



Welkom

's-Heer Hendrikskinderdijk 7 in Goes
Vraagprijs € 325.000 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!

's-Heer Hendrikskinderdijk 7, Goes

vraagprijs € 325.000 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

96 m²

SLAAPKAMERS

4

PERCEELOPPERVLAKE

117 m²

BOUWJAAR

1936

Soort : Eengezinswoning
Type : Vrijstaande woning

Bouwjaar : 1936
Woning

Verwarming : C.v.-ketel
Merk : Hr107
Bouwjaar : -

Schuur/Berging : Geen garage
Garage Type

Tuin : Achtertuin, zijtuin
Ligging : Noordwest

Berging : inpandig

Isolatie woning : Gedeeltelijk dubbel
glas

Parkeer Faciliteiten : betaald parkeren,
parkeervergunningen

Indeling

Zoekt u een woning op een unieke plek aan de rand van de binnenstad van Goes? Aan de 's-Heer Hendrikskinderendijk 7 staat deze charmante vrijstaande jaren '30 woning van circa 96 m² woonoppervlakte te koop. Binnen treft u nog authentieke details zoals de granito vloer, het balkenplafond en de bakstenen schouw. Met vier (slaap)kamers, een praktische kelderruimte en een royale zolderverdieping biedt deze woning volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren. Dit alles op een prachtige locatie aan de singel, op loopafstand van het centrum.

Begane grond

U betreedt de woning via de ronde houten voordeur die toegang geeft tot de ruime entreehal. Hier valt direct de granito vloer op, uitgevoerd in grijs- en zwarttinten. In de hal bevindt zich tevens het toilet.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige diepte van de woning. Het houten balkenplafond geeft de ruimte sfeer, terwijl de grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en uitzicht op het water.

Aan de achterzijde ligt de keuken, er is een ingebouwde gaskookplaat met afzuigkap, een oven, een dubbele spoelbak en meerdere ramen voor daglicht. Daarnaast is er op de begane grond een extra ruimte aan de voorzijde, ideaal als werk- of slaapkamertje. Deze ruimte zou eventueel ook bij de keuken getrokken kunnen worden zodat er een royale eetkeuken ontstaat.

Via de hal bereikt u het balkon aan de achterkant van de woning. Vanaf dit balkon leidt een trap naar beneden richting het terras en de inpandige berging.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met dakkapel. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede, eveneens ruime slaapkamer met dakkapel. De derde slaapkamer ligt aan de zijkant.

De douche voorziet in een douchegelegenheid en wastafel, en biedt mogelijkheden voor modernisering.

Tweede verdieping

Via een losse steektrap bereikt u de tweede verdieping. Dit is een royale zolderruimte met een dakraam voor daglicht. De hoogte bedraagt ongeveer 2,55 meter en achter de schuine zijden is extra bergruimte aanwezig. Hier bevinden zich ook de cv-opstelling en een luik naar extra opslag.

Kelder

De woning beschikt over een kelderruimte c.q. berging die via de trap aan de buitenzijde bereikbaar is. De hoogte bedraagt circa 1,90 meter.

Tuin

Door de ligging aan de dijk is de achterzijde van de woning lager gelegen dan de straat. Vanaf het balkon op de begane grond daalt u af naar het bestrate terras. De woning is omgeven door volwassen bomen, groenstroken en het water van de singel, waar u heerlijk kunt wandelen. Het centrum van Goes ligt op slechts enkele minuten loopafstand.

Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30 vrijstaande dijkwoning
- Woonoppervlakte circa 96 m²
- Vier slaapkamers
- Volledige mogelijkheid om te moderniseren
- Gelegen aan de groene singel en nabij het centrum van Goes

Bent u op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning op een prachtige locatie met tal van mogelijkheden, dan is 's-Heer Hendrikskinderendijk 7 zeker een bezichtiging waard.





















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.

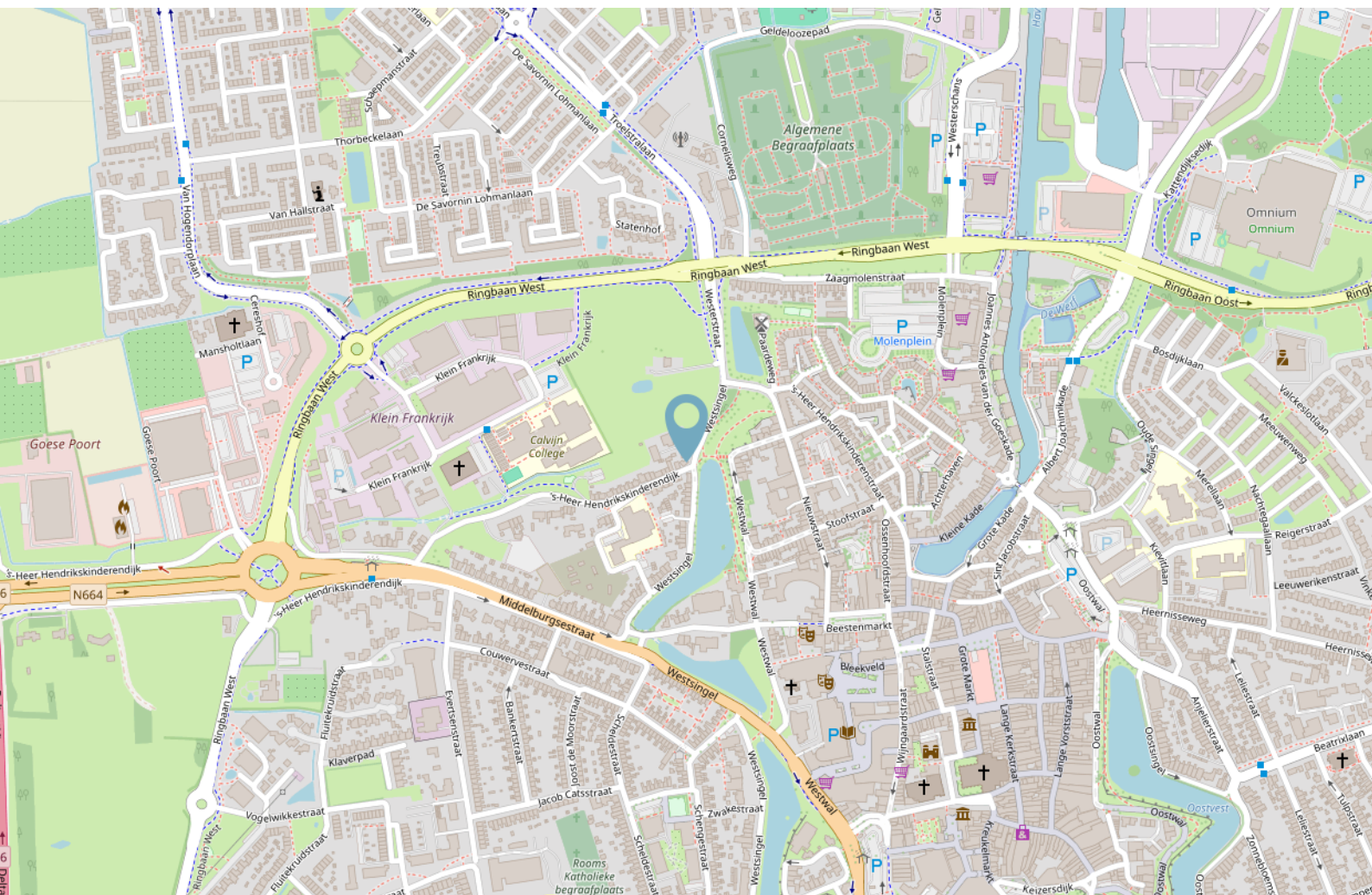


Centraal

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
813914590

Datum registratie
17-11-2025

Geldig tot
13-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie label

G



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

's-Heer Hendrikskinderdijk 7
4461DT Goes

BAG-ID: 0664010000016128

Detailaanduiding

Bouwjaar 1940
Compactheid 2,45
Vloeroppervlakte 113m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

S. de Koe

Vakbekwaamheidsnummer

3674.2093.2831

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfsnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname

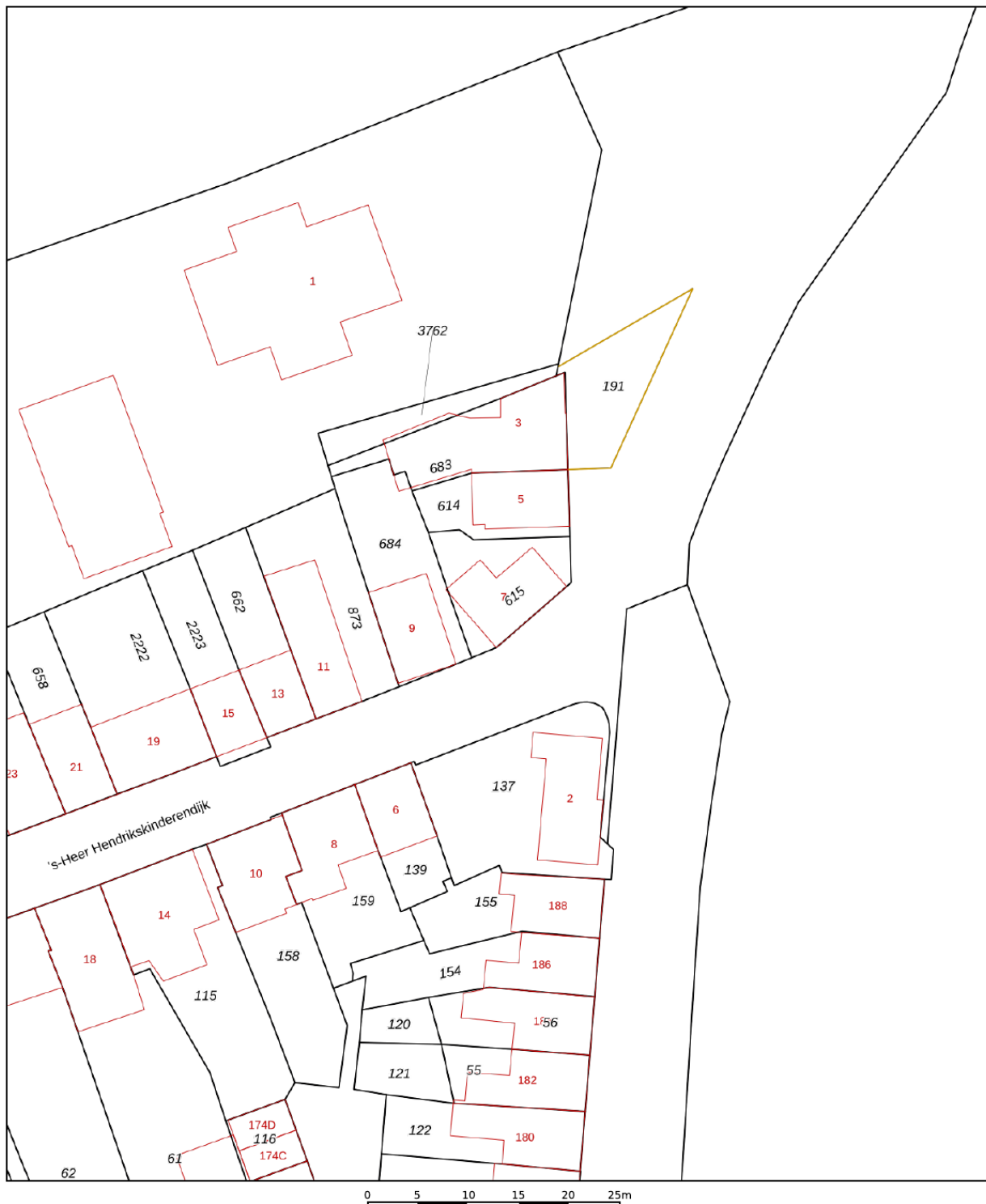


U kunt de geldigheid van dit energie label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

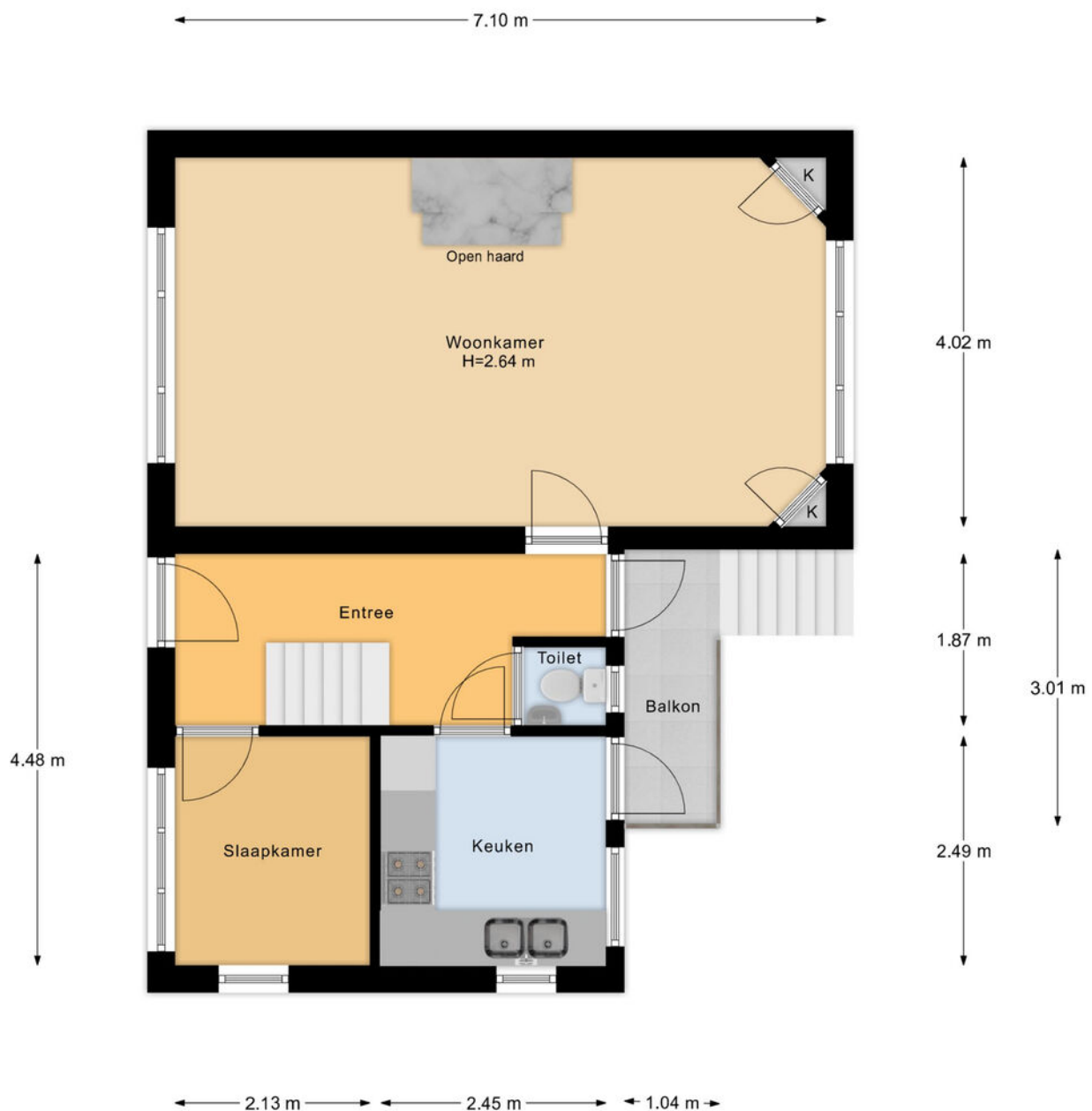
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



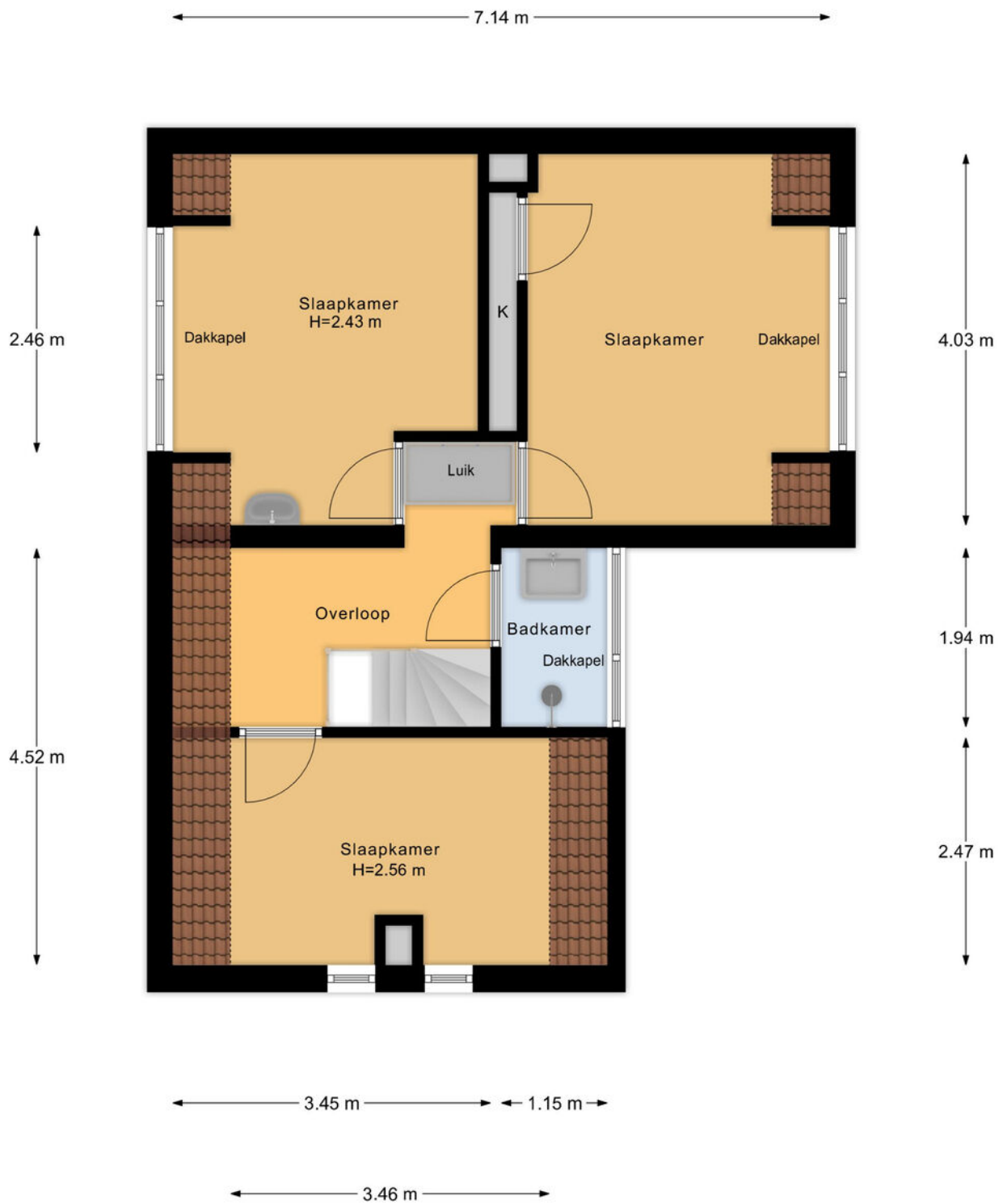
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Goes
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	A
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	615
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Plattegrond



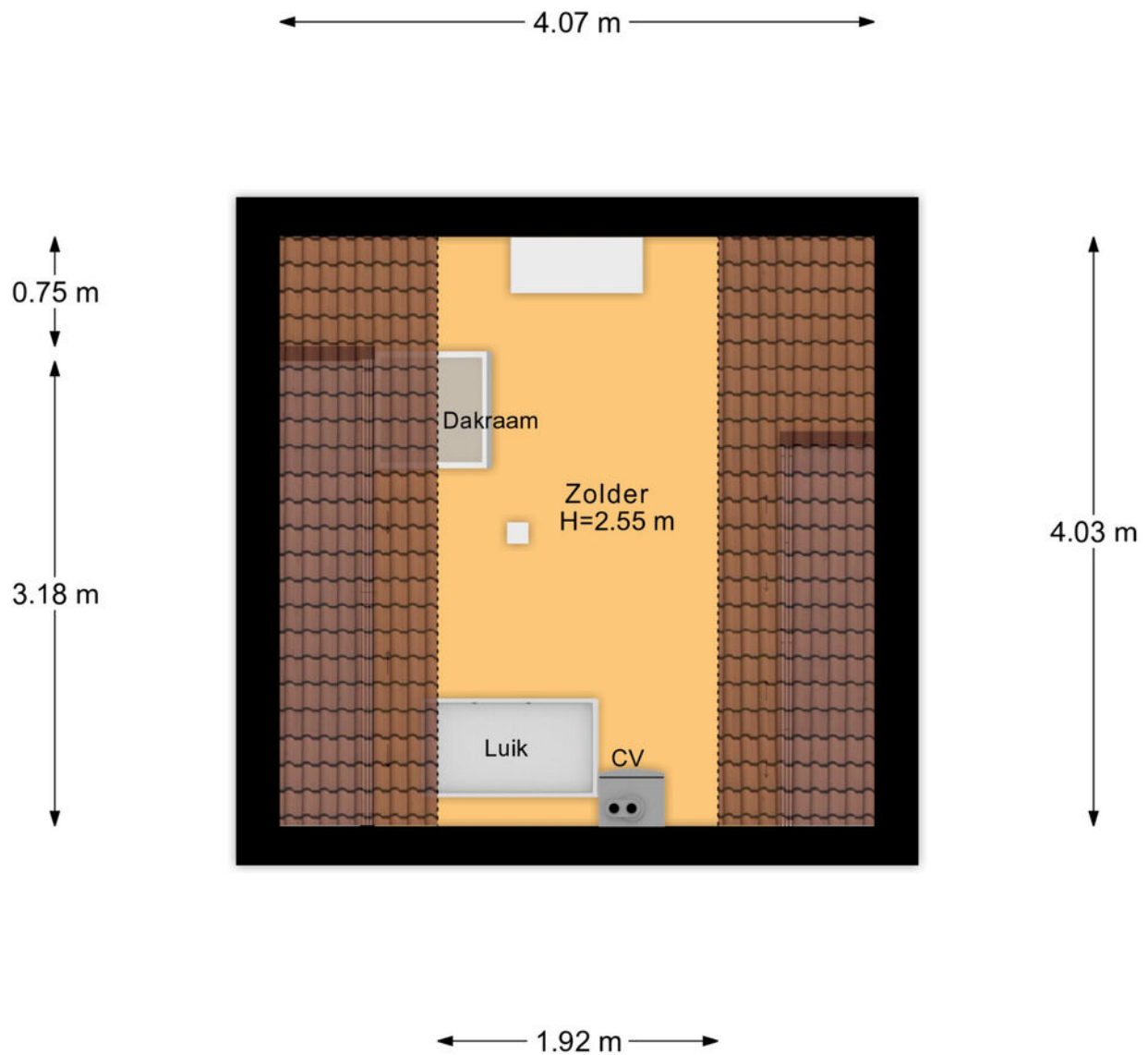
Begane Grond

Plattegrond



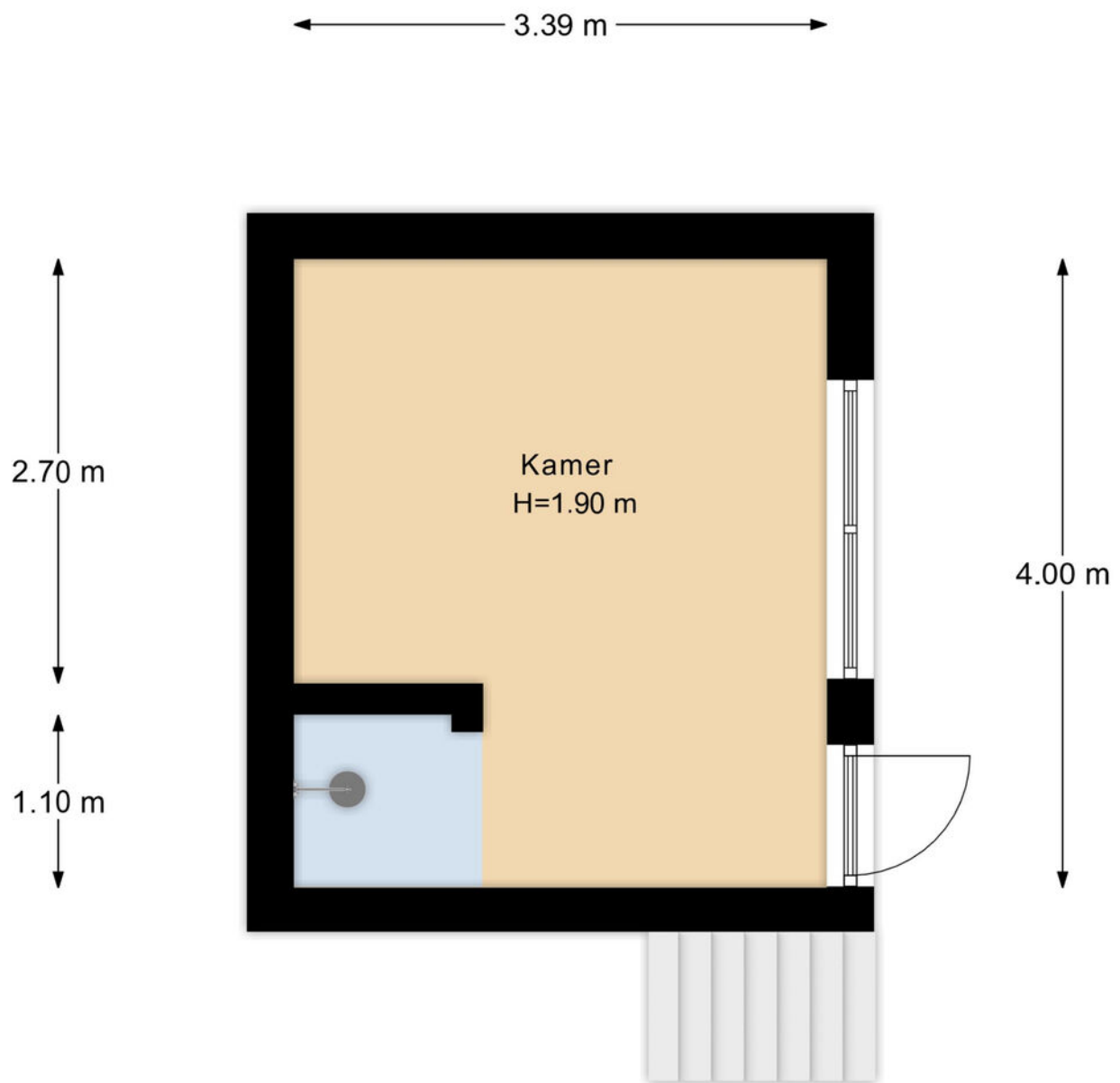
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Kelder

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 bindingen. 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.

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toiletkast

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

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](https://www.neeskens.com/diensten)