



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 399.000,- k.k.

Ring 25 **Wolphaartsdijk**

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!



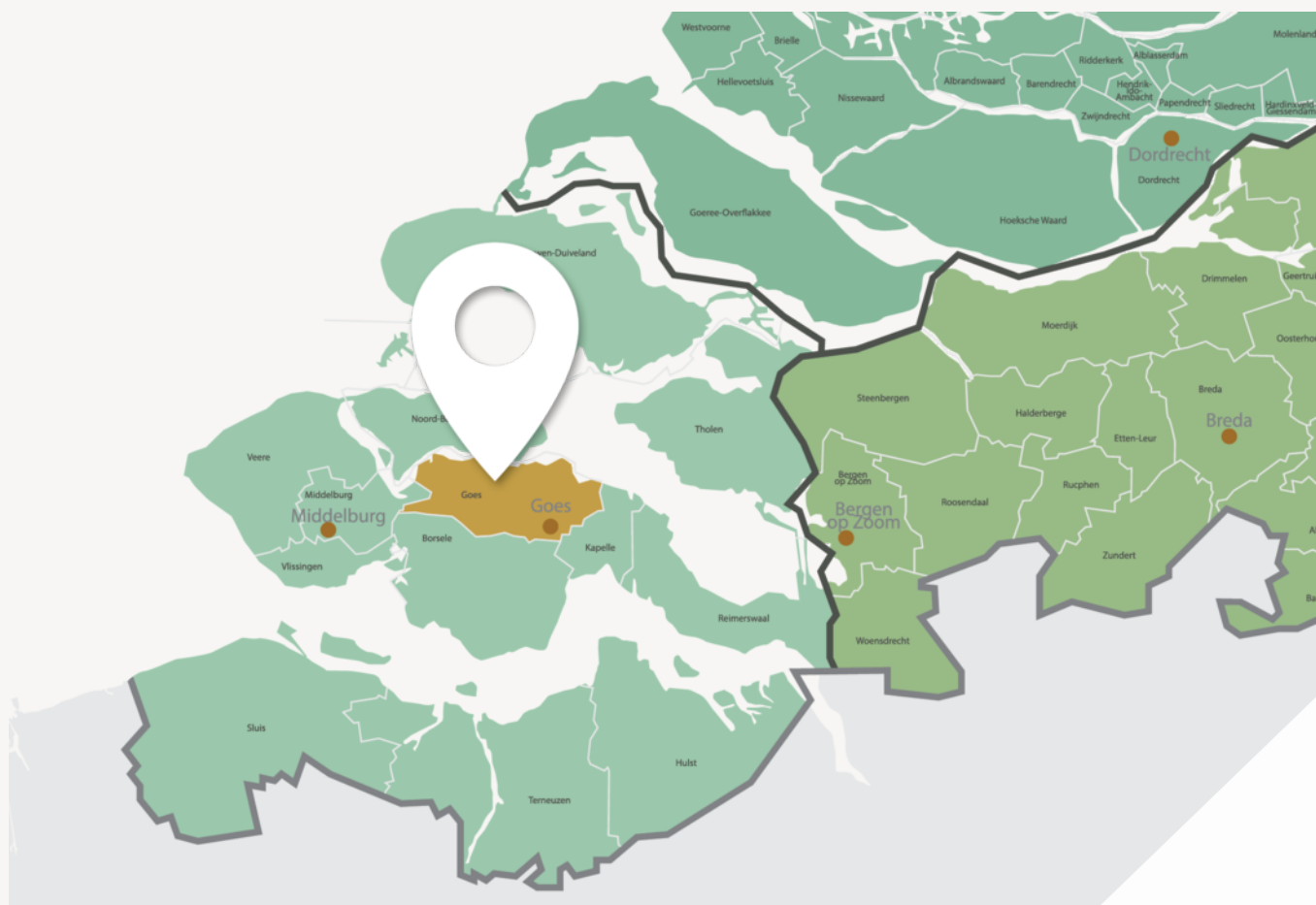
Gemeente Goes



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

93 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

350 m²

Bouwjaar

1901

Kenmerken van de woning

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

D

Type

Vrijstaande woning

Staat onderhoud binnen

Goed

Staat onderhoud buiten

Goed

Verwarming

Cv ketel, houtkachel

Merk

Intergas

Schuur/berging

Bouwjaar

2016

Garage type

Geen garage

Berging

Vrijstaand hout

Tuin

Achtertuint, zijtuint

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren

Ligging

Zuid

Isolatie

Dakisolatie

Ja

Muurisolatie

Ja

Vloerisolatie

Nee

Dubbel glas

Ja

Vraagprijs

€ 399.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan de Ring 25 in Oud-Sabbinge (Wolphaartsdijk, gemeente Goes) staat deze karakteristieke vrijstaande woning op een perceel van 350m² eigen grond. De woning beschikt over fraaie elementen, een unieke indeling, is verrassend ruim en heeft een heerlijke diepe achtertuin op het zuiden met overkapping en een vrijstaande tuinkamer.

Bent u op zoek naar een woning die zeker niet standaard is, maar wel veel wooncomfort biedt en gelegen is in een rustige en groene woonomgeving? Kom dan zeker eens een kijkje nemen bij deze leuke vrijstaande woning. Met 4 (slaap)kamers en een gelijkvloers woonprogramma is deze woning geschikt voor meerdere doelgroepen en woonwensen. Wij laten u de woning graag zien tijdens een bezichtiging.

Begane grond

Via de vrije achterom bereikt u de entree van de woning. U komt binnen in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer met open keuken aan de linkerzijde en de overige verschillende vertrekken aan de rechterzijde. De hal biedt tevens ruimte voor een garderobe. Aan de voorzijde van de woning, met uitzicht op het groen, bevindt zich de woonkamer met een houtkachel. De open keuken sluit aan op de woonkamer en vormt het centrale gedeelte van de woning. De keuken heeft een lichtgroene kleur en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en een kastenwand met combi-oven, koelkast en vriezer.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, waarvan er momenteel 1 in gebruik is als kastenkamer. Beide kamers hebben een prima formaat en bieden uitzicht op de achtertuin. Verder is er op de begane grond een toiletruimte met fonteintje en een tweetal badkamers aanwezig, welke identiek van uitvoering zijn en voorzien van wastafelmeubel en inloopdouche. De aparte wasruimte heeft aansluitingen voor witgoed en een tweede toilet. De aanwezige airco in de hal kan de ruimtes zowel koelen als verwarmen.

1e verdieping

Vanuit de trapopgang in woonkamer is de (slaap)kamer aan de voorzijde van de woning bereikbaar, voorzien van een raam in de zijgevel en een dakraam. Bergruimte vindt u achter de knieschotten.

De trap in de hal geeft toegang tot een kleine overloop, welke toegang geeft tot de cv-ruimte (Intergas 2016, huurketel met een looptijd tot eind 2026) en een vierde (slaap)kamer. Deze verdieping biedt tevens vaste kastruimten en is voorzien van dakramen.



Indeling

Tuin

De achtertuin is heerlijk diep en ligt op het zonnige zuiden. Het terras naast de woning is voorzien van een overkapping en een buitenkeuken, een heerlijke plek om tot in de late uurtje buiten te kunnen zitten. De tuin is keurig aangelegd en voorzien van een groen gazon, plantenborders en diverse terrassen. In deze tuin is er altijd wel een plekje in de zon of de schaduw te vinden en biedt volop privacy. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten tuinkamer met berging die is voorzien van elektra en een houtkachel. Ook hier kunt u zich terugtrekken om bijvoorbeeld heerlijk te ontspannen met een kop koffie en een boek.

Ligging

De woning is gelegen aan de Ring in Oud-Sabbinge, nabij Wolphaartsdijk en op korte afstand van de voorzieningen die de stad Goes te bieden heeft. Hier in deze groene en rustige woonomgeving is het heerlijk wonen in een gemoedelijk dorp. Het Veerse meer ligt op korte afstand, waar u zowel watersportmogelijkheden heeft, als diverse mooie wandel- en fietsroutes. Voor liefhebbers van natuur bent u hier op de juiste plek!

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning uit 1901.
- Gemoderniseerd en comfortabel.
- Woonoppervlakte van circa 93 m².
- Perceel van 350 m².
- Vier slaapkamers.
- Twee badkamers.
- Achtertuin op het zuiden.
- Overkapping en vrijstaande tuinkamer met berging.
- Diverse isolerende maatregelen.
- 8 zonnepanelen.
- Airco.
- Energielabel D.

Bent u op zoek naar een fijne woning op een rustige en aantrekkelijke locatie? Dan nodigen wij u van harte uit om deze woning aan de Ring 25 in Wolphaartsdijk zelf te komen bekijken.

Tijdens een bezichtiging krijgt u de kans om de woning, de indeling en de sfeer met eigen ogen te ervaren. Daarnaast ontdekt u de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft en kunt u al uw vragen stellen.

Wij ontvangen u graag voor een vrijblijvende bezichtiging. Neem contact met ons op om een afspraak in te plannen en ontdek of deze woning uw nieuwe thuis kan worden. U bent van harte welkom!





Binnenkijken in de woning





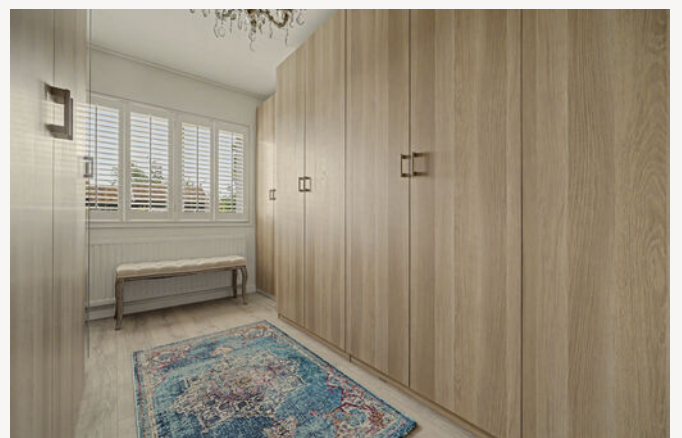
Een blik achter de voordeur



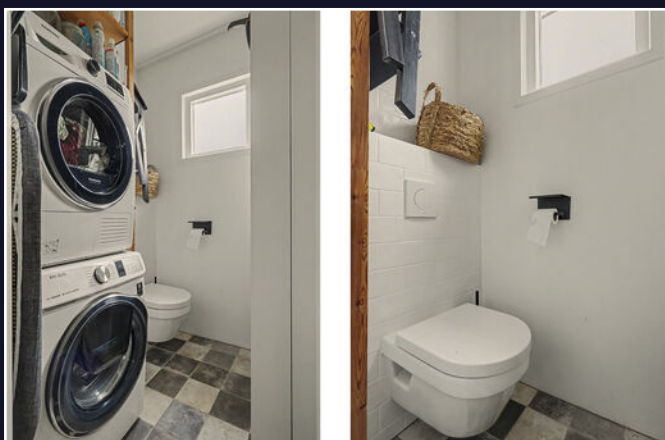
Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies

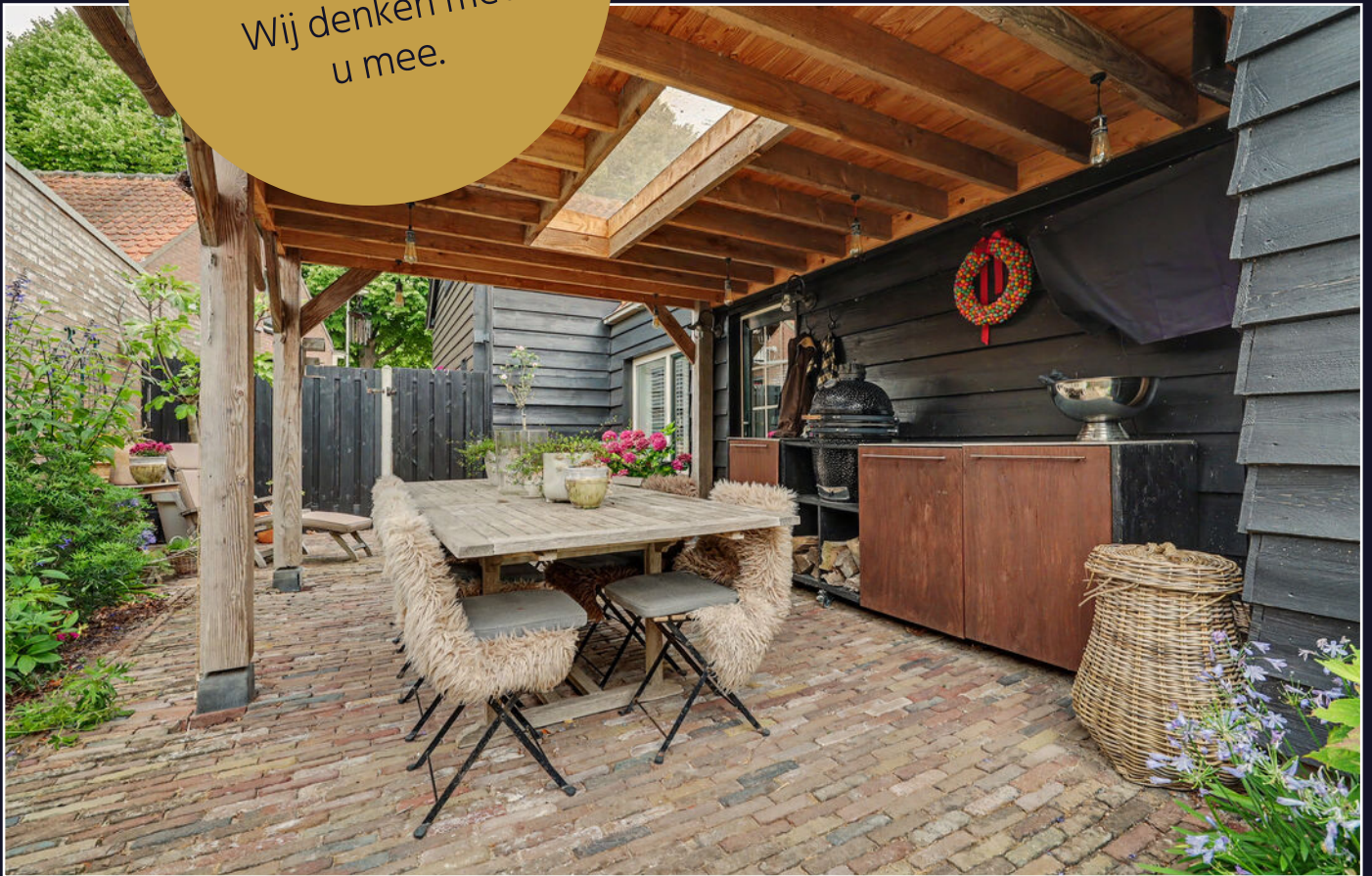








Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.







Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
512619839

Datum registratie
10-07-2026

Geldig tot
09-07-2036

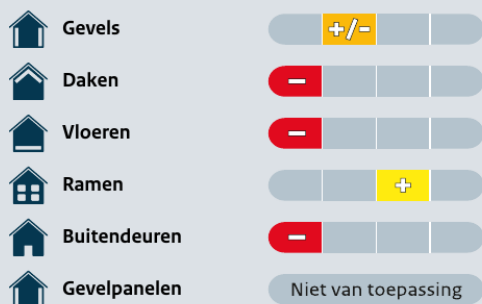
Deze woning
heeft energielabel

D

288,89 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



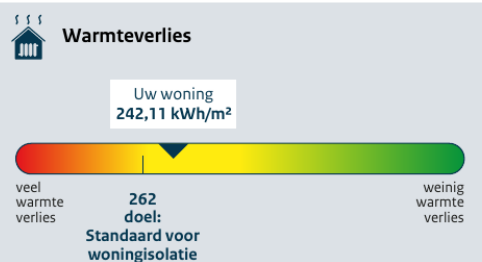
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.280 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]: 64,23

Aandeel hernieuwbare energie [%]: 11,6

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer: groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Ring 25
4471PT Wolphaartsdijk

Bouwjaar
1901

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
102 m²

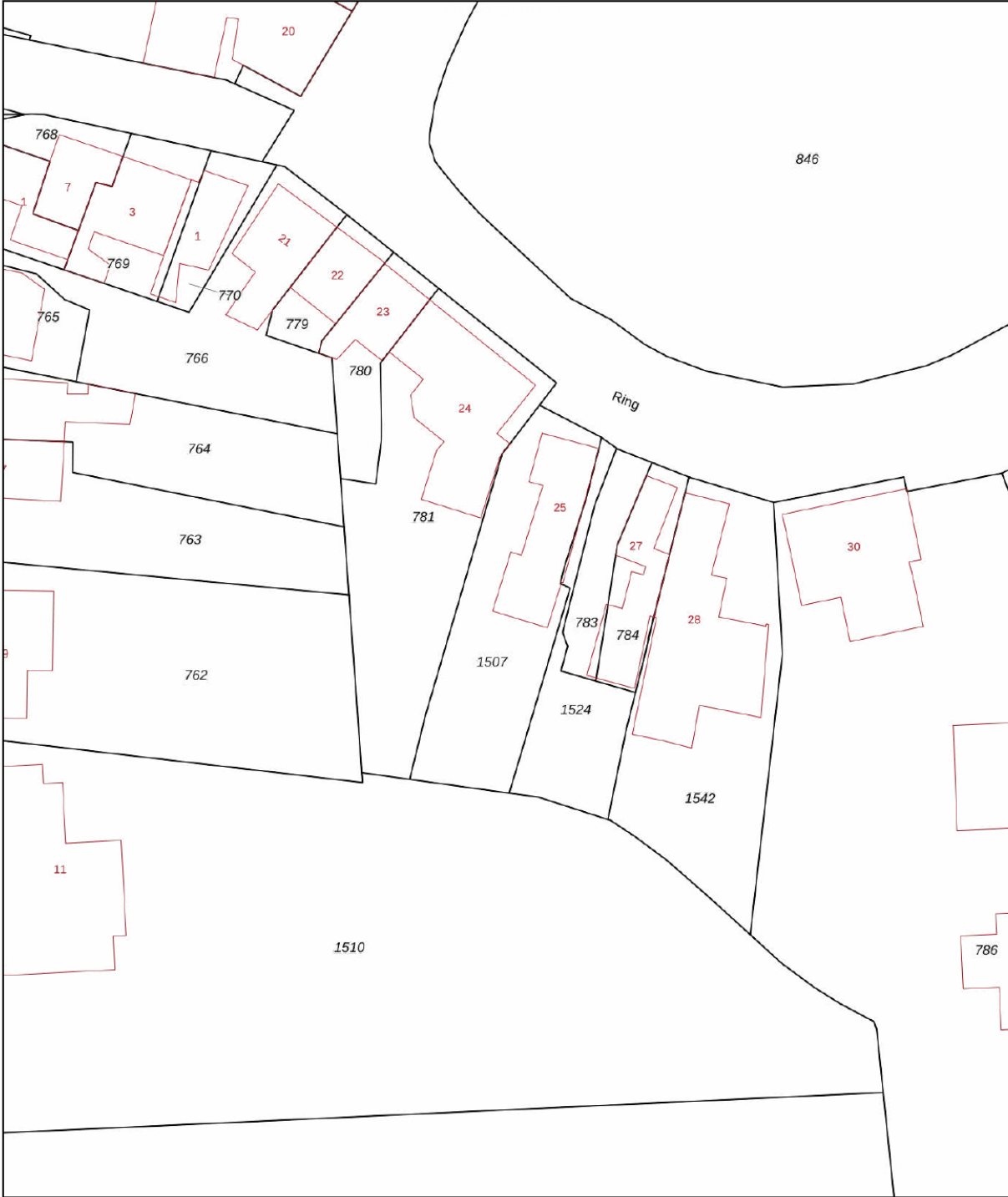


Energieadviseur
S. de Koele

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

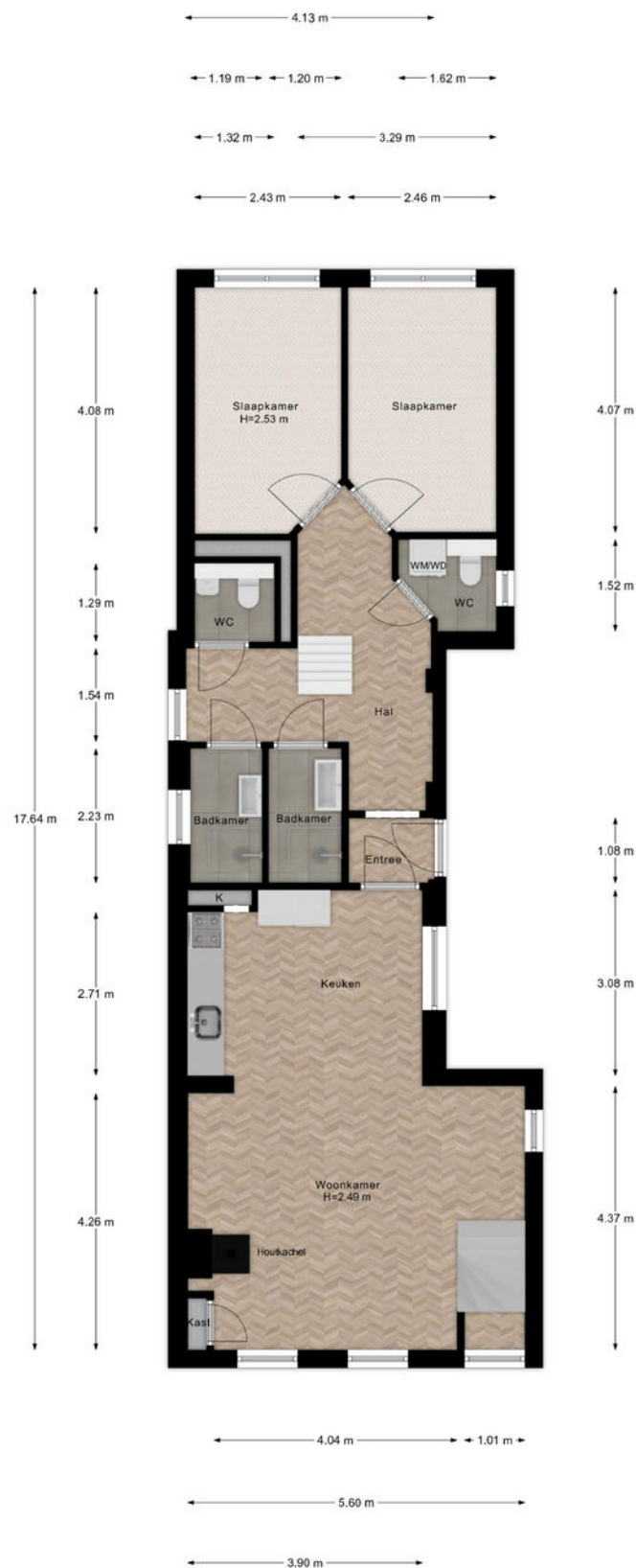
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Goes
Sectie	AD
Perceel	1507

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.

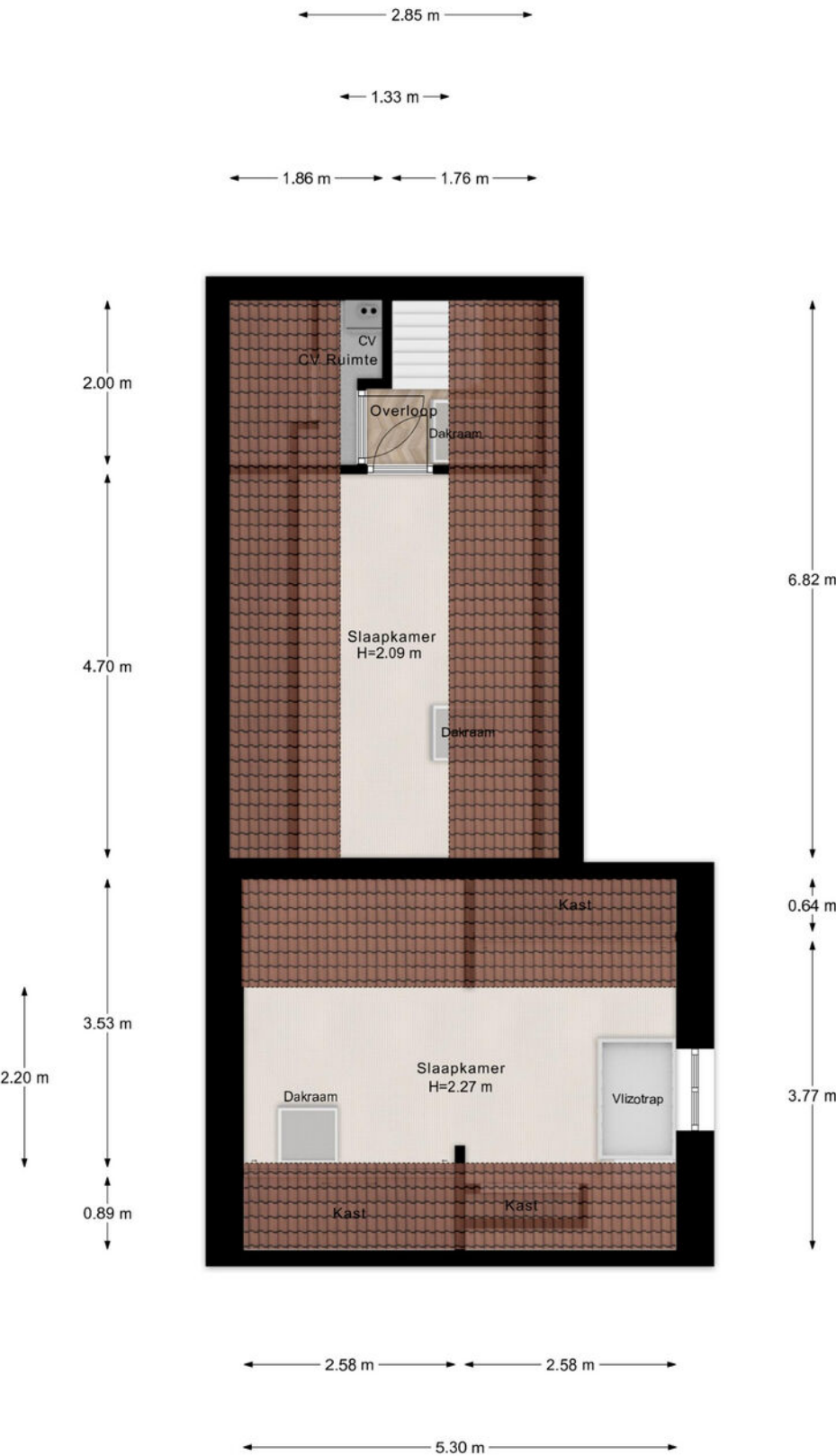
kadaster

Plattegrond



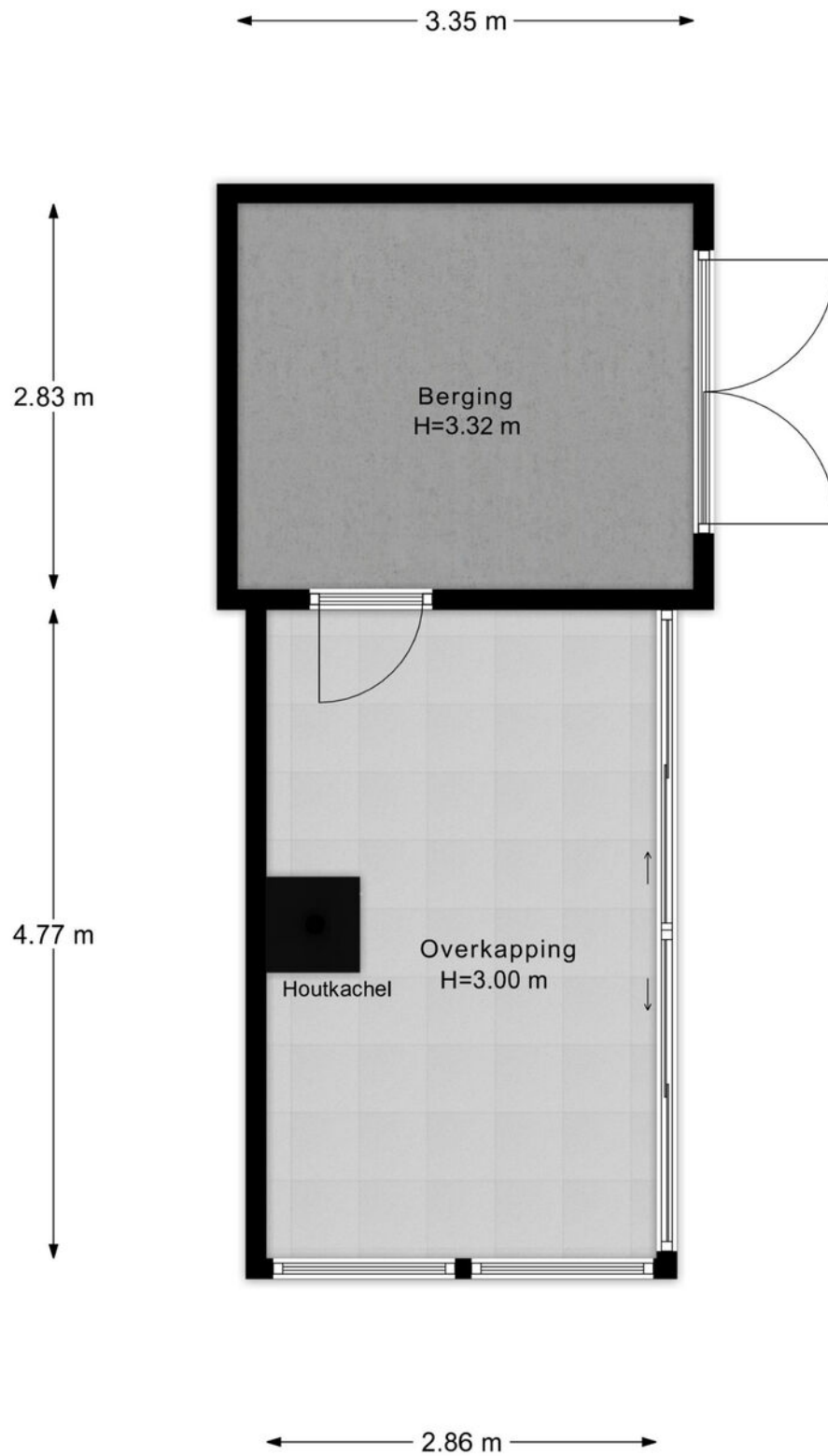
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



Berging

Plattegrond



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

Verlichting

Inbouwspots/dimmers

x

Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

x

Losse (hang)lampen

x

(/losse) kasten, legplanken

kasten in de dressing

x

Raamdecoratie/zonwering binnen

shutters

x

Vloerdecoratie

Houten vloer(delen)

x

Laminaat

x

Plavuizen

x

Interieur

Houtkachel

x

Overige

Alle meubels

x

Schilderijen en andere kunstobjecten

x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Afzuigkap

X

Oven

X

Koelkast

X

Vriezer

X

Koel-vriescombinatie

X

Vaatwasser

X

Koffiezetapparaat

X

Toilet

Toilet

X

Toiletrolhouder

X

Toiletborstel(houder)

X

Fontein

X

Badkamer

Douche (cabine/scherf)

X

Wastafel

X

Wastafelmeubel

X

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Rolluiken

x

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

x

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

x

Waterslot wasautomaat

x

Zonnepanelen

x

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Beplanting

x

Buitenverlichting

x

Tuinhuis/buitenberging

x

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

x

hot tub

x

Over te nemen contracten

CV

x

Contract bijlage 1

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