



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 325.000,- k.k.

Nieukerckestraat 4 **Krabbendijke**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

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!

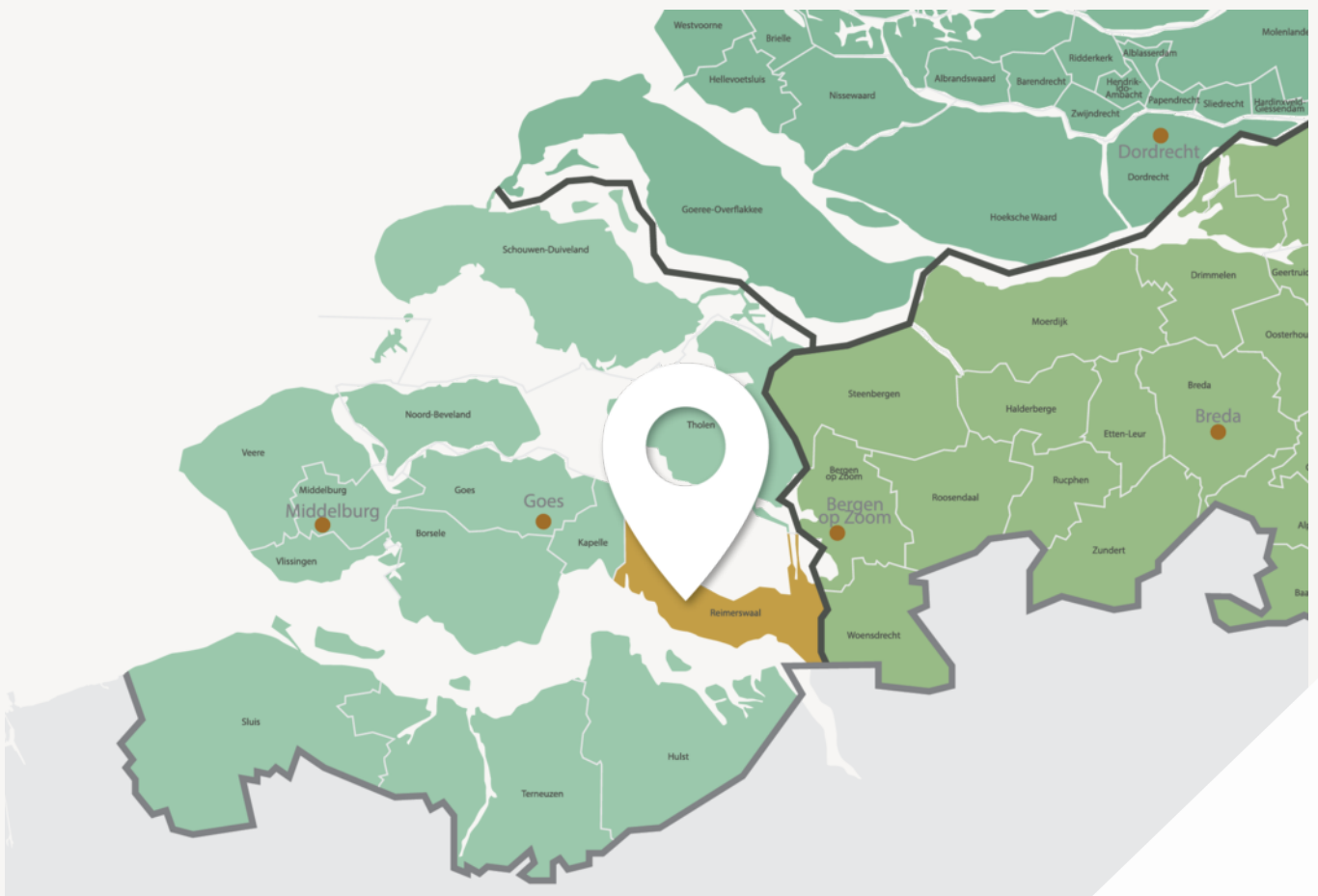


Gemeente Reimerswaal



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

107 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

230 m²

Bouwjaar

1971

Kenmerken van de woning

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

C

Type

Twee onder een
kapwoning

Staat onderhoud binnen

Matig tot redelijk

Staat onderhoud buiten

Matig tot redelijk

Verwarming

Cv ketel

Schuur/berging

Merk

Atag

Garage type

Vrijstaand steen

Bouwjaar

2019

Berging

-

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren, op
eigen terrein

Tuin

Achtertuint, voortuin

Ligging

Zuidoost

Isolatie

Dakisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

€ 325.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Nieukerckestraat 4, Krabbendijke

Aan de Nieukerckestraat 4 in Krabbendijke staat deze ruime 2-onder-1-kapwoning met een woonoppervlakte van circa 107 m². De woning beschikt over vier slaapkamers, een vrijstaande stenen garage en een perceel van 230 m². De achtertuin is gelegen op het zuidoosten.

Met drie woonlagen, een praktische indeling en volop ruimte in en rondom de woning biedt deze woning een goede basis voor wie op zoek is naar een fijn familiehuis.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar.

De woonkamer bevindt zich aan de linkerkzijde van de woning en strekt zich uit over de volledige diepte van het huis. Hierdoor is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek.

Aan de rechterzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een langgerekte opstelling. Vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee ruime slaapkamers bevinden zich aan de linkerkzijde van de woning. De derde, wat compactere slaapkamer ligt aan de voorzijde en is bijvoorbeeld geschikt als kinder-, werk- of

logeerkamer.

De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich een dakraam en de opstelling van de cv-ketel. De cv-ketel betreft een huurketel.

Vanaf de overloop is de vierde slaapkamer bereikbaar. Dankzij deze extra verdieping beschikt de woning over verrassend veel slaap- en gebruiksruimte.

Tuin en garage

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, een prettige ligging om gedurende een groot deel van de dag van de zon te kunnen genieten.

Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen garage met elektra. Met afmetingen van circa 2,84 meter breed en 7,08 meter lang biedt deze volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen. Parkeren is mogelijk op eigen terrein en in de openbare ruimte.

Bijzonderheden

- * 2-onder-1-kapwoning uit 1971
- * Circa 107 m² woonoppervlakte
- * Perceel van 230 m²
- * Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- * Achtertuin op het zuidoosten



Indeling

- * Vrijstaande stenen garage met elektra
- * Parkeergelegenheid op eigen terrein
- * Voorzien van dakisolatie en dubbel glas
- * Cv-installatie op basis van een huurcontract

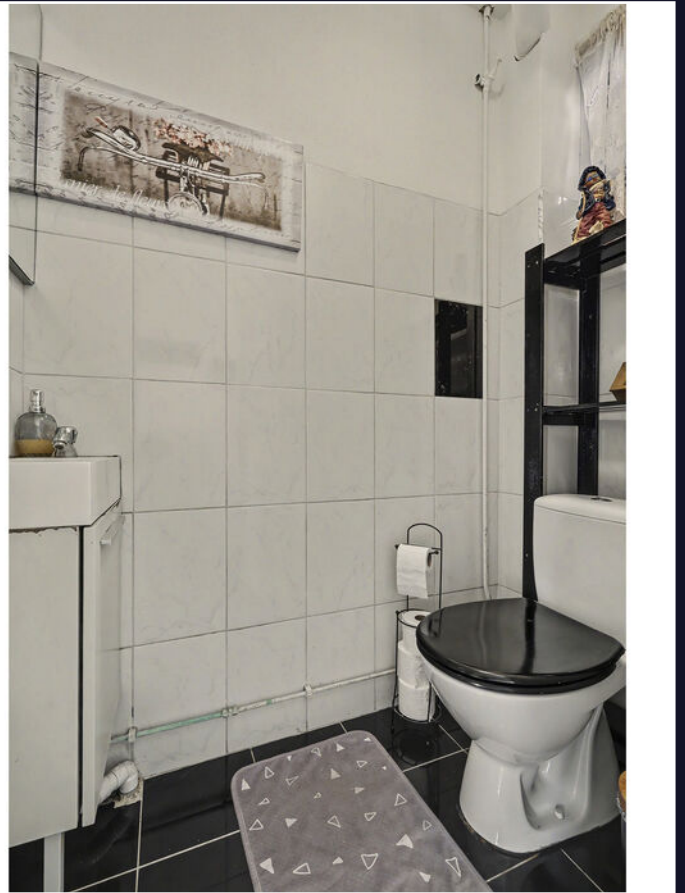
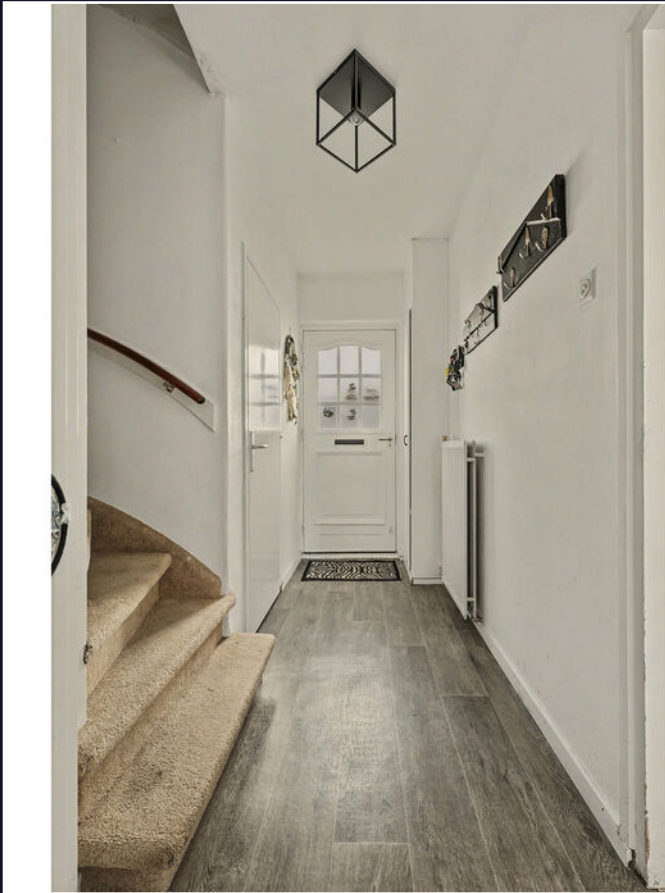
Ligging

De woning is gelegen in een woonwijk in Krabbendijke. De combinatie van vier slaapkamers, drie woonlagen, een zonnig gelegen achtertuin en een ruime vrijstaande garage maakt Nieuwerkerckestraat 4 tot een woning met volop mogelijkheden.

Benieuwd of deze woning bij je past? Neem contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. We laten de woning graag aan je zien.







Een blik achter de voordeur



































Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
442090766

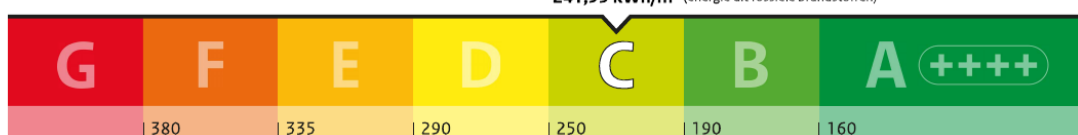
Datum registratie
10-08-2026

Geldig tot
10-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

241,93 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



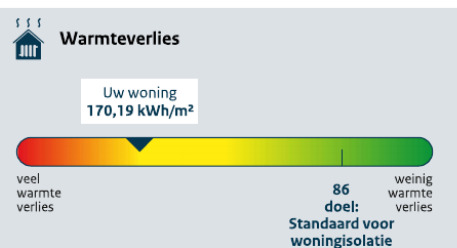
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
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 CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 52,69

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
Nieukerckestraat 4
4413EM Krabbendijke

Bouwjaar
1971

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
107 m²



Energieadviseur
S. de Kole

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 Krabbendijke

Sectie C

Perceel 3622

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



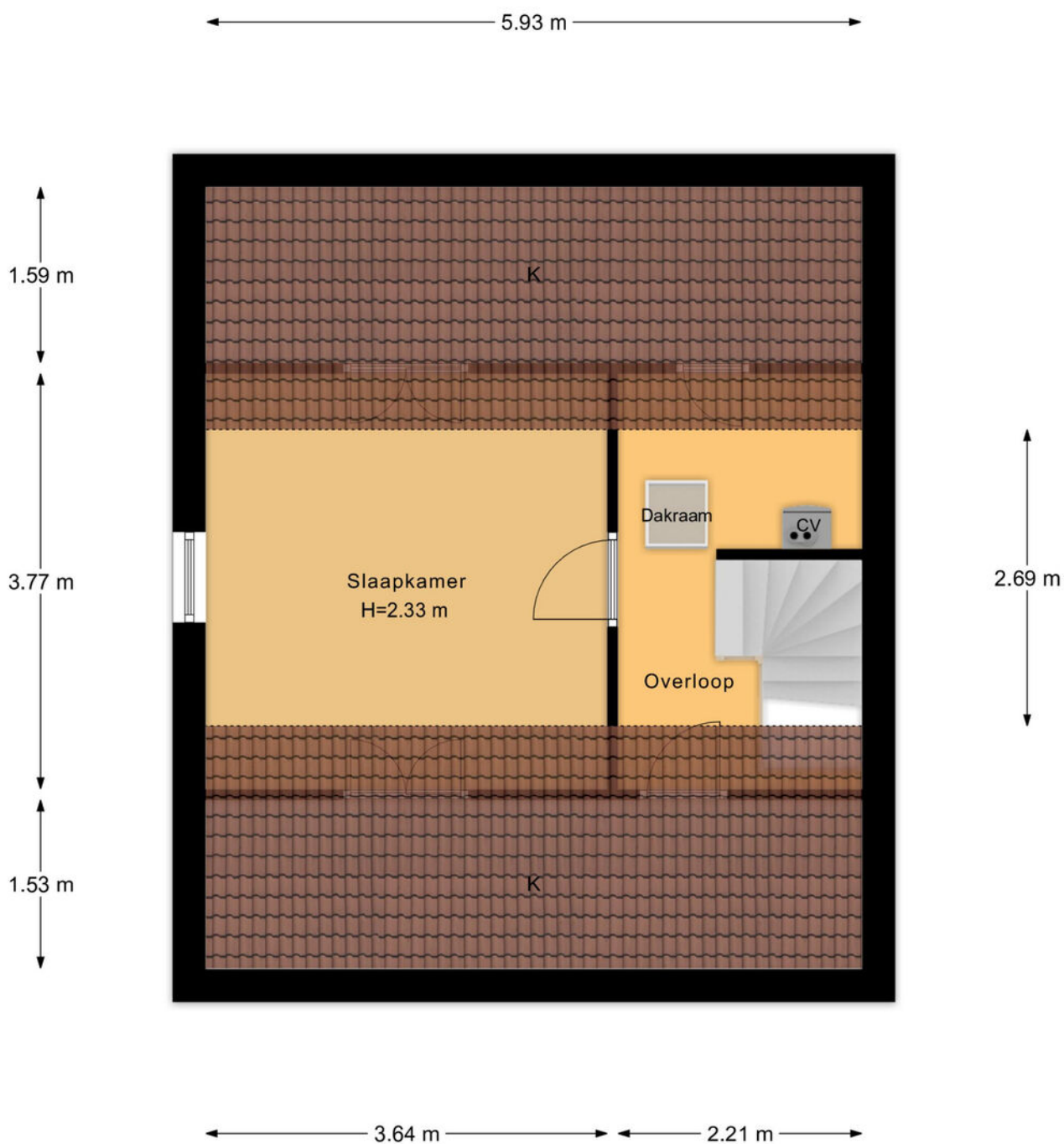
Begane Grond

Plattegrond



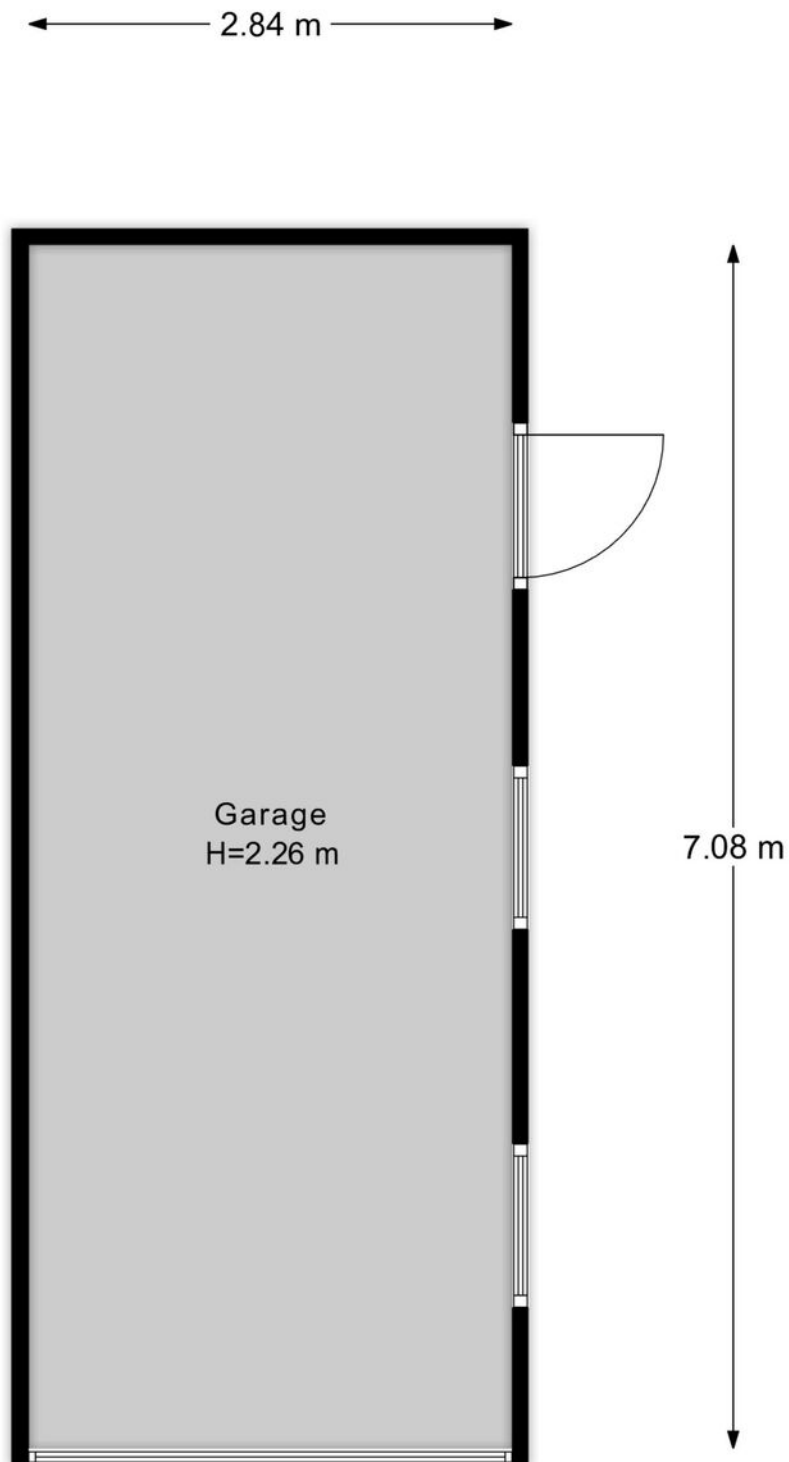
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Garage

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

Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

Losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen

Gordijnrails

X

Gordijnen

X

Overgordijnen

X

Vitrages

X

Rolgordijnen

X

Jaloezieen

X

Vloerdecoratie

Laminaat

X

Plavuizen

X

Interieur

(Gas)kachels

X

Overige

Spiegelwanden

X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat

X

Afzuigkap

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Oven

X

Combi-oven/combimagnetron

X

Vriezer

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

Toiletkast

X

Toilet

X

Toiletrolhouder

X

Toiletborstel(houder)

X

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Screens

x

Rolluiken

x

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

x

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

x

Waterslot wasautomaat

x

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Boiler

x

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Beplanting

x

Buitenverlichting

x

(Sier)hek

x

Over te nemen contracten

CV

x

Boiler

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