



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 349.000,- k.k.

Boomdijk 5 **Hansweert**

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!

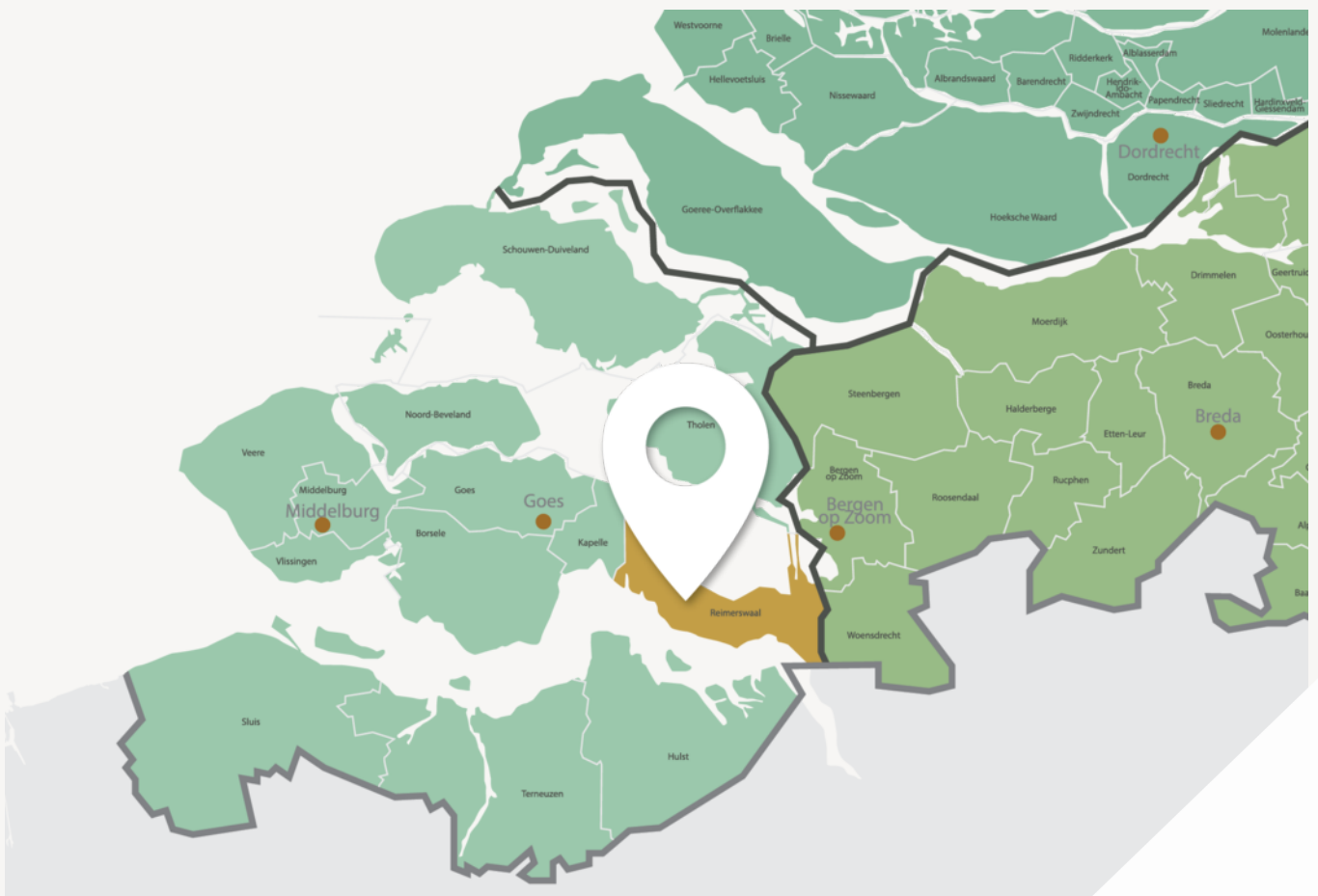


Gemeente Reimerswaal



Reimerswaal ligt in het hart van Zeeland en ademt historie en charme. Vooral Yerseke is bekend om mosselen en oesters, met eeuwenoude oesterputten en een levendige visserijcultuur. Jaarlijks trekt Yerseke at Sea (mossel-feesten) duizenden bezoekers. Aan de haven geniet u van verse vis, of u maakt een rondvaart over de Oosterschelde, misschien spot u een zeehond.

Ook op het land is veel te zien: van monumentale kerken en dorpskernen tot bloemendijken en boomgaarden. Fietsen en wandelen langs de dijken biedt rust en weidse vergezichten. De strandjes bij Hansweert en Krabbendijke zijn fijne plekken voor een picknick of stilte.



Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel



Goede voorzieningen, fijne leefomgeving

De meeste dorpen hebben hun eigen basisvoorzieningen zoals supermarkt, bakker en sportclubs. Kleinschalige kraampjes langs de weg verkopen verse streekproducten.

Voor een breder aanbod liggen Goes en Bergen op Zoom dichtbij. Reimerswaal is uitstekend bereikbaar met drie treinstations (Kruiningen-Yerseke, Krabbendijke en Rilland-Bath) en de A58 richting Zeeland en Brabant.

Of u nu ruimte, rust, actief buitenleven of juist een betrokken gemeenschap zoekt: Reimerswaal biedt het. Welkom in een gemeente waar het leven net iets langzamer, en bewuster wordt geleefd.

Woonoppervlakte

103 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

322 m²

Bouwjaar

1910

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	D
Type	Hoekwoning	Staat onderhoud binnen	Goed
		Staat onderhoud buiten	Goed
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk	Schuur/berging	
Merk	Atag	Garage type	Vrijstaand steen
Bouwjaar	2009	Berging	Aangebouwd steen
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuin	Achtertuin, voortuin		
Ligging	Noordwest		
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas		

Vraagprijs

€ 349.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan de Boomdijk 5 in Hansweert staat deze karakteristieke hoekwoning uit 1910 met 103 m² woonoppervlakte op een ruim perceel van 322 m². De woning beschikt over drie slaapkamers, een in 2026 gedeeltelijk vernieuwde badkamer, een praktische bijkeuken, een ruime achtertuin met achterom en een vrijstaande stenen garage met bergzolder. Daarnaast zijn er een grote voortuin, een carport en volop parkeermogelijkheden op eigen terrein.

De woning combineert karakter met praktisch wooncomfort. Zo is de begane grond voorzien van vloerverwarming, is in 2025 volledig nieuwe mechanische ventilatie aangebracht en zijn er 8 zonnepanelen aanwezig.

Begane grond

Vanuit de hal kom je in de sfeervolle woon- en eetkamer. De ruimte biedt plaats aan een gezellige zithoek en een eetgedeelte. De karakteristieke erker zorgt voor extra sfeer en licht in de woonkamer en biedt een mooi zicht op de groene, rustige straat. Vanuit de woonkamer is via de open trap de eerste verdieping bereikbaar.

De eethoek staat in directe verbinding met de keuken en biedt plaats aan een tafel voor zes personen. Hierdoor vormt deze ruimte een fijne plek om samen te eten en gezellig bij te praten.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die praktisch is ingericht en beschikt over veel kastruimte en een ruim werkblad. De lichte keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en biedt voldoende ruimte voor de verschillende keukenapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

1e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning en beschikken over verschillende kastruimtes.

De badkamer is in 2026 gedeeltelijk vernieuwd, waarbij de vloer en de inloofdouche zijn aangepakt. De lichte badkamer beschikt over een ruime inloofdouche met regen- en handdouche. Verder zijn er een toilet, wastafel met wastafelmeubel en een radiator aanwezig.

2e verdieping

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-installatie en de box van de mechanische ventilatie. Volgens het meetrapport betreft de zolder overige inpandige ruimte en wordt deze verdieping niet meegerekend in het woonoppervlak.

Tuin

De achtertuin heeft een oppervlakte van circa 50 m² en is vorig jaar gemoderniseerd. Hierbij is de tuin voorzien van keramische tegels en een sfeervolle Douglas overkapping. Onder de overkapping is een gezellige barbecueplek gerealiseerd: een fijne plek om op lange zomeravonden samen te tafelen en te genieten. De borders en beplanting zorgen voor een groene uitstraling. Daarnaast is de tuin bereikbaar via een achterom.

Vanuit de tuin is tevens de nette sportruimte toegankelijk. Deze ruimte is volledig ingericht voor krachttraining en voorzien van een sportvloer, spiegels en diverse opbergmogelijkheden voor trainingsmateriaal. Een ideale plek om comfortabel aan huis te sporten. De ruimte leent zich ook uitstekend voor andere doeleinden, zoals een



Indeling

thuiswerkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

Een groot pluspunt van de woning is de ruime en zeer netjes afgewerkte vrijstaande stenen garage, met plaats voor één auto. De garage beschikt over elektra, met zowel een reguliere 220V-aansluiting als krachtstroom, mechanische afzuiging en een elektrische garagedeur. Via een vlizotrap is bovendien de praktische bergzolder bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een carport, die ook geschikt is voor het stallen van bijvoorbeeld een camper of caravan. Op de oprit is plaats voor circa drie auto's, waardoor er volop parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Bijzonderheden

- Hoekwoning uit 1910 met 103 m² woonoppervlakte
- Perceeloppervlakte van 322 m²
- Drie slaapkamers
- Badkamer met in 2026 vernieuwde vloer en inloopdouche
- Mechanische ventilatie in 2025 aangelegd
- Cv-installatie en mechanische ventilatiebox op zolder
- Achtertuin van circa 50 m² met achterom
- Vrijstaande stenen garage met elektra, krachtstroom, elektrische deur en bergzolder
- 8 zonnepanelen, dakisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
- Energielabel D, geldig tot 20 januari 2033

Ligging

De woning ligt aan de Boomdijk in Hansweert, aan een rustige weg in een woonwijk. Hansweert is een gemeedelijk en kindvriendelijk dorp met verschillende voorzieningen in de nabije omgeving. Een basisschool bevindt zich op loopafstand en ook de dijk is dichtbij. Hier kun je heerlijk wandelen en genieten van de omgeving.

Voor gezinnen is de ligging extra aantrekkelijk dankzij de rustige woonomgeving en de recent aangelegde speeltuin in het dorp. De combinatie van de ruime tuin, volop parkeergelegenheid op

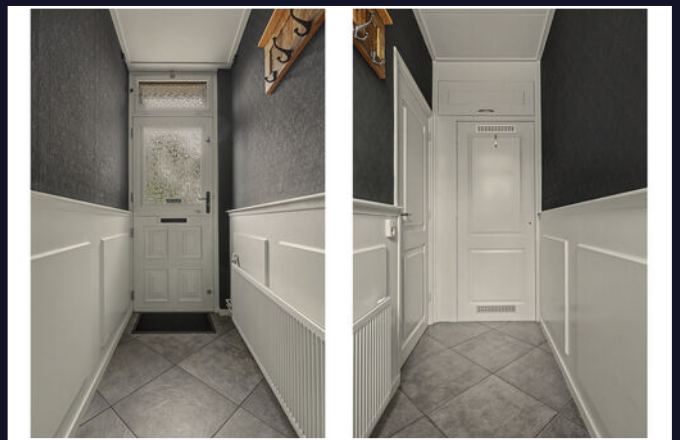
eigen terrein, de carport en de vrijstaande garage maakt het geheel bovendien bijzonder praktisch.

Neem contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.





Binnenkijken in de woning



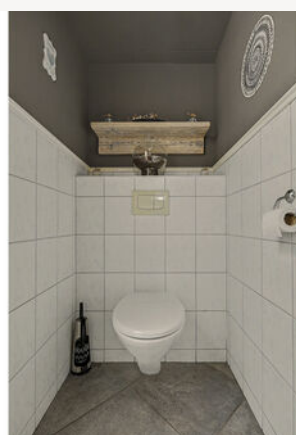


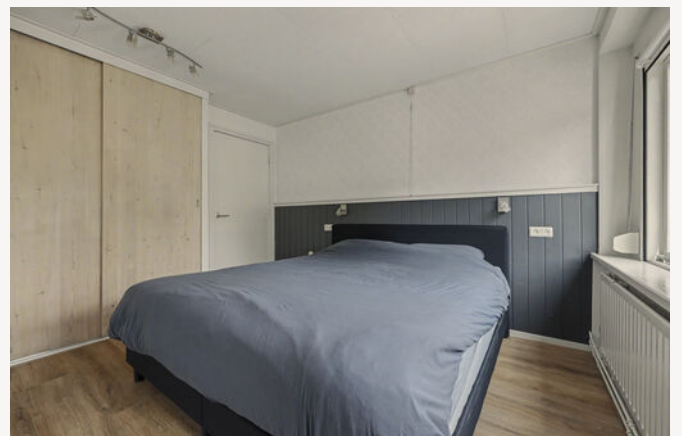
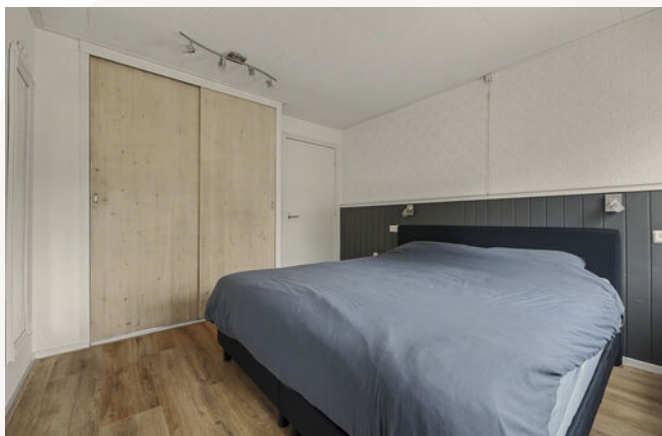
Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies





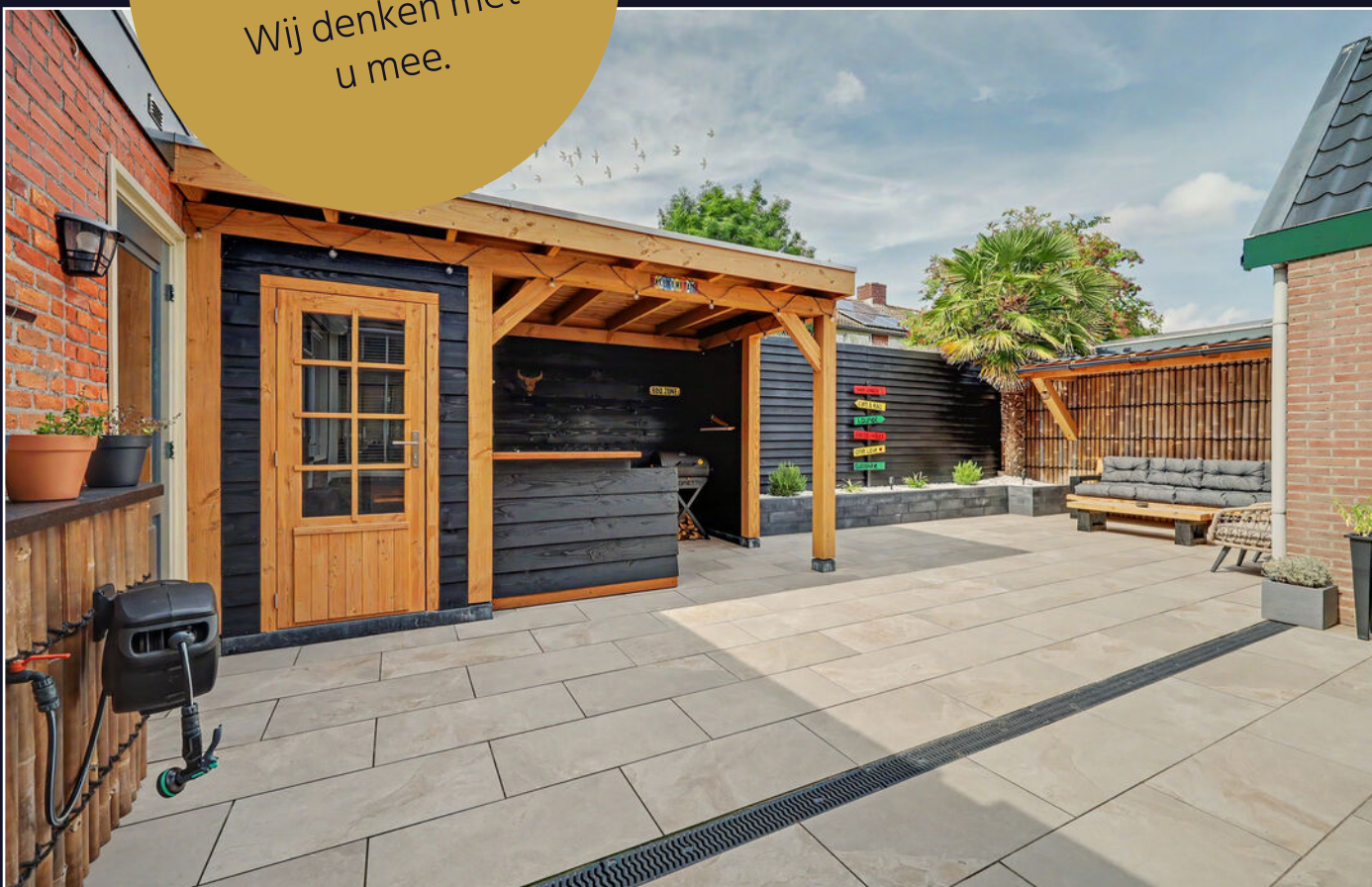








Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.















Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
683289070

Datum registratie
23-01-2023

Geldig tot
20-01-2033

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	2672 Wp	

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



10,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Boemdijk 5
4417BG Hansweert
BAG-ID: 0703010000001375

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910
Compactheid 2,10
Vloeroppervlakte 103m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

G. van der Ham

Vakbekwaamheidsnummer

55151619

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

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

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kruiningen

H

1503

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

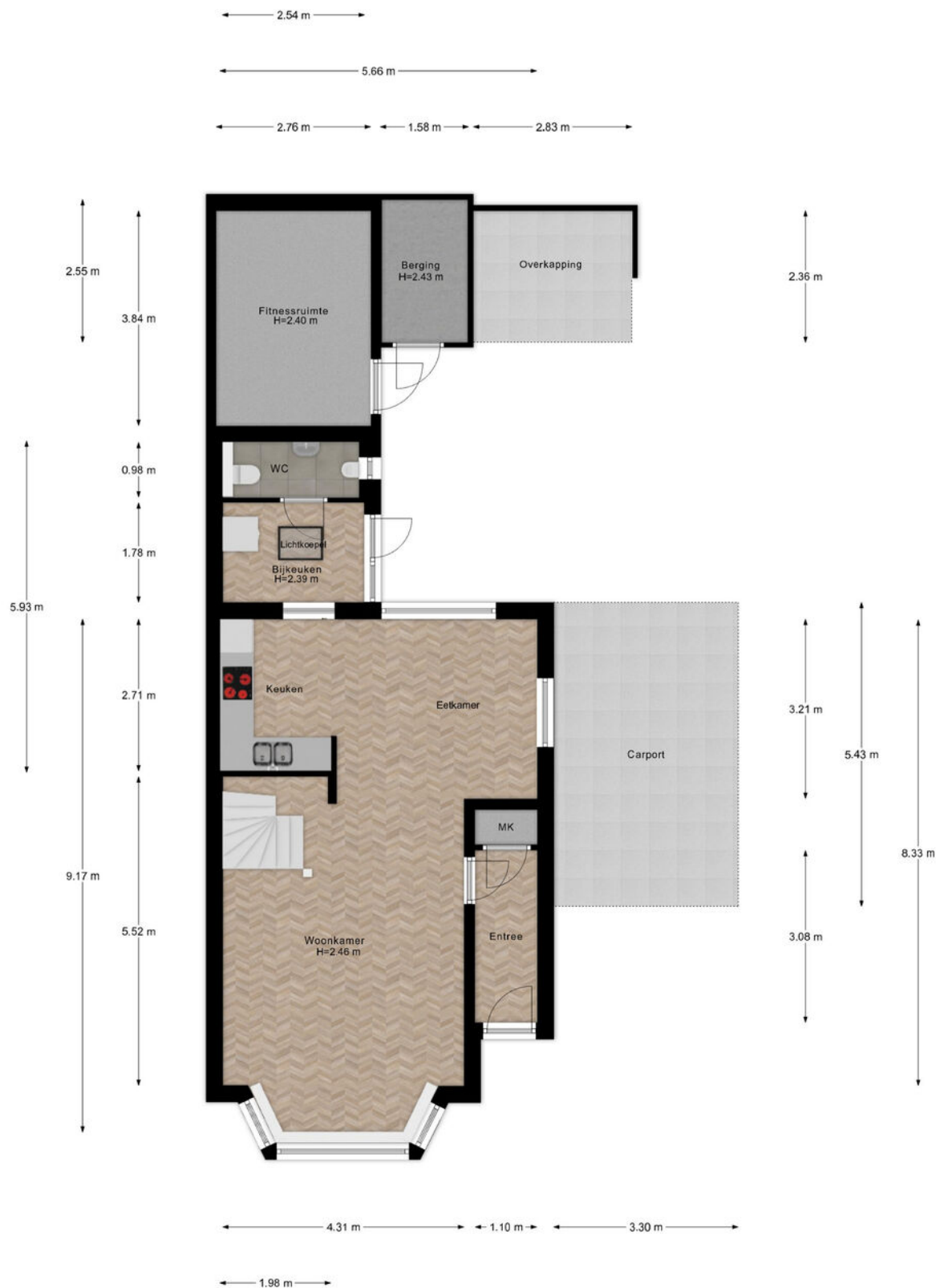
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



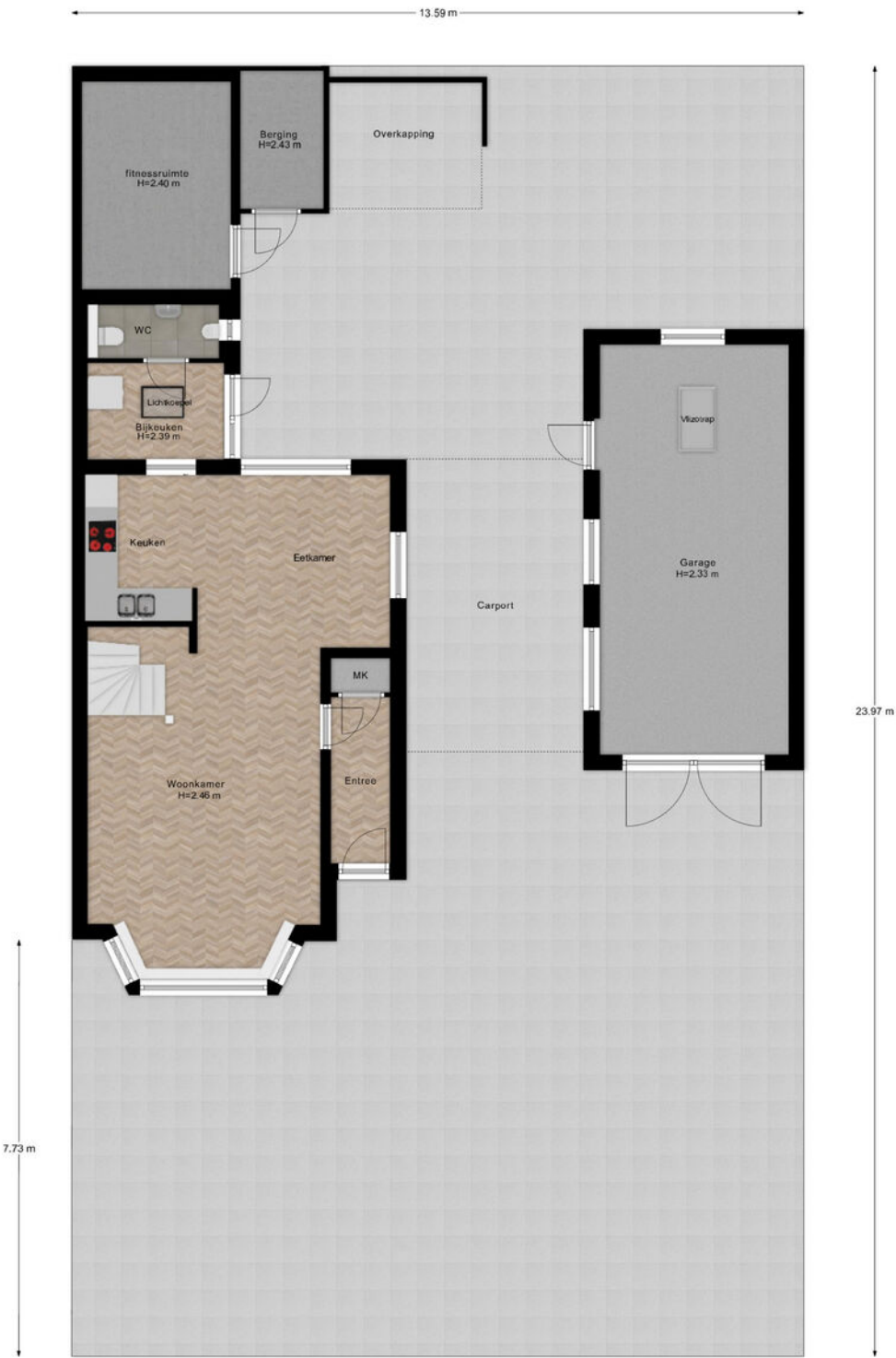
Begane Grond

Plattegrond



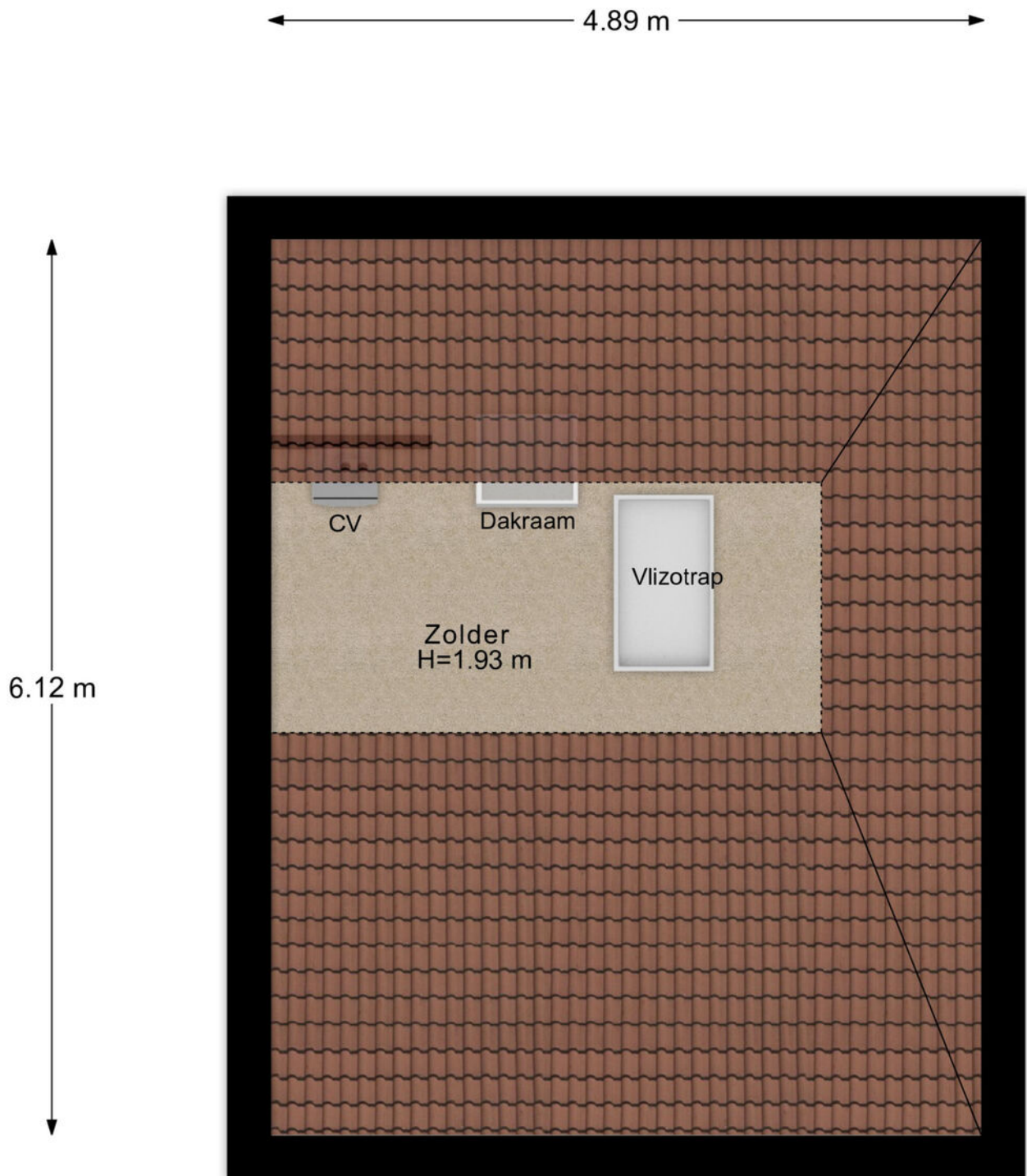
1e Verdieping

Plattegrond



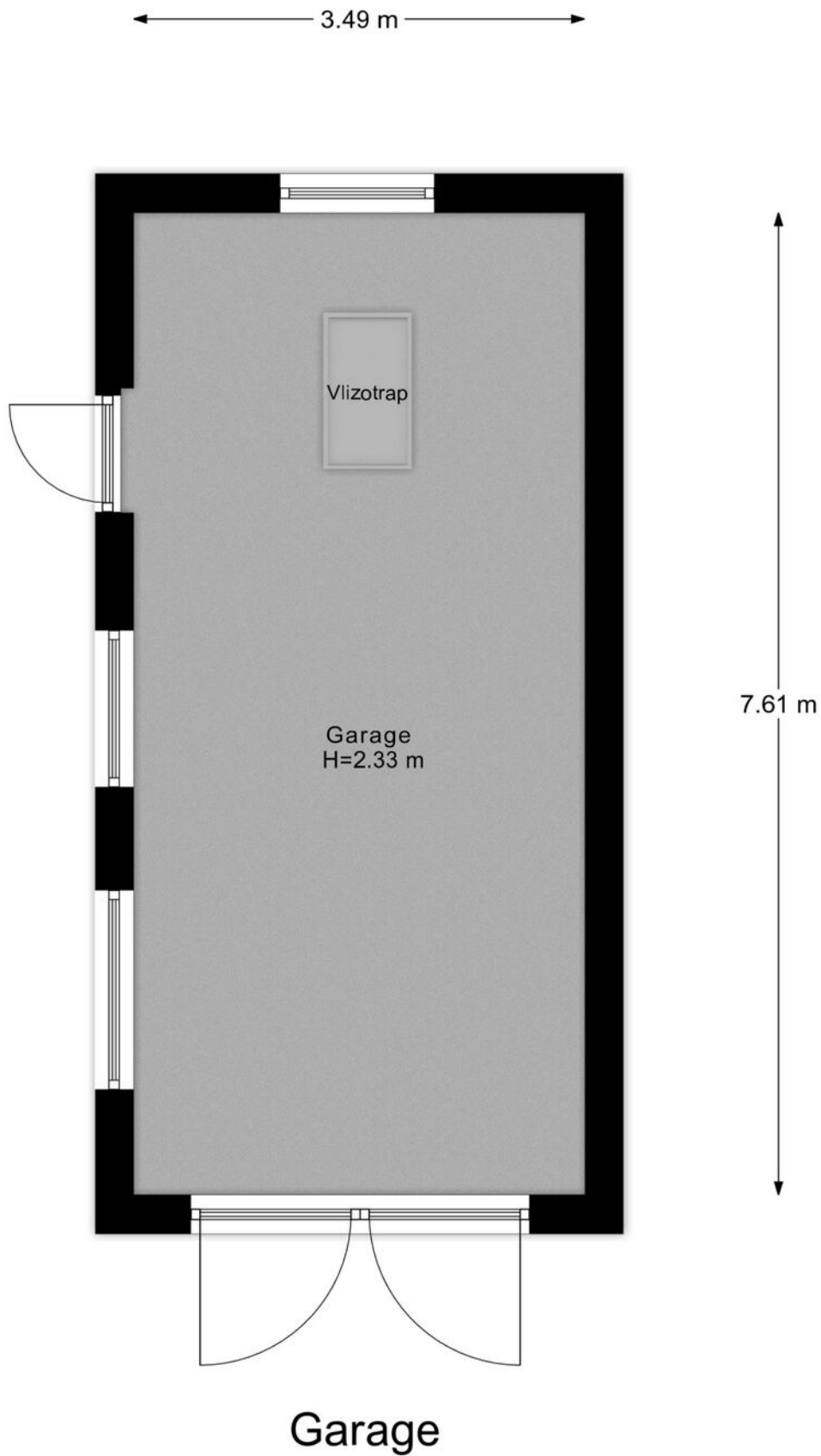
Begane Grond Tuin

Plattegrond

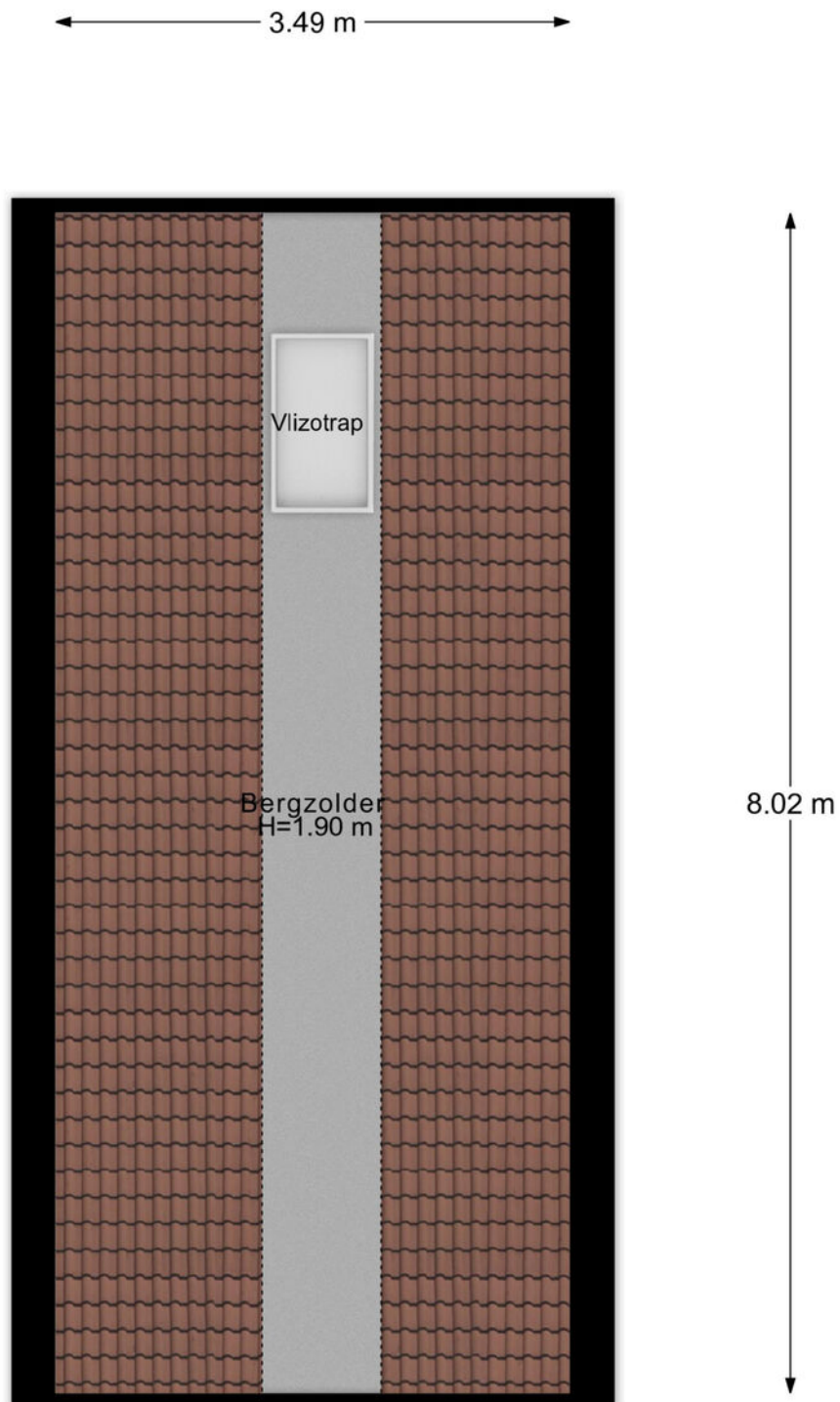


Zolder

Plattegrond



Plattegrond



Garage Zolder

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

Interieur

Verlichting

Inbouwspots/dimmers

x

Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

x

Losse (hang)lampen

x

(/losse) kasten, legplanken

Alle garage kasten/werkbanken

x

Raamdecoratie/zonwering binnen

Gordijnrails

x

Gordijnen

x

Jaloezieen

x

(Losse) horren/rolhorren

x

Vloerdecoratie

Laminaat

x

Overige

TV

x

Wegens onze emigratie vele spullen en zaken ter overname in overleg

x

Tv Meubel

x

Speakerzuilen

x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat

x

Afzuigkap

x

Magnetron

x

Oven

x

Koelkast

x

Vriezer

x

Vaatwasser

x

Koffiezetapparaat

x

Sanitair/sauna

Toilet

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Toiletborstel(houder)

x

Badkamer

Wastafelmeubel

x

Toiletkast

x

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Toiletborstel(houder)

x

Heater

x

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

x

(Voordeur)bel

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Rookmelders

x

(Klok)thermostaat

x

Rolluiken

x

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

x

Zonnepanelen

x

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Boiler

x

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Beplanting

x

Buitenverlichting

x

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

x

Tuinhuis/buitenberging

x

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

x

BBQ en Smoker

x

Douglas tuinbank + tafel en stoelen

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]

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.
- 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