



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 309.000,- k.k.

Van Hallstraat 38 **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

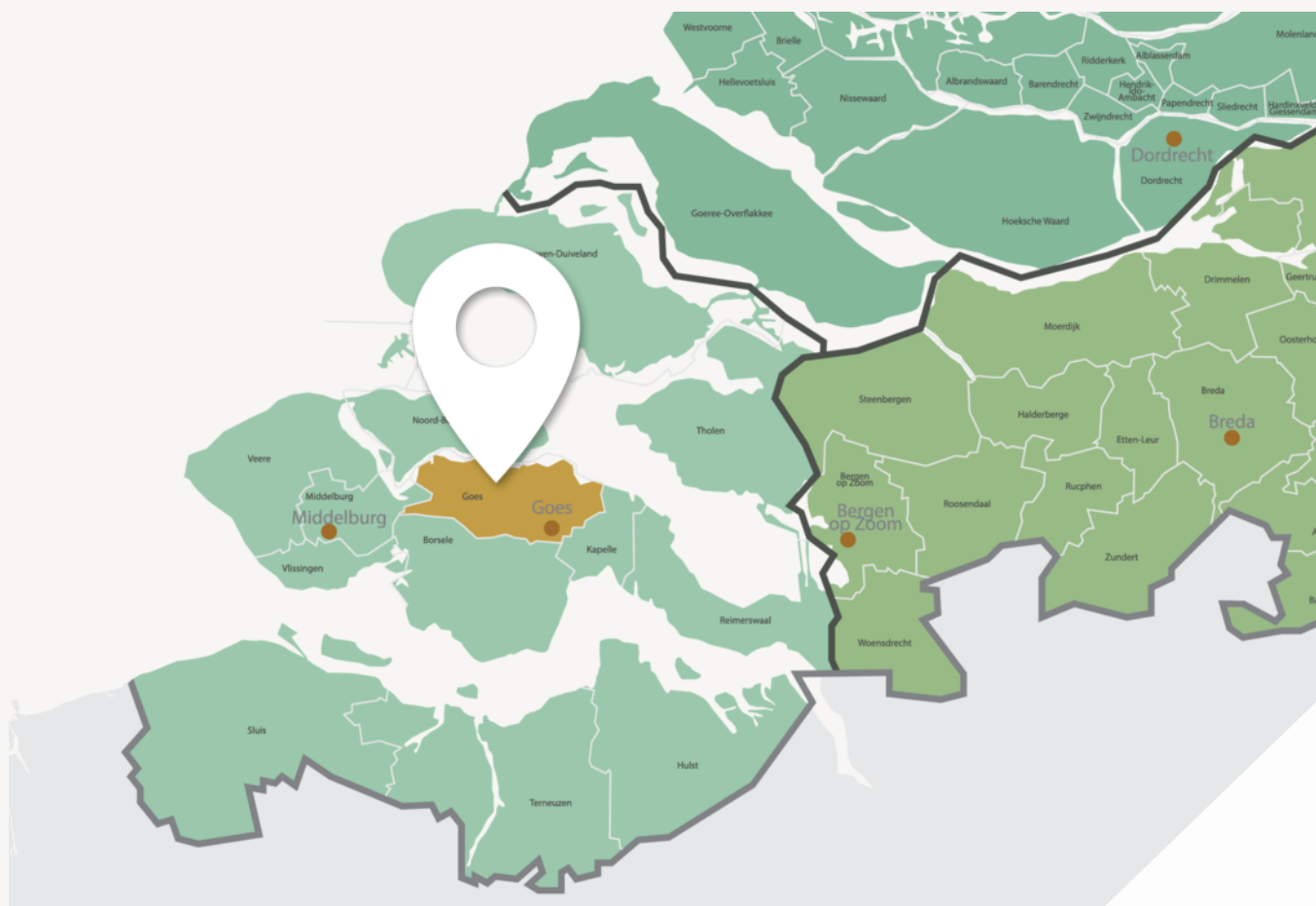
Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



A circular inset image showing a scene from a Dutch town. Two people are crossing a bridge over a canal. One person is walking, and the other is riding a bicycle. The bridge has a brick arch and a metal railing. In the background, there are traditional Dutch houses and a tree.

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

78 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

123 m²

Bouwjaar

1975

Kenmerken van de woning

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

C

Type

Tussenwoning

Staat onderhoud binnen

Redelijk tot goed

Staat onderhoud buiten

Redelijk tot goed

Verwarming

Cv ketel

Merk

Remeha tzerra

Schuur/berging

Bouwjaar

2016

Garage type

Vrijstaand steen

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren

Tuin

Achtertuin, voortuin

Ligging

Zuid

Isolatie

Dubbel glas

Vraagprijs

€ 309.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan de Van Hallstraat 38 in Goes staat deze tussenwoning met drie slaapkamers, een achtertuin op het zuiden en een ruime stenen garage. De woning beschikt over ca. 78 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 123 m².

De woning heeft een praktische indeling met op de begane grond een keuken aan de voorzijde en een woonkamer aan de achterzijde. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Vanuit de woning is de achtertuin bereikbaar, met achter op het perceel de ruime stenen garage.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet. Vanuit de hal bereik je de keuken aan de voorzijde, die in open verbinding staat met de woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit het woongedeelte is de trap naar de eerste verdieping bereikbaar. Via de hal aan de achterzijde van de woonkamer is de achtertuin toegankelijk.

1e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde.

De badkamer is ingericht met een douche, wastafel en toilet.

Tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Achter op het perceel bevindt zich de ruime stenen garage.

De garage biedt ruimte aan één auto en daarnaast blijft er verrassend veel ruimte over. Ideaal voor bijvoorbeeld een werkbank, hobbyruimte of gewoon als extra bergruimte. De garage is voorzien van elektra, water, een elektrische deur en een aansluiting voor de wasmachine.

Bijzonderheden

- * Tussenwoning uit 1975
- * Ca. 78 m² woonoppervlakte
- * Perceeloppervlakte van 123 m²
- * Drie slaapkamers
- * Achtertuin op het zuiden
- * Ruime stenen garage met plaats voor één auto en extra ruimte
- * Garage voorzien van elektra, water en elektrische deur
- * Wasmachineaansluiting in de garage
- * Energielabel C
- * Dubbel glas
- * C.V.-combi ketel uit 2016 (huur)

Ligging

De Van Hallstraat ligt in Goes-Noordwest en combineert rustig wonen met een gunstige bereikbaarheid. Vanuit de wijk bent u snel op de belangrijkste uitvalswegen en de snelweg, waardoor omliggende plaatsen gemakkelijk bereikbaar zijn.



Indeling

De woning ligt in een woonwijk met openbaar parkeren. Voor de dagelijkse boodschappen zijn verschillende voorzieningen in Goes aanwezig. Ook zorg en kinderopvang zijn in de omgeving te vinden.

Het centrum van Goes biedt winkels, horeca en andere voorzieningen. Ook voor onderwijs, sport en recreatie zijn er verschillende mogelijkheden in de stad. Goes beschikt daarnaast over een trein- en busstation, waardoor omliggende plaatsen ook met het openbaar vervoer bereikbaar zijn.

Benieuwd naar Van Hallstraat 38? Neem contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.







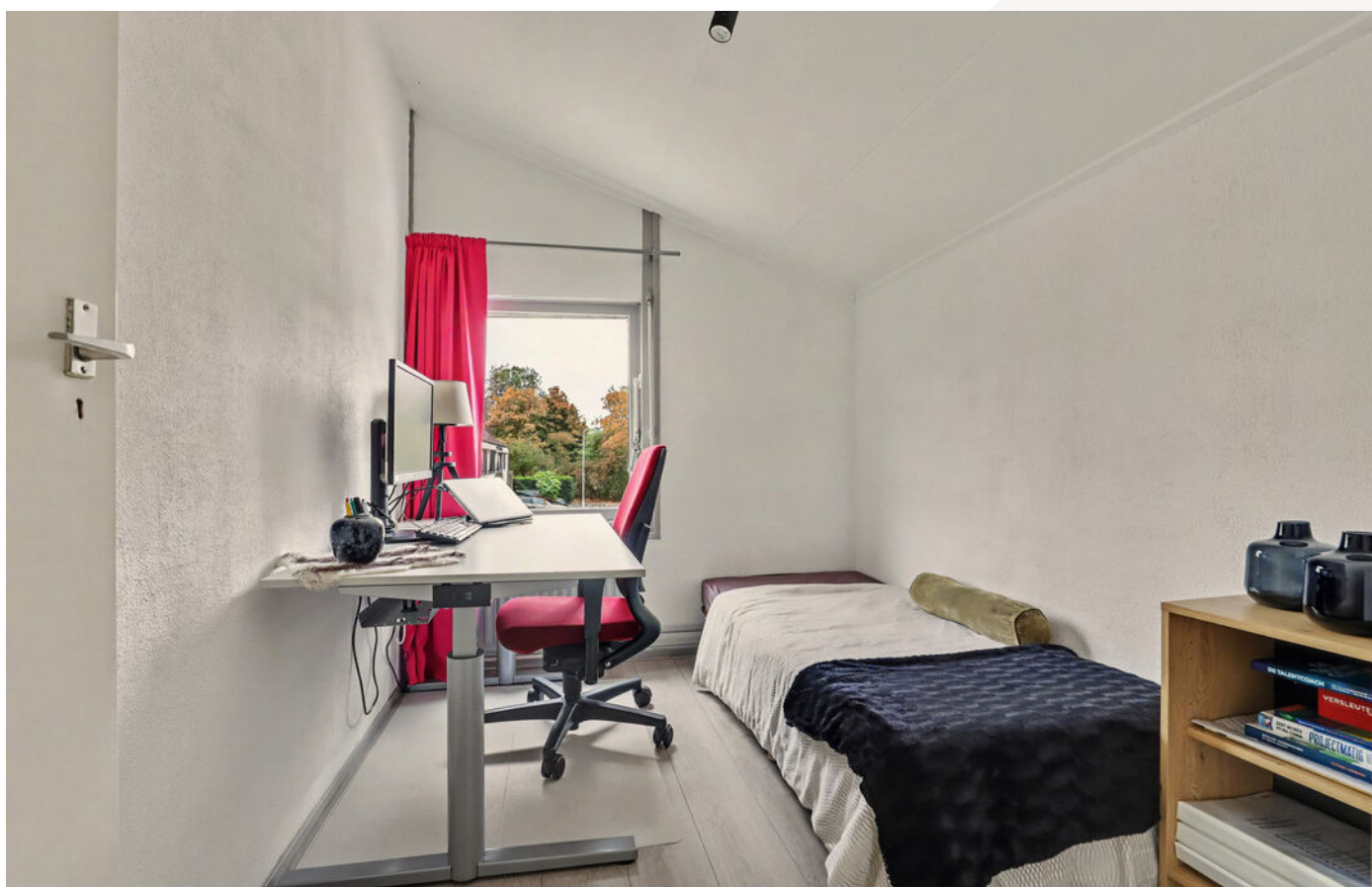
Binnenkijken in de woning







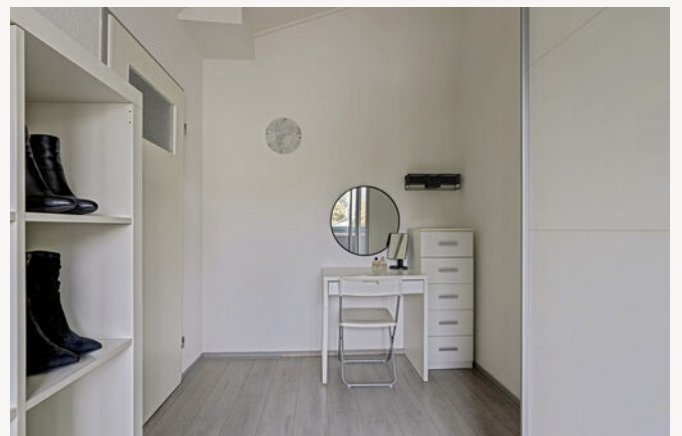
Een blik achter de voordeur



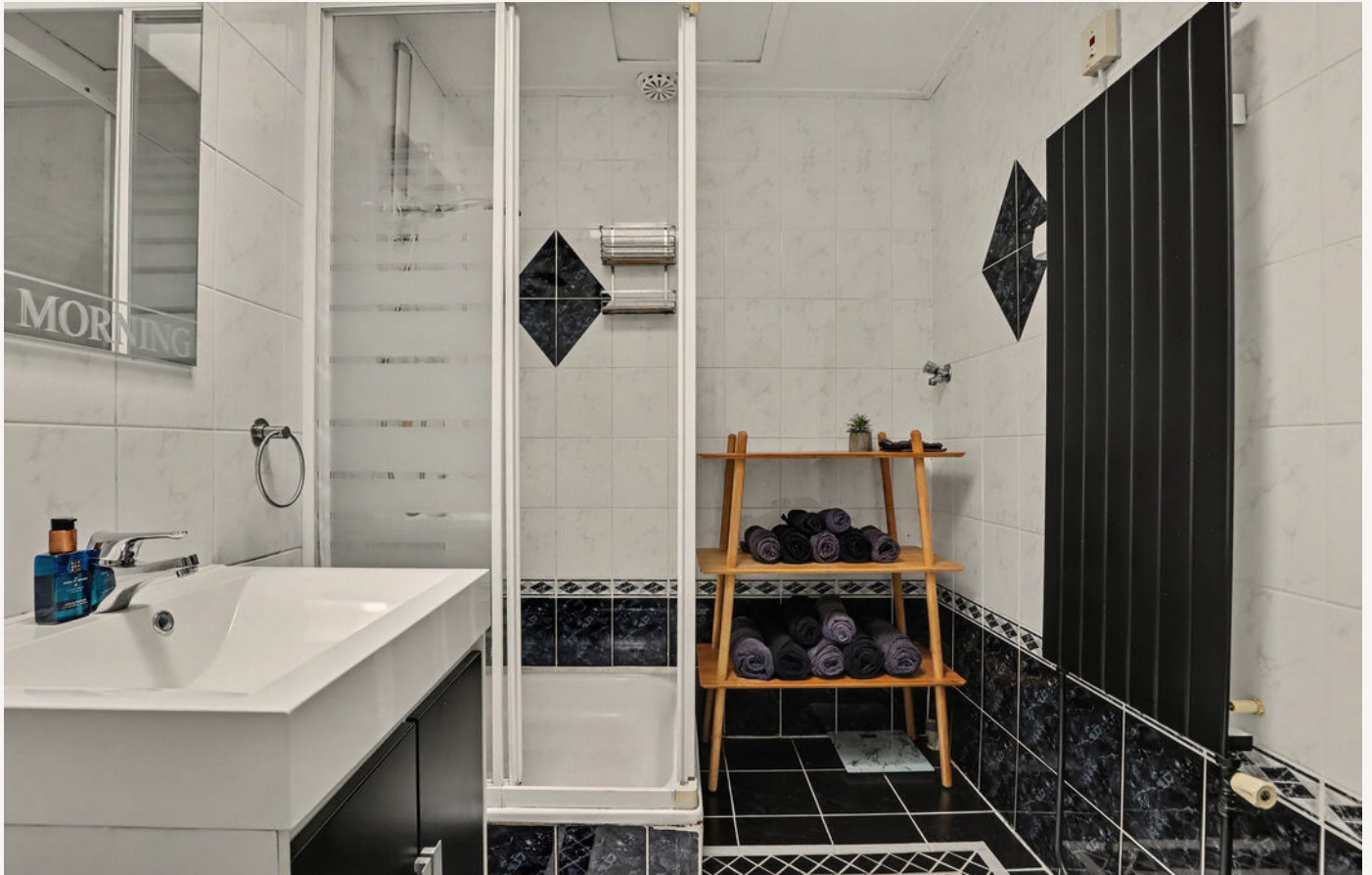
Uw **eigen** woning
verkopen?

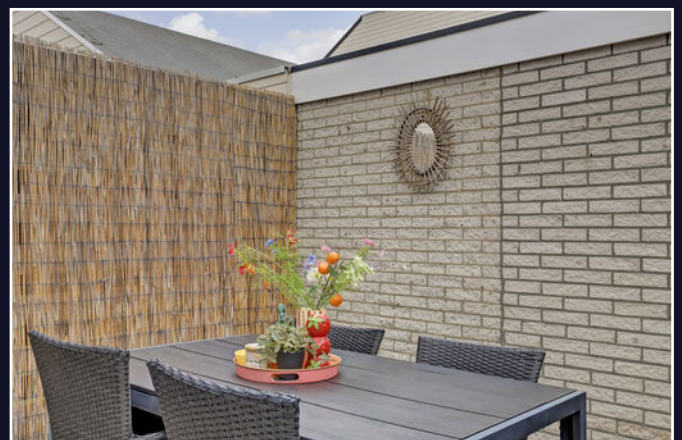
Vraag vrijblijvend
advies



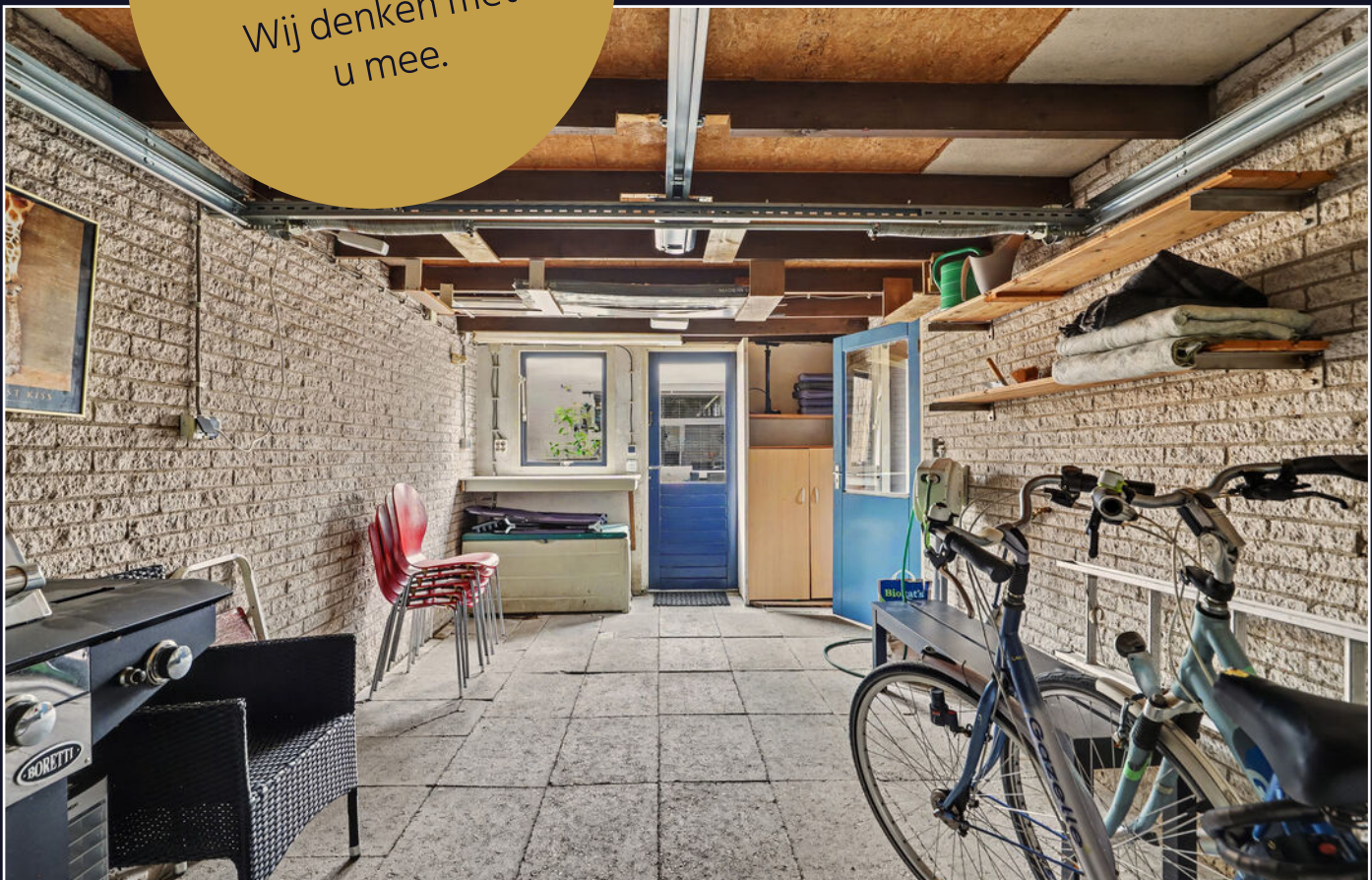








Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.



Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Van Hallstraat 38

4463TZ Goes

BAG-ID: 0664010000016069

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel C

Registratienummer 633376279
Datum van registratie 27-09-2018
Geldig tot 27-09-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Joop Pijnacker
Examennummer 45419
KvK nummer 62817701

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

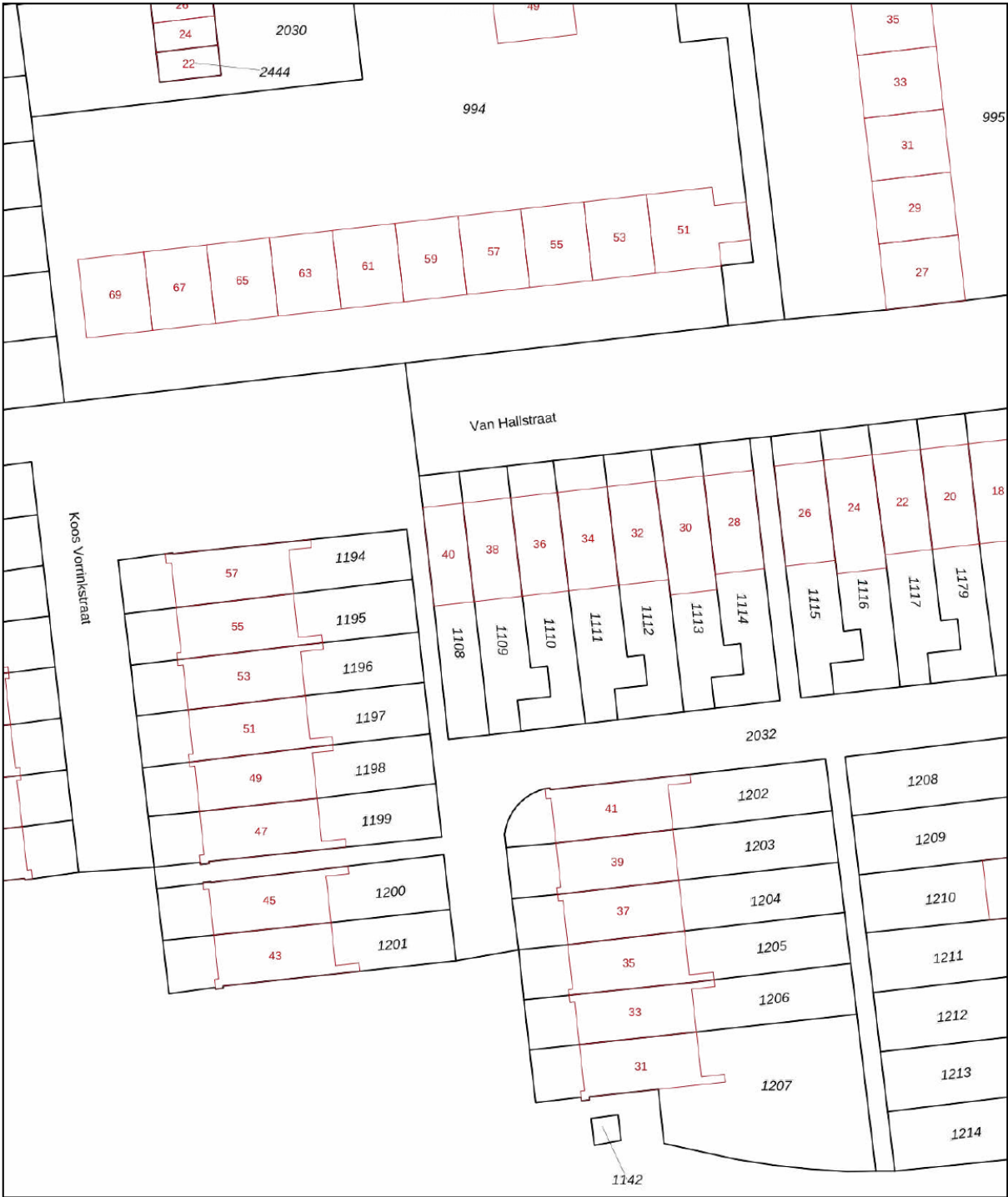
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

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 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goes
Sectie A
Perceel 1109

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



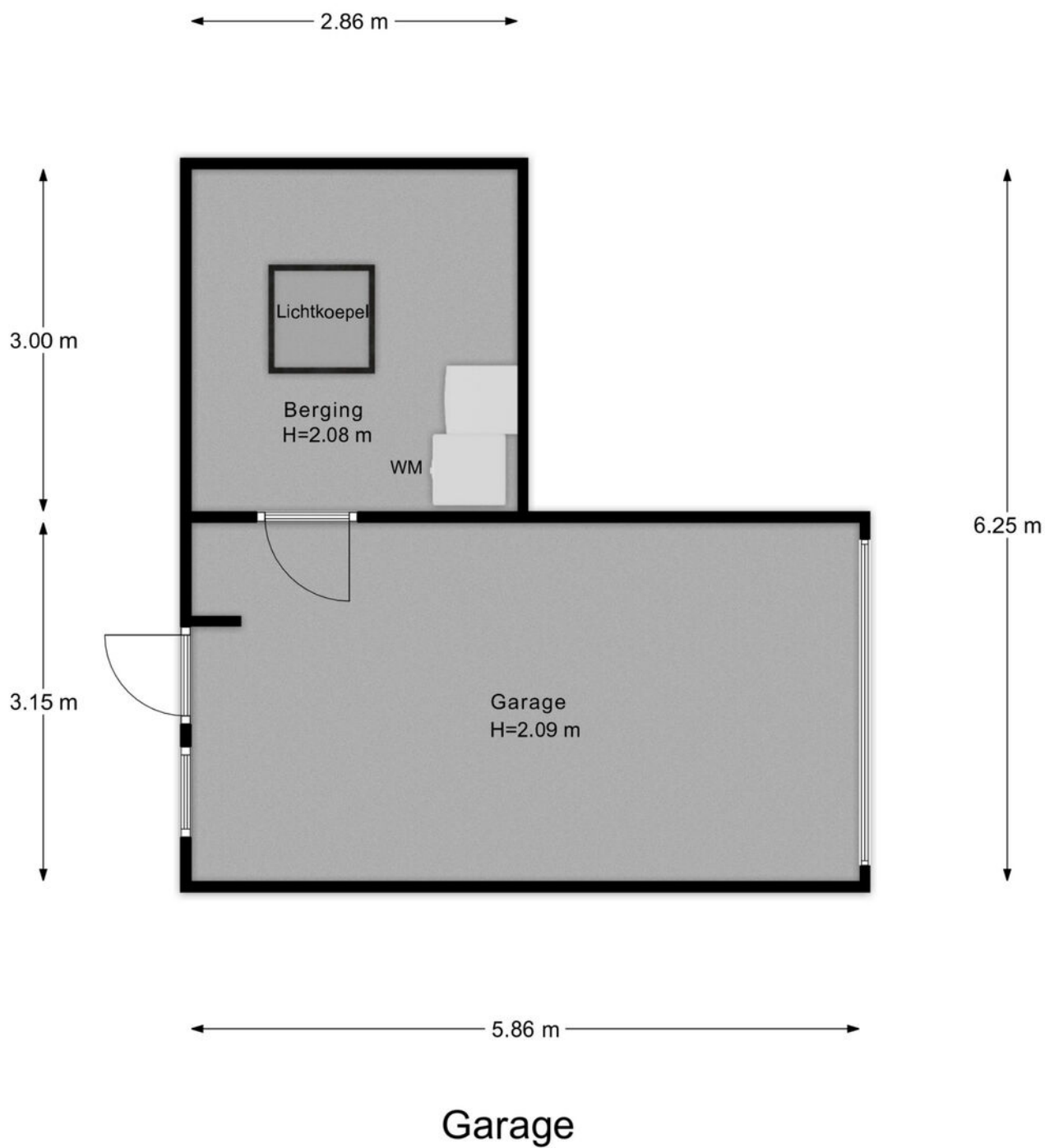
Begane Grond

Plattegrond

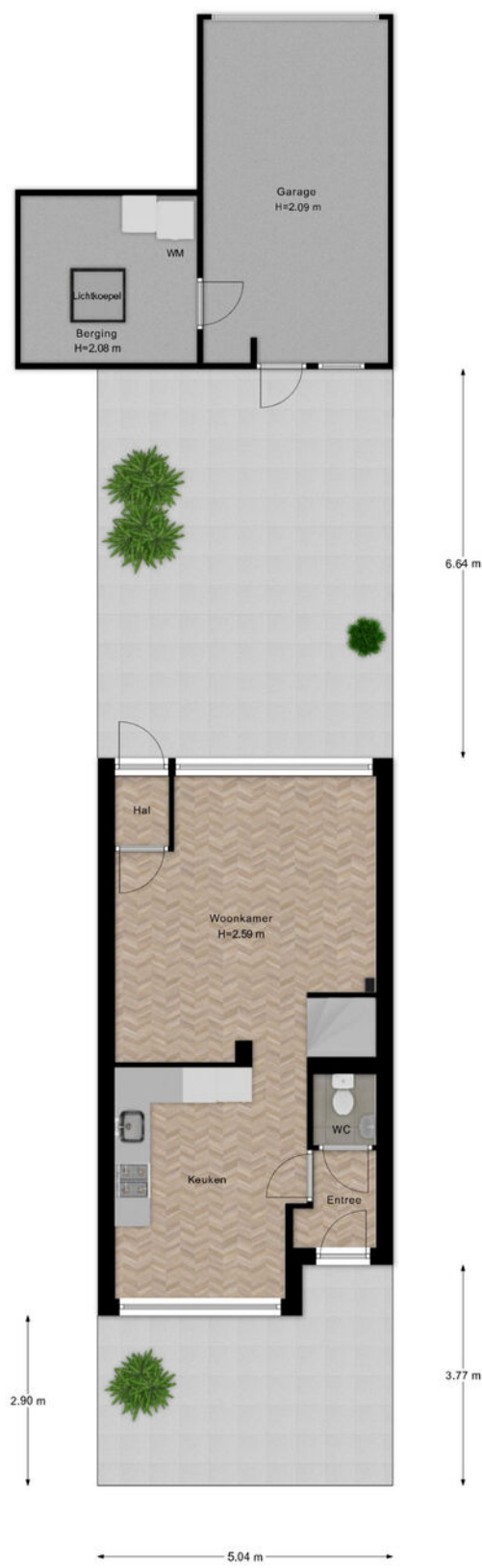


Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



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

Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

x

Losse (hang)lampen

x

(/losse) kasten, legplanken

Legplanken

x

Raamdecoratie/zonwering binnen

Gordijnrails

x

Gordijnen

x

Overgordijnen

x

Vitrages

x

Rolgordijnen

x

Jaloezieen

x

Vloerdecoratie

Parketvloer

x

Laminaat

x

Interieur

Overige

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Keuken (inbouw)apparatuur

(Gas) fornuis

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Afzuigkap

X

Combi-oven/combimagnetron

X

Koelkast

X

Vriezer

X

Vaatwasser

X

Koffiezetapparaat

X

Toilet

Toilet

X

Toiletrolhouder

X

Fontein

X

Badkamer

Douche (cabine/scherf)

X

Wastafel

X

Wastafelmeubel

X

Toilet

X

Toiletrolhouder

X

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Zonwering buiten

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

x

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Buitenverlichting

x

Bewegingsschakelaar garage

x

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

x

Vlaggenmast(houder)

x

Tuinslanginstallatie

x

Over te nemen contracten

CV

x

Contract bijlage 1

Contract bijlage 2

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