



Duke Ellingtonlaan 45

Goes

Vraagprijs € 599.000 k.k.



 **kuub**makelaars



Kuub makelaars, aangenaam !

De makelaars van Kuub zijn thuis in Zeeland, hebben een flinke dosis ervaring en de no-nonsense instelling om jouw woning of bedrijfspand succesvol te verkopen of om samen met jou je droomwoning te vinden. Maak kennis met onze makelaars. We hebben kantoren in Axel, Goes, Middelburg, Vlissingen en Zierikzee.

Kuub team

Axel 0115-553010

Goes 0113-227788

Middelburg 0118-234455

Goes (BOG) 0118-440227

Zierikzee 0111-416888



Leuk dat je deze woning bekijkt!

Deze woning is gebouwd in 2002 en verkeert zowel binnen als buiten in een goede staat van onderhoud. Met vijf volwaardige slaapkamers, een ruime woonkamer, een praktische indeling en diverse duurzame voorzieningen biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen. Daarnaast is de woning voorzien van een aardwarmte-installatie (via een permanent leasecontract), volledige vloerverwarming op alle verdiepingen, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, mechanische ventilatie en dak-, vloer- en muurisolatie. Dit zorgt niet alleen voor een aangenaam wooncomfort, maar ook voor een energiezuinige woning.

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Ouverture. Met twee basisscholen, kinderopvang, diverse speeltuinen, een supermarkt en een kinderboerderij op loopafstand is dit een ideale woonomgeving voor gezinnen. Het centrum van Goes met winkels, horeca en openbaar vervoer bereik je binnen vijf tot tien minuten fietsen.



Bouwjaar
2002



Wonen
160 m²



Perceel
283 m²



Kamers
6

Leuke woning

Ruime, duurzame en uitstekend onderhouden woning met vijf slaapkamers, een garage en een fijne woonomgeving. Deze keurige tussenwoning aan de Duke Ellingtonlaan 45 in Goes is absoluut een bezichtiging waard.





Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal betreed je de ruime en lichte L-vormige woonkamer.

Dankzij de grote raampartijen profiteert deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, waardoor het een heerlijke leefruimte is voor het hele gezin. De woonkamer is praktisch in te delen en biedt een prettige verbinding tussen de verschillende woonfuncties. Tevens is er in de woonkamer nog een handige trapkast te vinden.

Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken. Deze verkeert in een nette en verzorgde staat en biedt voldoende werk- en bergruimte. Ook in de keuken is plaats voor een eettafel, zodat je kunt kiezen tussen dineren in de woonkamer of gezellig tafelen in de keuken.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aardwarmte-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken loop je door naar de ruime garage/berging, waar voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van een auto, fietsen en extra opslag.

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat, beschikken over veel lichtinval en zijn praktisch in te richten. Hierdoor zijn ze uitstekend geschikt als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Op de overloop bevindt zich daarnaast een handige trapkast, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen en extra voorraad.

De recent gemoderniseerde badkamer is uitgevoerd in een tijdloze stijl en beschikt over een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een modern wastafelmeubel. Door de deels glazen tussenwand is er voldoende natuurlijk licht in de badkamer.





Indeling

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers. Dankzij de goede afmetingen en de prettige lichtinval zijn ook deze kamers uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Tussen beide kamers bevindt zich een praktische berging met extra opbergruimte. Hier is tevens de (splinternieuwe !) mechanische ventilatie-unit opgesteld.

Deze verdieping vormt een volwaardige woonlaag en biedt volop mogelijkheden voor grotere gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten die behoefte hebben aan extra ruimte.

De achtertuin is gelegen op het noorden en is fraai aangelegd. Het is een fijne plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Door de diepte van de tuin zijn er gedurende de dag verschillende plekken waar je kunt genieten van zowel zon als schaduw.

De tuin beschikt over een praktische achterom via een gedeelde doorgang met de burens, waardoor fietsen, containers en tuinmateriaal eenvoudig bereikbaar zijn.

Kortom: een verrassend ruime, duurzame en uitstekend onderhouden gezinswoning op een aantrekkelijke locatie in Goes. Met vijf slaapkamers, een garage, volledige vloerverwarming/verkoeling en een praktische indeling biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en het wooncomfort dat deze woning te bieden heeft.

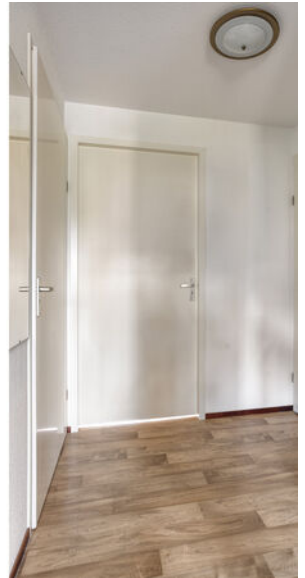
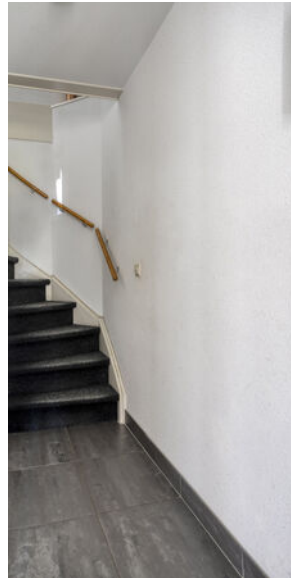




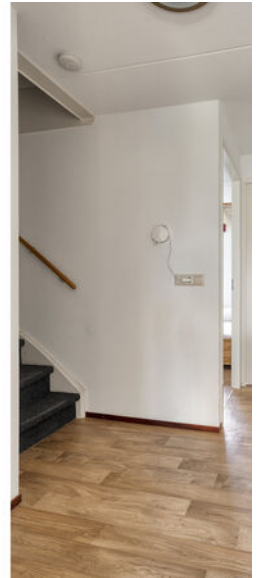
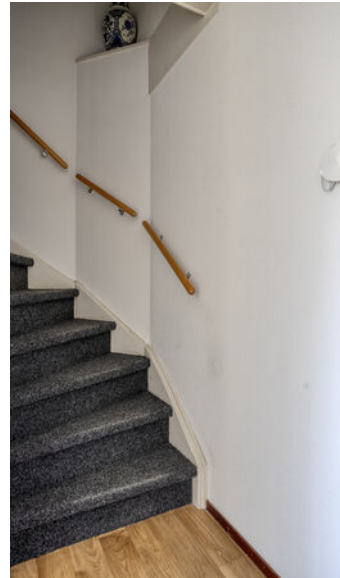


Vraagprijs	€ 619.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Aantal kamers	6
Inhoud	634 m³
Perceeloppervlakte	283 m²
Woonoppervlakte	160 m²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	vloerverwarming/verkoeling geheel, warmtepomp, aardwarmte
CV-ketel	-
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A+++















Plattegronden

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

Eerste etage

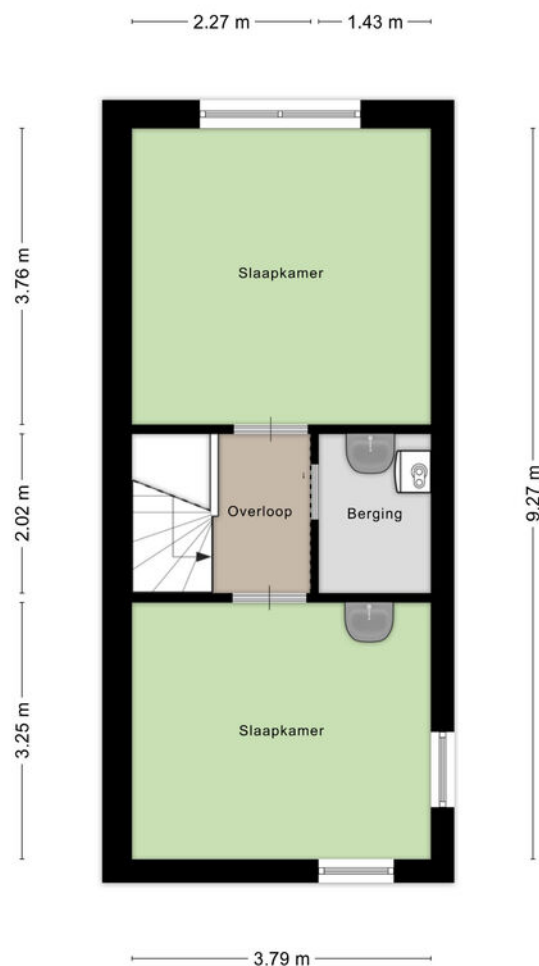


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegronden

Tweede etage

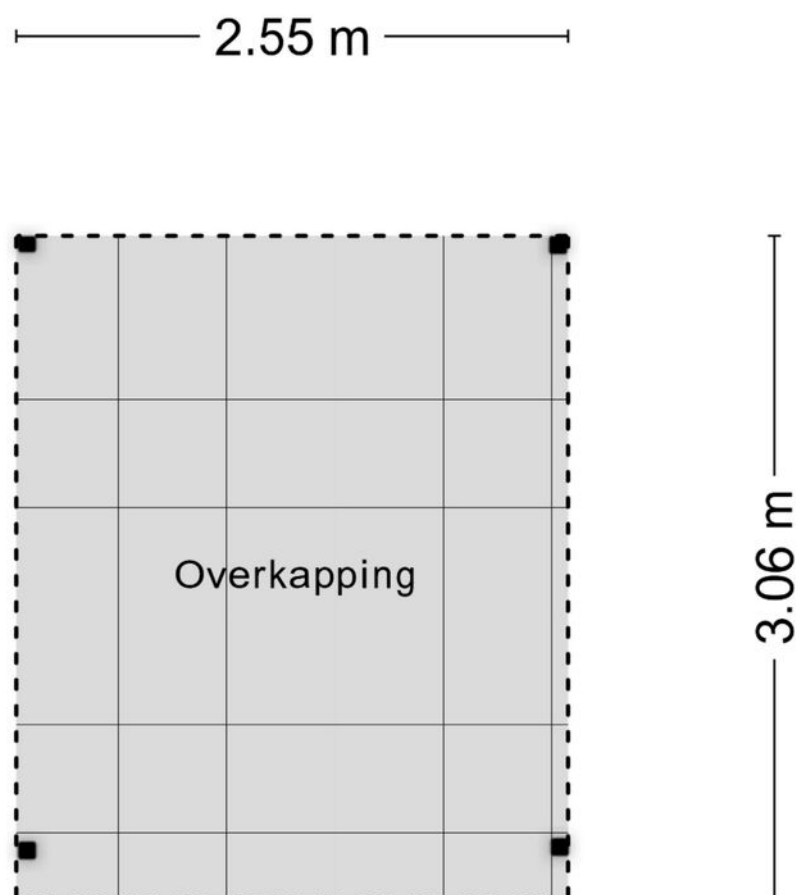


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegronden

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart



Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- rolgordijnen	■		
- lamellen	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		
- oven	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp van DNWG	■		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

Lijst van (on)roerende zaken

(On)roerende zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	■		



Wat je nog zou moeten weten...

Verkopende partij

Wij treden op voor de verkopende partij. Wij moeten dus zijn belang behartigen. Je kan je laten adviseren door een NVM-makelaar uit de buurt.

Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Details

Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan jij desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



Veel gestelde vragen..

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod, dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan de belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als je de vraagprijs biedt, doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dien je rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

6. Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij jouw makelaar naar de te volgen procedure.



7 Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

8. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting jou daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kan je niet eisen; de verkoper en verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

11. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor jou de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- het voorbehoud van een technische keuring
- het voorbehoud van de uitkomst van een taxatie
- etc

Belangrijk!

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen jou veel kosten en zorgen besparen.



Belangrijke aspecten bij aankoop

Voor jou als koper zijn er nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement;

- ✓ Advies bij de verkoop van jouw woning
- ✓ Eventueel een taxatierapport
- ✓ Advisering die leidt tot een optimale hypotheek in jouw specifieke situatie
- ✓ Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- ✓ Het afsluiten van diverse verzekeringen voor jouw nieuwe woning;

Tot slot,

Het kopen van een huis is altijd spannend; ook voor de verkoper. Graag vernemen wij jouw reactie met betrekking tot deze woning, zodat wij de verkoper kunnen informeren. Het kan zijn dat dit jouw droomhuis is maar misschien is dit niet de woning die jij zoekt. Informeer ook dan naar de mogelijkheden die Kuub Makelaars jou biedt. Wellicht kunnen wij je helpen met het vinden van jouw droomhuis of het verkrijgen van de juiste hypotheek.





Heb je nog vragen?

Wij staan voor je klaar!

Vestiging Axel

Noordstraat 12
4571 GD Axel
0115-553010
axel@kuubmakelaars.nl

Vestiging Middelburg

Korte Geere 1
4331 LE Middelburg
0118-234455
middelburg@kuubmakelaars.nl

Vestiging Zierikzee

Nieuwe Bogerdstraat 7
4301 CV Zierikzee
0111-416888
zierikzee@kuubmakelaars.nl

Vestiging Goes

Beukenstraat 6
4462 TT Goes
0113-227788
goes@kuubmakelaars.nl

Vestiging Goes (BOG)

Beukenstraat 6
4462 TT Goes
0118- 440227
bog@kuubmakelaars.nl

Kuub Hypotheken

085-0430080
info@kuubhypotheken.nl

U volgt ons op

