Kooijman
MAKELAARDIJ

Trotse partner van de Neeskens Groep



Vraagprijs
€ 359.000,- k.k.

Zuidstraat 12
Ouwerkerk

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

Kooijman Makelaardij

Trotse partner van de Neeskens Groep

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 Kooijman Makelaardij

Team Kooijman

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



Woonoppervlakte	Slaapkamers
88 m²	**2**

Perceeloppervlakte	Bouwjaar
187 m²	**1987**

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Verwarming	Cv ketel
Merk	Vaillant
Bouwjaar	2014
Tuin	Achtertuin
Ligging	Noordwest

Isolatie

Dakisolatie	Ja
Muurisolatie	Ja
Dubbel glas	Ja

Energielabel	C
Staat onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Staat onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Dak woning	Pannen

Schuur/berging

Garage type	Vrijstaand steen
Berging	Aangebouwd steen
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein

Vraagprijs

€ 389.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Karakteristieke woning met grote garage in Ouwerkerk!

Aan de Zuidstraat 12 mogen wij, namens onze opdrachtgever, deze unieke woning aanbieden. Er wordt snel gesproken over karakter en charme, maar in het geval van deze woning is dat volledig terecht. Achter de karakteristieke gevel met de donkergroene luiken gaat een verrassende woning schuil, met zowel binnen als buiten veel ruimte. Deze woning onderscheid zich onder andere door de ruimte tuin met eigen achterom en de grote garage, die, verdeeld over twee verdiepingen, veel opbergruimte biedt. Achter de woning bevinden zich meerdere parkeerplekken, met daarachter een mooi hertenkamp met allerlei dieren. Een leuk uitzicht en een karakteristieke ligging komen hier dus naadloos samen!

Woningindeling

U betreedt de woning via de deur aan de voorzijde van de woning, waarna u binnenkomt in de hal. De hal biedt toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer springt direct in het oog door de speelse hoogteverschillen en de karakteristieke elementen, waaronder de houten balken en de stenen schouw met houtkachel. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een gezellige eethoek en loopt direct over in de open keuken. Tevens is er vanuit de woonkamer nog een extra kamer te bereiken, welke uitstekend dienst kan doen als kantoor of bibliotheek.

De keuken is opgesteld in een hoekopstelling en biedt veel ruimte, voor zowel het opbergen van spullen als praktische werkruimte. Door de open verbinding met de woonkamer en de vele natuurlijke lichtinval, voelt de ruimte erg prettig en sfeervol aan.

Vanuit de keuken is de aparte bijkeuken te betreden, waar de witgoed-aansluitingen zitten en ruimte is voor een aparte koel-vries combinatie. Tevens is er vanuit de bijkeuken toegang tot het terras, de garage en de achtertuin.

Vanuit de overloop op de eerste verdieping zijn een tweetal slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Dankzij de dakkapellen is hier extra ruimte gecreëerd, zodat de kamers geschikt zijn voor meerdere doeleinden. De grootste slaapkamer beschikt over geïntegreerde kastruimte, wat erg praktisch is. De overloop zelf is eveneens ruim van formaat, zodat u hier met een slimme indeling nog een andere functie aan kan toebedelen.

De badkamer is zeer compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, toilet en een ruime douche.

Tuin

De tuin is er eentje om spontaan verliefd op te worden! Het begint bij de speelse indeling en de verschillen in hoogte, wat de tuin een unieke uitstraling geeft. Vanuit de woning betreedt u het grote dakterras, waar moeiteloos een tuinset past zodat u heerlijk kunt genieten van de rust en het uitzicht. Vanaf 10.00 uur 's-morgens heeft u al zon in de tuin. Ook is vanaf het terras de bovenste verdieping van de garage te bereiken.

Wanneer u naar beneden loopt, treft u wederom een speels en mooi ingericht geheel. De tuin is te betreden via een tweetal trappen en biedt ruimte om nog een zitplek of terras te creëren. Vanuit de tuin heeft u toegang tot het benedengedeelte van de garage, die veel bergruimte biedt en eventueel plaats voor uw auto. De garage is te betreden via

Indeling

een elektrisch bedienbare roldeur, gemak dient de mens!

Ook is de achtergelegen straat via een poort te bereiken, waar u ook nog auto's kunt parkeren. Hieraan grenst de weide, waar u vanaf het terras een prachtig uitzicht op heeft.

Bijzonderheden

- Karakteristieke woning met oude elementen
- Unieke tuin met terras
- Grote garage met toegang via de achtergelegen straat
- Achterom aanwezig
- Rustige ligging en fijn uitzicht op de achtergelegen weide

Bent u benieuwd naar het karakter en de speels ligging van deze woning? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging!





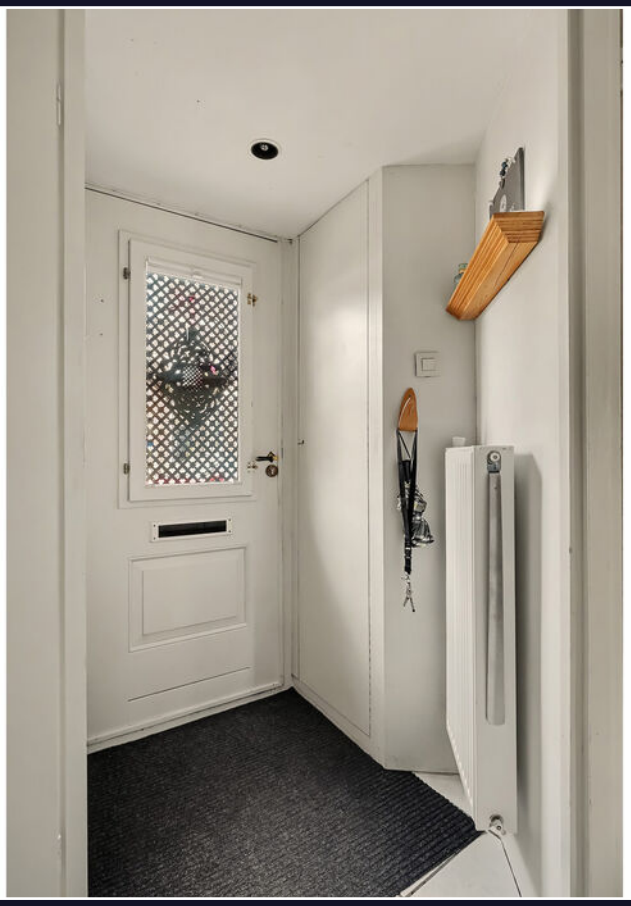


Binnenkijken
in de woning

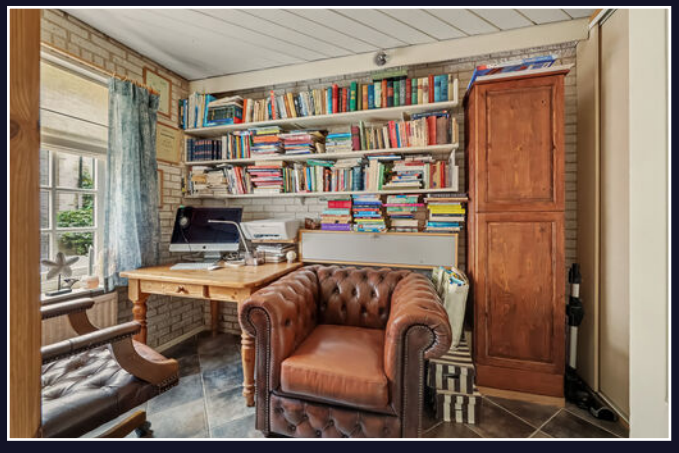














Een blik achter de voordeur







Uw eigen woning verkopen?

Vraag vrijblijvend advies

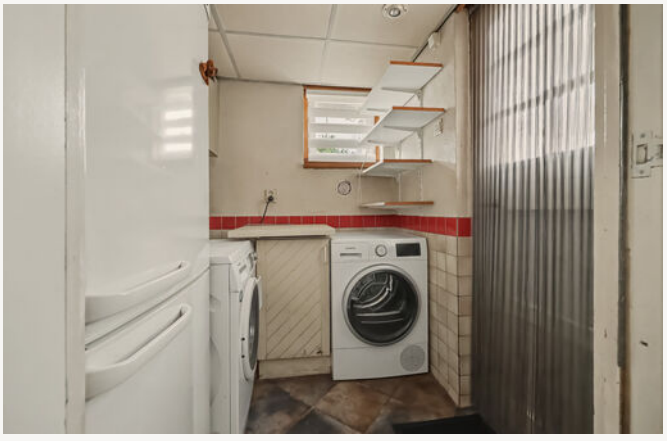
































Vragen?
Stel ze gerust.

Wij denken met
u mee.



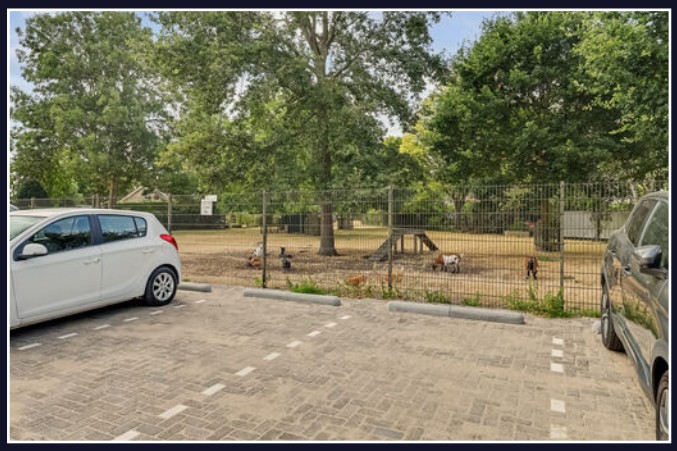


















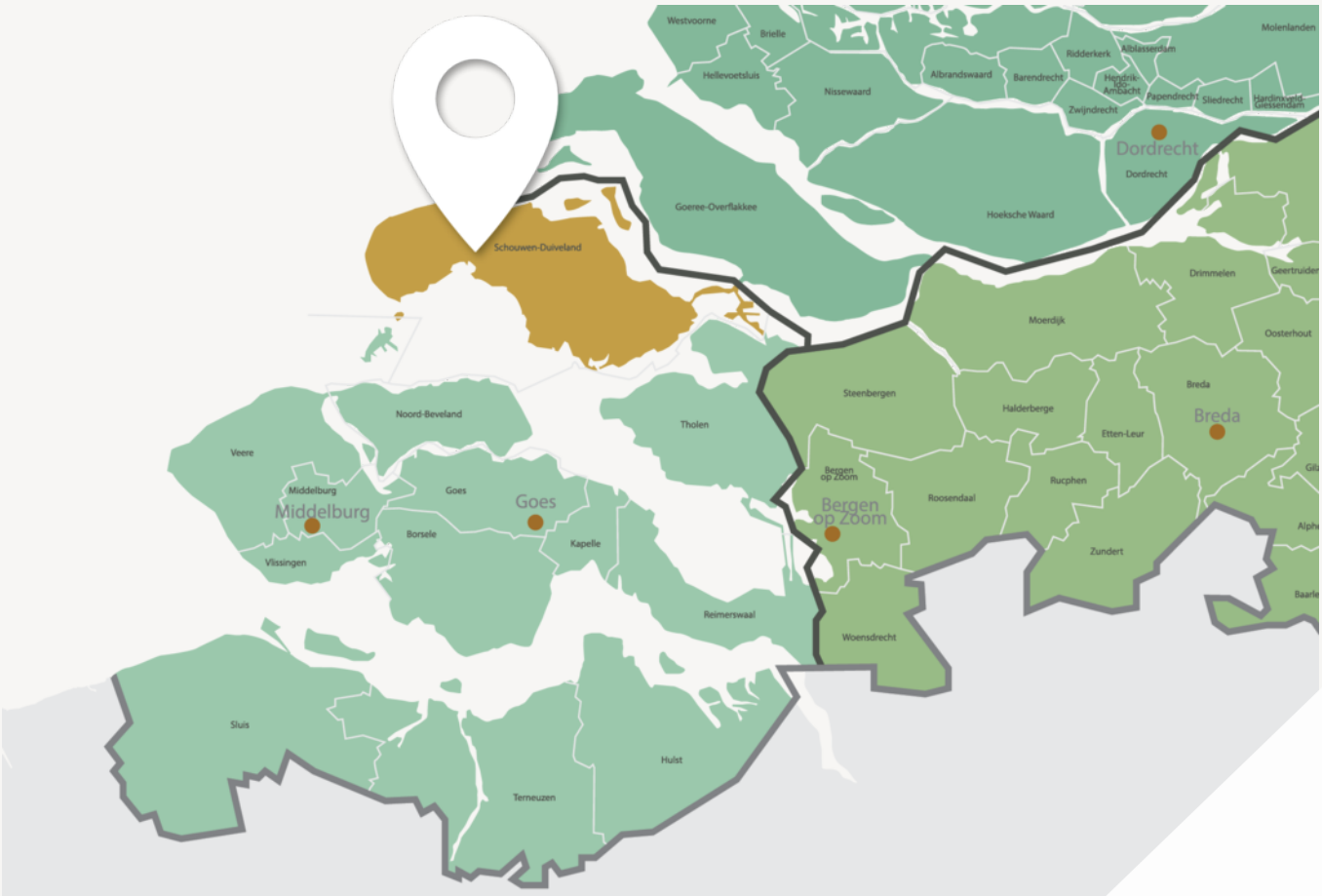


Gemeente Schouwen - Duiveland



De zee is nooit ver weg, net als de bossen, duinen en uitgestrekte polders die uitnodigen tot wandelen, fietsen of gewoon even niks. Dit is Zeeland op z'n mooist; rauw, puur en verrassend rijk aan historie.

De dorpen zijn hecht en gastvrij, met een sterke gemeenschapszin. En dan is er natuurlijk Zierikzee: een stad met een middeleeuws hart, gezellige horeca en alle dagelijkse voorzieningen.



Wonen waar anderen vakantie vieren



Zee dichtbij, stad nooit ver weg

Hier wonen betekent: uitzicht op de sterrenhemel zonder lichtvervuiling. Frisse lucht die écht naar zee ruikt. En weten dat u op een plek leeft die nergens anders bestaat. Schouwen-Duiveland is het enige eiland van Zeeland dat nog echt als eiland aanvoelt, zonder massa, mét karakter. Of u nu kiest voor een huis in een van de authentieke dorpen of een plekje aan de kust: u woont in het hart van de natuur, met de wereld nooit ver weg.

Wie houdt van water zit hier sowieso goed. Of u nu gaat zeilen op het Grevelingenmeer, een frisse duik neemt aan de Noordzeekust of liever droog blijft op de kade met een verse vis, het water is altijd dichtbij.

Ook praktisch is Schouwen-Duiveland aantrekkelijk: de Randstad is bereikbaar, zonder dat u de drukte dagelijks hoeft te voelen. Hier vindt u de rust van een eiland, maar niet het isolement.

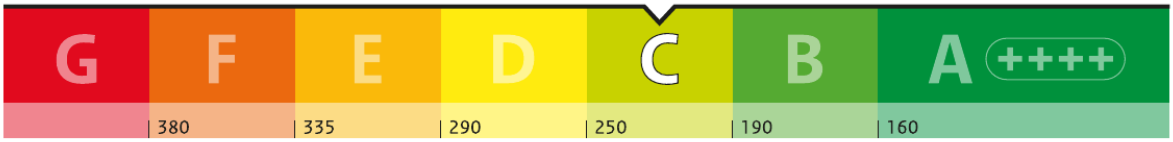
Energielabel

Energielabel woningen

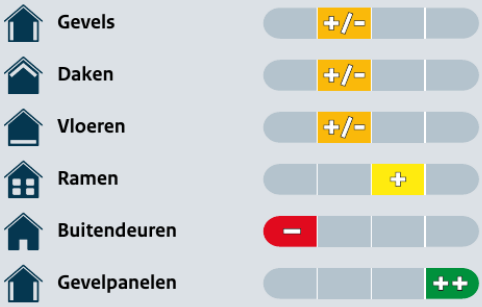
Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
916536920	22-07-2026	22-07-2036

Deze woning heeft energielabel C

207,02 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

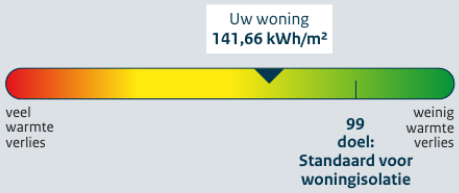


Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	45,11
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Zuidstraat 12
4305AB Ouwerkerk

Bouwjaar
1987

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
94 m²



Energieadviseur
V Kaaij

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

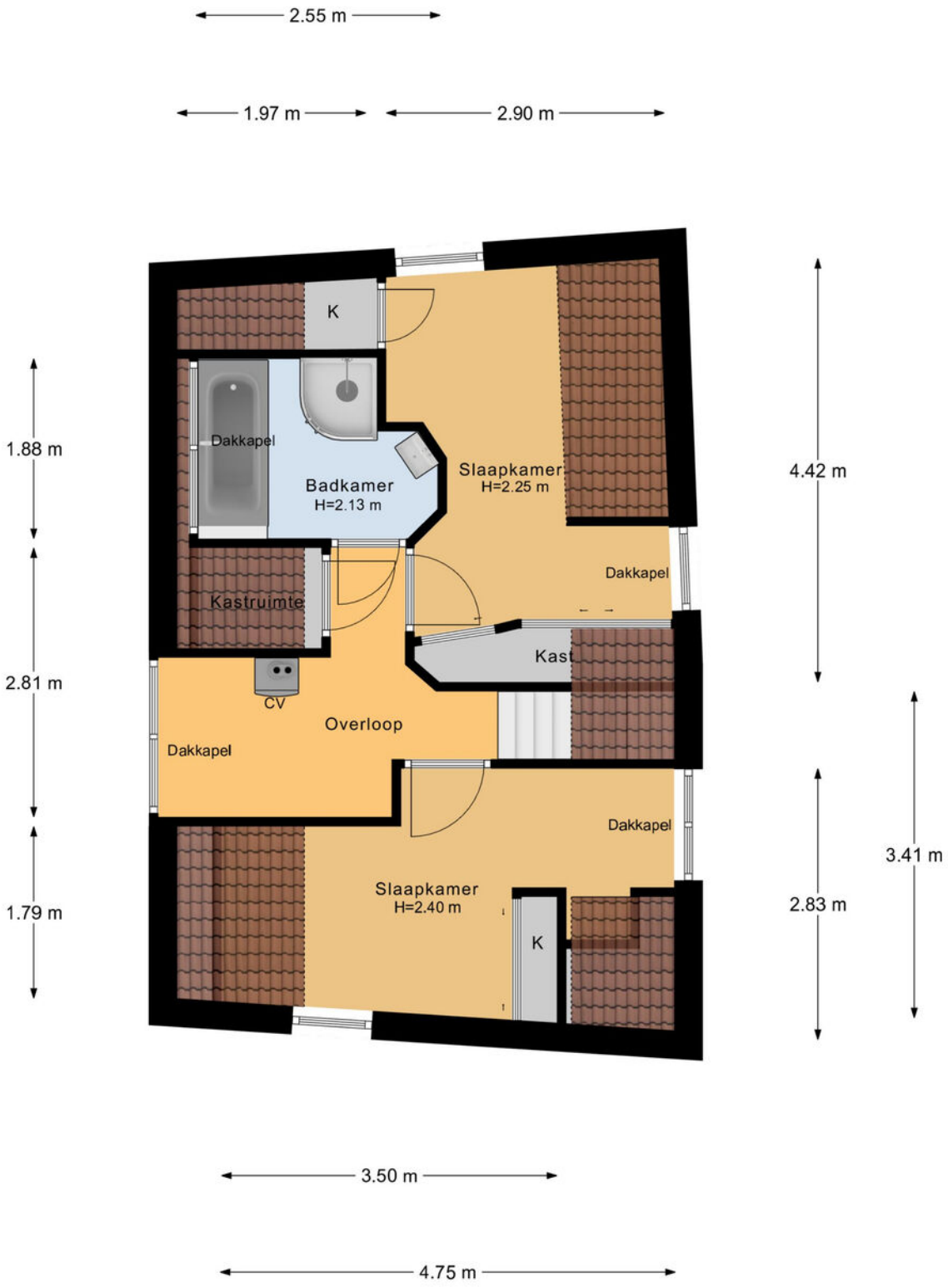
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Duiveland
Sectie	D
Perceel	382

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



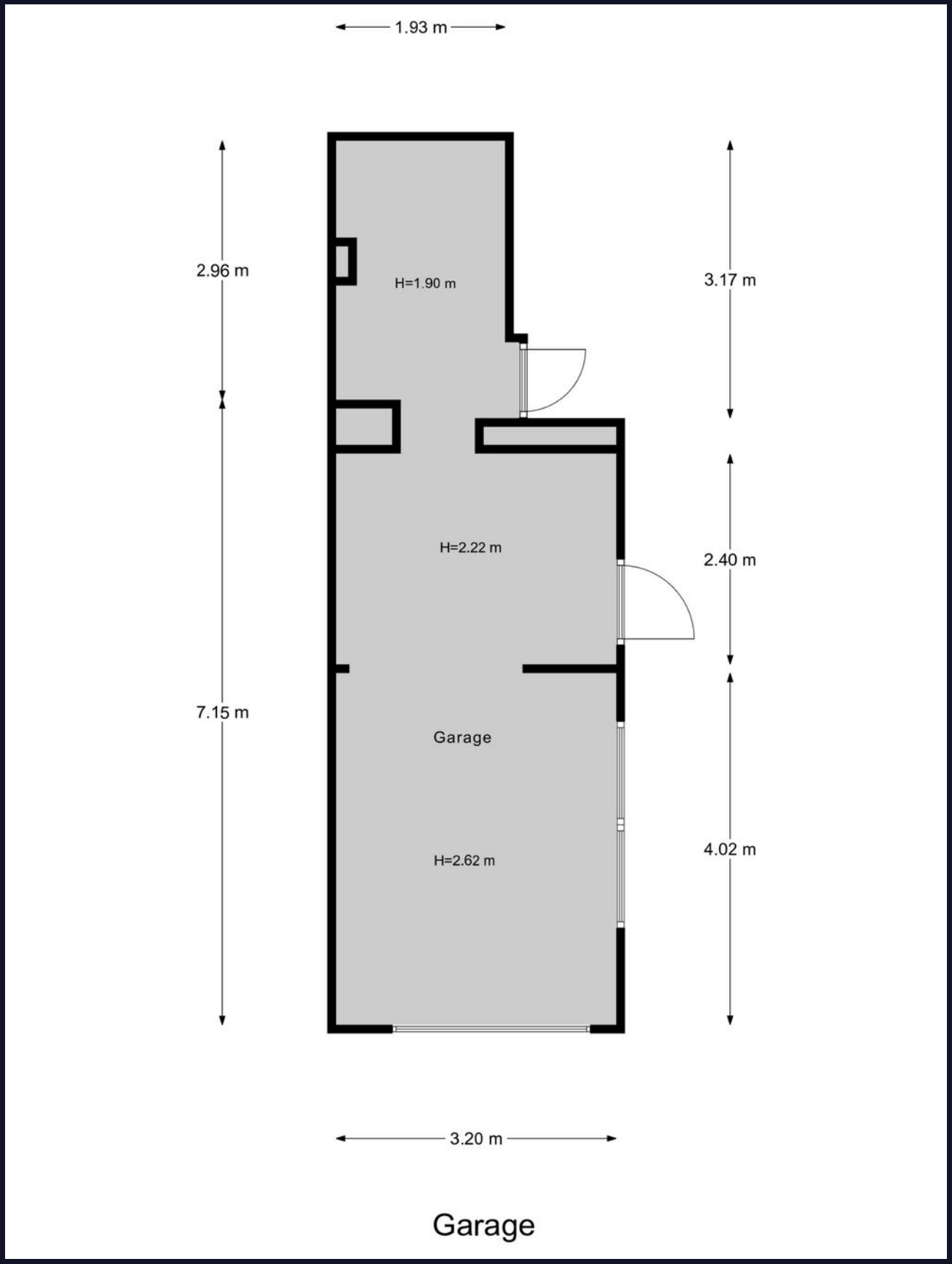
1e Verdieping

Plattegrond



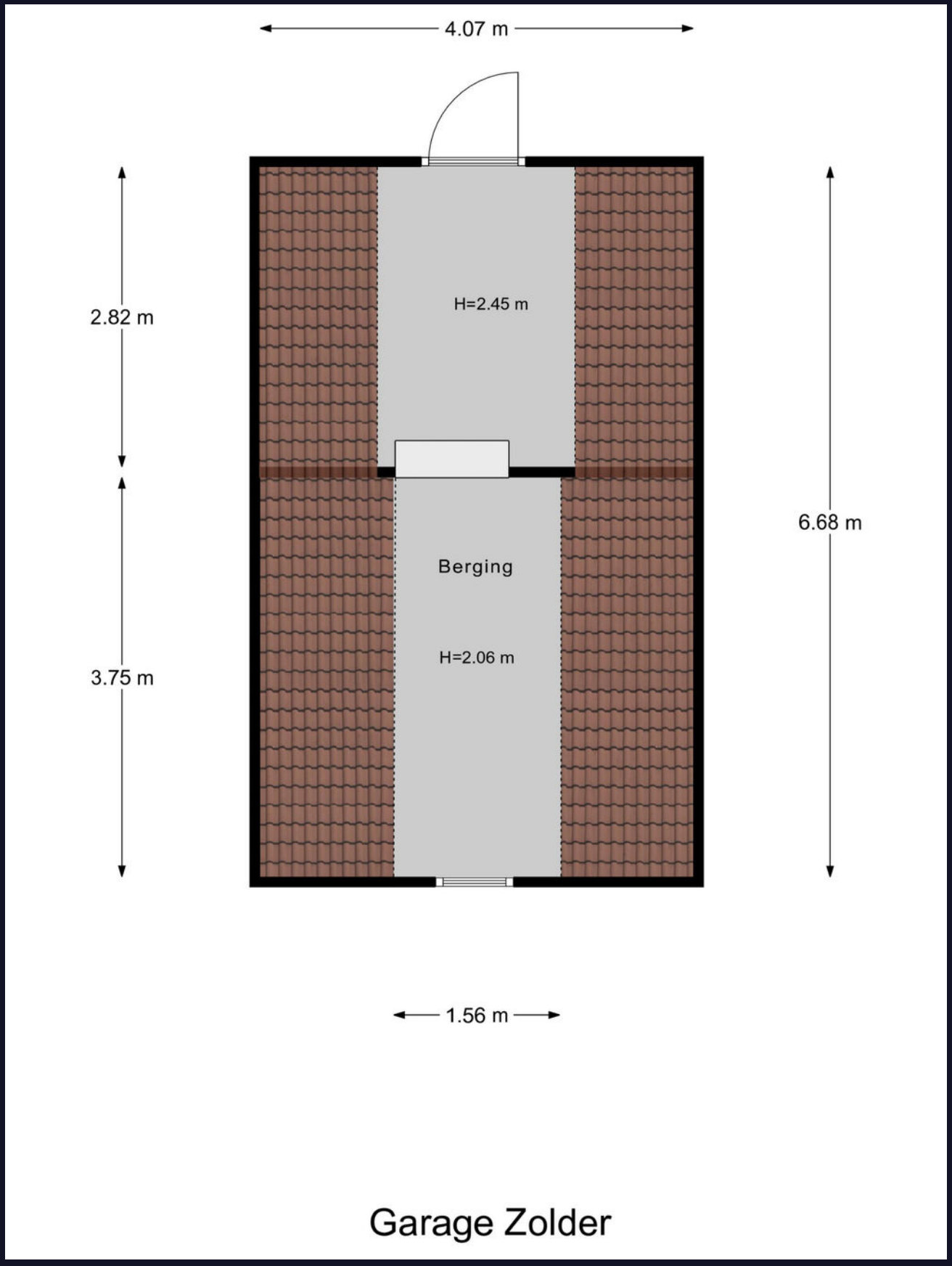
Begane Grond

Plattegrond



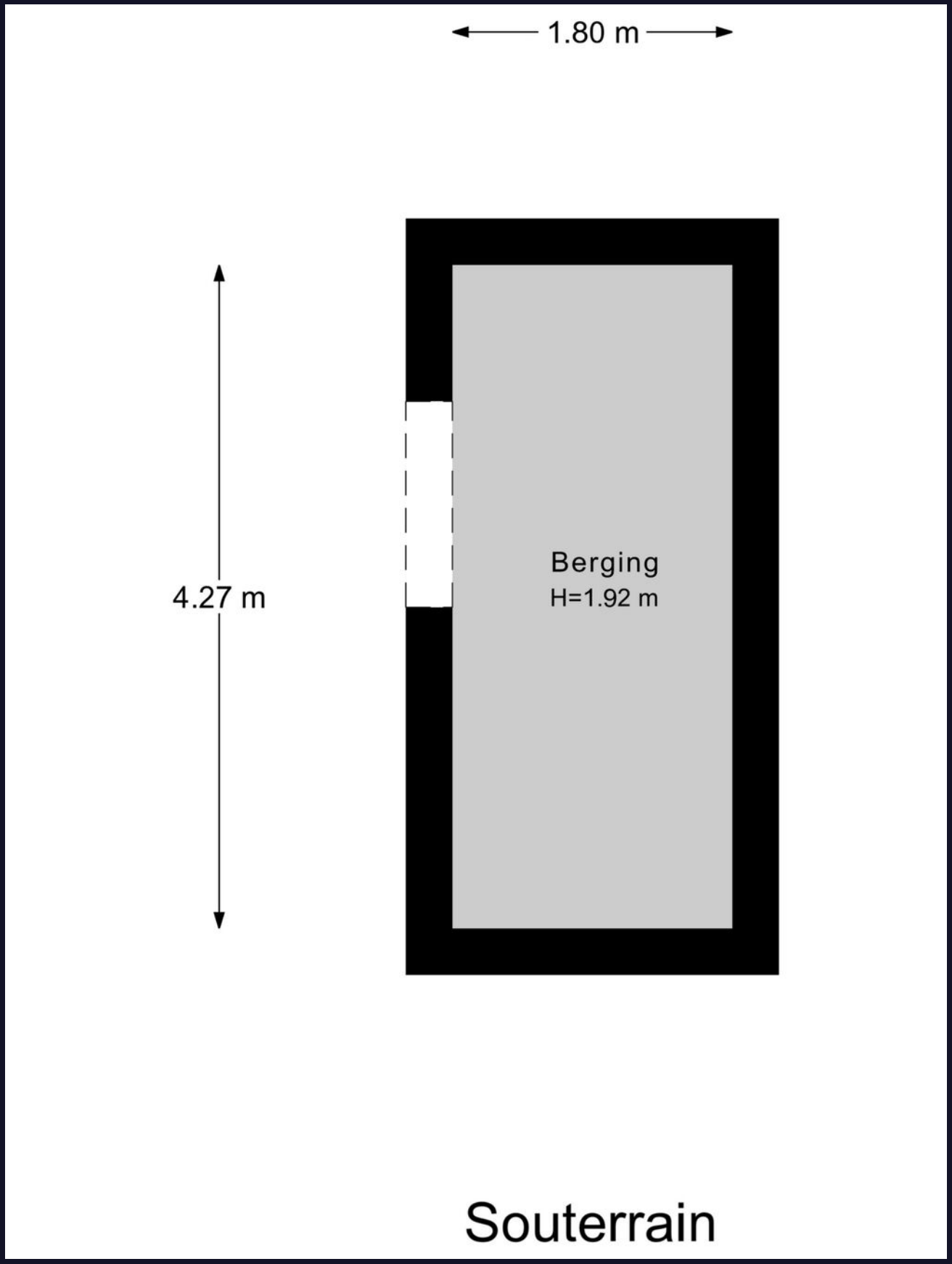
Garage

Plattegrond



Garage 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 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	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Vitrages		x	
Rolgordijnen		x	
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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.

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. • En 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.

Trotse partner van de Neeskens Groep

Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

Nieuwerkerk
Deltastraat 10
4306 BK Nieuwerkerk
0111 64 41 45

Goes
Neeskens Makelaars
Piet Heinstraat 32
4461 GL Goes
0113 23 19 34

Yerseke
Neeskens Makelaars
Marijkelaan 2a
4401 GG Yerseke
0113 57 31 00

Tholen
Neeskens Makelaars
Eendrachtsweg 9
4691 EK Tholen
0166 72 89 00



info@kooijmanmakelaardij.nl
www.kooijmanmakelaardij.nl





