



**Neeskens**  
MAKELAARS



**Vraagprijs**  
**€ 300.000,- k.k.**

# **Breeweg 10** **Yerseke**

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!

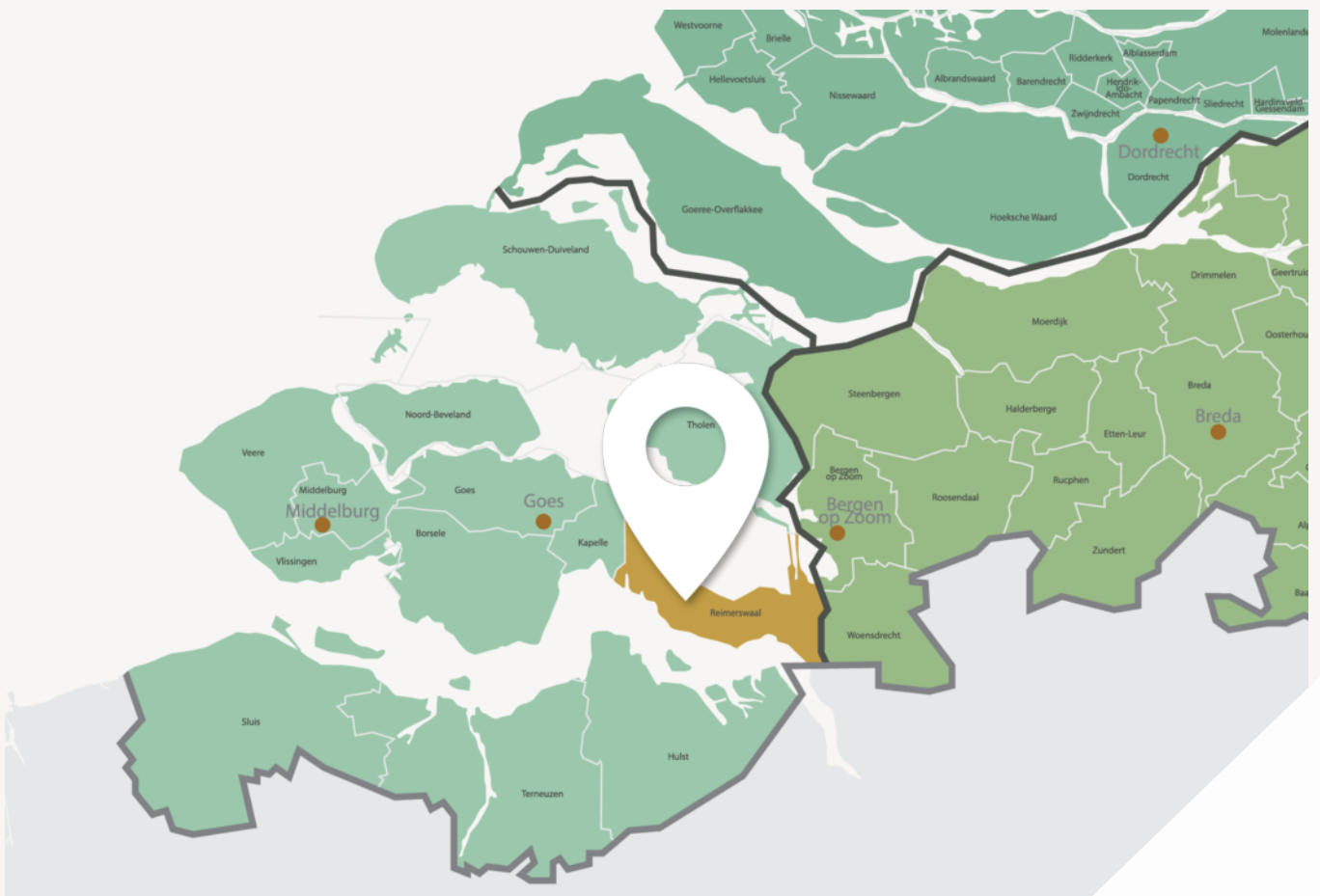


# Gemeente Reimerswaal



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

**104 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**3**

Perceeloppervlakte

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

Bouwjaar

**1932**

## Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	C
Type	Tussenwoning	Staat onderhoud binnen	goed tot uitstekend
		Staat onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk	<b>Schuur/berging</b>	
Merk	Nefit	Garage type	Geen garage
Bouwjaar	2020	Berging	Aangebouwd steen
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Tuin	Achtertuint, voortuin		
Ligging	Zuidwest		
<b>Isolatie</b>			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Nee		

# Vraagprijs

€ 300.000,- k.k.



# Indeling

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

Bent u op zoek naar een karaktervolle woning die authentieke details combineert met modern wooncomfort? Dan is Breeweg 10 in Yerseke zeker een bezichtiging waard. Deze sfeervolle eengezinswoning beschikt onder andere over een stijlvolle woonkamer met hoge plafonds en balken, een moderne keuken, een luxe badkamer, drie slaapkamers op de verdieping en een praktische zolder.

De woning is smaakvol afgewerkt met een eigentijdse uitstraling, waarbij onder andere de keuken en badkamer recent zijn gemoderniseerd. Daarnaast beschikt de woning over een verzorgde achtertuin met berging en een fijne zitplek. Dankzij de praktische indeling en de verrassende ruimte is dit een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen in het gezellige Yerseke.

### Begane grond

Via de voordeur betreedt u de woning in de hal met toegang tot de woonkamer en trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is sfeervol ingericht en valt direct op door de mooie balkenplafonds en de grote raampartijen aan de voorzijde, die zorgen voor veel natuurlijk licht. De ruimte biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd met een strakke, donkere keukenopstelling en een stijlvol werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en wasbak. Dankzij het raam boven het werkblad heeft u hier prettig daglicht tijdens het koken. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot het separate toilet en de badkamer. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ligbad, een inloopdouche en een

stijlvolle wastafel.

### Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, elk met een eigen karakter. De kamers zijn voorzien van dakkapellen, waardoor er veel lichtinval is en de ruimtes ruim aanvoelen.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en is voorzien van een inloopkast. De overige kamers zijn uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet en extra bergruimte.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruimte is momenteel in gebruik als bergzolder en biedt volop mogelijkheden voor opslag. Door de praktische indeling en hoogte kan deze verdieping tevens geschikt worden gemaakt voor andere doeleinden, zoals een hobbyruimte.

### Tuin

De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk ingericht. De tuin beschikt over een terras waar u heerlijk kunt zitten en genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een strook kunstgras aanwezig, wat zorgt voor een speels en groen accent.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging voor fietsen en tuingereedschap. De tuin biedt voldoende privacy en vormt een fijne plek om te ontspannen.

### Bijzonderheden

- Karaktervolle eengezinswoning
- Sfeervolle woonkamer met balkenplafond
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Luxe badkamer met ligbad en inloopdouche



# Indeling

- Praktische bijkeuken
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Zolderverdieping met bergruimte
- Verzorgde achtertuin met berging
- Smaakvolle en moderne afwerking

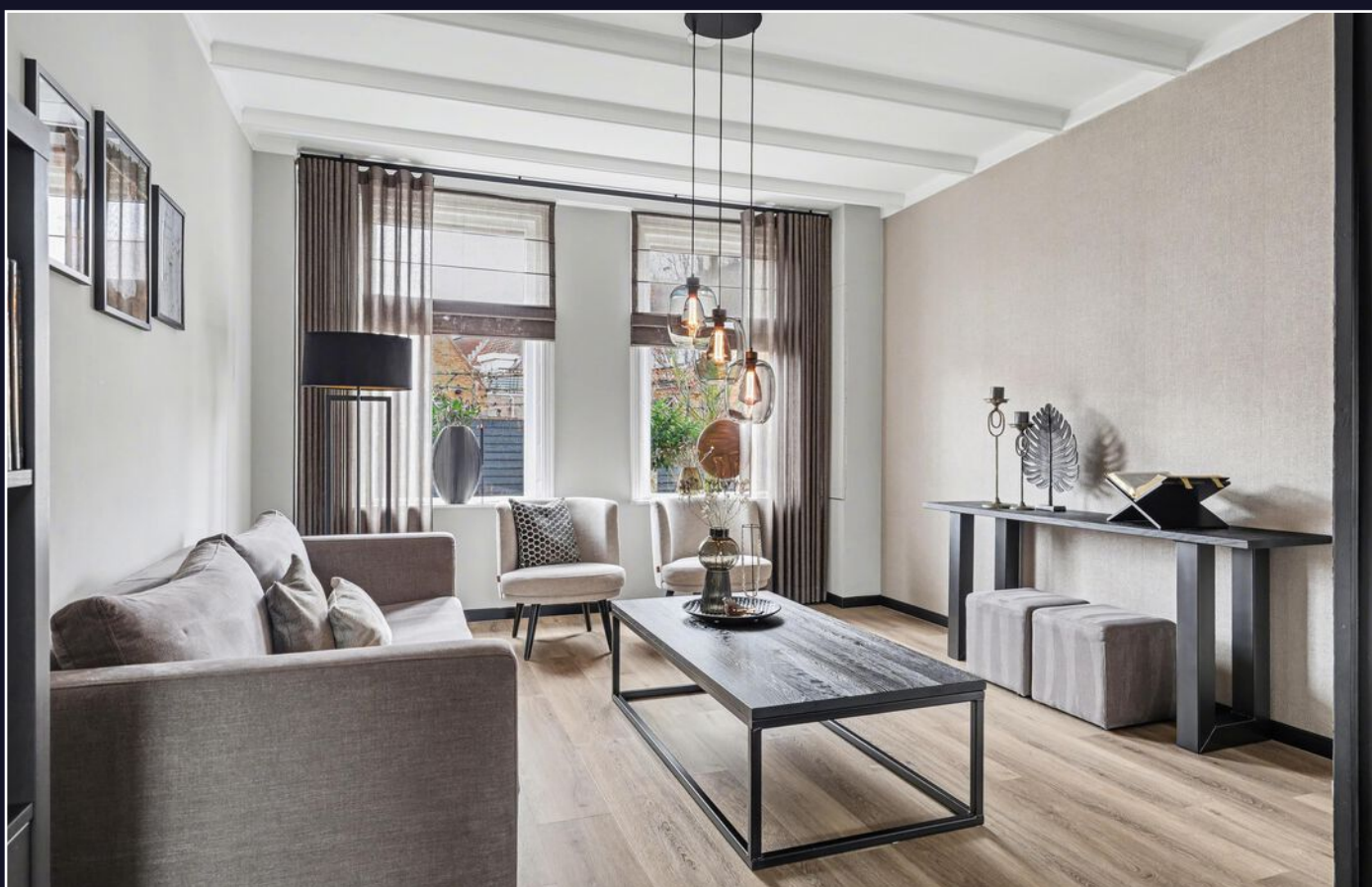
Bent u op zoek naar een sfeervolle woning met karakter én modern comfort in het gezellige Yerseke? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van Breeweg 10 en laat u verrassen door de ruimte en afwerking van deze woning.

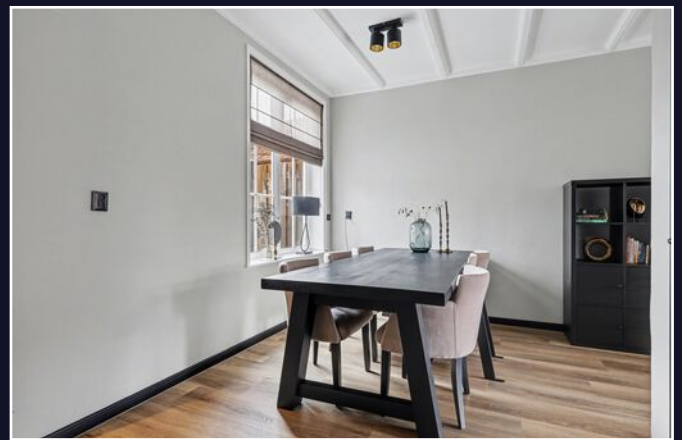




# Binnenkijken in de woning

---





# Een blik achter de voordeur

---



**Uw eigen woning  
verkopen?**

Vraag vrijblijvend  
advies

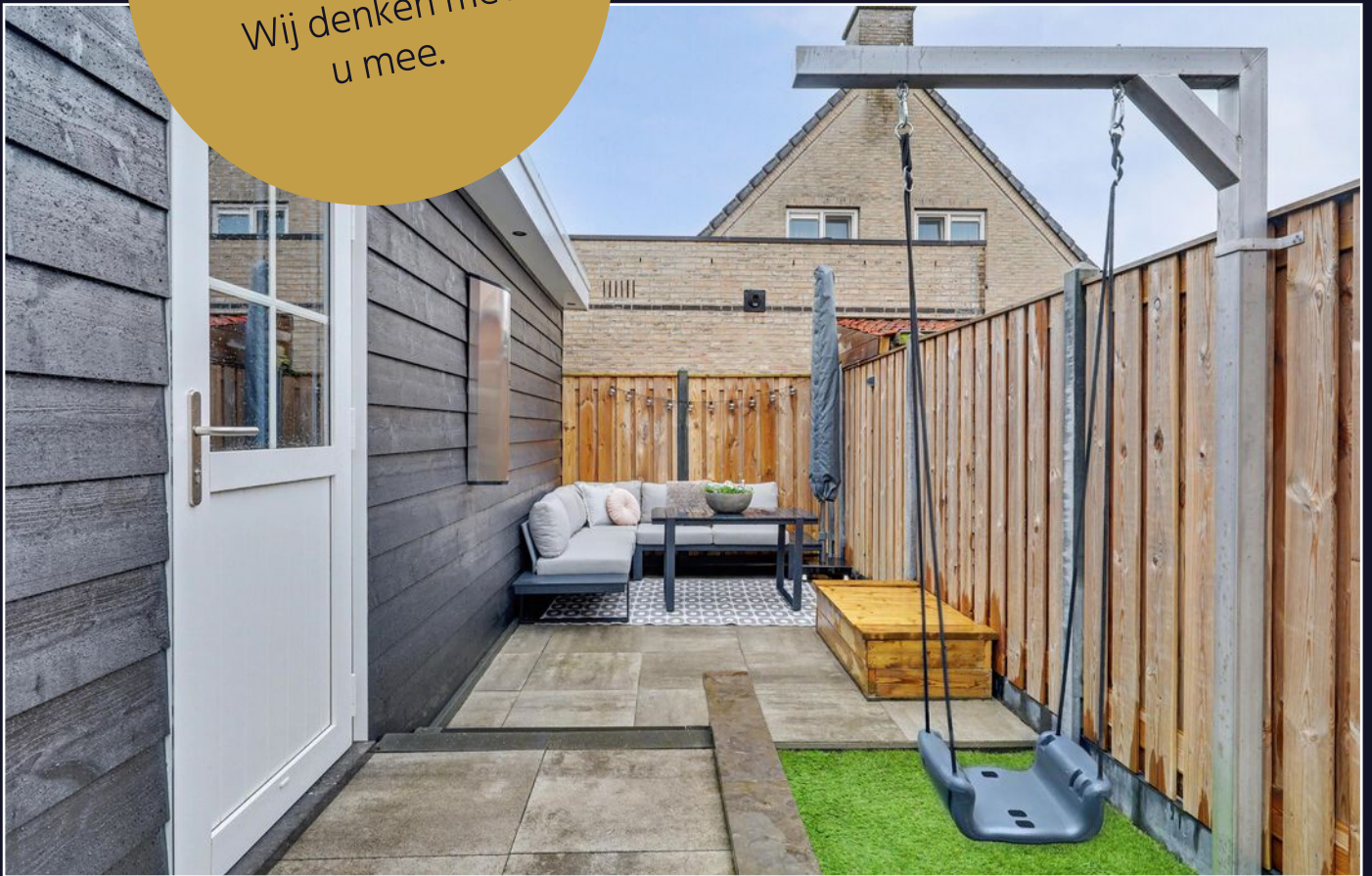








Vragen?  
Stel ze gerust.  
Wij denken met  
u mee.



# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
461709892

Datum registratie  
18-03-2026

Geldig tot  
18-03-2036

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# C



### Isolatie

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

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
8 Warm water	Combiketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<a href="#">Verbeteradvies</a>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<a href="#">Verbeteradvies</a>

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

Breeweg 10  
4401BP Yerseke  
BAG-ID: 070301000005652

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1932  
Compactheid 1,50  
Vloeroppervlakte 103m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



### Opnamedetails

#### Naam

J.W. Neeskens

#### Vakbekwaamheidsnummer

8073.1391.3864

#### 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	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>Kadastrale gemeente</b> Yerseke <b>Sectie</b> G <b>Perceel</b> 5352	
25	Perceelnummer			
	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026  
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

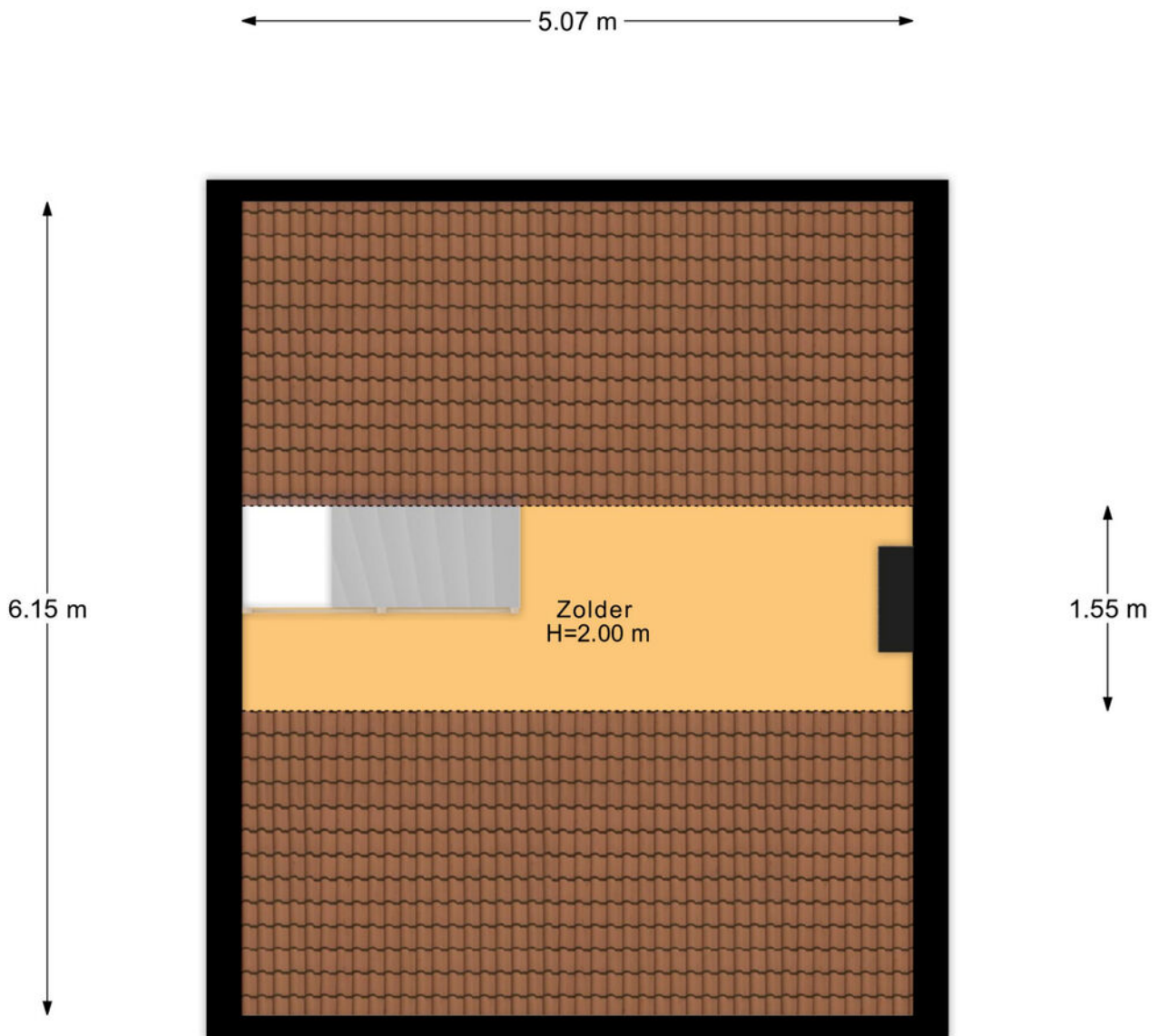


# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping

# 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

X		
	X	
	X	

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- rolgordijnen
- (losse) horren/rolhorren
- Vouwgordijnen

X		
	X	
	X	
X		
X		

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- laminaat
- plavuizen
- PVC vloer

X		
X		
X		
X		

Overig, te weten

- spiegelwanden

	X	
--	---	--

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X		
---	--	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap

X		
X		
X		

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

- magnetron
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

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

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat

X  
X  
X  
X  
X  
X  
X

X

X  
  
  
X

X

X

X  
X  
X  
X  
X

X

X

X

X

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

## Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

# Klik. Volg. Vind uw thuis.

Woonnieuws, tips en nieuw aanbod.



## **Social Media**

Hét kanaal voor nieuw aanbod, updates en verkoopevents.



## **Inschrijven als zoeker**

We sturen je woningen die echt bij je passen. 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](mailto:info@neeskens.com)  
[www.neeskens.com](http://www.neeskens.com)