



Kooijman

MAKELAARDIJ

Trotse partner van de Neeskens Groep



Vraagprijs

€ 290.000,- k.k.

Lijsterbesstraat 14 **Nieuwerkerk**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

Kooijman Makelaardij

Trotse partner van de Neeskens Groep

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 Kooijman Makelaardij

Team Kooijman

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



Woonoppervlakte

87 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

252 m²

Bouwjaar

1954

Kenmerken van de woning

Soort
Type

Eengezinswoning
Tussenwoning

Energielabel
C
Staat onderhoud binnen
goed
Staat onderhoud buiten
goed

Verwarming

C.v.-ketel,
vloerverwarming
gedeeltelijk

Dak woning

Merk

Remeha avanta

Schuur/berging

Bouwjaar

2009

Berging

Vrijstaand hout

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren

Tuin

Achtertuint

Ligging

Oost

Isolatie

Dakisolatie

Ja

Muurisolatie

Ja

Dubbel glas

Ja

Vraagprijs

€ 290.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Sfeervolle tussenwoning nabij alle voorzieningen!

Aan de Lijsterbesstraat in Nieuwerkerk treft u deze sfeervolle en verrassend ruime tussenwoning met een diepe tuin, praktische bijkeuken en meerdere slaapkamers. De woning valt direct op door de warme en karaktervolle afwerking, waarbij natuurlijke materialen, zachte kleuren en stijlvolle details harmonieus samenkomen. Denk aan een lichte doorzonwoonkamer met houtlook vloer, een landelijke keukenopstelling en een gezellige overkapping in de tuin waar u heerlijk kunt ontspannen. Met meerdere slaapkamers, een balkon en een multifunctionele tweede verdieping biedt deze woning volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen. Een ideale gezinswoning op een rustige locatie!

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal verwelkomt u met een nette vloer en toegang tot het toilet en de trapopgang naar boven. Vanuit hier loopt u door naar de woonkamer.

De woonkamer is een fijne, lichte doorzonruimte met een warme houtlook vloer en een rustige kleurenbasis van beige- en grijstinten. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met grote raampartijen, sfeervolle houten shutters en zachte stoffering. De ruimte wordt aangekleed met karaktervolle meubels en accessoires, wat direct een huiselijke sfeer geeft. Richting de achterzijde loopt de woonkamer over in het eetgedeelte, gescheiden door een charmante boogdoorgang. Hier is ruimte voor een royale eettafel.

Via het eetgedeelte bereikt u de keuken. De keuken heeft een landelijke uitstraling met witte paneelkasten, donkere werkbladen en een lichte tegelvloer. De wandopstelling is praktisch ingericht

en voorzien van inbouwapparatuur. De keuken is uitgerust met onder andere een inbouwoven, gaskookplaat en een inbouwkoelkast en vriezer. Het plafond met lichtkoepel zorgt voor extra daglicht, wat de ruimte prettig licht maakt. De wand is afgewerkt met steen en er is een raam aanwezig, wat zorgt voor extra natuurlijke lichtinval.

Aansluitend vindt u de bijkeuken, afgewerkt met robuuste houtlook wanden en voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. Dit is een praktische ruimte met extra bergruimte en toegang naar de tuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer.

De hoofdslaapkamer is ruim en aangenaam licht, met directe toegang tot het balkon. Deze kamer straalt rust en comfort uit door het gebruik van zachte, neutrale tinten en een warme vloerafwerking. De combinatie van de royale lichtinval en de rustige wandbekleding zorgt voor een ontspannen en serene sfeer.

De tweede slaapkamer is eveneens van goed formaat en beschikt over een grote raampartij die zorgt voor een prettige lichtinval. De ruimte heeft een speelse en eigentijdse uitstraling dankzij de warme accentmuur en de lichte inrichting. Deze kamer leent zich uitstekend als kinderkamer, logeerkamer of als comfortabele werkplek aan huis.

De derde slaapkamer is praktisch en veelzijdig in gebruik. Dankzij de lichte afwerking en het aanwezige daglicht voelt ook deze ruimte fris en aangenaam aan. Ideaal als babykamer, hobbyruimte of compacte thuiswerkplek, waarbij functionaliteit en sfeer goed samenkomen.



Indeling

De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is voorzien van een regendouche, een wastafel en een bovenkastje met geïntegreerde spiegel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier treft u een overloop met toegang tot een extra slaapkamer. De zolderkamer heeft een knusse uitstraling door de schuine dakvlakken en is voorzien van dakramen die zorgen voor natuurlijk licht. De ruimte is afgewerkt met lichte tinten en biedt voldoende bergruimte achter de knieschotten. Ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer.

Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van rust en privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, groenborders en een speelse indeling.

In de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met houten constructie en een gezellige inrichting. Hier kunt u beschut zitten, bijvoorbeeld tijdens lange zomeravonden of juist in het voor- en najaar. De combinatie van natuurlijke materialen, verlichting en decoratie zorgt voor een warme, uitnodigende sfeer.

Daarnaast is er een schuur aanwezig achter in de tuin. Deze is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra (tuin)spullen. In de schuur bevindt zich bovendien een vliering, wat zorgt voor extra bergruimte.

Bijzonderheden

- Sfeervolle en instapklare tussenwoning
- Landelijke keuken met lichtkoepel
- Praktische bijkeuken met wasruimte
- Vier slaapkamers aanwezig
- Balkon aanwezig op de eerste verdieping
- Diepe, verzorgde tuin met overkapping en schuur

Bent u op zoek naar een warme, sfeervolle woning

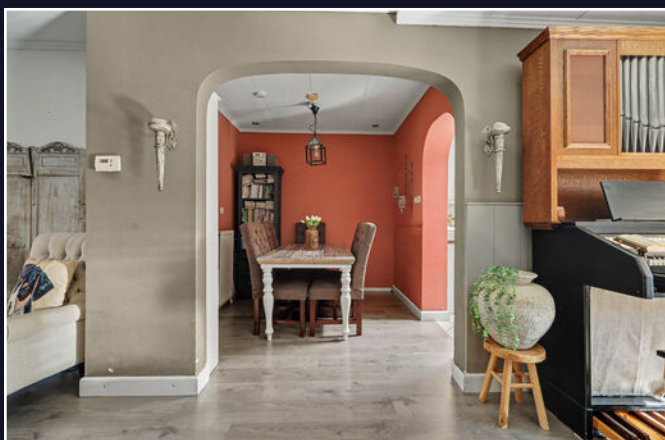
met verrassend veel ruimte en een fijne tuin? Dan nodigen wij u van harte uit om deze woning aan de Lijsterbesstraat zelf te komen ervaren.

Kooijman is trotse partner van de Neeskens Makelaars Groep.





Binnenkijken in de woning



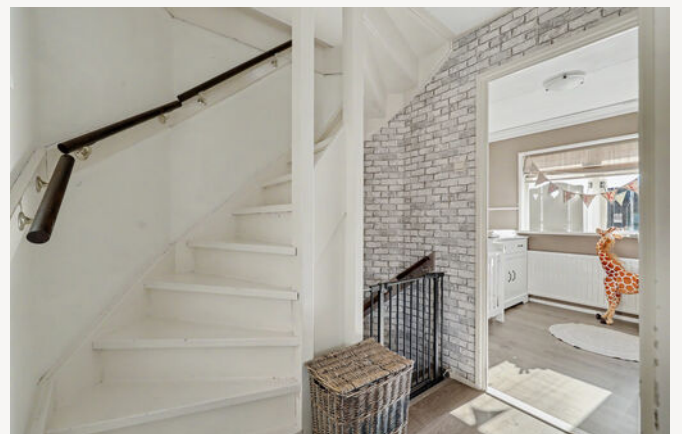


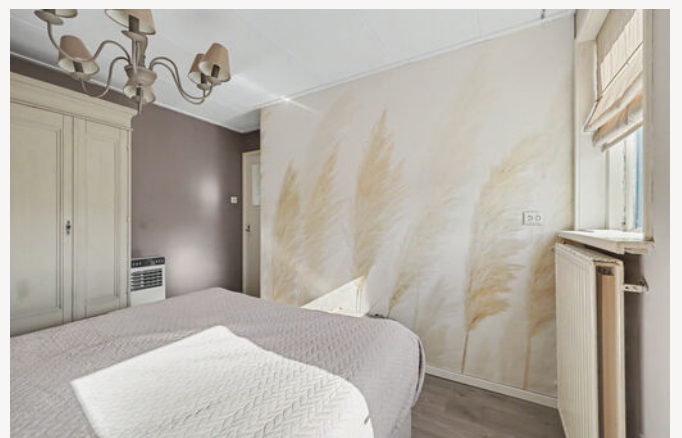
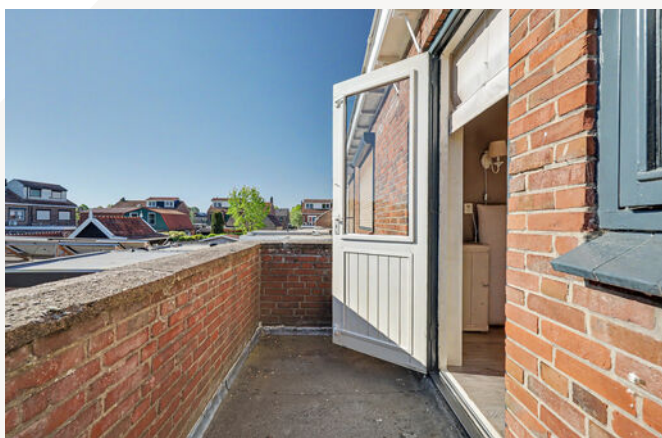
Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies







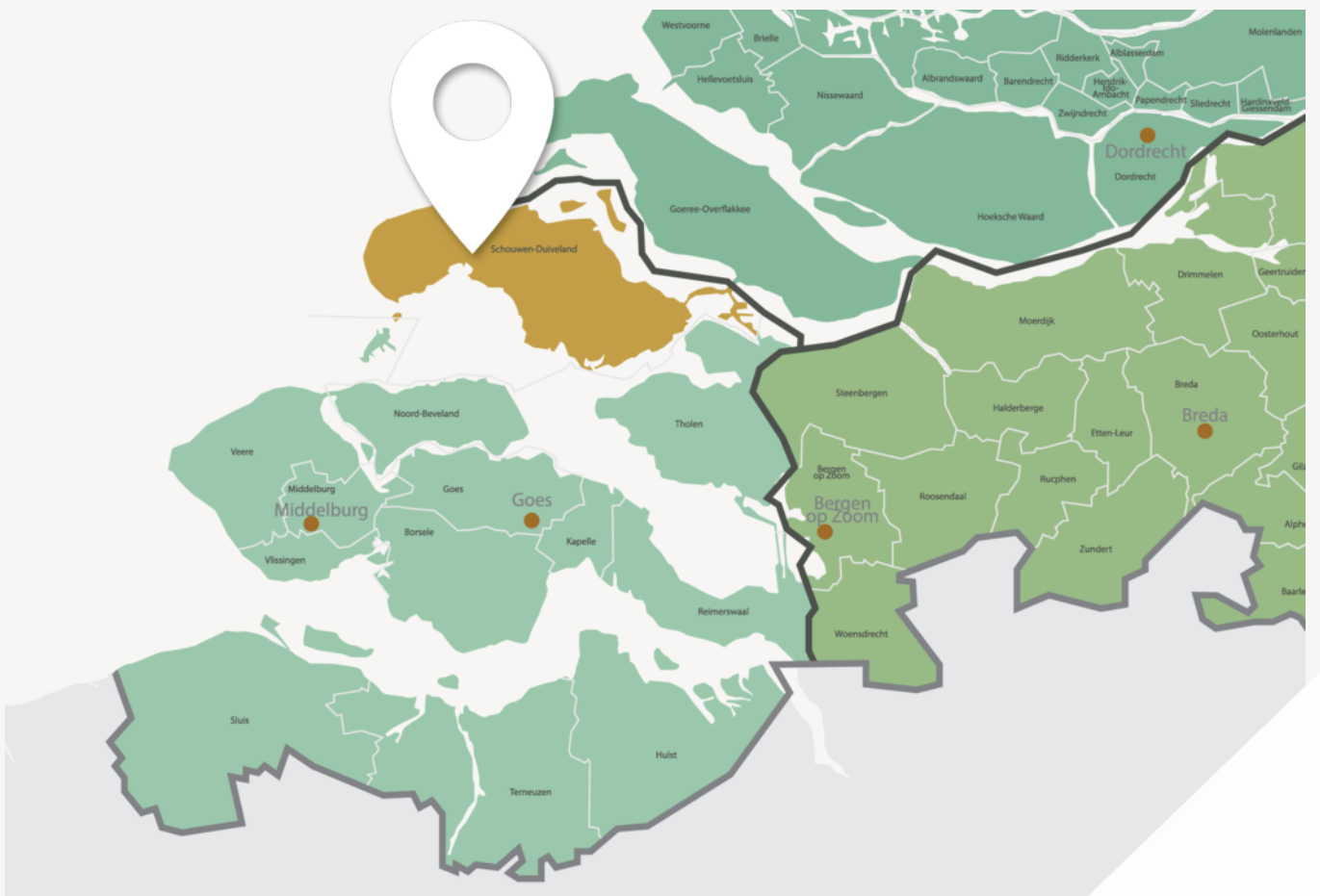








De dorpen zijn hecht en gastvrij, met een sterke gemeenschapszin. En dan is er natuurlijk Zierikzee: een stad met een middeleeuws hart, gezellige horeca en alle dagelijkse voorzieningen.



Wonen waar anderen vakantie vieren



Zee dichtbij, stad nooit ver weg

Hier wonen betekent: uitzicht op de sterrenhemel zonder lichtvervuiling. Frisse lucht die écht naar zee ruikt. En weten dat u op een plek leeft die nergens anders bestaat. Schouwen-Duiveland is het enige eiland van Zeeland dat nog echt als eiland aanvoelt, zonder massa, mét karakter. Of u nu kiest voor een huis in een van de authentieke dorpen of een plekje aan de kust: u woont in het hart van de natuur, met de wereld nooit ver weg.

Wie houdt van water zit hier sowieso goed. Of u nu gaat zeilen op het Grevelingenmeer, een frisse duik neemt aan de Noordzeekust of liever droog blijft op de kade met een verse vis, het water is altijd dichtbij.

Ook praktisch is Schouwen-Duiveland aantrekkelijk: de Randstad is bereikbaar, zonder dat u de drukte dagelijks hoeft te voelen. Hier vindt u de rust van een eiland, maar niet het isolement.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
107848934

Datum registratie
07-05-2026

Geldig tot
04-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



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

Lijsterbesstraat 14
4306AP Nieuwerkerk
BAG-ID: 1676010000484984

Detailaanduiding

Bouwjaar 1954
Compactheid 1,92
Vloeroppervlakte 89m²

Woningtype
Hoekwoning



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
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Duiveland
Sectie A
Perceel 1022

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.

kadaster

Plattegrond



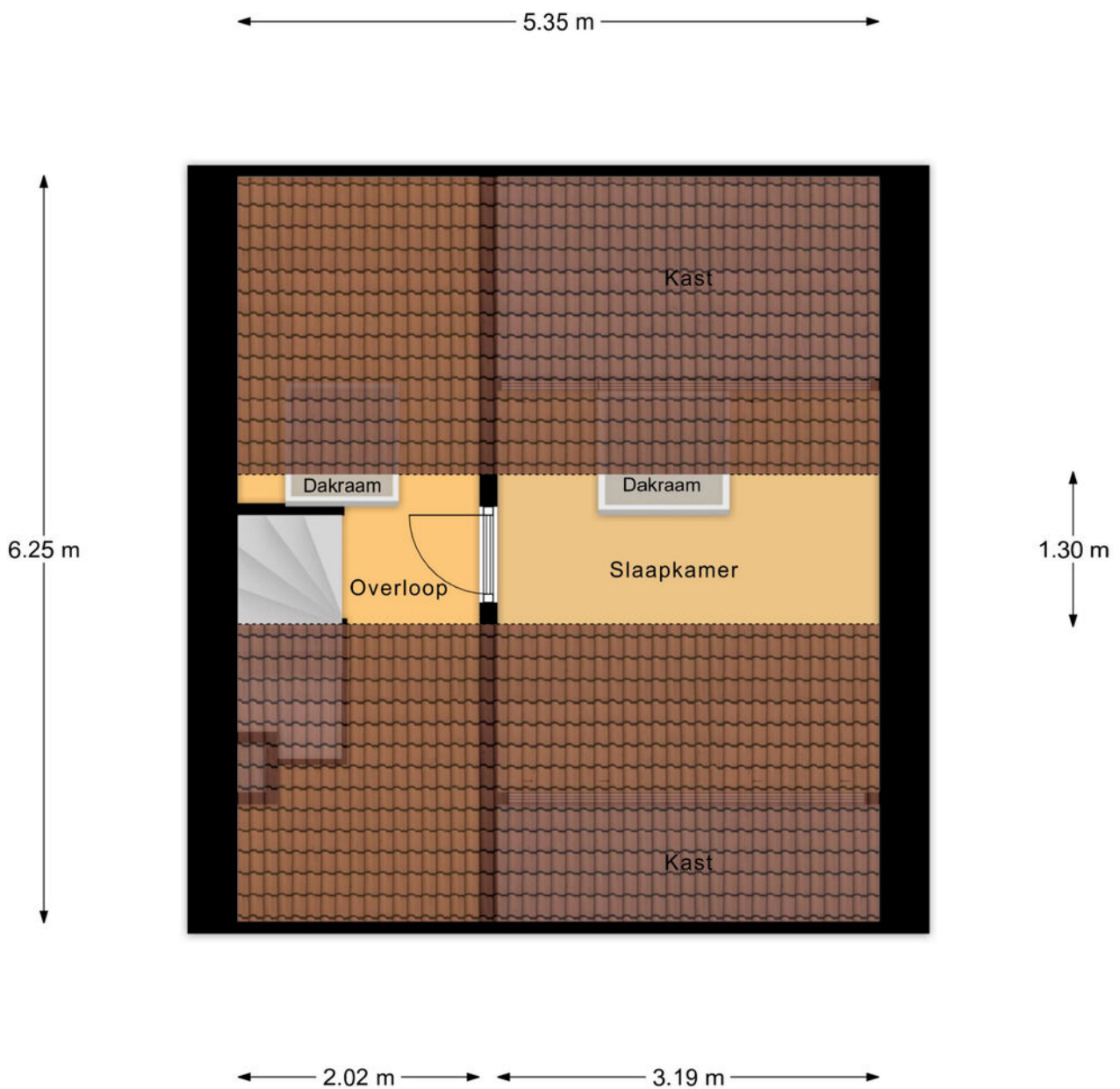
Begane Grond

Plattegrond



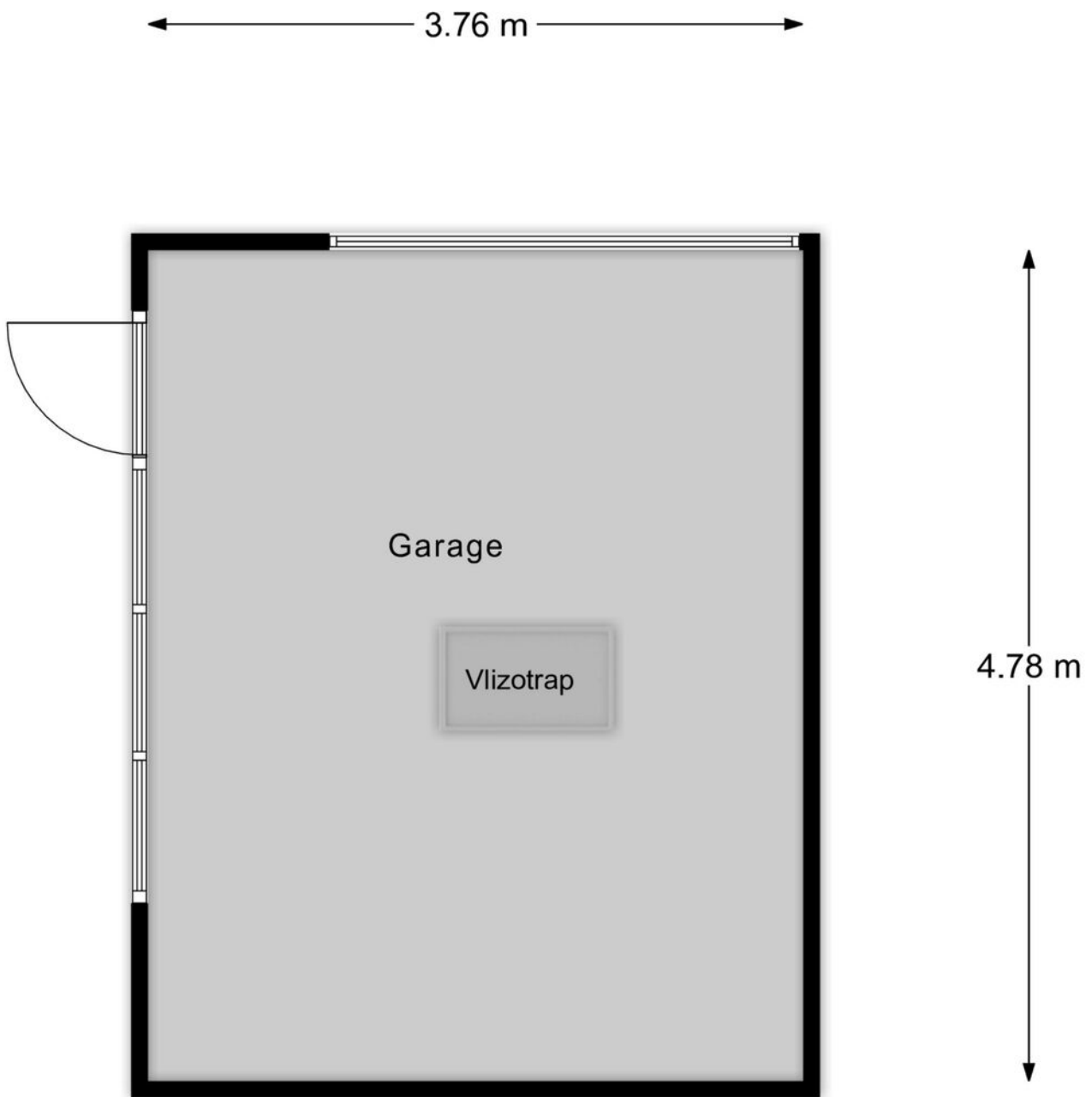
1e Verdieping

Plattegrond



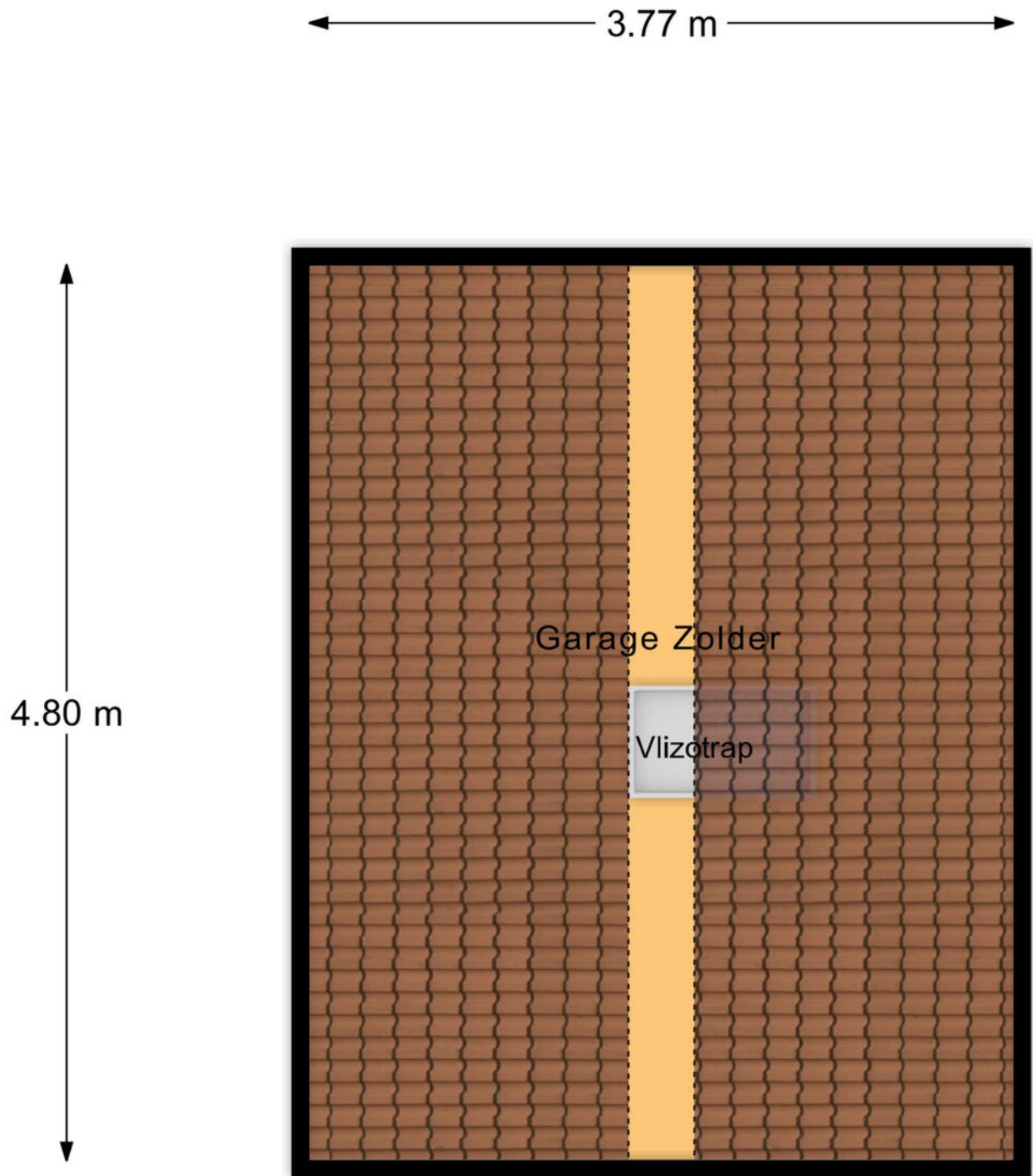
2e Verdieping

Plattegrond



Garage

Plattegrond



Garage Zolder

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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen

X

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages
- rolgordijnen
- (losse) horren/rolhorren

X

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- plavuizen

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- (gas)fornuis
- afzuigkap
- oven
- koelkast
- vriezer
- koel-vriescombinatie

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

- vaatwasser
- koffiezetapparaat

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

Badkamer met de volgende toebehoren

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

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

Kluis

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Rolluiken

Zonwering buiten

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

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 aantekeningen

[illegible]

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.
- En 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.



Trotse partner van de Neeskens Groep

Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

Nieuwerkerk

Deltastraat 10
4306 BK Nieuwerkerk
0111 64 41 45

Goes

Neeskens Makelaars
Piet Heinstraat 32
4461 GL Goes
0113 23 19 34

Yerseke

Neeskens Makelaars
Marijkelaan 2a
4401 GG Yerseke
0113 57 31 00

Tholen

Neeskens Makelaars
Eendrachtsweg 9
4691 EK Tholen
0166 72 89 00



info@kooijmanmakelaardij.nl
www.kooijmanmakelaardij.nl