



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs
€ 439.000,- k.k.

Filips de Goedestraat 8 **'S-Heer Hendrikskinderen**

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!



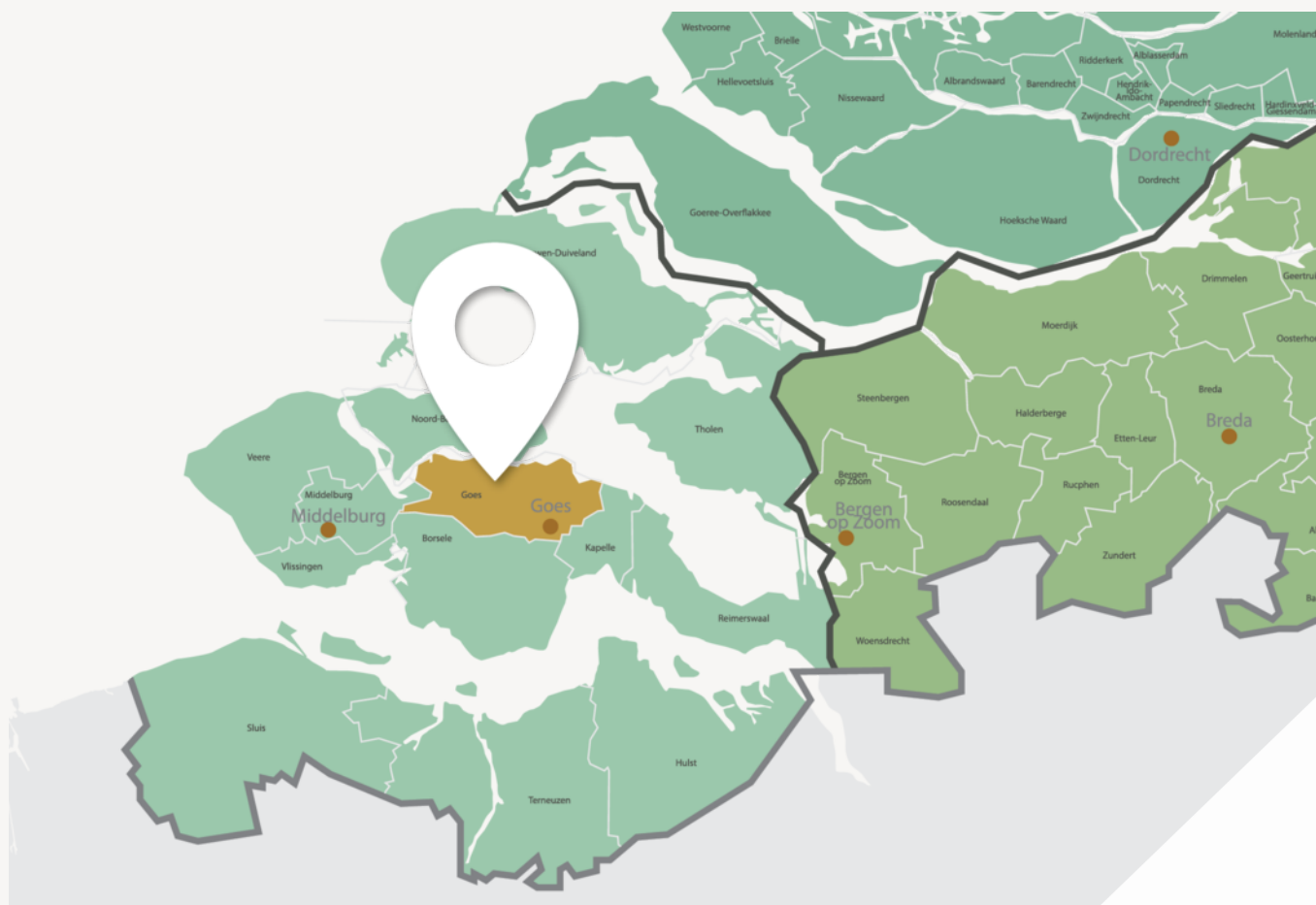
Gemeente Goes



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

125 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

242 m²

Bouwjaar

1999

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	A
Type	2-onder-1-kapwoning	Staat onderhoud binnen	goed
		Staat onderhoud buiten	goed
Verwarming	C.v.-ketel	Schuur/berging	
Merk	Remeha	Garage type	Aangebouwd steen
Bouwjaar	2021	Berging	Vrijstaand hout
Tuin	Achtertuin, voortuin	Parkeerfaciliteiten	
Ligging	Noordwest		
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Ja		
Dubbel glas	Ja		

Vraagprijs

€ 439.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan de Filips de Goedestraat 8 in 's-Heer Hendrikskinderen staat deze fraaie twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage en eigen oprit. De woning is gelegen in een zeer rustige straat met enkel bestemmingsverkeer en beschikt o.a. over een lichte woonkamer, luxe open keuken, serre, twee royale slaapkamers op de 1e etage, een ruime zolderverdieping en een heerlijke tuin. Met een woonoppervlakte van 125 m² en een perceel van 242 m² biedt de woning volop ruimte. De woning is gebouwd in 1999/2000, beschikt over goede isolerende eigenschappen en diverse energiebesparende maatregelen, waardoor dit een zeer comfortabele woning betreft.

Begane grond

Via de eigen oprit bereikt u de entree en komt u binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer aan de voorzijde van de woning. De woonkamer heeft een heerlijke lichtinval door de diverse raampartijen. De woonkamer staat in open verbinding met de (leef)keuken aan de achterzijde. De keuken is het centrale punt in de woning en door de aangebouwde serre is hier een heerlijke leefruimte ontstaan met veel lichtinval. Zowel de ramen aan de voorzijde als het dak van de serre beschikken over rolluiken, waardoor je naar eigen wens de woning kunt afsluiten en/of koel kunt houden op warmere dagen. Door de schuifpui is er een directe verbinding met de achtertuin. Naast de keuken bevindt zich de aangebouwde garage, welke inpandig te bereiken is. In de garage is ruimte voor de wasmachine en droger en er is een aparte buitendeur aanwezig die toegang geeft tot de achtertuin. De garage beschikt daarnaast over een automatische roldeur aan de voorzijde, met aparte loopdeur.

1e verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel, een dakraam en een inbouwkast. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over een dakkapel waardoor ook hier veel leefruimte is gecreëerd. De mogelijkheid bestaat om de slaapkamer aan de voorzijde te splitsen in twee kamers indien gewenst, zoals dit oorspronkelijk vanaf de bouw een optie was.

De badkamer is netjes van uitvoering en voorzien van lichte tegels, houtlook meubels en ingericht met een ligbad, douche, wastafel in meubel en een toilet.

2e verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime zolder met dakraam, de cv-opstelling (hybride systeem - Remeha Calenta 2021), bergruimte achter de knieschotten en een sauna.



Indeling

Tuin

De woning beschikt over een voor- en achtertuin, welke beide netjes zijn aangelegd. In de tuin heeft u een grote mate van privacy, zicht op omliggend groen en er staat een vrijstaande berging. Daarnaast is er een aangebouwde stenen garage welke doorgang geeft naar de voorzijde met automatische garagedeur met een aparte loopdeur, wat dit extra praktisch maakt.

Ligging

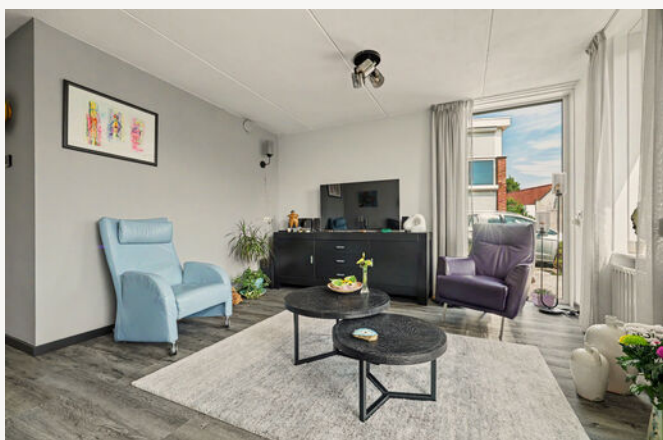
De woning ligt in een rustige woonomgeving, aan een woonerf met enkel bestemmingsverkeer, in 's-Heer Hendrikskinderen. Voorzieningen zijn te vinden in de nabijgelegen stad Goes, welke op korte afstand bereikbaar is. Hier vindt u onder andere winkels, supermarkten, scholen en horecagelegenheden. Ook zijn de uitvalswegen goed bereikbaar. Kortom, een heerlijk rustig plekje nabij de voorzieningen van de stad Goes.

Bijzonderheden

- Twee-onder-een-kapwoning met 125 m² woonoppervlakte.
- Perceel van 242 m² met netjes aangelegde tuin.
- Aangebouwde stenen garage.
- Serre aan de achterzijde van de woning.
- Modern uitgevoerde keuken met inbouwapparatuur.
- Volledig voorzien van rolluiken.
- Twee volwaardige verdiepingen met vaste trap.
- Cv-installatie met hybride warmtepomp.
- 16 zonnepanelen.
- Achtertuin met vrijstaande houten berging.
- Parkeren op eigen terrein.
- Mogelijkheid tot laden van elektrische auto.

Bent u enthousiast geworden van deze fraaie twee-onder-een-kapwoning welke u op korte termijn en zonder veel te hoeven klussen kunt betrekken? Maak een afspraak voor een bezichtiging, wij laten u de woning graag zien en vertellen u dan graag meer. Tot binnenkort!





Binnenkijken in de woning





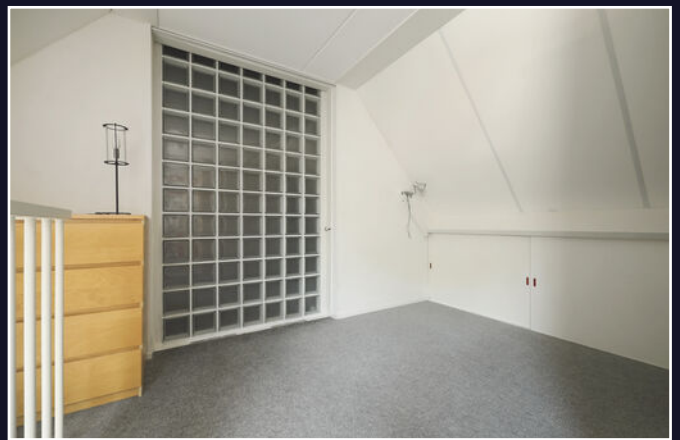
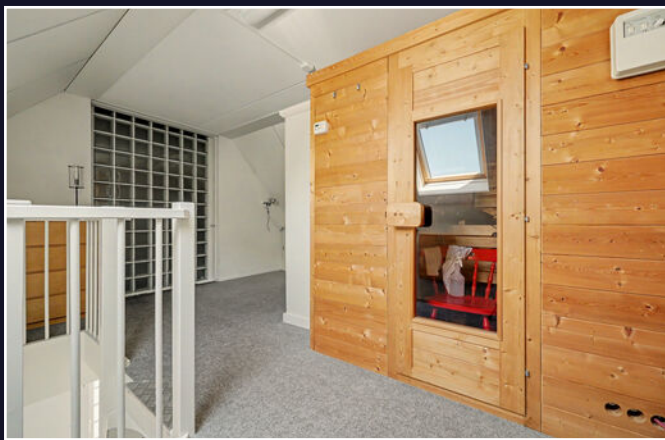




Uw **eigen** woning
verkopen?

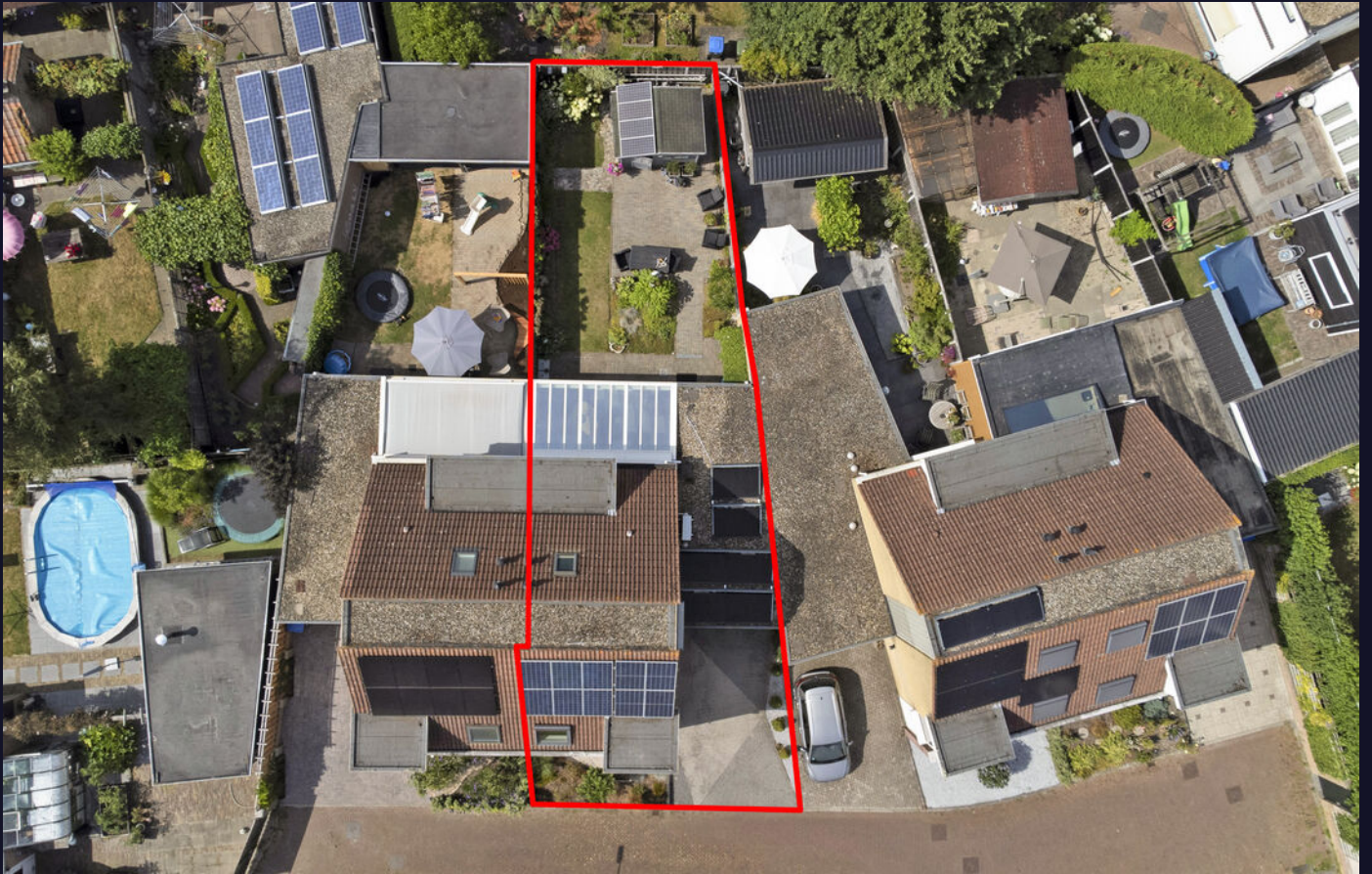
Vraag vrijblijvend
advies





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





Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
604385924

Datum registratie
22-07-2026

Geldig tot
21-07-2036

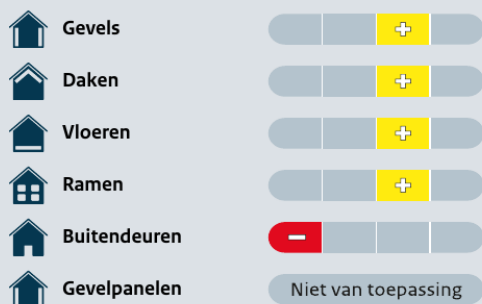
Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺

(energie uit fossiele brandstoffen) **70,12 kWh/m²**



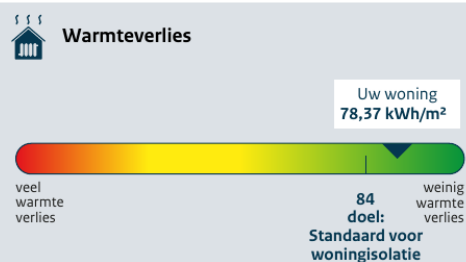
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtepomp
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Balansventilatiesysteem
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	5.169 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] **15,89**

Aandeel hernieuwbare energie [%] **49,2**

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **groot**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Filips de Goedestraat 8
4472BM 's-Heer Hendrikskinderen

Bouwjaar

1999

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

125 m²



Energieadviseur

S. de Kole

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goes

Sectie L

Perceel 833

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 14 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



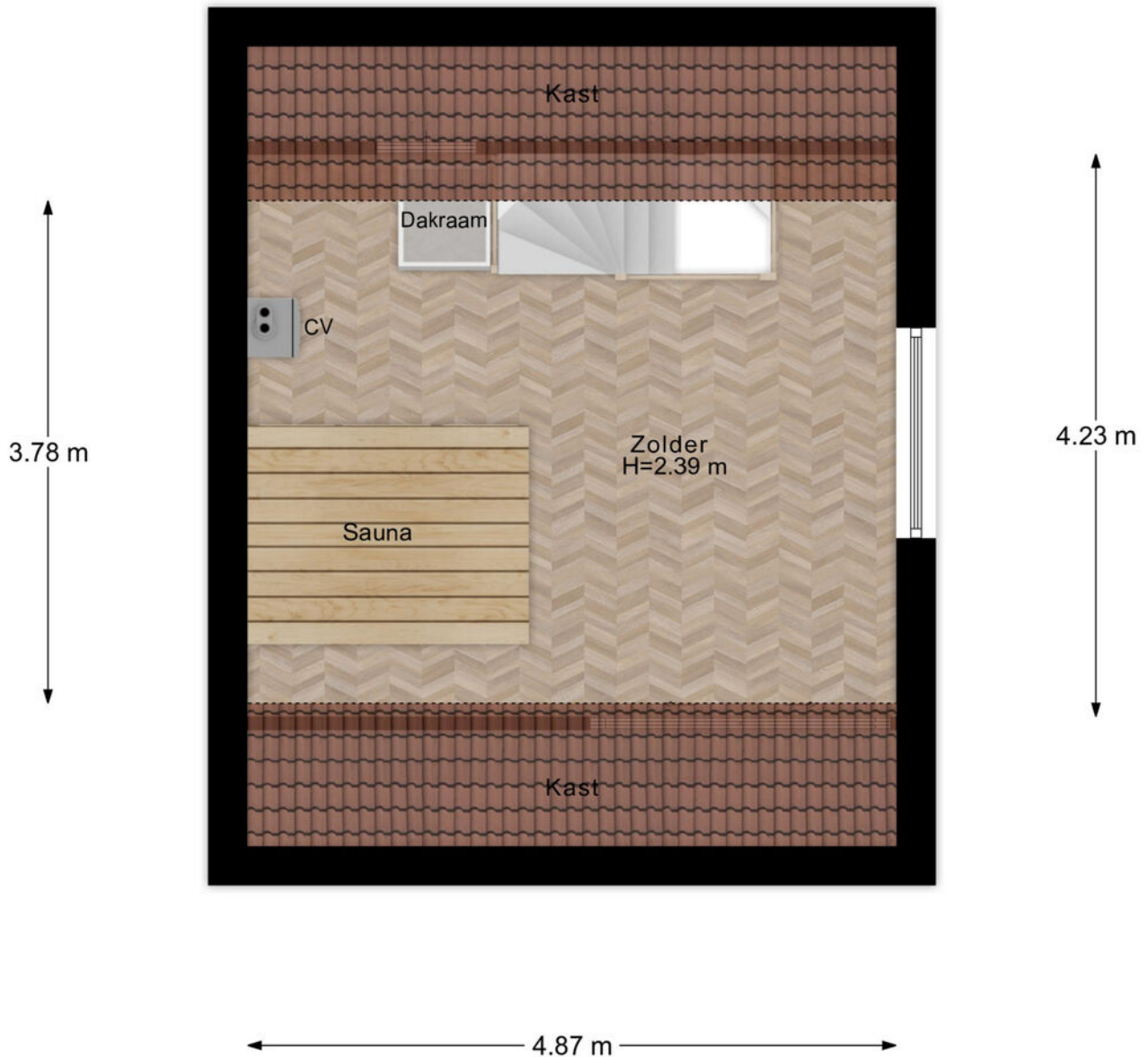
Begane Grond

Plattegrond



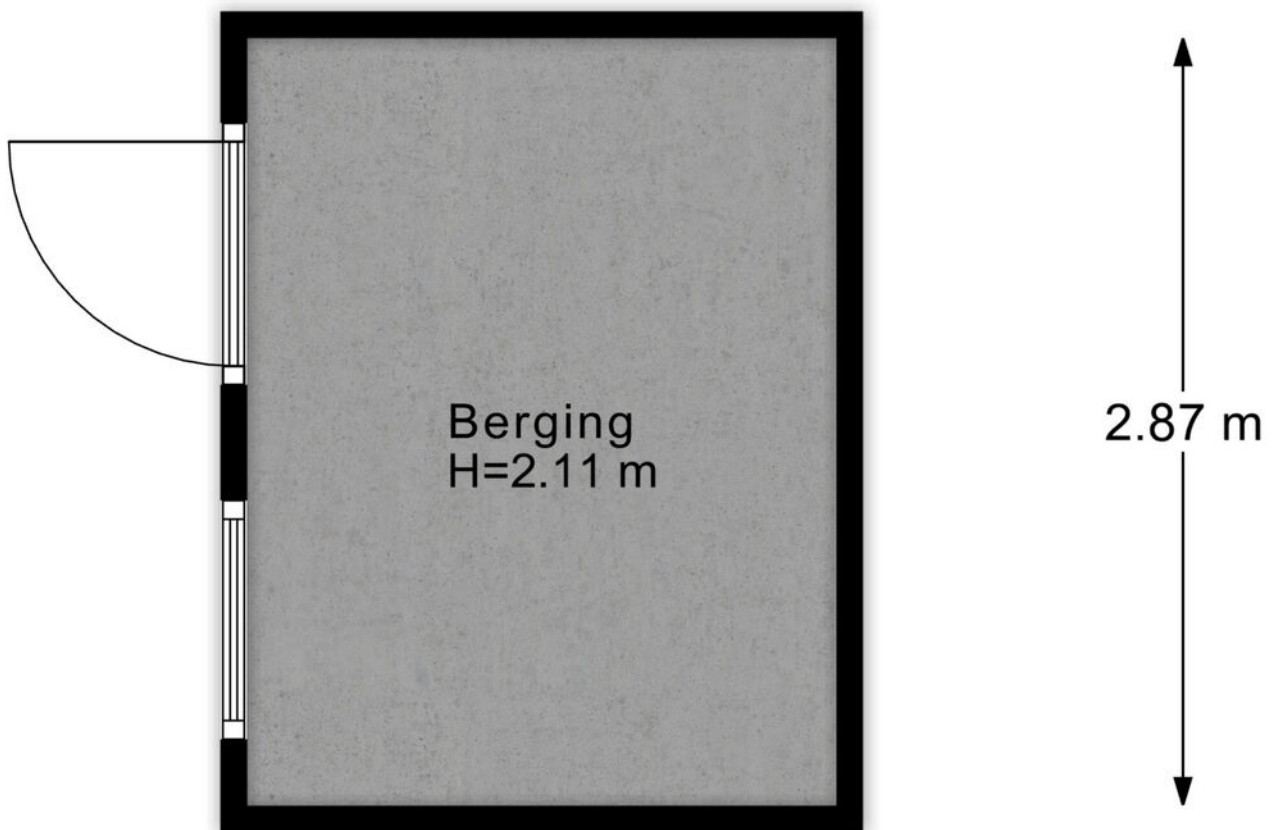
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



← 2.20 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

(Gas)kachels

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- losse kasten en boorden garage en tuinhuis gaan mee

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

- laminaat

X

- PVC vloer kamer serre en hal

X

Overig, te weten

- Kapstok hal gaat mee

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- koffiezetapparaat
- Waterkoker

X

X

X

X

X

X

X

X

Keukenaccessoires, te weten

- keukenrolhouder
- Ophangrek voor keukenaccessoires
- Boorden zwart boven keukenblad

X

X

X

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

X

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein
- Plafond lamp
- Spiegel in toilet

X

X

X

X

X

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)

X

X

Lijst van zaken

- wastafelmeubel
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- kast behorend bij wastafelmeubel

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Rolluiken
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Waterslot wasautomaat
- Zonnepanelen
- Oplaadpunt elektrische auto
- Zonwering aan garage deur achter
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie
 - In keuken onderkast een boiler

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating
- Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

- ## Buitenverlichting

↩ 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

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Beelden in tuin en boomstam(en) en losse planten bakken en Roestvrijstalen
en verschillende grote stenenn Libelle aan buitenmuur oprit

X

insecten hotel en enkel vogelhuisjes

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

- wind meter met bijbehorend scherm blijft achter

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