

# Welkom

Dorpsstraat 75 in Krabbendijke  
Vraagprijs € 749.000 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!

**Dorpsstraat 75,  
Krabbendijke**  
vraagprijs € 749.000 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/](https://facebook.com/)

 [instagram.com/neeskensmakelaars](https://instagram.com/neeskensmakelaars)

 [neeskens.com/zoek-en-match](https://neeskens.com/zoek-en-match)

## Maak kennis met onze makelaars:



Wilco Neeskens



Henri Butijn



Heidi Boeder



Marco Wisse



Marilyn van der Slikke



Martin van Ieperen



Ko Stokx



Nicole van der Spek



Wilmar van Haaften



Christian Koster



Adjan Sterkenburg



Hans Witte



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**178 m<sup>2</sup>**

SLAAPKAMERS

**5**

PERCEELOPPERVLAKTE

**1107 m<sup>2</sup>**

BOUWJAAR

**1952**

Soort : Eengezinswoning  
Type : Vrijstaande woning

**Bouwjaar**  
Woning : 1952

Verwarming : C.v.-ketel  
Merk : Intergas  
Bouwjaar : 2022

**Schuur/Berging**  
Garage Type : Vrijstaand hout

Tuin : Tuin rondom

Garage Faciliteiten : voorzien van elektra,  
voorzien van water,  
met elektrische deur

Isolatie woning : Dakisolatie,  
muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel  
glas, gedeeltelijk  
dubbel glas

Parkeer Faciliteiten : openbaar parkeren

# Indeling

Wilt u wonen in een vrijstaande woning die ruimte, karakter én moderne duurzaamheid combineert, midden in het dorp?

Dit alles op een uniek perceel van maar liefst 1.107 m<sup>2</sup>?

Dan is Dorpsstraat 75 in Krabbendijke absoluut het bezichtigen waard. Deze sfeervolle woning biedt een royaal woonoppervlak van circa 178 m<sup>2</sup>, beschikt over vier slaapkamers, een ruime eetkamer, een bijkeuken en een prachtig aangelegde tuin rondom. Op de begane grond bevindt zich een kantoor, dat ook gebruikt kan worden als vijfde slaapkamer. Daarnaast is er een volledig geïsoleerde garage met elektrische deur en zolderverdieping. De woning is met zorg onderhouden en combineert authentieke details met eigentijdse comfortvoorzieningen. Voorzieningen als 18 zonnepanelen, rolluiken, een rookkanaal, glasvezelaansluiting en een hybride cv-ketel maken deze woning ook op het gebied van energiezuinigheid zeer aantrekkelijk. Dit alles op een rustige locatie, op loopafstand van winkels, basisscholen en het station.

## Begane grond

Via de brede oprit en het gemeentelijk groen komt u zeer statig bij de woning. In de entreehal bevinden zich de meterkast, een modern toilet en de trapopgang. Daarnaast is er een extra kamer, uitstekend geschikt als werk-, slaap- of hobbyruimte, met toegang tot een bergzolder via een vlizotrap.

De woonkamer is sfeervol afgewerkt met een houten vloer, strak schilderwerk en een rookkanaal met open haard. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Aan de achterzijde bevindt zich een royale eetkamer met verhoogd plafond en openslaande deuren naar de tuin – een perfecte plek voor lange diners en gezellige momenten.

De keuken is modern en warm ingericht met houtlook fronten, een donker werkblad, stenen tegelvloer en hoogwaardige inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, wijnkoeler, Quooker-kraan en vaatwasser. De naastgelegen bijkeuken biedt ruimte voor wasmachine, droger, cv-installatie en extra bergruimte.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is voorzien van een Frans balkon en een vaste kast. Meerdere ramen zijn uitgerust met rolluiken voor extra comfort en

verduistering.

De badkamer is circa zeven jaar geleden vernieuwd en voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en designradiator. Via de overloop is een separaat tweede toilet bereikbaar.

## Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar een ruime overloop en een vierde volwaardige slaapkamer zijn gesitueerd. Deze kamer beschikt over twee dakramen en bergruimte achter de knieschotten. Ook is hier de hybride cv-ketel geplaatst. Dankzij dakisolatie is deze verdieping comfortabel in elk seizoen.

## Tuin

De rondom gelegen tuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen, een gazon, borders met lavendel en volwassen beplanting. De tuin biedt volop privacy en een rustige, groene leefomgeving. Achter op het perceel staat de royale, volledig geïsoleerde garage van circa 36 m<sup>2</sup> met elektrische garagedeur, zolder en een overkapping. Ideaal als werkplaats, opslagruimte of hobbyplek.

De lange oprit, afgesloten met een sierhek, biedt plek voor meerdere voertuigen op eigen terrein. De woning is voorzien van een zeer royale en prachtige veranda waar u heerlijk kunt genieten van lange zomeravonden. Tevens bevindt zich achter in de tuin een tweede veranda.

# Indeling

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 178 m<sup>2</sup> op 1.107 m<sup>2</sup> grond
- Vier volwaardige slaapkamers
- Extra kamer op de begane grond
- 18 zonnepanelen
- Rolluiken op meerdere ramen
- Rookkanaal met open haard
- Hybride cv-ketel
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Moderne keuken met uitgebreide inbouwapparatuur
- Volledig geïsoleerde garage met elektrische deur en zolder
- Zeer royale veranda
- Fraai aangelegde tuin rondom met veel privacy
- Eigen oprit met sierhekwerk
- Rustige, centrale ligging nabij alle voorzieningen

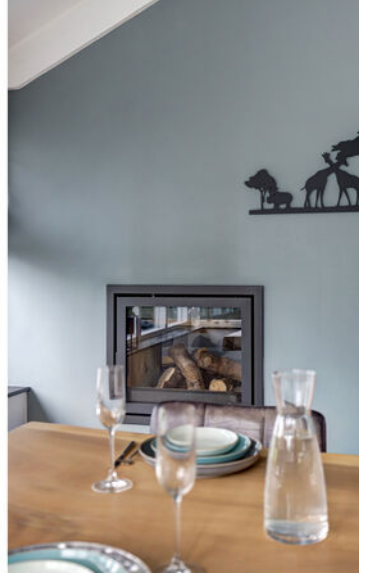
## Energie label

De woning is voorzien van label A. Zie het energielabel voor inzicht in welke onderdelen zijn geïsoleerd.

Zoekt u een comfortabele, goed onderhouden en energiezuinige woning met karakter op een fijne locatie?

Laat u dan verrassen door de ruimte, afwerking en sfeer van Dorpsstraat 75 in Krabbendijke.







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



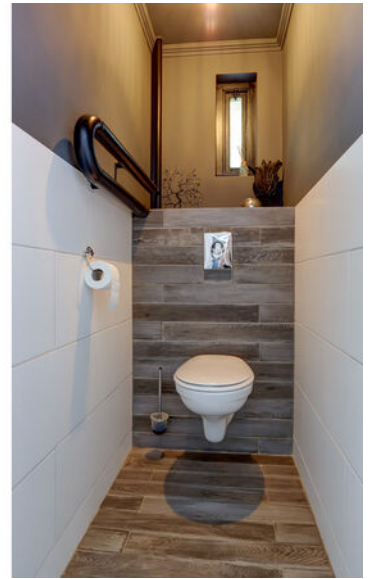






























# Hotspots

## Gemeente Reimerswaal



### Winkelen

Voor de dagelijkse boodschappen kunt u op elk dorp terecht in een supermarkt. Een middagje winkelen? Dan vindt u op korte afstand Goes of Bergen op Zoom. Beiden bieden een gezellige winkelstad en eetgelegenheden.

### Centraal

De gemeente Reimerswaal is voorzien van een drietal treinstations; Krabbendijke, Yerseke, Krabbendijke en Rilland.

### Dagje uit

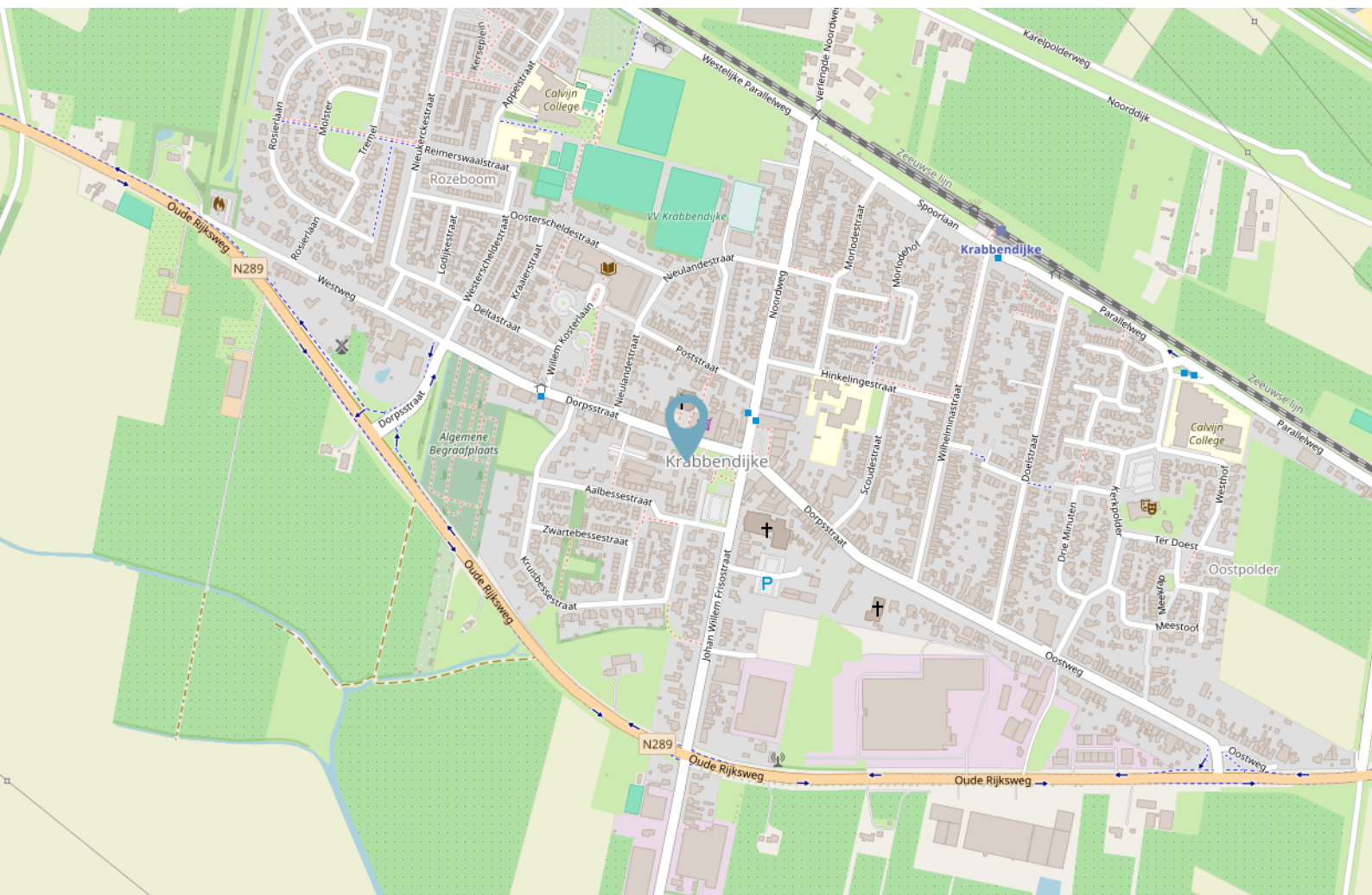
Zeker Yerseke is een geliefde plek voor toeristen. De oesterputten zijn een echte aanrader zeker voor de visliefhebbers. Daarnaast bieden zowel Hansweert, Krabbendijke als Yerseke een eigen strandje.



Via de A58 heeft u een snelle verbinding richting Goes/ Vlissingen en Bergen op Zoom/ Rotterdam.

### Sportief

De gemeente Reimerswaal biedt voor de sportieven inwoners genoeg mogelijkheden. Elk dorp heeft zijn eigen verenigingen met diverse sportactiviteiten.



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
933237790

Datum registratie  
06-06-2025

Geldig tot  
03-06-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+	+
2 Gevelpanelen	+	-	+	+	+
3 Daken	+	-	+	+	+
4 Vloeren	-	+	-	+	+
5 Ramen	+	+	+	+	+
6 Buitendeuren	-	+	-	+	+

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5466 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**36,4 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Dorpsstraat 75  
4413CD Krabbendijke

BAG-ID: 0703010000001366

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1952  
**Compactheid** 2,28  
**Vloeroppervlakte** 176m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

S Kole

### Certificaathouder

EnergieLabel.com

### Inschrijffnummer

SKGIKOB 012364

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

### KvK-nummer

85018708




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: ---

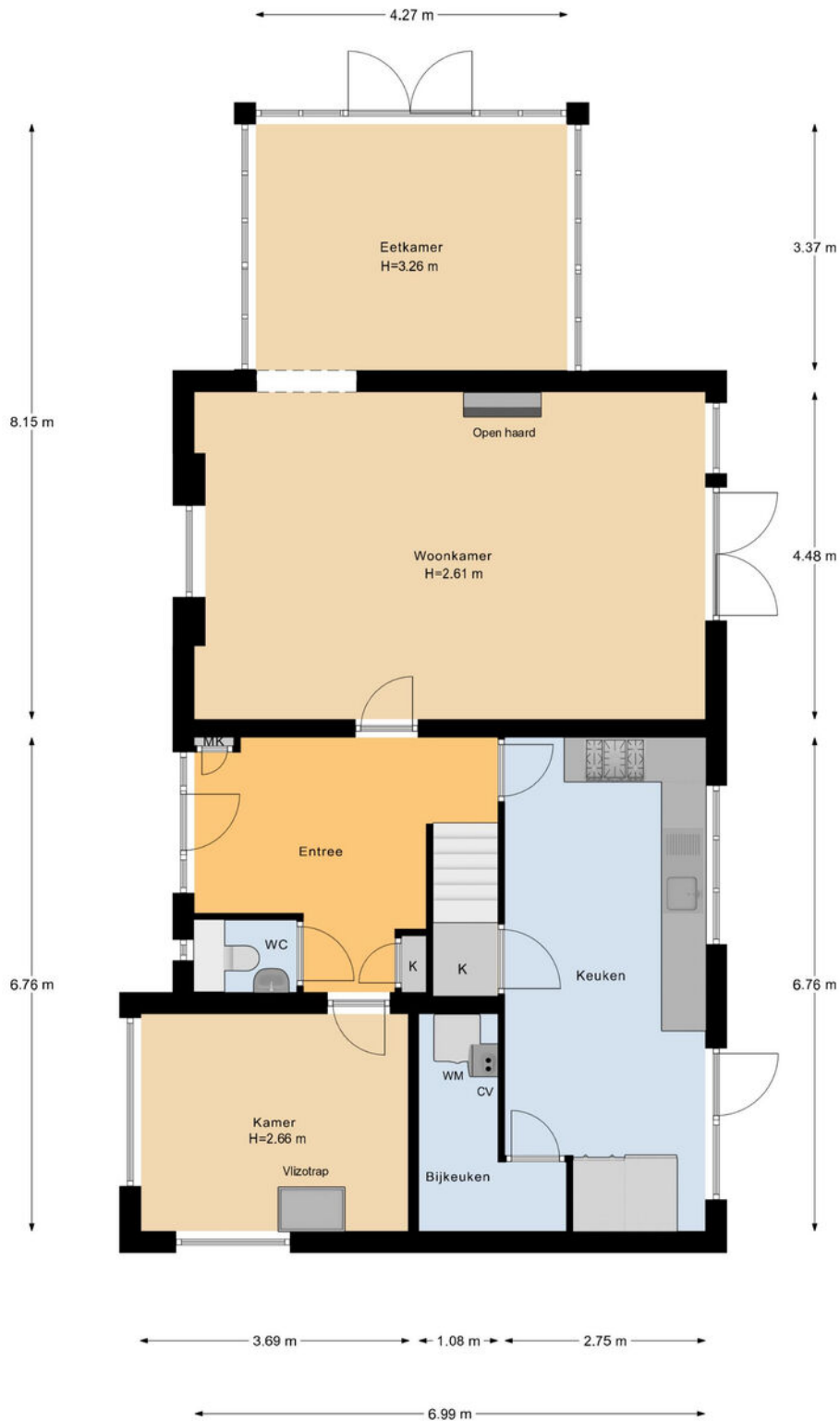


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Krabbendijke</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4046</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 mei 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



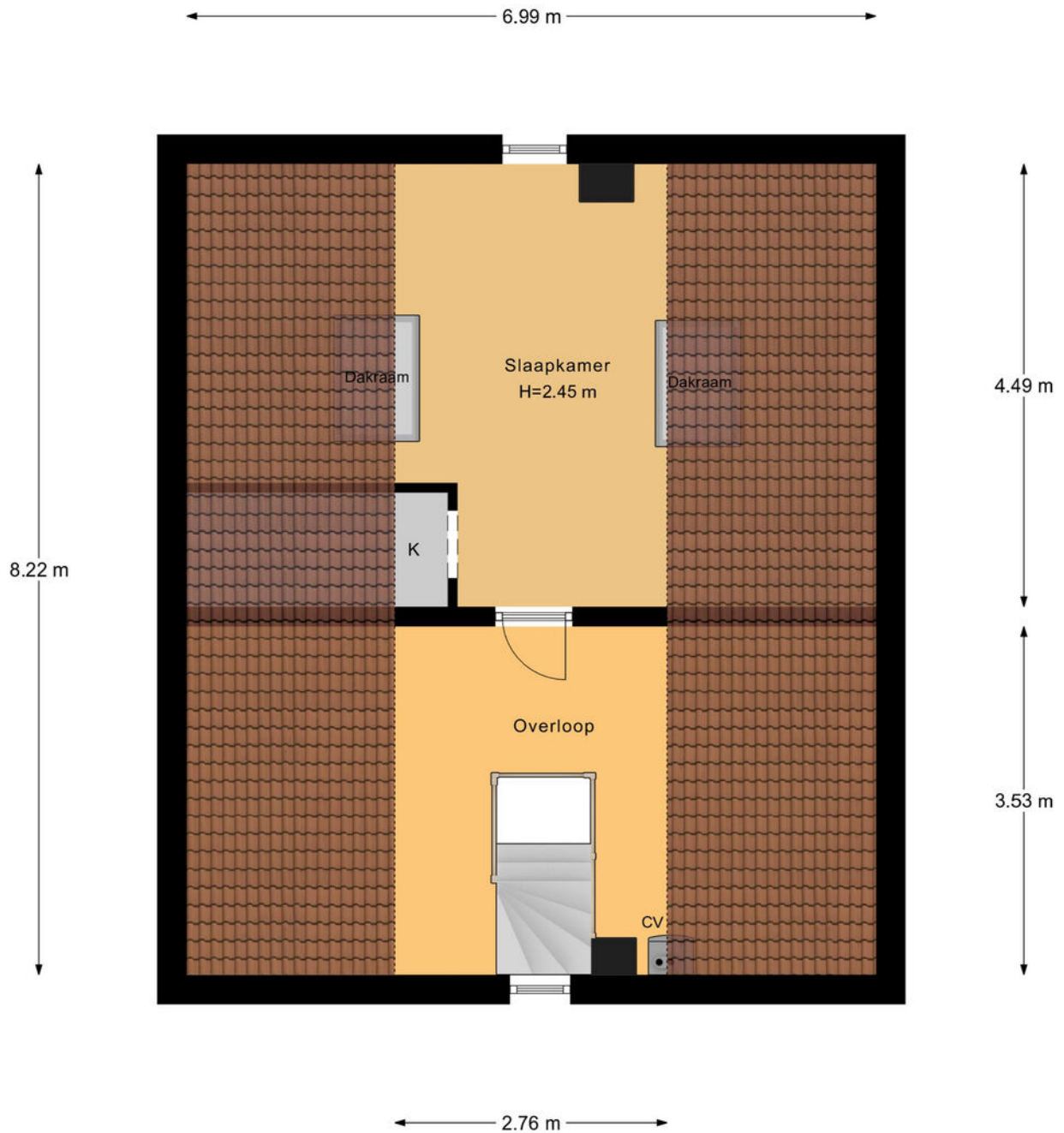
Begane Grond

# Plattegrond



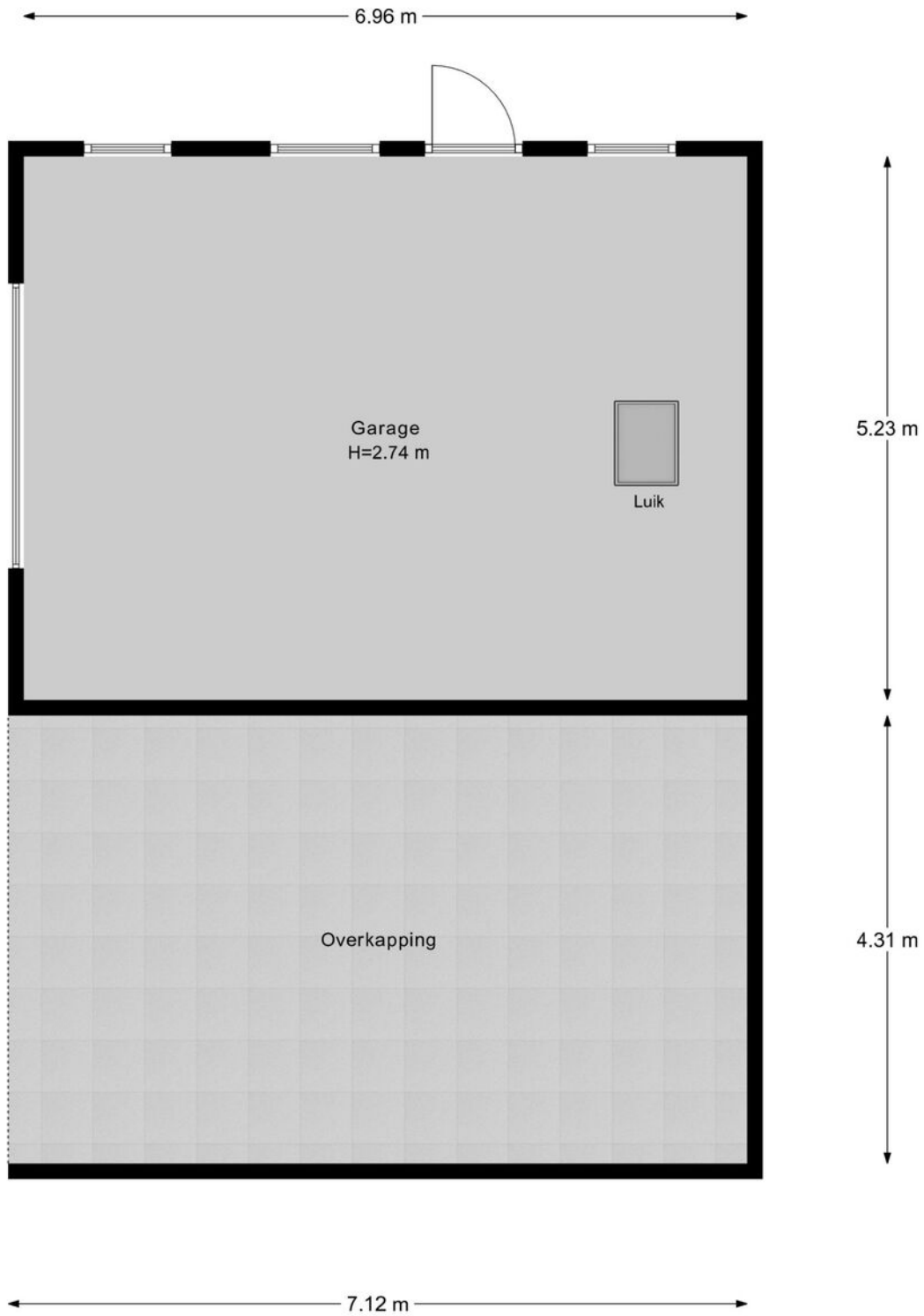
1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping

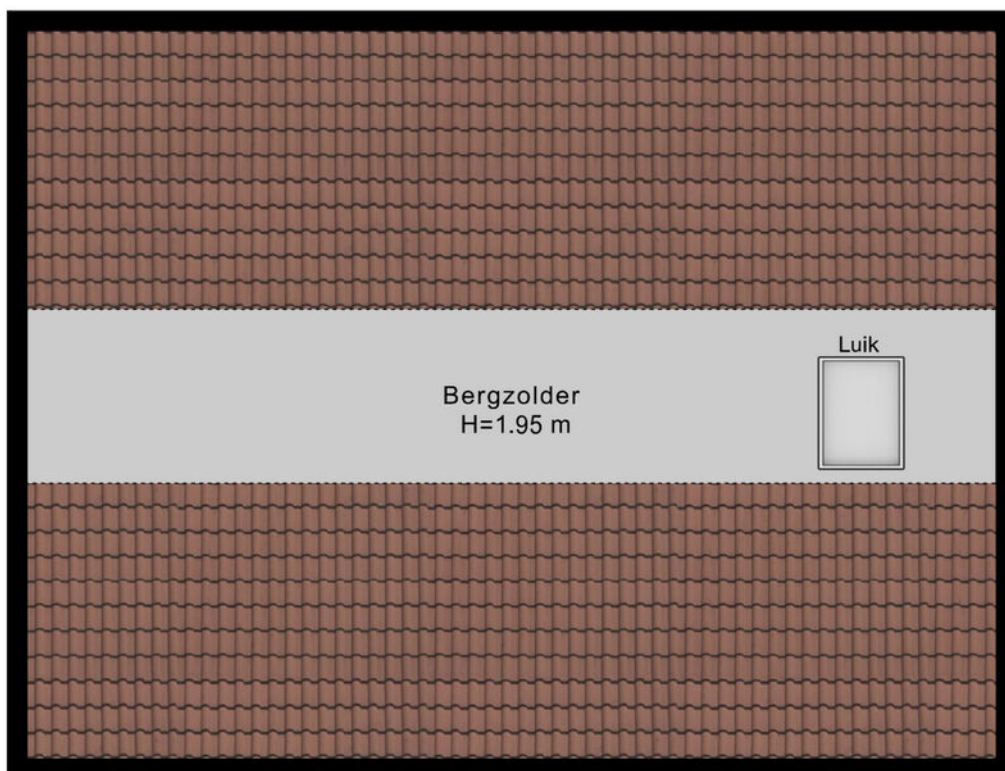
# Plattegrond



Garage Begane Grond

# Plattegrond

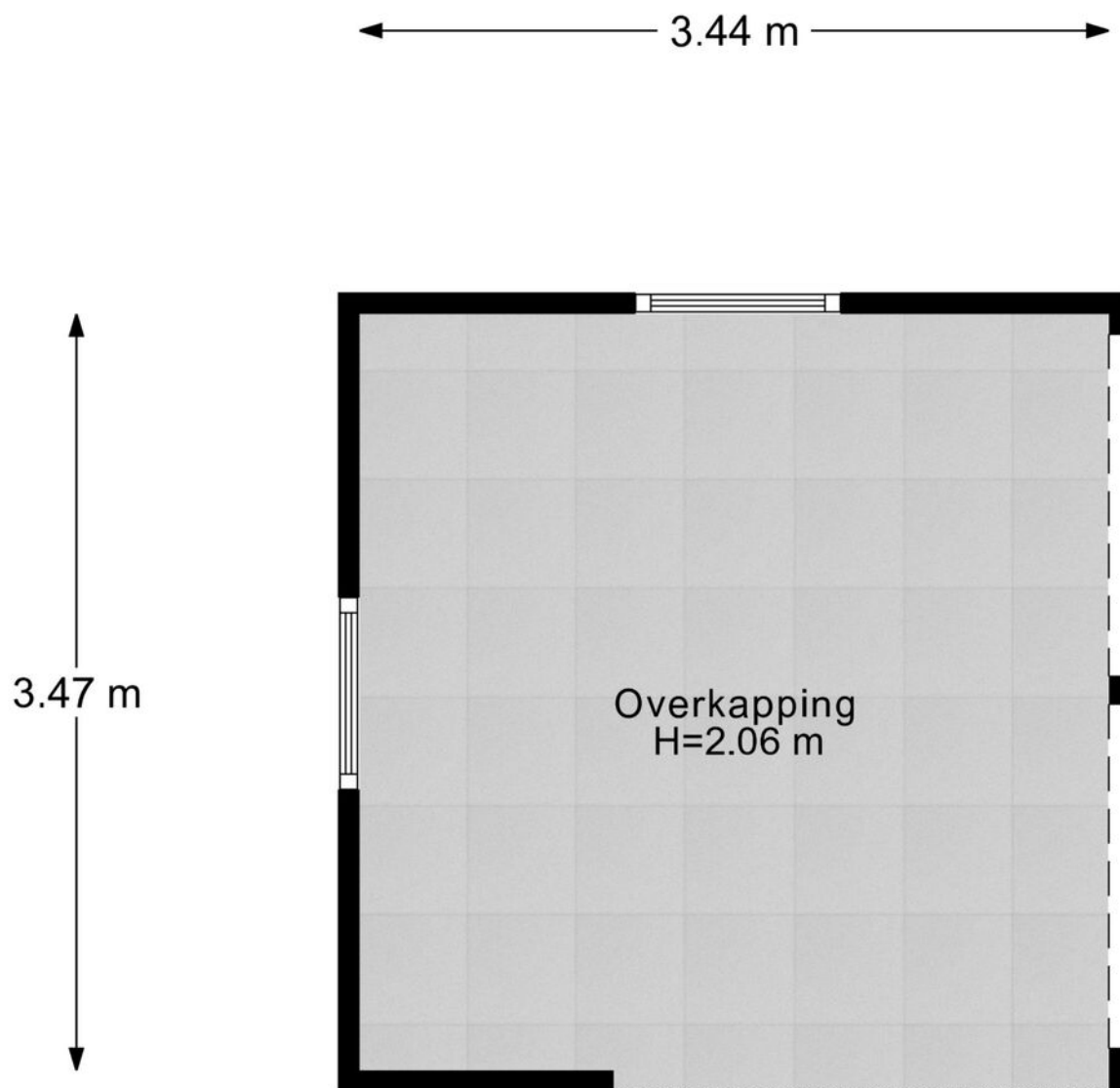
6.96 m



5.23 m

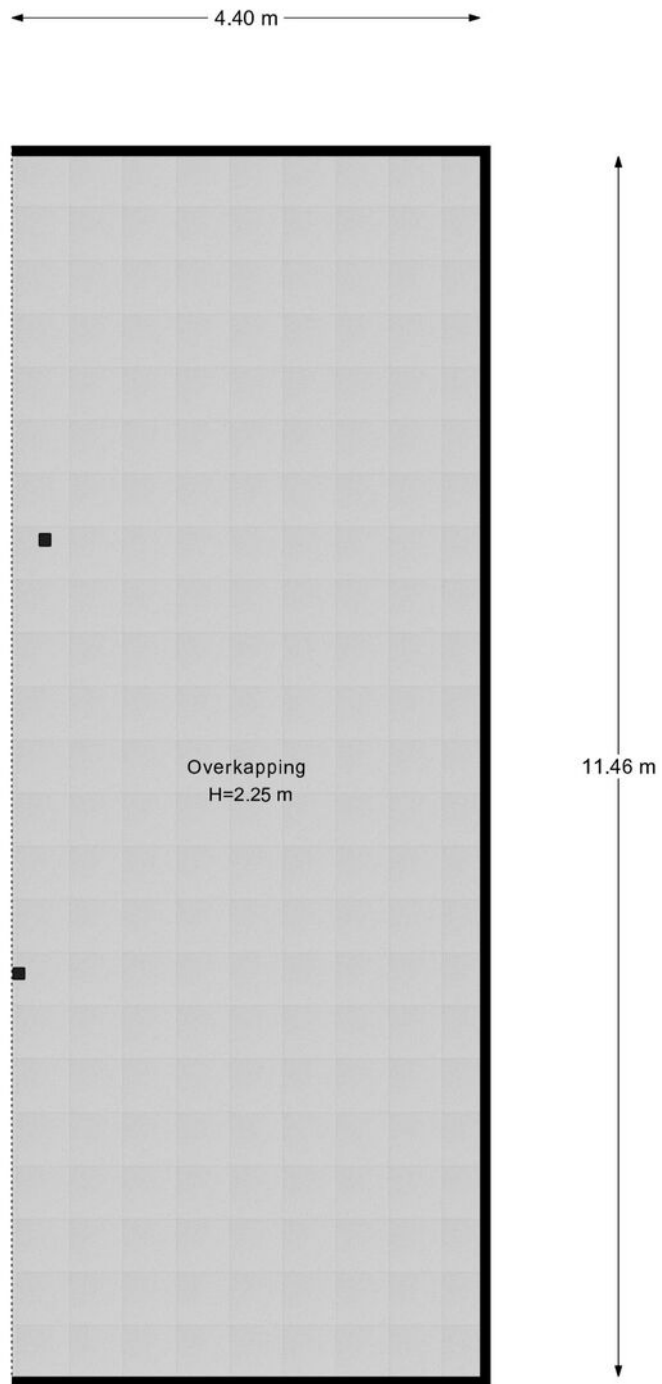
Garage Zolder

# Plattegrond



Overkapping 1

# Plattegrond



Overkapping 2

# 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

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Houtkachel

X

Designradiator(en)

X

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

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat

X  
X  
X  
X  
X

X

## Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

X

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X  
X  
X  
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafelmeubel
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

X  
X  
X  
X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Rolluiken

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

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)