



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs

€ 269.000,- k.k.

Emmastraat 35 **Yerseke**

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!

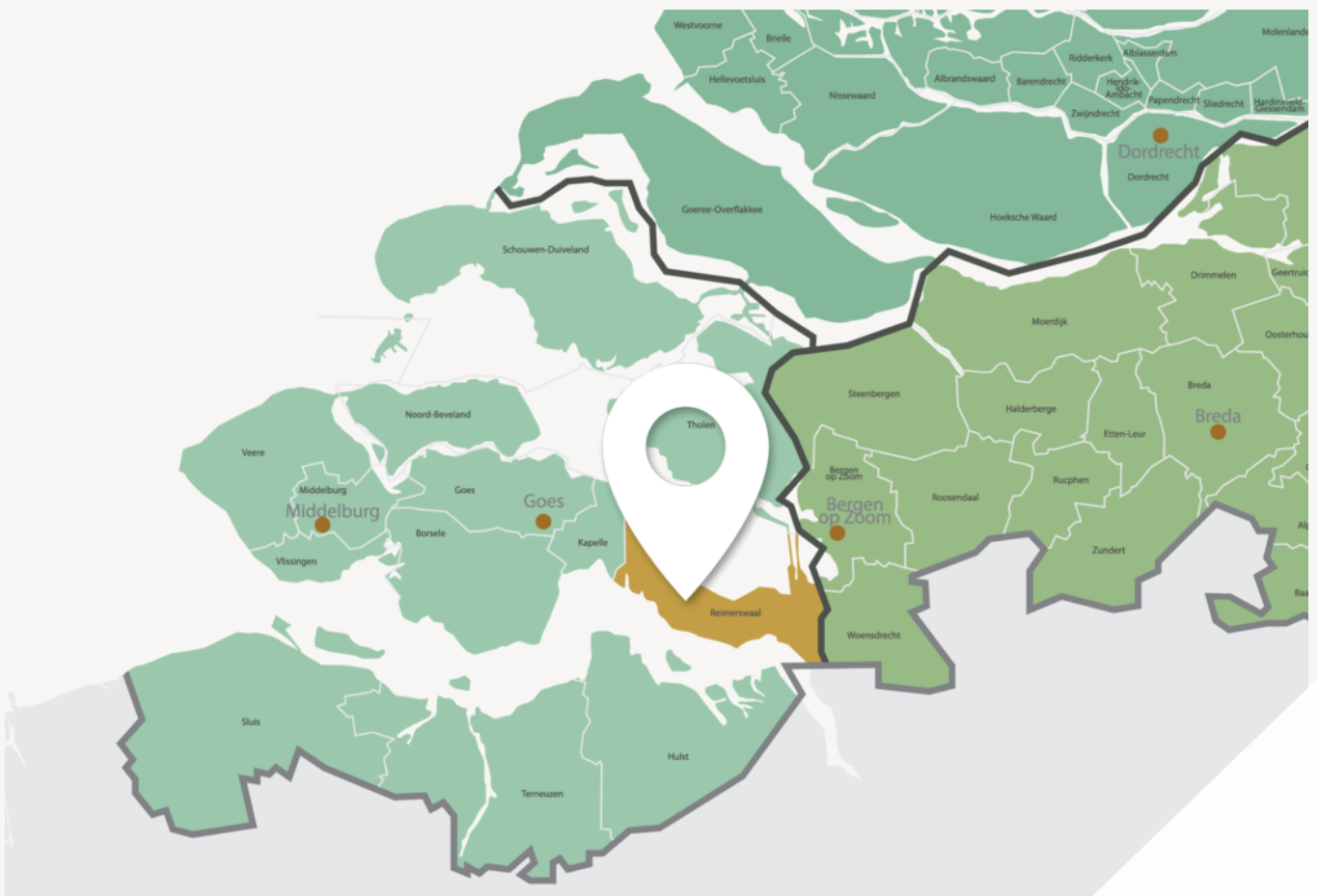


Gemeente Reimerswaal



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 (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

69 m²

Slaapkamers

2

Perceeloppervlakte

127 m²

Bouwjaar

1912

Kenmerken van de woning

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

D

Type

Hoekwoning

Staat onderhoud binnen

Goed tot uitstekend

Staat onderhoud buiten

Redelijk

Verwarming

Cv ketel,
vloerverwarming
geheel

Schuur/berging

Berging

Vrijstaand hout

Merk

Intergas

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren

Bouwjaar

2019

Tuin

Achtertuint

Ligging

Zuidoost

Isolatie

Gedeeltelijk dubbel glas

Vraagprijs

€ 269.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Ruimte, karakter en verrassend veel wooncomfort komen samen in deze sfeervolle hoekwoning aan de Emmastraat in Yerseke. De woning dateert uit 1912 en combineert het karakter van bestaande bouw met praktische voorzieningen zoals vloerverwarming, airconditioning, een moderne open keuken en zonnepanelen. Met een woonoppervlak van circa 69 m² en een perceel van 127 m² beschikt u bovendien over een fijne achtertuin met achterom en een royale vrijstaande berging. De ligging in een woonwijk en de praktische indeling maken het geheel tot een aantrekkelijke woning voor uiteenlopende woonwensen.

Op de begane grond komt u binnen via de hal, waarna de verschillende leefruimtes op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. De woonkamer en eetkamer bieden volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een ruime eettafel. Openslaande deuren zorgen daarbij voor een fijne verbinding met de achtertuin. De open keuken sluit mooi aan op het woongedeelte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuiging, koelkast, combi-oven en vaatwasser. Dat maakt dit een praktische en comfortabele plek voor wie graag kookt en tegelijkertijd contact wil houden met de woonruimte.

Aanvullend beschikt de begane grond over een bijkeuken en bergruimte, waarmee ook aan praktische functionaliteit is gedacht. De badkamer bevindt zich eveneens op deze woonlaag en is ingericht met een douche, toilet, wastafel en wastafelmeubel. Vloerverwarming draagt bij aan het wooncomfort, terwijl de aanwezige airconditioning op warme dagen voor aangename verkoeling kan zorgen.

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers,

bereikbaar vanaf de overloop. Dankzij onder meer de aanwezige dakkapel en het dakraam wordt de beschikbare ruimte prettig benut en valt er natuurlijk daglicht binnen. Daarnaast is er nog een vliering aanwezig, handig voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt daarmee verschillende mogelijkheden om gedurende de dag van de zon te genieten. De tuin is bovendien via een achterom bereikbaar. Achter in de tuin staat een royale vrijstaande houten berging met elektra: ideaal voor fietsen, tuingereedschap, hobbyspullen of extra opslag. Parkeren kan openbaar in de omgeving.

Bijzonderheden

- Karakteristieke hoekwoning uit 1912;
- Woonoppervlak circa 69 m² en perceel van 127 m²;
- Twee slaapkamers en een praktische vliering;
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Vloerverwarming en airconditioning aanwezig;
- Drie zonnepanelen en Intergas cv-combiketel uit 2019;
- Achtertuin met achterom en vrijstaande houten berging met elektra.

Deze woning aan de Emmastraat combineert een karakteristieke uitstraling met een praktische indeling, een fijne tuin en verschillende comfortabele voorzieningen. Een prettige plek waar binnen- en buitenruimte mooi samenkomen. Bent u nieuwsgierig geworden naar de sfeer en mogelijkheden van deze hoekwoning? Plan dan een bezichtiging en ervaar de woning zelf.



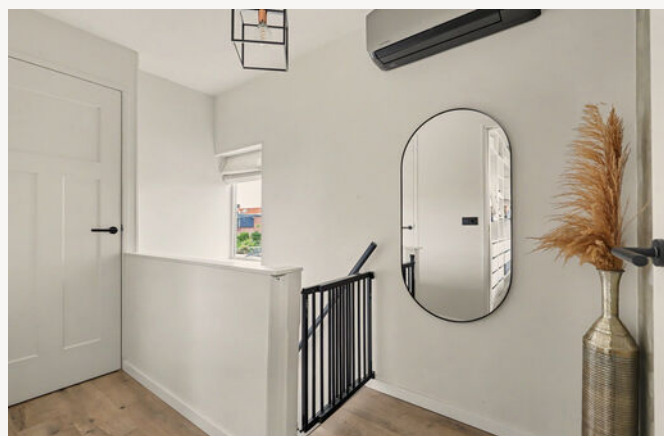


Binnenkijken in de woning



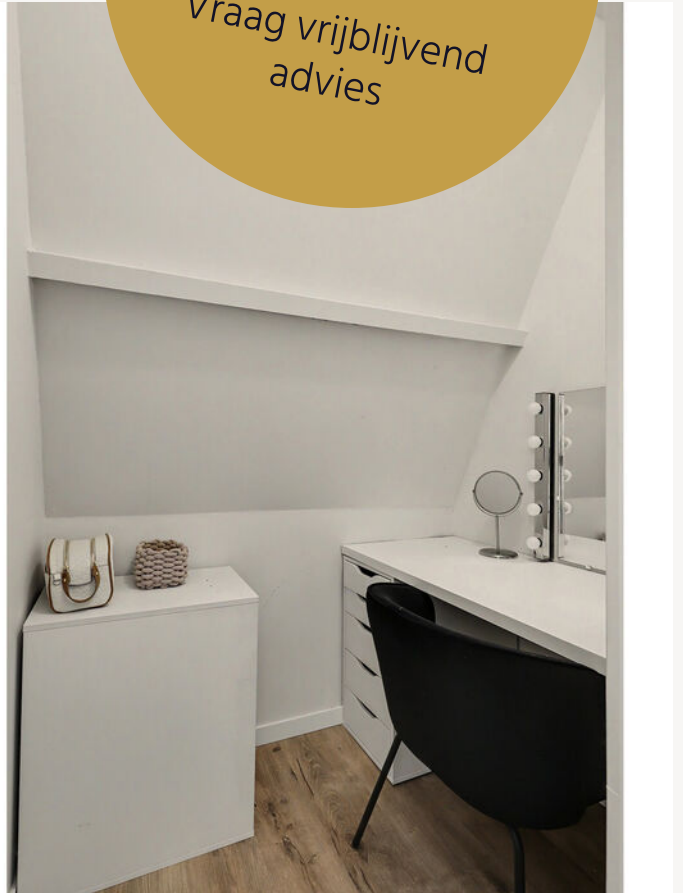
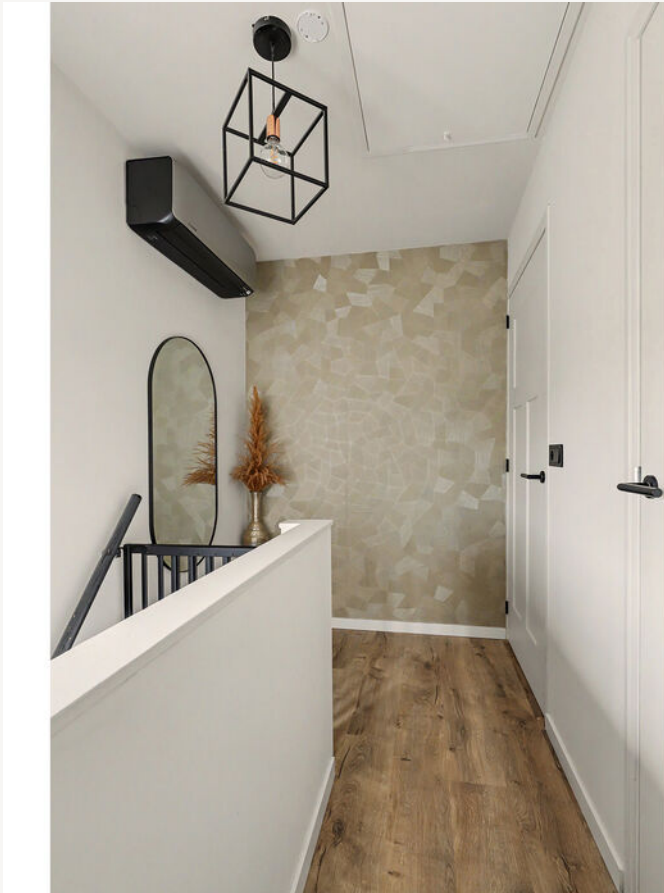


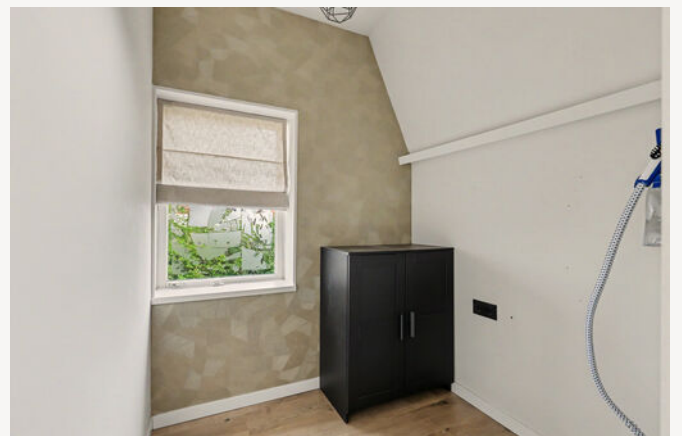
Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies









Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
248244681

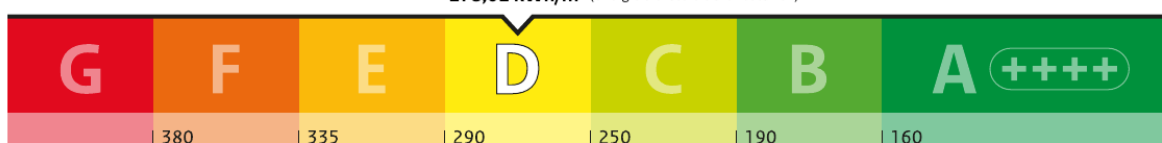
Datum registratie
24-09-2026

Geldig tot
23-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

D

278,02 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



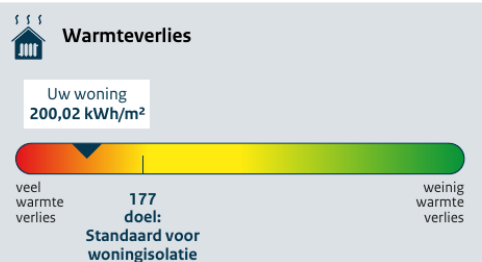
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	792 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	61,04
Aandeel hernieuwbare energie [%]	5,1
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Emmastraat 35
4401CJ Yerseke

Bouwjaar

1919

Woningtype

Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte

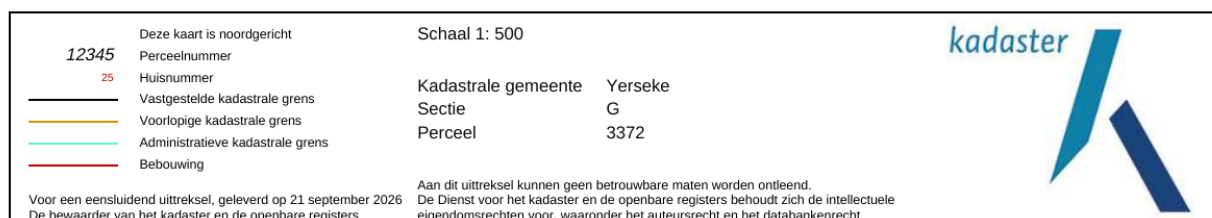
68 m²



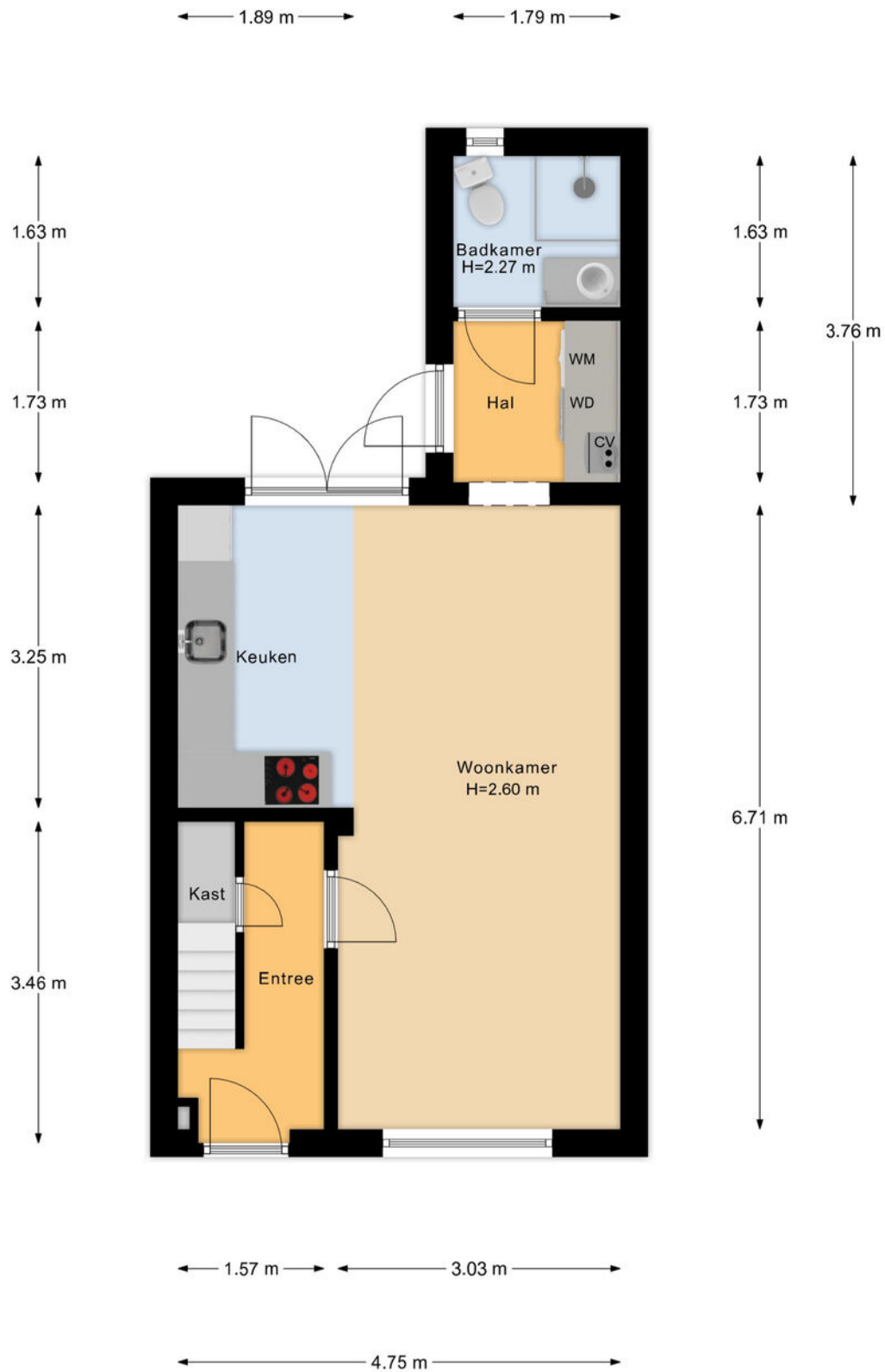
Energieadviseur

Nikkie van Gessel

Uw referentie: ---

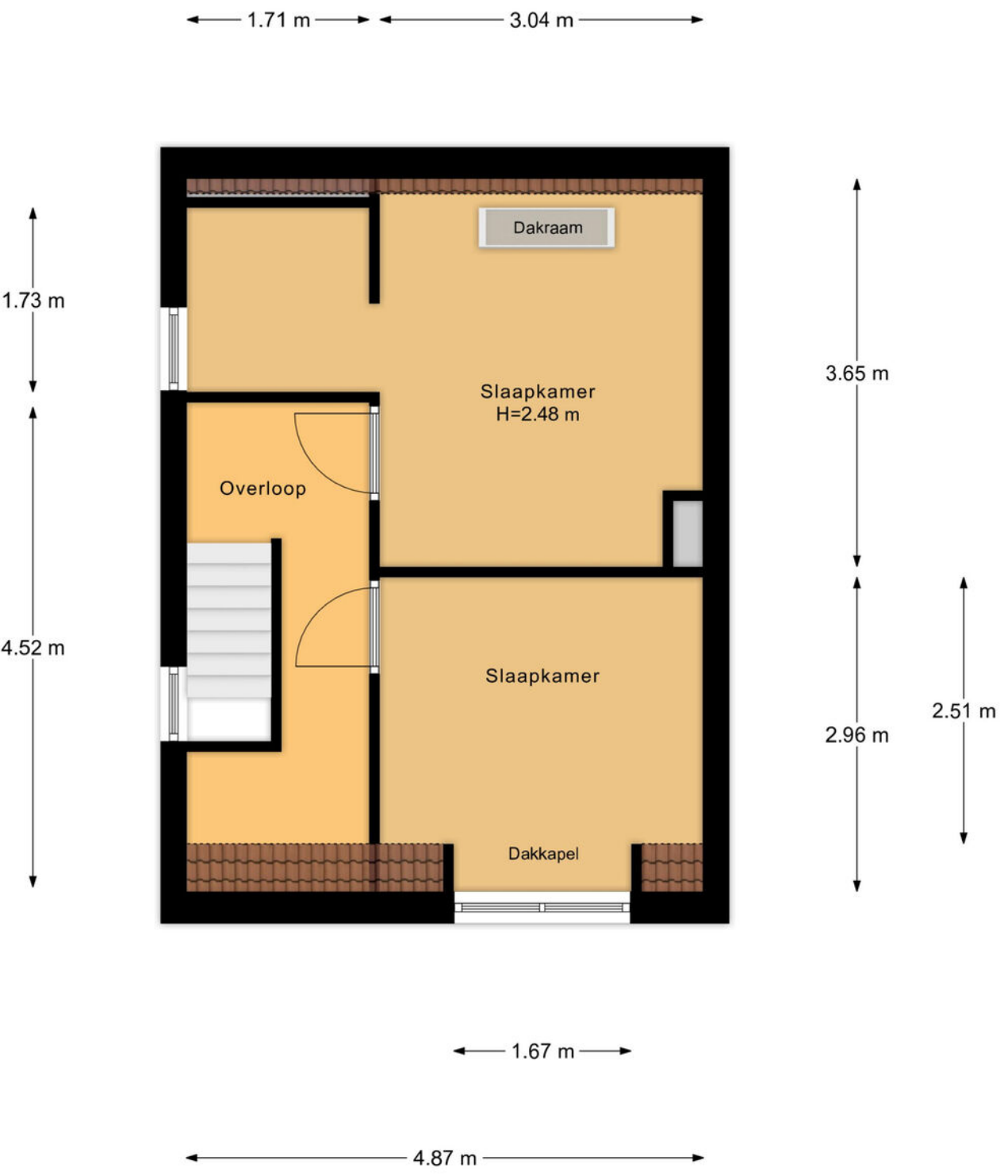


Plattegrond



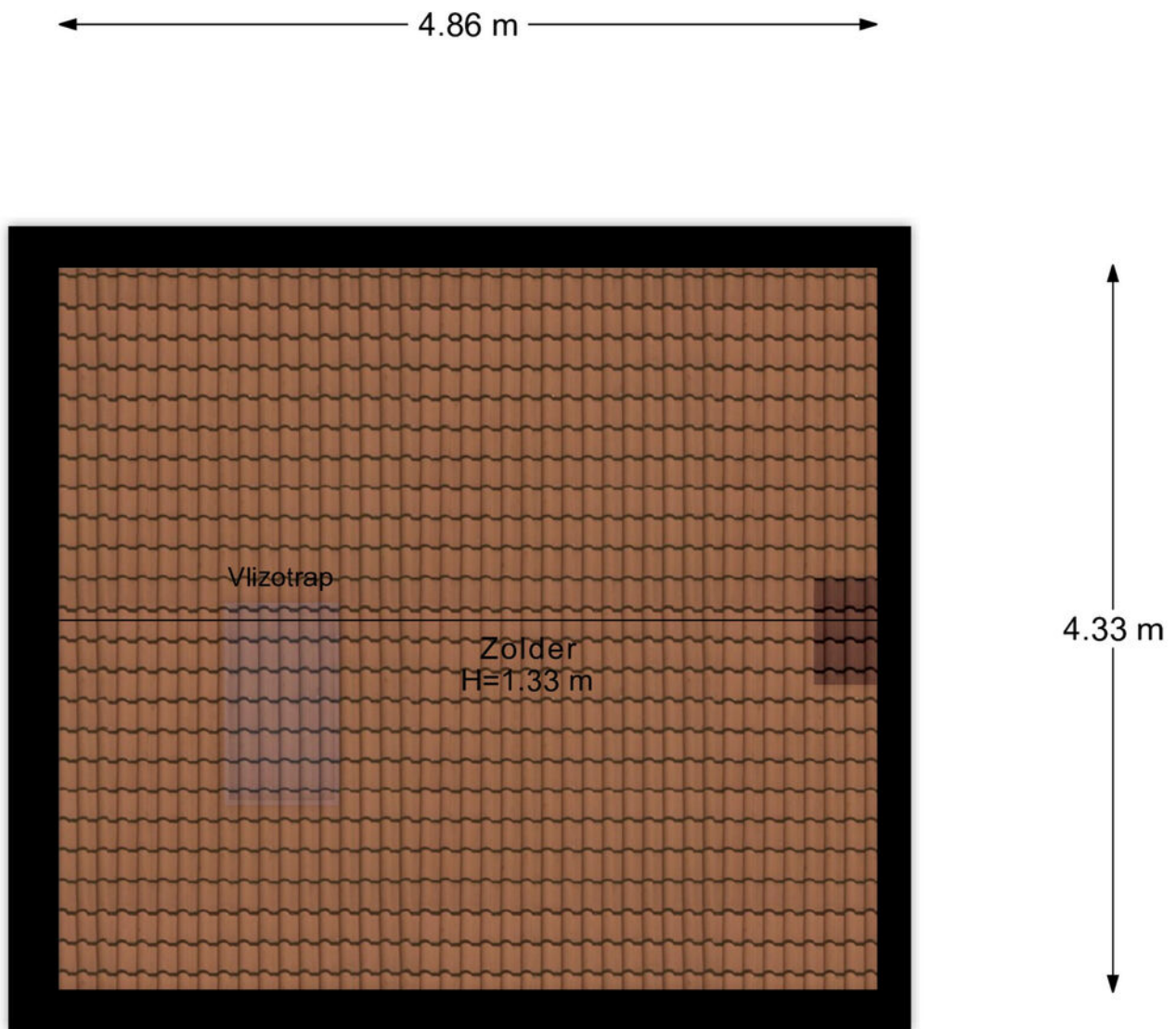
Begane Grond

Plattegrond



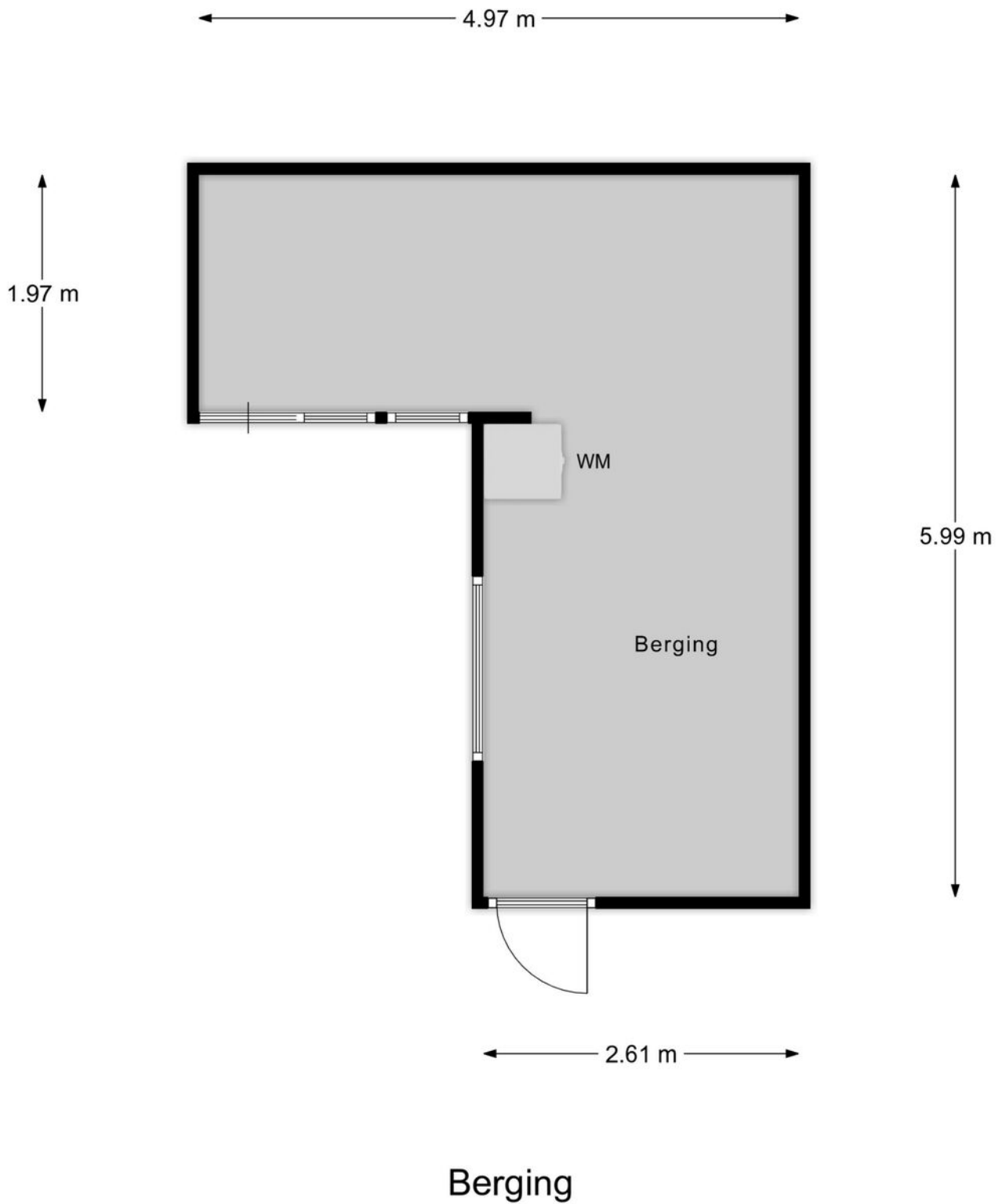
1e Verdieping

Plattegrond



Zolder

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

Rolgordijnen

x

Vloerdecoratie

Vloerbedekking

x

Parketvloer

x

Laminaat

x

Plavuizen

x

Interieur

Designradiator(en)

x

Radiatorafwerking

x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat

x

(Gas) fornuis

x

Lijst van zaken

↙ Blijft achter
↙ Gaat mee
↙ Ter overname

Afzuigkap

x

Combi-oven/combimagnetron

x

Koelkast

x

Vaatwasser

x

Toilet

Toilet

x

Fontein

x

Badkamer

Douche (cabine/scherf)

x

Wastafel

x

Wastafelmeubel

x

Toilet

x

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Rookmelders

x

(Klok)thermostaat

x

Airconditioning

x

Rolluiken

x

Zonnepanelen

x

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Tuinhuis/buitenberging

x

Lijst van zaken

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

- ↳ Blijft achter
- ↳ Gaat mee
- ↳ Ter overname

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

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. A wide, diagonal gold-colored band runs from the bottom-left corner towards the top-right corner, crossing over the blue lines. The band has a subtle texture or gradient. There are no markings, text, or illustrations on the page.

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