



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 389.000,- k.k.

Noordweg 23 **Sint Philipsland**

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!

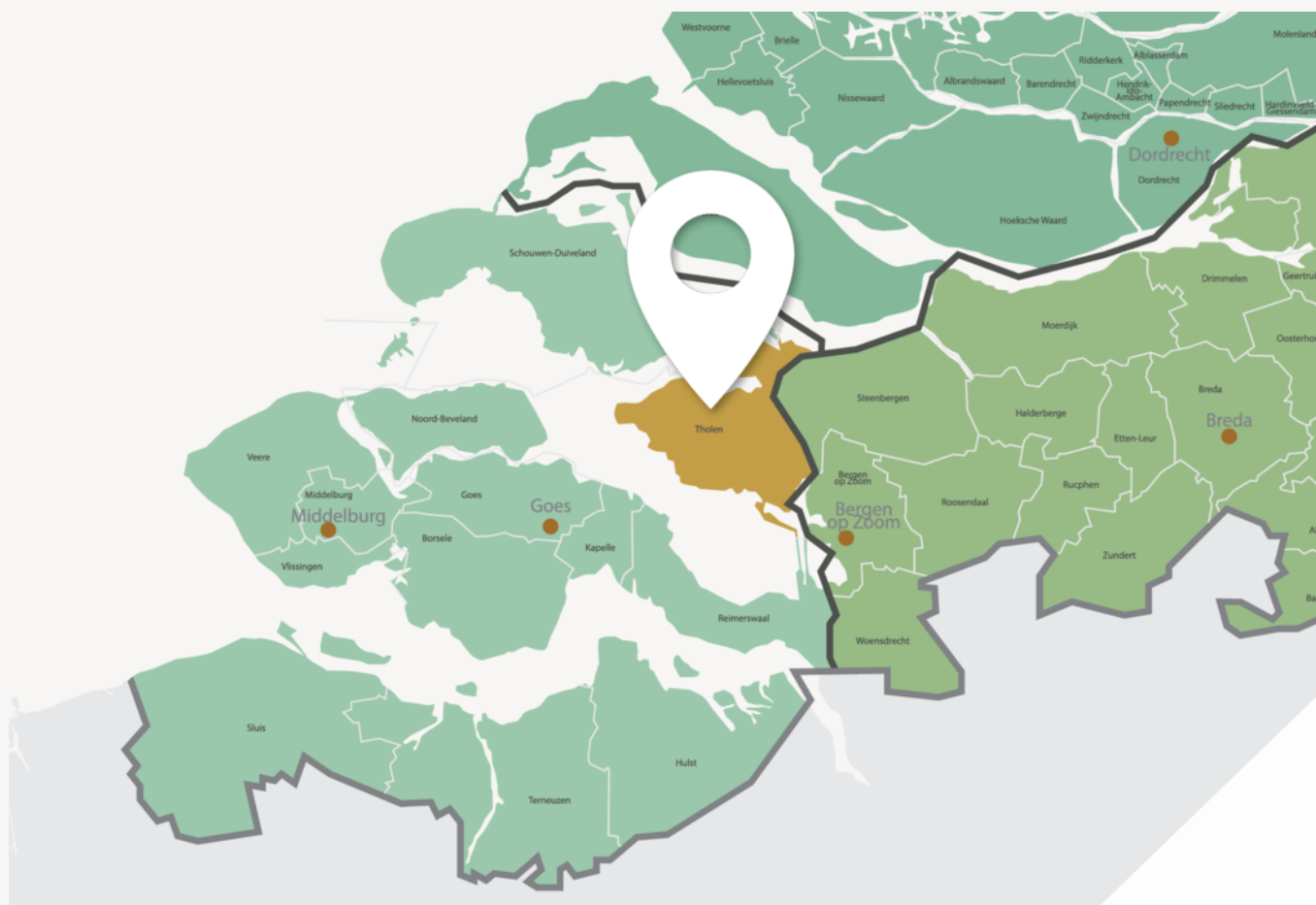


Gemeente Tholen



Tholen is een plek waar water en land elkaar ontmoeten, een eiland, goed bereikbaar maar met een eigen karakter. Omringd door de Oosterschelde, het Schelde-Rijnkanaal en de Krabbenkreek, ligt het midden in de natuur, en tegelijk op korte afstand van steden als Bergen op Zoom, Goes en Antwerpen. Die ligging maakt Tholen aantrekkelijk voor wie bewust kiest: voor

rust én bereikbaarheid. Het landschap is weids en afwisselend. Polders en kreken, bloemrijke dijken, slikken en schorren: je hoeft niet ver te gaan om buiten te zijn. Fietzers, wandelaars, vogelliefhebbers en watersporters vinden hier volop ruimte. De natuur is hier geen decor, ze is deel van het dagelijks leven. De dorpen op het eiland hebben elk hun eigen gezicht.



Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel



Wonen op Tholen: rustig, compleet en bereikbaar

Je vindt er historische straatjes, karakteristieke gebouwen, actieve verenigingen, sportclubs en scholen. Er is een bloeiend sociaal leven, maar ook genoeg ruimte om op jezelf te zijn. Van jonge gezinnen tot mensen die juist later in hun leven opnieuw kiezen voor rust en kwaliteit: Tholen trekt een diverse groep bewoners aan. Mensen die het stadsleven achter zich laten, maar niet de levendigheid.

Wie hier gaat wonen, kiest voor een plek waar het goed toeven is: met voorzieningen dichtbij, vriendelijke buren, en een omgeving die je uitnodigt om te ontspannen, te ontdekken en het leven buiten te beleven. Tholen is sociaal levendig, maar niet opdringerig, mensen kennen elkaar, zonder dat het voelt als een grote stad met anonieme buurten.

Woonoppervlakte

128 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

328 m²

Bouwjaar

1925

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	D
Type	Eindwoning	Staat onderhoud binnen	goed
		Staat onderhoud buiten	goed
Verwarming	C.V.-ketel (huur), vloerverwarming gedeeltelijk	Schuur/berging	
Merk	Nefit	Garage type	Geen garage
Bouwjaar	2024	Berging	Vrijstaand steen
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Tuin	Achtertuin, voortuin		
Ligging	West		
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Nee		
Vloerisolatie	Ja		

Vraagprijs

€ 389.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan een rustige straat in Sint Philipsland staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning met een diepe, fraai aangelegde achtertuin, een luxe woonkeuken, drie slaapkamers en twee badkamers. De woning combineert karaktervolle details met hedendaags wooncomfort en biedt volop ruimte voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar een instaplare woning met een hoog afwerkingsniveau.

Binnen valt direct de sfeervolle afwerking op, met strak gestucte wanden, fraaie ornamenten, moderne kleuren en een stijlvolle gietvloer die op de begane grond doorloopt. De luxe woonkeuken vormt een echte blikvanger, terwijl de royale tuin een heerlijke plek biedt om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Met drie slaapkamers, een badkamer op zowel de begane grond als de verdieping en een praktische bijkeuken is dit een woning die klaar is voor de toekomst.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de woonkeuken.

De woonkamer is een sfeervolle en lichte leefruimte waar grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. De ruimte is afgewerkt met een moderne gietvloer in een lichte betonlook tint, gecombineerd met strak afgewerkte wanden en fraaie sierlijsten langs het plafond. De aanwezige schouw vormt een charmant detail dat de ruimte extra karakter geeft. Aan de achterzijde zorgt de schuifpui voor een directe verbinding met de tuin. Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken, die zonder twijfel één van de absolute eyecatchers van de woning is. De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle groen-grijze kleurstelling en beschikt over een groot kookeiland met barfunctie. Hier is volop

ruimte om te koken, te dineren en gezellig samen te komen. De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met plafondafzuiging, een oven, vaatwasser en een geïntegreerde spoelopstelling. Daarnaast is er ruimte voor een royale Amerikaanse koelkast. Ook hier loopt de moderne gietvloer naadloos door, wat zorgt voor een rustige en luxe uitstraling.

Grenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met extra bergruimte, aansluitingen voor de wasapparatuur en een buitendeur.

Verder beschikt de begane grond over een extra kamer die uitstekend kan worden gebruikt als werk of hobbykamer. Naast deze kamer bevindt zich een badkamer. Deze badkamer is uitgevoerd in lichte kleuren en beschikt over een douche, wastafelmeubel en toilet. Tevens is de gehele benedenverdieping voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, een bergkast en de tweede badkamer bereikbaar.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een brede dakkapel, grote raampartijen en een fraaie donkergrijze houtlook vloer. De vaste kastenwand biedt volop bergruimte en dankzij het vrije uitzicht ervaart u hier een heerlijk gevoel van rust en ruimte.

De overige slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en dankzij de dakkapellen voorzien van veel daglicht. Hierdoor zijn deze kamers uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.



Indeling

De badkamer op deze verdieping heeft een luxe wellness-uitstraling. De ruimte is uitgevoerd met lichte mozaïektegels gecombineerd met donkere elementen rondom het hoekbad en het wastafelmeubel. Een groot dakraam zorgt voor een aangename lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Hier beschikt u over een royaal hoekbad en een moderne wastafel, waardoor deze badkamer een heerlijke plek is om tot rust te komen.

Tuin

De achtertuin is met recht een verlengstuk van de woning te noemen. Dankzij het royale perceel en de verzorgde aanleg biedt deze tuin volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven.

Direct achter de woning ligt een ruim terras dat perfect aansluit op de woonkeuken en woonkamer. Verder beschikt de tuin over een groot gazon, sierborders, volwassen beplanting en diverse zitplekken. De centrale ronde plantenborder vormt een sfeervol middelpunt van het geheel. Door de diepte van het perceel is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden.

Achter in de tuin bevindt zich een royale vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. De tuin biedt daarnaast veel privacy en een prettig gevoel van ruimte.

Bijzonderheden

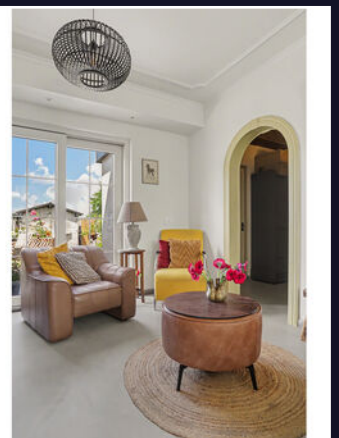
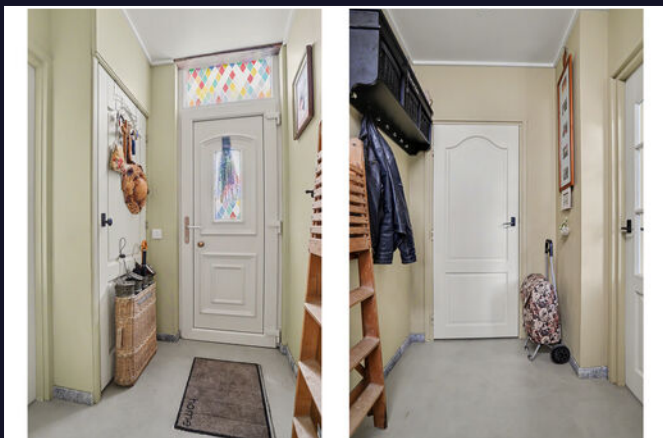
- Royale gezinswoning met drie slaapkamers
- Luxe woonkeuken met kookeiland
- Moderne gietvloer op de gehele begane grond
- Twee badkamers aanwezig
- Praktische bijkeuken met wasruimte
- Extra kamer op de begane grond, ideaal als kantoor of hobbykamer.
- Ruime hoofdslaapkamer met vaste kastenwand
- Dakkapellen zorgen voor extra ruimte en licht op de verdieping
- Diepe en fraai aangelegde achtertuin
- Vrijstaande berging aanwezig
- Instapklaar en verzorgd afgewerkt
- Gelegen aan een rustige straat in Sint Philipsland

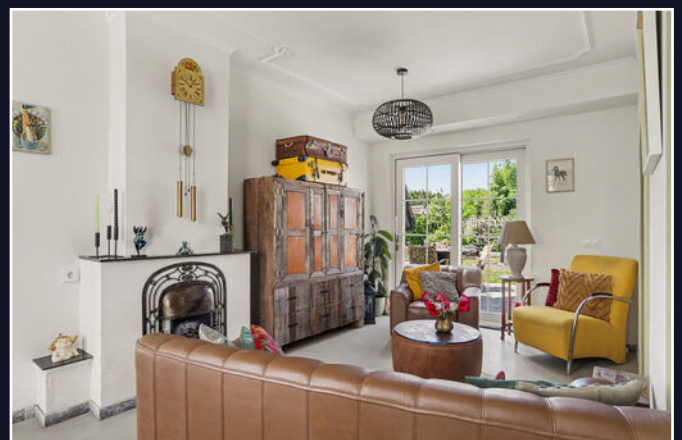
Bent u op zoek naar een verrassend ruime woning met een luxe woonkeuken, drie slaapkamers, twee badkamers en een prachtige tuin? Dan is Noordweg 23 in Sint Philipsland absoluut een bezichtiging waard. Wij laten u deze complete woning graag persoonlijk zien.





Binnenkijken in de woning





Een blik achter de voordeur

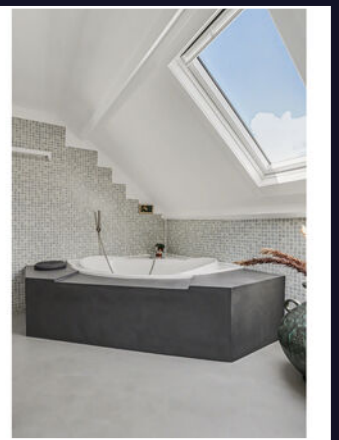


Uw **eigen** woning
verkopen?

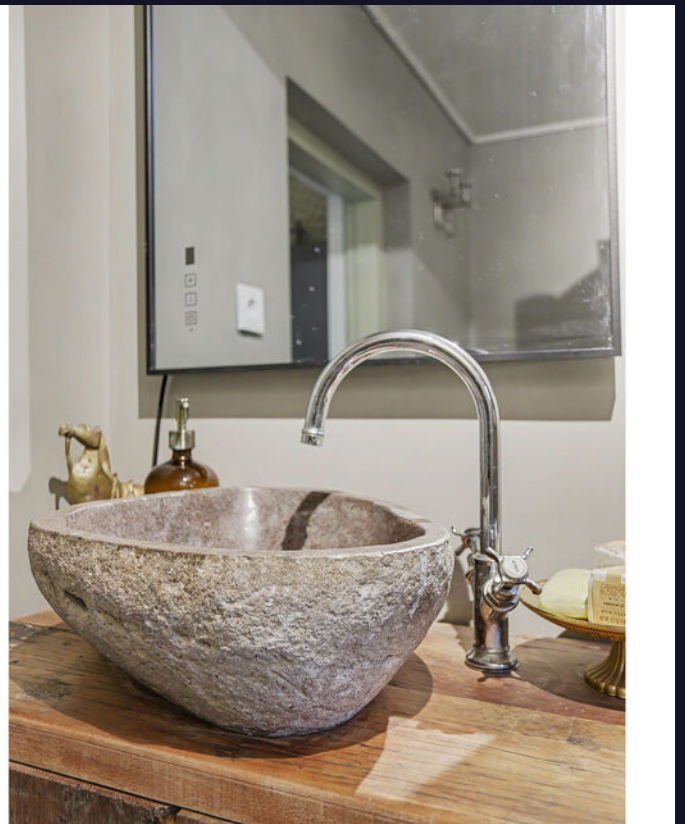
Vraag vrijblijvend
advies











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





Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
667141662

Datum registratie
13-07-2022

Geldig tot
08-07-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

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

Noordweg 23
4675RN Sint Philipsland
BAG-ID: 0716010000028735

Detailaanduiding

Bouwjaar 1925
Compactheid 1,98
Vloeroppervlakte 131m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

M Oldriks

Vakbekwaamheidsnummer

62317

Certificaathouder
Energielabel.com

Inschrijfnummer 85018708
SKGIKOB 012364

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 4 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Philipsland
Sectie H
Perceel 178 en 179

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

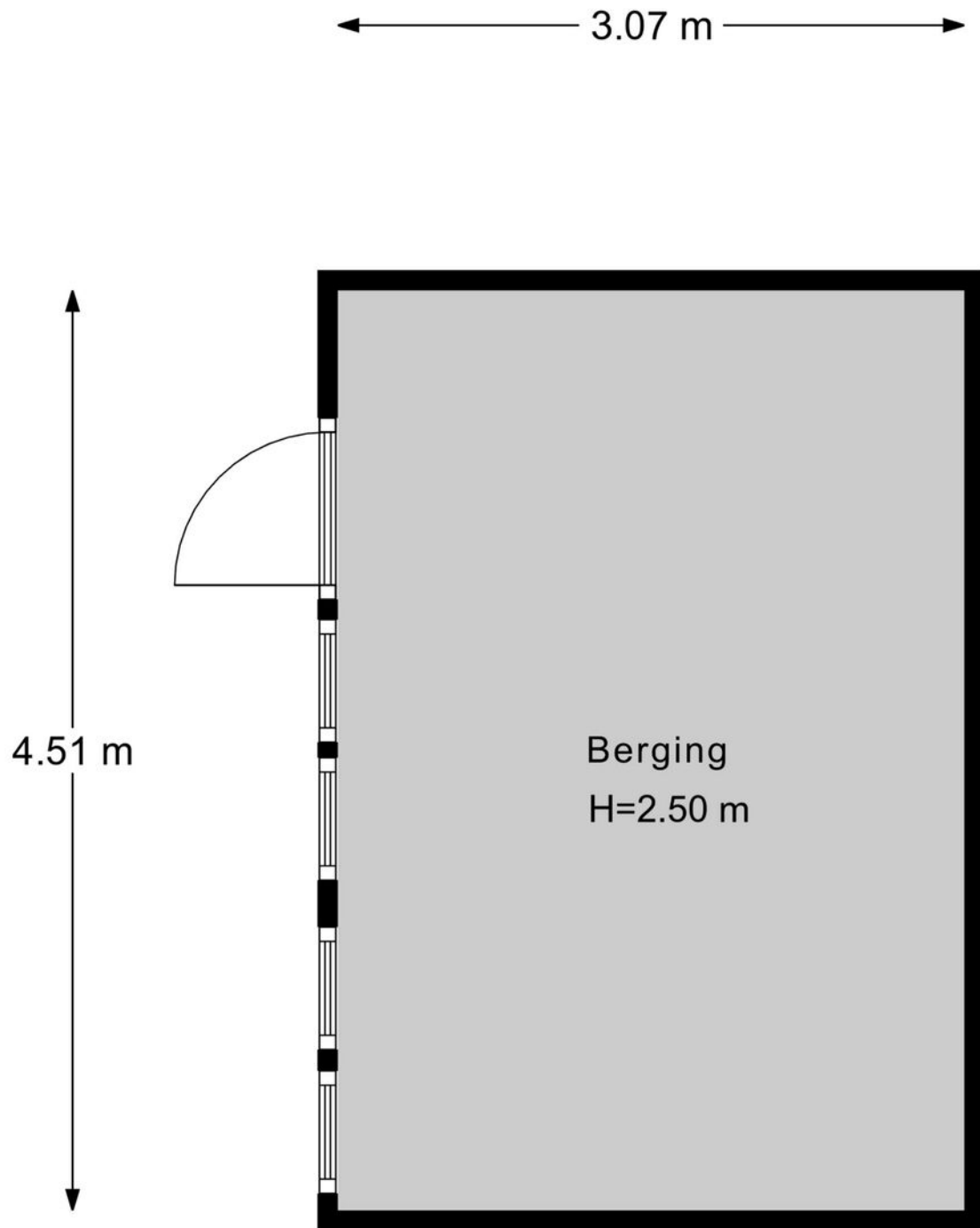


Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond



Berging

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

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

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- Beton cirrë

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

- koelkast
- vriezer
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser

X
X
X
X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

X
X
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- wastafelmeubel
- planchet
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder

X
X
X
X
X
X
X
X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Rolluiken

X
X
X
X
X
X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

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.

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
www.neeskens.com