



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 369.000,- k.k.

Koos Vorrinkstraat 28

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!



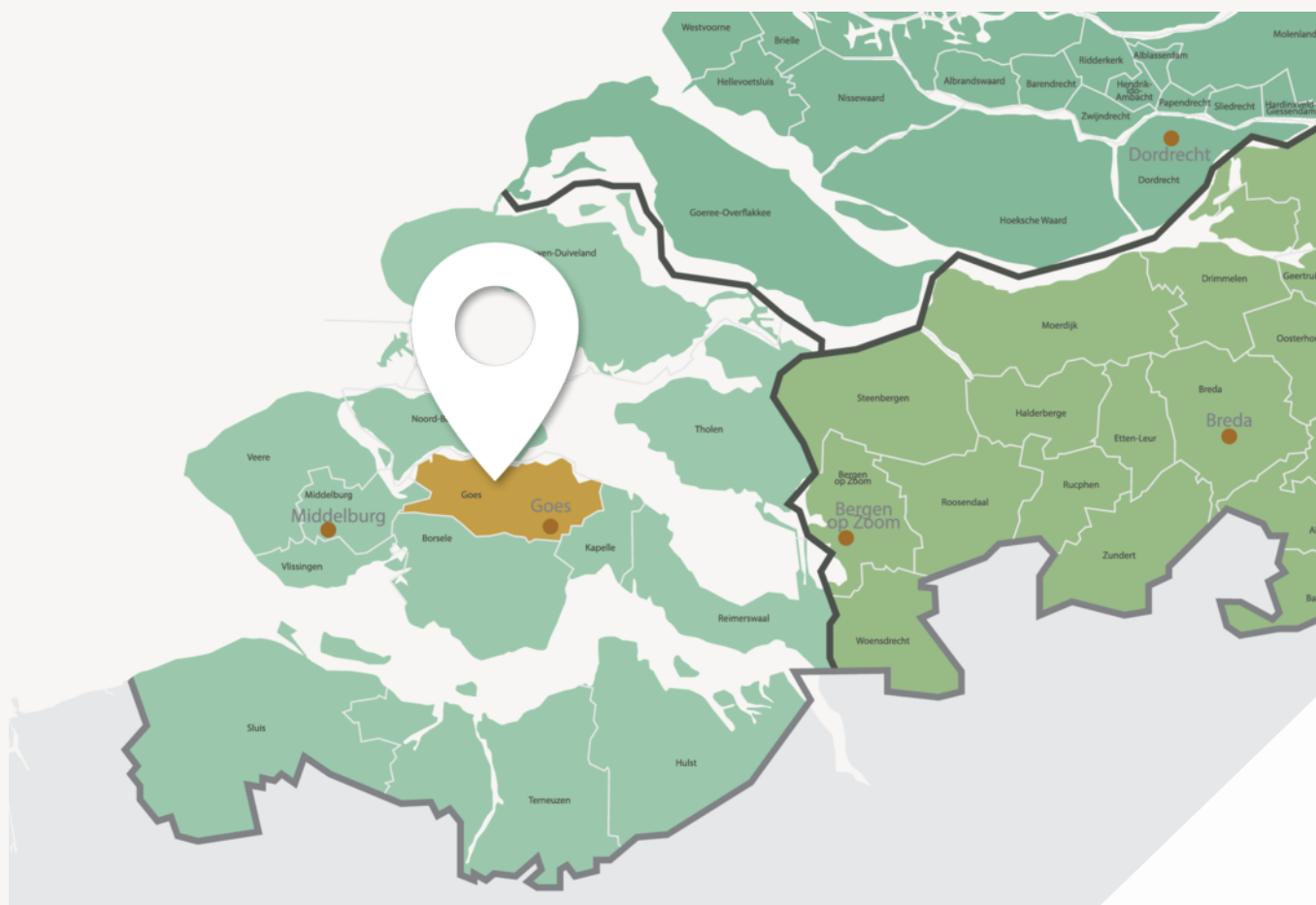
Gemeente Goes



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

105 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

163 m²

Bouwjaar

1975

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	B
Type	Tussenwoning	Staat onderhoud binnen	Goed
		Staat onderhoud buiten	Goed
Verwarming	Cv ketel, houtkachel		
Merk	Nefit	Schuur/berging	
Bouwjaar	1997	Garage type	Inpandig
		Berging	Geen berging
Tuin	Achtertuin, voortuin	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Ligging	West		
Isolatie	Dubbel glas		

Vraagprijs

€ 369.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan de Koos Vorrinkstraat 28 in Goes staat deze drive-in-woning met een woonoppervlakte van 105 m² en een perceel van 163 m². De woning is verdeeld over drie woonlagen en heeft onder meer drie slaapkamers, een inpandige garage, een achtertuin op het westen en een royale overkapping achter in de tuin.

De indeling wijkt af van een gebruikelijke woning en maakt dit juist uniek: de entree en garage bevinden zich op de begane grond, terwijl de woonkamer en keuken op de 1e verdieping liggen. De slaapkamers en badkamer zijn op de 2e verdieping gesitueerd.

Woningindeling

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal, met hier de meterkast en de trap naar de 1e verdieping. Vanuit de hal zijn de inpandige garage en de wasruimte bereikbaar. In de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De inpandig bereikbare garage is circa 5,83 meter diep en 3,26 meter breed en beschikt over elektra en water.

1e verdieping:

De trap komt uit in de keuken en heeft een hoekopstelling en biedt rechtstreeks toegang naar de achtertuin met veel zon en royale overkapping. Vervolgens een aantal treden hoger een portaal met trapopgang naar de volgende verdieping en het separate toilet. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en is ruim en licht en voorzien van een haard.

2e verdieping:

Op de 2e verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafel en toilet. Op deze verdieping bevindt zich ook de cv-opstelling.

Vanuit een van de slaapkamers is met een vlizotrap de zolder bereikbaar.

Tuin:

De woning heeft een zonnige achtertuin. De achtertuin ligt op het westen en is circa 12 meter diep en 5 meter breed, met een oppervlakte van circa 60 m². De tuin beschikt over een achterom en een ruime overkapping. Daarnaast is er aan de voorzijde parkeergelegenheid op eigen terrein en kan er openbaar worden geparkeerd.

Bijzonderheden

- Drive-in-woning met verrassend leuke indeling
- 105 m² woonoppervlakte en 163 m² perceeloppervlakte
- Drie slaapkamers en badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet
- Inpandige garage van 18 m² met elektra en water
- Royale achtertuin op het westen, met achterom en overkapping

Ligging

De Koos Vorrinkstraat ligt in een woonwijk in Goes. De woning heeft zowel parkeergelegenheid op eigen terrein als openbare parkeermogelijkheden in de omgeving en ligt op korte afstand van het centrum van Goes met al haar voorzieningen.

Wil je de woning in werkelijkheid zien? Neem contact met ons op voor een bezichtiging.





Binnenkijken in de woning









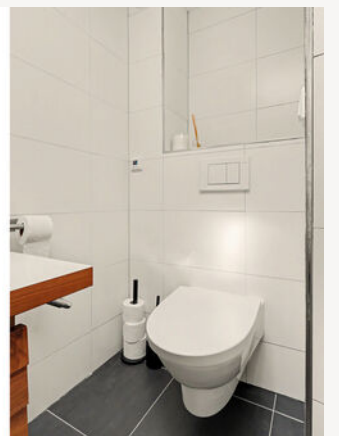
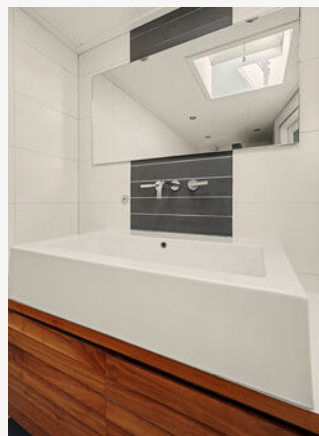
Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verkopen?

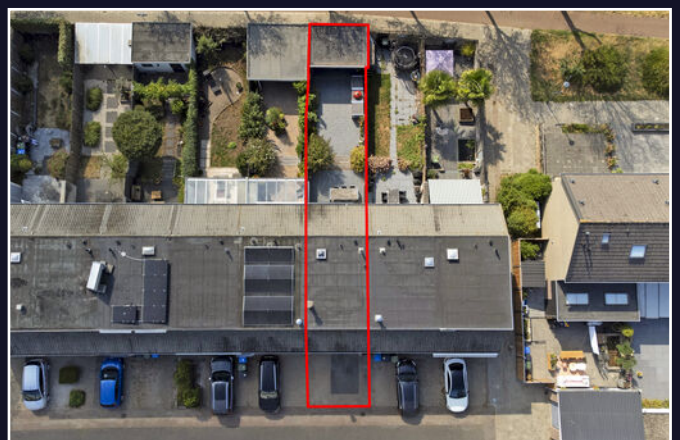
Vraag vrijblijvend
advies











Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
543112585

Datum registratie
21-08-2026

Geldig tot
21-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

B

180,53 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



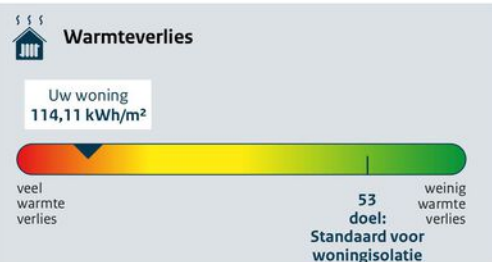
Isolatie van uw woning

	Gevels	+/-
	Daken	+/-
	Vloeren	+/-
	Ramen	Niet van toepassing
	Buitendeuren	Niet van toepassing
	Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-104 ketel
	Warm water	Combitoestel
	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.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	39,23
---	---	-------

	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

Koos Vorrinkstraat 28
4463TW Goes

Bouwjaar

1975

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

117 m²



Energieadviseur

K. Rottier

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 1188

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

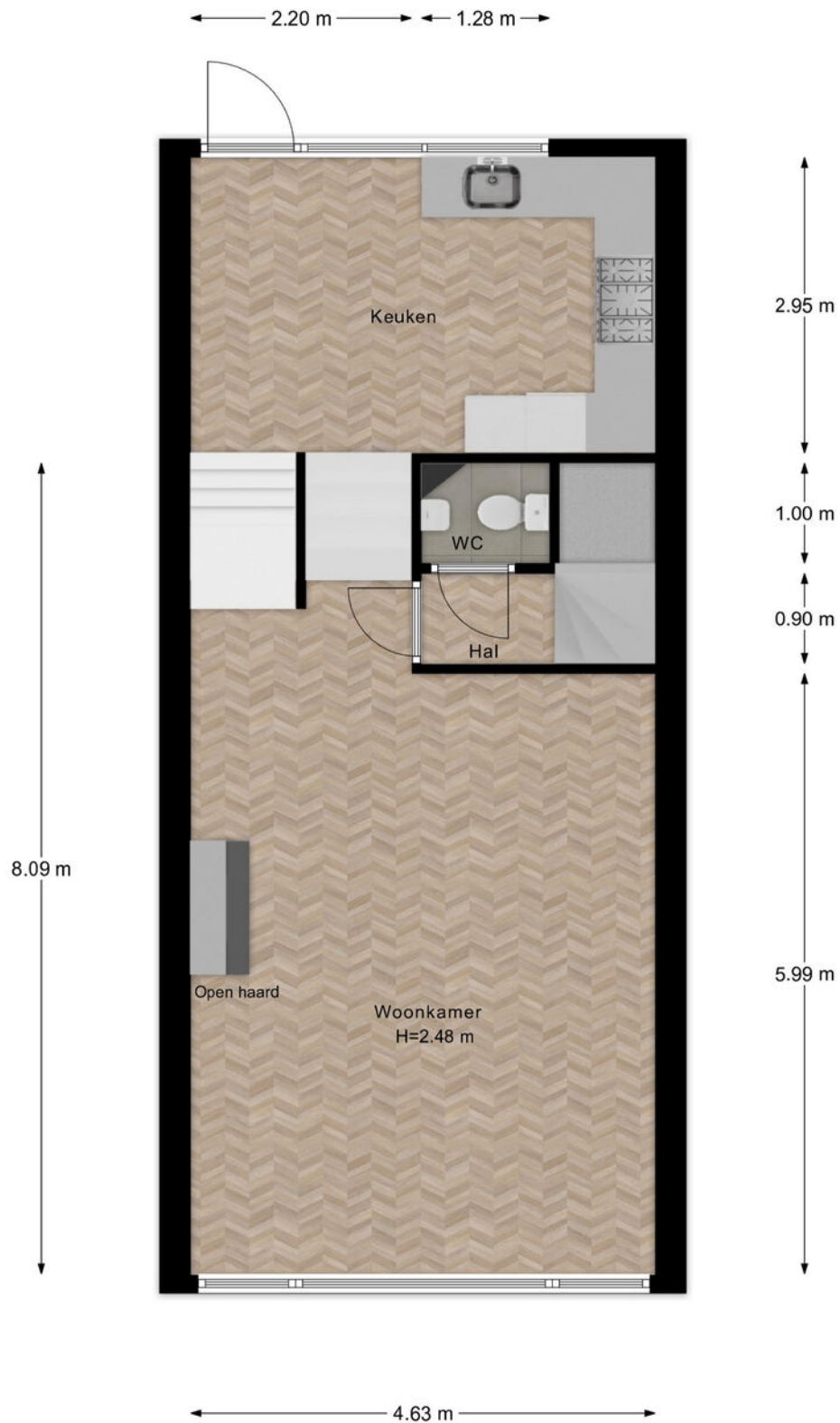
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



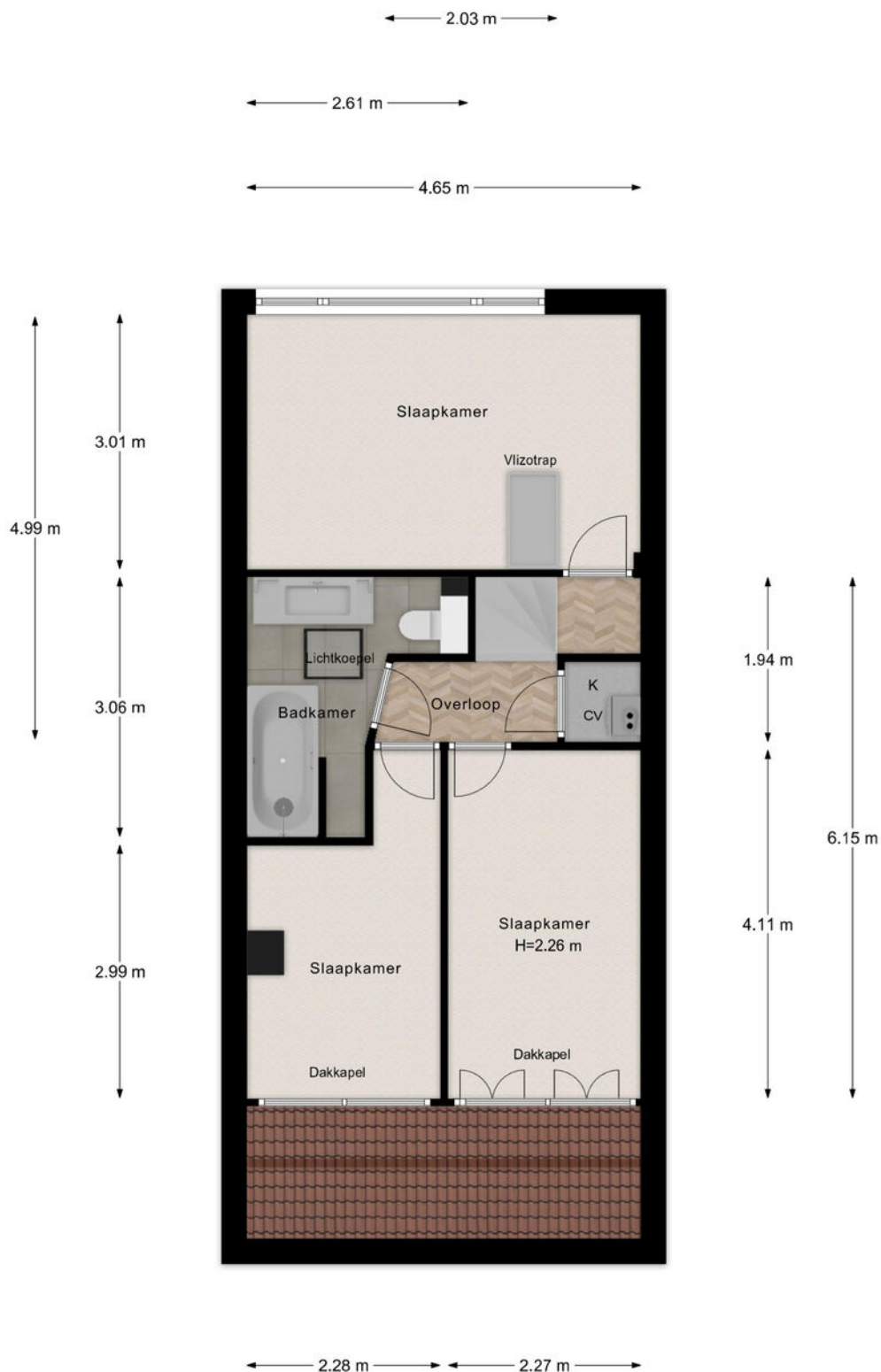
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

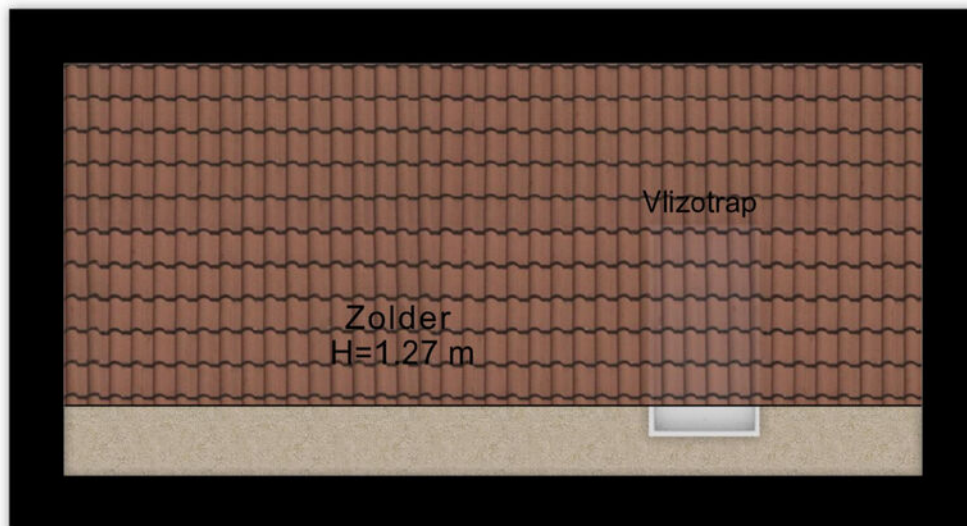
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 4.66 m →



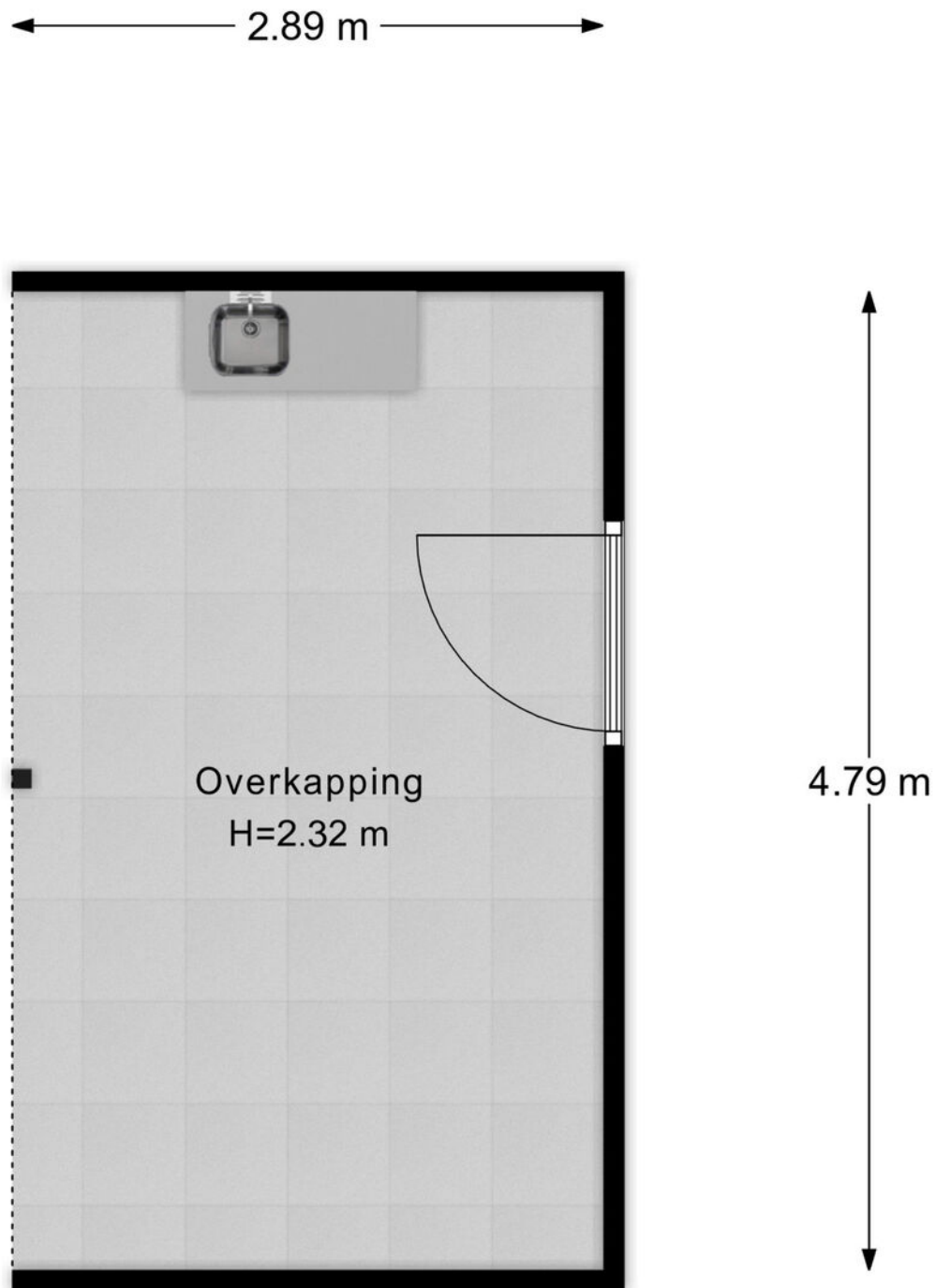
Vlizotrap

Zolder
H=1.27 m

↑
2.24 m
↓

Zolder

Plattegrond



Overkapping



Begane Grond Tuin

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

Hanglamp keuken

x

(/losse) kasten, legplanken

Stellingkasten bijkeuken + garage

x

Kledingkast slaapkamer 1

x

Raamdecoratie/zonwering binnen

Gordijnrails

x

Gordijnen

x

Overgordijnen

x

Jaloezieen

x

(Losse) horren/rolhorren

x

Vloerdecoratie

Parketvloer

x

Laminaat

x

Interieur

Houtkachel

x

Overige

Televisie Sony

x

Keuken

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Keuken (inbouw)apparatuur

(Gas) fornuis

x

Afzuigkap

x

Magnetron

x

Oven

x

Koelkast

x

Vriezer

x

Vaatwasser

x

Koffiezetapparaat

x

Toilet

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Toiletborstel(houder)

x

Fontein

x

Badkamer

Ligbad

x

Wastafel

x

Wastafelmeubel

x

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Toiletborstel(houder)

x

Sanitair/sauna

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

x

Kluis

x

(Voordeur)bel

x

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

x

Rookmelders

x

(Klok)thermostaat

x

Rolluiken

x

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

x

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Beplanting

x

Buitenverlichting

x

Veranda

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.



Uw aantekeningen

[illegible]

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