



# Welkom

Wulpdal 34 in Scherpenisse  
Vraagprijs € 349.000 k.k.

Leuk dat u interesse  
heeft in deze woning!



**Neeskens**

MAKELAARS



\*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!

## Wulpdal 34, Scherpenisse

vraagprijs € 349.000 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/



instagram.com/neeskensmakelaars



neeskens.com/zoek-en-match

## Maak kennis met onze makelaars:



Wilco Neeskens



Henri Butijn



Heidi Boeder



Christian Koster



Martin van Ieperen



Ko Stokx



Wilmar van Haaften



Bart van der Maas



Wim Kooijman



Adjan Sterkenburg



Hans Witte



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**90 m<sup>2</sup>**

SLAAPKAMERS

**3**

PERCEELOPPERVLAKTE

**463 m<sup>2</sup>**

BOUWJAAR

**2023**

Soort : Villa  
Type : Vrijstaande woning

Verwarming : Vloerverwarming  
geheel, warmtepomp,  
warmte  
terugwininstallatie

Warm water : Elektische boiler  
eigendom

Tuin : Achtertuin, voortuin,  
tuin rondom

## Isolatie woning

Dakisolatie : Ja

Muurisolatie : Ja

Vloerisolatie : Ja

Dubbelglas : Ja

Energielabel : A+++

## Schuur/Berging

Garage Type : Geen garage

Garage Oppervlakte : -

Garage Faciliteiten : -

Berging : inpandig

Parkeer Faciliteiten : eigen terrein

# Indeling

Welkom bij deze luxe vakantie villa gelegen aan de Oosterschelde! Deze prachtige vrijstaande woning, gelegen aan Wulpdal 34, biedt u een heerlijke leefruimte van 90 m<sup>2</sup> op een unieke locatie op een vakantiepark dat zich ontplooid tot een mooi geheel. De woning kenmerkt zich door een moderne afwerking, veel natuurlijk lichtinval en een prachtig uitzicht. Met een riante tuin en ruime parkeergelegenheid is dit een ideale plek ter ontspanning of om als vakantiewoning ter verhuren.

## Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime entree die toegang biedt tot de lichte woonkamer. De woonkamer is voorzien van grote raampartijen, waardoor het zonlicht vrij spel heeft. De sfeervolle zithoek nodigt uit om te ontspannen, terwijl er tevens ruimte is voor een gezellige eethoek. De open keuken is modern en strak afgewerkt, voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een combi-oven, vaatwasser en een inductiekookplaat. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de tuin via een schuifpui, wat zorgt voor een fijne connectie tussen binnen en buiten. Op de begane grond bevindt zich ook een praktische berging. Via de entree bereikt u ook een ruime slaapkamer met een aangrenzende badkamer, hier is een inloopdouche en een wastafel aanwezig.

## Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt ruimte aan twee royale slaapkamers, beide afgewerkt met nette materialen en voorzien van dakelementen die de kamers extra karakter geeft. De badkamer is modern ingericht en uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel, het toilet is een aparte ruimte wat zorgt voor extra comfort. Dankzij de slimme indeling biedt deze verdieping een fijne balans tussen comfort en functionaliteit.

## Tuin:

De ruime tuin is ideaal! Hier kunt u de hele dag genieten van de zon! De tuin is keurig onderhouden en biedt volop ruimte voor ontspanning, spelende kinderen of een gezellige barbecue met vrienden en familie. Aan de voorzijde van de woning is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Bijzonderheden:

- Geschikt voor recreatief gebruik en / of verhuur
- Traditioneel en duurzaam gebouwd
- Woonoppervlakte van 90 m<sup>2</sup>
- Moderne keuken en badkamer
- Ruime tuin de terrasligging op het zuiden
- Drie royale slaapkamers, waarvan een op de begane grond
- Rustige ligging in een groene omgeving
- Prijs is excl. BTW

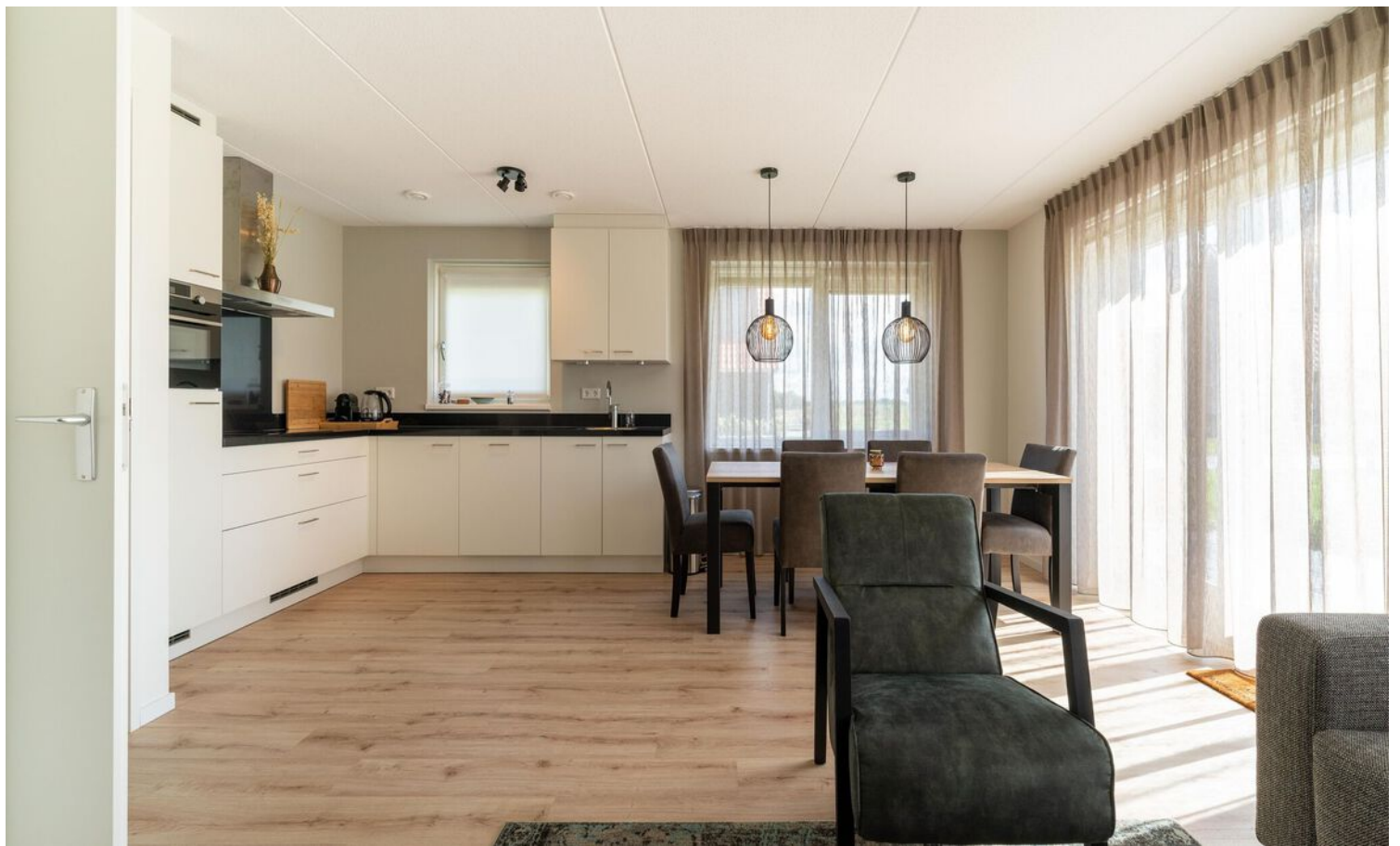
Bent u opzoek naar een vakantiewoning of zoekt u een mooie investering?

Dan is Wulpdal 34 in Scherpenisse zeker een bezichtiging waard. Neem vandaag nog contact op voor meer informatie of een bezichtiging!







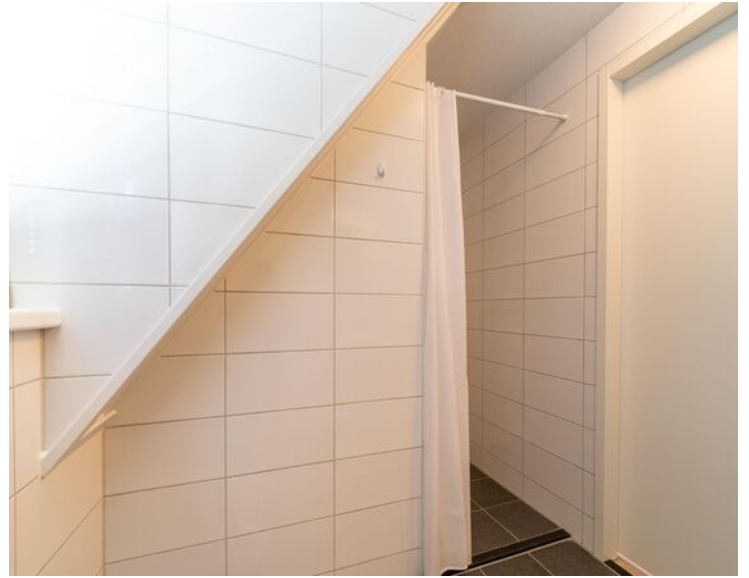


Hulp nodig  
bij de aankoop  
van uw droomhuis?  
Onze makelaar  
helpt u graag!















# Hotspots

## Gemeente Tholen



### Winkelen

Voor de dagelijkse boodschappen vindt je op bijna elk dorp in Tholen een supermarkt. Tholen stad biedt een gezellig centrum met diverse winkels. Een middagje shoppen? Bergen op Zoom biedt een breed aanbod aan winkels.

### Dagje uit

Als u naar Tholen rijdt via de Oesterdam ziet u zeker op zonnige dagen veel toeristen. Dit is namelijk een perfecte plek voor windsurfen. Het grevelingenmeer is daarnaast een geliefde duikersspot.

### Sportief

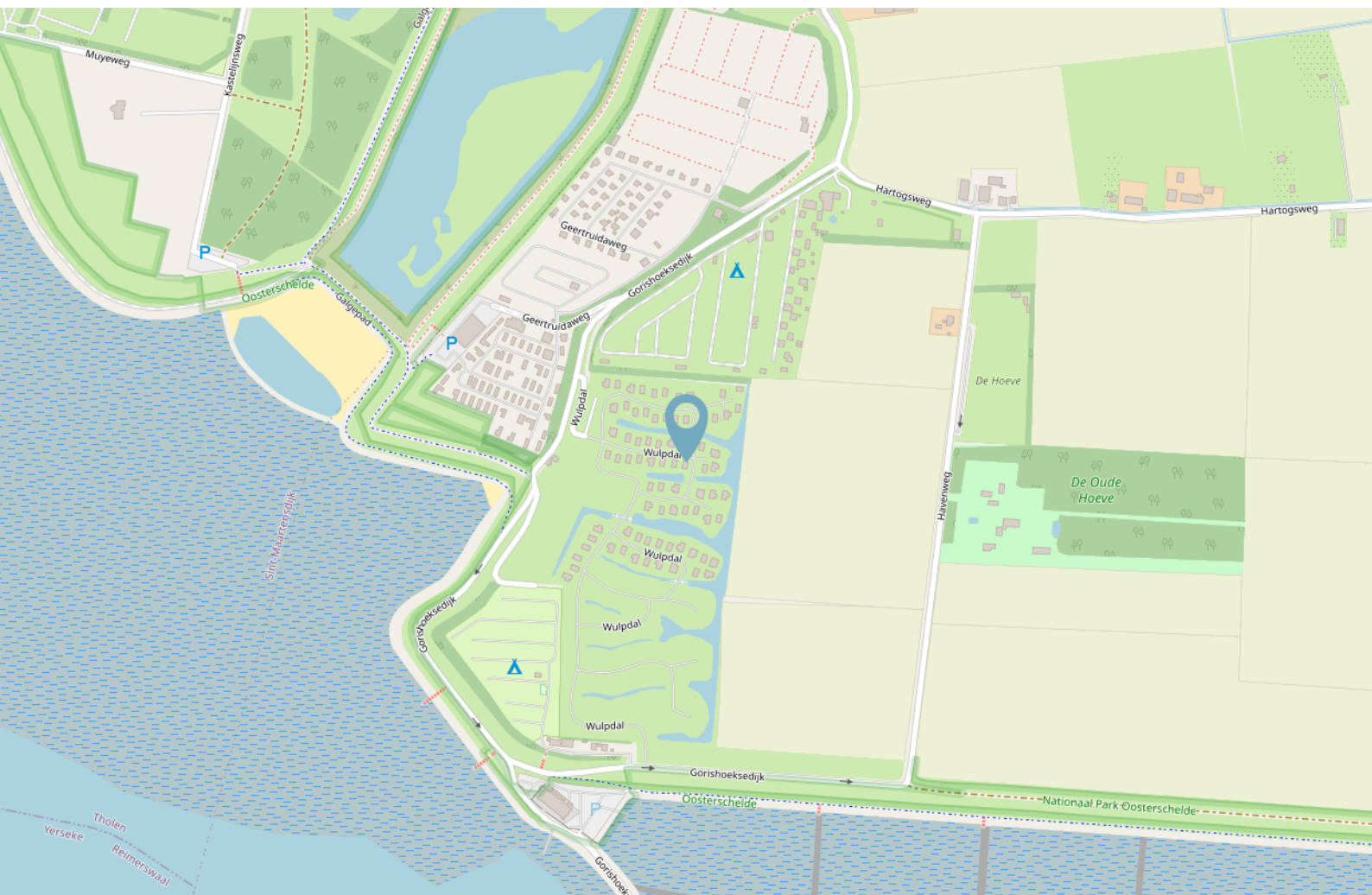
De gemeente Tholen biedt in diverse dorpen sportverenigingen. In Tholen zelf vindt u o.a. een bowlingbaan en sportschool.



### Centraal

De gemeente Tholen is centraal gelegen. Dichtbij Tholen vindt u de A4 richting Rotterdam. Zeker als u werkt in de randstand, maar rustig wilt wonen is Tholen een uitstekende keus!

Vanuit Tholen gaan er bussen richting het treinstation in Bergen op Zoom





# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
805702003

Datum registratie  
08-02-2022

Geldig tot  
Tot oplevering

Status  
Voorlopig

Deze woning  
heeft energie label

**A+++**



## Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
5 Ramen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

## Installaties

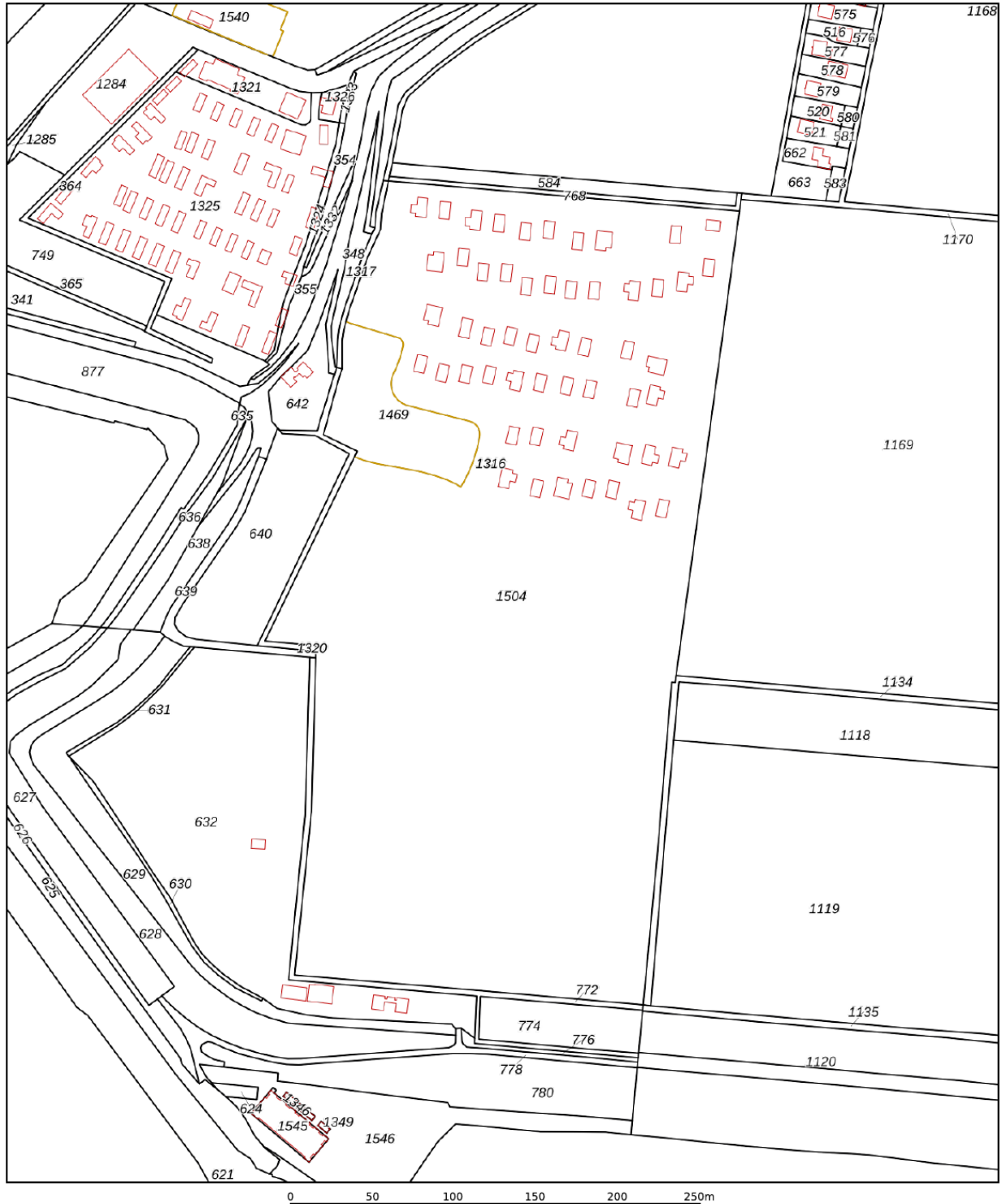
	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7 Verwarming	Overig verwarmingstoestel	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
8 Warm water	Warmtepomp	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja
11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee	n.t.b.
12 Zonnepanelen	Aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja


Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 3100</p> <p>Kadastrale gemeente Scherpenisse</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1504</p>	
--	---	---

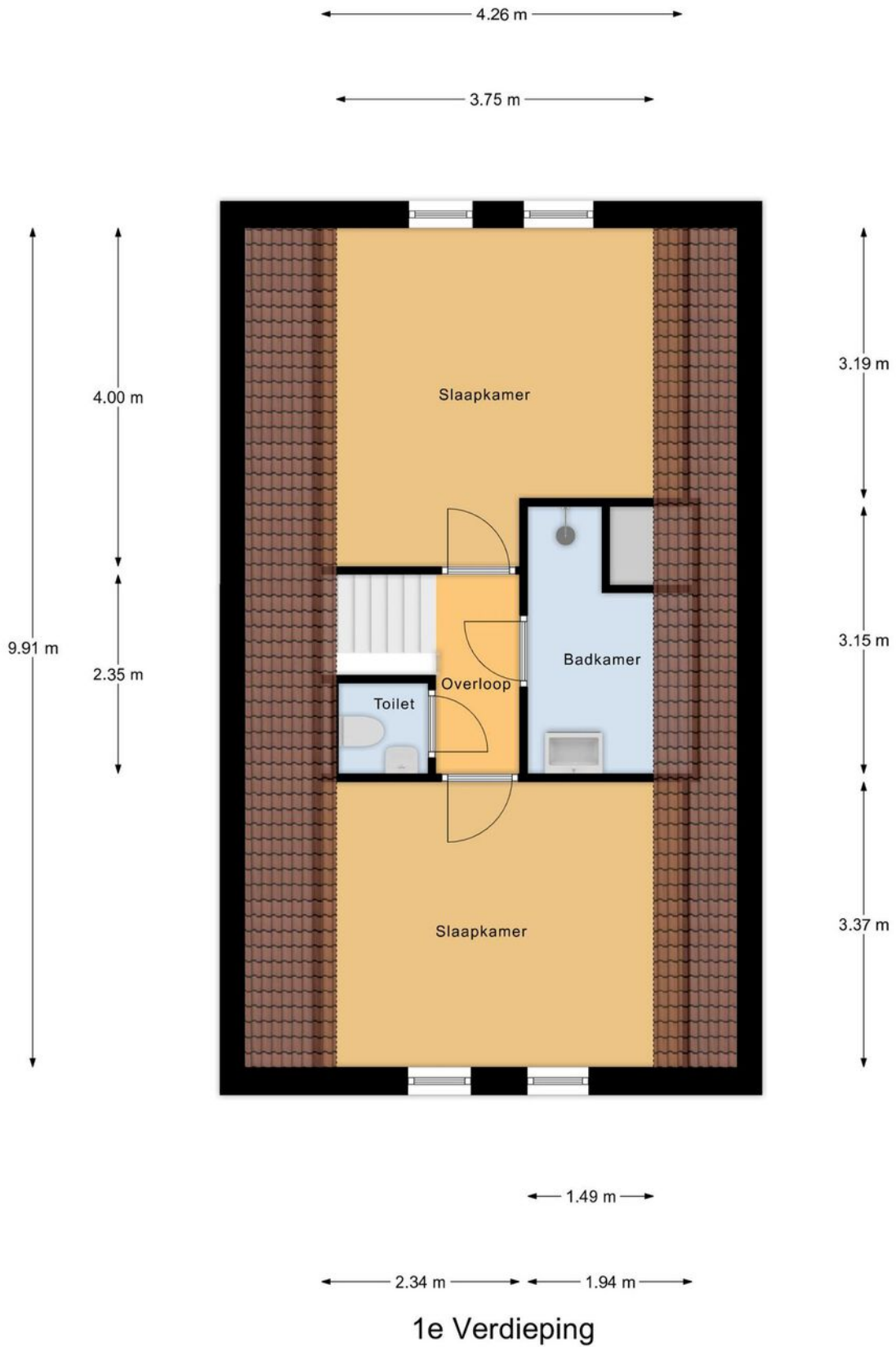
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers  
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond



# 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 notarijskosten 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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- overgordijnen X
- vitrages X
- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- PVC vloer X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- combi-oven/combimagnetron X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X

## Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren X

Toilet met de volgende toebehoren

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

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

## Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
-	X		

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X



**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](https://www.neeskens.com/diensten)