



**Neeskens**  
MAKELAARS



**Vraagprijs**

**€ 675.000,- k.k.**

# **Coolhofflaan 26**

## **Waarde**

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!

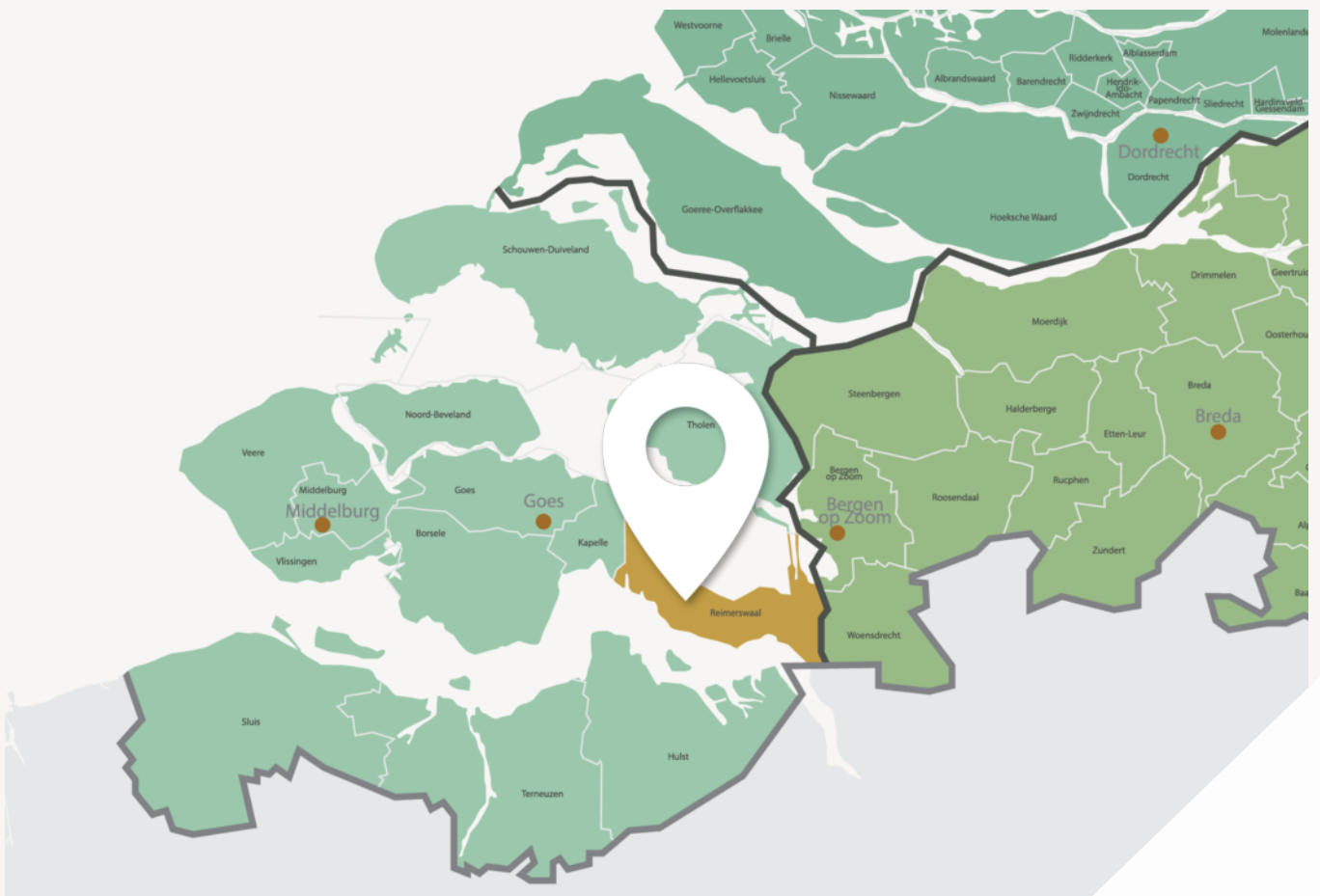


# Gemeente Reimerswaal



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

**182 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**527 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**2007**

## Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	A
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	uitstekend
		Staat onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk	<b>Schuur/berging</b>	
Merk	Nefit	Garage type	Inpandig
Bouwjaar	2008	Berging	
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Tuin	Achtertuint, voortuint, tuin rondom		
Ligging			
<b>Isolatie</b>			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		

# Vraagprijs

€ 675.000,- k.k.



# Indeling

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

Bent u op zoek naar een ruime, instapklare woning met een moderne afwerking, veel leefruimte en een prachtige ligging aan de rand van het dorp? Dan is deze vrijstaande woning aan de Coolhofflaan 26 in Waarde absoluut het ontdekken waard. De woning is prachtig hotel-chique ingericht en beschikt over een royale en lichte woonkamer, een moderne open keuken met kookeiland, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime tweede verdieping met extra mogelijkheden. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig en bovendien rolstoeltoegankelijk, waardoor comfortabel wonen hier ook op de lange termijn mogelijk is. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken, een ruime garage en een verzorgde tuin met vrij uitzicht over de omliggende landerijen. De combinatie van comfort, ruimte en de rustige ligging maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woning.

### Begane grond

Via de entree aan de voorzijde betreedt u de woning en komt u binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping, de vide die zorgt voor een ruimtelijk en open karakter, en de toegang tot verschillende ruimtes op de begane grond. De woonkamer is ruim opgezet en profiteert van grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De ruimte is stijlvol afgewerkt met een lichte pvc vloer in visgraatmotief en een moderne wandafwerking. In de woonkamer is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Via de openslaande deuren heeft u direct toegang tot de tuin.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de moderne en schitterend afgewerkte open keuken.

De keuken is uitgevoerd met een groot kookeiland en een stijlvolle kastenwand. Het eiland beschikt over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een spoelgedeelte en een cooker, en biedt daarnaast ruimte voor zitplaatsen, ideaal voor een ontbijt of een drankje tijdens het koken. De kastenwand is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-stoomoven van Bosch, een wijnkoeler en koffiezetter van Neff en een vaatwasser. Dankzij de grote ramen is ook de keuken heerlijk licht en heeft u uitzicht op de tuin.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier vindt u onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot zowel de tuin als de garage.

Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer. Deze kamer kan uitstekend dienen als hoofdslaapkamer, maar is ook geschikt als werk- of hobbyruimte. Direct naast deze kamer ligt de badkamer, die is voorzien van een douche en wastafel. De aanwezigheid van deze voorzieningen op de begane grond draagt bij aan het levensloopbestendige karakter van de woning.

### Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heeft u toegang tot drie slaapkamers en een ruime badkamer. De slaapkamers zijn van goed formaat en beschikken over prettig daglicht. De kamers zijn flexibel in te richten en kunnen worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer op deze verdieping is ruim en compleet ingericht. De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche, een wastafel en een toilet. Dankzij de dakkapel beschikt deze ruimte over aangenaam daglicht.



# Indeling

## Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping bestaat uit een ruime zolder. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen en kan eventueel verder worden ingericht, afhankelijk van uw wensen.

## Tuin

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met een combinatie van gazon, beplanting en bestrating. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime zitplek waar u heerlijk buiten kunt zitten en kunt genieten van de rust en het vrije uitzicht over de omliggende landerijen. De tuin biedt voldoende ruimte voor een eettafel of loungehoek en vormt een fijne plek om op zonnige dagen buiten te ontspannen. Dankzij de ligging ervaart u hier veel privacy en een open uitzicht over het Zeeuwse landschap.

Naast de woning bevindt zich de ruime garage met een oprit waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden.

## Bijzonderheden

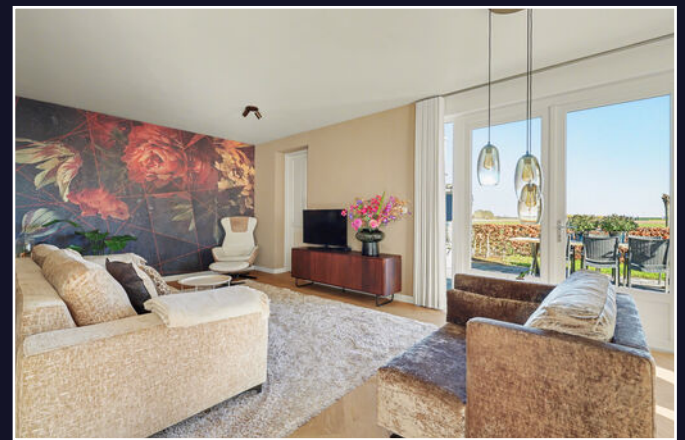
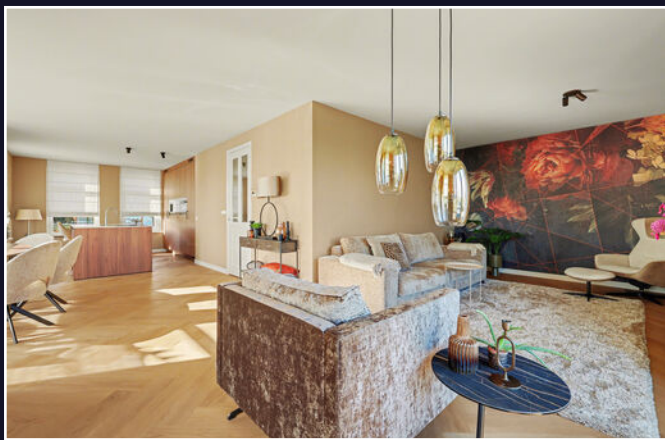
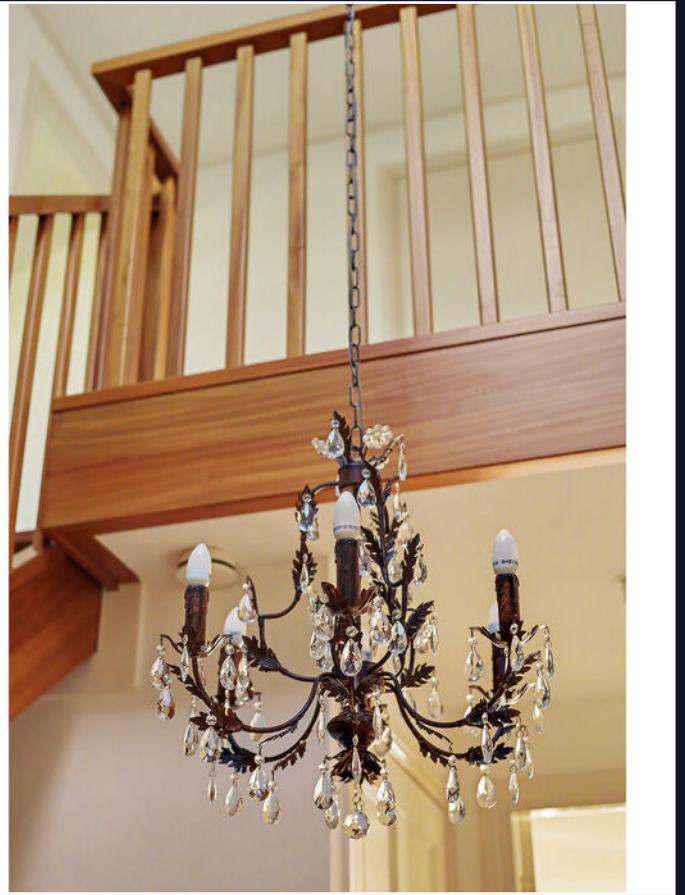
- Vrijstaande woning op een rustige locatie
- Levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk
- Ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Moderne open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping (mogelijk een 4e slaapkamer)
- Ruime badkamer met ligbad, douche en toilet
- Grote zolderverdieping met bergruimte
- Praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting
- Alle voorzieningen voor een houtkachel aanwezig.
- Ruime garage en oprit

Bent u op zoek naar een comfortabele en ruime woning op een rustige locatie met een prachtig uitzicht over het Zeeuwse landschap? Dan zou deze woning aan de Coolhofflaan 26 in Waarde

zomaar de plek kunnen zijn waar uw nieuwe hoofdstuk begint.



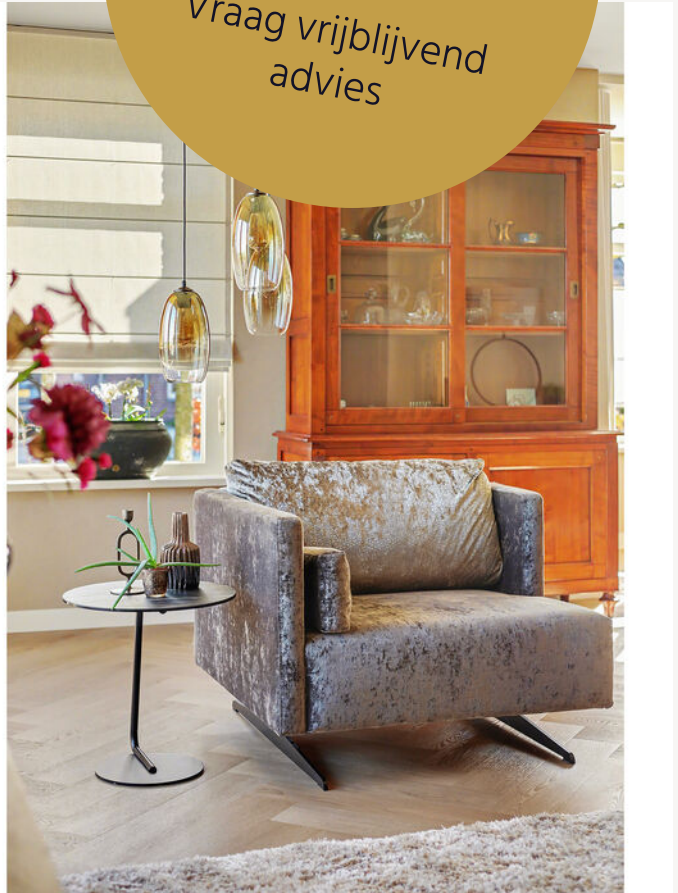




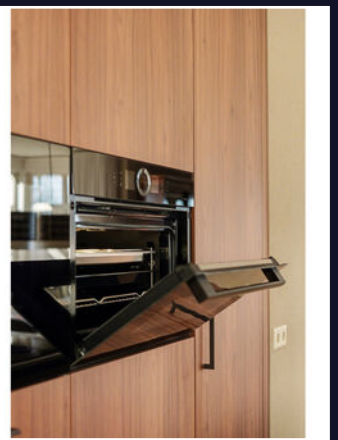
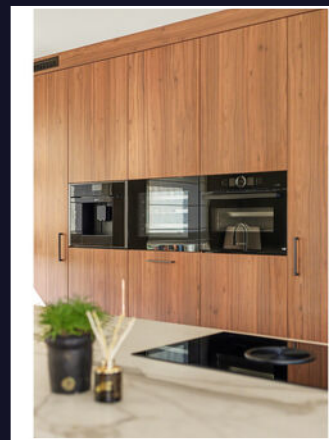
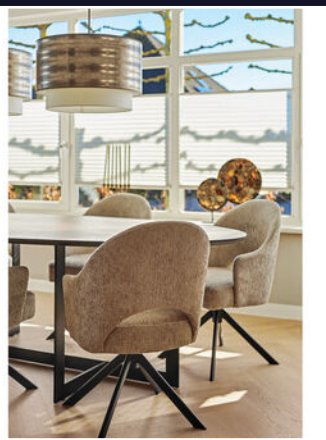
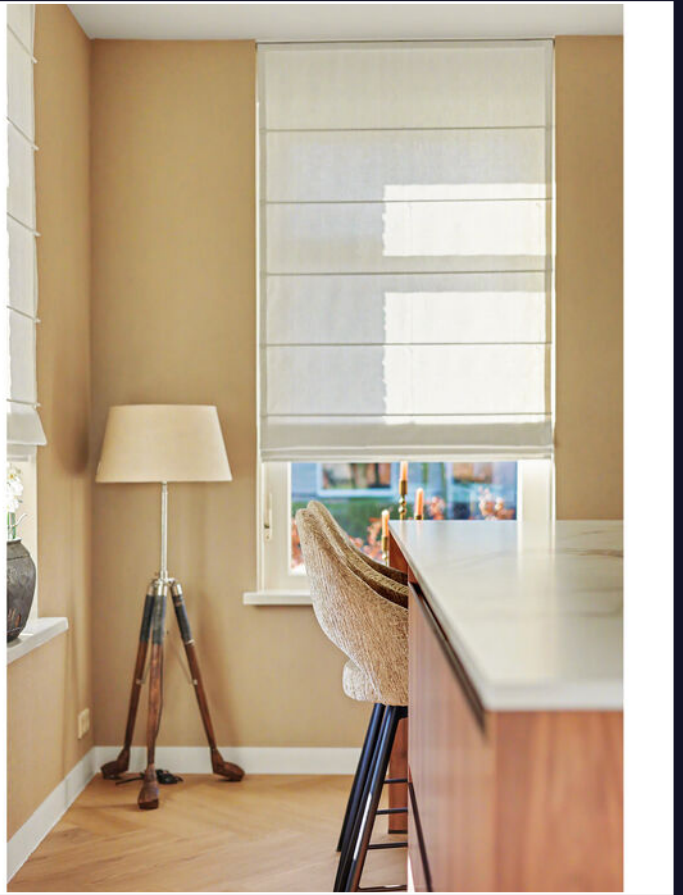
# Een blik achter de voordeur



**Uw eigen woning  
verkopen?**  
Vraag vrijblijvend  
advies



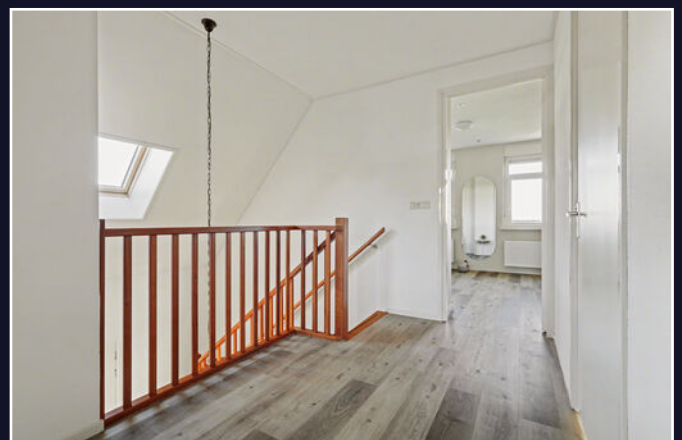
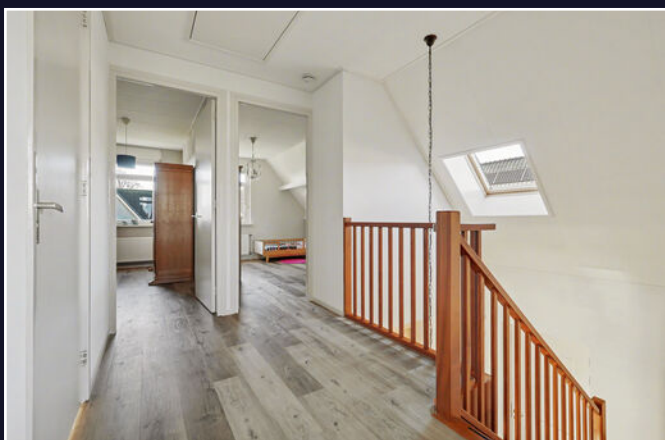






Vragen?  
Stel ze gerust.

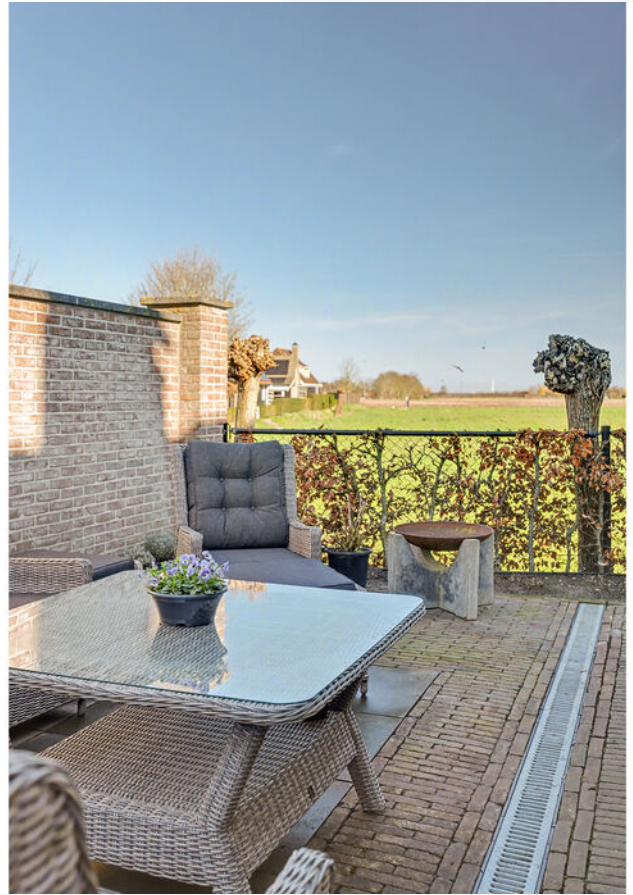
Wij denken met  
u mee.











# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
206411844

Datum registratie  
19-02-2026

Geldig tot  
19-02-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Gevelpanelen	n.v.t.						
3 Daken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Vloeren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Ramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 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 toevoer met mechanische afzuiging	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	7262 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



22,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Coolhofflaan 26  
4414BK Waarde

BAG-ID: 0703010000038385

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2007  
Compactheid 2,32  
Vloeroppervlakte 163m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opmnamedetails

### Naam

S. de Kole

### Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

### Certificaathouder

Energielabel.com

### Inschrijfnummer

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

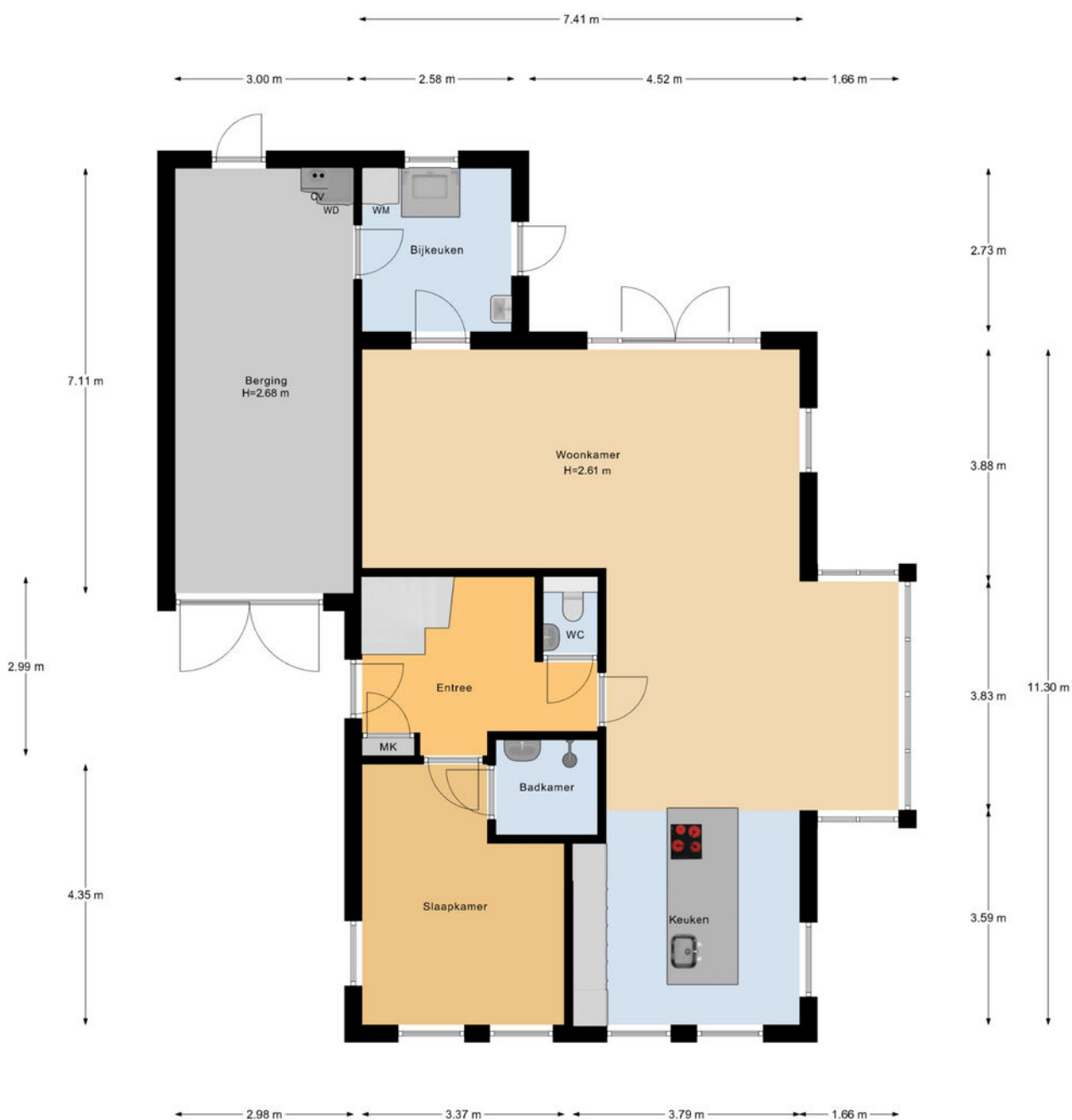
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente	Waarde
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	E
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	1221
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 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.

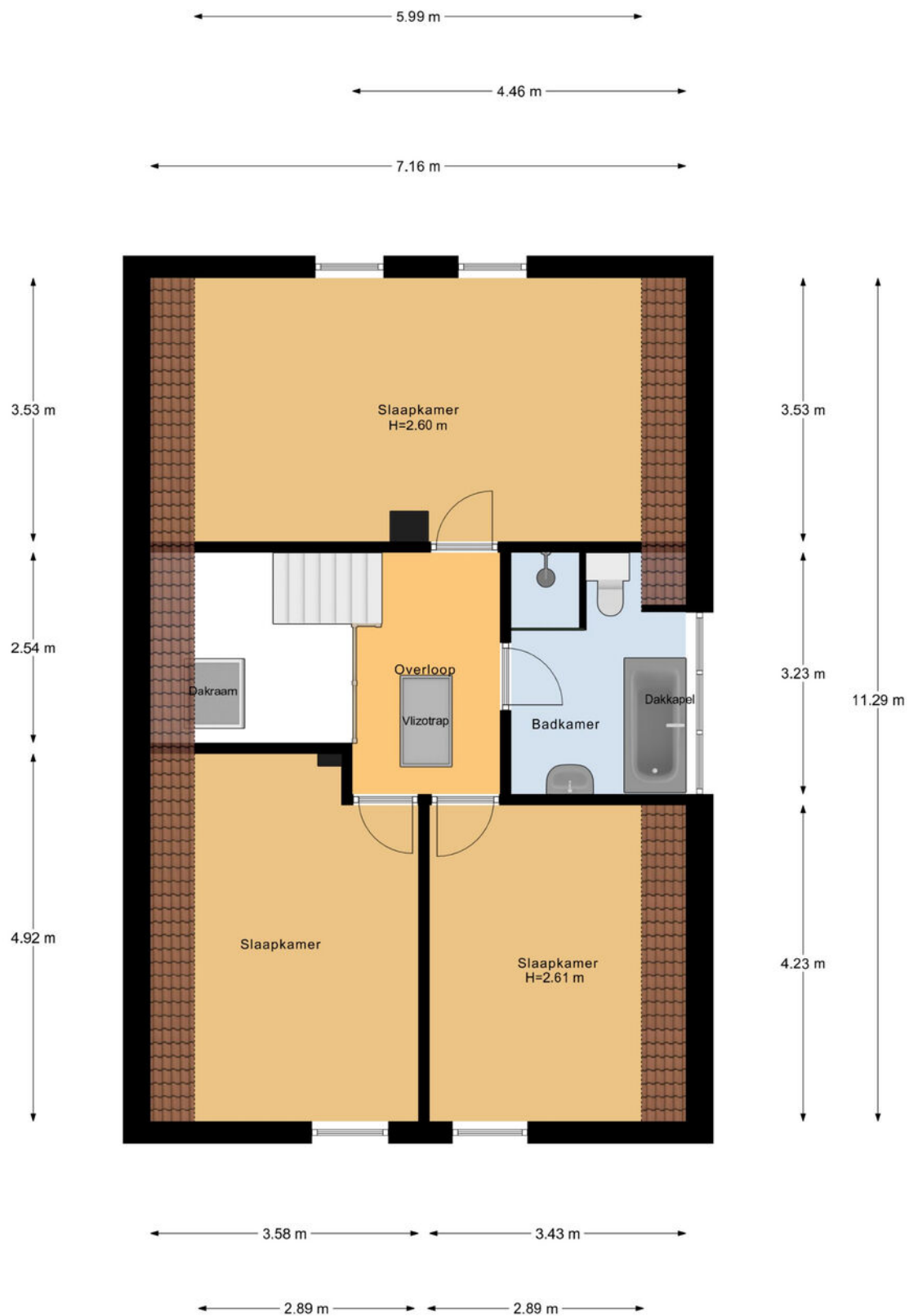


# Plattegrond



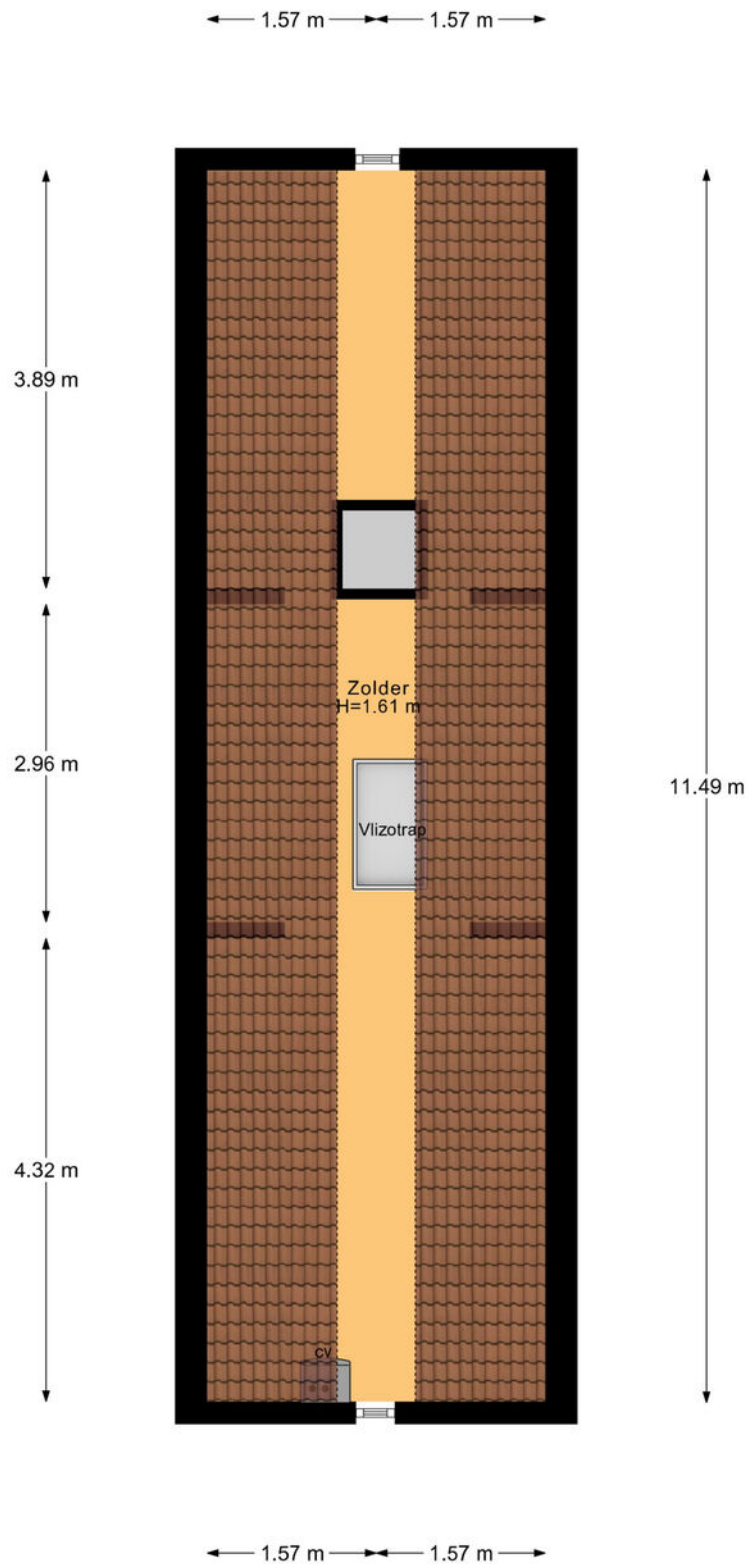
Begane Grond

# 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

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

- lamellen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## Tuin - Verlichting/installaties

# Lijst van zaken

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

X

X

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 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)