



Kooijman

MAKELAARDIJ

Trotse partner van de Neeskens Groep



Vraagprijs

€ 477.000,- k.k.

Weststraat 25 **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

141 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

499 m²

Bouwjaar

1955

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	D
Type	2-onder-1-kapwoning	Staat onderhoud binnen	redelijk
		Staat onderhoud buiten	redelijk
Verwarming	C.v.-ketel		
Merk	Remeha	Dak woning	
Bouwjaar	2022		
		Schuur/berging	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin	Garage type	Vrijstaand steen
		Berging	
Ligging	Zuid	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Ja		
Dubbel glas	Ja		

Vraagprijs

€ 477.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Ruime twee-onder-één-kapwoning met dubbele garage in Nieuwerkerk!

Aan de Weststraat in Nieuwerkerk staat deze karaktervolle twee-onder-één-kapwoning op een royaal perceel met volop privacy, een grote vrijstaande garage en een diepe, groene achtertuin. De woning combineert authentieke elementen met verrassend veel leefruimte en biedt daarnaast volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Eyecatcher van het geheel is de indrukwekkende tuingerichte uitbouw met veel glas en open woonkeuken, waar licht en ruimte centraal staan. Met onder andere meerdere slaapkamers, een multifunctionele kamer aan de voorzijde, een ruime garage en een zonnige tuin met overkapping is dit een woning met potentie, sfeer en een unieke uitstraling.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal met meterkast, trapopgang, toiletruimte en toegang tot de verschillende leefruimtes. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een kamer met grote raampartijen en uitzicht op het groen rondom de woning. Deze ruimte is uitermate geschikt als slaapkamer, werkkamer/kantoor of hobbyruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale leefruimte met open keuken. Deze ruimte valt direct op door de hoge glazen pui en het indrukwekkende hoge plafond, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt en binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De ruime zithoek biedt volop mogelijkheden voor gezellige avonden met familie en vrienden, terwijl de keuken met kookeiland een centrale plek inneemt in het geheel. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en biedt voldoende plaats voor een grote eettafel. Daarnaast is de keuken voorzien van onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, oven en

vaatwasser.

Vanuit de leefruimte bereikt u via meerdere openslaande deuren direct de tuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, allen voorzien van natuurlijke lichtinval en een praktische indeling. Dankzij de rechte wanden zijn de kamers efficiënt in gebruik en geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een douche, toilet en wastafel. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een open zolderruimte met dakramen en extra bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping biedt mogelijkheden voor het creëren van een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Op de overloop bevindt zich tevens de cv-installatie.

Tuin

De achtertuin vormt zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. De tuin is royaal van formaat, groen aangelegd en biedt veel privacy dankzij de volwassen beplanting rondom het perceel. Er zijn meerdere terrassen aanwezig, waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw.

Achter op het perceel bevindt zich een overkapping die een fijne plek biedt om buiten te zitten. Daarnaast beschikt de woning over een ruime vrijstaande garage met volop opslagmogelijkheden en plaats voor hobby, werkruimte of het stallen van voertuigen. De brede oprit en het ruime perceel maken het geheel compleet.



Indeling

(Er is sprake van twee percelen, tezamen vormt dit ca. 500 m2)

Verkoopproces

De woning wordt zonder inschrijfprocedure verkocht. Dit betekent dat iedere potentiële gegadigde een voorstel kan uitbrengen, alles onder voorbehoud van goedkeuring verkoper.

Bijzonderheden

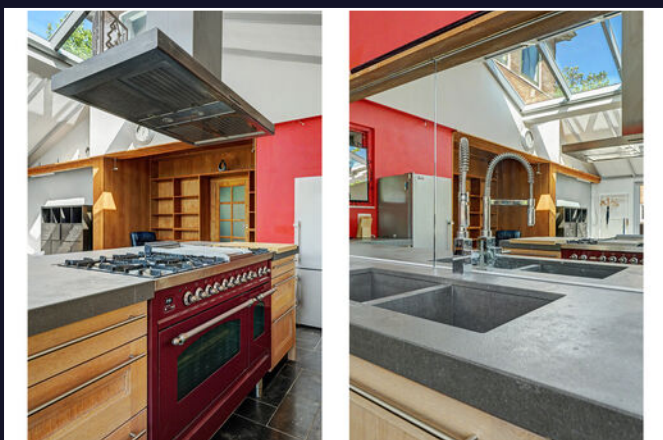
- Vrijstaande woning op royaal perceel, voorzien van grote garage
- Karaktervolle uitstraling met veel potentie
- Grote leefruimte met hoge glazen pui
- Open keuken met kookeiland
- Drie slaapkamers aanwezig
- Tweede verdieping met extra mogelijkheden
- Mogelijkheden voor kantoor aan huis
- Diepe achtertuin met veel privacy
- Meerdere terrassen en overkapping aanwezig
- Volwassen groenvoorzieningen rondom de woning
- Gelegen aan de Weststraat in Nieuwerkerk

Weststraat 25 is een woning vol ruimte, karakter en mogelijkheden, klaar om door een nieuwe eigenaar omgevormd te worden tot een bijzonder thuis. Kooijman is trotse partner van de Neeskens Makelaars Groep.





Binnenkijken in de woning



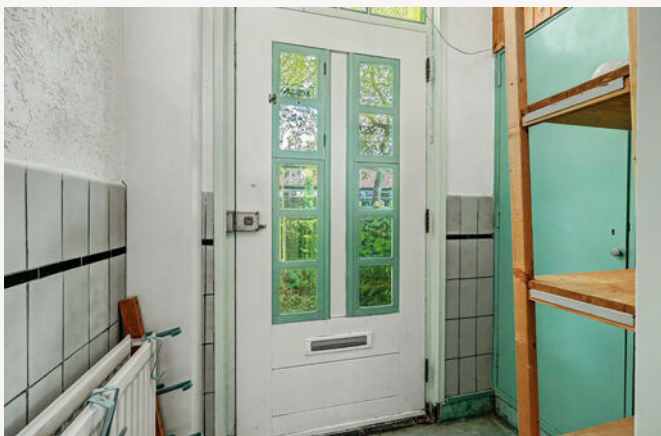


Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies

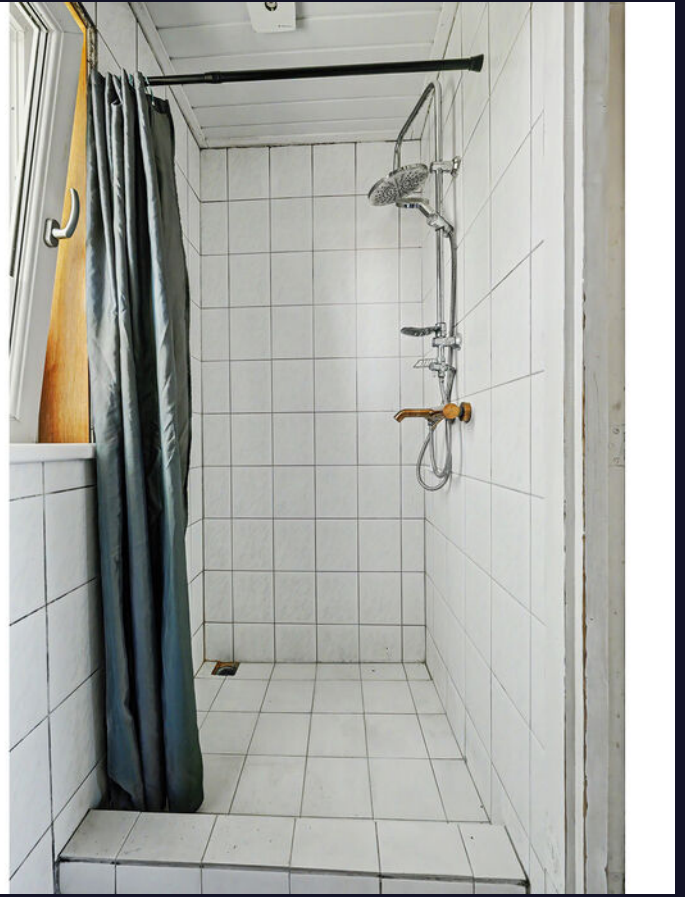




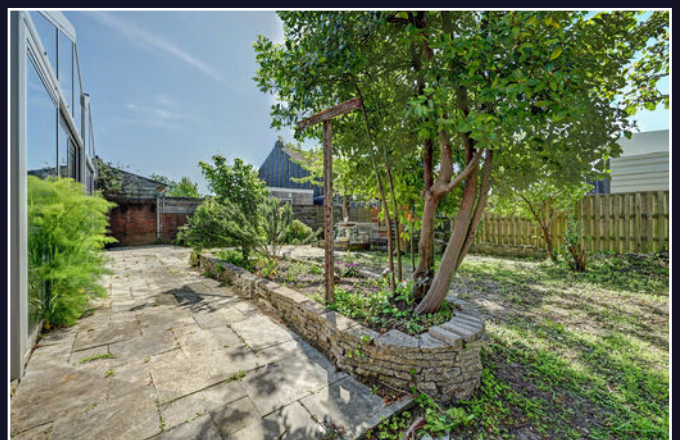






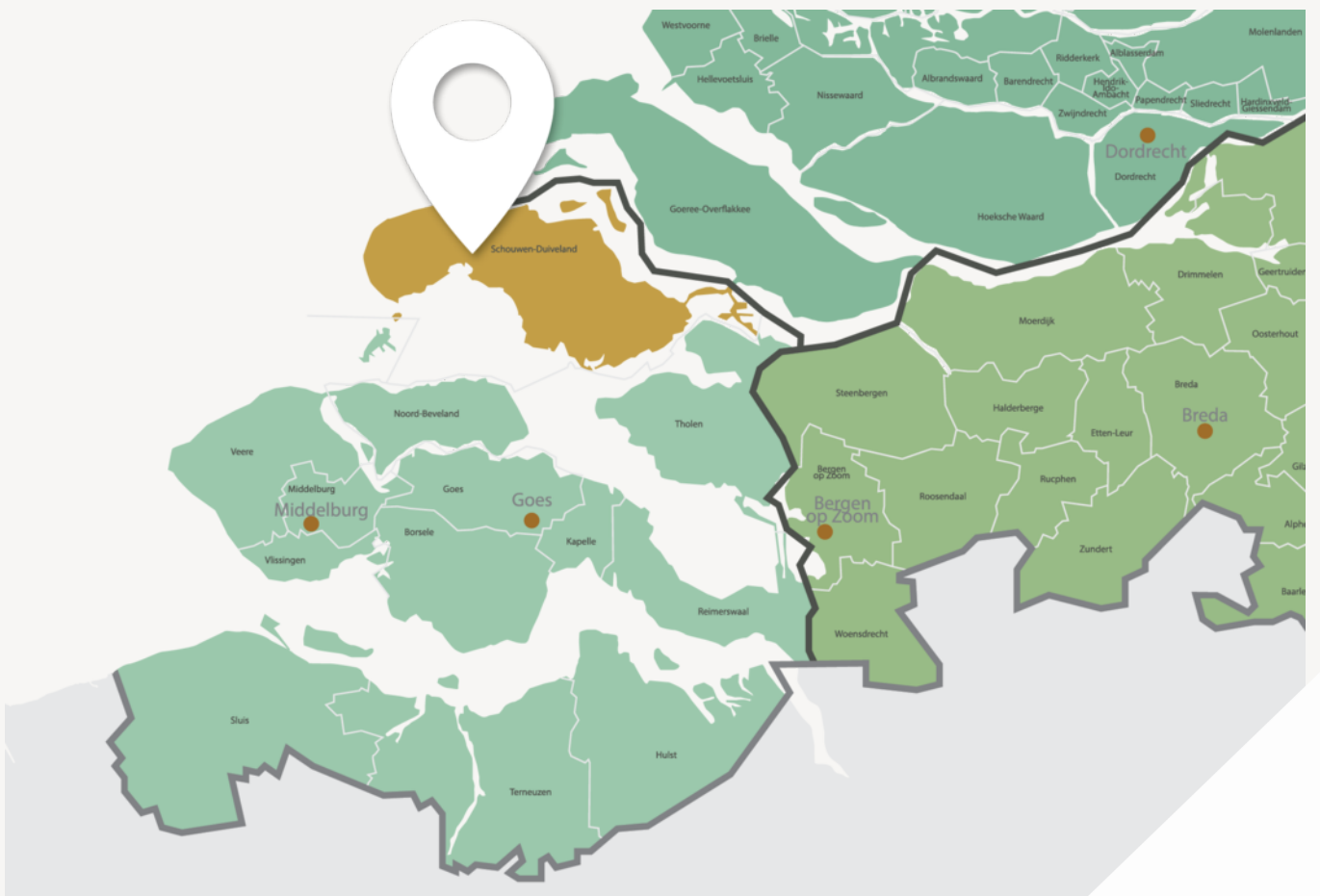








De dorpen zijn hecht en gastvrij, met een sterke gemeenschapszin. En dan is er natuurlijk Zierikzee: een stad met een middeleeuws hart, gezellige horeca en alle dagelijkse voorzieningen.



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
240263546

Datum registratie
04-04-2025

Geldig tot
19-02-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	n.v.t.			
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

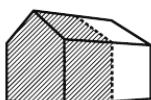
Weststraat 25
4306CM Nieuwerkerk
BAG-ID: 1676010000476030

Detailaanduiding

Bouwjaar 1955
Compactheid 1,72
Vloeroppervlakte 148m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

D.H.J. Huijbregts

Examennummer

5515590

Certificaathouder

Enven B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012505

KvK-nummer

80623581

Certificerende instelling

SKGIKOB

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

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

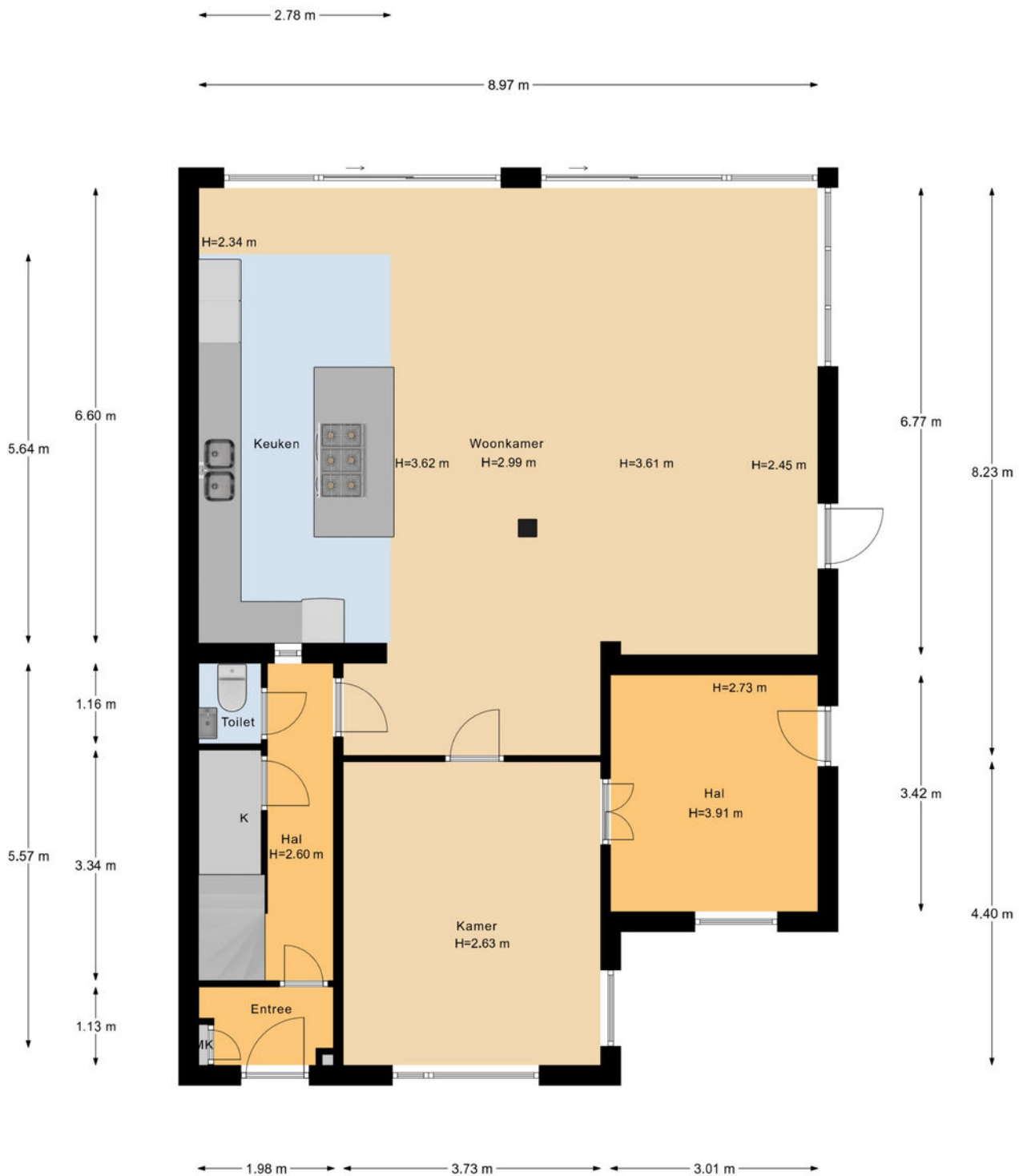
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Duiveland
Sectie A
Perceel 1433

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.

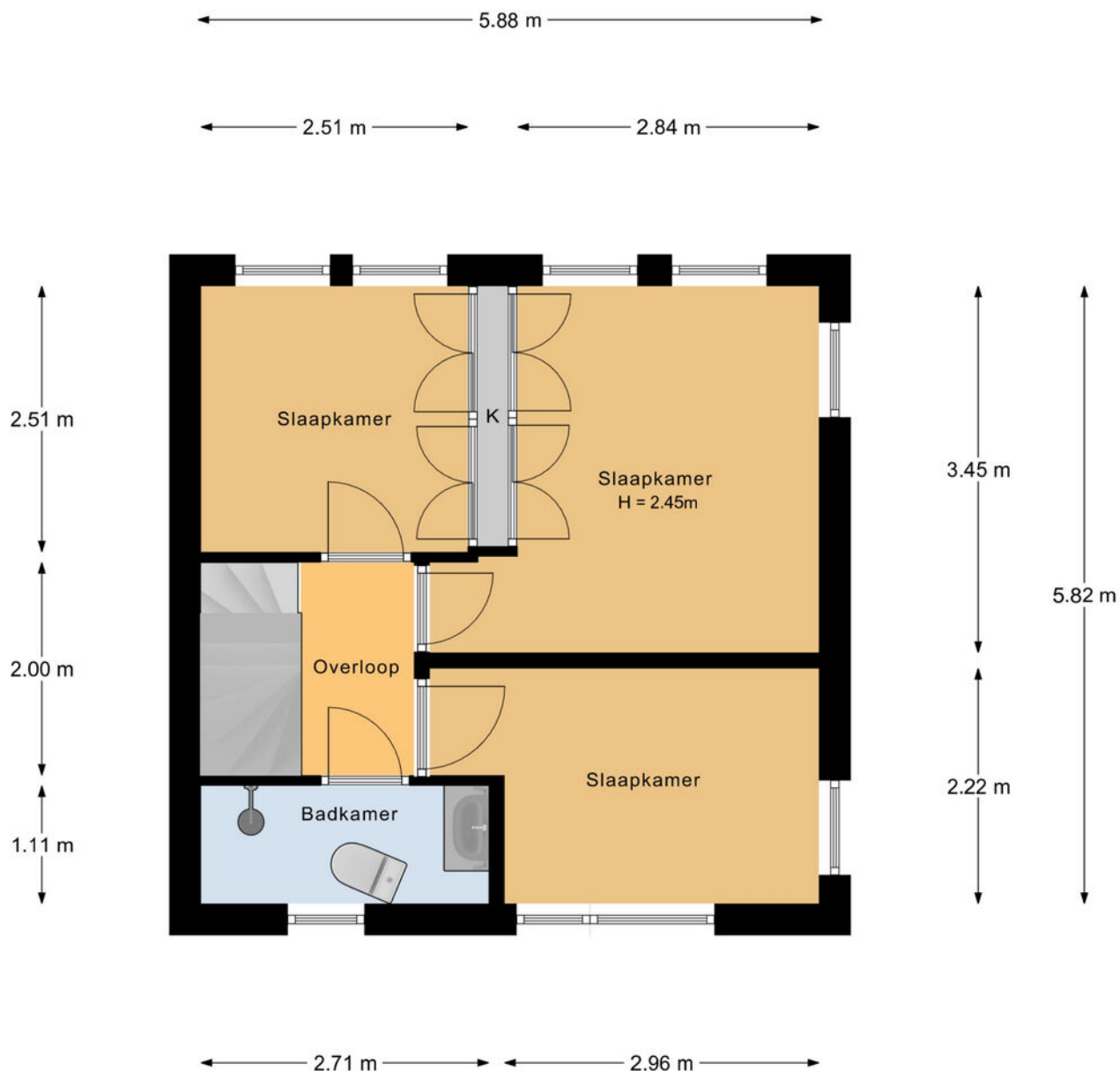
kadaster

Plattegrond



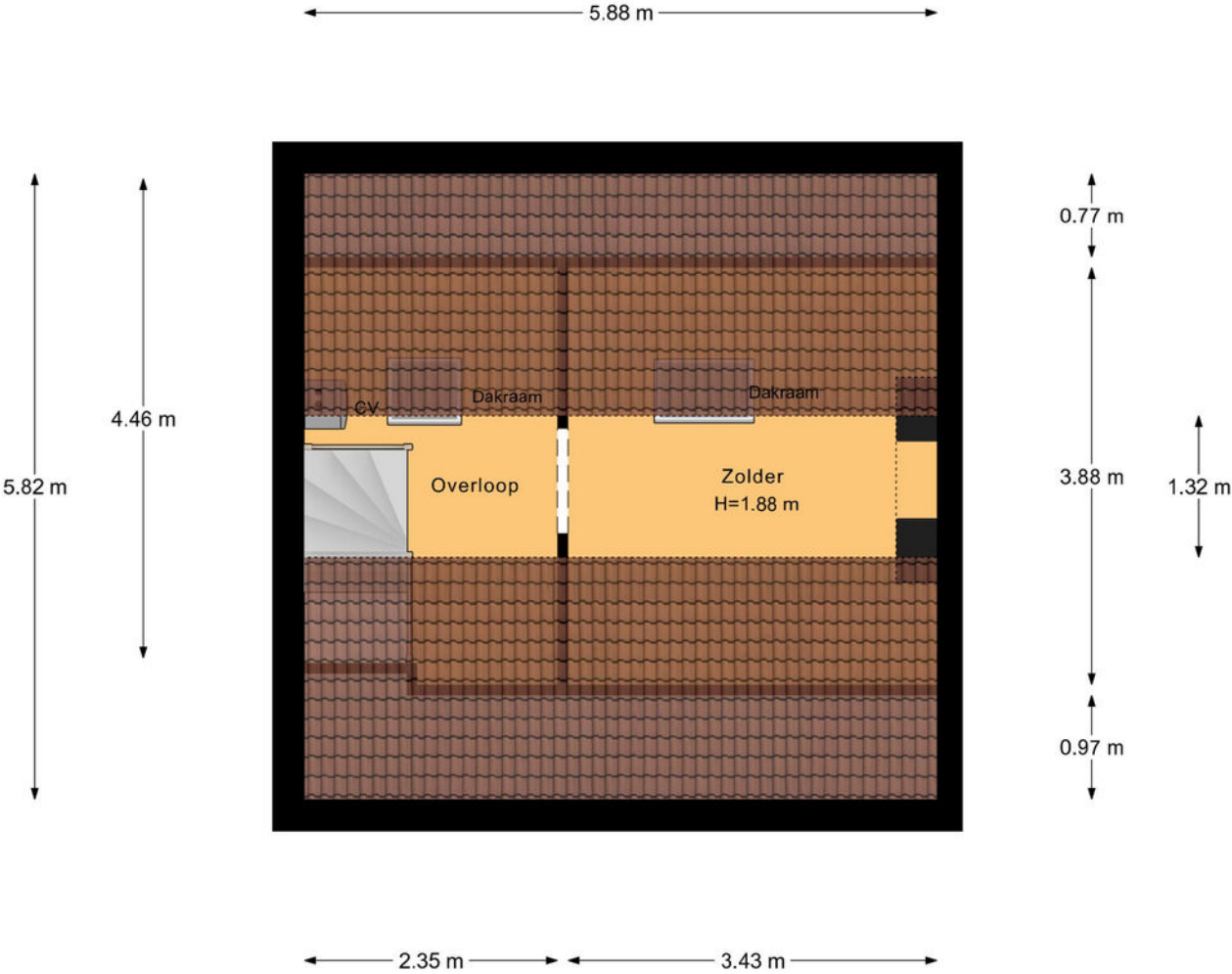
Begane Grond

Plattegrond



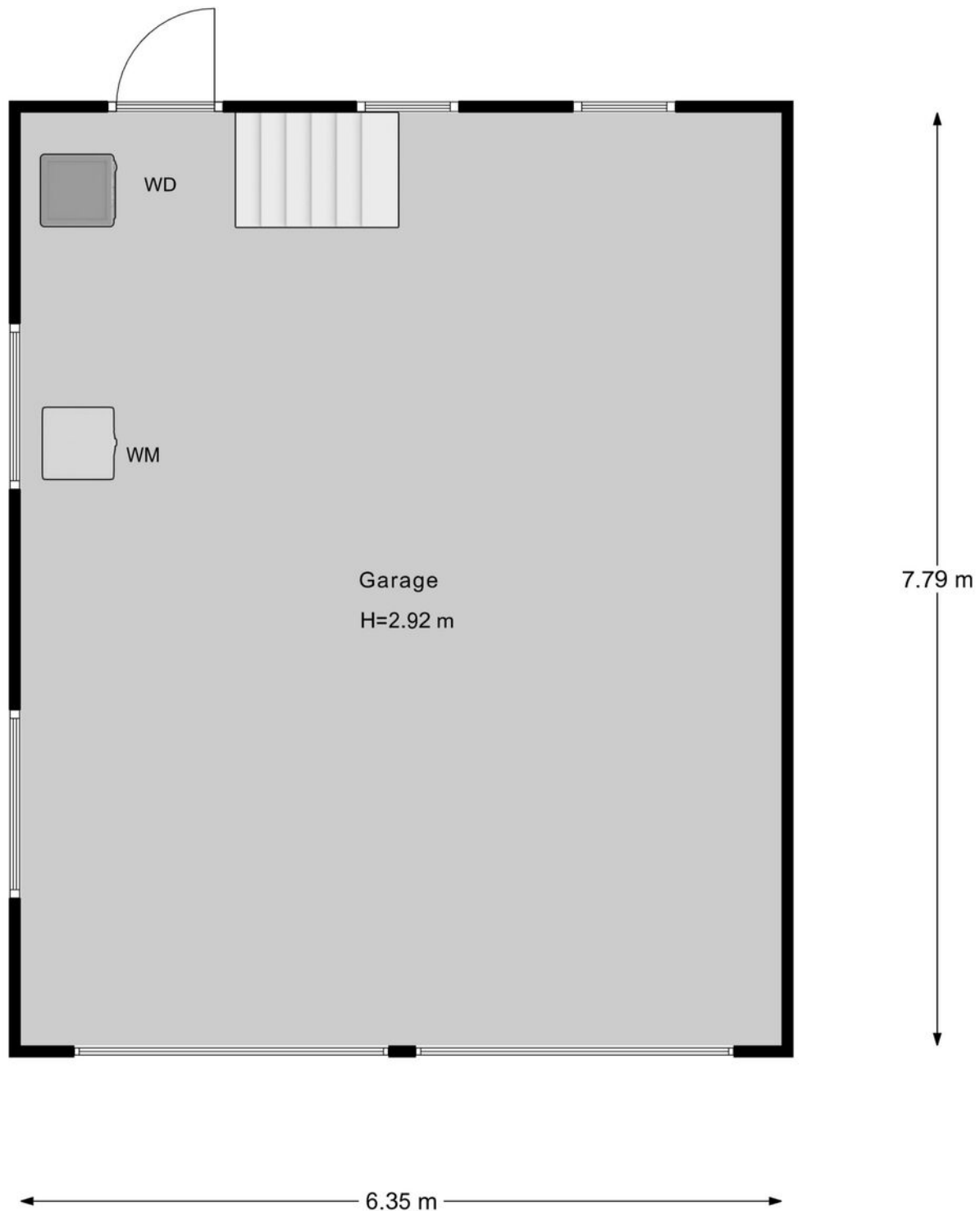
1e Verdieping

Plattegrond



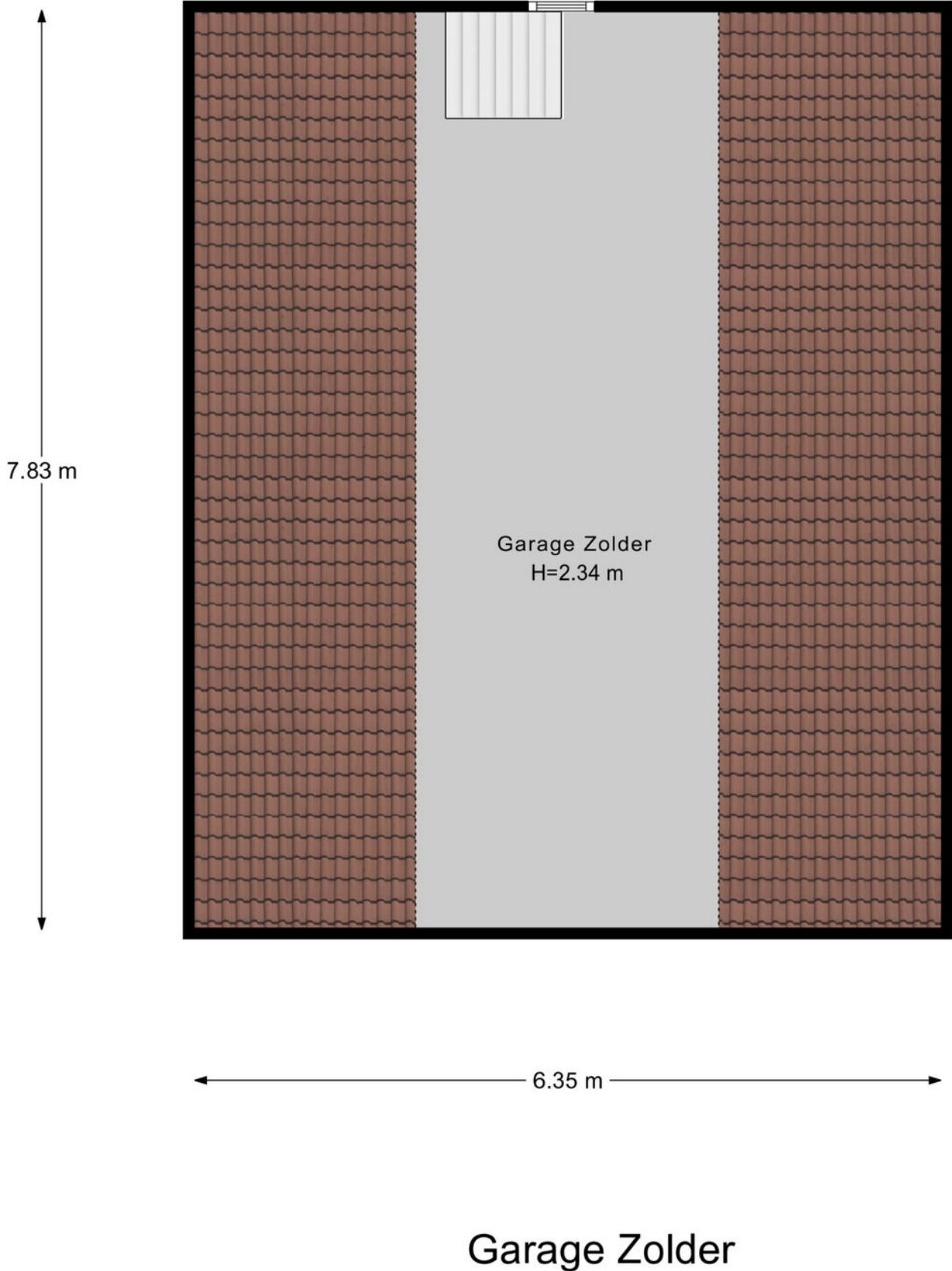
2e Verdieping

Plattegrond



Garage

Plattegrond



Plattegrond

← 3.17 m →



↑
2.44 m
↓

Overkapping

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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

Lijst van zaken

- afzuigkap
- oven
- vaatwasser

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toilethouder
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel
- wastafelmeubel
- plankje
- toilet
- toilethouder

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

(Klok)thermostaat

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

X

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]

Uw aantekeningen

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. A wide, diagonal gold-colored band runs from the bottom-left corner towards the top-right corner, crossing over the blue lines. The band has a subtle texture or gradient. There are no markings, text, or illustrations on the page.

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