



# Welkom

Oranjeboomstraat, Wemeldinge  
Vraagprijs vanaf € 399.000 V.O.N.

Leuk dat u interesse  
heeft in dit project!



**Neeskens**

MAKELAARS

# Hallo.

Wij zijn Neeskens Makelaars. Een makelaarskantoor met een ijzersterk, verrassend & enthousiast team. Wij zetten ons in voor een geslaagde verkoop van uw woning. Ook helpen wij u in de zoektocht naar uw droomhuis.

Met het openslaan van deze brochure heeft u de eerste stap gezet. Hierin vindt u alle informatie over de woning. Uiteraard leiden wij u graag rond door de woning en beantwoorden wij al uw vragen. Enthousiast geworden over dit huis? Laat het ons weten!

**Antwerpsestraat 150,  
Putte**  
vraagprijs € 395.000 k.k.

## Like ons en mis niks

Altijd op de hoogte zijn van ons nieuwste aanbod? Volg ons dan op Facebook & Instagram en meldt u aan bij ons Zoek & Match Systeem. Op onze socialmediakanalen houden wij u graag op de hoogte over de verkoop, nieuws & acties. Via Instagram krijgt u wekelijks een kijkje achter de schermen. Wij horen ook graag wat u bezighoudt en zijn benieuwd naar uw reactie, ervaringen en suggesties. Heeft u ons al geliked?

 [facebook.com/](https://facebook.com/)

 [instagram.com/neeskensmakelaars](https://instagram.com/neeskensmakelaars)

 [neeskens.com/zoek-en-match](https://neeskens.com/zoek-en-match)

## Maak kennis met onze makelaars:



Wilco Neeskens



Henri Butijn



Heidi Boeder



Marco Wisse



Marilyn van der Slikke



Martin van Ieperen



Ko Stokx



Nicole van der Spek



Wilmar van Haaften



Christian Koster



Adjan Sterkenburg



Hans Witte



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**81-89 m<sup>2</sup>**

SLAAPKAMERS

**2/3**

PERCEELOPPERVLAKTE

**137-231 m<sup>2</sup>**

BOUWJAAR

**2026**

Soort : Eengezinswoning  
Type : 3-onder-1-  
kapwoning

**Bouwjaar**  
Woning : 2026

Verwarming : Lucht-water  
warmtepomp met  
vloerverwarming op  
de begane grond en  
1e verdieping

Parkeer Faciliteiten : Op eigen terrein

Energie label : A+++

Tuin : Achtertuin, voortuin  
Ligging : Oost

Isolatie woning : Volledig geïsoleerd

# Indeling

Welkom aan de Oranjeboomstraat in Wemeldinge, waar binnenkort drie mooie nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden: een charmante 3-onder-1-kap. De woningen hebben een frisse en moderne uitstraling, zijn energiezuinig, compleet nieuw én liggen in een rustige straat vlak bij de dorpskern, de haven en het strand. De rechter hoekwoning biedt bovendien een unieke optie: deze kan worden uitgebreid met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor een levensloopbestendige indeling ontstaat. Let op: dit is een optionele uitbreiding en niet standaard inbegrepen. Deze mogelijkheid maakt het project interessant voor ouderen of mensen die gelijkvloers willen wonen, terwijl de standaardindeling ook zeer geschikt is voor starters en jonge gezinnen. Een kleinschalig en aantrekkelijk project voor een brede doelgroep: van starters tot doorstromers én mensen die comfortabel toekomstbestendig willen wonen. Het plan is ontwikkeld en wordt gerealiseerd door V & V Bouw.

## Woningen:

De drie nieuwbouwwoningen aan de Oranjeboomstraat hebben een moderne en praktische indeling die past bij een brede doelgroep. Op de begane grond vind je een ruime hal met toilet, meterkast en trapopgang. Aan de voorzijde ligt de keuken, terwijl de lichte woonkamer aan de achterzijde is gesitueerd. Via openslaande deuren stap je zo de oostelijk gelegen achtertuin in. Onder de trap bevindt zich een praktische berging/techniekruimte. De eerste verdieping biedt twee slaapkamers, een moderne badkamer en een ruime overloop. Daarnaast is er een extra kamer aanwezig die zich uitstekend leent als hobbyruimte, werkplek of logeerplek. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde geniet je hier van extra licht en comfort. Via de vlizotrap bereik je de zolder: een ideale plek voor extra opslag. Hoewel de basisindeling gelijk is, heeft elke woning eigen pluspunten. Op iedere kavel is er een verplichting tot een parkeerplaats.

## Woning 4a:

Vraagprijs: € 399.000,- v.o.n. | Woonoppervlakte: 81 m2  
Kenmerken

- Lichte woonkamer met uitzicht op de tuin
- Zonnige achtertuin met berging
- Eigen parkeerplaats op eigen perceel, bereikbaar via

de achterkant

- Twee fijne, lichte slaapkamers op de eerste verdieping
- Prettige maatvoering, ideaal voor starters en doorstromers

## Woning 4b:

Vraagprijs: € 399.000,- v.o.n. | Woonoppervlakte 89 m2  
Kenmerken

- Grootste woonkamer van de drie woningen
- Achtertuin met berging én een eigen parkeerplaats op eigen perceel
- Twee slaapkamers op de verdieping, waarvan één extra ruim door grote en mooie topgevel
- Comfortabele, logisch ingedeelde woning met veel leefruimte beneden

## Woning 4c:

Vraagprijs: € 419.000,- v.o.n. | Woonoppervlakte 81 m2  
Kenmerken

- Lichte woonkamer met uitzicht op de extra grote en brede tuin
- Beschikt over een eigen oprit aan de voorkant van de woning
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping
- Mogelijkheid om de woning uit te breiden tot een volledig levensloopbestendige woning

## Opties

- Uitbouw aan de achterzijde voor een grotere woonkamer
- 1,2 meter: € 22.500,- v.o.n. Hiermee creëer je net dat beetje extra ruimte voor een royale zit- of eethoek.
- 2,4 meter: € 33.500,- v.o.n. Met deze uitbouw realiseer je een zee aan ruimte en extra comfort; ideaal voor een grote eettafel, extra zithoek of speelhoek.

•Levensloopbestendige aanbouw (uniek bij 4c)  
Deze aanbouw maakt het mogelijk om gelijkvloers te wonen. De uitbreiding bestaat uit:

- Slaapkamer
- Badkamer
- Bijkeuken/berging

Ideaal voor senioren, mensen die toekomstbestendig willen wonen of wie comfort op de begane grond zoekt.

Prijs levensloopaanbouw: € 83.000,- v.o.n.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: AJK



0 5 10 15 20 25m

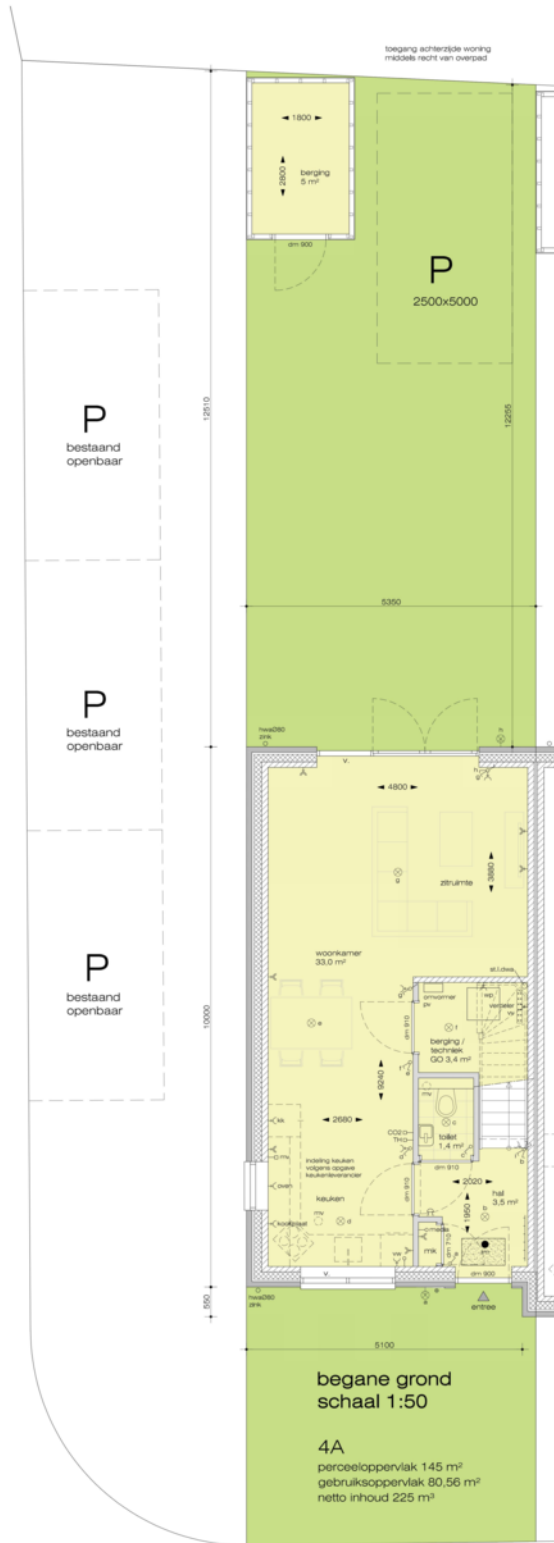
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wemeldinge</p> <p>Streek C</p> <p>Perceel 4245</p>	
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2025  
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.

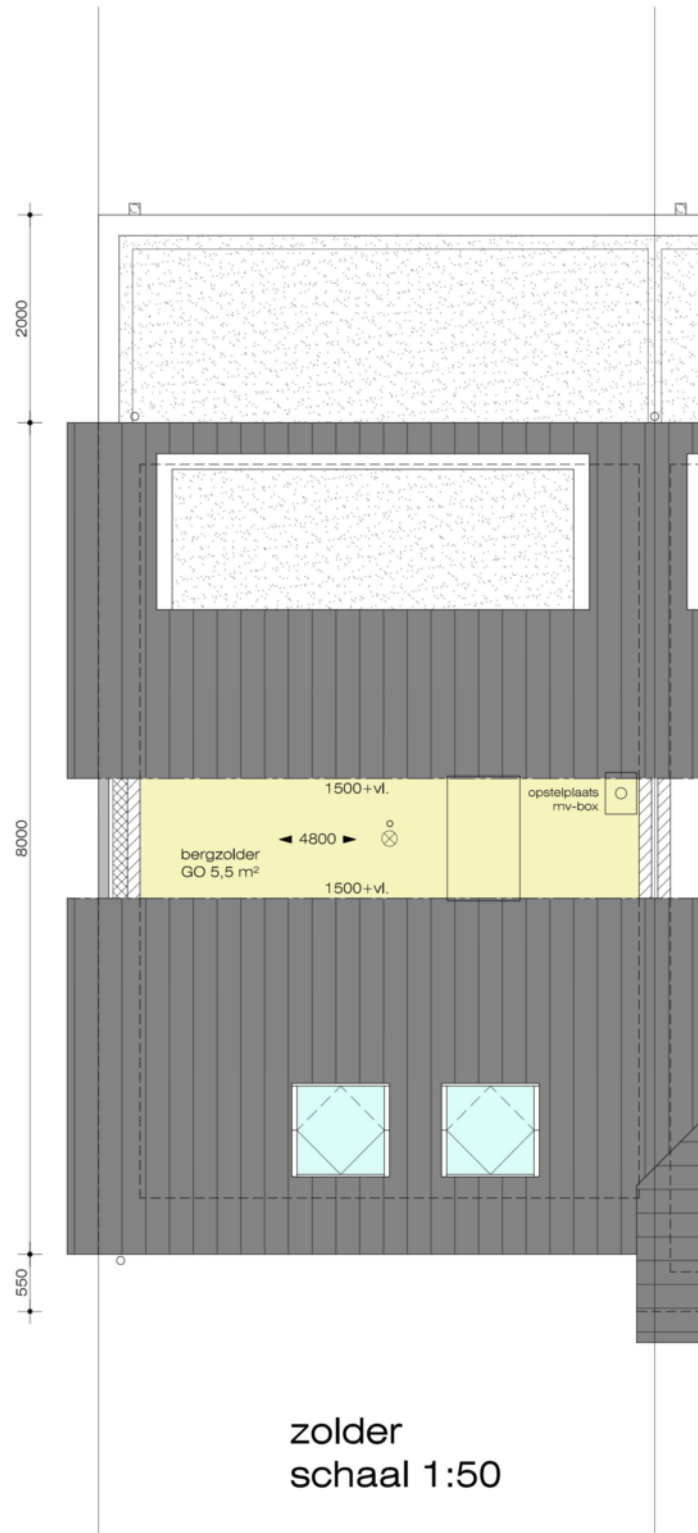
# Woning 4a

Perceelsoppervlakte 145 m<sup>2</sup>



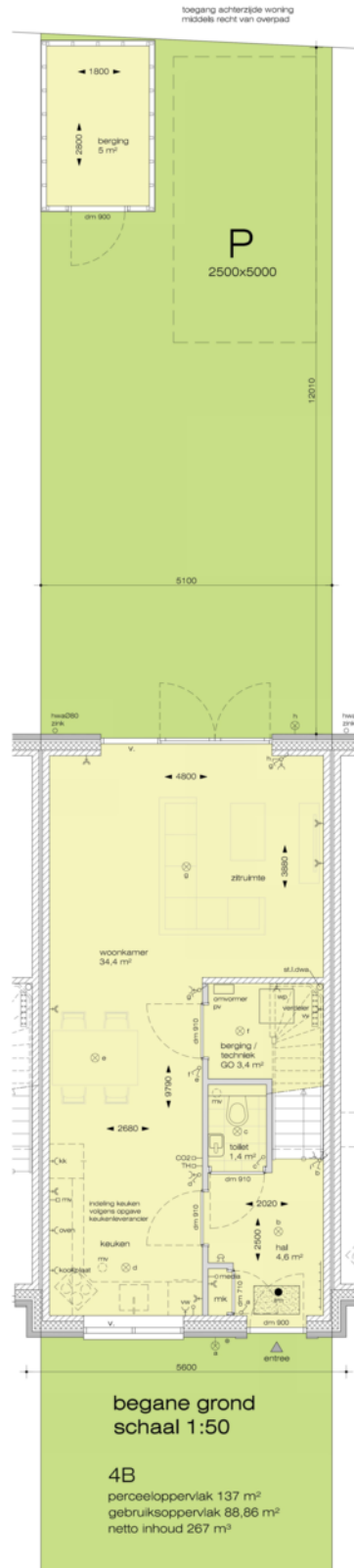


# Woning 4a



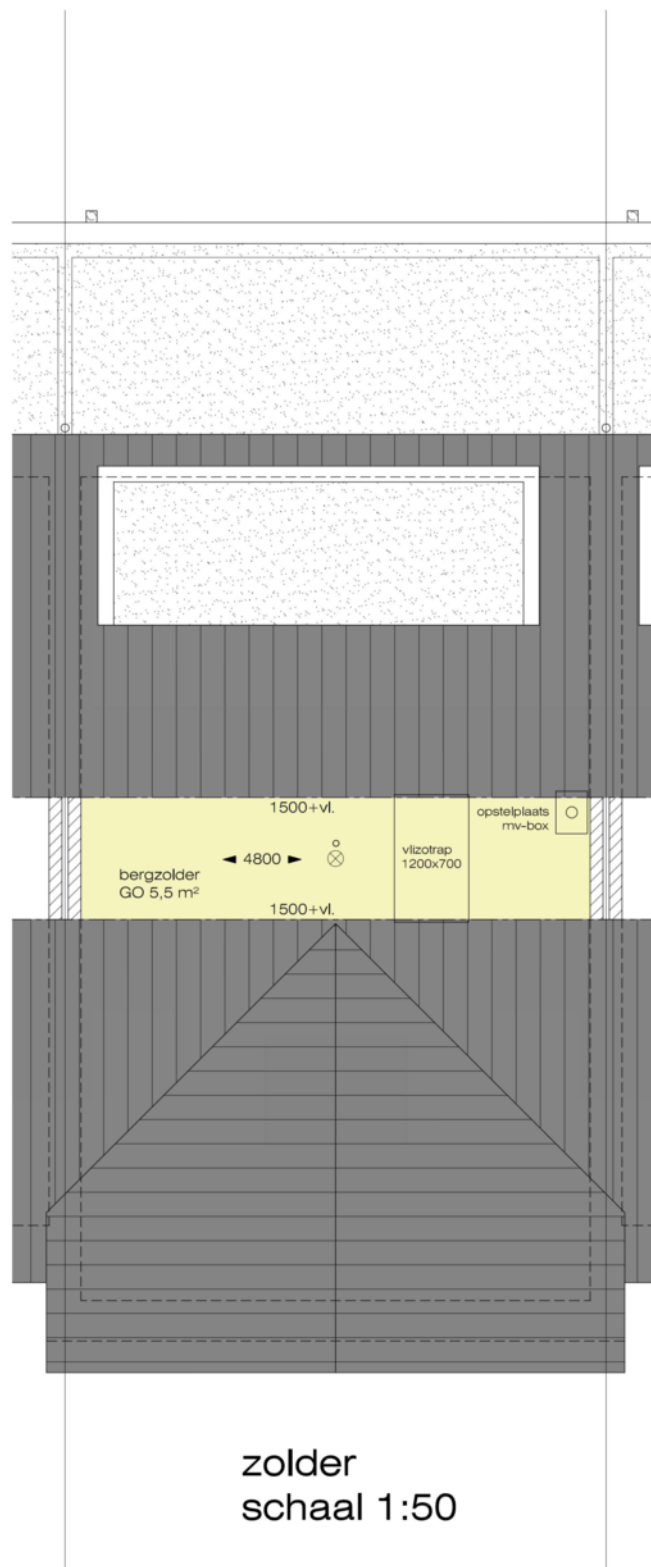
# Woning 4b

Perceelsoppervlakte: 137 m<sup>2</sup>



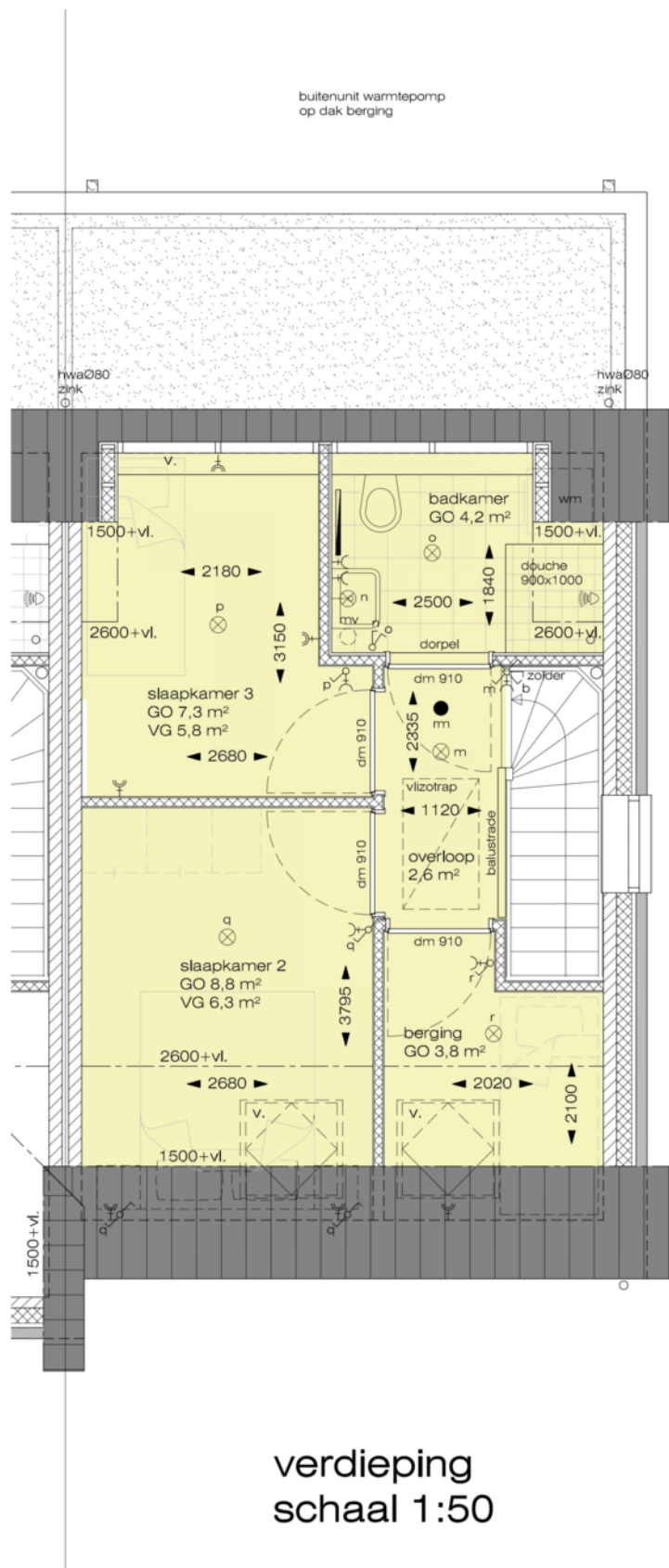


# Woning 4b

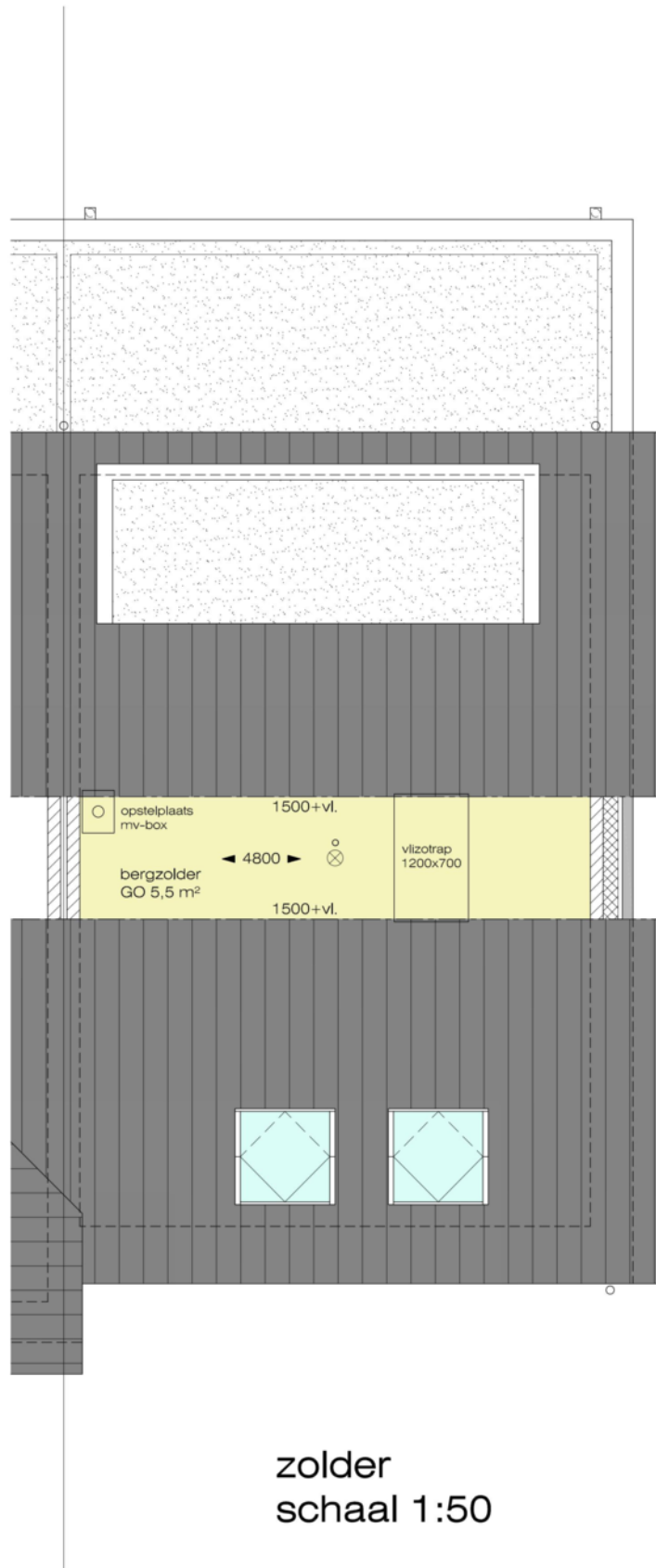




# Woning 4c

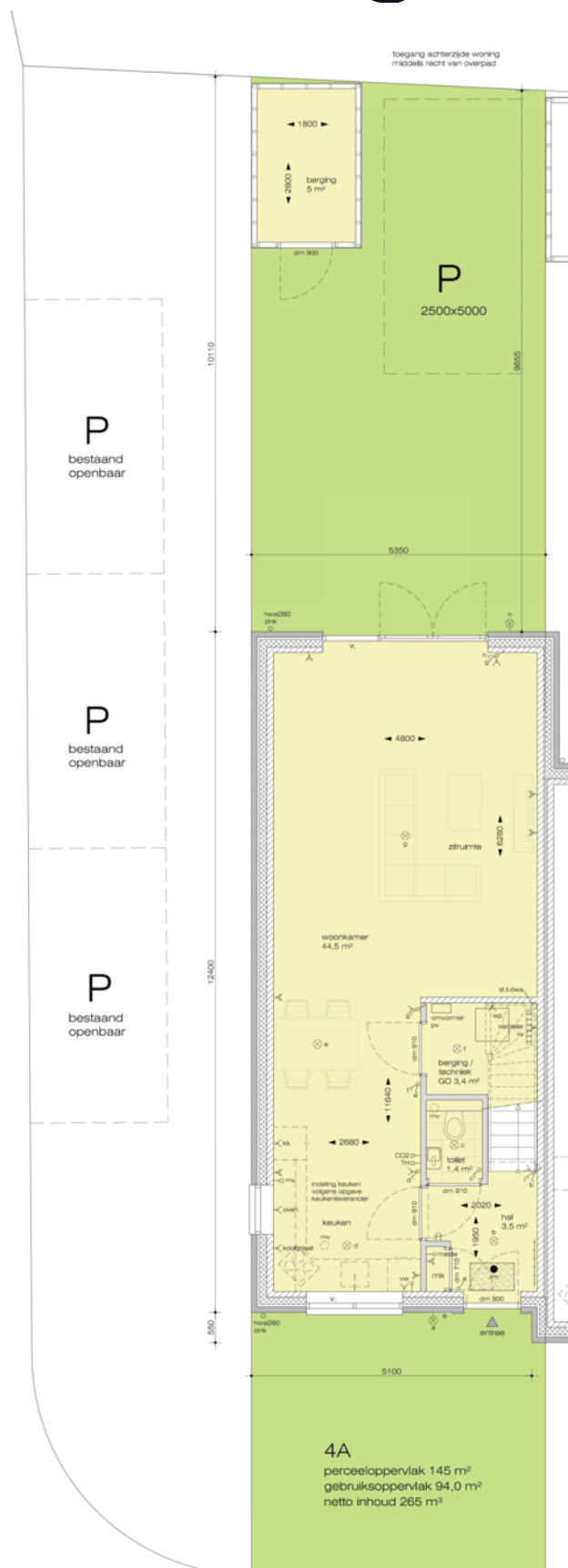


# Woning 4c





# Optietekening 2.40m



optie uitbouw 2,40m.



# Belangrijke vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt. Kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk on-

derwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt op gemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## Mag een makelaar van de VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper de makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## Mag een makelaar van de VBO een hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie

nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

\*Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







**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**

Gratis



Benieuwd  
naar de waarde  
van uw woning?

---

## Adviesgesprek

Bent u nog in de oriënterende fase en benieuwd naar de mogelijke opbrengst van uw woning? Wij komen graag eens bij u langs voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

Onze makelaars geven u graag advies op maat, gericht op uw eigen situatie. Neem contact op met één van onze vestigingen.

[neeskens.com/diensten](https://www.neeskens.com/diensten)