



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 895.000,- k.k.

Herdershoefje 12 **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!

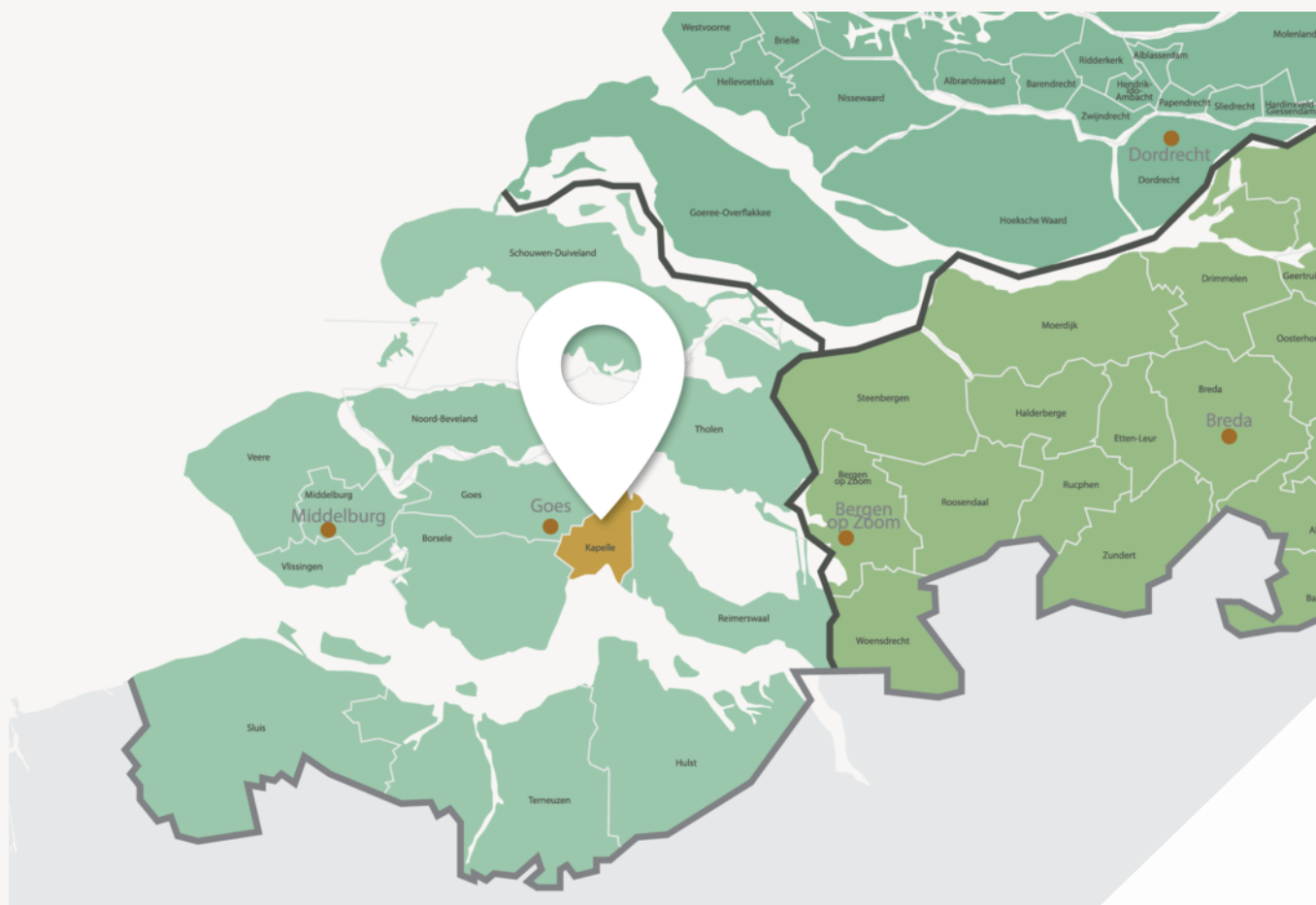


Gemeente Kapelle



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

197 m²

Slaapkamers

5

Perceeloppervlakte

527 m²

Bouwjaar

1997

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	A
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	Redelijk tot goed
		Staat onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk	Schuur/berging	
Merk	Intergas	Garage type	Aangebouwd steen, inpandig
Bouwjaar	2015	Berging	Vrijstaand hout
Tuin	Tuin rondom	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Ligging	-		
Isolatie	Dubbel glas, volledig geïsoleerd		

Vraagprijs

€ 895.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Royaal en comfortabel wonen met verrassend veel ruimte

Vrijstaand wonen, volop ruimte in én om het huis en een indeling die bijzonder veel mogelijkheden biedt. Aan het Herdershoefje 12 in Wemeldinge staat deze royale vrijstaande woning uit 1997 op een mooi perceel van 527 m². Met maar liefst 197 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een slaapkamer op de begane grond en uitgebreide garage- en bergruimte is dit een huis waar ruimte en comfort centraal staan.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed uitgerust. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbel glas, beschikt over energielabel A en heeft 15 zonnepanelen. Een compleet geheel, met een royale leefruimte, een moderne keuken, een recent vernieuwde badkamer en een verzorgde tuin rondom.

Begane grond

Bij binnenkomst geeft de hal toegang tot het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de slaapkamer op de begane grond. Deze extra kamer maakt de indeling veelzijdig en biedt bijvoorbeeld mogelijkheden als slaap-, werk- of logeerkamer.

De woon- en eetkamer vormen samen een royale leefruimte met volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De centraal geplaatste houtkachel vormt hier een sfeervol middelpunt en draagt bij aan de warme uitstraling van de ruimte.

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich de keuken, die is uitgevoerd met een kookeiland en een uitgebreide selectie inbouwapparatuur. Zo zijn onder meer een koelkast, vriezer, oven, stoomoven, vaatwasser, inductiekookplaat,

afzuigkap en Quooker aanwezig. Een keuken met alle ruimte en voorzieningen om uitgebreid te koken en gasten te ontvangen.

Vanuit de keuken is de aangebouwde, inpandige garage direct bereikbaar. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas, elektra, water en een elektrische garagedeur. Ook bevinden zich hier de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarmee is deze ruimte niet alleen praktisch voor parkeren en opslag, maar vormt hij ook een waardevolle aanvulling op het dagelijkse wooncomfort.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping biedt de ruime overloop toegang tot vier slaapkamers, een inloopkast en de badkamer. Samen met de slaapkamer op de begane grond telt de woning daarmee vijf slaapkamers.

De zeer luxe badkamer 2025 vernieuwd en heeft een complete, comfortabele inrichting. Hier beschik je over een ligbad, een royale inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel met meubel. Vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Meerdere dakramen en een dakkapel dragen bij aan het licht en de ruimte op deze verdieping. Via een vlizotrap op de overloop is bovendien de zolder bereikbaar.

Tweede verdieping

De zolderverdieping strekt zich uit over een groot deel van de lengte van de woning en biedt waardevolle extra bergruimte. De hoogte bedraagt circa 2,06 meter.

Buitenleven

De woning staat vrij op een perceel van 527 m² en wordt omringd door een verzorgde tuin. Hierdoor

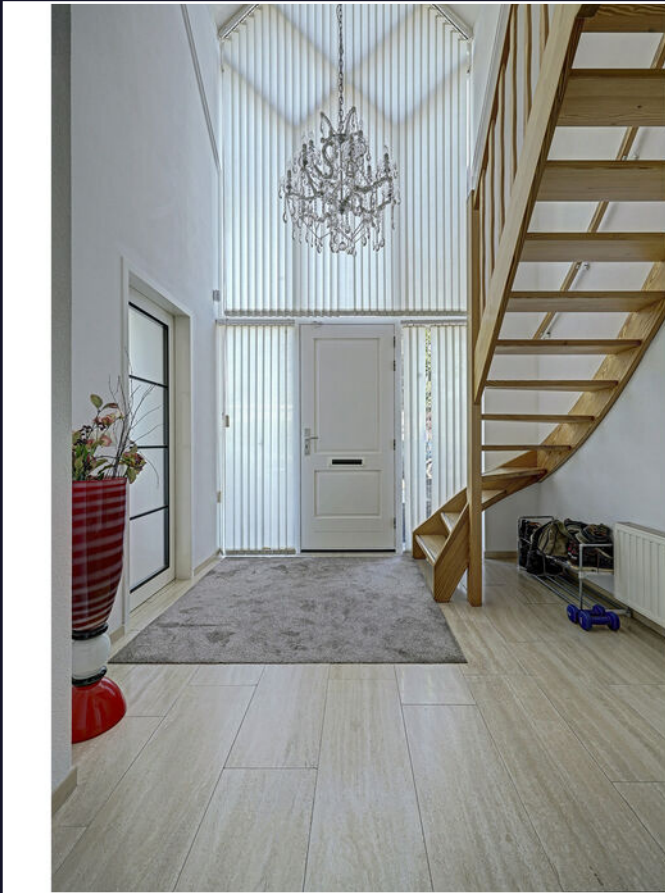


Indeling





Binnenkijken in de woning





Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies



















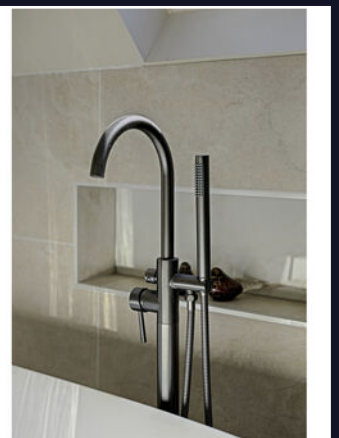
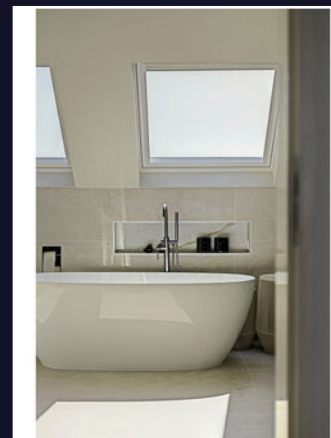
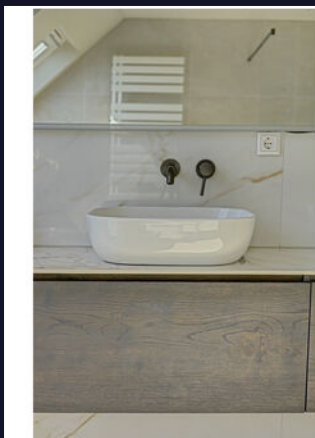
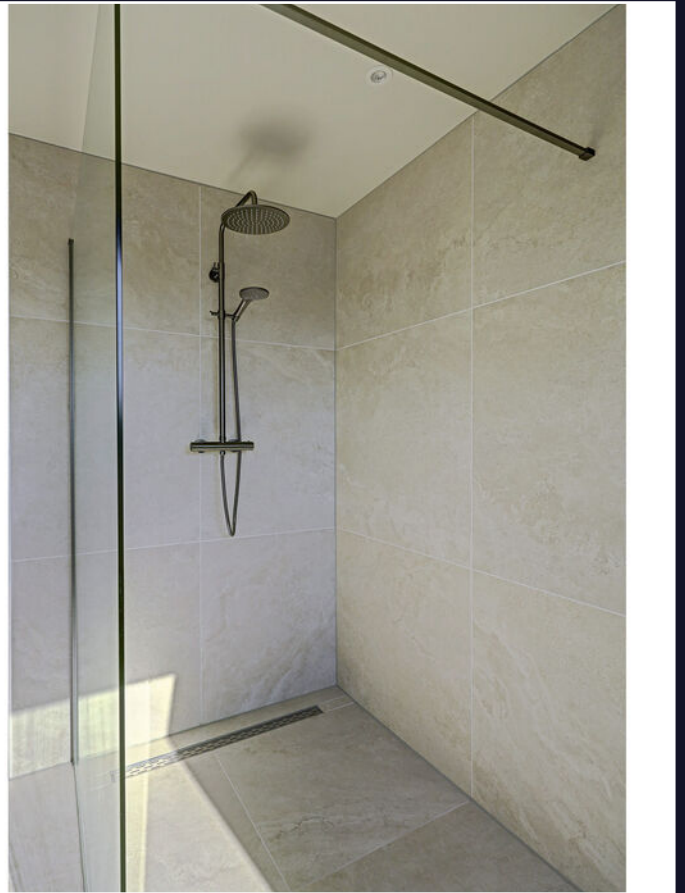








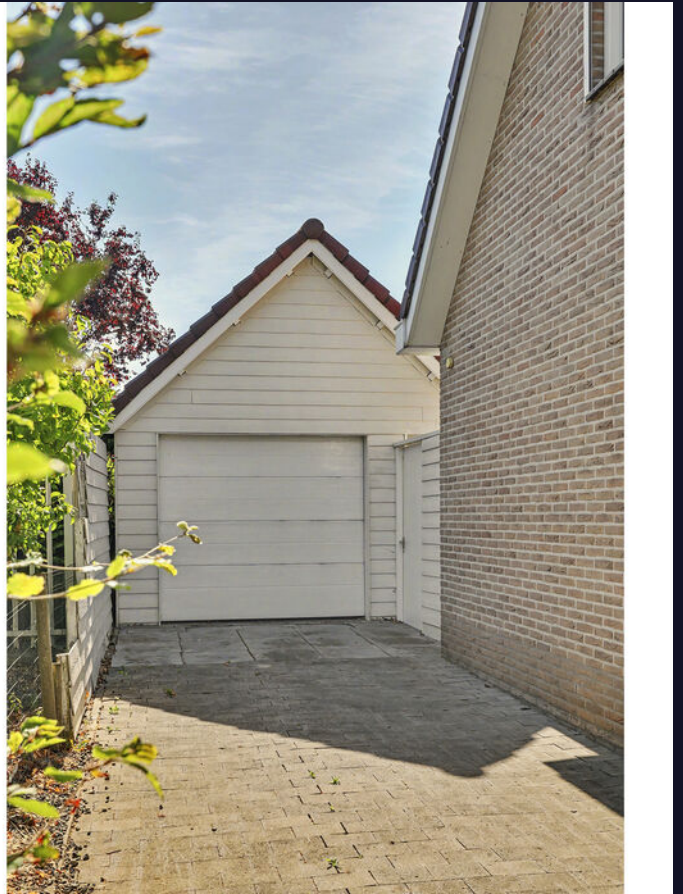
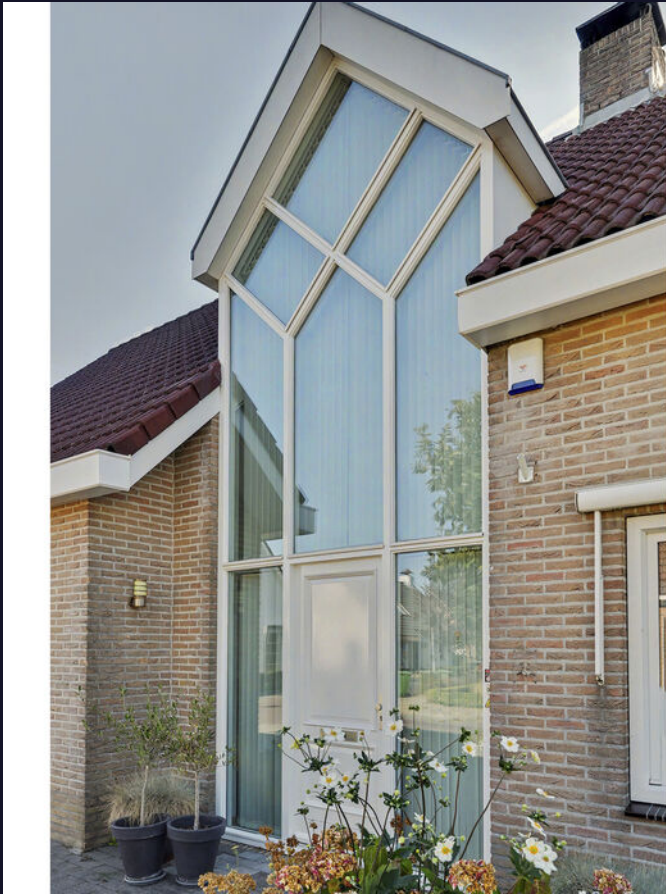














Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
441958837

Datum registratie
14-08-2026

Geldig tot
14-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 124,95 kWh/m²



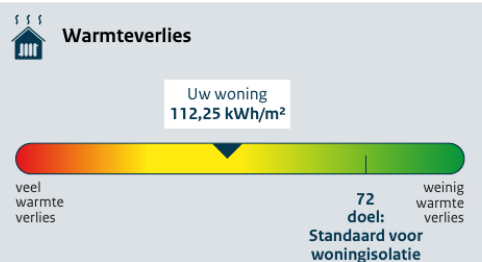
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	6.899 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 28,11

Aandeel hernieuwbare energie [%] 20,5

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Herdershoefje 12
4424DB Wemeldinge

Bouwjaar

1997

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

256 m²



Energieadviseur

V Kaaij

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 739

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



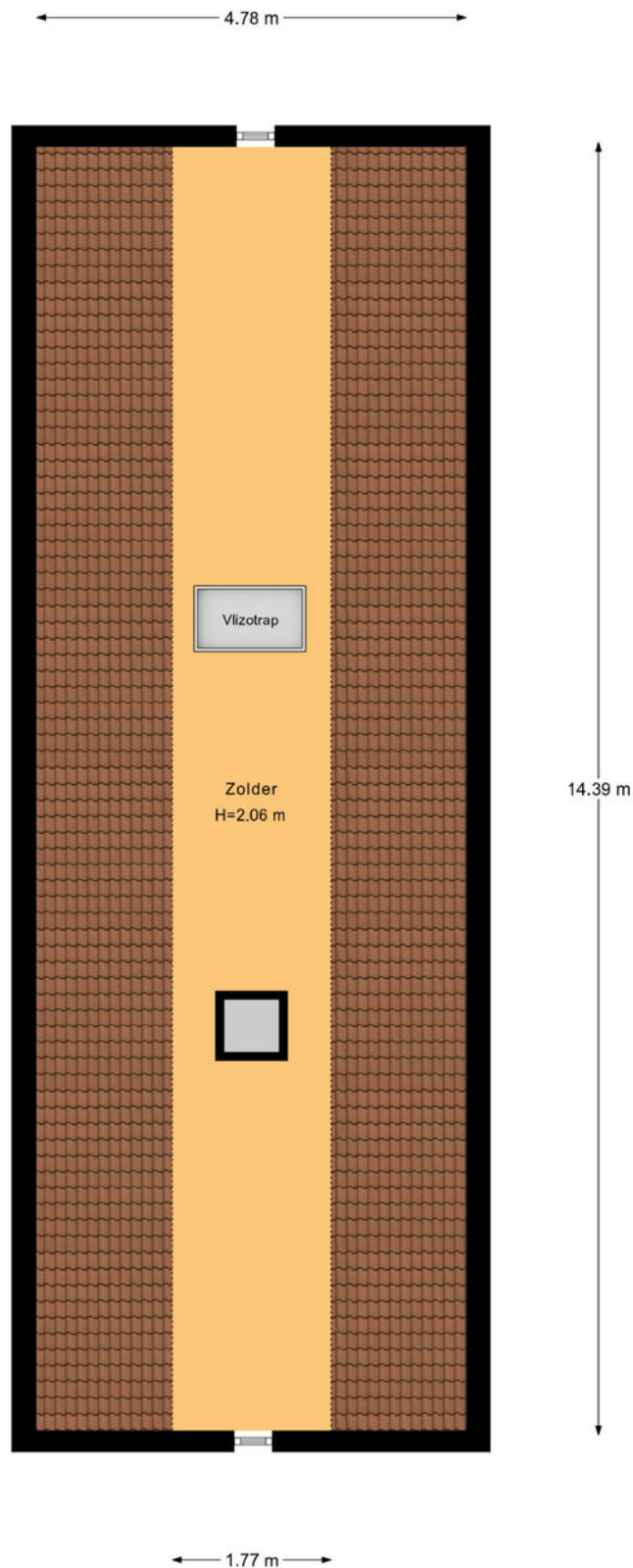
Begane Grond

Plattegrond



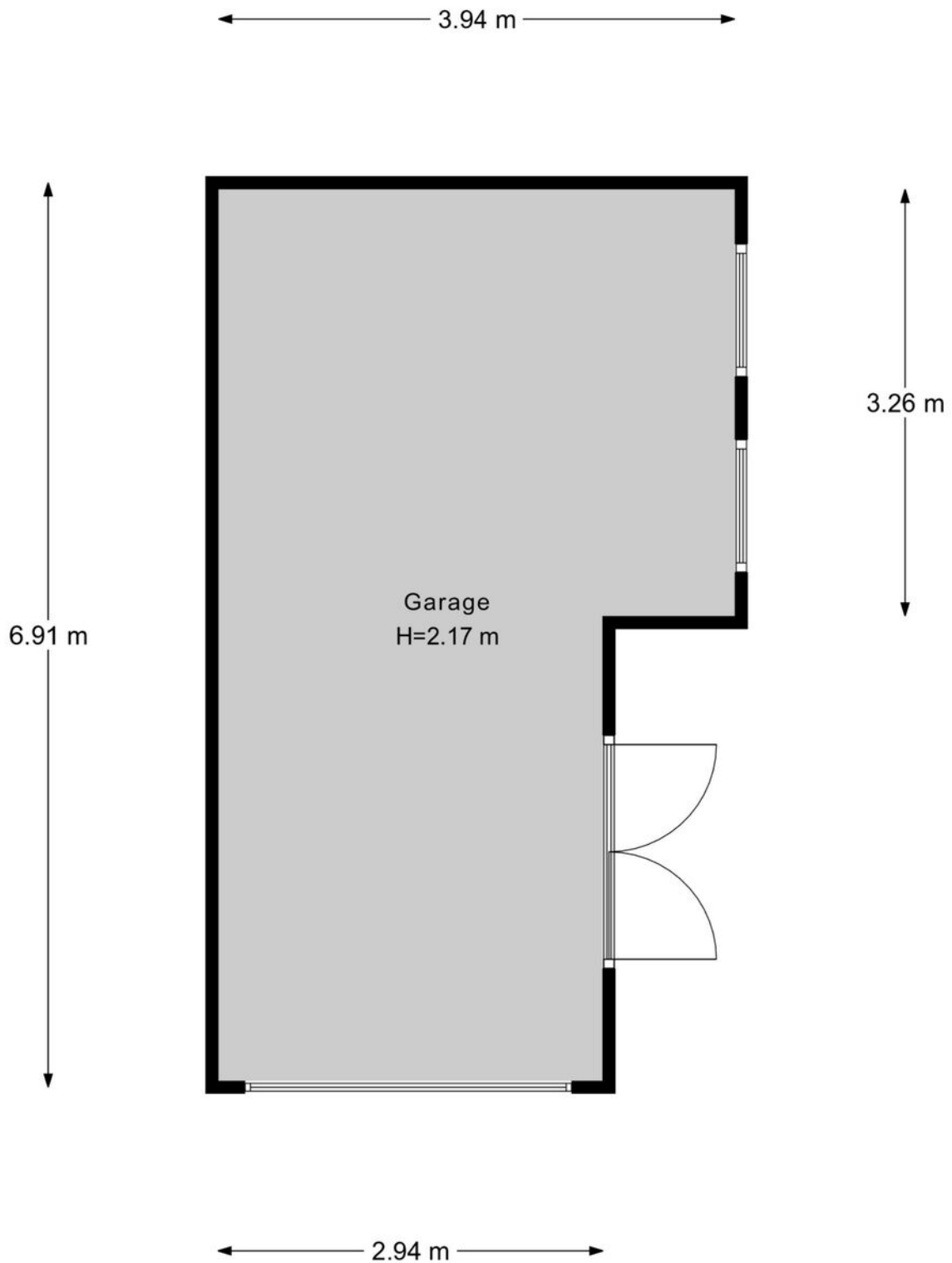
1e Verdieping

Plattegrond



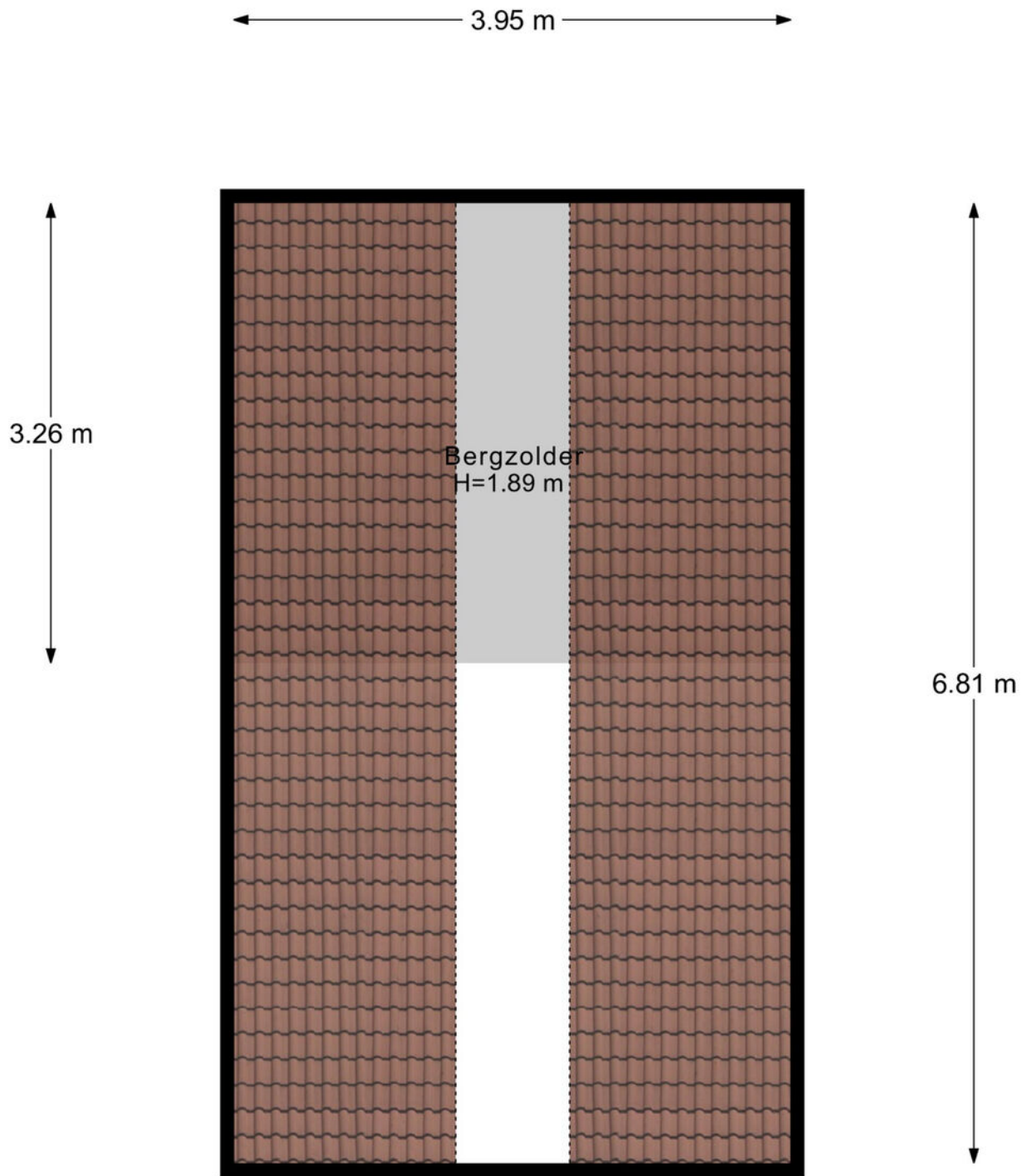
2e Verdieping

Plattegrond



Garage Begane Grond

Plattegrond



Garage 1e Verdieping

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

Rolgordijnen

x

Lamellen

x

Jaloezieen

x

(Losse) horren/rolhorren

x

Vloerdecoratie

Vloerbedekking

x

Parketvloer

x

Houten vloer(delen)

x

Laminaat

x

Plavuizen

x

Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

x

Allesbrander

x

Houtkachel

x

(Gas)kachels

x

Designradiator(en)

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Radiatorafwerking

x

Overige

Spiegelwanden

x

Schilderij ophangstelsysteem

x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat

x

(Gas) fornuis

x

Afzuigkap

x

Magnetron

x

Oven

x

Combi-oven/combimagnetron

x

Koelkast

x

Vriezer

x

Koel-vriescombinatie

x

Vaatwasser

x

Quooker

x

Koffiezetapparaat

x

Toilet

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Toiletborstel(houder)

x

Fontein

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Badkamer

Ligbad	X		
Jacuzzi/whirlpool	X		
Douche (cabine/scherf)	X		
Stoomdouche (cabine)	X		
Wastafel	X		
Wastafelmeubel	X		
Planchet	X		
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

↓ Blijft achter

↪ Gaat mee

↵ Ter overname

Warmwatervoorziening

CV-installatie

X

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuinhuis/buitenberging

X

(Sier)hek

X

Vlaggenmast(houder)

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