Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs
€ 399.000,- k.k.

Molendijk 5
Sint-Maartensdijk

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

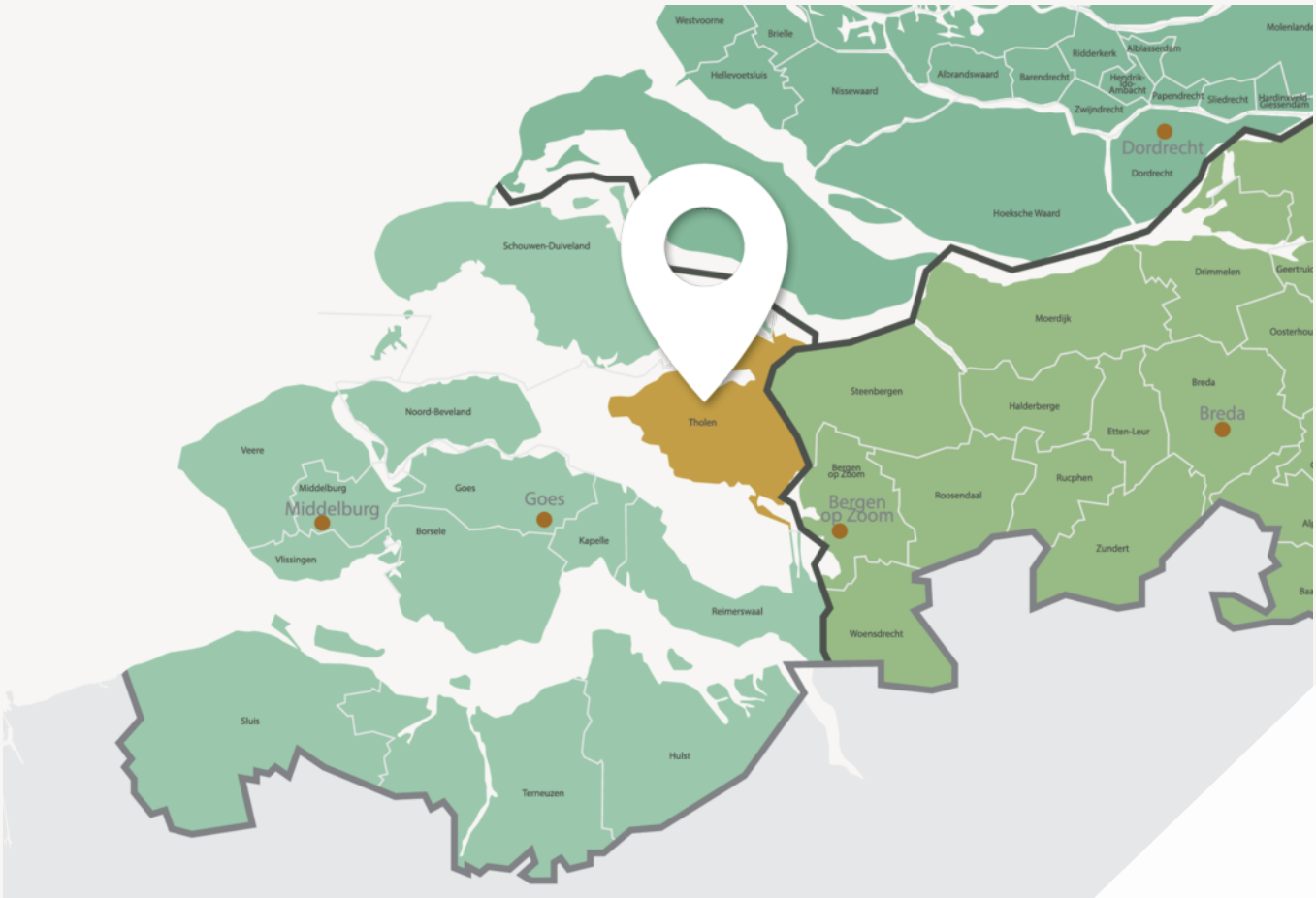
Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



Gemeente Tholen



Tholen is een plek waar water en land elkaar ontmoeten, een eiland, goed bereikbaar maar met een eigen karakter. Omringd door de Oosterschelde, het Schelde-Rijnkanaal en de Krabbenkreek, ligt het midden in de natuur, en tegelijk op korte afstand van steden als Bergen op Zoom, Goes en Antwerpen. Die ligging maakt Tholen aantrekkelijk voor wie bewust kiest: voor rust én bereikbaarheid. Het landschap is weids en afwisselend. Polders en kreken, bloemrijke dijken, slikken en schorren: je hoeft niet ver te gaan om buiten te zijn. Fietsers, wandelaars, vogelliefhebbers en watersporters vinden hier volop ruimte. De natuur is hier geen decor, ze is deel van het dagelijks leven. De dorpen op het eiland hebben elk hun eigen gezicht.



Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel



Wonen op Tholen: rustig, compleet en bereikbaar

Je vindt er historische straatjes, karakteristieke gebouwen, actieve verenigingen, sportclubs en scholen. Er is een bloeiend sociaal leven, maar ook genoeg ruimte om op jezelf te zijn. Van jonge gezinnen tot mensen die juist later in hun leven opnieuw kiezen voor rust en kwaliteit: Tholen trekt een diverse groep bewoners aan. Mensen die het stadsleven achter zich laten, maar niet de levendigheid.

Wie hier gaat wonen, kiest voor een plek waar het goed toeven is: met voorzieningen dichtbij, vriendelijke buren, en een omgeving die je uitnodigt om te ontspannen, te ontdekken en het leven buiten te beleven. Tholen is sociaal levendig, maar niet opdringerig, mensen kennen elkaar, zonder dat het voelt als een grote stad met anonieme buurten.

Woonoppervlakte	Slaapkamers
122 m²	**3**

Perceeloppervlakte	Bouwjaar
234 m²	**1958**

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning
Type	Halfvrijstaande woning
Verwarming	Cv ketel
Merk	Remeha tzerra
Bouwjaar	2024
Tuin	Achtertuin, voortuin
Ligging	Zuidoost
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Energielabel	C
Staat onderhoud binnen	Goed
Staat onderhoud buiten	Goed

Schuur/berging

Garage type	Geen garage
Berging	Vrijstaand hout
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

Vraagprijs

€ 399.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Geschakelde halfvrijstaande woning met drie slaapkamers, kantoor en diepe achtertuin

Aan de Molendijk in Sint-Maartensdijk staat deze karakteristieke, geschakelde halfvrijstaande woning met 122 m^2 aan woonoppervlakte. De woning beschikt over drie slaapkamers, een multifunctionele ruimte op de begane grond, een praktische kelder en een diepe achtertuin met houten berging en overkapping. Dankzij de aanwezigheid van zonnepanelen en airconditioning geniet u hier bovendien van een hoog wooncomfort en een prettig binnenklimaat.

Woningindeling

De woning kent een doordachte en praktische indeling. Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde de lichte woonkamer. De keuken vormt het centrale hart van het huis en sluit naadloos aan op de achterzijde, waar zich de hal, het toilet en de kantoorruimte bevinden.

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en een moderne badkamer.
De woning heeft energielabel C en is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, HR-glas en een recent vernieuwde cv-ketel (2024).

Begane grond
Via de entree komt u binnen in de ruime hal met meterkast, toiletruimte, praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stapt u de royale woonkamer binnen, gelegen aan de voorzijde. Door de prettige lichtinval en het vrije uitzicht over de Molendijk is dit een heerlijke plek voor een royale zithoek.

Aansluitend bereikt u de woonkeuken, uitgevoerd in een strakke opstelling met opvallend veel opbergruimte. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. Eyecatcher is het kwalitatieve Boretti gaskookplaat met oven.

Aan de achterzijde heeft u toegang tot de kelder, waar tevens de cv-ketel en de elektrische boiler zijn opgesteld. Ook bevindt zich hier een tweede toilet en een multifunctionele ruimte. Deze kamer is dankzij de tuindeuren zeer licht en leent zich uitstekend als thuiskantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een handige vaste kast. Twee van de slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam koel binnenklimaat tijdens de warmere zomermaanden.

De badkamer is modern afgewerkt en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.
Op de overloop is op praktische wijze ruimte gecreëerd voor de wasmachine, droger en extra kastruimte.

Buitenruimte
Het geheel is gelegen op een perceel van 234 m^2 en beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De diepe achtertuin biedt volop privacy en buitenruimte. Achter op het perceel staat een houten berging met een aangrenzende overkapping. Door de aanleg van verschillende terrassen kiest u op ieder moment van de dag gemakkelijk voor een plekje in de zon of de schaduw.

Indeling

Ligging
De woning is fraai gelegen aan de Molendijk in Sint-Maartensdijk, op een open locatie met een ruimtelijk en vrij uitzicht.

Bijzonderheden
- Half vrijstaande woning
- Bouwjaar 1958
- Woonoppervlakte circa 122 m^2
- Perceeloppervlakte 234 m^2
- Drie slaapkamers
- Aparte kantoorruimte op de begane grond
- Kelder
- Diepe achtertuin
- Houten berging met overkapping
- Energielabel C
- Dak-, muur- en vloerisolatie en HR-glas
- Cv-combiketel uit 2024
- Airconditioning
- Elektrische boiler

Heeft deze woning uw interesse gewekt? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging, we laten u de woning graag zien!











Binnenkijken
in de woning













Een blik achter de voordeur







Uw eigen woning verkopen?

Vraag vrijblijvend advies

























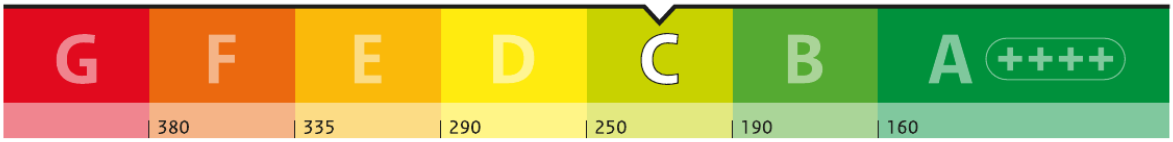
Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
201852895	08-07-2026	08-07-2036

Deze woning heeft energielabel C

208,97 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

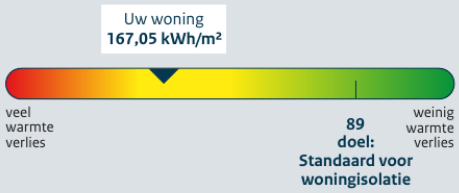
Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	++
Gevelpanelen	Niet van toepassing

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	4.325 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	45,85
Aandeel hernieuwbare energie [%]	13,8
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

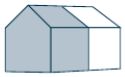
Over deze woning

Adres
Molendijk 5
4695BB Sint-Maartensdijk

Bouwjaar
1958

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
128 m²



Energieadviseur
R. de Bruijn

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

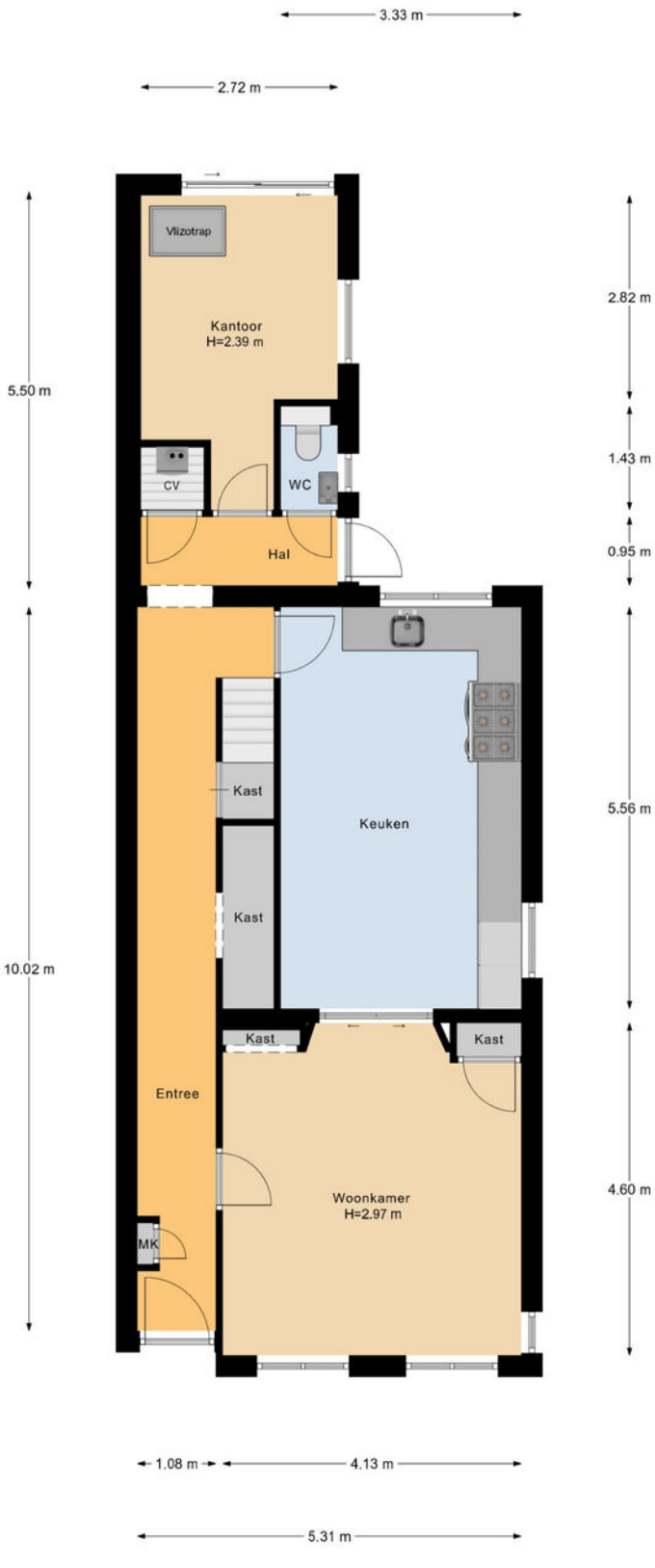
Kadastrale gemeente	Sint Maartensdijk
Sectie	N
Perceel	426

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026
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.

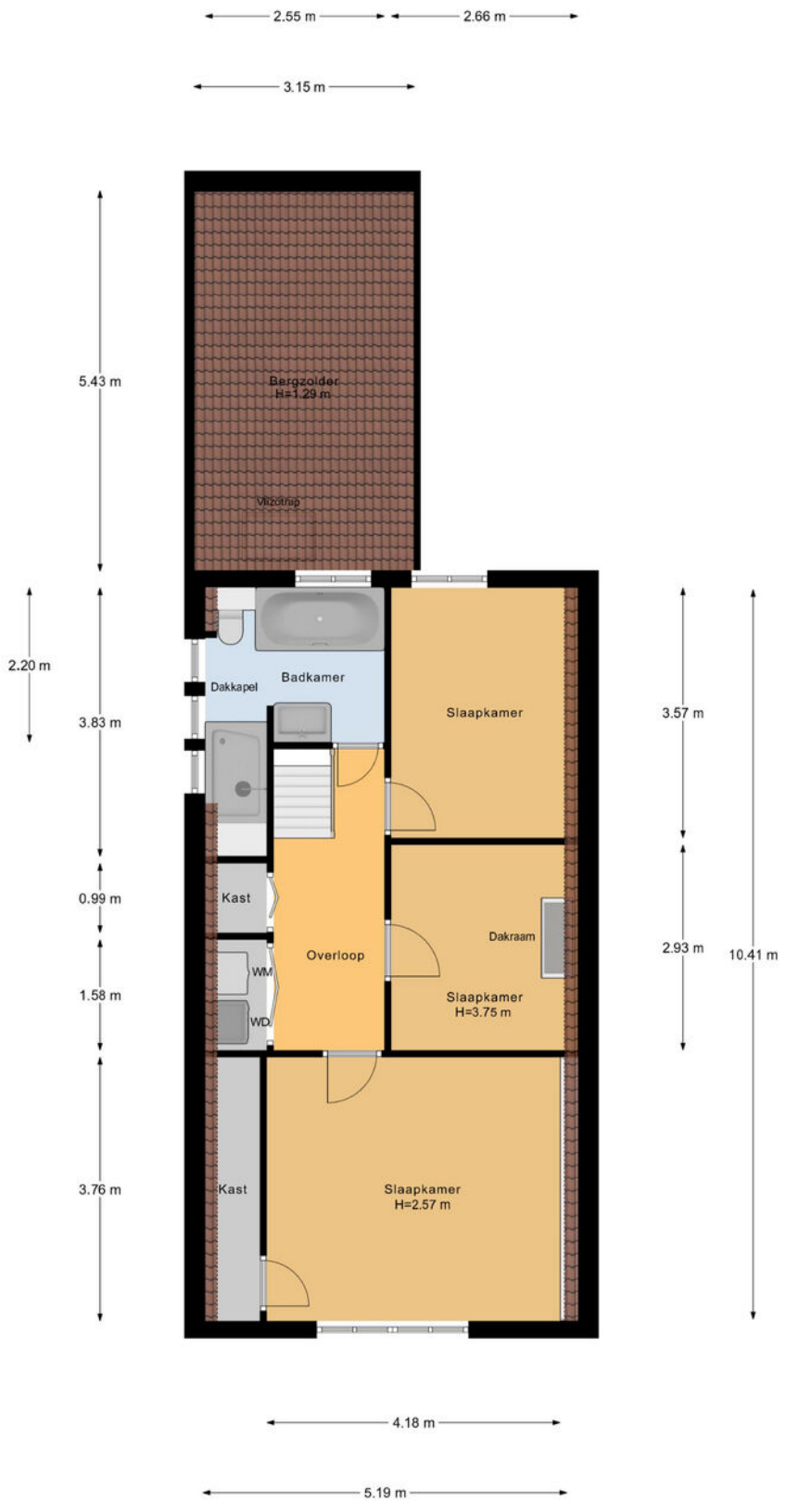
kadaster

Plattegrond



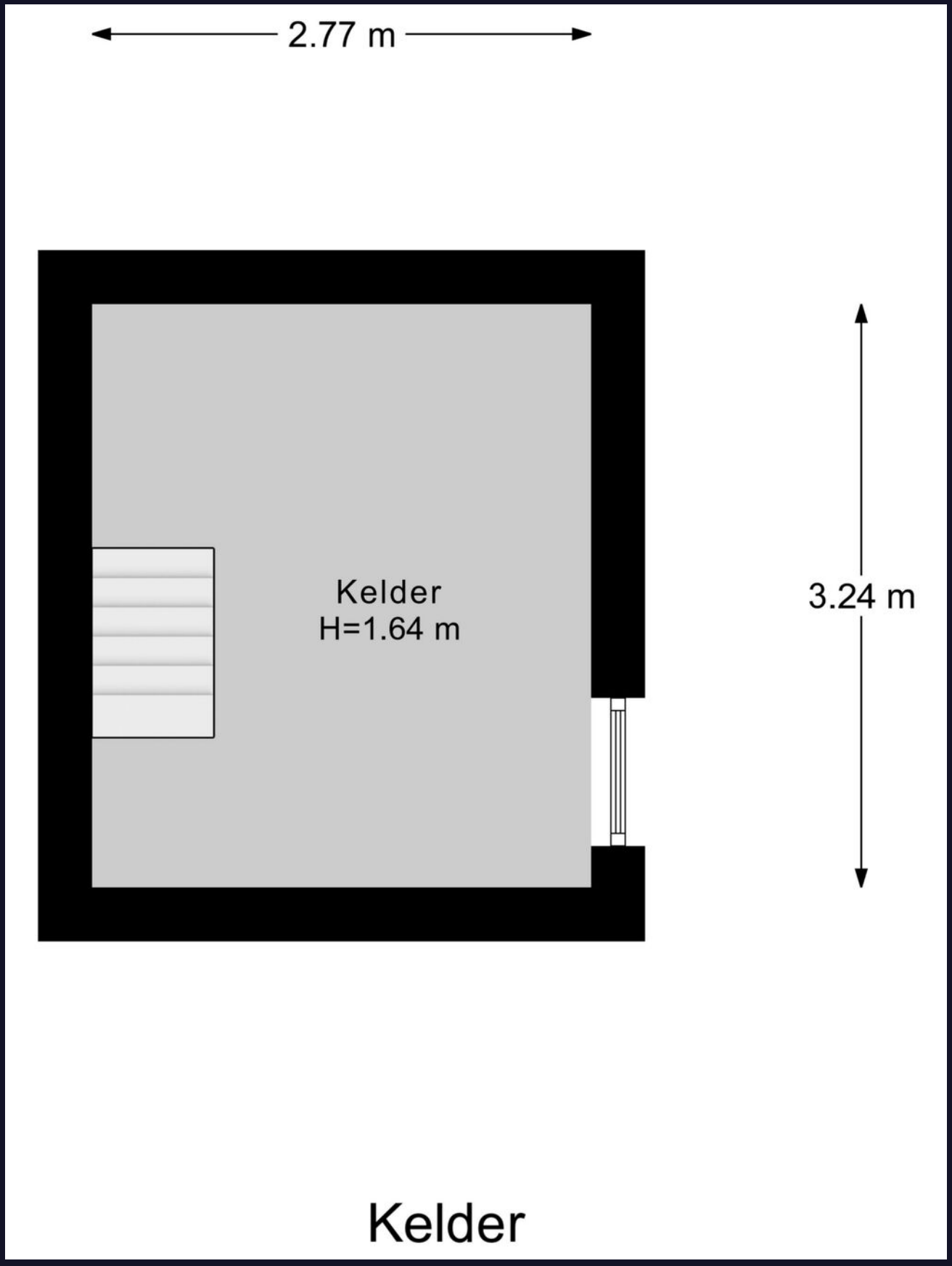
Begane Grond

Plattegrond

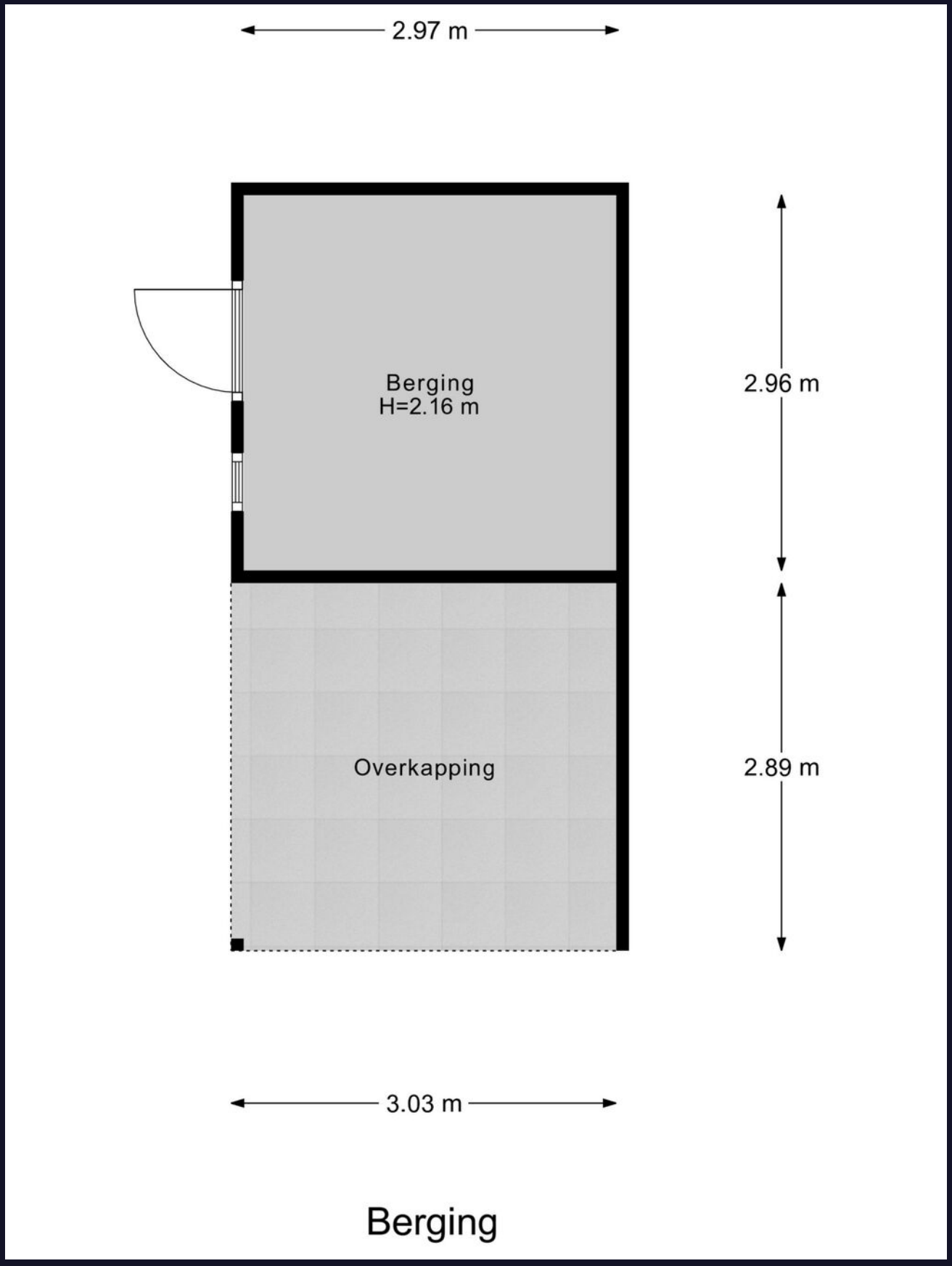


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Berging

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 waardebepaling.

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
(/losse) kasten, legplanken			
kledingkast wit op de grote slaapkamer met schuifdeuren			x
kledingkast middelste slaapkamer zwart zonder deuren			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	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
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat			x
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	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.

Niet helemaal uw huis? Misschien het volgende wel!

Woningaanbod

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

