



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 480.000,- k.k.

Arendstraat 18 **'S-Heer Arendskerke**

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

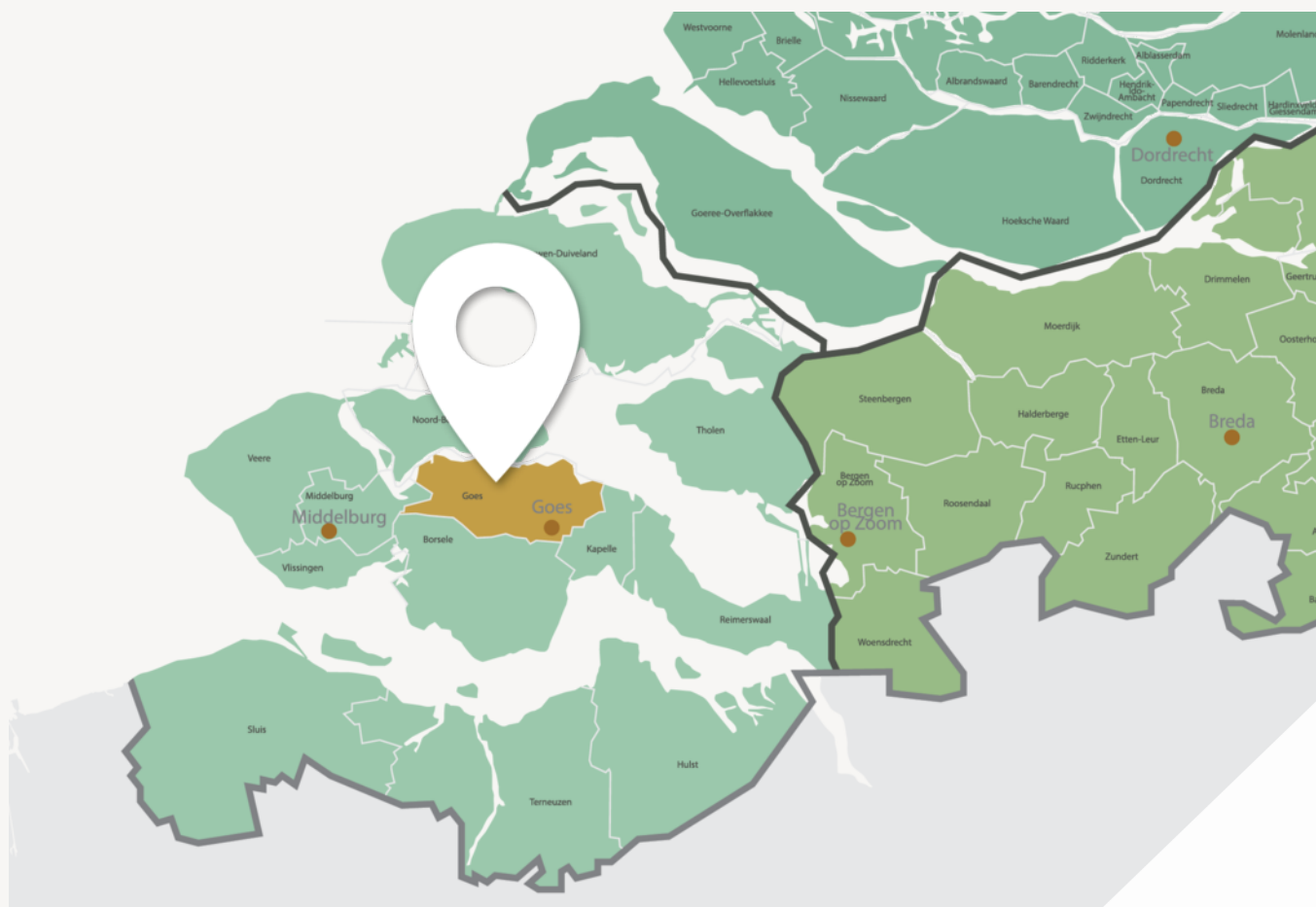
Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



A circular inset image showing a man in a light blue jacket and white trousers walking, and a woman in a blue jacket and dark trousers cycling across a bridge. The bridge has a black metal railing and a brick arch underneath. In the background, there are trees and buildings, including one with a sign that says "Winkelwiel".

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

122 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

2520 m²

Bouwjaar

1920

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	D
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	redelijk tot goed
		Staat onderhoud buiten	redelijk tot goed
Verwarming	C.v.-ketel	Schuur/berging	
Merk		Garage type	Aangebouwd steen
Bouwjaar	2017	Berging	
Tuin	Achtertuint, voortuin, tuin rondom	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Ligging	Zuid		
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Nee		
Dubbel glas	Gedeeltelijk		

Vraagprijs

€ 480.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan een rustige locatie in het landelijke 's-Heer Arendskerke staat deze charmante vrijstaande woning met garage, carport en een uitzonderlijk ruim perceel. De woning combineert karakteristieke elementen met een sfeervolle en verzorgde afwerking. Binnen treft u onder andere een royale woonkamer met houtkachel, houten vloerdelen en authentieke details, terwijl buiten de prachtig aangelegde tuin met diverse fruitbomen, gazons en volwassen beplanting volop rust en privacy biedt. Met meerdere slaapkamers, een ruime garage en een perceel dat volop mogelijkheden biedt voor tuinliefhebbers, is dit een ideale woning voor wie vrij wil wonen in een groene omgeving.

Begane grond

Via de verzorgde oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, een praktische trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer vormt het hart van de woning en ademt direct sfeer. De ruimte is voorzien van een fraaie houten vloer, karakteristieke balkenplafonds en een gezellige houtkachel tegen een gemetselde wand. Grote raampartijen aan meerdere zijden zorgen voor een prettige lichtinval en bieden een fraai uitzicht op het omliggende groen. De woonkamer loopt vloeiend over in de eetkamer, waardoor een royale leefruimte ontstaat met voldoende plaats voor een ruime zithoek en een grote eettafel.

Vanuit de eetkamer bereikt u de keuken. Deze landelijke keuken is uitgevoerd in lichte kleuren en beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een houten werkblad, een gaskookplaat, een dubbele spoelbak en een combi-oven. Het grote raam boven het aanrecht biedt een prachtig uitzicht op de tuin.

Op de begane grond bevindt zich tevens een praktische bijkeuken. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen en beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Daarnaast bevindt zich op de begane grond de badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafel en handdoekradiator. Ook is er een separate toiletruimte aanwezig. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Aangrenzend aan de bijkeuken bevindt zich de ruime garage, die volop mogelijkheden biedt voor het stallen van een auto, het uitoefenen van hobby's of het creëren van extra bergruimte.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping, die is verdeeld over het woonhuis en de ruimte boven de bijkeuken. Op deze verdieping bevinden zich in totaal vier slaapkamers: twee slaapkamers in het woonhuis en twee extra slaapkamers boven de bijkeuken. Dankzij de aanwezige dak- en gevelramen zijn de kamers aangenaam licht en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte met wastafel. De karakteristieke kapconstructie en de praktische bergruimten onder de schuine dakvlakken zorgen voor extra sfeer en optimaal gebruiksgemak.

Tweede verdieping

Bergzolder: Deze ruimte biedt praktische opslagmogelijkheden voor seizoensspullen en andere zaken die u uit het zicht wilt bewaren.



Indeling

Tuin

De tuin vormt zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin met royale gazons, kleurrijke borders, volwassen bomen en diverse fruitbomen. Een bijzonder element is de aanwezigheid van zowel een sierlijke vijver als een natuurlijke natuurvijver, die zorgen voor een rustgevende en sfeervolle uitstraling en een paradijs vormen voor liefhebbers van natuur en buitenleven.

De verschillende tuingedeelten bieden zowel zonnige als schaduwrijke plekken, waardoor u op ieder moment van de dag een fijne plek vindt om te ontspannen en te genieten van de groene omgeving. Het royale perceel creëert een heerlijk gevoel van vrijheid en privacy en biedt talloze mogelijkheden voor tuinliefhebbers, gezinnen en iedereen die graag buiten leeft.

Daarnaast beschikt het erf over een ruime oprit, een garage en een carport, waarmee ook op praktisch vlak aan alle wensen wordt voldaan.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een royaal perceel
- Rustige en landelijke ligging
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Houten vloerdelen en karakteristieke details
- Vier slaapkamers
- Badkamer op de begane grond
- Tweede toiletruimte op de eerste verdieping
- Ruime garage en carport aanwezig
- Fraai aangelegde tuin met volwassen beplanting
- Diverse fruitbomen op eigen terrein
- Veel privacy en volop buitenruimte
- De garage is voorzien van 3 fasen krachtstroom en een gaskachel
- Bergzolder

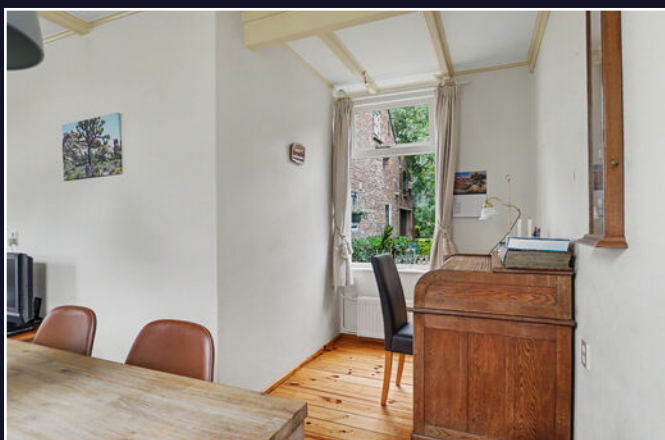
Een woning als deze biedt een zeldzame combinatie van karakter, ruimte en buitenleven. Wij laten u graag zelf ervaren wat deze bijzondere plek in 's-Heer Arendskerke zo aantrekkelijk maakt.





Binnenkijken in de woning





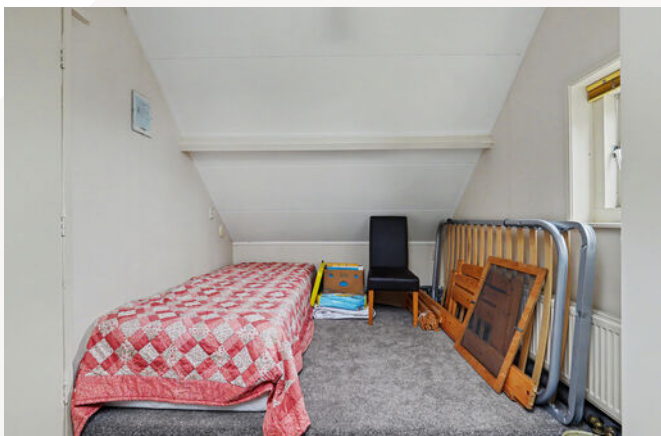
Een blik achter de voordeur



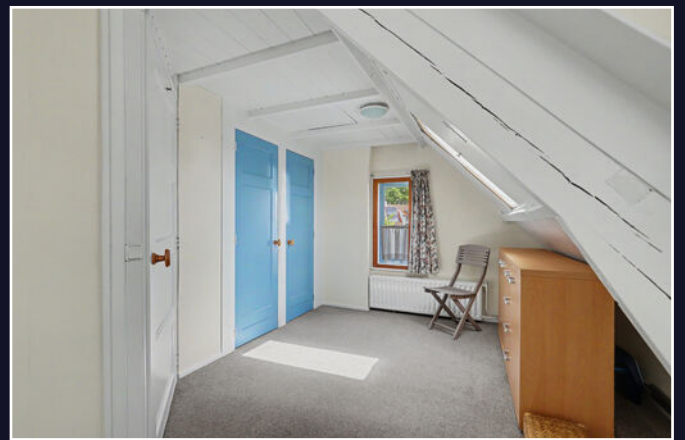
Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies

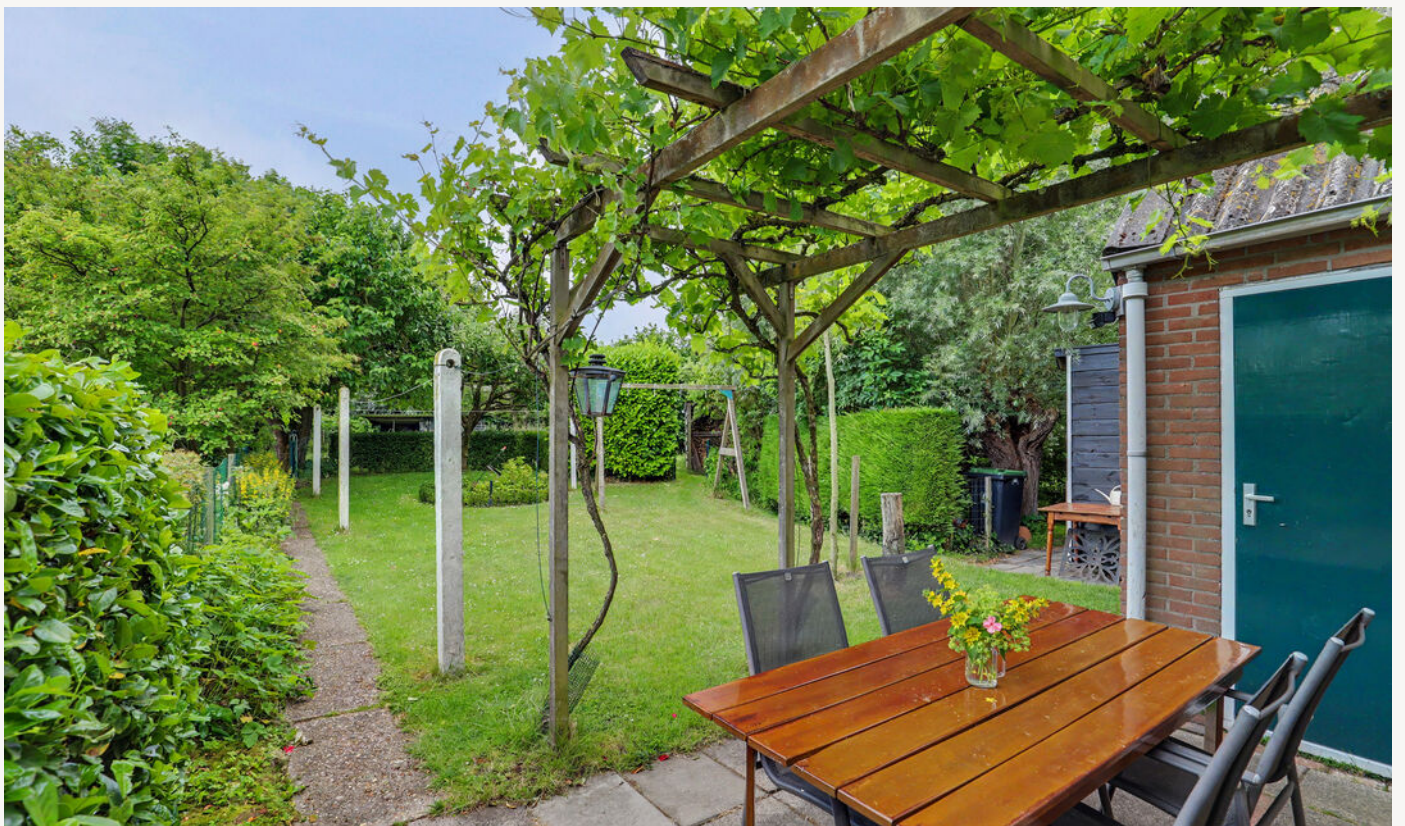












Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
468795390

Datum registratie
11-06-2026

Geldig tot
09-06-2036

Deze woning
heeft energielabel

D

274,22 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]: 59,76

Aandeel hernieuwbare energie [%]: 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer: groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Arendstraat 18
4458AS 's-Heer Arendskerke

Bouwjaar
1920

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
118 m²



Energieadviseur
S. de Kole

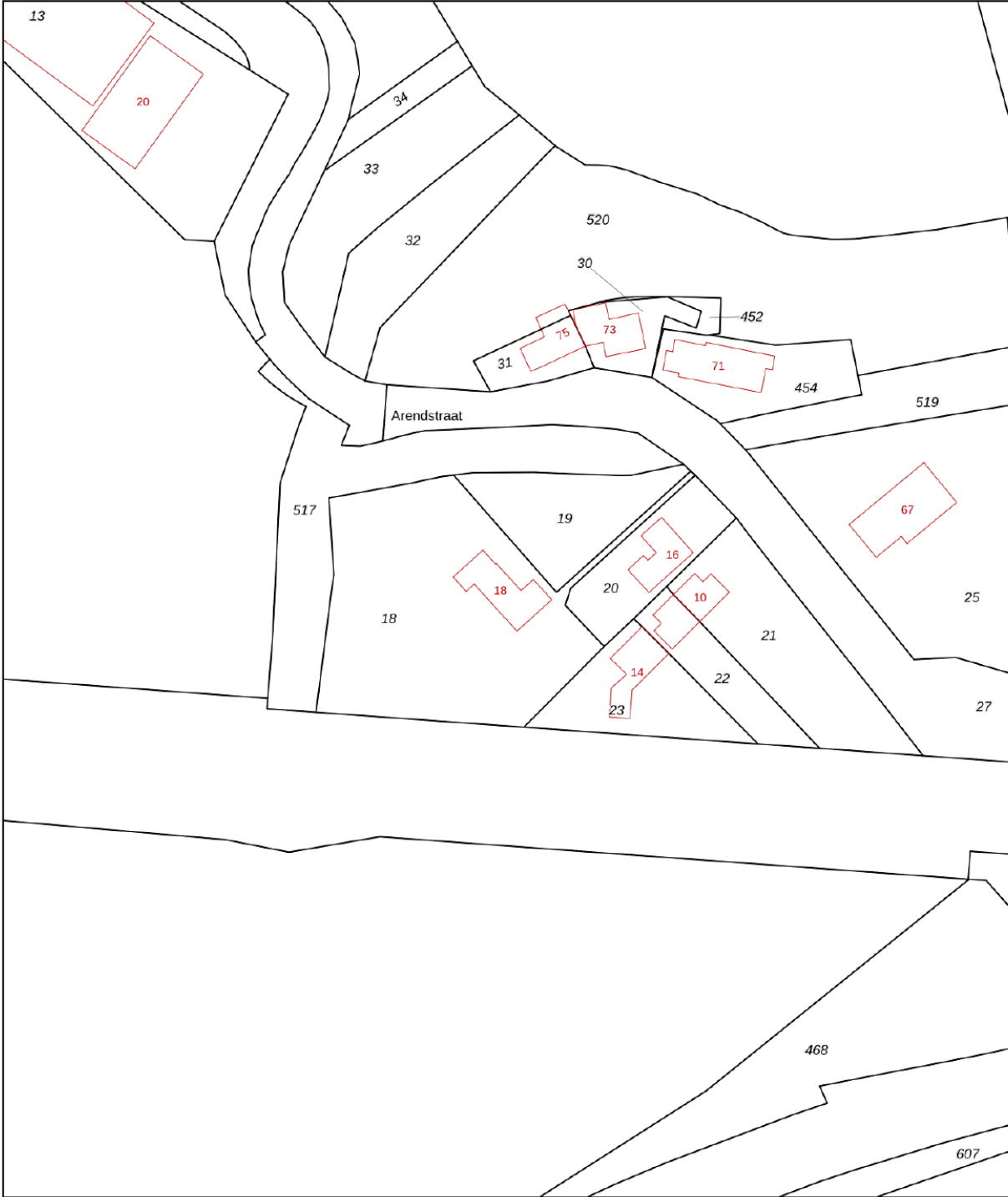




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Goes

Sectie U

Perceel 18

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.

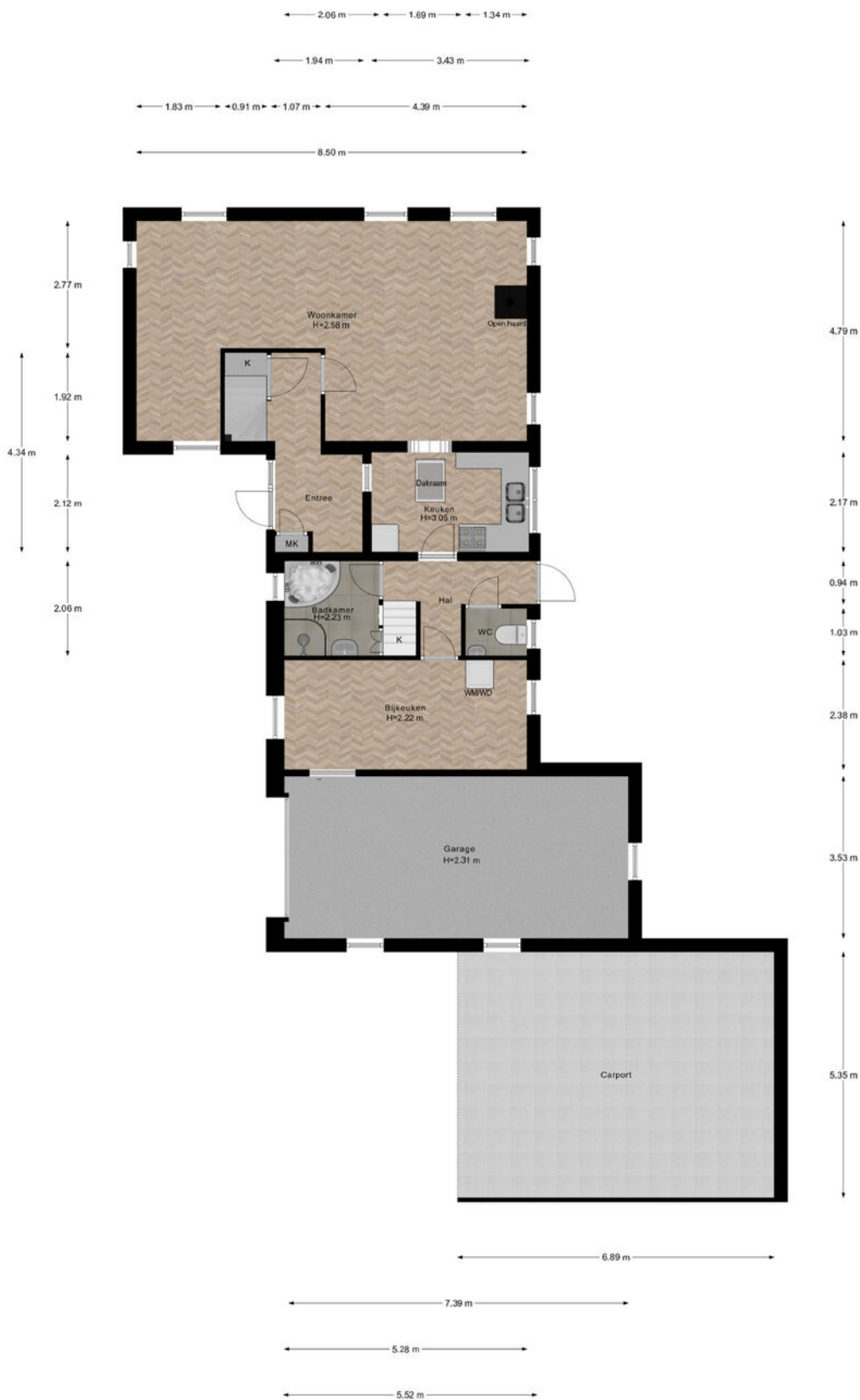
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026

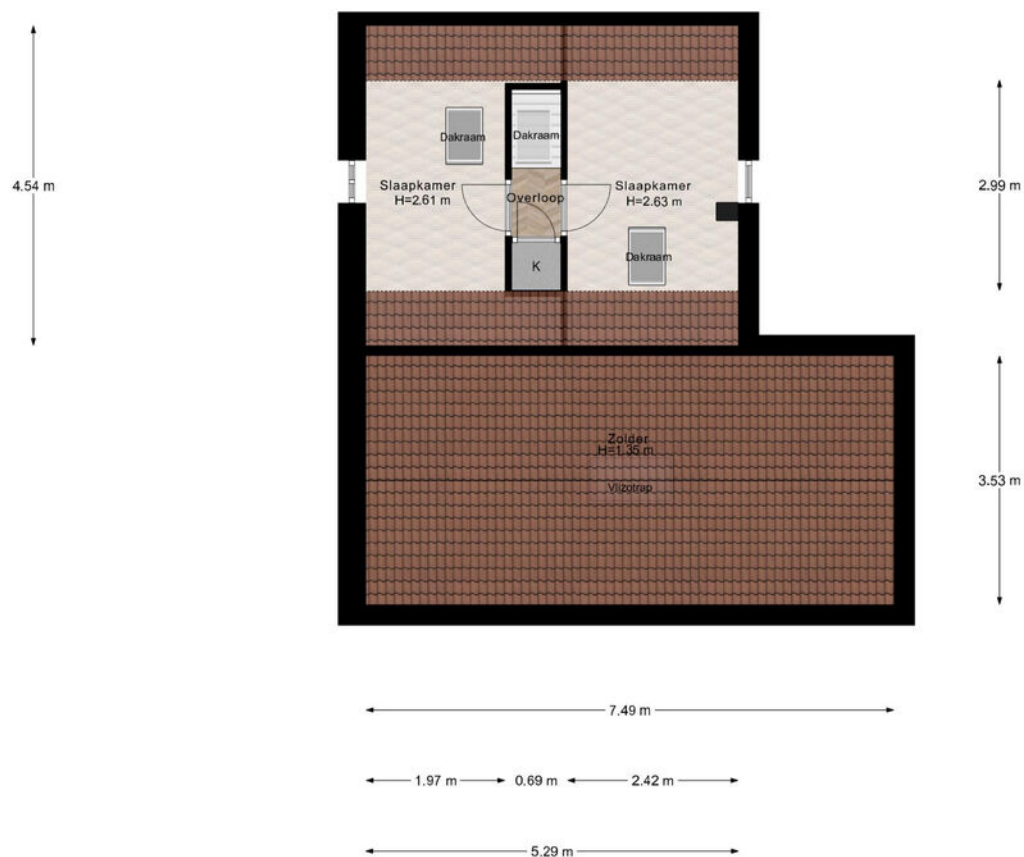
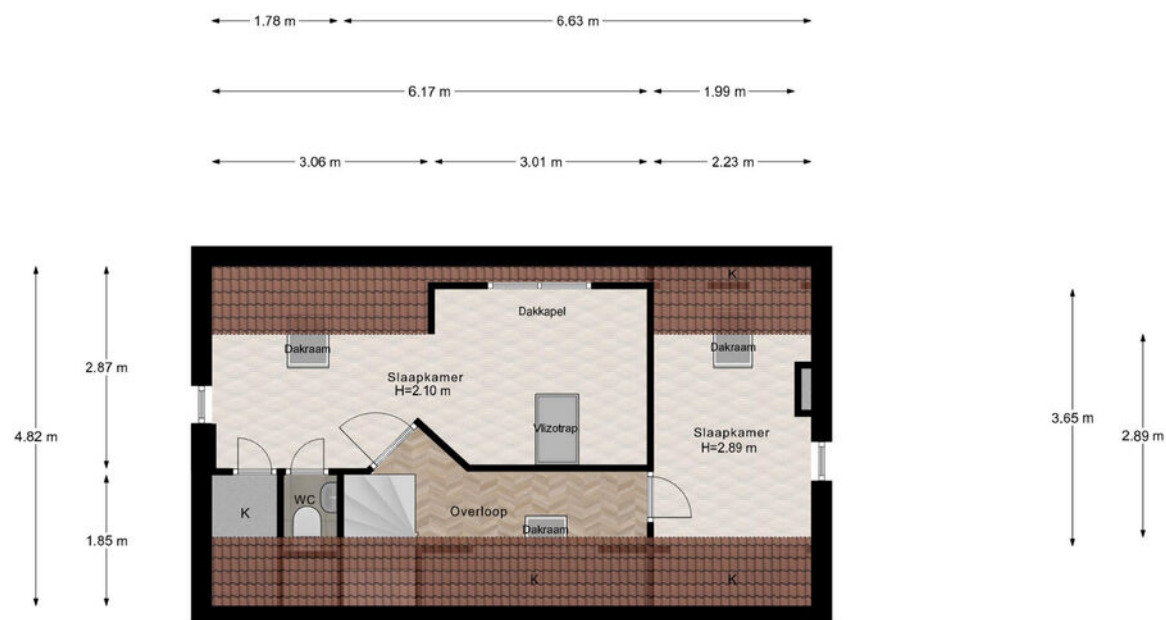
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



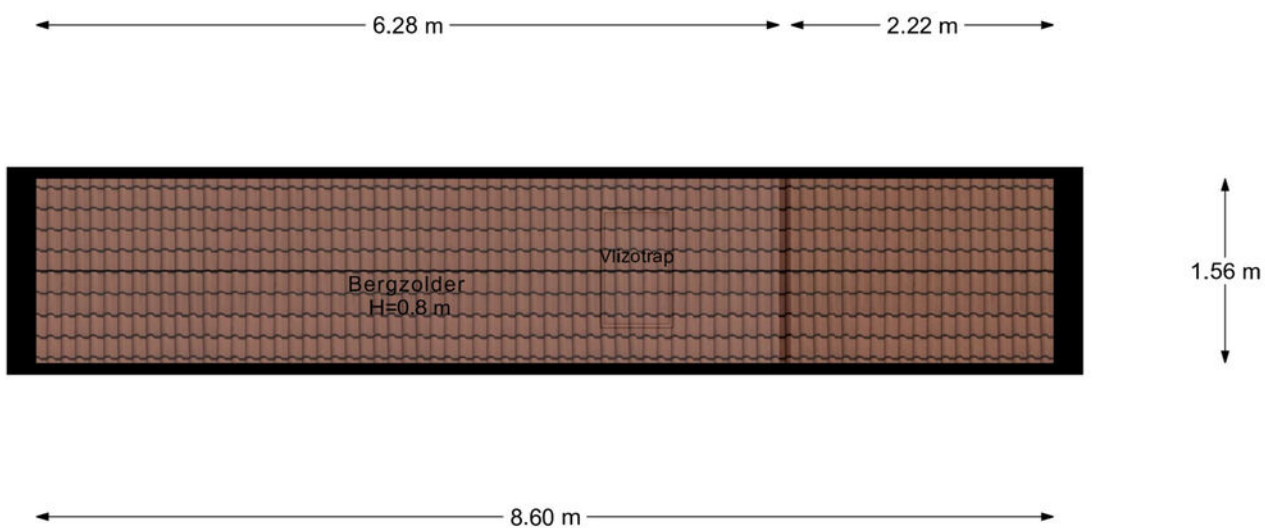
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

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

(Gas)kachels

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

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

Lijst van zaken

- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- koffiezetapparaat

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- planchet

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

(Voordeur)bel

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Rolluiken

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Waterslot wasautomaat

Warmwatervoorziening, te weten

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

- CV-installatie
- combi cv ketel {warmwater}

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek
- vlaggenmast(houder)

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

X

X

X

X

X

X

X

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.



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