



Welkom

Tuinstraat 11 in Nieuwerkerk
Vraagprijs € 339.000 k.k.

Leuk dat u interesse
heeft in deze woning!



Kooijman

MAKELAARDIJ



*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

**Tuinstraat 11,
Nieuwerkerk**
vraagprijs € 339.000 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



instagram.com/kooijmanmakelaardij



kooijmanmakelaardij.nl/zoek-en-match





Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

120 m²

SLAAPKAMERS

4

PERCEELOPPERVLAKE

116 m²

BOUWJAAR

1998

Soort : Eengezinswoning
Type : Tussenwoning

Bouwjaar : 1998
Woning

Verwarming : C.v.-ketel
Merk : Nefit trendline
hrc25/cw4
Bouwjaar : 2018

Schuur/Berging
Garage Type : Garagebox
Garage Oppervlakte : 15 m²

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : West

Parkeer Faciliteiten : openbaar parkeren

Isolatie woning

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

Indeling

In een rustige, kindvriendelijke straat in het hart van Nieuwerkerk staat deze sfeervolle en goed onderhouden tussenwoning met circa 120 m² woonoppervlak, een garagebox en een onderhoudsarme tuin.

Begane grond

U betreedt de woning via de voordeur, die direct zorgt voor een lichte hal. De entree is praktisch ingericht met een garderobe en meterkast.

De woonkamer is ruim en licht, met een grote raampartij aan de voorzijde die uitzicht biedt op de nette voortuin met hortensia's en leilinden. De zachte groen geschilderde muren combineren fraai met de lichte houtlook vloer en het witte plafond, waardoor de ruimte warm en uitnodigend aanvoelt. Het interieur ademt rust, met subtiele kleuren en natuurlijke materialen.

De halfopen keuken is in landelijke stijl uitgevoerd met roomwitte fronten, een donker werkblad en chroomkleurige grepen. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een gasfornuis, oven, afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De praktische hoekopstelling biedt veel kastruimte en werkoppervlak.

Aansluitend is er een bijkeuken, met ruimte voor wasmachine, droger en extra voorraad! Een waardevolle toevoeging aan het wooncomfort.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is breed en licht, met ruimte voor een groot bed en kledingkast. De tweede slaapkamer aan de voorzijde heeft een vergelijkbare maatvoering, eveneens met veel lichtinval door de brede ramen. De derde kamer is ideaal als kinderkamer of werkkamer.

De badkamer is volledig betegeld in warme beige- en zandtinten en voorzien van zowel een ligbad als een afzonderlijke douchecabine, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij het brede raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De combinatie van lichte wandtegels en de warmbruine accenten geeft de ruimte een klassieke en verzorgde uitstraling.

Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar de ruime zolderverdieping. Hier is een grote vierde slaapkamer of hobbyruimte ingericht, met laminaatvloer in houttint en een dakraam. De wanden zijn deels in een warme roodtint geschilderd, wat de ruimte een speels karakter geeft. Hier vindt u tevens de cv-installatie en aansluitingen voor extra opbergrekken of een werkplek. Dankzij de rechte wanden is dit een volwaardige verdieping die eenvoudig aan uw woonwensen aan te passen is.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsarm aangelegd met grijze sierbestrating, een kleine border met beplanting en voldoende ruimte voor een eettafel of loungeset. De tuin is keurig omsloten met een houten schutting en biedt veel privacy. Buiten de tuin staat de ruime garagebox, bereikbaar via een achterpad—ideaal voor het stallen van fietsen, motor of auto.

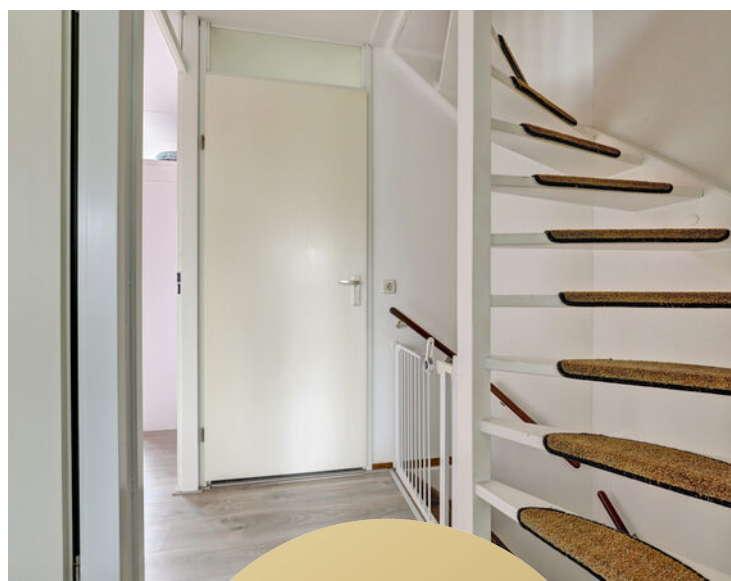
Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 120 m²
- Moderne, lichte woonkamer met sfeervolle kleurstelling (groen/goudtonen)
- Halfopen keuken in landelijke stijl met inbouwapparatuur
- 4 slaapkamers, waarvan één royale op de zolderverdieping
- Badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en tweede toilet
- Onderhoudsarme tuin
- Compleet met garagebox
- Kindvriendelijke ligging aan een rustig hofje
- Instapklaar: keurig afgewerkt, nette vloeren en wanden

Kortom, een ruime, verzorgde en instapklare gezinswoning met veel licht, een warme sfeer en praktische indeling! Gelegen in een rustige straat met alle voorzieningen op loopafstand. Wij nodigen u van harte uit om Tuinstraat 11 in Nieuwerkerk te komen bezichtigen!







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.

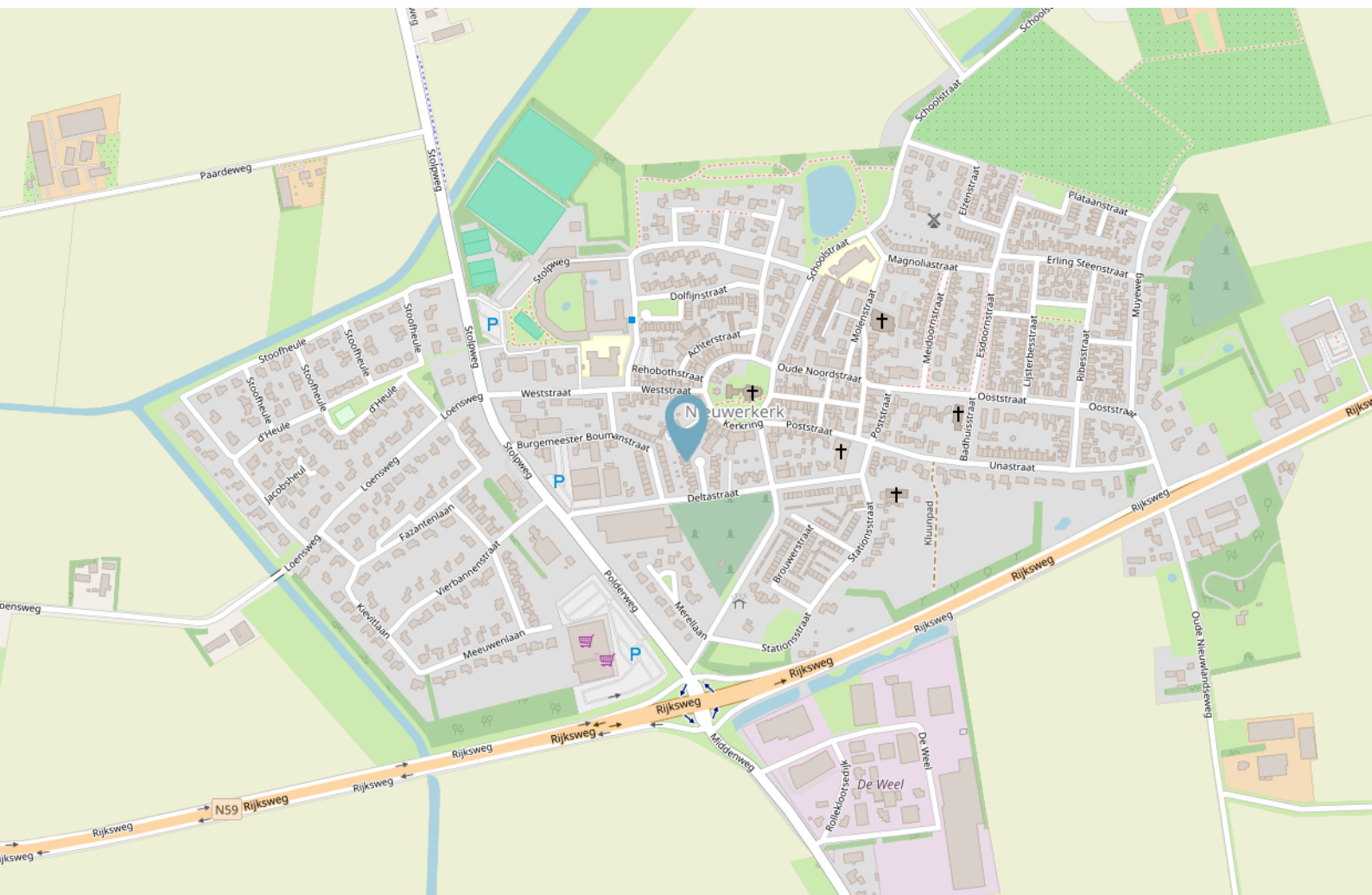


Centraal

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



Rijksoverheid

Energie label woning

Tuinstraat 11
4306BX Nieuwerkerk
BAG-ID: 1676010000480862

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 876848754
Datum van registratie 17-08-2018
Geldig tot 17-08-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Fokke Spoelstra
Examennummer 7589
KvK nummer 62443909

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

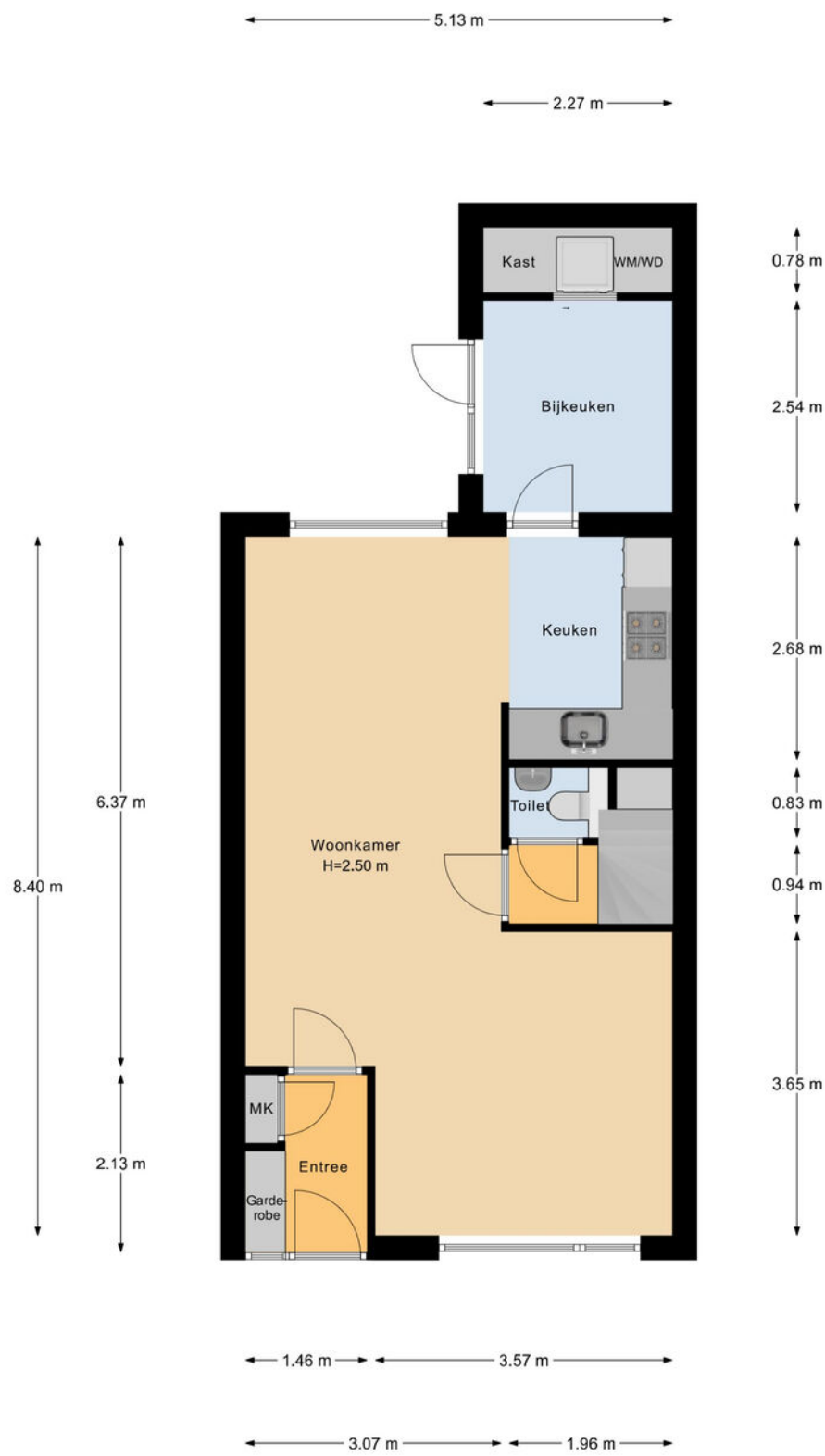
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



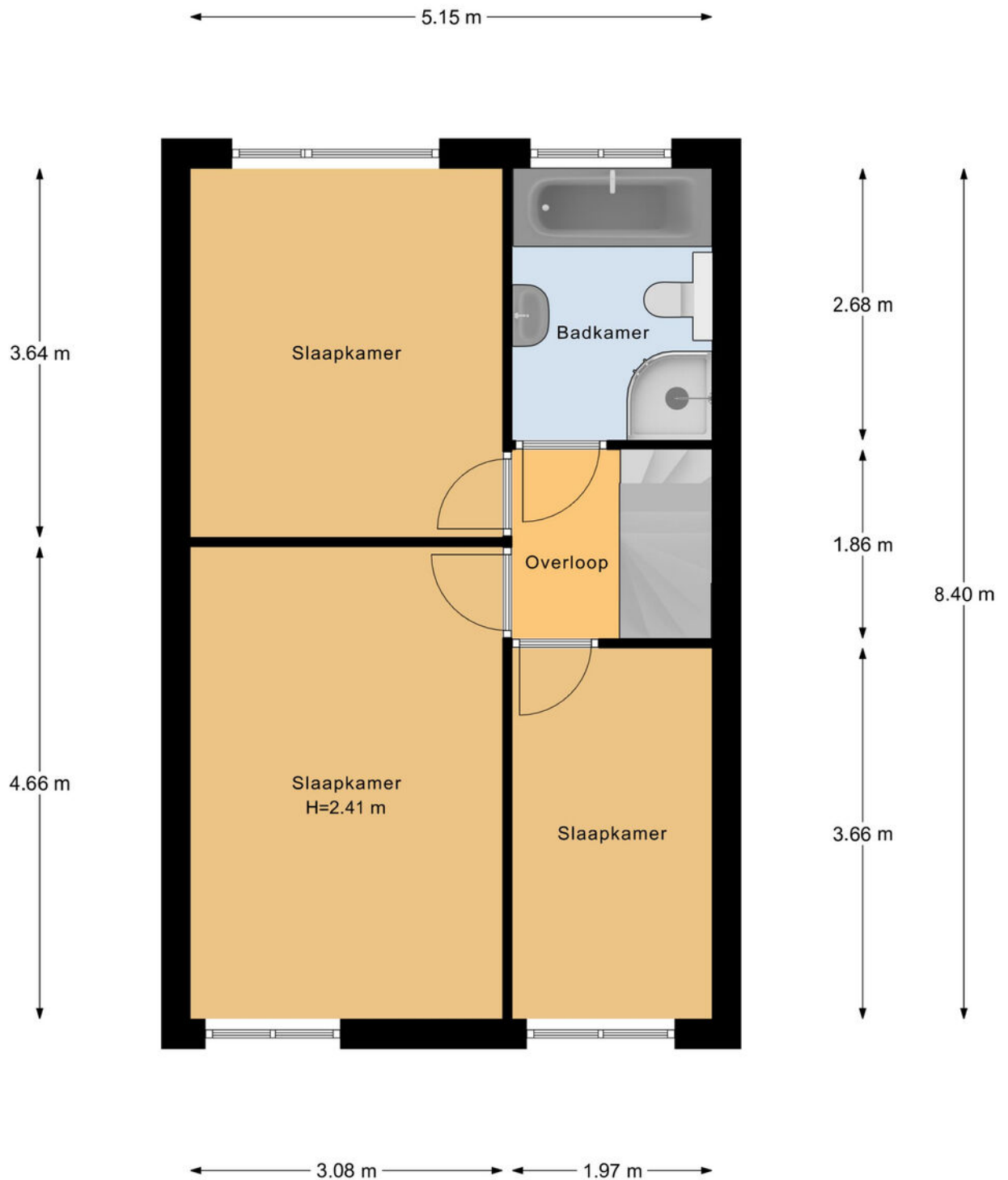
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Duiveland	
 Voorlopige kadastrale grens		Sectie A	
 Administratieve kadastrale grens		Perceel 1486	
 Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025 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



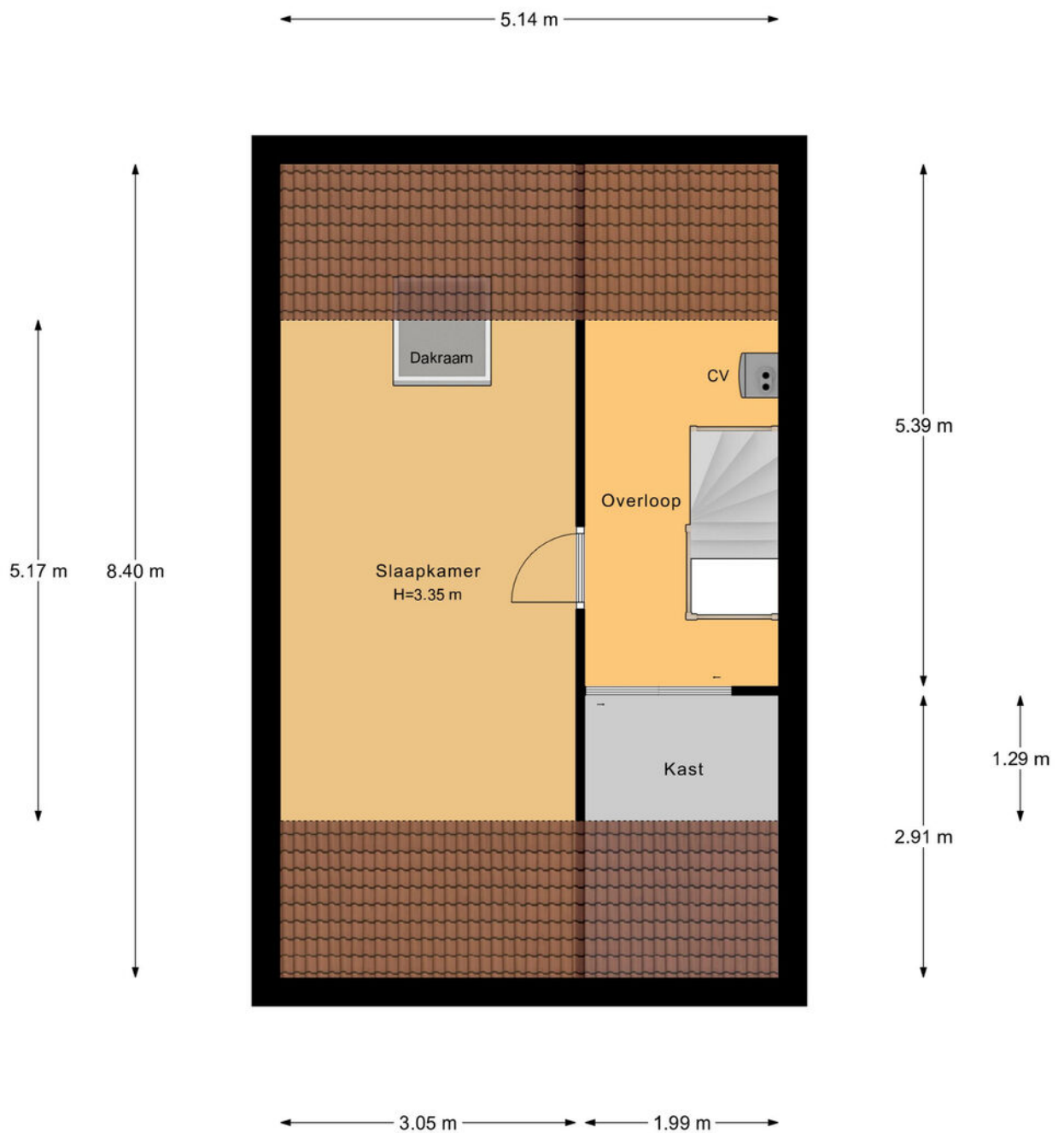
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

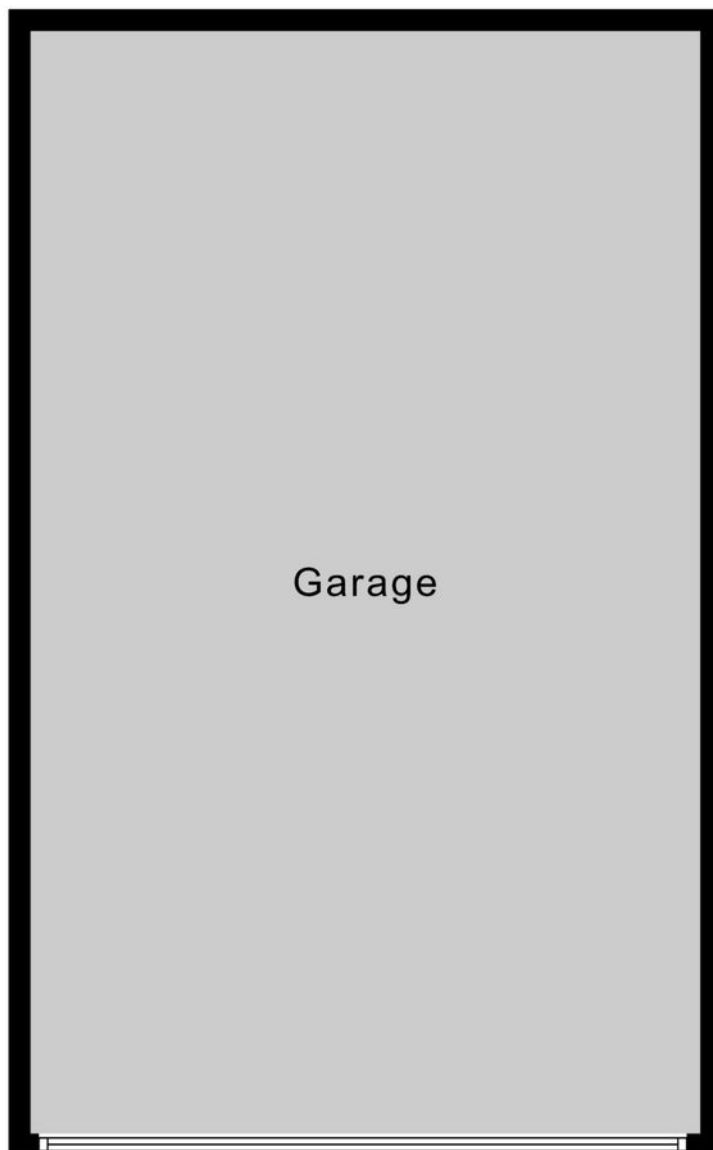
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 3.05 m →



↑
5.02 m
↓

Garage

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 bindingen. 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.

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](https://www.kooijmanmakelaardij.nl/diensten)