



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs
€ 245.000,- k.k.

van Tienhovenstraat 12 **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!

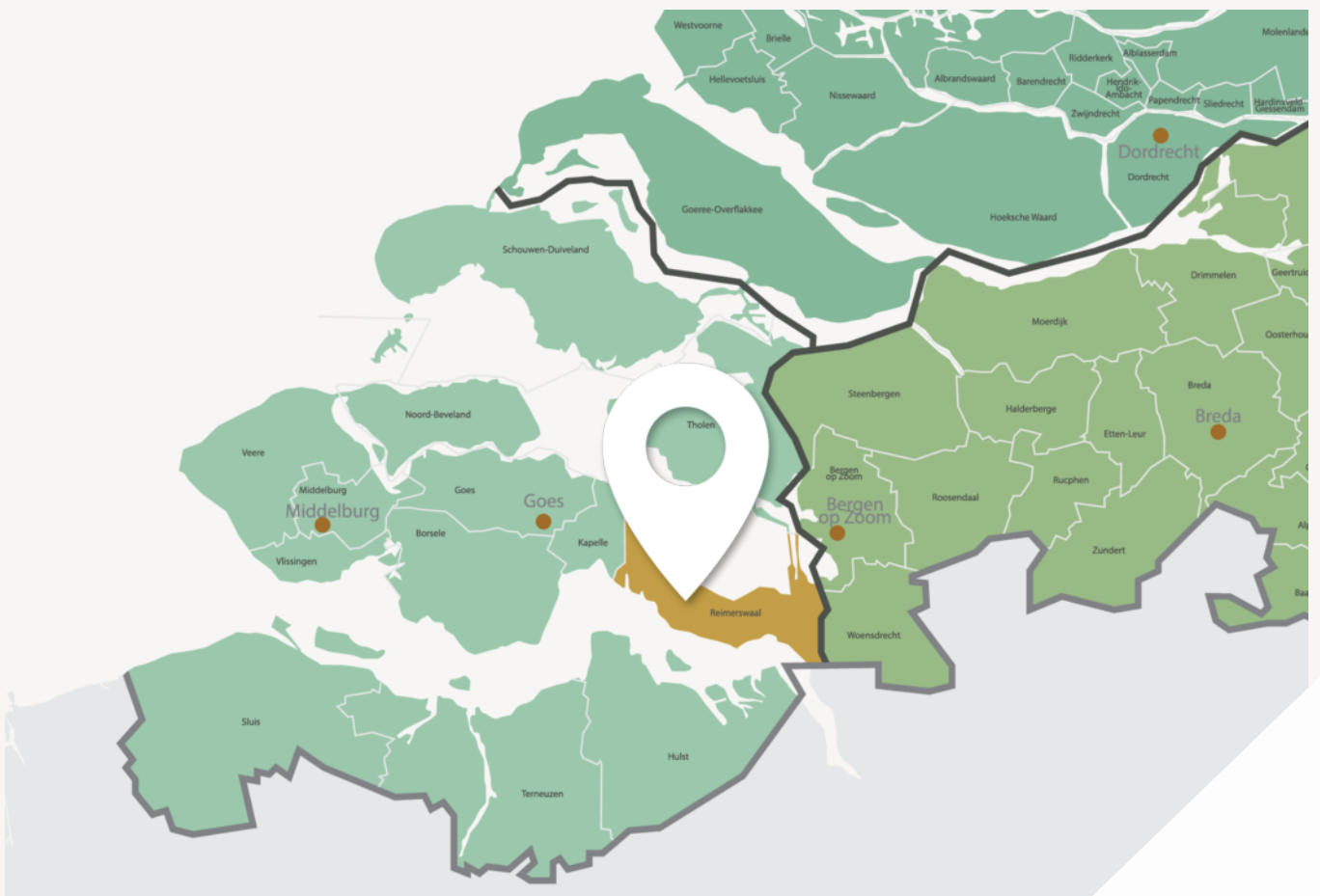


Gemeente Reimerswaal



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

69 m²

Slaapkamers

2

Perceeloppervlakte

118 m²

Bouwjaar

1938

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	E
Type	2-onder-1-kapwoning	Staat onderhoud binnen	goed tot uitstekend
		Staat onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Verwarming	C.v.-ketel		
Merk	Intergas	Schuur/berging	
Bouwjaar	2024	Garage type	Geen garage
		Berging	Vrijstaand hout
Tuin	Achtertuin	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	Zuidwest		

Isolatie

Dakisolatie	Ja
Muurisolatie	Nee
Vloerisolatie	Nee
Dubbel glas	Ja

Vraagprijs

€ 245.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Instapklare 2-onder-1-kapwoning met moderne afwerking en sfeervolle tuin in Yerseke

Bent u op zoek naar een instapklare woning met een moderne uitstraling, verrassend veel ruimte en een fijne tuin met overkapping? Dan is deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning aan de Van Tienhovenstraat 12 in Yerseke zeker een bezichtiging waard.

De woning biedt onder andere een lichte doorzonwoonkamer, een moderne keuken, twee ruime slaapkamers, een stijlvolle badkamer en een praktische zolder. De verzorgde achtertuin met overkapping en berging maakt het geheel compleet. Gelegen in een rustige straat met parkeergelegenheid voor de deur, in een prettige woonomgeving nabij het water.

Begane grond

Via de zijentree komt u binnen in de keuken met toegang tot de leefruimte.

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De ruimte heeft een open indeling en is afgewerkt met een stijlvolle houtlook vloer en strak gestuukte wanden in neutrale tinten.

Via een elegante boog loopt de woonkamer over in de eetkamer, wat zorgt voor een ruimtelijk en harmonieus geheel.

De halfopen keuken is modern uitgevoerd met matzwarte kastfronten en een licht werkblad. U beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een koelkast. De keuken geeft toegang tot de tuin.

Achter de keuken bevindt zich de badkamer. Deze is strak en modern afgewerkt met grote witte wandtegels en een lichte vloer, en voorzien van

een inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en toilet.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de vlizotrap naar de zolder. De hoofdslaapkamer is sfeervol en praktisch ingericht, met ruimte voor een grote kast en een warme uitstraling dankzij het decoratieve behang. De tweede slaapkamer is momenteel in gebruik als werk- of studeerkamer en beschikt over veel daglicht.

Tweede verdieping

Via de vlizotrap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruimte is ideaal voor opslag en biedt dankzij de nokhoogte verrassend veel bergruimte.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en volledig betegeld. Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken.

Achter in de tuin vindt u een sfeervolle houten overkapping met afsluitbare glazen wanden – een fijne plek om het hele jaar door beschermd te zitten. Daarnaast is er een houten berging aanwezig, ideaal voor fietsen en opslag. De tuin is ook bereikbaar via een achterom.

Bijzonderheden

- Instapklare woning
- Moderne afwerking
- Lichte doorzonwoonkamer
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Badkamer met inloopdouche en regendouche
- Twee ruime slaapkamers
- Zolder met bergruimte
- Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping
- Gelegen nabij de Oosterschelde







Een blik achter de voordeur

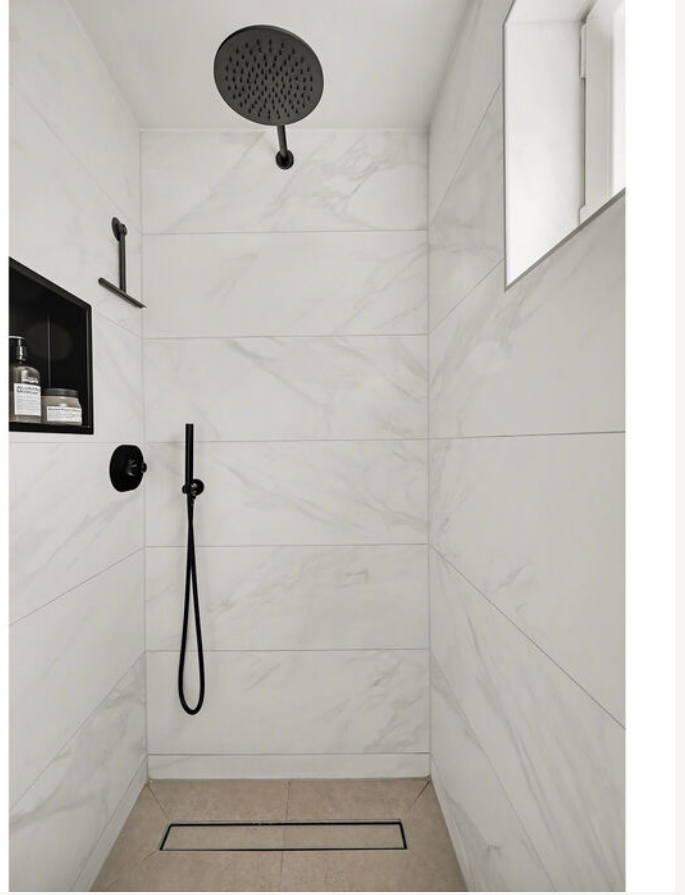
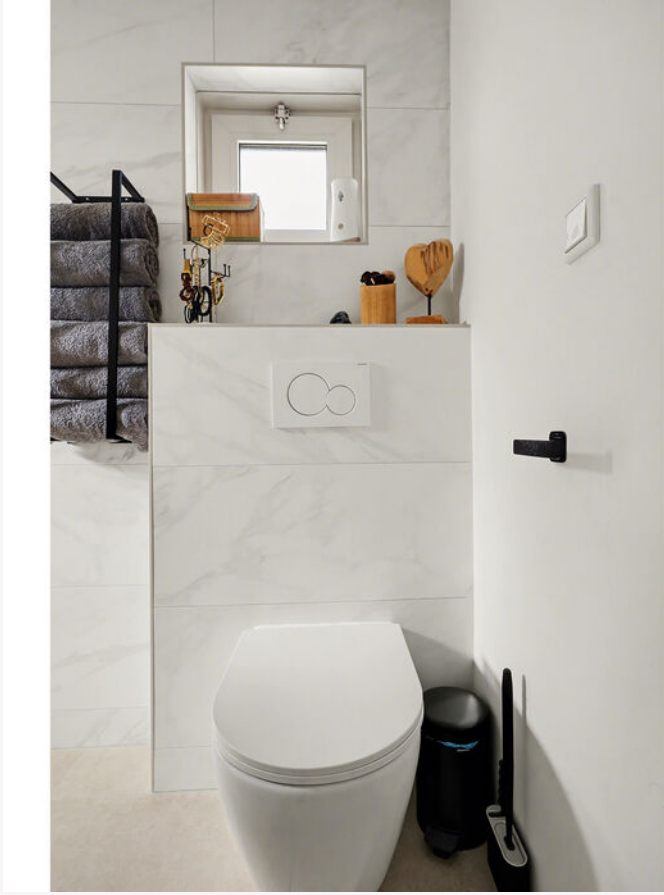


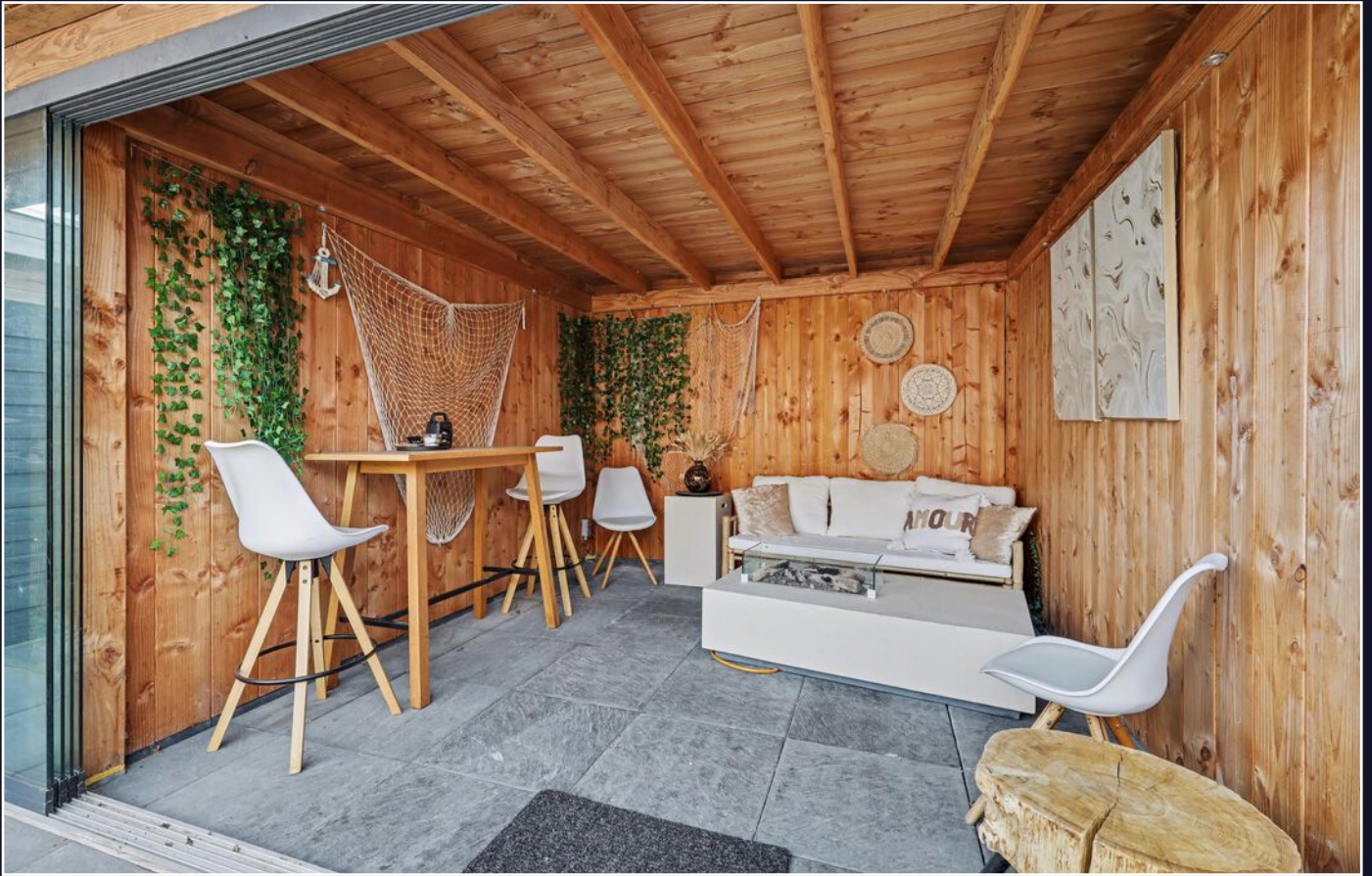
**Uw eigen woning
verkopen?**

Vraag vrijblijvend
advies









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



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
560423469

Datum registratie
19-03-2026

Geldig tot
19-03-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

E



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	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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

van Tienhovenstraat 12
4401KK Yerseke

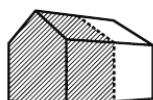
BAG-ID: 0703010000000554

Detailaanduiding

Bouwjaar 1938
Compactheid 2,53
Vloeroppervlakte 71m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

M de Groot

Vakbekwaamheidsnummer

4688.3837.8972

Certificaathouder

Moker Energie

Inschrijffnummer

SKGIKOB 012612

KvK-nummer

70447047

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



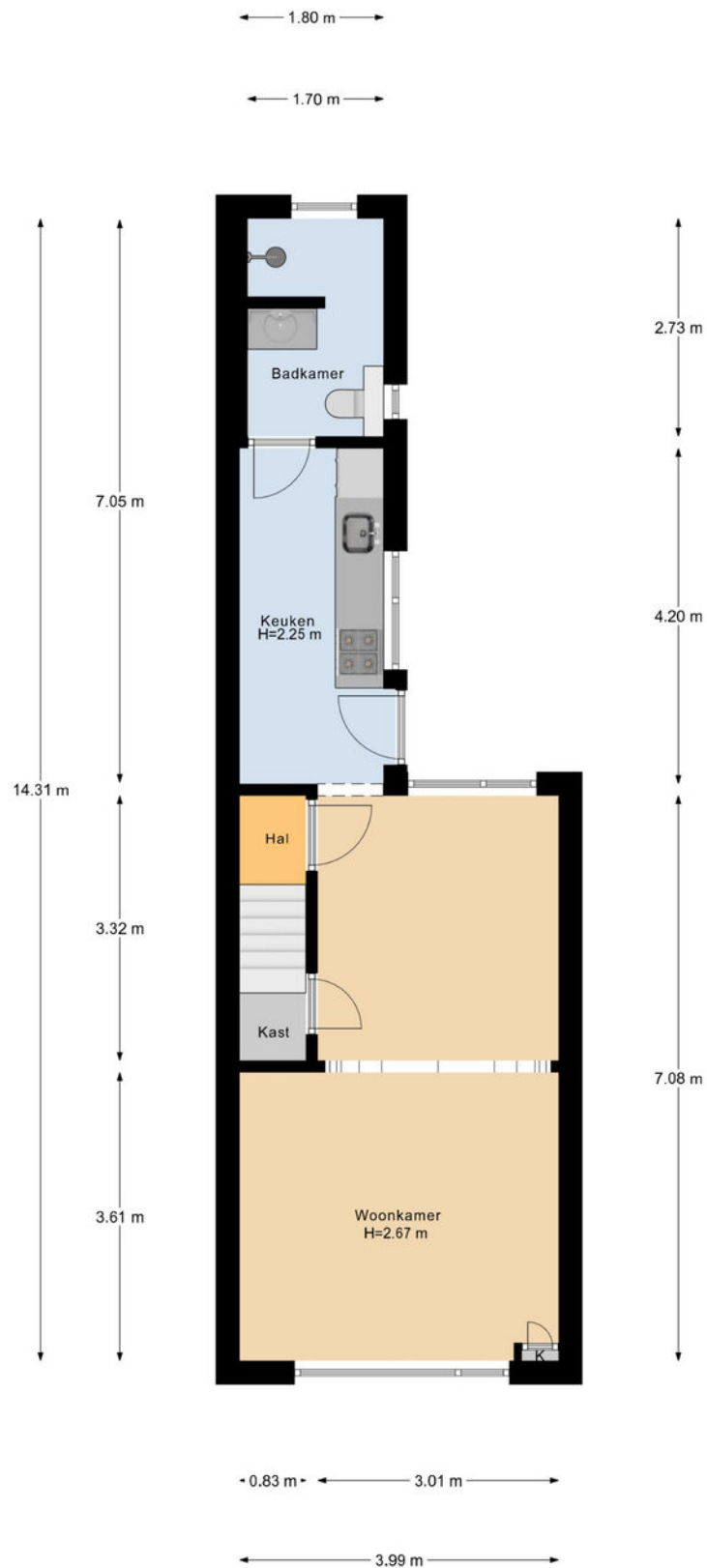
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Yerseke Sectie G Perceel 7198	
25	Perceelnummer			
—	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

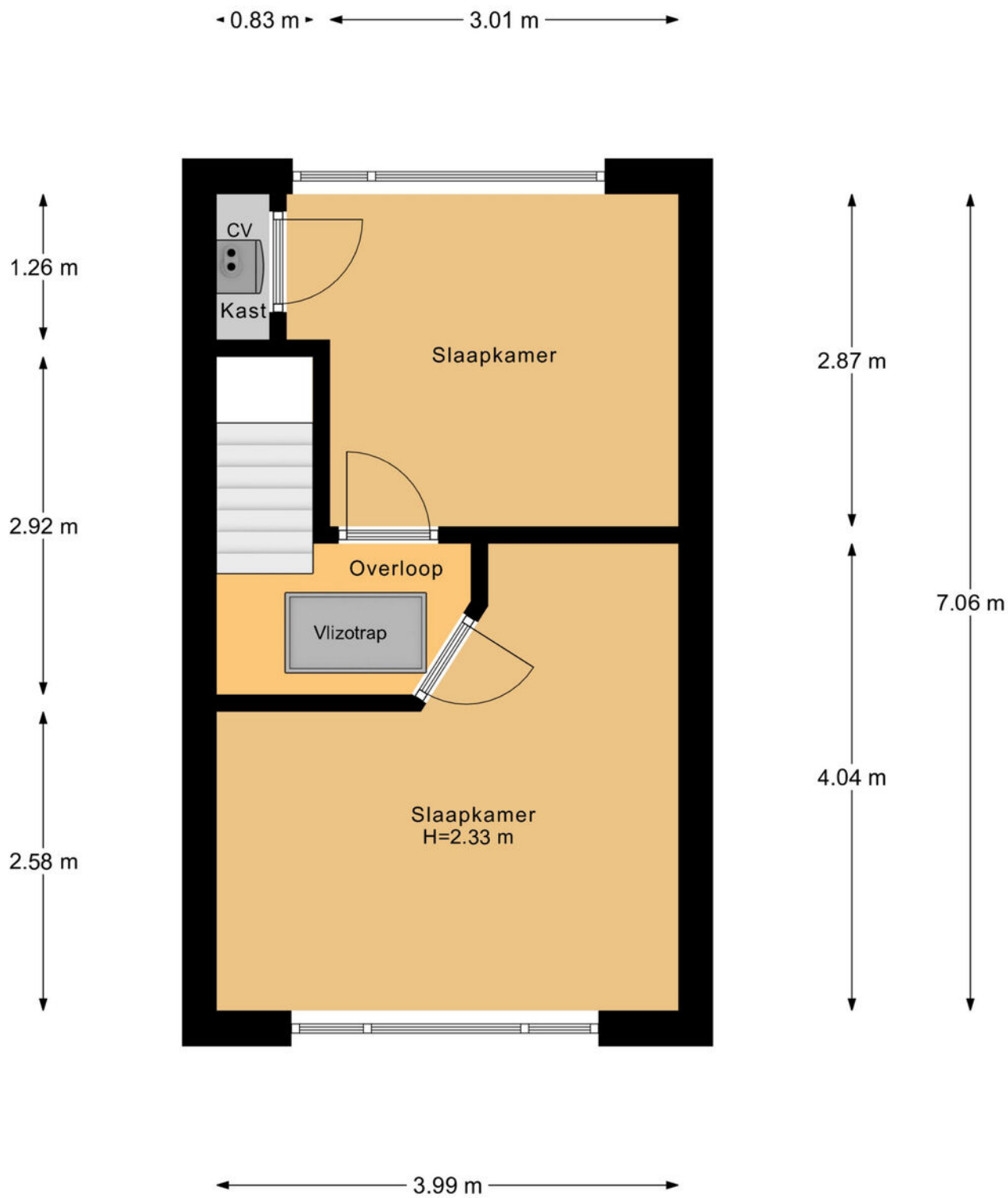
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



Begane Grond

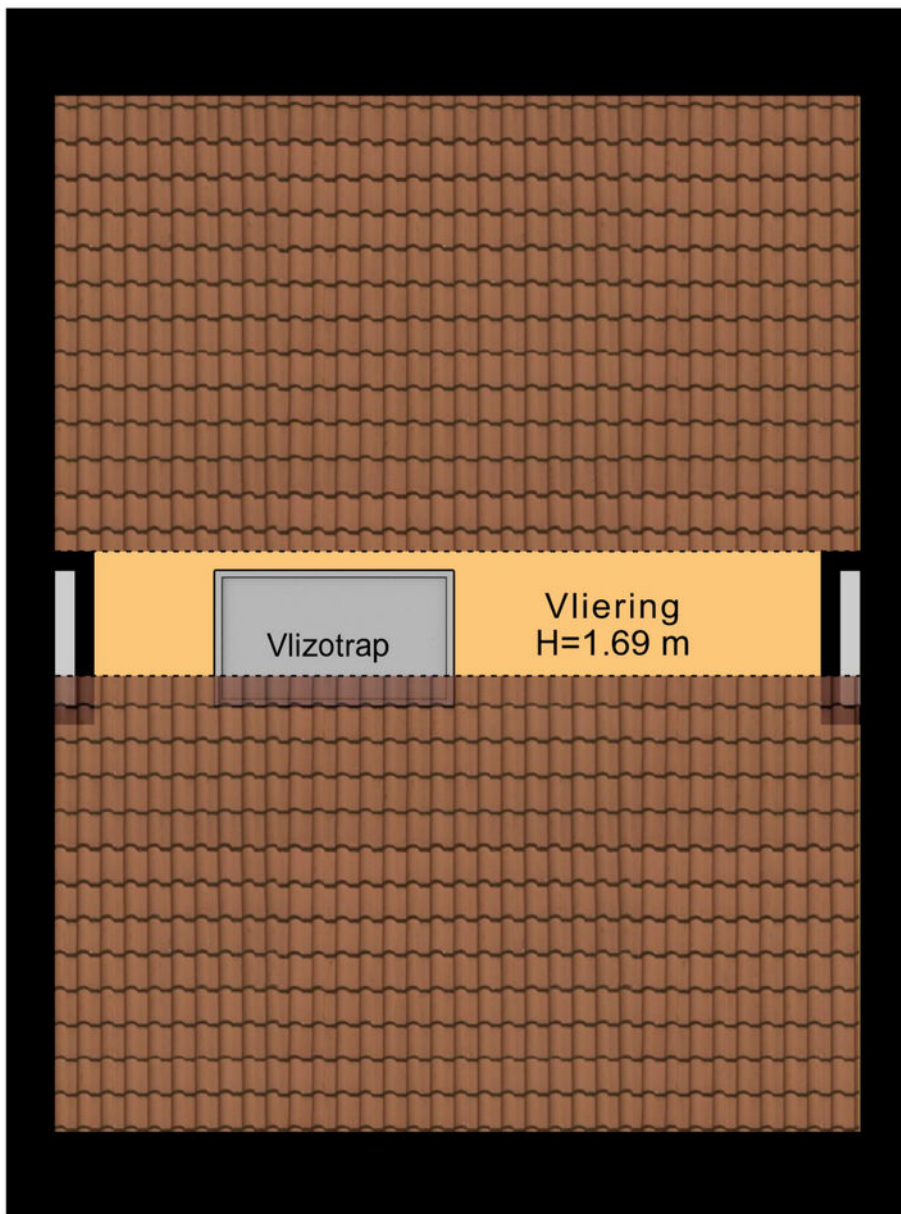
Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

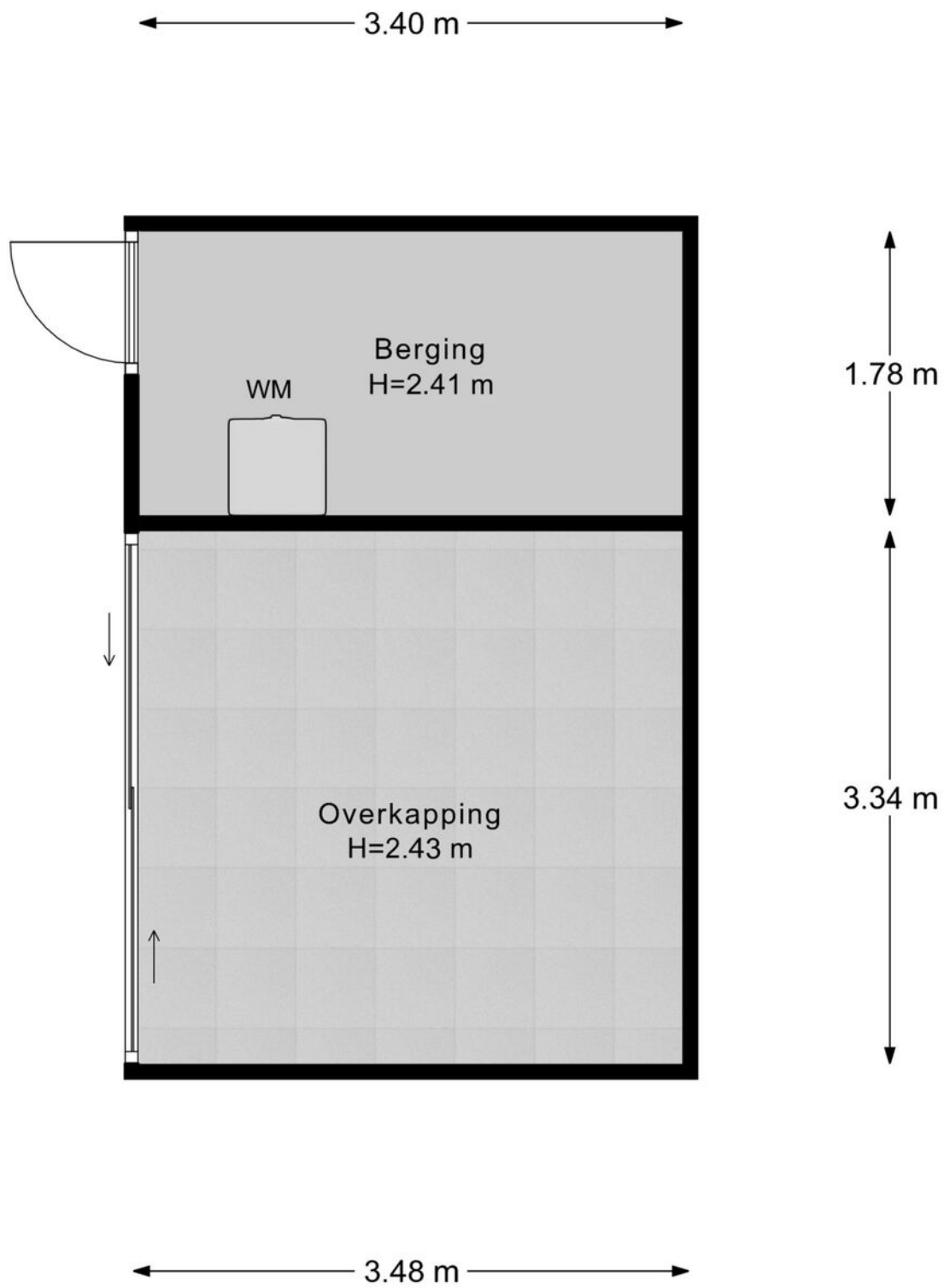
← 4.10 m →



↑
5.28 m
↓

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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

-

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast in keuken

X

- Tv meubel

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel

X

- Lampjes bij TV

X

- Leeslampjes in slaapkamer

X

-

X

Woning - Keuken

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- Rek badlakens

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Lijst van zaken

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

X

X

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.



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
www.neeskens.com