



# Neeskens

MAKELAARS



**Vraagprijs**

**€ 387.500,- k.k.**

## **Vroonlandseweg 16** **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!

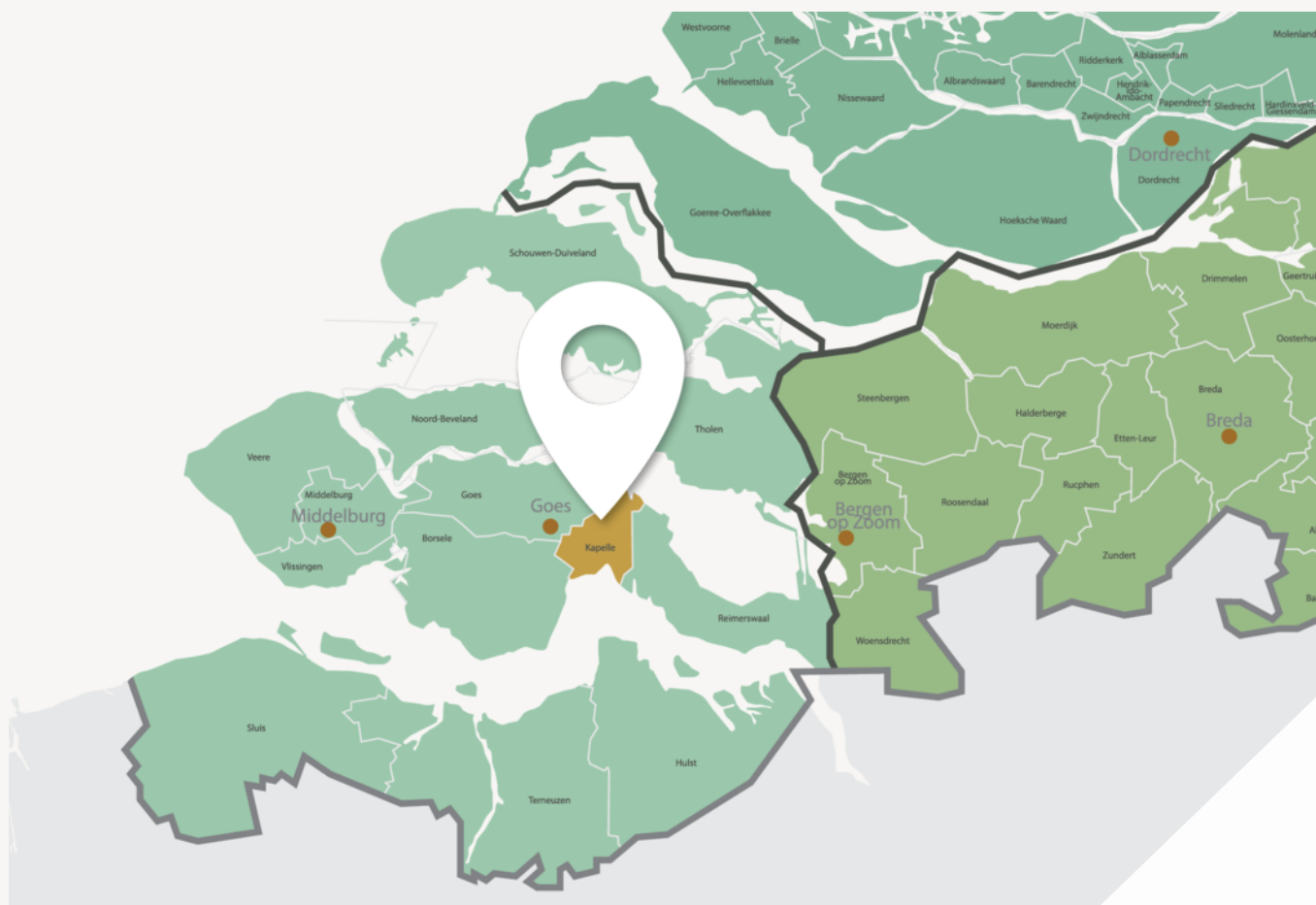


# Gemeente Kapelle



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

**120 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**249 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1972**

## Kenmerken van de woning

---

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

C

Type

Twee onder een  
kapwoning

Staat onderhoud binnen

Goed

Staat onderhoud buiten

Goed

Verwarming

Cv ketel, open haard

**Schuur/berging**

Merk

Nefit

Garage type

Aangebouwd steen

Bouwjaar

2008

Berging

Vrijstaand hout

Tuin

Achtertuint, voortuin

Ligging

West

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren, op  
eigen terrein

Isolatie

-



# Vraagprijs

€ 387.500,- k.k.





# Indeling

## Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan de gewilde Vroonlandseweg 16 in Kapelle staat een robuuste twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van ca. 120 m<sup>2</sup>. De woning is voorzien van een ruime woonkamer met sfeervolle haard, een lichte keuken met inbouwapparatuur, twee slaapkamers en een extra slaapkamer op de tweede verdieping. De achtertuin is verzorgd en ingericht met terras, vijver en een veranda. Bovendien beschikt de woning over een garage en een oprit met ruimte voor meerdere auto's. Een fijne gezinswoning met veel mogelijkheden, gelegen op een centrale locatie in Kapelle!

### Begane grond

Via de oprit en voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is ruim opgezet en straalt warmte uit dankzij de open haard met gemetselde schouw. De grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een prettige lichtinval. Er is voldoende ruimte voor zowel een zit- als eethoek. De eetkamer sluit mooi aan op de woonkamer en heeft zicht op de tuin. Via een schuifdeur bereikt u de tuin. Als u verder loopt bereikt u de keuken, uitgevoerd in lichte houttinten met een donker werkblad en voorzien van inbouwapparatuur zoals keramisch kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken loopt u rechtstreeks de achtertuin in! Aan de woning vast bevindt zich de garage, die zowel vanuit de tuin als via de oprit toegankelijk is. Ideaal voor auto, fietsen of extra bergruimte.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping treft u twee ruime slaapkamers, waarbij 1 van de twee kamers zeer royaal bemeten is vanwege het samenvoegen van twee slaapkamers tot 1 grote slaapkamer. Alle kamers zijn licht en praktisch in te delen. De badkamer is modern uitgevoerd in neutrale kleuren en voorzien van een inloopdouche,

wastafelmeubel en tweede toilet. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde heeft u toegang tot een ruim dakterras.

### Tweede verdieping

De vaste trap brengt u naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer, waardoor veel extra ruimte en licht ontstaat. Daarnaast is er bergruimte achter de knieschotten, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

### Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en volledig omheind, waardoor privacy gegarandeerd is. Er is een ruim terras, een vijverpartij en diverse groene borders. Dankzij de gunstige ligging is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. De tuin is onderhoudsvriendelijk en leent zich perfect voor zowel ontspanning als gezellig samenzijn. Daarnaast beschikt de tuin nog over een kleine berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of fietsen. Ook de garage is ruim en praktisch ingericht, met voldoende plek voor een auto én extra opslagmogelijkheden.

### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 120 m<sup>2</sup>
- Royale woonkamer met open haard
- Keuken in lichte houttinten met inbouwapparatuur
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping, derde slaapkamer op zolder
- Badkamer met inloopdouche en tweede toilet
- Dakterras aan de achterzijde
- Garage en oprit met parkeergelegenheid
- Achtertuin met terras en vijverpartij
- Zonnepanelen op het dak

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning met garage, tuin en drie slaapkamers in het hart van







# Binnenkijken in de woning







# Een blik achter de voordeur





Uw **eigen** woning  
verkopen?

Vraag vrijblijvend  
advies



















**PASSIE EN VAKMANSCHAP;  
ELKE DAG OPNIEUW!**

Benieuwd naar wat uw huis waard is of een bezichtiging plannen?

Bel ons team in Yerseke T. 0113 57 31 00









# Energielabel

|                                     |                                |                                 |                          |                      |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Energie <span>label</span> woningen | Registratienummer<br>306442905 | Datum registratie<br>04-02-2025 | Geldig tot<br>24-01-2035 | Status<br>Definitief |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|

Deze woning

heeft energielabel

C



| Isolatie |              |     |          | Installaties |              |                                                 |                |
|----------|--------------|-----|----------|--------------|--------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 1        | Gevels       | +/- | + ++     | 7            | Verwarming   | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 2        | Gevelpanelen | +/- | + ++     | 8            | Warm water   | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 3        | Daken        | +/- | + ++     | 9            | Zonneboiler  | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 4        | Vloeren      | -   | +/- + ++ | 10           | Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 5        | Ramen        |     | + ++     | 11           | Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 6        | Buitendeuren | -   | +/- + ++ | 12           | Zonnepanelen | 2024 Wp                                         |                |

| Deze woning wordt verwarmd via een aardgas <span>aan</span> sluiting |                                                      |                              |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| Warmtebehoefte in de wintermaanden                                   | Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden | Aandeel hernieuwbare energie |
| Laag Gemiddeld Hoog                                                  | Laag Hoog                                            | 7,3 %                        |

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Vroonlandseweg 16  
4421GK Kapelle  
BAG-ID: 0678010000001913 **Detailaanduiding**

## Opnamedetails

Naam  
J. Lameijn  
Certificaathouder  
ImmoCert  
Bouwjaar 1973Inschrijfnummer  
Compactheid2,01 EPG2016-45  
Vloeroppervlakte 121m²  
KvK-nummer  
93464592  
Certificerende instelling  
EPG-Certificering

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kapelle  
Sectie E  
Perceel 2200

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



# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond

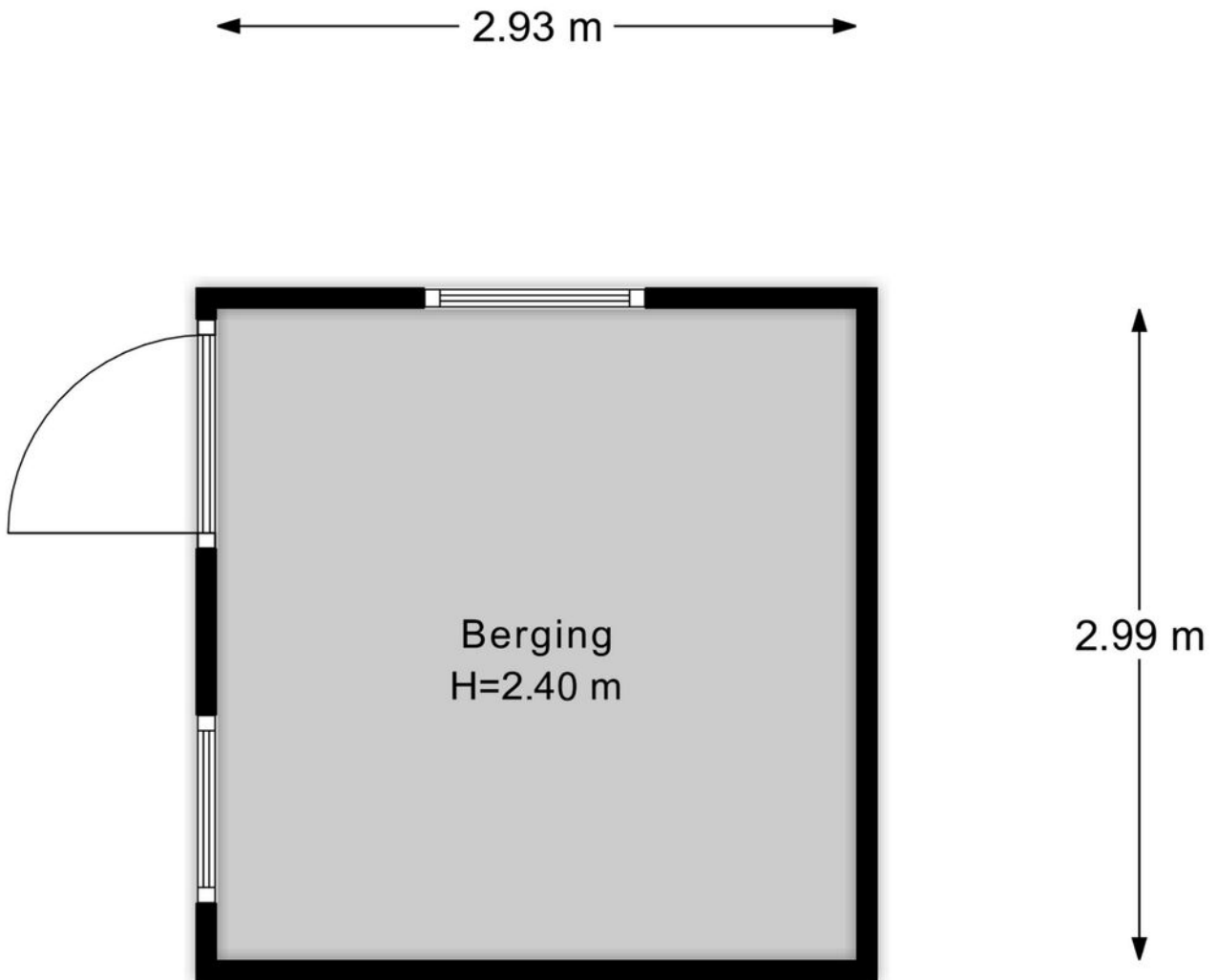


Begane Grond



# Plattegrond

---

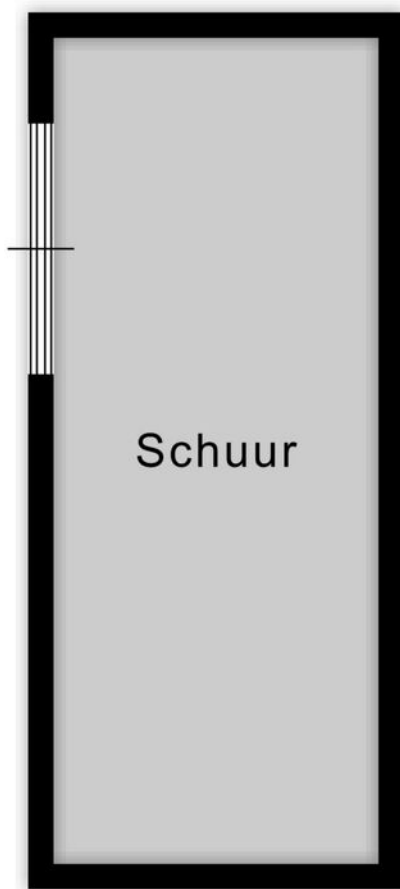


Berging

# Plattegrond

---

← 1.27 m →

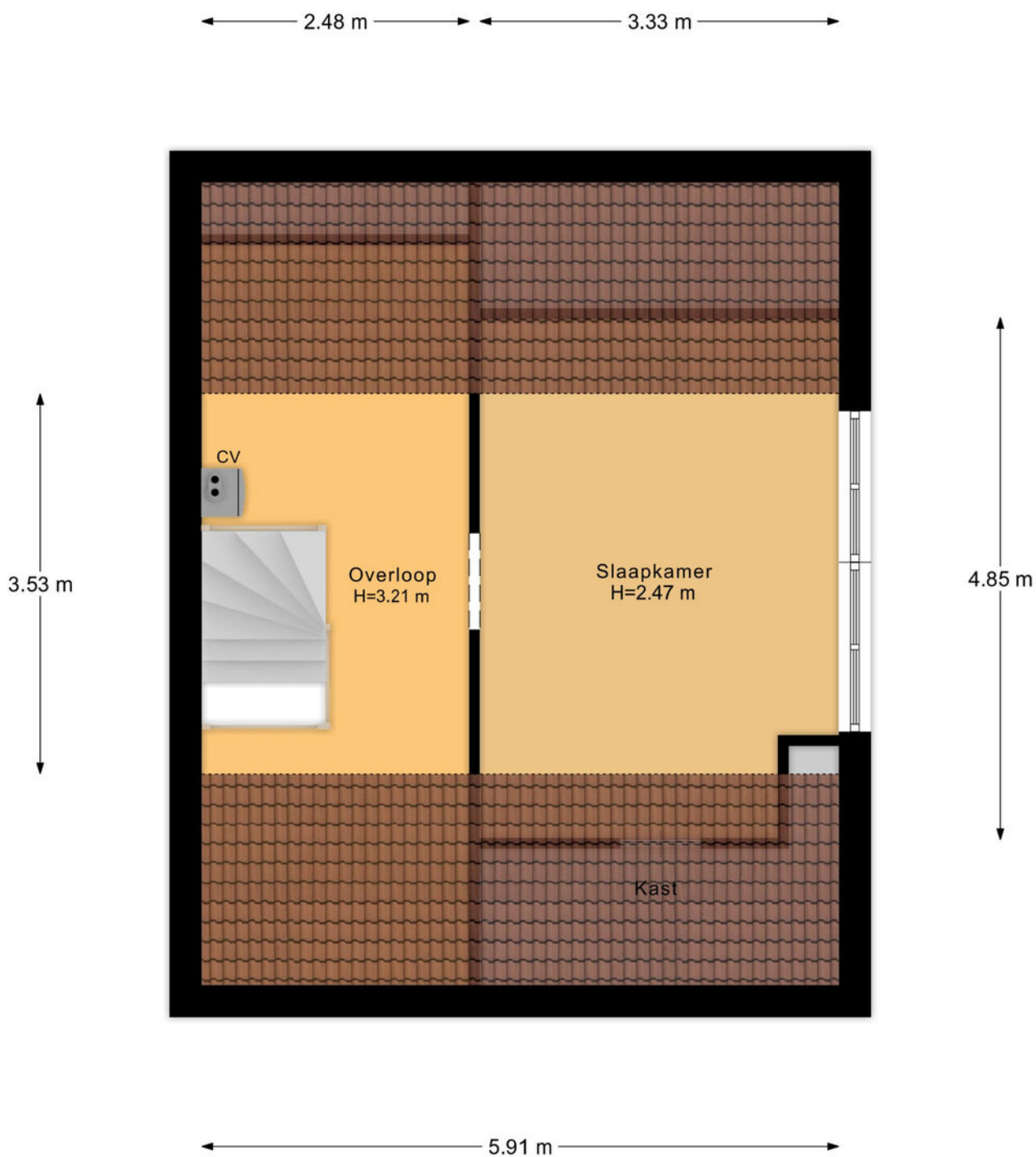


3.23 m

Schuur



# Plattegrond



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

Raamdecoratie/zonwering binnen

Vloerdecoratie

Overige

Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur

Sanitair/sauna

Toilet

Badkamer

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Warmwatervoorziening

Tuin

# 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.
- 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](mailto:info@neeskens.com)  
[www.neeskens.com](http://www.neeskens.com)