



Welkom

Ruisweg 71 in Wemeldinge
Vraagprijs € 209.000 k.k.

Leuk dat u interesse
heeft in deze woning!



*Dit is een sfeerbeeld

Verrassend. Daadkrachtig.

Hallo.

Wij zijn Neeskens Makelaars. Een makelaarskantoor met een ijzersterk, verrassend & enthousiast team. Wij zetten ons in voor een geslaagde verkoop van uw woning. Ook helpen wij u in de zoektocht naar uw droomhuis.

Met het openslaan van deze brochure heeft u de eerste stap gezet. Hierin vindt u alle informatie over de woning. Uiteraard leiden wij u graag rond door de woning en beantwoorden wij al uw vragen. Enthousiast geworden over dit huis? Laat het ons weten!

Ruisweg 71, Wemeldinge

vraagprijs € 209.000 k.k.

Like ons en mis niks

Altijd op de hoogte zijn van ons nieuwste aanbod? Volg ons dan op Facebook & Instagram en meldt u aan bij ons Zoek & Match Systeem. Op onze socialmediakanalen houden wij u graag op de hoogte over de verkoop, nieuws & acties. Via Instagram krijgt u wekelijks een kijkje achter de schermen. Wij horen ook graag wat u bezighoudt en zijn benieuwd naar uw reactie, ervaringen en suggesties. Heeft u ons al geliked?



facebook.com/



instagram.com/neeskensmakelaars



neeskens.com/zoek-en-match

Maak kennis met onze makelaars:



Wilco Neeskens



Henri Butijn



Heidi Boeder



Christian Koster



Martin van Ieperen



Ko Stokx



Wilmar van Haaften



Bart van der Maas



Wim Kooijman



Adjan Sterkenburg



Hans Witte



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

62 m²

SLAAPKAMERS

2

PERCEELOPPERVLAKE

348 m²

BOUWJAAR

2020

Soort : Bungalow
Type : Vrijstaande woning

Bouwjaar : 2020
Woning

Verwarming : Warmtepomp

Schuur/Berging : Geen garage
Garage Type

Tuin : Tuin rondom

Isolatie woning : Volledig geïsoleerd

Indeling

Vrijstaand recreatiechalet met moderne afwerking, verzorgde tuin, overkapping en 62 m² woonoppervlakte. Het chalet is gelegen op een prachtig perceel huurgrond (jaarlijkse huursom circa 1.595,00). De huidige eigenaar verhuurd het chalet voor recreatief gebruik. Bij de originele aankoop is de volledige BTW teruggevraagd (2020) van de fiscus, momenteel bedraagt de nog te betalen btw euro 16.400,00 per 1 januari 2025. Indien u besluit om het recreatiechalet uitsluitend voor eigen gebruik te kopen, dan wordt de koopsom verhoogd met nog te betalen btw bedrag.

Op een rustige locatie aan de Ruisweg 71 in Wemeldinge staat dit keurig onderhouden, recreatiechalet. Met een woonoppervlakte van circa 62 m², een stijlvolle afwerking en een fraai aangelegde tuin met overdekt terras is dit de perfecte plek voor wie op zoek is naar comfort, rust en privacy. De recreatiewoning ligt op korte afstand van de Oosterschelde en wordt omringd door groen. Binnen treft u een lichte, royale woonkamer met hoge plafonds en grote raampartijen, een luxe open keuken, twee comfortabele slaapkamers, een moderne badkamer én een praktische bijkeuken. Buiten kunt u het hele jaar door genieten onder de overkapping, met uitzicht op een verzorgde en sfeervol ingerichte tuin. Of u nu op zoek bent naar een tweede woning, een fijne recreatieplek of een rustige uitvalsbasis dicht bij de natuur, dit chalet biedt het allemaal.

Begane grond

Via uw eigen oprit bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot het toilet, de badkamer en beide slaapkamers. De gehele woning is verzorgd afgewerkt met een moderne vloer, strakke wanden en plafonds die extra hoog zijn voor een ruimtelijk effect. De lichte woonkamer is een echte blikvanger dankzij de royale glaspartijen tot aan het plafond. Via de schuifdeuren stapt u zo het terras op. De woonkamer staat in open verbinding met de luxe keuken, uitgevoerd in een stijlvolle hoekopstelling met witte kastfronten en een donker werkblad. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, separate oven, koelkast, vriezer en vaatwasser, allemaal fraai geïntegreerd. Achterin het chalet bevindt zich de bijkeuken met

aansluitingen voor uw wasmachine en droger, extra bergruimte en een deur naar de tuin.

De hoofdslaapkamer is royaal en voorzien van een grote schuifkastenwand. De tweede slaapkamer biedt eveneens voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, of kan dienen als werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is modern vormgegeven met betonlook elementen en witte wandtegels. U beschikt hier over een ruime inloopdouche, een strak wastafelmeubel en een raam voor natuurlijk licht en ventilatie.

Tuin

De tuin rondom het chalet is keurig onderhouden en biedt volop privacy. Aan de achterzijde bevindt zich een royaal betegeld terras met een moderne overkapping, perfect om het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Er is ruimte genoeg voor een zithoek, een eettafel en ligstoelen.

De kavel is omzoomd met groene hagen en grenst aan een watergang met rietkraag, wat zorgt voor een vrij en natuurlijk uitzicht. Aan de voorzijde van het perceel is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bijzonderheden

- * Woonoppervlakte: ca. 62 m²
- * huurgrond, jaarlijkse huur bedraagt euro 3.067,00 (2025)
- * parkkosten bedragen jaarlijks euro 1.595,00 (2025)
- * nog te betalen/verrekenen btw per 1 januari 2025 euro 16.400,00
- * chalet wordt momenteel verhuurd t/m 31 dec 2025
- * Volledig gelijkvloers en instapklaar
- * Twee slaapkamers
- * Hoog plafond en veel lichtinval
- * Luxe keuken met inbouwapparatuur
- * Moderne badkamer en praktische bijkeuken
- * Royale tuin met overkapping en terras
- * Eigen oprit met parkeerplaats voor 2 auto's
- * Rustige ligging nabij natuur, water en recreatie
- * Uitstekend geschikt als tweede woning of recreatief verblijf

Ruisweg 71 in Wemeldinge biedt u een stijlvolle, comfortabele en duurzame recreatiewoning op een unieke locatie. Hier ervaart u ruimte, rust en een moderne woonbeleving in het hart van Zeeland.

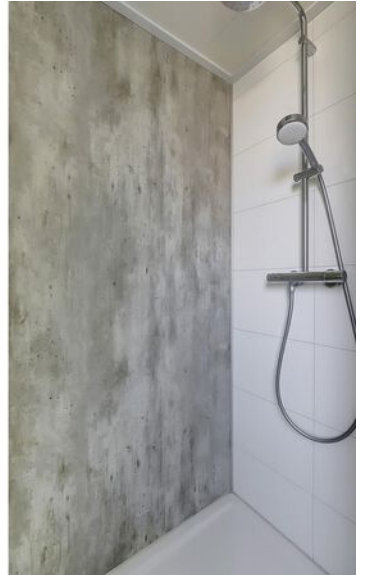






Hulp nodig
bij de aankoop
van uw droomhuis?
Onze makelaar
helpt u graag!













Hotspots

Gemeente Kapelle



Winkelen

Voor de dagelijkse boodschappen biedt Kapelle maar liefst 3 supermarkten! Daarnaast zijn er diverse bakkers, slager, bloemisten en overige winkels op het dorp.

Wemeldinge

Even uitwaaien aan de zeedijk? Wemeldinge is gelegen langs de oosterschelde en biedt in de zomermaanden heerlijke verkoeling aan het water. Uiteten? Wemeldinge biedt diverse gezellige eetgelegenheden.

Sportief

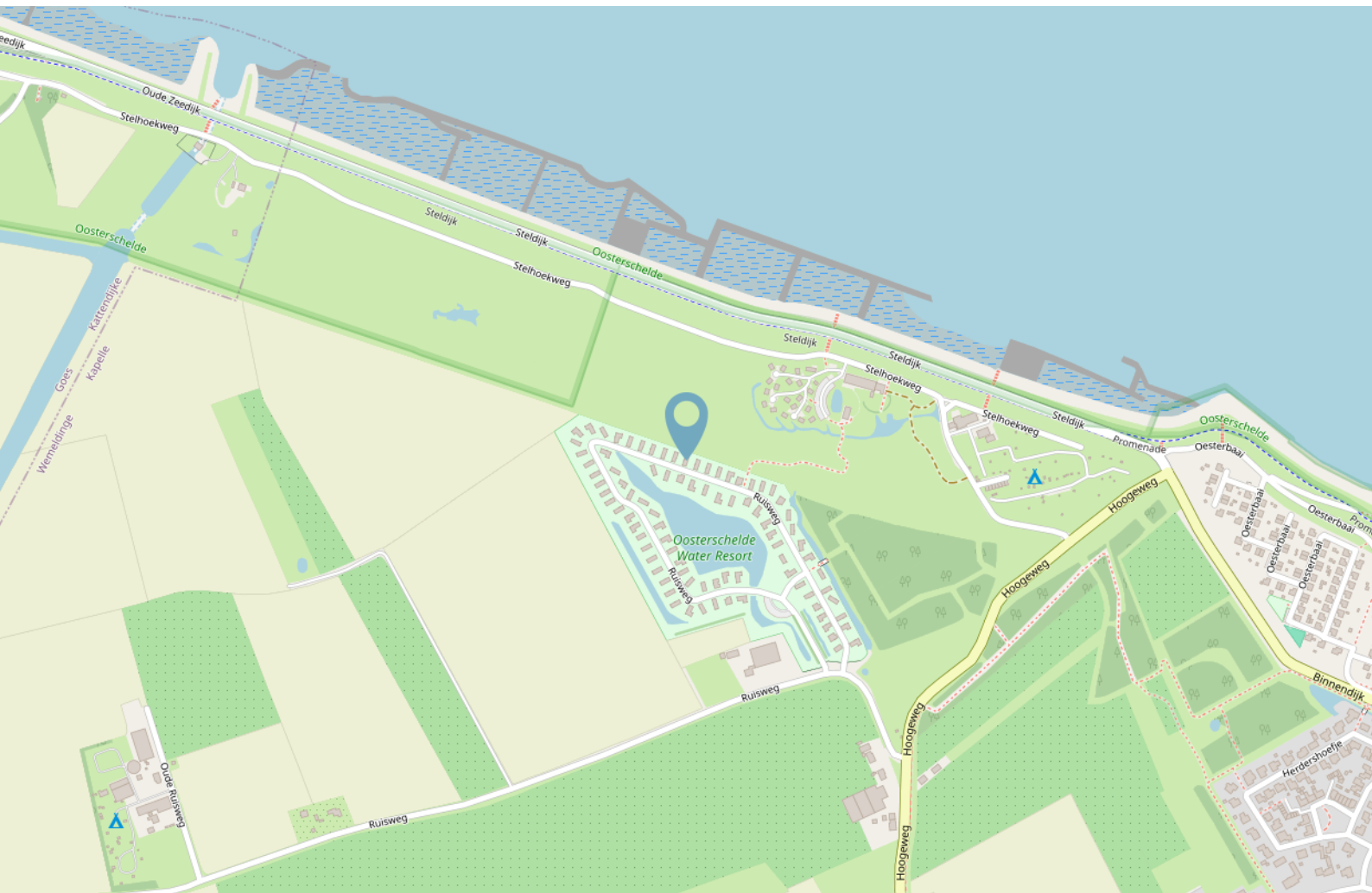
De gemeente Kapelle is goed voorzien op het gebied van sportgelegenheden. Kapelle biedt een eigen voetbal- en korfbalvereniging. Daarnaast biedt het dorp een zwembad, sporthal en tennisbaan.

Centraal

De gemeente Kapelle is centraal gelegen. Via de Vierwegen is er een uitstekende ontsluiting naar de A58 richting Bergen op Zoom, Antwerpen & Vlissingen.



Kapelle heeft ook een treinstation waar ieder half uur een trein vertrekt richting Vlissingen of Roosendaal.



Energielabel

Energie label woningen

Registrationsnummer
722823046

Datum registratie
20-12-2023

Geldig tot
17-11-2033

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie			Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1	Gevels	+ ++	7	Verwarming	Warmtepomp	nee ja
2	Gevelpanelen	n.v.t.	8	Warm water	Warmtepomp	nee ja
3	Daken	+ ++	9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4	Vloeren	++	10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
5	Ramen	+ ++	11	Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6	Buitendeuren	++	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 36,3 %
---	--	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Opnamedetails

Adres

Ruisweg 71
4424MN Wemeldinge
BAG-ID: 0678010000158856

Naam

T. Dollee

Examennummer

1287.4060.1699

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Detailaanduiding

Bouwjaar 2017

Compactheid	3,52
-------------	------

Vloeroppervlakte 61 m²

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Woningtype

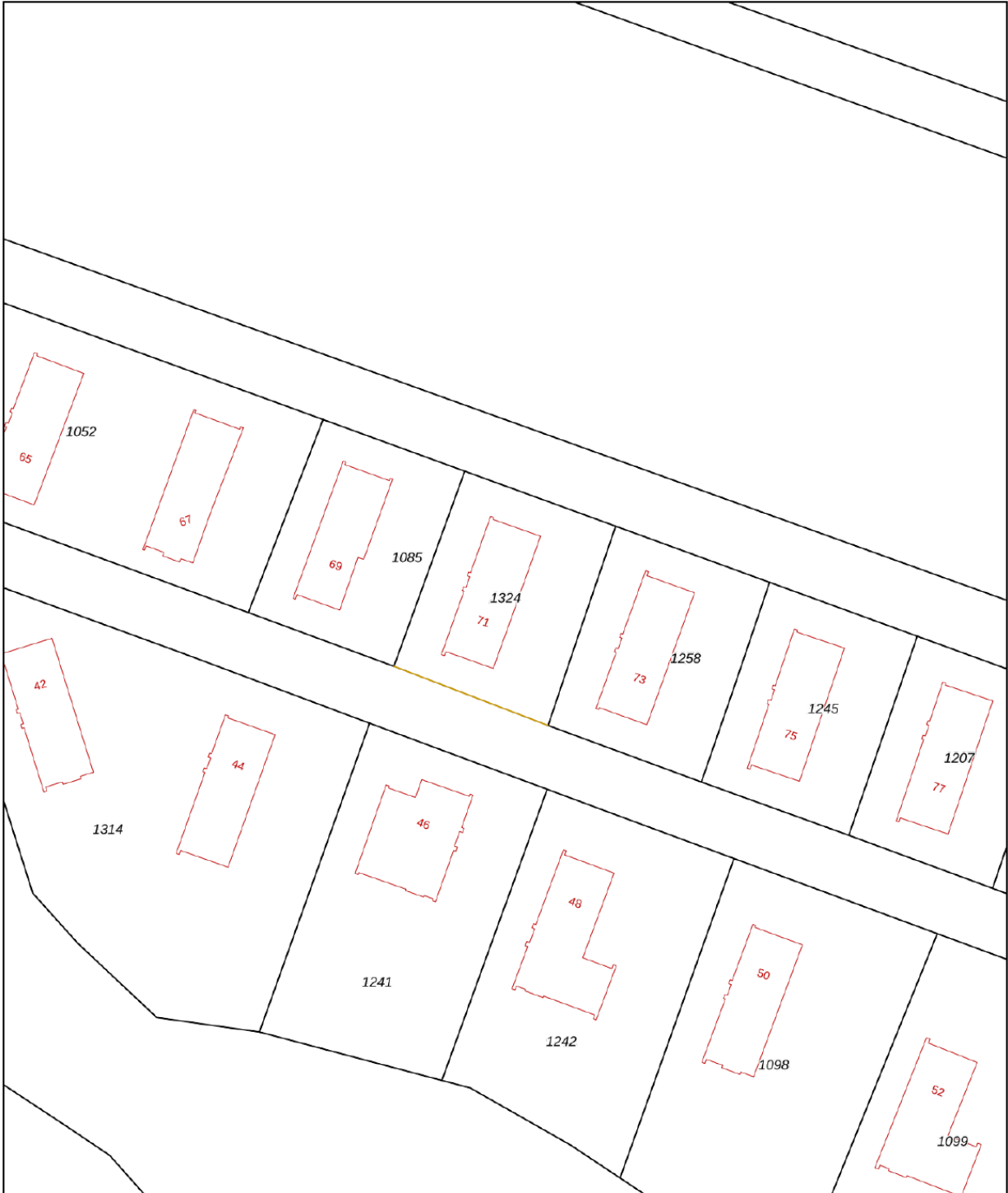
Vakantiewoning



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Kapelle	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1324	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2025 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

Belangrijke vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van bindingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt. Kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden) zijn hierin een belangrijk on-

derwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt op gemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar van de VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper de makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de VBO een hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie

nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

*Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- lamellen

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsel

X

- Aanwezige schilderijen binnen

X

- Fauteuil

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

Lijst van zaken

↙ Blijft achter

↙ Gaat mee

↙ Ter overname

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- Vereiste keuken inboedel voor verhuur (bestek/glazen/pannen/enz)

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- Doucherekje in douche

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

- Warmtepomp

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

(Broei)kas

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Piknicktafel / 2 ligstoelen / opbergbak buiten

X

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

Gratis



Benieuwd
naar de waarde
van uw woning?

Adviesgesprek

Bent u nog in de oriënterende fase en benieuwd naar de mogelijke opbrengst van uw woning? Wij komen graag eens bij u langs voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

Onze makelaars geven u graag advies op maat, gericht op uw eigen situatie. Neem contact op met één van onze vestigingen.

neeskens.com/diensten