



# Beukenstraat 71

## Goes

Vraagprijs € 389.000 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!

Zoek je een verrassend ruime, gemoderniseerde en toekomstbestendige gezinswoning? Deze instapklare tussenwoning aan de Beukenstraat 71 in Goes-Zuid combineert comfort met een uitzonderlijk hoge energiezuinigheid (energielabel A+). De woning is volledig gasloos en uitgerust met een warmtepomp, 7 zonnepanelen, waterontharder, een zonneboiler, airconditioning en kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Met een woonoppervlakte van ca. 112 m<sup>2</sup>, 4 slaapkamers, een luxe wellness-badkamer en een heerlijke serre op het zuiden, biedt dit huis alles wat je zoekt.

De woning ligt op een zeer centrale en gewilde locatie in Goes-Zuid. Direct tegenover bevindt zich winkelcentrum "De Bussel" voor al uw dagelijkse boodschappen. Daarnaast liggen scholen, het NS-station en het gezellige stadscentrum van Goes op loopafstand



**Bouwjaar**  
1972



**Wonen**  
112 m<sup>2</sup>



**Perceel**  
143 m<sup>2</sup>



**Kamers**  
7

## *Kortom,*

Een verrassend ruime, instapklare en uiterst energiezuinige woning met een heerlijk zonnige tuin op een toplocatie!





# Indeling

Begane grond:

Je stapt binnen via de entree met meterkast (9 groepen, 3-fase), een modern toilet en toegang tot de woonkamer. De begane grond is voorzien van een betonvloer met hoogwaardige TonZon-isolatie en comfortabele vloerverwarming. In de woonkamer ligt een praktische, tijdloze tegelvloer die moeiteloos past bij diverse interieurstijlen. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met een vrij uitzicht op de straat en de voorliggende groenvoorziening. Door de slimme vormgeving is de woonkamer eenvoudig in te delen. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, die in open verbinding staat met de keuken. De keuken in hoekopstelling heeft een tijdloze uitstraling en biedt veel opbergruimte. Je beschikt hier over moderne inbouwapparatuur, waaronder een witte inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en een vaatwasser.

Vanuit de eethoek kijkt je uit op de zonnige tuin. De grote schuifpui biedt toegang tot de recent geplaatste, aluminium serre. Deze strekt zich uit over de gehele breedte van het huis en vormt een prachtige verlenging van de woonkamer. Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier van het vroege voorjaar tot het late najaar heerlijk van de zon genieten. De serre is bovendien uitgerust met zonwering voor warme zomerdagen.





# Indeling

## Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast. De master-bedroom is gelegen aan de achterzijde en met een afmeting van maar liefst 491 x 302 cm zeer royaal te noemen. Deze kamer biedt alle ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote linnenkast, en is voorzien van een eigen airco-unit voor zowel koeling als verwarming. Slaapkamer twee en drie zijn gelegen aan de voorzijde. Deze mooie, lichte kamers zijn ideaal te gebruiken als kinderkamer, thuishkantoor of kledingkamer. De luxe badkamer (vernieuwd in 2017) biedt het ultieme wellness-gevoel. De ruimte is tijdloos afgewerkt in een grijs-witte kleurstelling en beschikt over een ruime inloopdouche, een extra groot en diep whirlpoolbad, een wastafelmeubel, een tweede toilet en comfortabele vloerverwarming. De badkamer is zeer compleet te noemen en hier kun je uren heerlijk ontspannen.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt je de tweede verdieping. Op de voorzolder vindt je handige bergruimte achter de knieschotten, de witgoed aansluitingen en de opstelling van de technische installaties: de omvormer voor de zonnepanelen, de warmtepomp (2017) en de zonneboiler. De royale vierde slaapkamer (260 x 428 cm) is uniek ingedeeld en beschikt over een eigen wastafel én een extra toilet. Dit maakt de kamer perfect geschikt als tienerkamer, gastenverblijf of rustige fitness- en werkruiimte.

## Tuin:

De achtertuint is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt opvallend veel privacy. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon. Achter op het perceel staat een praktische, stenen berging die over de volledige breedte van de tuin loopt. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap of tuinmeubilair.







|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Vraagprijs</b>         | € 389.000 k.k.   |
| <b>Soort</b>              | eengezinswoning  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 7  |
| <b>Inhoud</b>             | 396 m <sup>3</sup>   |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 143 m <sup>2</sup>   |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 112 m <sup>2</sup>   |
| <b>Soort bouw</b>         | Bestaande bouw   |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1972   |
| <b>Ligging</b>            | aan drukke weg, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging |
| <b>Tuin</b>               | achtertuin, voortuin   |
| <b>Garage</b>             | geen garage  |
| <b>Verwarming</b>         | vloerverwarming gedeeltelijk   |
| <b>CV-ketel</b>           | -  |
| <b>Isolatie</b>           | dakisolatie, vloerisolatie   |

# Plattegronden

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegronden

Eerste etage

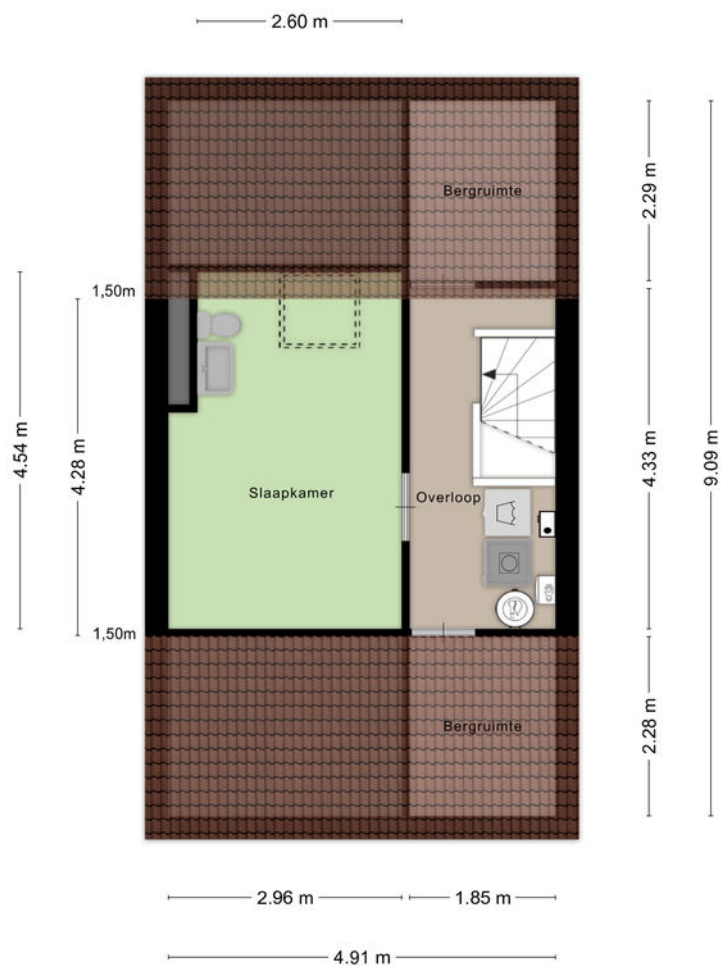


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegronden

---

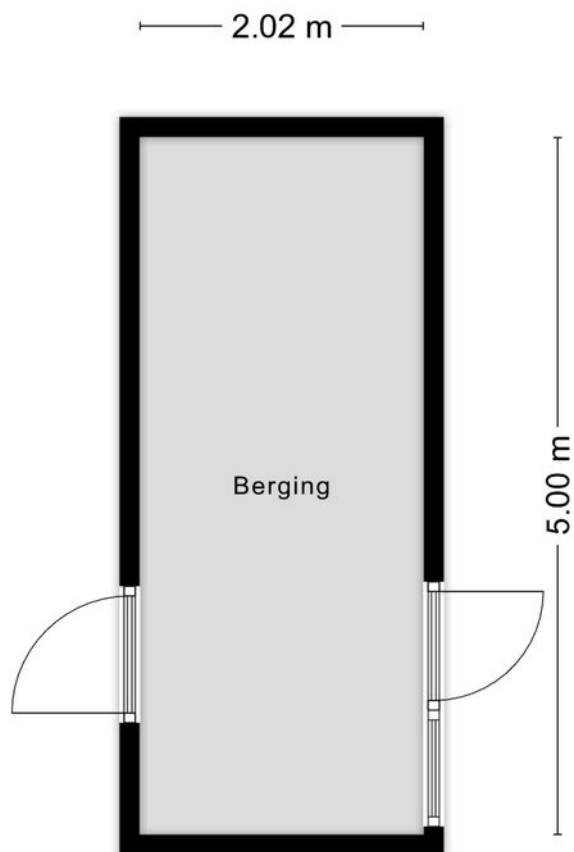


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegronden

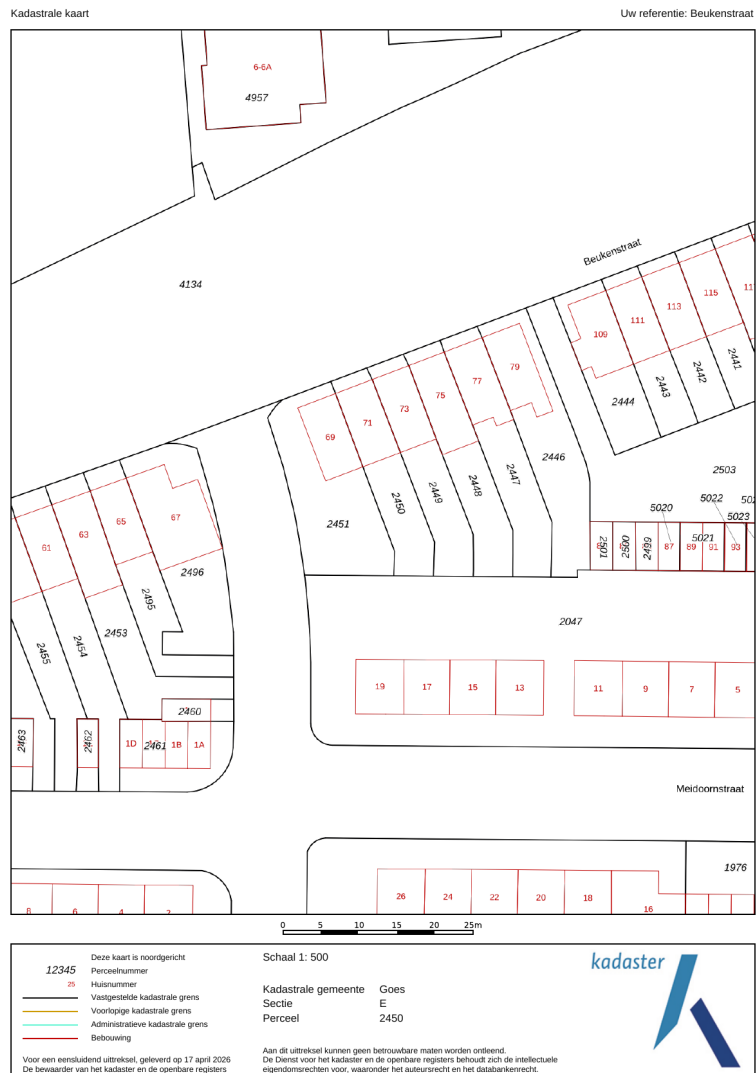
---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart



# Lijst van (on)roerende zaken

| (On)roerende zaken                       | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|--|---------------|----------|------------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |                        |
| Verlichting, te weten                    |               |          |                        |
| - inbouwspots/dimmers                    | ■             |          |                        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | ■        |                        |
| - losse (hang)lampen                     |               | ■        |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |                        |
| - gordijnrails                           | ■             |          |                        |
| - rolgordijnen                           | ■             |          |                        |
| - jaloezieën                             | ■             |          |                        |
| - (losse) horren/rolhorren               | ■             |          |                        |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |                        |
| - laminaat                               | ■             |          |                        |
| - plavuizen                              | ■             |          |                        |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)             |               |          |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |                        |
| - kookplaat                              | ■             |          |                        |
| - afzuigkap                              | ■             |          |                        |
| - combi-oven/combimagnetron              | ■             |          |                        |
| - koel-vriescombinatie                   |               | ■        |                        |
| - vaatwasser                             | ■             |          |                        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |                        |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |                        |
| - toilet                                 | ■             |          |                        |
| - toiletrolhouder                        | ■             |          |                        |
| - toiletborstel(houder)                  |               | ■        |                        |
| - fontein                                | ■             |          |                        |

# Lijst van (on)roerende zaken

| (On)roerende zaken   | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|--|---------------|----------|------------------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |                        |
| - jacuzzi/whirlpool  | ■             |          |                        |
| - wastafelmeubel   | ■             |          |                        |
| - toilet   | ■             |          |                        |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                        |
| Brievenbus   | ■             |          |                        |
| Kluis  | ■             |          |                        |
| (Voordeur)bel  |               |          | ■                      |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ■             |          |                        |
| Rookmelders  | ■             |          |                        |
| (Klok)thermostaat  | ■             |          |                        |
| Airconditioning  | ■             |          |                        |
| Zonwering buiten   | ■             |          |                        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ■             |          |                        |
| Zonnepanelen   | ■             |          |                        |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |                        |
| - CV-installatie   | ■             |          |                        |
| - boiler   | ■             |          |                        |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |                        |
| Tuinaanleg/bestrating  | ■             |          |                        |
| Beplanting   | ■             |          |                        |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |                        |
| Buitenverlichting  | ■             |          |                        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | ■             |          |                        |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |                        |

# Lijst van (on)roerende zaken

| <b>(On)roerende zaken</b>           | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Kan worden overgenomen</b> |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Tuinhuis/buitenberging              | ■                    |                 |                               |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ■                    |                 |                               |
| <b>Tuin - Overig</b>                |                      |                 |                               |
| Overige tuin, te weten              |                      |                 |                               |
| - vlaggenmast(houder)               | ■                    |                 |                               |



# 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 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 Goes (BOG)**

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

## **Kuub Hypotheken**

085-0430080  
info@kuubhypotheken.nl

U volgt ons op

