



**Kooijman**

MAKELAARDIJ

Trotse partner van de Neeskens Groep



**Vraagprijs**

**€ 775.000,- k.k.**

# **Grevelingenhout 127**

## **Bruinisse**

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

**185 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**3**

Perceeloppervlakte

**858 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1993**

## Kenmerken van de woning

---

|            |                                                                              |                        |                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
| Soort      | Villa                                                                        | Energielabel           | A                |
| Type       | Vrijstaande woning                                                           | Staat onderhoud binnen | goed             |
|            |                                                                              | Staat onderhoud buiten | goed             |
| Verwarming | C.v.-ketel,<br>vloerverwarming<br>gedeeltelijk,<br>warmtepomp,<br>houtkachel | Dak woning             |                  |
| Merk       | Atag hybridesysteem                                                          | <b>Schuur/berging</b>  |                  |
| Bouwjaar   | 2021                                                                         | Garage type            | Aangebouwd steen |
|            |                                                                              | Parkeerfaciliteiten    | Op eigen terrein |
| Tuin       | Tuin rondom                                                                  |                        |                  |
| Ligging    | Zuidoost                                                                     |                        |                  |

### Isolatie

Volledig geïsoleerd

# Vraagprijs

€ 775.000,- k.k.



# Indeling

## Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Ruime, vrijstaande villa met slaap- en badkamer beneden nabij het Grevelingenmeer en gelegen aan de golfbaan!

Aan Grevelingenhout 127 in Bruinisse staat deze vrijstaande villa met een royale tuin en een prachtige ligging. Deze goed onderhouden woning ligt op één van de mooiste locaties in Park Grevelingenhout, waar u dagelijks kunt genieten van de ruimte en de rust die deze locatie te bieden heeft. De woning is zeer ruim van opzet en beschikt over een volledig gelijkvloers woonprogramma, een royale tuin, meerdere slaapkamers op de verdieping en een duurzaam karakter (o.a. een warmtepomp en zonnepanelen). Kortom, comfortabel wonen op een prachtige locatie!

### Begane grond

Bij aankomst treft u een ruime oprit met een carport, die plaats biedt aan meerdere auto's. Ook is de garage vanaf de oprit te bereiken. Hierin kan uw auto gestald worden, maar kan ook dienst doen als opslag en het opbergen van fietsen, tuinspullen en andere benodigdheden. Wanneer u de woning binnenkomt, treft u een royale hal met toegang tot de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, de toilet en de woonkamer. Tevens is vanuit de hal de slaapkamer op de begane grond te bereiken, die nu dienstdoet als kantoorruimte.

De woonkamer is prachtig gelegen aan de achterzijde van de woning, deze beschikt over veel raampartijen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een optimaal contact met de tuin. De fraaie houten vloer en de haard dragen bij aan het fijne karakter van het geheel. Vanuit de woonkamer geven twee schuifpuien direct toegang tot de buitenruimte: één aan de achterzijde naar het terras en de achtertuin en een tweede aan de zijkant van de woning die eveneens

uitkomt op een zonnig terras en fraai aangelegde zijtuin. Hierdoor lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over. Aansluitend vindt u de ruime leefkeuken, die voorzien is van een kookeiland, inbouwapparatuur en veel werkruimte. Ook de keuken kenmerkt zich door een prettige lichtinval.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met een toegangsdeur naar buiten. In de bijkeuken bevinden zich de opstelling voor het witgoed en de HR-combiketel. De warmtepomp is direct buiten de bijkeuken geplaatst waardoor de technische installaties op een slimme en efficiënte wijze zijn geïntegreerd zonder in te leveren op de bruikbare binnenruimte.

Hiernaast is er op de begane grond een extra kamer aanwezig, die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer. In combinatie met de aansluitende badkamer (welke is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet), biedt dit een goede basis om gelijkvloers te wonen.

### Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar een ruime overloop toegang biedt tot een drietal slaapkamers en een badkamer. De mooie, ruime slaapkamer aan de achterzijde biedt een prachtig uitzicht over de golfbaan en beschikt daarnaast over een prettig balkon, waar u heerlijk kunt genieten van de ochtendzon. De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning en zijn eveneens zeer goed qua formaat. De badkamer is ruim van opzet en beschikt over een douche, wastafelmeubel en toilet.

### Zolder/vliering

Via de vlizotrap is de zolder te bereiken, welke een stahoogte heeft van ca. twee meter. Hiermee is de zolder uitermate geschikt voor het opslaan van



# Indeling

allerhande spullen.

## Tuin

De tuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Naast het feit dat de afmetingen royaal zijn, beschikt de tuin over veel volwassen groen en geniet u hier van veel privacy. Het rustgevende uitzicht over het watertje en de golfbaan maken het geheel absoluut compleet. De tuin is gesitueerd op het oosten en zuiden en biedt zowel zon als schaduw. De woning beschikt over een terras met zonnesherm, zodat u lang kunt genieten van het buitenleven. Ook is de garage middels een loopdeur vanuit de tuin te bereiken.

De ligging nabij de jachthaven en het Grevelingenmeer maken de woning des te interessanter. Het gebied is zeer geliefd onder watersporters en biedt tal van recreatiemogelijkheden. Een wandeling, fietstocht of een frisse duik is hier allemaal mogelijk! Daarnaast grenst de woning aan een golfbaan, wat deze locatie ook bijzonder interessant maakt voor golf liefhebbers.

## Bijzonderheden

- Vrijstaande villa met een gelijkvloers woonprogramma
- Royale tuin met veel privacy
- Drie slaapkamers op de verdieping
- Voorzien van warmtepomp en zonnepanelen
- Energielabel A
- Ligging nabij jachthaven, het Grevelingenmeer en de golfbaan

Deze woning is absoluut de moeite waard om met eigen ogen te zien, we nodigen u daarmee van harte uit voor een vrijblijvende bezichtiging. Neem contact op met ons kantoor voor de mogelijkheden!







# Een blik achter de voordeur

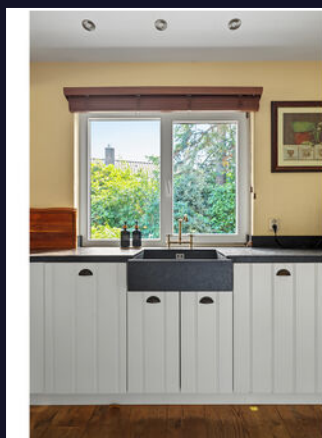


Uw **eigen** woning  
verkopen?

Vraag vrijblijvend  
advies









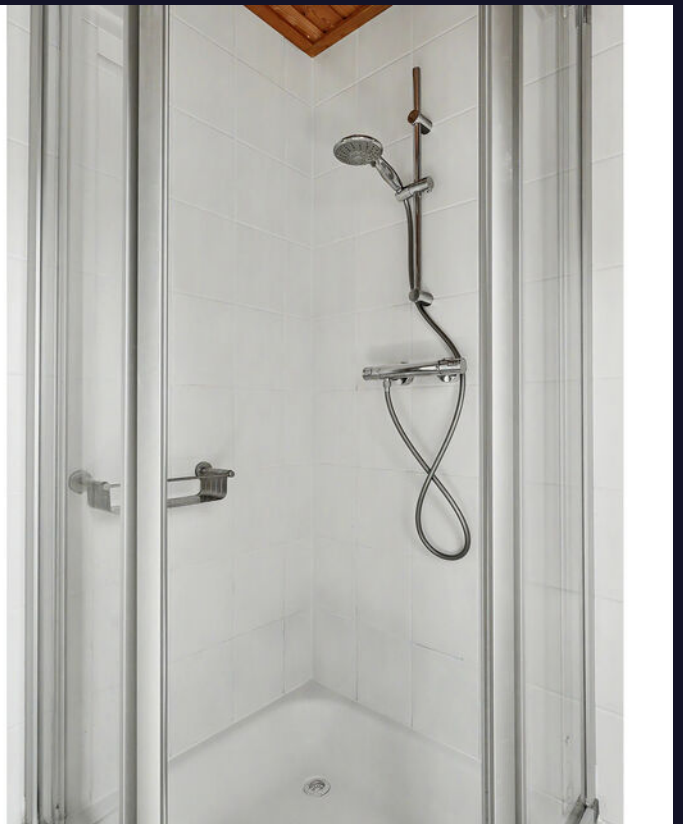














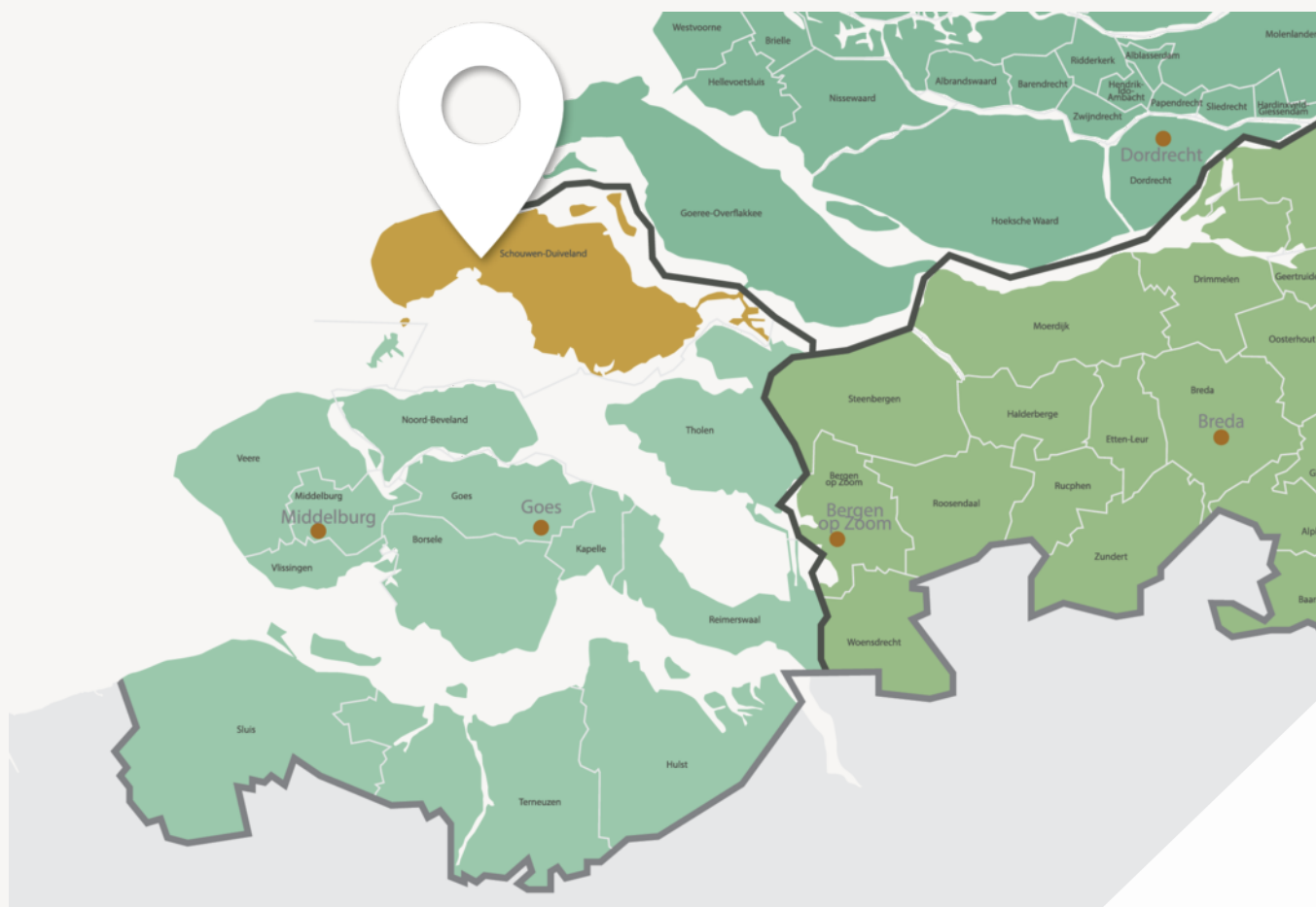


# Gemeente Schouwen - Duiveland



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.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bruinisse

H

1058

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

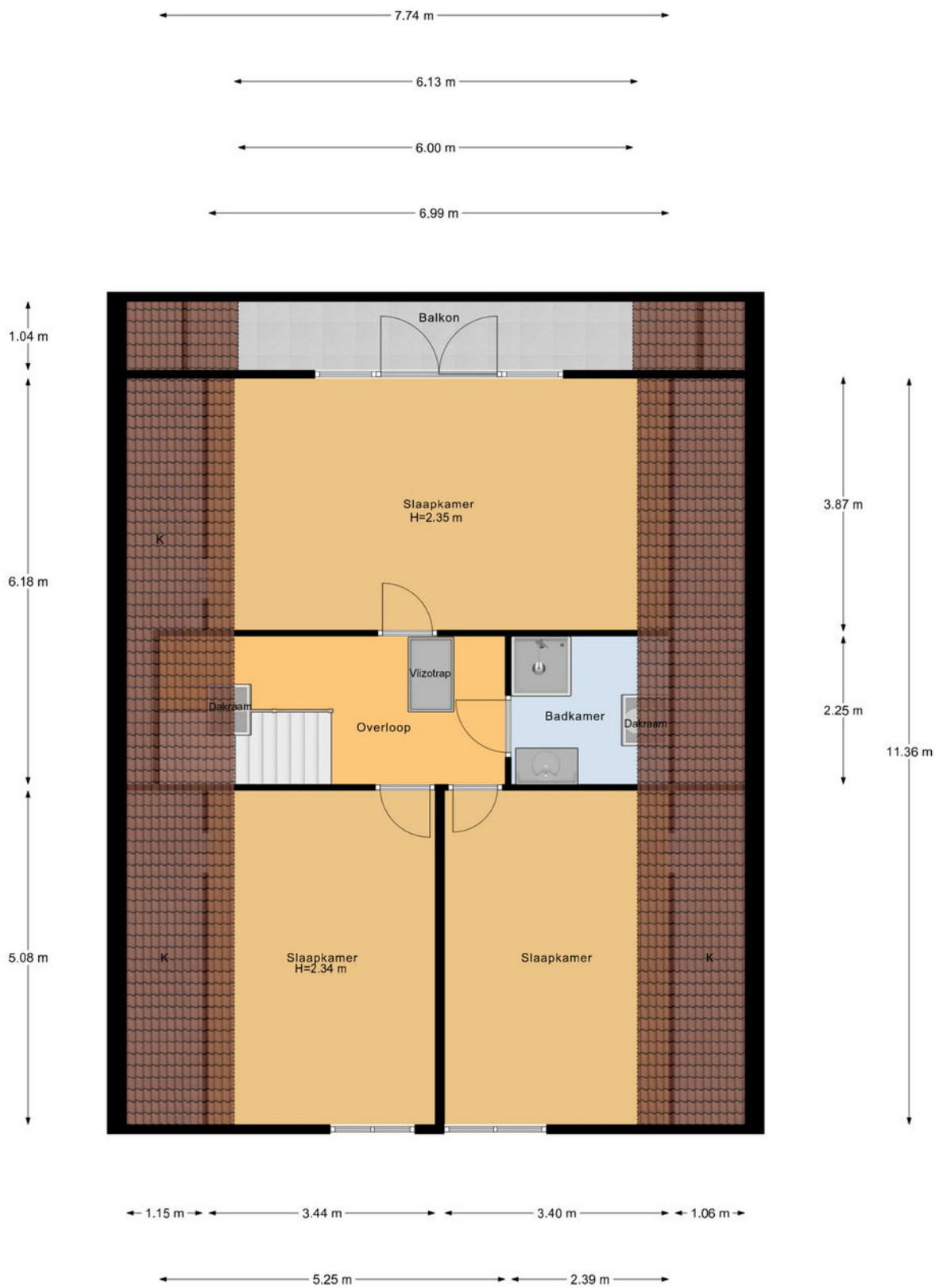
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Plattegrond



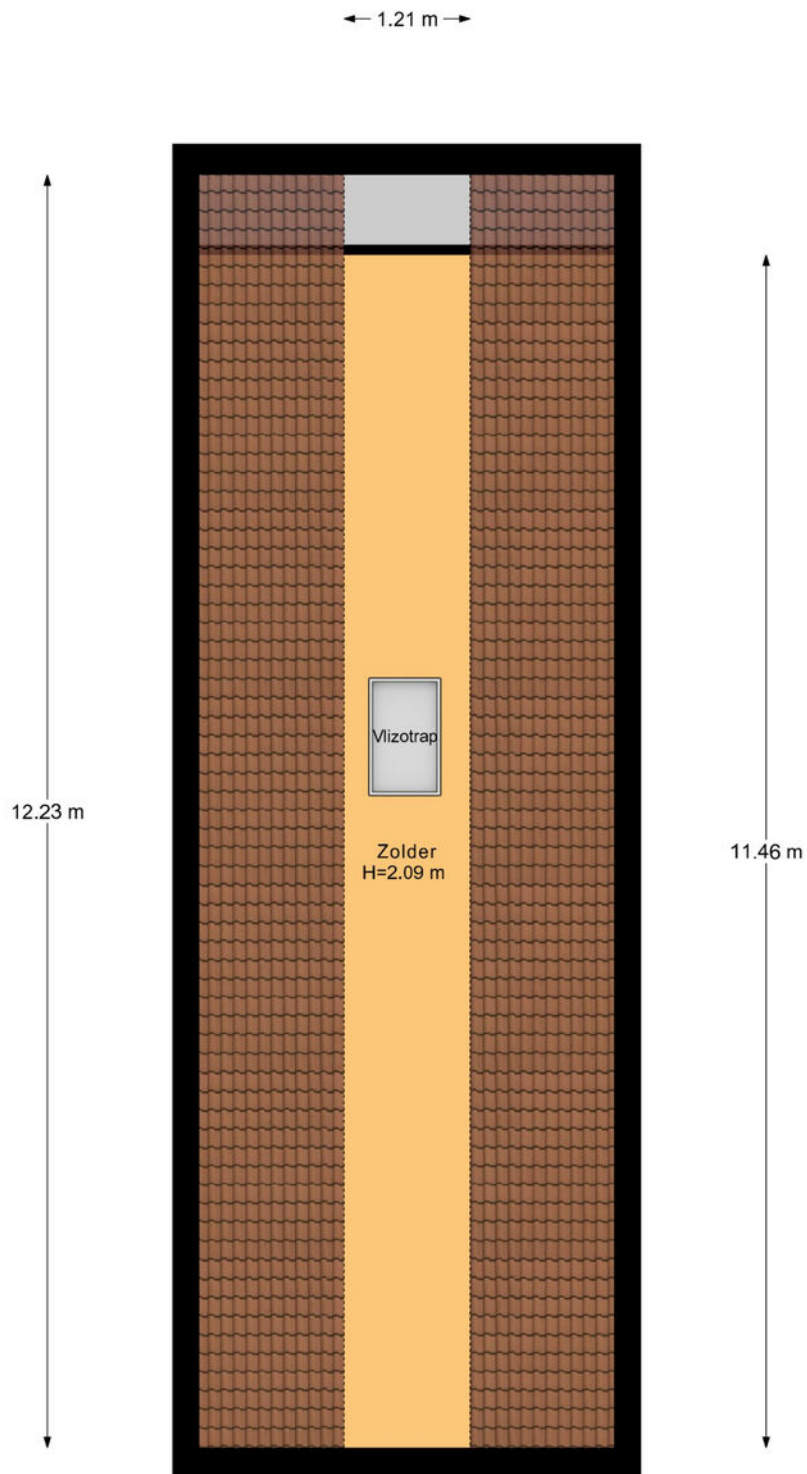
Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping

# 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

(Gas)kachels

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast slaapkamer begane grond

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

## Lijst van zaken

↪ Blijft achter

↓ Gaat mee

↪ Ter overname

- vriezer
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- Airfryer, waterkoker, sapcentrifuge, mixer en foodprocessor/blender

## Keukenaccessoires, te weten

- Kruidenrek en rek met lepels/spatels

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet
- toilethouder
- toiletborstel(houder)

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

## Brievenbus

(Voordeur)bel

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

Parasol

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- Warmtepomp

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

- Stoelen en tafels

X

# Klik. Volg. Vind uw thuis.

Woonnieuws, tips en nieuw aanbod.



## **Social Media**

Hét kanaal voor nieuw aanbod, updates en verkoopevents.



## **Inschrijven als zoeker**

We sturen je woningen die echt bij je passen. Check onze website.



# 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](mailto:info@kooijmanmakelaardij.nl)  
[www.kooijmanmakelaardij.nl](http://www.kooijmanmakelaardij.nl)