



**Neeskens**  
MAKELAARS



**Vraagprijs**

**€ 475.000,- k.k.**

# **Meerkoetlaan 28** **Sint-Maartensdijk**

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!

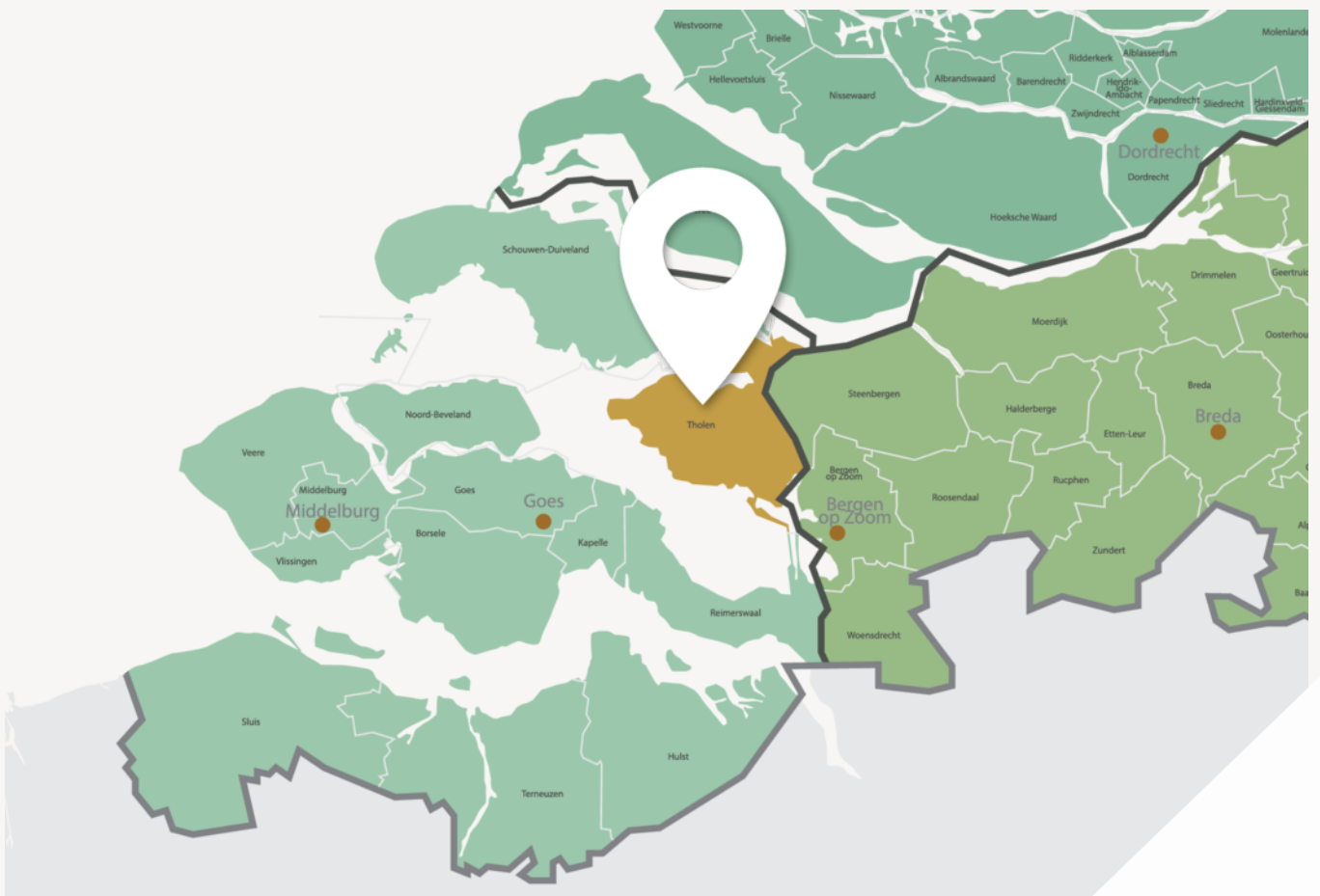


# Gemeente Tholen



Tholen is een plek waar water en land elkaar ontmoeten, een eiland, goed bereikbaar maar met een eigen karakter. Omringd door de Oosterschelde, het Schelde-Rijnkanaal en de Krabbenkreek, ligt het midden in de natuur, en tegelijk op korte afstand van steden als Bergen op Zoom, Goes en Antwerpen. Die ligging maakt Tholen aantrekkelijk voor wie bewust kiest: voor

rust én bereikbaarheid. Het landschap is weids en afwisselend. Polders en kreken, bloemrijke dijken, slikken en schorren: je hoeft niet ver te gaan om buiten te zijn. Fietsers, wandelaars, vogelliefhebbers en watersporters vinden hier volop ruimte. De natuur is hier geen decor, ze is deel van het dagelijks leven. De dorpen op het eiland hebben elk hun eigen gezicht.



**Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel**



# Wonen op Tholen: rustig, compleet en bereikbaar

Je vindt er historische straatjes, karakteristieke gebouwen, actieve verenigingen, sportclubs en scholen. Er is een bloeiend sociaal leven, maar ook genoeg ruimte om op jezelf te zijn. Van jonge gezinnen tot mensen die juist later in hun leven opnieuw kiezen voor rust en kwaliteit: Tholen trekt een diverse groep bewoners aan. Mensen die het stadsleven achter zich laten, maar niet de levendigheid.

Wie hier gaat wonen, kiest voor een plek waar het goed toeven is: met voorzieningen dichtbij, vriendelijke burens, en een omgeving die je uitnodigt om te ontspannen, te ontdekken en het leven buiten te beleven. Tholen is sociaal levendig, maar niet opdringerig, mensen kennen elkaar, zonder dat het voelt als een grote stad met anonieme buurten.

Woonoppervlakte

**133 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**3**

Perceeloppervlakte

**335 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**2000**

## Kenmerken van de woning

|                 |                                     |                        |                   |
|-----------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Soort           | Eengezinswoning                     | Energielabel           | A                 |
| Type            | 2-onder-1-kapwoning                 | Staat onderhoud binnen | goed              |
|                 |                                     | Staat onderhoud buiten | goed              |
| Verwarming      | C.v.-ketel                          |                        |                   |
| Merk            | Remeha                              | <b>Schuur/berging</b>  |                   |
| Bouwjaar        | 2016                                | Garage type            | Aangebouwd steen  |
|                 |                                     | Berging                | Vrijstaand steen  |
| Tuin            | Achtertuint, voortuint,<br>zijtuint | Parkeerfaciliteiten    | Openbaar parkeren |
| Ligging         | Zuidoost                            |                        |                   |
| <b>Isolatie</b> |                                     |                        |                   |
| Dakisolatie     | Ja                                  |                        |                   |
| Muurisolatie    | Ja                                  |                        |                   |
| Vloerisolatie   | Ja                                  |                        |                   |
| Dubbel glas     | Ja                                  |                        |                   |

# Vraagprijs

€ 475.000,- k.k.



# Indeling

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

Aan de Meerkoetlaan 28 in Sint-Maartensdijk treft u twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel leefruimte, een praktische indeling en een fraai aangelegde tuin. De woning combineert warmte en comfort met moderne voorzieningen. Zo beschikt de woning over 14 zonnepanelen op het dak, wat bijdraagt aan lagere energielasten en een duurzamer wooncomfort. Binnen vallen direct de warme houtlook vloer, de rustige kleurstellingen en de stoere houtkachel op. De moderne, landelijk uitgevoerde keuken, de serre en de stijlvolle badkamer maken het geheel compleet.

### Begane grond

Via de entree komt u in de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De woonkamer is licht en sfeervol dankzij de vele raampartijen. De warme houtlook vloer loopt mooi door en geeft de ruimte een rustige uitstraling. De zwarte houtkachel vormt een echte blikvanger en zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. Daarnaast is er airconditioning aanwezig voor extra comfort in de zomer.

De eetkamer staat in open verbinding met de keuken. De keuken is modern-landelijk uitgevoerd met witte paneelfronten, rvs-grepen en een donker werkblad. De donkere plavuizenvloer vormt een mooi contrast met de lichte kastfronten. Er is volop kastruimte aanwezig, waaronder een hoge kastenwand met ingebouwde oven en koffiemachine.

Aan de achterzijde bevindt zich de serre, een fijne extra ruimte waar u beschut kunt zitten en het buitengevoel naar binnen haalt. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en een extra kamer. Deze kamer is ideaal als hobby- en/ of opslagruimte.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is over de gehele breedte van de woning gesitueerd. Deze slaapkamer voorzien eveneens in een airco.

De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt. U beschikt over een robuust houten wastafelmeubel met twee waskommen en een grote spiegel met verlichting. De ruime inloopdouche is voorzien van een glazen wand en een opvallende steenlook accentwand. De combinatie van donkere vloertegels en rustige wandtegels zorgt voor een luxe uitstraling.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een extra slaapkamer met daglicht via een dakraam. Daarnaast is er een aparte zolderruimte aanwezig, ideaal voor opslag. Achter de knieschotten is extra bergruimte gecreëerd, wat zorgt voor een praktische en efficiënte indeling van deze verdieping.

### Tuin

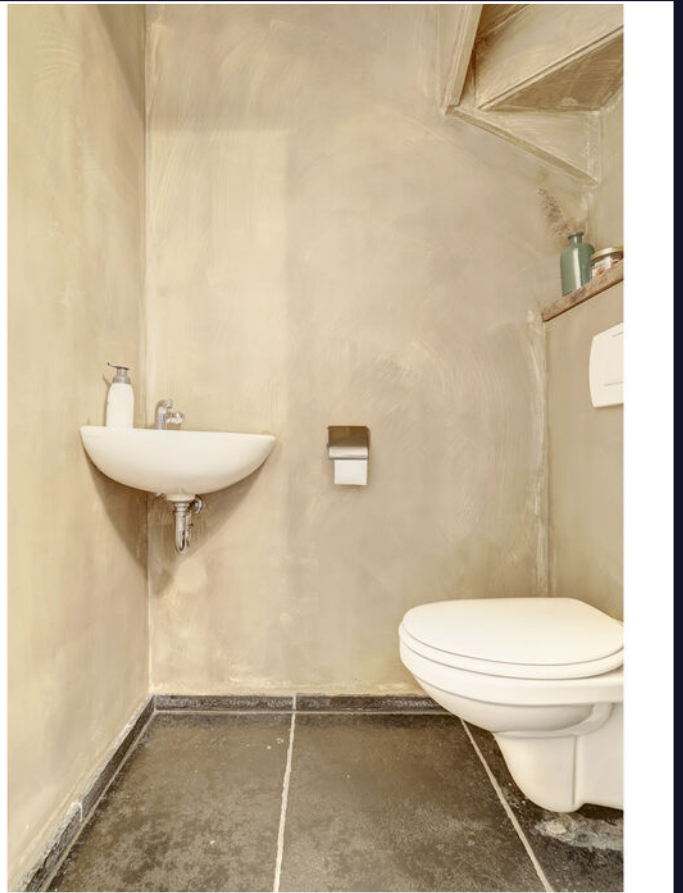
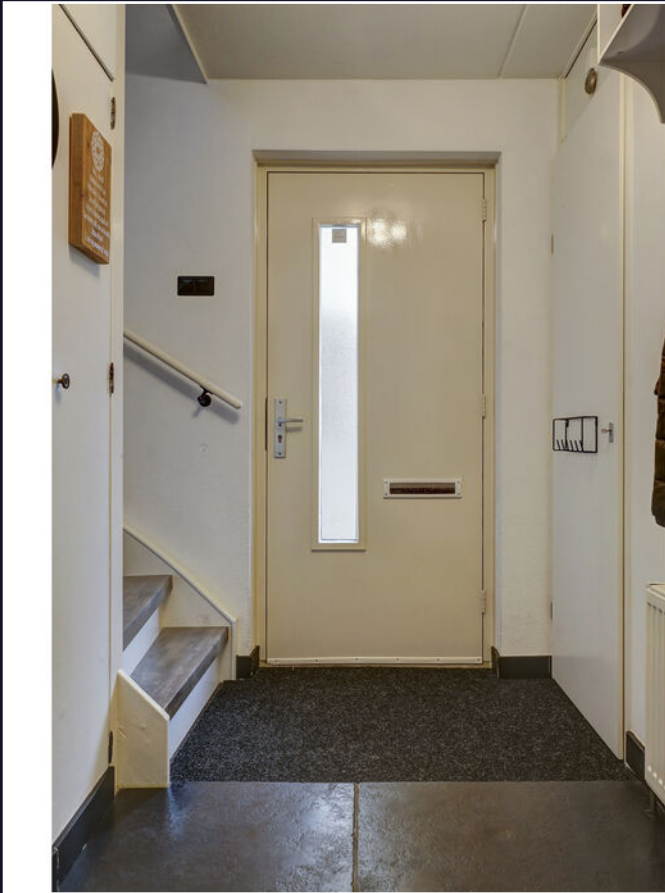
De achtertuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een ruim terras van grote tegels en verhoogde plantenbakken met donkere accenten. Achterin bevindt zich een ruime volledig geïsoleerde schuur met moderne, donkere gevelbekleding. Aansluitend bevindt zich een mooie overkapping welke afsluitbare is door middel van glazenwanden. Door de combinatie van bestrating en groen is het een prettige plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.





# Binnenkijken in de woning





# Een blik achter de voordeur



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



















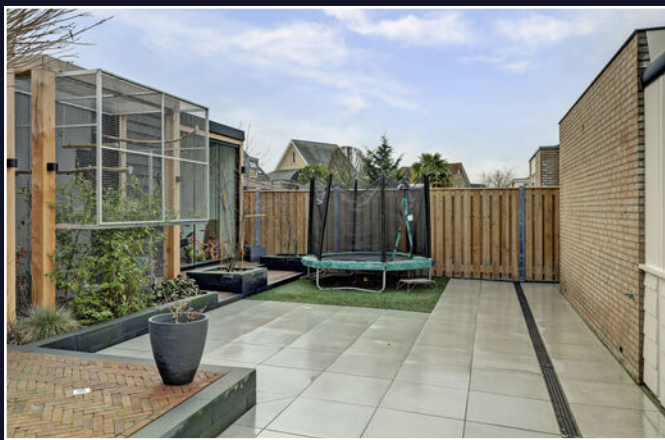
















# Energielabel



Rijksoverheid

## Energielabel woning

Meerkoetlaan 28

4695JE Sint-Maartensdijk

BAG-ID: 0716010000031105

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel A

Registratienummer 430851455  
Datum van registratie 14-04-2020  
Geldig tot 14-04-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |  |  |
|----|--------------------------------|--|--|
| 1. | Woningtype                     | Twee onder een kap                                   |  |
|    | Bouwperiode                    | 2000 t/m 2005  |  |
|    | Woonoppervlakte                | >140 m <sup>2</sup>                                  |  |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | Dubbel glas  |  |
|    | Glas slaaperuimte(s)           | Dubbel glas  |  |
| 3. | Gevelisolatie                  | Gevel niet extra geïsoleerd                          |  |
| 4. | Dakisolatie                    | Dak niet extra geïsoleerd                            |  |
| 5. | Vloerisolatie                  | Vloer niet extra geïsoleerd                          |  |
| 6. | Verwarming                     | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998    |  |
| 7. | Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel                                   |  |
| 8. | Zonne-energie                  | 22,5 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler |  |
| 9. | Ventilatie                     | Mechanische afzuiging                                |  |

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaaperuimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Charity Bolman  
Examenummer 42136800  
KvK nummer 64537285

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [labelvoorwoningen.nl">www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energie<span style=) of [label.nl/woningen/zoek-je-energielabel/">www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energie<span style=).

### Disclaimer

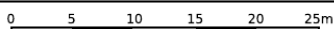
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.


Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345<br/>Perceelnummer</p> <p>25<br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Maartensdijk</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1984</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Plattegrond



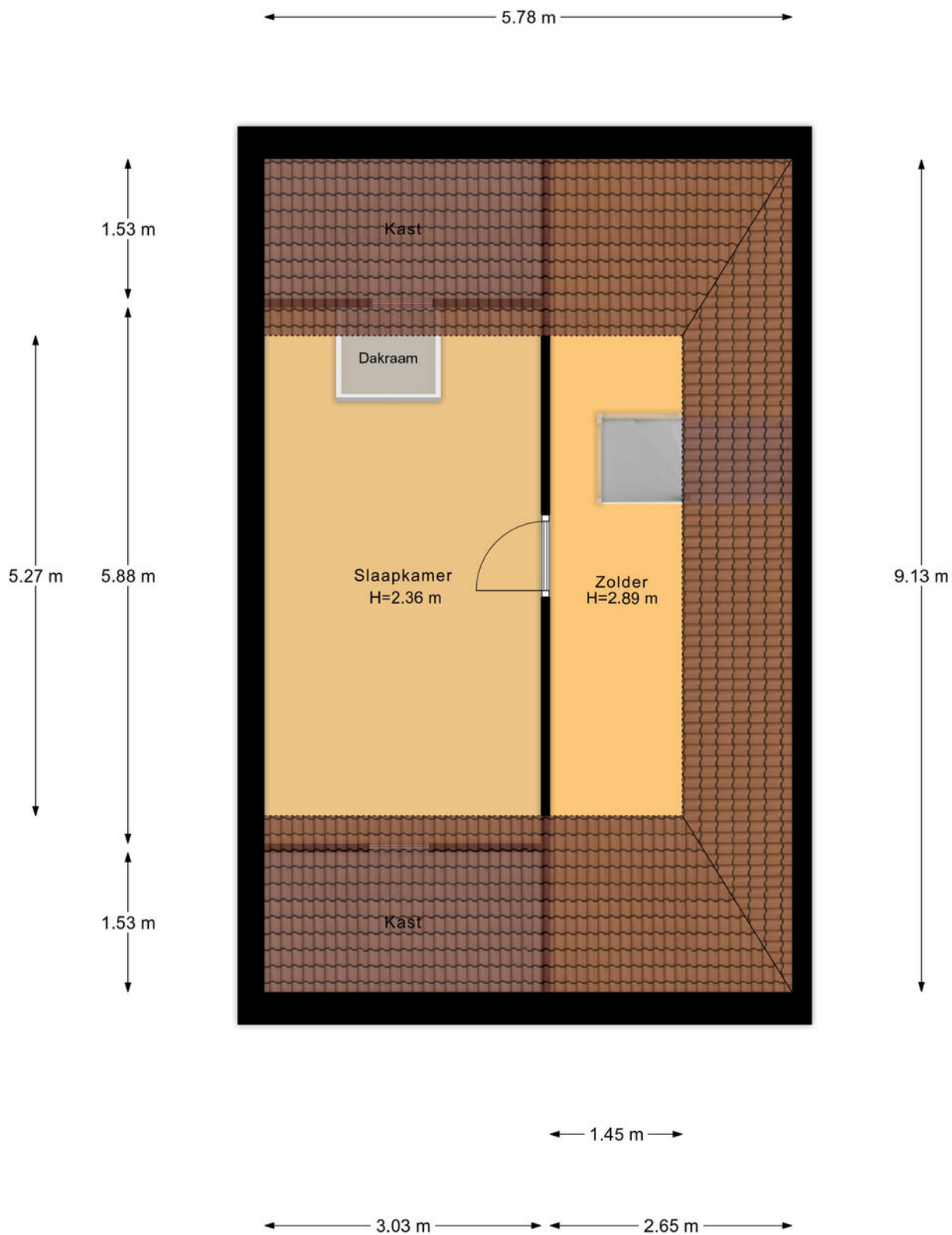
Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond



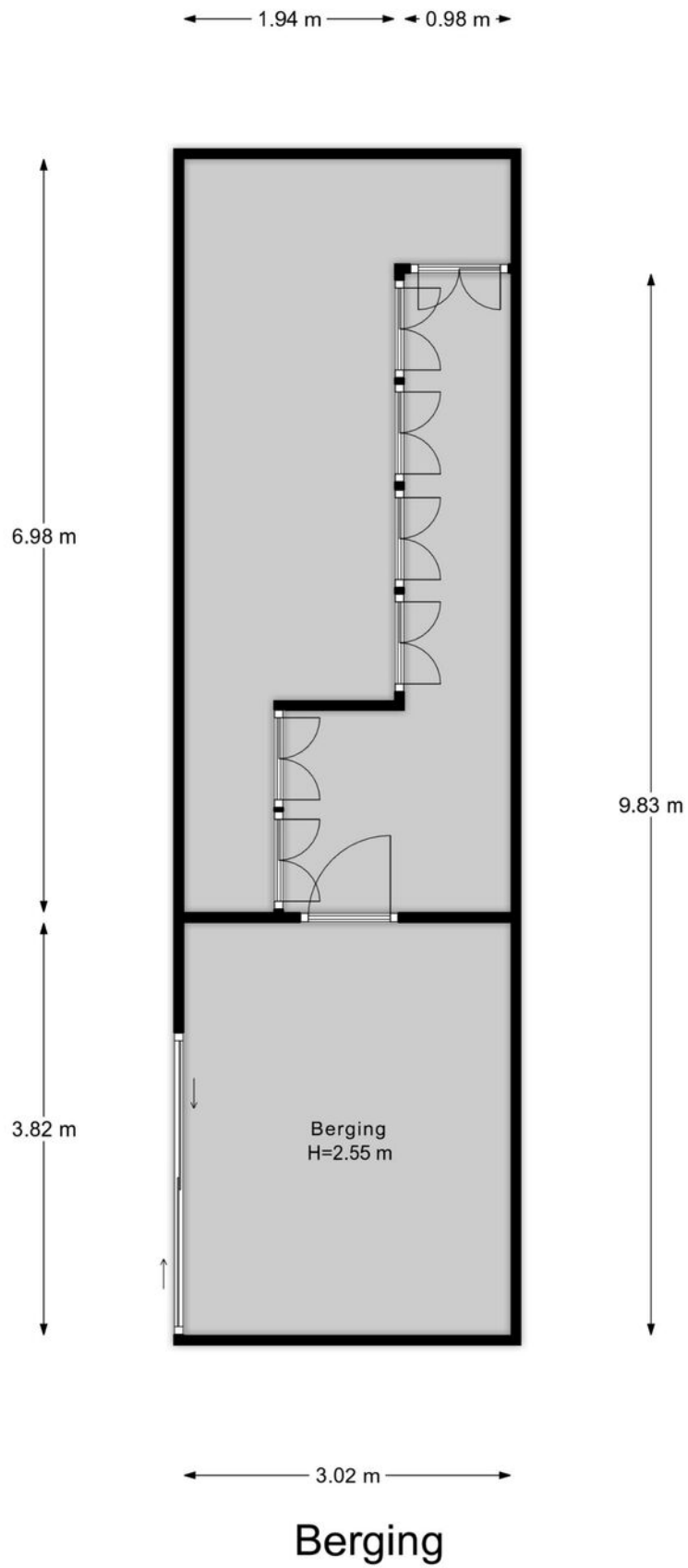
2e Verdieping

# Plattegrond



Begane Grond Tuin

# Plattegrond



# 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

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| Allesbrander                             | X |  |   |
| Designradiator(en)                       | X |  |   |
| Verlichting, te weten                    |   |  |   |
| - inbouwspots/dimmers                    | X |  |   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X |  |   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |   |  |   |
| - gordijnrails                           |   |  | X |
| - gordijnen                              |   |  | X |
| - overgordijnen                          |   |  | X |
| - rolgordijnen                           |   |  | X |
| Vloerdecoratie, te weten                 |   |  |   |
| - vloerbedekking                         | X |  |   |
| - parketvloer                            | X |  |   |
| - houten vloer(delen)                    | X |  |   |
| - laminaat                               | X |  |   |
| - plavuizen                              | X |  |   |
| Overig, te weten                         |   |  |   |
| - Buffetkast                             |   |  | X |
| - Kast slaapkamer voor                   |   |  | X |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |   |  |   |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X |  |   |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |   |  |   |
| - kookplaat                              | X |  |   |

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- Vaatwasser

X  
X  
X  
X  
X  
X  
X  
X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X  
X  
X  
X

Badkamer met de volgende toebehoren

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

X  
X  
X  
X  
X  
X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

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

X  
X  
X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- boiler

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

## Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

## Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

# 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.





# 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.



# 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)