



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 248.000,- k.k.

Langeviele 33 **Kruiningen**

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!

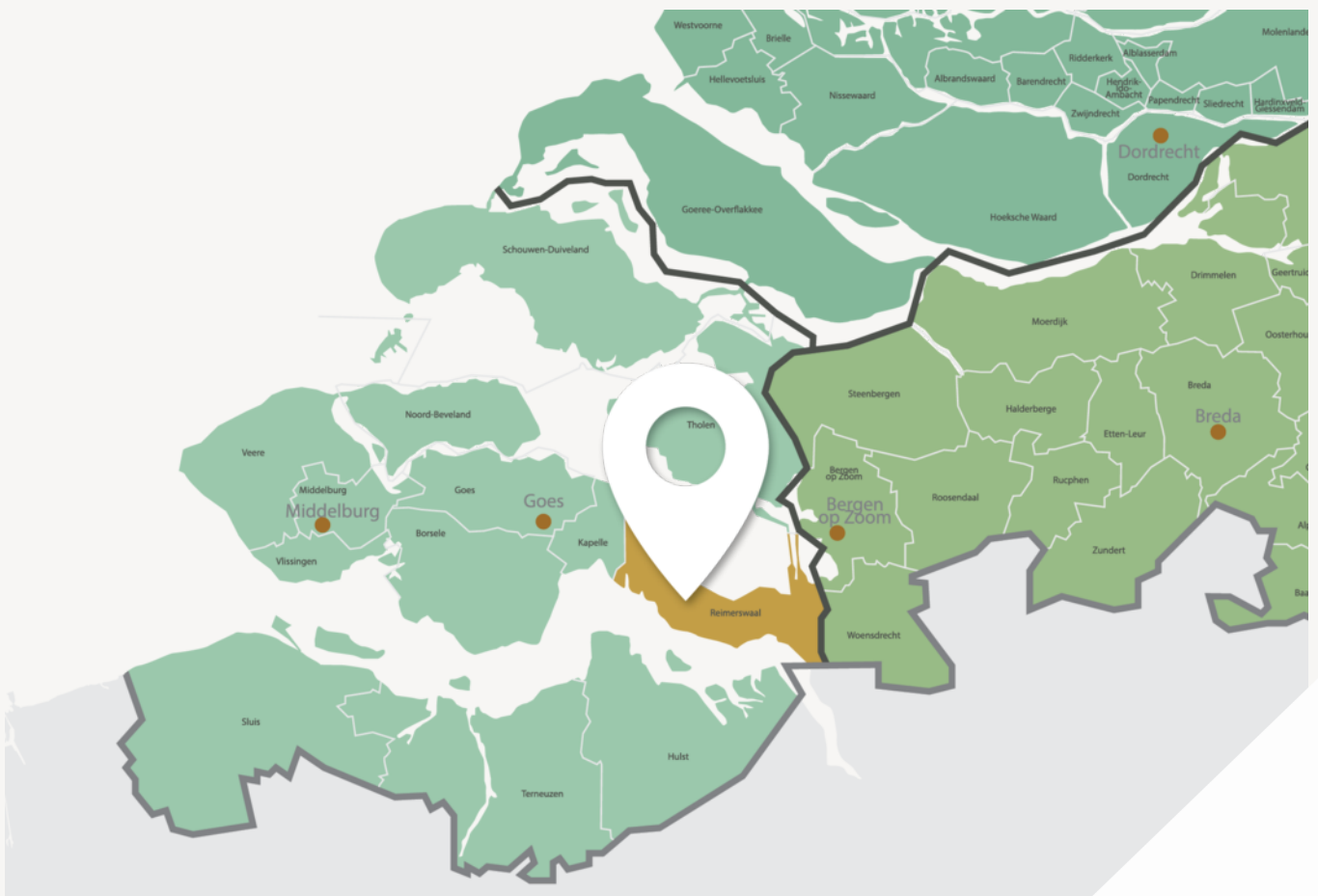


Gemeente Reimerswaal



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

76 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

184 m²

Bouwjaar

1958

Kenmerken van de woning

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

E

Type

Hoekwoning

Staat onderhoud binnen

Redelijk

Staat onderhoud buiten

Redelijk

Verwarming

Cv ketel

Merk

Schuur/berging

Bouwjaar

Garage type

Geen garage

Berging

Vrijstaand steen

Tuin

Achtertuint, voortuin,
zijtuin

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren

Ligging

Zuidwest

Isolatie

-

Vraagprijs

€ 248.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Ben je op zoek naar een woning waar je écht je eigen plek van kunt maken? Dan is Langeviele 33 in Kruiningen absoluut het bekijken waard. Deze hoekwoning uit 1958 staat op een perceel van 184 m² eigen grond en combineert een praktische indeling met drie slaapkamers, een ruime tuin rondom de woning en een vrijstaande stenen berging.

Met circa 76 m² woonoppervlakte is de woning overzichtelijk van formaat, maar verrassend compleet ingedeeld. En juist doordat het een hoekwoning betreft, profiteer je van extra buitenruimte: er is een voor-, zij- én achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuiden en westen. Een heerlijke basis voor wie graag buiten zit, tuiniert of droomt van een fijne plek voor lange zomeravonden. Via de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar via de voorzijde.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang, meterkast, kast en toiletruimte. Vanuit de hal zijn zowel de keuken als de woonkamer bereikbaar. De woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over ramen aan de voor- en achterzijde, waardoor er prettig daglicht naar binnen valt. De aanwezige open haard geeft de ruimte bovendien een karakteristiek element. Deze dient wel nagezien te worden. De separate keuken bevindt zich aan de achterzijde en biedt toegang tot de tuin. De aanwezige keukenapparatuur is eigendom van de huurder en behoort niet tot de verkoop.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de overloop en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch verdeeld over de verdieping. Daardoor is er naast ruimte voor een gezin ook voldoende mogelijkheid voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, hobbykamer of

logeerkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast zijn op de verdieping meerdere vaste kasten aanwezig: altijd prettig voor de nodige extra bergruimte.

Zolder

Via een vlizotrap bereik je de zolder. Deze verdieping biedt aanvullende bergruimte en maakt de woning praktisch compleet. De woning bestaat daarmee uit twee woonlagen en een zolder. Hier bevindt zich de CV-ketel. Het bouwjaar is niet exact bekend maar naar verwachting van 2012.

Buitenruimte

Een van de sterke punten van deze woning is zonder twijfel de buitenruimte. Dankzij de hoekligging beschik je over tuin aan meerdere zijden van de woning. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren en gedurende de dag een fijne plek in de zon te vinden.

Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande stenen berging met elektra. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap, klusspullen of gewoon als royale opslagruimte.

Bijzonderheden:

- Hoekwoning
- Bouwjaar 1958
- 3 slaapkamers
- Betreft een voormalig woningbouwhuis welke in 2025 een renovatie heeft gehad.
- Tuin op het zuiden en westen
- Vrijstaande stenen berging met elektra
- 6 zonnepanelen
- Kozijnen voorzien van kunststof.

Verder is het goed om rekening te houden met het volgende:



Indeling

- De aanwezige keukenapparatuur is eigendom van de huurder en behoort niet tot de verkoop.
- Het exacte bouwjaar van de cv-ketel is niet bekend; naar verwachting dateert deze uit circa 2012.
- In de koopovereenkomst wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.
- Verkoper heeft het pand altijd verhuurd en
- Alle roerende zaken zijn eigendom van de verhuurder.
- Mogelijk is er dak en muur isolatie aanwezig maar verkoper kan hier geen garantie opgeven. Dit is puur op visueel gebied. Energielabel is E.
- Er is geen vragenlijst aanwezig omdat verkoper het pand niet zelf heeft bewoond en alle roerend zaken zijn eigendom van huurder en zullen worden verwijderd. Oplevering vrij van huur en gebruik.

Kom kijken!

Langeviele 33 is geen woning waar alles al voor je is ingevuld en dát maakt hem juist interessant. Hier krijg je de kans om een bestaande hoekwoning met drie slaapkamers, een royale tuin en veel praktische ruimte stap voor stap helemaal naar je eigen hand te zetten.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Loop door de woning, bekijk de mogelijkheden en ontdek wat jij van Langeviele 33 kunt maken!

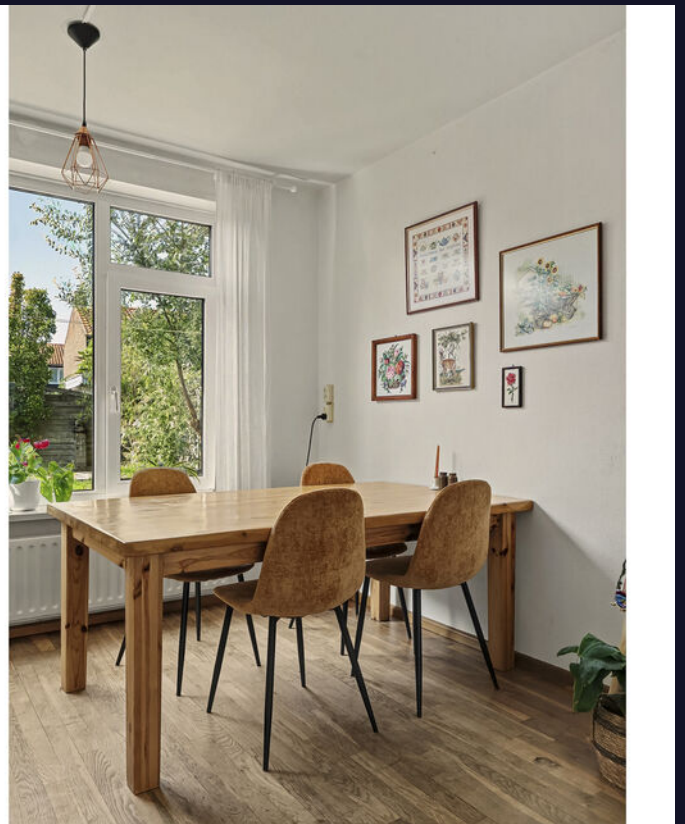




Binnenkijken in de woning







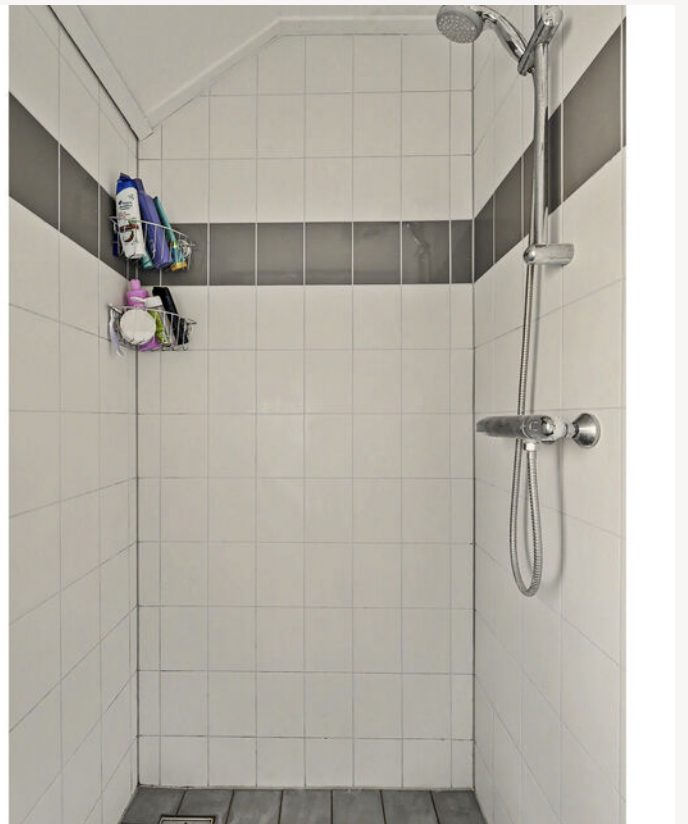


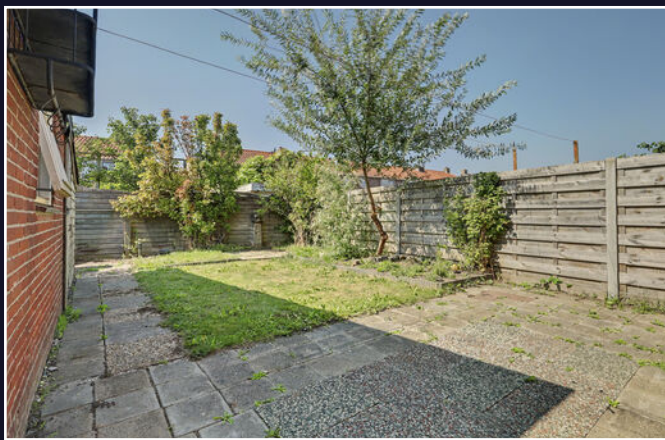




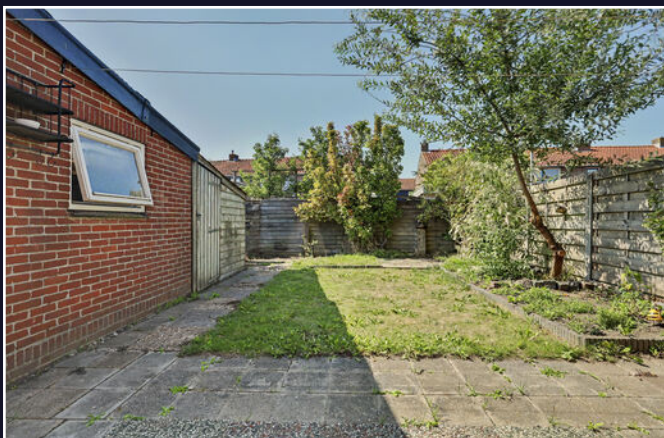


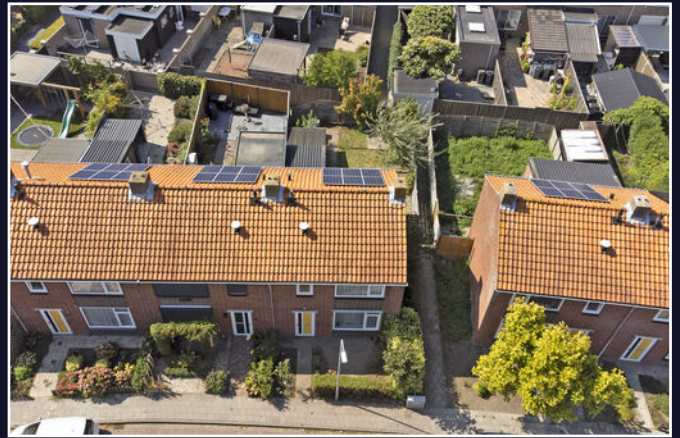






Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.









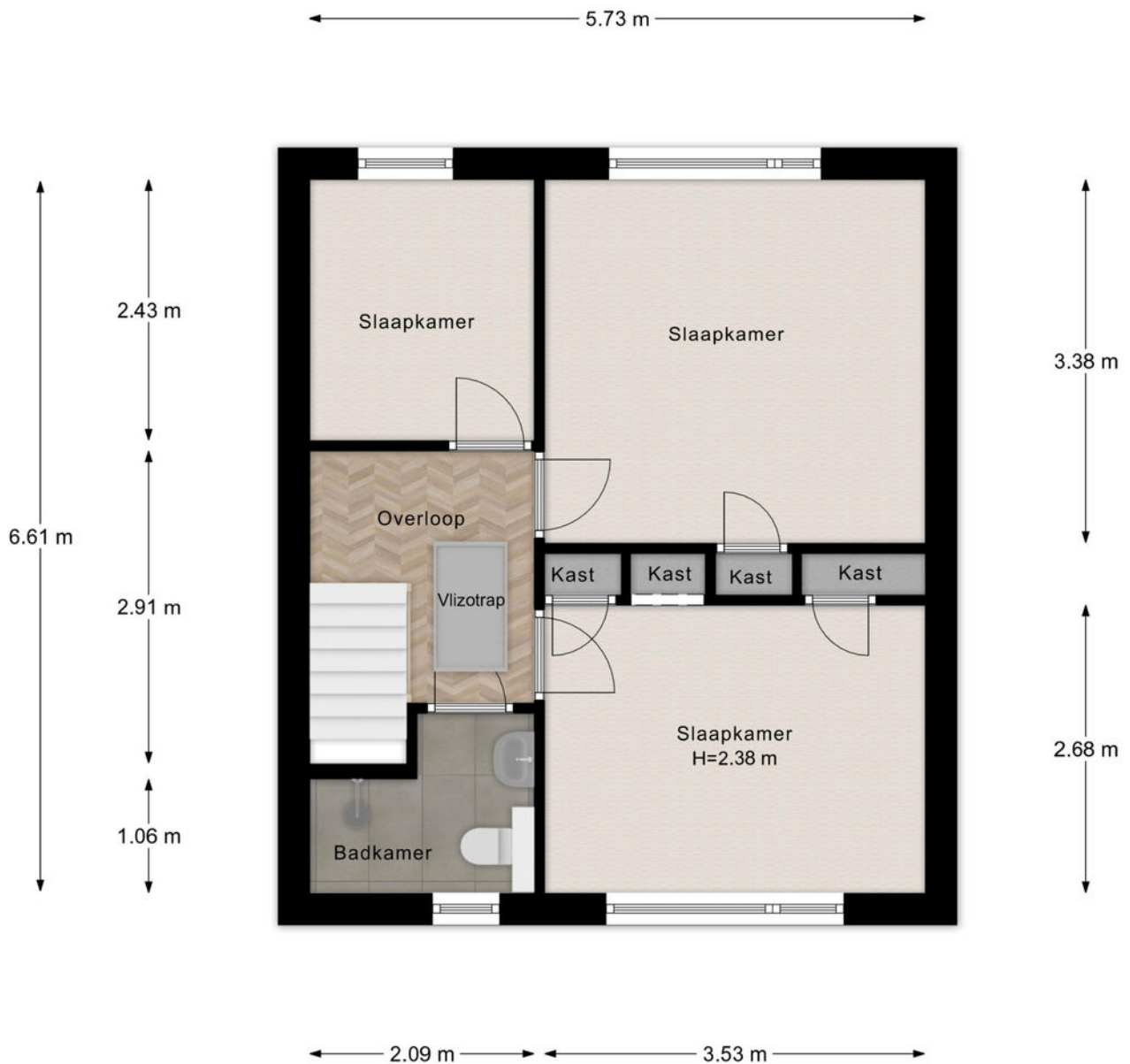


Plattegrond



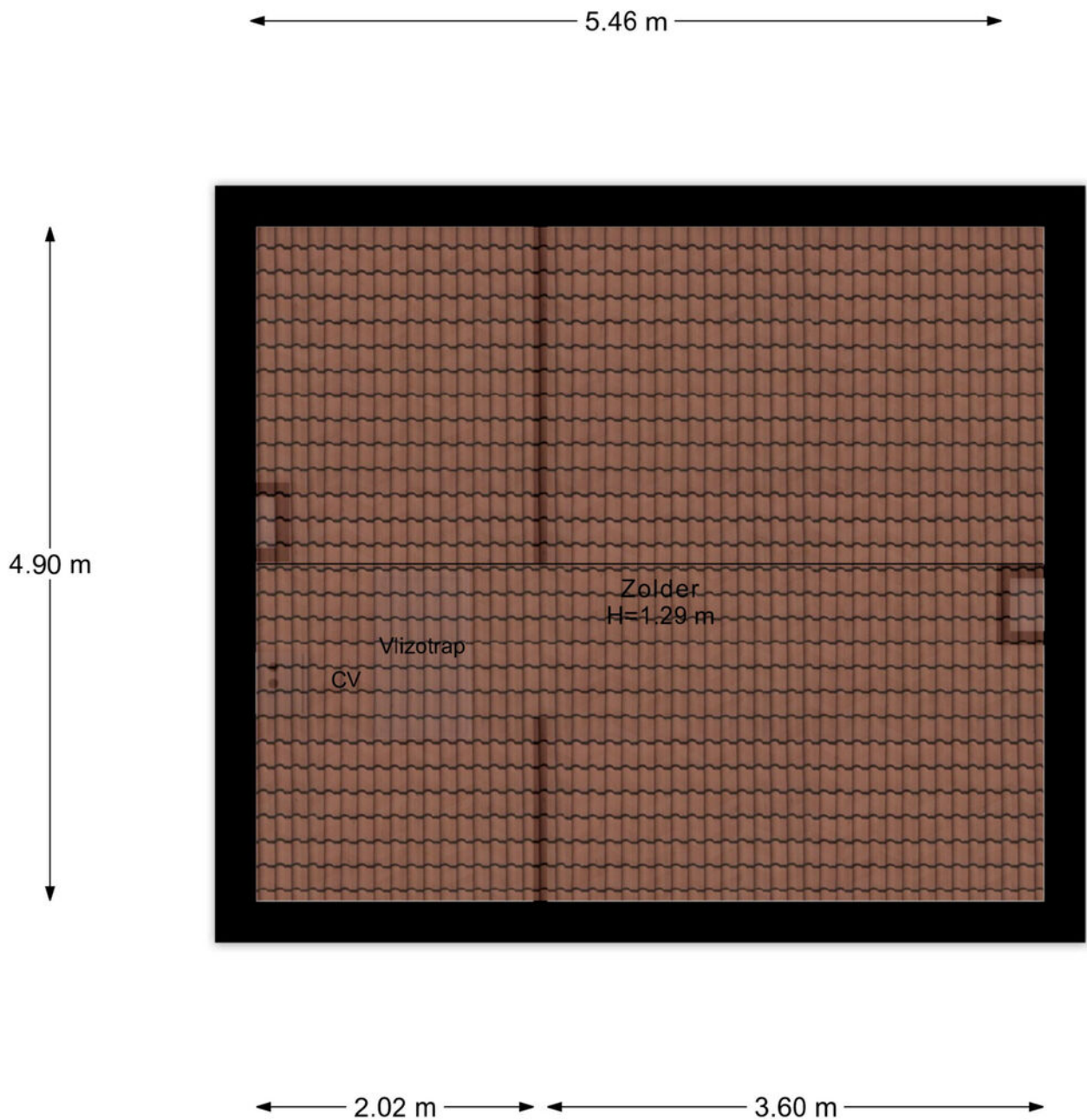
Begane Grond

Plattegrond



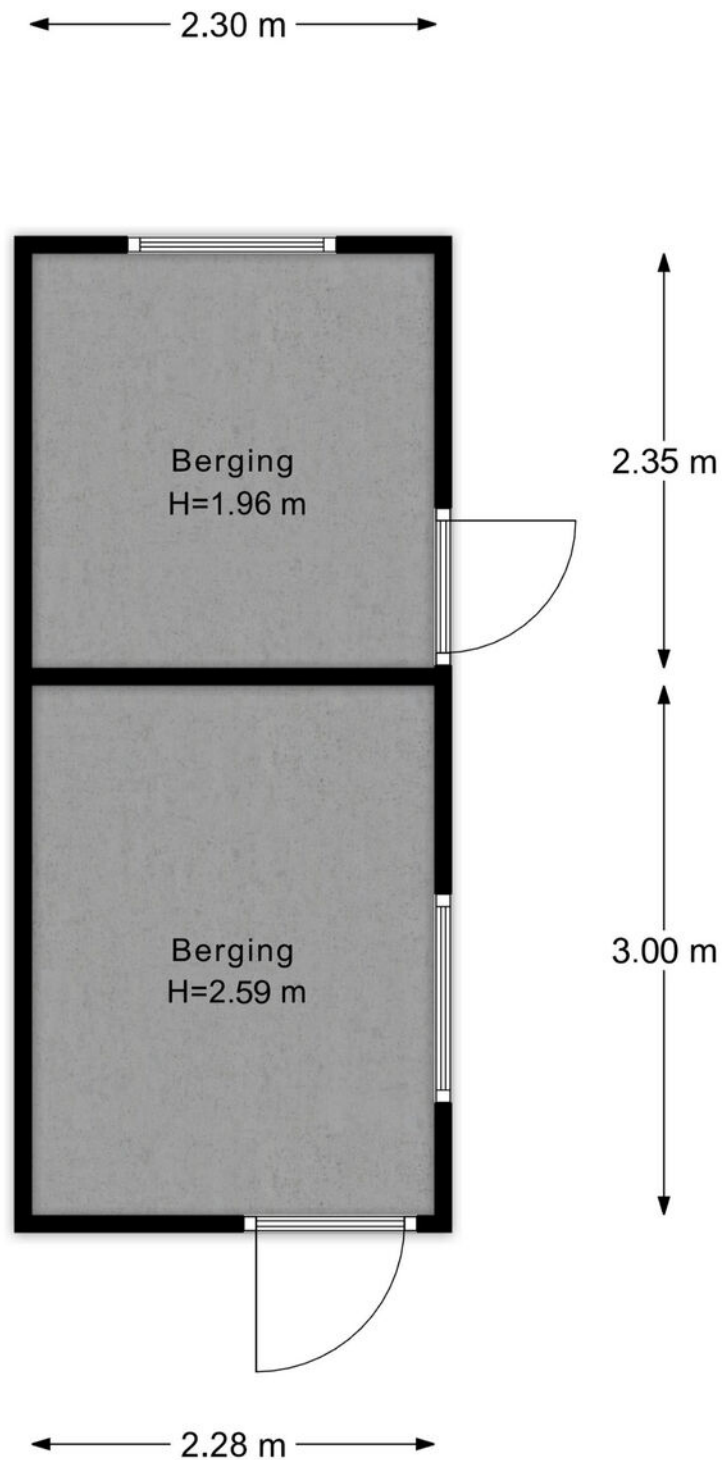
1e Verdieping

Plattegrond



Zolder

Plattegrond



Berging

Plattegrond



Begane Grond Tuin

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

Raamdecoratie/zonwering binnen

Vloerdecoratie

Interieur

Overige

Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur

Toilet

Badkamer

Sanitair/sauna

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.



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