



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs
€ 465.000,- k.k.

Breeweg 96 **Yerseke**

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!

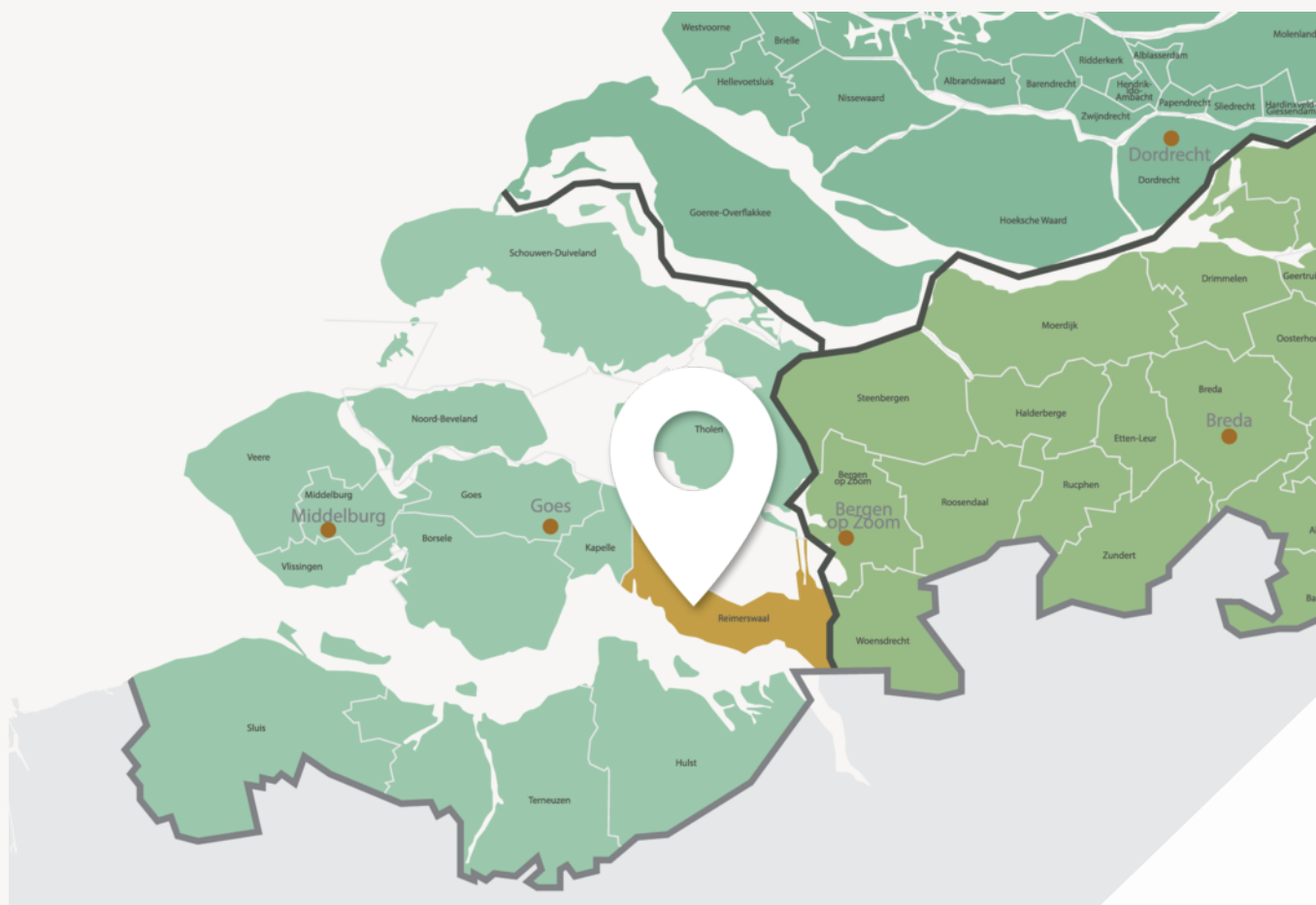


Gemeente Reimerswaal



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 (mosselfeesten) 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

119 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

292 m²

Bouwjaar

1977

Kenmerken van de woning

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

C

Type

Twee onder een
kapwoning

Staat onderhoud binnen

Redelijk tot goed

Staat onderhoud buiten

Redelijk tot goed

Verwarming

Cv ketel

Schuur/berging

Merk

Garage type

Aangebouwd steen,
vrijstaand steen, inpandig

Bouwjaar

2021

Berging

-

Tuin

Achtertuint, voortuint,
zijtuint

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren, op
eigen terrein

Ligging

Zuidoost

Isolatie

Dakisolatie,
muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel
glas

Vraagprijs

€ 465.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning met drie garages, royale tuin en volop mogelijkheden. Op een mooie locatie aan de Breeweg in Yerseke staat deze verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning op een perceel van maar liefst 292 m². Een woning die niet alleen beschikt over een fijne woonruimte, maar vooral opvalt door de vele extra mogelijkheden rondom het huis. Zo zijn er maar liefst drie garages, waaronder een inpandige garage, en beschikt de fraai aangelegde tuin over een royale tuinkamer. De woning heeft momenteel drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarbij de slaapkamer aan de achterzijde over de volle breedte van de woning eenvoudig anders ingedeeld kan worden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. Daarnaast beschikt de woning over een zeer ruime zolderverdieping.

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met de meterkast en het toilet. Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer. Dankzij de prettige indeling loopt de woonkamer door richting de achterzijde van de woning, waar de keuken is gesitueerd. De woonkamer beschikt over een houtkachel, wat zorgt voor een sfeervol middelpunt in de leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een groot pluspunt is de inpandige stenen garage, die rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar is. De garage beschikt over een nieuwe garagedeur, een toilet en een aggregaat. Dit aggregaat is gekoppeld aan de meterkast en kan bij stroomuitval de woning van elektriciteit voorzien.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer die over de volle breedte van de woning ligt, biedt mogelijkheden om de ruimte op te splitsen en zo een vierde slaapkamer te creëren. Een van de slaapkamers is momenteel ingericht als praktische inloopkast en kan uiteraard ook als slaapkamer of werkkamer worden gebruikt. De badkamer is ingericht met een douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een separate inloopkast aanwezig, ideaal voor kleding en extra bergruimte.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de zeer ruime zolderverdieping. Hier bevinden zich onder andere de cv-installatie en boiler. De zolder biedt verrassend veel bergruimte en kan uitstekend worden gebruikt voor het opbergen van spullen.

Tuin en garages

De woning beschikt over een voor en achtertuin. De tuin is met veel zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek rondom de woning. Een absolute blikvanger is de ruime tuinkamer, die is verbonden met beide achtergelegen garages. Hierdoor is een royale verblijfsruimte ontstaan die momenteel wordt gebruikt als tuincafé. De ruimte beschikt bovendien over een houtkachel en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, thuiswerkplek, mancave of gezellige ruimte voor het ontvangen van gasten. Achter op het perceel bevinden zich daarnaast twee vrijstaande garages. Eén hiervan is verbonden met de tuinkamer en de andere wordt momenteel gebruikt als bergruimte. In combinatie met de inpandige garage beschikt het geheel dus over maar liefst drie garages. De royale oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en beschikt bovendien over een elektrische aansluiting voor een camper.

Energie label

De woning is voorzien van energie Energie label C welke is afgegeven op 19 december 2020 en geldig is



Indeling

tot 19 december 2030.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen. De spouwmuur en het dak zijn in 2023 geïsoleerd en in de kruipruimte zijn schelpen aangebracht.

Daarnaast zijn 17 zonnepanelen aanwezig. Voor extra comfort beschikt de woning over airconditioning in de woonkamer en één van de slaapkamers.

Bijzonderheden

- * 2-onder-1-kapwoning op een perceel van 292 m²
- * Drie slaapkamers, met mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer
- * Drie garages: één inpandige en twee vrijstaande garages
- * Ruime, fraai aangelegde tuin
- * Royale tuinkamer, momenteel ingericht als tuincafé
- * Tuinkamer voorzien van houtkachel
- * Royale oprit met elektrische aansluiting voor camper
- * Woonkamer en slaapkamer voorzien van airconditioning
- * 17 zonnepanelen
- * Kunststof kozijnen
- * Spouw- en dakisolatie aangebracht in 2023
- * Schelpen in de kruipruimte
- * Energielabel C
- * Goten woning vernieuwd in 2025
- * EPDM dakbedekking op de garage welke aan de woning vast ligt, circa drie jaar geleden vernieuwd.
- * Rolluiken op de eerste verdieping, screens op de begane grond
- * Waterontharder aanwezig
- * Aggregaat aanwezig, gekoppeld aan de meterkast. Hierdoor kunt u bij stroomuitval toch gewoon door.

Wonen in Yerseke

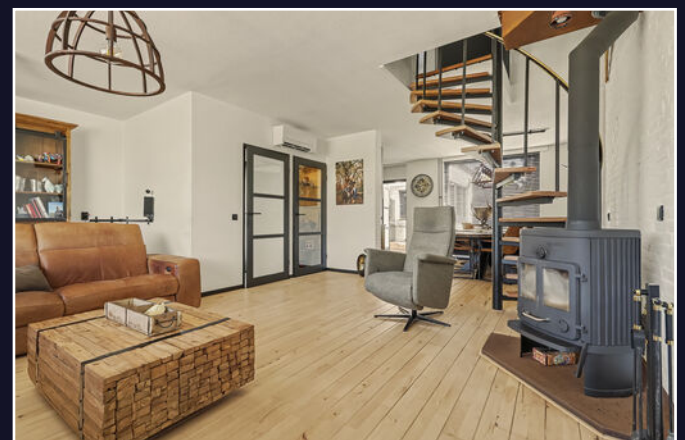
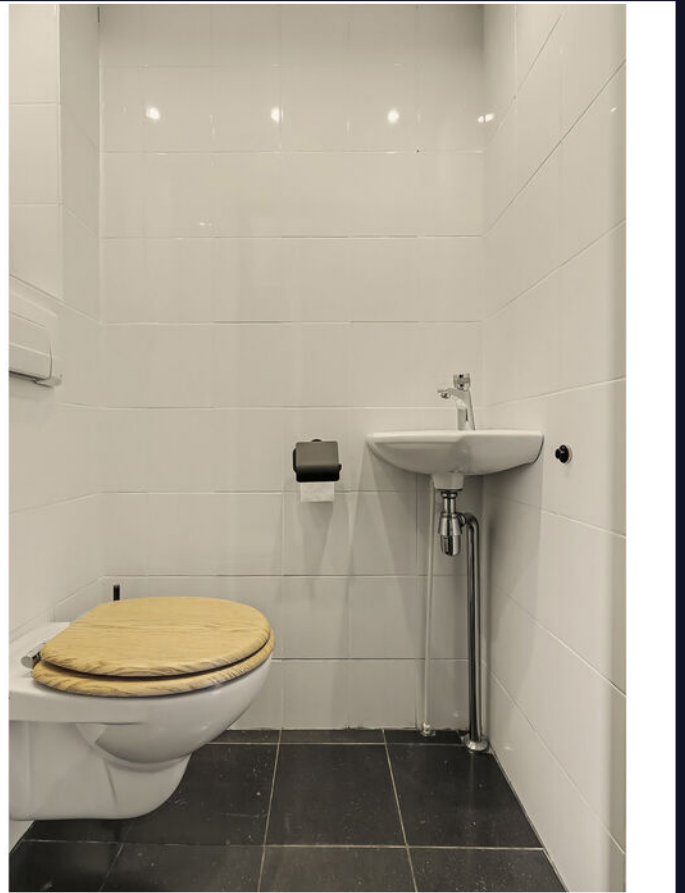
De woning ligt aan de Breeweg in een rustige woonomgeving in Yerseke. Yerseke staat bekend om zijn ligging aan de Oosterschelde, de gezellige dorpskern en de vele voorzieningen. Vanuit de woning zijn winkels, scholen en diverse voorzieningen goed bereikbaar.

Kortom: een woning met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. De combinatie van de ruime woning, drie garages, de tuinkamer en de royale tuin maakt dit een bijzonder geheel met volop mogelijkheden.

Bent u benieuwd naar de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging.



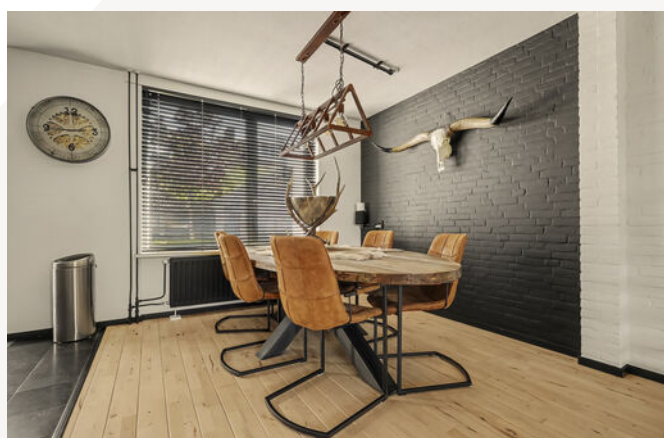
Binnenkijken in de woning







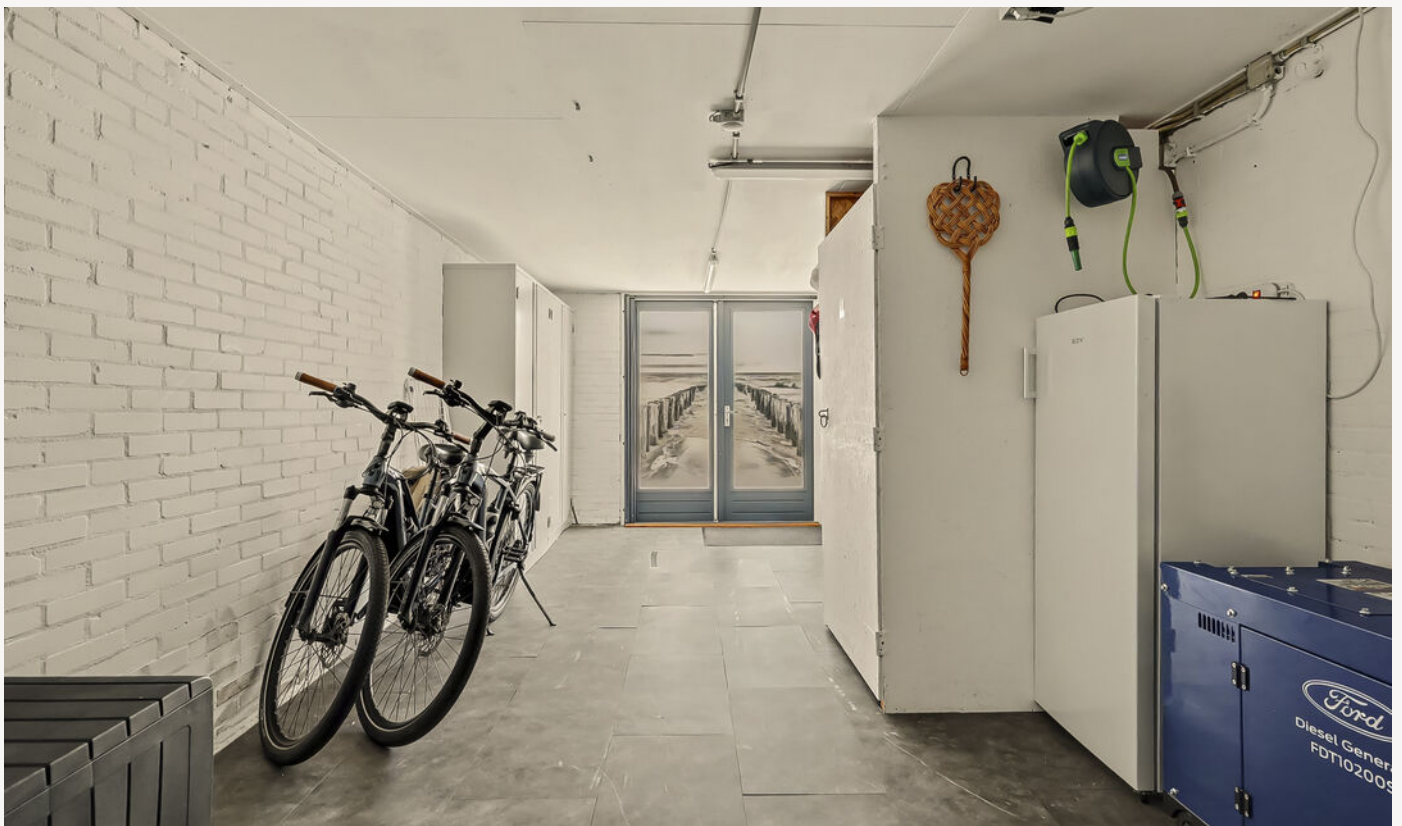
Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies

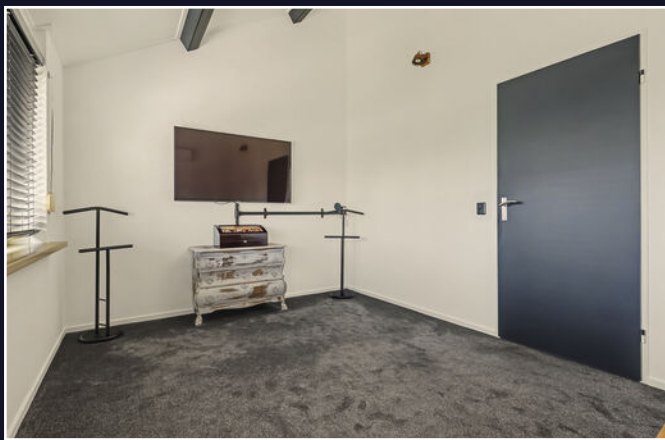




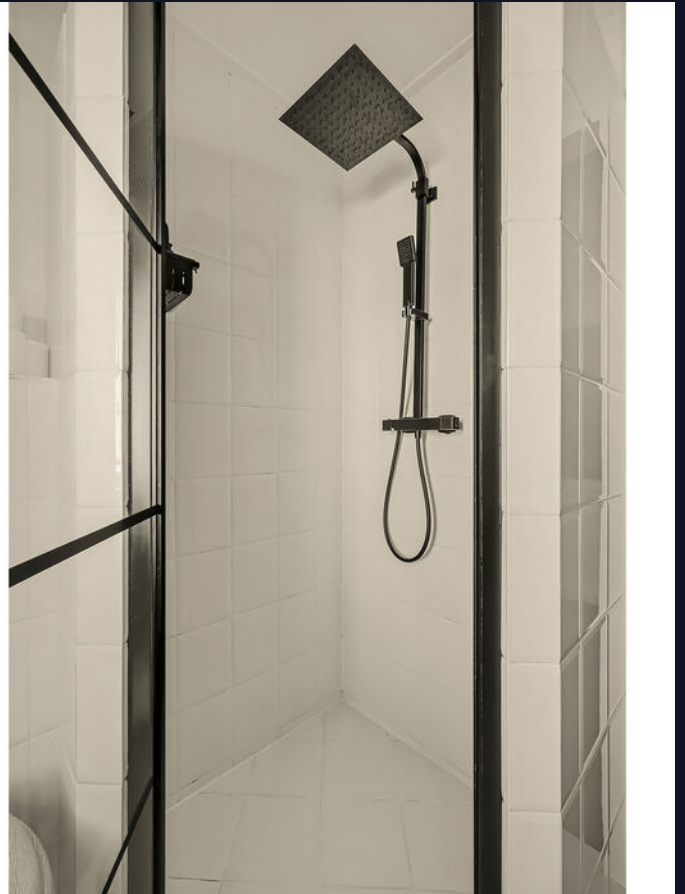




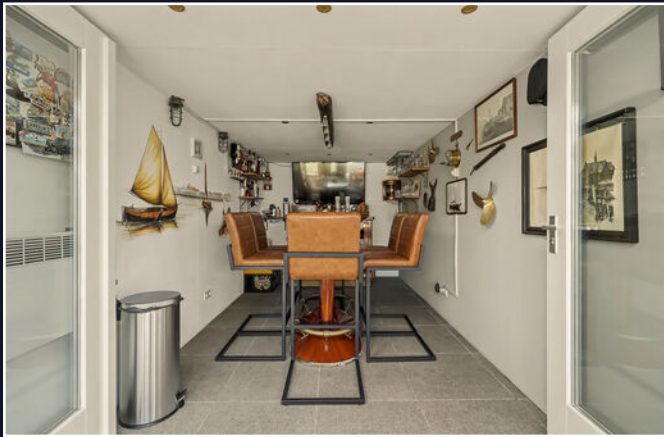


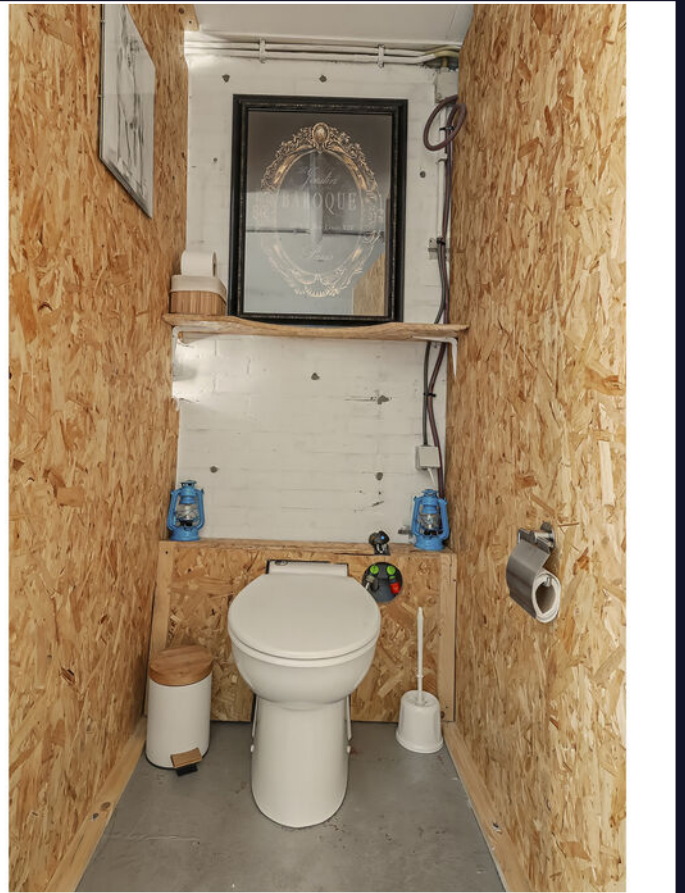










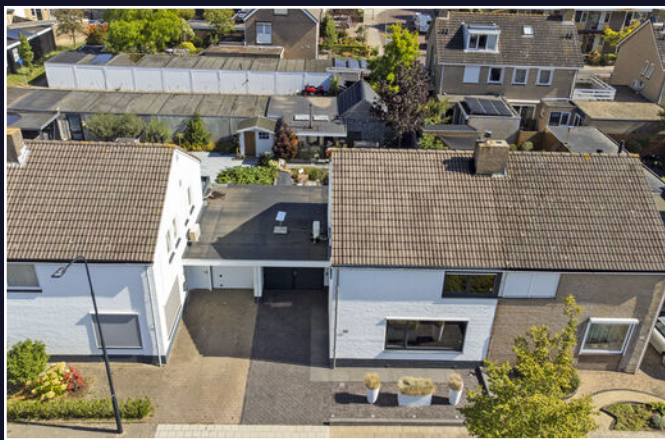












Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Breeweg 96

4401BS Yerseke

BAG-ID: 0703010000005705

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel C

Registratienummer 597161215
Datum van registratie 19-12-2020
Geldig tot 19-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam René Visch
Examennummer 1001
KvK nummer 62490117

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

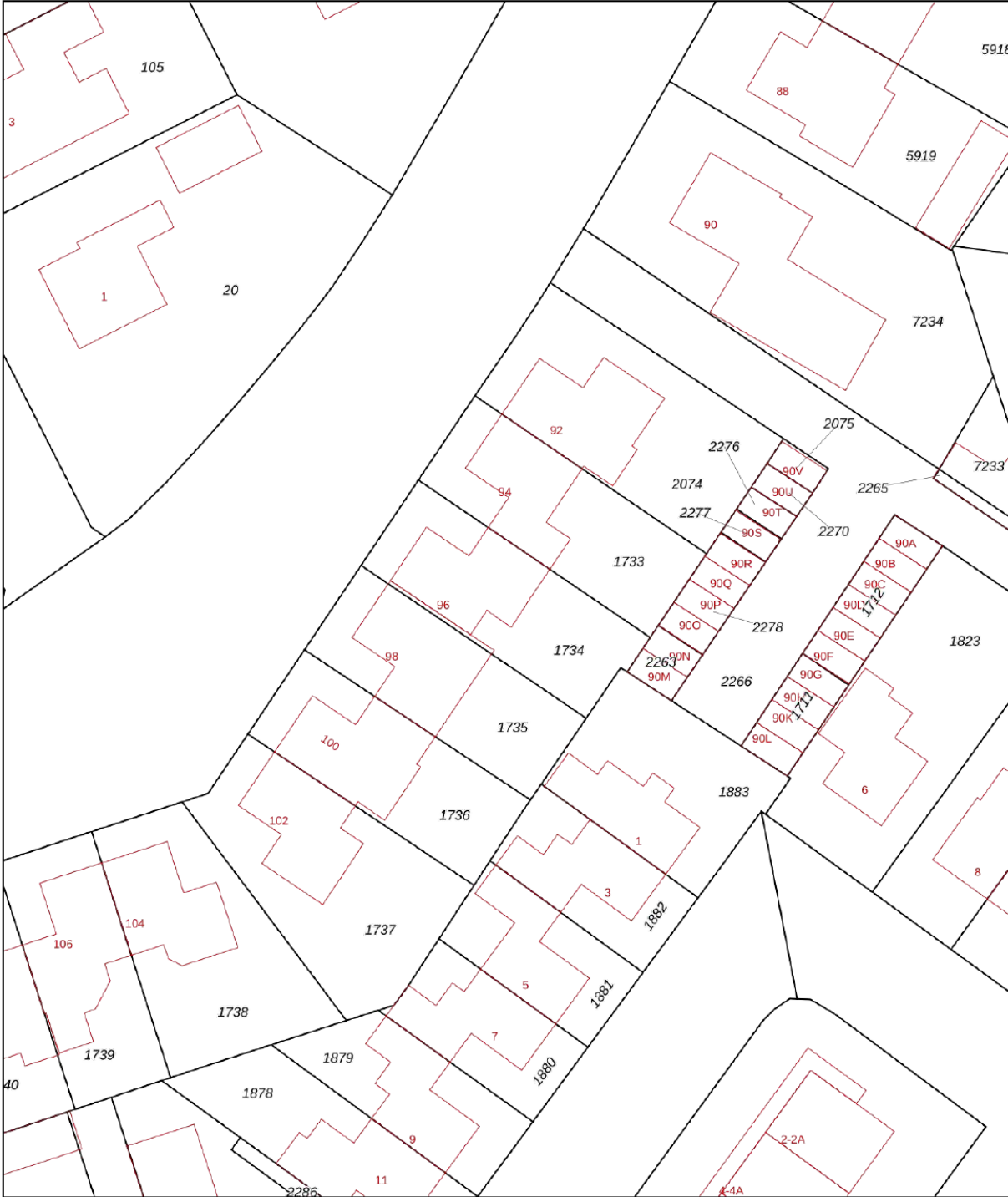
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

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 18 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Yerseke
Sectie D
Perceel 1734

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.

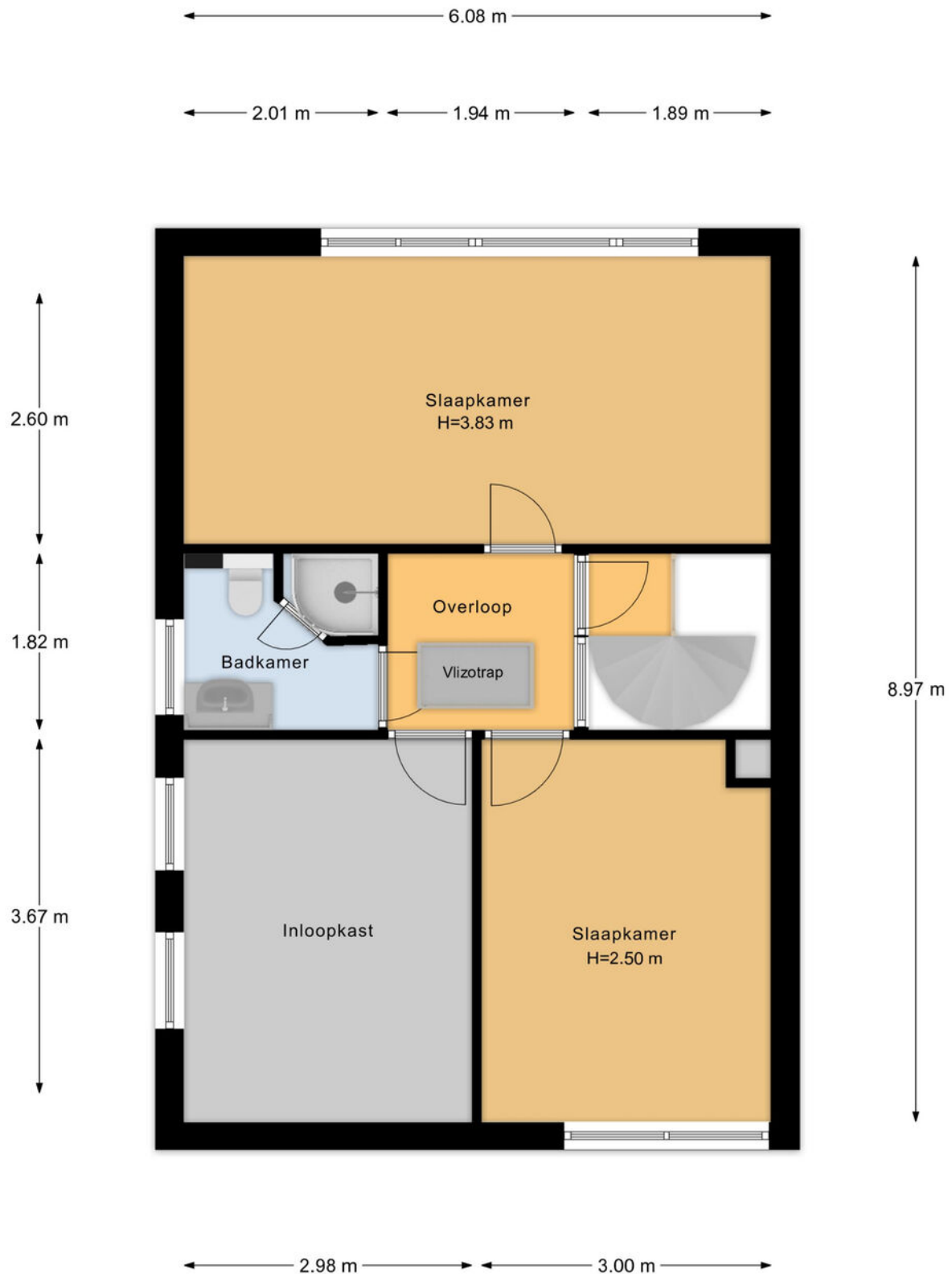
kadaster

Plattegrond



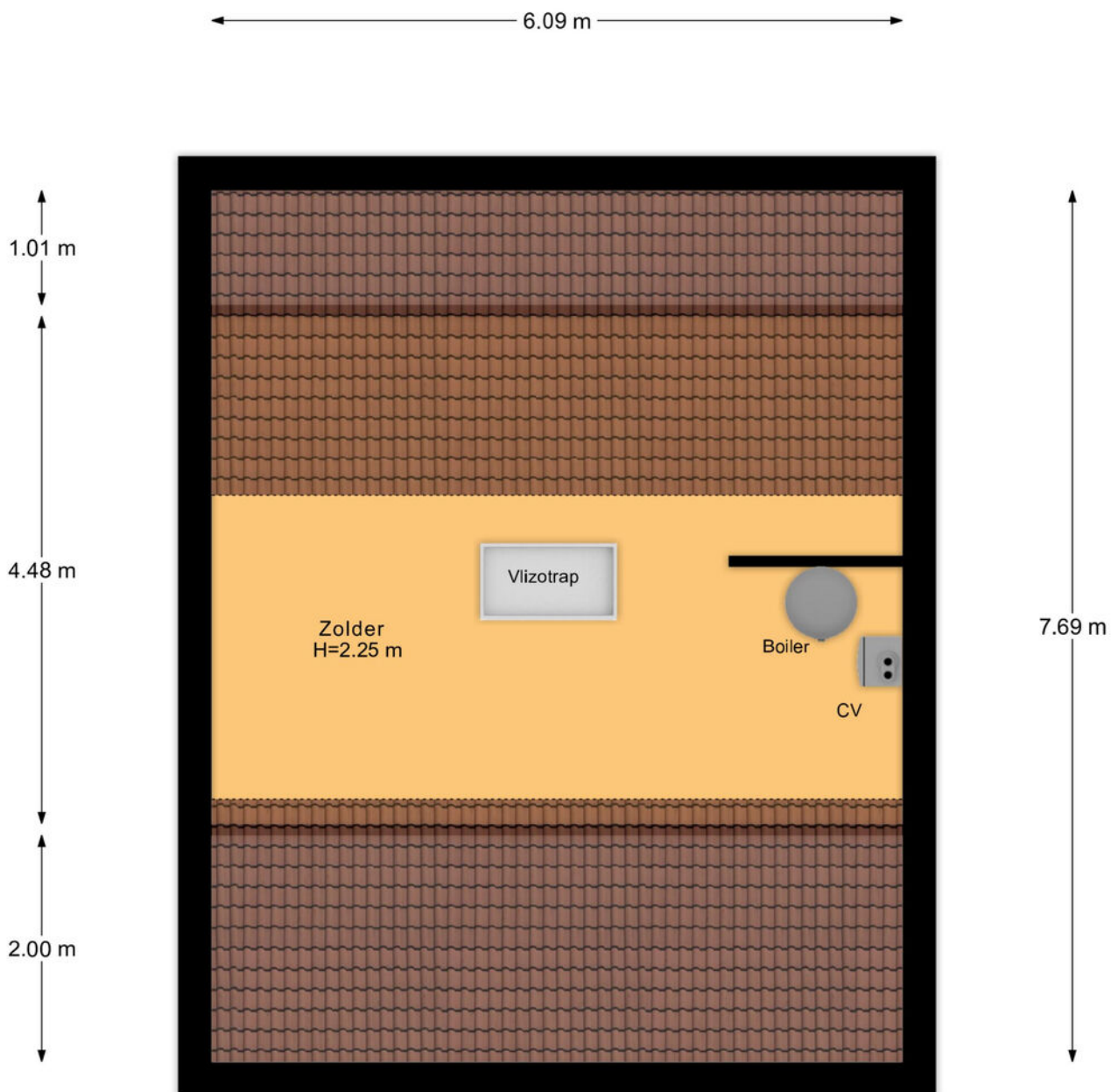
Begane Grond

Plattegrond



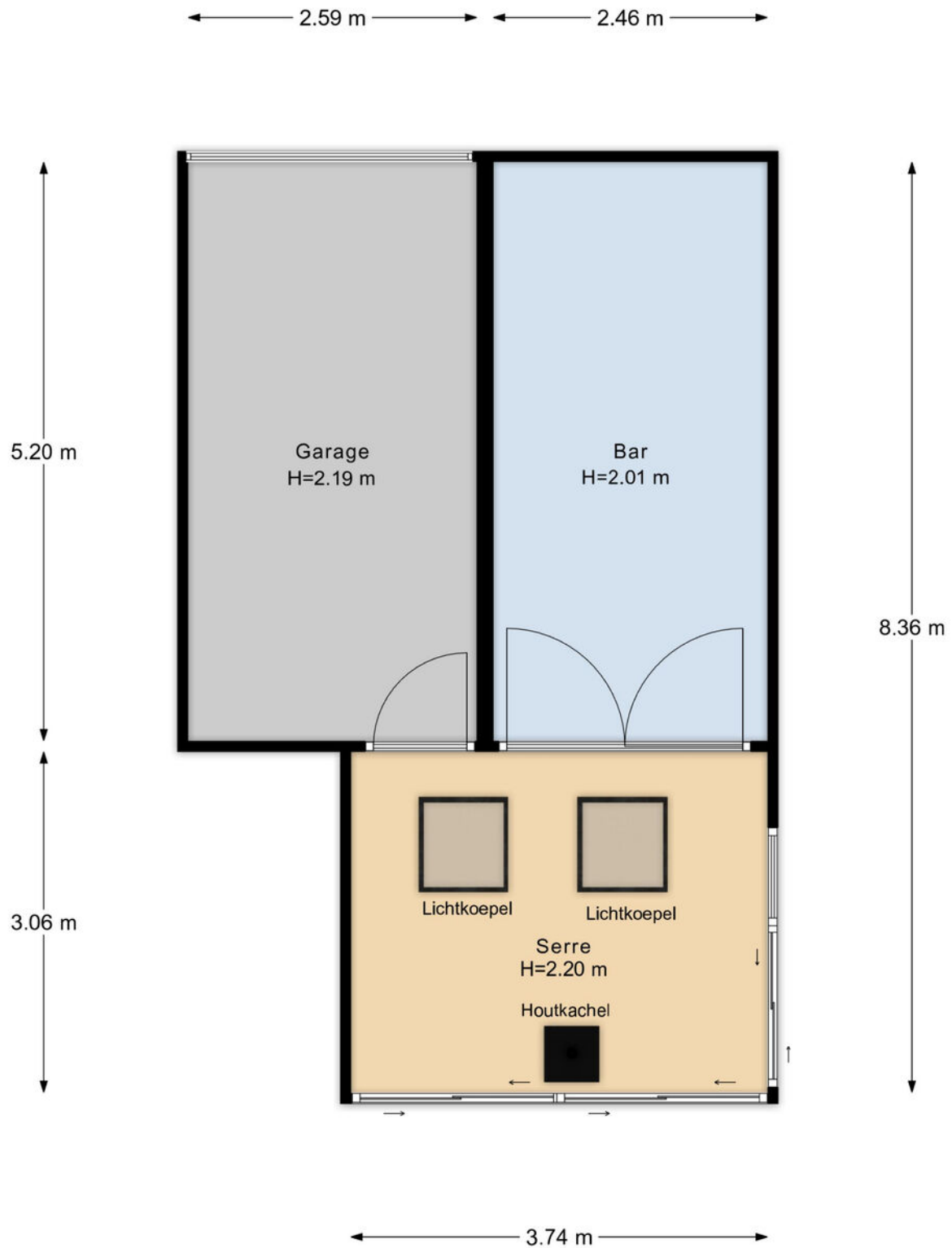
1e Verdieping

Plattegrond



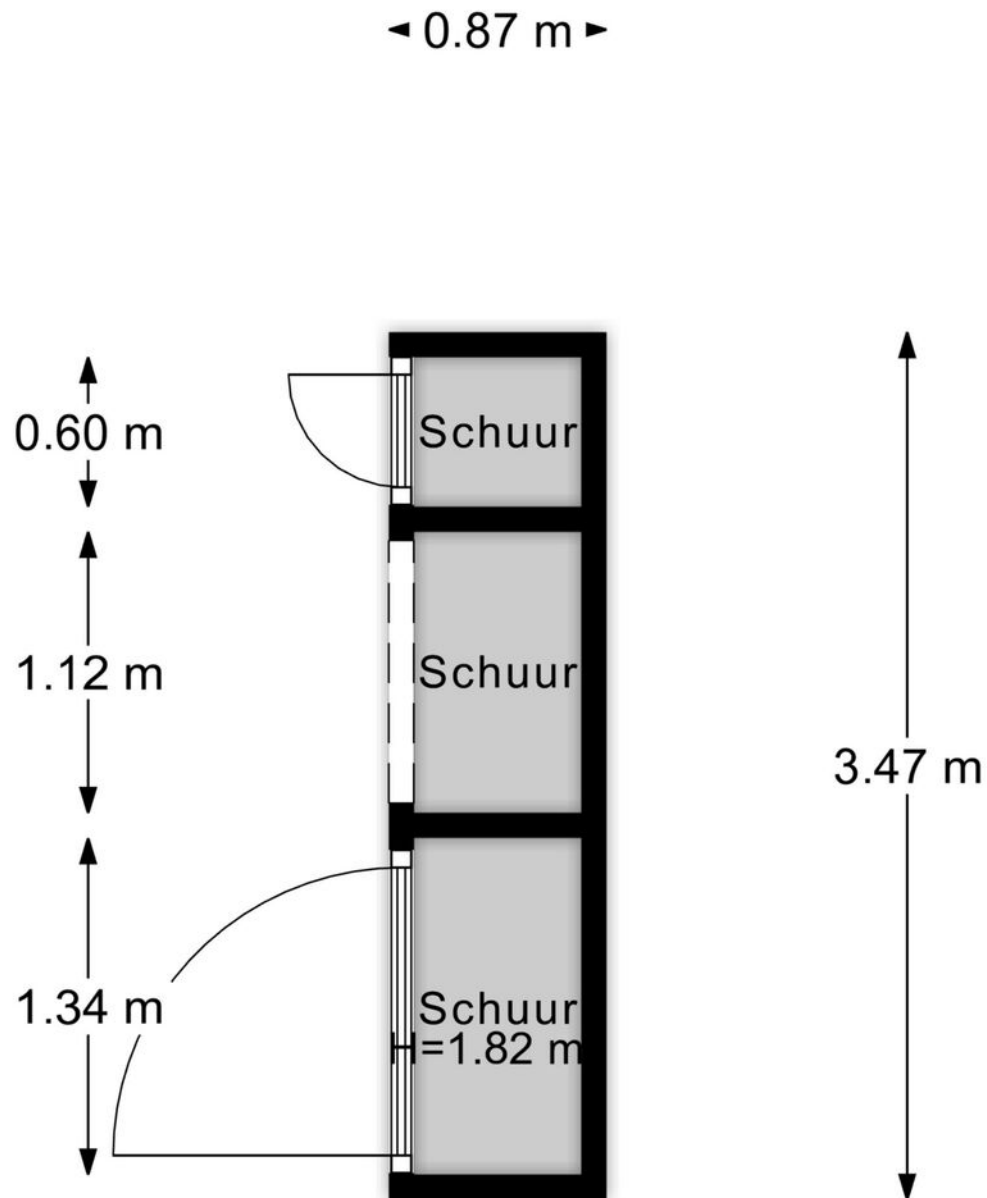
2e Verdieping

Plattegrond



Garage

Plattegrond



Schoor

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

Raamdecoratie/zonwering binnen

Lamellen

x

Jaloezieen

x

(Losse) horren/rolhorren

x

Vloerdecoratie

Vloerbedekking

x

Parketvloer

x

Houten vloer(delen)

x

Laminaat

x

Plavuizen

x

Interieur

Houtkachel

x

(Gas)kachels

x

Designradiator(en)

x

Overige

Spiegelwanden

x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie		X	
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	

Toilet

Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		
Fontein	X		

Badkamer

Douche (cabine/scherf)	X		
Wastafel	X		
Wastafelmeubel	X		
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Alarminstallatie
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
Rookmelders
(Klok)thermostaat
Airconditioning
Screens
Rolluiken
Zonwering buiten
Telefoonaansluiting/internetaansluiting
Zonnepanelen

Warmwatervoorziening

CV-installatie
Boiler

Tuin

Tuinaanleg/bestrating
Beplanting
Buitenverlichting
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder
Tuinhuis/buitenberging
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

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