



Noorddijk 29

Bruinisse

Vraagprijs € 275.000 k.k.



 **kuub**makelaars



Kuub makelaars, aangenaam !

De makelaars van Kuub zijn thuis in Zeeland, hebben een flinke dosis ervaring en de no-nonsense instelling om jouw woning of bedrijfspand succesvol te verkopen of om samen met jou je droomwoning te vinden. Maak kennis met onze makelaars. We hebben kantoren in Axel, Goes, Middelburg, Vlissingen en Zierikzee.

Kuub team

Axel 0115-553010

Goes 0113-227788

Middelburg 0118-234455

Goes (BOG) 0118-440227

Zierikzee 0111-416888



Leuk dat je deze woning bekijkt!

Namens onze opdrachtgevers mogen wij deze verrassend ruime tussenwoning met diepe tuin op het zuid-zuidwesten aanbieden. De woning is voorzien van drie slaapkamers én de Koaje, Oosterschelde en Grevelingen liggen op loopafstand!

Sommige plekjes in Bruinisse hoef je eigenlijk nauwelijks uit te leggen. De Noorddijk is er zo één. Vanuit de woonkamer kijk je tegen de dijk aan, met daarop de bekende grote mossel: hét herkenbare symbool van mosseldorp Bruinisse. Steek de dijk over en je staat vrijwel direct op de Koaje. Mosselboten in de haven, BRU 17 om de hoek en het water altijd dichtbij. Dít is Bruinisse. Aan de Noorddijk 29 staat deze verrassend ruime tussenwoning uit 1898. Met circa 104 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een perceel van 185 m² is er binnen al behoorlijk wat ruimte, maar vooral de bijna 19 meter diepe achtertuin op het zuid-zuidwesten is een leuke verrassing. Achterin staat bovendien een royale stenen berging van circa 23 m².



Bouwjaar
1898



Wonen
104 m²



Perceel
185 m²



Kamers
4

Hallo,

neem je woonideeën mee en
laat je verrassen door de ruimte
achter deze gevel!

De oplevering kan relatief snel
plaatsvinden en is indicatief
vanaf oktober 2026 mogelijk.





Indeling

Via de entree stap je de hal binnen met de meterkast en de toiletruimte met staand toilet. De meters zijn vernieuwd en de meterkast telt acht groepen. Vanuit de hal loop je door naar de open woonkamer.

En die woonkamer is ruimer dan je vanaf de straat misschien zou verwachten. De woning is op de begane grond bijna tien meter diep en de woonkamer loopt open door richting de keuken. Op de vloer liggen tegels met vloerverwarming en de houtkachel zorgt op koudere dagen voor extra sfeer. Het rookkanaal wordt jaarlijks geveegd.

Aan de voorzijde kijk je vanuit de woonkamer tegen de Noorddijk aan, met daarop de bekende grote mossel: hét herkenbare symbool van mosseldorp Bruinisse. Vanuit de woonkamer leidt een open trap naar de eerste verdieping. Aan zowel de voor- als achterzijde zijn elektrische rolluiken aanwezig.

En dan die ruimte aan de achterzijde...

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. De huidige keuken is gedateerd en voorzien van een vijfspots gaskookplaat, combi-oven/magnetron en afzuigkap. Aansluitend ligt een gedeelte dat momenteel wordt gebruikt als hobby-/klusruimte. Maar kijk vooral naar de mogelijkheden van deze ruimte. Trek het geheel bij elkaar, plaats een royaal kookeiland en maak met openslaande deuren de verbinding met de achtertuin. Zo zou je hier een heerlijke leefkeuken kunnen creëren waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.





Indeling

Drie slaapkamers en badkamer op de verdieping. Via de open trap kom je op de eerste verdieping. Hier zijn drie slaapkamers, de badkamer, een overloop en verschillende praktische vaste kasten. Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met vaste kasten. Door de hogere ligging kijk je hier mooi over de Noorddijk, vrijwel recht tegen De Bruse Mossel aan. Het metersgrote kunstwerk staat sinds 1997 boven op de dijk en is inmiddels uitgegroeid tot hét herkenbare symbool van het mosseldorp. Waarschijnlijk is het ook een van de meest gefotografeerde plekken van Bru. En dat is dan gewoon jouw uitzicht vanuit de slaapkamer. "Veel Bruuser wordt het eigenlijk niet".

De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde en is voorzien van een toilet, wastafel en bad-/douchecombinatie. Aansluitend is een opbergkast met daarin de ATAG cv-combiketel uit 2017 en de omvormer van de zonnepanelen.

Aan de achterzijde liggen nog eens twee verrassend ruime slaapkamers. Beide zijn circa 4,50 meter diep en respectievelijk circa 2,77 en 2,42 meter breed.





Indeling

Bijna 19 meter diepe tuin op het zuid-zuidwesten. En dan naar buiten. Want ook hier blijkt weer dat deze woning ruimer is dan de voorgevel doet vermoeden. De achtertuin is bijna 19 meter diep, circa 5,8 meter breed en ligt gunstig op het zuid-zuidwesten. Een heerlijke hoeveelheid buitenruimte met volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren. Hier vind je ook een gezellige overkapping, een fijne beschutte plek om al vroeg in het seizoen buiten te zitten en op zomeravonden nog lang van de tuin te genieten of eenvoudig de fietsen te stallen.

Helemaal achterin staat de uitgebouwde stenen berging. Met circa 23 m² externe bergruimte heb je hier volop plaats voor fietsen, gereedschap, hobbyspullen of bijvoorbeeld een werkbank. Vanuit de berging is het achtergelegen pad bereikbaar. Dankzij het recht van overpad beschikt de woning daarmee over een vrije achterom.

Er is al het nodige aangepakt. Hoewel de woning zeker mogelijkheden biedt voor verdere modernisering, zijn verschillende grotere onderdelen in het verleden al aangepakt.

Zo is de voorgevel lang geleden door Bouwbedrijf Van de Velde vernieuwd en voorzien van een geïsoleerde spouwmuur. Het platte dak is in 2013 voorzien van nieuwe dakbedekking én isolatie. Het dak van de dakkapel aan de voorzijde is in 2025 nog vernieuwd. Ook aan het schilderwerk is aandacht besteed. De kozijnen aan de achterzijde zijn in 2025 nog geschilderd door Den Ouden Schilderwerken.







Vraagprijs	€ 275.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	4
Inhoud	370 m³
Perceeloppervlakte	185 m²
Woonoppervlakte	104 m²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1898
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
CV-ketel	ATAG 2017
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	C

Plattegronden

Begane grond



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



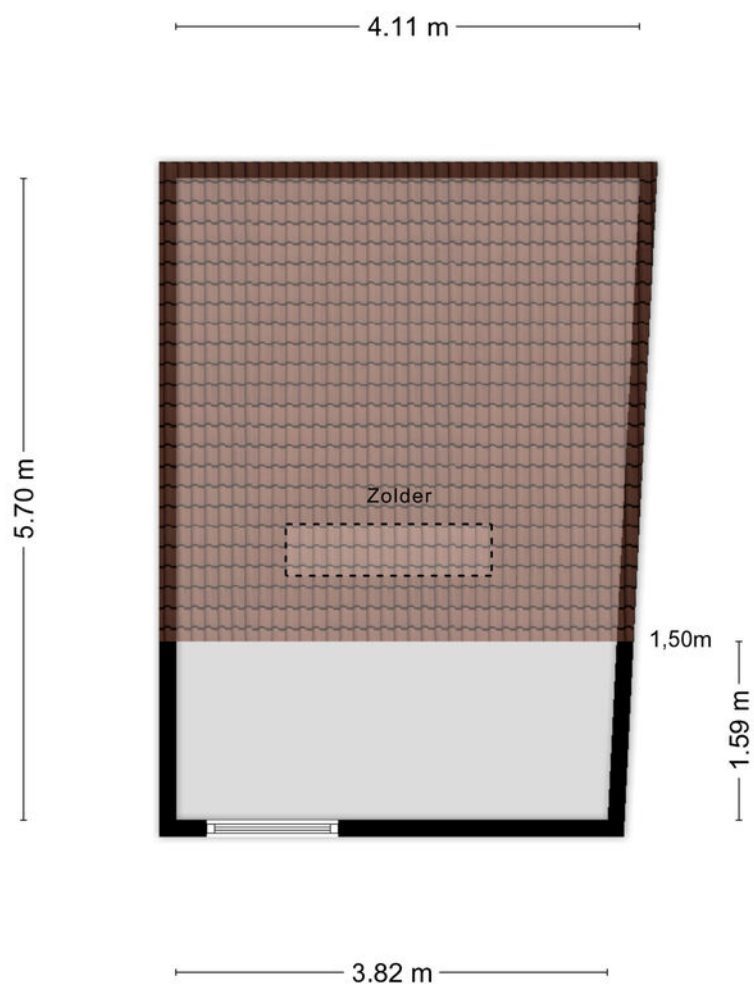
Plattegronden

Eerste etage



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

Plattegronden



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



Kadastrale kaart



Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
Houtkachel	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- fontein	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- wastafel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	■		
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
Rolluiken	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		

Wat je nog zou moeten weten...

Verkopende partij

Wij treden op voor de verkopende partij. Wij moeten dus zijn belang behartigen. Je kan je laten adviseren door een NVM-makelaar uit de buurt.

Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Details

Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud- en worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zakendie voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan jou desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



Veel gestelde vragen..

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kan niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus, als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

2. 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 1e bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan de belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet "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 jij 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 biedingsproces, 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 jij de vraagprijs biedt, doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw 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 dien je 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. Eén 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 verkopend 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 jouw makelaar naar de te volgen procedure.



7 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 eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

8. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

9. 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' kan je niet eisen; de verkoper en verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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 zijn de overdrachtsbelasting 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.

11. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor jou 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 rond komt
- het voorbehoud van een technische keuring
- het voorbehoud van de uitkomst van een taxatie
- etc

Belangrijk!

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen je veel kosten en zorgen besparen.



Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor jou als koper zijn er nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement;

- ✓ Advies bij de verkoop van jouw woning
- ✓ Eventueel een taxatierapport
- ✓ Advisering die leidt tot een optimale hypotheek in jouw specifieke situatie
- ✓ Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- ✓ Het afsluiten van diverse verzekeringen voor jouw nieuwe woning;

Tot slot,

Het kopen van een huis is altijd spannend; ook voor de verkoper. Graag vernemen wij je reactie met betrekking tot deze woning, zodat wij de verkoper kunnen informeren. Het kan zijn dat dit jouw droomhuis is maar misschien is dit niet de woning die jij zoekt. Informeer ook dan naar de mogelijkheden die Kuub Makelaars jou biedt. Wellicht kunnen wij je helpen met het vinden van jouw droomhuis of het verkrijgen van de juiste hypotheek.





Heb je nog vragen?

Wij staan voor je klaar!

Vestiging Axel

Noordstraat 12
4571 GD Axel
0115-553010
axel@kuubmakelaars.nl

Vestiging Middelburg

Korte Geere 1
4331 LE Middelburg
0118-234455
middelburg@kuubmakelaars.nl

Vestiging Zierikzee

Nieuwe Bogerdstraat 7
4301 CV Zierikzee
0111-416888
zierikzee@kuubmakelaars.nl

Vestiging Goes

Beukenstraat 6
4462 TT Goes
0113-227788
goes@kuubmakelaars.nl

Vestiging Goes (BOG)

Beukenstraat 6
4462 TT Goes
0118- 440227
bog@kuubmakelaars.nl

Kuub Hypotheken

085-0430080
info@kuubhypotheken.nl

U volgt ons op



Indeling

Op de woning liggen acht zonnepanelen. Het exacte installatiejaar is bij verkoper niet meer bekend, maar vermoedelijk dateren deze van omstreeks 2008. Het gaat daarmee om zonnepanelen van een van de eerdere generaties.

Er is grotendeels dubbel glas, deels dakisolatie en deels muurisolatie aanwezig.

De woning beschikt over energielabel C, geldig tot 28 juli 2036.

De Koaje bijna om de hoek

En dan de ligging, want die maakt deze woning toch wel extra leuk. Vanuit de woonkamer kijk je tegen de Noorddijk aan, met daarop de bekende grote mossel die zo kenmerkend is voor Bruinisse. Niet voor niets staat Bruinisse bekend als hét mosseldorp. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde kijk je over de dijk en vrijwel recht tegen deze mossel aan.

Direct achter de dijk ligt de Koaje: de haven van Bruinisse, waar de mosselboten liggen en waar de band van het dorp met de visserij nog iedere dag zichtbaar is. Zin in een visje? Ook visrestaurant BRU 17 vind je hier om de hoek.

Vanaf huis wandel je in slechts enkele minuten naar zowel de Oosterschelde als het Grevelingenmeer. Ook de strandjes en het park van Bruinisse zijn binnen een paar minuten bereikbaar. Even uitwaaien langs het water, een rondje door het park of over de koaje of 's zomers richting een strandje? De auto kan gewoon blijven staan.

