



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 359.000,- k.k.

Spinellihof 50 **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!



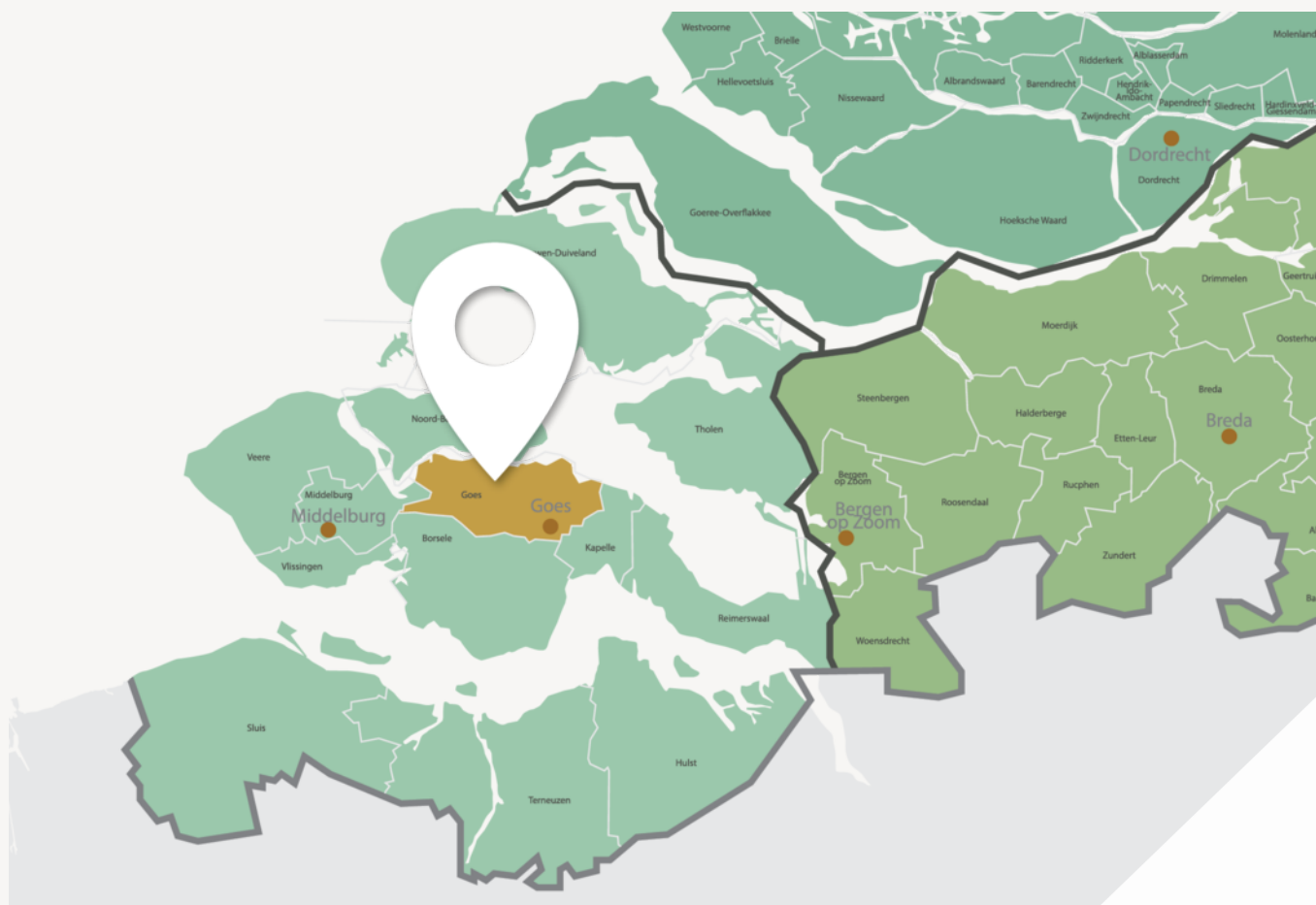
Gemeente Goes



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

113 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

222 m²

Bouwjaar

1977

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	C
Type	Hoekwoning	Staat onderhoud binnen	Matig tot redelijk
		Staat onderhoud buiten	Matig tot redelijk
Verwarming	Cv ketel	Schuur/berging	
Merk	Nefit	Garage type	Aangebouwd steen, carport
Bouwjaar	2003	Berging	-
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Ligging	Zuid		
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Nee		
Dubbel glas	Ja		

Vraagprijs

€ 359.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Bent u op zoek naar een ruime hoekwoning met garage, een diepe tuin en volop mogelijkheden om uw eigen woonwensen te realiseren? Dan is Spinellihof 50 in Goes zeker een bezichtiging waard. Deze woning biedt een prettige combinatie van ruimte, licht en privacy. Met een doorzonwoonkamer, drie slaapkamers en een vaste trap naar de tweede verdieping vormt dit een solide basis voor comfortabel wonen. De hoekligging zorgt voor extra perceelruimte en een aangename lichtinval rondom de woning.

Begane grond

Via de voortuin en oprit bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast, een toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer.

De doorzonwoonkamer is ruim opgezet en profiteert van veel daglicht door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met een karakteristieke schouw. Aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een royale eethoek met zicht op de tuin. Aansluitend bevindt zich een praktische tussenruimte met vaste kast en doorgang naar de keuken.

De gesloten keuken is uitgevoerd in een lichte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn van goed formaat. De kamer aan de achterzijde is ruim en geschikt als hoofdslaapkamer. De kamers aan de voorzijde zijn praktisch in te delen en geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met blauwe wandtegels en beschikt over een ligbad met douchevoorziening, een wastafelmeubel en een toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met opstelplaats voor de wasapparatuur en een extra kamer. Deze ruimte is geschikt als vierde slaapkamer, hobbyruimte of werkplek. Daarnaast is er bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Tuin

De achtertuin is ruim, groen en biedt veel privacy dankzij de hoekligging. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping, waardoor u beschut buiten kunt zitten.

De woning beschikt daarnaast over een vrijstaande garage en een oprit aan de voorzijde, wat zorgt voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Ruime hoekwoning met veel lichtinval
- Gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje
- Eigen oprit en garage
- Vier slaapkamers
- Groene achtertuin met overkapping
- Mogelijkheden voor modernisering naar eigen wens

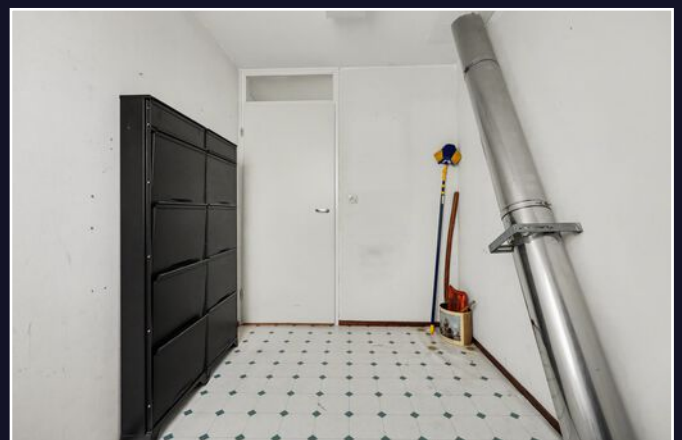
De woning wordt verkocht en geleverd 'as is, where is'.

Een ruime woning met een prettige ligging en volop mogelijkheden, die u naar eigen inzicht kunt inrichten tot uw ideale thuis. Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging om deze woning zelf te ervaren.



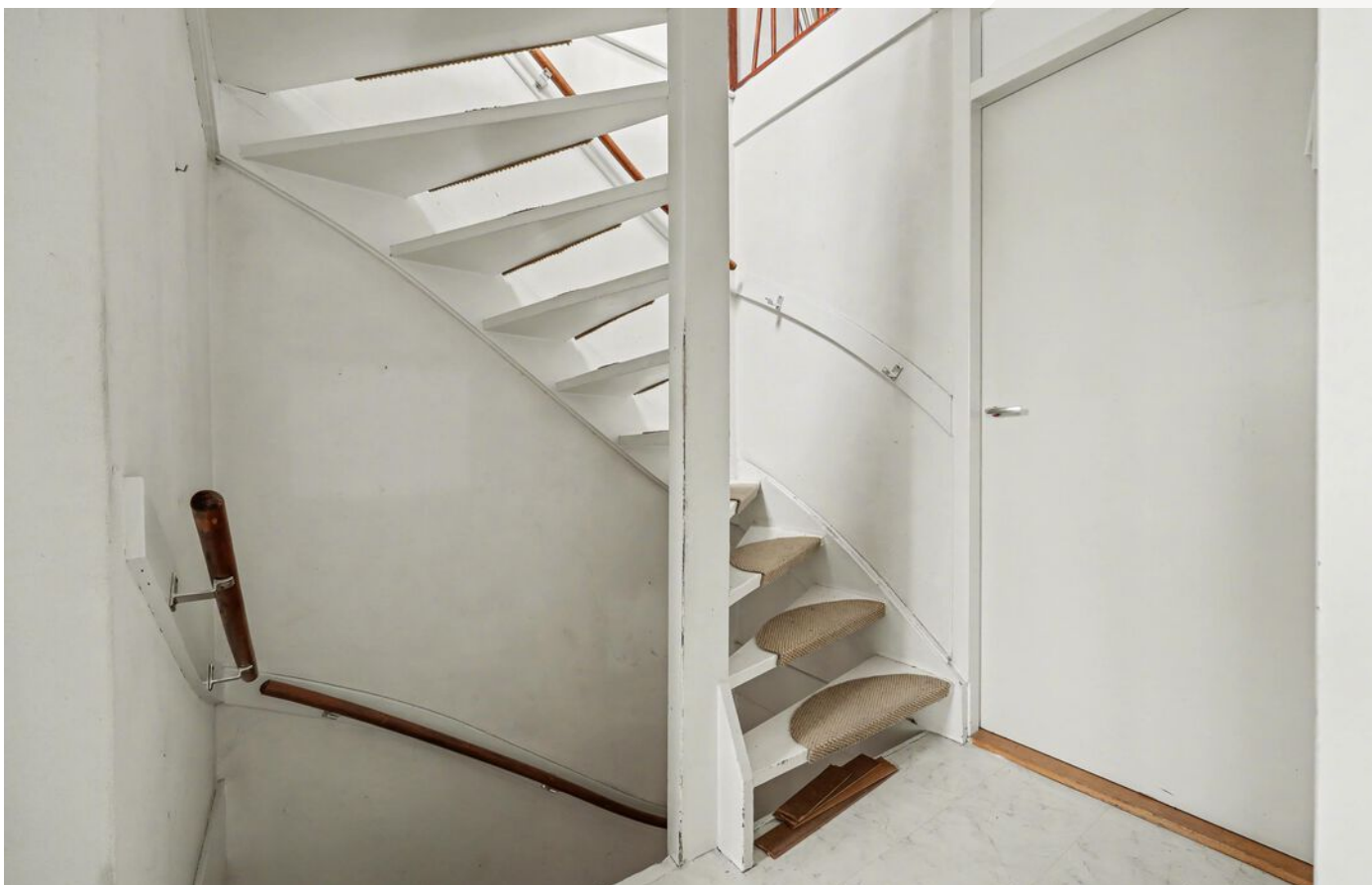


Binnenkijken in de woning





Een blik op zolder



Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies







Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
771943386

Datum registratie
09-04-2026

Geldig tot
08-04-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1	Gevels		+/-	+	++
2	Gevelpanelen		+/-	+	++
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 aardgasaansluiting

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

Spinellihof 50
4463GP Goes

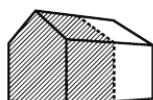
BAG-ID: 0664010000009121

Detailaanduiding

Bouwjaar 1977
Compactheid 1,85
Vloeroppervlakte 111m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J.W. Neeskens

Vakbekwaamheidsnummer

8073.1391.3864

Certificaathouder

Energielabel.com

Inschrijffnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



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

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 A
Perceel 1384

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.



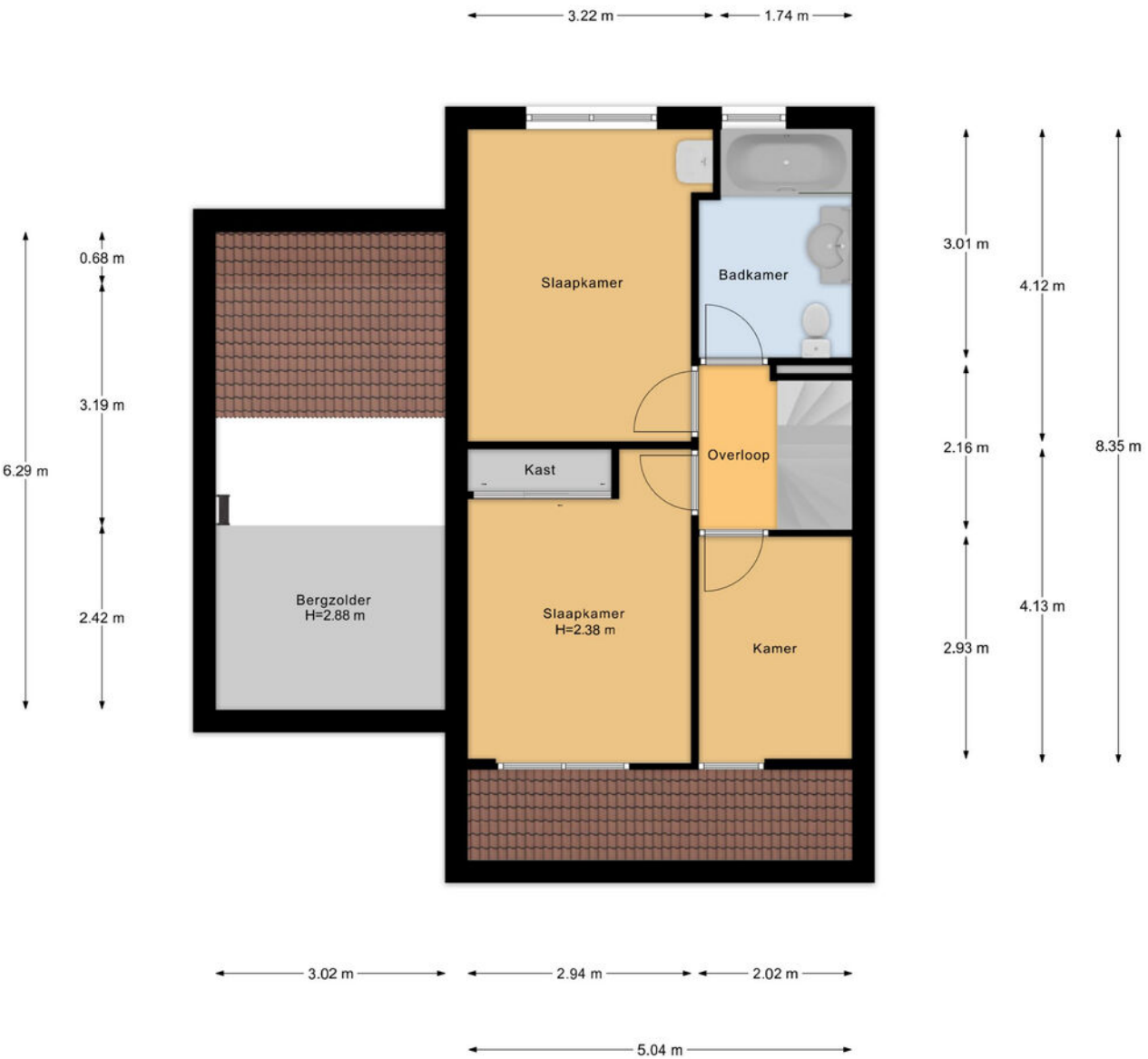
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



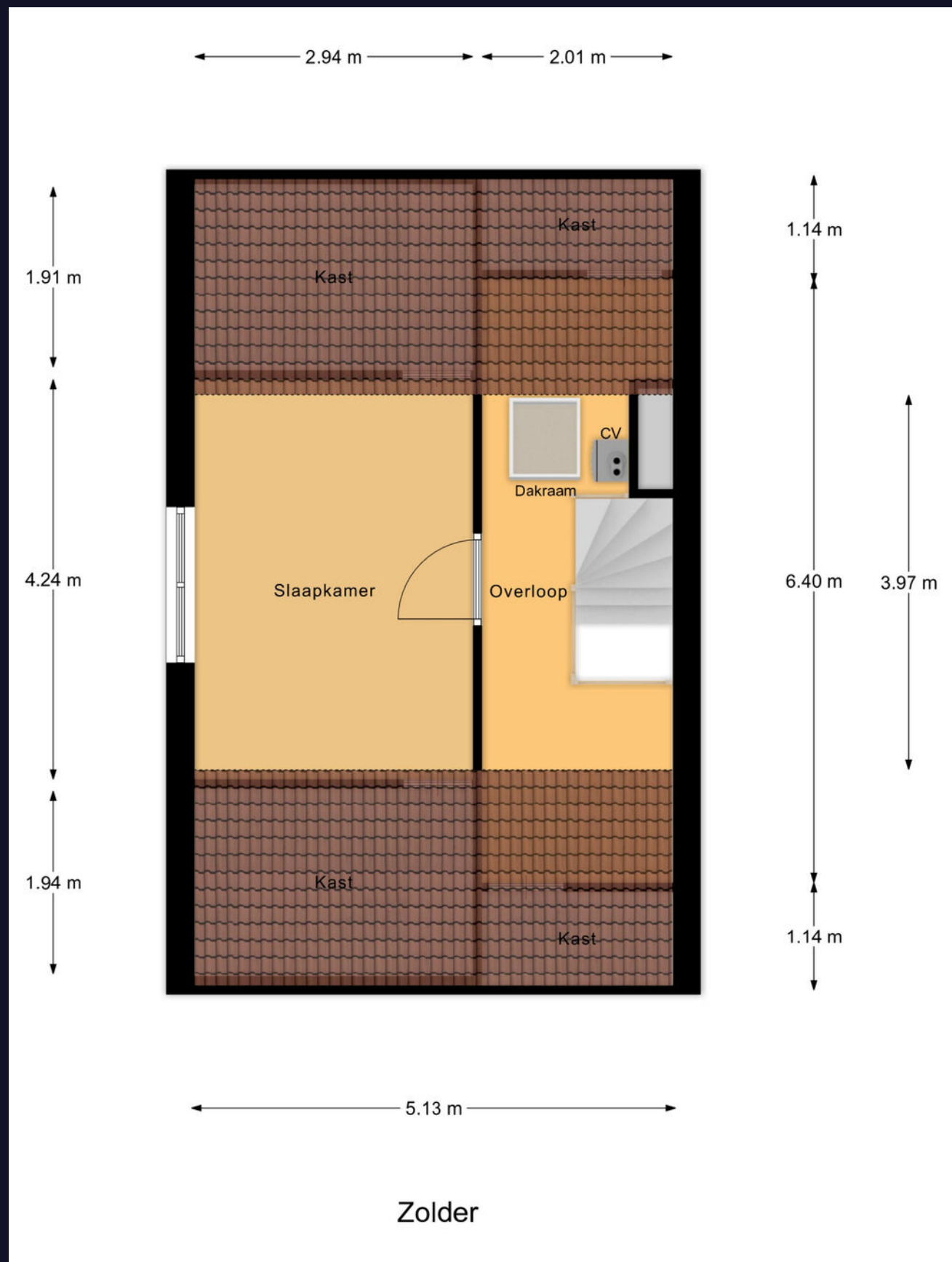
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

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

Raamdecoratie/zonwering binnen

Gordijnrails

X

Gordijnen

X

Overgordijnen

X

Vitrages

X

Rolgordijnen

X

Lamellen

X

Jaloezieen

X

(Losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie

Vloerbedekking

X

Parketvloer

X

Houten vloer(delen)

X

Laminaat

X

Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Overige

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat

x

(Gas) fornuis

x

Afzuigkap

x

Magnetron

x

Oven

x

Koel-vriescombinatie

x

Vaatwasser

x

Toilet

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Toiletborstel(houder)

x

Fontein

x

Badkamer

Ligbad

x

Wastafel

x

Wastafelmeubel

x

Toiletkast

x

Badkamer Toilet

x

Badkamer Toiletrolhouder

x

Badkamer Toiletborstel(houder)

x

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

(Voordeur)bel

x

(Klok)thermostaat

x

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Beplanting

x

Buitenverlichting

x

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

x

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

x

Klik. Volg. Vind uw thuis.

Woonnieuws, tips en nieuw aanbod.



Social Media

Hét kanaal voor nieuw aanbod, updates en verkoopevents.



Inschrijven als zoeker

We sturen je woningen die echt bij je passen. Check onze website.



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