



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs
€ 775.000,- k.k.

Clercqswegje 5 **Kruiningen**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

Neeskens Makelaars

Meer dan
een bord
in de tuin

Verrassend. Daadkrachtig.



Voorwoord

Blader mee

Wat mooi dat u interesse toont in deze woning. Met deze brochure zet u meteen de eerste stap richting een mogelijk nieuw thuis.

Hier vindt u alle belangrijke informatie overzichtelijk bij elkaar: van de indeling tot de afwerking, van wooncomfort tot praktische kenmerken. Zo krijgt u een compleet beeld van wat deze woning te bieden heeft.

Neem de tijd om alles rustig door te nemen, en wie weet, zet u straks niet alleen een eerste stap, maar ook de volgende. Twijfels of vragen? We horen graag van u.

Veel leesplezier!

Het team van Neeskens Makelaars

Team Neeskens

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!

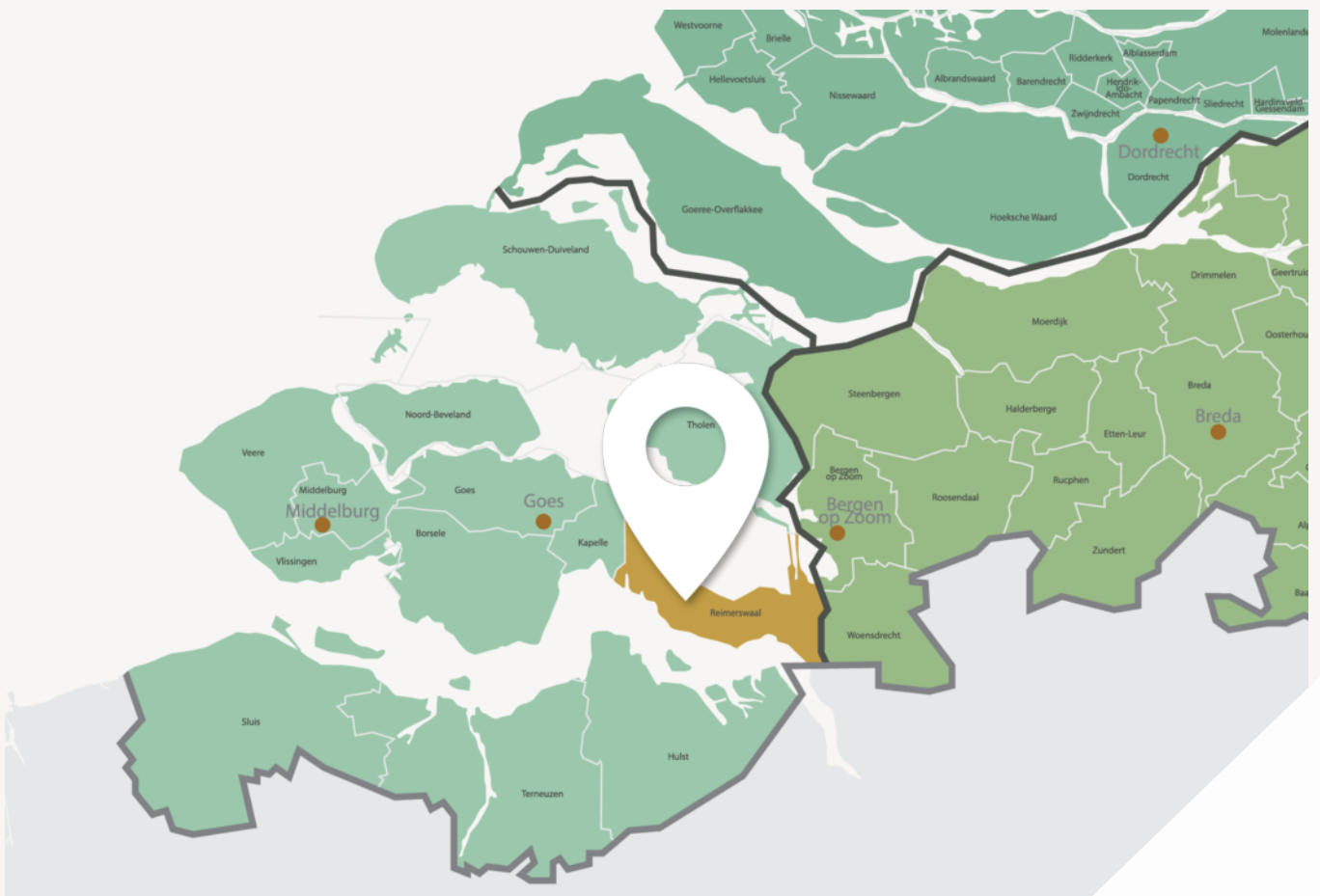


Gemeente Reimerswaal



Reimerswaal ligt in het hart van Zeeland en ademt historie en charme. Vooral Yerseke is bekend om mosselen en oesters, met eeuwenoude oesterputten en een levendige visserijcultuur. Jaarlijks trekt Yerseke at Sea (mossel feesten) duizenden bezoekers. Aan de haven geniet u van verse vis, of u maakt een rondvaart over de Oosterschelde, misschien spot u een zeehond.

Ook op het land is veel te zien: van monumentale kerken en dorpskernen tot bloemendijken en boomgaarden. Fietsen en wandelen langs de dijken biedt rust en weidse vergezichten. De strandjes bij Hansweert en Krabbendijke zijn fijne plekken voor een picknick of stilte.



Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel



Goede voorzieningen, fijne leefomgeving

De meeste dorpen hebben hun eigen basisvoorzieningen zoals supermarkt, bakker en sportclubs. Kleinschalige kraampjes langs de weg verkopen verse streekproducten.

Voor een breder aanbod liggen Goes en Bergen op Zoom dichtbij. Reimerswaal is uitstekend bereikbaar met drie treinstations (Kruiningen-Yerseke, Krabbendijke en Rilland-Bath) en de A58 richting Zeeland en Brabant.

Of u nu ruimte, rust, actief buitenleven of juist een betrokken gemeenschap zoekt: Reimerswaal biedt het. Welkom in een gemeente waar het leven net iets langzamer, en bewuster wordt geleefd.

Woonoppervlakte

220 m²

Slaapkamers

7

Perceeloppervlakte

881 m²

Bouwjaar

1956

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Isolatie	
Type	Vrijstaande woning	Dakisolatie	Ja
		Muurisolatie	Ja
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel, houtkachel	Vloerisolatie	Ja
		Dubbel glas	Ja
Merk	Nefit	Energielabel	C
Bouwjaar	2025	Staat onderhoud binnen	goed tot uitstekend
		Staat onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuin, tuin rondom	Schuur/berging	
Ligging	Zuidoost	Garage type	Inpandig
		Berging	Vrijstaand hout
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

Vraagprijs

€ 775.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Dit soort pareltjes zien we zelden! Op een heerlijk rustige plek in het centrum van Kruiningen staat deze uiterst luxueuze en riante vrijstaande woning met riante - bij de woning getrokken - schuur te koop. Daardoor is een enorme ruimte ontstaan met een woonoppervlakte van maar liefst 220 m² GO Wonen en daarnaast nog 106 m² overig inpandige ruimte. De inhoud van het geheel bedraagt ruim 1.200 m³! De woning verkeert in uitstekende staat van onderhoud en combineert hedendaags wooncomfort met een warme, stijlvolle uitstraling. In 2024/2025 is deze woning compleet gestript en geheel zeer grondig gerenoveerd en gemoderniseerd. Werkelijk alles is tot in de puntjes afgewerkt en voorzien van luxe en comfort. Kenmerkend zijn de hoogwaardige afwerking, fraaie visgraatvloeren, strakke stucwanden met houten accenten en een prettige lichtinval. De woning is voorzien van kunststof kozijnen, vloerverwarming, airconditioning en een open haard. Daarnaast beschikt het geheel over een royale schuur met garage en carport, waarbij een doorgang vanuit de woning en bijkeuken naar de garage eenvoudig te realiseren is. Een instapklare woning waar comfort, ruimte en kwaliteit samenkomen.

Via de entree betreedt u de woning in een lichte hal met een stijlvolle trapopgang en maatwerk houtafwerking. De begane grond is uitgevoerd met een betonnen vloer met visgraatvloerafwerking en voorzien van comfortabele vloerverwarming. De visgraatvloer in warme houttint loopt door over de gehele woonlaag en vormt samen met de strakke wanden en plafonds met inbouwverlichting een rustig en luxe geheel.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Er is volop ruimte voor een royale zithoek. De strak vormgegeven open haard vormt

een sfeervol middelpunt en draagt bij aan het comfortabele woonklimaat. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met het eetgedeelte. De keuken is uitgevoerd in een moderne, matte groentint met greeploze kasten en een strak donker werkblad. Het kookeiland biedt extra werk- en bergruimte en maakt de keuken tot een echte leefkeuken. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, praktisch ingericht en ideaal voor extra opslag en huishoudelijke werkzaamheden. Vanuit deze ruimte is desgewenst een directe doorgang naar de garage te creëren.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een solide hout/betonvloer en biedt een ruime overloop met toegang tot vijf slaapkamers, de badkamer en twee overige kamers, waarvan één kamer toegang biedt tot een balkon. Ook hier is de afwerking hoogwaardig en consistent doorgevoerd.

De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en voorzien van een maatwerk kastenwand en een karaktervolle houten accentwand achter het bed, wat zorgt voor een luxe en rustige uitstraling. Daarnaast zijn er meerdere slaapkamers, allemaal licht, strak afgewerkt en geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is modern uitgevoerd met grote grijze tegels, een vrijstaand ligbad, een strak wastafelmeubel en hoogwaardig sanitair. Dankzij het raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Op de verdieping is een tweede badkamer voorbereid. Deze tweede badkamer kan naar eigen wens worden afgewerkt omdat er nog geen keuze gemaakt is voor tegelwerk en sanitair.

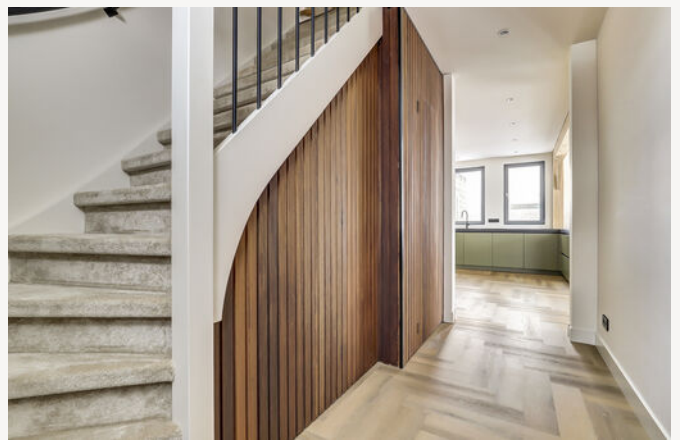
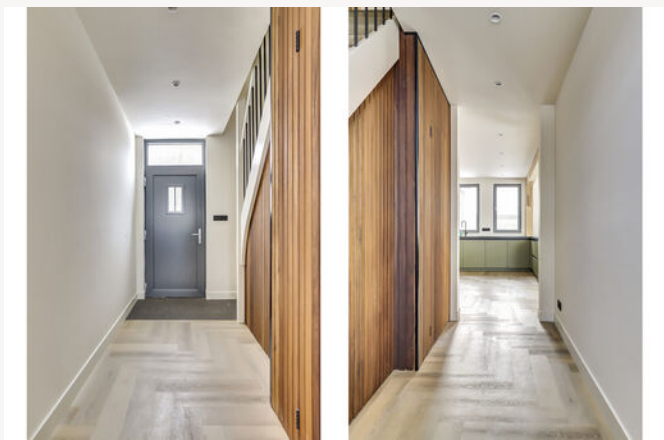
Tweede verdieping

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag met een speelse kapvorm en zichtbare houten balken. Dakramen zorgen voor extra lichtinval. Deze verdieping biedt een aanvullende slaapkamer die uitstekend geschikt als werkplek, hobbyruimte of extra logeerkamer.

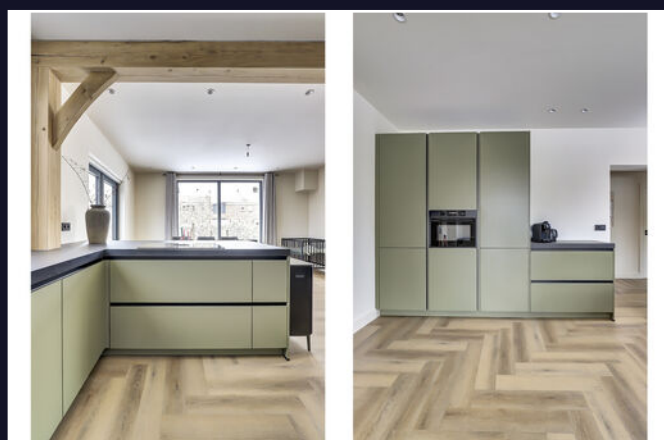
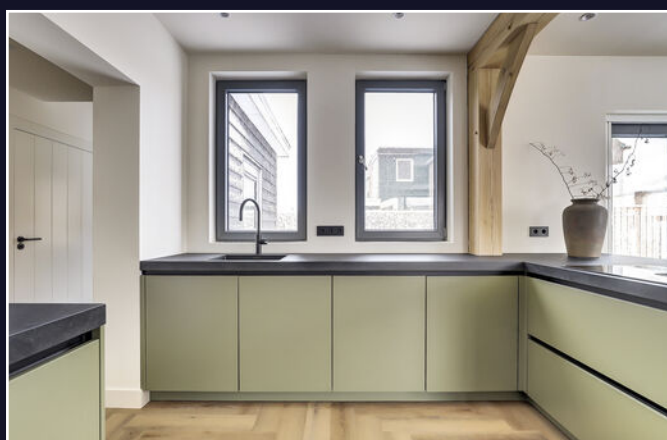
Tuin

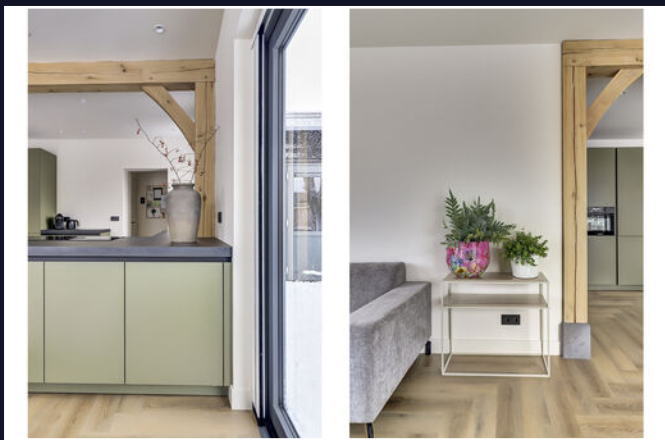
De tuin is verzorgd en onder architectuur aangelegd en biedt volop ruimte om te ontspannen. De gebruikte materialen zijn zeer hoogwaardig (gebakken klinkers, blauw hardsteen look, gemetselde scheidingsmuur, leibomen, etc) Aan de achterzijde is de tuin wat klein, maar de zijtuin biedt daarentegen enorm veel ruimte. Het geheel is omzoomd door nieuw ingeplant groen, wat binnen afzienbare tijd zorgt voor meer privacy. Achter in de tuin bevindt zich een royale schuur met garage en fraaie - in eikenhout afgewerkte - carport. Deze garage is ook compleet gerenoveerd en voorzien van onder voorzien van een elektrische deur en biedt ruime mogelijkheden voor opslag, hobby of parkeren. De carport maakt het geheel compleet.





Binnenkijken in de woning





Een blik achter de voordeur



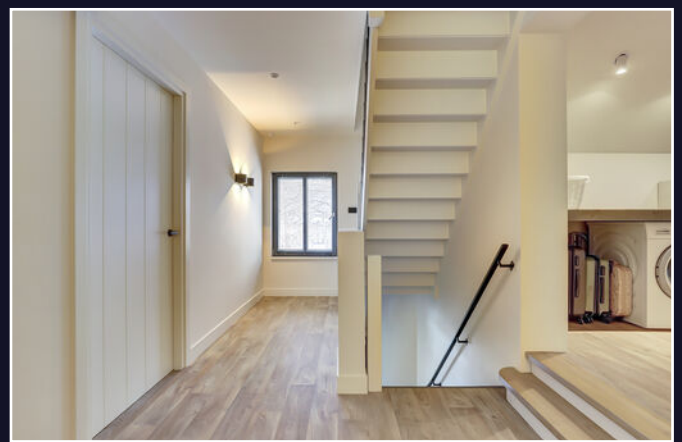
Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies

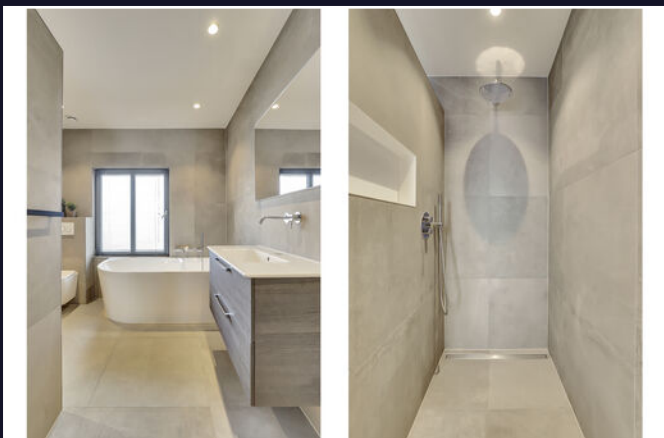






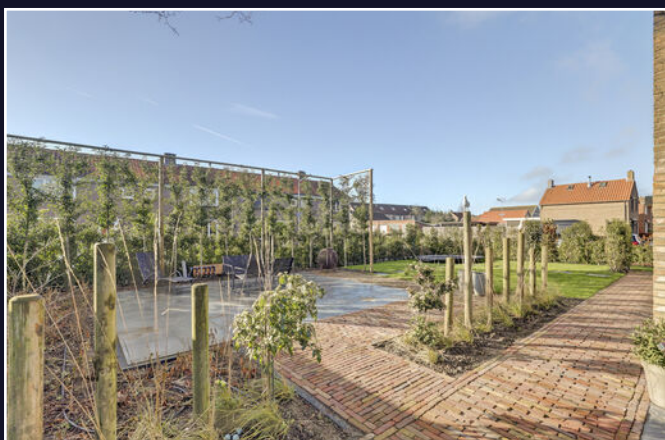


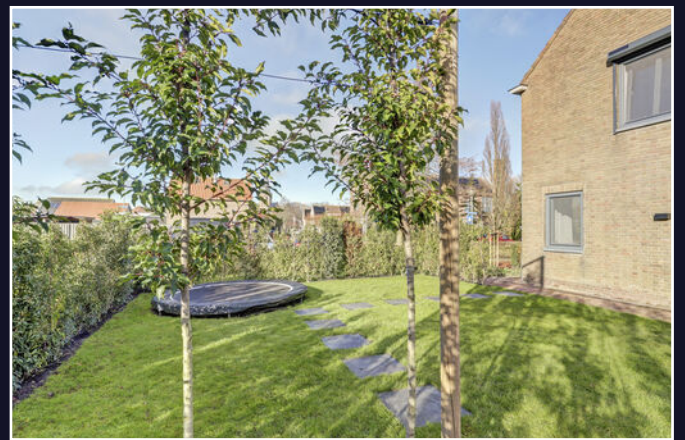
Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.



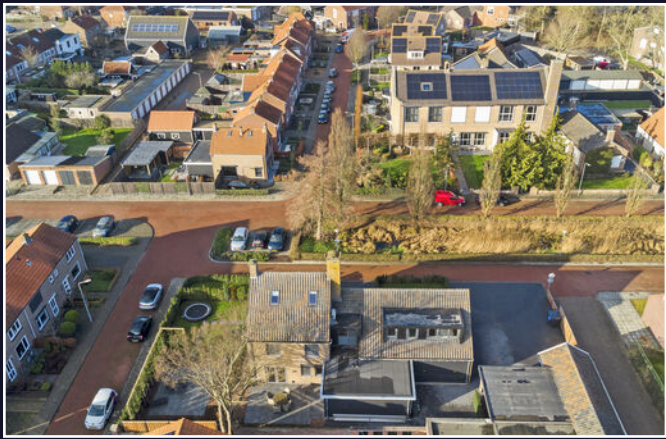












Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
996116461

Datum registratie
24-12-2025

Geldig tot
16-12-2035

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 ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

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

Clercqswegje 5
4416BN Kruijningen
BAG-ID: 0703010000040203

Detailaanduiding

Bouwjaar 1950
Compactheid 1,96
Vloeroppervlakte 324m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J.W. Neeskens

Certificaathouder

Energielabel.com

Inschrijffnummer

VINK202509-W0001

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

8073.1391.3864

KvK-nummer

85018708

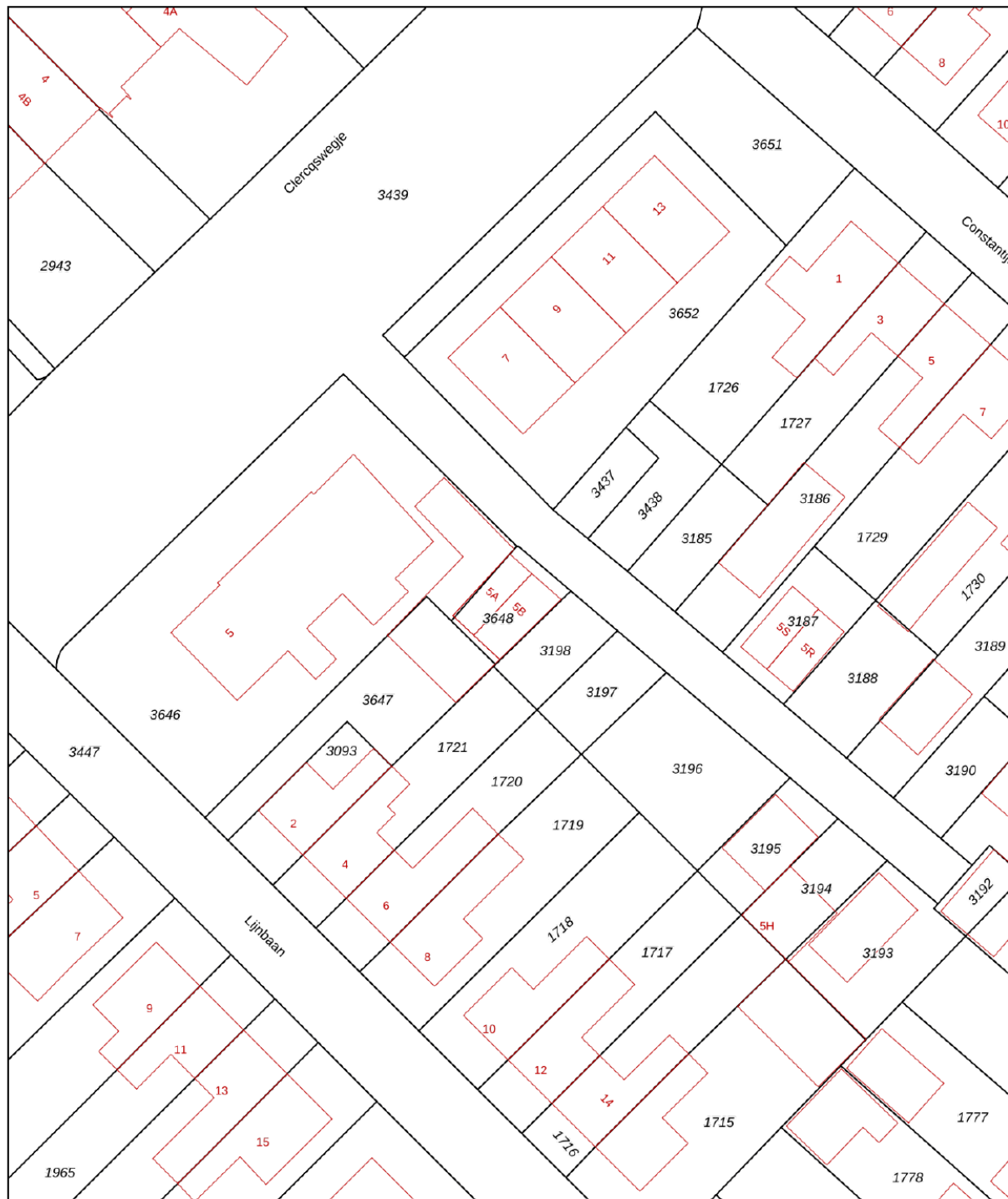
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kruijningen	
	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3648	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

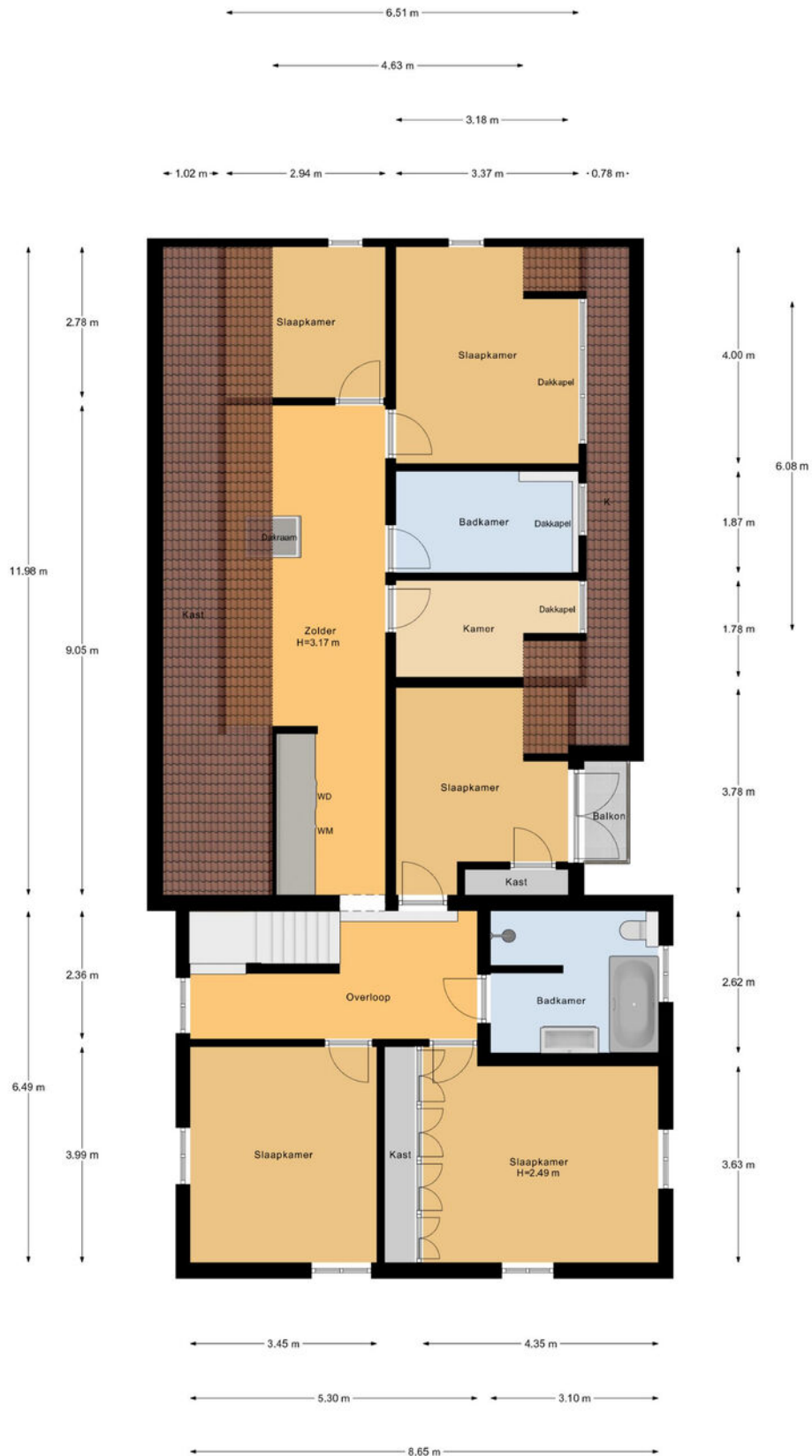
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



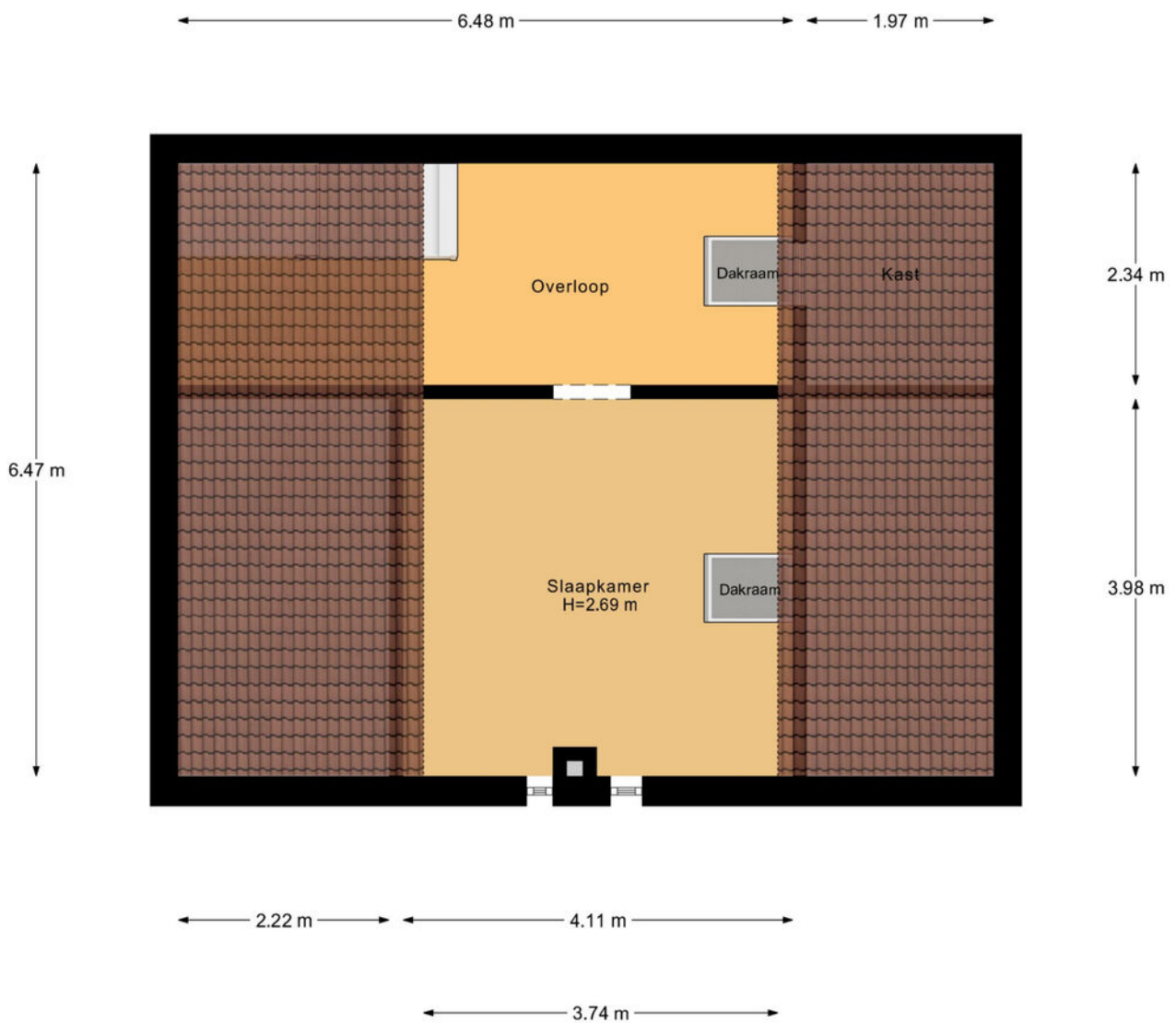
Begane Grond

Plattegrond



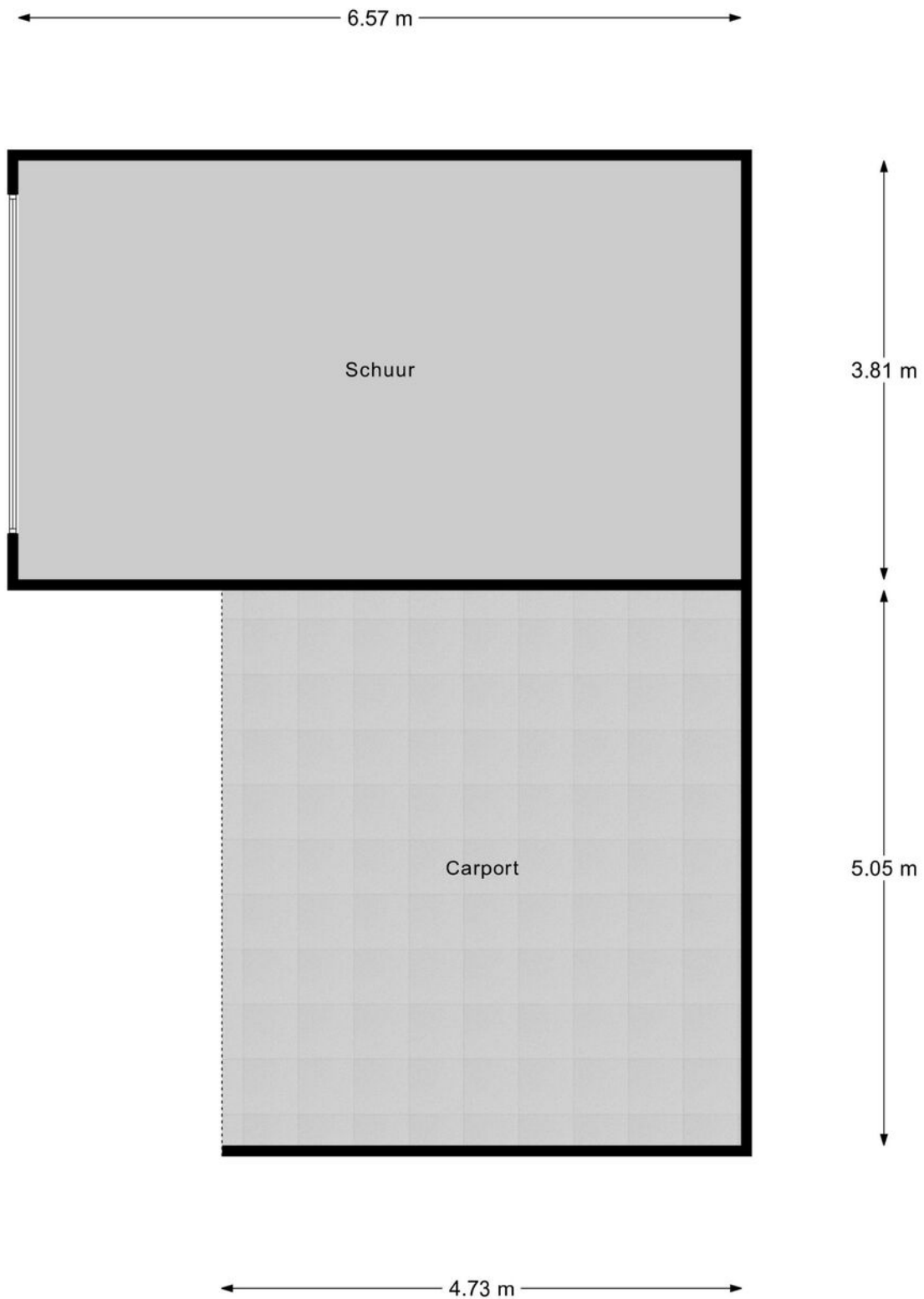
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

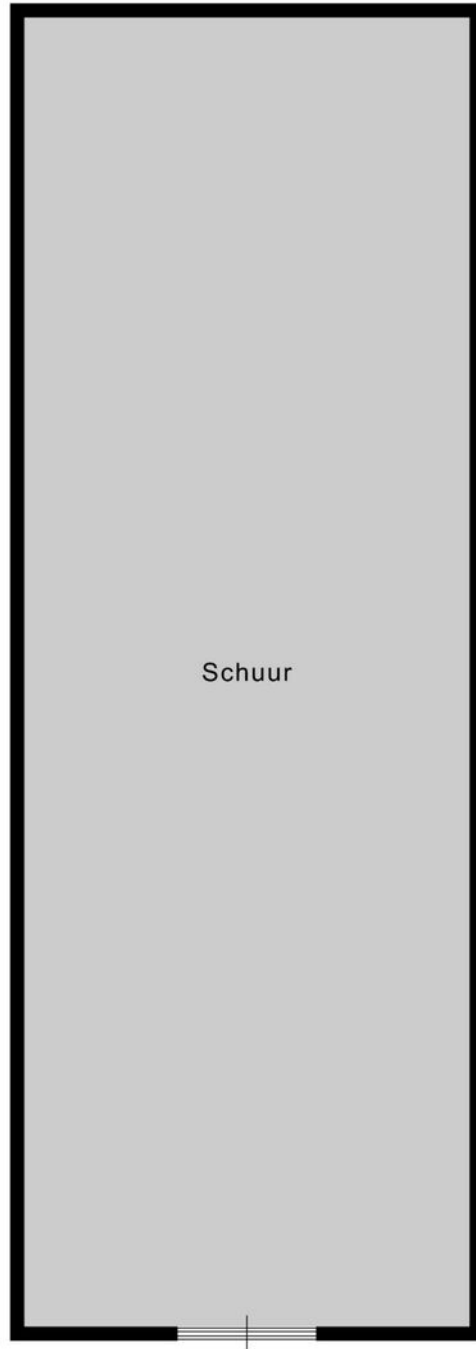
Plattegrond



Schuur 1

Plattegrond

← 3.15 m →



↑
9.27 m
↓

Schoor 2

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als de verkoper een tegenbod doet of duidelijk aangeeft dat er onderhandeld wordt.

Mag de woning nog bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen en onderhandelingen met anderen mogen doorgaan.

Mag de verkoper het verkoopproces aanpassen tijdens onderhandelingen?

Ja, bijvoorbeeld door over te stappen op een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar met mij onderhandelen als ik als eerste bied?

Nee, de verkoper kiest zelf met wie hij onderhandelt.

Hoe werkt een inschrijving?

Bij inschrijving brengt elke geïnteresseerde vóór de deadline één eindbod uit. De verkoper kiest daarna het beste voorstel op basis van bod én voorwaarden zoals opleverdatum en financiering. Gunning is vrij; de verkoper is niet verplicht te verkopen.

Hoe komt een koop tot stand?

Door ondertekening van de koopovereenkomst door koper en verkoper.

Wat is de wettelijke bedenktijd?

Je hebt als koper drie werkdagen bedenktijd na ondertekening van het koopcontract.

Wie kiest de notaris?

De koper, tenzij anders afgesproken met de verkoper.

Kan de vraagprijs tijdens onderhandelingen wijzigen?

Ja, de verkoper mag de vraagprijs nog wijzigen zolang er geen koopovereenkomst is.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, de verkoper betaalt de courtage van zijn eigen makelaar. De koper betaalt zijn eigen aankoopmakelaar.

Wanneer is de koop definitief?

Na ondertekening, afloop van de bedenktijd en het vervallen van eventuele ontbindende voorwaarden.

Waar moet ik op letten vóór ik een woning koop?

Laat je financieel adviseren, weet wat je kunt lenen en laat de verwachte opbrengst van je eigen woning vaststellen.

Hoe doe ik een bod?

Dien uw bod in via Move met bedrag, voorwaarden en toelichting. Lukt dit niet? Neem dan contact op met een van onze makelaars.

Wordt altijd het hoogste bod geaccepteerd?

Nee, ook voorwaarden zoals opleverdatum of financieringszekerheid tellen mee.

Wat betekent 'kosten koper'?

Dat de koper de overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt.

Word ik op de hoogte gehouden van biedingen of andere kijkers?

Niet automatisch. Alleen als je in onderhandeling bent, krijg je updates.

Hoe stel ik mijn bod goed op?

Vermeld bedrag, opleverdatum en eventuele voorwaarden in je bod via je Move-account. Een toelichting van je hypotheekadviseur kan de verkoper extra zekerheid geven.

Wat gebeurt er na acceptatie van mijn bod?

Dan wordt de koopakte opgesteld, ondertekend en start de bedenktijd. Daarna volgt het traject richting overdracht bij de notaris.

Wat is NHG (Nationale Hypotheek Garantie)?

Een vangnet voor jou en zekerheid voor de bank. Hierdoor kan de rente lager zijn.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Voorwaarden in het koopcontract, zoals financiering of bouwkundige keuring. Hiermee kun je de koop alsnog ontbinden binnen een afgesproken termijn.

Wat betekent 'verkocht onder voorbehoud'?

Dat er een koopcontract is, maar voorwaarden zoals financiering of bedenktijd nog van kracht zijn.

Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

Een bedrag (meestal 10% van de koopsom) dat je als zekerheid stort of laat garanderen. Dit gebeurt na het tekenen van de koopakte.

Ik wil weten wat mijn eigen woning waard is – wat kan ik doen?

Een van onze makelaars komt gratis en vrijblijvend bij u langs voor een waardebeoordeling.

Ik wil weten wat er financieel mogelijk is – waar kan ik terecht?

Neem contact op met uw makelaar. Die zorgt ervoor dat u snel een afspraak krijgt met een hypotheekadviseur.

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Woning - Interieur

Houtkachel

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X

X

X

X

Badkamer met de volgende toebehoren

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

X

X

X

X

X

X

X

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

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

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Klik. Volg. Vind uw thuis.

Nieuws, tips en nieuw aanbod. Dagelijks vers woonnieuws.



Social Media

Hét kanaal voor nieuw aanbod, updates en verkoopevents.



Zoek & Match

Woningwensen invullen = matches ontvangen. Check onze website.



Wist u dat...

- De meeste mensen binnen 90 seconden voelen of een huis bij ze past? De eerste indruk is alles.
- Een slimme indeling vaak belangrijker is dan extra vierkante meters.
- U bij een huis ook voor de buurt en het gevoel betaalt: sfeer, uitzicht en voorzieningen tellen mee.
- Een fijne geur, zoals koffie of vers linnen het huis aantrekkelijker maakt bij bezichtigingen.
- Een rustige ruimte groter lijkt, want te veel spullen verkleinen een kamer optisch.
- Kopers zich vooral herinneren hoe ze zich voelden, niet wat er gezegd is.
- Het oog op licht en lijnen valt; daarom werkt een opgemaakt bed of gestylede keuken zo goed.
- Veel kopers hun keuze al tijdens de rondleiding maken, de rest is onderbouwing.
- Een goed energielabel vaak voor een hogere verkoopprijs zorgt.



Niet helemaal
uw huis?
Misschien het
volgende
wel!



We hebben **meer woningen** in de verkoop.
Scan de QR-code en kijk rustig verder.



Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

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