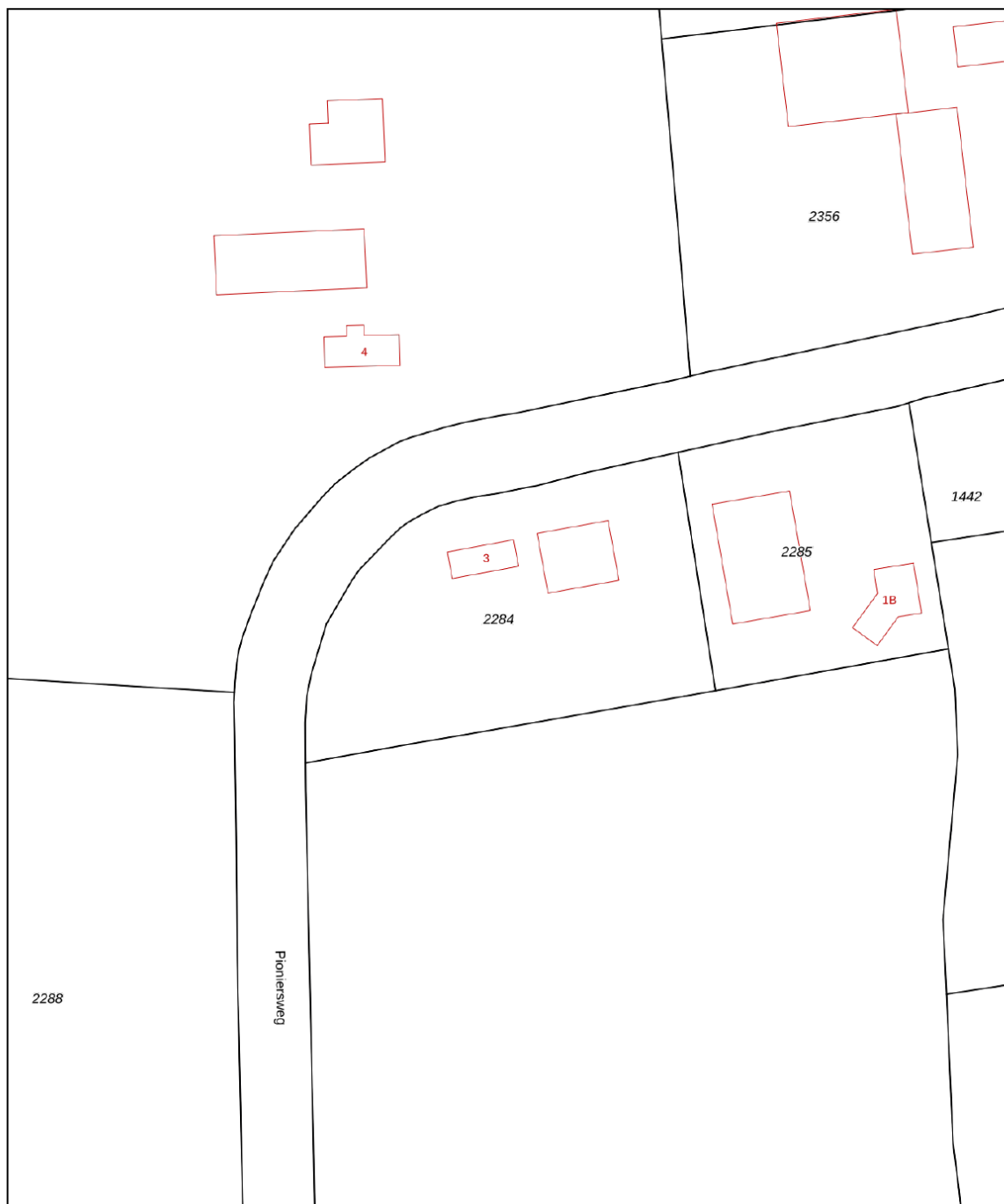


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Mariekerke  
Sectie L  
Perceel 2284



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



## 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.



# De meest gestelde vragen

## 1. 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.

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

Ja, 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 1e bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan de belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet 'onderbod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het over-bieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

## 3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen 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 biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. 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.

## 5. 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.

## 6. 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.

## 7. 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 een 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.

## 8. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning heeft bezichtigd of als ik de 1e 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.

## 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken- onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestingsvergunning
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
5. No-Risk clause

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### **10. 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 overdrachtbelasting 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. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

#### **11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Uw NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### **12. Wat is de No-Risk clause?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

#### **13. Wat is een waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendoms-overdracht in mindering gebracht op de koopsom.

#### **14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

#### **Bij Makelaarskantoor Wisse Vastgoed wordt een bankgarantie of waarborgsom standaard opgenomen in de koopovereenkomst.**



## 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](mailto:domburg@wissevastgoed.nl)



### Kantoor Oostkapelle

Duinweg 1, 4356 AP Oostkapelle

Tel.: + 31 (0)118 58 00 00

E-mail: [oostkapelle@wissevastgoed.nl](mailto: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](http://www.wissevastgoed.nl)