



Kooijman

MAKELAARDIJ

Trotse partner van de Neeskens Groep



Vraagprijs

€ 849.000,- k.k.

Stoofheule 9 **Nieuwerkerk**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

Kooijman Makelaardij

Trotse partner van de Neeskens Groep

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 Kooijman Makelaardij

Team Kooijman

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



Woonoppervlakte

216 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

627 m²

Bouwjaar

2010

Kenmerken van de woning

Soort	Villa	Energielabel	A++
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	goed tot uitstekend
		Staat onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, warmtepomp	Dak woning	
		Schuur/berging	
		Garage type	Aangebouwd steen
		Berging	Vrijstaand hout
Tuin	Tuin rondom	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	Zuid		
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Ja		

Vraagprijs

€ 849.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Vrijstaand, royaal en instapklaar wonen op toplocatie in Nieuwerkerk!

Aan een rustige straat in Nieuwerkerk staat deze moderne, energiezuinige (label A++) vrijstaande woning met royale leefruimtes, vier slaapkamers, een luxe badkamer, een garage én een fraai aangelegde tuin met stijlvolle overkapping. De woning is uitstekend onderhouden en combineert comfort, duurzaamheid, ruimte en een hoogwaardige afwerking op aantrekkelijke wijze. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en bieden vanuit de woning een prachtig vrij uitzicht over de voorliggende landerijen. Tevens is de woning voorzien van een hybride warmtepomp, zonnepanelen, waterontharder en twee airco's. Met onder andere een royale woonkamer, moderne leefkeuken, multifunctionele extra kamer op de begane grond en een verzorgde buitenruimte is dit een woning die direct een gevoel van thuis komen oproept.

Begane grond

Via de ruime entreehal met meterkast, toiletruimte en trapopgang bereikt u het hart van de woning. Direct valt de royale opzet van de begane grond op. De sfeervolle woonkamer beschikt over grote raampartijen rondom, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt en er een prachtig zicht is op de tuin en de omgeving. De fraaie visgraatvloer geeft het geheel een warme en luxe uitstraling. De woonkamer vormt met de eethoek een naadloos geheel, waardoor er plaats is voor een royale eettafel. Aansluitend bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd in een strakke en eigentijdse stijl. De keuken beschikt over een kookeiland met barfunctie en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven en veel praktische bergruimte. Dankzij de grote ramen geniet u hier

van veel lichtinval en een vrij uitzicht tijdens het koken.

De inpandige garage is momenteel opgedeeld in twee separate ruimtes, waardoor een extra kamer is ontstaan die uitstekend dienst doet als kantoor, hobbykamer, praktijkruimte of extra slaapkamer. Vanuit deze ruimte is het deel van de garage aan de voorzijde bereikbaar, welke nu wordt gebruikt als was- en bergruimte.

De aangrenzende bijkeuken is voorzien van veel kastruimte en wordt tevens gebruikt als achteringang. De witgoed aansluitingen zijn ook in deze ruimte aanwezig, waardoor de indeling en functies van de ruimtes naar wens aan te passen zijn.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, allen voorzien van veel lichtinval en veel praktische kastruimte. De hoofdslaapkamer is tevens voorzien van een airco, waardoor u een aangenaam klimaat kunt creëren op de bovenverdieping. De kamers hebben een prettige maatvoering en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobbyruimte.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Dankzij het dakraam profiteert de badkamer van aangenaam daglicht, wat zorgt voor een frisse en rustige uitstraling.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping bestaat uit een royale zolderruimte met dakraam en volop bergruimte. De zolder is nu in gebruik als slaapkamer, maar gebruik als hobbyruimte of thuiswerkplek is ook mogelijk.



Indeling

Daarnaast is er een praktische, separate berging aanwezig.

Tuin

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en meerdere plekken om op elk moment van de dag van de zon of schaduw te genieten, mede door het grote zonneschermbaan de woning. Een absolute eyecatcher is de luxe houten overkapping met buitenkeuken en sfeervolle zitruimte. Dankzij de glazen schuifpuien kan de overkapping zowel open als afgesloten worden gebruikt, waardoor u hier vrijwel het hele jaar door comfortabel kunt verblijven. Dit maakt het een ideale plek om uitgebreid te ontspannen of lange avonden met familie en vrienden door te brengen.

Daarnaast beschikt het perceel over een ruime schuur/berging en een brede oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, die ook geschikt is voor het parkeren van een boot of caravan. Het verzorgde groen en de strakke bestrating maken het geheel compleet.

Bijzonderheden

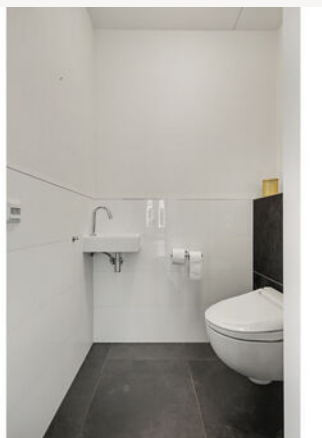
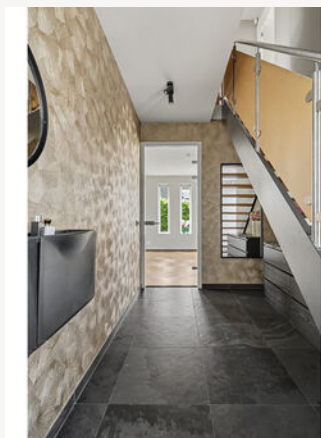
- Vrijstaande woning op een royaal perceel
- Moderne en instapklare afwerking
- Vier slaapkamers en multifunctionele extra kamer
- Luxe badkamer met ligbad en inloopdouche
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Moderne leefkeuken met kookeiland
- Inpandige garage met witgoed aansluitingen
- 34 zonnepanelen en energielabel A++
- Hybride warmtepomp
- Fraai aangelegde tuin met luxe overkapping en buitenkeuken
- Luxe overkapping voorzien van glazen schuifpuien
- Ruime schuur/berging aanwezig
- Parkeren op eigen terrein
- Vrij uitzicht over omliggende landerijen

Stoofheule 9 is een woning waar ruimte, luxe en

comfort op harmonieuze wijze samenkomen, een plek die u iedere dag opnieuw met plezier zult ervaren.

Kooijman is trotse partner van de Neeskens Makelaars Groep.





Binnenkijken in de woning



Een blik achter de voordeur





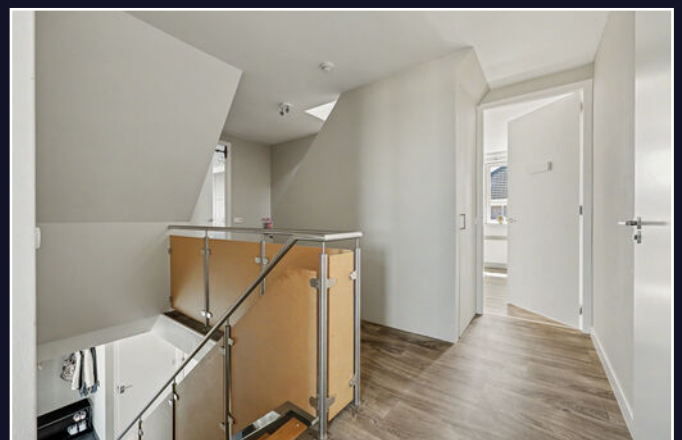
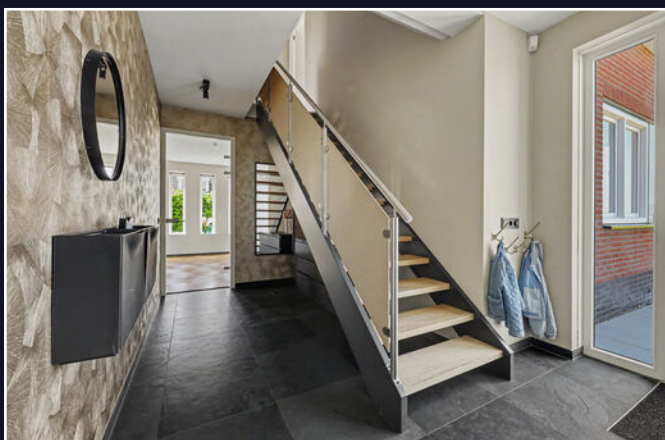




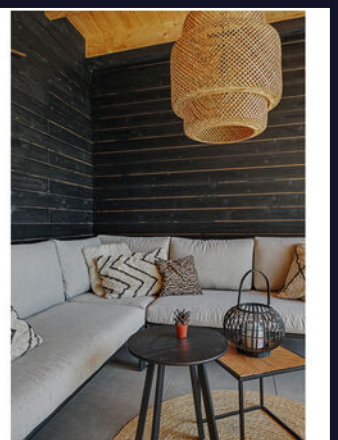
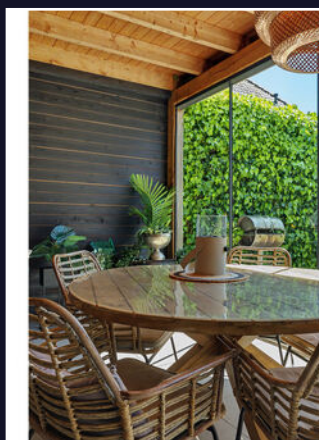




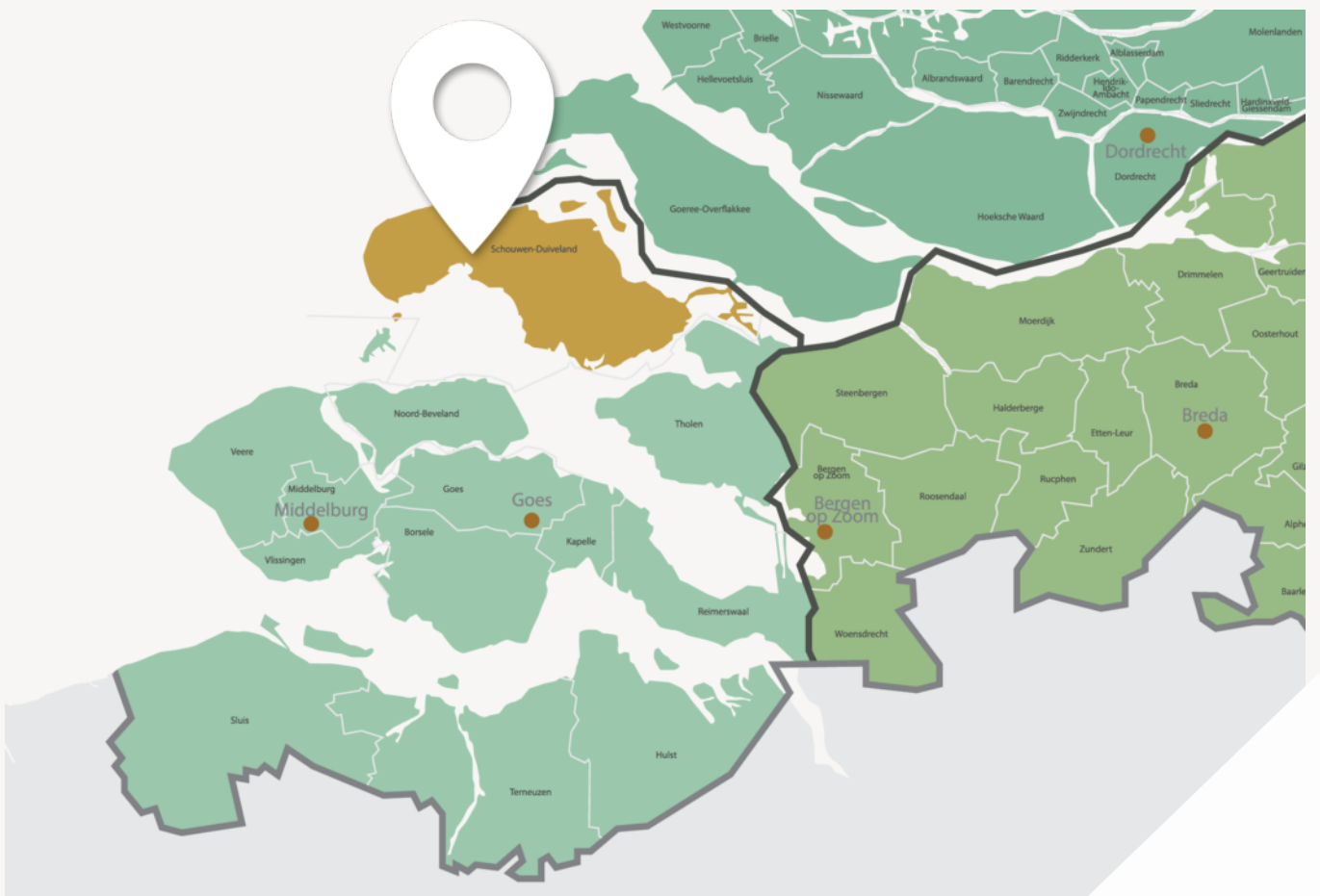








De dorpen zijn hecht en gastvrij, met een sterke gemeenschapszin. En dan is er natuurlijk Zierikzee: een stad met een middeleeuws hart, gezellige horeca en alle dagelijkse voorzieningen.



Wonen waar anderen vakantie vieren



Zee dichtbij, stad nooit ver weg

Hier wonen betekent: uitzicht op de sterrenhemel zonder lichtvervuiling. Frisse lucht die écht naar zee ruikt. En weten dat u op een plek leeft die nergens anders bestaat. Schouwen-Duiveland is het enige eiland van Zeeland dat nog echt als eiland aanvoelt, zonder massa, mét karakter. Of u nu kiest voor een huis in een van de authentieke dorpen of een plekje aan de kust: u woont in het hart van de natuur, met de wereld nooit ver weg.

Wie houdt van water zit hier sowieso goed. Of u nu gaat zeilen op het Grevelingenmeer, een frisse duik neemt aan de Noordzeekust of liever droog blijft op de kade met een verse vis, het water is altijd dichtbij.

Ook praktisch is Schouwen-Duiveland aantrekkelijk: de Randstad is bereikbaar, zonder dat u de drukte dagelijks hoeft te voelen. Hier vindt u de rust van een eiland, maar niet het isolement.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
743380204

Datum registratie
27-05-2026

Geldig tot
22-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+	++
4 Vloeren	+	++
5 Ramen	+	++
6 Buitendeuren	+	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp
8 Warm water	Combiketel
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem
11 Koeling	Koeling aanwezig
12 Zonnepanelen	11585 Wp

Verbeteradvies

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



56,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Stoofheule 9
4306EG Nieuwerkerk
BAG-ID: 1676010000463196

Detailaanduiding

Bouwjaar 2010
Compactheid 2,21
Vloeroppervlakte 220m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

S. de Kole

Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

Certificaathouder

Energielabel.com

Inschrijfnnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



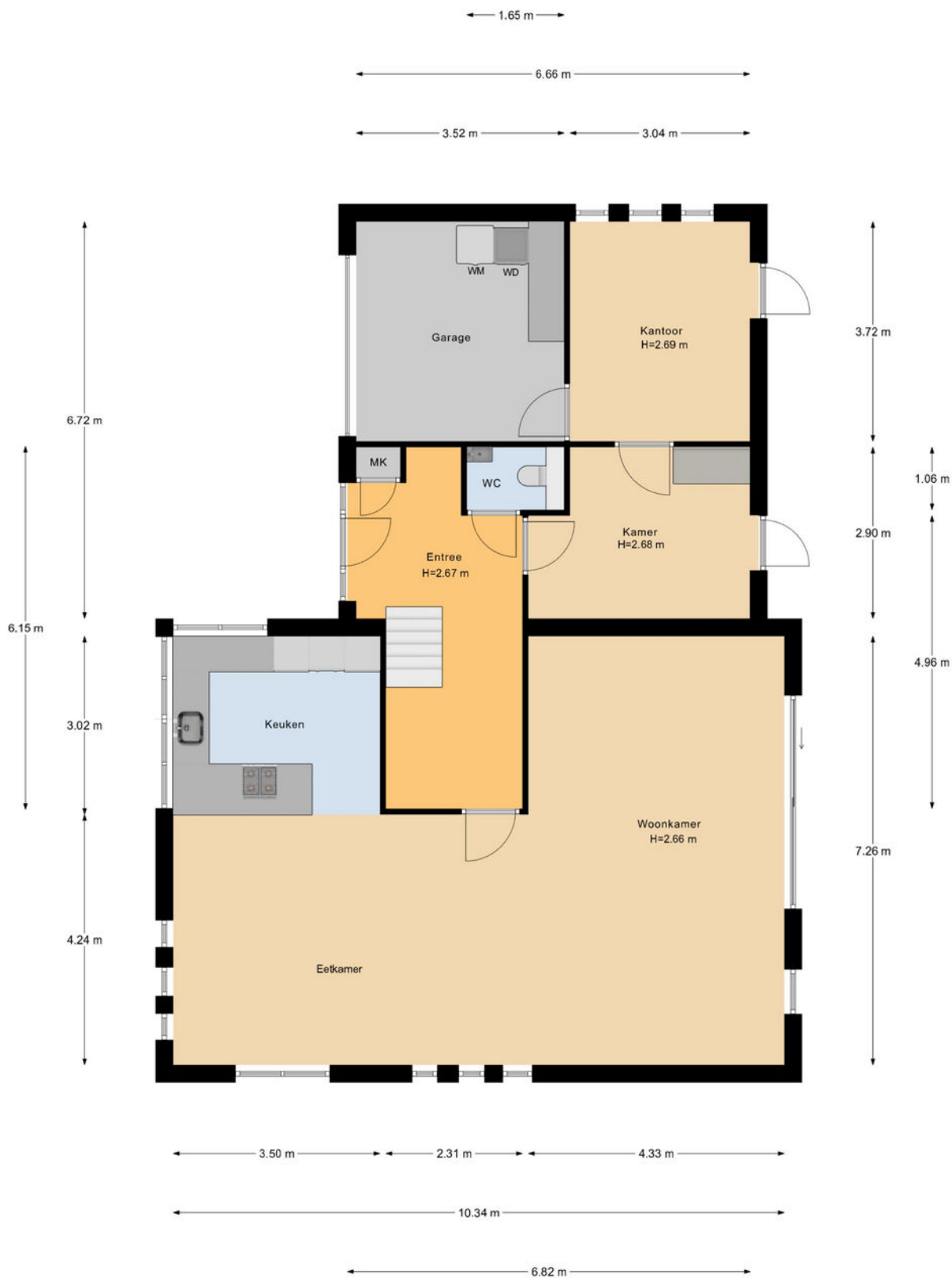
0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Duiveland	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1654	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

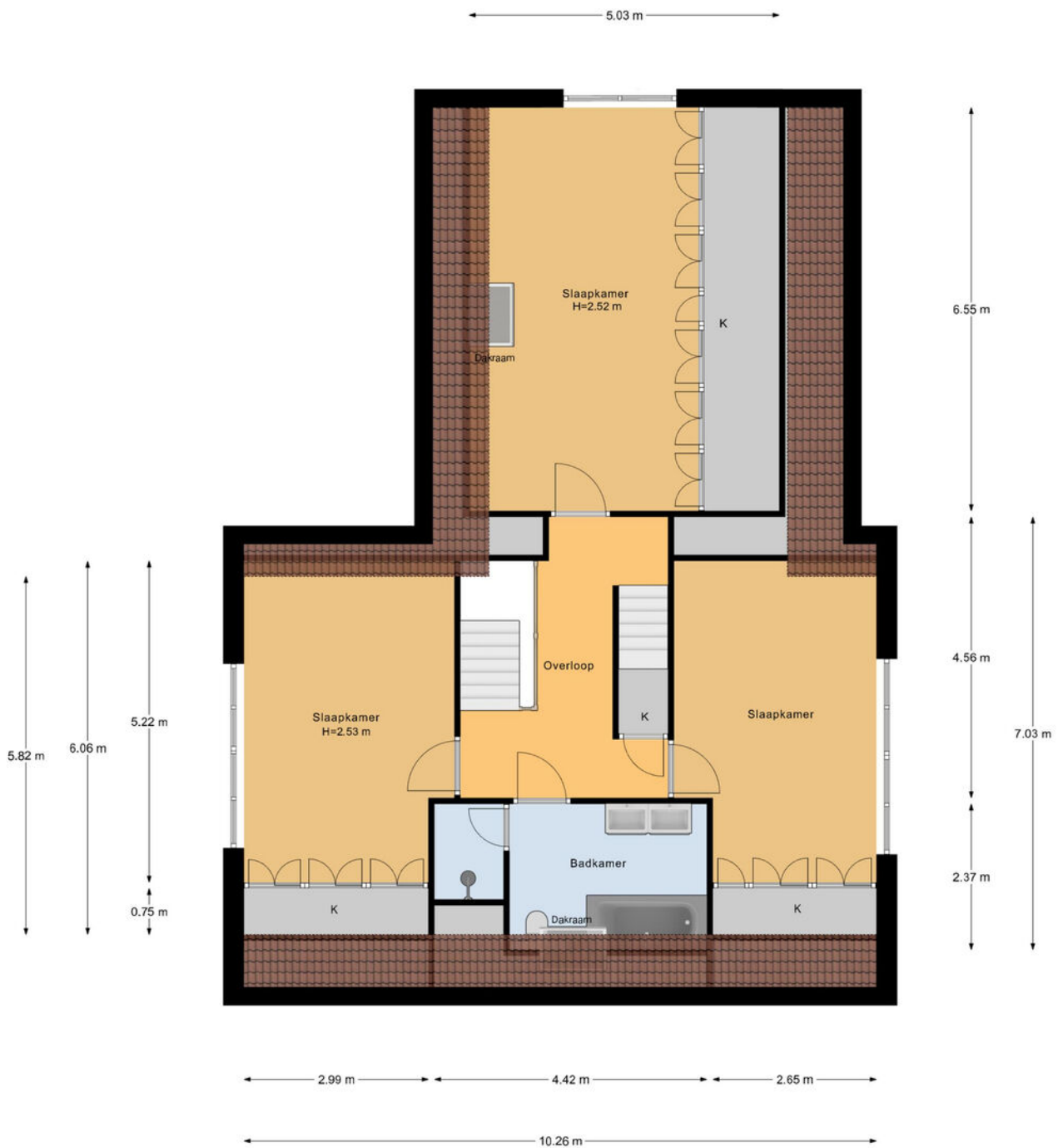
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



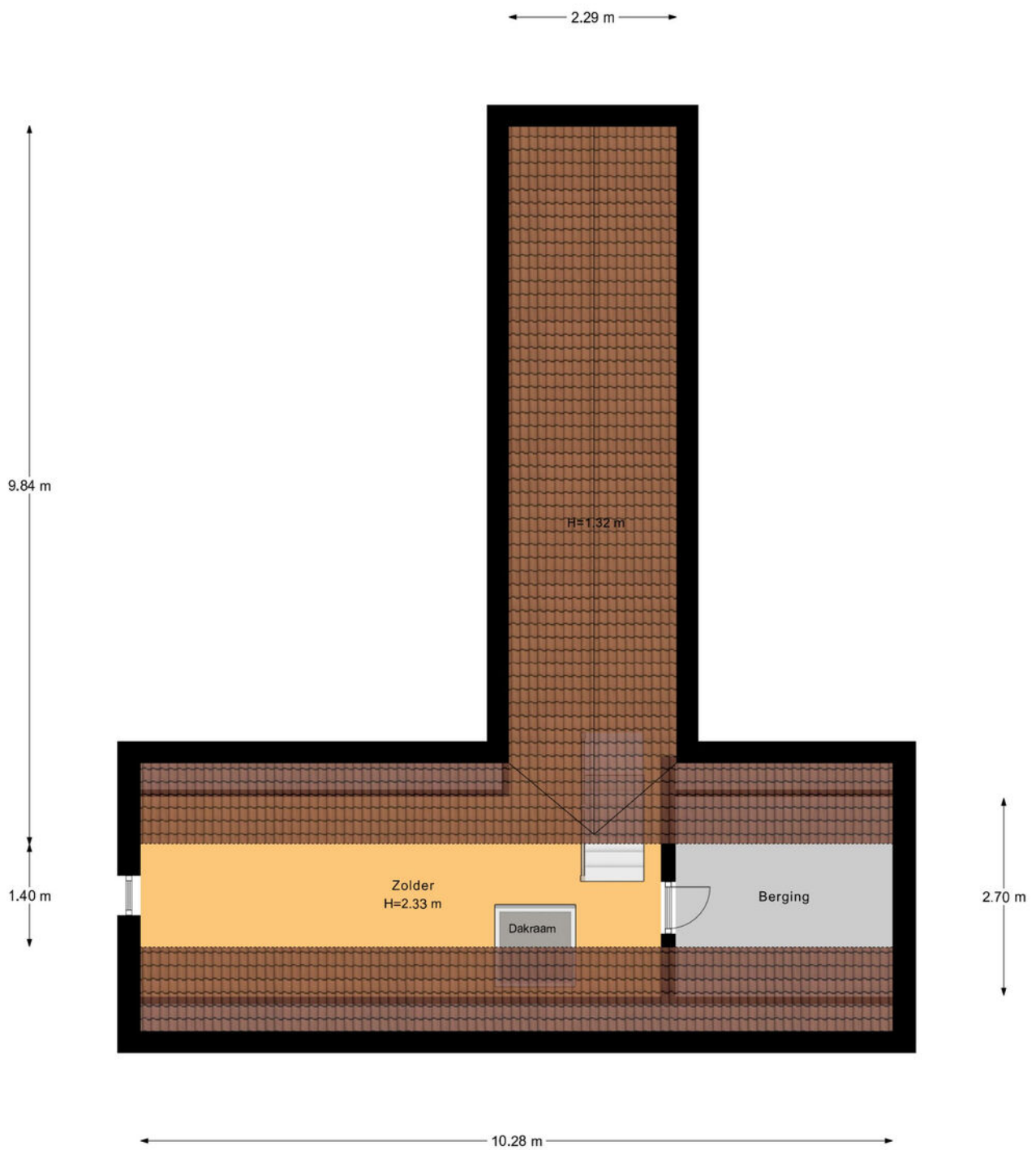
Begane Grond

Plattegrond



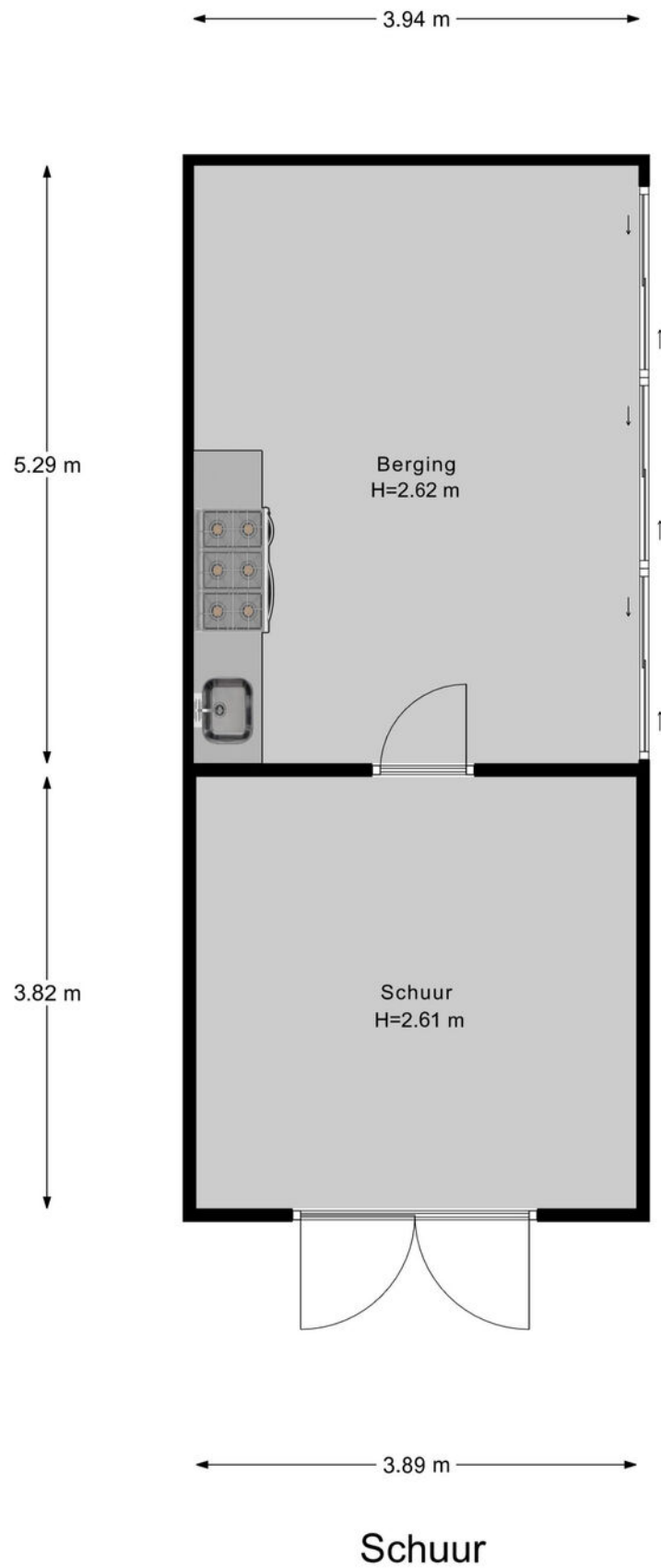
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen

X

X

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- vitrages
- rolgordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren

X

X

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- plavuizen
- Pvc vloer woonkamer

X

X

X

Overig, te weten

- Eettafel

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron

X

X

X

Lijst van zaken

- koel-vriescombinatie
- vaatwasser

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- wastafel
- wastafelmeubel
- toilet
- toiletrolhouder

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Airconditioning

Rolluiken

Zonwering buiten

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

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

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Buitenkeuken kasten

X

Boretti BBQ en glazen koelkast

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.
- En 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.



Trotse partner van de Neeskens Groep

Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

Nieuwerkerk

Deltastraat 10
4306 BK Nieuwerkerk
0111 64 41 45

Goes

Neeskens Makelaars
Piet Heinstraat 32
4461 GL Goes
0113 23 19 34

Yerseke

Neeskens Makelaars
Marijkelaan 2a
4401 GG Yerseke
0113 57 31 00

Tholen

Neeskens Makelaars
Eendrachtsweg 9
4691 EK Tholen
0166 72 89 00



info@kooijmanmakelaardij.nl
www.kooijmanmakelaardij.nl