



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs
€ 430.000,- k.k.

Patijnweg 88 **Goes**

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!



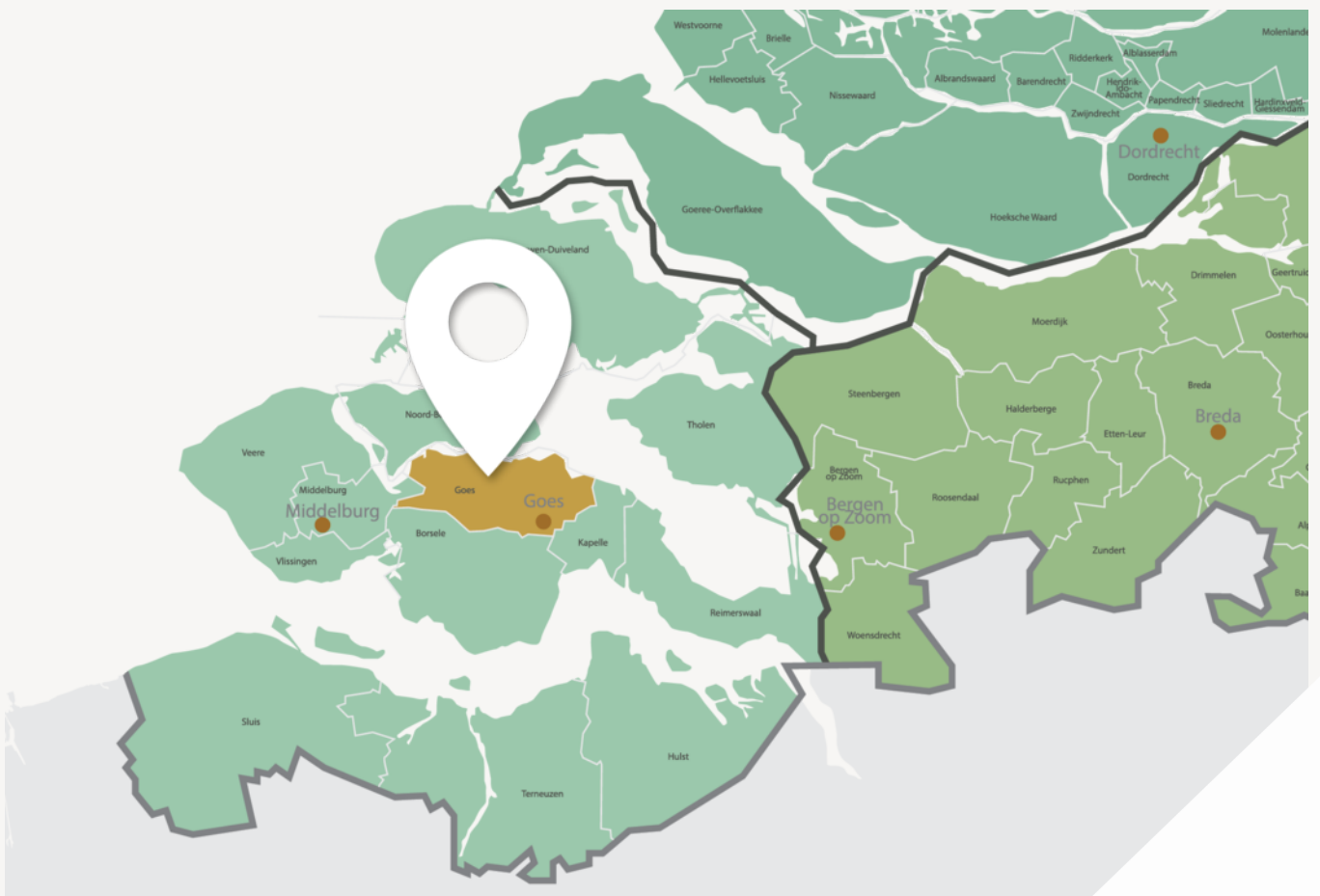
Gemeente Goes



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

111 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

295 m²

Bouwjaar

1926

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	C
Type	2-onder-1-kapwoning	Staat onderhoud binnen	redelijk tot goed
		Staat onderhoud buiten	redelijk tot goed
Verwarming	C.v.-ketel		
Bouwjaar	2026	Schuur/berging	
		Berging	Vrijstaand hout
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	Noord		

Vraagprijs

€ 430.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Bent u op zoek naar een karakteristieke hoekwoning met verrassend veel ruimte, vier slaapkamers en een diepe achtertuin? Dan is Patijnweg 88 in Goes absoluut een bezichtiging waard. Deze sfeervolle woning combineert authentieke charme met modern wooncomfort en beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een moderne leefkeuken, vier slaapkamers, een stijlvolle badkamer met vrijstaand ligbad en inloopdouche én een vrijstaande stenen berging. Dankzij de royale indeling, de verzorgde afwerking en de aantrekkelijke ligging is dit een woning waar ruimte, comfort en sfeer samenkomen.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. Binnenkomst vindt plaats in de hal met toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer.

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo is de meterkast volledig vernieuwd en is de elektra op de begane grond vervangen. Tevens is een aparte stroomgroep aangelegd voor de elektrische kookplaat. De vloer op de begane grond is circa 50 cm uitgegraven en voorzien van isolerend schuimbeton met watergedragen vloerverwarming. Daarnaast zijn de vloer, de wanden en het plafond van binnenuit geïsoleerd, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat. De woonkamer en hal zijn voorzien van strak stucwerk. Het oorspronkelijke achterraam in de woonkamer is vervangen door openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor een fraaie verbinding tussen binnen en buiten is ontstaan.

In de woning zijn bovendien de waterleidingen vervangen. De aanwezige waterontharder blijft achter en vormt een praktische aanvulling op het wooncomfort.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote

raampartij aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een royale zithoek. De doorlopende vloer en neutrale afwerking vormen een rustige basis. Vanuit de woonkamer kijkt u uit over de verzorgde voortuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, die in open verbinding staat met de keuken. Dankzij de grote pui met openslaande deuren naar de achtertuin valt hier veel natuurlijk daglicht naar binnen en ontstaat een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De eetruimte biedt voldoende plaats voor een royale eettafel.

De moderne keuken is uitgevoerd in een strakke opstelling met witte fronten, een donker werkblad en stijlvolle goudkleurige accenten. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi oven, koelkast, vaatwasser en een inductiekookplaat met afzuigkap. Daarnaast is er volop werk- en bergruimte aanwezig. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de achtertuin via een separate buitendeur.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een luxe badkamer.

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en voorzien van een brede dakkapel, waardoor een aangename hoeveelheid licht binnenvalt. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekasten.

De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als multifunctionele ruimte en leent zich uitstekend als kinder-, werk- of studeerkamer.

De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt met een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche met glazen wand, wastafelmeubel en goudkleurige kranen. Het visgraat tegelwerk op de vloer zorgt voor een luxe uitstraling. De badkamer is volledig



Indeling

gestript en opnieuw opgebouwd, waarbij tevens de elektra en waterleidingen zijn vernieuwd.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee volwaardige kamers, beide voorzien van daglichttoetreding. De ruimtes zijn uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer, studeerkamer of logeerkamer. Dankzij deze extra verdieping biedt de woning volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of mensen die behoefte hebben aan extra ruimte.

Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Direct achter de woning bevindt zich een gezellig terras grenzend aan de eetkamer. De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating, diverse borders, volwassen beplanting en meerdere zitmogelijkheden.

De vrijstaande stenen berging biedt praktische opslagruimte voor fietsen, tuinmateriaal en hobbyspullen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom, waardoor de tuin ook gemakkelijk bereikbaar is met bijvoorbeeld fietsen. Door de diepte van het perceel zijn er zowel zonnige als schaduwrijke plekken te vinden, waardoor u hier gedurende de dag optimaal kunt genieten van het buitenleven.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en draagt bij aan de aantrekkelijke uitstraling van de woning.

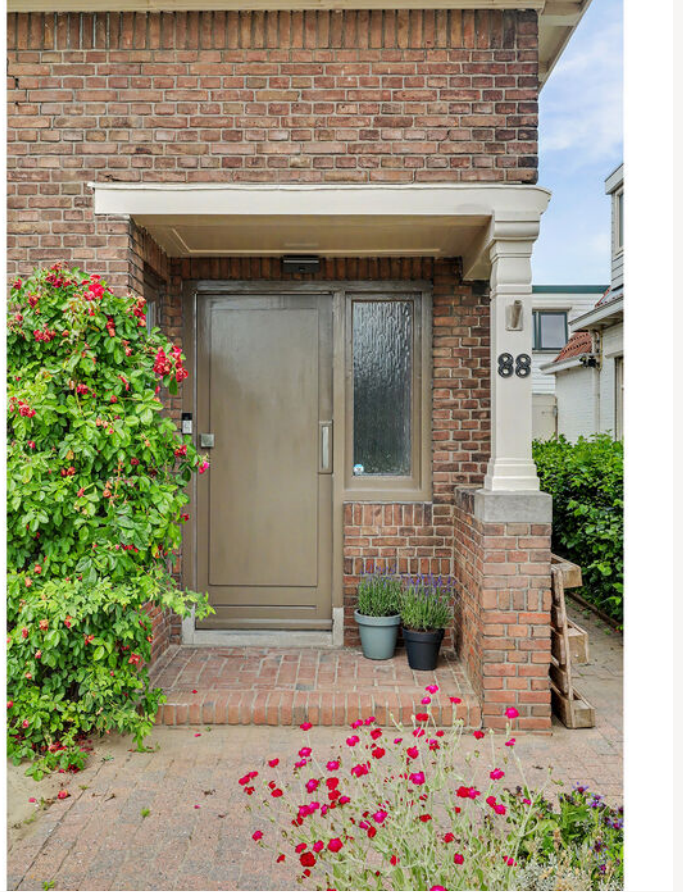
Bijzonderheden

- Karakteristieke hoekwoning
- Vier slaapkamers
- Woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen
- Lichte doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin
- Moderne leefkeuken met diverse inbouwapparatuur
- Luxe badkamer, volledig vernieuwd
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en isolerende voorzieningen
- Diepe achtertuin met vrijstaande stenen berging en achterom
- Waterontharder aanwezig (blijft achter)

- Recent geïnstalleerde CV-ketel (juni 2026)
- Gelegen op een aantrekkelijke locatie in Goes, op korte afstand van alle voorzieningen

Nieuwsgierig geworden naar deze verrassend ruime woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, sfeer en het wooncomfort van Patijnweg 88 in Goes. Wij leiden u graag rond.





Binnenkijken in de woning



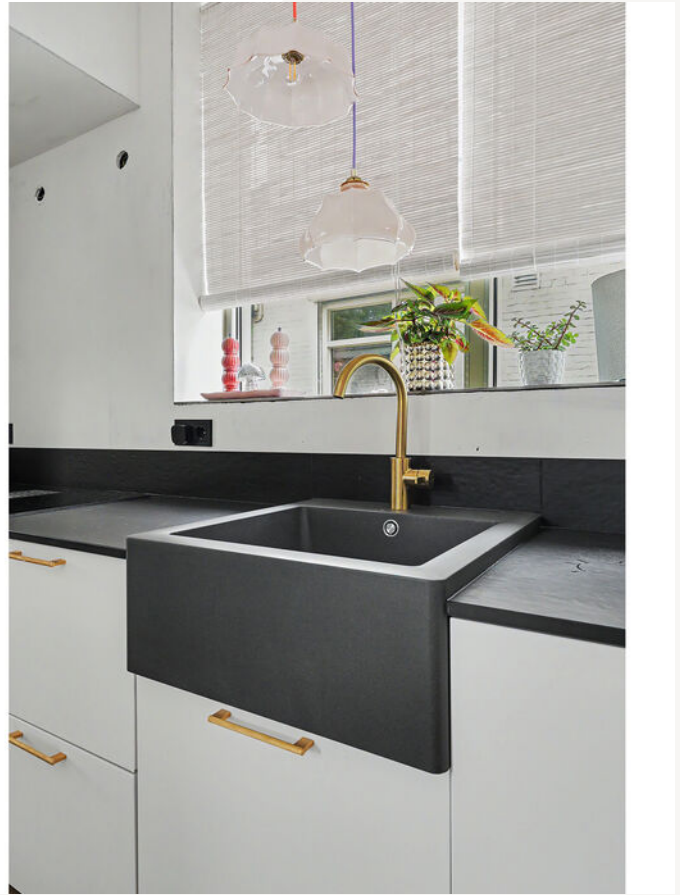


Een blik achter de voordeur



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



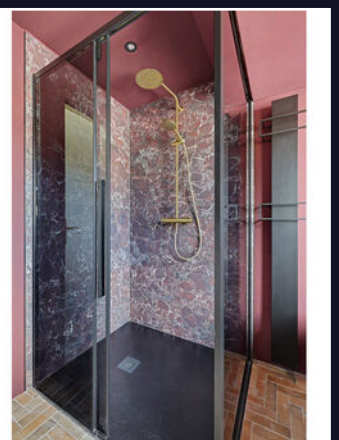
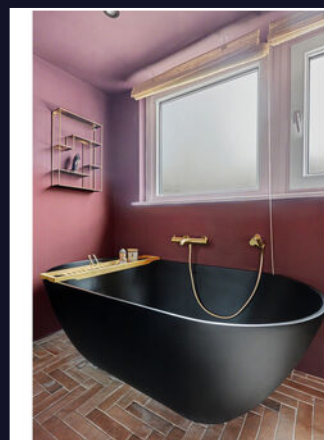
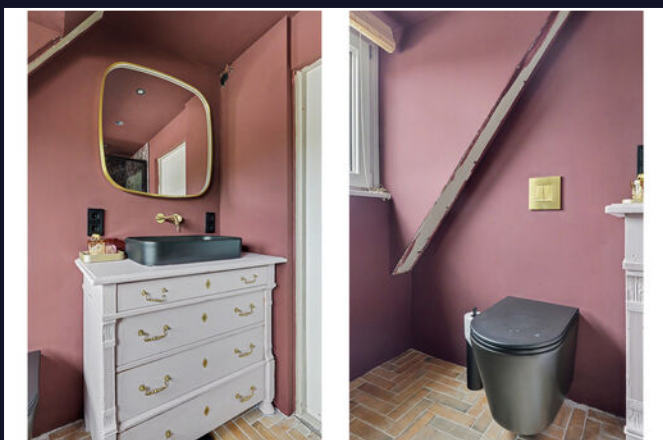
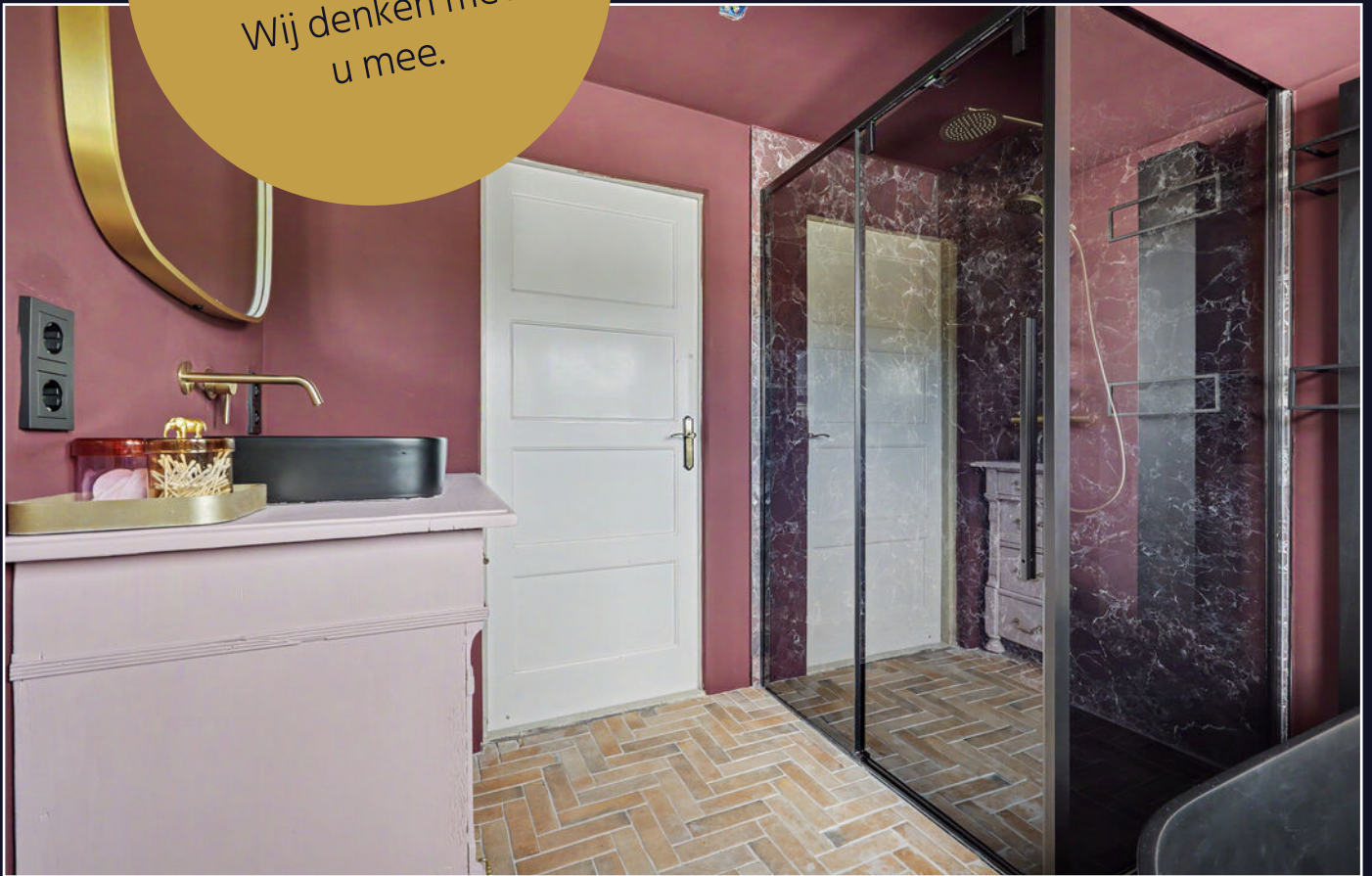


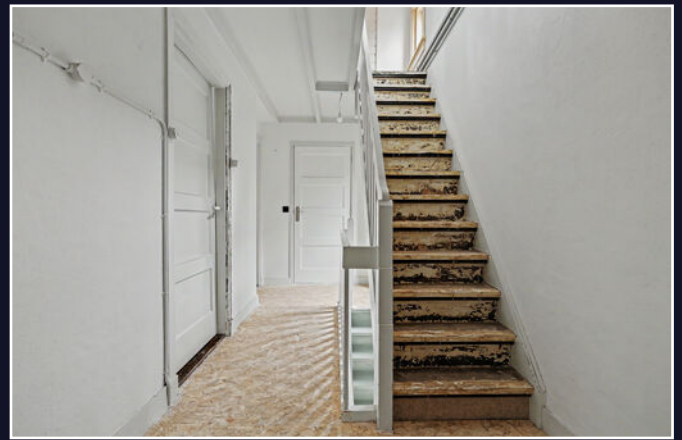




Vragen?
Stel ze gerust.

Wij denken met
u mee.











Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
398627356

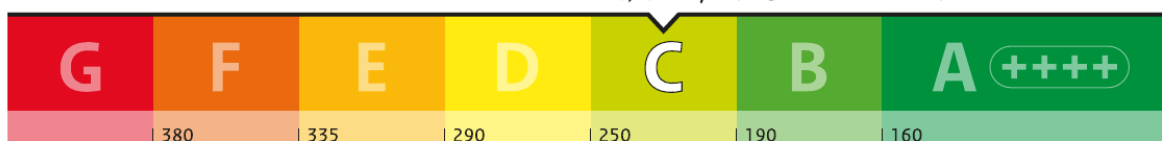
Datum registratie
15-06-2026

Geldig tot
15-06-2036

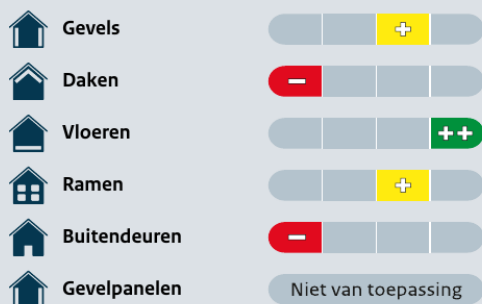
Deze woning heeft energielabel

C

240,58 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



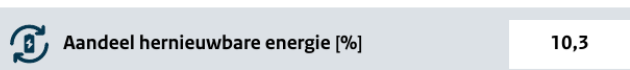
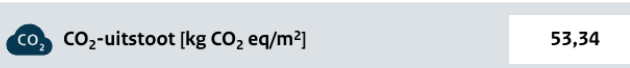
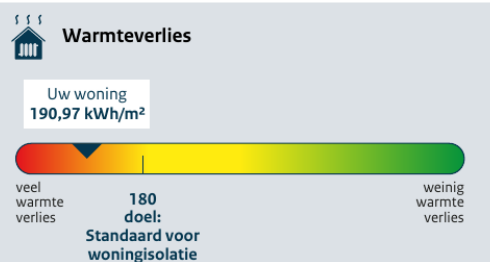
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.904 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Patijnweg 88
4461LS Goes

Bouwjaar

1926

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

108 m²



Energieadviseur





S. de Kole

Kadastrale kaart

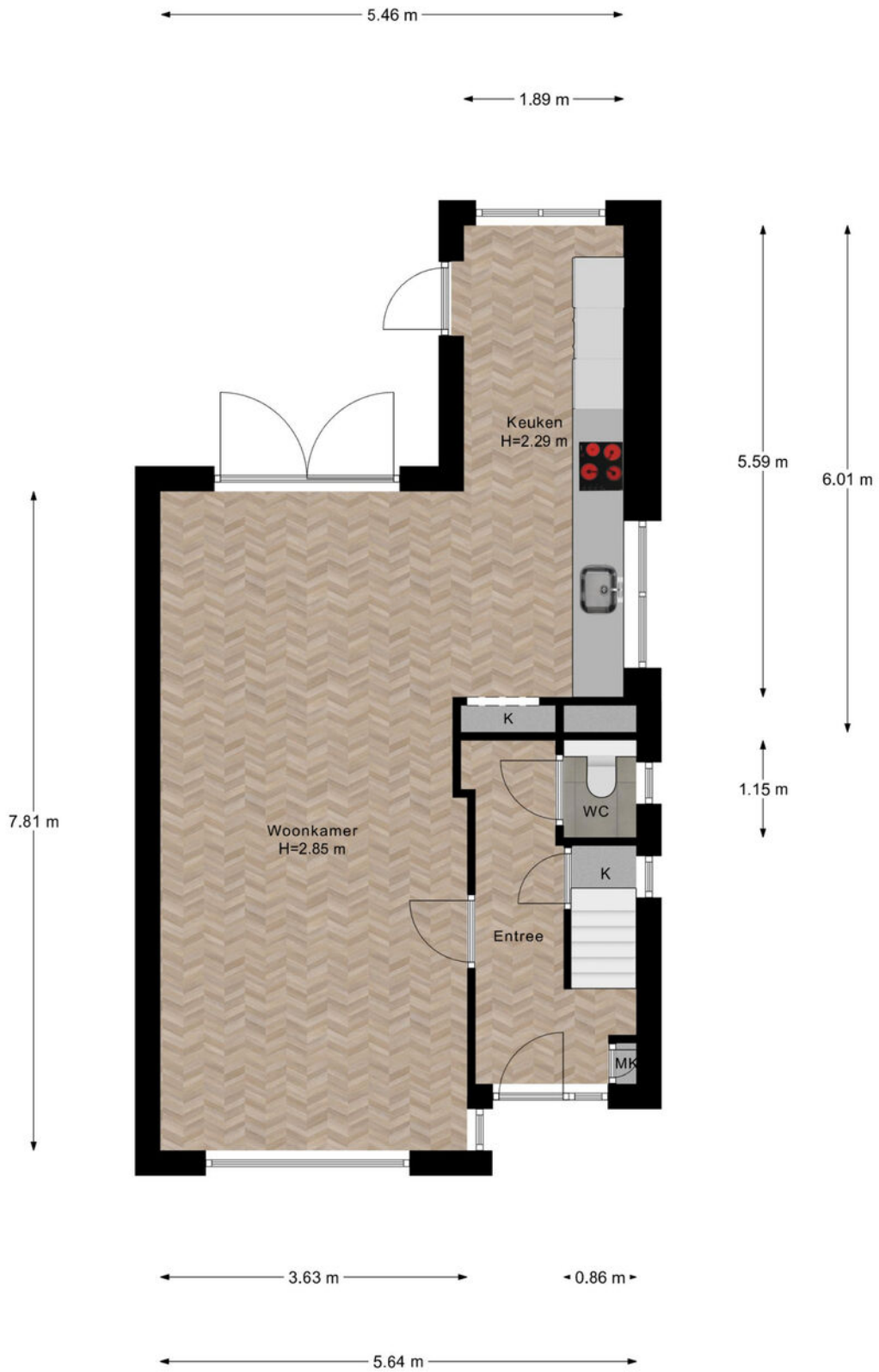
Kadastrale kaart van Patijnweg 88, 4461LS Goes

Referentie: 6a0b27aa07f673893bddc4bb



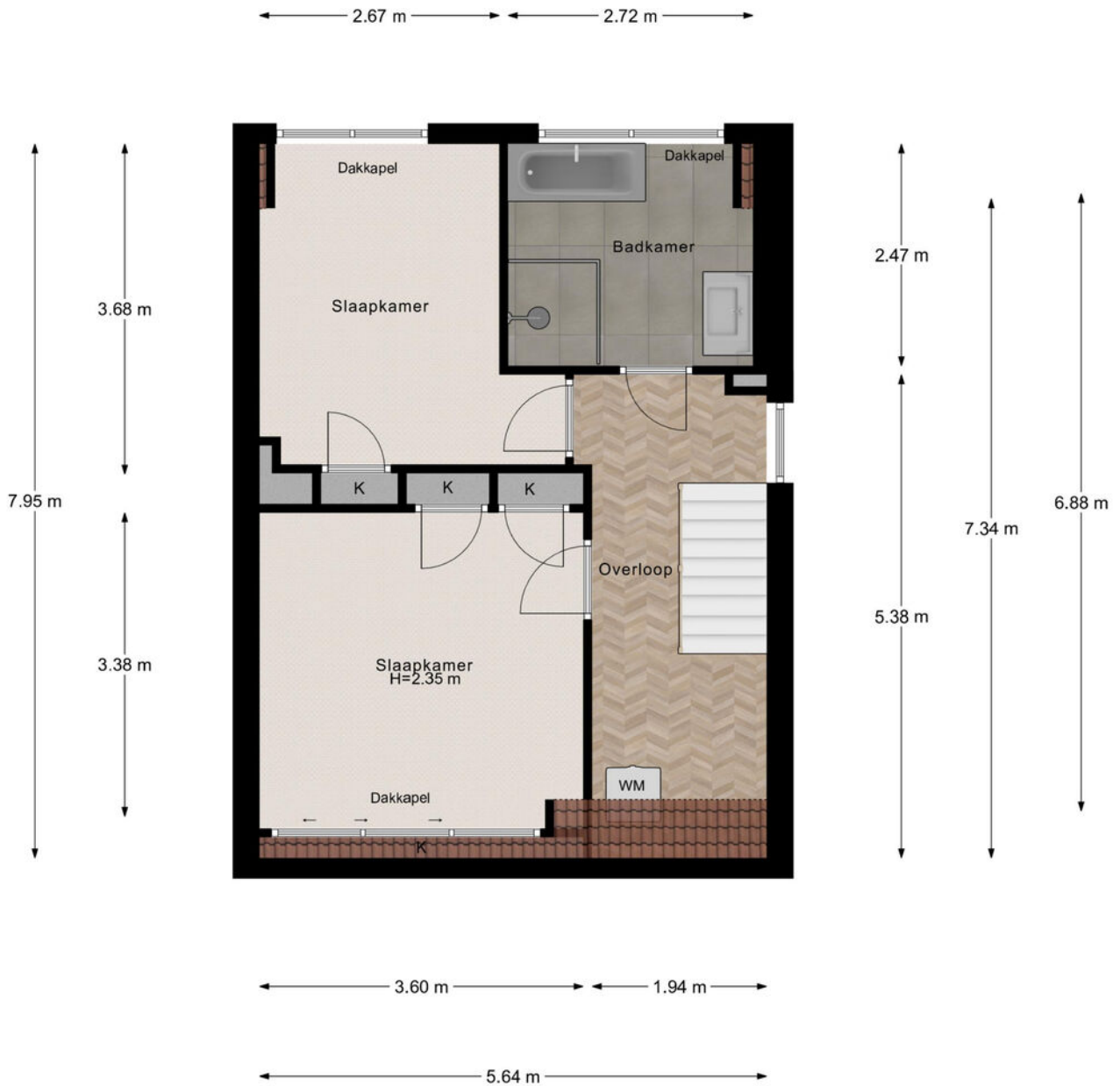
2493	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Kloetinge	<p>Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 18-05-2026 om 16:54.</p>
88	Huisnummer	Gemeentecode:	KTG00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Secctie:	A	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2493	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	295	
	Bebouwing			

Plattegrond



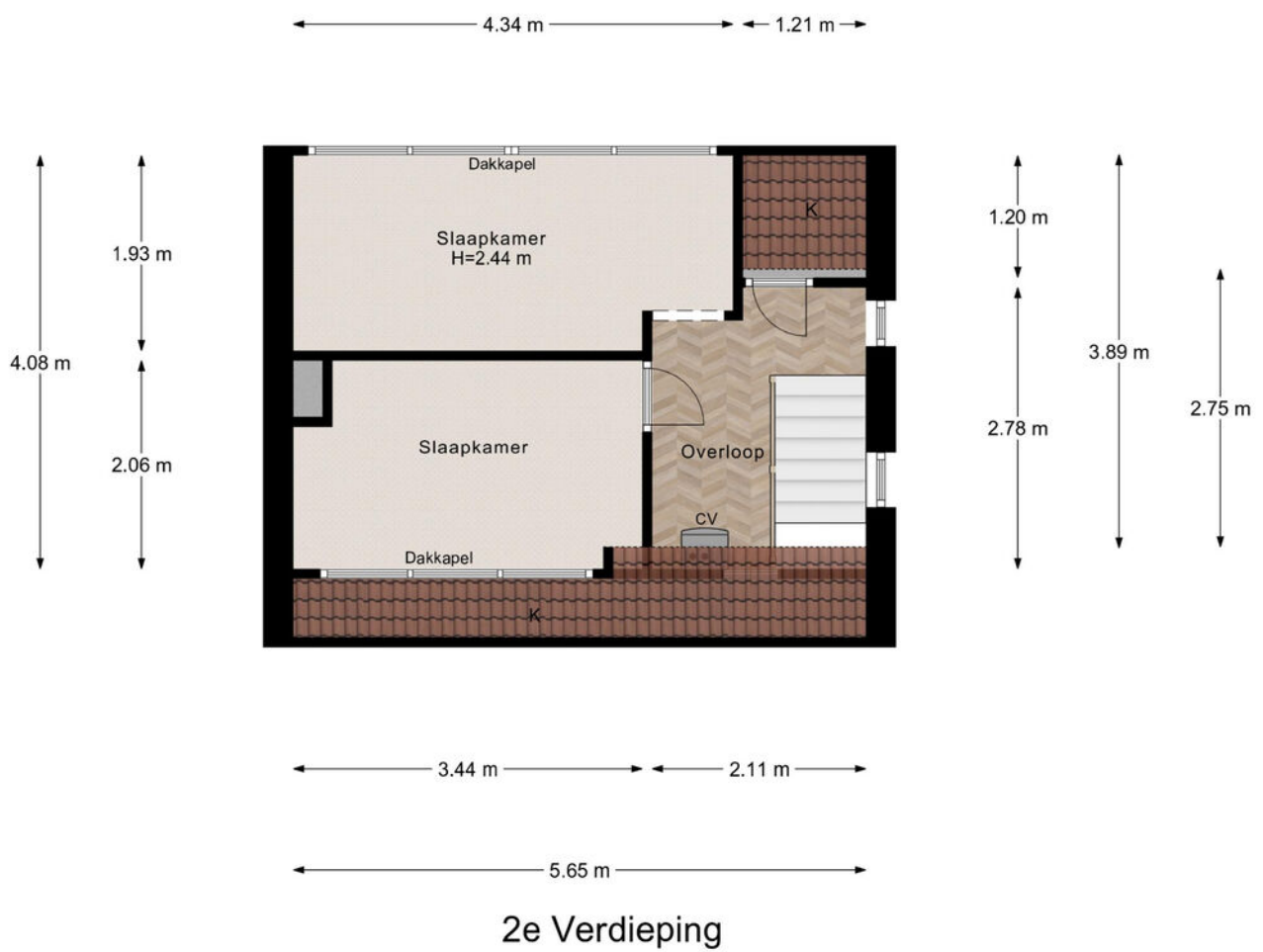
Begane Grond

Plattegrond



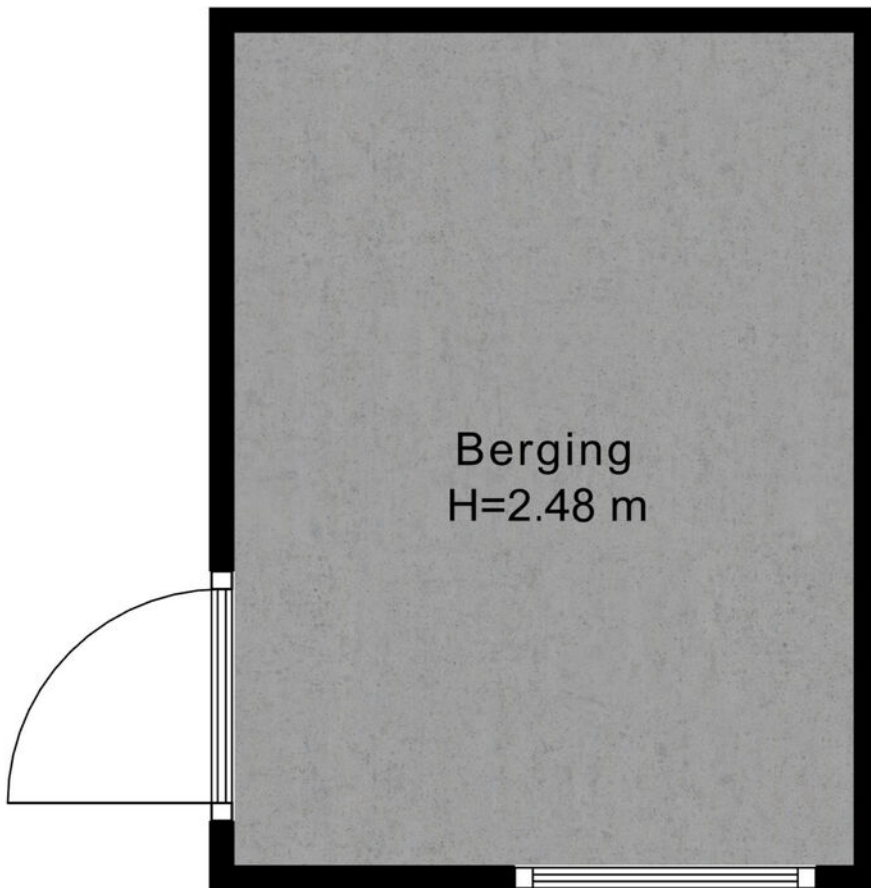
1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

← 2.43 m →



3.27 m

Berging

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

Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat

X	
X	
X	
X	
X	
	X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X	
X	
X	
X	

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat

	X
X	
X	

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Losse potten

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

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
www.neeskens.com