



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs

€ 309.000,- k.k.

Baarsjesstraat 46 **Middelburg**

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!

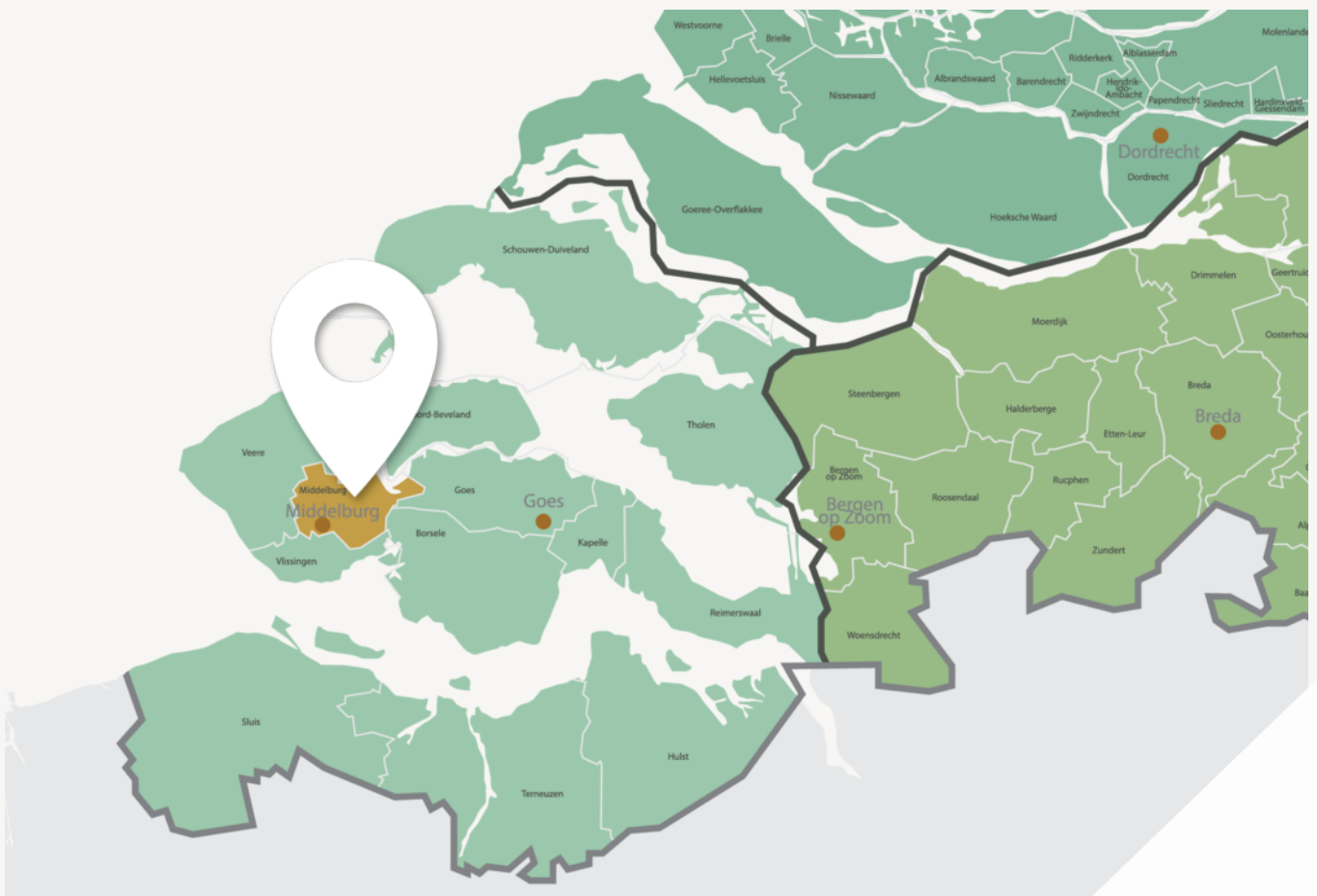


Gemeente Middelburg



De gemeente Middelburg is een plek waar u letterlijk alle kanten op kunt. Of u nu woont in de monumentale binnenstad, het waterrijke Arнемuiden of het groene Sint Laurens; u profiteert van een uitstekende mix van stedelijke voorzieningen, ruimte, natuur én Zeeuwse nuchterheid. De stad Middelburg is de hoofdstad van Zeeland, maar voelt nooit massaal. In de

historische stadskern vindt u karakteristieke huizen, winkels en gezellige horeca. Jongeren, ondernemers en cultuurminnaars vinden hier hun plek. In Arнемuiden woont u letterlijk aan het water, met een actieve dorpsgemeenschap en jachthavens. Nieuw- en Sint Joosland biedt een landelijke sfeer met veel ruimte, en in Sint Laurens proeft u nog de authentieke dorpsrust.



Historisch erfgoed en karakter



Een gemeente met karakter, ruimte en toekomst.

Van basisschool tot hbo, van supermarkt tot ziekenhuis. De gemeente investeert volop in onderwijs, sport en cultuur. Met een eigen NS-station, meerdere busverbindingen en uitvalswegen richting de A58 en N57 is de bereikbaarheid uitstekend, zonder dat u aan rust hoeft in te leveren.

De gemeente ligt midden in het Zeeuwse landschap. Hier kunt u fietsen langs de dijken, wandelen door weilanden of varen op het Veerse Meer. Vanuit elk dorp bent u binnen enkele minuten bij open water of in het bos. Even uitwaaien na een werkdag? In deze gemeente hoeft u daar geen vrije dag voor op te nemen.

In de gemeente Middelburg vindt u de rust van het platteland én de levendigheid van de stad. Geen file's, geen haast - wel een goed glas op een zonnig terras, een wandeling door de velden, een school op loopafstand en burens die u groeten. Welkom in Middelburg: gemeente van karakter, ruimte en toekomst.

Woonoppervlakte

90 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

145 m²

Bouwjaar

1957

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	A
Type	Tussenwoning	Staat onderhoud binnen	goed
		Staat onderhoud buiten	goed
Verwarming	C.v.-ketel		
Merk	Nefit hrc 24/cw3	Schuur/berging	
Bouwjaar	2016	Garage type	Vrijstaand steen
		Berging	Vrijstaand kunststof
Tuin	Achtertuint, voortuin	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	West		Op eigen terrein
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Nee		
Dubbel glas	Ja		

Vraagprijs

€ 309.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan de Baarsjesstraat 46 in Middelburg staat deze verrassend ruime tussenwoning met een fijne indeling, drie slaapkamers, een ruime woonkamer, moderne keuken, zonnige achtertuin én een zeer royale schuur/berging achter op het perceel. De woning heeft een verzorgde uitstraling en biedt veel praktische ruimte, zowel binnen als buiten. Dankzij de diepe woonkamer, de nette keukenafwerking en de onderhoudsvriendelijke tuin is dit een woning waar comfortabel wonen centraal staat. Een fijne gezinswoning op een prettige locatie in Middelburg.

Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en diverse praktische kastruimtes.

De woonkamer is ruim opgezet en biedt plaats aan zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De warme houtkleurige vloer geeft de ruimte een sfeervolle uitstraling en loopt mooi door in de leefruimte. De wanden zijn uitgevoerd in rustige en moderne tinten, waaronder blauw- en groennuances, wat zorgt voor een eigentijdse sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een frisse lichtblauwe kleurstelling met een donker granieten werkblad en achterwand. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast/vriezer. Daarnaast is er voldoende kastruimte aanwezig. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie kamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden als slaap-, werk- of hobbykamer. De royale hoofdslaapkamer beschikt over handige

ingebouwde kasten, waardoor er veel bergruimte aanwezig is zonder dat dit ten koste gaat van de leefruimte. Ook de overige kamers zijn van een prettig formaat en veelzijdig in gebruik. De badkamer is functioneel ingericht en uitgevoerd in lichte kleuren. De ruimte heeft een douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Door het raam is er natuurlijke ventilatie en daglicht aanwezig.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met grote terrastegels en houten erfafscheidingen. Er is voldoende ruimte voor een loungeset, eettafel of speelplek. Achter in de tuin staat een ruime vrijstaande schuur/berging met openslaande deuren naar de tuin en een overheaddeur. Deze ruimte is ideaal voor motoren, fietsen, opslag, hobby's of als werkplaats.

Bijzonderheden

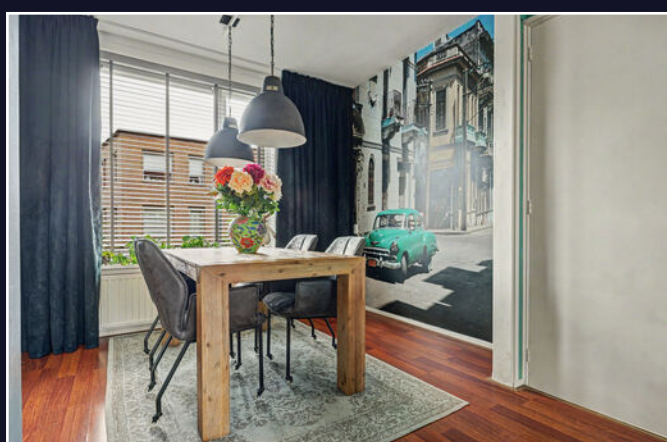
- Ruime tussenwoning in Middelburg met zonnepanelen en schuur
- Drie kamers op de eerste verdieping;
- Royale woonkamer met warme houtkleurige vloer;
- Moderne keuken met lichtblauwe fronten en donker werkblad;
- Badkamer in lichte kleurstelling met douche, wastafel en wasmachineaansluiting;
- Begane grond voorzien van een warme houtkleurige vloer;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin;
- Zeer ruime garage/berging achter op het perceel;
- Praktische kastruimte in de woning;
- Fijne ligging aan een rustige woonstraat.

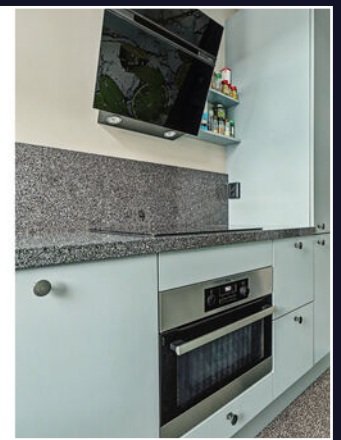
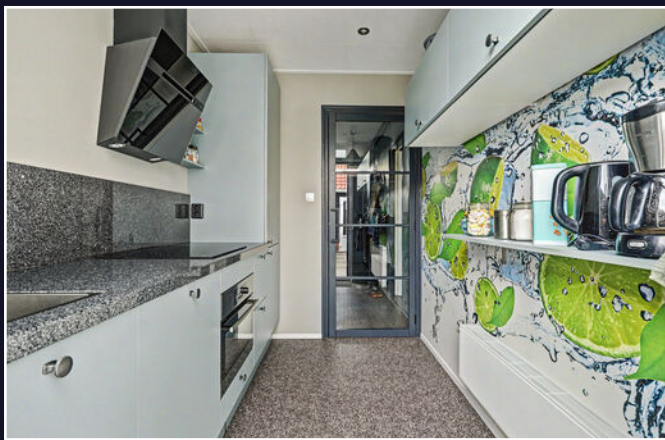
Bent u op zoek naar een ruime woning met een fijne indeling, zonnige tuin en een bijzonder royale garage/berging? Dan is Baarsjesstraat 46 in Middelburg zeker een bezichtiging waard.





Binnenkijken in de woning





Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verkopen?

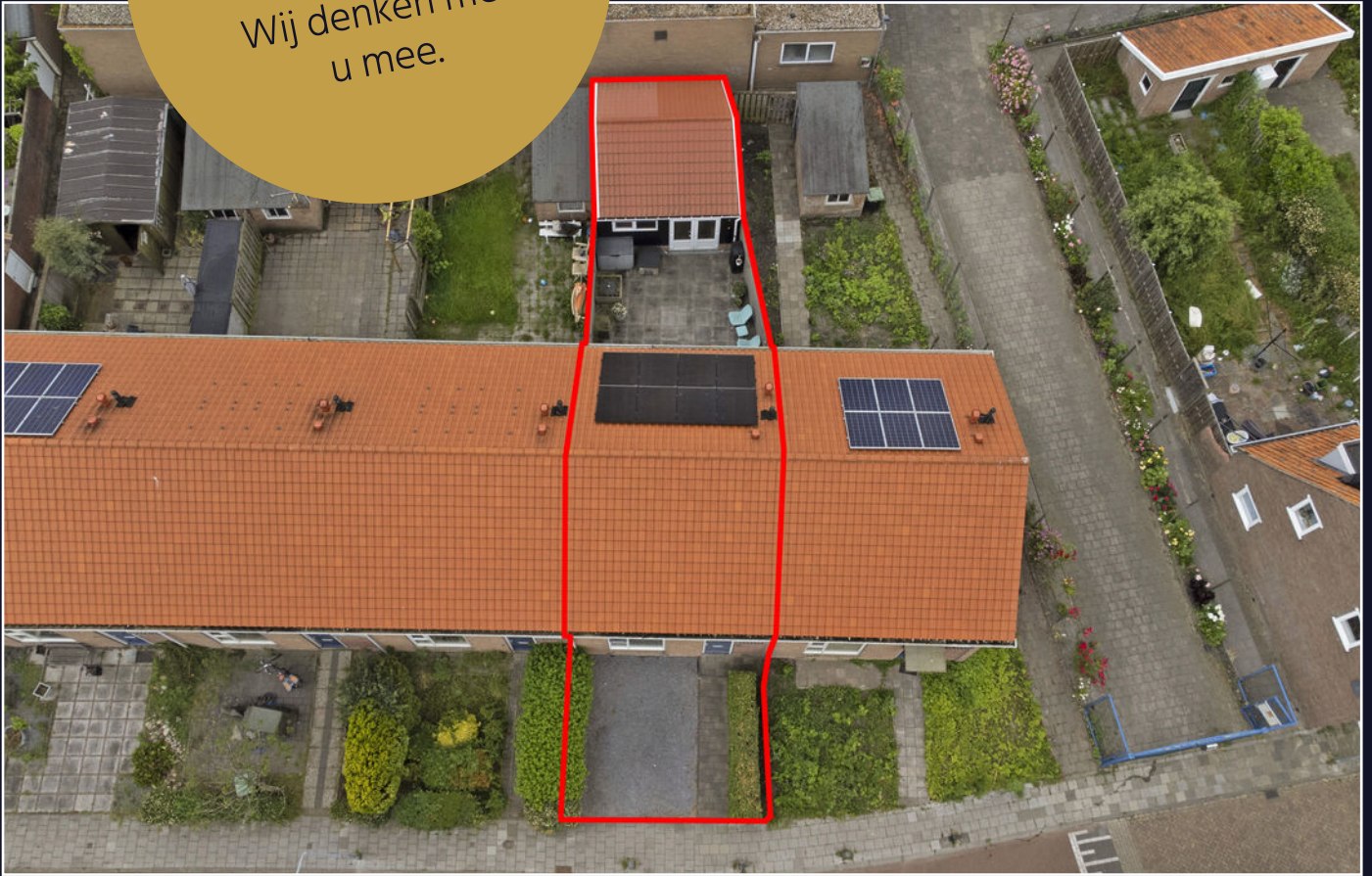
Vraag vrijblijvend
advies







Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
881039860

Datum registratie
15-06-2026

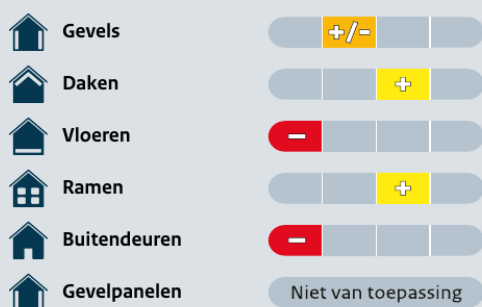
Geldig tot
12-06-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **148,16 kWh/m²**



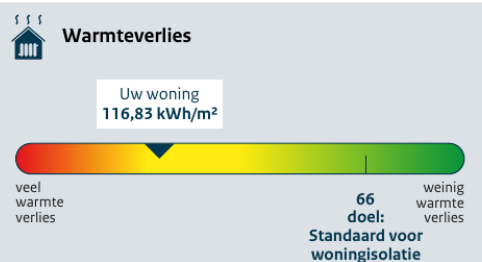
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.240 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] **33,13**

Aandeel hernieuwbare energie [%] **14,8**

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **klein**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Baarsjesstraat 46
4335HL Middelburg

Bouwjaar
1957

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
90 m²

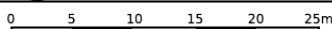


Energieadviseur
S. de Kole

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

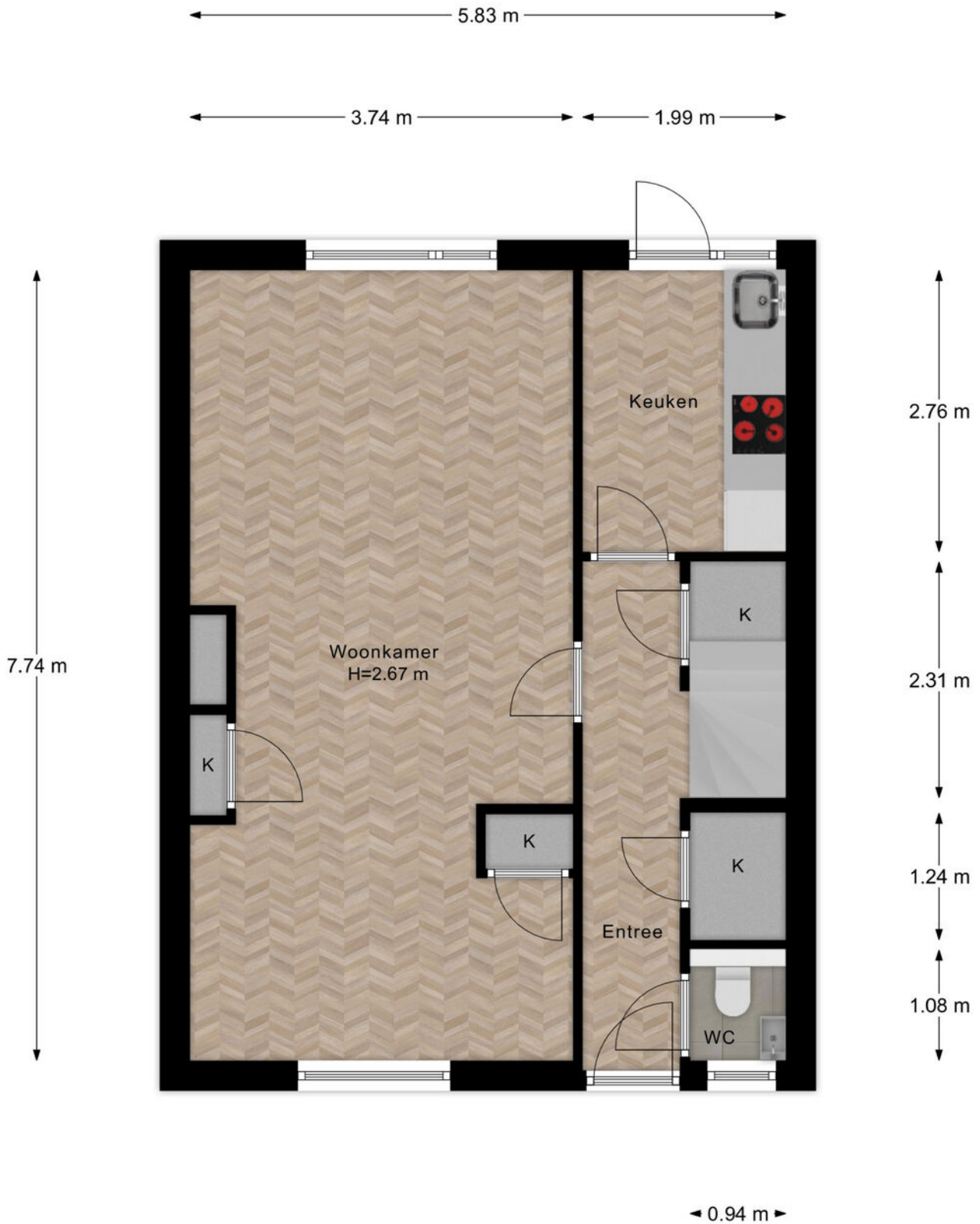


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Middelburg</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 3555</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>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 26 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Plattegrond



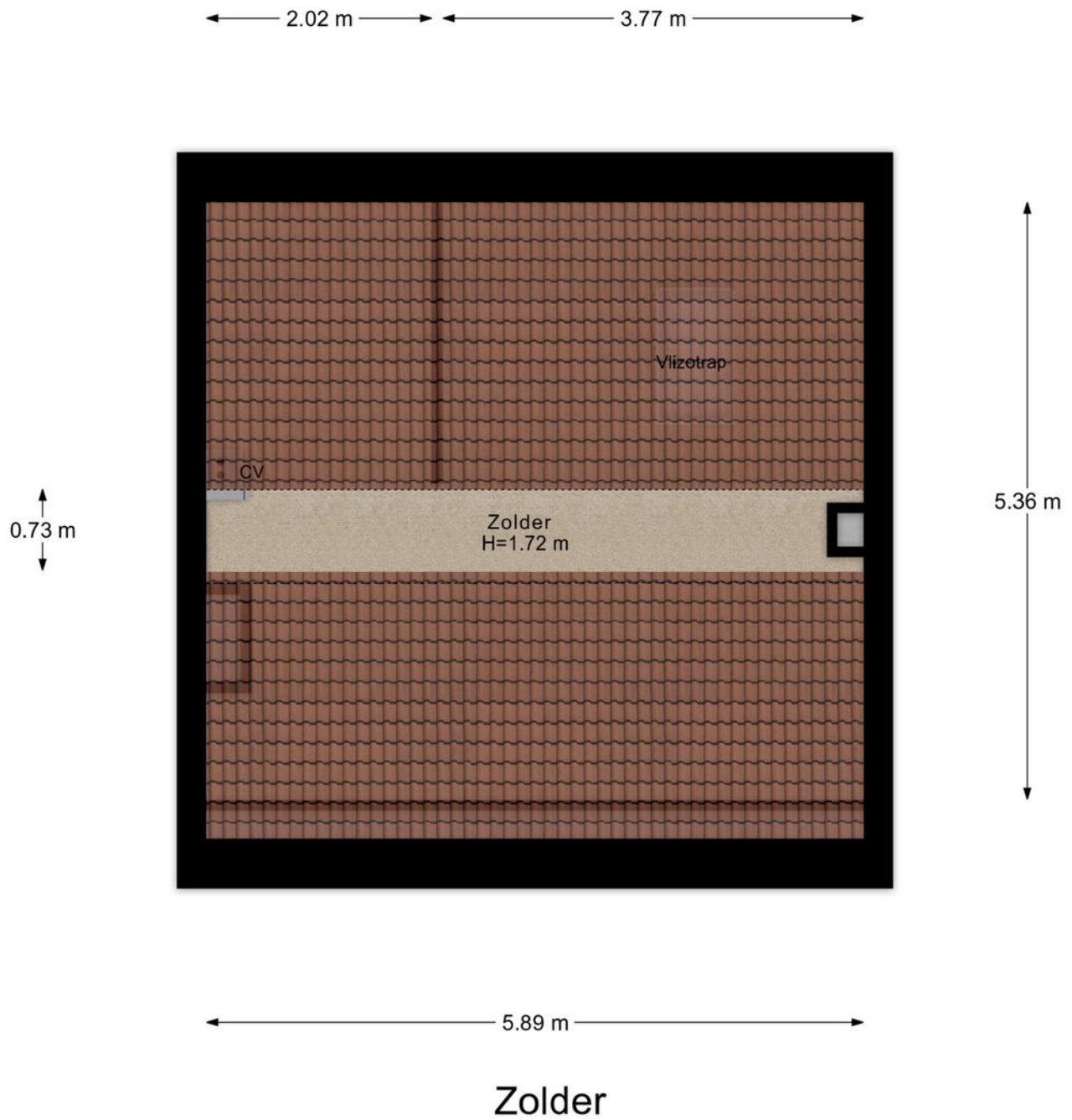
Begane Grond

Plattegrond

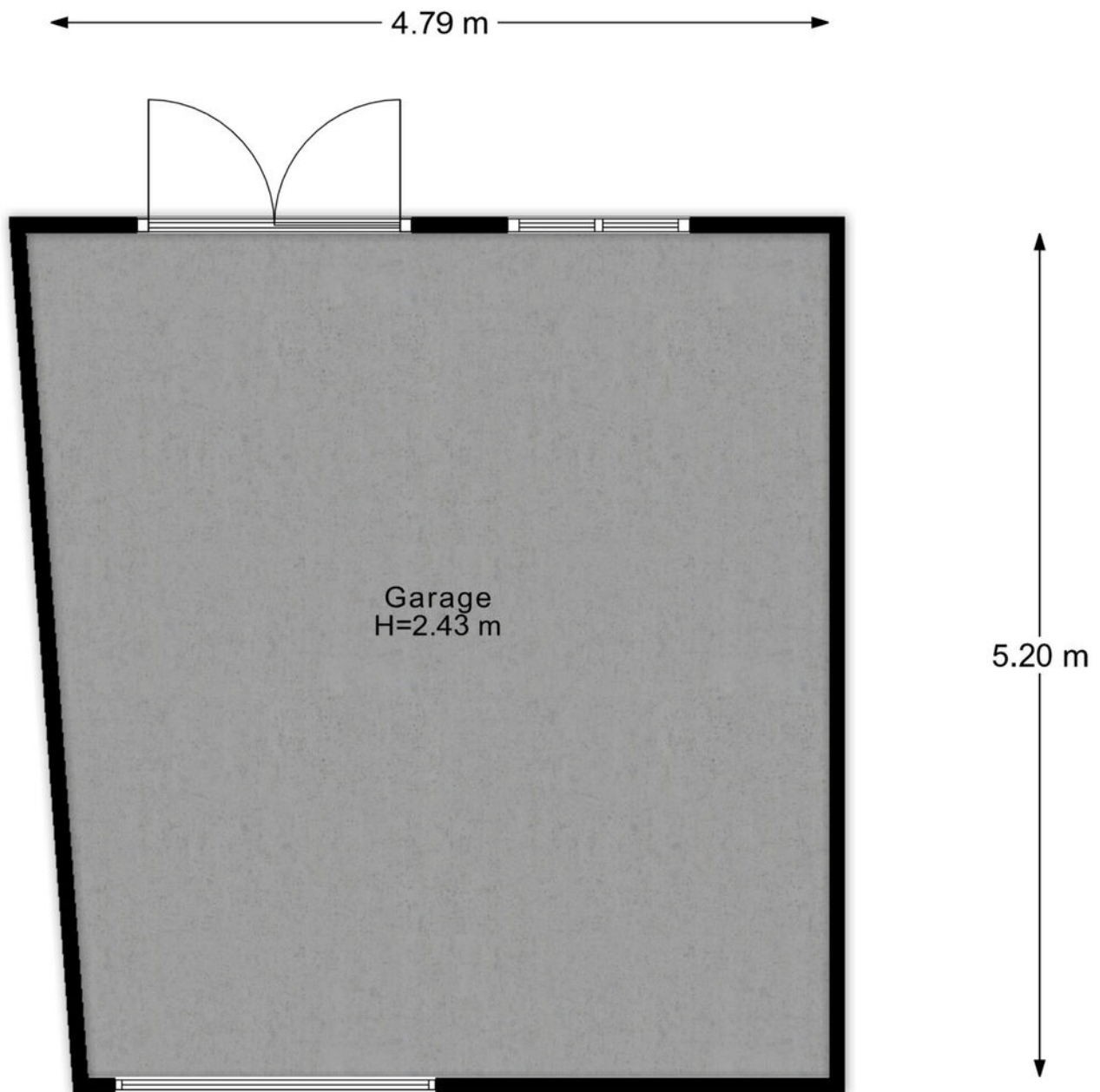


1e Verdieping

Plattegrond

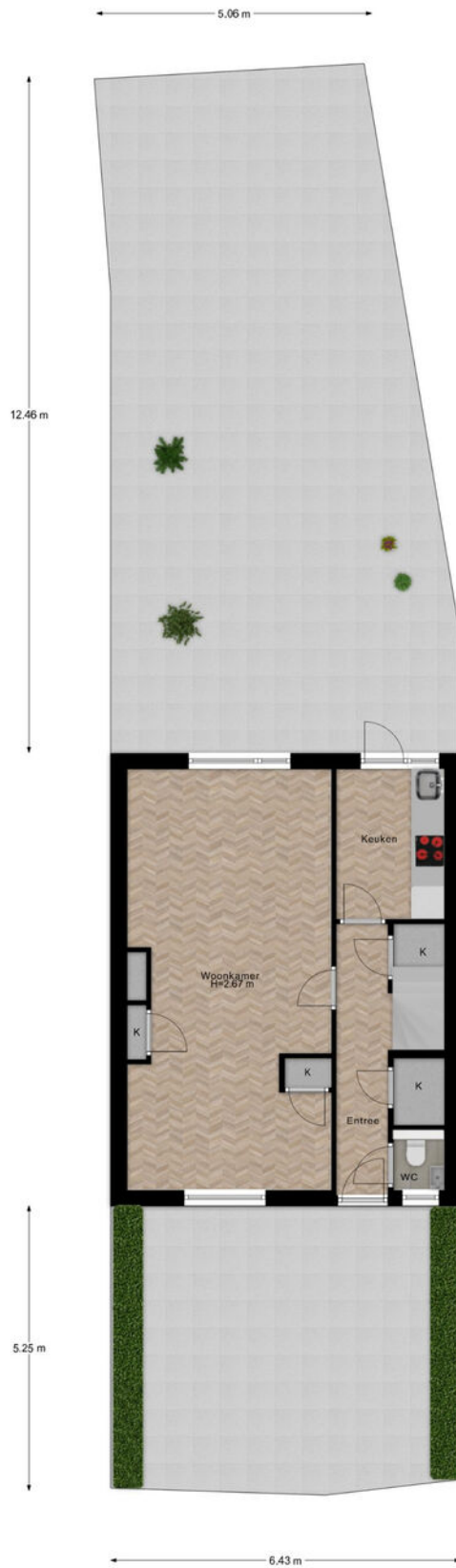


Plattegrond



Garage

Plattegrond



Begane Grond Tuin

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
- Plafondventilator

X

X

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- parketvloer
- laminaat

X

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Prullenbak

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Loungeset / kussenbox

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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
www.neeskens.com