



**Neeskens**  
MAKELAARS



**Vraagprijs**  
**€ 425.000,- k.k.**

# **Citadel 5** **Nieuwdorp**

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!



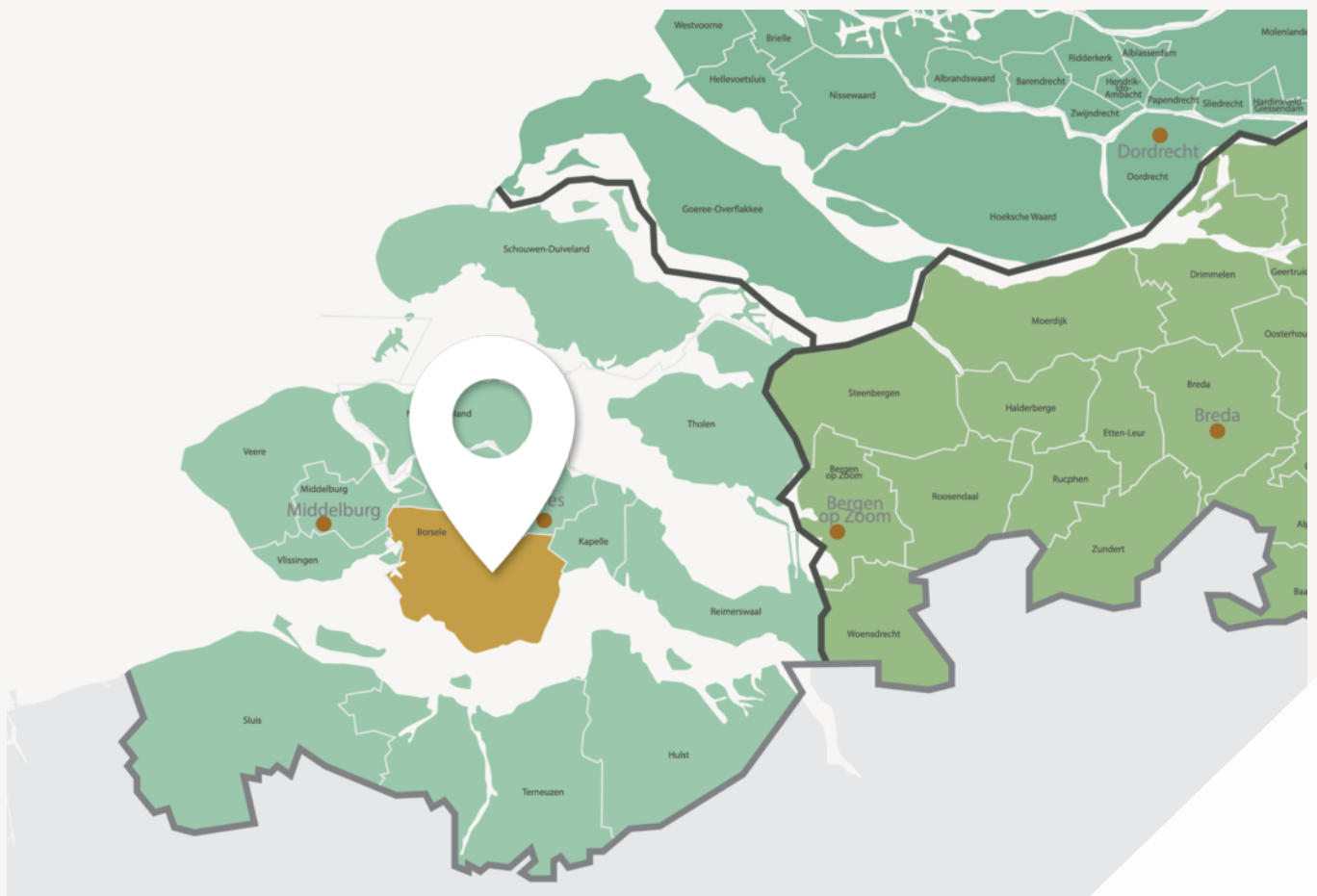
# Gemeente Borsele



De gemeente Borsele, in het hart van Zuid-Beveland, combineert ruimte, natuur en levendige dorpen. De streek staat bekend om haar bloemdijken, uitgestrekte polders en de unieke Zak van Zuid-Beveland

Deze gemeente beslaat een oppervlakte van zo'n 194,5 km<sup>2</sup>, waarvan ruim 5.300 ha uit

water bestaat, met de Westerschelde als natuurlijke grens. Met circa 23.100 inwoners en 15 diverse dorpskernen biedt Borsele een interessante mix van landelijke rust en levendig gemeenschapspotentieel. Borsele telt veertien dorpen (Heinkenszand, 'sGravenpolder, Borssele, Ovezande en Lewedorp), elk met een eigen identiteit.



**Frisse wind, sterke wortels: welkom in Borsele**



# Nuchter, groen en verrassend veelzijdig

Zo staat Borssele bekend om zijn historische rechthoekige stratenplan uit 1616 en monumentale molen, terwijl 'sGravenpolder met ruim 4.600 inwoners een van de grotere dorpen vormt.

Met de A58 en N62 zijn steden als Goes, Middelburg en Antwerpen vlot bereikbaar. Bovendien bent u binnen een uur in de Randstad. Borsele is een gemeente van contrasten: tussen uitgestrekte fruitboomgaarden, authentieke polders en industriële bedrijvigheid. De gemeente werkt actief aan natuurbehoud en biodiversiteit, met onder meer ecologische graslanden en behoud van knotwilgen en hoogstamfruitbomen.

Kortom: Gemeente Borsele biedt het beste van Zeeland: rust, ruimte, natuur én gemeenschap. Een gemeente vol potentieel waar wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan.

Woonoppervlakte

**139 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**2**

Perceeloppervlakte

**165 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1960**

## Kenmerken van de woning

|                 |                                                   |                        |                   |
|-----------------|---------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Soort           | Eengezinswoning                                   | Energielabel           | A                 |
| Type            | Vrijstaande woning                                | Staat onderhoud binnen | goed              |
|                 |                                                   | Staat onderhoud buiten | goed              |
| Verwarming      | C.v.-ketel,<br>warmtepomp,<br>houtkachel          | <b>Schuur/berging</b>  |                   |
| Merk            | Nefit Enviline                                    | Garage type            | Aangebouwd hout   |
|                 |                                                   | Berging                | Geen berging      |
|                 |                                                   | Parkeerfaciliteiten    | Openbaar parkeren |
| Tuin            | Achtertuint, voortuint,<br>zijtuint, tuint rondom |                        |                   |
| Ligging         | West                                              |                        |                   |
| <b>Isolatie</b> |                                                   |                        |                   |
| Dakisolatie     | Ja                                                |                        |                   |
| Muurisolatie    | Ja                                                |                        |                   |
| Vloerisolatie   | Ja                                                |                        |                   |

# Vraagprijs

€ 425.000,- k.k.



# Indeling

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

Bent u op zoek naar een verrassend ruime woning waar comfortabel wonen, hobby's, werken aan huis en volop bergruimte perfect samenkomen? Dan is Citadel 5 in Nieuwdorp absoluut een bezichtiging waard.

Deze uitstekend onderhouden woning biedt veel meer ruimte dan de voorzijde doet vermoeden. U beschikt hier over een royale woonkamer met indrukwekkende plafondhoogte, een moderne keuken met kookeiland, een slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond, meerdere slaapkamers op de verdieping, een sauna, een royale garage met verdieping én een groot balkon. Dankzij de praktische indeling, de multifunctionele ruimtes en de aanwezige zonnepanelen is dit een woning die klaar is voor de toekomst. Een ideale plek voor gezinnen, hobbyisten, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar net dat beetje extra ruimte.

### Begane grond

Via de entree komt u in de centrale hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken.

De royale woonkamer vormt samen met de eetkamer het hart van de woning. Dankzij de hoge plafonds, grote raampartijen en lichte afwerking voelt deze leefruimte bijzonder ruim en aangenaam aan. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel waar u gezellig kunt samenkomen met familie en vrienden. De sfeervolle vrijhangende houtkachel vormt hierbij een echte blikvanger en zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koudere maanden.

De eetkamer staat in open verbinding met de moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een tijdloze zwart-witte kleurstelling en beschikt over een kookeiland met barfunctie. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een

gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Dankzij de vele kasten, het royale werkblad en de praktische opstelling is dit een heerlijke plek voor kookliefhebbers.

Vanuit de entree bereikt u het slaap- en badkamergedeelte op de begane grond. De ruime slaapkamer beschikt over vaste kastruimte en biedt het comfort van gelijkvloers wonen. Aangrenzend bevindt zich de luxe badkamer, voorzien van een bubbelbad, dubbele wastafel, douchecabine en een heerlijke sauna waar u na een drukke dag volledig tot rust kunt komen.

Daarnaast beschikt de woning over een indrukwekkende garage met dubbele openslaande deuren en een praktische verdiegingsvloer. Dankzij de royale afmetingen is deze ruimte ideaal voor het stallen van meerdere voertuigen, het uitvoeren van hobby's, opslag of het combineren van wonen en werken aan huis.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Op de overloop vindt u extra kastruimte en een separaat toilet.

Verder bevinden zich hier twee slaapkamers, beide voorzien van praktische bergruimte onder de schuine kap. Dankzij de aanwezige dakramen beschikken de kamers over een prettige hoeveelheid daglicht. Hierdoor zijn deze ruimtes uitstekend geschikt als slaapkamer, logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.



# Indeling

Een bijzonder element van deze verdieping is het royale balkon dat centraal tussen de vertrekken is gelegen. Hier geniet u van een verrassend groene en beschutte buitenruimte met volop privacy. Er is voldoende plaats voor een comfortabele lounge- of zitopstelling, waardoor dit een heerlijke plek is om te ontspannen, een boek te lezen of te genieten van een kop koffie in de ochtendzon. De groene aankleding zorgt voor een sfeervolle uitstraling en geeft deze buitenruimte een uniek karakter.

Vanuit het balkon bereikt u bovendien de zolderverdieping boven de garage. Deze praktische ruimte beschikt over daglicht dankzij de aanwezige dakramen en biedt volop mogelijkheden als berging, hobbyruimte of werkplek.

## Tuin

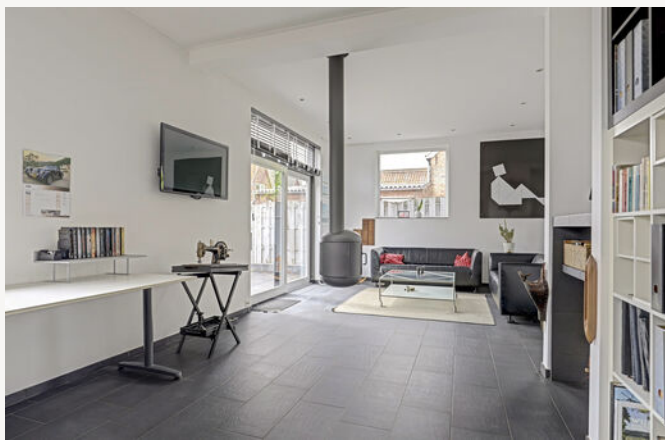
Rondom de woning bevindt zich een praktische en onderhoudsvriendelijke buitenruimte met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het royale balkon op de verdieping biedt daarnaast een aangename plek om buiten te zitten en te genieten van de rust en privacy die deze woning te bieden heeft.

## Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met verrassend veel woonruimte
- Royale woonkamer
- Sfeervolle vrijhangende houtkachel
- Moderne open keuken met kookeiland
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Luxe badkamer met bubbelbad, douche en dubbele wastafel
- Sauna aanwezig
- Royale buitenruimte/balkon met buitendouche op de verdieping
- Extra zolderruimte bereikbaar vanaf het balkon
- Zeer ruime garage met dubbele automatische openslaande deuren, verdiepingsvloer en lift
- Geschikt voor hobby, opslag of werken aan huis
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Voorzien van zonnepanelen en warmtepomp
- Veel bergruimte door de gehele woning

Zoekt u een woning met karakter, verrassend veel ruimte en talloze gebruiksmogelijkheden? Dan nodigen wij u graag uit om Citadel 5 in Nieuwdorp zelf te komen ervaren.



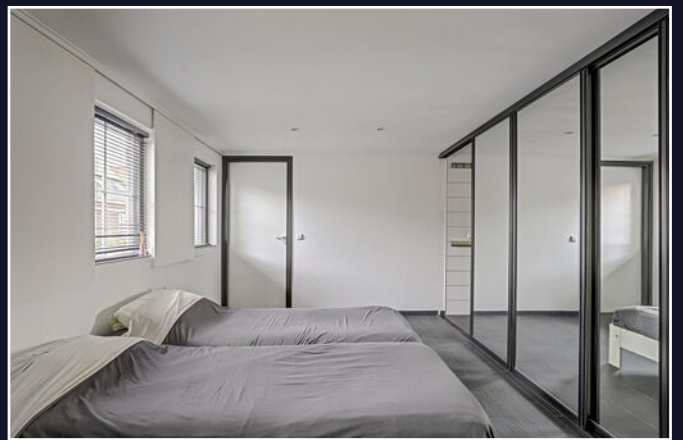
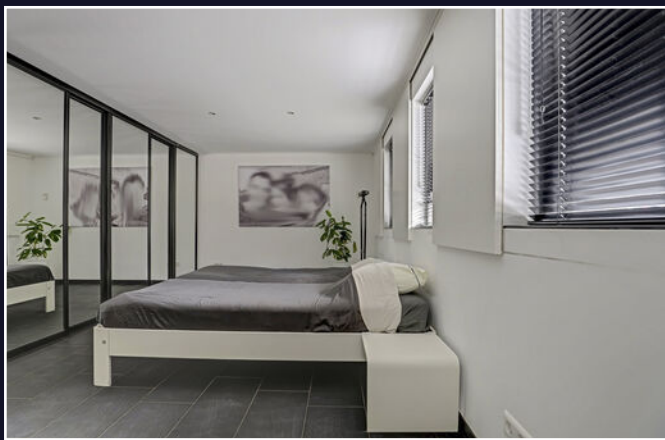




# Binnenkijken in de woning

---



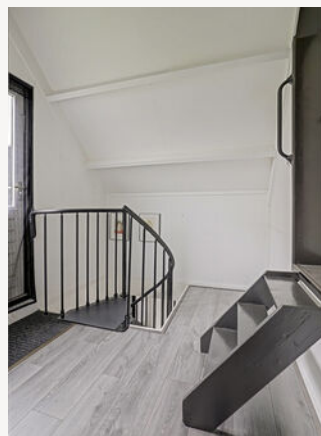


# Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning  
verkopen?

Vraag vrijblijvend  
advies









Vragen?  
Stel ze gerust.  
Wij denken met  
u mee.



# Energielabel

---

# 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 Borsele

Sectie AN

Perceel 182

kadaster

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.

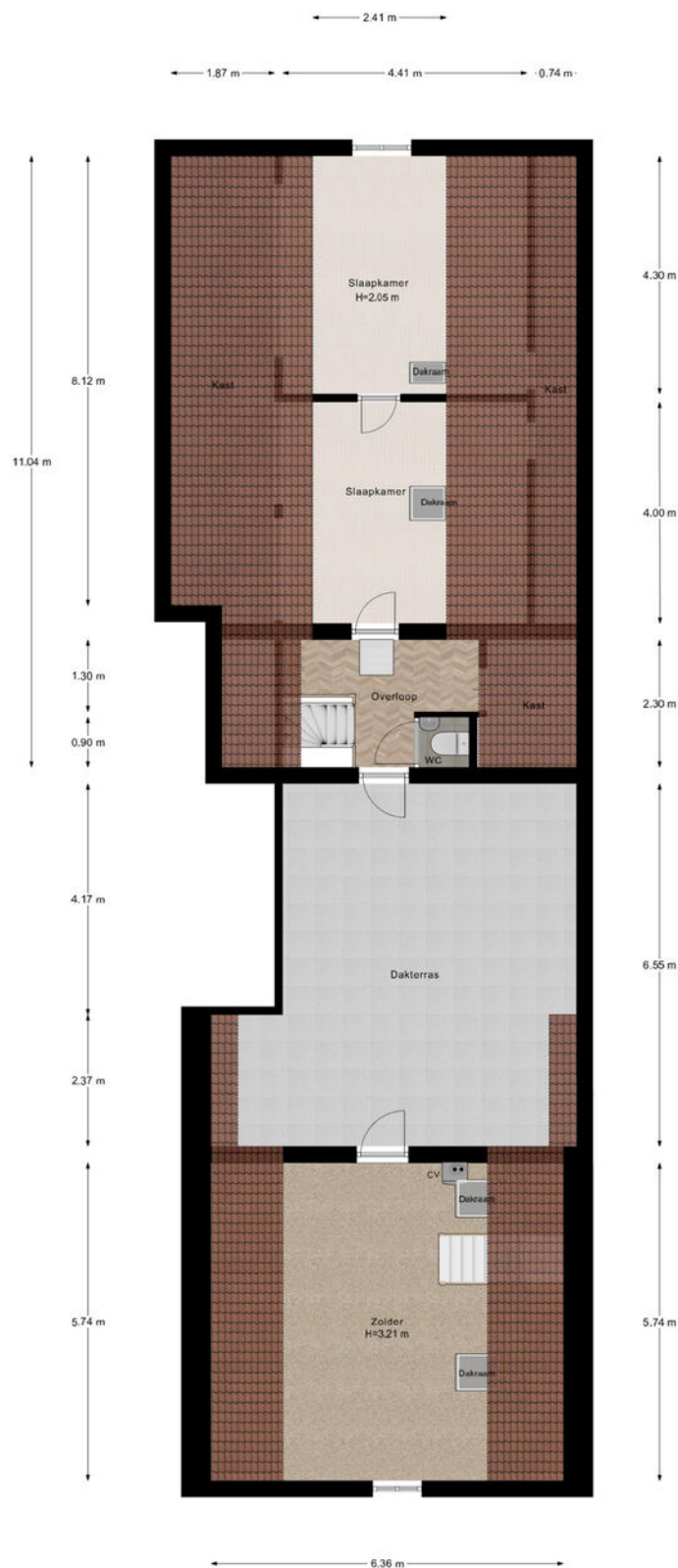
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

# 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

Houtkachel

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Alle kasten woonkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsel

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser

## Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- jacuzzi/whirlpool
- douche (cabine/schermb)
- stoomdouche (cabine)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toiletkast
- toilet

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Screens

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

# Lijst van zaken

↙ Blijft achter  
↙ Gaat mee  
↙ Ter overname

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- geiser

X

- Warmtepomp

X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Keukenblok schuur

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

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]

# 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)