



# Neeskens

MAKELAARS



**Vraagprijs**

**€ 185.000,- k.k.**

## **Dam 4** **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!



Woonoppervlakte

**90 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**0**

Perceeloppervlakte

**284 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1902**

## Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	G
Type	Geschakelde woning	Staat onderhoud binnen	slecht
		Staat onderhoud buiten	slecht
Verwarming	-		
Merk		<b>Schuur/berging</b>	
Bouwjaar	-	Garage type	Aangebouwd steen
		Berging	
Tuin	Achtertuint, zijtuint	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	Zuidwest		
<b>Isolatie</b>			
Dakisolatie	Ja/Nee		
Muurisolatie	Ja/Nee		
Vloerisolatie	Ja/Nee		
Dubbel glas	Ja/Nee		

# Vraagprijs

€ 185.000,- k.k.



# Indeling

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

Aan de Dam in Yerseke bevindt zich deze karakteristieke woning met verrassend veel potentie. De woning dient volledig gerenoveerd te worden, maar biedt daarmee een uitstekende kans voor handige kopers, doe-het-zelvers, beleggers of ontwikkelaars om de woning geheel naar eigen wens te transformeren. Authentieke elementen zoals de kapconstructie en de karakteristieke gevel geven het pand sfeer en mogelijkheden. De woning beschikt over een ruime begane grond, royale zolderverdieping en een stadstuin met verschillende hoogte niveau's aan de achterzijde. Gelegen op een centrale locatie nabij voorzieningen en het gezellige centrum van Yerseke. Uniek gelegen onderaan de dijk tegenover de Oosterschelde en op 50 meter loopafstand van het Strandje van Yerseke.

Bijzonderheden: de huidige eigenaar heeft een schetsplan laten maken, waarin gevisualiseerd wordt hoe de woning kan worden verbouwd tot een leuk huis op een prachtige plek met 4 slaapkamers en 2 badkamers. De gemeente Reimerswaal staat zeer positief tegenover initiatieven die van deze locatie weer een aantrekkelijke en leuke woonplek maken! Aan achterzijde is parkeren te realiseren op eigen terrein.

### Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, het toilet en de trapopgang naar de verdieping. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een schouw en praktische inbouwkasten. Dankzij de aanwezige ramen komt er voldoende daglicht binnen.

Aan de achterzijde bevindt zich de keukenruimte met aansluitend meerdere bijkeukens en bergingen. Deze ruimtes bieden volop

mogelijkheden voor herindeling of uitbreiding van het woonoppervlak. Vanuit de achtergelegen ruimtes is er directe toegang tot de buitenplaats. De huidige staat van de woning vraagt om een grondige renovatie, maar biedt tegelijkertijd veel vrijheid om een geheel nieuw woonconcept te realiseren.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat uit een royale open zolderruimte met zichtbare houten dakconstructie. De ruimte is opvallend ruim en biedt diverse mogelijkheden voor het realiseren van meerdere slaapkamers, een werkruimte of een complete verdieping naar eigen inzicht. De hoge nok en de authentieke balken geven de verdieping karakter en sfeer.

### Tuin

Aan de achterzijde bevindt zich een compacte stadstuin/binnenplaats. Ook hier zijn nog diverse mogelijkheden om de buitenruimte opnieuw in te richten en sfeervol af te werken. Vanuit de tuin is er zicht op de omliggende bebouwing en de karakteristieke omgeving van Yerseke.

### Bijzonderheden

- karakteristieke woning met authentieke elementen
- moet volledig gerenoveerd worden
- veel mogelijkheden voor herindeling en modernisering
- royale open zolderverdieping
- meerdere berg- en bijkeuken ruimtes
- gelegen op centrale locatie in Yerseke
- geschikt voor handige kopers of beleggers
- volop potentie om naar eigen wens af te werken

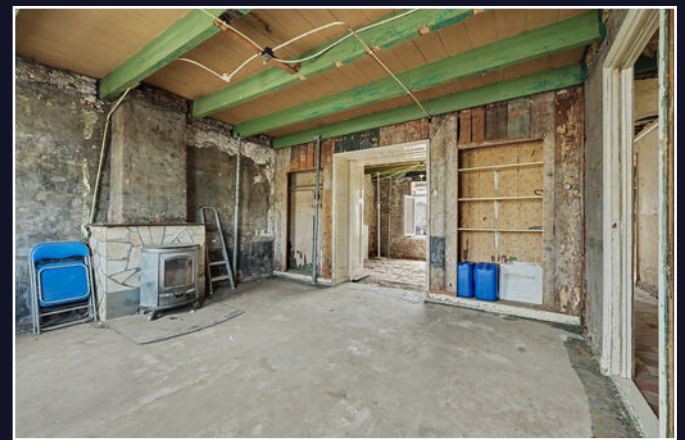
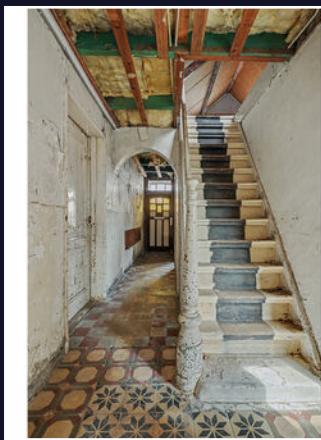
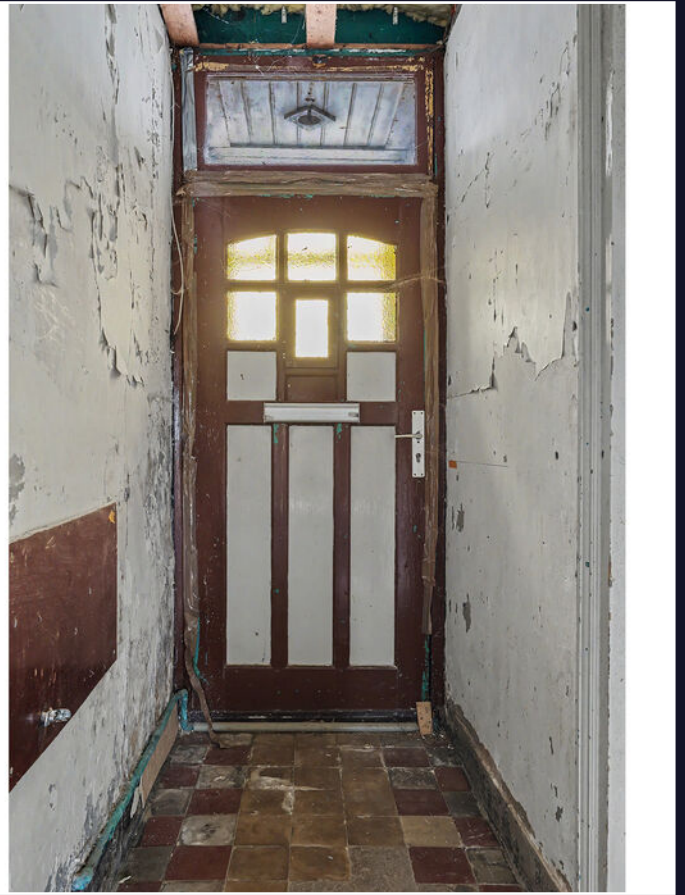
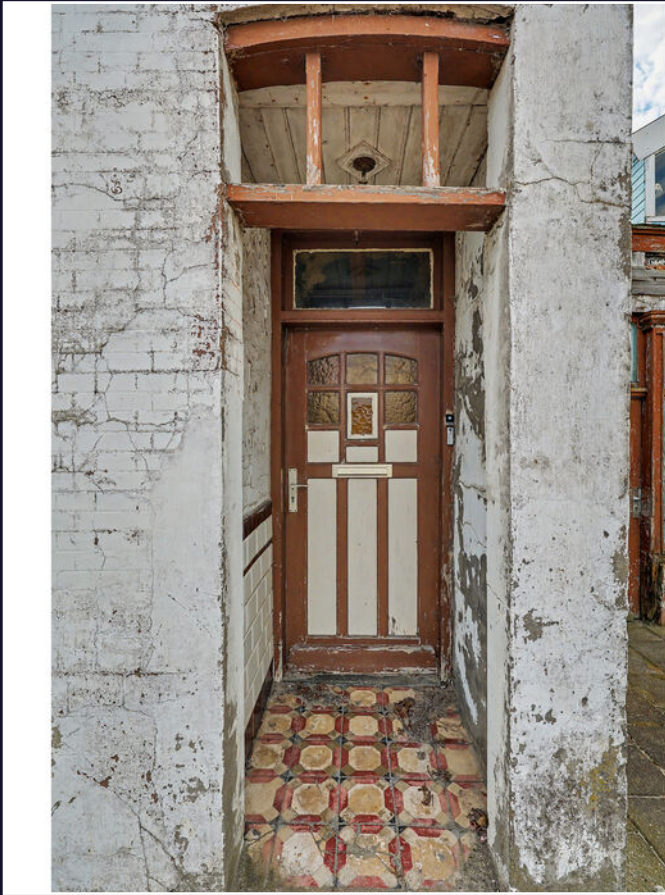




# Binnenkijken in de woning

---





# 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  
138662277

Datum registratie  
06-12-2024

Geldig tot  
05-12-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# G



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

## 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 ventilatie via ramen en/of roosters	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<a href="#">Verbeteradvies</a>

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

Dam 4  
4401BB Yerseke  
BAG-ID: 070301000005854

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1902  
Compactheid 2,27  
Vloeroppervlakte 91m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



## Opmnamedetails

### Naam

J.W. Neeskens

### Examennummer

8073.1391.3864

### Certificaathouder

Energielabel.com

### Inschrijffnummer

SKGIKOB 012364

### KvK-nummer

85018708

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### 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: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 Yerseke</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2314</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

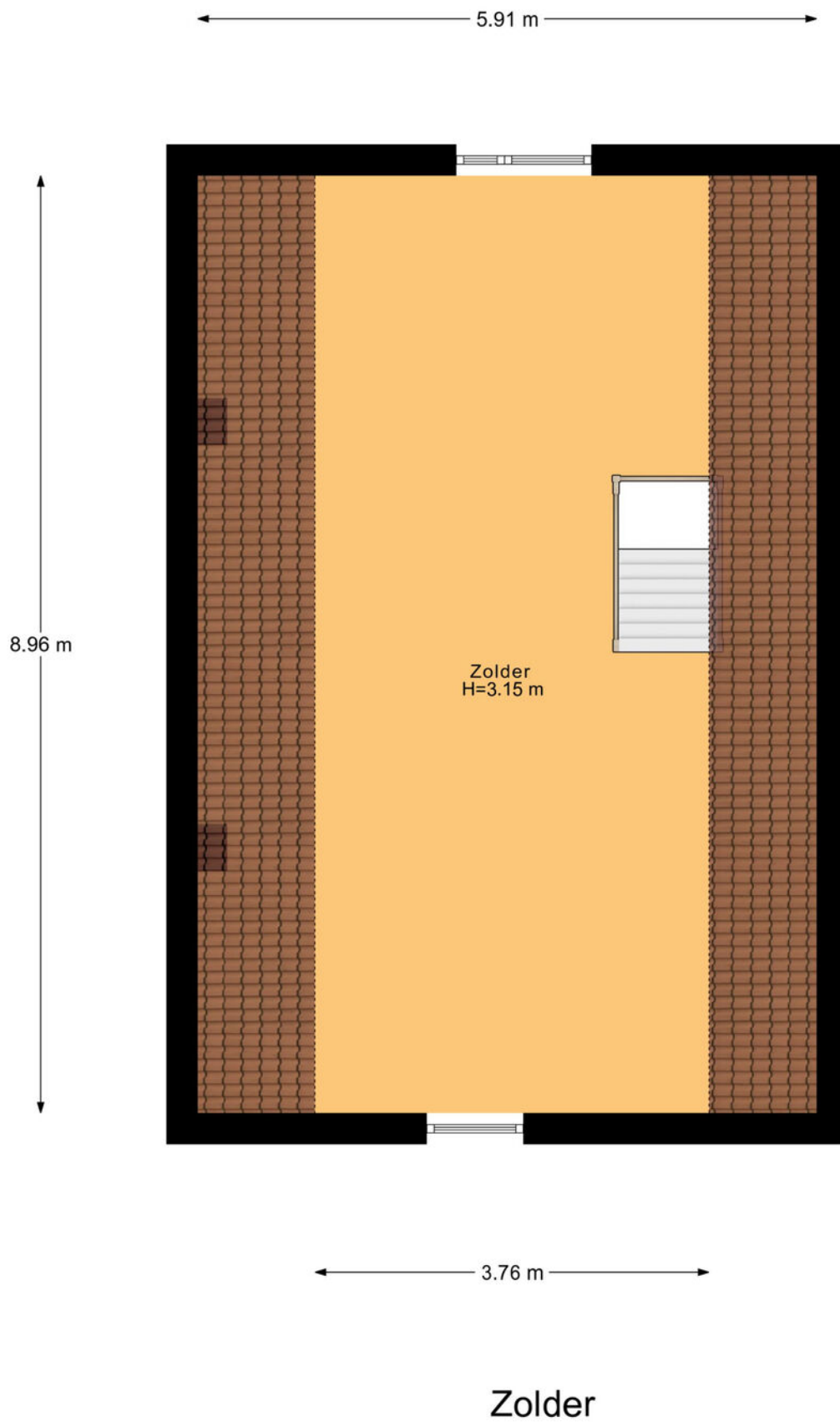
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Plattegrond



Begane Grond

# 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 - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Rolluiken

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

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.





# 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](mailto:info@neeskens.com)  
[www.neeskens.com](http://www.neeskens.com)