



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 379.000,- k.k.

Oude Bosstraat 17 **Kapelle**

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!

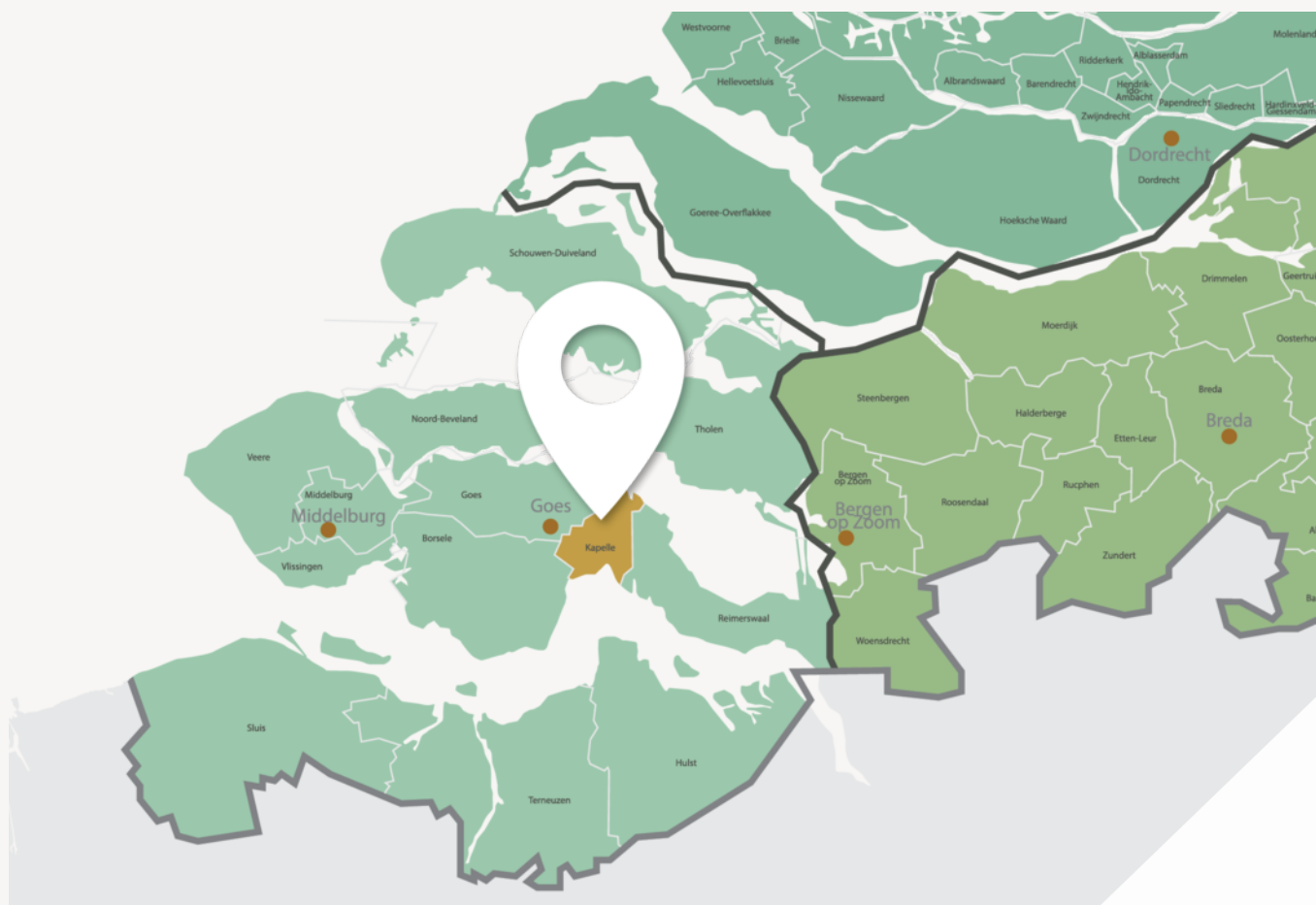


Gemeente Kapelle



Hier geen drukte, maar eindeloze boomgaarden die in het voorjaar wit en roze kleuren als een natuurlijk feest. Fiets langs groene polders, ontdek schilderachtige dorpen en proef het echte Zeeland, ver weg van de drukte. Toch zit u in een mum van tijd op de A58, klaar om de stad op te zoeken of snel ergens anders naartoe te

gaan. Kapelle is voor wie ruimte zoekt om te wonen, te ondernemen en te ontspannen, zonder in te leveren op verbinding. Met goede scholen, sportclubs en gezellige cafés is het dorp zo klein nog niet. Hier kent iedereen elkaar en voel je je meteen thuis.



Van bloesem tot water: Kapelle ademt het echte Zeeland



De Bloesem van Zeeland

Wemeldinge is een sfeervol dorp aan de Oosterschelde met een jachthaven, strandjes en gezellige dorpskern. Je woont er rustig en centraal in Zeeland, met Goes en de A58 dichtbij.

Schore is een klein, landelijk dorp in de gemeente Kapelle, omgeven door polders en natuur. Een fijne plek voor wie houdt van rust en een hechte dorpsfeer.

Of u nu droomt van een vrijstaand huis met uitzicht over de boomgaard, een sfeervolle woning in het dorp, een modern appartement of een plek zoekt om uw bedrijf te laten bloeien: Kapelle biedt ruimte en kansen.

Terwijl de appels rijpen en de bloemen bloeien, bouwt u hier aan uw eigen verhaal, in een gemeente die midden in het landschap staat, maar óók vooruitkijkt. Kapelle: klein van formaat, groot in mogelijkheden.

Woonoppervlakte

95 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

312 m²

Bouwjaar

1952

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	C
Type	Hoekwoning	Staat onderhoud binnen	goed
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk	Staat onderhoud buiten	goed
Bouwjaar	2020	Schuur/berging	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin	Garage type	Geen garage
Ligging	Zuid	Berging	Aangebouwd hout
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Ja		
Dubbel glas	Ja		

Vraagprijs

€ 379.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Verrassend ruime en uitgebouwde hoekwoning met multifunctioneel bijgebouw en zonnige tuin op het zuiden

Achter de voordeur van deze hoekwoning aan de Oude Bosstraat 17 in Kapelle schuilt aanzienlijk meer ruimte dan de buitenzijde doet vermoeden. De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en uitgebouwd, waardoor een comfortabele en verrassend complete gezinswoning is ontstaan. Zo is de woonkamer aan de achterzijde uitgebouwd en is de absolute blikvanger is het royale vrijstaande bijgebouw met een werkplaats en een separate ruimte die momenteel is ingericht als kapsalon, voorzien van een wateraansluiting en een eigen toilet. Dit biedt uitstekende mogelijkheden voor een beroep aan huis, een hobbyruimte of andere invullingen.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast. Vanuit de hal is de keuken bereikbaar. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de achtertuin.

De uitgebouwde woonkamer vormt samen met de eetkamer een royale en lichte leefruimte waar je direct het gevoel van ruimte ervaart. De open haard zorgt voor extra sfeer en vormt een centraal element in de woonkamer. Dankzij de openslaande deuren staat de leefruimte in directe verbinding met de zonnige achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Op de overloop is een airco

geplaatst, waarmee de verdieping tijdens warme zomerdagen comfortabel gekoeld kan worden. Daarnaast zijn op deze verdieping meerdere vaste kasten aanwezig, wat zorgt voor extra praktische bergruimte.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Door de beperkte stahoogte is deze verdieping uitstekend geschikt als extra bergruimte.

Tuin

De verzorgde achtertuin ligt op het zonnige zuiden en is de afgelopen jaren opnieuw aangelegd. Hierdoor is een fijne buitenruimte ontstaan waar je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De sfeervolle overkapping biedt daarnaast een heerlijke plek om ook op minder warme dagen of tot in de late uurtjes buiten te zitten.

Achter in de tuin bevindt zich het royale vrijstaande bijgebouw. Dit bestaat uit een ruime werkplaats (met een aparte meterkast met krachtstroom) en een separate ruimte die momenteel is ingericht als kapsalon. Deze ruimte beschikt over een wateraansluiting en een eigen toilet en is daarmee uitermate geschikt voor een beroep aan huis, een praktijkruimte, salon of hobbyruimte, uiteraard voor zover de bestemming dit toestaat.



Indeling

- Sfeervolle overkapping.
- Royaal vrijstaand bijgebouw met werkplaats.
- Separate ruimte, momenteel ingericht als kapsalon, voorzien van wateraansluiting en eigen toilet.
- Energielabel C (geldig tot 2 juli 2036).

Ligging

De woning is gelegen aan de Oude Bosstraat in Kapelle, in een rustige en geliefde woonomgeving.

Het centrum met winkels, scholen,

sportvoorzieningen en overige dagelijkse

voorzieningen bevindt zich op korte afstand.

Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Goes en

Bergen op Zoom uitstekend bereikbaar.





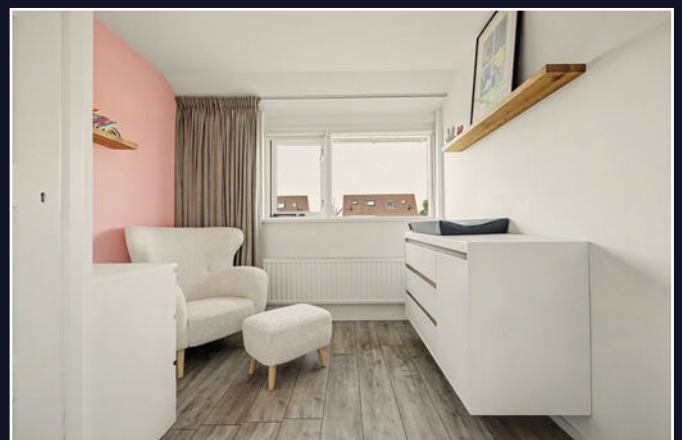
Binnenkijken in de woning

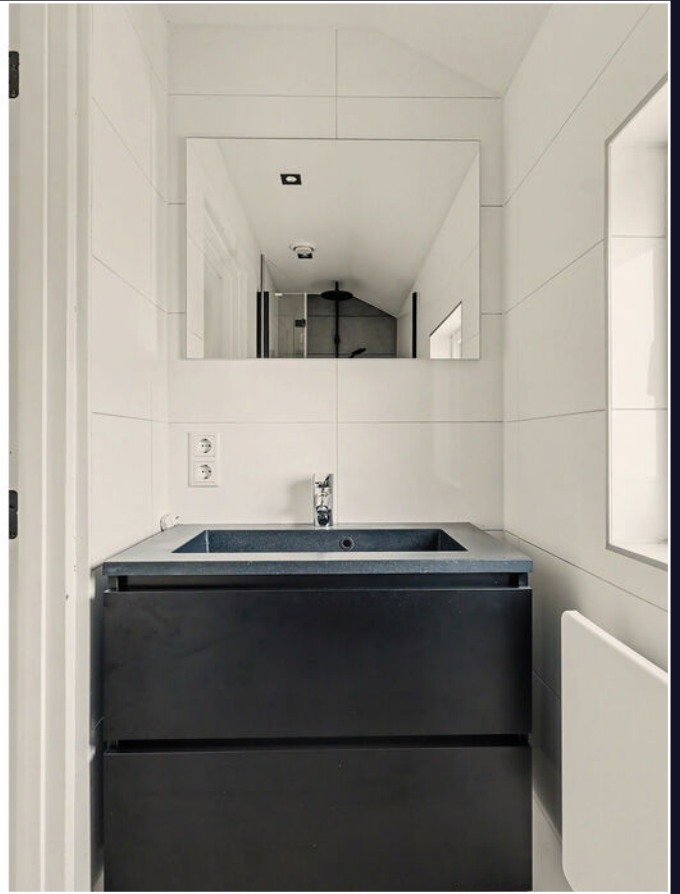


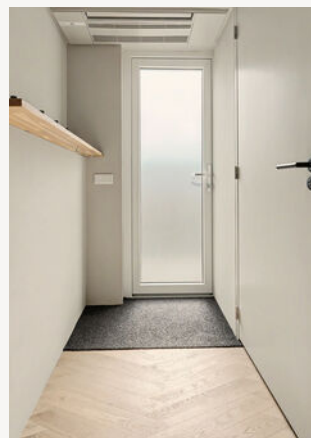




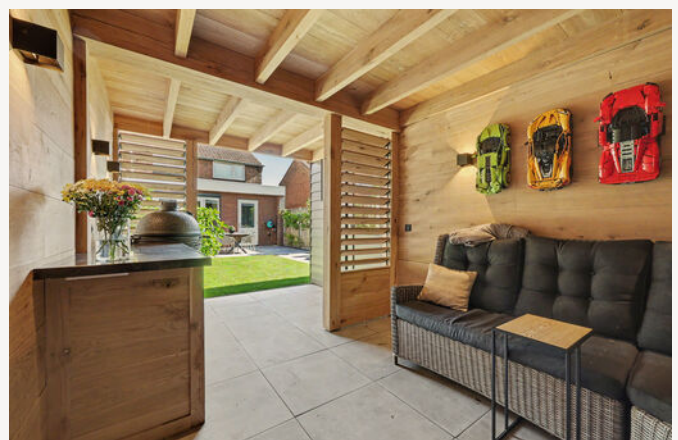
Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.













Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
947272276

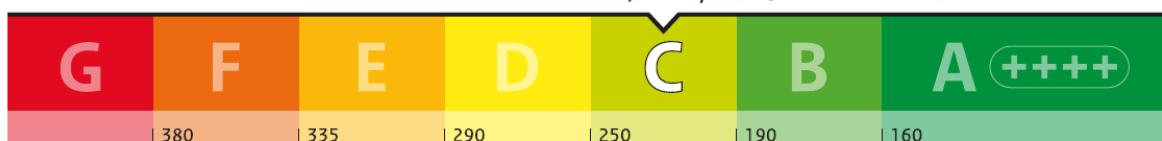
Datum registratie
07-07-2026

Geldig tot
02-07-2036

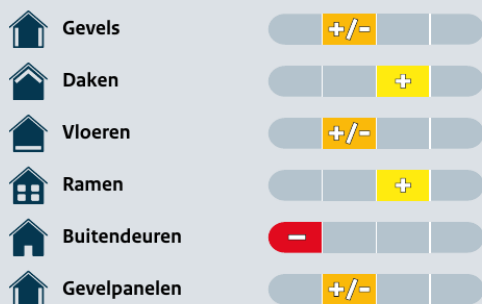
Deze woning
heeft energielabel

C

192,03 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



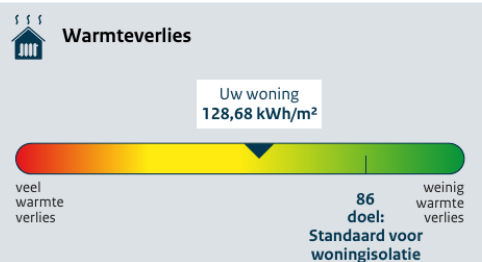
Isolatie van uw woning



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] 41,62

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

Oude Bosstraat 17
4421AN Kapelle

Bouwjaar

1952

Woningtype

Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte

96 m²



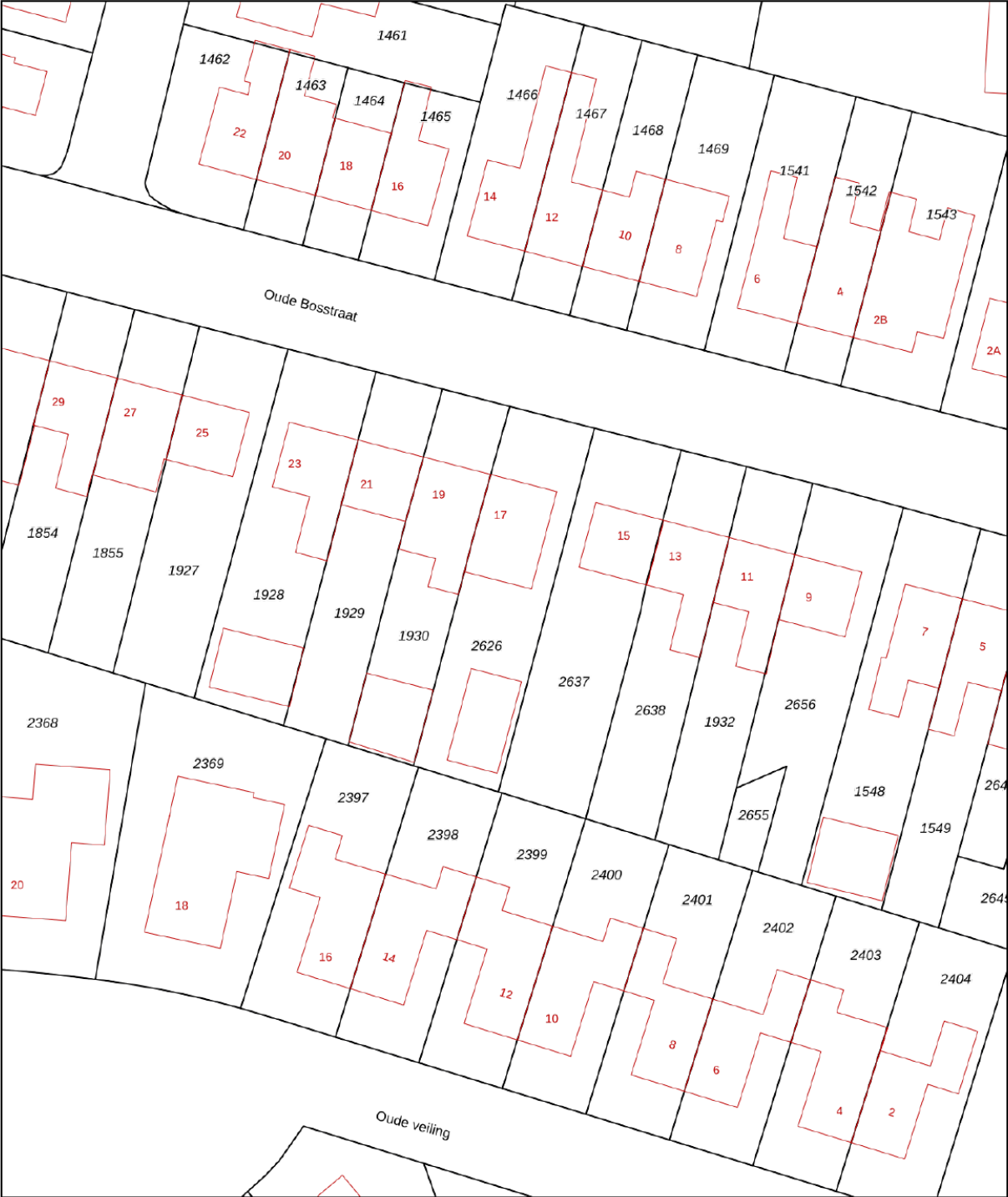
Energieadviseur

J.W. Neeskens

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 Kapelle

Sectie B

Perceel 2626

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.

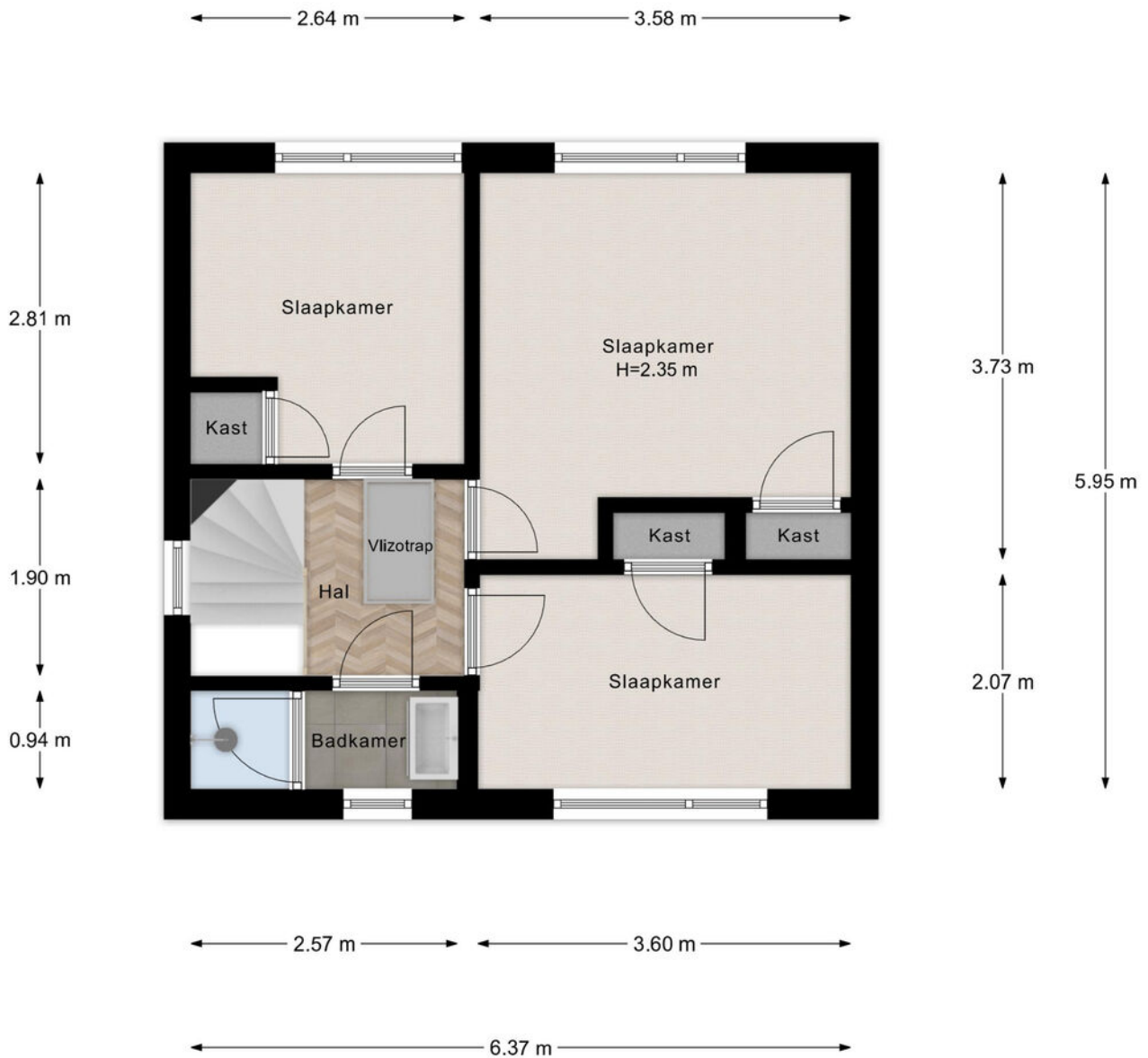
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



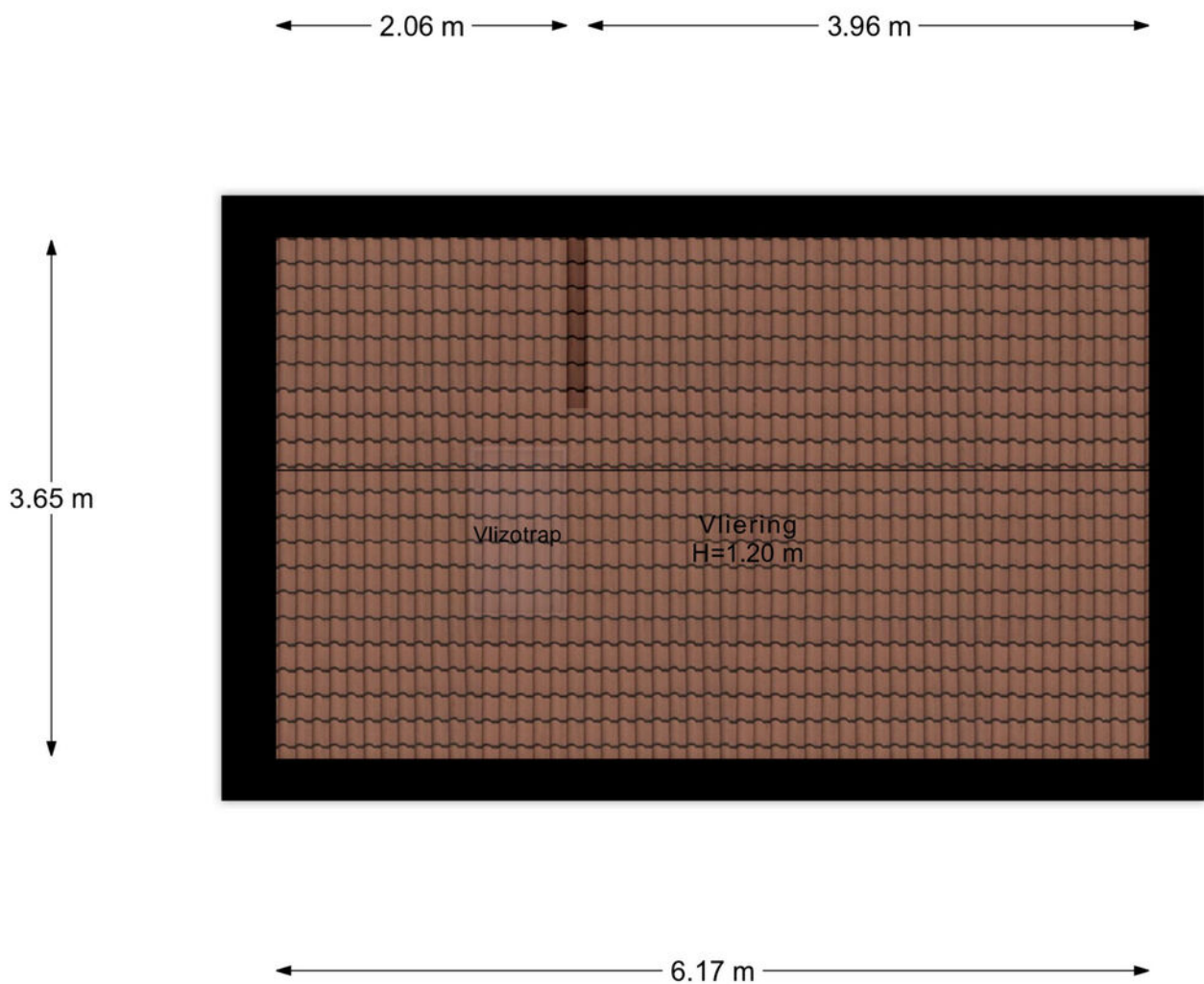
Begane Grond

Plattegrond



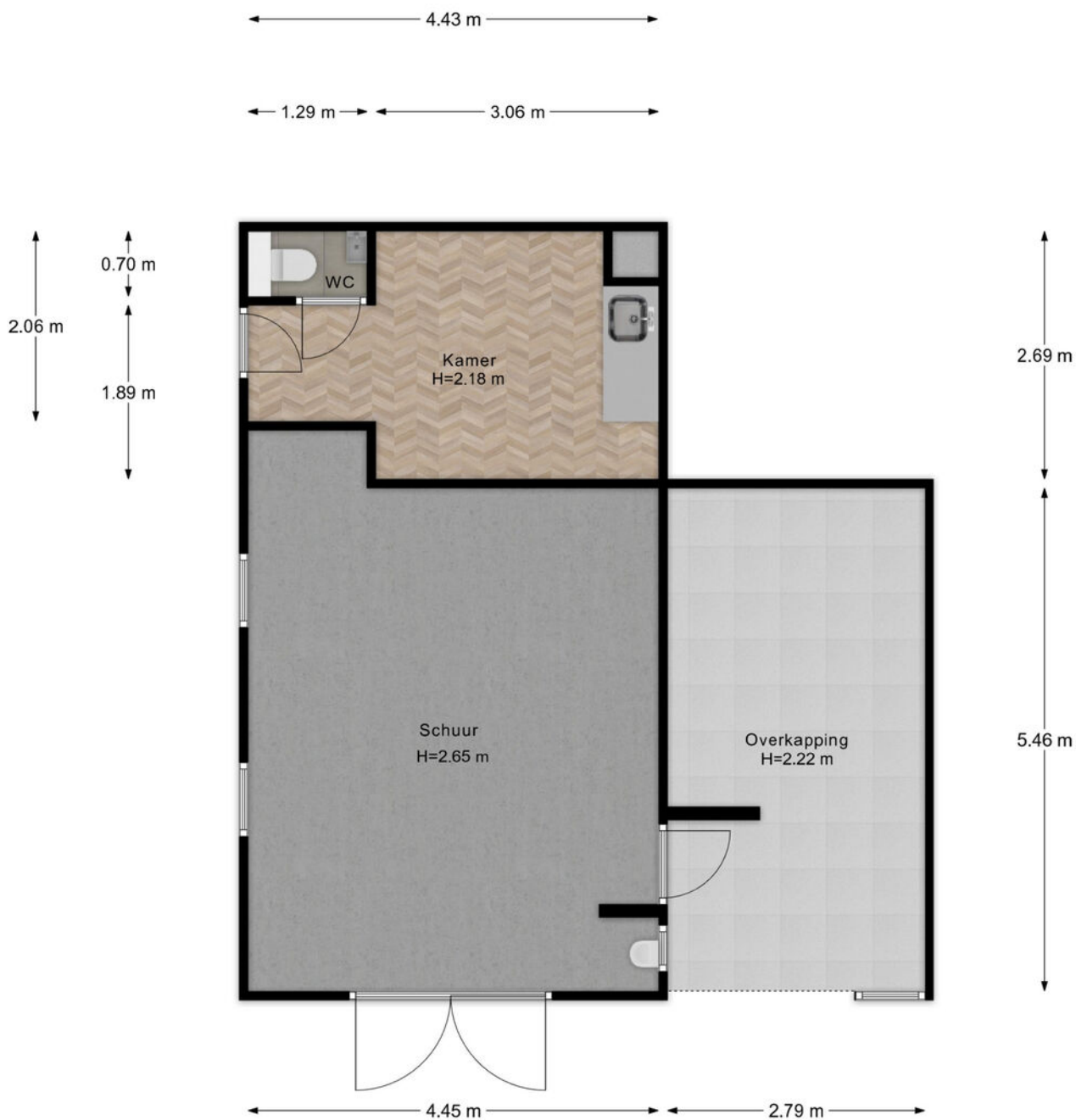
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Tuinhuis

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

Houtkachel

X

(Gas)kachels

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kapsalon spiegel en planchet,

X

- schuifkast slaapkamer en voorraadkast bijkeuken

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

Lijst van zaken

↪ Blijft achter

↵ Gaat mee

↵ Ter overname

- magnetron
- oven
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- Quooker
- koffiezetapparaat
- koffiezetapparaat kapsalon

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Airconditioning

Screens

X

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

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

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

kinder speelhuis

X

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