



# Welkom

Markt 4 in Oosterland  
Vraagprijs € 550.000 k.k.

Leuk dat u interesse  
heeft in deze woning!





\*Dit is een sfeerbeeld

Verrassend. Daadkrachtig.

# Hallo.

Wij zijn Kooijman Makelaardij. Een makelaarskantoor met een ijzersterk, verrassend & enthousiast team. Wij zetten ons in voor een geslaagde verkoop van uw woning. Ook helpen wij u in de zoektocht naar uw droomhuis.

Met het openslaan van deze brochure heeft u de eerste stap gezet. Hierin vindt u alle informatie over de woning. Uiteraard leiden wij u graag rond door de woning en beantwoorden wij al uw vragen. Enthousiast geworden over dit huis? Laat het ons weten!

## Maak kennis met ons team:



Bart van der Maas  
Makelaar



Marilyn van der Slikke  
Assistent makelaar

## Markt 4, Oosterland

vraagprijs € 550.000 k.k.

## Like ons en mis niks

Altijd op de hoogte zijn van ons nieuwste aanbod? Volg ons dan op Facebook & Instagram en meldt u aan bij ons Zoek & Match Systeem. Op onze socialmediakanalen houden wij u graag op de hoogte over de verkoop, nieuws & acties.

Via Instagram krijgt u wekelijks een kijkje achter de schermen. Wij horen ook graag wat u bezighoudt en zijn benieuwd naar uw reactie, ervaringen en suggesties. Heeft u ons al geliked?



[facebook.com/kooijman.makelaardij](https://facebook.com/kooijman.makelaardij)



[instagram.com/kooijmanmakelaardij](https://instagram.com/kooijmanmakelaardij)



[kooijmanmakelaardij.nl/zoek-en-match](https://kooijmanmakelaardij.nl/zoek-en-match)









# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**201 m<sup>2</sup>**

SLAAPKAMERS

**4**

PERCEELOPPERVLAKE

**356 m<sup>2</sup>**

BOUWJAAR

**1970**

Soort : Eengezinswoning  
Type : Hoekwoning

Bouwjaar : 1970  
Woning

Verwarming : C.v.-ketel

Tuin : Achtertuin, zijtuin  
Ligging : Oost

## Isolatie woning

Dakisolatie : Ja  
Muurisolatie : Ja  
Vloerisolatie : Ja  
Dubbelglas : Ja

## Schuur/Berging

Garage Type : Aangebouwd steen  
Garage Faciliteiten : Water, elektra  
Berging : aangebouwd steen  
Parkeer Faciliteiten : openbaar parkeren

# Indeling

Aan de karakteristieke Markt in het sfeervolle Oosterland staat deze royale vrijstaande woning met een indrukwekkend woonoppervlak van circa 201 m<sup>2</sup>. Markt 4 combineert charme en karakter met een moderne afwerking en een verrassende hoeveelheid leefruimte. De woning biedt onder andere vier ruime slaapkamers, een luxe woonkeuken, twee bijkeukens, een moderne badkamer en een zolderverdieping. Dankzij de veelzijdige indeling is dit een instapklare woning die perfect aansluit bij de wensen van gezinnen, thuiswerkers of mensen die op zoek zijn naar een levensloopbestendig alternatief. Gelegen op een centrale locatie met voorzieningen op loopafstand en een charmant straatbeeld voor de deur.

## Begane grond

De woning trekt direct de aandacht met een stijlvolle, witgeschilderde gevel, zwarte kozijnen en een authentieke oranje pannenkoek. Via de entree komt u in een ruime hal met toegang tot een bijkeuken, trapopgang naar boven en doorgang naar de lichte, sfeervolle woonkamer. Dankzij de vele raampartijen komt er volop daglicht binnen. De oranje plafondaccenten geven deze ruimte een uniek karakter. De afwerking is modern, met gestucte wanden, een gietvloer en een uitnodigende zithoek.

De open woonkeuken vormt het hart van de woning en is een echte blikvanger. Hier komt strak design samen met warme materialen: zwarte fronten, een robuust houten werkblad, een stoere bakstenen accentmuur en sfeervolle wandverlichting. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, een goudkleurige Quooker-kraan, vaatwasser en combimagnetron. Een praktische kast biedt ruimte voor de wasmachineaansluiting. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin. De aangrenzende eetkamer biedt voldoende ruimte voor een royale eettafel.

De begane grond beschikt verder over twee riante bijkeukens, meerdere vaste kasten en twee separate toiletten, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak. Bovendien is er een ruime garage, verdeeld in twee delen. Ideaal als hobbyruimte, klusruimte of voor het stallen van fietsen of een auto.

## Eerste verdieping

Hier bevinden zich vier royale slaapkamers, elk met een dakraam of dakkapel voor veel lichtinval. De kamers zijn multifunctioneel inzetbaar als slaap-, werk- of logeerkamer en neutraal afgewerkt, zodat u ze eenvoudig naar eigen smaak kunt inrichten. De moderne badkamer is uitgerust met een bad, ruime inloopdouche, luxe wastafelmeubel, derde toilet en designradiator. Warme houttinten en aardse tegels zorgen voor een stijlvolle, rustgevende sfeer.

## Tweede verdieping (zolder)

Via een vlizotrap bereikt u de zolder, die de volledige woningbreedte beslaat. Met een nokhoogte van ca. 1,89 meter is er voldoende stahoogte in het midden. Ideaal als bergzolder, hobbyruimte of met potentie voor uitbreiding met vaste trap.

## Buitenruimte

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is volledig bestraat en voorzien van hoge plantenbakken. Een beschutte plek om van zon en privacy te genieten.

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 201 m<sup>2</sup>
- Vier ruime slaapkamers
- Moderne badkamer
- Luxe woonkeuken met complete inbouwapparatuur
- Twee praktische bijkeukens
- Zolder over volledige woningbreedte, bereikbaar via vlizotrap
- Ruime garage/hobbyruimte
- Fraaie afwerking met industriële accenten
- Veel lichtinval door hoekligging

Gelegen aan rustige, historische straat in het centrum van Oosterland

Bent u op zoek naar een stijlvolle, ruime woning met karakter en modern comfort? Markt 4 in Oosterland is zeker een bezichtiging waard. Neem contact met ons op en laat u verrassen door de ruimte, sfeer en mogelijkheden!











Hulp nodig  
bij de aankoop  
van uw droomhuis?  
Onze makelaar  
helpt u graag!



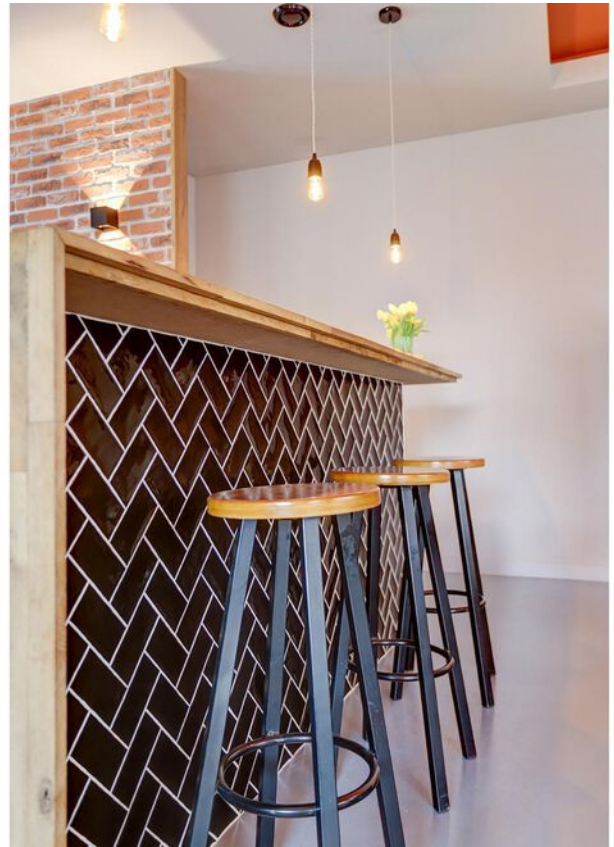




















































# Hotspots

## Gemeente Schouwen-Duiveland



### Zierikzee

Deze prachtige, monumentale stad heeft van alles te bieden. Gelegen aan de haven, sfeervolle terrasjes en een fijne winkelstad met mooie boetiekjes.

### Kilometers strand

Een dagje aan zee is op Schouwen-Duiveland geen enkel probleem. In de Westhoek vind je kilometers lange stranden met diverse horecagelegenheden.

### Sportief

Sportief aangelegd? Dan kun je op Schouwen-Duiveland zeker flink aan de bak. Wat dacht je van surfen, duiken of kiten aan de Brouwersdam. Liever op het droge trainen? In Zierikzee is er een luxe sportcentrum geopend met zwembad en fitnessruimte.

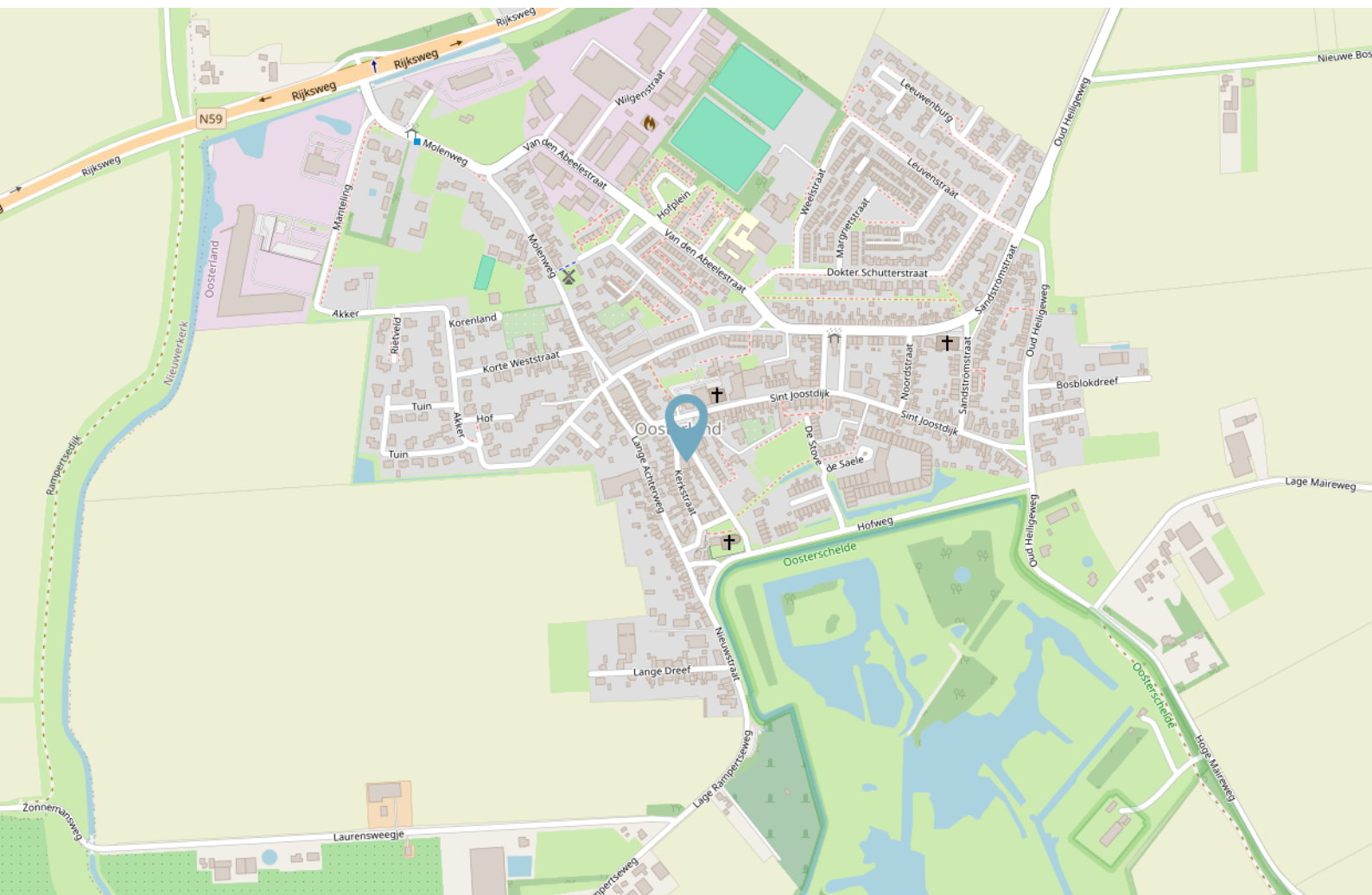


### Centraal

Vanuit Schouwen-Duiveland is er een goede busverbinding naar de randstad. Met de Interliner sta je al binnen 50 minuten in hartje Rotterdam!

### Bos

Geniet van een fijne wandeling in het grootste bos van Zeeland; Boswachterij Westerschouwen. Dit kan te voet, per fiets of wacht dacht je van een buitenrit te paard?.



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
252203010

Datum registratie  
02-04-2025

Geldig tot  
25-03-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

C



## Isolatie

|                |   |   |   |    |
|----------------|---|---|---|----|
| 1 Gevels       | + | - | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | + | - | + | ++ |
| 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 toevoer met mechanische afzuiging | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                  |                |
| 12 Zonnepanelen | 3168 Wp                                       |                |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



8,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Markt 4  
4307AN Oosterland  
BAG-ID: 1676010000476872

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1970  
Compactheid 2,30  
Vloeroppervlakte 190m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

J.W. Neeskens

### Examnummer

8073.1391.3864

### Certificaathouder

EnergieLabel.com

### Inschrijfsnummer

SKGIKOB 012364

### KvK-nummer

85018708

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



25

Perceelnummer

— Vastgestelde

— Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale g

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Sectie B

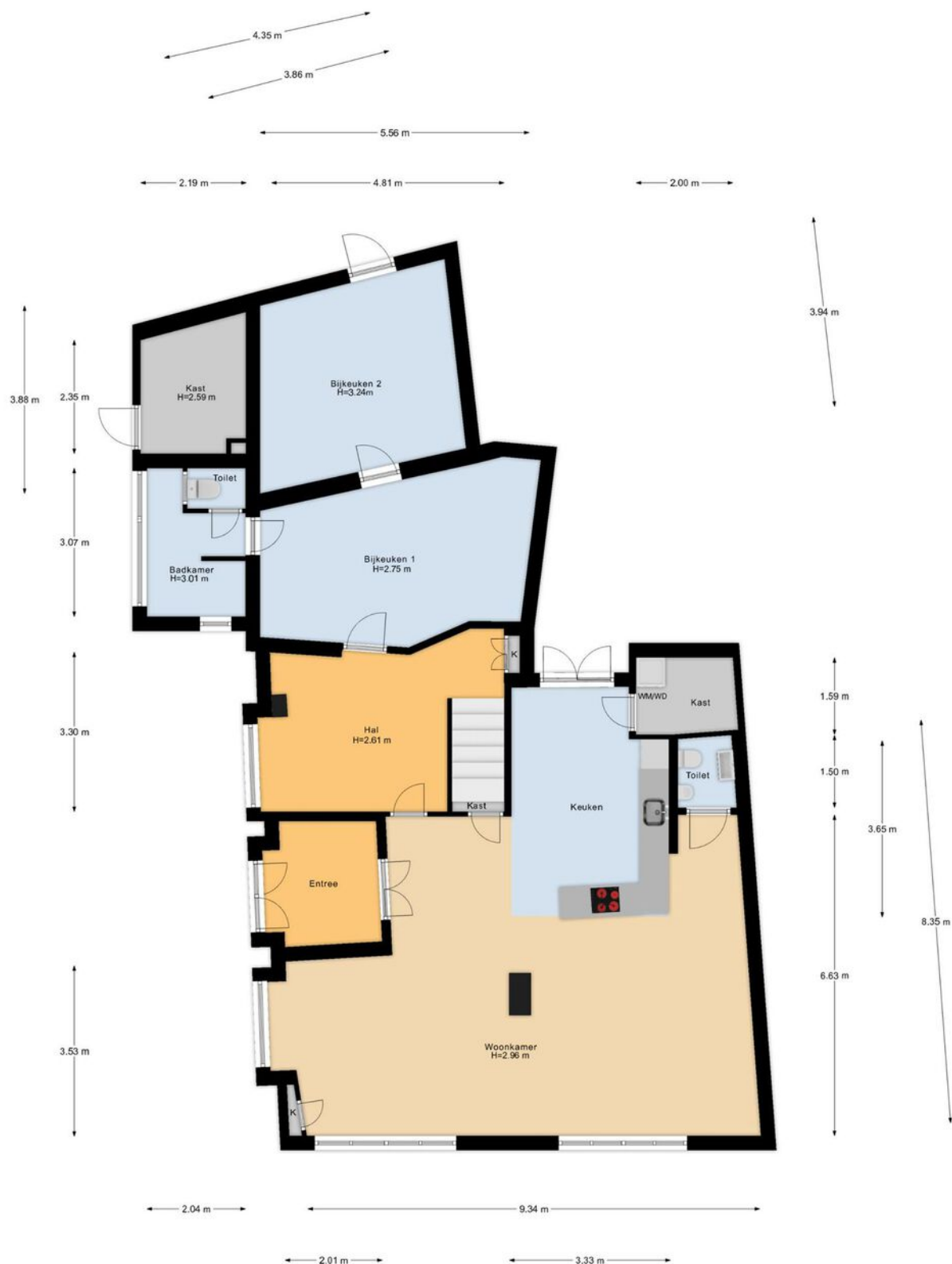
App dit vult:

De Dienst v

---



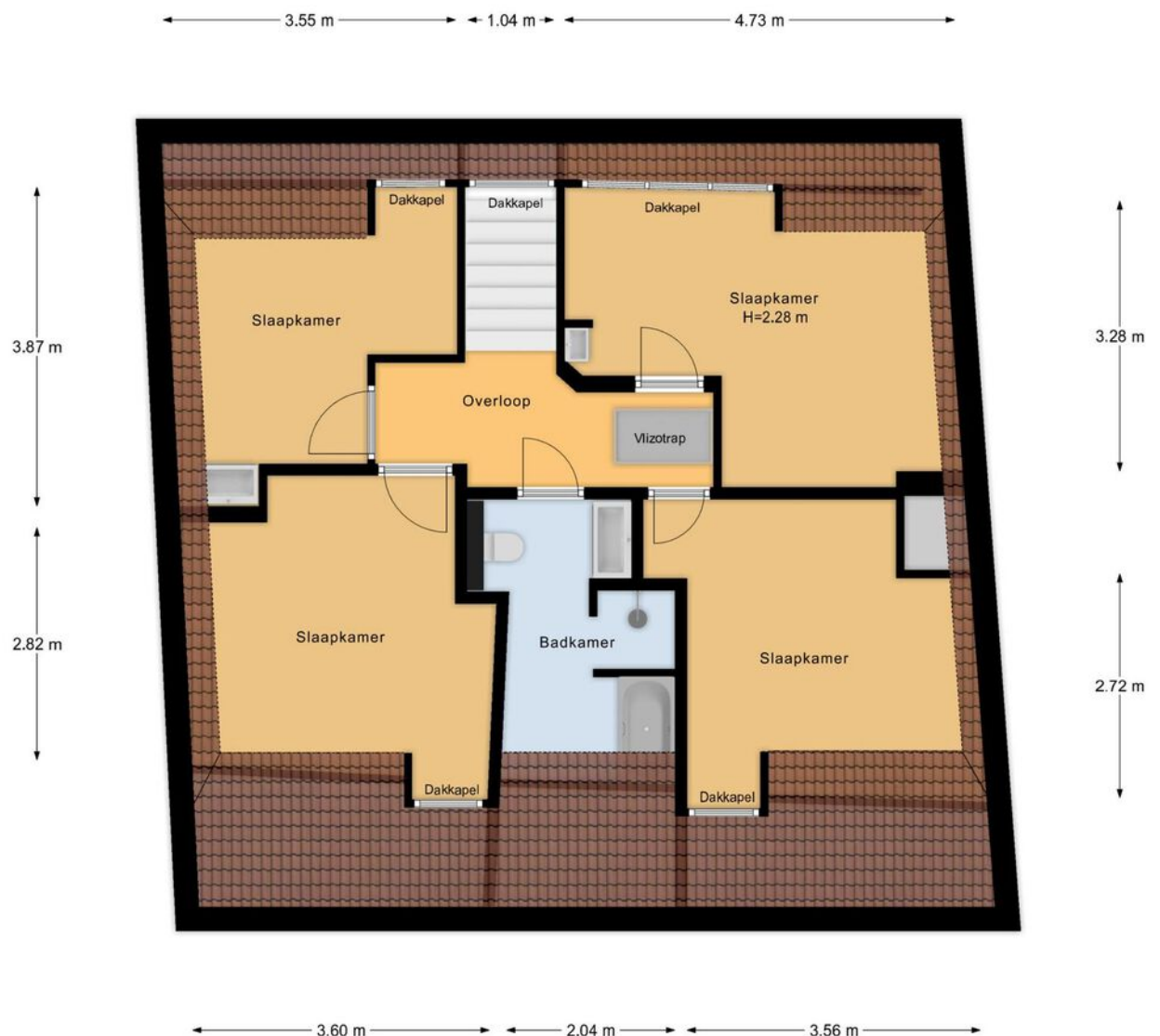
# Plattegrond



Begane Grond

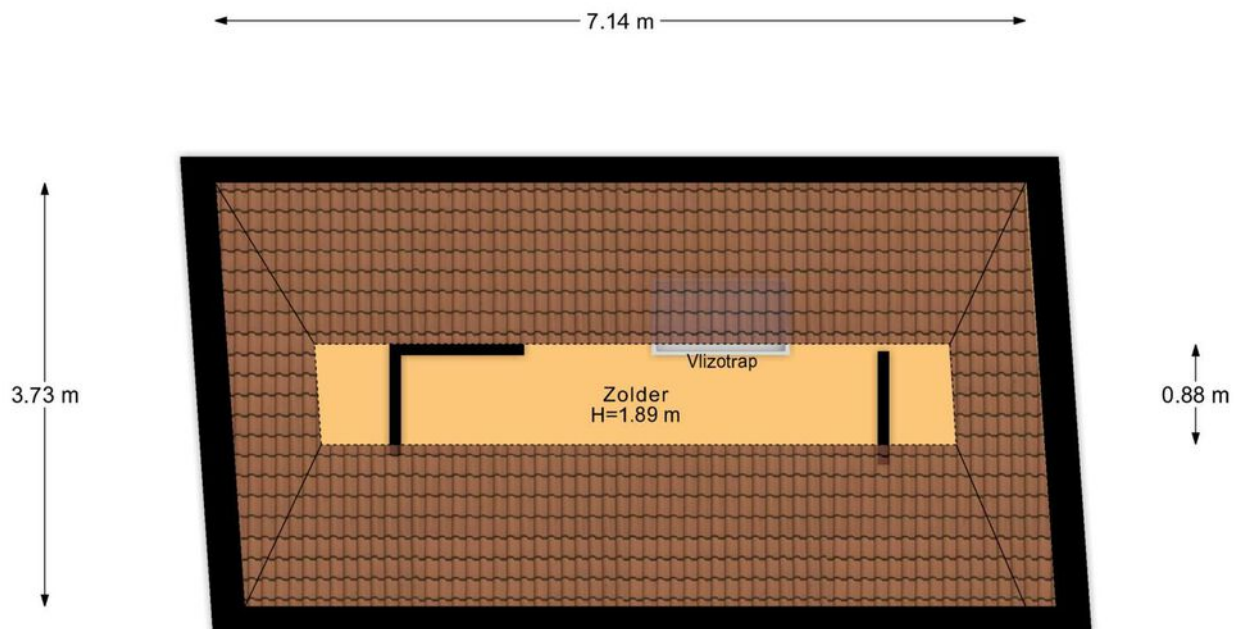


# Plattegrond



1e Verdieping

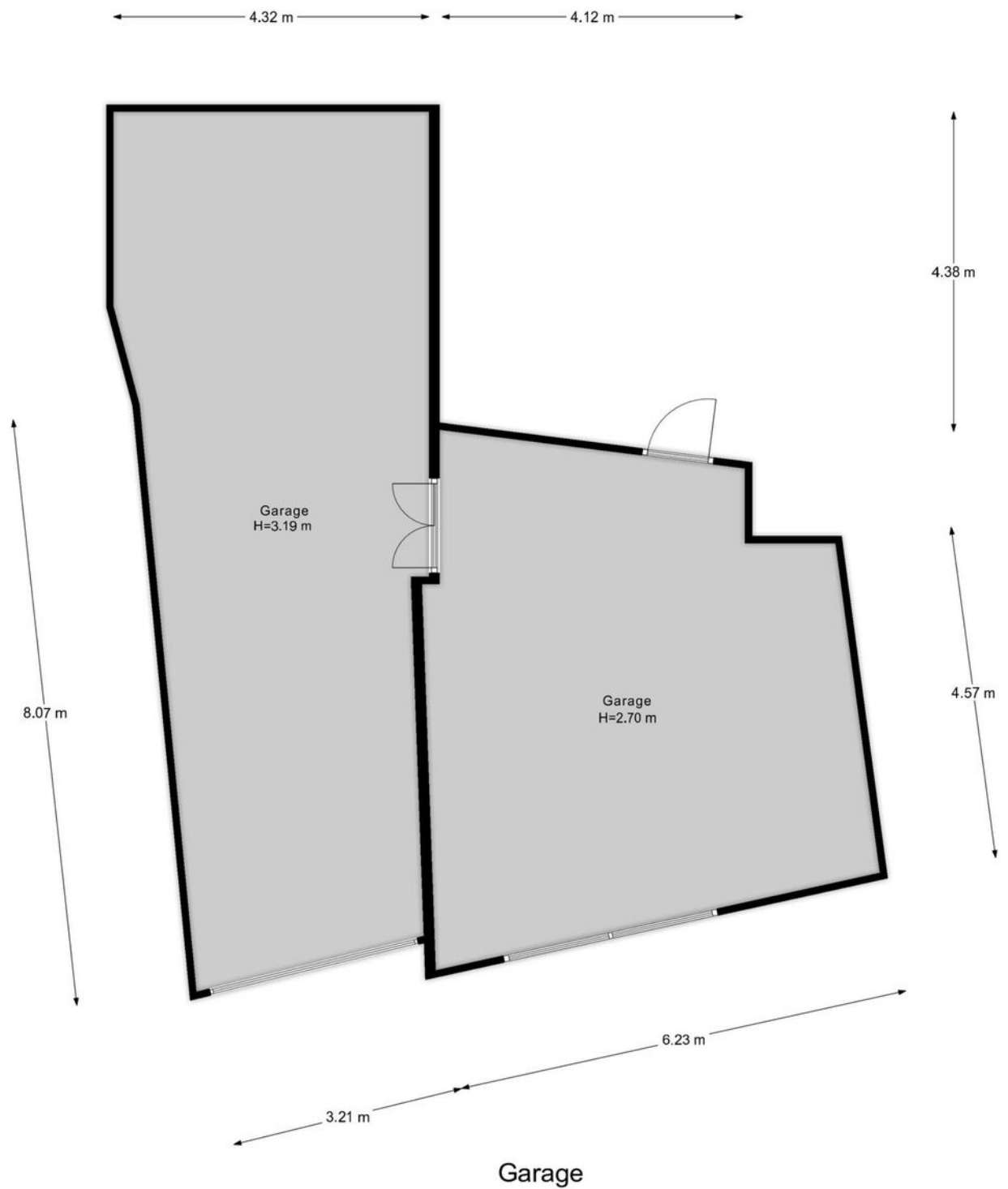
# Plattegrond



Zolder



# Plattegrond



# Belangrijke vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt. Kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden) zijn hierin een belangrijk on-

derwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt o gemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## Mag een makelaar van de VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper de makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## Mag een makelaar van de VBO een hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 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 wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie

nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 van de VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

\*Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

## Woning - Interieur

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

## Woning - Sanitair/sauna

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Toilet met de volgende toebehoren

|                         |   |  |  |
|-------------------------|---|--|--|
| - toilet                | X |  |  |
| - toiletrolhouder       | X |  |  |
| - toiletborstel(houder) | X |  |  |
| - fontein               | X |  |  |

Badkamer met de volgende toebehoren

|                          |   |  |  |
|--------------------------|---|--|--|
| - ligbad                 | X |  |  |
| - douche (cabine/scherf) | X |  |  |
| - wastafel               | X |  |  |
| - wastafelmeubel         | X |  |  |
| - toilet                 | X |  |  |
| - toiletrolhouder        | X |  |  |
| - toiletborstel(houder)  | X |  |  |

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

|                                                 |   |  |  |
|-------------------------------------------------|---|--|--|
| Brievenbus                                      | X |  |  |
| (Voordeur)bel                                   | X |  |  |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X |  |  |
| Rookmelders                                     | X |  |  |
| (Klok)thermostaat                               | X |  |  |
| Zonnepanelen                                    | X |  |  |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |   |  |  |
| - CV-installatie                                | X |  |  |

## Tuin - Inrichting

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |



# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

## Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

**Kooijman Makelaardij**

Deltastraat 10  
4306 BK Nieuwerkerk  
0111 64 41 45

**info@kooijmanmakelaardij.nl**  
**www.kooijmanmakelaardij.nl**

**Onderdeel van de  
Neeskens Groep**

Neeskens Makelaars  
Yerseke, Goes, Tholen

Gratis



Benieuwd  
naar de waarde  
van uw woning?

---

## Adviesgesprek

Bent u nog in de oriënterende fase en benieuwd naar de mogelijke opbrengst van uw woning? Wij komen graag eens bij u langs voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

Onze makelaars geven u graag advies op maat, gericht op uw eigen situatie. Neem contact op met één van onze vestigingen.

[kooijmanmakelaardij.nl/diensten](http://kooijmanmakelaardij.nl/diensten)