



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 795.000,- k.k.

Sluisplateau 4 **Wemeldinge**

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!

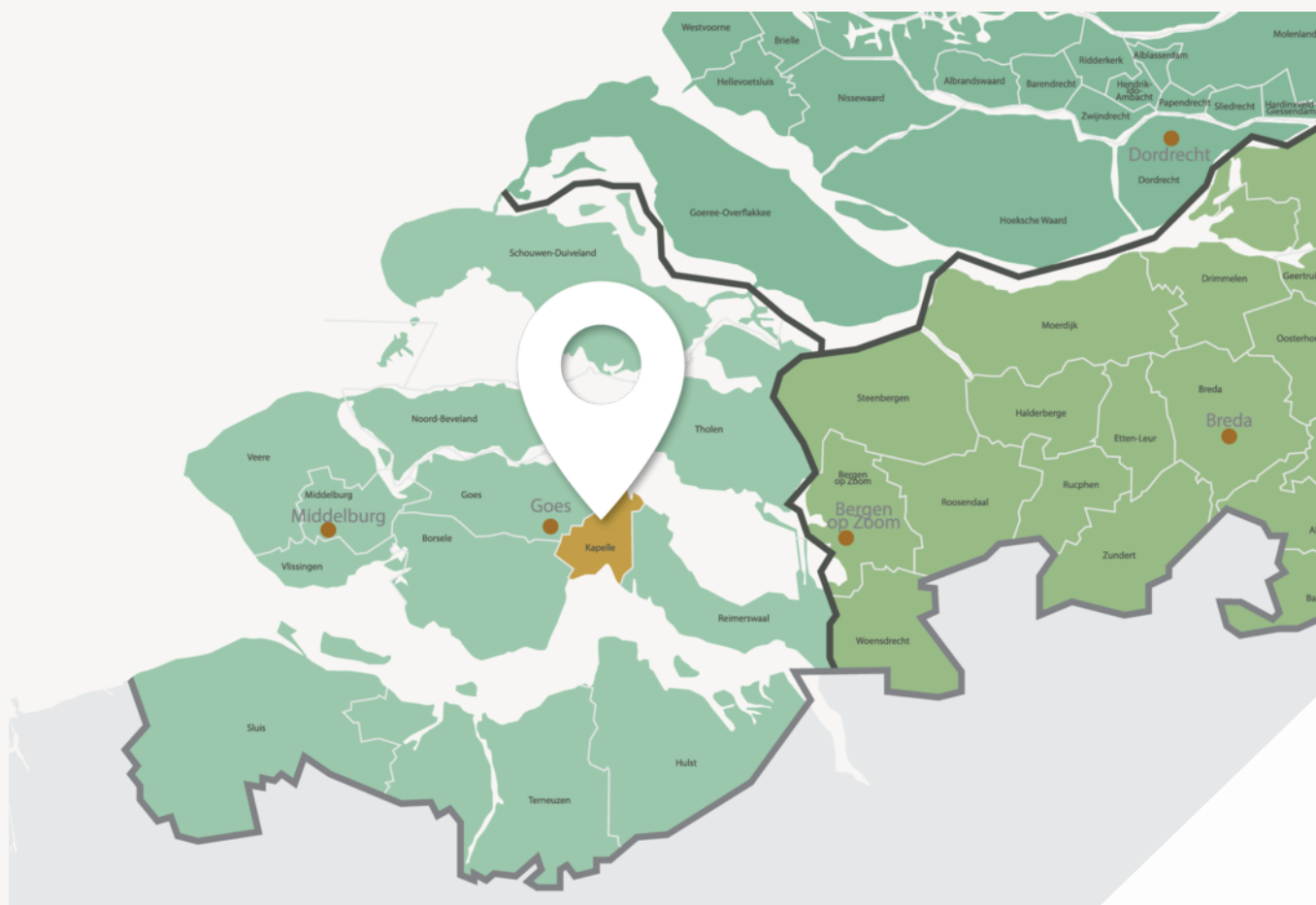


Gemeente Kapelle



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

152 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

425 m²

Bouwjaar

1955

Kenmerken van de woning

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

C

Type

Twee onder een
kapwoning

Staat onderhoud binnen

Goed

Staat onderhoud buiten

Goed

Verwarming

Cv ketel

Schuur/berging

Merk

Nefit

Berging

Vrijstaand steen

Bouwjaar

2012

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren

Tuin

Achtertuint, zijtuin

Isolatie

Dakisolatie,
Muurisolatie,
Vloerisolatie,
Dubbel glas

Vraagprijs

€ 795.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Wonen op een van de mooiste plekjes van Wemeldinge, direct aan de jachthaven en met een fantastisch uitzicht over de Oosterschelde. Dat is precies wat deze karakteristieke en stijlvol gerenoveerde halfvrijstaande woning te bieden heeft.

De ligging is werkelijk bijzonder. Vanuit de woning, de prachtige tuinkamer én de fraai aangelegde tuin kijk je uit over de jachthaven en het water van de Oosterschelde. Er is altijd iets te beleven: van passerende plezierjachten en zeilboten tot schitterende Hollandse luchten en wisselende vergezichten. Tegelijkertijd biedt de groene, onder architectuur aangelegde tuin volop privacy en verschillende plekken om van de zon en het buitenleven te genieten.

De woning dateert uit circa 1955, maar is in de loop der jaren met veel aandacht en gevoel voor stijl gerenoveerd en uitgebouwd. Zo is aan de zijde van de Oosterschelde een sfeervolle tuinkamer gerealiseerd en is aan de achterzijde een royale woonkeuken aangebouwd. Het resultaat is een bijzonder sfeervolle woning waarin karakter en hedendaags comfort uitstekend samenkomen.

Bij binnenkomst vallen direct de verzorgde afwerking, de prettige sfeer en de royale leefruimtes op. De woonkamer beschikt over een fraaie gashaard en staat via glazen schuifdeuren in verbinding met de luxe woonkeuken. De woonkeuken vormt een heerlijk centraal punt van de woning en is voorzien van een hoogwaardige keukeninrichting met kookeiland, diverse inbouwapparatuur en een gezellige zitbar.

De absolute blikvanger is de tuinkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier het hele jaar door van het spectaculaire uitzicht. Een heerlijke plek om rustig koffie te drinken, een boek te lezen of juist gezellig met familie en vrienden te genieten van het uitzicht over de jachthaven en de Oosterschelde.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en maar liefst twee badkamers. De tweede verdieping biedt nog een royale (slaap)kamer, waarmee de woning in totaal over drie slaapkamers beschikt en daarnaast volop ruimte biedt voor bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer.

Ook buiten is het genieten. De tuin is met zorg en onder architectuur aangelegd en beschikt over diverse terrassen, borders, sfeerverlichting en een groenblijvende omheining. Hierdoor is er ondanks de unieke ligging aan het water veel privacy. Via de vrije achterom en afsluitbare houten poort is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Wemeldinge: water, rust en gezelligheid

Wemeldinge is een sfeervol en toeristisch dorp aan de Oosterschelde. De historische dorpskern biedt onder andere een supermarkt, bakker, slager en diverse andere voorzieningen. Daarnaast zijn er basisscholen, een bibliotheek en volop mogelijkheden voor sport en recreatie, waaronder voetbal en tennis.

De ligging aan de Oosterschelde zorgt uiteraard voor volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, varen en zwemmen. Ook zijn er verschillende restaurants en gezellige terrassen te vinden. Op circa 8 kilometer afstand ligt bovendien een 18-holes golfbaan.



Indeling

Een belangrijk voordeel is dat deze woning zowel permanent als recreatief mag worden bewoond. Daarmee is dit niet alleen een bijzonder fijne plek om zelf te wonen, maar ook een aantrekkelijke mogelijkheid voor wie op zoek is naar een tweede woning aan het water.

Indeling

Begane grond

Entree met hal, meterkast, garderobe, trapopgang en toilet met design wastafel. Verdiepte trapkast. Royale L-vormige woonkamer met gashaard en glazen schuifdeuren naar de woonkeuken en tuinkamer. De royale woonkeuken beschikt over een luxe keukeninrichting van Varenna met kookeiland, Corian werkblad, diverse hoogwaardige inbouwapparatuur en een zitbar voor vier personen. Vanuit de keuken zijn de tuin en terrassen bereikbaar.

Eerste verdieping

Overloop, twee ruime slaapkamers en twee luxe badkamers. De eerste badkamer beschikt over een ligbad, twee wastafels, spiegelkast, tweede toilet en designradiator. De tweede badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel, derde toilet en designradiator.

Zolderverdieping

Via een vaste trap bereikbaar. Ruime (slaap)kamer met drie tuimelramen, aansluiting voor de wasapparatuur en opstelling van de cv-ketel.

Overig

Vrijstaande berging en een fraai aangelegde siertuin met meerdere zonneterrassen, borders, sfeerverlichting en vrije achterom. De tuin is voorzien van een afsluitbare houten poort.

Bijzonderheden

- Karakteristieke halfvrijstaande woning uit circa 1955
- Unieke ligging direct aan de jachthaven
- Schitterend uitzicht over de Oosterschelde
- Woonoppervlakte circa 165 m²
- Perceeloppervlakte circa 425 m²
- Volledig gerenoveerd en uitgebouwd
- Tuinkamer met panoramisch uitzicht
- Royale luxe woonkeuken met hoogwaardige keukeninrichting
- Drie slaapkamers
- Twee badkamers
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in beide badkamers
- Dak-, vloer- en gevelisolatie
- Hardhouten kozijnen met HR+/HR++ glas
- Elektrische rolluiken en zonnescreeën
- Prachtige onder architectuur aangelegde tuin
- Meerdere terrassen en veel privacy
- Vrije achterom en afsluitbare poort
- Parkeren uitsluitend voor bewoners van het Sluisplateau, waardoor doorgaans voldoende parkeergelegenheid aanwezig is
- Zowel permanente als recreatieve bewoning toegestaan

Renovaties en uitbreidingen:

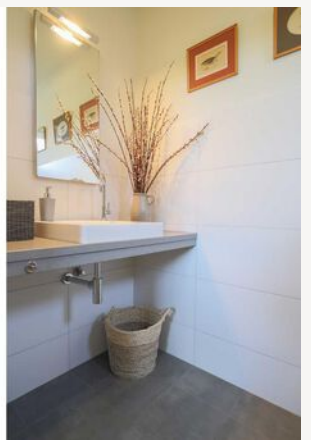
2004: interne renovatie, aanpassing elektra en dakisolatie aan de buitenzijde.

2009: realisatie tuinkamer.

2014: aanbouw woonkeuken en nieuwe tuinaanleg.

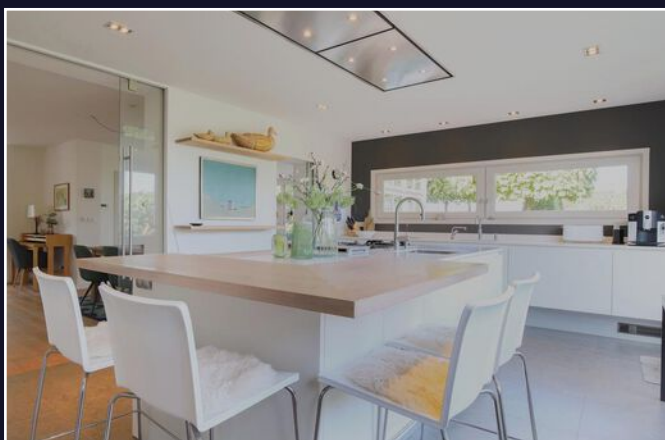
Kortom: een woning met een zeldzame combinatie van sfeer, ruimte, comfort, privacy en vooral een spectaculaire ligging aan de Oosterschelde. Een plek waar het vakantiegevoel iedere dag aanwezig is.





Binnenkijken in de woning



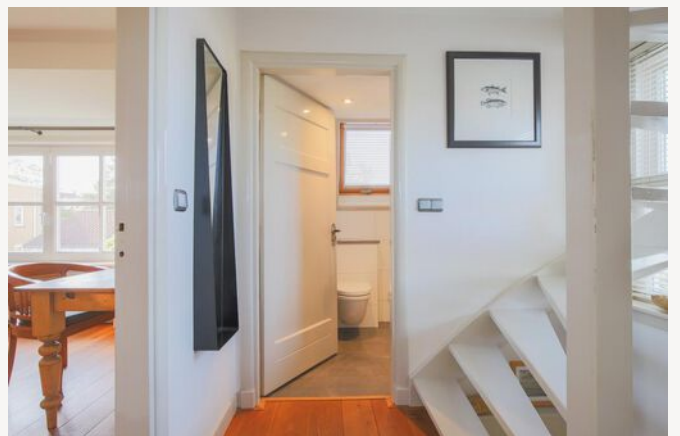


Een blik achter de voordeur



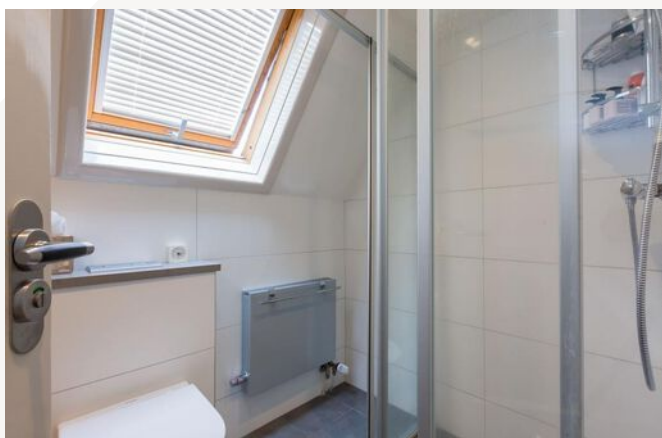
Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies





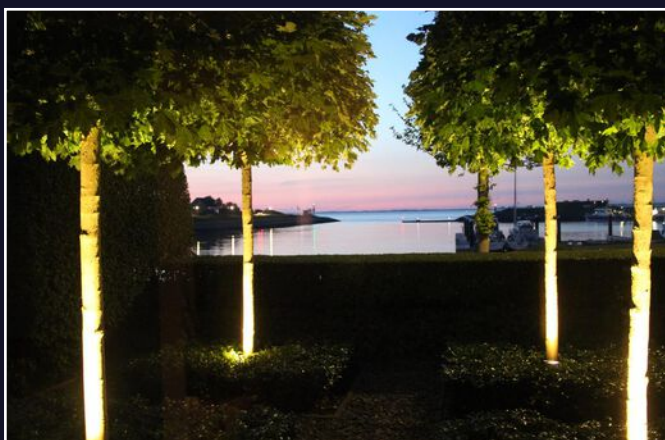














Energielabel



Rijksoverheid

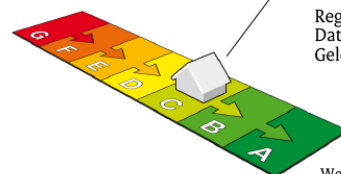
Energielabel woning

Sluisplateau 4

4424BK Wemeldinge

BAG-ID: 0678010000003596

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel C

Registratienummer 918785546
Datum van registratie 24-10-2017
Geldig tot 24-10-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	>140 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR 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	Geen 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

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 Justin Clarijs
Examennummer 190020
KvK nummer 20157223

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

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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 Kapelle

Sectie R

Perceel 496

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

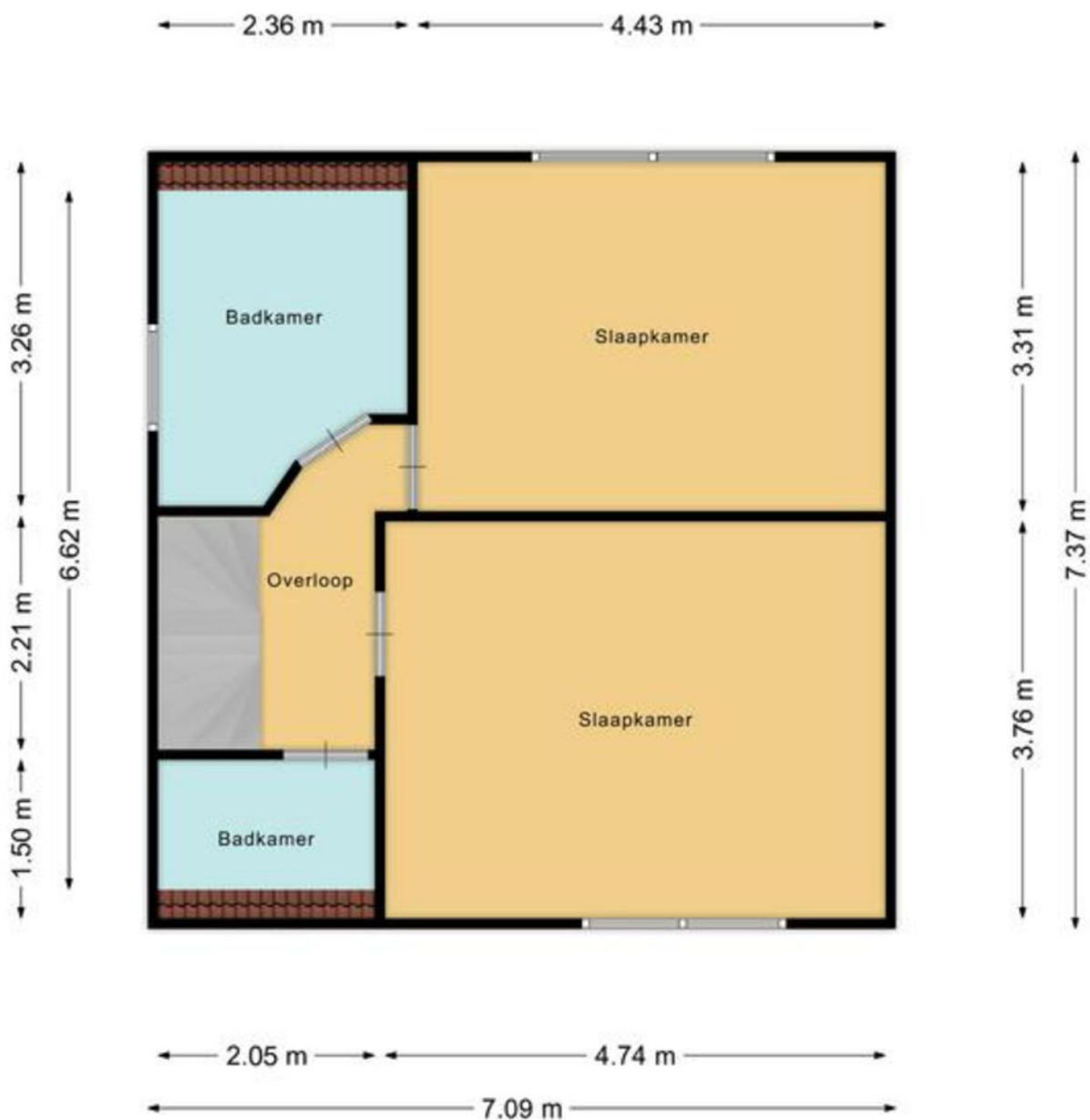
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

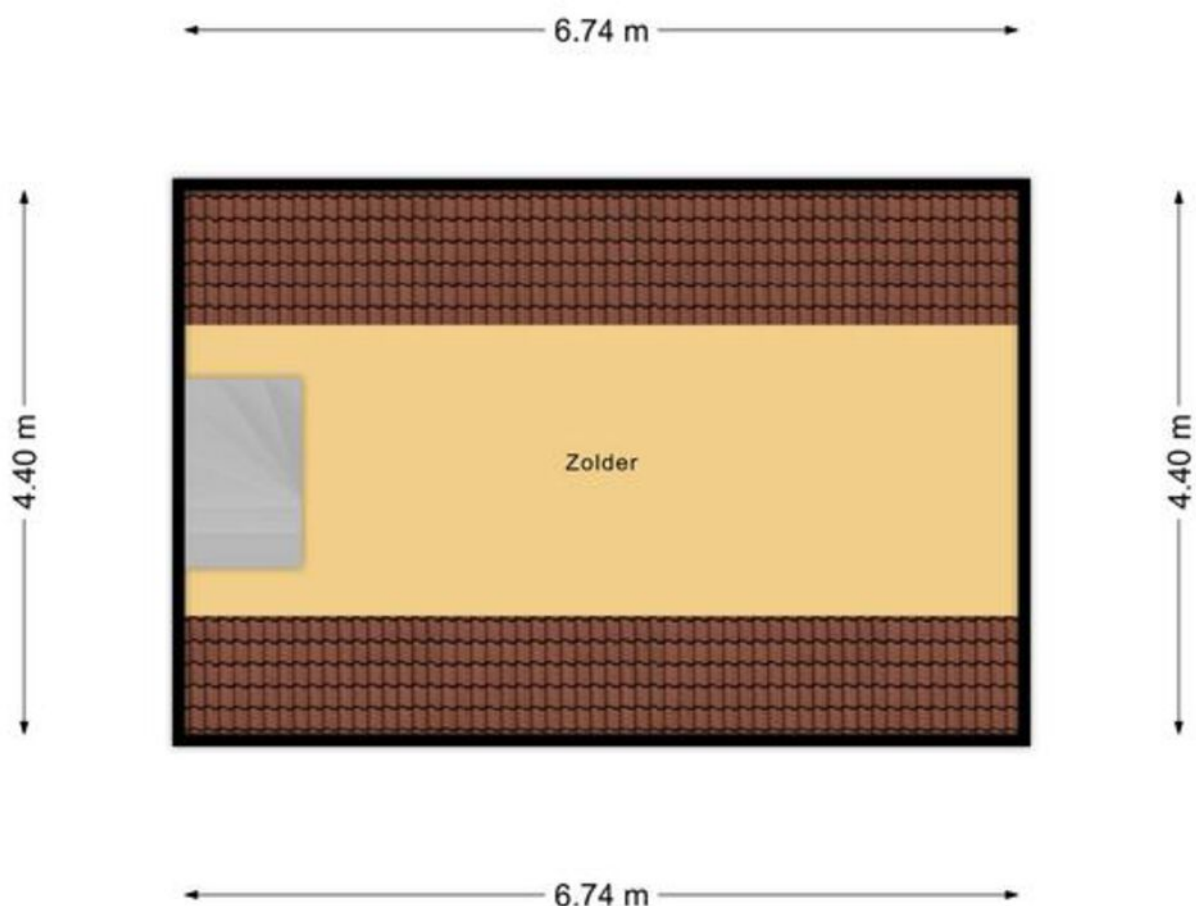
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Gordijnrails

x

Gordijnen

x

Overgordijnen

x

Vitrages

x

Lamellen

x

Jaloezieën

x

(Losse) horren/rolhorren

x

Vloerdecoratie

Parketvloer

x

Houten vloer(delen)

x

Plavuizen

x

Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

x

(Gas)kachels

x

Designradiator(en)

x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Keuken (inbouw)apparatuur

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Kookplaat

X

(Gas) fornuis

X

Afzuigkap

X

Magnetron

X

Oven

X

Koelkast

X

Koel-vriescombinatie

X

Vaatwasser

X

Quooker

X

Toilet

Toilet

X

Toiletrolhouder

X

Toiletborstel(houder)

X

Fontein

X

Badkamer

Ligbad

X

Douche (cabine/scherf)

X

Wastafelmeubel

X

Toilet

X

Toiletrolhouder

X

Toiletborstel(houder)

X

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

(Klok)thermostaat

x

Screens

x

Rolluiken

x

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

x

Waterslot wasautomaat

x

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Boiler

x

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Beplanting

x

Buitenverlichting

x

Tuinhuis/buitenberging

x

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

x

(Sier)hek

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]

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