



Kooijman

MAKELAARDIJ

Trotse partner van de Neeskens Groep



Vraagprijs

€ 1.150.000,- k.k.

Zandwekken 3 **Serooskerke**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

Kooijman Makelaardij

Trotse partner van de Neeskens Groep

Meer dan een bord in de tuin

Verrassend. Daadkrachtig.



Voorwoord

Blader mee

Wat mooi dat u interesse toont in deze woning. Met deze brochure zet u meteen de eerste stap richting een mogelijk nieuw thuis.

Hier vindt u alle belangrijke informatie overzichtelijk bij elkaar: van de indeling tot de afwerking, van wooncomfort tot praktische kenmerken. Zo krijgt u een compleet beeld van wat deze woning te bieden heeft.

Neem de tijd om alles rustig door te nemen, en wie weet, zet u straks niet alleen een eerste stap, maar ook de volgende. Twijfels of vragen? We horen graag van u.

Veel leesplezier!

Het team van Kooijman Makelaardij

Team Kooijman

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



Woonoppervlakte

108 m²

Slaapkamers

2

Perceeloppervlakte

6075 m²

Bouwjaar

1935

Kenmerken van de woning

Soort	Landhuis	Energielabel	G
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	goed
		Staat onderhoud buiten	goed
Verwarming	C.v.-ketel, gaskachels		
Merk	Vaillant	Dak woning	
Bouwjaar	2002		
		Schuur/berging	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, tuint rondom	Garage type	Carport
		Berging	Vrijstaand steen
Ligging		Parkeerfaciliteiten	
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Nee		
Vloerisolatie	Nee		
Dubbel glas	Ja		

Vraagprijs

€ 1.150.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Droomt u van vrij wonen op een uitzonderlijke locatie, midden in het groen en met maximale privacy? Aan de Zandwekken 3 in Serooskerke vindt u een sfeervolle woning op een werkelijk unieke plek. Gelegen aan een doodlopende weg, met slechts één woning aan deze weg, geniet u hier van absolute rust, ruimte en vrijheid.

De woning wordt omringd door volwassen groen, waardoor privacy hier vanzelfsprekend is. Vanuit de woning en tuin ervaart u een prachtig vrij uitzicht over de omliggende akkers, terwijl het groen rondom zorgt voor een beschutte en serene woonomgeving. Hier woont u buitenaf, maar met alle comfort en voorzieningen binnen bereik.

De woning zelf ademt sfeer en karakter. Authentieke materialen zoals houten balken, natuurstenen vloeren en robuust houtwerk zorgen voor een warme en landelijke uitstraling. Binnen voelt het comfortabel en sfeervol, buiten geniet u optimaal van het royale perceel met meerdere bijgebouwen, een ruime overkapping, diverse bergingen en volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een bijzondere plek voor liefhebbers van rust, privacy en landelijk wonen.

Begane grond

Via de entree komt u in het hart van de woning, waar direct de landelijke sfeer opvalt. De woonkamer is ruim en licht, met een donkere natuurstenen vloer, witte balkenplafonds, grote ramen met luiken en een open haard. De combinatie van wit stucwerk, hout en stoere, robuuste metalen details geeft de ruimte een warme en karaktervolle uitstraling. Er is voldoende plek voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

De keuken bevindt zich in een aparte ruimte en heeft een sfeervolle landelijke inrichting. De blauwe kastfronten, het robuuste houten eetgedeelte, de hoge kapconstructie en de natuurstenen vloer zorgen voor een charmante woonkeuken. De keuken is voorzien van onder meer een groot fornuis met oven, afzuigkap, spoelbak, inbouwoven en praktische kastruimte. Door de ramen en deur richting buiten is er een fijne verbinding met de tuin en overkapping.

Op de begane grond bevindt zich ook een badkamer met grijze wandtegels, een inloopdouche, dubbele wastafel met donkere kommen, houten wastafelmeubel, grote spiegel en toilet. De materialen sluiten mooi aan bij de landelijke stijl van de woning.

Aansluitend aan de woning ligt een grote overkapping. Deze is ingericht als comfortabele buitenkamer met houten banken, donkere kussens, sfeerverlichting, terrasverwarming en zicht op de tuin. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten.

Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat uit een overloop, twee slaapkamers, kastruimte, een badkamer en toegang tot een balkon. De slaapkamers hebben een sfeervolle uitstraling door de zichtbare dakconstructie, schuine kaplijnen, dakkapellen en de combinatie van lichte wandafwerking met houten vloeren. Dankzij de aanwezige ramen en dakvensters beschikken de ruimtes over veel natuurlijke lichtinval.

Daarnaast is één van de kamers ingericht als werkruimte met een vaste houten werkopstelling langs de wand en uitzicht naar buiten. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, hobbykamer of studeerruimte.



Indeling

De badkamer op de verdieping is uitgevoerd met een toilet, wastafelmeubel, radiator en dakraam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Bijgebouw/ multifunctionele ruimte
Op het perceel bevinden zich meerdere bijgebouwen, schuren, bergingen en overdekte opslagruimten die zorgen voor veel praktische gebruiksmogelijkheden.

Een van de gebouwen is ingericht als multifunctionele verblijfsruimte met een open indeling, hoge kapconstructie, dakramen en grote raampartijen. De ruimte beschikt over een keukenopstelling, een centrale verblijfsruimte, separate toilet en een badkamer voorzien van een douche en een wastafel. Dankzij de open opzet en de aanwezige voorzieningen is dit een bijzonder veelzijdige ruimte. Het bijgebouw is uitermate geschikt als atelier, kantoor, B&B of mantelzorgwoning. Genoeg mogelijkheden dus!

Daarnaast zijn op het erf diverse schuren, bergingen, een houthok, een overdekte opslagruimte en een kas aanwezig. Ook beschikt het perceel over een omheind gedeelte dat momenteel geschikt is ingericht voor het houden van dieren. De verschillende gebouwen en voorzieningen maken het perceel geschikt voor opslag, hobby's, tuinieren en uiteenlopende buitenactiviteiten.

Aansluitend aan de woning bevindt zich een grote overdekte veranda die is ingericht als comfortabele buitenkamer. Met vaste zitgelegenheden en beschutte ligging vormt dit een sfeervolle plek om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

Tuin

Rondom de woning ligt een ruim opgezet perceel met een fraaie combinatie van gazon, volwassen bomen, hagen en erfverharding. De tuin biedt veel privacy en sluit naadloos aan op het landelijke karakter van de omgeving. De weg waaraan de

woning ligt is tevens doodlopend, waardoor u in alle rust kunt wonen en genieten.

Op het perceel zijn diverse schuren, bergingen, opslagruimten, een houthok en een kas aanwezig, wat zorgt voor veel praktische mogelijkheden. Daarnaast is er voldoende ruimte voor tuinieren, recreatie en het genieten van het buitenleven.

De royale oprit en het ruime erf bieden uitgebreide parkeermogelijkheden op eigen terrein. Dankzij de vrije ligging geniet u hier bovendien van een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen en het open Zeeuwse landschap.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een ruim perceel
- Vrije ligging met uitzicht over het buitengebied
- Landelijke woonstijl met zichtbare balkenconstructies
- Royale woonkamer met karaktervolle uitstraling
- Sfeervolle woonkeuken met uitgebreide keukenopstelling
- Badkamer op de begane grond
- Tweede badkamer op de eerste verdieping
- Twee slaapkamers op de verdieping
- Balkon op de verdieping
- Grote overdekte buitenkamer/veranda
- Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw
- Meerdere schuren, bergingen en opslagruimten aanwezig
- Kas en moestuingedeelte
- Omheinde buitenruimte geschikt voor diverse doeleinden
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Veel privacy door volwassen groen en erfbeplanting

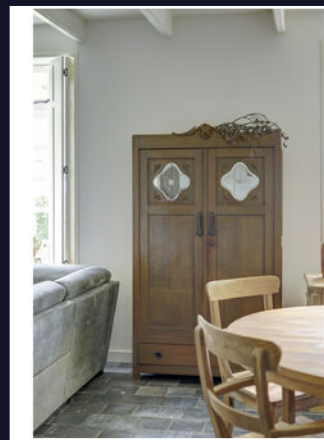
Zandwekken 3 is een unieke plek voor wie ruimte, sfeer, privacy en landelijk wonen wil combineren met het comfort van een karaktervolle woning. We laten het u graag zien tijdens een bezichtiging!



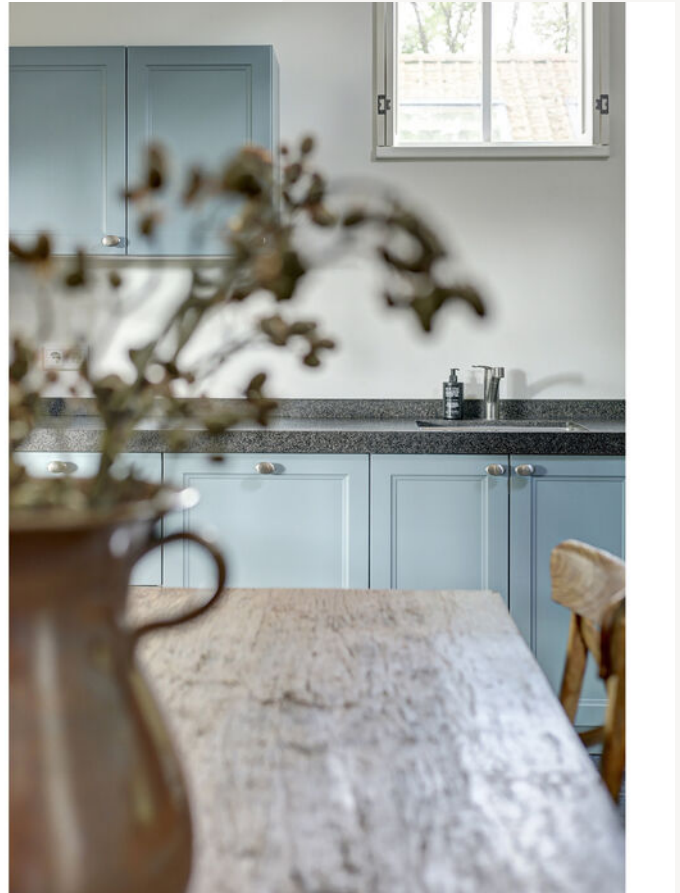


Binnenkijken in de woning





Een blik achter de voordeur



**Uw eigen woning
verkopen?**

Vraag vrijblijvend
advies

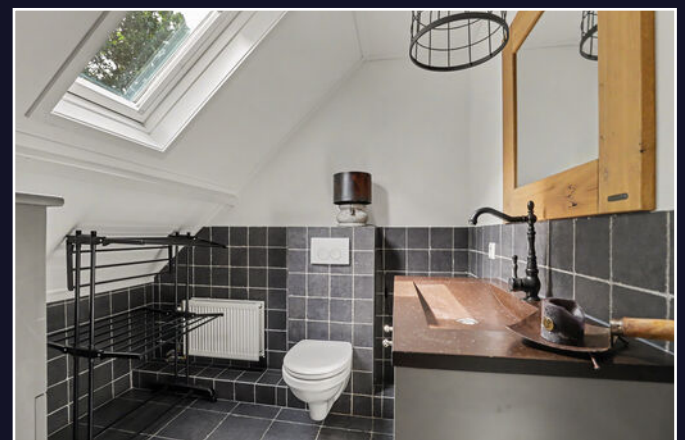
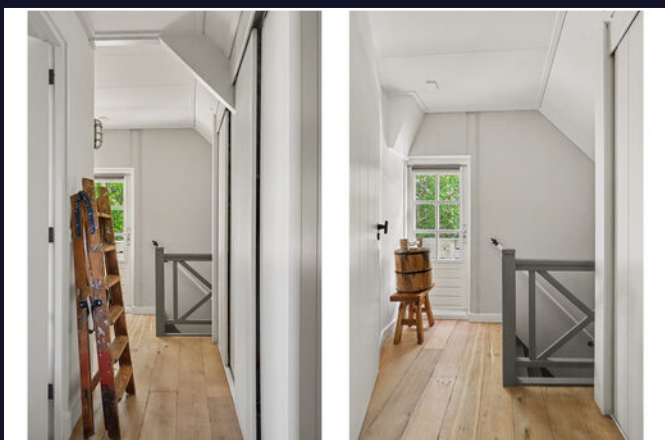
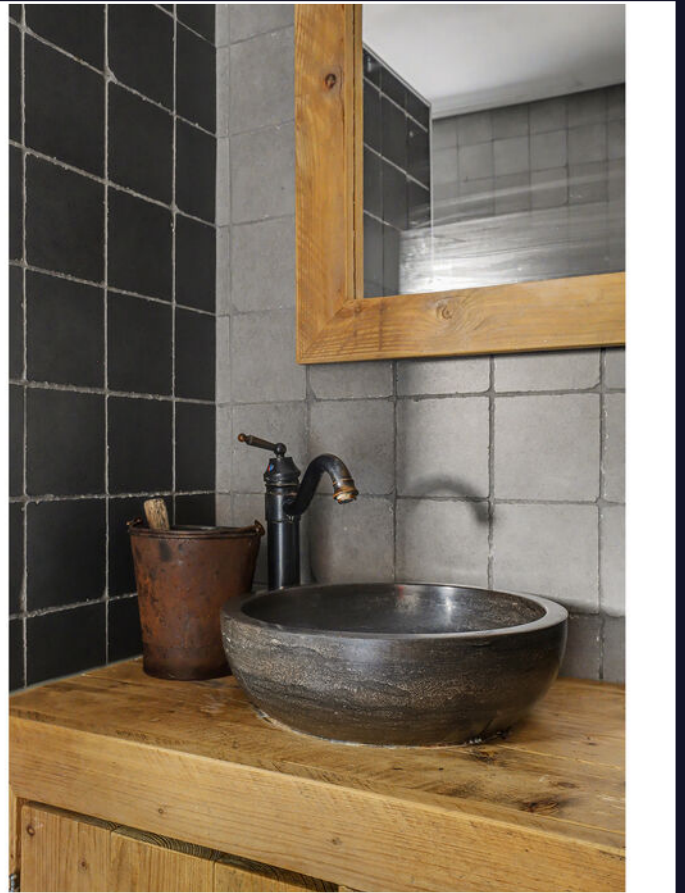


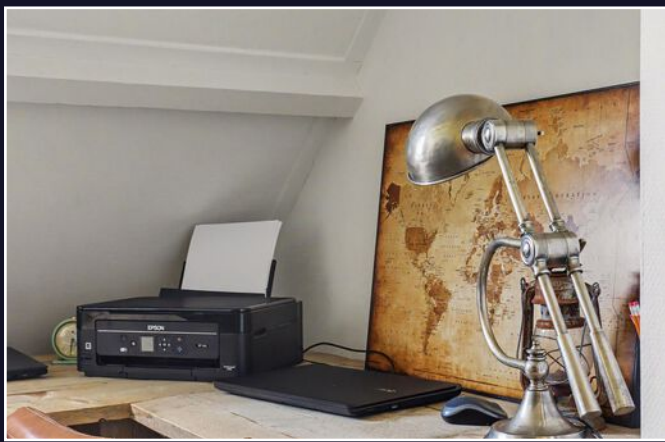






Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.





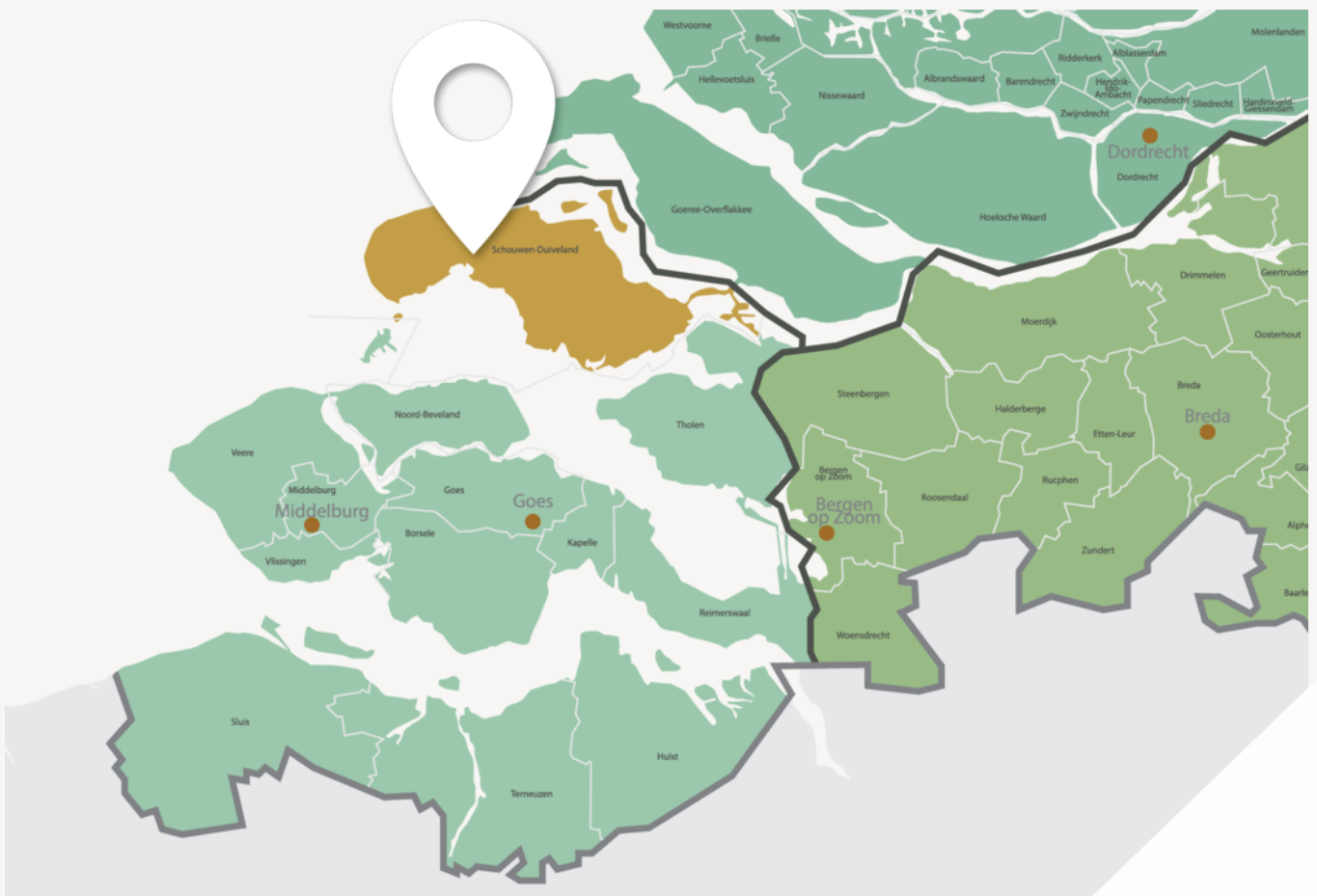


Schouwen - Duiveland



De zee is nooit ver weg, net als de bossen, duinen en uitgestrekte polders die uitnodigen tot wandelen, fietsen of gewoon even niks. Dit is Zeeland op z'n mooist; rauw, puur en verrassend rijk aan historie.

De dorpen zijn hecht en gastvrij, met een sterke gemeenschapszin. En dan is er natuurlijk Zierikzee: een stad met een middeleeuws hart, gezellige horeca en alle dagelijkse voorzieningen.



Wonen waar anderen vakantie vieren



Zee dichtbij, stad nooit ver weg

Hier wonen betekent: uitzicht op de sterrenhemel zonder lichtvervuiling. Frisse lucht die écht naar zee ruikt. En weten dat u op een plek leeft die nergens anders bestaat. Schouwen-Duiveland is het enige eiland van Zeeland dat nog echt als eiland aanvoelt, zonder massa, mét karakter. Of u nu kiest voor een huis in een van de authentieke dorpen of een plekje aan de kust: u woont in het hart van de natuur, met de wereld nooit ver weg.

Wie houdt van water zit hier sowieso goed. Of u nu gaat zeilen op het Grevelingenmeer, een frisse duik neemt aan de Noordzeekust of liever droog blijft op de kade met een verse vis, het water is altijd dichtbij.

Ook praktisch is Schouwen-Duiveland aantrekkelijk: de Randstad is bereikbaar, zonder dat u de drukte dagelijks hoeft te voelen. Hier vindt u de rust van een eiland, maar niet het isolement.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
292488932

Datum registratie
20-05-2026

Geldig tot
19-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Zandwekken 3
4327SJ Serooskerke
BAG-ID: 1676010000507778

Detailaanduiding

Bouwjaar 1935
Compactheid 2,79
Vloeroppervlakte 106m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opmnamedetails

Naam

S. de Kole

Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

Certificaathouder

Energielabel.com

Inschrijfnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname

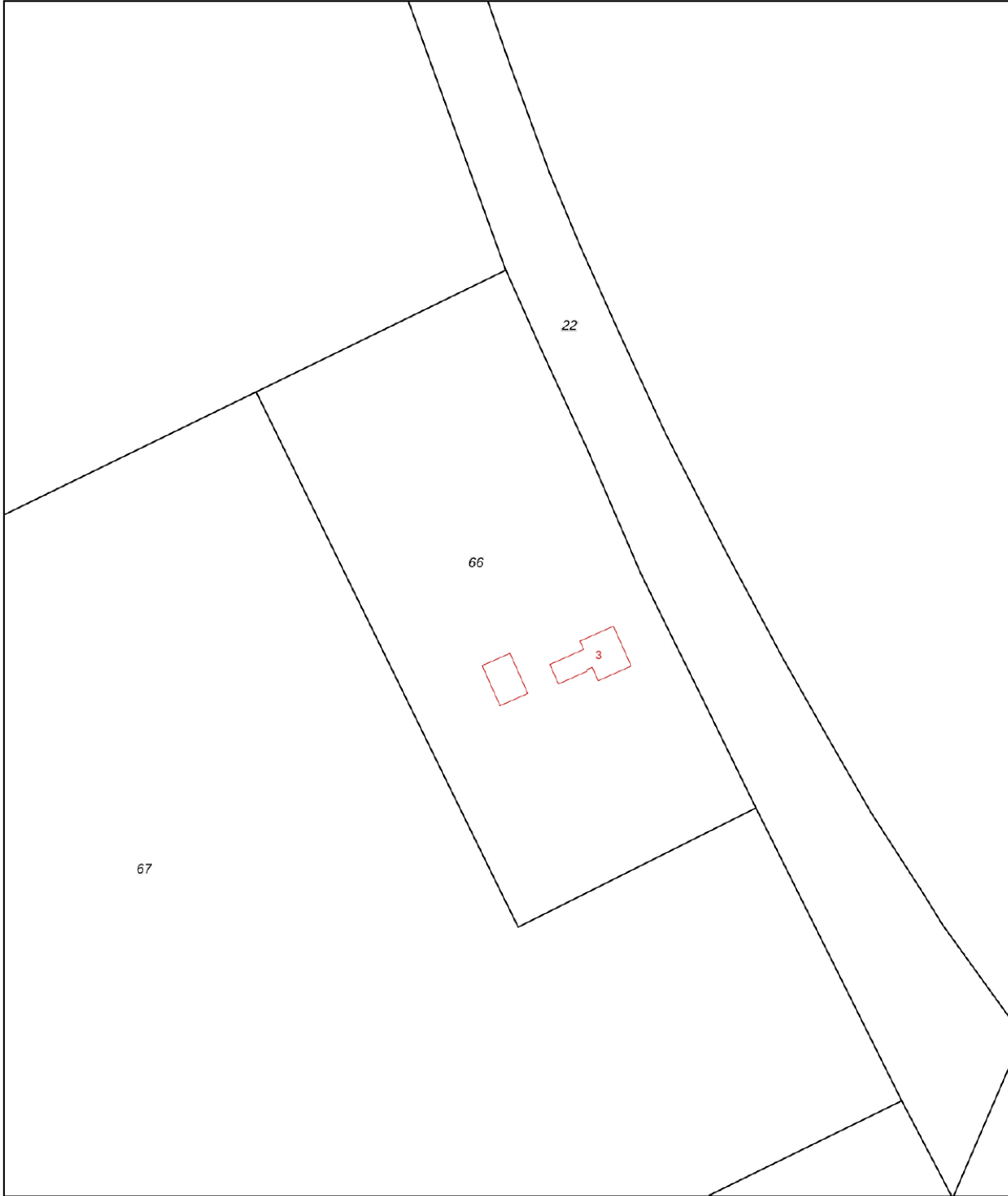



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Westerschouwen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 66	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

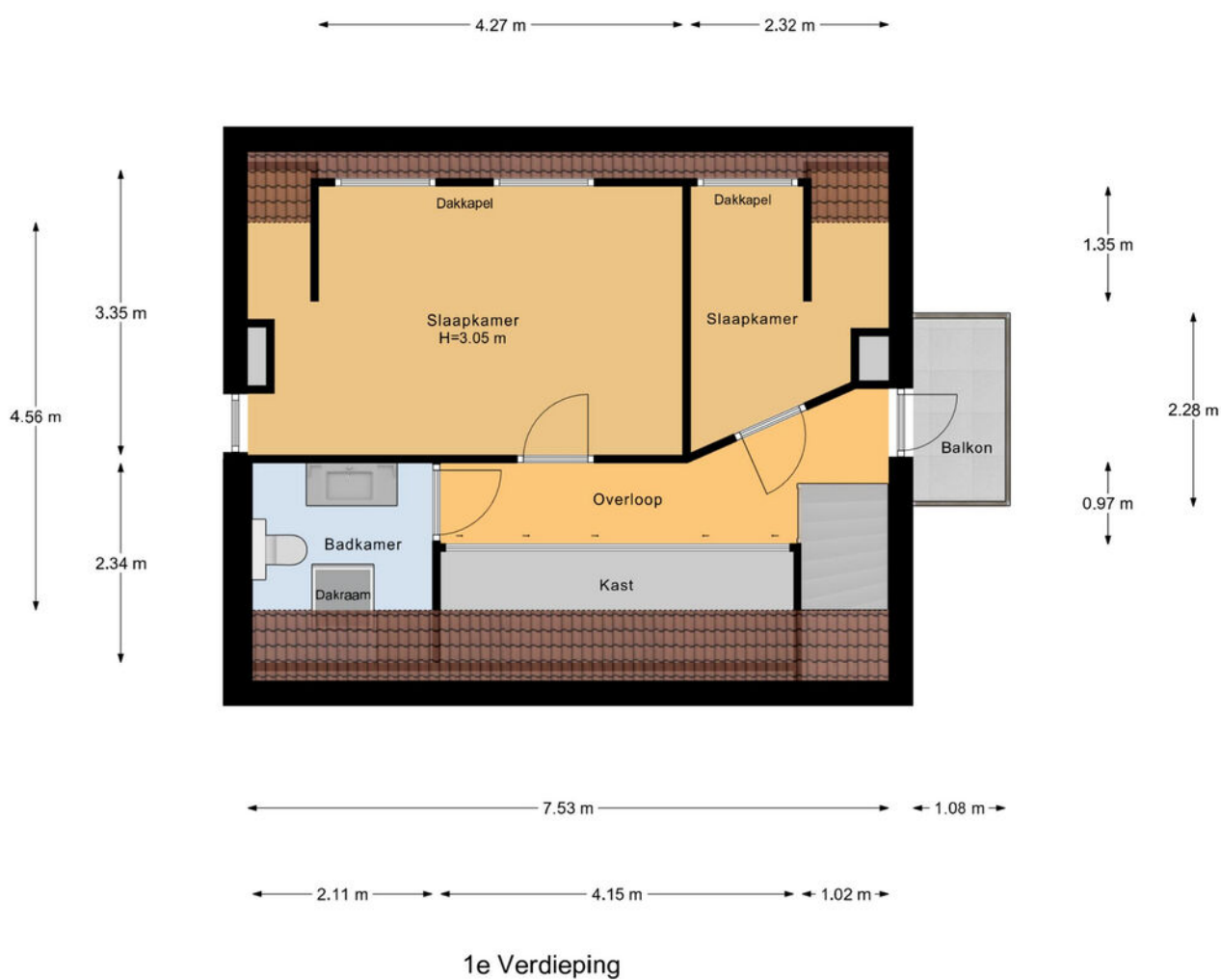
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond

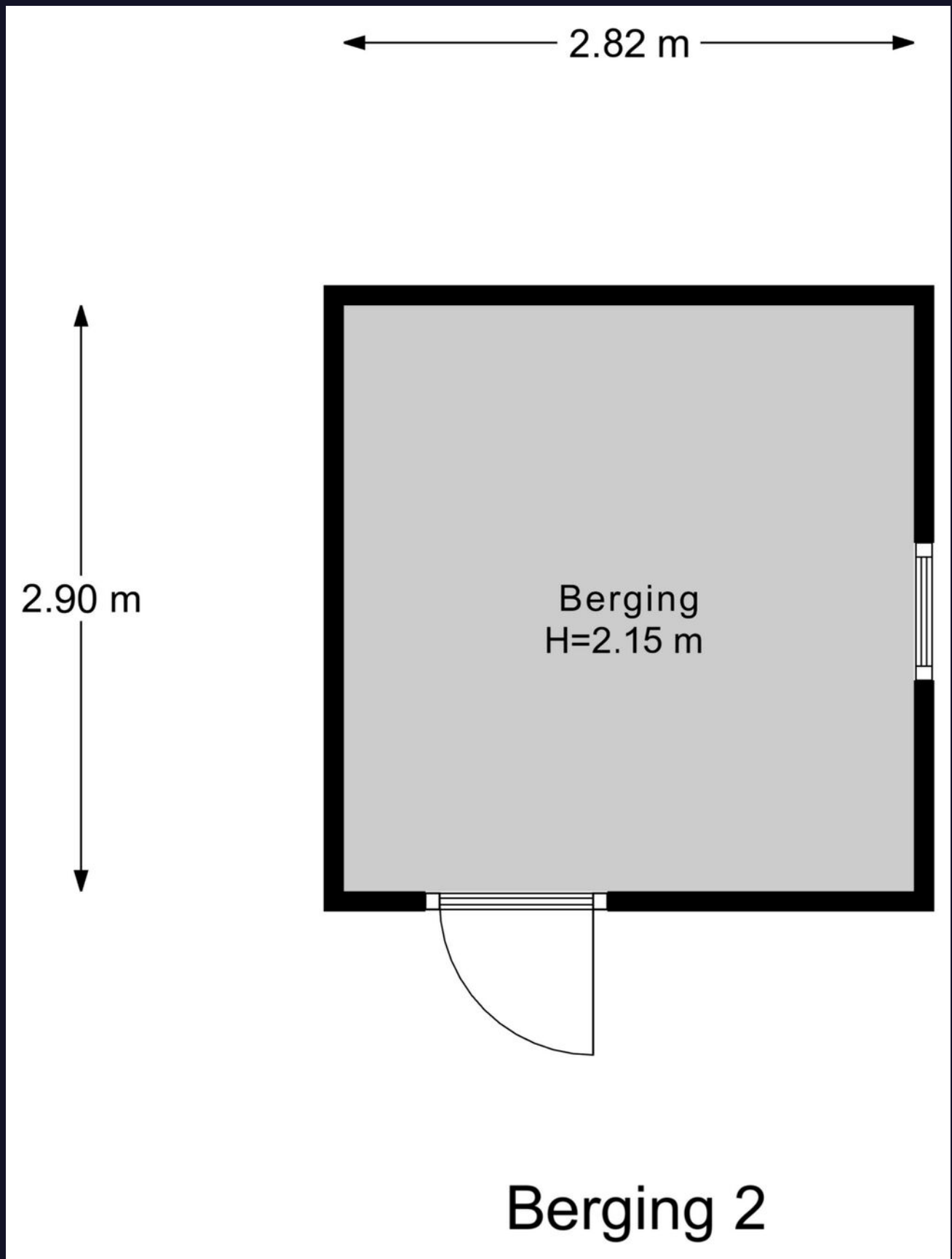


Begane Grond

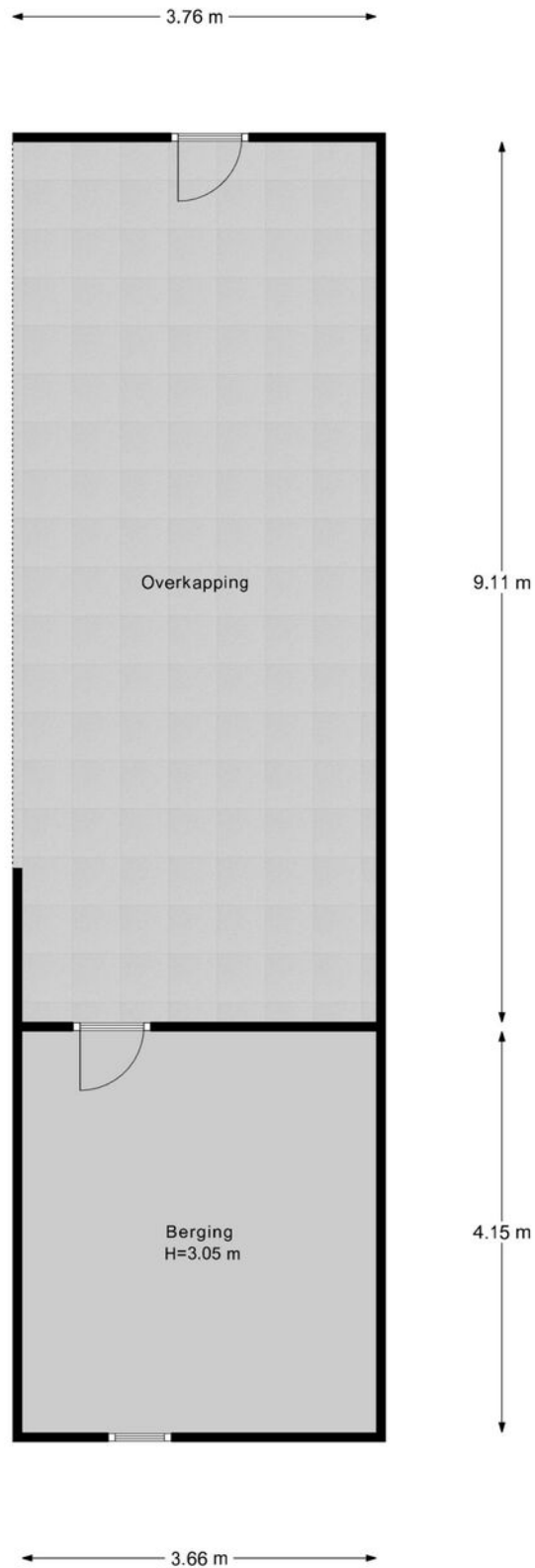
Plattegrond



Plattegrond

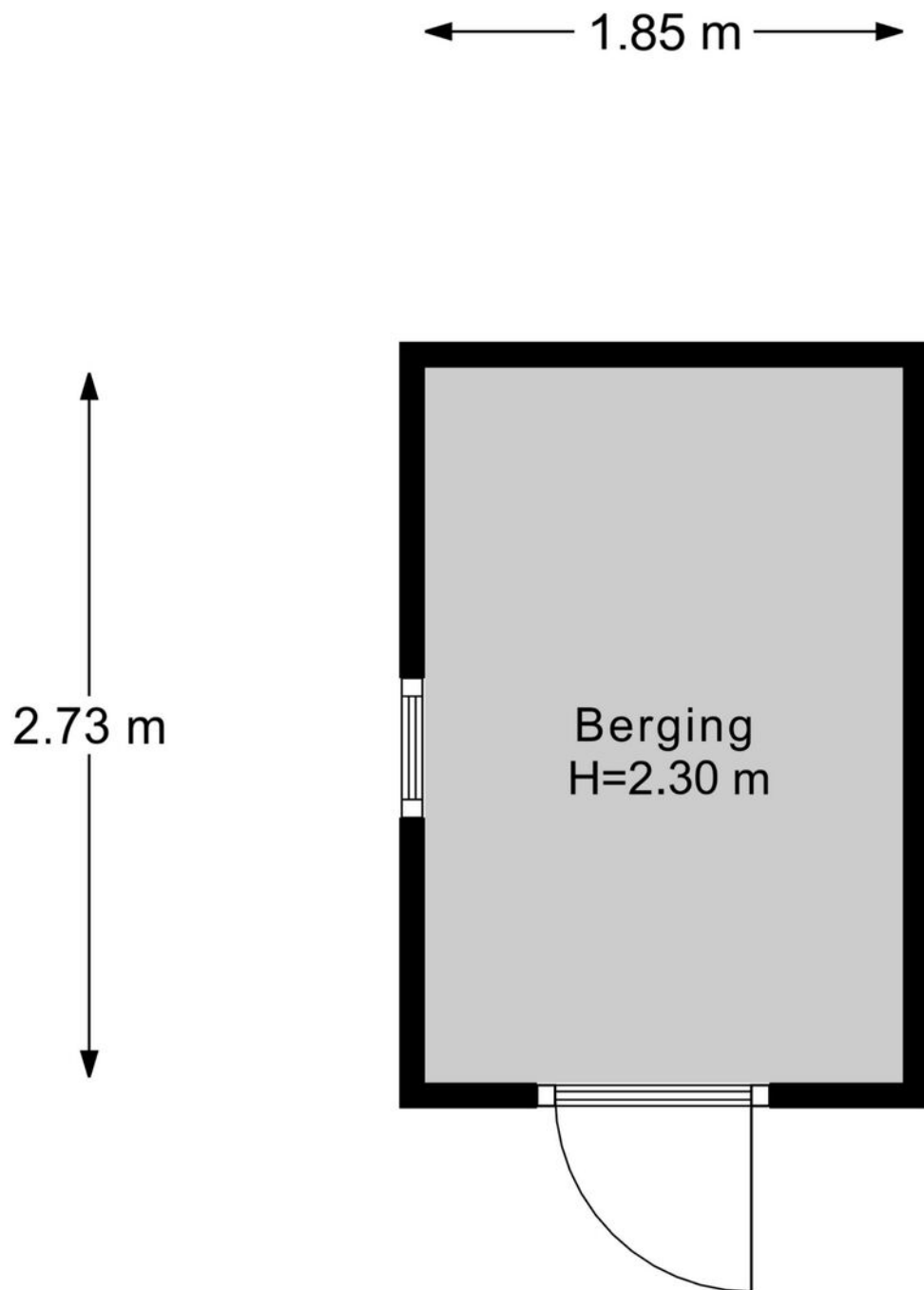


Plattegrond



Berging 3

Plattegrond



Berging 1

Plattegrond

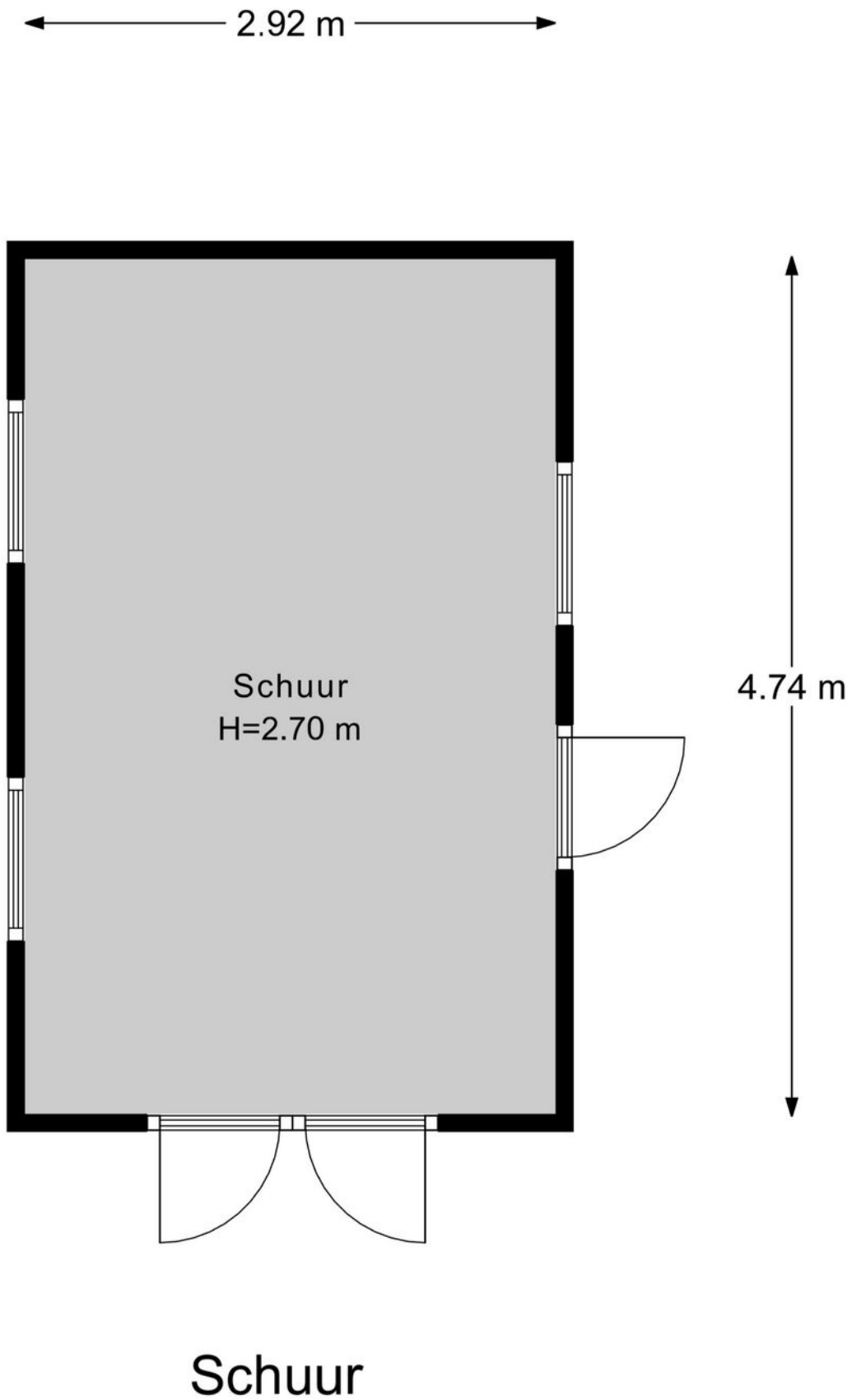
← 1.12 m →



3.32 m

Houthok

Plattegrond



Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als de verkoper een tegenbod doet of duidelijk aangeeft dat er onderhandeld wordt.

Mag de woning nog bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen en onderhandelingen met anderen mogen doorgaan.

Mag de verkoper het verkoopproces aanpassen tijdens onderhandelingen?

Ja, bijvoorbeeld door over te stappen op een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar met mij onderhandelen als ik als eerste bied?

Nee, de verkoper kiest zelf met wie hij onderhandelt.

Hoe werkt een inschrijving?

Bij inschrijving brengt elke geïnteresseerde vóór de deadline één eindbod uit. De verkoper kiest daarna het beste voorstel op basis van bod én voorwaarden zoals opleverdatum en financiering. Gunning is vrij; de verkoper is niet verplicht te verkopen.

Hoe komt een koop tot stand?

Door ondertekening van de koopovereenkomst door koper en verkoper.

Wat is de wettelijke bedenktijd?

Je hebt als koper drie werkdagen bedenktijd na ondertekening van het koopcontract.

Wie kiest de notaris?

De koper, tenzij anders afgesproken met de verkoper.

Kan de vraagprijs tijdens onderhandelingen wijzigen?

Ja, de verkoper mag de vraagprijs nog wijzigen zolang er geen koopovereenkomst is.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, de verkoper betaalt de courtage van zijn eigen makelaar. De koper betaalt zijn eigen aankoopmakelaar.

Wanneer is de koop definitief?

Na ondertekening, afloop van de bedenktijd en het vervallen van eventuele ontbindende voorwaarden.

Waar moet ik op letten vóór ik een woning koop?

Laat je financieel adviseren, weet wat je kunt lenen en laat de verwachte opbrengst van je eigen woning vaststellen.

Hoe doe ik een bod?

Dien uw bod in via Move met bedrag, voorwaarden en toelichting. Lukt dit niet? Neem dan contact op met een van onze makelaars.

Wordt altijd het hoogste bod geaccepteerd?

Nee, ook voorwaarden zoals opleverdatum of financieringszekerheid tellen mee.

Wat betekent 'kosten koper'?

Dat de koper de overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt.

Word ik op de hoogte gehouden van biedingen of andere kijkers?

Niet automatisch. Alleen als je in onderhandeling bent, krijg je updates.

Hoe stel ik mijn bod goed op?

Vermeld bedrag, opleverdatum en eventuele voorwaarden in je bod via je Move-account. Een toelichting van je hypotheekadviseur kan de verkoper extra zekerheid geven.

Wat gebeurt er na acceptatie van mijn bod?

Dan wordt de koopakte opgesteld, ondertekend en start de bedenktijd. Daarna volgt het traject richting overdracht bij de notaris.

Wat is NHG (Nationale Hypotheek Garantie)?

Een vangnet voor jou en zekerheid voor de bank. Hierdoor kan de rente lager zijn.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Voorwaarden in het koopcontract, zoals financiering of bouwkundige keuring. Hiermee kun je de koop alsnog ontbinden binnen een afgesproken termijn.

Wat betekent 'verkocht onder voorbehoud'?

Dat er een koopcontract is, maar voorwaarden zoals financiering of bedenktijd nog van kracht zijn.

Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

Een bedrag (meestal 10% van de koopsom) dat je als zekerheid stort of laat garanderen. Dit gebeurt na het tekenen van de koopakte.

Ik wil weten wat mijn eigen woning waard is – wat kan ik doen?

Een van onze makelaars komt gratis en vrijblijvend bij u langs voor een waardebeoordeling.

Ik wil weten wat er financieel mogelijk is – waar kan ik terecht?

Neem contact op met uw makelaar. Die zorgt ervoor dat u snel een afspraak krijgt met een hypotheekadviseur.

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

(Gas)kachels

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- fontein

X
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet

X
X
X
X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie
- boiler
- geiser

X
X
X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

Lijst van zaken

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

Wist u dat...

- De meeste mensen binnen 90 seconden voelen of een huis bij ze past? De eerste indruk is alles.
- Een slimme indeling vaak belangrijker is dan extra vierkante meters.
- U bij een huis ook voor de buurt en het gevoel betaalt: sfeer, uitzicht en voorzieningen tellen mee.
- Een fijne geur, zoals koffie of vers linnen het huis aantrekkelijker maakt bij bezichtigingen.
- Een rustige ruimte groter lijkt, want te veel spullen verkleinen een kamer optisch.
- Kopers zich vooral herinneren hoe ze zich voelden, niet wat er gezegd is.
- Het oog op licht en lijnen valt; daarom werkt een opgemaakt bed of gestylede keuken zo goed.
- Veel kopers hun keuze al tijdens de rondleiding maken, de rest is onderbouwing.
- En een goed energielabel vaak voor een hogere verkoopprijs zorgt.



Niet helemaal
uw huis?
Misschien het
volgende
wel!

We hebben **meer woningen** in de verkoop.
Scan de QR-code en kijk rustig verder.



Trotse partner van de Neeskens Groep

Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

Nieuwerkerk

Deltastraat 10
4306 BK Nieuwerkerk
0111 64 41 45

Goes

Neeskens Makelaars
Piet Heinstraat 32
4461 GL Goes
0113 23 19 34

Yerseke

Neeskens Makelaars
Marijkelaan 2a
4401 GG Yerseke
0113 57 31 00

Tholen

Neeskens Makelaars
Eendrachtsweg 9
4691 EK Tholen
0166 72 89 00



info@kooijmanmakelaardij.nl
www.kooijmanmakelaardij.nl