

Betrokken en dichtbij



Irenestraat 23 | Yerseke

**Vraagprijs
€ 450.000 K.K.**



Makelaardij De Groot

— V A S T E N G O E D —

makelaardijdegroot.nl

Welkom

Makelaardij de Groot de makelaar met vele voordelen en persoonlijke aandacht!

Een huis kopen of verkopen? Daarbij draait het natuurlijk niet alleen om geld, maar ook om uw (nieuwe) thuis. Makelaardij de Groot voelt dat als geen ander aan en staat garant voor persoonlijke begeleiding van een goede (ver)koop in een woningmarkt die continue in beweging is. Een aanpak die kopers en verkopers, gezien de positieve recensies, waarderen.

Persoonlijk betrokken makelaar

Bij Makelaardij de Groot vinden (ver)kopers – van kennismaking tot en met sleuteloeverdracht – één vast aanspreekpunt: persoonlijk betrokken en optimaal bereikbaar, ook buiten kantooruren. Met actuele kennis van de woningmarkt weet makelaar Aart de Groot bij zowel koop als verkoop altijd in te zetten op een goede prijs, maar als gezegd draait het niet alleen om geld.

Aantrekkelijk woningaanbod

Het woningaanbod is divers, wie snel en goed wil verkopen moet echt alles uit de kast halen om op te vallen. Met de juiste zorg uw woning presenteren zorg ik dat uw woning er echt uitspringt. De eerste indruk moet goed zijn en potentiële kopers het gevoel geven dat uw woning hun droomhuis kan zijn. Makelaardij de Groot gaat altijd voor het goede gevoel bij zowel kopers als verkopers.

De voordelen van Makelaardij de Groot

- Persoonlijke begeleiding, van kennismaking tot en met sleuteloeverdracht
- Een vast aanspreekpunt
- Scherpe tarieven
- Aangesloten bij branche-organisatie VBO
- Betrokken en dichtbij

Kenmerken

Woonoppervlakte
163 m²

Perceeloppervlakte
378 m²

Inhoud
850 m³

Bouwjaar
1948

Aantal kamers
5 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel
B







Omschrijving

Karaktervol wonen met verrassend veel ruimte

Op een mooie hoeklocatie in Yerseke staat deze karaktervolle en bijzonder veelzijdige woning uit 1948. Achter de charmante gevel gaat maar liefst 163 m² woonoppervlakte schuil, aangevuld met een kelder, twee vlieringen, een garage, werkplaats en volop bergruimte. Met vier slaapkamers, een kantoor, een royale badkamer op de begane grond en een beschutte tuin is dit een woning die zich moeiteloos aan verschillende woonwensen aanpast.

De vierde slaapkamer is ontstaan door het samenvoegen van twee voormalige garages. Deze kamer is aan de woning vast gebouwd, beschikt over een eigen toilet en heeft een zelfstandige buitentoegang. Hierdoor leent de ruimte zich uitstekend als gastenverblijf, werk- of praktijkruimte of als slaapkamer voor een thuiswonend kind.

De woning staat op twee percelen met een gezamenlijke oppervlakte van 378 m², heeft energielabel B en is onder meer voorzien van 12 zonnepanelen, een zonneboilersysteem, twee airco-units en een hout en pelletkachel die ondersteuning geeft aan de centrale verwarming.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de sfeervolle hal. De karakteristieke granito vloer, paneeldeuren en houten trap geven direct een voorproefje van de authentieke uitstraling van de woning.

De ruime woonkamer biedt plaats aan zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. Dankzij het royale raam aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de tuin valt er veel daglicht naar binnen. De donkere tegelvloer, de diepe kleuren en de pelletkachel zorgen voor een warme en eigen sfeer. De openslaande tuindeuren vormen bovendien een prettige verbinding met de beschutte buitenruimte.

De afzonderlijke keuken heeft een praktische hoekopstelling met veel werk- en kastruimte, lichte fronten en een donker werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en ramen aan meerdere zijden. Hierdoor is het een aangename en lichte ruimte. Aansluitend bevindt zich een afzonderlijk kantoor, ideaal voor thuiswerken, studeren of hobbygebruik.

Vanuit de hal is de royale badkamer bereikbaar. Deze verrassend ruime ruimte is ingericht met een ligbad, inloopdouche, wandcloset en een breed wastafelmeubel met twee kranen. De donkere mozaïekvloer, robuuste spiegel en zichtbare plafondconstructie geven de badkamer een uitgesproken en sfeervolle uitstraling.

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder. Met een hoogte van circa 1,76 meter biedt deze volop ruimte voor provisie, technische installaties en overige opslag.

Omschrijving

Achterste gedeelte

Vanuit de woning loopt de indeling verder via de bijkeuken en garage. Hier bevinden zich praktische aansluitingen en veel mogelijkheden voor opslag en huishoudelijke apparatuur. Vervolgens liggen de aan de woning vast gebouwde slaapkamer en de werkplaats/berging.

De ruime vierde slaapkamer is gerealiseerd door twee voormalige garages samen te voegen. De kamer beschikt over een eigen toilet en een zelfstandige toegang van buitenaf; er is geen binnendoor verbinding met het woonhuis. Dankzij de royale afmetingen en de eigen voorzieningen is deze ruimte zeer geschikt als slaapkamer, gastenverblijf, werkruimte of praktijk aan huis.

De garage, werkplaats en berging bieden daarnaast uitzonderlijk veel ruimte voor de hobbyist, klusser of ondernemer. Er is plaats voor gereedschap, werkbanken, fietsen en andere spullen die je graag binnen en overzichtelijk wilt bewaren.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers. Iedere slaapkamer heeft een eigen karakter en profiteert van ramen aan de gevelzijde. De schuine dakvlakken, dakkapellen en karakteristieke kapconstructie zorgen voor een sfeervolle uitstraling.

De slaapkamers beschikken over praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken. In de woning zijn in totaal twee airco-units aanwezig.

Zolder en vliering

Via een losse trap is de zolder van het woonhuis bereikbaar. Deze ruimte is gebruikt als extra slaapruimte en kan eveneens uitstekend dienstdoen als hobbykamer of extra bergzolder. Vanwege de bereikbaarheid via een losse trap wordt deze ruimte niet als volwaardige slaapkamer meegerekend.

Boven de badkamer bevindt zich nog een afzonderlijke vliering. Ook deze is bereikbaar met een losse trap en biedt aanvullende opbergmogelijkheden.

Buitenruimte

De woning beschikt over een bijzonder beschutte en sfeervolle tuin. De grotendeels bestrate binnenplaats biedt ruimte aan meerdere zit- en eethoeken. De volwassen bomen, hagen, klimplanten en groene borders zorgen voor privacy en een aangename, groene sfeer.

Naast het royale terras is er een tweede, intiemer gedeelte met een overkapping en pergola. Hierdoor zijn er gedurende de dag verschillende plekken om van zon of schaduw te genieten. De tuin vormt een rustige plek midden in het dorp en sluit via de openslaande deuren fraai aan op de woonkamer. Daarnaast beschikt de woning over twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Omschrijving

Ligging

De woning ligt in een gevestigde woonomgeving in de kern van Yerseke. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de omgeving. Ook de havens, het strand aan de Oosterschelde en de voor Yerseke kenmerkende mossel- en oestercultuur liggen dichtbij. Via de omliggende uitvalswegen zijn onder andere Goes, Bergen op Zoom en de A58 goed bereikbaar. Daarmee combineert deze woning het dorpse karakter van Yerseke met een praktische ligging binnen de regio.

- Karaktervolle woning uit 1948;
- circa 163 m² woonoppervlakte;
- gelegen op twee percelen van samen 378 m²;
- energielabel B;
- vier slaapkamers;
- deze slaapkamer is ontstaan uit twee samengevoegde voormalige garages;
- extra zolderruimte, momenteel gebruikt als slaapruiimte;
- afzonderlijke vliering boven de badkamer;
- zolder en vliering bereikbaar via losse trappen;
- ruime woonkamer met openslaande tuindeuren;
- hout en pelletkachel ter ondersteuning van de centrale verwarming;
- afzonderlijke keuken en kantoorruimte;
- royale badkamer op de begane grond;
- praktische kelder;
- bijkeuken, garage, werkplaats en berging;
- 12 zonnepanelen;
- zonneboilersysteem;
- twee airco-units;
- gedeeltelijk voorzien van vloer- en wand verwarming;
- voorzien van dubbele beglazing;
- beschutte tuin met verschillende terrassen en veel privacy;
- glasvezelaansluiting aanwezig.
- twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Een woning met karakter, ruimte en opvallend veel gebruiksmogelijkheden. Ideaal voor een groot gezin, thuiswerker, hobbyist of voor wie wonen en werken graag wil combineren. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel ruimte er achter deze bijzondere gevel verborgen ligt.

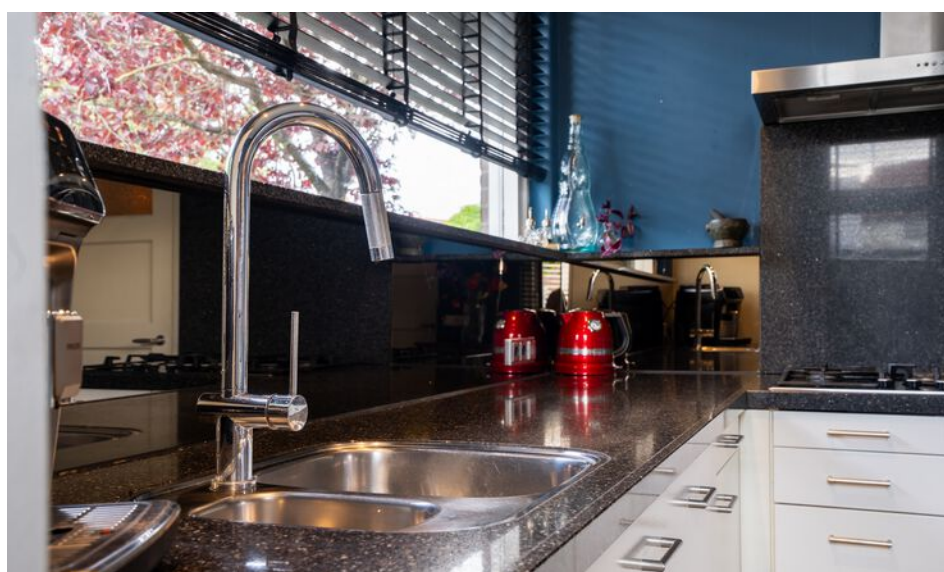


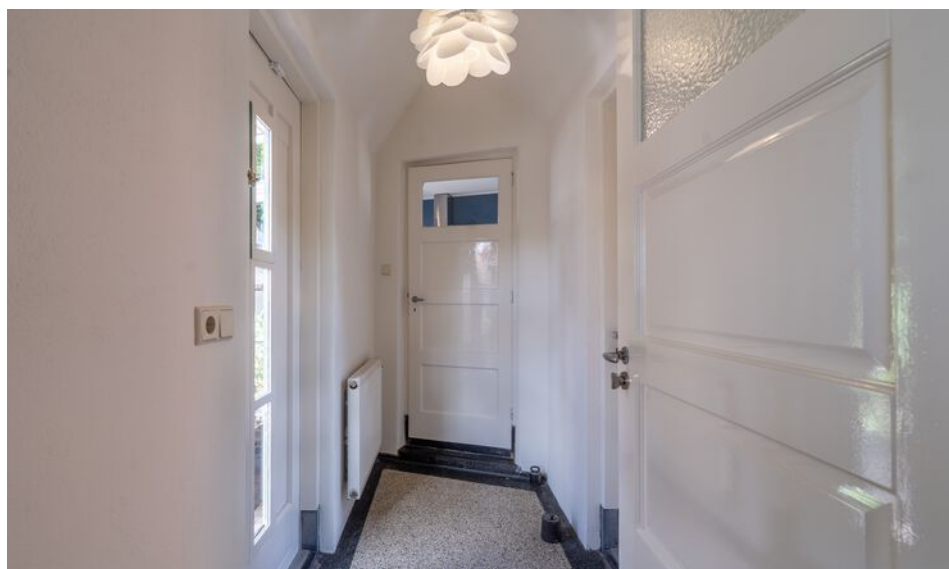














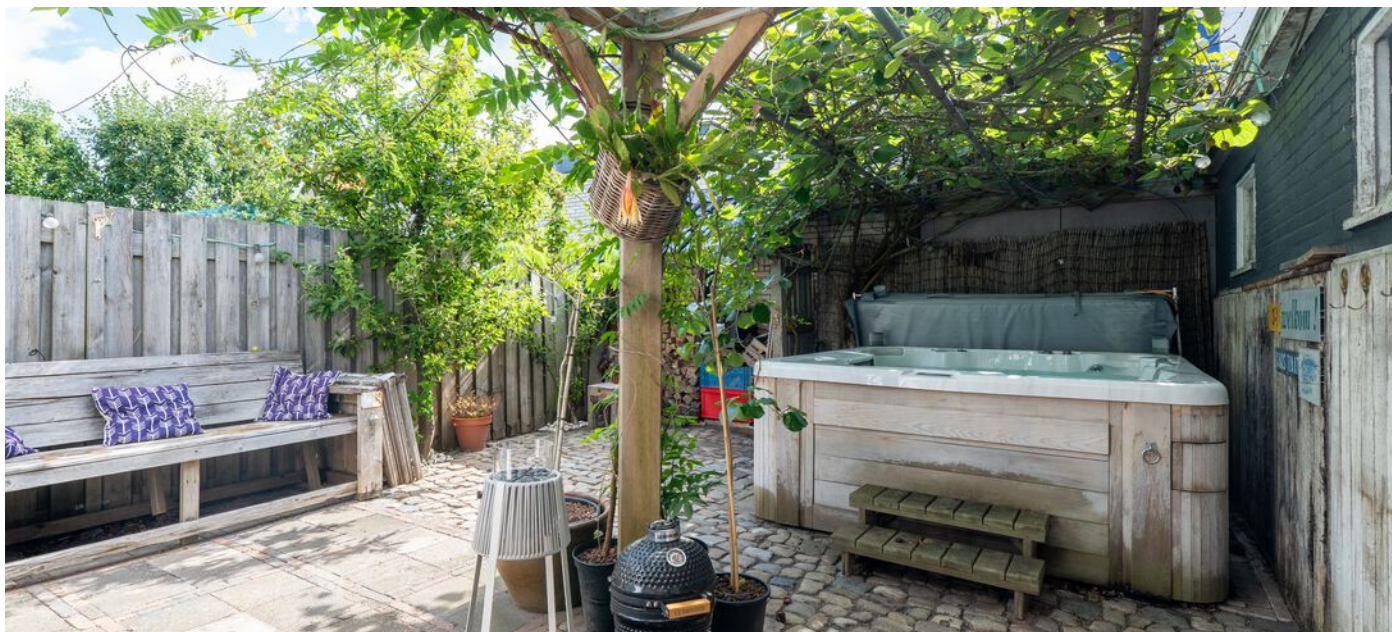






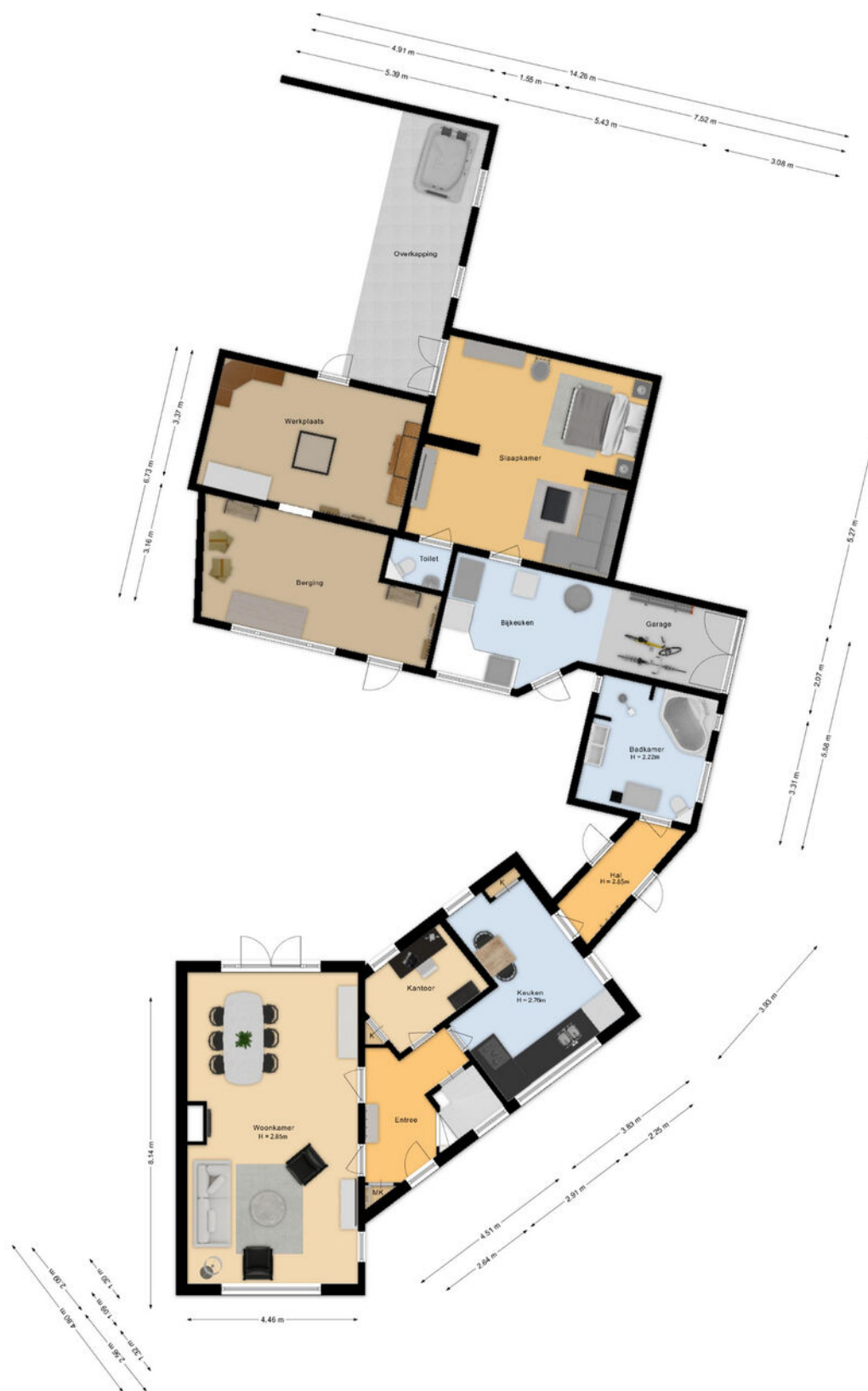




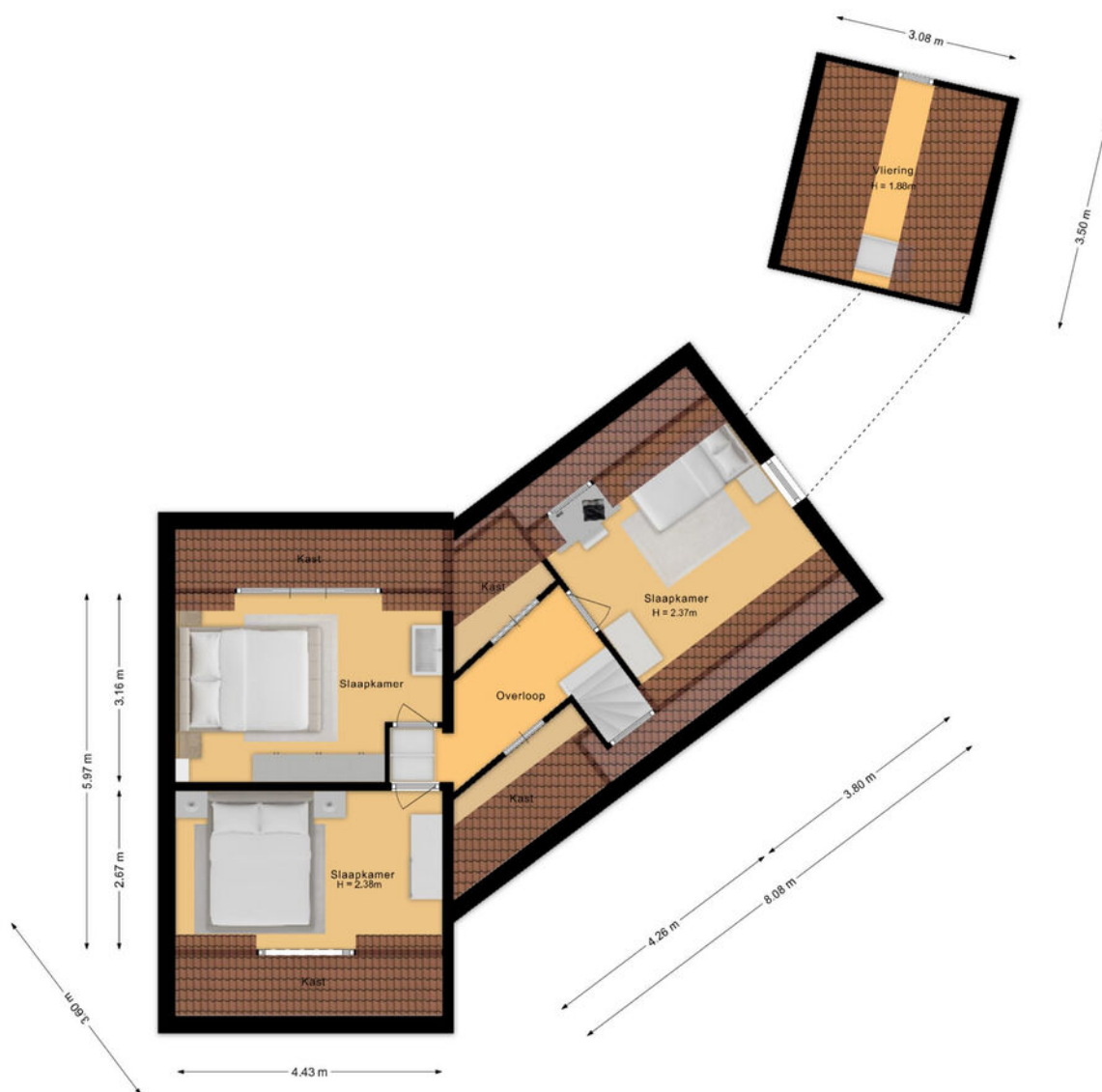




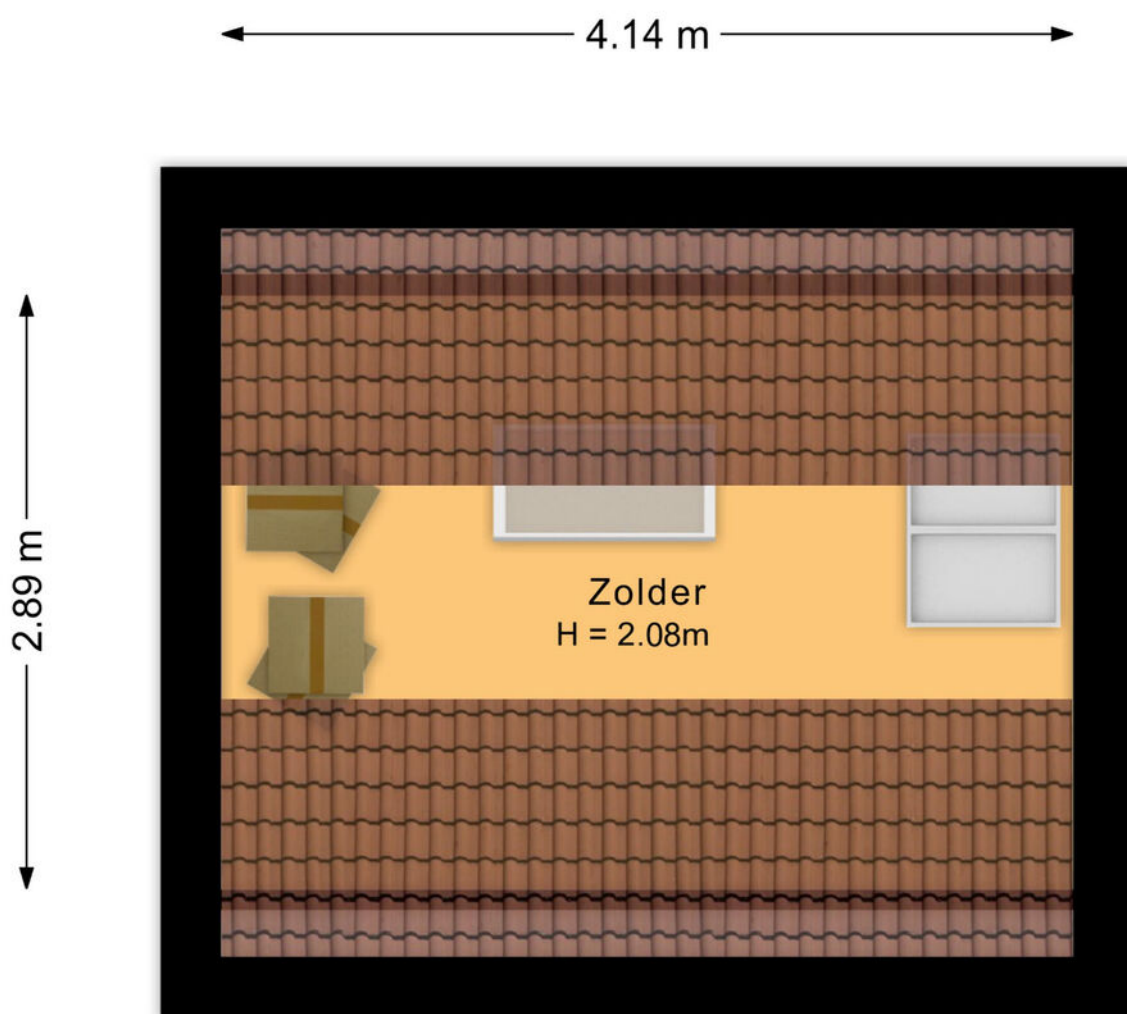
Plattegrond



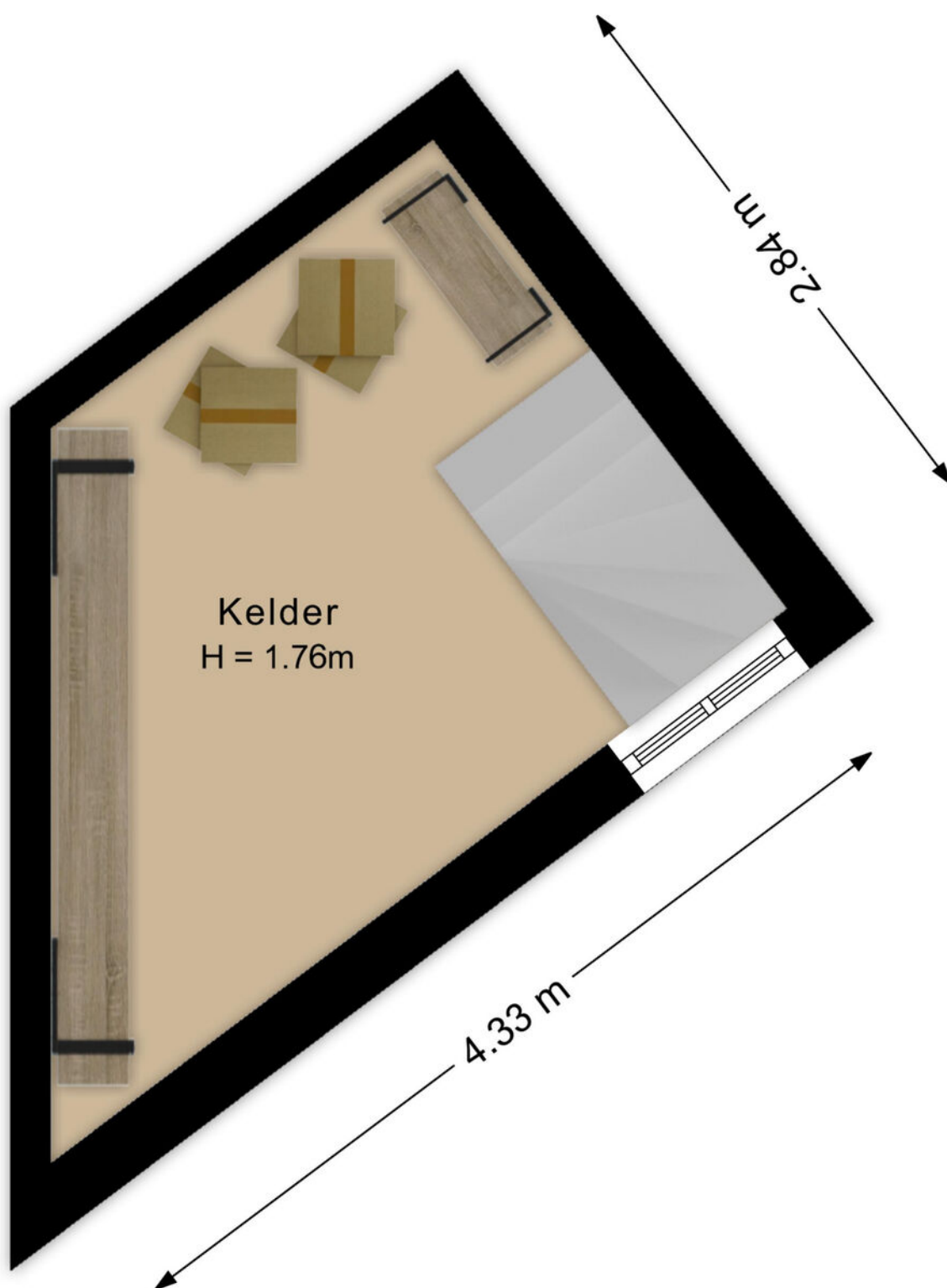
Plattegrond



Plattegrond



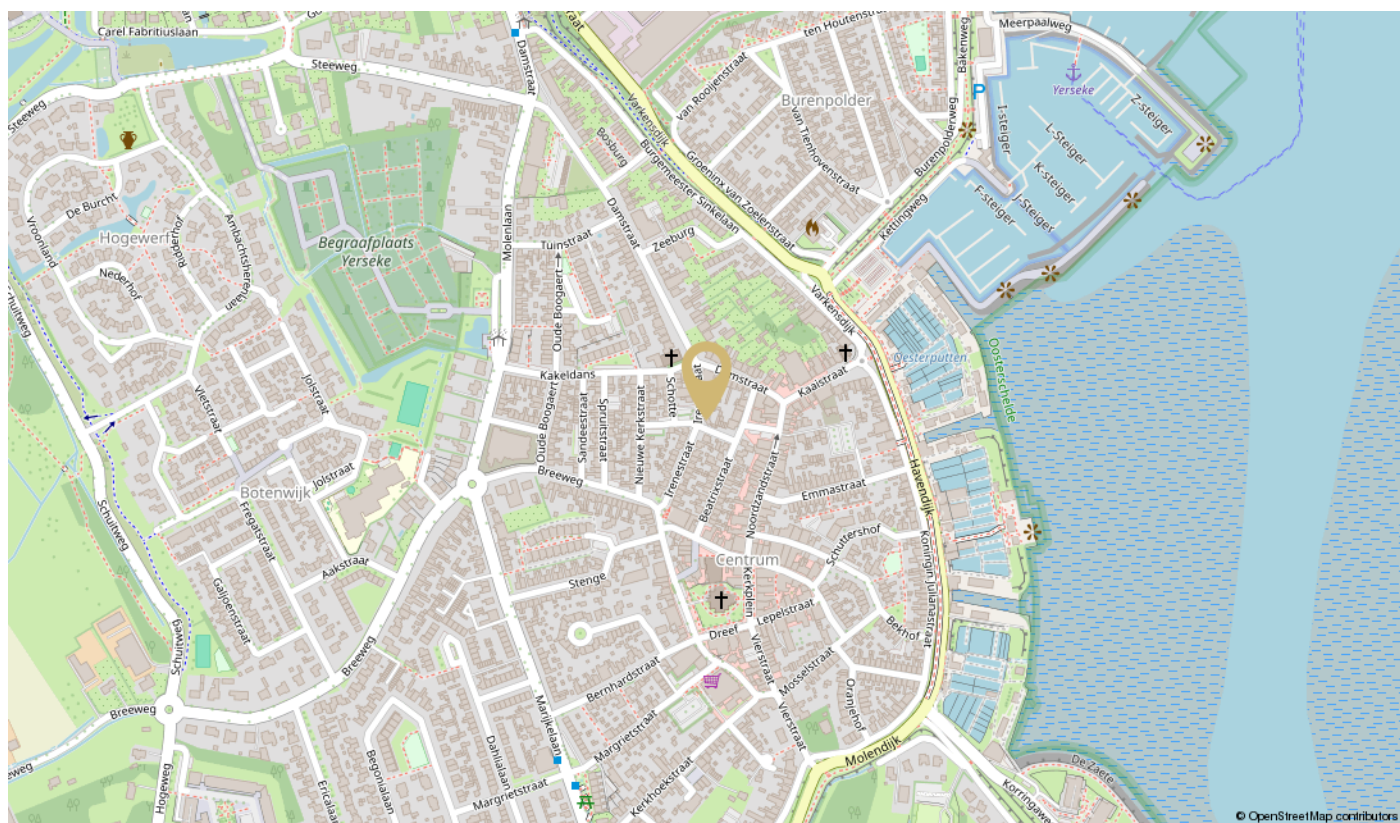
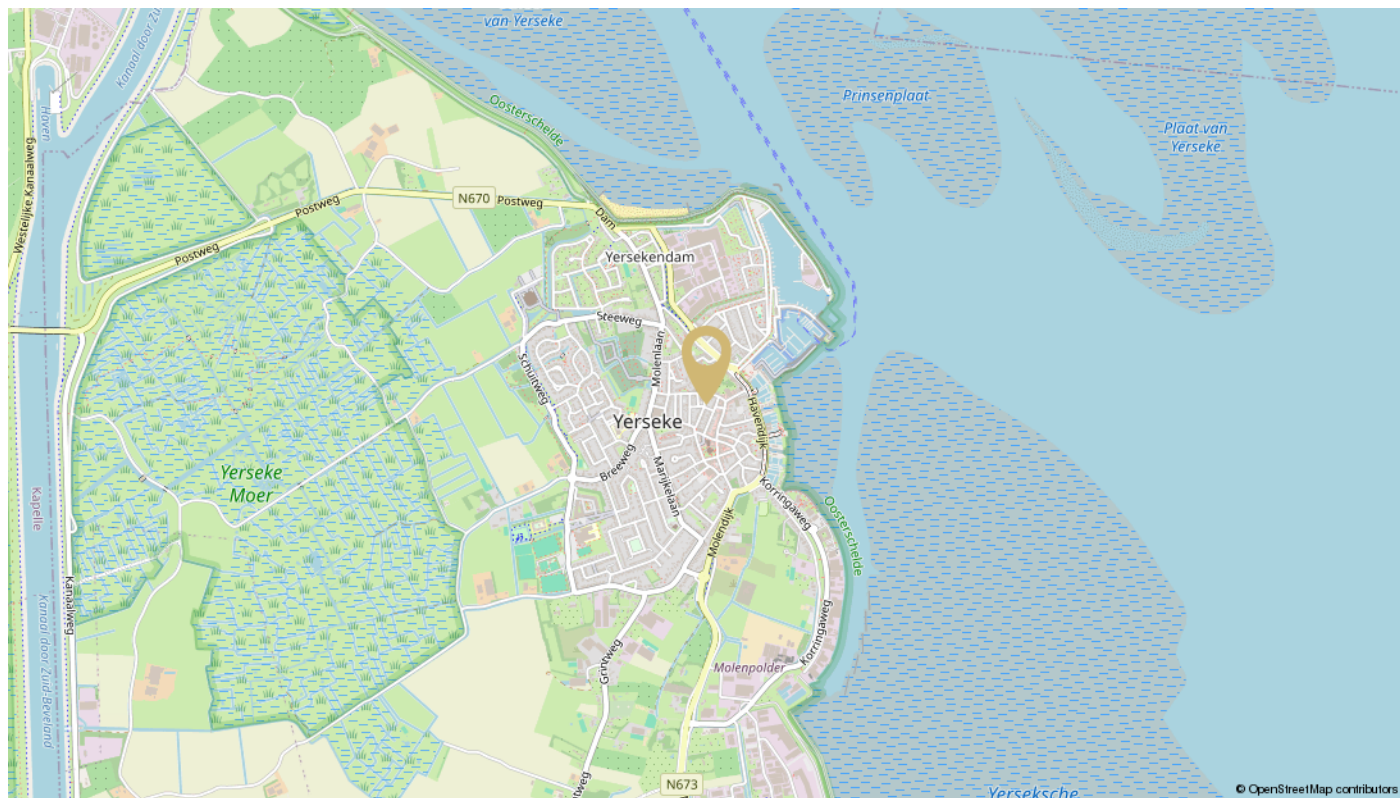
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kantoor



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Yerseke

Section

Sectie	G
Perceel	7116

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Over ons

Mag ik mij even voorstellen?

Mijn naam is **Aart de Groot**, sinds 2001 werkzaam in het makelaars vak. Eerst in Rotterdam en nu in Yerseke, waar mijn gezin en ik sinds 6 jaar wonen. Wij runnen hier een pluimvee bedrijf, en dat is een prachtig beroep! Maar toch begon ik mijn "oude" beroep te missen. Vandaar de keuze om weer als makelaar aan de slag te gaan!



Heeft u een leuke woning gezien? Of bent u benieuwd wat uw woning waard is? Bel ons dan gerust voor een kop koffie.



Iedere klant en iedere woning is voor mij weer uniek. Mijn doel is bereikt als u als klant het gevoel heeft serieus en goed geholpen te zijn. Het opmaken van dé perfecte brochure, is hier een essentieel onderdeel van. Daarnaast ben ik als aan- en verkoopmakelaar i.o. ook actief in de regio Dordrecht en omstreken.

Bijna de helft van mijn leven ben ik actief in de makelaardij, in de bestaande bouw en nieuwbouw. Samen met u ga ik voor een goed resultaat met een persoonlijke benadering en vrolijke glimlach.

Barbera Furster

Over ons



Hallo, ik ben **Ernst**, 23 jaar en sinds 1 februari 2025 begonnen bij Makelaardij de Groot als assistent-makelaar.

Ik kijk er naar uit om mensen te helpen bij het vinden bij hun droomwoning en te ondersteunen bij de aan- of verkoop van een woning. Wat mij het meest aanspreekt bij het werken in de makelaardij is het persoonlijk contact met mensen bij een belangrijke stap in hun leven.

Ik sta graag voor u klaar om uw woonwensen waar te maken!

Ernst de Groot

Hallo! Ik ben **Melissa**, 19 jaar oud en dochter van Aart. Ik ben gecertificeerd vastgoedfotograaf en kom dus graag bij u langs om uw huis zo mooi mogelijk vast te leggen voor de verkoop! Ik vind het fijn om de klanten zo goed mogelijk te helpen met het presenteren van hun woning.

Het is niet zo maar wat om je woning op Funda te zien!"





WIJ DOEN NÉT DAT STAPJE EXTRA VOOR U

Wat is de volgende stap?

Wij willen u graag informeren over de volgende stappen in het proces van de aan-/ en verkoop.

Stap 1: Voor de bezichtiging

Als u van plan bent om van uw huidige woning naar een nieuwe woning te verhuizen, bieden wij u kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aan. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Stap 2: Na de bezichtiging

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2! Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Stap 3: Doen van een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

Let op! Biedingen moeten worden ingediend via onze website www.makelaardijdegroot.nl.

U dient via de button, rechtsonder op de pagina te klikken en de woning te selecteren waarop u het bod wilt uitbrengen. Meer informatie over het biedingsproces 'Eerlijk bieden' treft u aan in de verkoopbrochure.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.

Stap 4: Koopovereenkomst

Het ondertekenen van de koopovereenkomst Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt. Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.

Stap 5: Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.

Stap 6: Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

Eerlijk Bieden

Per 1 januari 2023 moeten makelaars verplicht gebruik maken van een biedlogboek. Dit houdt in dat u als koper inzicht krijgt in de eerdere biedingen. Met als doel meer transparantie te bieden gedurende het gehele koopproces en het vertrouwen in het koopproces te verhogen. Dat is in de eerste plaats voor u als koper een fijn idee. Lees hier alles wat u verder moet weten over het biedlogboek.

Wat staat er in een biedlogboek?

In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden. Om te beginnen worden alle biedingen (geanonimiseerd) getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond.

Wat is een biedlogboek?

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren.

Hoe werkt het biedlogboek?

De data voor het logboek wordt automatisch verzameld in een onafhankelijk biedsysteem. Wanneer een bod ingezonden is, worden de persoonsgegevens geanonimiseerd en krijgen alle kandidaten een unieke Gebruikers-ID. Naast de contactgegevens worden alle details van het bod en de acties van een makelaar gelogd.

Na afloop wordt dit overzicht gedeeld met alle betrokkenen. Doordat alle acties binnen het verkoopsysteem automatisch gelogd worden, is er geen ruimte meer voor aanpassingen door derden. Op deze manier verhinderen wij dat er door partijen gesjoemeld kan worden met de data.

Om het logboek echt sluitend te krijgen worden er audits uitgevoerd per dossier. Mochten er ondanks de automatisering toch problemen voordoen, dan worden deze automatisch of handmatig gedetecteerd tijdens de audits. Heb je zelf als consument vragen over het verloop van een proces, dan kan je uiteraard ook altijd bij Eerlijk Bieden terecht.

Wanneer wordt het biedlogboek gedeeld?

Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is. Dit kan zijn na de drie dagen wettelijke bedenktijd, of na het verstrijken van de voorbehouden als deze zijn opgenomen in het winnende bod.

Vragen? Neem gerust contact met ons op via support@eerlijkbieden.nl of via telefoonnummer 085-0805525.



Eerlijk Bieden

Ook verkopen?



Onze diensten: Verkoop • Aankoop • Taxatie



Makelaardij De Groot

FAST EN GOED

Volg ons op



makelaardijdegroot.nl