



**Neeskens**  
MAKELAARS



**Vraagprijs**

**€ 429.000,- k.k.**

# **Morlodehof 20** **Krabbendijke**

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!

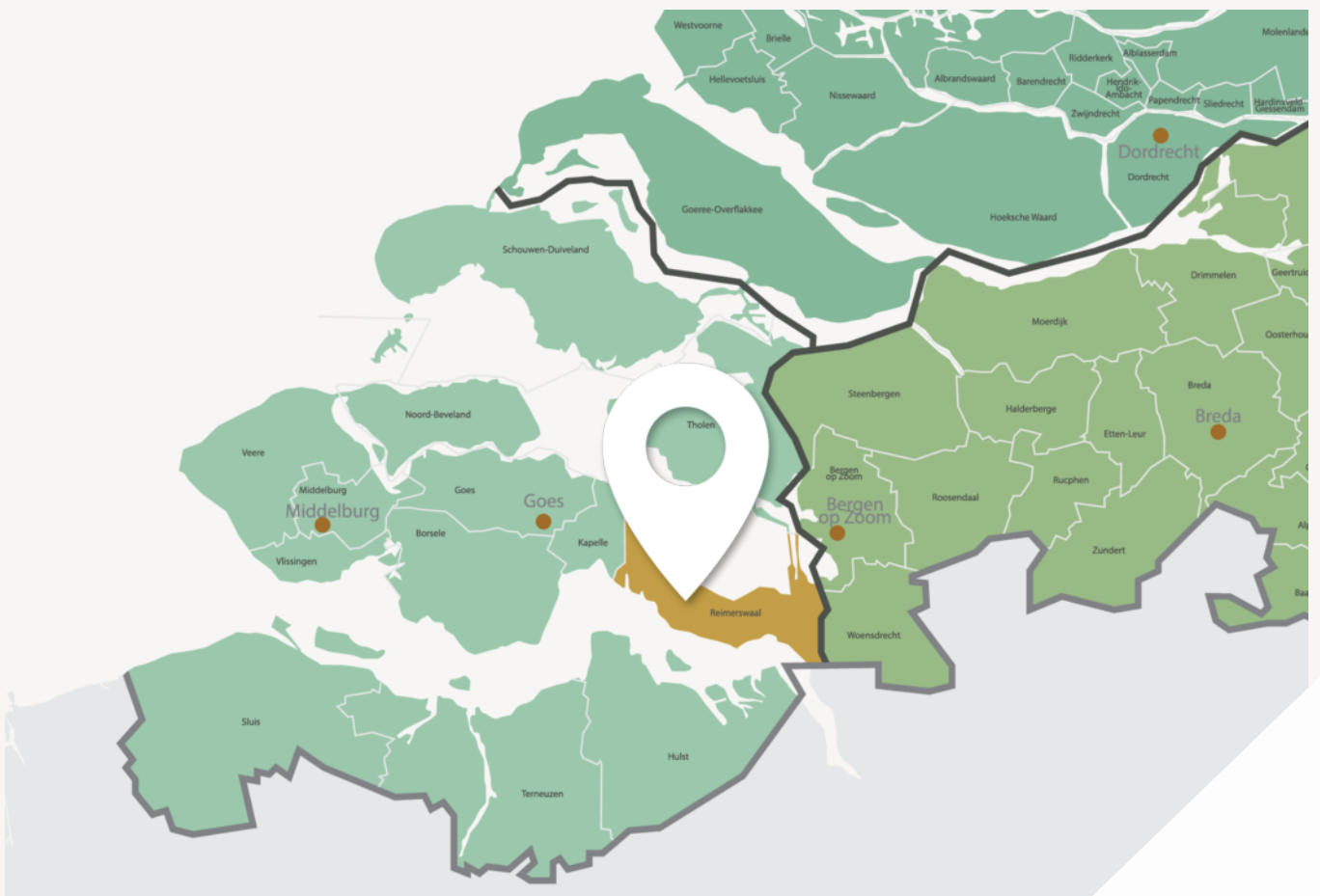


# Gemeente Reimerswaal



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

**110 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**412 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1997**

## Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	B
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	goed tot uitstekend
		Staat onderhoud buiten	goed
Verwarming	C.v.-ketel		
Merk	Atag	<b>Schuur/berging</b>	
Bouwjaar	2012	Garage type	Aangebouwd steen
		Berging	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	Oost		Ja
<b>Isolatie</b>			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Ja		
Dubbel glas	Ja/Nee		

# Vraagprijs

€ 429.000,- k.k.



# Indeling

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

Droomt u van een ruime vrijstaande woning op een rustige en groene locatie, met alle comfort binnen handbereik? Dan is Morlodehof 20 in Krabbendijke zeker het bekijken waard. Aan een rustig en groen hofje staat deze verzorgde en verrassend ruime vrijstaande woning met aangebouwde garage, zonnige tuin en een praktische indeling. De woning biedt u een lichte woonkamer, een open keuken, vier slaapkamers, een badkamer en een volwaardige tweede verdieping. Dankzij het goede onderhoud, de zonnepanelen, de garage en de fraai aangelegde tuin geniet u hier van prettig en comfortabel wonen. De ligging in een rustige woonwijk, met voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand, maakt het geheel compleet.

### Begane grond

Via de entree betreedt u de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

De woonkamer is aangenaam licht door de grote raampartijen en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek. De warme uitstraling en het zicht op de tuin zorgen voor een prettige en huiselijke sfeer. Aansluitend bevindt zich de open keuken, die praktisch is ingericht en voorzien is van diverse inbouwapparatuur, waaronder een magnetron, oven, elektrische kookplaat, afzuigkap en vriezer. De keuken beschikt over ruime werk- en bergruimte en staat in directe verbinding met de eetruimte.

Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, waar de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn gesitueerd. Vanuit hier heeft u toegang tot zowel de tuin als de aangebouwde garage. De garage is ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra bergruimte.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie

slaapkamers, allen van een goed formaat en praktisch in te delen. De slaapkamers beschikken over daglicht en bieden voldoende ruimte voor een bed en kastruimte. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast.

De badkamer is netjes afgewerkt en uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet. De lichte betegeling geeft de ruimte een frisse en verzorgde uitstraling.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping is ingericht met een ruime overloop, extra bergruimte en een slaapkamer. Dankzij de aanwezige hoogte en het raam betreft dit een volwaardige verdieping, die zich ook uitstekend leent als werk- of hobbyruimte. Tevens bevinden zich hier de technische installaties.

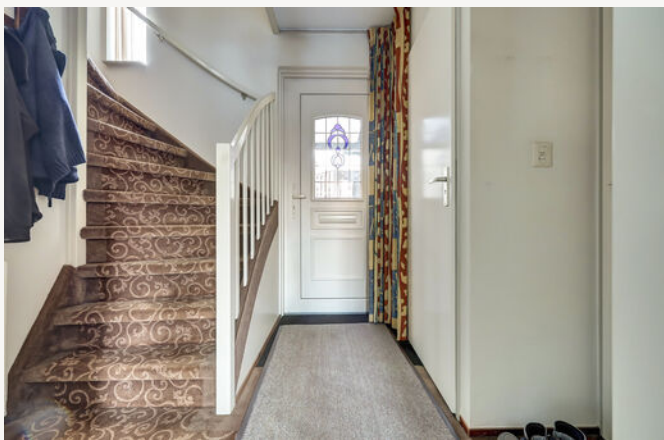
### Tuin

De woning beschikt over een verzorgde en fraai aangelegde tuin rondom de woning. De achtertuin biedt meerdere zitmogelijkheden en is deels groen en deels bestraat, waardoor u hier zowel van zon als schaduw kunt genieten. Achter in de tuin bevindt zich een berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen. De tuin biedt veel privacy en vormt een prettige verlenging van de woonruimte.

### Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met aangebouwde garage
- Gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje
- Lichte woonkamer met open keuken
- Vier slaapkamers
- Verzorgde badkamer
- Fraai aangelegde tuin met berging
- Zonnepanelen aanwezig
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Nabij voorzieningen en uitvalswegen





# Binnenkijken in de woning





# Een blik achter de voordeur



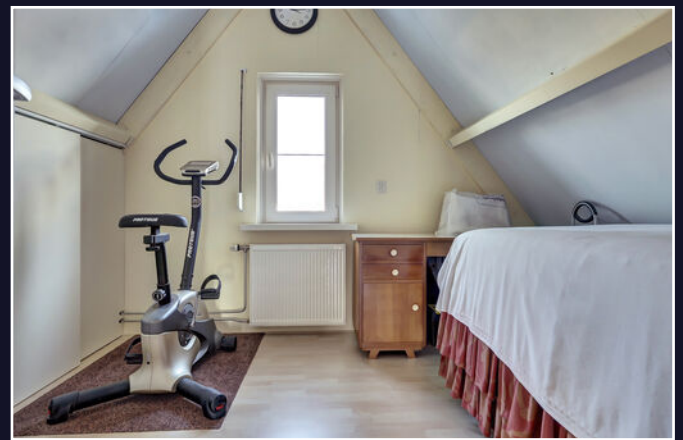
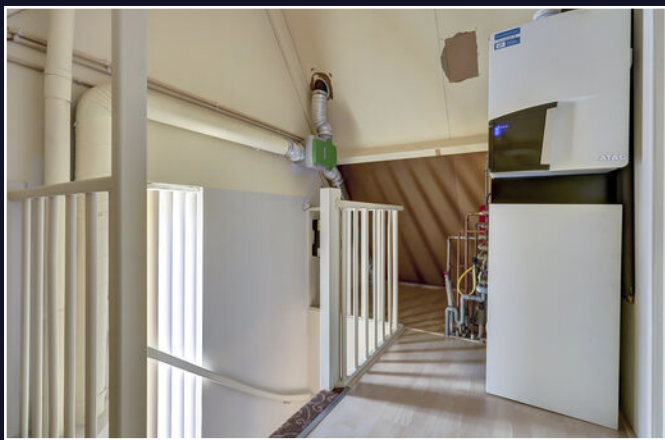
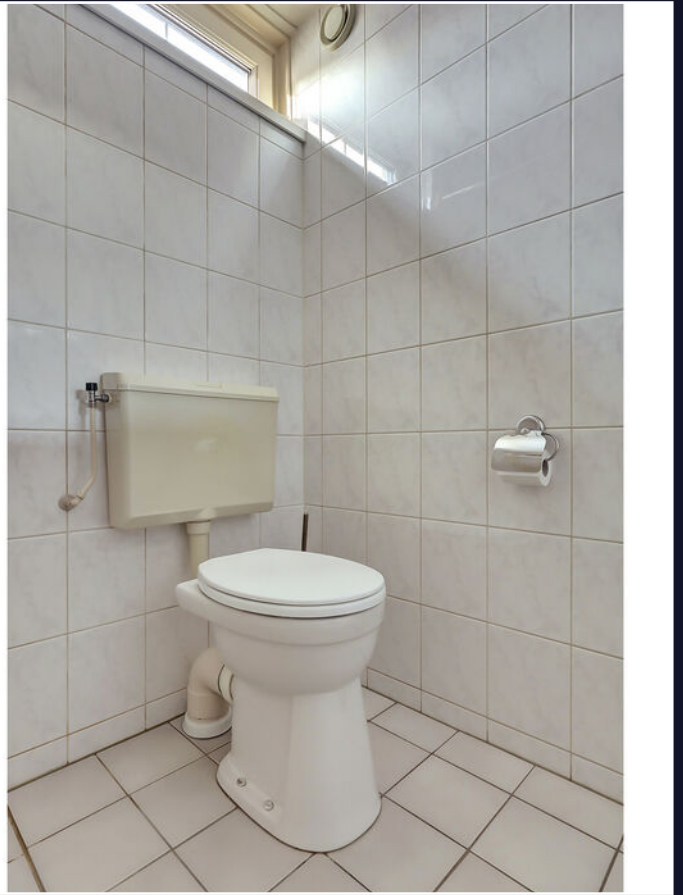
Uw **eigen** woning  
verkopen?

Vraag vrijblijvend  
advies



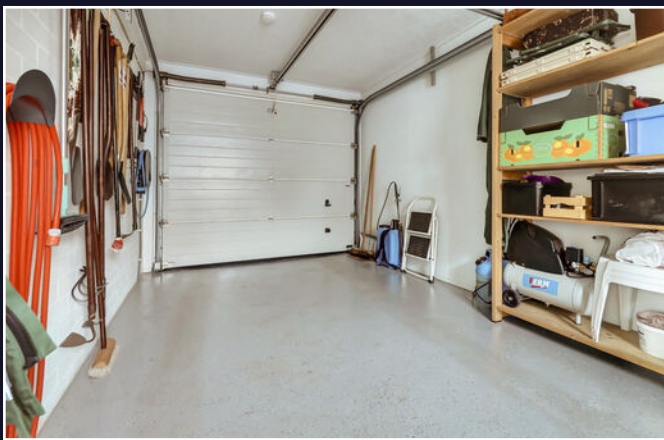






Vragen?  
Stel ze gerust.

Wij denken met  
u mee.







# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
461104544

Datum registratie  
14-01-2026

Geldig tot  
14-01-2036

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# B



### Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+ ++
4 Vloeren	++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Indirect gestookte boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2296 Wp	

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



18,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Morlodehof 20  
4413BW Krabbendijke  
BAG-ID: 0703010000008585

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1997  
Compactheid 2,47  
Vloeroppervlakte 108m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Vrijstaande woning



### Opnamedetails

#### Naam

S. de Kole

#### Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

#### Certificaathouder

Energielabel.com

#### Inschrijffnummer

VINK202509-W0001

#### KvK-nummer

85018708

#### Certificerende instelling

VINK Certificering

#### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
	Kadastrale gemeente Krabbendijke	
	Sectie C	
	Perceel 4927	

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 30 december 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

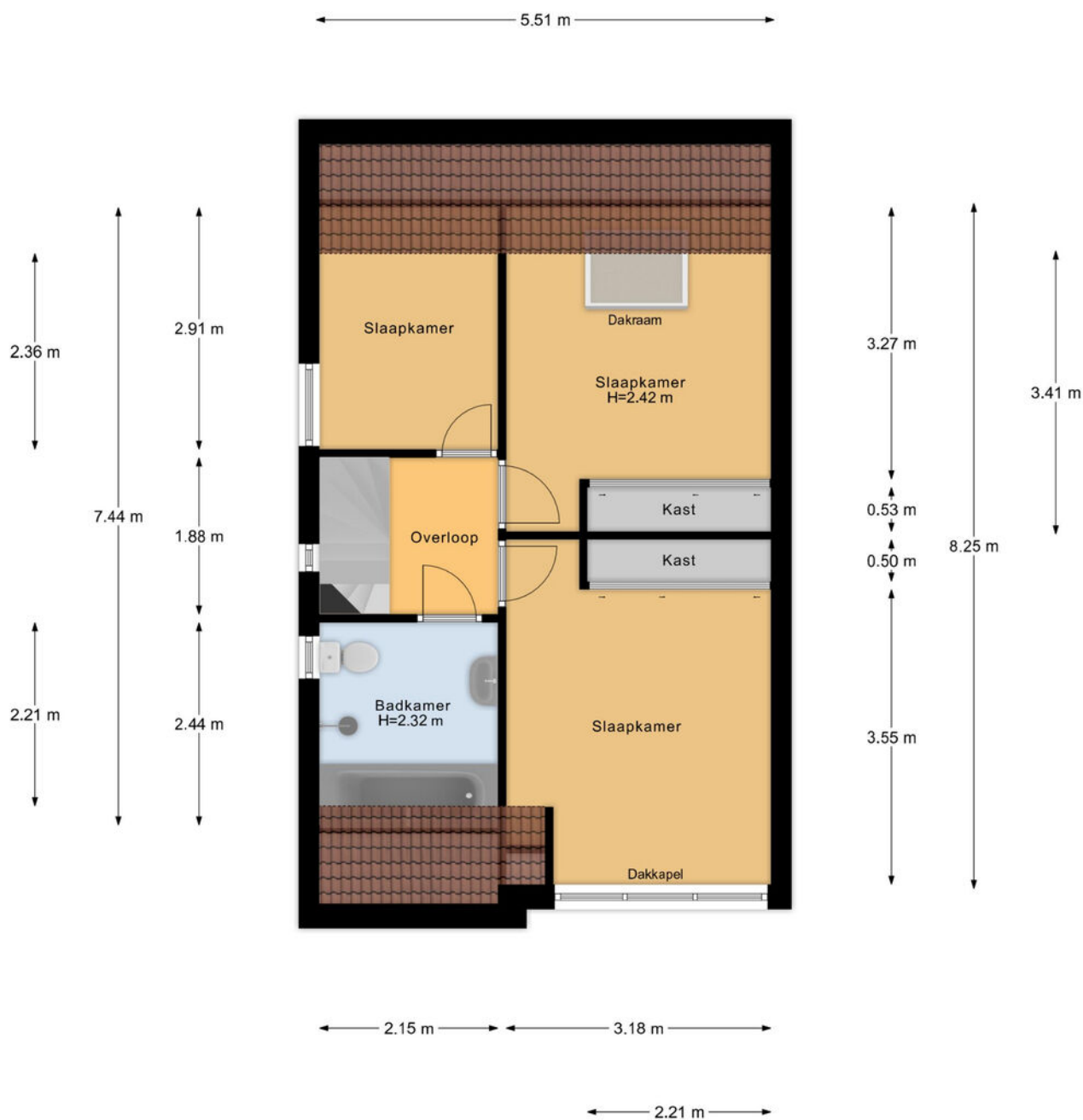


# Plattegrond



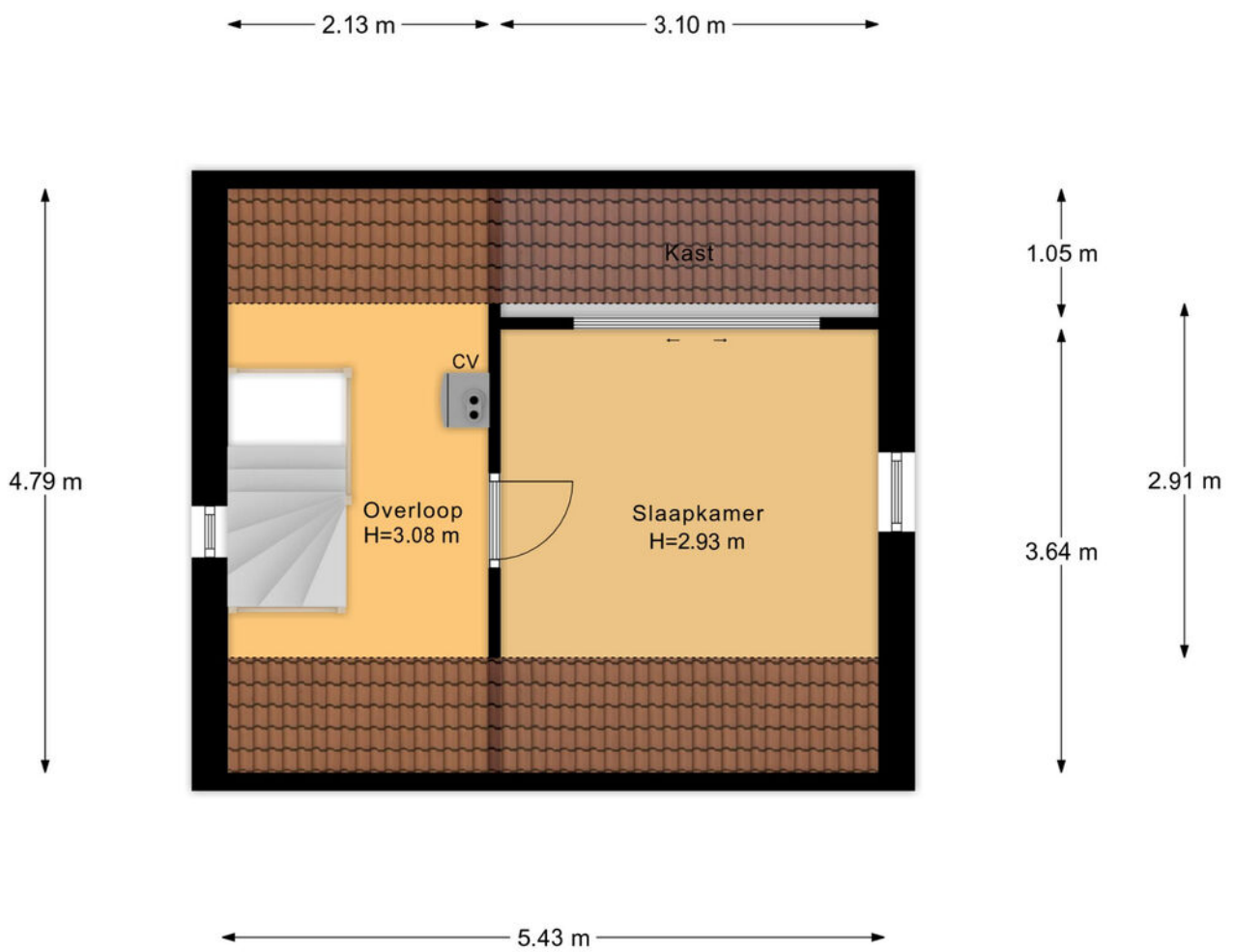
Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

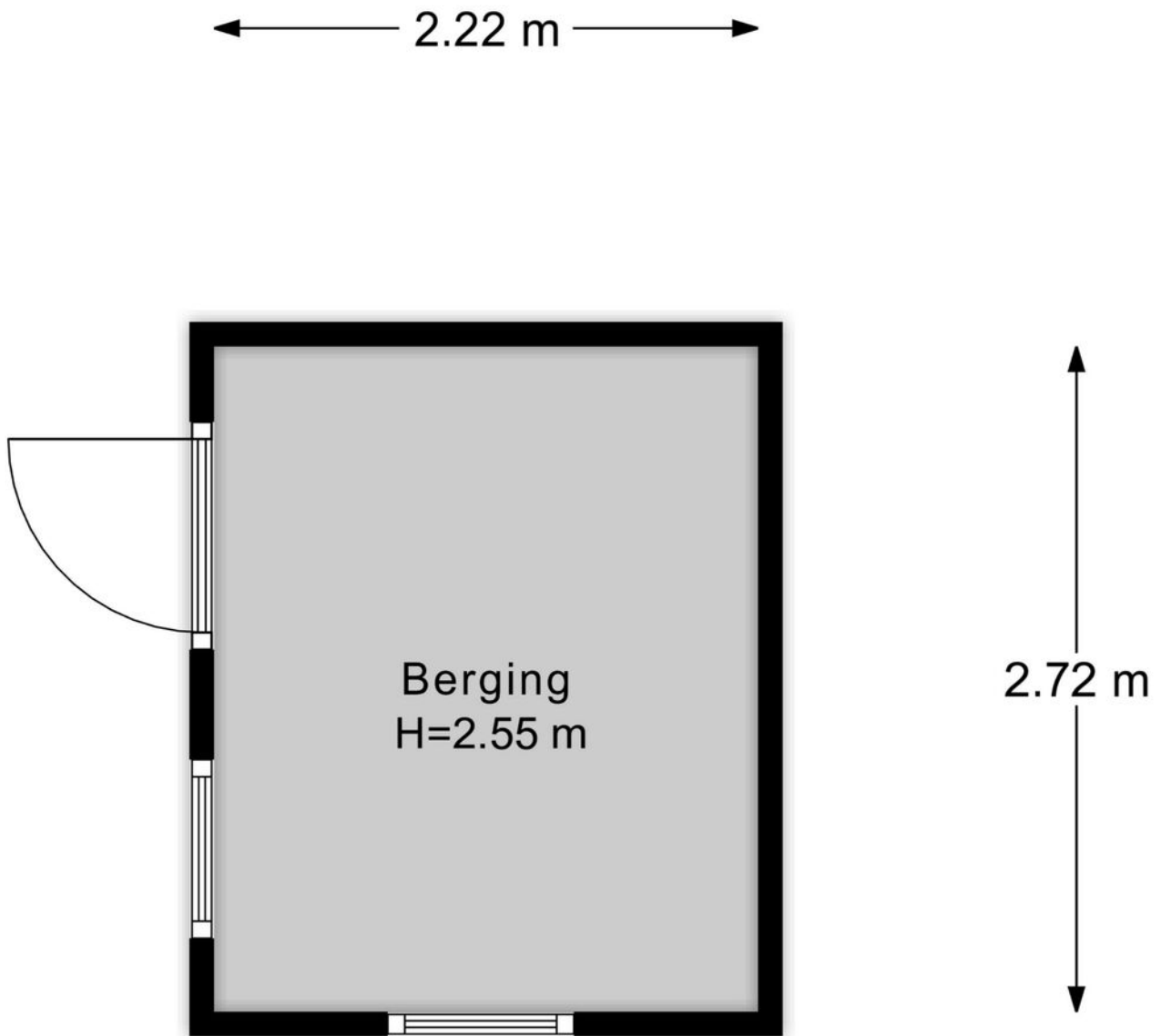
# Plattegrond



2e Verdieping

# Plattegrond

---



Berging

# 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

- losse (hang)lampen

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- overgordijnen
- vitrages
- lamellen
- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- laminaat

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- magnetron
- oven

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

	↳ Blijft achter	↳ Gaat mee	↳ Ter overname
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

# Lijst van zaken

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

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.



# 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](mailto:info@neeskens.com)  
[www.neeskens.com](http://www.neeskens.com)