

Betrokken en dichtbij



Vijverdwarstraat 13 | Yerseke

Vraagprijs  
€ 200.000 K.K.



Makelaardij De Groot

VAST EN GOED

makelaardijdegroot.nl

# Welkom

*Makelaardij de Groot de makelaar met vele voordelen en persoonlijke aandacht!*

Een huis kopen of verkopen? Daarbij draait het natuurlijk niet alleen om geld, maar ook om uw (nieuwe) thuis. Makelaardij de Groot voelt dat als geen ander aan en staat garant voor persoonlijke begeleiding van een goede (ver)koop in een woningmarkt die continue in beweging is. Een aanpak die kopers en verkopers, gezien de positieve recensies, waarderen.

## **Persoonlijk betrokken makelaar**

Bij Makelaardij de Groot vinden (ver)kopers – van kennismaking tot en met sleuteloeverdracht – één vast aanspreekpunt: persoonlijk betrokken en optimaal bereikbaar, ook buiten kantooruren. Met actuele kennis van de woningmarkt weet makelaar Aart de Groot bij zowel koop als verkoop altijd in te zetten op een goede prijs, maar als gezegd draait het niet alleen om geld.

## **Aantrekkelijk woningaanbod**

Het woningaanbod is divers, wie snel en goed wil verkopen moet echt alles uit de kast halen om op te vallen. Met de juiste zorg uw woning presenteren zorg ik dat uw woning er echt uitspringt. De eerste indruk moet goed zijn en potentiële kopers het gevoel geven dat uw woning hun droomhuis kan zijn. Makelaardij de Groot gaat altijd voor het goede gevoel bij zowel kopers als verkopers.

## ***De voordelen van Makelaardij de Groot***

- Persoonlijke begeleiding, van kennismaking tot en met sleuteloeverdracht
- Een vast aanspreekpunt
- Scherpe tarieven
- Aangesloten bij branche-organisatie VBO
- Betrokken en dichtbij

# Kenmerken

Woonoppervlakte  
**52 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**68 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**212 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1943**

Aantal kamers  
**3 waarvan 2 slaapkamers**

Energielabel  
**D**



# Omschrijving

Stap binnen en dompel uzelf onder in de authentieke Zeeuwse sfeer. Bent u op zoek naar een karakteristieke woning met een prettige indeling, een heerlijk tuin in de kern van Yerseke? Dan is deze sfeervolle woning aan de Vijverdwarstraat 13 in Yerseke absoluut het ontdekken waard. Met een lichte woonkamer, een uitgeruste keuken, een nette badkamer en twee comfortabele slaapkamers vormt dit de perfecte uitvalsbasis voor heerlijk wonen nabij de Oosterschelde.

## INDELING

U betreedt de woning via de entree aan de zijkant van het huis. Vanuit de hal met trapopgang is er toegang tot de woonkamer en keuken aan de voorzijde. De keuken is in een functionele opstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De tuingerichte woonkamer geniet veel lichtinval dankzij de glazen vensters in het achterste gedeelte met een plafondhoogte van maar liefst 3,38 meter!

Via een tussenhal aan de achterzijde, met meterkast bereikt u de nette badkamer. Deze is volledig betegeld en compleet uitgerust met een comfortabele inloopdouche, een toilet en een strak wastafelmeubel.

## EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping, welke efficiënt is ingedeeld. Er zijn twee slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde is gesitueerd. Beide kamers hebben een eigen vaste kast.

## BERGVLIERING

Boven de slaapverdieping bevindt zich een verrassend royale en over de gehele lengte doorlopende bergvliering. Met een maximale stahoogte van 2,04 meter in de nok en de aanwezigheid van een groot dakraam voor natuurlijk daglicht, is dit de perfecte plek voor al uw seizoensspullen of koffers. Tevens bevindt zich hier de cv-opstelling.

## BUITENRUIMTE

De woning heeft een onderhoudsvriendelijke achtertuin met strakke bestrating omringd door houten schuttingen die uw privacy en rust optimaal waarborgen.

## UNIEKE EN IDEALE LIGGING

De locatie van deze woning is een absolute troef. Buiten de deur wacht de rijke mossel- en oestercultuur van het charmante vissersdorpje Yerseke. U geniet van het strand van Yerseke op slechts een korte wandeling (ca. 17 minuten). Tegelijkertijd bevinden de gemakken van het dagelijks leven zich binnen handbereik: de Albert Heijn supermarkt vindt u op loopafstand en er is genoeg parkeerruimte in de buurt. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld met een bushalte om de hoek en het treinstation op 5 kilometer afstand.

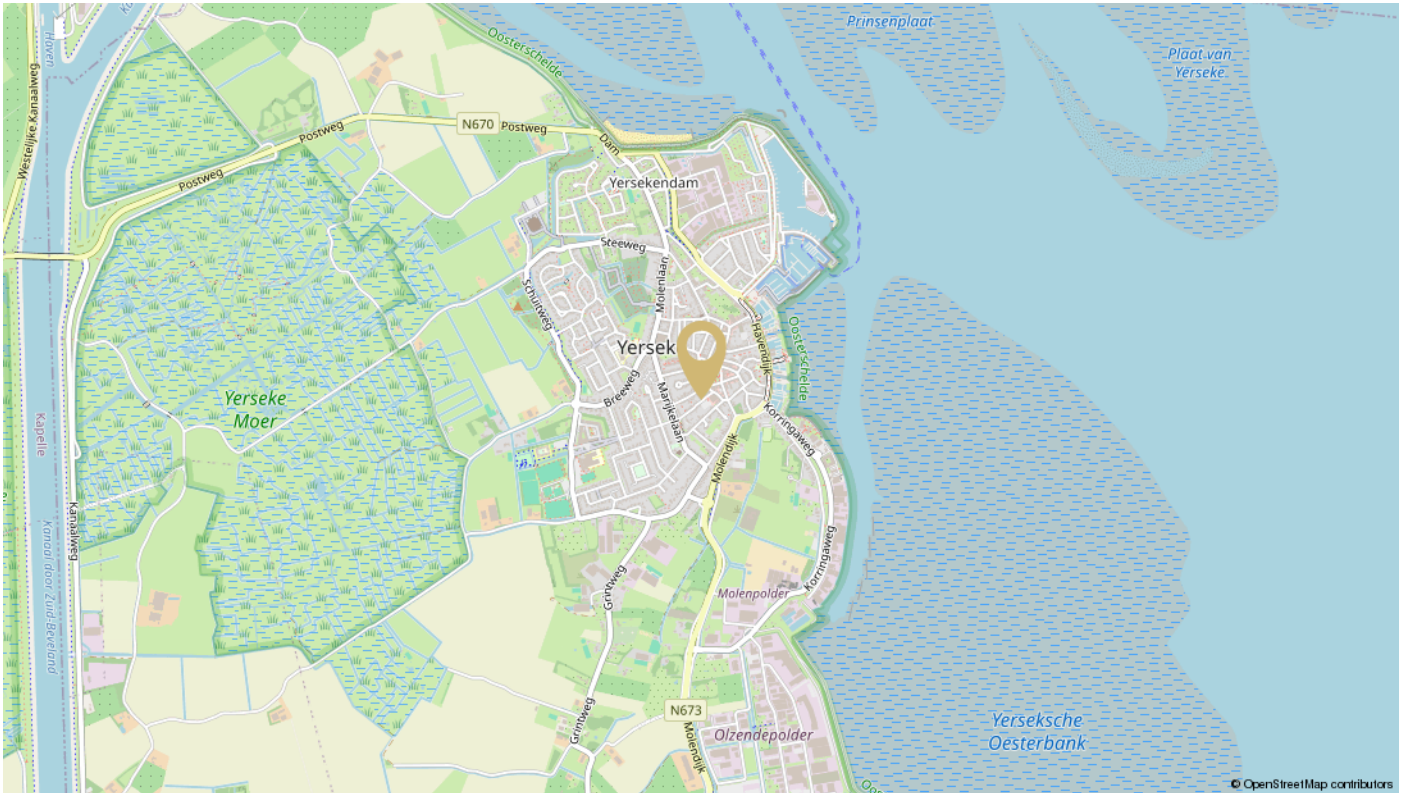




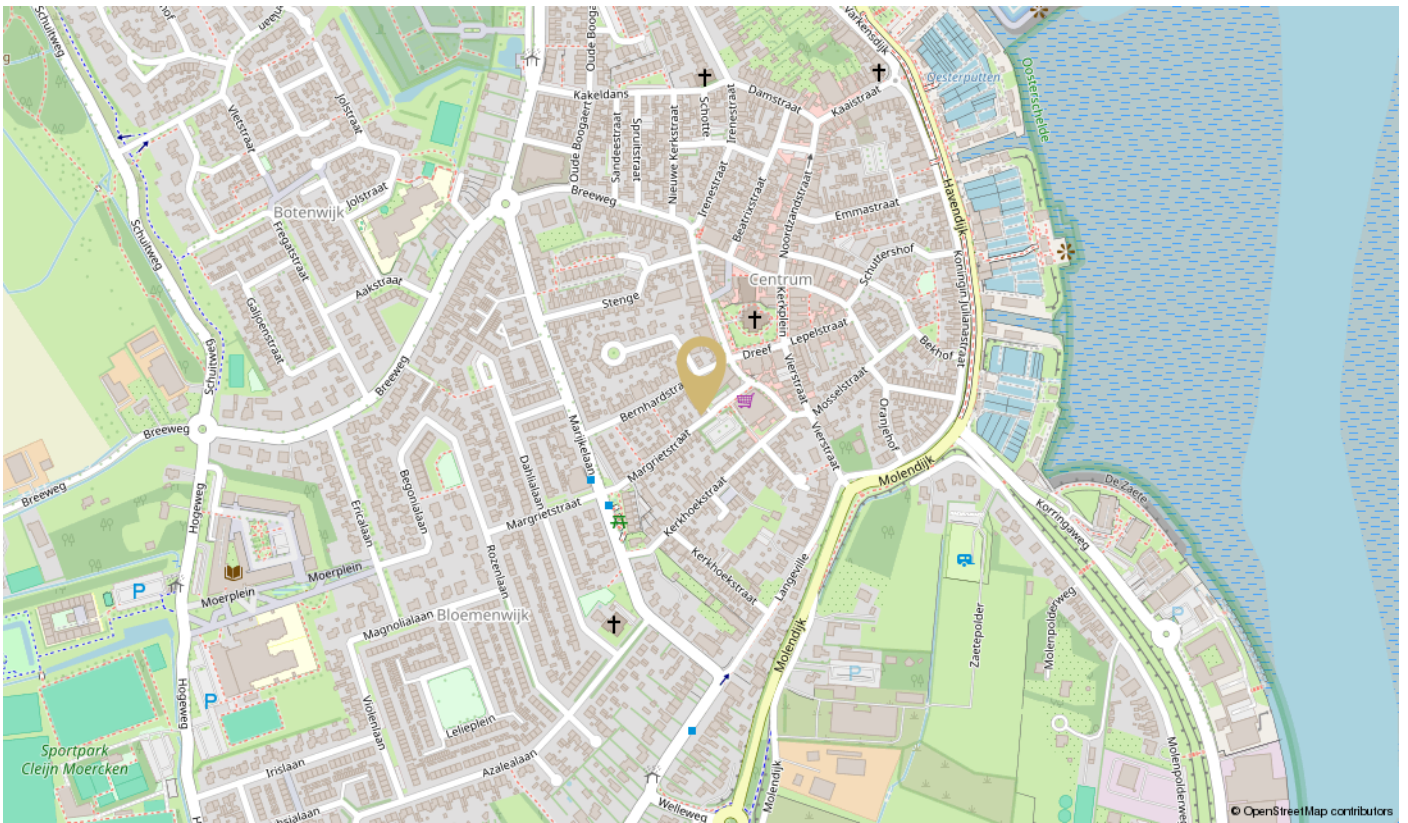




# Locatie



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: aanmelding




0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Yerseke
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4275
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

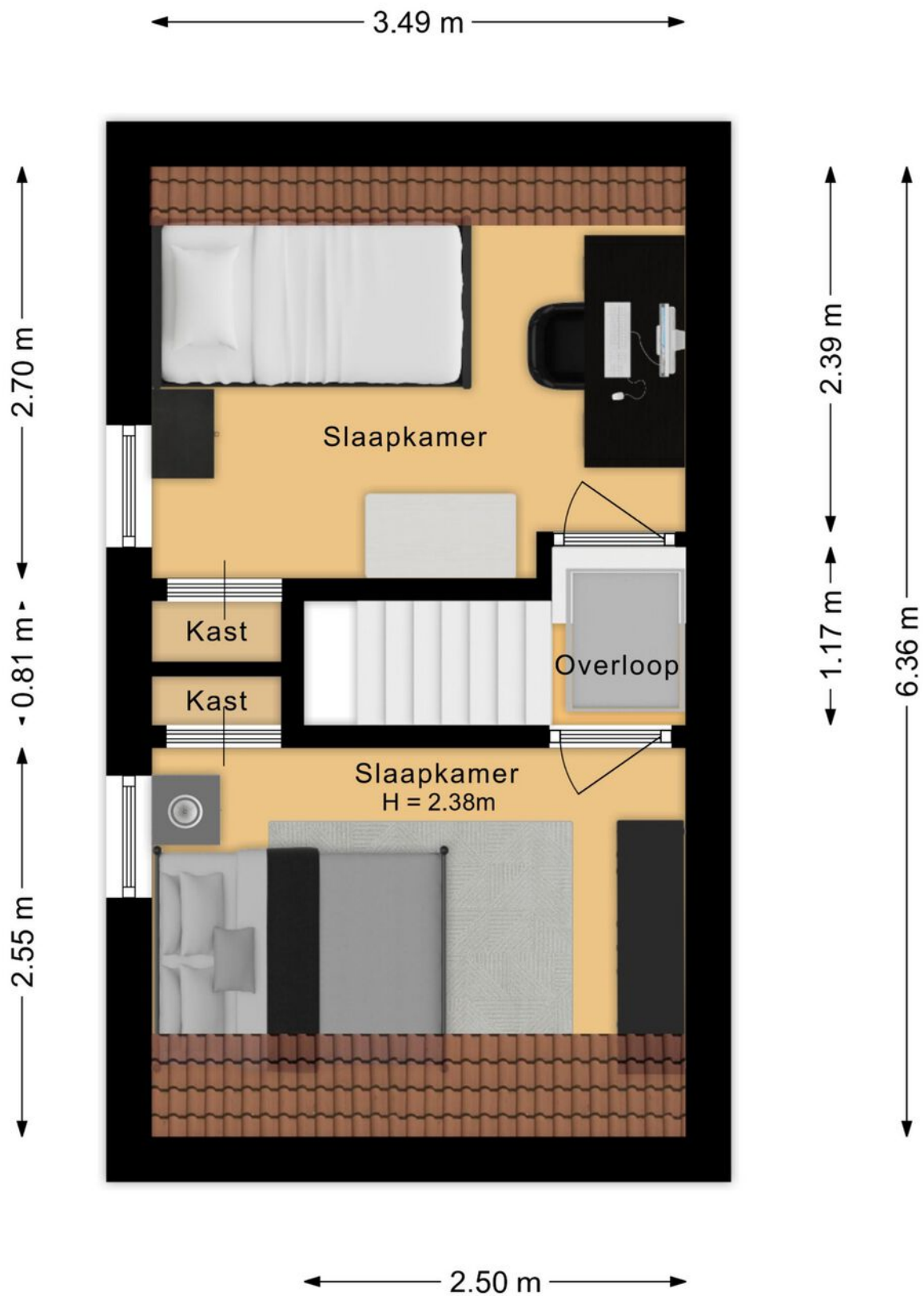
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Plattegrond



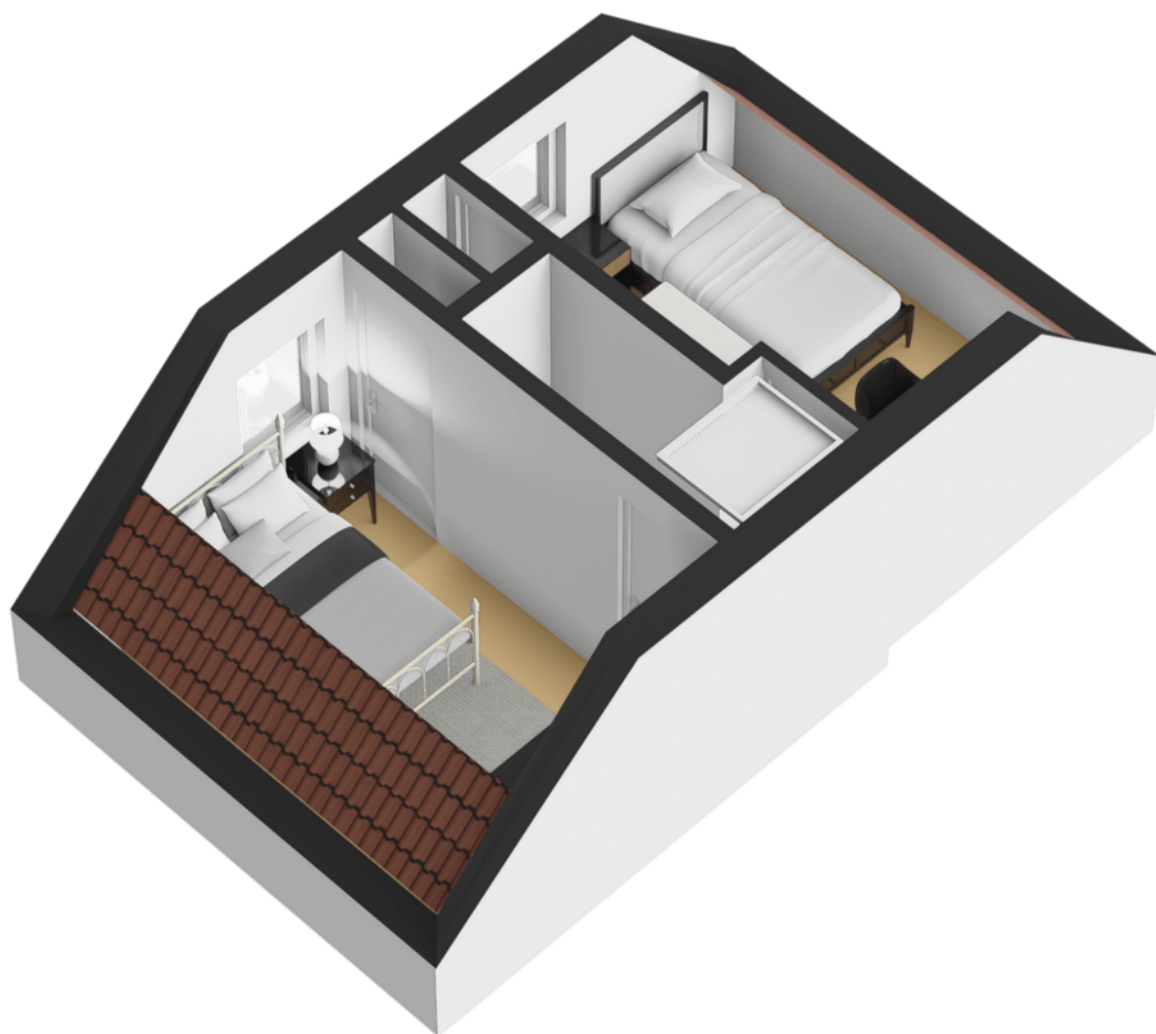
# Plattegrond



# *Plattegrond*



# *Plattegrond*



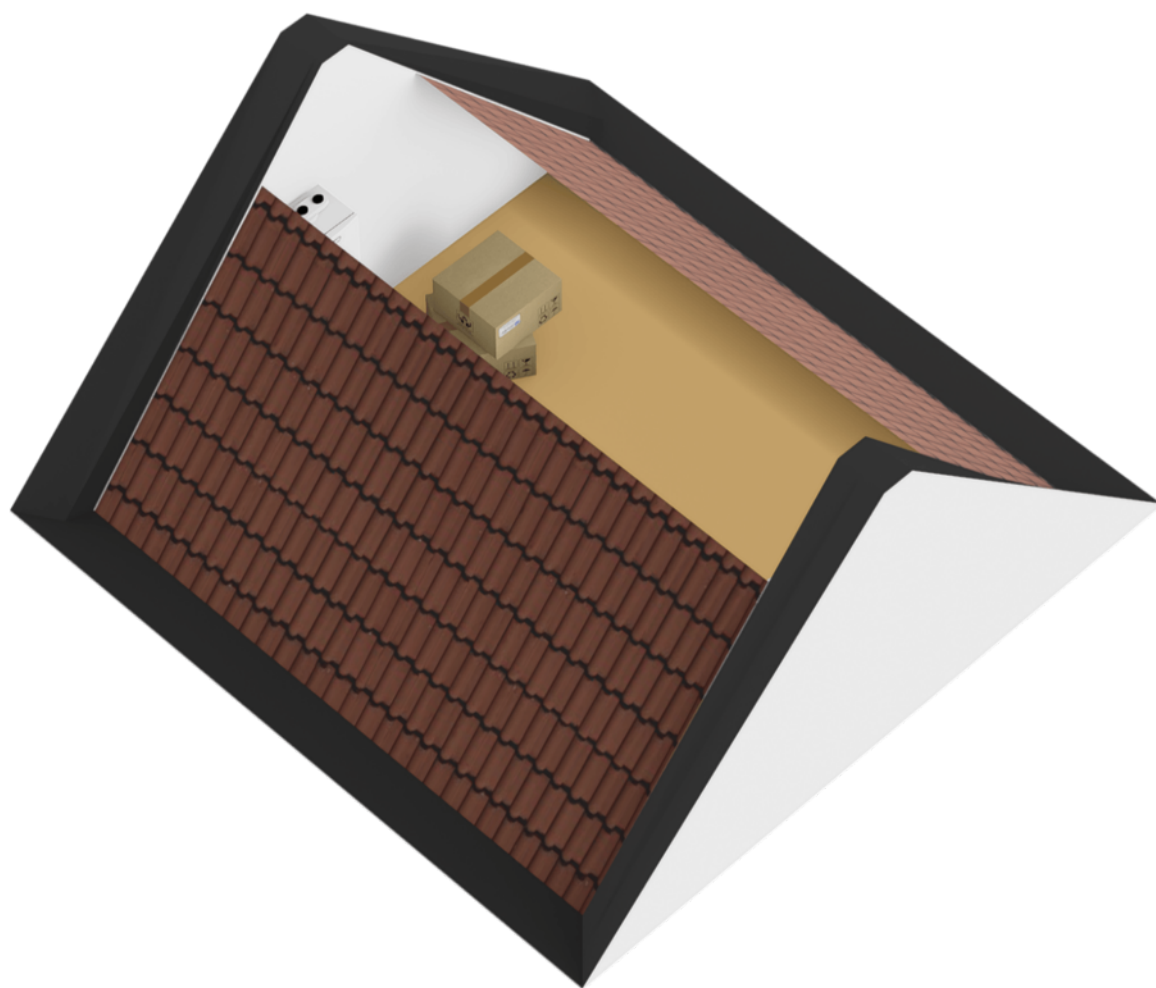
# Plattegrond

← 3.50 m →

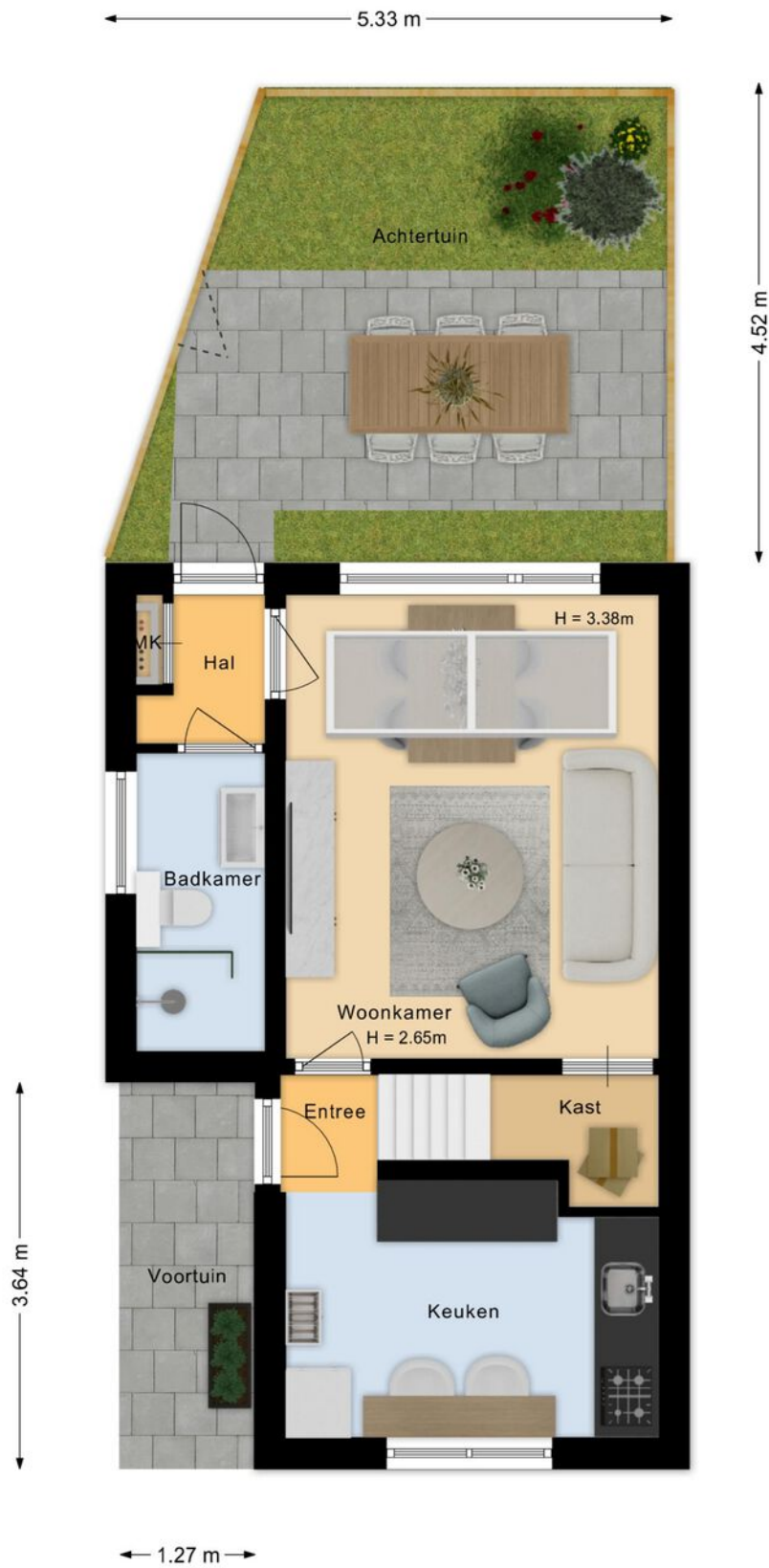
↑ 3.55 m ↓



# *Plattegrond*



# Plattegrond



# *Plattegrond*



# Statistieken

## Buurtinformatie - Reimerswaal / Yerseke - Kern

### Leeftijd



0 - 14: 17%   15 - 24: 12%   25 - 44: 30%  
45 - 64: 26%   65+: 15%

### Koop / Huur



Koop: 70%   Huur: 30%

### Huishoudens



Eenpersoons: 41%   Zonder kinderen: 28%  
Met kinderen: 31%

**Gemiddelde  
woningwaarde:**

**€ 254.000**

 **50%**

 **50%**

 **1,1 per huishouden**

Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

# Over ons

Mag ik mij even voorstellen?

Mijn naam is **Aart de Groot**, sinds 2001 werkzaam in het makelaars vak. Eerst in Rotterdam en nu in Yerseke, waar mijn gezin en ik sinds 6 jaar wonen. Wij runnen hier een pluimvee bedrijf, en dat is een prachtig beroep! Maar toch begon ik mijn "oude" beroep te missen. Vandaar de keuze om weer als makelaar aan de slag te gaan!



**Heeft u een leuke woning gezien? Of bent u benieuwd wat uw woning waard is? Bel ons dan gerust voor een kop koffie.**



Iedere klant en iedere woning is voor mij weer uniek. Mijn doel is bereikt als u als klant het gevoel heeft serieus en goed geholpen te zijn. Het opmaken van dé perfecte brochure, is hier een essentieel onderdeel van. Daarnaast ben ik als aan- en verkoopmakelaar i.o. ook actief in de regio Dordrecht en omstreken.

Bijna de helft van mijn leven ben ik actief in de makelaardij, in de bestaande bouw en nieuwbouw. Samen met u ga ik voor een goed resultaat met een persoonlijke benadering en vrolijke glimlach.

**Barbera Furster**

# Over ons



Hallo, ik ben **Ernst**, 23 jaar en sinds 1 februari 2025 begonnen bij Makelaardij de Groot als assistent-makelaar.

Ik kijk er naar uit om mensen te helpen bij het vinden bij hun droomwoning en te ondersteunen bij de aan- of verkoop van een woning. Wat mij het meest aanspreekt bij het werken in de makelaardij is het persoonlijk contact met mensen bij een belangrijke stap in hun leven.

Ik sta graag voor u klaar om uw woonwensen waar te maken!

**Ernst de Groot**

Hallo! Ik ben **Melissa**, 19 jaar oud en dochter van Aart.

Ik ben gecertificeerd vastgoedfotograaf en kom dus graag bij u langs om uw huis zo mooi mogelijk vast te leggen voor de verkoop!

Ik vind het fijn om de klanten zo goed mogelijk te helpen met het presenteren van hun woning.

**Het is niet zo maar wat om je woning op Funda te zien!”**



# Wat is de volgende stap?

Wij willen u graag informeren over de volgende stappen in het proces van de aan-/ en verkoop.

## Stap 1: Voor de bezichtiging

Als u van plan bent om van uw huidige woning naar een nieuwe woning te verhuizen, bieden wij u kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aan. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

## Stap 2: Na de bezichtiging

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2! Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

## Stap 3: Doen van een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

**Let op! Biedingen moeten worden ingediend via onze website [www.makelaardijdegroot.nl](http://www.makelaardijdegroot.nl).**

**U dient via de button, rechtsonder op de pagina te klikken en de woning te selecteren waarop u het bod wilt uitbrengen. Meer informatie over het biedingsproces 'Eerlijk bieden' treft u aan in de verkoopbrochure.**

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.

## Stap 4: Koopovereenkomst

Het ondertekenen van de koopovereenkomst Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt. Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.

## Stap 5: Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.

## Stap 6: Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

# Eerlijk Bieden

**Per 1 januari 2023 moeten makelaars verplicht gebruik maken van een biedlogboek. Dit houdt in dat u als koper inzicht krijgt in de eerdere biedingen. Met als doel meer transparantie te bieden gedurende het gehele koopproces en het vertrouwen in het koopproces te verhogen. Dat is in de eerste plaats voor u als koper een fijn idee. Lees hier alles wat u verder moet weten over het biedlogboek.**

## **Wat staat er in een biedlogboek?**

In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden. Om te beginnen worden alle biedingen (geanonimiseerd) getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond.

## **Wat is een biedlogboek?**

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren.

## **Hoe werkt het biedlogboek?**

De data voor het logboek wordt automatisch verzameld in een onafhankelijk biedsysteem. Wanneer een bod ingezonden is, worden de persoonsgegevens geanonimiseerd en krijgen alle kandidaten een unieke Gebruikers-ID. Naast de contactgegevens worden alle details van het bod en de acties van een makelaar gelogd.

Na afloop wordt dit overzicht gedeeld met alle betrokkenen. Doordat alle acties binnen het verkoopsysteem automatisch gelogd worden, is er geen ruimte meer voor aanpassingen door derden. Op deze manier verhinderen wij dat er door partijen gesjoemeld kan worden met de data.

Om het logboek echt sluitend te krijgen worden er audits uitgevoerd per dossier. Mochten er ondanks de automatisering toch problemen voordoen, dan worden deze automatisch of handmatig gedetecteerd tijdens de audits. Heb je zelf als consument vragen over het verloop van een proces, dan kan je uiteraard ook altijd bij Eerlijk Bieden terecht.

## **Wanneer wordt het biedlogboek gedeeld?**

Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is. Dit kan zijn na de drie dagen wettelijke bedenktijd, of na het verstrijken van de voorbehouden als deze zijn opgenomen in het winnende bod.

Vragen? Neem gerust contact met ons op via [support@eerlijkbieden.nl](mailto:support@eerlijkbieden.nl) of via telefoonnummer 085-0805525.



**Eerlijk  
Bieden**



WIJ DOEN NÉT DAT STAPJE EXTRA VOOR U

# *Aantekeningen*



Ook verkopen?



**Onze diensten: Verkoop • Aankoop • Taxatie**



**Makelaardij De Groot**

— V A S T E N G O E D —

Volg ons op



[makelaardijdegroot.nl](http://makelaardijdegroot.nl)