



Welkom

Wijngaardstraat 53 in Goes
Vraagprijs € 289.000 k.k.

Leuk dat u interesse
heeft in deze woning!



*Dit is een sfeerbeeld

Verrassend. Daadkrachtig.

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!

Wijngaardstraat 53, Goes

vraagprijs € 289.000 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/



instagram.com/neeskensmakelaars



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

64 m²

SLAAPKAMERS

2

PERCEELOPPERVLAKE

125 m²

BOUWJAAR

1945

Soort : Benedenwoning
Type : Appartement

Bouwjaar : 1945
Woning

Verwarming : Elektrische
verwarming

Schuur/Berging

Isolatie woning : Dakisolatie,
muurisolatie, dubbel
glas

Parkeer Faciliteiten : openbaar parkeren,
parkeervergunningen

Indeling

Wonen in hartje Goes, in een karakteristiek hoekpand met de luxe van nu!

Dit gelijkvloerse 3-kamerappartement van ca. 64 m² aan de Wijngaardstraat 53 ligt op de begane grond en combineert hoge ramen, veel licht en strakke afwerking met een moderne keuken en badkamer! Dankzij de eigentijdse PVC-vloer in warme houtlook, strakke witte wanden en de aanwezige airco (koelen/verwarmen) stapt u hier zo in. Alle stadsvoorzieningen, de Markt en de imposante kerken liggen letterlijk om de hoek.

Indeling begane grond

Via de eigen entree aan de straatzijde komt u binnen in de lichte woonkamer met twee hoge, gesegmenteerde ramen aan de voorzijde. De hoge plafonds en het gladde stucwerk in wit laten de ruimte royaal aanvoelen, de doorlopende brede PVC-vloer in eikenlook geeft warmte en rust.

Aan de lange wand bevindt zich de open keuken in rechte opstelling met matte, lichtgrijze fronten met zwarte grepen, een marmerlook (composiet-)werkblad, RVS-schouwkap en inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven en koel-/vriescombinatie in de hoge kast. Er is plek voor een grote eettafel, een split-unit aan de wand zorgt voor comfortabel koelen en verwarmen.

Vanuit de keuken en eetkamer bereikt u de badkamer, uitgevoerd in modern wit met een grijze vloer: een inloopdouche met glazen wand, wandcloset, wastafelmeubel in houtaccent en design-handdoekradiator. Alles strak, fris en onderhoudsarm!

Aan de rustige achterzijde bevinden zich twee slaapkamers die elk hun eigen karakter hebben. De hoofdslaapkamer is heerlijk licht en straalt rust uit dankzij de neutrale kleuren en de doorlopende houtlookvloer. De hoge deur met glas biedt toegang naar buiten en zorgt voor een prettige verbinding met de achterzijde van het pand, een fijne plek voor een tweepersoonsbed en een kast. De tweede slaapkamer is smaller van vorm maar praktisch ingedeeld en daardoor ideaal als werkkamer of logeerkamer. Ook hier ziet u de strakke afwerking terug, met dezelfde vloer, wit stucwerk en een eigen split-unit voor verwarming en koeling!

Tuin

Via de hoofdslaapkamer is er toegang naar buiten aan de achterzijde (verhard terrein/binnenplaats). Ideaal om even een raampje open te zetten of kort naar buiten te stappen. De directe omgeving biedt volop gezellige pleinen en groene stadsplekken om te verblijven.

De parkeerplaatsen worden op dit moment niet meeverkocht.

VvE-beheer

Het beheer van de VvE zal worden verzorgd door Centriss VvE-beheer.

Projectnotaris

De behandelend notaris van dit project is notariskantoor Peijnenburg van Damme, gevestigd te Terneuzen.

Bijzonderheden

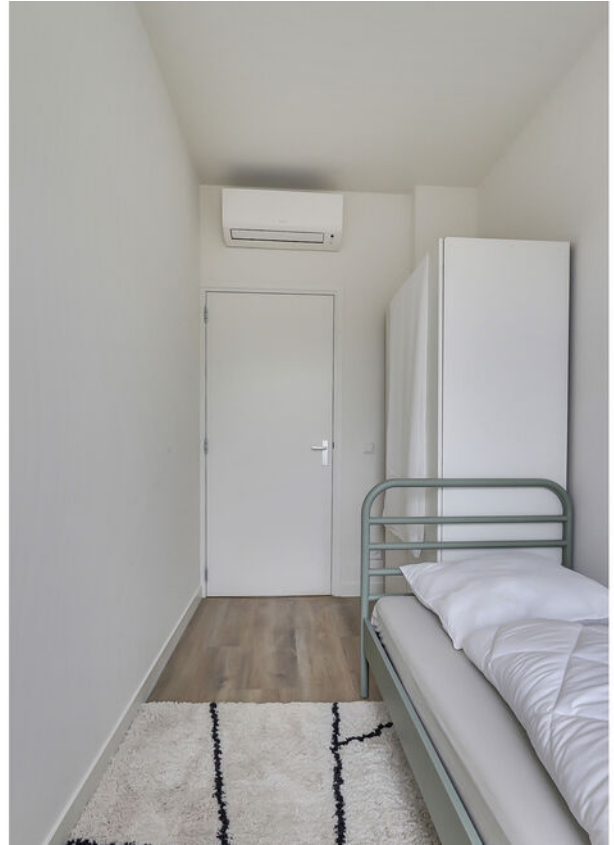
- Woonoppervlakte ca. 64 m², alles op de begane grond
- Licht en strak afgewerkt: glad stucwerk, hoge ramen, hoge plafonds
- Doorlopende PVC-vloer in eikenlook in alle woonruimtes
- Moderne keuken met inductie, combi-oven, RVS-schouw en koel-/vriescombinatie
- Frisse badkamer met inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel
- Airco (split-units) voor koelen én verwarmen in woonkamer en (slaap)kamer
- Gelegen in karakteristiek hoekpand in het historische centrum van Goes
- Alle winkels, horeca en de Markt op loopafstand; parkeren in de nabije omgeving (openbaar)

Zoekt u een instapklaar, stijlvol afgewerkt appartement op een toplocatie in de binnenstad van Goes? Wij laten Kolveniershof 53 graag aan u zien!





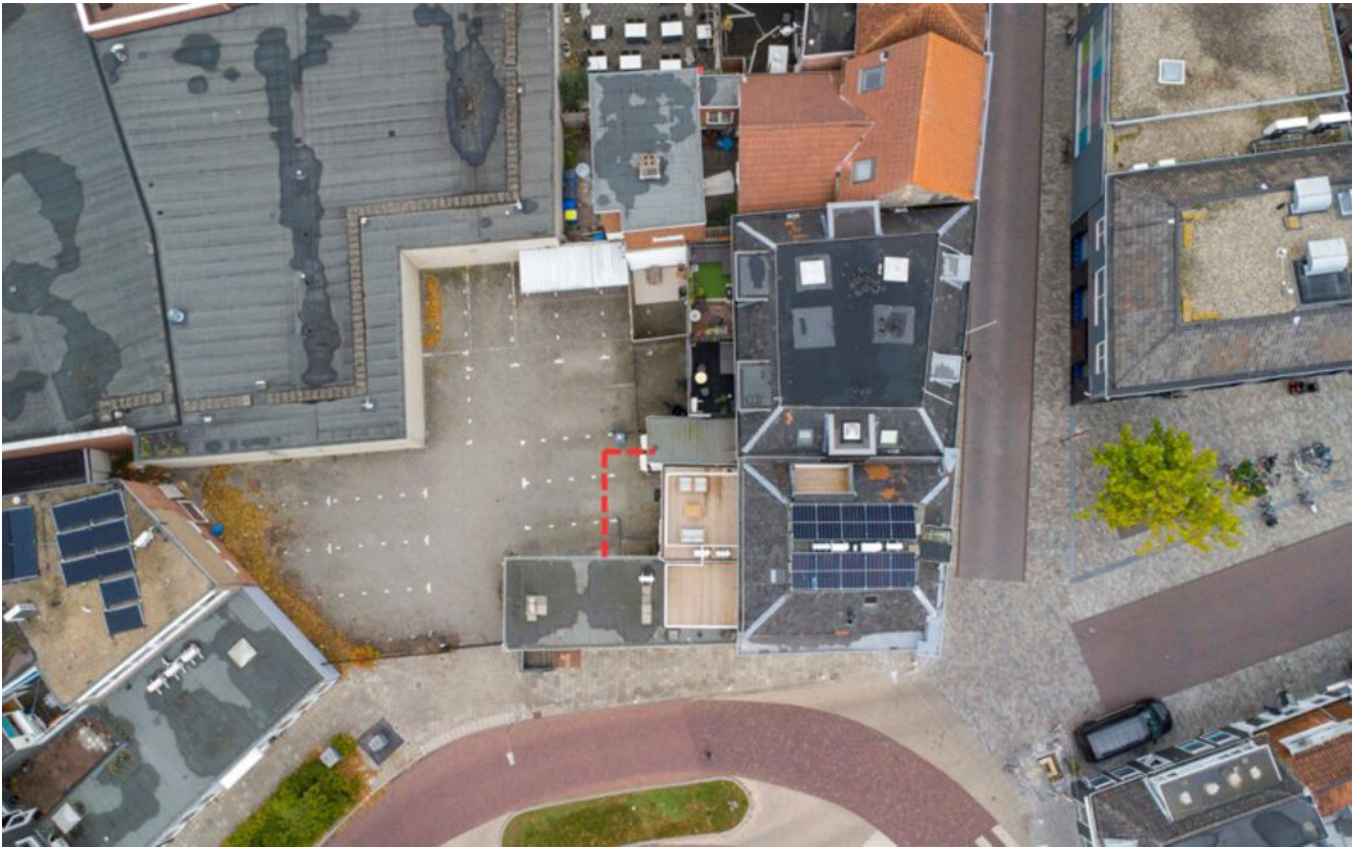












Hotspots

Gemeente Goes



Winkelen

Het centrum van Goes biedt een breed scala aan winkels en eetgelegenheden. De nieuwste mode vindt u in de sfeervolle binnenstad.

Ook voor een hapje eten kunt u zeker terecht in de binnenstad. Goes biedt een breed aanbod aan eetgelegenheden. In de zomermaanden is het een gezellige drukte op de terrassen aan de Grote Markt. Perfect om op een warme zomeravond een borrel te doen.

Natuur

De gemeente grenst aan Nationaal Park Oosterschelde en aan het Veerse Meer, beide uitgestrekte natuurgebieden met uniek en gevarieerd natuurschoon.

Een prachtige omgeving om te fietsen, te wandelen of te varen. Wat dacht je van een dagje aan het Veerse Meer om te kanoën of te suppen.



Centraal

De gemeente Goes is centraal gelegen. De ligging aan de A58 zorgt voor een goede verbinding met Vlissingen en Bergen op Zoom.

Met de trein sta je vanaf het centraal station binnen 1,5 uur op Rotterdam Centraal.

Sportief In Goes zijn er genoeg sportgelegenheden te vinden. Zo zijn er meerdere sport-scholen, een groot zwembad, voetbalvelden en tennisbanen. Sporten in teamverband? Meld je aan bij een van de vele sportverenigingen in Goes.



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
864577801

Datum registratie
21-10-2025

Geldig tot
28-05-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+	-	+	++
4 Vloeren	-	+	-	++
5 Ramen	+	+	+	++
6 Buitendeuren	-	+	-	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



42,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wijngaardstraat 53
4461DB Goes

BAG-ID: 0664010000219947

Detailaanduiding

Bouwjaar 1890
Compactheid 1,45
Vloeroppervlakte 64m²

Woningtype

Tussenwoning onder dak en op
onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam

P. den Boer

Vakbekwaamheidsnummer

64640

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



25

Perceelnummer

Vastgestelde ka

Voorlopige kadastrale grens

Bebouwing

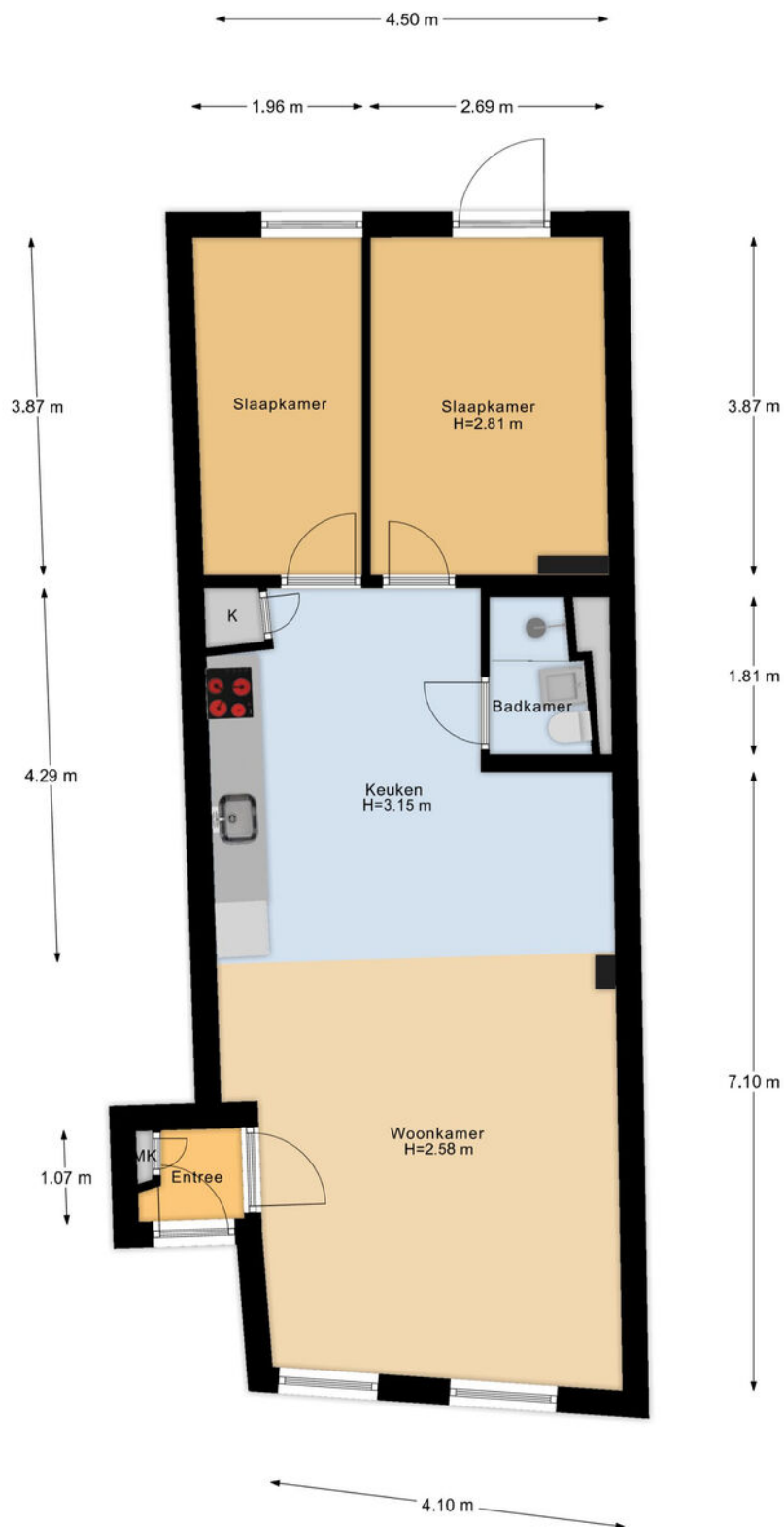
Sectie D

Aan dit uittreksel kunnen geen betrekking

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Plattegrond



Begane Grond

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 notariskosten 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