



**Kooijman**

MAKELAARDIJ



**Vraagprijs**  
**€ 450.000,- k.k.**

# **Oesterstraat 33** **Zierikzee**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn



**Kooijman Makelaardij**

# 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 Kooijman Makelaardij

## Team Kooijman

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



Woonoppervlakte

**140 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**175 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1980**

## Kenmerken van de woning

|                 |                                                |                        |                                        |
|-----------------|------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| Soort           | Eengezinswoning                                | Energielabel           | C                                      |
| Type            | Hoekwoning                                     | Staat onderhoud binnen | goed                                   |
|                 |                                                | Staat onderhoud buiten | goed                                   |
| Verwarming      | C.v.-ketel,<br>vloerverwarming<br>gedeeltelijk | Dak woning             |                                        |
| Merk            |                                                | <b>Schuur/berging</b>  |                                        |
| Bouwjaar        | 2014                                           | Berging                | Aangebouwd hout                        |
|                 |                                                | Parkeerfaciliteiten    | Op eigen terrein, openbaar<br>parkeren |
| Tuin            | Achtertuin, voortuin,<br>zijtuin               |                        |                                        |
| Ligging         |                                                |                        |                                        |
| <b>Isolatie</b> |                                                |                        |                                        |
| Dakisolatie     | Ja                                             |                        |                                        |
| Muurisolatie    | Ja                                             |                        |                                        |



# Vraagprijs

€ 450.000,- k.k.



# Indeling

## Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Ruime, instapklare gezinswoning in een kindvriendelijke wijk!

Bent u op zoek naar een instapklare gezinswoning met verrassend veel ruimte, een moderne afwerking én een heerlijke overkapping om het hele jaar door van te genieten? Dan is Oesterstraat 33 in Zierikzee absoluut een bezichtiging waard. Deze ruime eindwoning met eigen oprit en berging is gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Poortambacht. De woning is in de afgelopen jaren stijlvol gemoderniseerd en beschikt over een uitgebouwde, tuingerichte woonkamer, een eigentijdse keuken, modern sanitair, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een volwaardige tweede verdieping met extra kamer.

Dankzij de grote raampartijen, dakramen en de brede schuifpui aan de achterzijde geniet u hier van een prettige lichtinval en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Tel daar de fraai aangelegde tuin met royale houten overkapping bij op en u heeft een complete woning waar comfort en sfeer perfect samenkomen.

### Begane grond

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal vindt u de meterkast, het moderne toilet met wandcloset en stijlvolle tegelafwerking, en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is strak afgewerkt met grote grijze vloertegels die doorlopen over de gehele begane grond.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken in rechte opstelling. De keuken is uitgevoerd met greeploze witte fronten, een fraai en ruim werkblad en een decoratieve tegelwand. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Door het raam aan de voorzijde is er prettig zicht op de

straat.

De woonkamer is uitgebouwd aan de achterzijde, wat zorgt voor een royale leefruimte. De grote schuifpui en raampartijen over de volledige breedte zorgen voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De ruimte biedt volop plaats voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel. De moderne afwerking met strakke wanden en plafondspots maakt het geheel compleet.

Vanuit de hal is tevens de praktische bijkeuken bereikbaar, ideaal voor extra opslag of het plaatsen van witgoed. Aangrenzend bevindt zich de stenen berging.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet en sfeervol afgewerkt, met een brede raampartij die zorgt voor veel daglicht. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee goed bemeten slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd. Hier vindt u een vrijstaand ligbad onder het dakraam, een ruime inloopdouche met glazen wand, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De combinatie van lichte wandtegels en donkere vloertegels geeft de ruimte een luxe uitstraling.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Dankzij de dakramen is ook deze verdieping prettig licht.

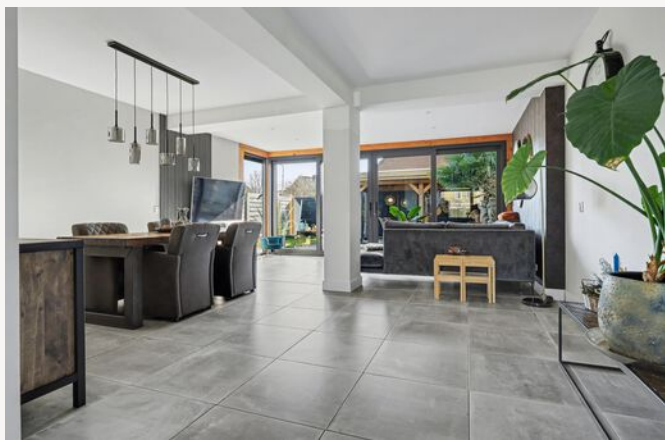
Daarnaast is hier een ruime zolderkamer gerealiseerd met een nokhoogte van circa 3,43 meter. Deze ruimte is uitermate geschikt als vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. De



# Indeling



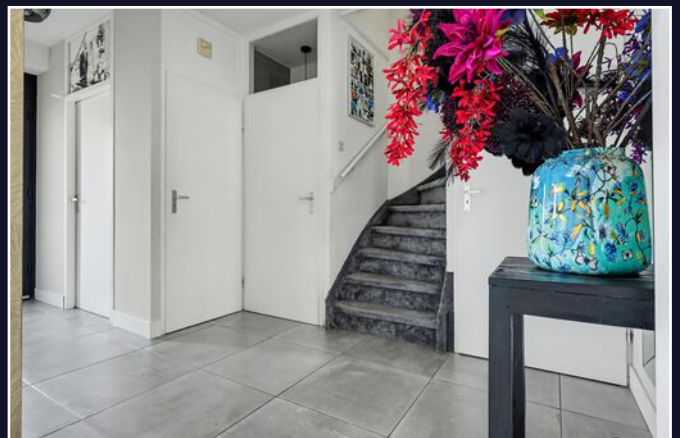
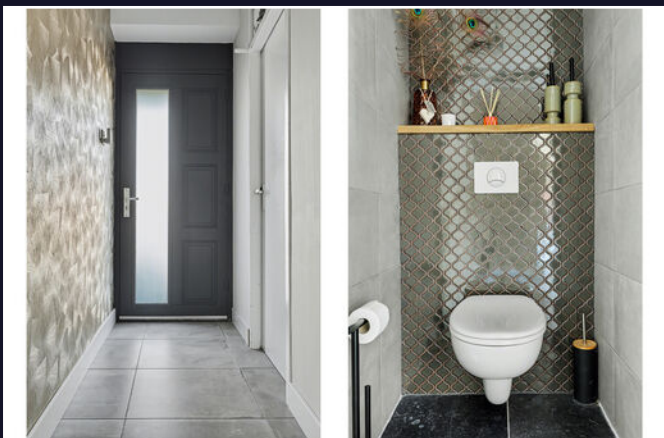


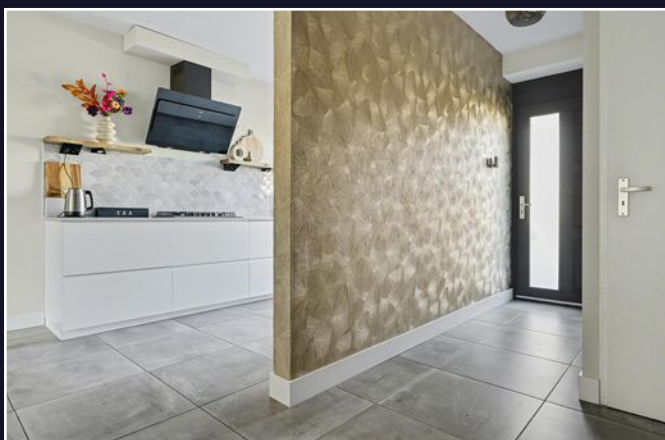




# Binnenkijken in de woning

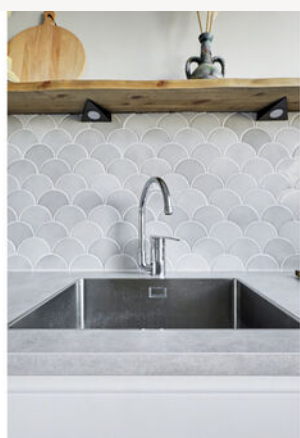
---





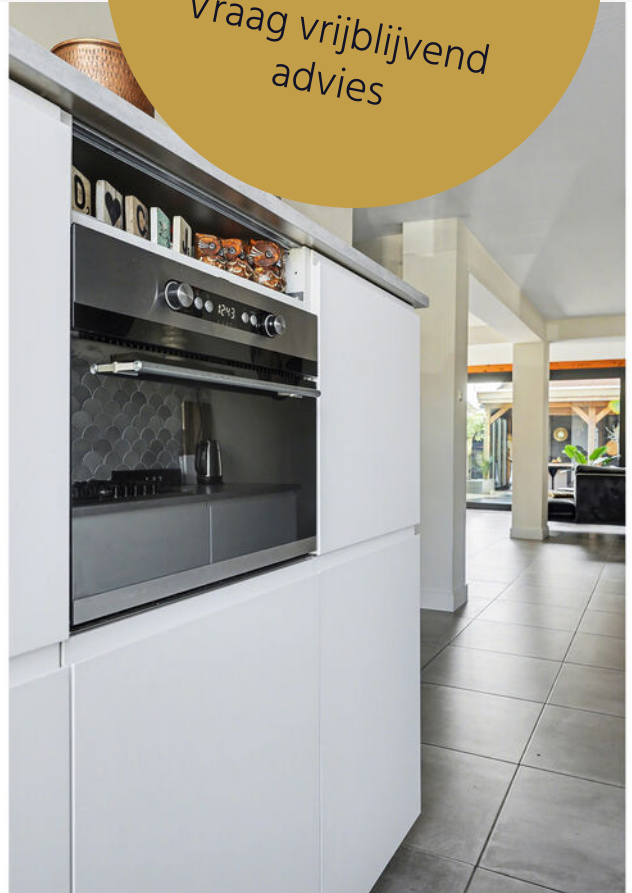


# Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning  
verkopen?

Vraag vrijblijvend  
advies







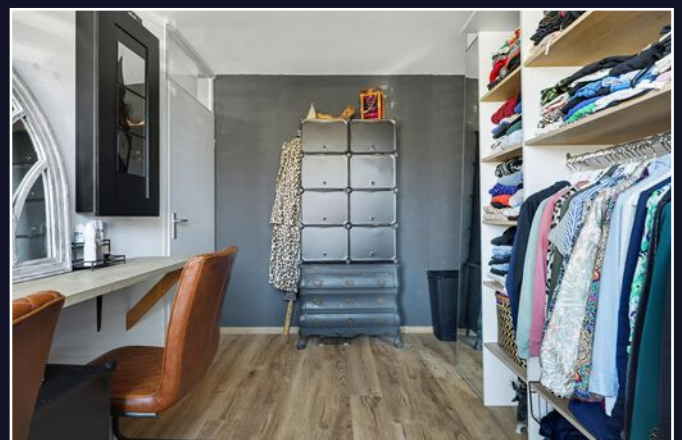




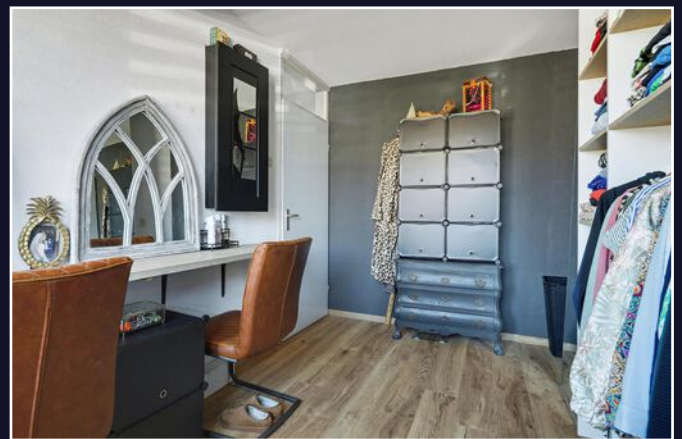




Vragen?  
Stel ze gerust.  
Wij denken met  
u mee.













# Hier de gemeente

Tekst

**Quote**

# Titel

**Titel**

Tekst



# Energielabel

---

# 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 Zierikzee

Sectie M

Perceel 1611

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 20 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



5.45 m

6.84 m

1.87 m

0.86 m

3.06 m

4.80 m

5.03 m

11.97 m

3.71 m

2.95 m

1.97 m

1.02 m

2.45 m

5.64 m

Berging  
H=1.99 m

Woonkamer  
H=2.62 m

K

WC

MK

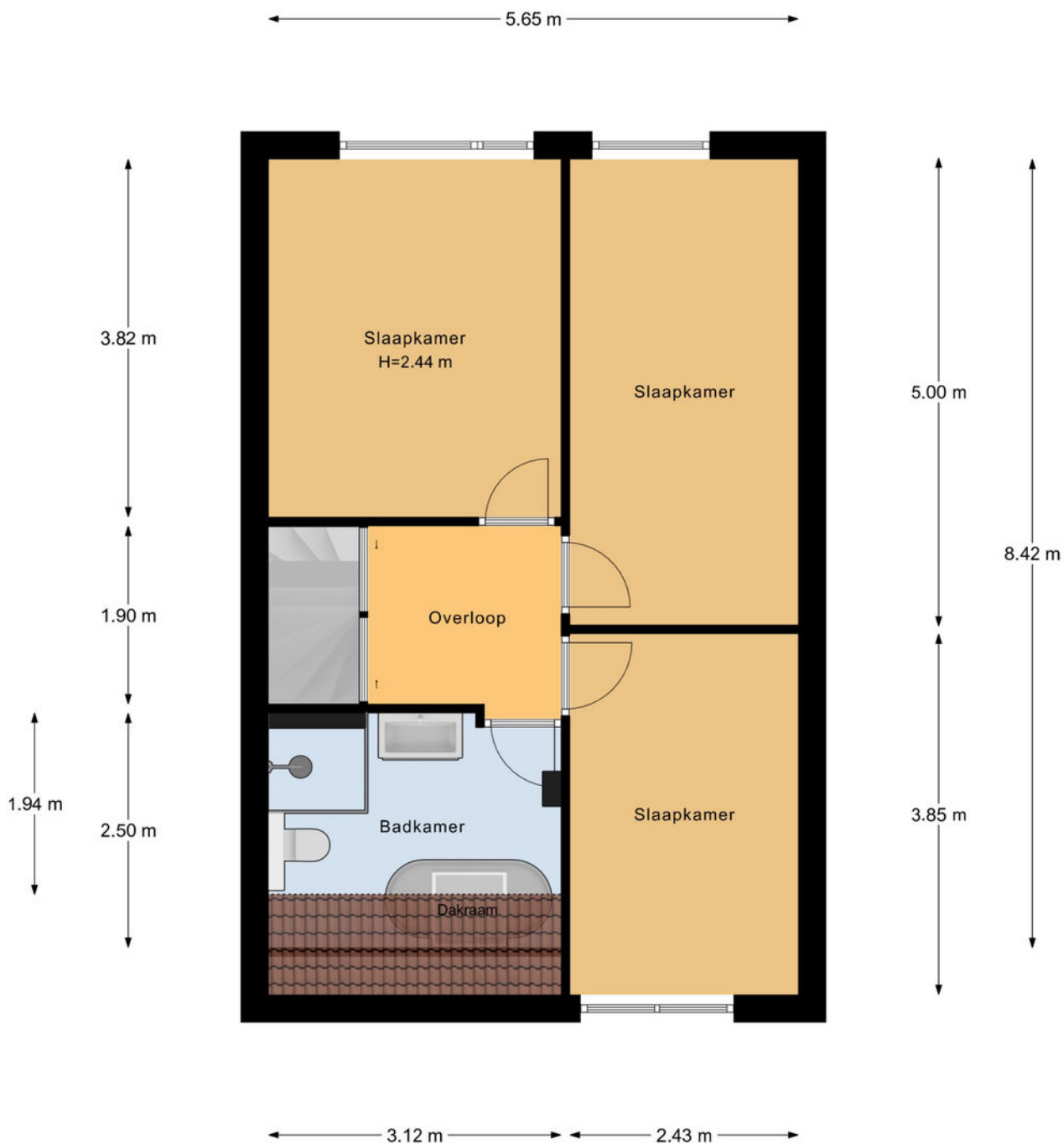
Entree

Bijkeuken

Keuken

Begane Grond

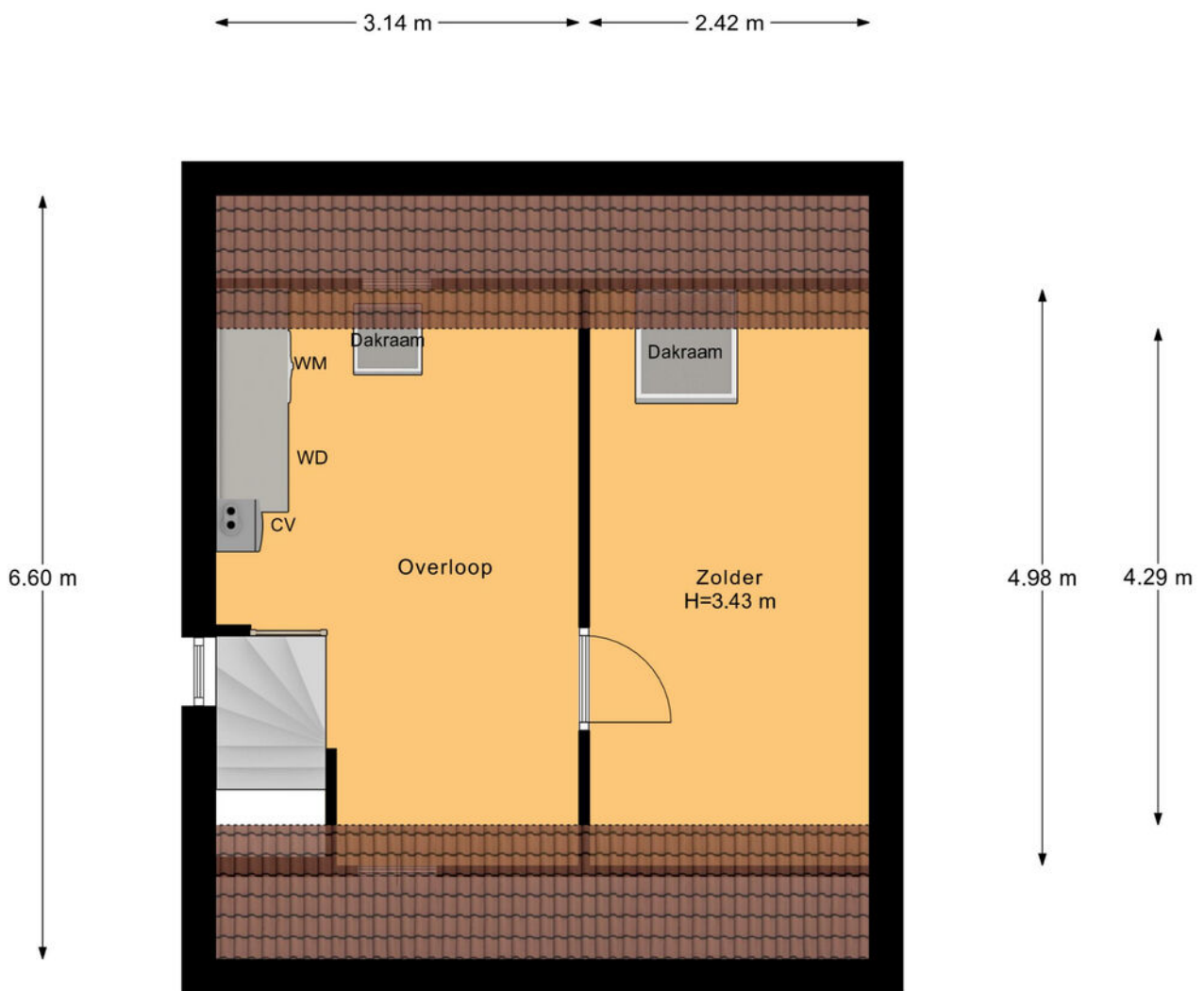
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond



2e Verdieping

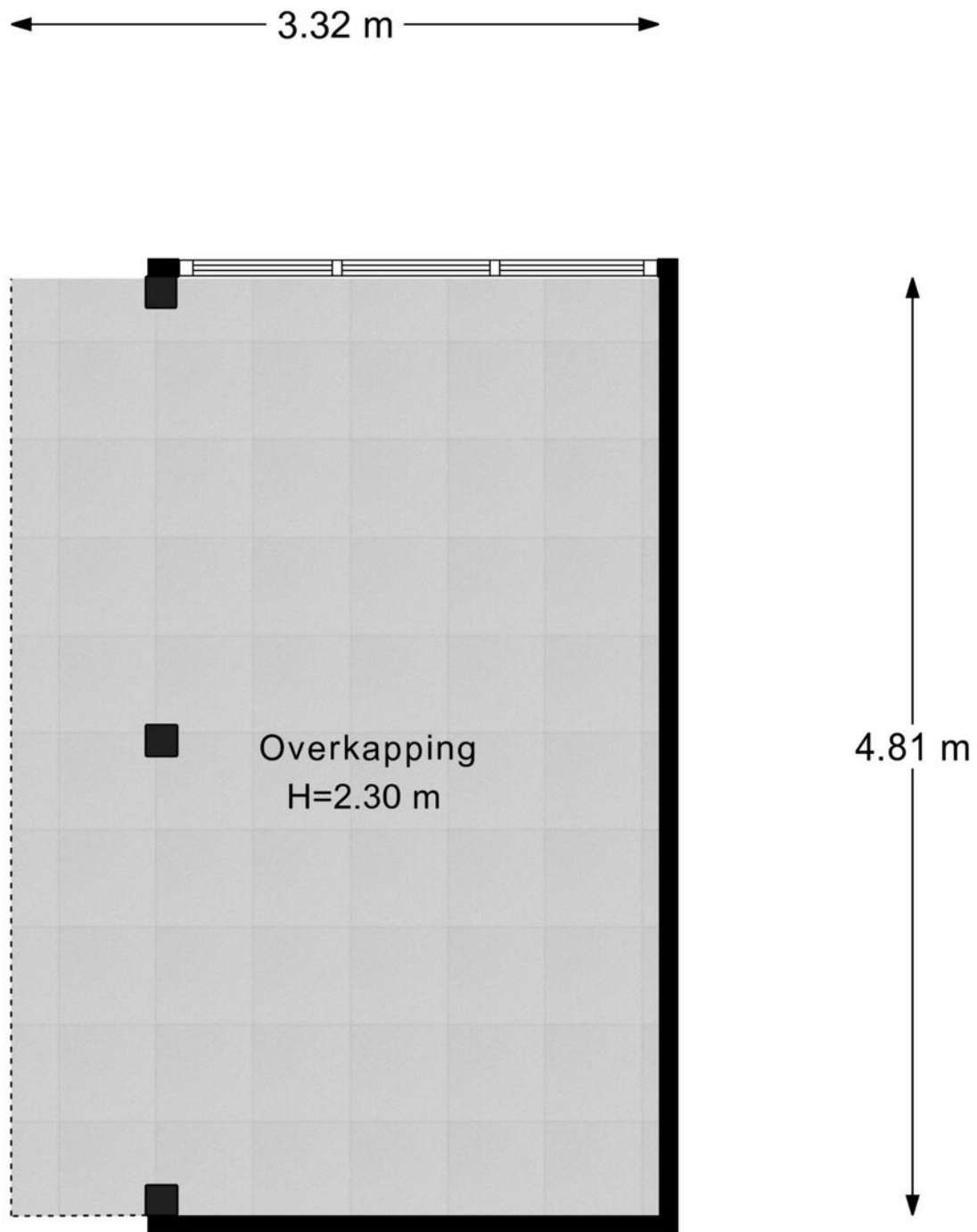
# Plattegrond





# Plattegrond

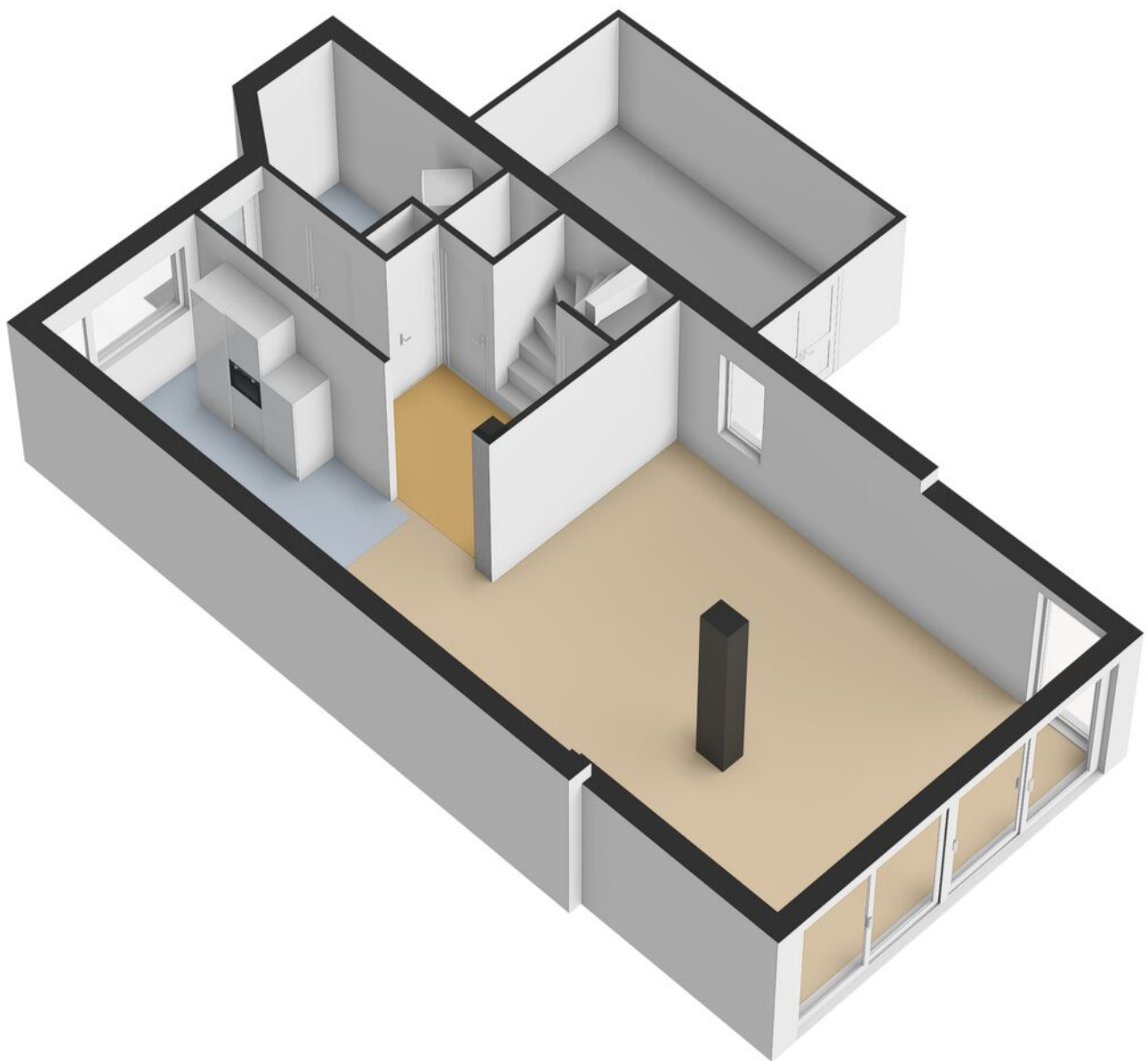
---



Overkapping

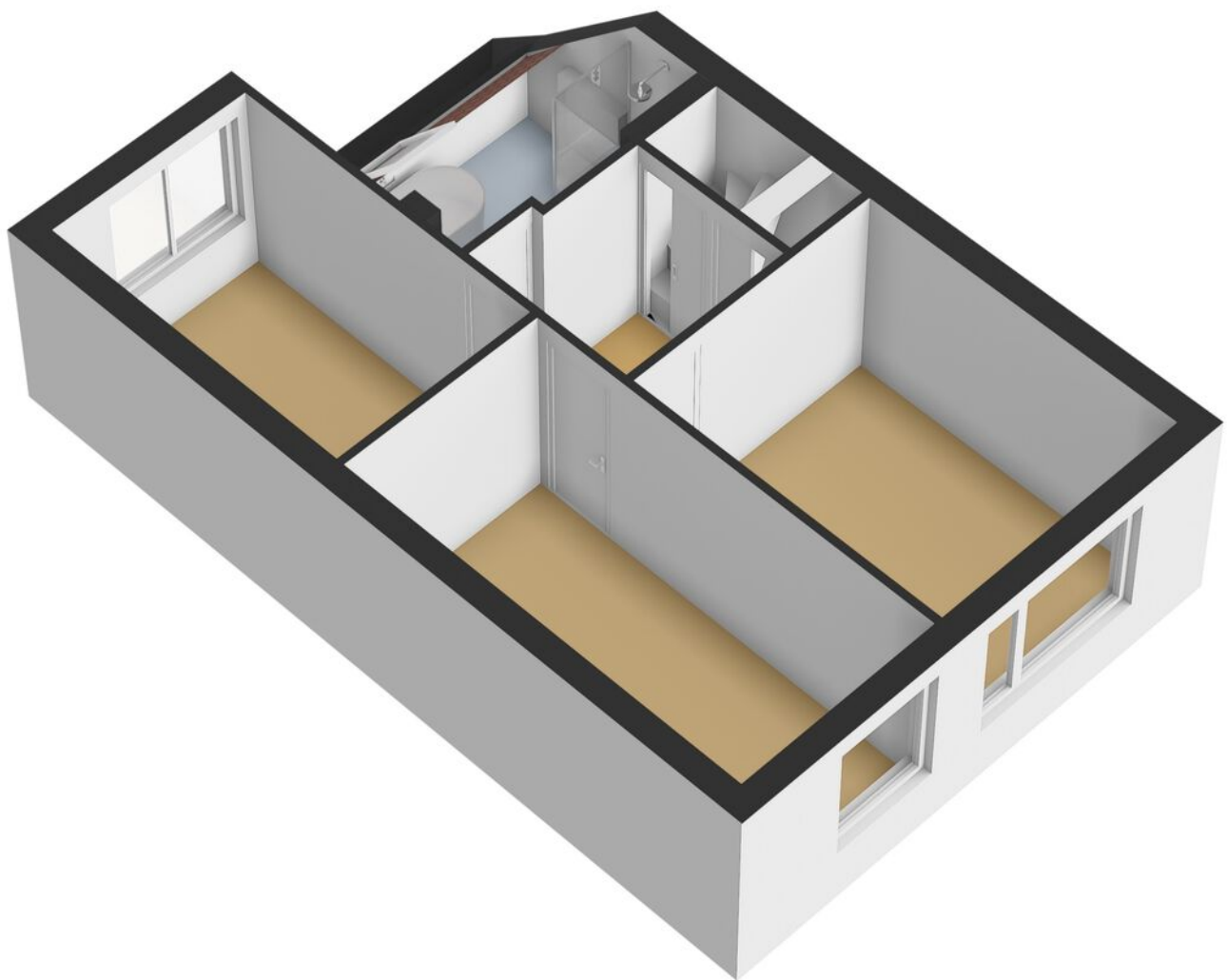
# Plattegrond

---



# Plattegrond

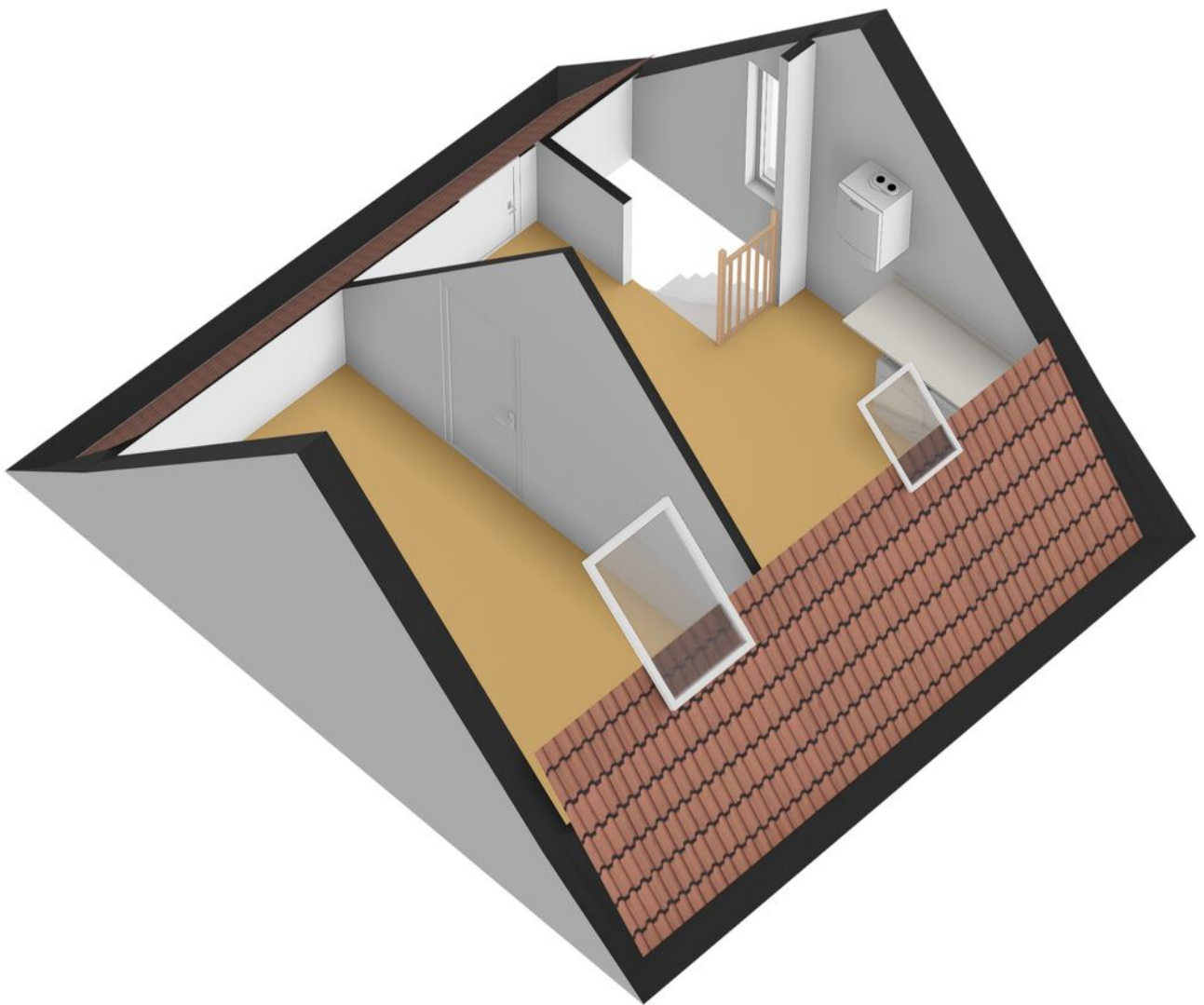
---





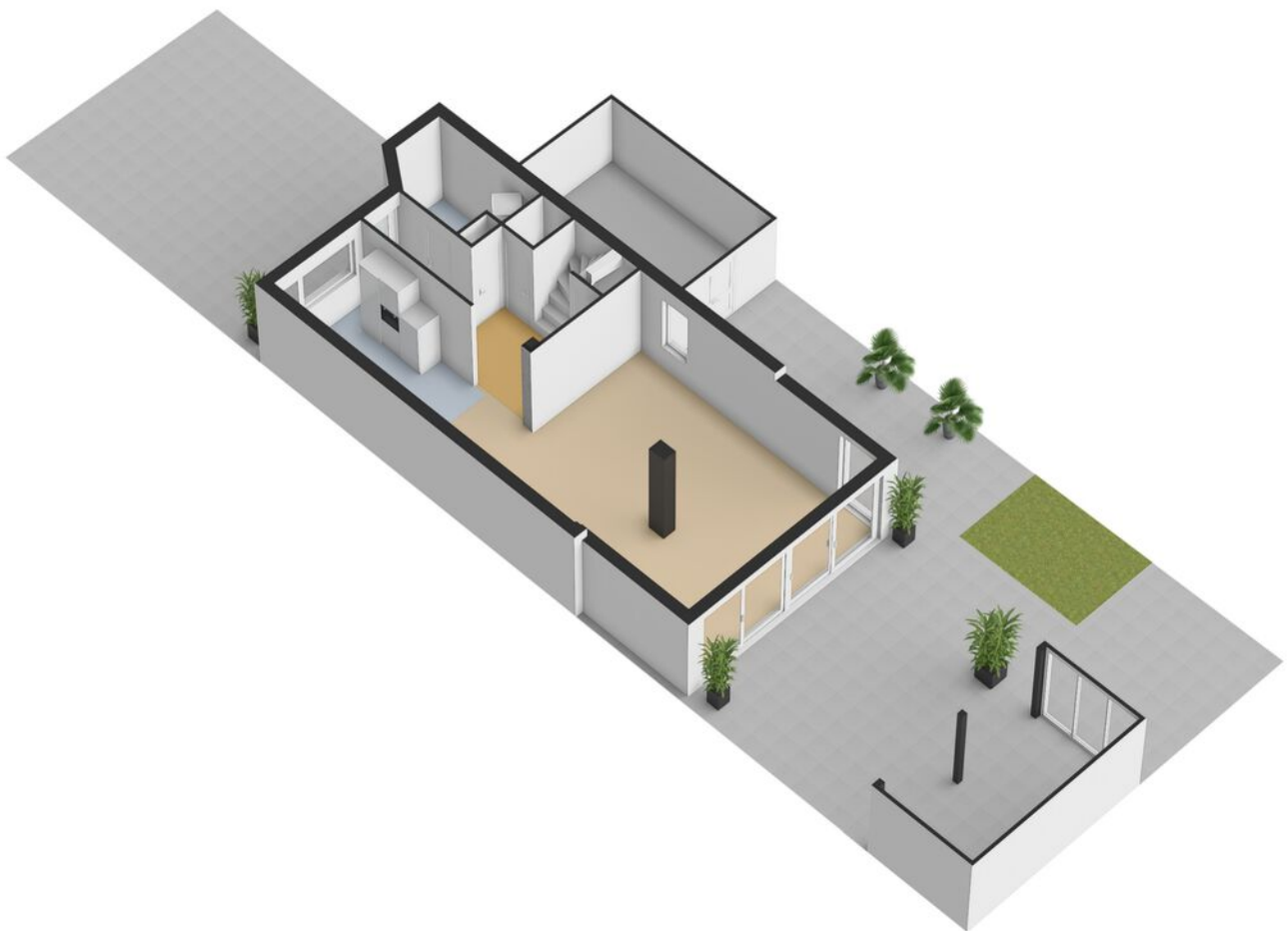
# Plattegrond

---



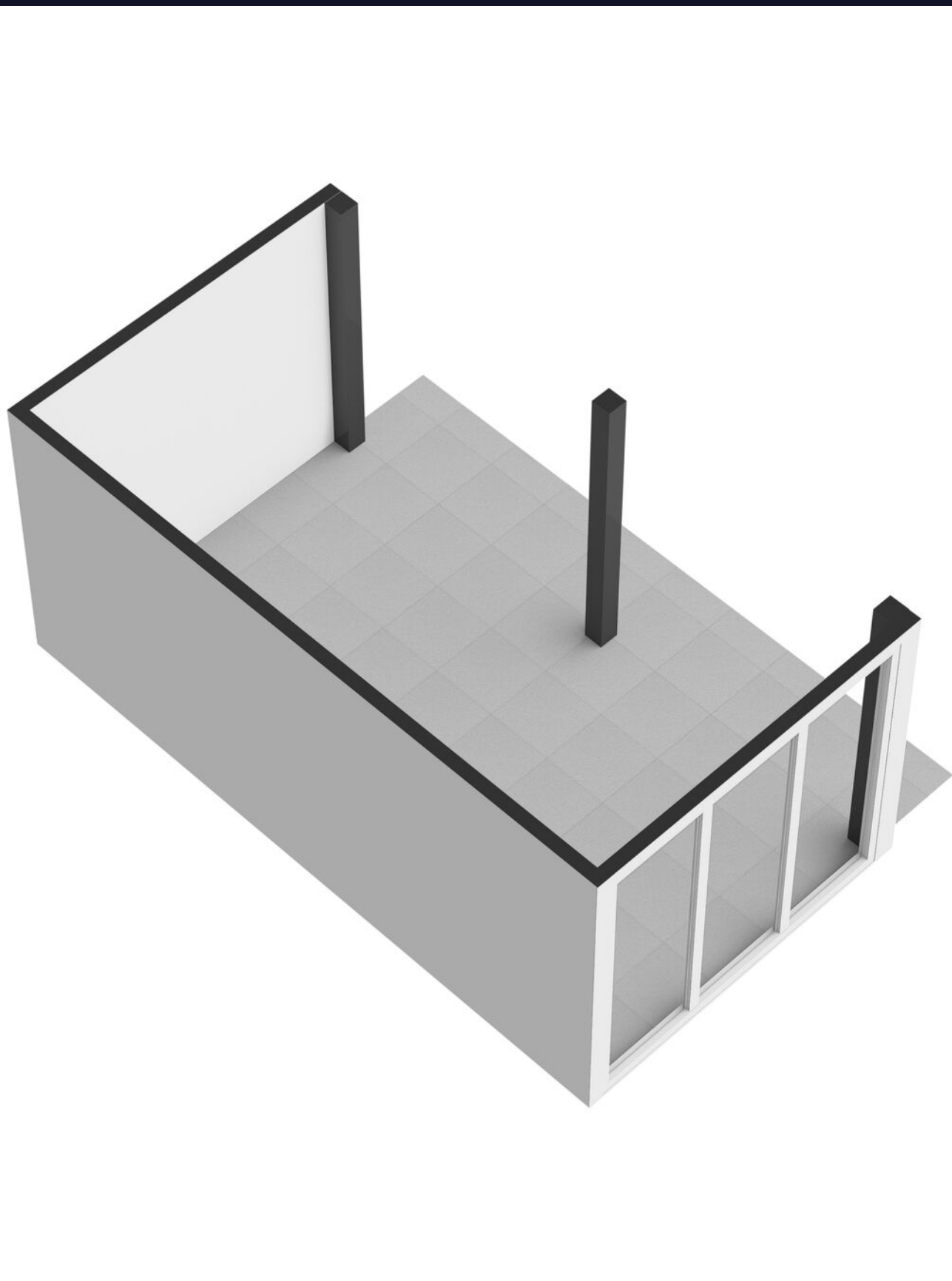
# Plattegrond

---



# Plattegrond

---





# 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

Verlichting, te weten

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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- plavuizen

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vaatwasser

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/schermb)
- wastafelmeubel
- toilet

X  
X  
X  
X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Airconditioning

X

Screens

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

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.



## Uw aantekeningen

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. A diagonal band of light gray shading runs from the bottom-left corner towards the top-right corner. The ruling lines are thin and evenly spaced across the entire page.

# 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.
- En 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.

## **Nieuwerkerk**

Deltastraat 10  
4306 BK Nieuwerkerk  
0111 64 41 45

## **Goes**

Neeskens Makelaars  
Piet Heinstraat 32  
4461 GL Goes  
0113 23 19 34

## **Yerseke**

Neeskens Makelaars  
Marijkelaan 2a  
4401 GG Yerseke  
0113 57 31 00

## **Tholen**

Neeskens Makelaars  
Eendrachtsweg 9  
4691 EK Tholen  
0166 72 89 00



[info@kooijmanmakelaardij.nl](mailto:info@kooijmanmakelaardij.nl)  
[www.kooijmanmakelaardij.nl](http://www.kooijmanmakelaardij.nl)