



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs
€ 549.000,- k.k.

Breeweg 1 A **Yerseke**

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!

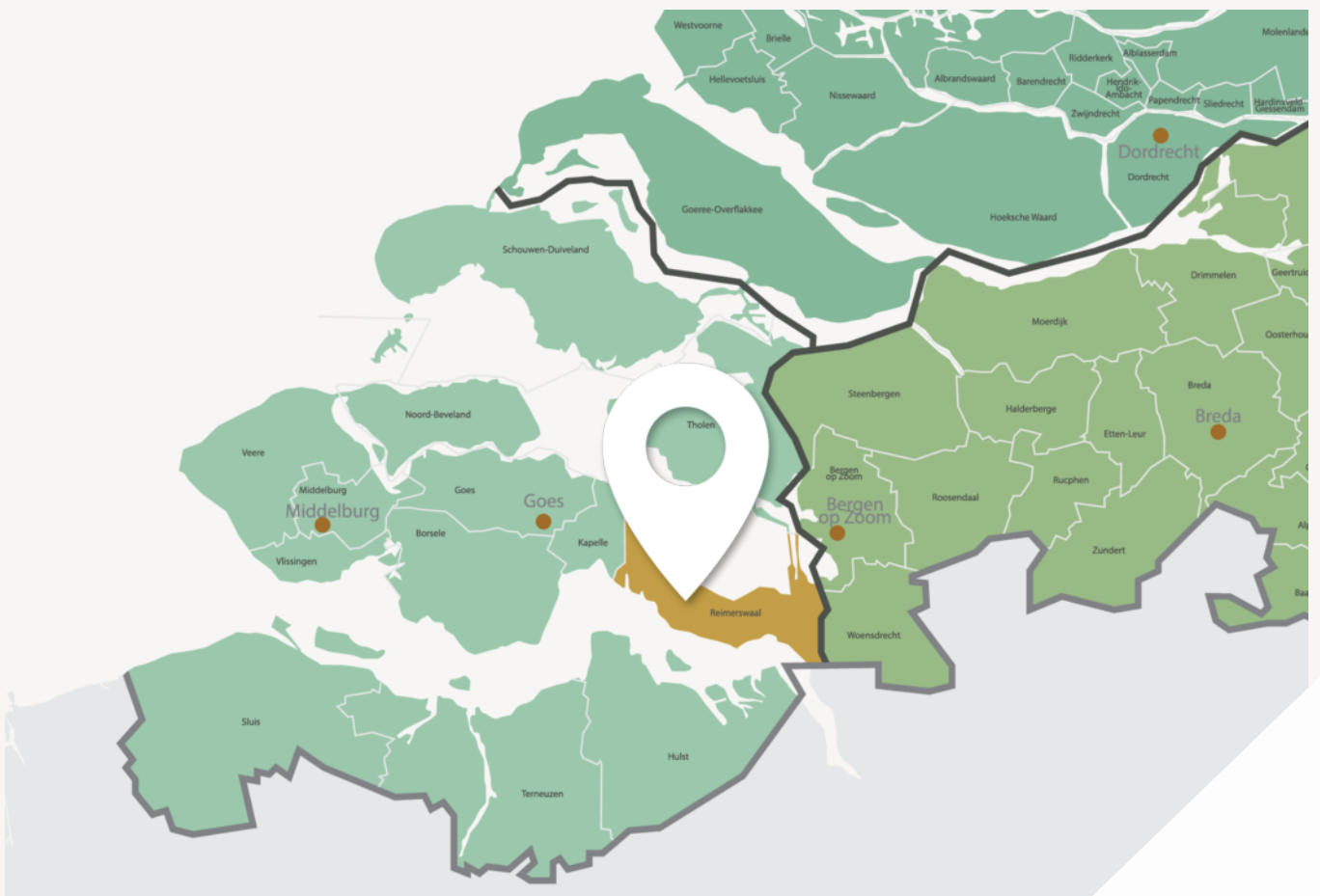


Gemeente Reimerswaal



Reimerswaal ligt in het hart van Zeeland en ademt historie en charme. Vooral Yerseke is bekend om mosselen en oesters, met eeuwenoude oesterputten en een levendige visserijcultuur. Jaarlijks trekt Yerseke at Sea (mossel-feesten) duizenden bezoekers. Aan de haven geniet u van verse vis, of u maakt een rondvaart over de Oosterschelde, misschien spot u een zeehond.

Ook op het land is veel te zien: van monumentale kerken en dorpskernen tot bloemendijken en boomgaarden. Fietsen en wandelen langs de dijken biedt rust en weidse vergezichten. De strandjes bij Hansweert en Krabbendijke zijn fijne plekken voor een picknick of stilte.



Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel



Goede voorzieningen, fijne leefomgeving

De meeste dorpen hebben hun eigen basisvoorzieningen zoals supermarkt, bakker en sportclubs. Kleinschalige kraampjes langs de weg verkopen verse streekproducten.

Voor een breder aanbod liggen Goes en Bergen op Zoom dichtbij. Reimerswaal is uitstekend bereikbaar met drie treinstations (Kruiningen-Yerseke, Krabbendijke en Rilland-Bath) en de A58 richting Zeeland en Brabant.

Of u nu ruimte, rust, actief buitenleven of juist een betrokken gemeenschap zoekt: Reimerswaal biedt het. Welkom in een gemeente waar het leven net iets langzamer, en bewuster wordt geleefd.

Woonoppervlakte

129 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

329 m²

Bouwjaar

2019

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	A
Type	2-onder-1-kapwoning	Staat onderhoud binnen	uitstekend
		Staat onderhoud buiten	uitstekend
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk	Schuur/berging	
Merk	Atag	Garage type	Vrijstaand hout
Bouwjaar	2019	Berging	
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Tuin	Achtertuint, voortuin		
Ligging	Noordwest		
Isolatie			
Dakisolatie	Ja/Nee		
Muurisolatie	Ja/Nee		
Vloerisolatie	Ja/Nee		

Vraagprijs

€ 549.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Instapklare en stijlvolle 2/1-kapwoning met rieten kap, luxe keuken en badkamer, tuinkamer én vier slaapkamers in het centrum van Yerseke!

Gelegen aan de Breeweg in Yerseke presenteert zich deze uitstekend onderhouden en sfeervolle 2/1-kapwoning met rieten kap, waar karakter, comfort en moderne afwerking perfect samenkomen. Deze royale woning biedt alles wat u zoekt: een lichte woonkamer, een luxe keuken met eiland, vier slaapkamers, een moderne badkamer én een prachtige tuinkamer in de zonnige achtertuin. Dankzij de hoogwaardige afwerking en verzorgde uitstraling is deze woning volledig instapklaar.

Ziet u zichzelf hier al wonen? Op korte afstand van het centrum van Yerseke met diverse winkels, horeca en de wekelijkse markt woont u hier heerlijk rustig, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen. Daarnaast bevinden de Oosterschelde en de Moer zich op korte afstand van de woning.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een verzorgde entree met toegang tot het toilet, de meterkast en de trapopgang met praktische trapkast. Vanuit de hal bereikt u de royale woonkamer.

De woonkamer straalt direct warmte en sfeer uit dankzij de stijlvolle afwerking en de grote raampartijen. De combinatie van lichte wanden, warme vloerafwerking en moderne accenten zorgt voor een eigentijdse uitstraling waarin u zich direct thuis voelt.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de luxe keuken. Deze moderne keuken is uitgevoerd in een stijlvolle donkere kleurstelling en beschikt over

een royaal spoeliland. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker, wijnkoelkast en twee ovens. Dankzij de openslaande tuindeuren ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Tevens is er vanuit de keuken een extra loopdeur naar de tuin aanwezig.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer.

De royale hoofdslaapkamer is sfeervol afgewerkt en voorzien van inbouwkasten. De overige slaapkamers zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer en hebben dankzij de dakkapellen een prettige ruimtelijke beleving.

De badkamer is modern en tijdloos uitgevoerd en voorzien van een royale inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset. De combinatie van lichte tegelafwerking en moderne materialen zorgt voor een frisse en luxe uitstraling.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime zolderverdieping. Deze multifunctionele ruimte is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of kantoor. Dankzij het dakraam is er aangenaam veel daglicht aanwezig. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed en de cv-opstelling.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras met voldoende ruimte voor een gezellige lounge- of eethoek.



Indeling

Achterin de tuin bevindt zich de absolute eyecatcher van deze woning: de sfeervolle houten tuinkamer met glazen schuifwand. Deze stijlvolle ruimte maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten te zitten en vormt een perfecte plek om te ontspannen of gezellig samen te komen met familie en vrienden.

Daarnaast beschikt de tuin over een royale berging/garage met volop bergruimte en is de achterzijde eenvoudig bereikbaar. De tuin is gelegen op het westen en aan de achterzijde volledig vrij gelegen, waardoor u geniet van optimale privacy zonder inkijk. Dit zorgt voor een bijzonder rustige ligging aan de achterzijde van de woning.

Bijzonderheden

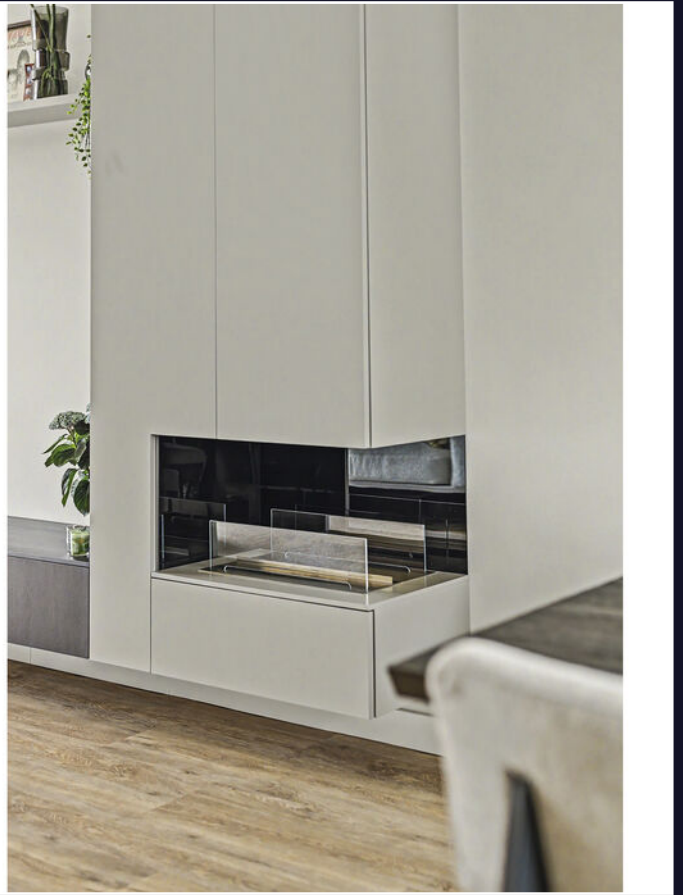
- Instapklare en uitstekend onderhouden woning
- Luxe keuken en badkamer
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen of thuiswerken
- Moderne badkamer met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel
- Sfeervolle tuinkamer met glazen schuifwand
- Royale tuin met berging/garage
- Veel lichtinval dankzij grote raampartijen
- Rustige en geliefde woonomgeving nabij voorzieningen
- Parkeergelegenheid aan de achterzijde
- Voorzien van rieten dakbedekking





Binnenkijken in de woning

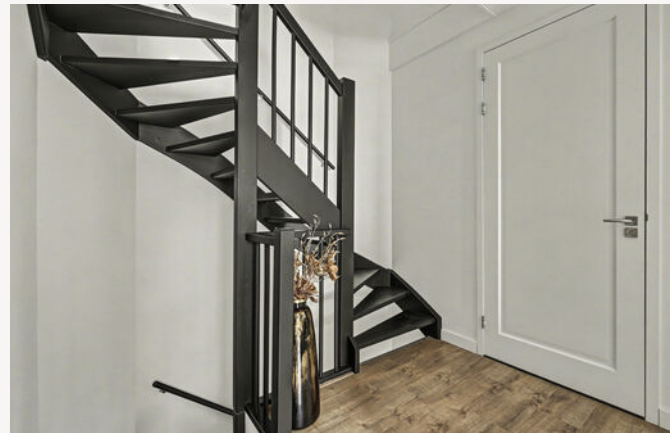




Een blik achter de voordeur

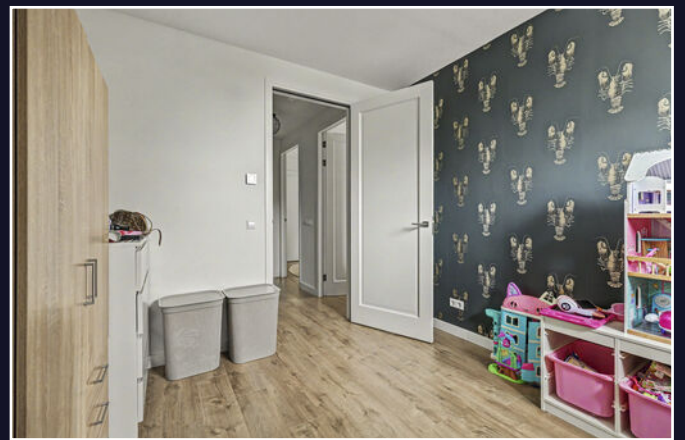


**Uw eigen woning
verkopen?**
Vraag vrijblijvend
advies



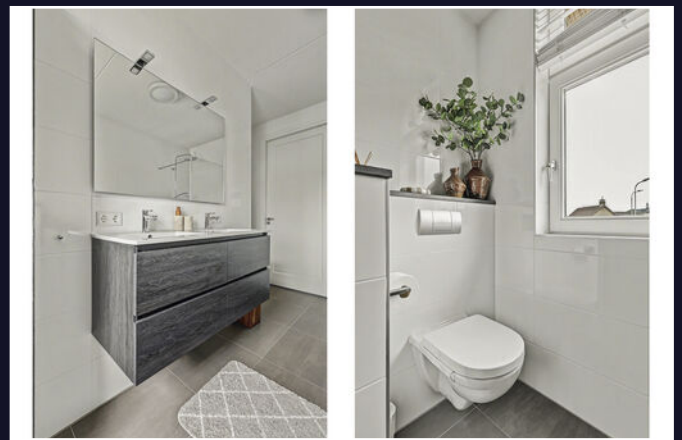
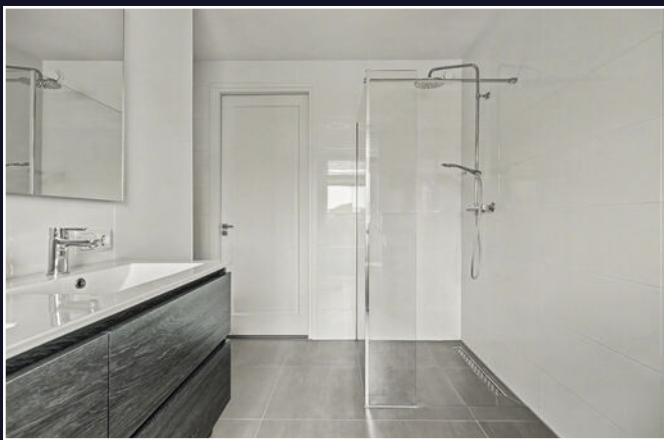
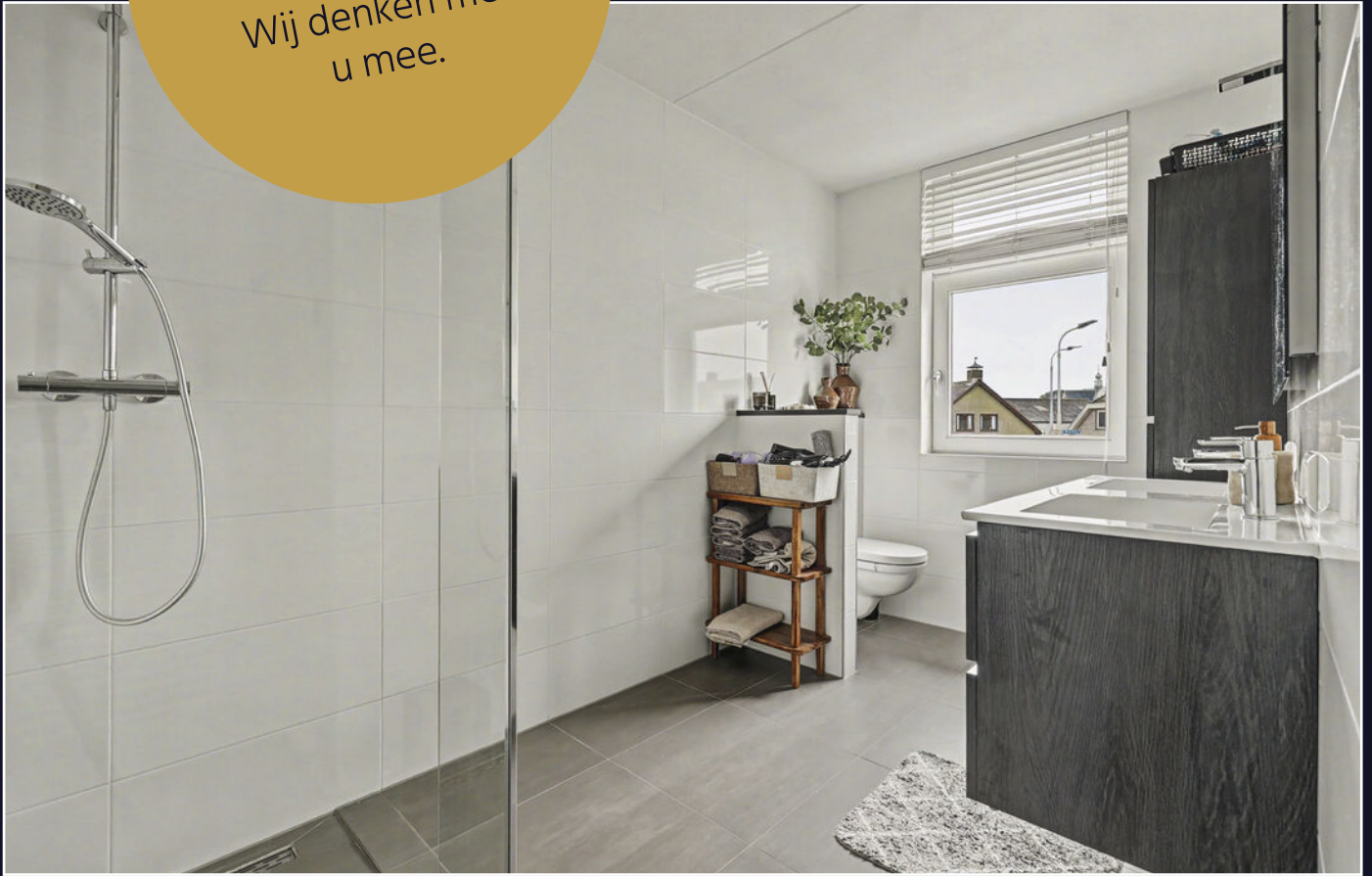






Vragen?
Stel ze gerust.

Wij denken met
u mee.







Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Breeweg 1 A

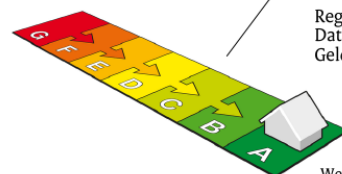
4401BN Yerseke

BAG-ID: 0703010000044092

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer 657485690
Datum van registratie 20-12-2019
Geldig tot 17-12-2029



Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 657485690

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Warmtepomp
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Building Label
Examenummer 2533
KvK nummer 39090359

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

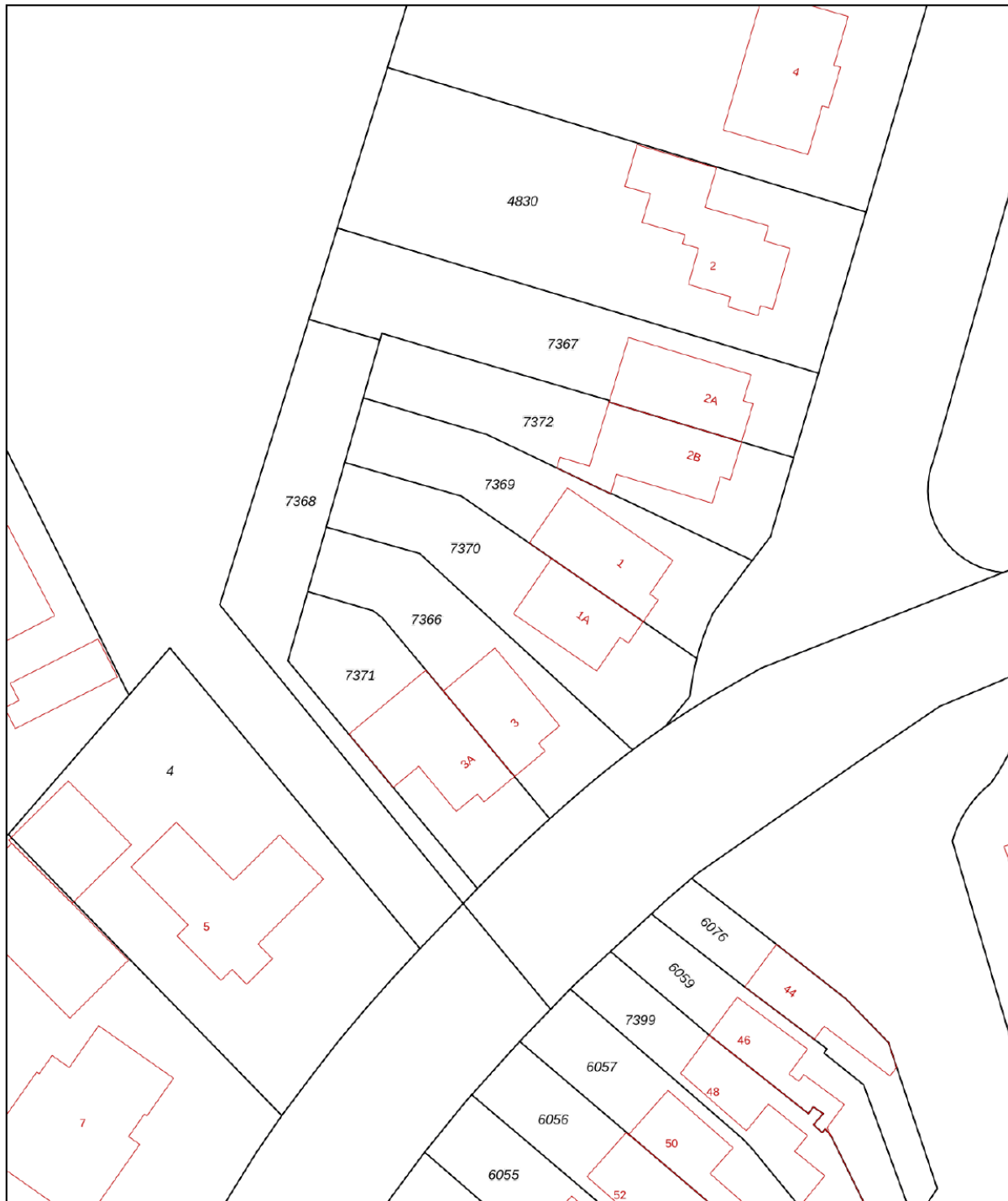
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Yerseke	
— — — — — Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie G	
— — — — — Bebouwing		Perceel 7370	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 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



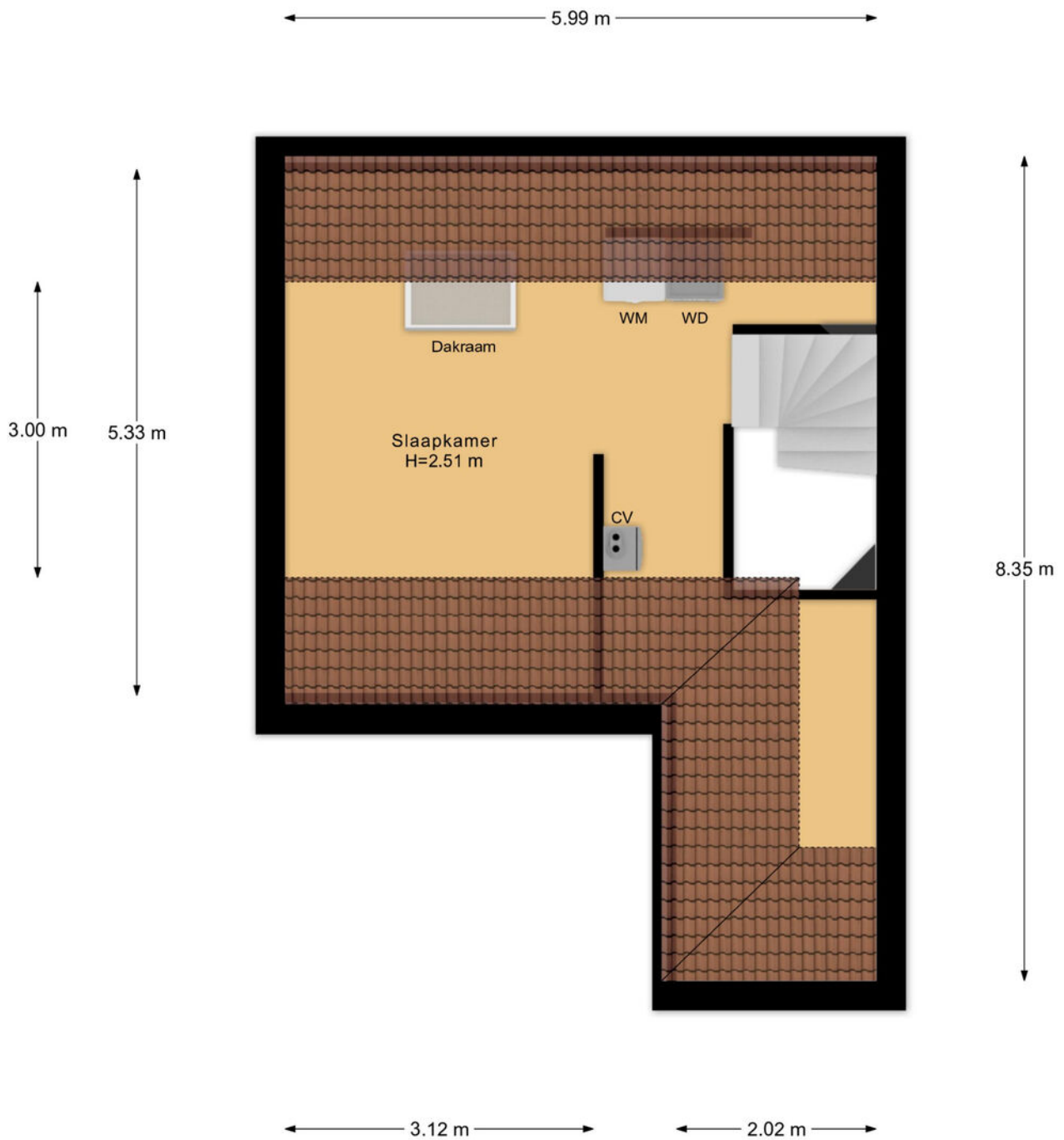
Begane Grond

Plattegrond



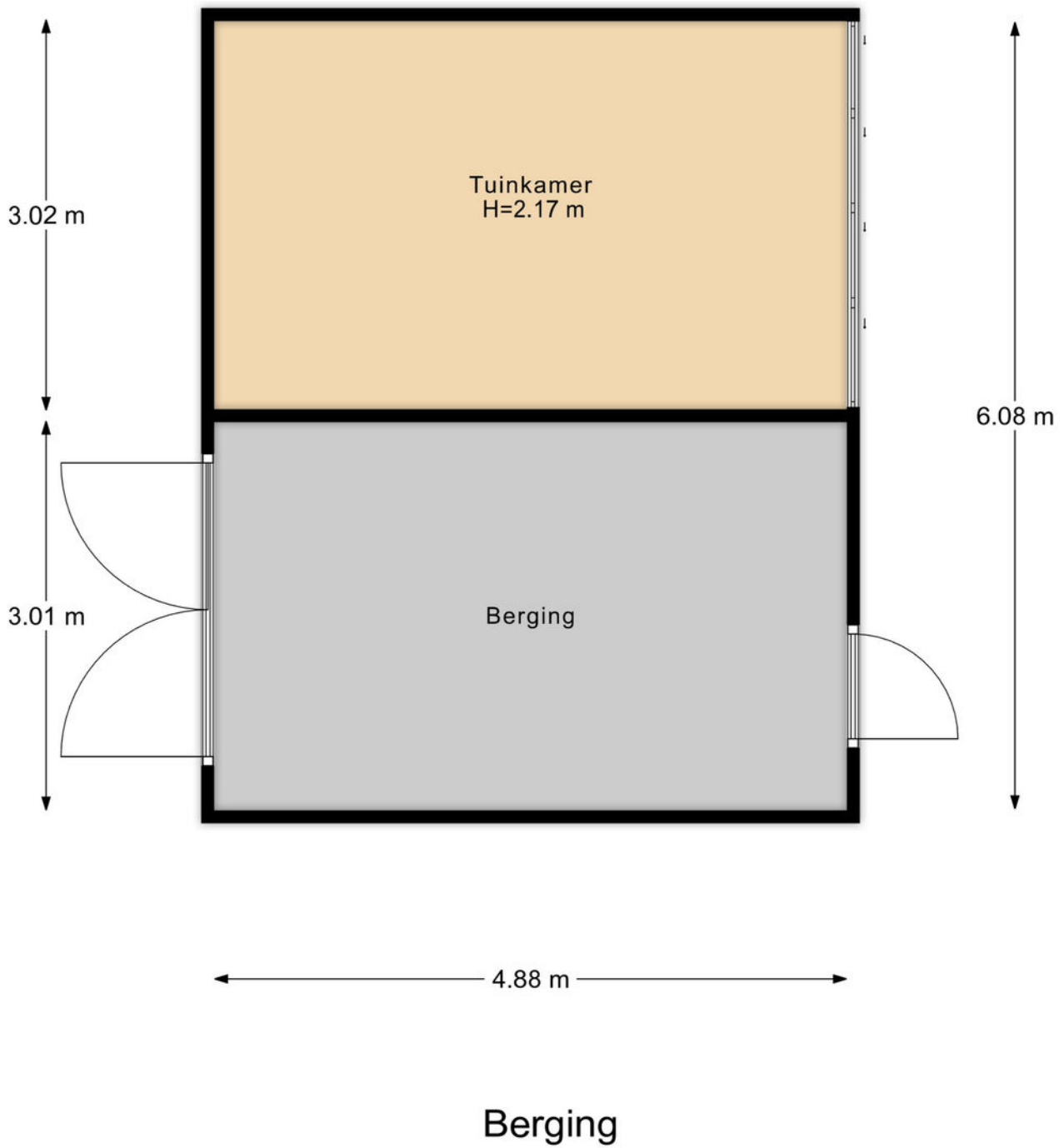
1e Verdieping

Plattegrond



Zolder

Plattegrond



Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Tv meubel

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- lamellen

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
 ↳ Gaat mee
 ↳ Ter overname

- oven
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- Quooker
- Wijnkast

X		
X		
X		
X		
X		
X		
X		
		X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

X		
X		
X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder

X		
X		
X		
X		
X		
X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

Rookmelders

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Warmwatervoorziening, te weten

X		
X		
	X	

Lijst van zaken

- CV-installatie

- boiler

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

X

X

X

X

X

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.



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