



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 329.000,- k.k.

Kuijpersdijk 16 **'s-Heerenhoek**

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!



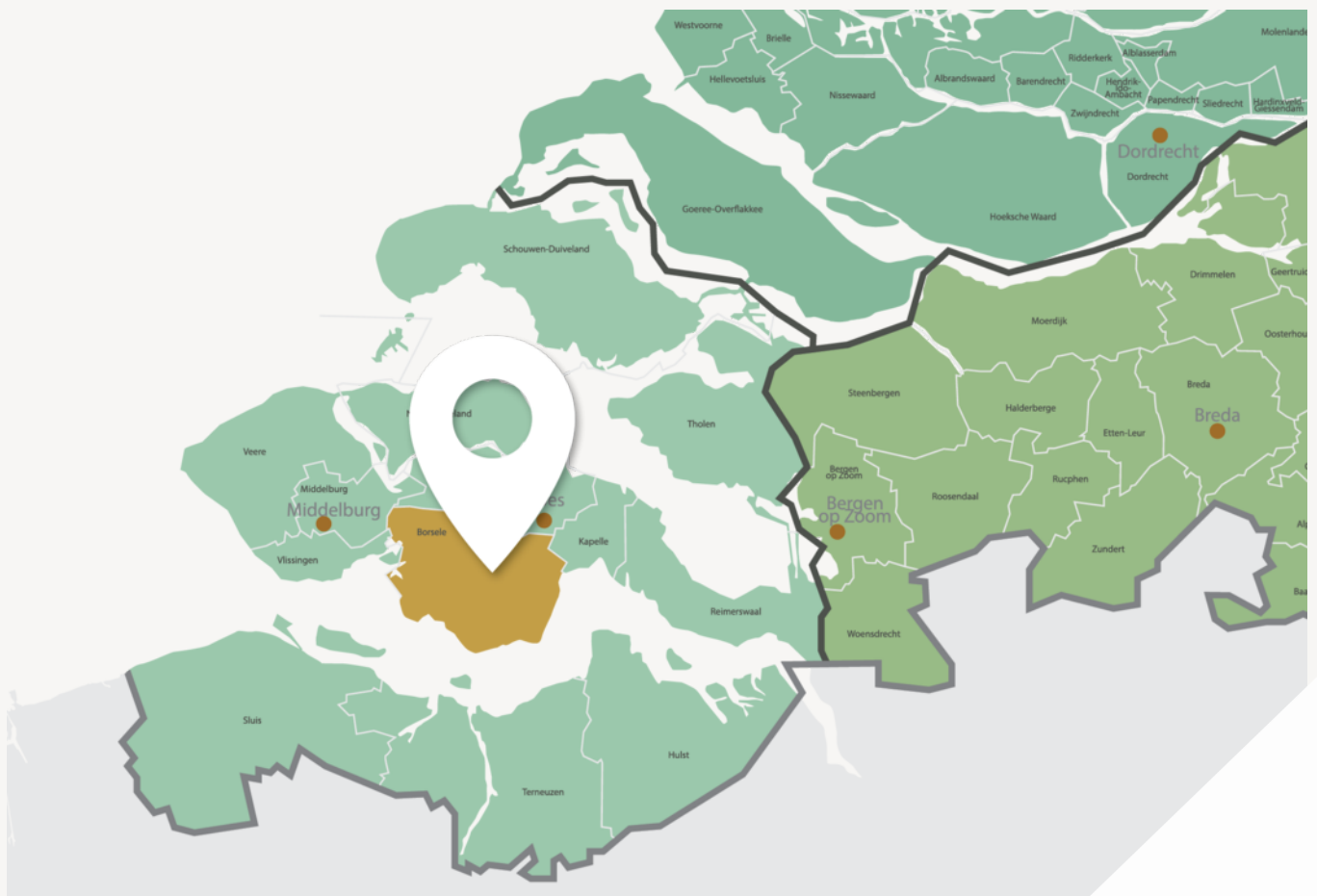
Gemeente Borsele



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 km², 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

89 m²

Slaapkamers

2

Perceeloppervlakte

223 m²

Bouwjaar

1900

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	D
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	Redelijk tot goed
		Staat onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Verwarming	Cv ketel	Schuur/berging	
Merk	Atag	Garage type	Aangebouwd steen
Bouwjaar	2015	Berging	Vrijstaand hout
Tuin	Achtertuint, voortuin	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	Oost		
Isolatie			
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Ja/Nee		
Dubbel glas	Ja/Nee		

Vraagprijs

€ 329.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan de Kuijpersdijk 16 in 's-Heerenhoek staat deze karakteristieke vrijstaande dijkwoning met een verrassende indeling over drie niveaus. Juist de ligging aan de dijk zorgt voor een speelse opzet: wonen op dijkniveau, slapen op de verdieping en op tuinniveau bevinden zich onder meer de keuken, badkamer en bijkeuken. Tel daar de aangebouwde garage, de tuin rondom de woning en de houten berging met overkapping bij op en je hebt een woning die nét even anders is dan anders.

Begane grond

De entree van de woning bevindt zich op dijkniveau. Je komt binnen in de hal met de meterkast en het toilet. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer vormt de centrale leefruimte van deze verdieping. De aanwezige houtkachel geeft de ruimte extra sfeer en blijft bij de woning achter. Vanuit de woonkamer leidt de trap naar de eerste verdieping.

1e verdieping

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich de twee slaapkamers.

Tuinniveau

Een bijzonder onderdeel van deze dijkwoning is het tuinniveau. Hier bevindt zich de keuken. Vanuit de keuken bereik je de hal, die toegang geeft tot zowel de bijkeuken als de badkamer.

De badkamer is ingericht met een inloepdouche, een dubbele wastafel en een toilet. Ook de aangebouwde garage is vanuit de hal binnendoor bereikbaar. De garage is voorzien van elektra en een elektrische deur.

Tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is gelegen op het oosten

en beschikt over een achterom.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, voorzien van elektra. Aan de berging is een overkapping gebouwd, waardoor er naast de nodige bergruimte ook een overdekte plek in de tuin aanwezig is.

Bijzonderheden

- Karakteristieke vrijstaande dijkwoning uit 1900 volgens BAG
- Circa 89 m² woonoppervlakte
- Perceel van 223 m²
- Bijzondere indeling over drie niveaus
- Keuken, badkamer en bijkeuken op tuinniveau
- Twee slaapkamers, beide voorzien van de dakkapel
- Aangebouwde garage met elektra en elektrische deur
- Extra aangebouwde berging
- Vrijstaande houten berging met elektra en overkapping
- Houtkachel in de woonkamer blijft achter
- Achtertuin gelegen op het oosten en voorzien van een achterom

Ligging

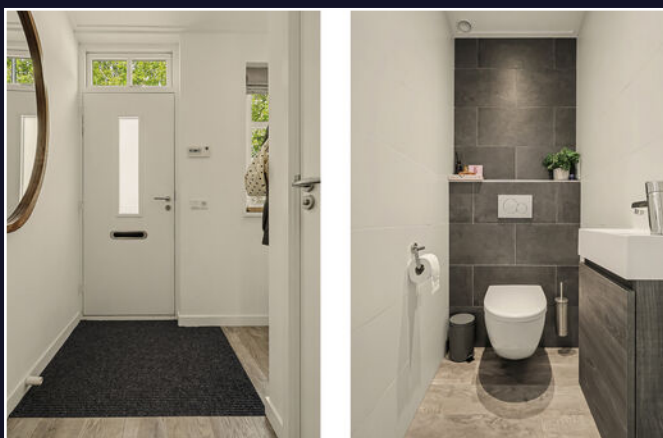
De woning ligt aan de Kuijpersdijk in 's-Heerenhoek. De ligging aan de dijk bepaalt voor een belangrijk deel het karakter en de indeling van de woning. Op dijkniveau bevinden zich de entree en woonkamer, de slaapkamers liggen op de verdieping en een niveau lager, op tuinniveau, vind je onder meer de keuken, badkamer en bijkeuken.

Deze verdeling over drie niveaus geeft Kuijpersdijk 16 een geheel eigen indeling en maakt de woning duidelijk anders dan een reguliere woning. Nieuwsgierig geworden naar deze vrijstaande dijkwoning? Tijdens een bezichtiging ervaar je pas echt hoe de verschillende niveaus, de garage en de tuin met elkaar samenkomen.





Binnenkijken in de woning





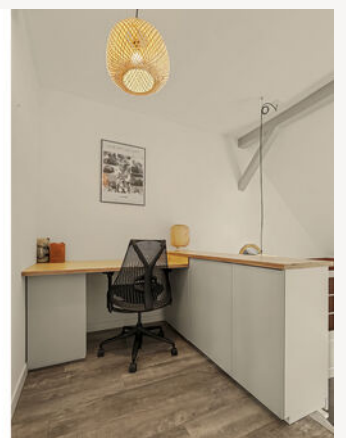
Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies

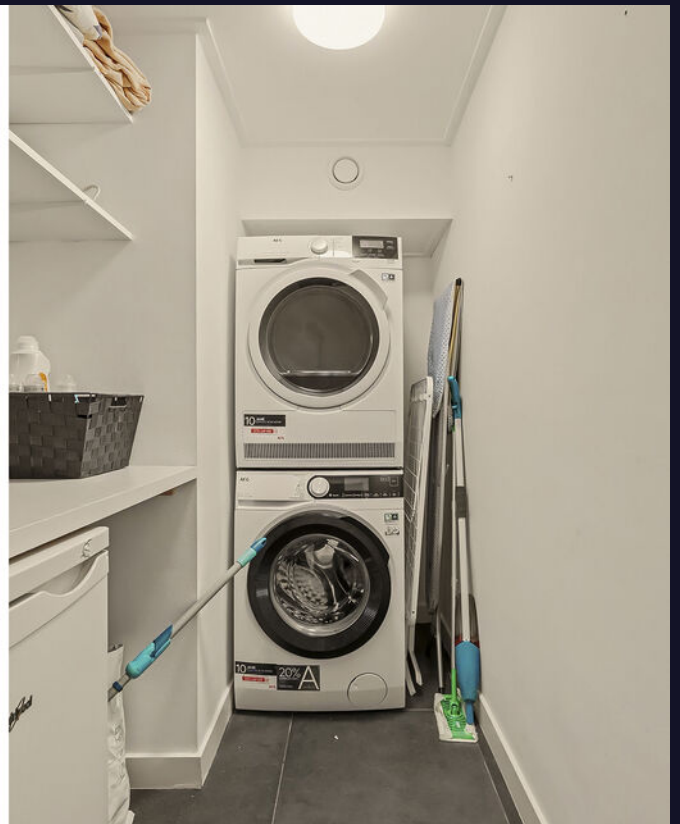
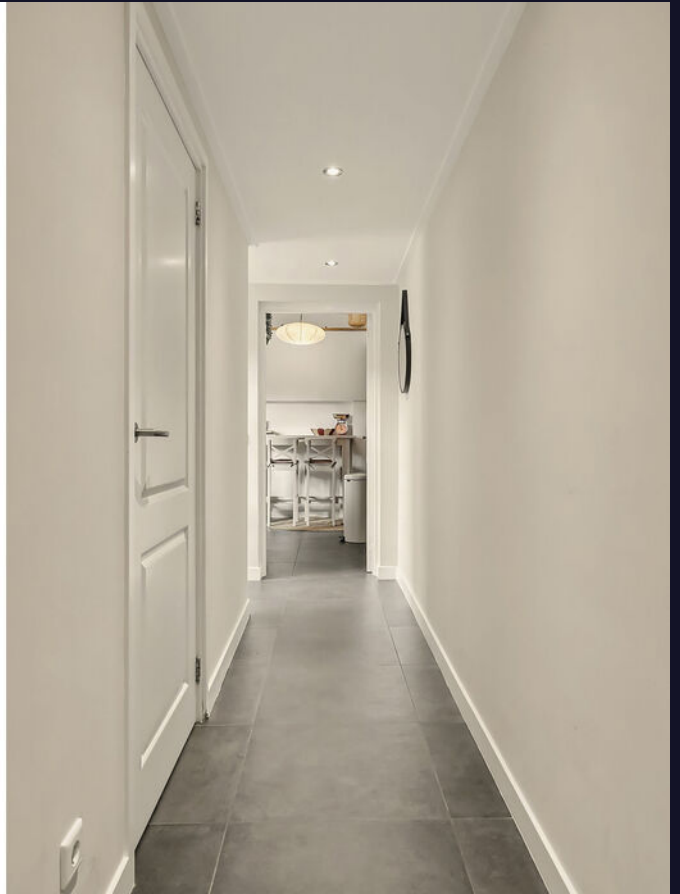




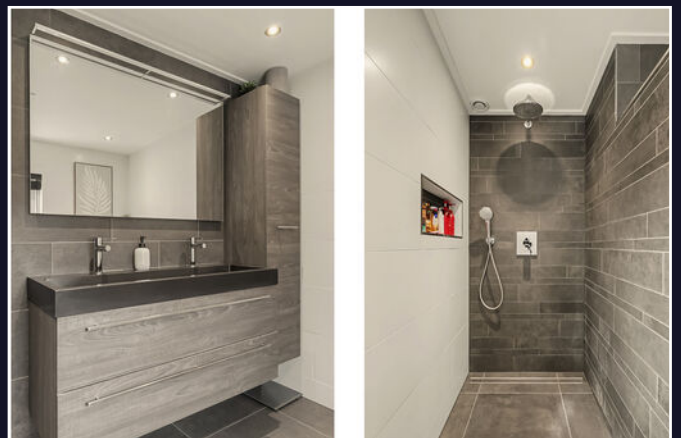








Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.









Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
586944953

Datum registratie
11-08-2026

Geldig tot
29-07-2036

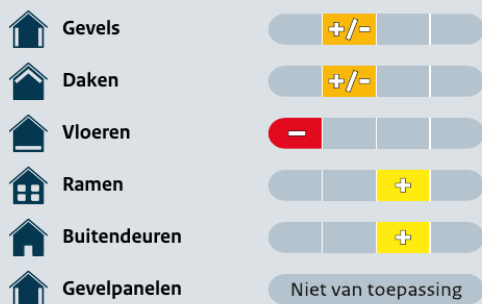
Deze woning
heeft energielabel

D

267,79 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



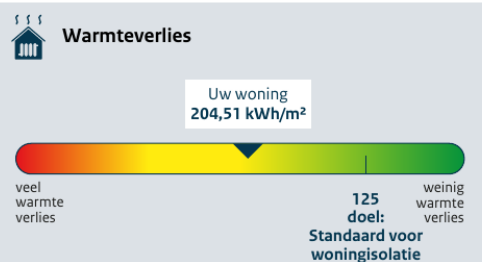
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]: 58,34

Aandeel hernieuwbare energie [%]: 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer: groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kuijpersdijk 16
4453AC 's-Heerenhoek

Bouwjaar
1980

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
106 m²



Energieadviseur
V Kaaij

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 AC

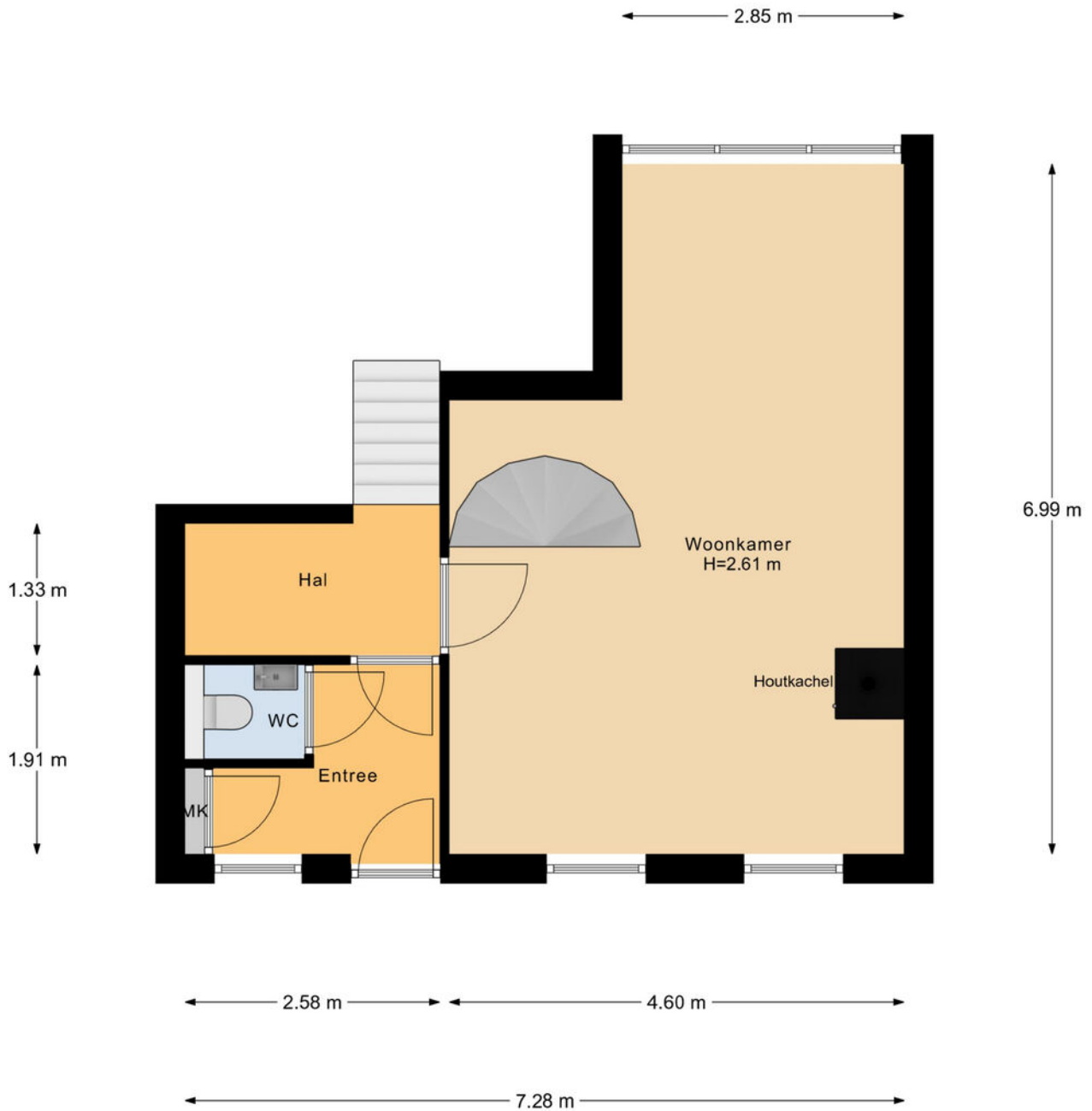
Perceel 239

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.

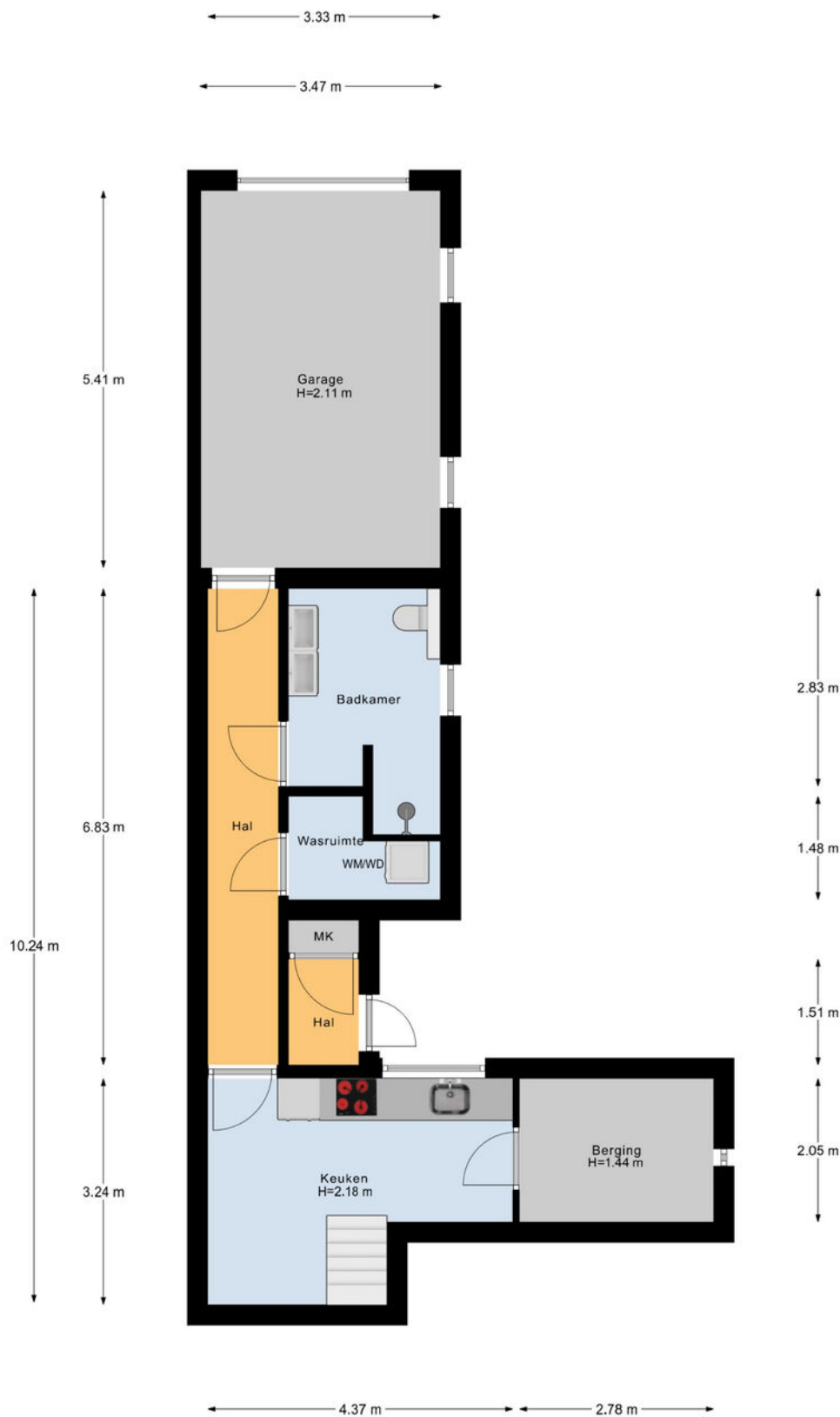
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



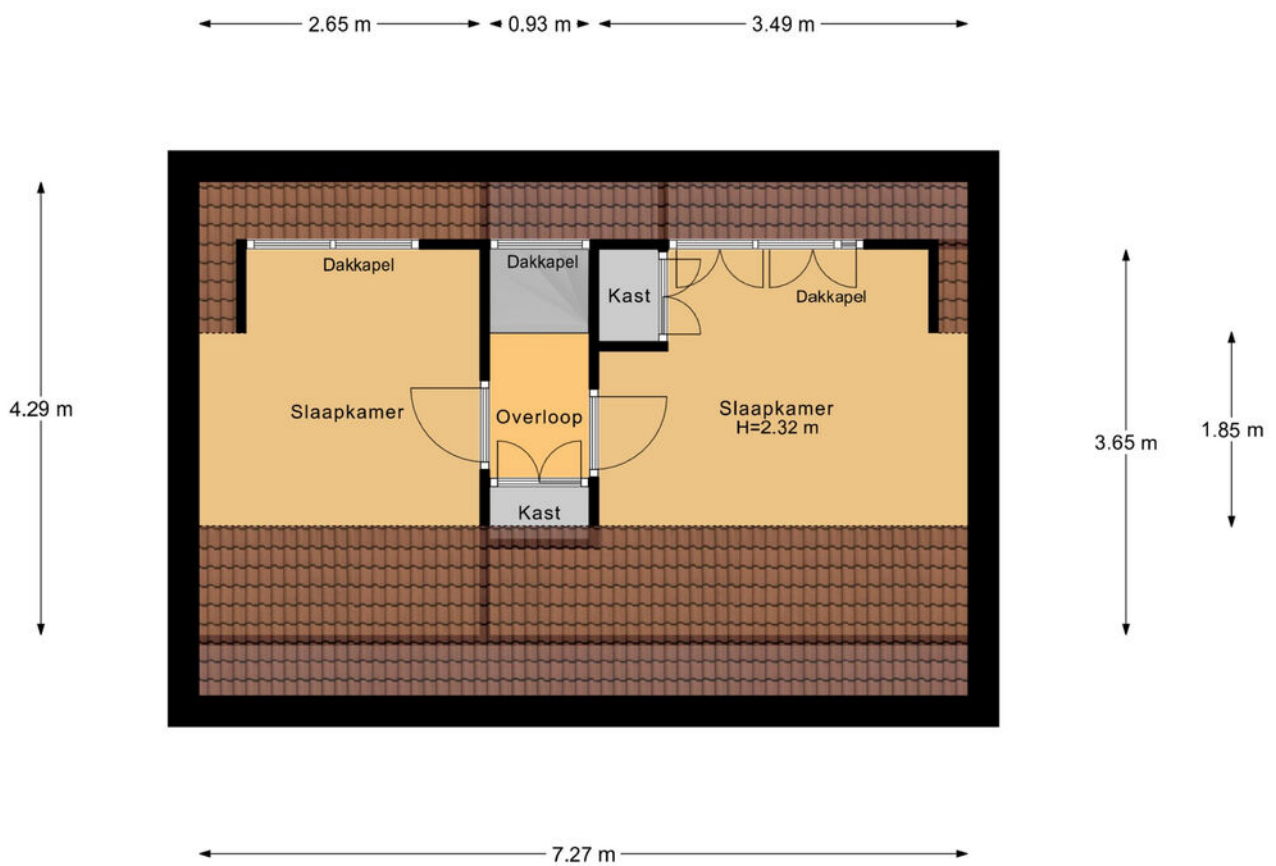
Begane Grond 1

Plattegrond



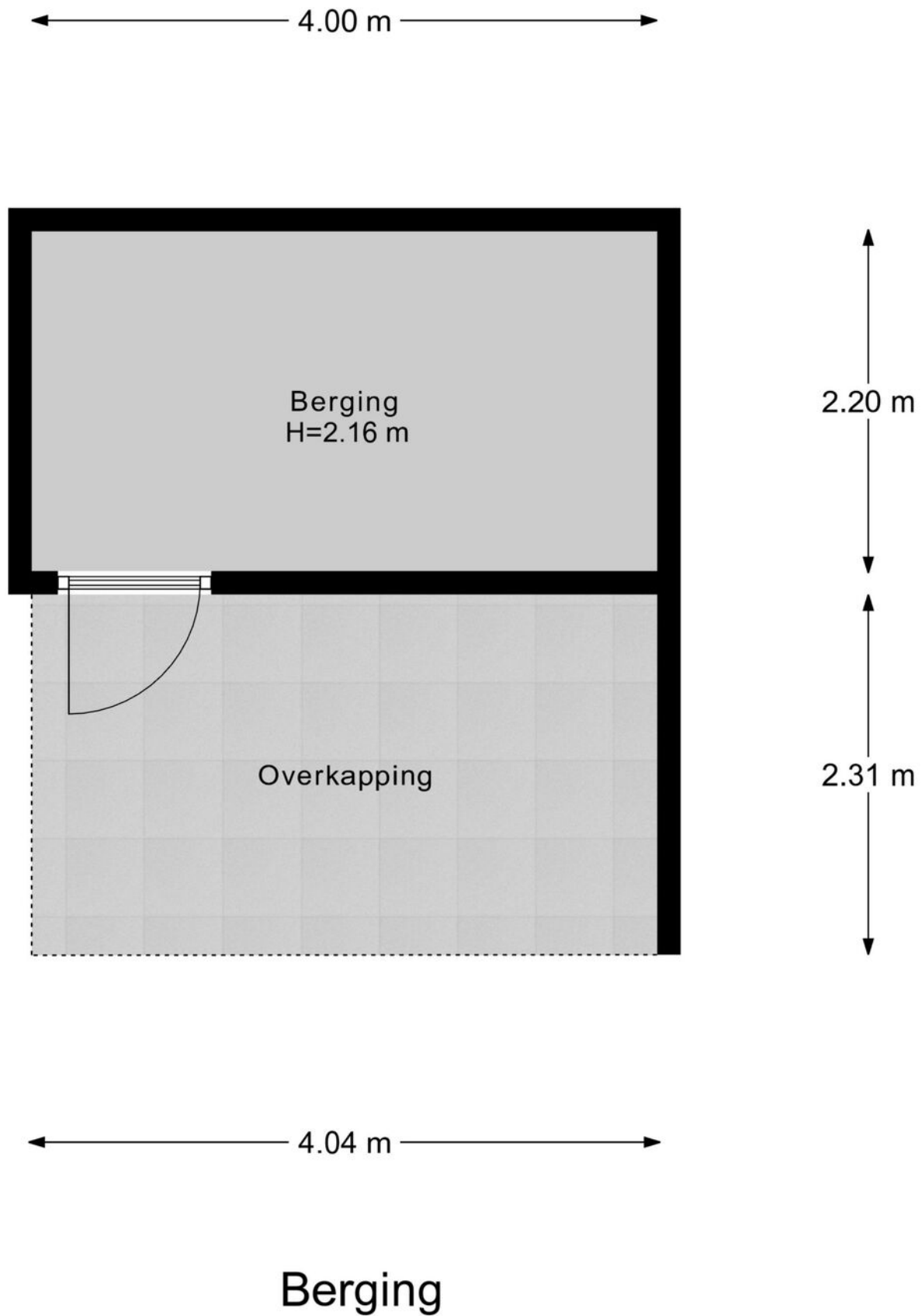
Begane Grond 2

Plattegrond



1e 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

Verlichting

Inbouwspots/dimmers

x

Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

x

Losse (hang)lampen

x

Lampjes in de keuken, lamp boven zithoek keuken

x

(/losse) kasten, legplanken

Losse kasten in kelder ruimte

x

Raamdecoratie/zonwering binnen

Rolgordijnen

x

Jaloezieën

x

Vloerdecoratie

Vloerbedekking

x

Laminaat

x

Plavuizen

x

Interieur

Houtkachel

x

Overige

Spiegel badkamer

x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Keuken (inbouw)apparatuur

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Kookplaat
Afzuigkap
Combi-oven/combimagnetron
Koelkast
Vriezer
Vaatwasser
Koffiezetapparaat
Losse koelkast, 2x vriezer

Toilet

Toilet
Toiletrolhouder
Toiletborstel(houder)

Badkamer

Wastafel
Wastafelmeubel
Toiletkast
Badkamer Toilet
Badkamer Toiletrolhouder
Badkamer Toiletborstel(houder)

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel
Alarminstallatie
Rookmelders

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

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Boiler

x

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

x

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Beplanting

x

Olijfboom

x

Buitenverlichting

x

Tuinhuis/buitenberging

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
www.neeskens.com