



Welkom

Molendijk 10 in Stavenisse
Vraagprijs € 249.500 k.k.

Leuk dat u interesse
heeft in deze woning!



*Dit is een sfeerbeeld

Verrassend. Daadkrachtig.

Hallo.

Wij zijn Neeskens Makelaars. 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!

Molendijk 10, Stavenisse

vraagprijs € 249.500 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/



instagram.com/neeskensmakelaars



neeskens.com/zoek-en-match

Maak kennis met onze makelaars:



Wilco Neeskens



Henri Butijn



Heidi Boeder



Marco Wisse



Marilyn van der Slikke



Martin van Ieperen



Ko Stokx



Nicole van der Spek



Wilmar van Haaften



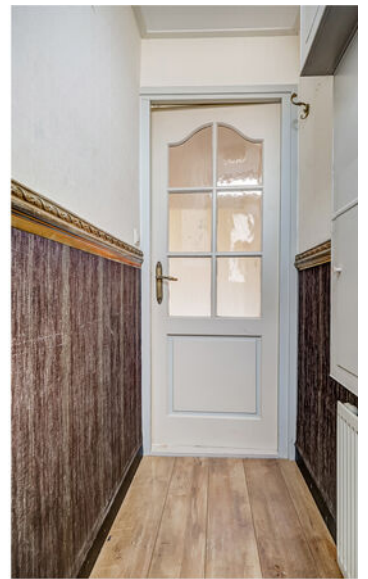
Christian Koster



Adjan Sterkenburg



Hans Witte



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

84 m²

SLAAPKAMERS

2

PERCEELOPPERVLAKE

54 m²

Energielabel

D

Soort : Eengezinswoning
Type : Tussenwoning

Bouwjaar : 1903
Woning

Verwarming : C.v.-ketel
Merk : Nefit
Bouwjaar : 2014

Parkeer Faciliteiten : openbaar parkeren

Tuin : Zonneterras
Ligging : Noordoost

Isolatie woning : Dakisolatie,
gedeeltelijk dubbel
glas

Indeling

Aan de sfeervolle en rustig gelegen Molendijk in Stavenisse staat deze karakteristieke tussenwoning van circa 84 m² woonoppervlakte. De woning, gebouwd in 1963, biedt een verrassend ruime indeling met drie volwaardige woonlagen, een dakterras met vrij uitzicht over de jachthaven en een praktische indeling met diverse opbergmogelijkheden. Het huis ademt charme met zijn traditionele rode bakstenen gevel en is ideaal voor wie een woning naar eigen smaak wil moderniseren!

Begane grond

U bereikt de voordeur direct vanaf de straat en komt binnen in de entree. De hal leidt naar de doorzonwoonkamer welke voorzien is van een laminaatvloer.

Aansluitend vindt u de keuken, voorzien van een klassieke, crèmekleurige keukenopstelling met houten werkblad en betegelde achterwand met sierrand. Er is een gaskookplaat en afzuigkap aanwezig. Achter de keuken ligt een bijkeuken, ideaal voor extra opslag en wasapparatuur. Vanuit hier bereikt u ook de badkamer. De betegelde badkamer is praktisch ingedeeld met een inloopdouche, wastafel en toilet, en uitgevoerd in witte tegels met een donker contrasterende vloer. De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat.

Eerste verdieping

Een vaste trap brengt u naar de eerste verdieping, waar twee ruime slaapkamers en een overloop zijn gesitueerd. De voorste slaapkamer is voorzien van praktische inbouwkasten, wat zorgt voor extra bergruimte en een nette uitstraling. Beide slaapkamers hebben vloerbedekking en lichte wanden. Aan de achterzijde bevindt zich een deur naar het royale dakterras, dat een prachtig uitzicht biedt over de jachthaven en de omgeving. Hier geniet u van de middag- en avondzon en heeft u een unieke, rustig gelegen buitenruimte met direct zicht op de haven!

Tweede verdieping (zolder)

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een grote open zolderruimte met een nokhoogte van circa 2,42 meter. Dankzij het dakraam en de schuine wanden is dit een veelzijdige ruimte: perfect als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Achter de knieschotten is extra

bergruimte aanwezig.

Tuin / buitenruimte

Het dakterras is voorzien van houten vlonderdelen en een metalen balustrade en biedt een weids uitzicht over de jachthaven en de omgeving van Stavenisse. De rustige ligging zorgt voor veel privacy en een ontspannen sfeer!

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 84 m²
- Bouwjaar 1963, met karakteristieke jaren-'30 gevelstijl en rood metselwerk.
- Verwarming via een CV-ketel uit 2014.
- Grotendeels voorzien van dubbel glas voor goede isolatie.
- Ruime doorzonwoonkamer en praktische bijkeuken.
- Twee slaapkamers en een royale zolder met vaste trap.
- Dakterras met vrij uitzicht over de jachthaven en het dorp; kortom een rustig gelegen plek met direct zicht op de haven.
- Openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- De woning biedt uitstekende mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Bent u op zoek naar een ruime woning met karakter, waar u uw eigen stijl en woonwensen kunt realiseren, én met een dakterras met uniek uitzicht op de haven? Dan is Molendijk 10 in Stavenisse absoluut een bezichtiging waard!







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



















PASSIE EN VAKMANSCHAP, ELKE DAG OPNIEUW!

Benieuwd naar wat uw huis waard is of een bezichtiging plannen?

Bel ons team in Tholen T. 0166 72 89 00



Hotspots

Gemeente Kapelle



Winkelen

Voor de dagelijkse boodschappen biedt Kapelle maar liefst 3 supermarkten! Daarnaast zijn er diverse bakkers, slager, bloemisten en overige winkels op het dorp.

Wemeldinge

Even uitwaaien aan de zeedijk? Wemeldinge is gelegen langs de oosterschelde en biedt in de zomermaanden heerlijke verkoeling aan het water. Uiteten? Wemeldinge biedt diverse gezellige eetgelegenheden.

Sportief

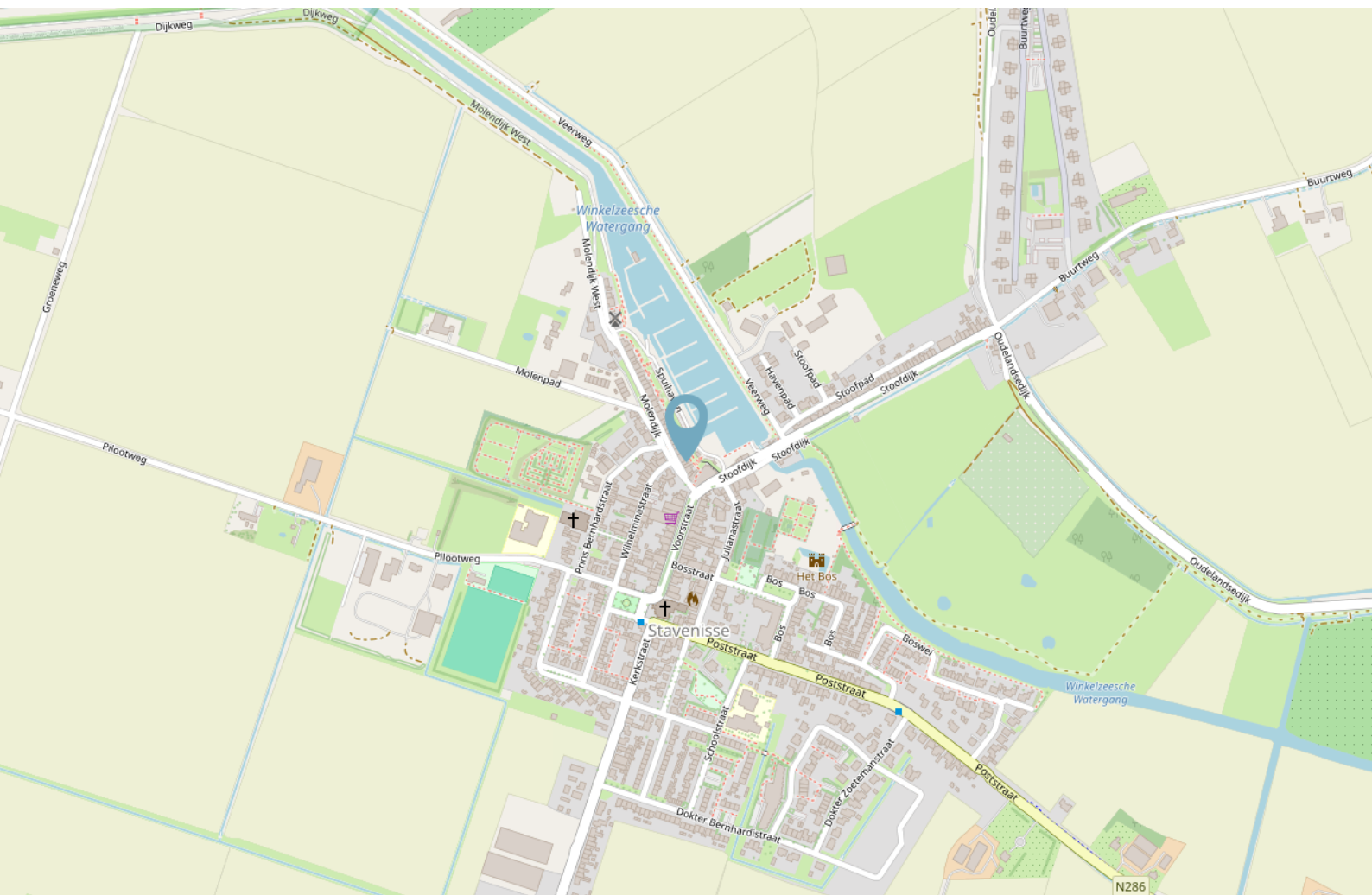
De gemeente Kapelle is goed voorzien op het gebied van sportgelegenheden. Kapelle biedt een eigen voetbal- en korfbalvereniging. Daarnaast biedt het dorp een zwembad, sporthal en tennisbaan.



Centraal

De gemeente Kapelle is centraal gelegen. Via de Vierwegen is er een uitstekende ontsluiting naar de A58 richting Bergen op Zoom, Antwerpen & Vlissingen.

Kapelle heeft ook een treinstation waar ieder half uur een trein vertrekt richting Vlissingen of Roosendaal.



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
479992654

Datum registratie
22-09-2025

Geldig tot
18-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



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 aardgas aansluiting

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

Molendijk 10
4696BL Stavenisse
BAG-ID: 071601000025071

Detailaanduiding

Bouwjaar 1903
Compactheid 1,56
Vloeroppervlakte 95m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

S. de Koe

Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfsnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname

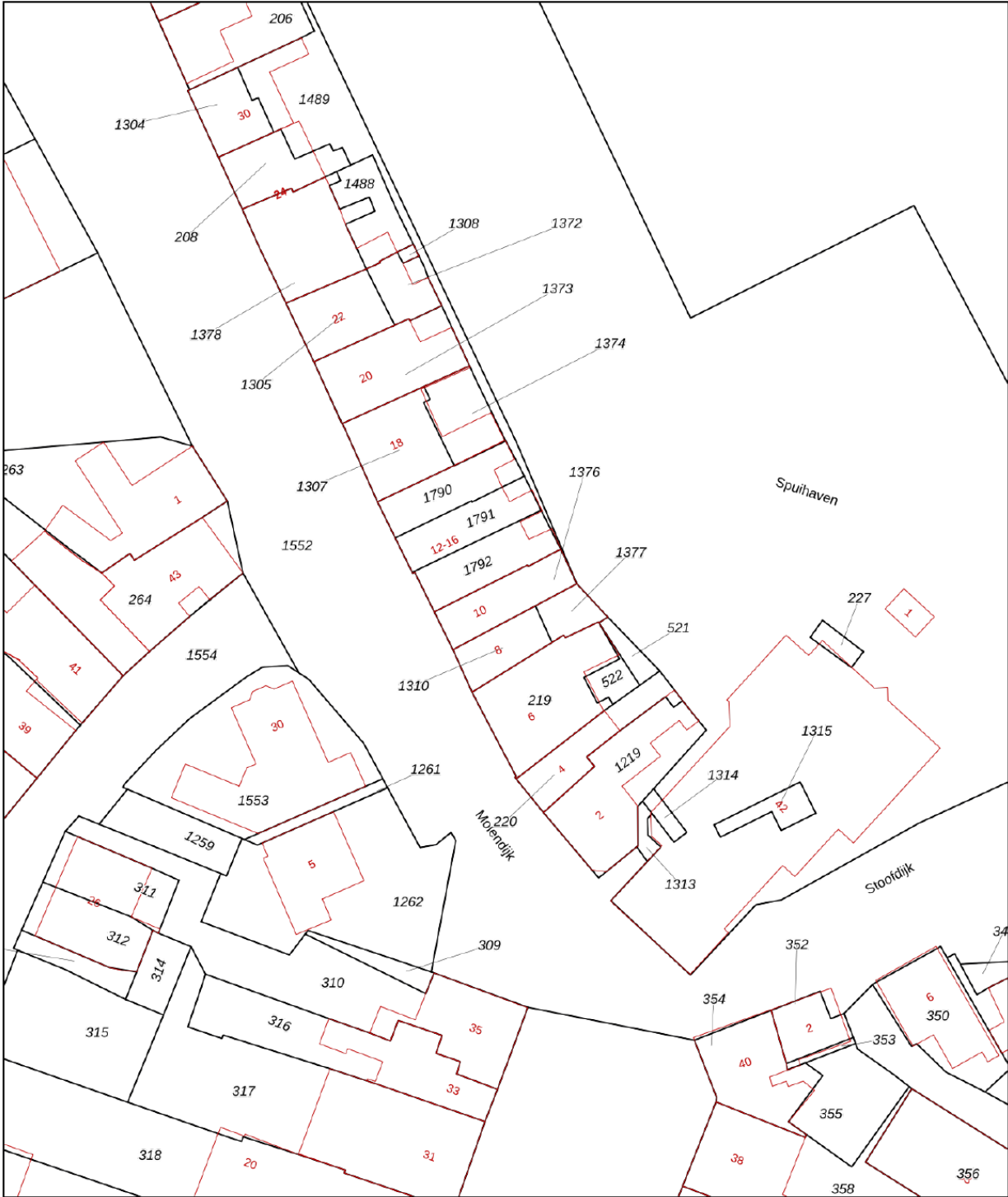


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stavenisse

Sectie F

Perceel 1376

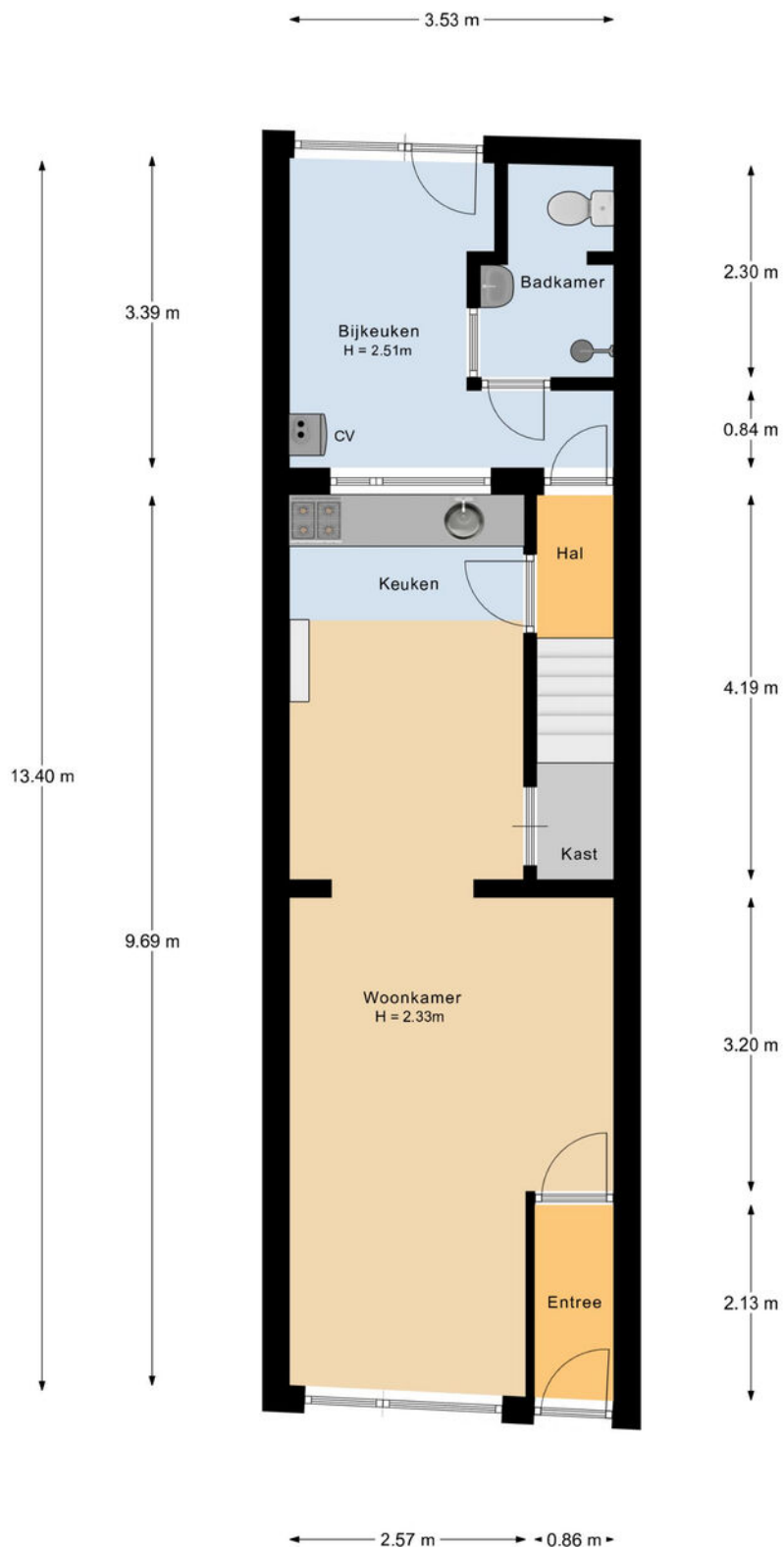
kadaster



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.

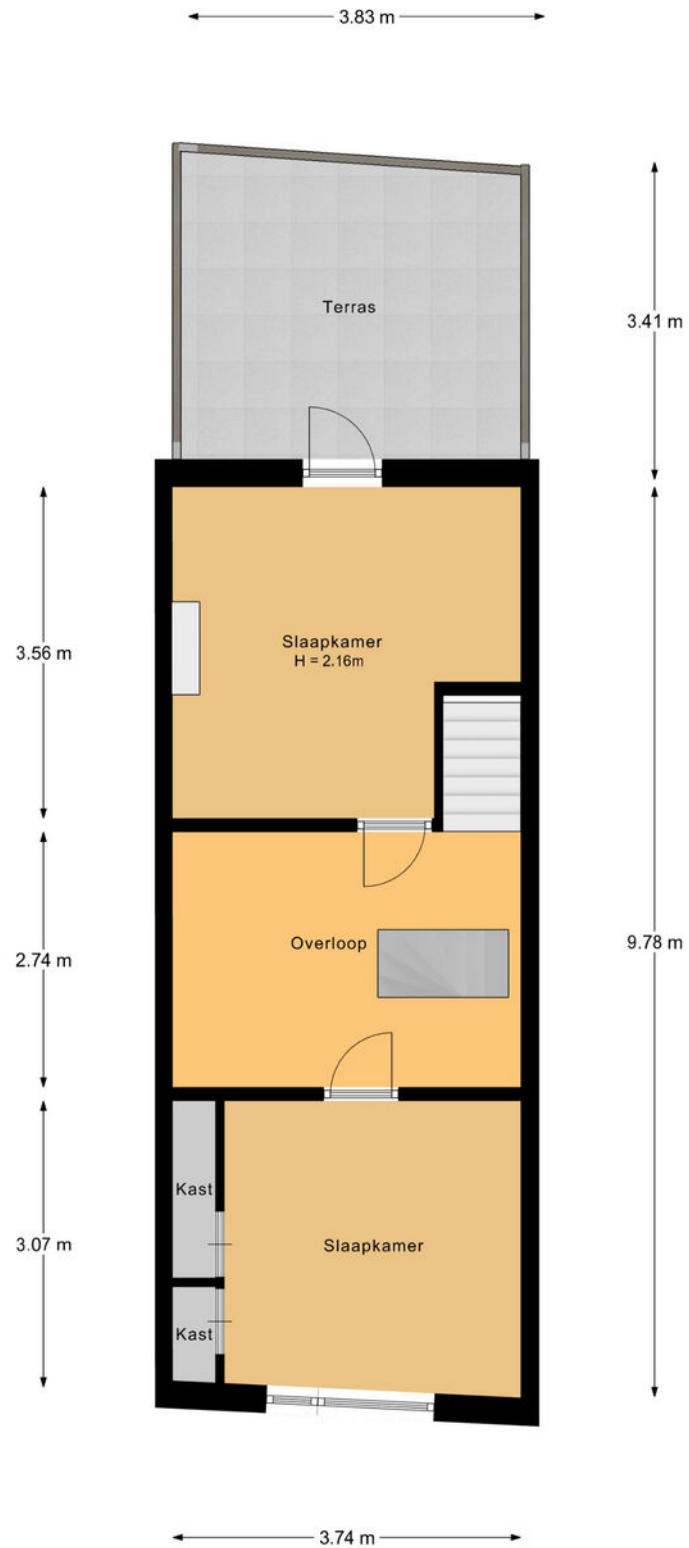
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



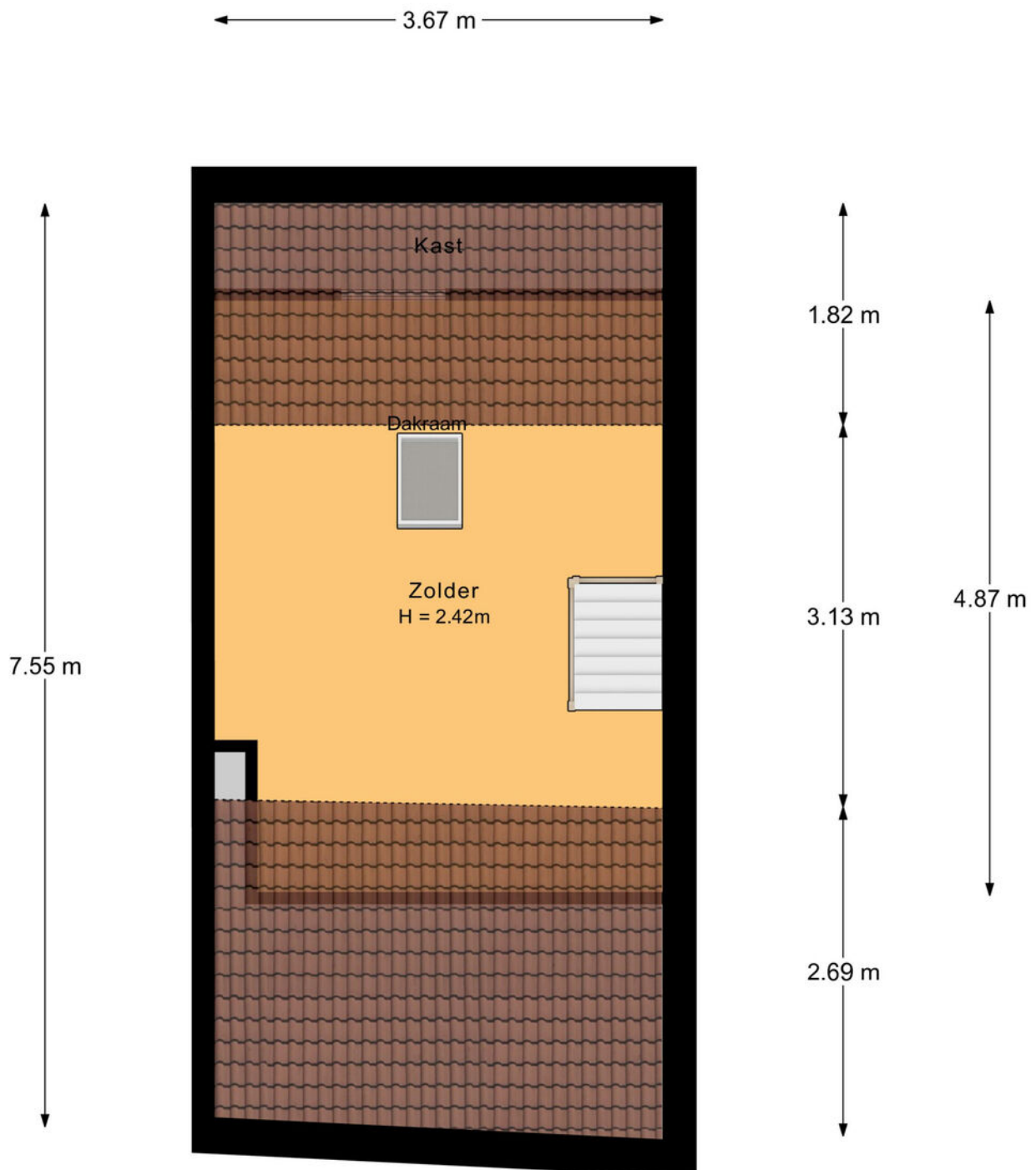
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



Zolder

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 op 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

Vastgoed
Ned.

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Molendijk 10, 4696 BL Stavenisse

Datum:

04-09-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Yerseke

Marijkelaan 2a
4401 GG Yerseke
0113 57 31 00

Goes

Piet Heinstraat 32
4461 GL Goes
0113 23 19 34

Tholen

Eendrachtsweg 9
4691 EK Tholen
0166 72 89 00

Nieuwerkerk

Kooijman Makelaardij
Deltastraat 10
4306 BK Nieuwerkerk
0111 64 41 45

info@neeskens.com
www.neeskens.com

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.

neeskens.com/diensten