



J.P.Coenstraat 21

Goes

Vraagprijs € 385.000 k.k.



 **kuub**makelaars



Kuub makelaars, aangenaam !

De makelaars van Kuub zijn thuis in Zeeland, hebben een flinke dosis ervaring en de no-nonsense instelling om jouw woning of bedrijfspand succesvol te verkopen of om samen met jou je droomwoning te vinden. Maak kennis met onze makelaars. We hebben kantoren in Axel, Goes, Middelburg, Vlissingen en Zierikzee.

Kuub team

Axel 0115-553010

Goes 0113-227788

Middelburg 0118-234455

Vlissingen 0118-440227

Zierikzee 0111-416888



Leuk dat je deze woning bekijkt!

Deze zeer ruime en jonge tussenwoning vind je aan de J.P. Coenstraat 21 in Goes-West. Het huis is gebouwd in 2000, is volledig geïsoleerd en beschikt over 8 zonnepanelen. Hiermee is er een definitief energielabel A. Deze forse tussenwoning heeft een woonoppervlak van ca. 131 m², 5 slaapkamers, een vernieuwde badkamer en een afsluitbare veranda aan het huis.

Goes-West is een vernieuwde woonwijk met een diversiteit aan bewoners. Zeer gemoedelijk en kindvriendelijk nabij het centrum van Goes, vele voorzieningen en uitvalswegen.



Bouwjaar
2000



Wonen
131 m²



Perceel
129 m²



Kamers
6

Nieuwsgierig,

Ben jij nieuwsgierig geworden naar deze verrassend ruime woning? Maak snel een afspraak met een van onze makelaars om het huis te bezoeken!





Indeling

We komen binnen in de entree met meterkast (7-groepen) het vernieuwde toilet, de trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is aan de achterzijde van de woning en is over de gehele breedte. Door de aanwezige raampartijen is er uitzicht over de tuin en de aangebouwde serre. De betonnen begane grond vloer is voorzien van een massief eikenhouten vloer wat zich gemakkelijk combineren bij vele kleuren en materialen. De vormgeving van de zithoek is rechthoekig waardoor je deze op vele manieren kunt indelen. Aangrenzend is de semi-open keuken. De keuken is aan de voorzijde van de woning. Vanuit hier is er uitzicht over de voortuin en het straatbeeld. De keuken is in een L-opstelling en toont tijdloos door zijn crème hoogglans fronten en het praktisch egranieten blad. Er is inbouw apparatuur als een koelkast, een vaatwasser een 5-pits gaskookplaat en de combi-oven. Daarnaast geeft de keuken ruimte voor het opstellen van een eethoek zoals nu.

In 2022 is de serre aangebouwd. De serre heeft een afmeting van 500x300 cm waardoor er voldoende ruimte is om een lounge set te plaatsen, een bartafel en een haard. Hier kun je heerlijk genieten van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar. De glazen deuren kunnen geheel geopend worden waardoor je de tuin nog meer betreft bij de serre. Door de ligging van de tuin is er veel privacy. Er is een vrij achterom vanuit de achterzijde van de tuin. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd (2022) en beschikt over een berging om tuingeredschap op te kunnen bbergen.





Indeling

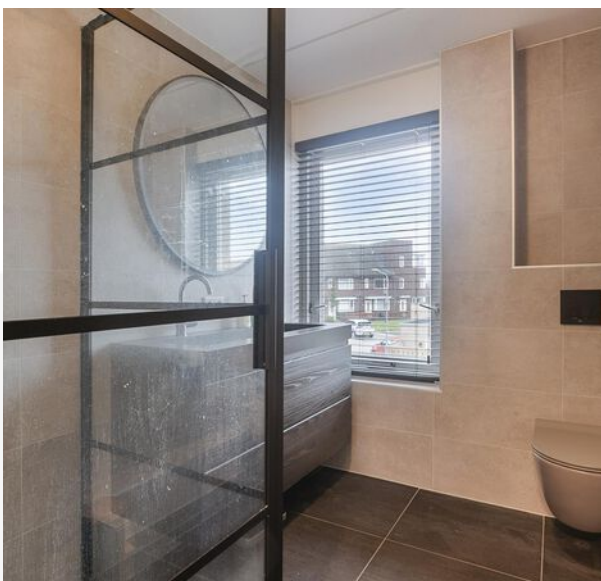
Op de verdieping geeft de overloop toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde van de woning is de ruime slaapkamer met de afmeting van 295x419 cm. Door zijn rechte wanden is de kamer makkelijk in te delen. Aan de achterzijde is de master-bedroom (538x295). Hier past een 2-persoonsbed, een kaptafel en een linnenkast in. Vanuit hier is er uitzicht over de achtertuin en de omgeving. Naastgelegen is de slaapkamer met de afmeting van 208x434 cm. De badkamer op de verdieping is vernieuwd in 2022 en heeft een stoere industriële look. Door zijn kleurensamenstelling is er een warme uitstraling. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een breed wastafelmeubel, het tweede toilet, een designradiator en een extra opbergmeubel. Hierdoor is de badkamer zeer compleet te noemen. De vaste trap op de overloop geeft toegang tot de tweede verdieping. Er is een slaapkamer over de gehele lengte (652x309 cm). De slaapkamer is op te delen in een kamer en werkruimte of slaapkamer en inloopkast. Door de afmeting is er ruimte voor het opstellen van een 2-persoonsbed, een linnenkast en een bureau. De raampartij aan de voorzijde geeft uitzicht over het zonnige dakterras. Het dakterras is toegankelijk vanuit de overloop. Je kunt hier plaatsnemen al vroeg in het voorjaar. Doordat het terras op het westen is gelegen kun je hier genieten van de zonsondergang.

De vijfde slaapkamer annex berging beschikt over de witgoed aansluiting, de cv-installatie (Nefit 2016), de omvormer voor de 8 zonnepanelen en de mechanische ventilatie. De installatie kan afgetimmerd worden waardoor er een extra slaapkamer gecreëerd wordt.

De woning is geheel voorzien van isolatie en de houten kozijnen beschikken over HR++ beglazing. De kozijnen verdienen







Vraagprijs	€ 385.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	6
Inhoud	462 m³
Perceeloppervlakte	129 m²
Woonoppervlakte	131 m²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
CV-ketel	Nefit smartline CW4 2016
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A

Plattegronden

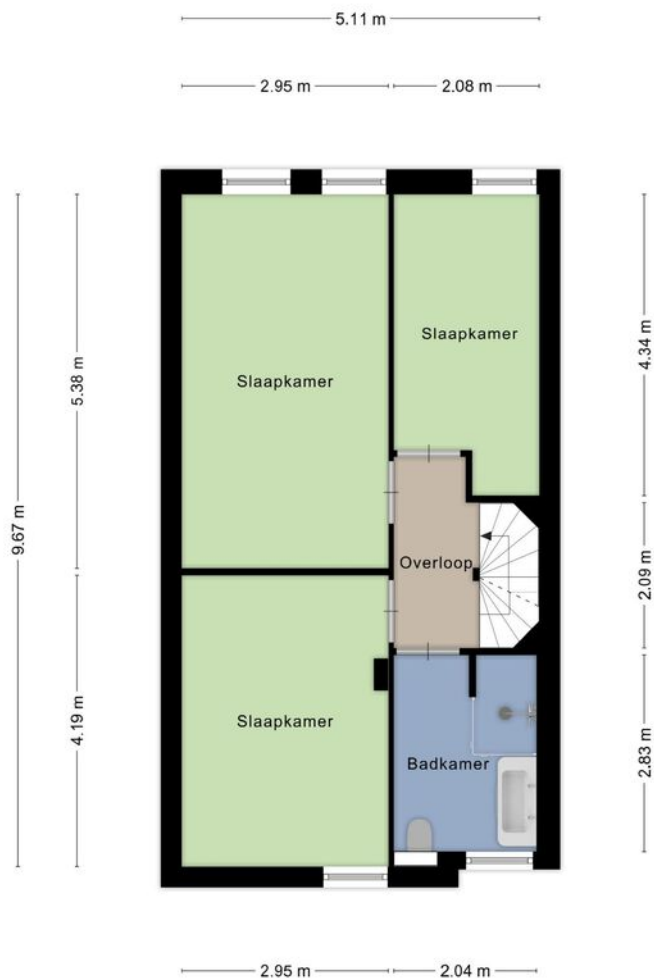
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

Eerste etage



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



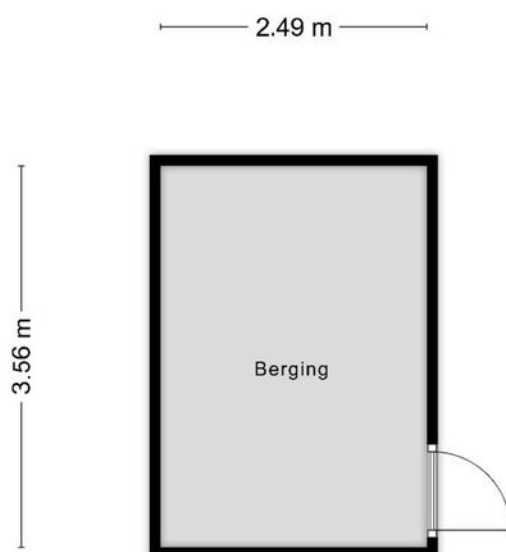
Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Kadastrale kaart



Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- parketvloer	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	■		
– toiletrolhouder	■		
– fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– douche (cabine/scherf)	■		
– wastafelmeubel	■		
– toiletkast	■		
– toilet	■		
– toiletrolhouder	■		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	■		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
– vlaggenmast(houder)	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen



Wat je nog zou moeten weten...

Verkopende partij

Wij treden op voor de verkopende partij. Wij moeten dus zijn belang behartigen. Je kan je laten adviseren door een NVM-makelaar uit de buurt.

Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Details

Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud- en worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan jij desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



Veel gestelde vragen..

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod, dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan de belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als je de vraagprijs biedt, doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dien je rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

6. Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij jouw makelaar naar de te volgen procedure.



7 Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

8. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting jou daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

9. 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 al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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 zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kan je niet eisen; de verkoper en verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

11. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor jou de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van een technische keuring
- het voorbehoud van de uitkomst van een taxatie
- etc

Belangrijk!

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen jou veel kosten en zorgen besparen.



Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor jou als koper zijn er nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement;

- ✓ Advies bij de verkoop van jouw woning
- ✓ Eventueel een taxatierapport
- ✓ Advisering die leidt tot een optimale hypotheek in jouw specifieke situatie
- ✓ Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- ✓ Het afsluiten van diverse verzekeringen voor jouw nieuwe woning;

Tot slot,

Het kopen van een huis is altijd spannend; ook voor de verkoper. Graag vernemen wij jouw reactie met betrekking tot deze woning, zodat wij de verkoper kunnen informeren. Het kan zijn dat dit jouw droomhuis is maar misschien is dit niet de woning die jij zoekt. Informeer ook dan naar de mogelijkheden die Kuub Makelaars jou biedt. Wellicht kunnen wij je helpen met het vinden van jouw droomhuis of het verkrijgen van de juiste hypotheek.





Heb je nog vragen?

Wij staan voor je klaar!

Vestiging Axel

Noordstraat 12
4571 GD Axel
0115-553010
axel@kuubmakelaars.nl

Vestiging Middelburg

Korte Geere 1
4331 LE Middelburg
0118-234455
middelburg@kuubmakelaars.nl

Vestiging Zierikzee

Nieuwe Bogerdstraat 7
4301 CV Zierikzee
0111-416888
zierikzee@kuubmakelaars.nl

Vestiging Goes

Beukenstraat 6
4462 TT Goes
0113-227788
goes@kuubmakelaars.nl

Vestiging Vlissingen

Coosje Buskenstraat 161
4381 LD Vlissingen
0118-440227
bog@kuubmakelaars.nl

U volgt ons op

