



**Neeskens**

MAKELAARS



**Vraagprijs**

**€ 339.000,- k.k.**

# **Noordstraat 32** **Scherpenisse**

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

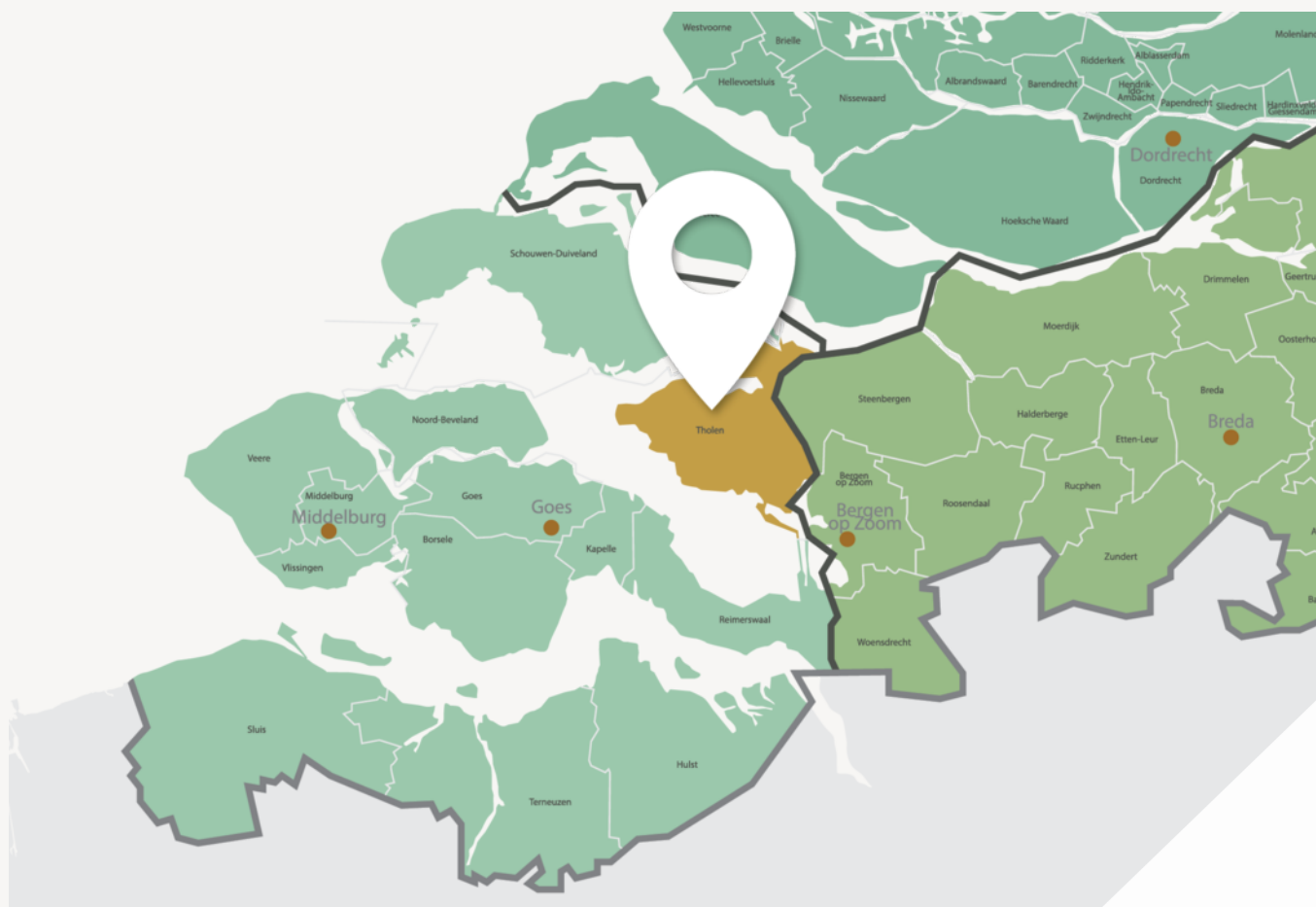
Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!





## A circular photograph of a brick church with a tall, multi-tiered bell tower. The church is surrounded by bare trees, and white daisies are in the foreground. The image is framed in a circular border.

rust én bereikbaarheid. Het landschap is weids en afwisselend. Polders en kreken, bloemrijke dijken, slikken en schorren: je hoeft niet ver te gaan om buiten te zijn. Fietzers, wandelaars, vogelliefhebbers en watersporters vinden hier volop ruimte. De natuur is hier geen decor, ze is deel van het dagelijks leven. De dorpen op het eiland hebben elk hun eigen gezicht.



## Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel



# Wonen op Tholen: rustig, compleet en bereikbaar

Je vindt er historische straatjes, karakteristieke gebouwen, actieve verenigingen, sportclubs en scholen. Er is een bloeiend sociaal leven, maar ook genoeg ruimte om op jezelf te zijn. Van jonge gezinnen tot mensen die juist later in hun leven opnieuw kiezen voor rust en kwaliteit: Tholen trekt een diverse groep bewoners aan. Mensen die het stadsleven achter zich laten, maar niet de levendigheid.

Wie hier gaat wonen, kiest voor een plek waar het goed toeven is: met voorzieningen dichtbij, vriendelijke burens, en een omgeving die je uitnodigt om te ontspannen, te ontdekken en het leven buiten te beleven. Tholen is sociaal levendig, maar niet opdringerig, mensen kennen elkaar, zonder dat het voelt als een grote stad met anonieme buurten.

Woonoppervlakte

**105 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**2**

Perceeloppervlakte

**203 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**2003**

## Kenmerken van de woning

|                 |                       |                        |                   |
|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Soort           | Eengezinswoning       | Energielabel           | B                 |
| Type            | Vrijstaande woning    | Staat onderhoud binnen | redelijk tot goed |
|                 |                       | Staat onderhoud buiten | redelijk tot goed |
| Verwarming      | C.v.-ketel            | <b>Schuur/berging</b>  |                   |
| Merk            |                       | Garage type            | Geen garage       |
| Bouwjaar        | 2022                  | Berging                |                   |
| Tuin            | Achtertuint, voortuin | Parkeerfaciliteiten    | Openbaar parkeren |
| Ligging         | Zuidwest              |                        |                   |
| <b>Isolatie</b> |                       |                        |                   |
| Dakisolatie     | Ja/Nee                |                        |                   |
| Muurisolatie    | Ja/Nee                |                        |                   |
| Vloerisolatie   | Ja/Nee                |                        |                   |
| Dubbel glas     | Ja/Nee                |                        |                   |

# Vraagprijs

€ 339.000,- k.k.





# Indeling

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

Aan de karakteristieke Noordstraat in het gezellige dorp Scherpenisse staat deze vrijstaande woning. De woning combineert de charme van een traditionele dorpswoning met het comfort van gelijkvloers wonen. Zo beschikt de begane grond over een ruime woonkamer, een gesloten keuken, een badkamer én een slaapkamer, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor diverse doelgroepen. Op de verdieping vindt u bovendien een extra slaapkamer en volop praktische bergruimte. De tuin biedt privacy en mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Een woning met potentie, gelegen op een centrale locatie in een prettige woonomgeving.

### Begane grond

Via de entree aan de voorzijde betreedt u de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de toegang tot de verschillende vertrekken.

De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en kenmerkt zich door de grote raampartijen rondom voorzien van rolluiken. Hierdoor geniet u van een aangename hoeveelheid daglicht en een prettig uitzicht op de straat en de tuin. De ruimte biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De lichte afwerking vormt een uitstekende basis om de woning geheel naar eigen smaak verder in te richten.

Aansluitend bereikt u de gesloten keuken. Deze praktische ruimte beschikt over een hoekopstelling met diverse kasten, een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en spoelbak. Dankzij het raam aan de achterzijde van de woning profiteert u ook hier van veel natuurlijk licht. Vanuit de keuken heeft u bovendien directe toegang tot de tuin. Een groot pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer bevindt zich aan

de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastenruimte. De aangrenzende badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Daarnaast zijn diverse voorzieningen aanwezig die bijdragen aan comfortabel en levensloopbestendig wonen.

### Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. Hier komt u uit op een ruime overloop die momenteel tal van mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld als hobbyruimte, werkplek of extra bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met daglichttoetreding via een gevelraam. Dankzij de praktische indeling is deze ruimte uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, logeerkamer of hobbykamer.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte en diverse bergruimten, waaronder een kast met de opstelplaats van de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De aanwezige dakramen zorgen voor extra lichtinval en een prettige sfeer.

### Tuin

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin die een fijne aanvulling vormt op het wooncomfort. Dankzij de ligging rondom de woning kunt u op verschillende momenten van de dag een plekje in de zon of juist in de schaduw vinden. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zit- of eethoek, terwijl de aanwezige groenvoorzieningen zorgen voor een prettige en rustige uitstraling. De hoge hagen bieden daarbij veel privacy, waardoor u in alle rust van het buitenleven kunt genieten.

### Bijzonderheden

- Vrijstaande woning
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Geschikt voor gelijkvloers wonen



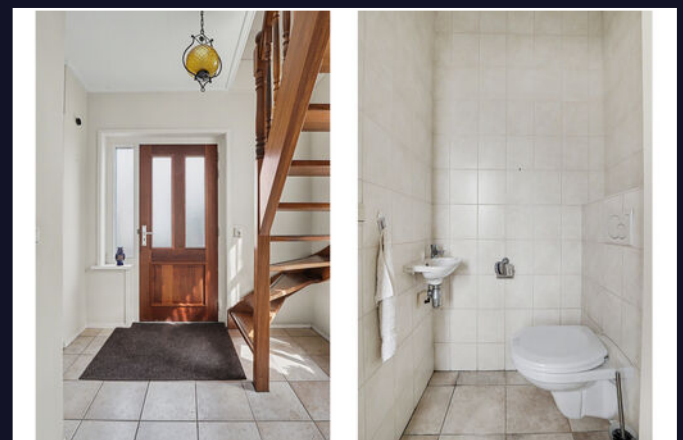
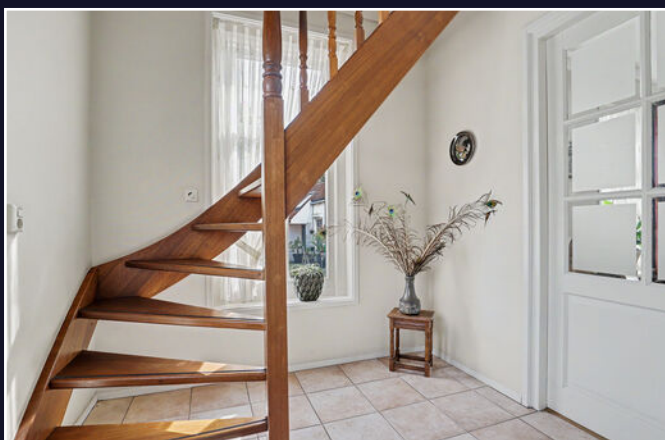
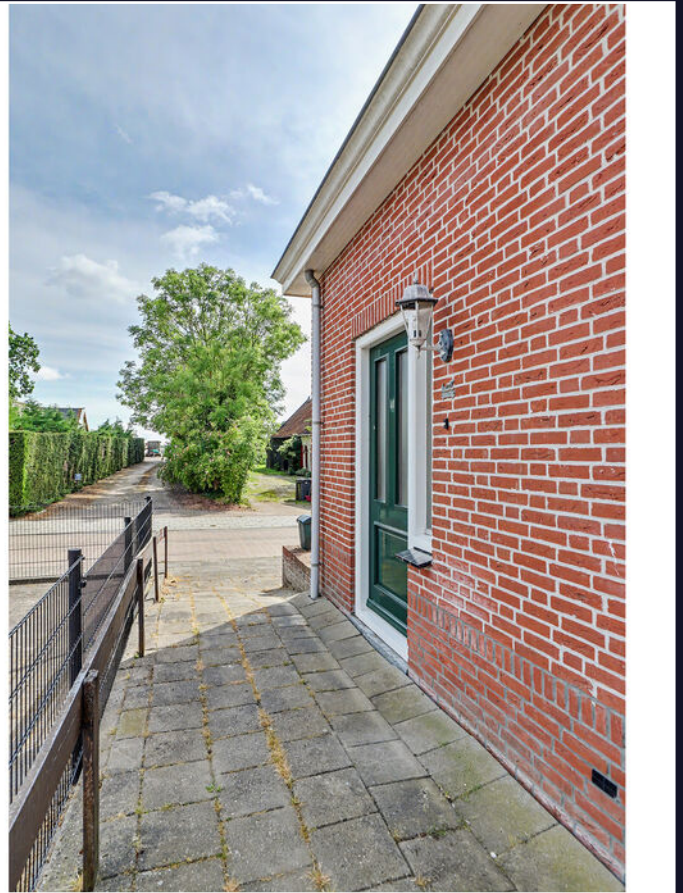
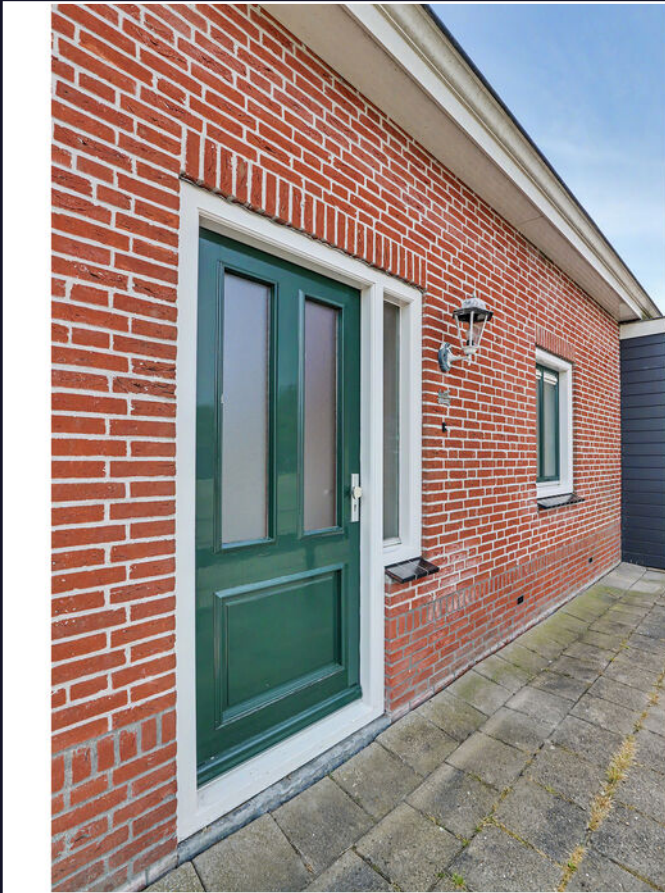






# Binnenkijken in de woning

---









# Een blik achter de voordeur

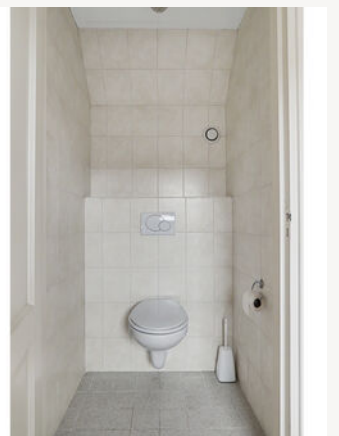


Uw **eigen** woning  
verkopen?

Vraag vrijblijvend  
advies



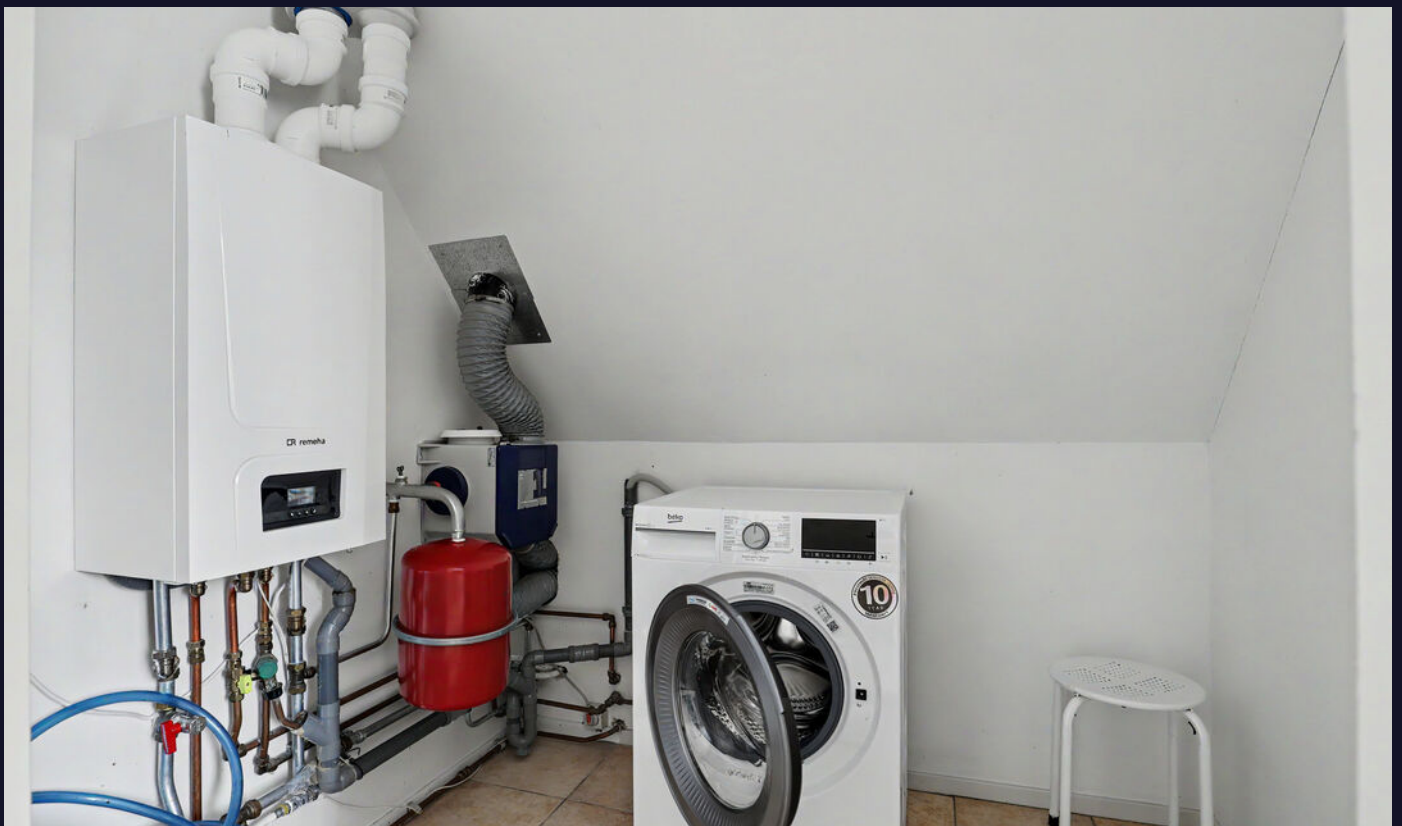








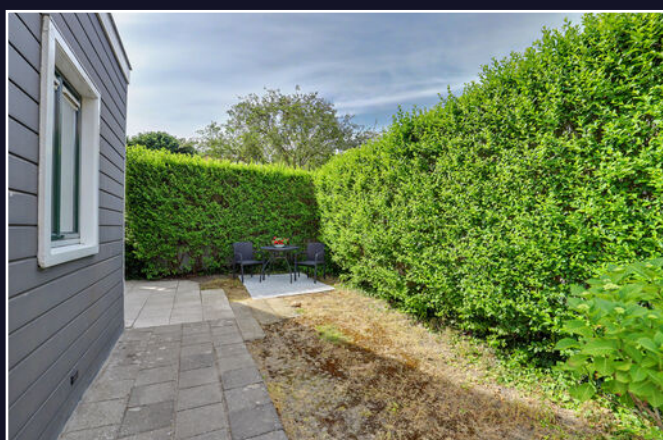






Vragen?  
Stel ze gerust.

Wij denken met  
u mee.









# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
467037190

Datum registratie  
28-05-2026

Geldig tot  
28-05-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**B**



## Isolatie

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

## 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

Noordstraat 32  
4694CC Scherpenisse  
BAG-ID: 0716010000029014

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2003  
Compactheid 2,66  
Vloeroppervlakte 105m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

S. de Kole

### Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

### 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](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Scherpenisse

Sectie E

Perceel 1503

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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



Begane Grond

# Plattegrond



Verdieping



# 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

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- 4

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- afzuigkap

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

X

X

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder

X

X

X

X

X

X

X

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie
- boiler

X

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

# Lijst van zaken

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 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)