



**Neeskens**

MAKELAARS



**Vraagprijs**

**€ 309.000,- k.k.**

# **Kaaidijk 12** **Kortgene**

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!



# Noord-Beveland

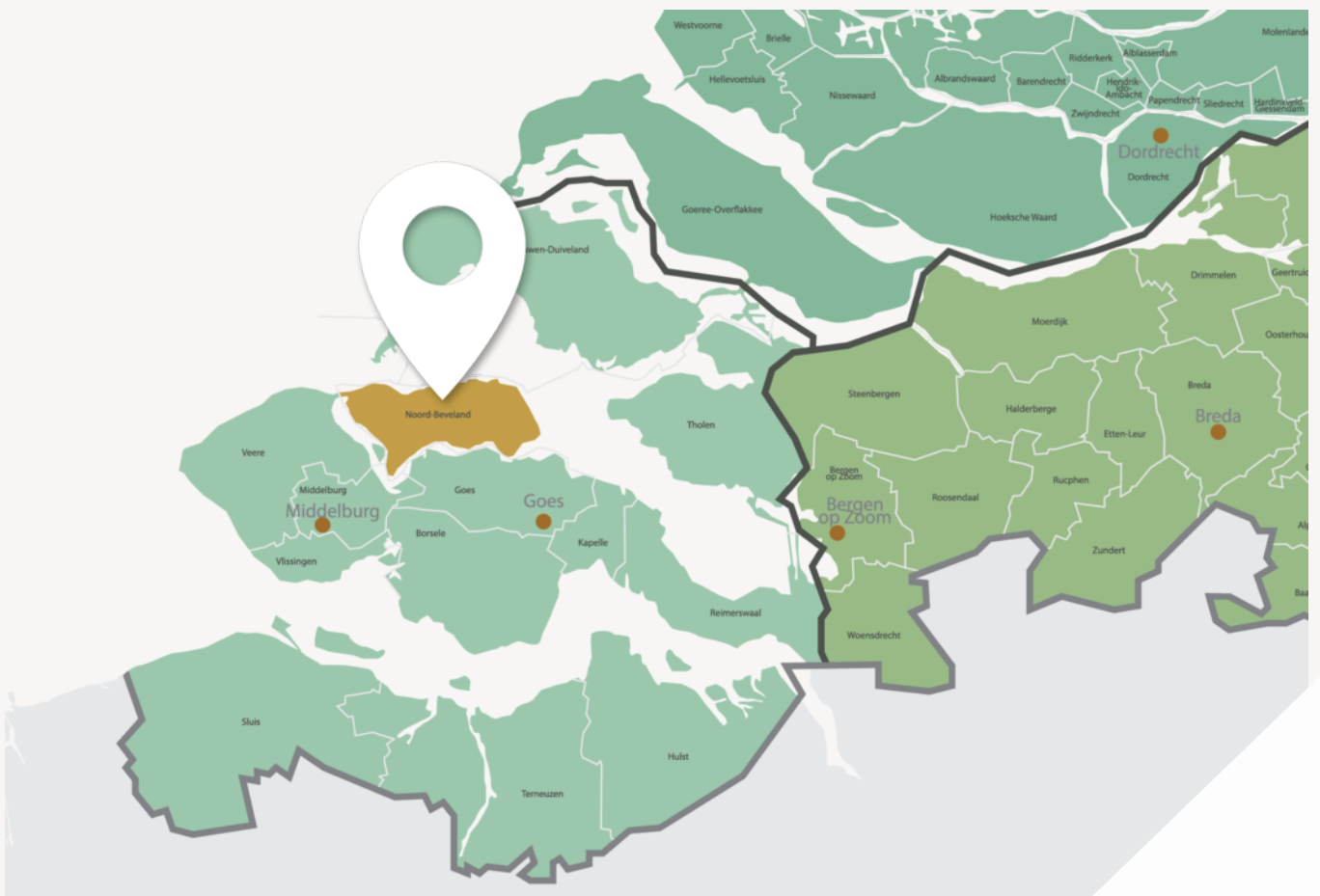


Tussen het Veerse Meer, de Noordzee en de Oosterschelde ligt Noord-Beveland. Hier vindt u geen drukte, maar weidse vergezichten, dijken, kreken en dorpen waar de tijd zich aanpast aan het ritme van de dag.

De zes dorpen: Kamperland, Colijnsplaat, Kortgene, Wissenkerke, Geersdijk en Kats,

bieden allemaal hun eigen karakter, met jachthavens, dorpshuizen, basisscholen en veel betrokken bewoners.

Het eiland is uitstekend bereikbaar via de Zeelandbrug en de Veerse Gatdam, waardoor steden als Goes, Middelburg en Zierikzee verrassend dichtbij liggen.



**Wonen in het hart van het water**



# Welkom op het eiland waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn

Ook het toerisme draagt bij aan levendigheid én voorzieningen, maar zonder dat het gebied zijn rust verliest.

De natuur is altijd dichtbij: fietspaden slingeren langs het water, wandelroutes leiden u over bloemendijken en door vogelrijke kreken. In de zomer leeft het eiland op met watersporters, terrassen en dorpsfeesten. In de winter keert de stilte terug, precies de rust waar veel mensen naar verlangen.

Van de jachthavens van Kamperland en Kortgene tot het uitzicht over Nationaal Park Oosterschelde bij Wissenkerke: dit is wonen in het hart van het water, met Goes, Middelburg en Zierikzee op korte afstand.

Woonoppervlakte

**87 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**2**

Perceeloppervlakte

**109 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**2001**

## Kenmerken van de woning

---

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	B
Type	Tussenwoning	<b>Schuur/berging</b>	
Verwarming	CV ketel, warmte terugwin installatie	Garage type	Inpandig
Merk	Intergas hre		
Bouwjaar	2021		

### Isolatie

Dakisolatie	Ja
Muurisolatie	Ja
Vloerisolatie	Ja
Dubbel glas	Ja

# Vraagprijs

€ 309.000,- k.k.



# Indeling

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

Op een aantrekkelijke locatie in Kortgene, met vrij uitzicht over het groen en op steenworp afstand van het Veerse Meer, staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning met een inpandige garage, twee royale slaapkamers, een moderne badkamer, een praktische bergzolder en een ruim balkon. De woning combineert veel leefruimte met een speelse indeling en een verzorgde, eigentijdse afwerking. De lichte woonkamer, de stijlvolle keuken in betonlook, de moderne badkamer en de royale garage zorgen samen voor een comfortabel geheel. Dankzij de grote raampartijen geniet u van veel natuurlijk licht en een prettige woonbeleving, terwijl het balkon een heerlijke plek biedt om van de buitenlucht, de groene omgeving én het dagelijkse vakantiegevoel nabij het Veerse Meer te genieten.

### Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal is afgewerkt met een warme houtlook vloer en strakke wanden en biedt toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte en de trap naar het souterrain. De toiletruimte is volledig betegeld in lichte tinten en voorzien van een toilet en een fonteintje.

Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonverdieping. Direct valt de hoeveelheid daglicht op dankzij de grote raampartijen aan beide zijden van de woning. De woonkamer is sfeervol ingericht met een warme houtlook vloer, strakke witte wanden en een fraaie combinatie van natuurlijke materialen. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke leefruimte is voor zowel het dagelijks leven als het ontvangen van gasten. Via de karakteristieke blauwe deuren staat de woonkamer in directe verbinding met het ruime balkon, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Grenzend aan de eetkamer bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een eigentijdse betonlook en geplaatst in een praktische U-opstelling. De grijze fronten, het doorlopende werkblad en de bijpassende achterwand geven de keuken een strakke en luxe uitstraling. Daarnaast beschikt de keuken over veel werk- en bergruimte en is deze voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Het grote raam boven het spoelgedeelte zorgt voor veel daglicht tijdens het koken.

Via de sfeervolle houten schuifdeur in de woonkamer bereikt u de trapopgang naar de eerste verdieping.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de moderne badkamer, een praktische vaste kast en de vlizotrap naar de zolder.

De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal en biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed, meerdere garderobekasten en aanvullende meubelen. Dankzij de drie ramen is deze kamer heerlijk licht en ontstaat een rustige en aangename sfeer.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en beschikt over twee ramen die zorgen voor een prettige lichtinval. Deze kamer is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is modern en smaakvol afgewerkt met grote witte wandtegels, een lichte tegelvloer en stijlvolle donkere accenten. De ruimte is praktisch ingedeeld en voorzien van een



# Indeling

inloopdouche met glazen douchewand en drainafvoer, een modern wandcloset en een eigentijds wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel. De spiegelkast boven het meubel biedt extra opbergruimte, terwijl het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De badkamer heeft een frisse en luxe uitstraling, waarin comfort en functionaliteit perfect samenkomen.

## Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder. Deze verdieping is ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en overige zaken die u niet dagelijks gebruikt.

## Souterrain

Onder de woning bevindt zich een royale inbandige garage. Dankzij de elektrische sectionaaldeur is de garage uitstekend bereikbaar voor een auto, motoren of fietsen. Daarnaast biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor opslag of het uitoefenen van een hobby. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de interne hal staat de garage rechtstreeks in verbinding met de woning, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak.

## Buitenruimte

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een royaal balkon dat is afgewerkt met houten vlonderdelen en voldoende ruimte biedt voor een comfortabele lounge- of eethoek. Een elektrisch zonneschermborg zorgt op warme dagen voor aangename schaduw. Vanaf hier kijkt u uit over de rustige woonomgeving met veel groen.

## Bijzonderheden

- Ruime tussenwoning met woonverdieping op straatniveau.
- Inbandige garage met Interne toegang van de garage naar de woning.
- Moderne keuken in stijlvolle betonlook.
- Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen.

- Twee ruime slaapkamers.
- Moderne badkamer met inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel.
- Praktische bergzolder bereikbaar via vlizotrap.
- Een ruim en zonnig balkon aanwezig.
- Gelegen in een rustige woonomgeving nabij voorzieningen en recreatiemogelijkheden.

Bent u op zoek naar een verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning met een inbandige garage, een moderne afwerking, royale buitenruimtes en een prachtige ligging met vrij uitzicht? Dan nodigen wij u van harte uit om Kaaidijk 12 in Kortgene zelf te komen bezichtigen.





# Binnenkijken in de woning





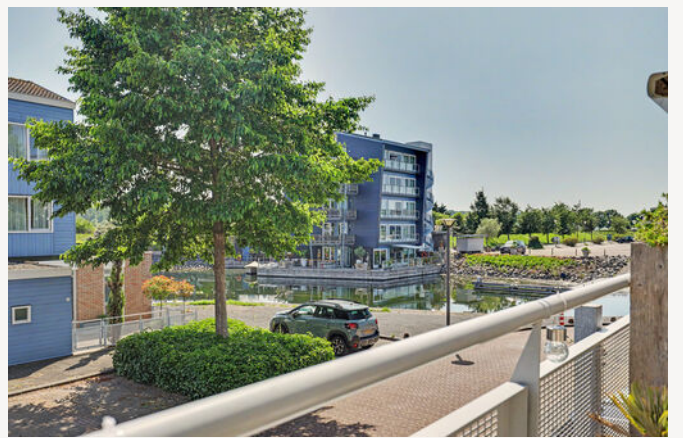
# Een blik achter de voordeur



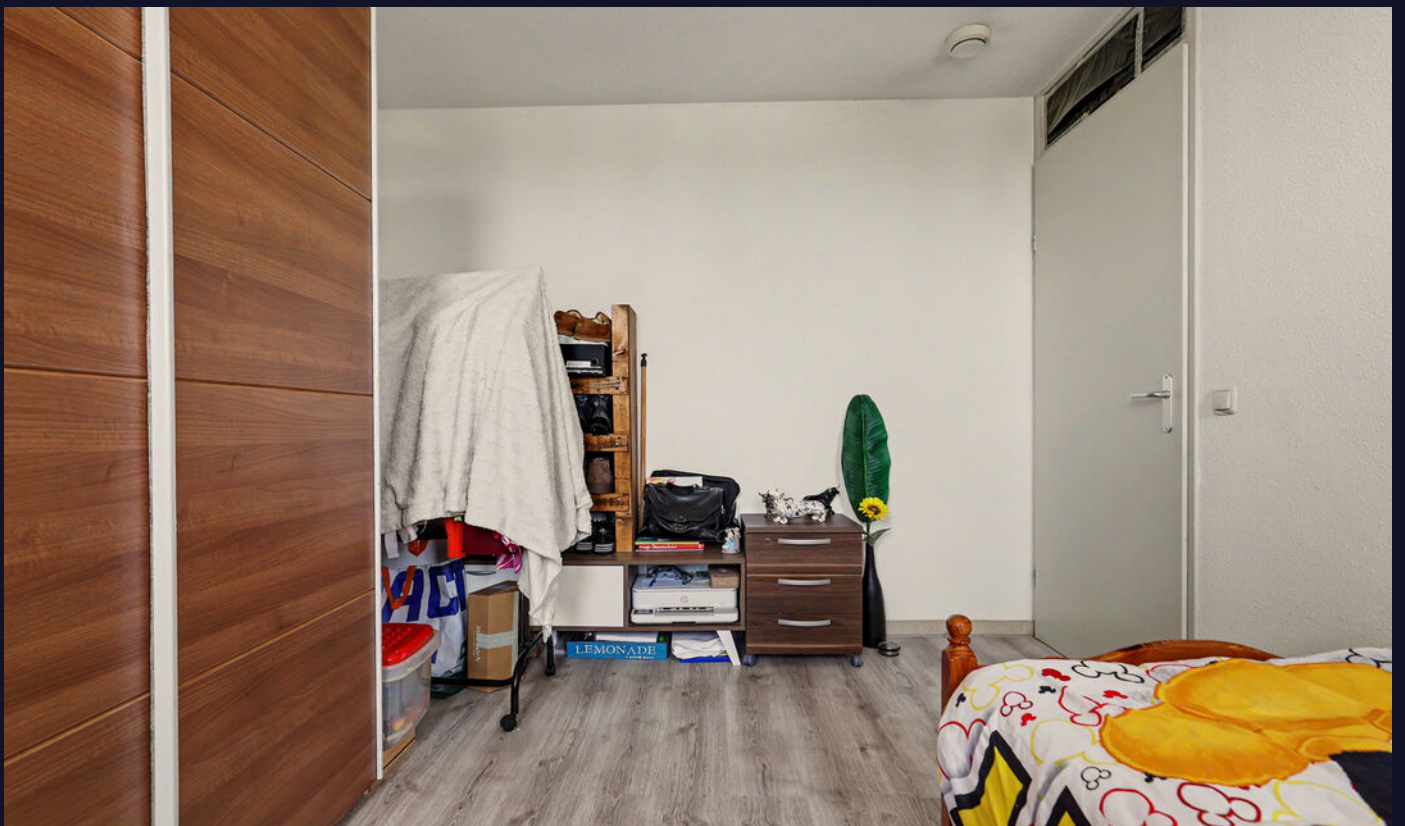
**Uw eigen woning  
verkopen?**

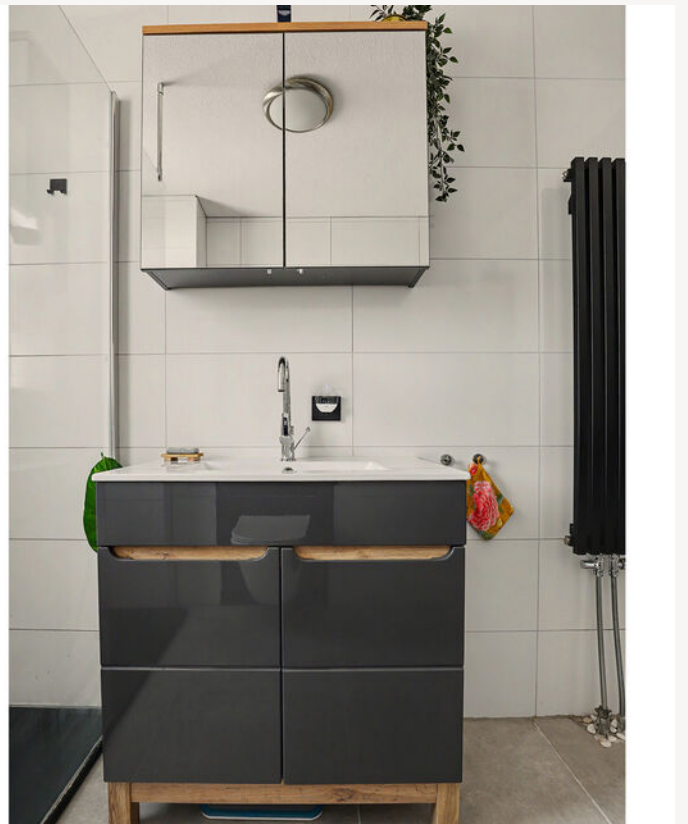
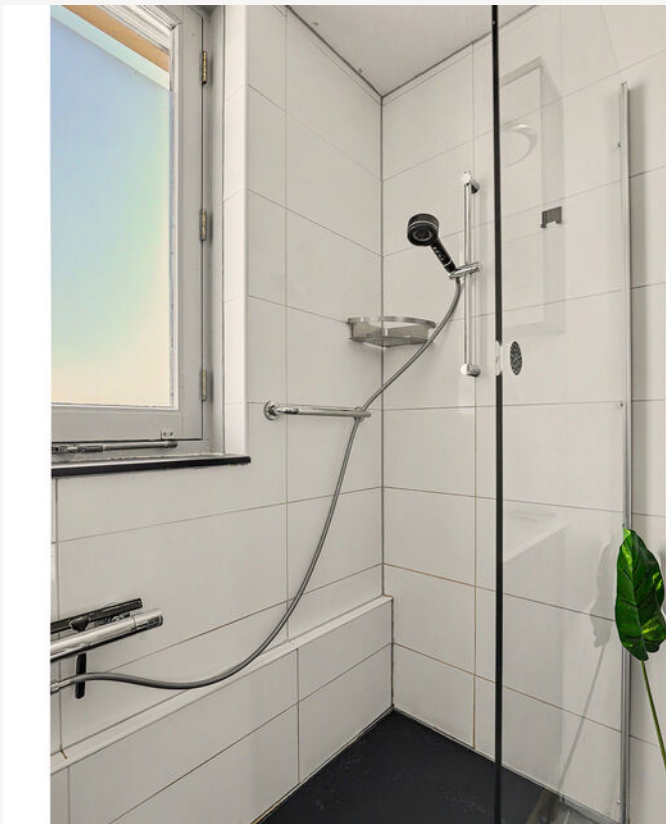
Vraag vrijblijvend  
advies















# Energielabel



Rijksoverheid

## Energielabel woning

**Kaaidijk 12**

**4484NP Kortgene**

BAG-ID: 1695010000017479

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel B

Registratienummer 771701019  
Datum van registratie 06-12-2019  
Geldig tot 06-12-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2000 t/m 2005
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaaperuimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



### 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

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaaperuimte(s)

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 Chantal Hols  
Examnummer 388095  
KvK nummer 64537285

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijkdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://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

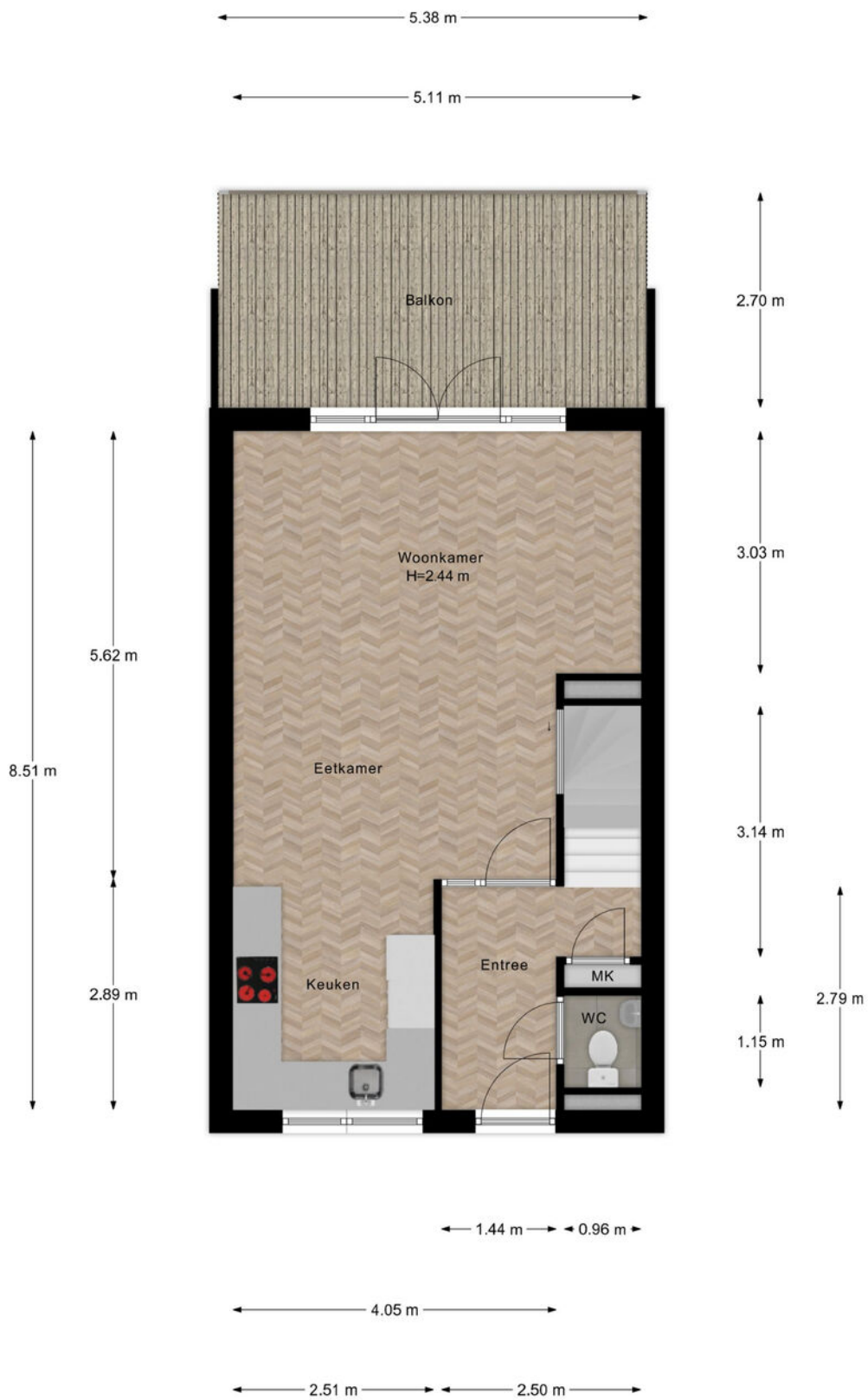
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



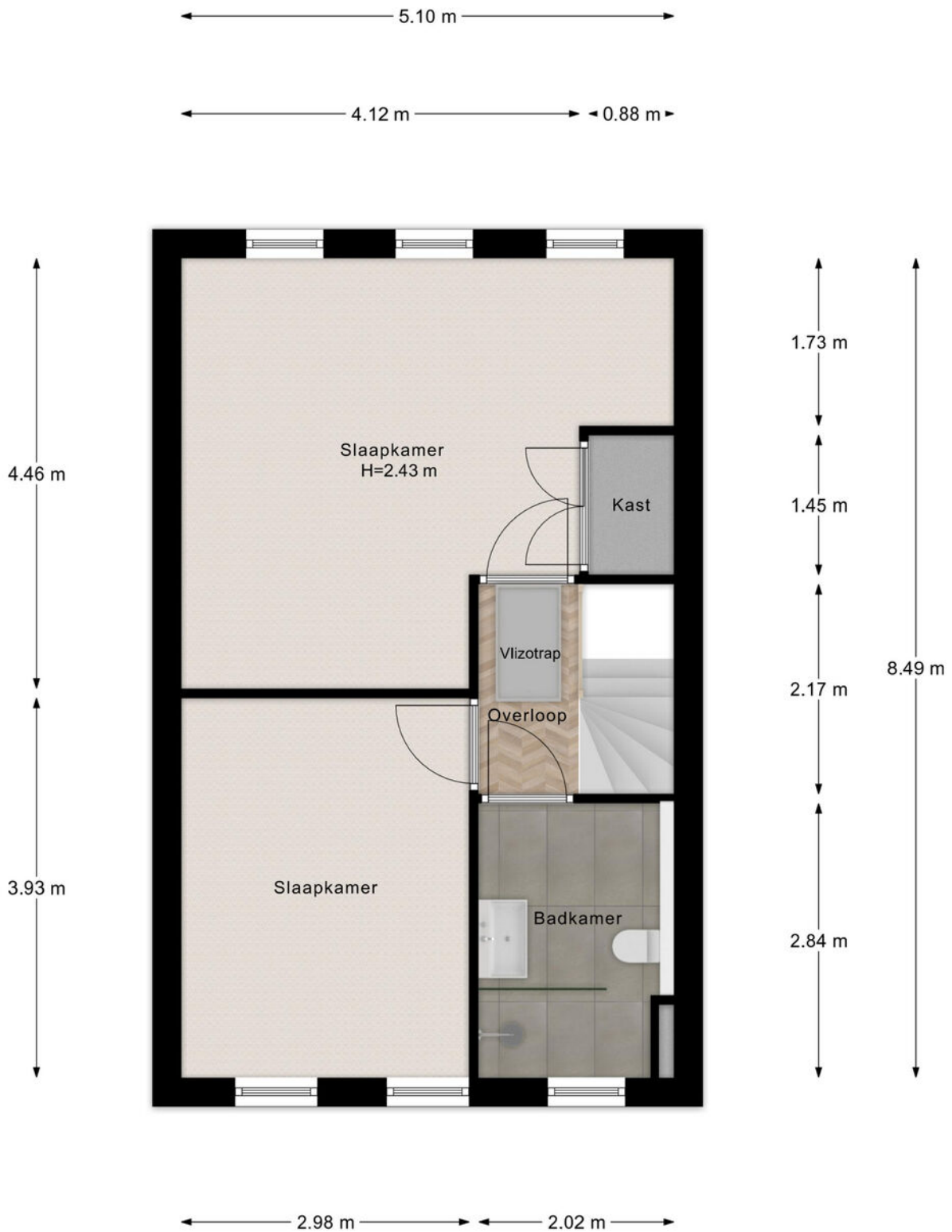
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kortgene</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 671</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Plattegrond



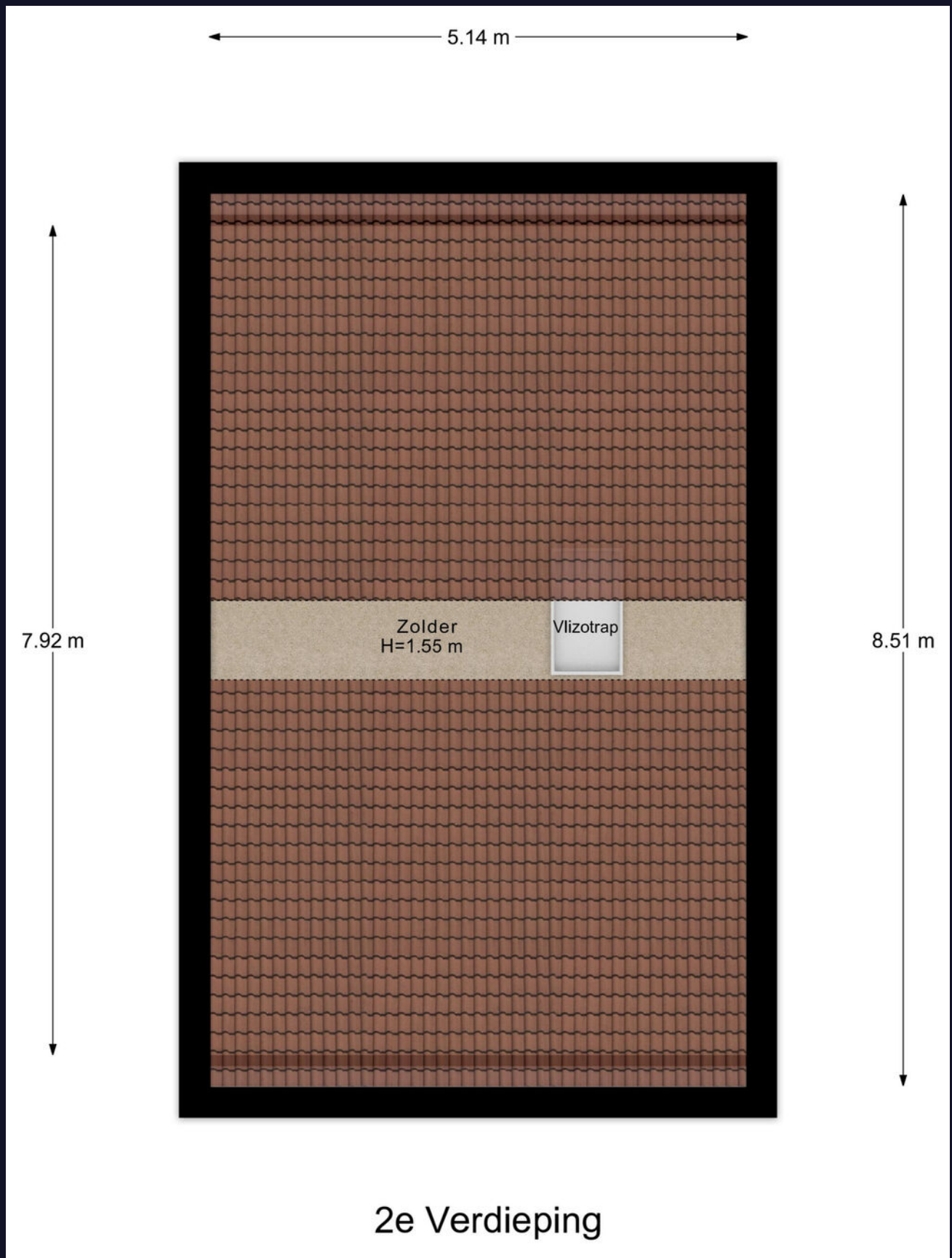
Begane Grond

# Plattegrond

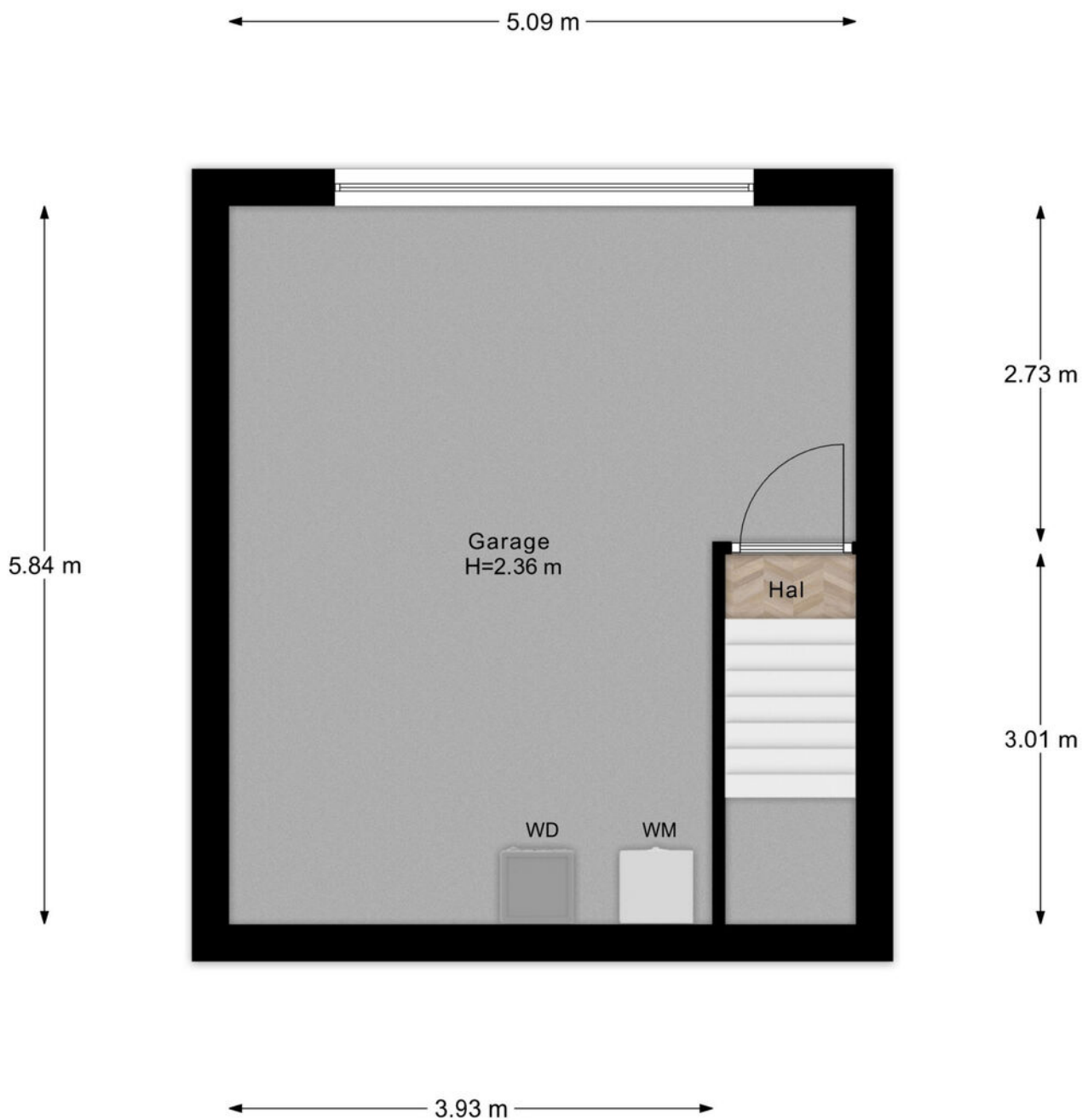


1e Verdieping

# Plattegrond



# Plattegrond



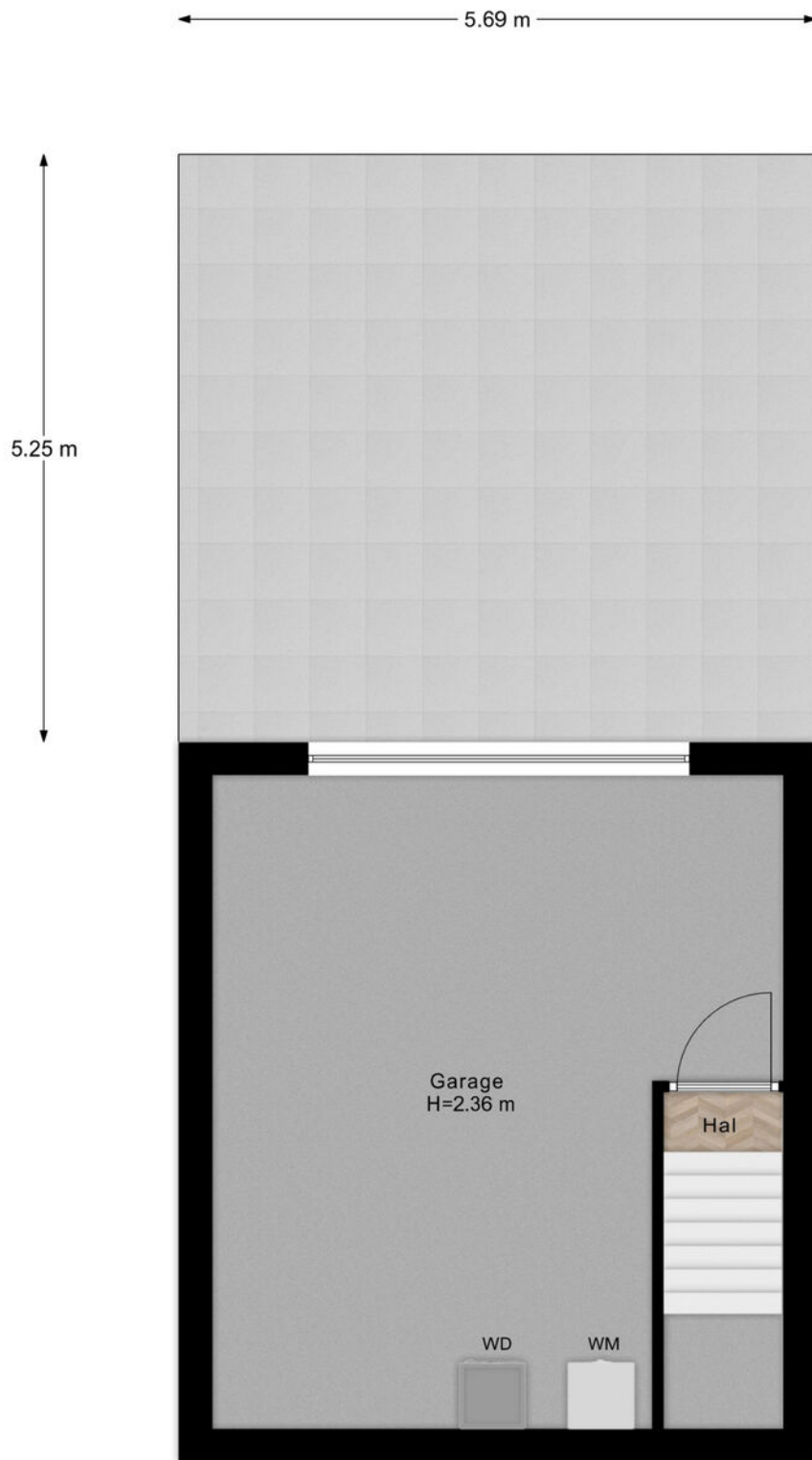
Souterrain

# Plattegrond



Begane Grond Tuin

# Plattegrond



Souterrain 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

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Kluis

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

# Lijst van zaken

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

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.



# 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)