

Informatie brochure



**De Brouwpit 1,
4365 BK Meliskerke**

Dit moet u weten !!

- **Kadastraal**
 - Gemeente Mariekerke
 - Sektie (letters/nr.) E 823
 - Perceel opp. 578 m²
- **Algemeen**
 - Bouwjaar 2008
 - Inhoud 835 m³
 - Woon opp. 195 m²
 - Opp. garage 34 m²
 - Woonkamers 1
 - Slaapkamers 7
 - Keuken 1
 - Badkamer 1
 - Aparte toilet 1
 - Onderhoud binnen goed
 - Onderhoud buiten goed
 - Aanvaarding in overleg
 - Vraagprijs € 789.000,- k.k.
- **Tuin**
 - Tuinligging zuid
 - Tuin voor, zij en achter
 - Toegang aanwezig
 - Garage aanwezig
- **Installaties**
 - Verwarming centrale verwarming
 - Bj c.v. installatie 2008
 - Type ketel combiketel merk Intergas
 - Type verwarming vloerverwarming op begane grond met uitzondering van kantoor en garage, radiatoren op eerste en tweede etage
 - Warmwater voorziening combiketel en warmtepompboiler

Dit moet u weten !!

- **Bijzonderheden**

- Eigen grond
- Vrijachterom
- Tuin op het zuid
- Veel parkeerruimte rondom de woning
- Goede staat van onderhoud
- Goed geïsoleerd
- Kunststof kozijnen met HR++-glas
- Zonnepanelen (aantal 10 stuks van 435 kWh per stuk) op het platte dak van de garage, geplaatst in 2025.
- Combiketel in combinatie met warmtepompboiler.
- Royale garage
- Eigen oprit met ruimte voor circa 3/4 auto's
- Tuin rondom
- Hoofdtuin aan de achterzijde op het zuiden
- Openslaande deuren vanuit de keuken naar het zonnige terras op het zuiden
- Ruime woonkamer en keuken met fraaie glazen schuifdeuren
- Aparte kamer op de begane grond, geschikt als kantoor of slaapkamer
- Koper van het verkochte registergoed verklaart dat hij door Houmes Makelaars nadrukkelijk is gewezen op zijn onderzoeksplicht omtrent de door hem aangekochte woning.

- **Diverse kosten**

- Bijdrage VVE € 0
- Service kosten € 0
- Gemeentelijke belasting € 481,58,- per jaar
- Waterschap € 763,41,- per jaar
- OZB € 589,53 per jaar
- Erfpacht canon € 0

- **Isolatie**

- Isolatie van vloer aanwezig
- Isolatie van muren aanwezig
- Isolatie van dak aanwezig
- Isolatie van glas aanwezig

- **Afmetingen**

- Tekening zie bijlage

Omschrijving woning

Karaktervolle vrijstaande woning met volop ruimte, grote garage en zonnige tuin

Een vrijstaande woning met de uitstraling van een karakteristieke jaren-30 woning, maar met het comfort en de bouwkundige kwaliteiten van een moderne woning. Dat is precies wat u vindt aan de Brouwpit 1 in Meliskerke.

Deze royale vrijstaande woning is in 2008 nieuw gebouwd in een klassieke jaren-30 stijl en verkeert in een goede staat van onderhoud. De woning is goed geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas. Op het platte dak van de royale garage liggen zonnepanelen.

De woning staat op een mooie hoek in een jonge woonwijk en beschikt over een ruime eigen oprit met plaats voor maar liefst drie tot vier auto's. Rondom de woning ligt een verzorgde tuin, waarbij de hoofdtuin aan de achterzijde op het zuiden is gelegen.

Een bijzonder aantrekkelijk onderdeel van de woning is de directe verbinding tussen binnen en buiten. Vanuit de keuken geven openslaande deuren rechtstreeks toegang tot het zonnige terras op het zuiden. Hierdoor kunt u op mooie dagen de keuken eenvoudig bij het terras en de tuin betrekken. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend, een lange lunch of een gezellige avond met familie en vrienden.

Verrassend veel ruimte

Eenmaal binnen valt direct de royale indeling op. De begane grond biedt een prettige combinatie van wonen, werken en praktische voorzieningen.

De ruime woonkamer staat in directe verbinding met de keuken. Tussen beide vertrekken bevinden zich fraaie glazen schuifdeuren, waarmee u de ruimtes naar wens bij elkaar kunt betrekken of juist van elkaar kunt scheiden.

De keuken vormt bovendien een mooie verbinding met de tuin. Via de openslaande deuren bereikt u het terras op het zuiden, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Daarnaast beschikt de begane grond over een aparte kamer die uitstekend kan worden gebruikt als kantoor, werkkamer of slaapkamer. Ideaal voor thuiswerken, maar ook interessant voor wie gelijkvloers wonen belangrijk vindt.

De hal vormt een sfeervolle entree met vaste trap naar de eerste verdieping. Tevens bevindt zich hier een afzonderlijk toilet.

Een bijzonder pluspunt is de royale garage, die niet alleen veel bergruimte biedt, maar ook volop mogelijkheden heeft voor hobby, opslag of het stallen van voertuigen.

Vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met een vaste trap naar de tweede verdieping.

De verdieping beschikt over maar liefst vier ruime slaapkamers, waardoor deze woning uitstekend geschikt is voor een gezin of voor mensen die behoefte hebben aan extra kamers voor bijvoorbeeld thuiswerken, logés, kamerverhuur of hobby's.

Ook de badkamer is royaal uitgevoerd en beschikt over een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

Nog twee slaapkamers op de tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich opnieuw een overloop en twee ruime slaapkamers.

Met in totaal zeven slaapkamers/ruimtes die als slaapkamer kunnen worden gebruikt, is er aan ruimte geen gebrek. De woning biedt daarmee een uitzonderlijke hoeveelheid leefruimte en gebruiksmogelijkheden.

Buitenleven op het zuiden

Rondom de woning ligt de tuin, waardoor u op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. De hoofdtuin bevindt zich aan de achterzijde en is gunstig gelegen op het zuiden.

Het zonnige terras is vanuit de keuken direct bereikbaar via de openslaande deuren. Hierdoor ontstaat een prachtige, praktische verbinding tussen de keuken, het terras en de tuin. De ideale plek om in de zomer buiten te eten, te ontspannen of gasten te ontvangen.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met ruimte voor circa drie auto's. De combinatie van de vrijstaande ligging, de ruime garage, de oprit en de tuin rondom geeft de woning een prettige mate van privacy en vrijheid.

De belangrijkste kenmerken op een rij

- Vrijstaande woning in klassieke jaren-30 stijl
- In 2008 nieuw gebouwd
- Gelegen op een mooie hoek in een jonge woonwijk
- Goede staat van onderhoud
- Goed geïsoleerd
- Kunststof kozijnen met HR++-glas
- Zonnepanelen op het platte dak van de garage
- Royale garage
- Eigen oprit met ruimte voor circa 3 tot 4 auto's
- Tuin rondom
- Hoofdtuin aan de achterzijde op het zuiden

- Openslaande deuren vanuit de keuken naar het zonnige terras op het zuiden
- Ruime woonkamer en keuken met fraaie glazen schuifdeuren
- Aparte kamer op de begane grond, geschikt als kantoor of slaapkamer
- Vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel
- Nog twee ruime slaapkamers op de tweede verdieping

Een woning met karakter én comfort

Brouwpit 1 is een woning die ruimte, karakter en modern wooncomfort op een bijzondere manier combineert. De klassieke uitstraling van de jaren-30 bouwstijl, de royale maatvoering, de grote garage, de zonnige tuin en de directe verbinding vanuit de keuken naar het terras maken dit tot een bijzonder compleet woonhuis.

Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande woning met een karaktervolle uitstraling, veel kamers, een zonnige tuin en volop mogelijkheden, dan verdient Brouwpit 1 absoluut een bezichtiging.

De woning

























































Tekeningen

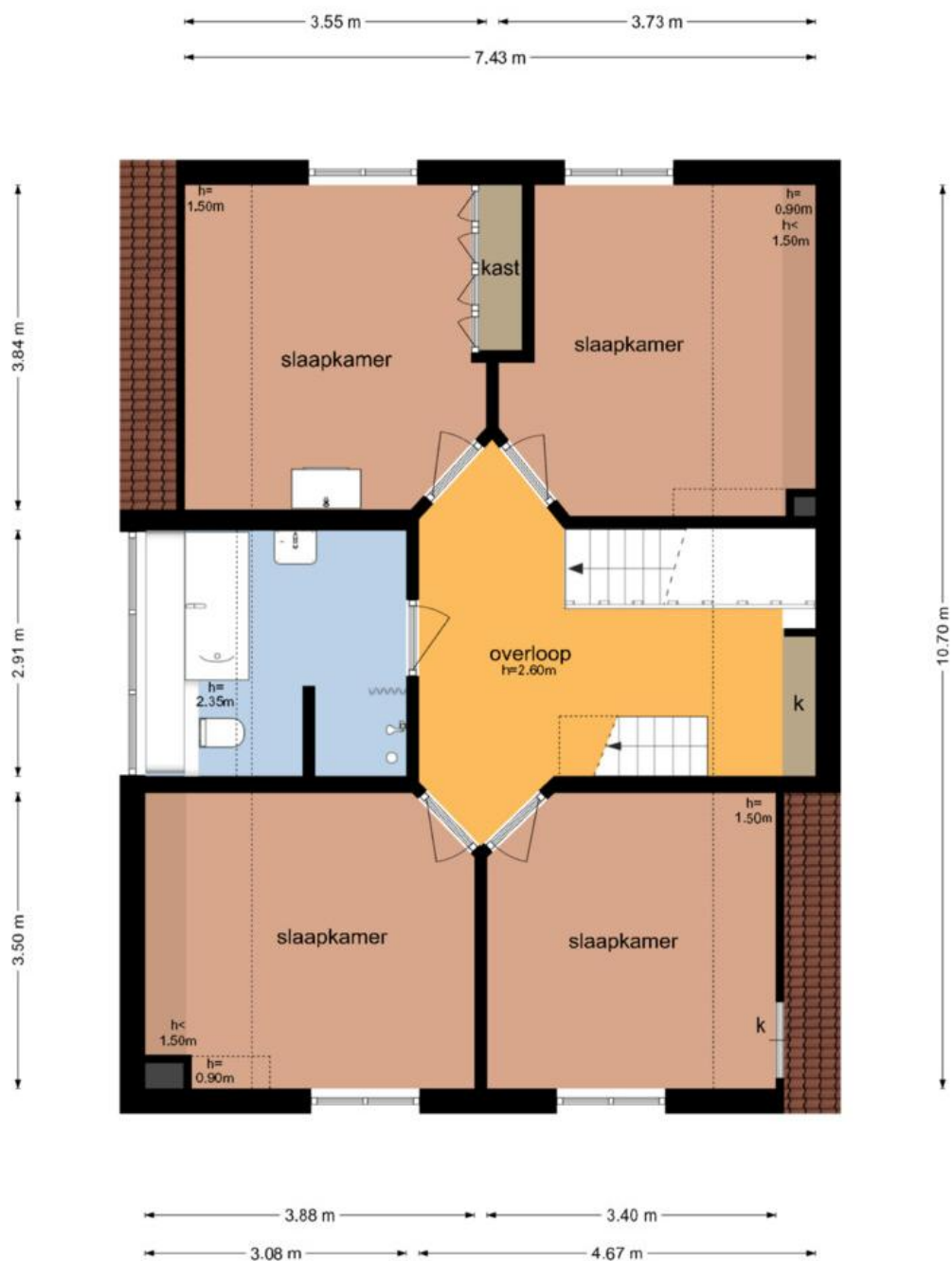


De plattegronden zijn geprojecteerd naar promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectanoo.nl

De Brouwpit 1 - Meliskerke
Begane Grond



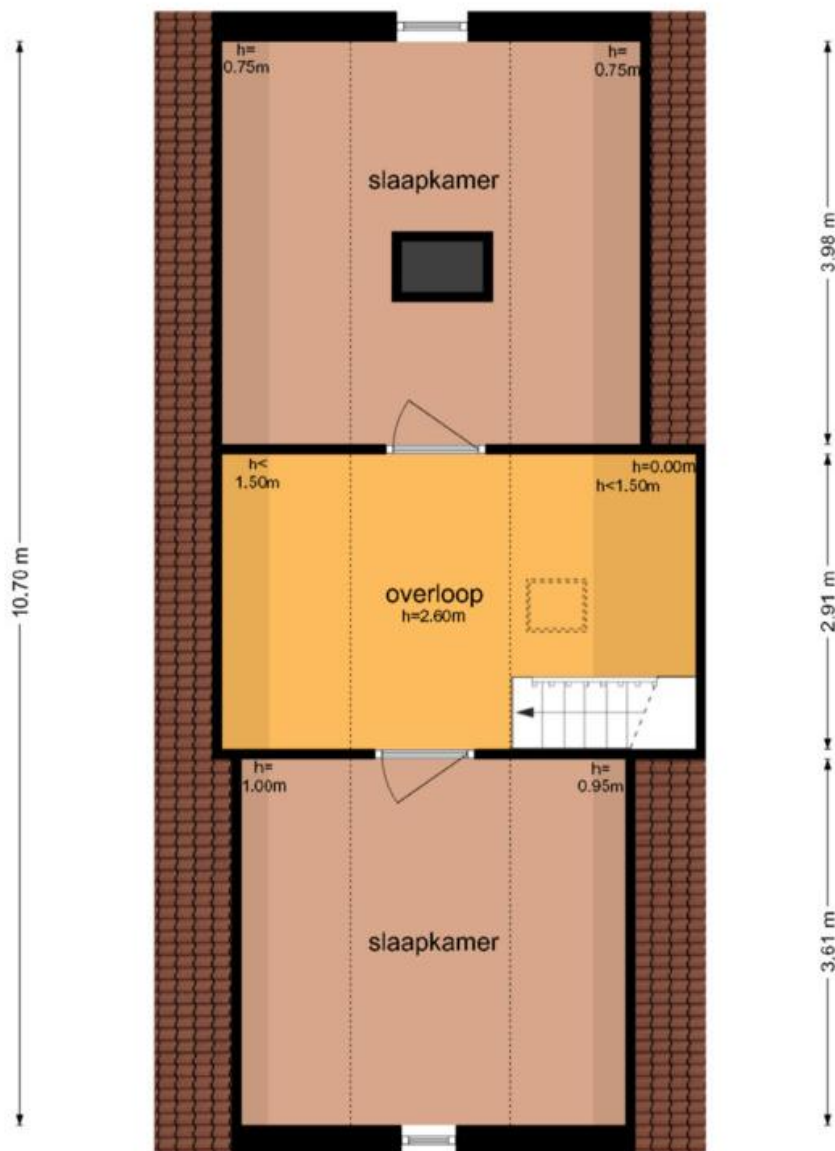
De Brouwpit 1 - Meliskerke
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

De Brouwpit 1 - Meliskerke Tweede Verdieping

4.12 m



4.67 m

3.78 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilko



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Marierkerke
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	823
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bevrager 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 databankrecht.



Hieronder volgen nog een aantal begrippen:

Bouwkundig rapport? Een bouwkundig rapport is een officieel document waarmee u aan kunt tonen dat een stuk onroerend goed in goede staat van onderhoud is (of niet) - het rapport vertoont de eventuele verborgen gebreken van een gebouw en er wordt dus vaak om gevraagd bij koop van een woning. Indien u van plan bent een woning te gaan kopen is het slim om een bouwkundig rapport te vragen. Ook bij verkoop doet u er goed aan voor een bouwkundig rapport te zorgen.

Financiering van de woning? Als u een woning gaat kopen is een juiste financiering onmisbaar. U bent vrij in het zoeken naar een hypotheek verstrekker. Wij werken samen met de Rabobank Walcheren / Noord-Beveland. Wij kunnen u in contact brengen met de juiste persoon. Vragen hierover laat het ons weten. Ook hierbij begeleiden wij u graag.

Bedenktijd? Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

Legitimatie? Bij het ondertekenen van de koopakte dienen alle kopers en verkopers zich te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Wij zullen u legitimatiebewijs kopiëren voor ons dossier.

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.

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 eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aangeven dat hij "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 u ook een bod wenst uit te brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen? Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. De genoteerde prijs is allen 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 bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

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.

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.

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.

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. Dit 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 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.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerst 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.

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 overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) 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.

Koopakte. Nadat overeenstemming is bereikt word de koop c.q. verkoop vastgelegd in een koopakte. In deze overeenkomst zullen onder andere ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

Wat is een ontbindende voorwaarde? Deze voorwaarden zijn voor u 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 rondkomt, het voorbehoud het van uw technische keuring, het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde etc. Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

Wat is een waarborgsom? Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken perioden en waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

Meldingsplicht verkoper. De verkoper van een woning heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de vragenlijst worden gehecht. Deze vragenlijst is door verkoper ingevuld waarin hij melding kan maken van eventuele gebreken en / of bijzonderheden.

Onderzoekplicht koper. De koper van een woning heeft een onderzoekplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (Dit worden ook wel erfdiensdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige bestemmingsplanen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoekplicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

Tot slot. Uiteraard stellen wij het op prijs indien U uw bevindingen, ook als u geen belangstelling heeft in het object, hetzij telefonisch hetzij per e-mail aan ons kenbaar zou willen maken. Wij kunnen onze opdrachtgevers dan optimaal informeren.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van een brochure of advertentietekst, deze kunnen in de loop van de tijd gewijzigd zijn. Deze informatie is vrijblijvend.