



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 200.000,- k.k.

Dijkstraat 7 **Kats**

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 Noord-Beveland

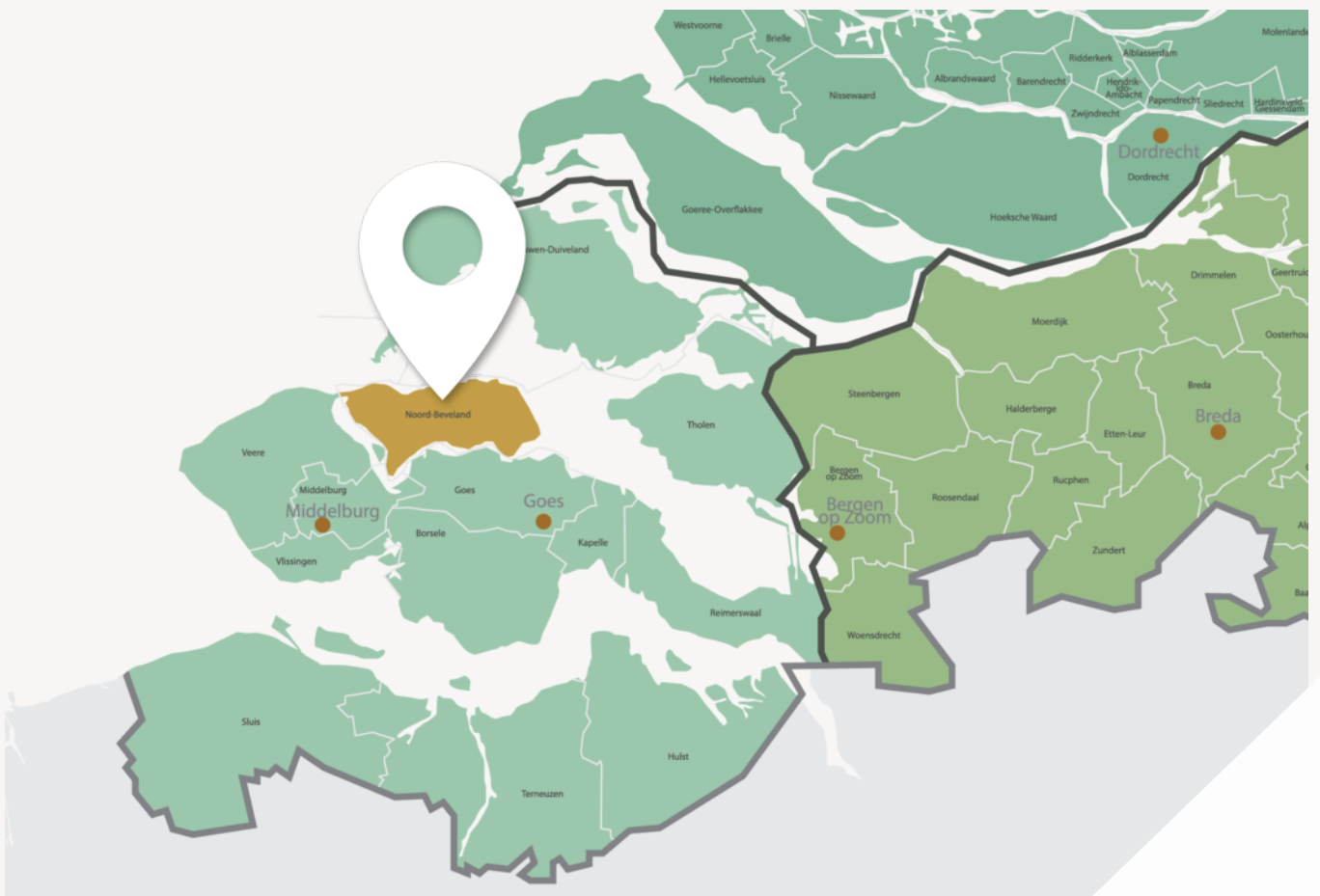


Tussen het Veerse Meer, de Noordzee en de Oosterschelde ligt Noord-Beveland. Hier vindt u geen drukte, maar weidse vergezichten, dijken, kreken en dorpen waar de tijd zich aanpast aan het ritme van de dag.

De zes dorpen: Kamperland, Colijnsplaat, Kortgene, Wissenkerke, Geersdijk en Kats,

bieden allemaal hun eigen karakter, met jachthavens, dorpshuizen, basisscholen en veel betrokken bewoners.

Het eiland is uitstekend bereikbaar via de Zeelandbrug en de Veerse Gatdam, waardoor steden als Goes, Middelburg en Zierikzee verrassend dichtbij liggen.



Wonen in het hart van het water



Welkom op het eiland waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn

Ook het toerisme draagt bij aan levendigheid én voorzieningen, maar zonder dat het gebied zijn rust verliest.

De natuur is altijd dichtbij: fietspaden slingeren langs het water, wandelroutes leiden u over bloemendijken en door vogelrijke kreken. In de zomer leeft het eiland op met watersporters, terrassen en dorpsfeesten. In de winter keert de stilte terug, precies de rust waar veel mensen naar verlangen.

Van de jachthavens van Kamperland en Kortgene tot het uitzicht over Nationaal Park Oosterschelde bij Wissenkerke: dit is wonen in het hart van het water, met Goes, Middelburg en Zierikzee op korte afstand.

Woonoppervlakte

75 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

230 m²

Bouwjaar

1950

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	E
Type	Tussenwoning	Staat onderhoud binnen	slecht tot matig
		Staat onderhoud buiten	slecht tot matig
Verwarming	C.v.-ketel		
Merk	niet bekend	Schuur/berging	
Bouwjaar	niet bekend	Garage type	Geen garage
		Berging	Vrijstaand hout
Tuin	Achtertuint, voortuin	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	Noordwest		
Isolatie			
Dakisolatie	Nee		
Muurisolatie	Nee		
Vloerisolatie	Nee		
Dubbel glas	Gedeeltelijk		

Vraagprijs

€ 200.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Bent u op zoek naar een woning op een unieke plek waar rust, ruimte en een prachtig vrij uitzicht samenkomen? Dan is Dijkstraat 7 in Kats absoluut een woning die u gezien moet hebben. Deze karakteristieke woning ligt op een landelijke locatie met uitzicht over de Zeeuwse akkers en richting het water. Vanuit de omgeving ervaart u volop rust en natuur. De woning beschikt over meerdere slaapkamers, een diepe achtertuin, diverse bijgebouwen en authentieke elementen zoals houten vloeren, paneeldeuren en hoge plafonds. Een ideale basis voor wie op zoek is naar een woning met karakter en mogelijkheden.

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereikt u de woonkamer. Deze sfeervolle ruimte is voorzien van een robuuste houten plankenvloer, plafonds met sierlijsten en grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Hierdoor valt veel natuurlijk licht naar binnen en ontstaat een prettige, open sfeer. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

Aansluitend bevindt zich de keuken in landelijke stijl. De keuken is uitgevoerd met crème kleurige kastfronten, houten werkbladen en lichte wandtegels in een speels patroon. Dankzij de praktische opstelling is er veel werk- en bergruimte aanwezig. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtergelegen tussenruimte die leidt naar de badkamer en de tuin.

De badkamer is uitgevoerd met witte wandtegels en een donkere tegelvloer. Hier vindt u een inloopdouche met glazen wand, een wastafelmeubel en een toilet.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een overloop met toegang tot de vlizotrap naar de zolder. Iedere slaapkamer heeft een eigen uitstraling en indeling. De grootste slaapkamer beschikt over een dakkapel, lichte wandafwerking en een warme laminaatvloer. De schuine kapconstructie zorgt hier voor extra sfeer.

Een tweede slaapkamer heeft een dakraam en opvallende blauwe wandafwerking, gecombineerd met een lichte vloer. De derde slaapkamer beschikt over grote raampartijen, vaste kastruimte en veel lichtinval. Dankzij de dakkapellen en dakramen voelen de kamers ruim en aangenaam aan.

Tweede verdieping

Via de vlizotrap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruimte strekt zich uit over vrijwel de gehele breedte van de woning en wordt momenteel gebruikt als bergruimte. Ook bevindt zich hier de cv-opstelling.



Indeling

Tuin

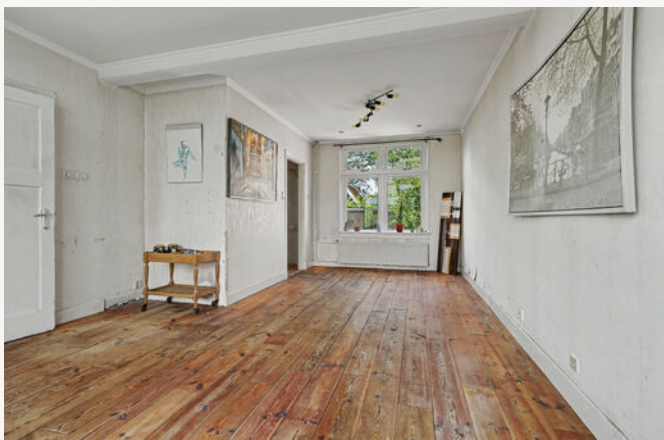
De achtertuin biedt veel privacy en mogelijkheden. Vanuit de tuin ervaart u het vrije gevoel van de landelijke omgeving, met veel groen en ruimte rondom de woning mede dankzij het grasveld grenzend aan de achtertuin. Direct achter de woning ligt een betegeld terras, gevolgd door een groen gazon en diverse volwassen beplanting. In het midden van de tuin staat een voormalig kippenhok met daarnaast een houten berging. Achter in de tuin bevindt zich nog een grote berging, deze heeft een stoere houten uitstraling met dubbele deuren, een betonnen vloer en volop ruimte voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en gereedschap.

Bijzonderheden

- Landelijke ligging in het rustige dorp Kats
- Vrij uitzicht over groen, akkers en water
- Karakteristieke woning met authentieke elementen
- Houten vloerdelen en hoge plafonds in de woonkamer
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Zolder bereikbaar via vlizotrap
- Diepe achtertuin met veel privacy
- Royale houten berging en voormalig kippenhok aanwezig
- Woning met veel mogelijkheden voor modernisatie: de woning verkeert in matige tot slechte staat van onderhoud en wordt verkocht in de huidige staat ('as is, where is').

Bent u benieuwd naar de ruimte, de sfeer en de prachtige landelijke ligging van deze woning? Maak dan gerust een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van Dijkstraat 7 in Kats.

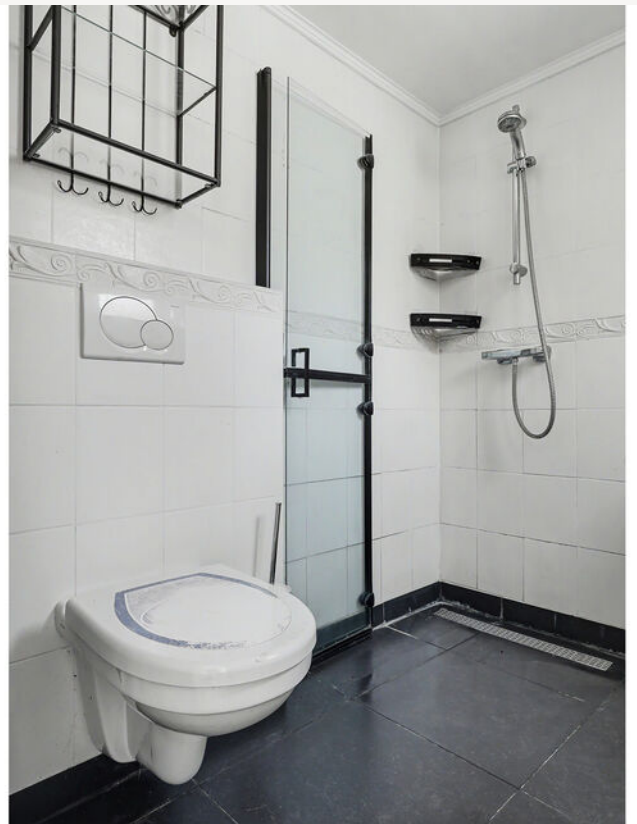
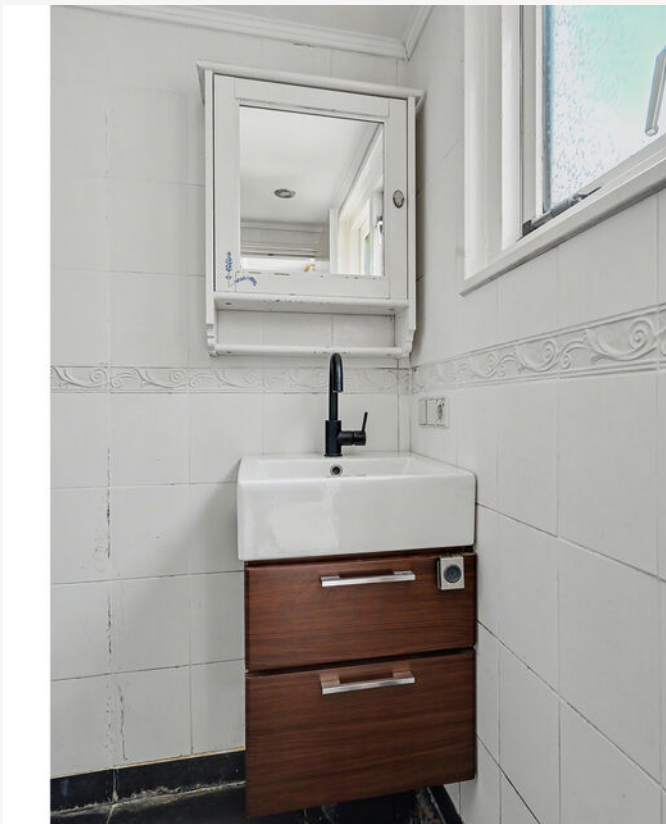




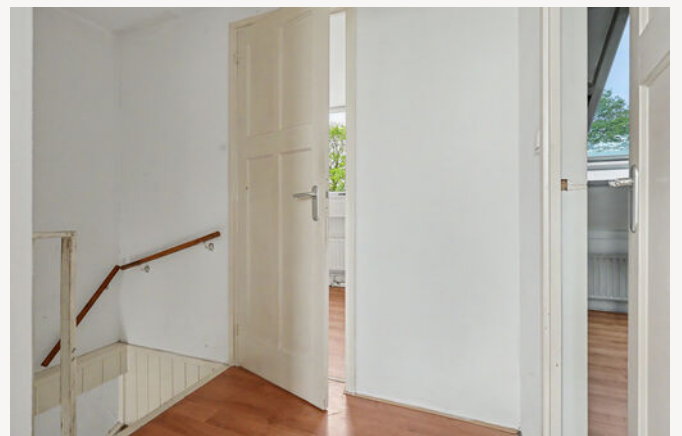
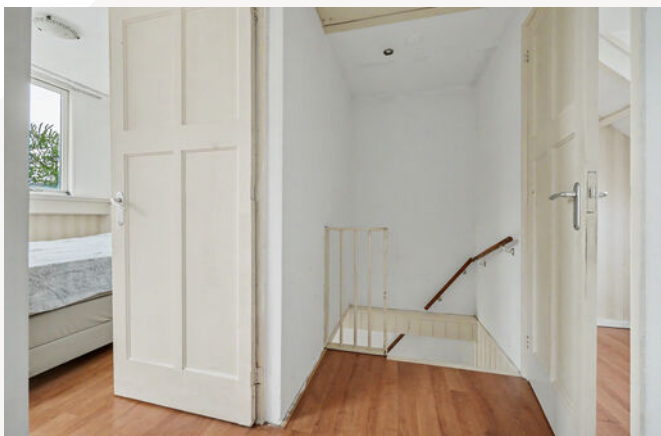
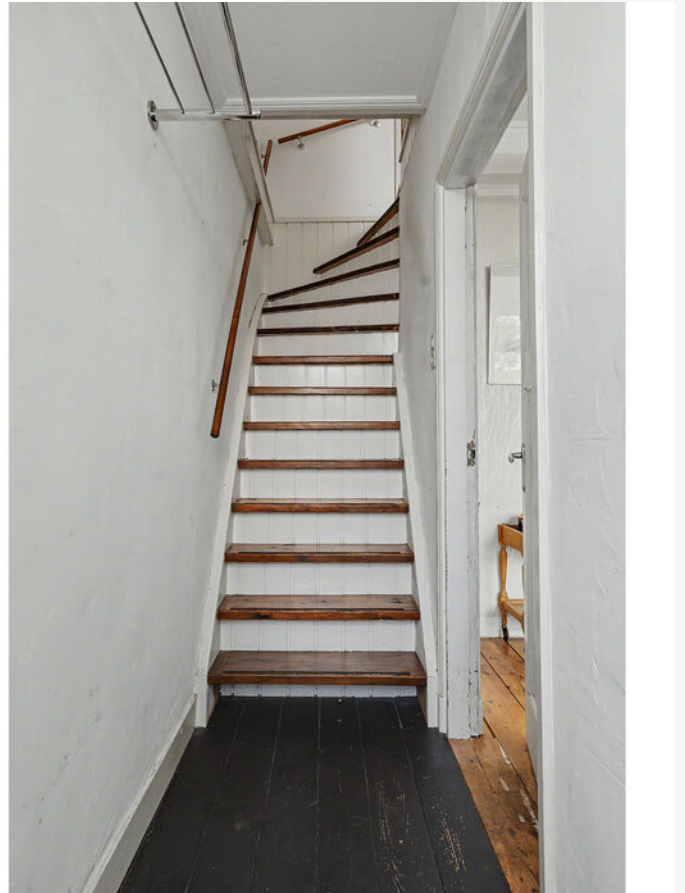
Binnenkijken in de woning







Een blik achter de voordeur

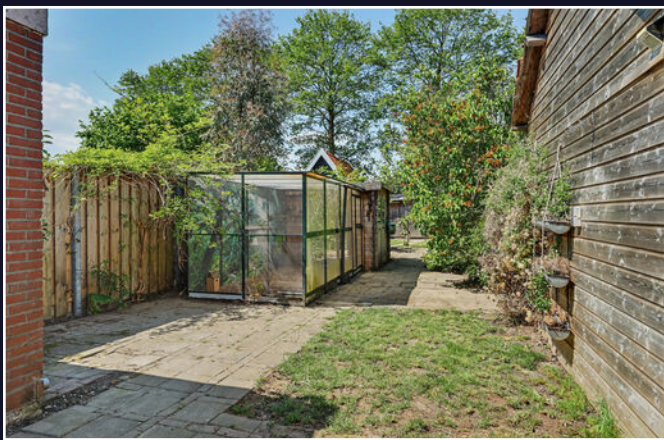


Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies

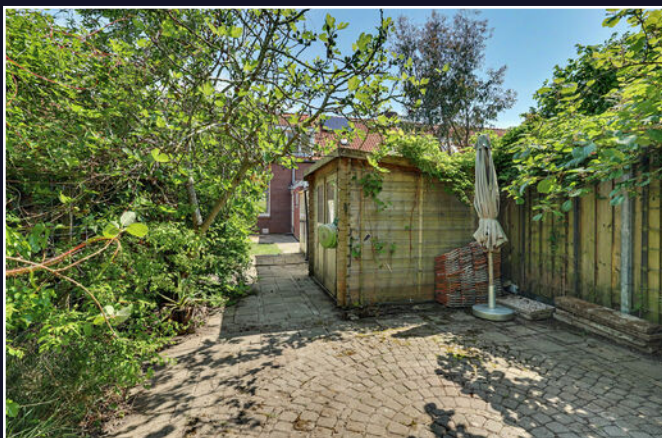






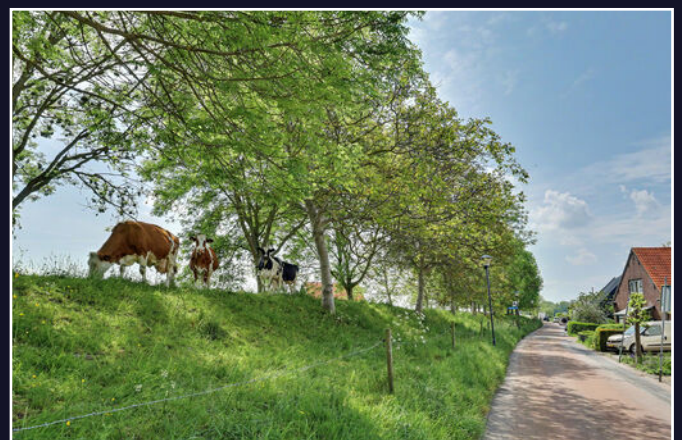
Vragen?
Stel ze gerust.

Wij denken met
u mee.









Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
814233820

Datum registratie
18-05-2026

Geldig tot
18-05-2036

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

Dijkstraat 7
4485AC Kats

BAG-ID: 1695010000002340

Detailaanduiding

Bouwjaar 1950
Compactheid 1,86
Vloeroppervlakte 79m²

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

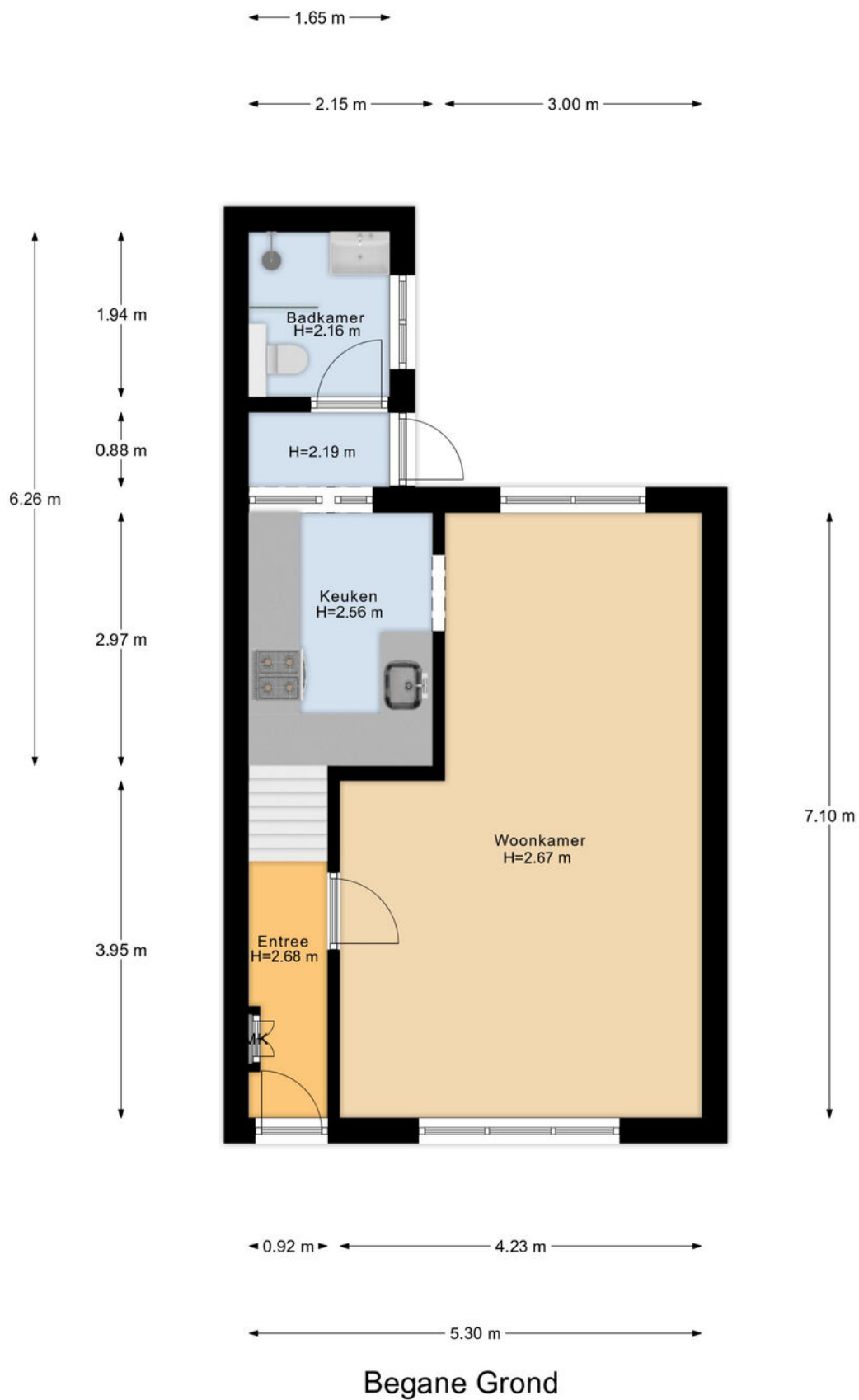


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kortgene	
	Huisnummer	Sectie O	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 263	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

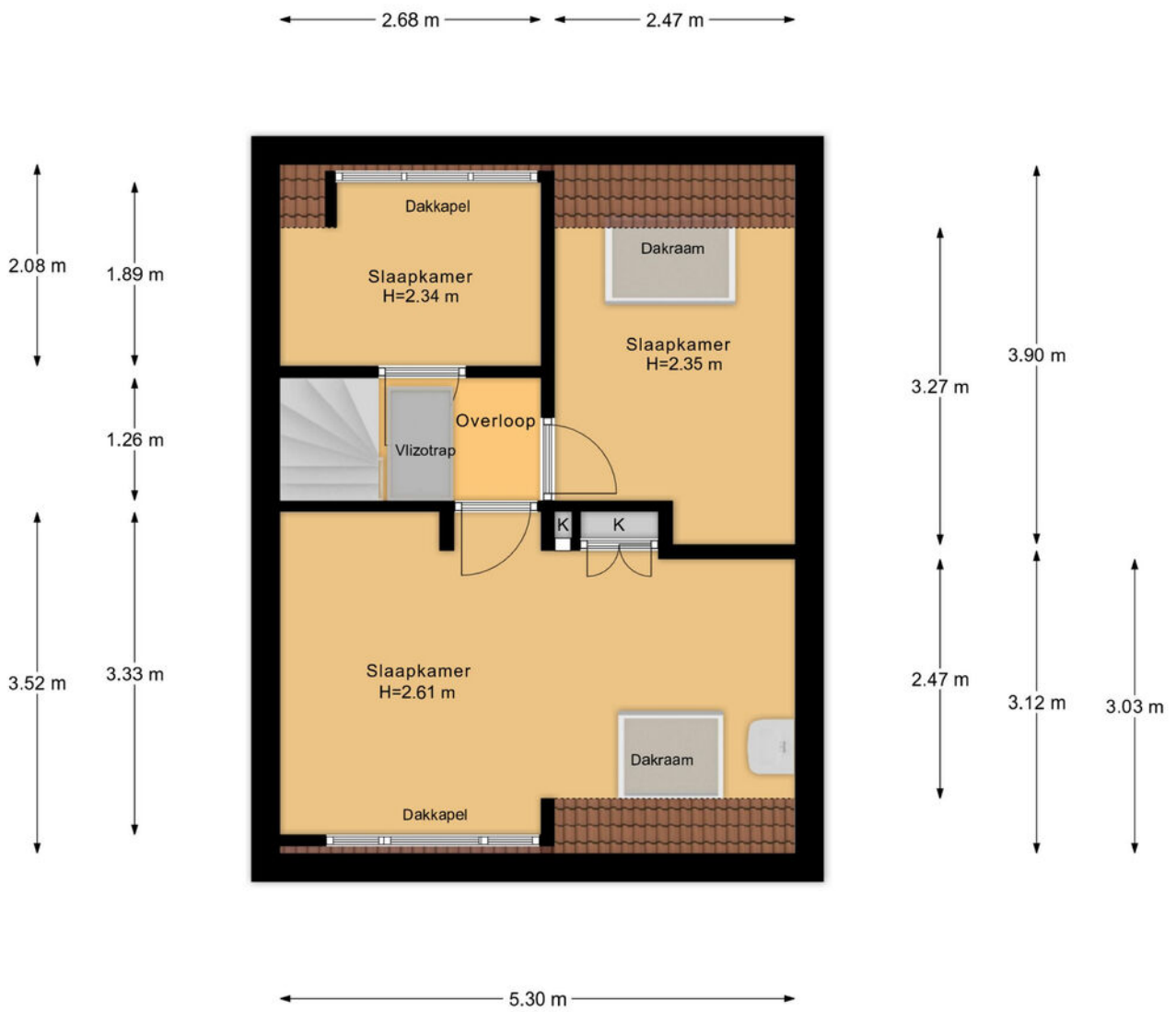
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

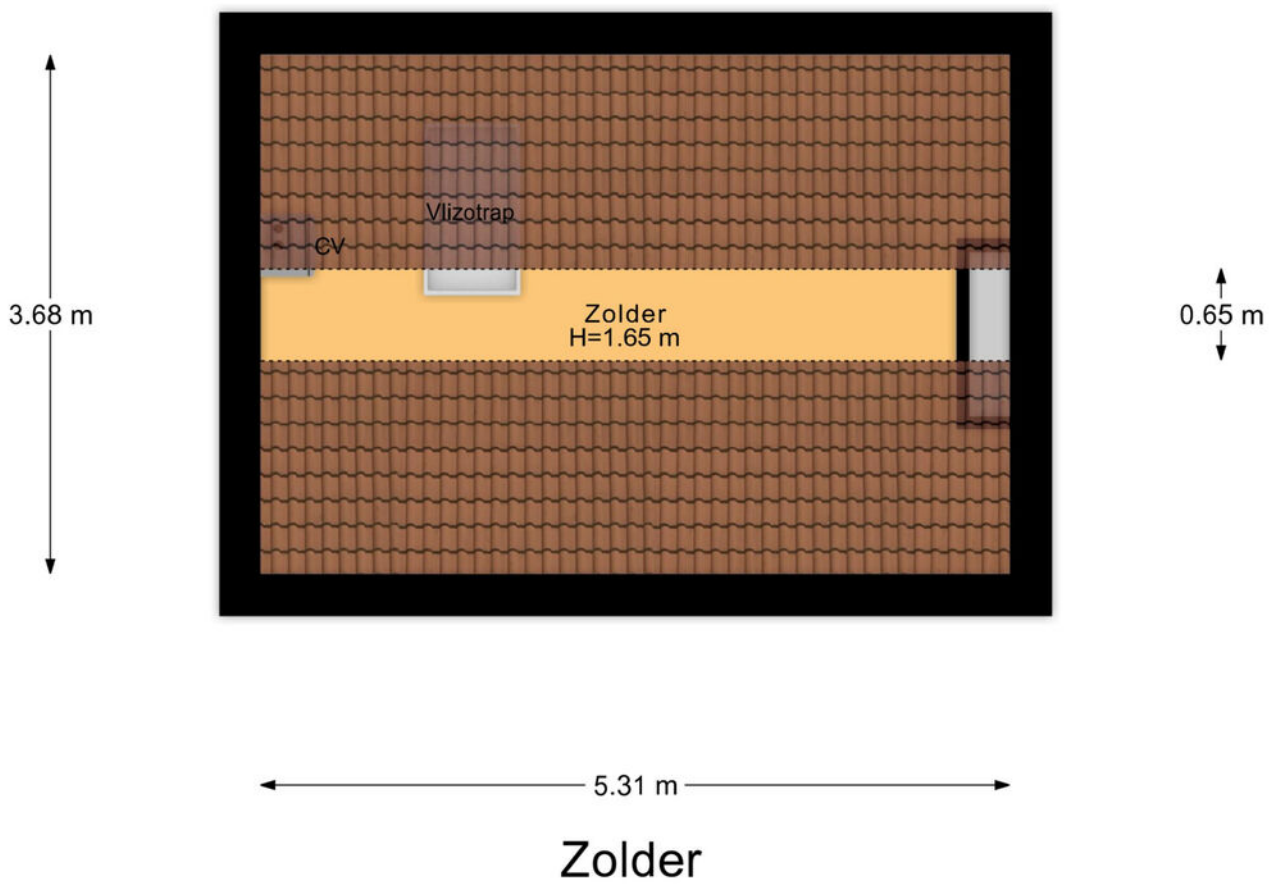


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



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 - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Lijst van zaken

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

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
www.neeskens.com