

# Welkom

Ribesstraat 12 in Nieuwerkerk  
Vraagprijs € 319.000 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

**Ribesstraat 12,  
Nieuwerkerk**  
vraagprijs € 319.000 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

**96 m<sup>2</sup>**

SLAAPKAMERS

**4**

PERCEELOPPERVLAKTE

**173 m<sup>2</sup>**

BOUWJAAR

**1954**

Soort : Eengezinswoning  
Type : Tussenwoning

**Bouwjaar**  
Woning : 1954

Verwarming : C.v.-ketel,  
vloerverwarming  
gedeeltelijk

**Schuur/Berging**  
Berging : vrijstaand hout  
Parkeer Faciliteiten : openbaar parkeren

Merk : Remeha avanta  
Bouwjaar : 2015

Tuin : Achtertuin, voortuin  
Ligging : Oost

## Isolatie woning

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

# Indeling

Comfortabel en rustig wonen in Nieuwerkerk, nabij alle voorzieningen!

In een rustige en kindvriendelijke straat in Nieuwerkerk ligt deze verzorgde tussenwoning aan de Ribesstraat 12. De woning beschikt over een praktische indeling met een lichte doorzonwoonkamer, een halfopen keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale slaapkamer met extra sanitaire voorziening op de tweede verdieping. De sfeervolle tuin met overkapping en berging maakt het geheel compleet.

## Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het modern uitgevoerde toilet met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is een prettige en lichte leefruimte met een praktische indeling. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is er een aangename lichtinval gedurende de dag. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek.

Aan de achterzijde van de woning ligt de halfopen keuken, geplaatst langs twee wanden. Deze keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, koelkast, afzuigkap, stoomoven en vaatwasser, evenals een spoelbak. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, allen van een goed formaat en praktisch in te richten. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één aan de voorzijde.

De badkamer is compact maar compleet uitgevoerd met een douche en wastafel. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een raam, wat zorgt voor natuurlijke en mechanische ventilatie en daglicht.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping is ingericht als een royale vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is dit een sfeervolle en lichte ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als master bedroom, werkruimte of

logeerkamer.

Een bijzonder pluspunt van deze verdieping is de aanwezigheid van een extra toilet met wastafel, wat bijdraagt aan het wooncomfort. Daarnaast is er praktische berging aanwezig achter de knieschotten en op de overloop.

## Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een sfeervolle houten overkapping, waardoor je hier het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Onder de overkapping is ruimte voor een loungehoek en een buitenkachel of barbecue. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en opslag. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

## Bijzonderheden

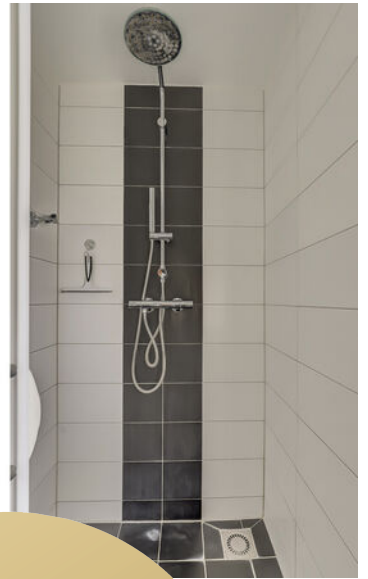
- Verzorgde tussenwoning
- Lichte doorzonwoonkamer
- Halfopen keuken met inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers
- Extra toilet en wastafel op de tweede verdieping
- Sfeervolle achtertuin met overkapping en berging
- Vrijstaande berging
- Gelegen in een rustige woonwijk nabij voorzieningen

Ribesstraat 12 is een comfortabel en praktisch ingedeeld woonhuis met verrassend veel ruimte, een prettige sfeer en een fijne tuin. Een ideale woning voor wie zorgeloos wil wonen op een rustige locatie. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft.









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.

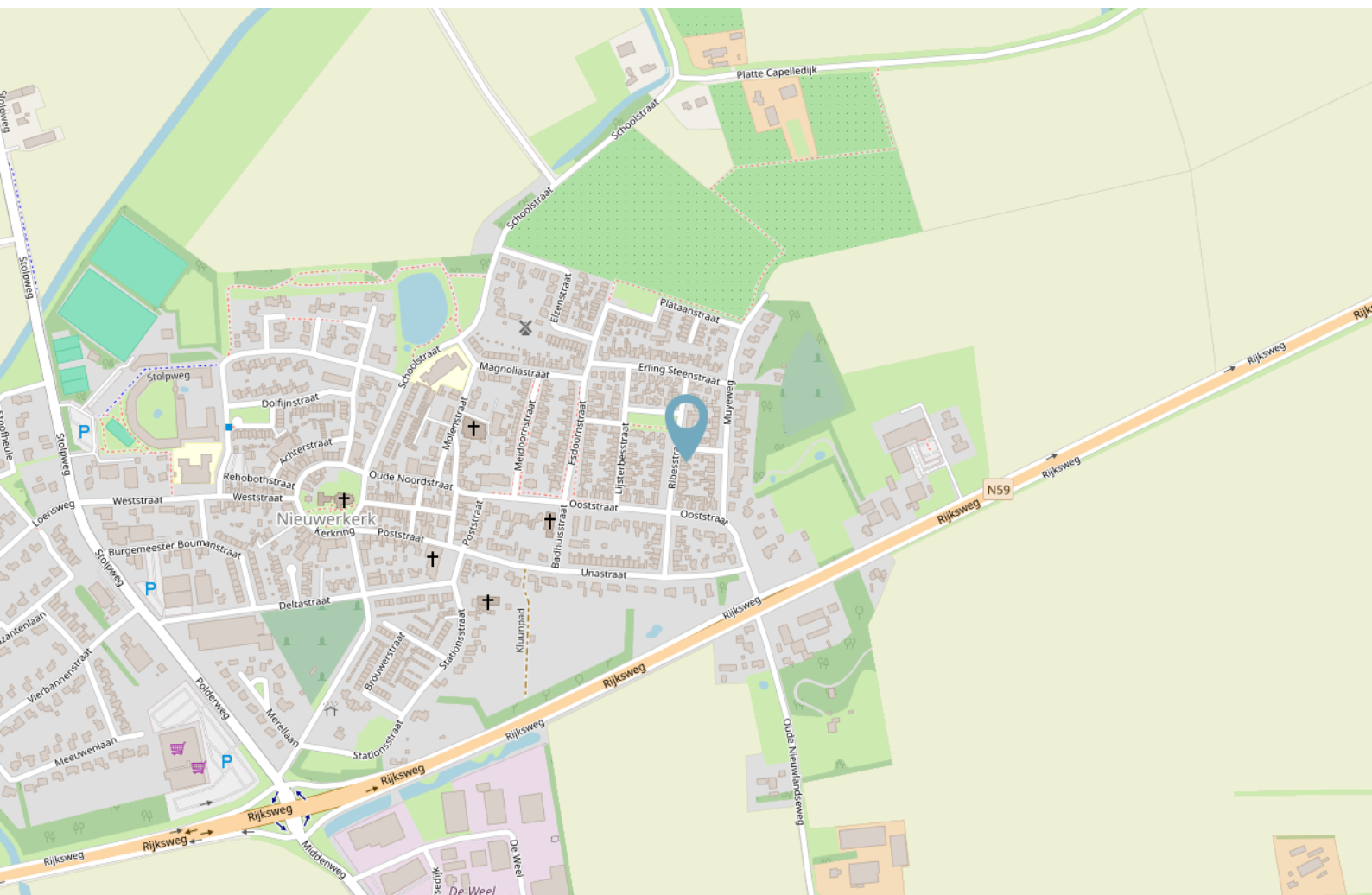
### Centraal

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?.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

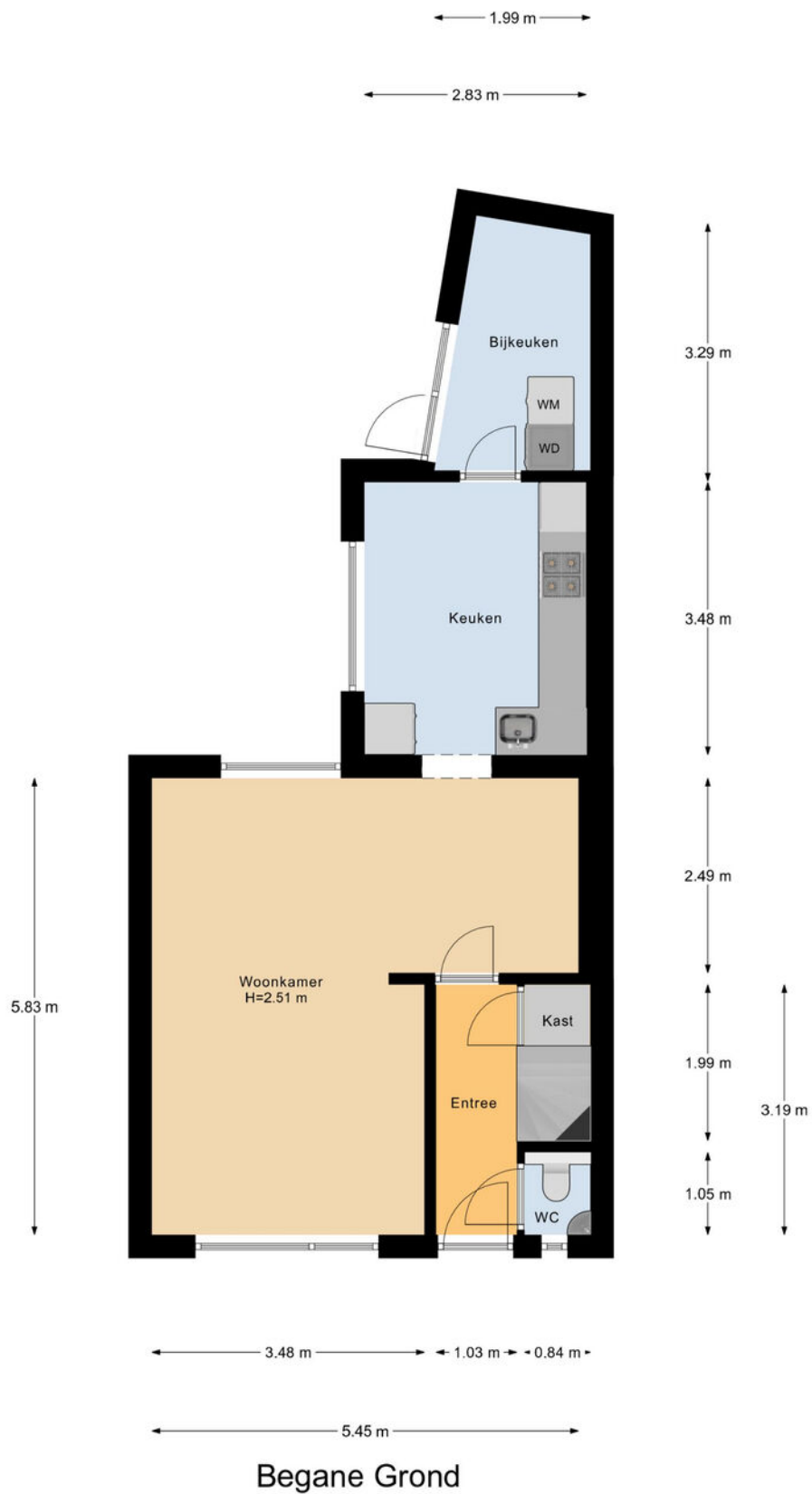


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Duiveland Sectie A Perceel 397</p>	
---	--	--	---

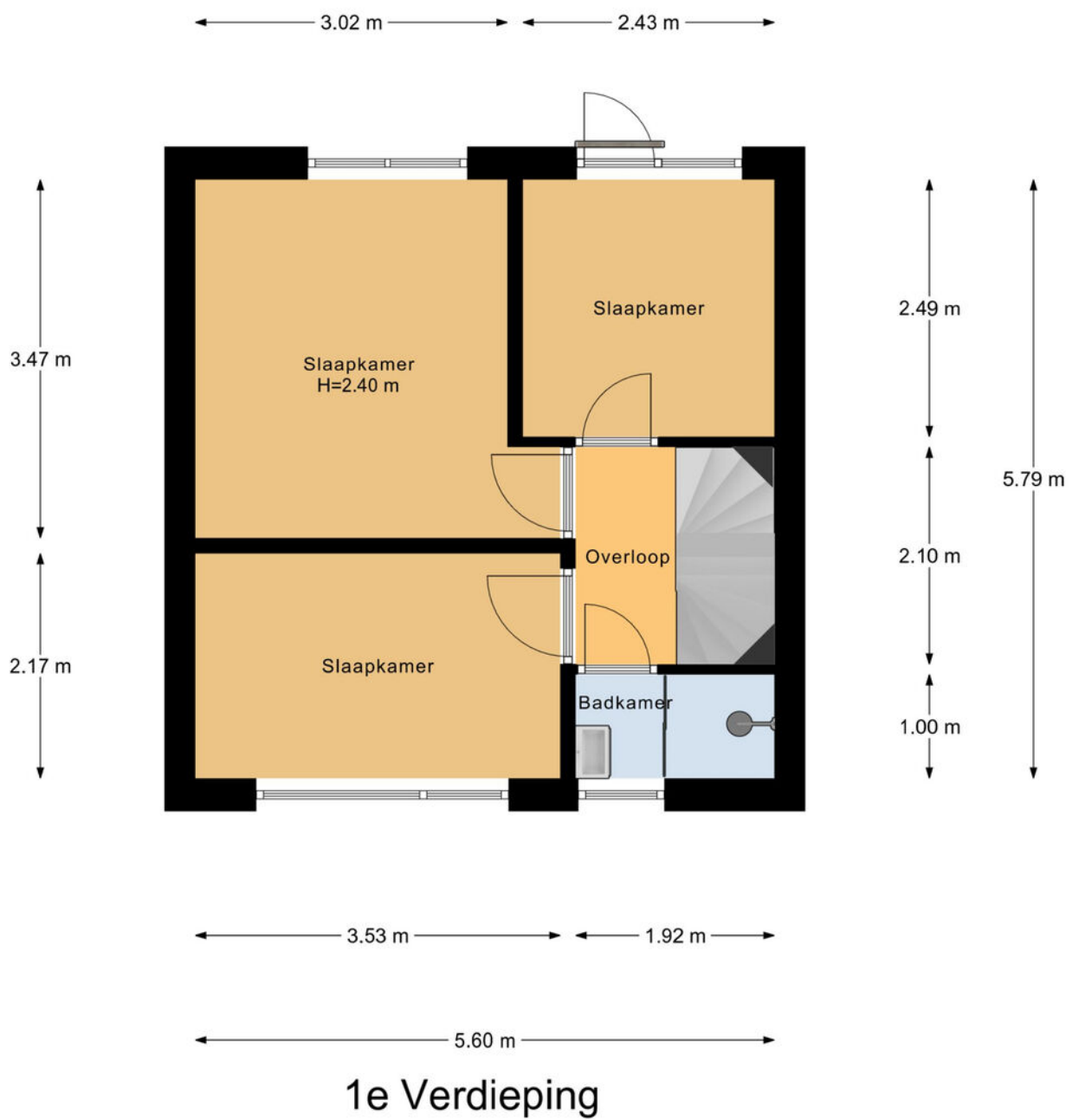
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

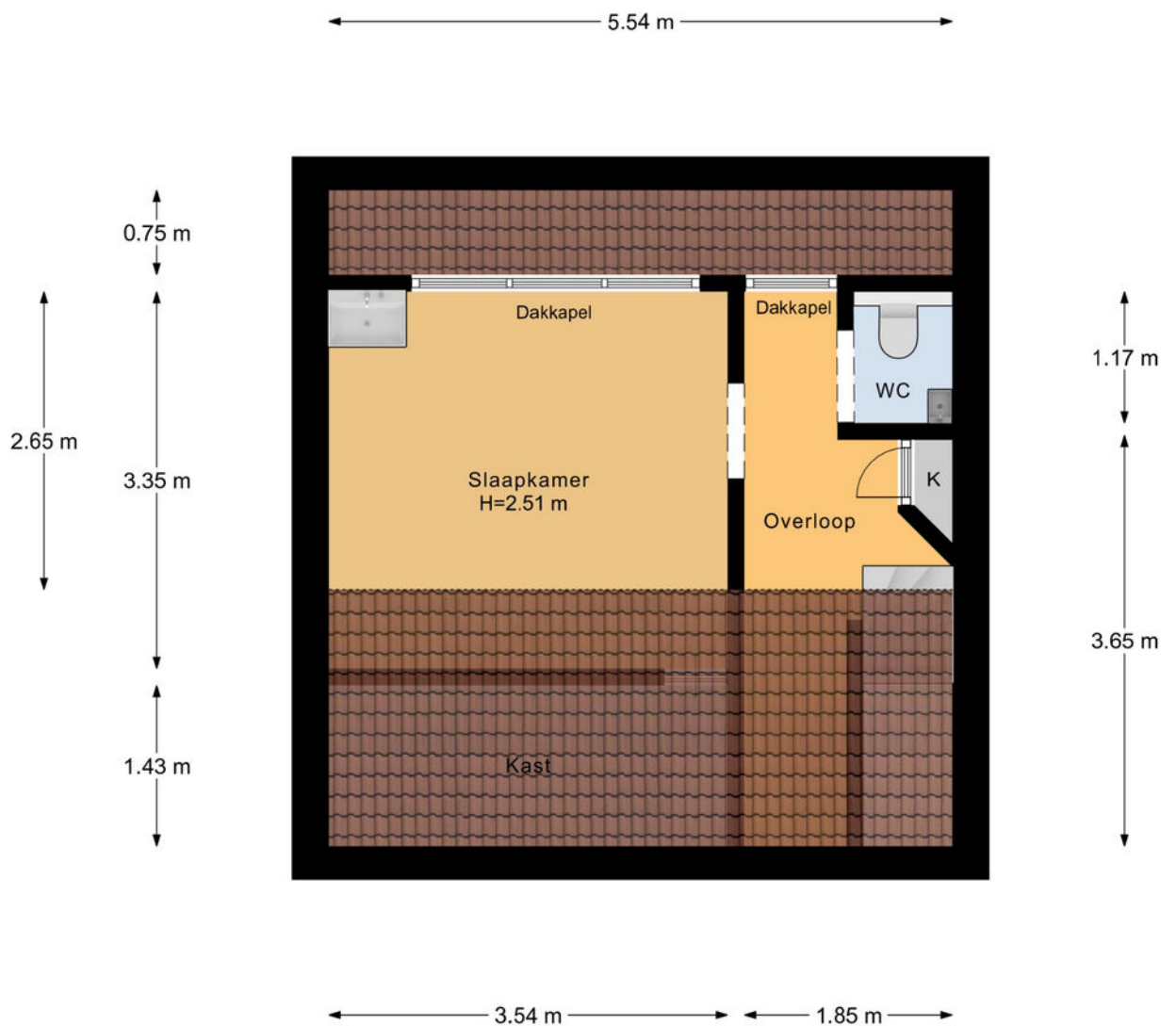
# Plattegrond



# Plattegrond

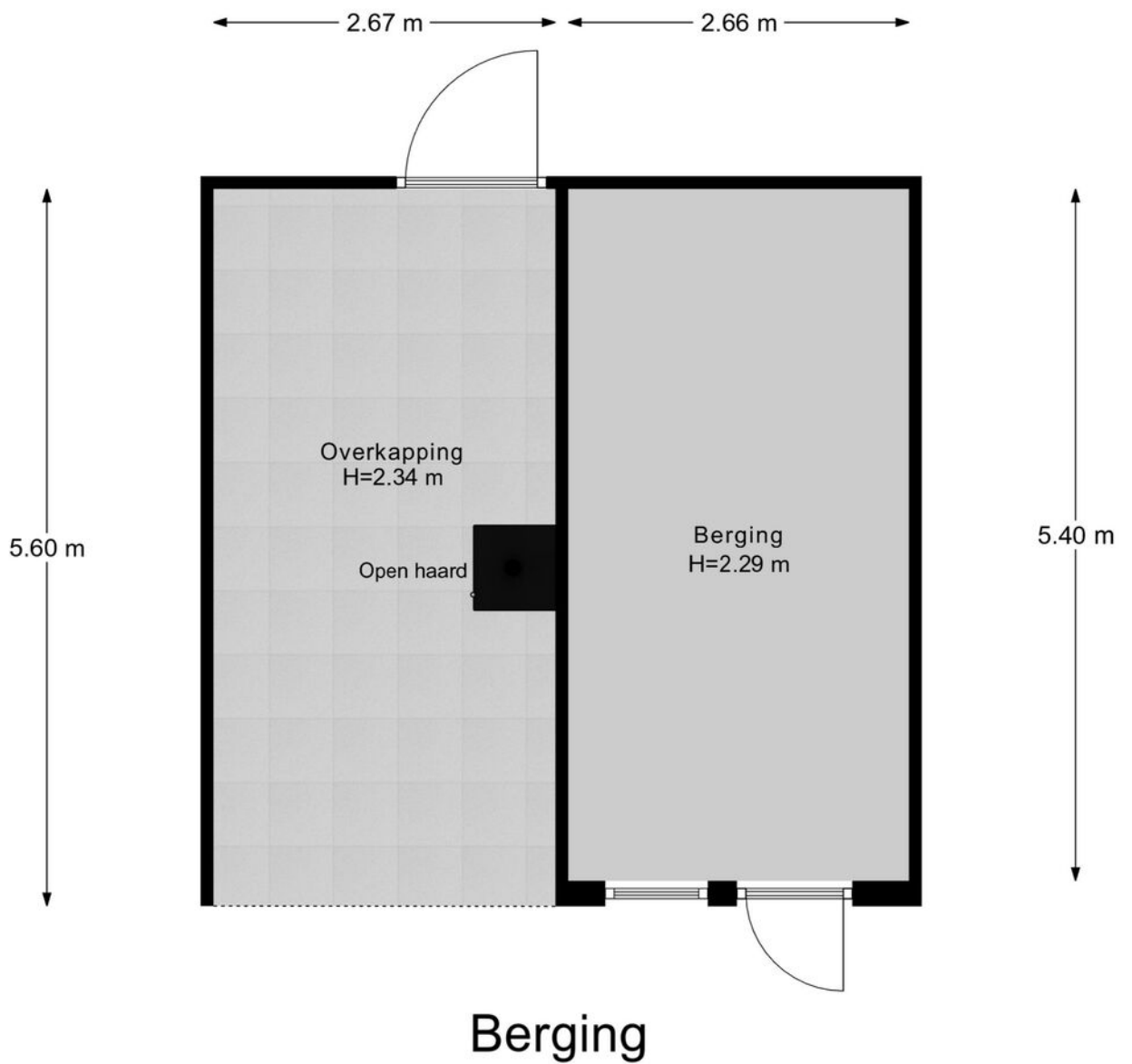


# Plattegrond



2e Verdieping

# 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 a schrift 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

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- grote kast woonkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

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)