



Leeuwerikenstraat 19

Goes

Vraagprijs € 459.000 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 ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning met woonprogramma op de begane grond vind je aan de Leeuwerikenstraat 19 te Goes. De woning is gelegen aan een rustige straat met uitzicht over een groenvoorziening. Het huis is gebouwd in 1998 en daarmee geheel geïsoleerd wat energielabel A resulteert. Er zijn 12 zonnepanelen, een ruime tuin op het zuidwesten en er zijn 4 slaapkamers. Op de tweede verdieping kun je zelfs een vijfde slaapkamer creëren. Het woonoppervlak bedraagt maar liefst 144 m² en er is een perceel van 289 m².



Bouwjaar
1998



Wonen
144 m²



Perceel
289 m²



Kamers
6

Livestream,

Als voorproefje kun je onze live bezichtiging bekijken via Facebook en ons YouTube Kanaal KuubTV vanaf vrijdag 9 mei om 12:00 uur. Uiteraard kun je de live-stream altijd op een later moment terugkijken.





Indeling

We komen binnen in de entree met meterkast en toegang tot de keuken. De begane grond vloer is voorzien van beton met een houtlook pvc-vloer. De vloer is makkelijk in onderhoud en goed te combineren met diverse kleuren en materialen.

De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen waardoor er uitzicht is over de voortuin, het rustige straatbeeld en de voorliggende groenvoorziening. De keuken is in een hoekopstelling en is goed onderhouden. Door zijn afmeting is er veel opberg- en werkruimte. Er is inbouwapparatuur als een gaskookplaat, een oven, een vaatwasser en een koel/vries combinatie. In de keuken is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een eethoek. Aan de voorzijde van de woning is de forse woonkamer (491x503 cm) die door zijn vormgeving gemakkelijk in te delen is. Aan de achterzijde is een raam en openslaande tuindeuren waardoor er vanuit de zithoek uitzicht is op de zonnige tuin. Het portaal tussen de keuken en de woonkamer geeft een speels effect aan de grote ruimte. In het portaal is het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de woonkamer grenst de praktische bijkeuken met de cv- installatie (Nefit 2016) en de vloerverwarmingsunit. Daarnaast geeft de bijkeuken veel opberg ruimte. Op de begane grondvloer is een badkamer en slaapkamer aanwezig. Deze hebben een eigen ingang vanaf de voorzijde van de woning zodat deze ruimte zich ook goed leent als kantoor of praktijk. De slaapkamer heeft een afmeting van 246x317 cm en is voorzien van vloerverwarming en kunststof kozijnen. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de badkamer in een neutrale kleuren opstelling. De badkamer beschikt over een douche, een wastafel en het toilet. De naastgelegen gang met eigen toegang is over de gehele lengte van de woning zodat ook de achtertuin bereikbaar is.





Indeling

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde is de master-bedroom (282x488 cm). Deze slaapkamer maakt plaats voor het opstellen van een fors 2-persoonsbed, een linnenkast en een dressoir. Naastgelegen is de slaapkamer met de afmeting van 390x199 cm. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer met een afmeting van 282x318 cm. De badkamer is in een blauw/licht grijze kleuren samenstelling en is goed onderhouden. Echter kun je deze naar eigen wens moderniseren. Er is een inlopdouche, een wastafel en een toilet.

Via de vaste trap op de overloop komen we op de tweede verdieping. De zolder fungeert nu als opbergruimte maar je kunt hier ook de vijfde slaapkamer of een kantoor creëren. De zolder heeft een afmeting van 491x451 cm (tot 150 cm stahoogte) en is voorzien van de witgoed aansluiting en de cv-installatie (2013) voor de hoofdwooning.

De tuin is op het zuidwesten gelegen en geeft veel privacy. De schuttingen zijn onlangs vervangen en geven toegang middels een vrij achterom. De tuin is keurig aangelegd en beschikt over een ruime berging waar je fietsen kunt stallen en gereedschap kunt opbergen. Aan de gevel is een groot zonnescherm geplaatst zodat er schaduw in de woonkamer gecreëerd kan worden tijdens de warme zomerdagen.

Kortom, een verrassend ruime en levensloopbestendige woning op werkelijk een fantastische locatie!

Oplevering medio november 2025.







Vraagprijs	€ 459.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	6
Inhoud	511 m³
Perceeloppervlakte	289 m²
Woonoppervlakte	144 m²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
CV-ketel	Nefit 2013
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A

Plattegronden

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

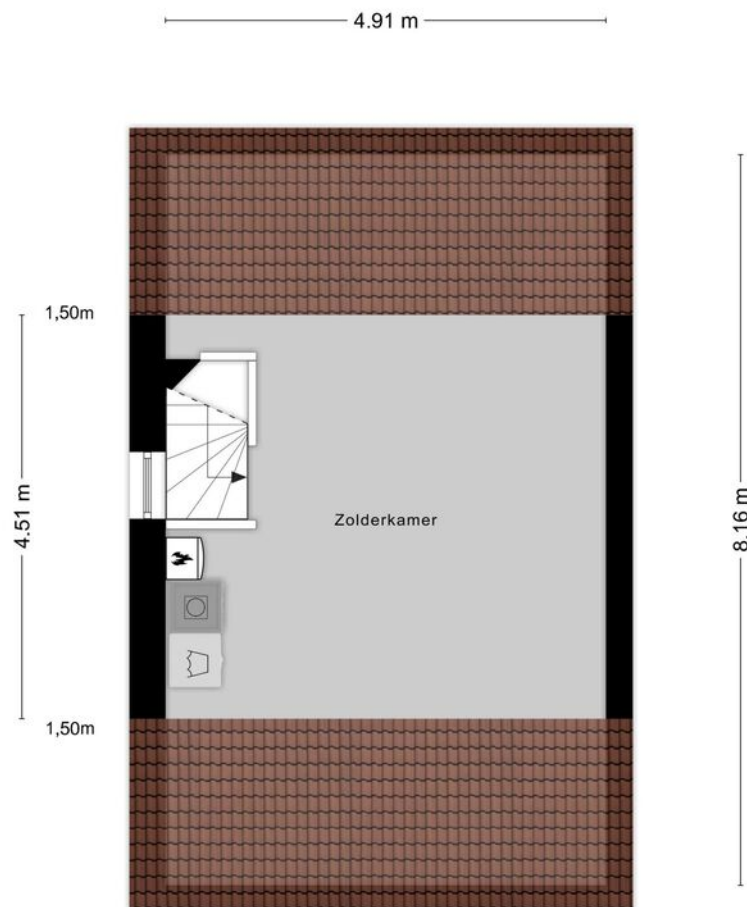
Plattegronden

Eerste etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

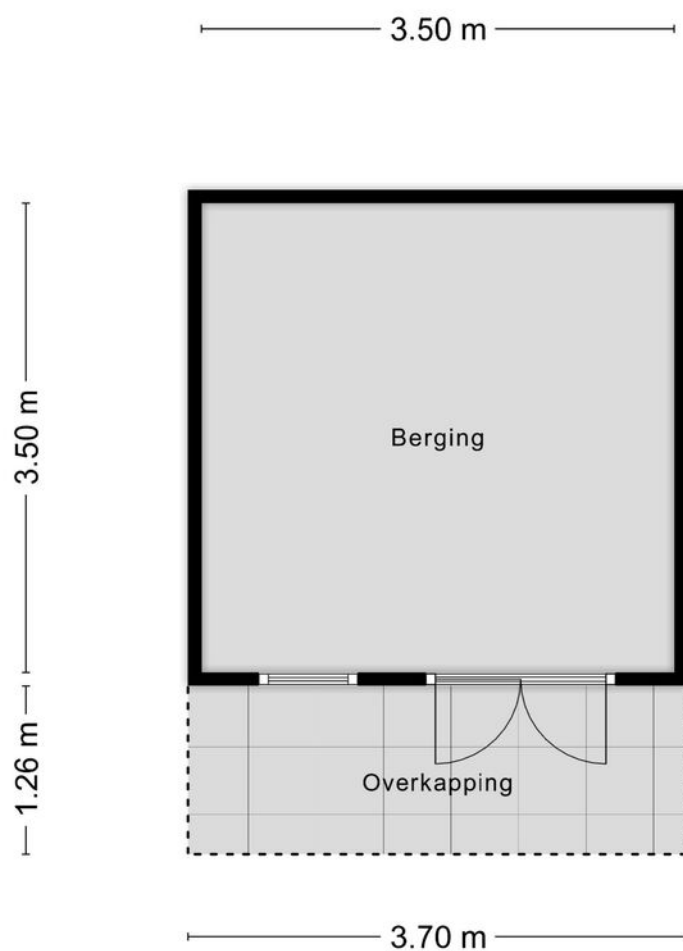
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



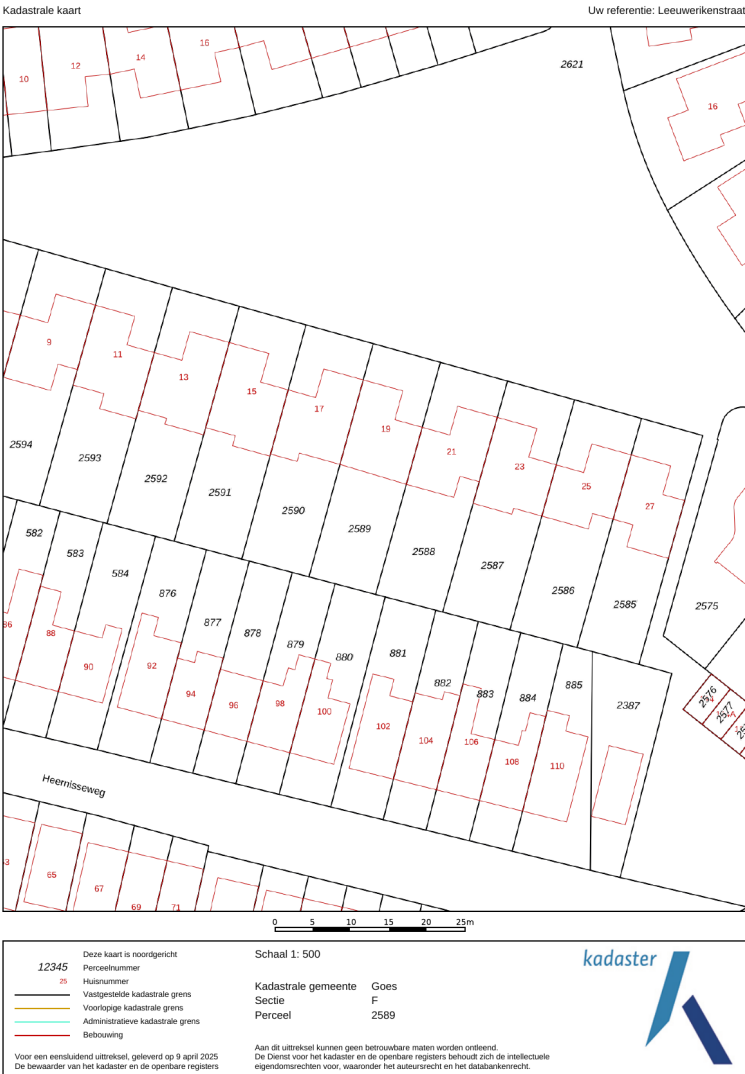
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart



Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer achterkant	■		
- Salontafel	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen	■		
- lamellen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- PVC Vloer	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- magnetron		■	
- oven	■		
- vriezer			■
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- kast badkamer	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	■		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
– (sier)hek	■		



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 voorbehouden 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 Goes

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

Vestiging Middelburg

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

Vestiging Vlissingen

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

Vestiging Zierikzee

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

U volgt ons op

