



**Neeskens**  
MAKELAARS



**Vraagprijs**  
**€ 725.000,- k.k.**

# **I.G.J.van den Boschstraat 53**

## **Wilhelminadorp**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

**Neeskens Makelaars**

**Meer** dan  
een bord  
in de tuin

**Verrassend. Daadkrachtig.**



# Voorwoord

Blader mee

Wat mooi dat u interesse toont in deze woning. Met deze brochure zet u meteen de eerste stap richting een mogelijk nieuw thuis.

Hier vindt u alle belangrijke informatie overzichtelijk bij elkaar: van de indeling tot de afwerking, van wooncomfort tot praktische kenmerken. Zo krijgt u een compleet beeld van wat deze woning te bieden heeft.

Neem de tijd om alles rustig door te nemen, en wie weet, zet u straks niet alleen een eerste stap, maar ook de volgende. Twijfels of vragen? We horen graag van u.

Veel leesplezier!

Het team van Neeskens Makelaars

## Team Neeskens

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



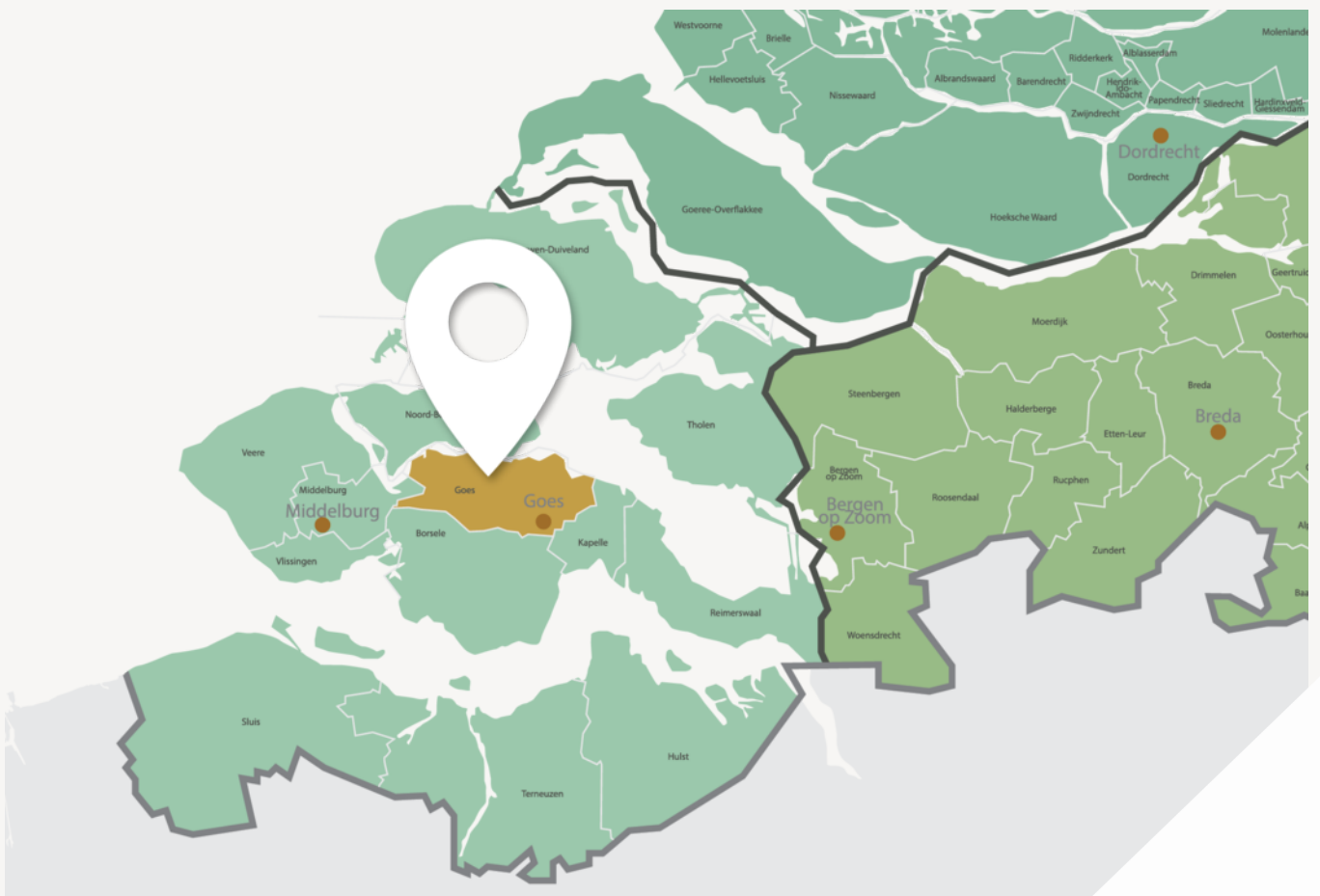
# Gemeente Goes



Wonen in de gemeente Goes betekent kiezen voor veelzijdigheid. Of je nu houdt van de levendigheid van de stad, de rust van het buitengebied of het dorpsgevoel van een hechte gemeenschap: hier komt het allemaal samen.

De stad Goes vormt het bruisende hart met een historisch centrum, winkels, horeca, cultuur en onderwijs. Maar daaromheen liggen dorpen als

Kloetinge, 's-Heer Arendskerke, Wolphaartsdijk en Oud-Sabbinge: elk met een eigen sfeer, karakter en landschap. Je vindt er rust, ruimte, natuur én alle voordelen van dichtbij een stad wonen. De gemeente is goed bereikbaar, met een NS-station, aansluiting op het snelwegennet en goede fietsverbindingen. Scholen, sportvoorzieningen, zorg en winkels zijn



**De stad Goes vormt het bruisende hart**



# Wonen in de gemeente Goes betekent kiezen voor veelzijdigheid

verspreid over stad en dorpen en wie van buiten zijn rust zoekt, hoeft het gemak van voorzieningen niet te missen. De bewoners van de gemeente Goes zijn net zo divers als het landschap: gezinnen, jonge stellen, ondernemers, mensen die hier al generaties wonen en nieuwe bewoners die bewust voor deze plek kiezen. Wat ze delen is het gevoel van ruimte, overzicht en leefbaarheid.

Of je nu in een monumentaal dijkhuisje wilt wonen, een moderne woning in een nieuwbouwwijk of juist vrij in het groen, in de gemeente Goes is ruimte voor jouw manier van leven.

Woonoppervlakte

**157 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**572 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**2005**

## Kenmerken van de woning

---

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	A
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	goed tot uitstekend
		Staat onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Verwarming	C.v.-ketel		
Merk	Nefit	<b>Schuur/berging</b>	
Bouwjaar	2005	Garage type	Vrijstaand hout
Tuin	Achtertuint, voortuint, tuin rondom	Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
Ligging	Zuidoost	<b>Isolatie</b>	
		Dakisolatie	Ja
		Muurisolatie	Ja
		Vloerisolatie	Ja
		Dubbel glas	Ja (HR++ glas)

# Vraagprijs

€ 725.000,- k.k.



# Indeling

## Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

### Begane grond

Via de ruime oprit bereikt u de overdekte entree van de woning. Bij binnenkomst stapt u de hal binnen, welke hoog is opgezet en voorzien van een vide, wat zorgt voor een ruimtelijk en licht effect. De zwart-witte tegelvloer geeft de hal een stijlvol karakter, terwijl de open houten trap warmte en sfeer toevoegt. Vanuit hier heeft u toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste etage.

De L-vormige woonkamer is royaal, heerlijk licht door de vele ramen rondom en heeft een warme en toegankelijke sfeer. De grote raampartijen bieden een mooi zicht op de tuin en versterken het open gevoel van de ruimte. De woonkamer biedt volop ruimte voor een indeling naar eigen wens. De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning in een aparte ruimte, maar tevens betrokken bij de woonkamer via een mooie boog, wat zorgt voor een speelse en stijlvolle overgang. Op deze manier beschikt de woning over een echte woon- en leefkeuken, die ook ruimte biedt voor het plaatsen van een eettafel, waardoor koken en samen eten hier mooi samenkomen. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met witte fronten, gecombineerd met een donker werkblad en een centraal werkeiland. Dit eiland vormt een echte blikvanger en biedt extra werk- en opbergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en oven. Vanuit de keuken loopt u zo de tuin en overkapping in, wat het geheel extra prettig in gebruik maakt en waarbij wonen en buitenleven in elkaar overvloeien. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte met aansluitingen voor witgoed, de opstelling van de cv-installatie en extra opbergmogelijkheden. Vanuit hier bereikt u de oprit en kunt u zo uw auto in stappen.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping is ingedeeld met een centrale overloop, waaraan vier slaapkamers en de badkamer grenzen. De verdieping voelt licht en ruim aan, mede door de videwerking en de open sfeer.

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en hebben ieder hun eigen uitstraling. De kamers op deze verdieping zijn allen prima bemeten en zijn perfect te gebruiken als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is modern uitgevoerd met grote grijze tegels en een wastafelmeubel met houtaccenten. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. Een extra lage wastafel is aanwezig op de plaats waar ooit een bad heeft gestaan, indien gewenst is deze gemakkelijk weer terug te plaatsen. De afwerking is strak en eigentijds, met een rustige en natuurlijke uitstraling.

### Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt praktische extra opbergruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen. Hier vindt u ook de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit.

### Tuin

De tuin rondom de woning combineert groen met praktische ruimte en is verzorgd aangelegd met gazon, bestrating en volwassen beplanting. Aan de woning bevindt zich een overkapping waar u beschut kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast zijn er meerdere gezellige zithoekjes gecreëerd. Dankzij de vrije ligging ervaart u hier veel rust en privacy.

De vrijstaande garage met kap biedt extra bergruimte en de royale oprit biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein.

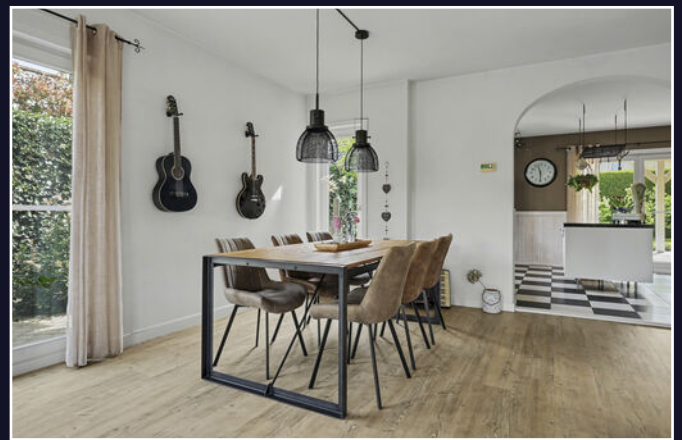
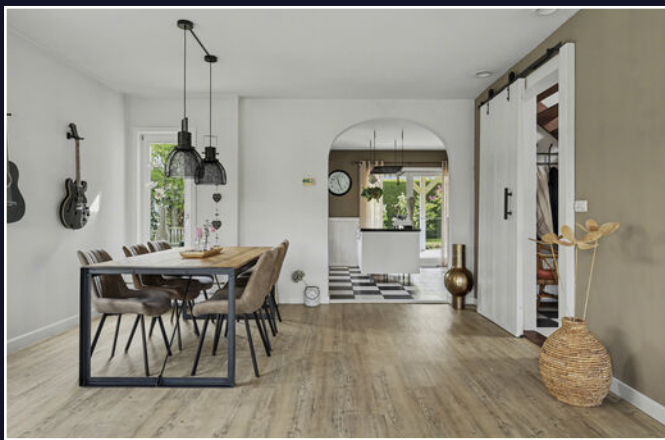




# Binnenkijken in de woning

---

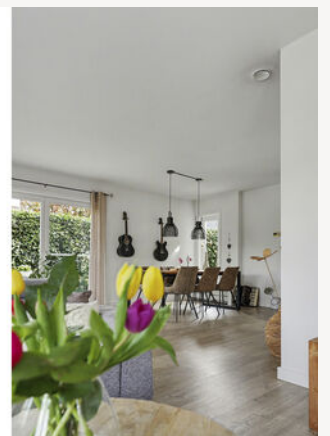




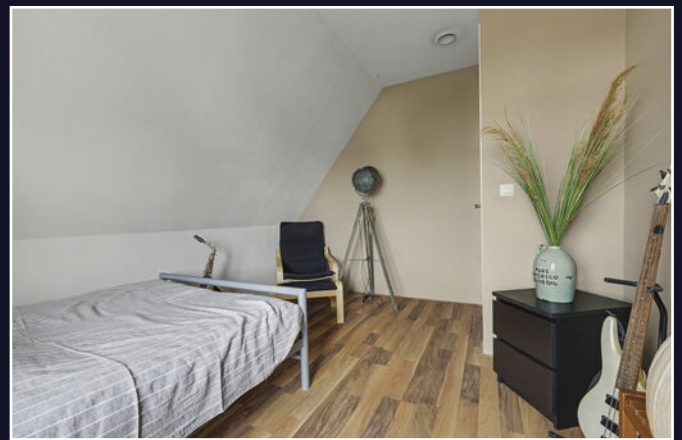
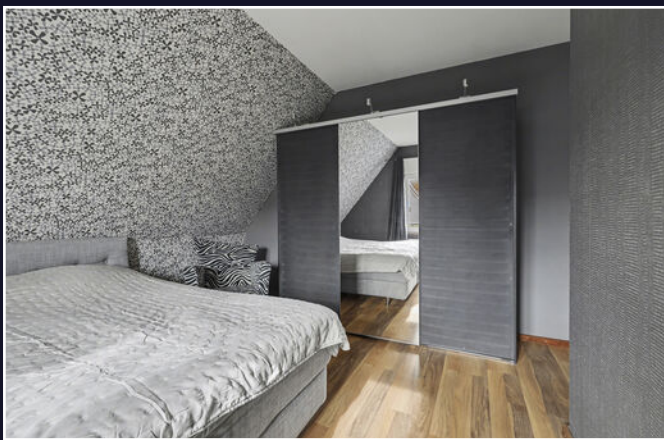
# Een blik achter de voordeur



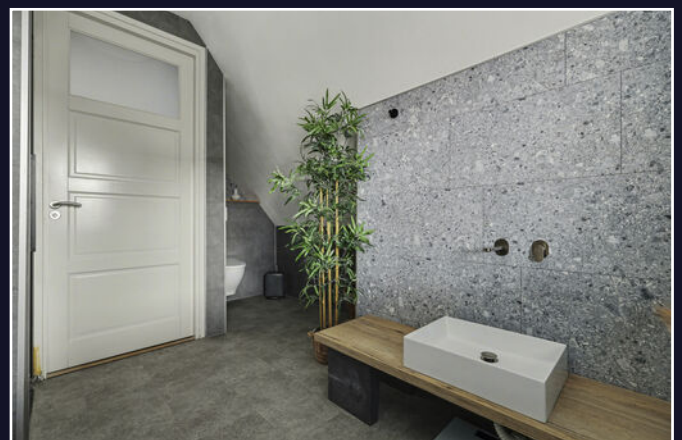
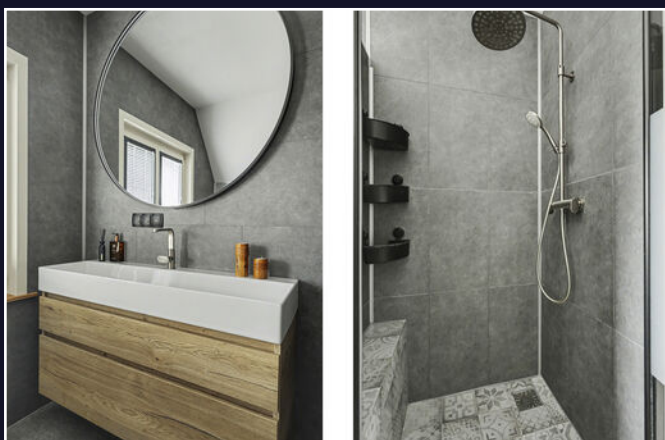
**Uw eigen woning  
verkopen?**  
Vraag vrijblijvend  
advies







Vragen?  
Stel ze gerust.  
Wij denken met  
u mee.











# Energielabel



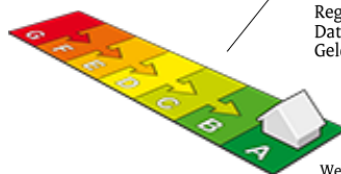
Rijksoverheid

## Energielabel woning

I.G.J.van den Boschstraat 53  
4475AL Wilhelminadorp

BAG-ID: 0664010000014232

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel A

Registratienummer 190878757  
Datum van registratie 06-08-2020  
Geldig tot 06-08-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	2000 t/m 2005	
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaaperuimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	17,0 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Balansventilatie	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

#### Goedgekeurd door:

Naam Marnix Scholten - ImmoCert  
Examenummer 04637  
KvK nummer 10145406

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

#### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

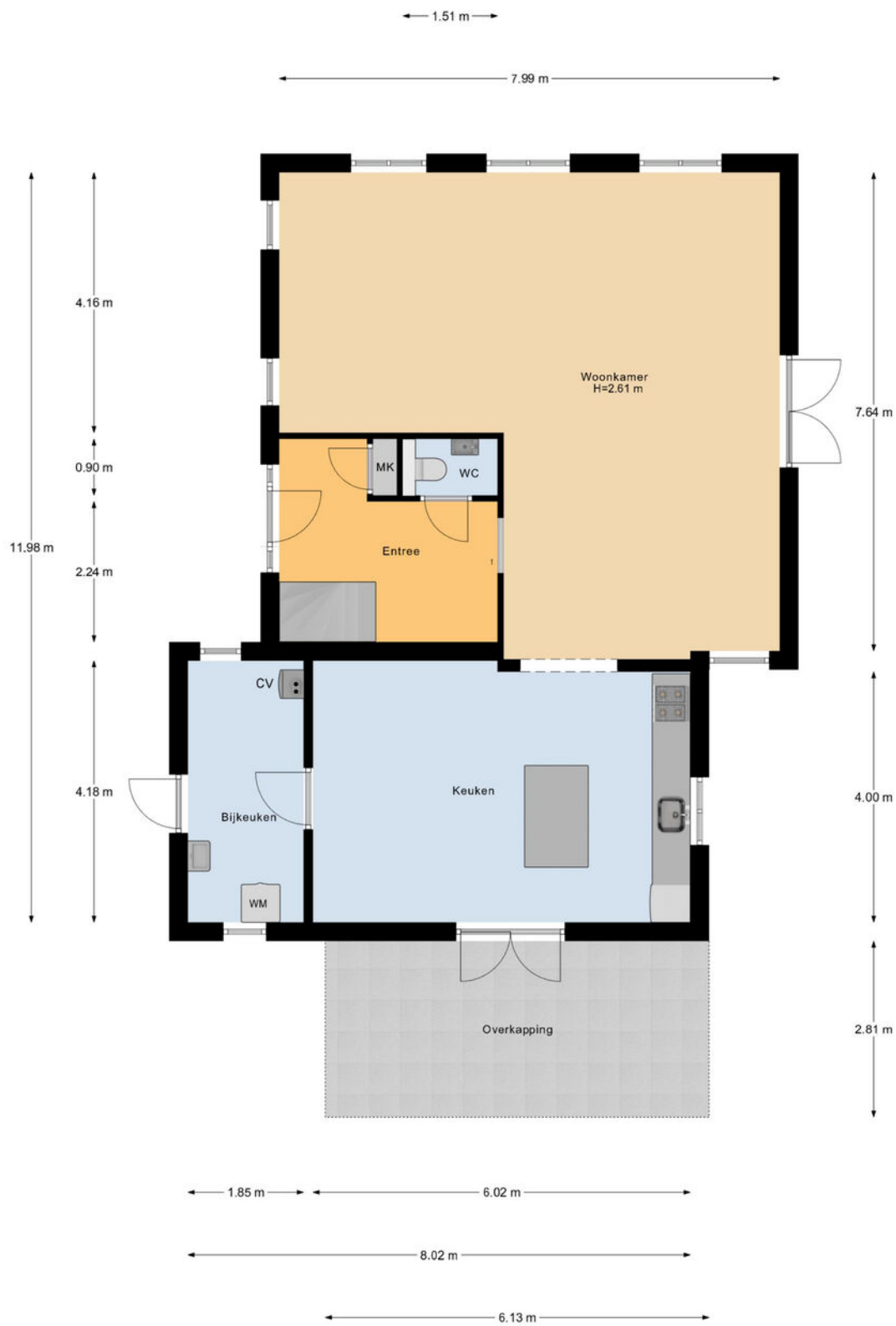
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente	Goes
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	AC
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	578
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026  
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.

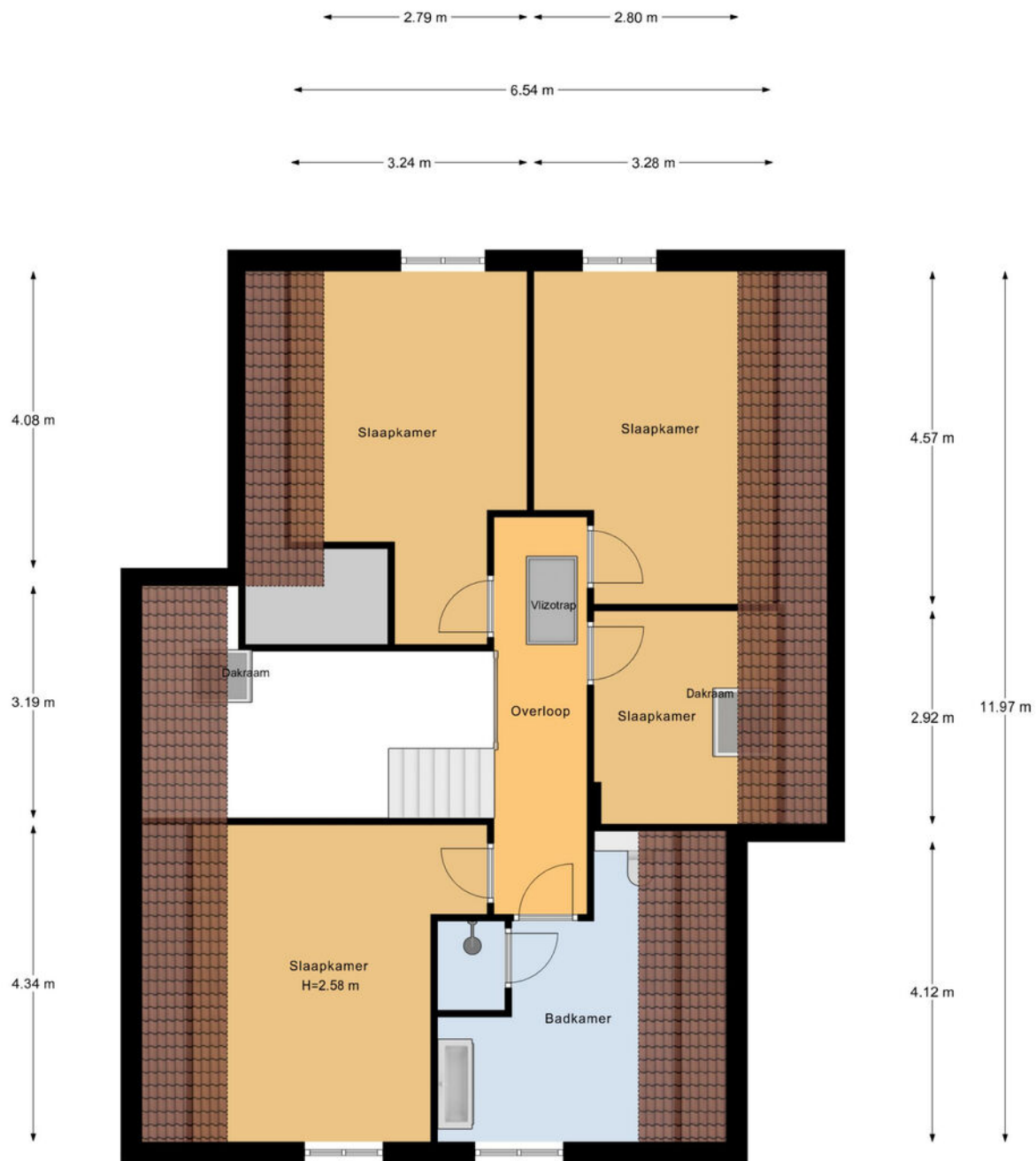


# Plattegrond



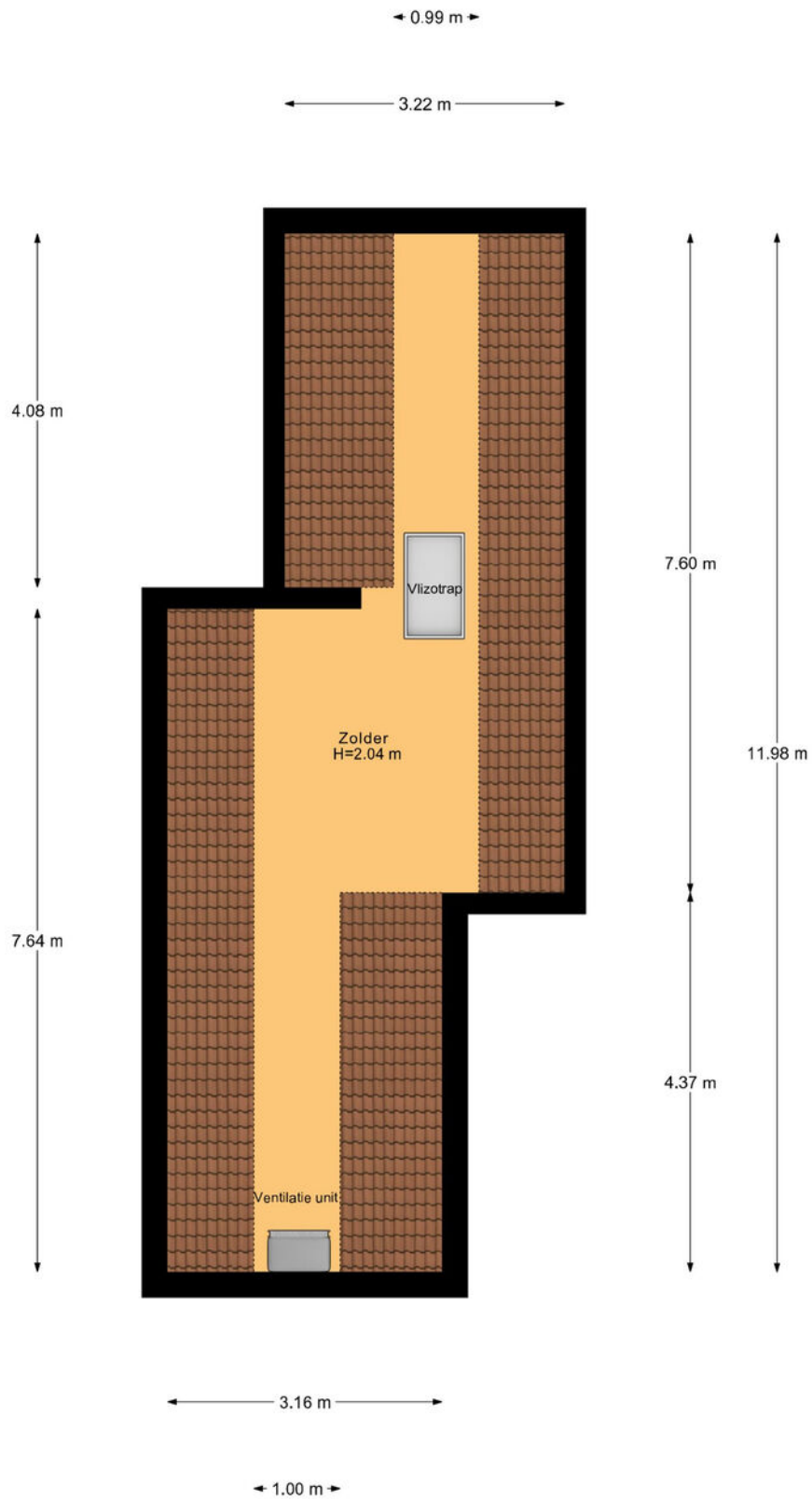
Begane Grond

# Plattegrond



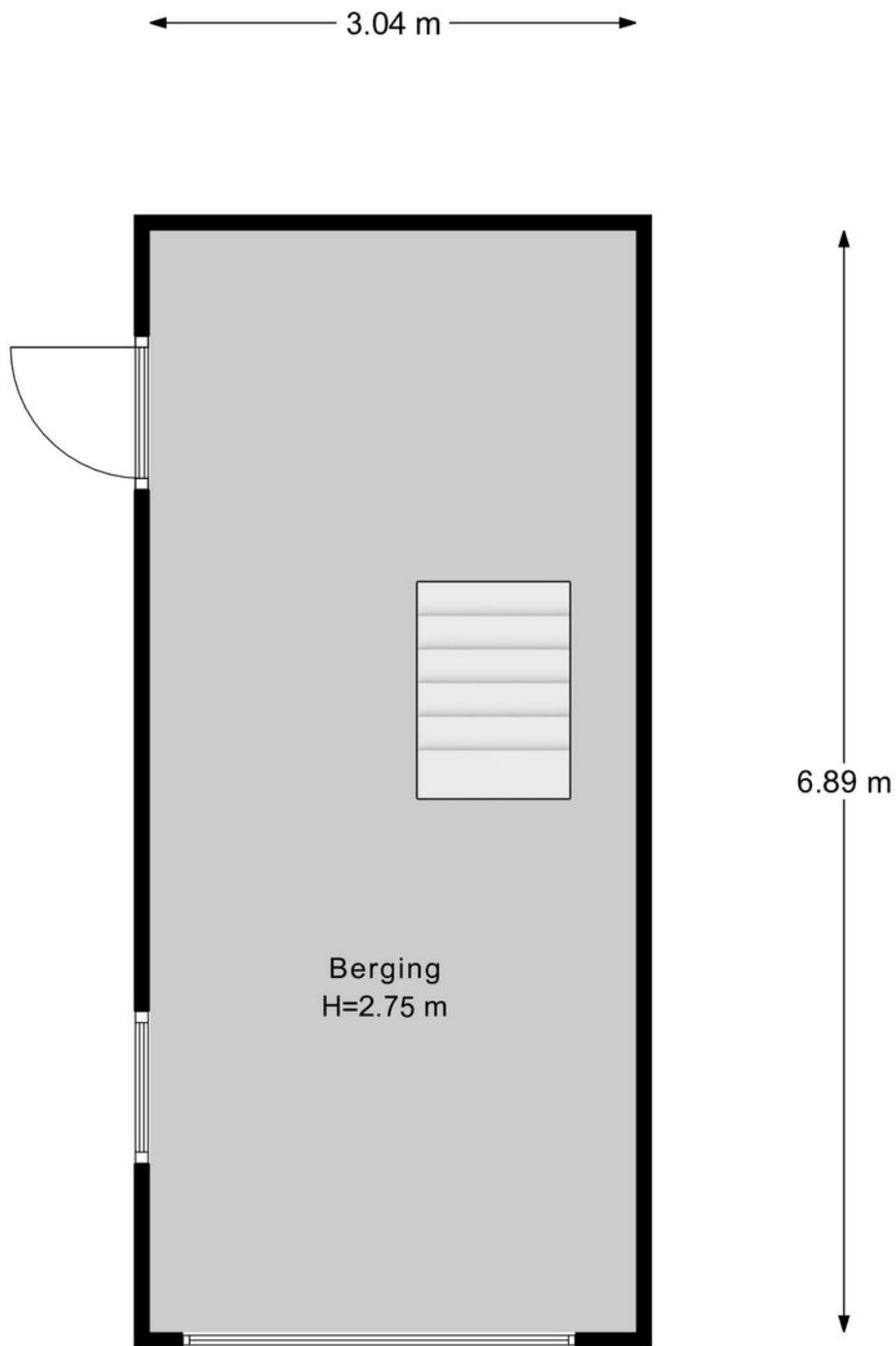
1e Verdieping

# Plattegrond



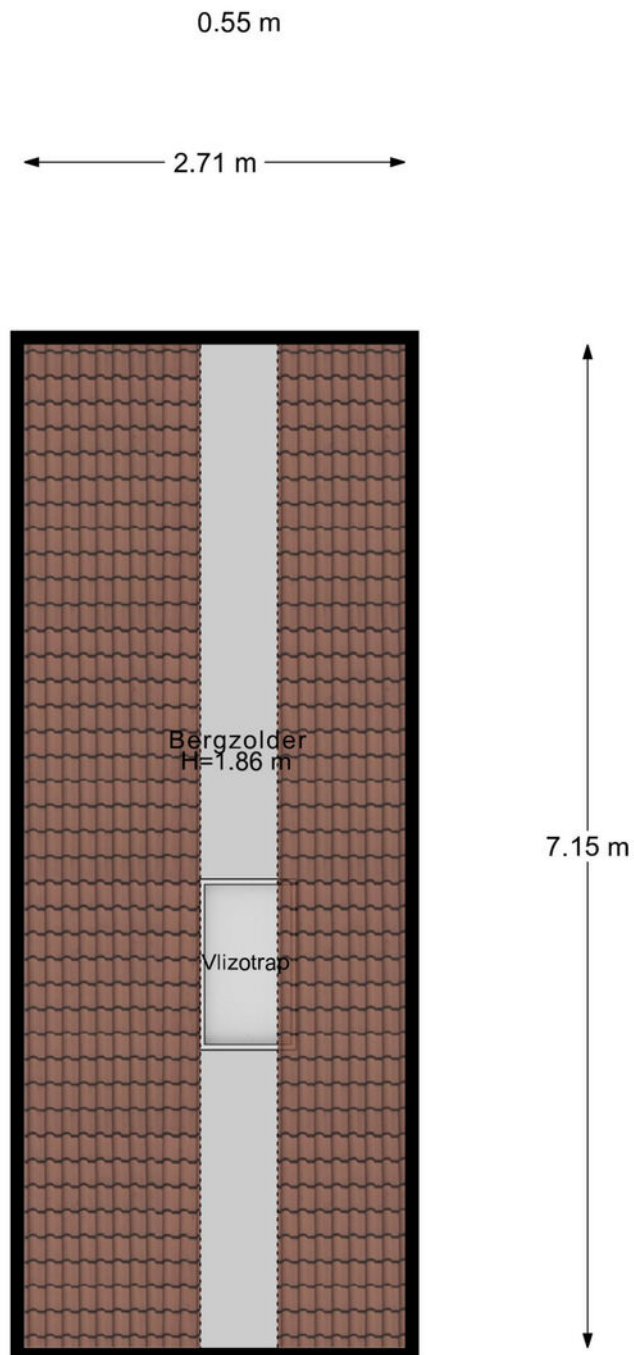
Zolder

# Plattegrond



Berging Begane Grond

# Plattegrond



Berging Zolder

# Veelgestelde vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als de verkoper een tegenbod doet of duidelijk aangeeft dat er onderhandeld wordt.

## Mag de woning nog bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen en onderhandelingen met anderen mogen doorgaan.

## Mag de verkoper het verkoopproces aanpassen tijdens onderhandelingen?

Ja, bijvoorbeeld door over te stappen op een inschrijvingsprocedure.

## Moet de makelaar met mij onderhandelen als ik als eerste bied?

Nee, de verkoper kiest zelf met wie hij onderhandelt.

## Hoe werkt een inschrijving?

Bij inschrijving brengt elke geïnteresseerde vóór de deadline één eindbod uit. De verkoper kiest daarna het beste voorstel op basis van bod én voorwaarden zoals opleverdatum en financiering. Gunning is vrij; de verkoper is niet verplicht te verkopen.

## Hoe komt een koop tot stand?

Door ondertekening van de koopovereenkomst door koper en verkoper.

## Wat is de wettelijke bedenktijd?

Je hebt als koper drie werkdagen bedenktijd na ondertekening van het koopcontract.

## Wie kiest de notaris?

De koper, tenzij anders afgesproken met de verkoper.

## Kan de vraagprijs tijdens onderhandelingen wijzigen?

Ja, de verkoper mag de vraagprijs nog wijzigen zolang er geen koopovereenkomst is.

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

Nee, de verkoper betaalt de courtage van zijn eigen makelaar. De koper betaalt zijn eigen aankoopmakelaar.

## Wanneer is de koop definitief?

Na ondertekening, afloop van de bedenktijd en het vervallen van eventuele ontbindende voorwaarden.

## Waar moet ik op letten vóór ik een woning koop?

Laat je financieel adviseren, weet wat je kunt lenen en laat de verwachte opbrengst van je eigen woning vaststellen.

## Hoe doe ik een bod?

Dien uw bod in via Move met bedrag, voorwaarden en toelichting. Lukt dit niet? Neem dan contact op met een van onze makelaars.

## Wordt altijd het hoogste bod geaccepteerd?

Nee, ook voorwaarden zoals opleverdatum of financieringszekerheid tellen mee.

## Wat betekent 'kosten koper'?

Dat de koper de overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt.

## Word ik op de hoogte gehouden van biedingen of andere kijkers?

Niet automatisch. Alleen als je in onderhandeling bent, krijg je updates.

## Hoe stel ik mijn bod goed op?

Vermeld bedrag, opleverdatum en eventuele voorwaarden in je bod via je Move-account. Een toelichting van je hypotheekadviseur kan de verkoper extra zekerheid geven.

## Wat gebeurt er na acceptatie van mijn bod?

Dan wordt de koopakte opgesteld, ondertekend en start de bedenktijd. Daarna volgt het traject richting overdracht bij de notaris.

## Wat is NHG (Nationale Hypotheek Garantie)?

Een vangnet voor jou en zekerheid voor de bank. Hierdoor kan de rente lager zijn.

## Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Voorwaarden in het koopcontract, zoals financiering of bouwkundige keuring. Hiermee kun je de koop alsnog ontbinden binnen een afgesproken termijn.

## Wat betekent 'verkocht onder voorbehoud'?

Dat er een koopcontract is, maar voorwaarden zoals financiering of bedenktijd nog van kracht zijn.

## Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

Een bedrag (meestal 10% van de koopsom) dat je als zekerheid stort of laat garanderen. Dit gebeurt na het tekenen van de koopakte.

## Ik wil weten wat mijn eigen woning waard is – wat kan ik doen?

Een van onze makelaars komt gratis en vrijblijvend bij u langs voor een waardebeoordeling.

## Ik wil weten wat er financieel mogelijk is – waar kan ik terecht?

Neem contact op met uw makelaar. Die zorgt ervoor dat u snel een afspraak krijgt met een hypotheekadviseur.

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

## Woning - Interieur

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- hanglamp vide en kabelverlichting keuken (spots)

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kledingkast slaapkamer met spiegel

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

- pvc vloerdelen woonkamer

X

Overig, te weten

- spiegel en wastafel badkamer

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- wildrooster boven keukeneiland

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten			
- elektrische terrasverwarming veranda	X		
- bartafel met 4 barkrukken veranda	X		

# Klik. Volg. Vind uw thuis.

Woonnieuws, tips en nieuw aanbod.



## **Social Media**

Hét kanaal voor nieuw aanbod, updates en verkoopevents.



## **Inschrijven als zoeker**

We sturen je woningen die echt bij je passen. Check onze website.





# Wist u dat...

- De meeste mensen binnen 90 seconden voelen of een huis bij ze past? De eerste indruk is alles.
- Een slimme indeling vaak belangrijker is dan extra vierkante meters.
- U bij een huis ook voor de buurt en het gevoel betaalt: sfeer, uitzicht en voorzieningen tellen mee.
- Een fijne geur, zoals koffie of vers linnen het huis aantrekkelijker maakt bij bezichtigingen.
- Een rustige ruimte groter lijkt, want te veel spullen verkleinen een kamer optisch.
- Kopers zich vooral herinneren hoe ze zich voelden, niet wat er gezegd is.
- Het oog op licht en lijnen valt; daarom werkt een opgemaakt bed of gestylede keuken zo goed.
- Veel kopers hun keuze al tijdens de rondleiding maken, de rest is onderbouwing.
- Een goed energielabel vaak voor een hogere verkoopprijs zorgt.



Niet helemaal  
uw huis?  
Misschien het  
volgende  
wel!



We hebben **meer woningen** in de verkoop.  
Scan de QR-code en kijk rustig verder.



# Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

## **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](mailto:info@neeskens.com)  
[www.neeskens.com](http://www.neeskens.com)