



W.F. Hermanslaan 5

Kloetinge

Vraagprijs € 489.000 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

Goes (BOG) 0118-440227

Zierikzee 0111-416888



Leuk dat je deze woning bekijkt!

De ruime vrijstaande woning is op een unieke locatie gelegen, namelijk tussen het Oostmolenpark en de Riethoek. Vanuit de woning is er een fenomenaal uitzicht en je vindt deze aan de W.F. Hermanslaan 5 te Kloetinge "Watership down". Het is een gewilde en zeer gemoedelijke woonwijk nabij diverse voorzieningen en het centrum van Goes. Veel mensen willen hier hun thuis vinden.

Het huis is gebouwd in 2002, is volledig geïsoleerd en er is een prachtige overkapping gerealiseerd. De woning beschikt over het energielabel A, heeft 2 slaapkamers en een badkamer op de verdieping en een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Dit maakt de woning levensloopbestendig. Er is een vrijstaande stenen garage en een prachtige, zonnige tuin. Er is een woonoppervlak van ca. 106 m² op een perceel van 260 m².



Bouwjaar
2002



Wonen
106 m²



Perceel
260 m²



Kamers
4

Kloetinge,

Het Oostmolenpark en de Riethoek vergroeid aan het centrum van Goes. Een heerlijk rustig en kindvriendelijke woonwijk met vele groenvoorzieningen. In een mum van tijd ben je bij voorzieningen zoals scholen en winkels.





Oplevering medio augustus 2026

Indeling

We komen binnen in de entree met de meterkast en de garderobeopstelling. Middels de entree komen we in de woonkamer met open keuken. De vloer is voorzien van een prachtige eikenhouten parketvloer die zich gemakkelijk combineren met vele kleuren en materialen. Aan de voorzijde is de knusse woonkamer met uitzicht op de voortuin en de voorliggende groenvoorziening wat een weids uitzicht geeft. Door de vormgeving van de woonkamer is deze gemakkelijk en intiem in te delen. Hier is nu een brede boekenkast en de eetkamer opgesteld. Aan de achterzijde is de forse zithoek met uitzicht op de prachtige tuin. De zithoek is in verbinding met de keuken die een wat landelijke uitstraling heeft. De open keuken heeft houtlook fronten en een praktische hardstenen werkblad. De keuken is in een hoekopstelling en is voorzien van inbouw apparatuur als een oven, een vaatwasser, een koelkast en een gaskookplaat met afzuigkap.

Aangrenzend is de gang met toegang tot de tuin, de slaapkamer en de badkamer. De badkamer heeft een afmeting van 229x201 cm en heeft door zijn kleur- en materiaal gebruik een basic uitstraling. De badkamer op de begane grond is goed onderhouden en beschikt over een Inloopdouche, de witgoed aansluiting, een wastafel en het toilet.

De slaapkamer is royaal van formaat (337x401 cm) en maakt plaats voor het opstellen van een 2-persoonsbed en een linnenkast. De slaapkamer is voorzien van een neutrale laminaatvloer en door de raampartijen is er uitzicht op de mooie tuin.





Indeling

Kortom, een karakteristieke vrijstaande woning met een landelijke uitstraling die je moet ervaren!



De woning is uitgebreid met een aluminium overkapping waaronder je heerlijk kunt plaatsnemen. De overkapping is op het westen gericht waardoor je hier tot laat in de avonden kunt plaatsnemen. De tuin is met veel zorg aangelegd en onderhouden. Er zijn knusse hoeken en terrassen aangelegd, een pergola en een vijver. Werkelijk een plaatje. De tuin geeft ontzettend veel privacy en is via de garage bereikbaar. De gemetselde garage is vrijstaand en heeft een afmeting van 569x277 cm. Een garage is een praktische ruimte waar je fietsen kunt stallen en gereedschap kunt opbergen. De ruimte tussen het huis en de garage is voorzien van kozijnen met beglazing waardoor er een soort tuinkamer gevoel gecreëerd wordt. De afscheiding wordt doorgetrokken naar de carport voor de garage.

Op de verdieping geeft de overloop toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde is de slaapkamer met de afmeting van 453x261 cm (tot 150 cm stahoogte). Hier past met gemak een 2-persoonsbed, een linnenkast en een dressoir. Aan de achterzijde is de slaapkamer met uitzicht op de tuin (374x357 cm). Daarbij is er een inbouwkast waar je kleding en spullen in kunt opbergen. De tweede badkamer heeft een neutrale uitstraling en is zeer compleet te noemen. Er is een ligbad met douche, een wastafel en het toilet. Op de bergzolder (stahoogte) is de cv-installatie (Nefit 2002) en de omvormer voor de zonnepanelen.

De tuin is op het oosten gelegen maar door zijn afmeting is er altijd plaats voor zon en schaduw. De tuin is zeer netjes en knus aangelegd. Alsof je op vakantie bent in je eigen achtertuin. Door de ligging en beplanting is er veel privacy.





Vraagprijs	€ 489.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	4
Inhoud	416 m ³
Perceeloppervlakte	260 m ²
Woonoppervlakte	106 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging
Tuin	achtertuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel
CV-ketel	Nefit ecomline 2002
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A











Plattegronden

Begane grond



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



Plattegronden

Eerste etage

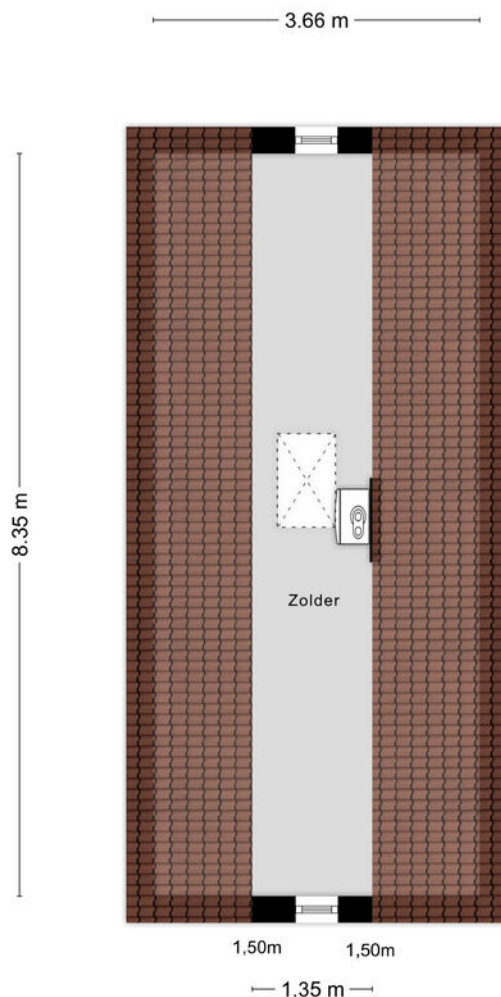


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegronden

Zolder



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: W.F. Hermanslaan 5



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer 12345</p> <p>Hoofnummer 25</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 Goes</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4169</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 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 databankrecht.



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 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 bidder 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 Goes (BOG)

Beukenstraat 6
4462TT Goes
0118 440227
bog@kuubmakelaars.nl

Vestiging Zierikzee

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

U volgt ons op

