Betrokken en dichtbij

Kerkpolder 43 | Krabbendijke

Vraagprijs
€ 410.000 K.K.

Makelaardij De Groot
VAST EN GOED

makelaardijdegroot.nl

Welkom

Makelaardij de Groot de makelaar met vele voordelen en persoonlijke aandacht!

Een huis kopen of verkopen? Daarbij draait het natuurlijk niet alleen om geld, maar ook om uw (nieuwe) thuis. Makelaardij de Groot voelt dat als geen ander aan en staat garant voor persoonlijke begeleiding van een goede (ver)koop in een woningmarkt die continue in beweging is. Een aanpak die kopers en verkopers, gezien de positieve recensies, waarderen.

Persoonlijk betrokken makelaar

Bij Makelaardij de Groot vinden (ver)kopers – van kennismaking tot en met sleuteloverdracht – één vast aanspreekpunt: persoonlijk betrokken en optimaal bereikbaar, ook buiten kantoortijden. Met actuele kennis van de woningmarkt weet makelaar Aart de Groot bij zowel koop als verkoop altijd in te zetten op een goede prijs, maar als gezegd draait het niet alleen om geld.

Aantrekkelijk woningaanbod

Het woningaanbod is divers, wie snel en goed wil verkopen moet echt alles uit de kast halen om op te vallen. Met de juiste zorg uw woning presenteren zorg ik dat uw woning er echt uitspringt. De eerste indruk moet goed zijn en potentiële kopers het gevoel geven dat uw woning hun droomhuis kan zijn. Makelaardij de Groot gaat altijd voor het goede gevoel bij zowel kopers als verkopers.

De voordelen van Makelaardij de Groot

- Persoonlijke begeleiding, van kennismaking tot en met sleuteloverdracht
- Een vast aanspreekpunt
- Scherpe tarieven
- Aangesloten bij branche-organistie VBO
- Betrokken en dichtbij

Kenmerken

Woonoppervlakte
131 m²

Perceeloppervlakte
246 m²

Inhoud
453 m³

Bouwjaar
1987

Aantal kamers
6 waarvan 5 slaapkamers

Energielabel
C

Omschrijving

Verrassend ruime woning met eigen oprit

Aan de Kerkpolder 43 in Krabbendijke staat deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning uit 1987. De woning beschikt over circa 131 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 246 m². Met een sfeervolle woonkamer, een landelijke keuken en vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond, biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. Ook buiten is het prettig thuiskomen, met een eigen oprit en een verzorgd aangelegde achtertuin met tuinhuis.
De woning heeft energielabel C en is voorzien van 12 zonnepanelen, die in 2022 zijn geïnstalleerd met optimizers en een SolarEdge-omvormer. Daarnaast zorgen de pelletkachel en de vloerverwarming in de keuken en badkamer voor extra comfort.

Begane grond
Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met de meterkast, de toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.
De woonkamer heeft een prettige indeling met een zithoek aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde. De grote ramen zorgen voor veel daglicht en bieden zicht op de voortuin en de straat. De pelletkachel maakt de zithoek extra sfeervol op koudere dagen. De schoorsteen is in 2026 nog gereinigd.
Aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een grote eettafel, een fijne plek om samen te eten of uitgebreid na te tafelen. Vanuit het eetgedeelte is de achtertuin direct bereikbaar.

Aansluitend ligt de keuken, die met de lichte paneelfronten en het donkere werkblad een landelijke uitstraling heeft. De praktische U-opstelling biedt veel werkruimte en voldoende kasten en laden om keukenspullen netjes op te bergen. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een ruime oven, een afzuigkap en een vaatwasser.

Dankzij de ramen aan twee zijden valt er prettig daglicht binnen en heb je tijdens het koken zicht op de tuin. De donkere tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. Via de buitendeur stap je rechtstreeks het terras op, handig wanneer je buiten wilt eten.
Een mooie aanvulling is de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer is bereikbaar vanuit het eetgedeelte en kan uiteraard ook worden ingericht als werk- of hobbykamer. Vanuit deze ruimte bereik je de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een extra spoelbak, een werkblad en een ruime kastwand. De bijkeuken heeft eveneens een buitendeur naar de tuin.

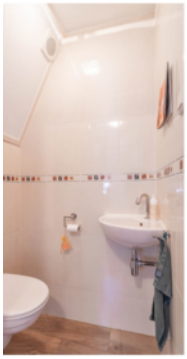
Omschrijving

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers verschillen in grootte en bieden mogelijkheden voor slapen, werken of een kinderkamer. De dakkapellen aan de voor- en achterzijde zorgen voor extra ruimte en lichtinval. Deze zijn circa twee jaar geleden vernieuwd.
De badkamer is voorzien van een douche, een wastafelmeubel, een toilet en een handdoekradiator. Het dakraam zorgt voor natuurlijk daglicht en de vloerverwarming maakt de ruimte extra comfortabel.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een overloop en de vijfde slaapkamer. Het dakraam zorgt voor natuurlijk daglicht en achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Deze kamer kan uiteraard ook als werk- of hobbykamer worden gebruikt.
Buiten
Aan de voorzijde ligt een verzorgde tuin met diverse beplanting. De oprit naast de woning biedt gelegenheid om op eigen terrein te parkeren.
De achtertuin is grotendeels bestraat en wordt afgewisseld met borders en klimplanten. Er zijn verschillende plekken om een zitje te maken, zowel direct bij de woning als verder achterin de tuin. Zo is er ruimte om buiten te eten, bezoek te ontvangen of rustig van het buitenleven te genieten. De tuin is ook buitenom bereikbaar.
Achter in de tuin staat een vrijstaand houten tuinhuis van circa 12 m². Dankzij de dubbele deuren is dit een praktische berging voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en tuinmeubilair.

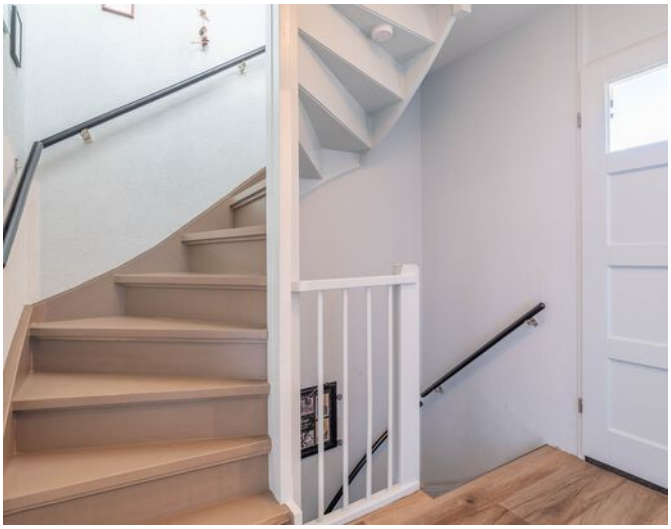
Omgeving
De woning ligt aan een straat met bomen en groenstroken in Krabbendijke. Voor de dagelijkse boodschappen kun je in het dorp terecht en er zijn verschillende basisscholen aanwezig. Het Calvijn College bevindt zich aan dezelfde straat. Ook beschikt Krabbendijke over een eigen treinstation.
Een verrassend ruime woning met vijf slaapkamers, een praktische indeling en een fijne buitenruimte. Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

ORIGINEEL



Wie als vriend
hier binnen gaat,
Komt nooit te
vroeg maar
steeds te laat

EXPECT
NOTHING.



RONALDO
7
RONALDO

Locatie

Zeeuwse lijn
Oostdijk
Maagspolderweg
Westelijke Parallelweg
Bolwerk
Oude Rijksweg
Oude Rijksweg
Zeeuwse lijn
Spoorlaan
Noordweg
Krabbendijke
Roelshoek
Oosterschelde
Oosterschelde
A58
Oude Rijksweg
Oostweg
Meiboom
N289
Oude Rijksweg
Oude Rijksweg
Oude Rijksweg
Zeeuwse lijn
Stationsbuurt
Rilland-Bath
Zuidweg
Plasseweg
Gawege
A58
© OpenStreetMap contributors

Westelijke Parallelweg
Calvijn College
d'Ouwe Veiling
VV Krabbendijke
Noorddijk
Zeeuwse lijn
Spoorlaan
Krabbendijke
Roelshoek
Roelshoekweg
Noordschans
Pietermanskreek
Nieulandestraat
Morlodestraat
Morlodehof
Noordweg
Parallelweg
Willem Kosterlaan
Nieulandestraat
Poststraat
Hinkelingestraat
Zeeuwse lijn
Parallelweg
Dorpsstraat
Calvijn College
Krabbendijke
Scoudestraat
Wilhelminastraat
Doelstraat
Westhof
Aalbessestraat
Dorpsstraat
Kerkpolder
Drie Minuten
Ter Doest
Oostpolder
Johan Willem Frisostraat
Meekrap
Meestoof
Oostpolder
Zeeuwse lijn
Meiboom
Oostweg
Oostpolderweg
Oostpolderweg
N289
Oude Rijksweg
N289
© OpenStreetMap contributors

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Kerkpolder 43, 4413GA Krabbendijke Referentie: 01a0a436-9b2e-79e3-a1b2-24439920a8cd

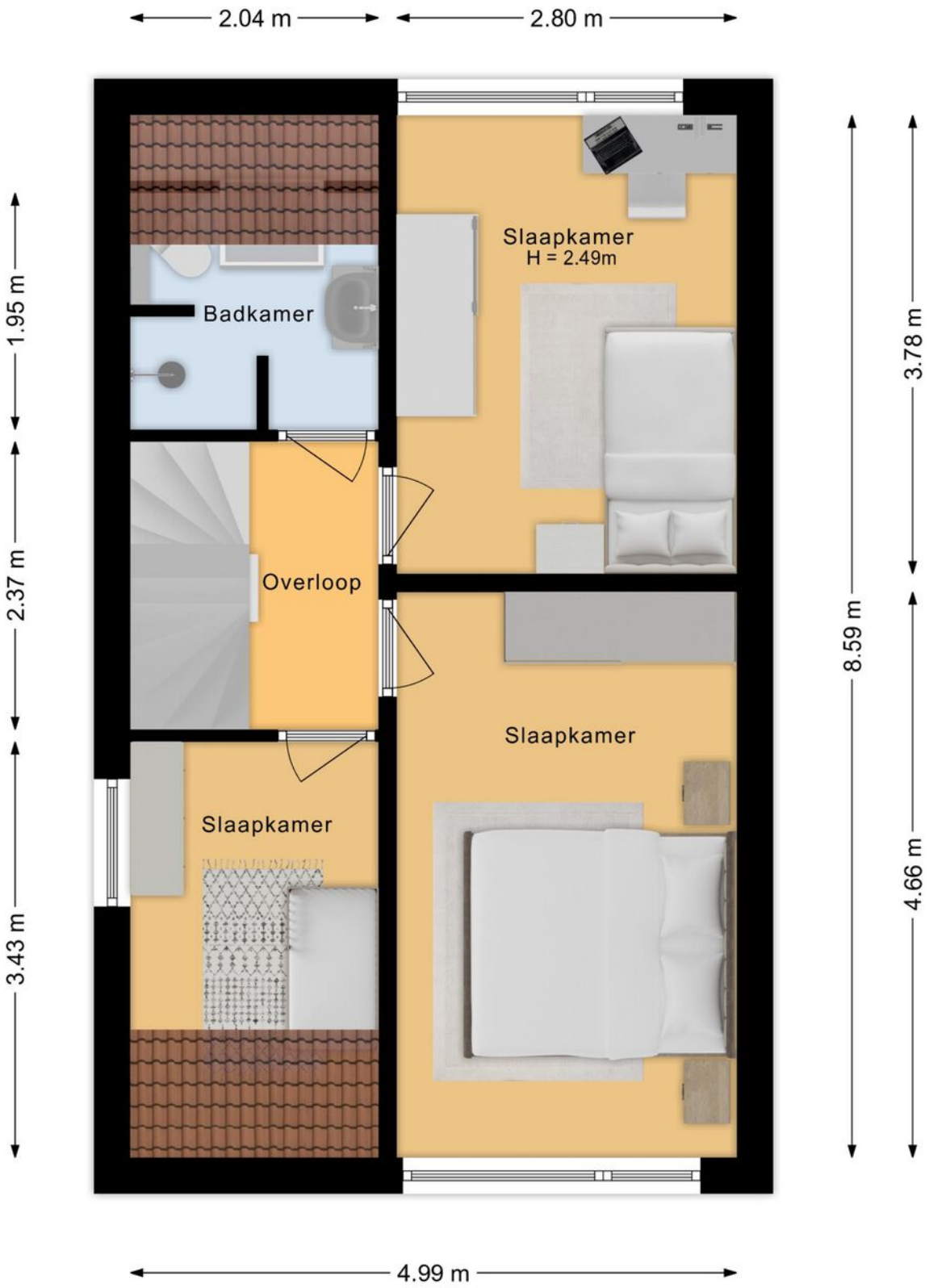
4438	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Krabbendijke
43	Huisnummer	Gemeentecode:	KBD00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4438
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	246
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 15-09-2026 om 10:37.**

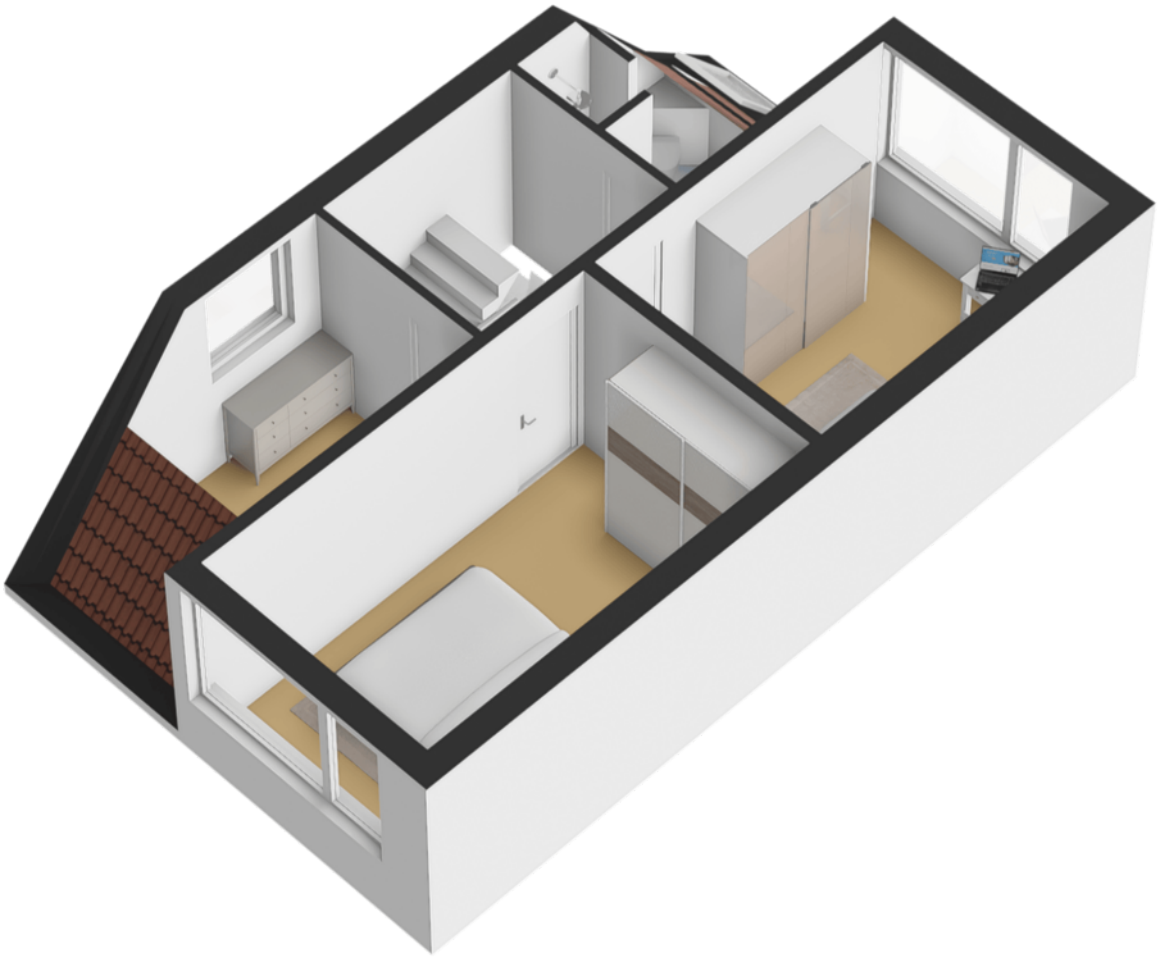
Plattegrond

Plattegrond

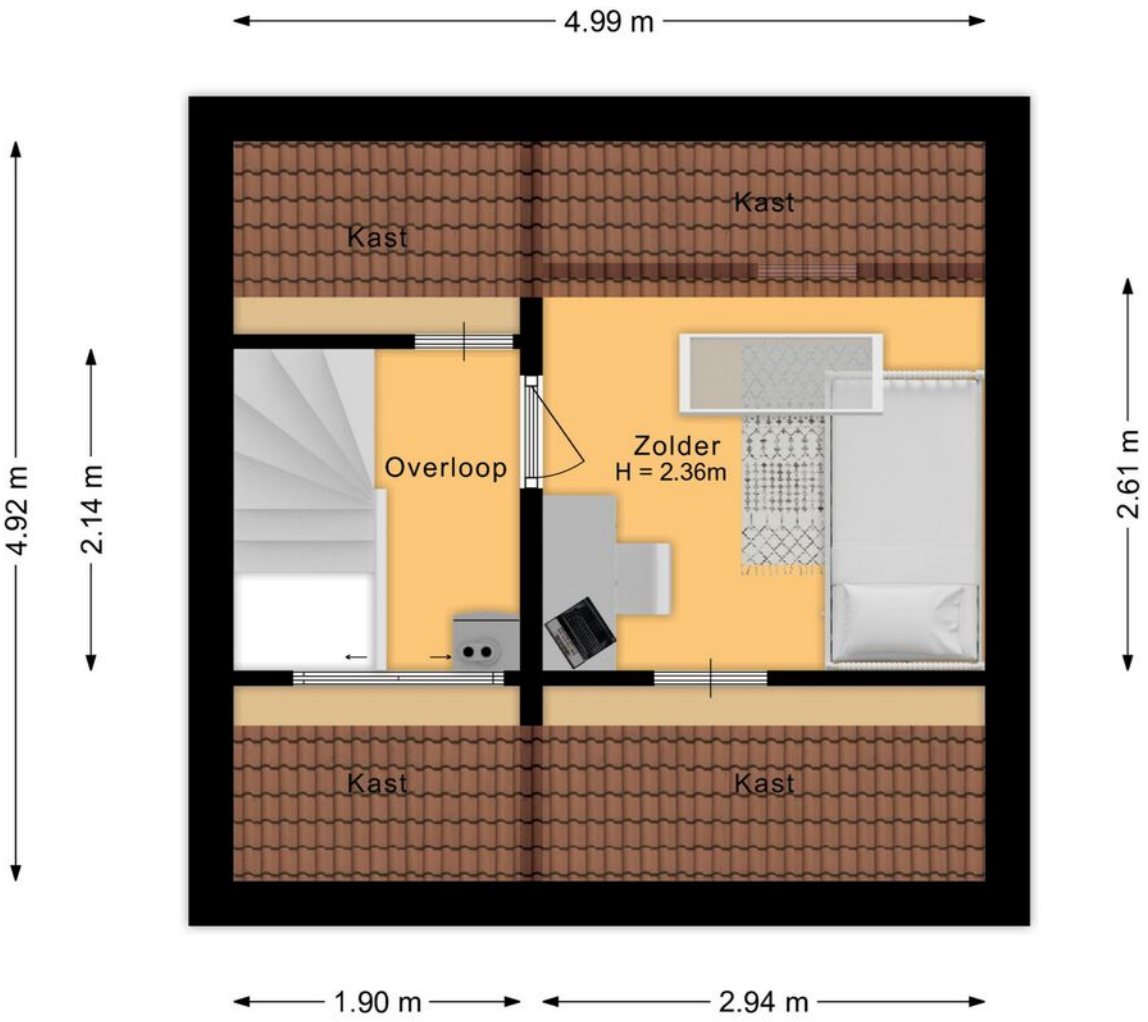
Plattegrond



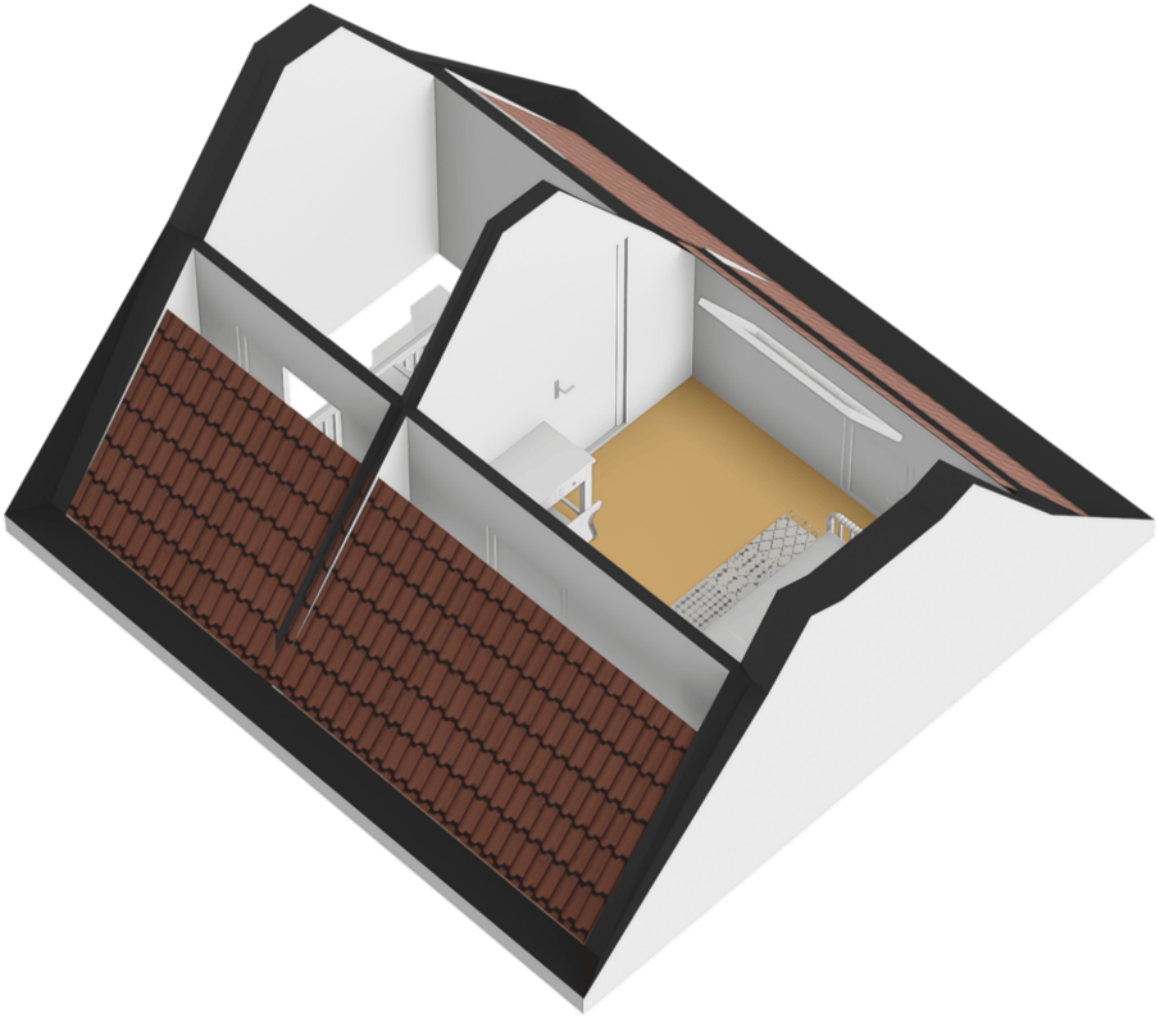
Plattegrond



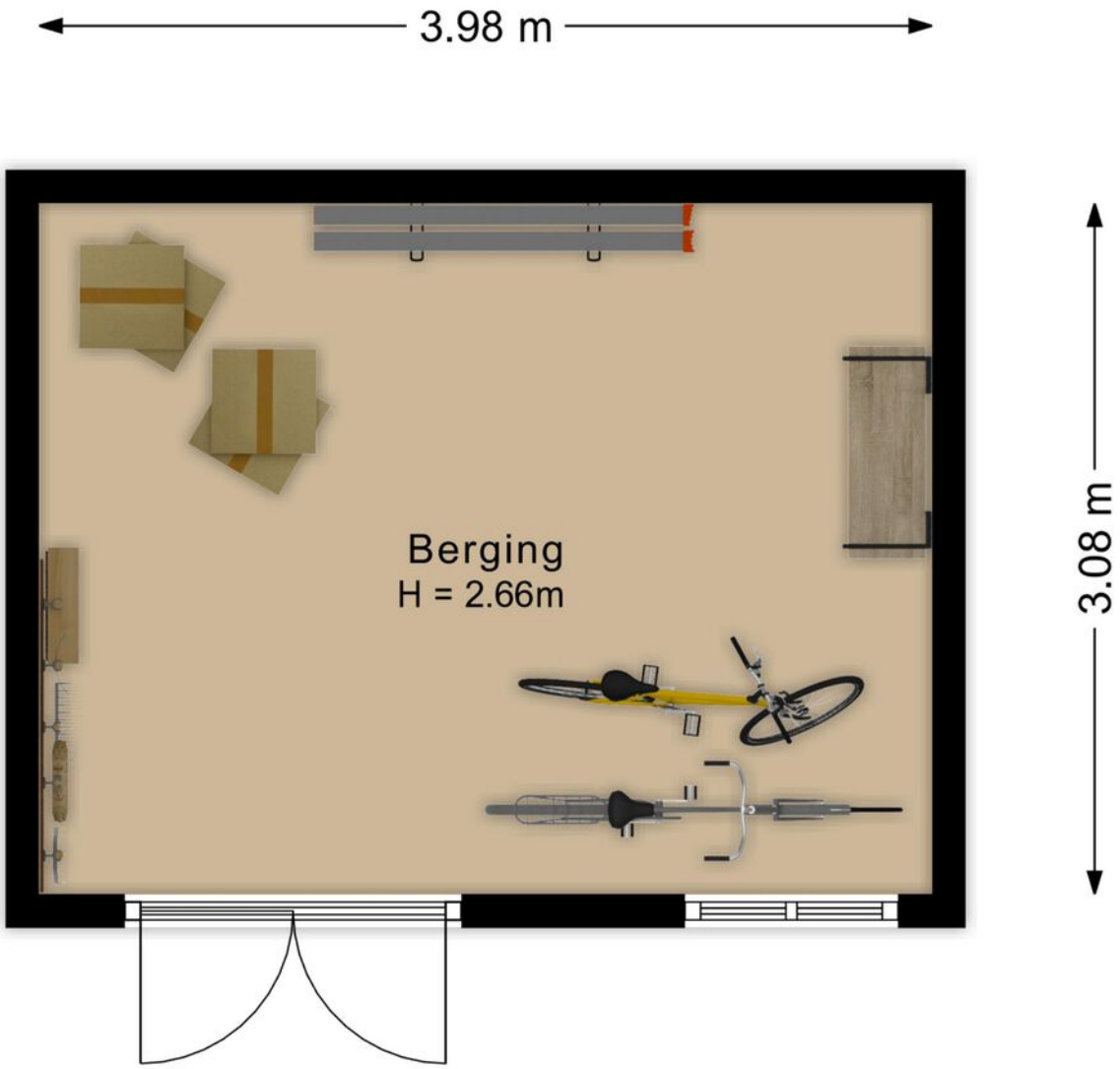
Plattegrond



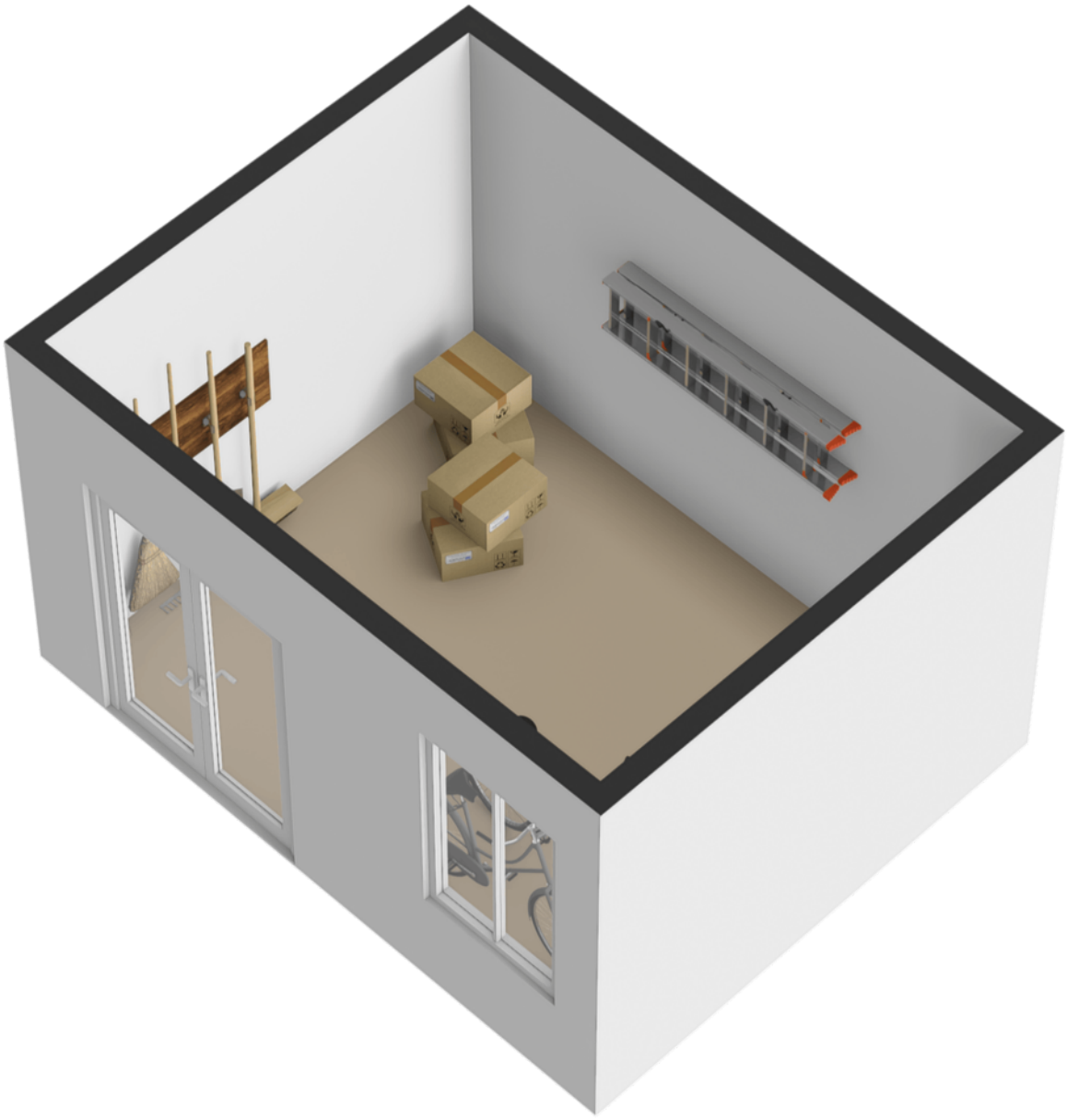
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Plattegrond

Over ons

Mag ik mij even voorstellen?
Mijn naam is **Aart de Groot,** sinds 2001 werkzaam in het makelaars vak. Eerst in Rotterdam en nu in Yerseke, waar mijn gezin en ik sinds 6 jaar wonen. Wij runnen hier een pluimvee bedrijf, en dat is een prachtig beroep! Maar toch begon ik mijn ”oude“ beroep te missen. Vandaar de keuze om weer als makelaar aan de slag te gaan!

Heeft u een leuke woning gezien? Of bent u benieuwd wat uw woning waard is?
Bel ons dan gerust voor een kop koffie.

Iedere klant en iedere woning is voor mij weer uniek. Mijn doel is bereikt als u als klant het gevoel heeft serieus en goed geholpen te zijn. Het opmaken van dé perfecte brochure, is hier een essentieel onderdeel van. Daarnaast ben ik als aan- en verkoopmakelaar i.o. ook actief in de regio Dordrecht en omstreken.

Bijna de helft van mijn leven ben ik actief in de makelaardij, in de bestaande bouw en nieuwbouw. Samen met u ga ik voor een goed resultaat met een persoonlijke benadering en vrolijke glimlach.

Barbera Furster

Over ons

Hallo, ik ben **Ernst,** 23 jaar en sinds 1 februari 2025 begonnen bij Makelaardij de Groot als assistent-makelaar.
Ik kijk er naar uit om mensen te helpen bij het vinden bij hun droomwoning en te ondersteunen bij de aan- of verkoop van een woning. Wat mij het meest aanspreekt bij het werken in de makelaardij is het persoonlijk contact met mensen bij een belangrijke stap in hun leven.
Ik sta graag voor u klaar om uw woonwensen waar te maken!

Ernst de Groot

Hallo! Ik ben **Melissa**, 19 jaar oud en dochter van Aart.
Ik ben gecertificeerd vastgoedfotograaf en kom dus graag bij u langs om uw huis zo mooi mogelijk vast te leggen voor de verkoop!
Ik vind het fijn om de klanten zo goed mogelijk te helpen met het presenteren van hun woning.

Het is niet zo maar wat om je woning op Funda te zien!”

Wat is de volgende stap?

Wij willen u graag informeren over de volgende stappen in het proces van de aan-/ en verkoop.

Stap 1: Voor de bezichtiging
Als u van plan bent om van uw huidige woning naar een nieuwe woning te verhuizen, bieden wij u kosteloos een waardebepaling van uw huidige woning aan. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Stap 2: Na de bezichtiging
Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2! Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Stap 3: Doen van een bod op de woning
Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

Let op! Biedingen moeten worden ingediend via onze website www.makelaardijdegroot.nl. U dient via de button, rechtsonder op de pagina te klikken en de woning te selecteren waarop u het bod wilt uitbrengen. Meer informatie over het biedingsproces 'Eerlijk bieden' treft u aan in de verkoopbrochure.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.

Stap 4: Koopovereenkomst
Het ondertekenen van de koopovereenkomst
Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt. Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.

Stap 5: Financiering
Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.

Stap 6: Inspectie en sleuteloverdracht
Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

Eerlijk Bieden

Per 1 januari 2023 moeten makelaars verplicht gebruik maken van een biedlogboek. Dit houdt in dat u als koper inzicht krijgt in de eerdere biedingen. Met als doel meer transparantie te bieden gedurende het gehele koopproces en het vertrouwen in het koopproces te verhogen. Dat is in de eerste plaats voor u als koper een fijn idee. Lees hier alles wat u verder moet weten over het biedlogboek.

Wat staat er in een biedlogboek?
In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden. Om te beginnen worden alle biedingen (geanonimiseerd) getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuiswensen in te zien. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond.

Wat is een biedlogboek?
Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren.

Hoe werkt het biedlogboek?
De data voor het logboek wordt automatisch verzameld in een onafhankelijk biedsysteem. Wanneer een bod ingezonden is, worden de persoonsgegevens geanonimiseerd en krijgen alle kandidaten een unieke Gebruikers-ID. Naast de contactgegevens worden alle details van het bod en de acties van een makelaar gelogd.

Na afloop wordt dit overzicht gedeeld met alle betrokkenen. Doordat alle acties binnen het verkoopsysteem automatisch gelogd worden, is er geen ruimte meer voor aanpassingen door derden. Op deze manier verhinderen wij dat er door partijen gesjoemeld kan worden met de data.

Om het logboek echt sluitend te krijgen worden er audits uitgevoerd per dossier. Mochten er ondanks de automatisering toch problemen voordoen, dan worden deze automatisch of handmatig gedetecteerd tijden de audits. Heb je zelf als consument vragen over het verloop van een proces, dan kan je uiteraard ook altijd bij Eerlijk Bieden terecht.

Wanneer wordt het biedlogboek gedeeld?
Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is. Dit kan zijn na de drie dagen wettelijke bedenktijd, of na het verstrijken van de voorbehouden als deze zijn opgenomen in het winnende bod.

Vragen? Neem gerust contact met ons op via support@eerlijkbieden.nl of via telefoonnummer 085-0805525.

Eerlijk Bieden

WIJ DOEN NÉT DAT STAPJE EXTRA VOOR U

Aantekeningen

Ook verkopen?

Onze diensten: Verkoop • Aankoop • Taxatie

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

Makelaardij De Groot
VAST EN GOED

Volg ons op

makelaardijdegroot.nl