



Welkom

Ambachtsherenlaan 36 in Yerseke
Vraagprijs € 765.000 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!

**Ambachtsherenlaan 36,
Yerseke**
vraagprijs € 765.000 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/



instagram.com/neeskensmakelaars



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

179 m²

SLAAPKAMERS

6

PERCEELOPPERVLAKTE

497 m²

BOUWJAAR

1998

Soort : Eengezinswoning
Type : Vrijstaande woning

Bouwjaar
Woning : 1998

Verwarming : C.v.-ketel,
gaskachels

Schuur/Berging
Garage Type : Aangebouwd steen,
in pandig

Merk : Nefit
Bouwjaar : 2020

Garage Oppervlakte : 19 m²
Garage Faciliteiten : voorzien van elektra,
voorzien van water,
met elektrische deur

Tuin : Achtertuin, voortuin,
zijtuin

Berging : vrijstaand hout

Isolatie woning : Volledig geïsoleerd

Indeling

In een rustige en geliefde woonwijk van Yerseke staat op een prachtige hoeklocatie met vrij uitzicht aan de voorzijde deze stijlvolle vrijstaande woning aan de Ambachtsherenlaan 36. Met een woonoppervlakte van circa 179 m², vijf slaapkamers, een royale woonkamer, een strak vormgegeven maar toch enorm sfeervolle tuin en een ruime garage is dit huis ideaal voor een groot gezin of voor wie graag extra werk- of hobbyruimte heeft. De woning is uitstekend onderhouden, voorzien van moderne gemakken en ligt op een royaal perceel met een prachtig aangelegde tuin.

Begane grond

De statige entree en de fraaie gevel trekken direct de aandacht. Via de ruime hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte bereikt u de verschillende vertrekken. De woonkamer is licht en ruim, met grote ramen en dubbele tuindeuren die zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. De klassieke open haard geeft de ruimte extra sfeer. De eetkamer sluit mooi aan en biedt volop plek voor een grote eettafel. De landelijke keuken is compleet uitgerust met een groot gasfornuis met dubbele ovens, een afzuigkap, vaatwasser en koelkast, en heeft ruimte voor een gezellige eethoek. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en toegang tot de royale garage. Daarnaast is er op de begane grond een extra slaapkamer aanwezig.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers met veel licht en ruimte. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbele wastafels en een tweede toilet. De overloop biedt extra bergruimte.

Tweede verdieping (zolder)

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier is een extra kamer gecreëerd, ideaal als werk- of hobbyruimte, met bergruimte onder de schuine wanden en twee dakramen voor veel daglicht.

Tuin

De fraaie en onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en heeft meerdere zitplekken en zonnehoekjes. Aan de achterzijde vindt u een royaal terras met uitzicht op het

gazon en de volwassen beplanting. De zeer fraaie tuinkamer/serre in de tuin is afsluitbaar, zodat u het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. De tuin is uitstekend onderhouden en biedt zowel zon als schaduw.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 179 m²
- Vrijstaande woning met vijf slaapkamers
- Ruime garage en eigen oprit voor twee auto's
- Royale, lichte woonkamer met open haard
- Luxe badkamer met ligbad en douchecabine
- Fraai aangelegde, zonnige tuin met meerdere terrassen
- Ruime afsluitbare en verwarmde tuinkamer/serre in de tuin
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk
- Voorzien van maar liefst 19 zonnepanelen voor duurzame energie

Deze royale en instapklare woning aan de Ambachtsherenlaan 36 in Yerseke combineert ruimte, comfort en een prachtige ligging. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de charme en het gemak van deze unieke woning.











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.

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.

Sportief

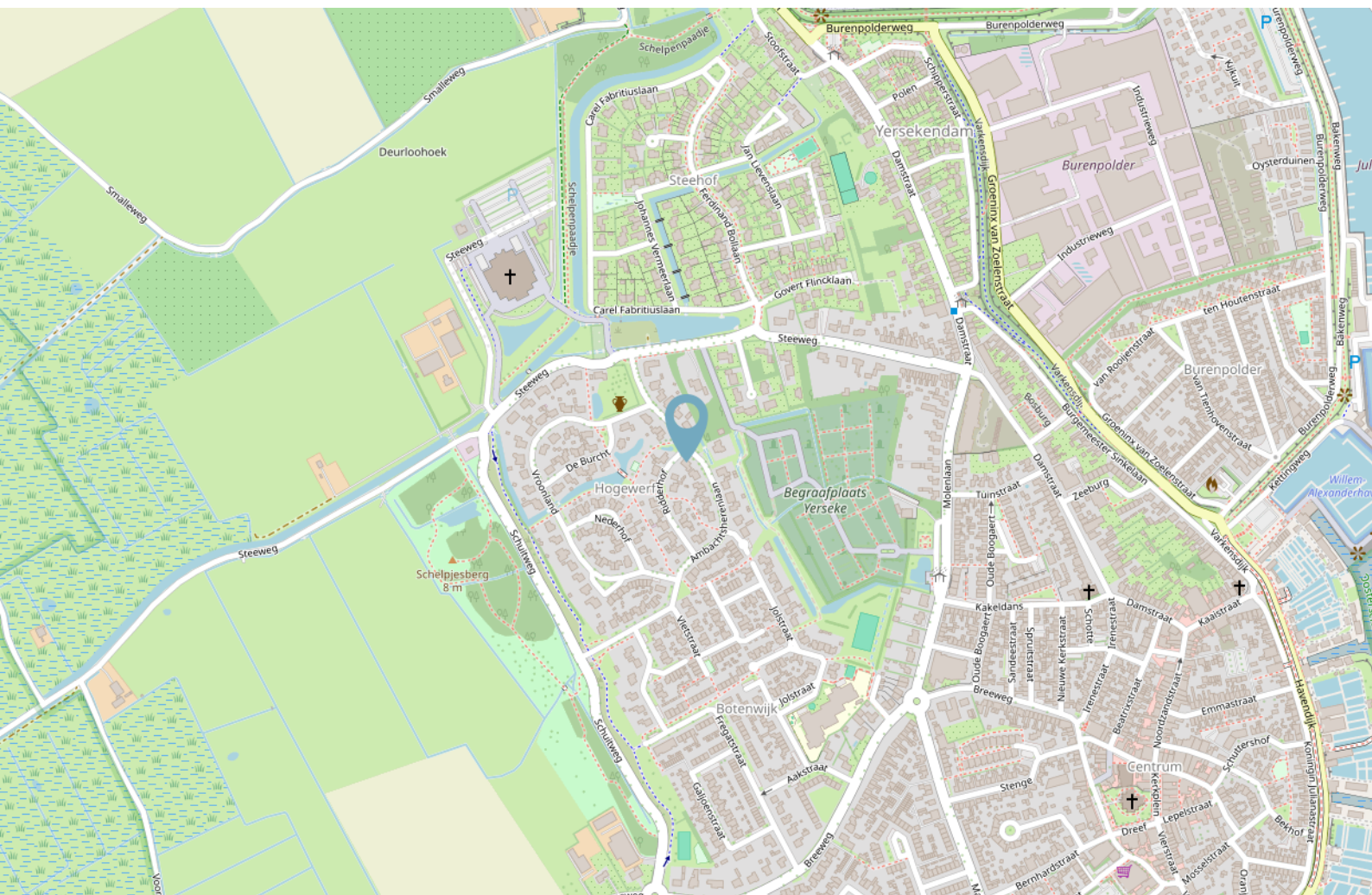
De gemeente Reimerswaal biedt voor de sportieven inwoners genoeg mogelijkheden. Elk dorp heeft zijn eigen verenigingen met diverse sportactiviteiten.



Centraal

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

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



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
156101221

Datum registratie
24-09-2025

Geldig tot
24-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie label

A



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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	7600 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



30,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Ambachtsherenlaan 36
4401JS Yerseke
BAG-ID: 070301000008610

Detailaanduiding

Bouwjaar 1998
Compactheid 1,82
Vloeroppervlakte 183m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

S. de Kole

Certificaathouder

Energie label.com

Inschrijffnummer

VINK202509-W0001

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

KvK-nummer

85018708

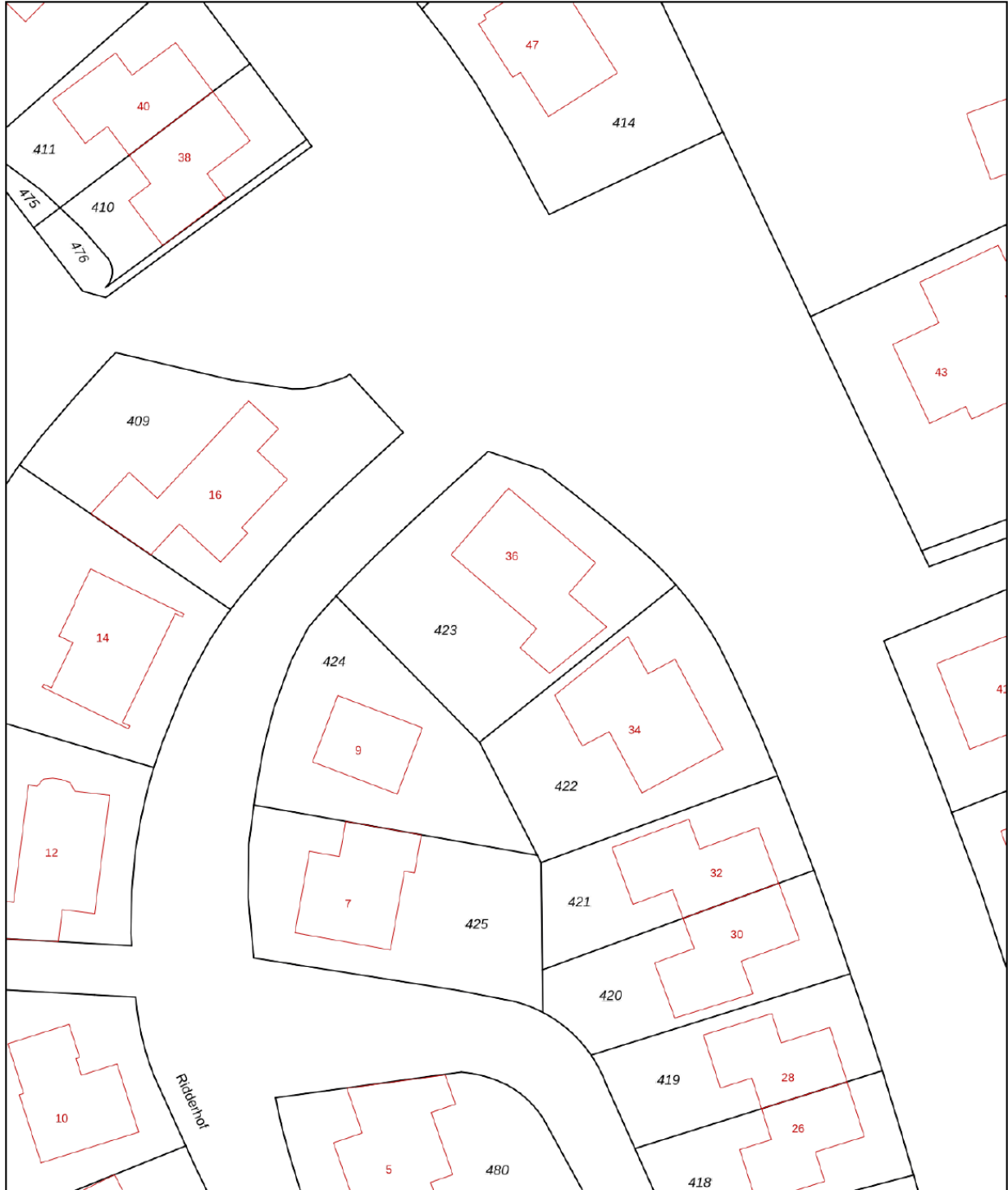



U kunt de geldigheid van dit energie label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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 Reimerswaal</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 423</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

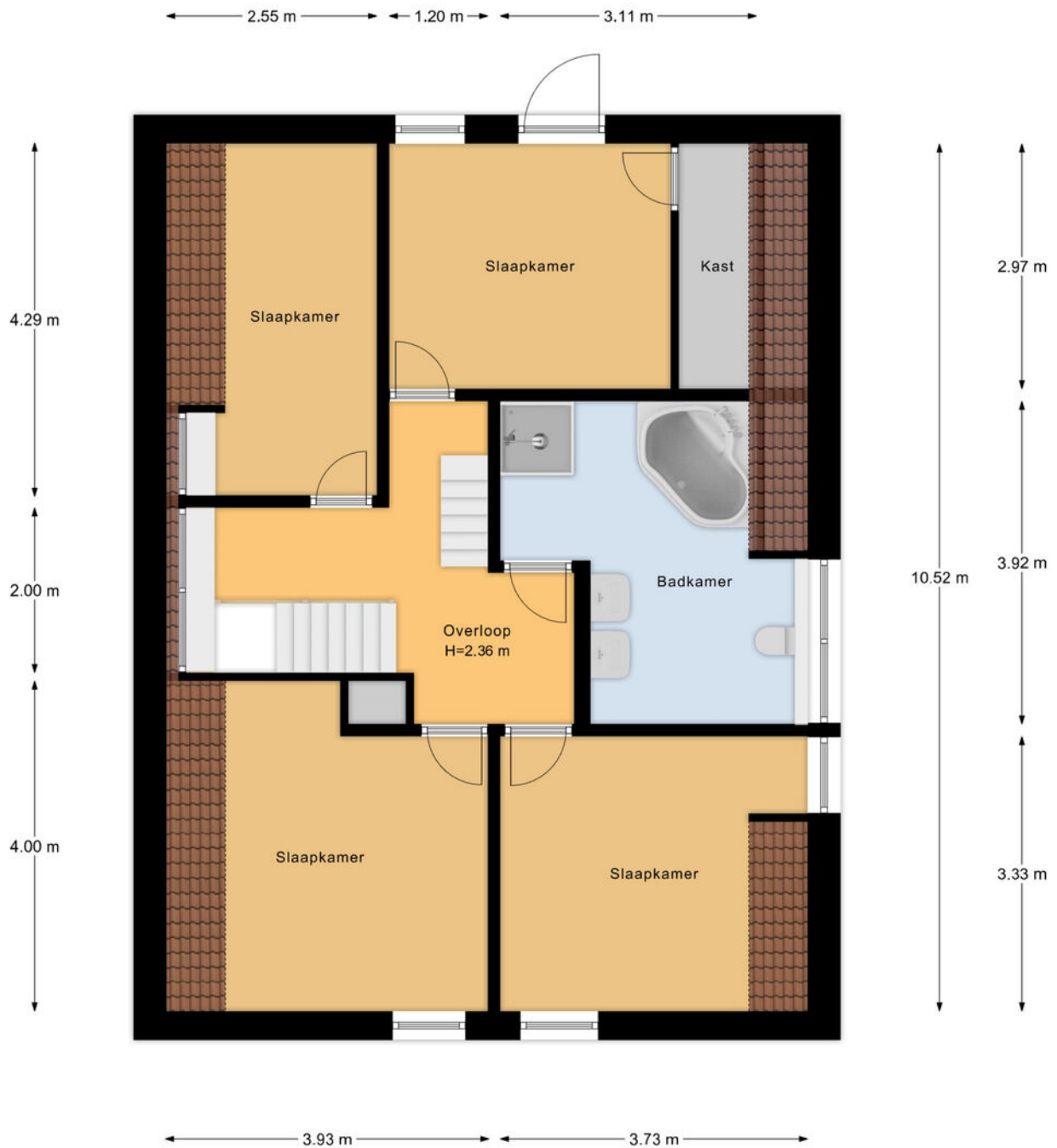
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



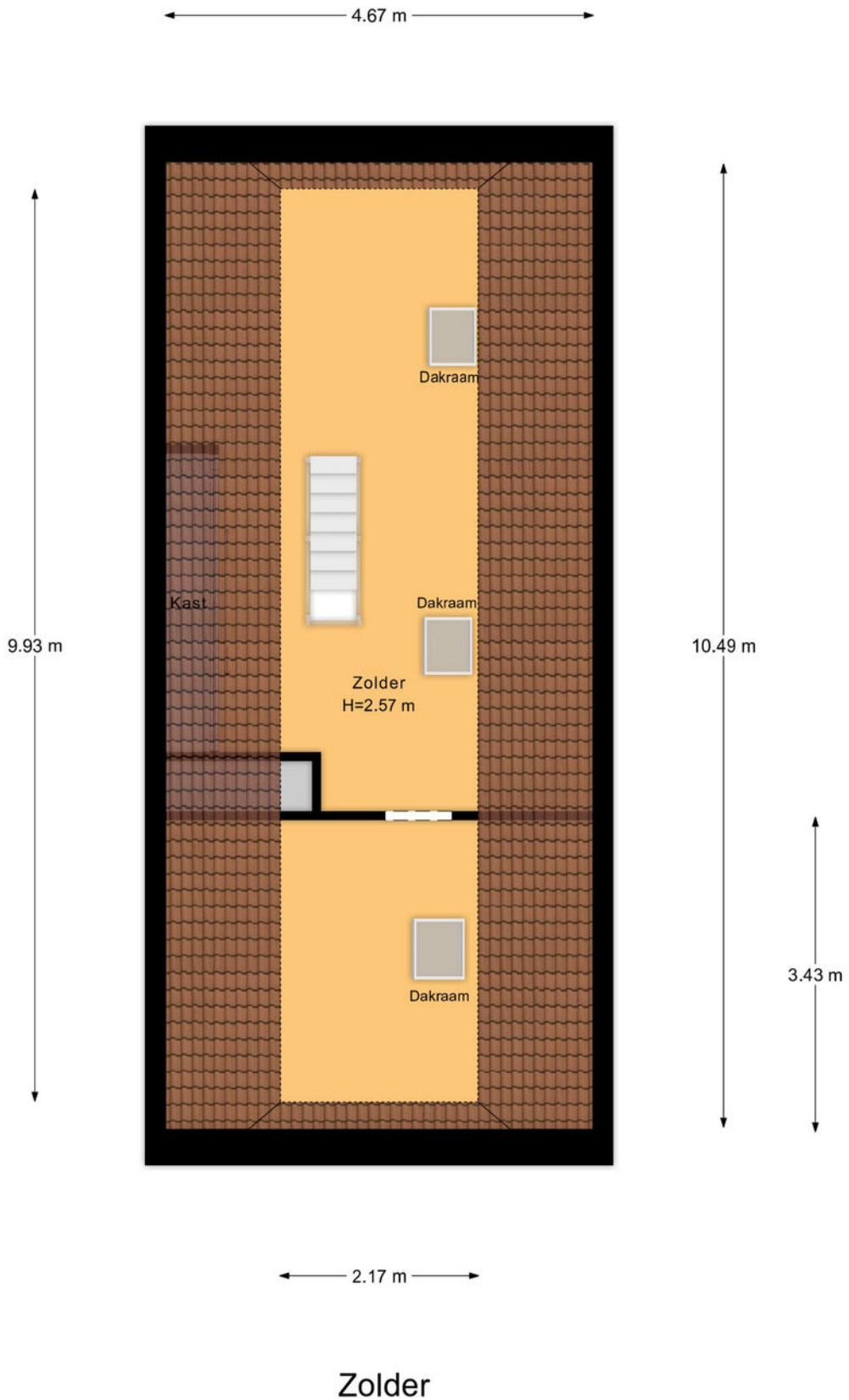
Begane Grond

Plattegrond

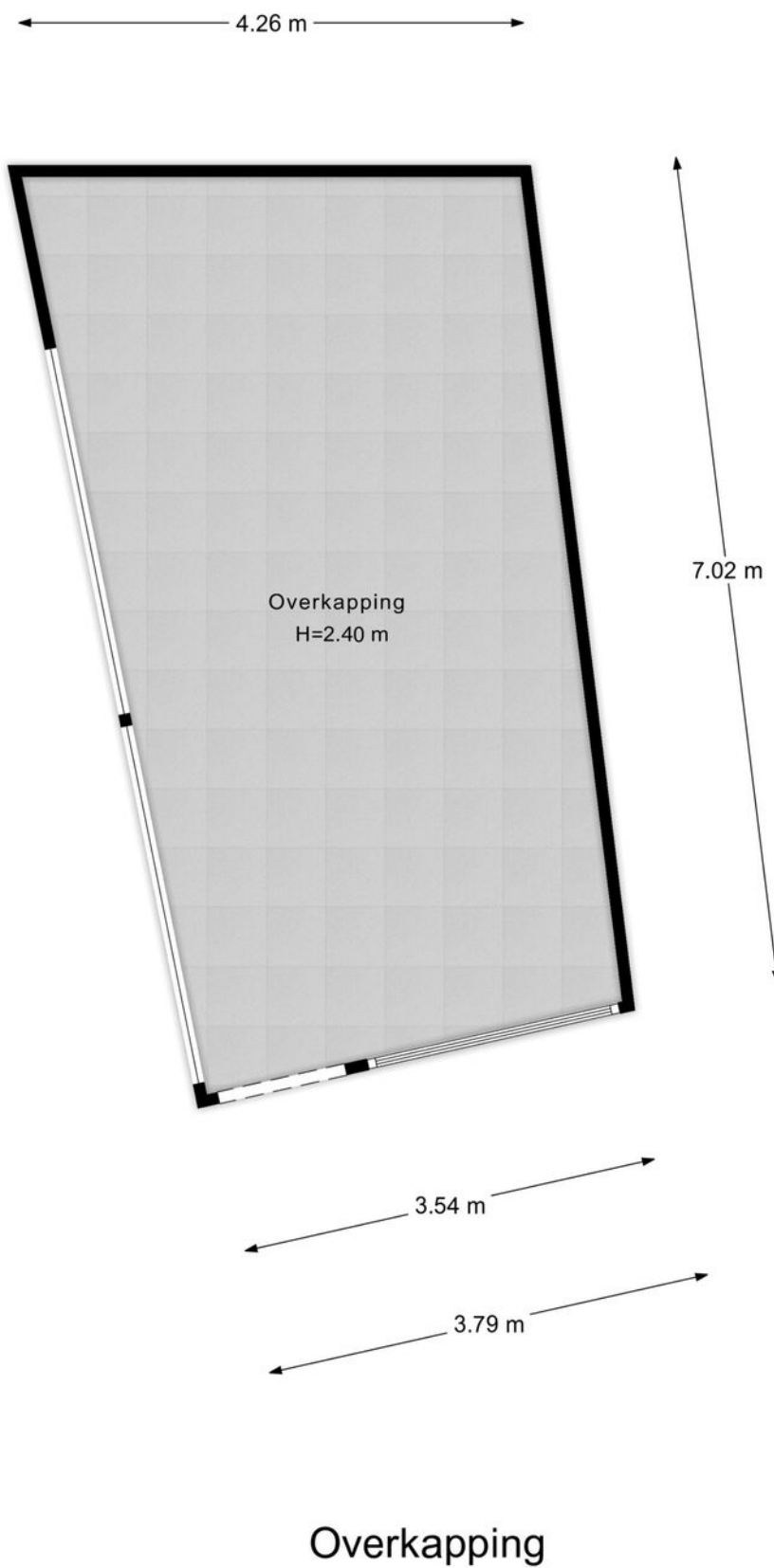


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



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

(Gas)kachels

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Tuinverlichting

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- Velux screens dakramen (3 stuks)

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

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

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Veranda met 2 heaters

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)