Neeskens
MAKELAARS

Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.

Stationsstraat 11
Kapelle

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!

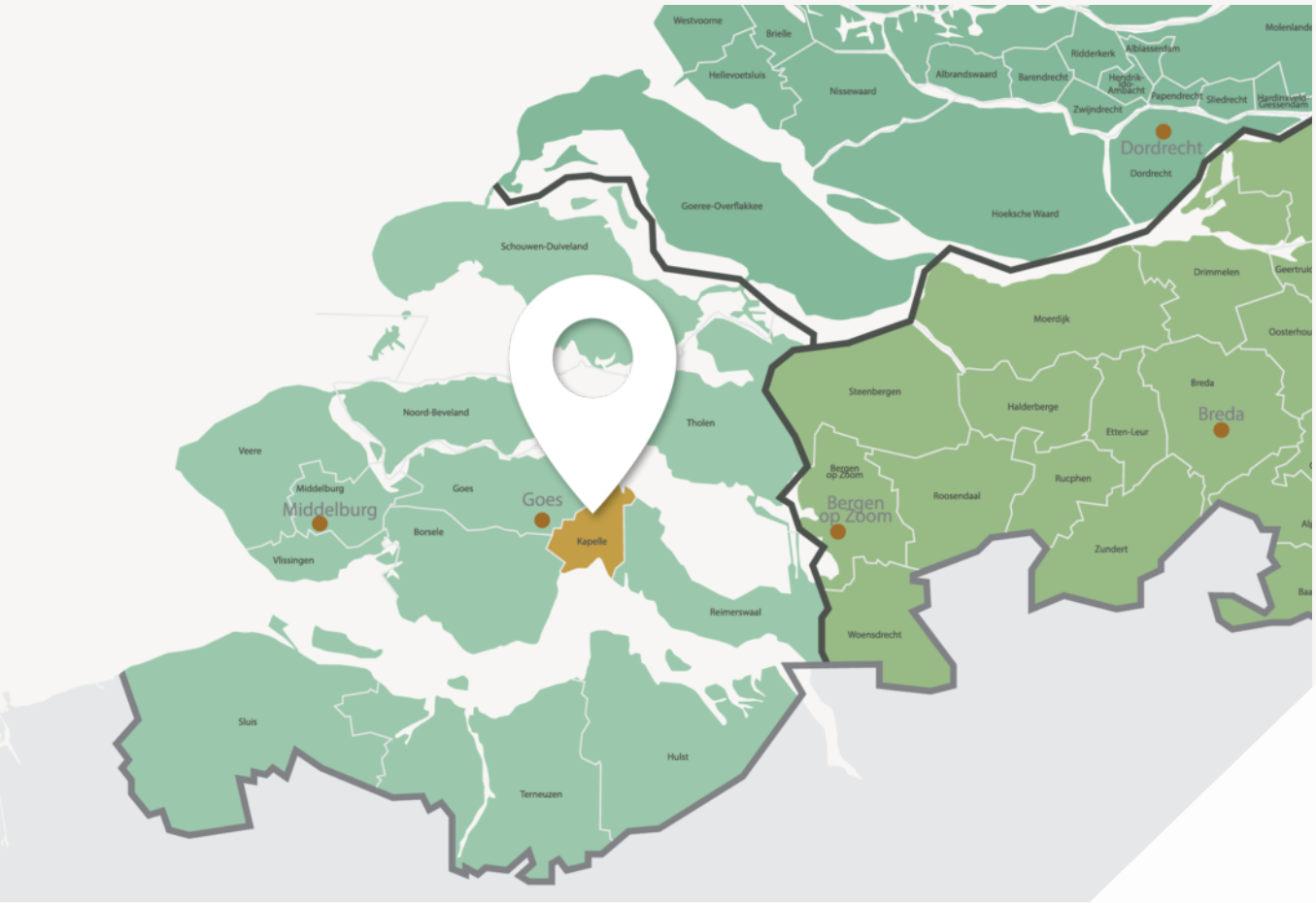
Het team van Neeskens Makelaars

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 dorpssfeer.

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	Slaapkamers
135 m²	**4**

Perceeloppervlakte	Bouwjaar
421 m²	**1946**

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	2015
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging	Noordoost
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Energielabel	C
Staat onderhoud binnen	Goed
Staat onderhoud buiten	Goed

Schuur/berging

Garage type	Vrijstaand hout
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein

Vraagprijs

€ 475.000,- k.k.

Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Ruimte, comfort en een praktische indeling komen mooi samen in deze royale vrijstaande woning aan de Stationsstraat 11 in Kapelle. Met circa 135 m^2 woonoppervlak, een perceel van 421 m^2, vier slaapkamers, twee badkamers en een slaapkamer met badkamer op de begane grond is dit een verrassend complete woning voor uiteenlopende woonwensen. De ligging is bovendien prettig centraal: dichtbij het NS-station, winkels in het dorp en diverse sportvoorzieningen. Tel daarbij de twee opritten, grote vrijstaande garage met zolder en de heerlijke overkapping op, en u heeft hier een comfortabel en veelzijdig thuis.

Via de entree komt u binnen in de hal, van waaruit de verschillende leefruimtes logisch bereikbaar zijn. De woonkamer met houtkachel vormt een fijne plek om te ontspannen en biedt door de indeling volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een ruim eetgedeelte. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, koelkast en afzuigkap. Hierdoor beschikt u over een praktische kookruimte die goed aansluit op het dagelijkse wooncomfort.

Een groot pluspunt van deze woning is de levensloopbestendige indeling. Op de begane grond bevindt zich namelijk een slaapkamer, met daarnaast een badkamer die in 2019 is vernieuwd. Deze badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en zonnedouche/ Sunshower. Verder zijn op deze verdieping een bijkeuken, toiletruimte en aanvullende praktische ruimtes aanwezig, waardoor de woning niet alleen ruim aanvoelt, maar ook prettig functioneert in het dagelijks gebruik.

Op de eerste verdieping vindt u via de overloop drie slaapkamers. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, logees, een werkplek of hobbykamer. Ook is er op deze verdieping een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. Dat maakt de indeling extra comfortabel, zeker wanneer meerdere gezinsleden tegelijk gebruikmaken van de woning.

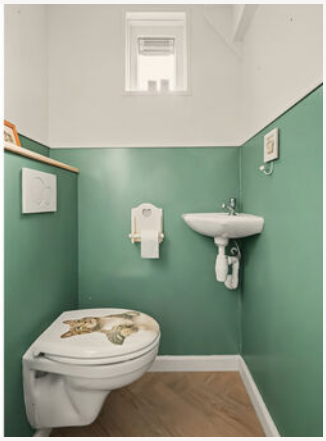
De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische bergruimte voor spullen die u graag uit het zicht bewaart. Denk aan seizoenartikelen, koffers of voorraad: een fijne aanvulling op de leefruimte in huis.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin heeft een ligging op het noordoosten en is voorzien van een heerlijke overkapping: een fijne plek om beschut buiten te zitten. Dankzij de achterom is de tuin praktisch bereikbaar. De grote vrijstaande houten garage is voorzien van elektra en beschikt over een zolder, ideaal voor opslag, hobby of klusruimte. Daarnaast parkeert u eenvoudig op eigen terrein, met twee opritten.

Bijzonderheden:
- Royale vrijstaande woning met circa 135 m^2 woonoppervlak;
- Perceel van 421 m^2 eigen grond;
- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Vier slaapkamers en twee badkamers;
- Grote vrijstaande houten garage met elektra en zolder;
- Twee opritten en parkeren op eigen terrein;
- Energielabel D, 16 zonnepanelen en diverse isolatievoorzieningen.

Indeling

Deze vrijstaande woning combineert ruimte, praktische voorzieningen en een fijne ligging in Kapelle op een manier die u het beste zelf kunt ervaren. De levensloopbestendige indeling, de ruime garage, het parkeren op eigen terrein en de centrale ligging maken dit tot een bijzonder compleet geheel. Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging; wij laten u deze woning graag van binnen en buiten zien.



Binnenkijken
in de woning

Een blik achter de voordeur

Uw eigen woning verkopen?

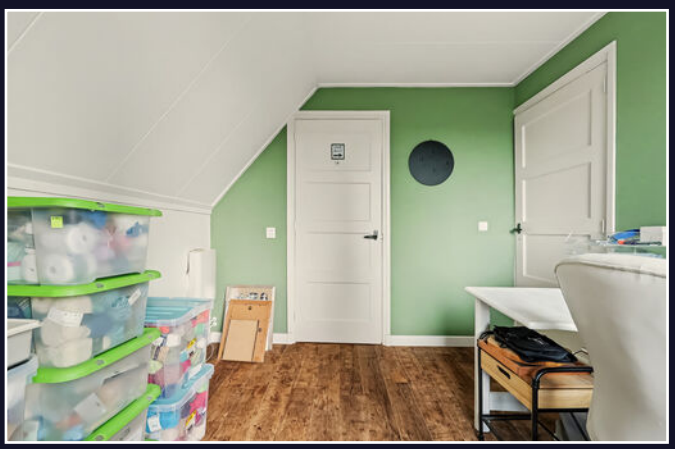
Vraag vrijblijvend advies

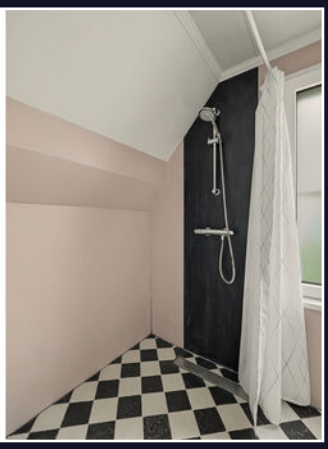
Miele
NUFIT

Rolfstone

Vragen?
Stel ze gerust.

Wij denken met u mee.





leef
geniet
leef
droom
lach

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
345147893	06-10-2026	02-10-2036

Deze woning heeft energielabel C

203,99 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

G	F	E	D	C	B	A ++++
	380	335	290	250	190	160

Isolatie van uw woning

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

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Elektrische boiler
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	4.676 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
156,43 kWh/m²

veel warmte verlies — weinig warmte verlies

104 doel: Standaard voor woningisolatie

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	44,15
Aandeel hernieuwbare energie [%]	13,4
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Stationsstraat 11
4421AK Kapelle

Bouwjaar
1946

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
139 m²

Energieadviseur
Viggo Kaaij

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Kapelle
Sectie	B
Perceel	2101

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 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.

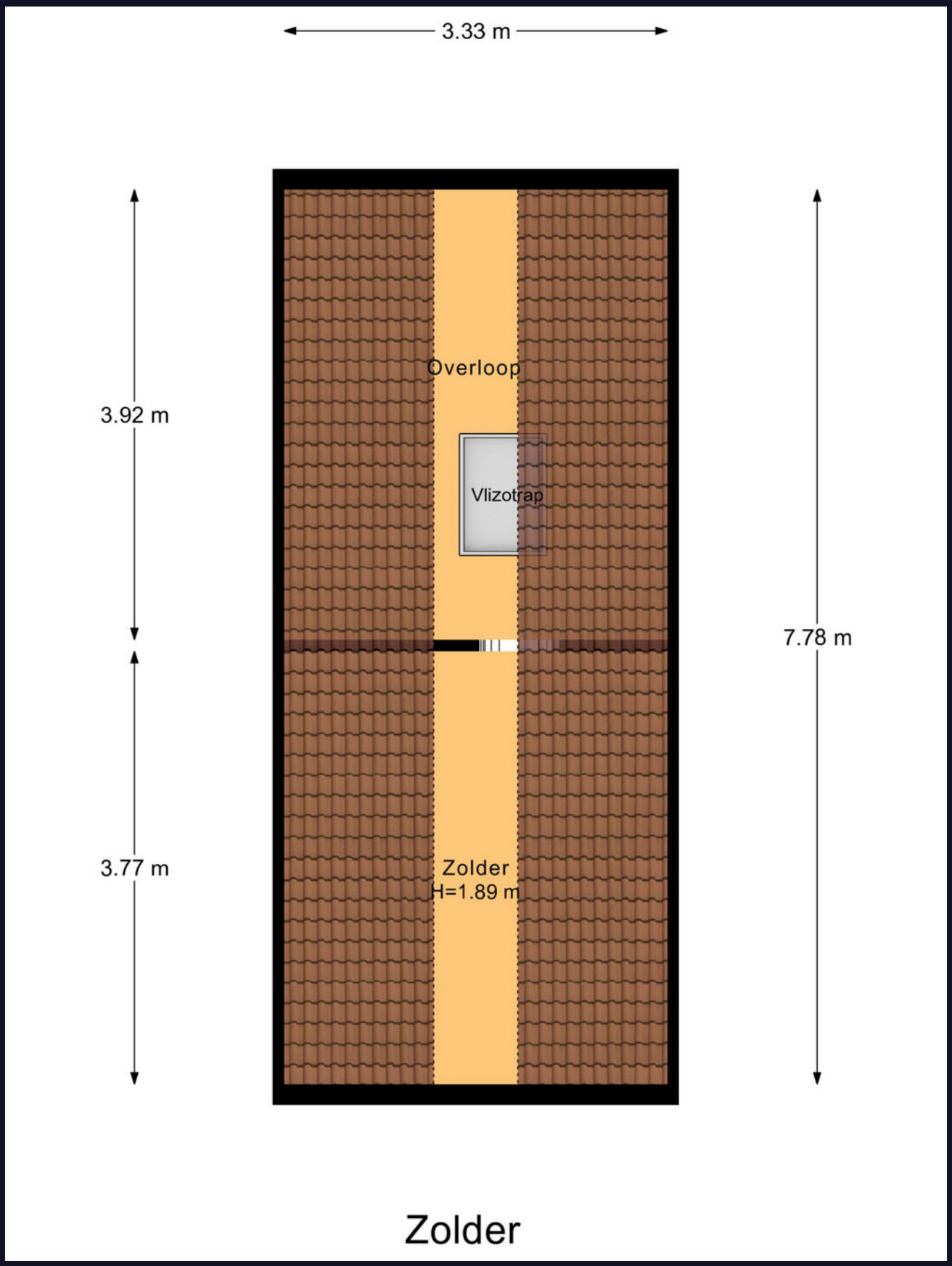
Plattegrond

Begane Grond

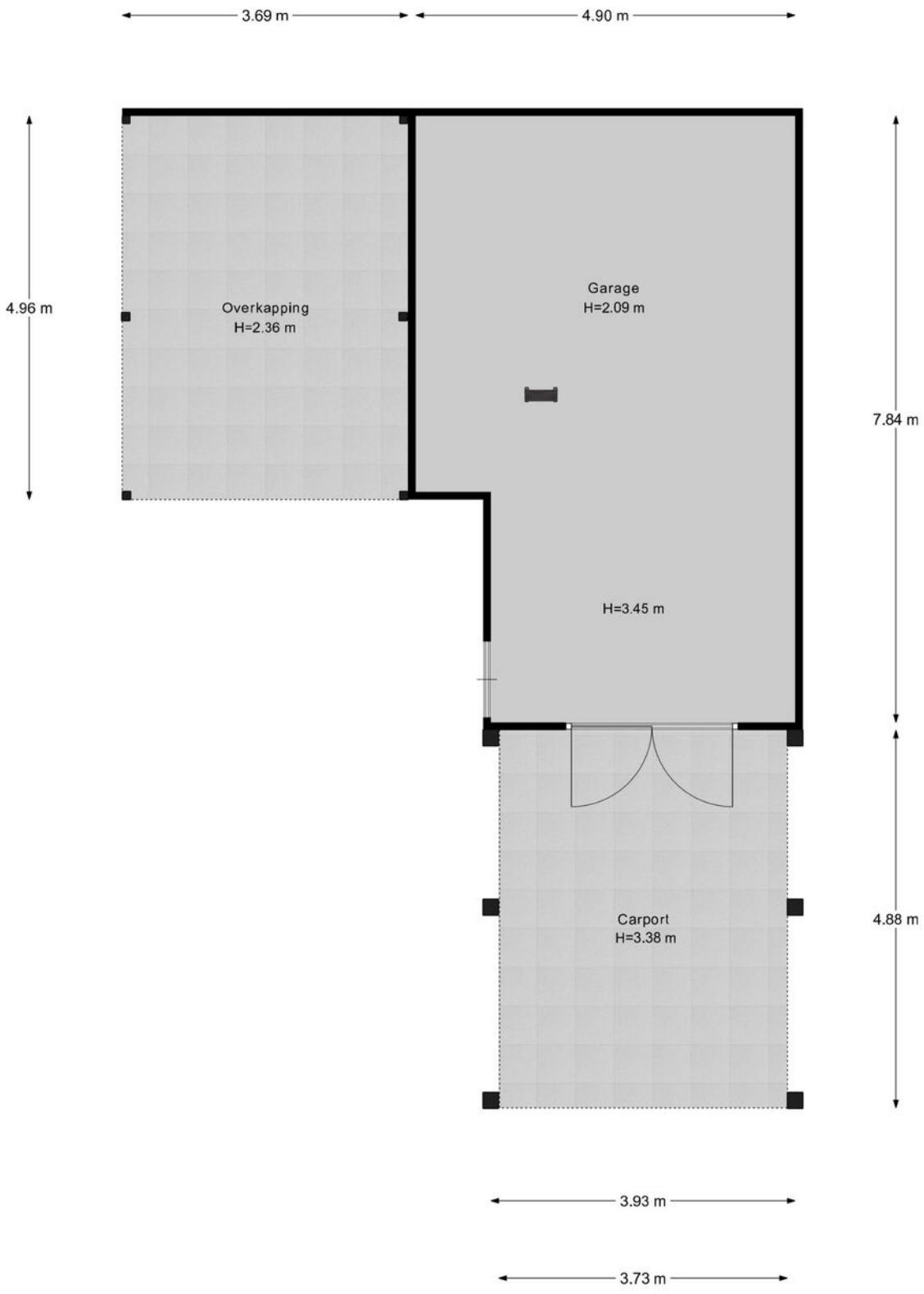
Plattegrond

1e Verdieping

Plattegrond

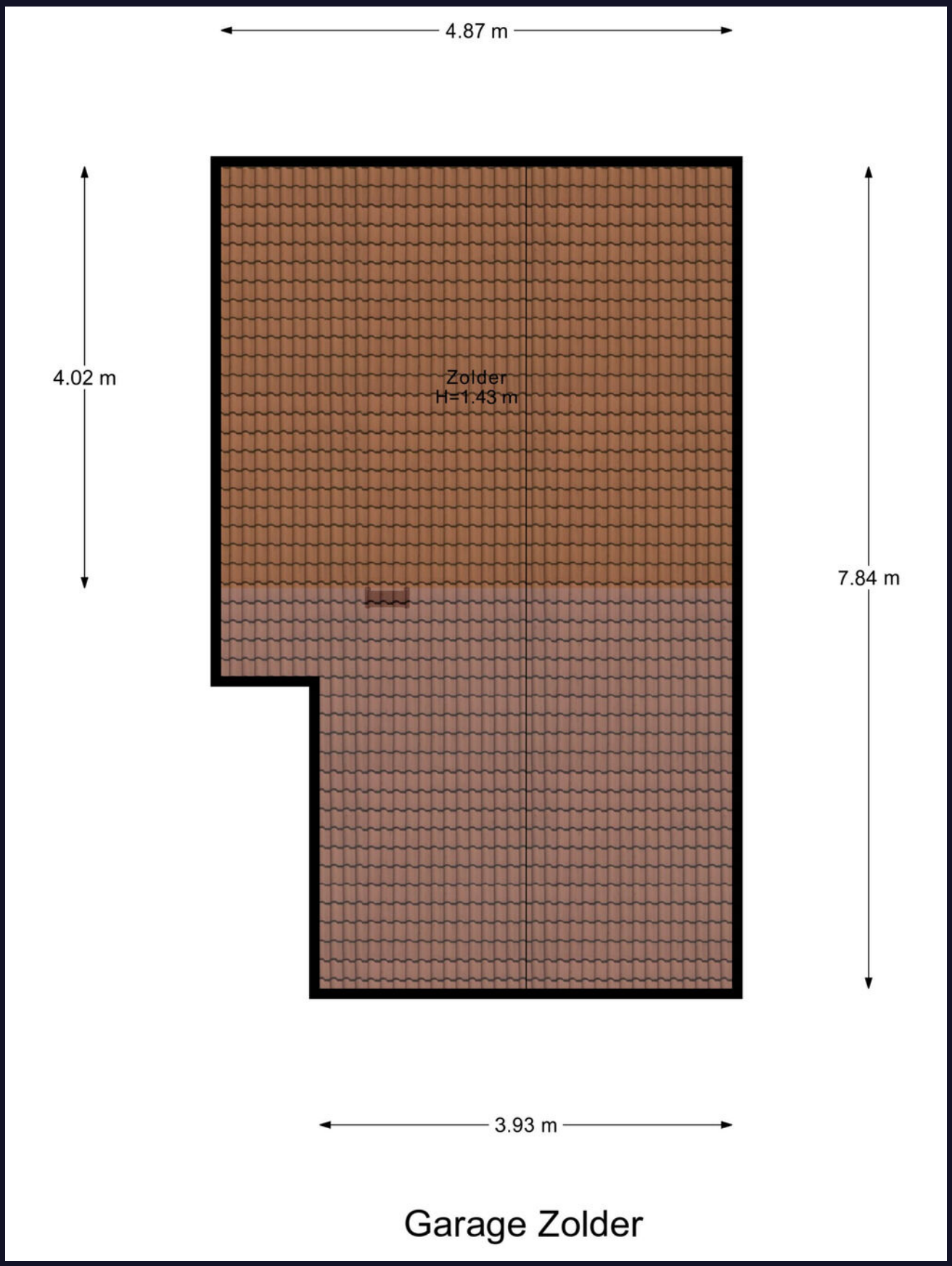


Plattegrond



Garage Begane Grond

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 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	
Buiten verlichting, verlichting onder overkapping en schuur	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Schappen in de bijkeuken en tussenruimte aanbouw, werkbank en schappen in schuur	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Rolluiken zijkant	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Pvc bijkeuken, keuken, hal en toilet	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Stoomdouche (cabine)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Sun shower	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Schutting, tuinpoort,	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Bewakingscamera		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Opslag voor stookhout.	x		
Overkapping in de tuin en carport	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.

Uw aantekeningen

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!

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