Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs
€ 575.000,- k.k.

Cellostraat 10
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

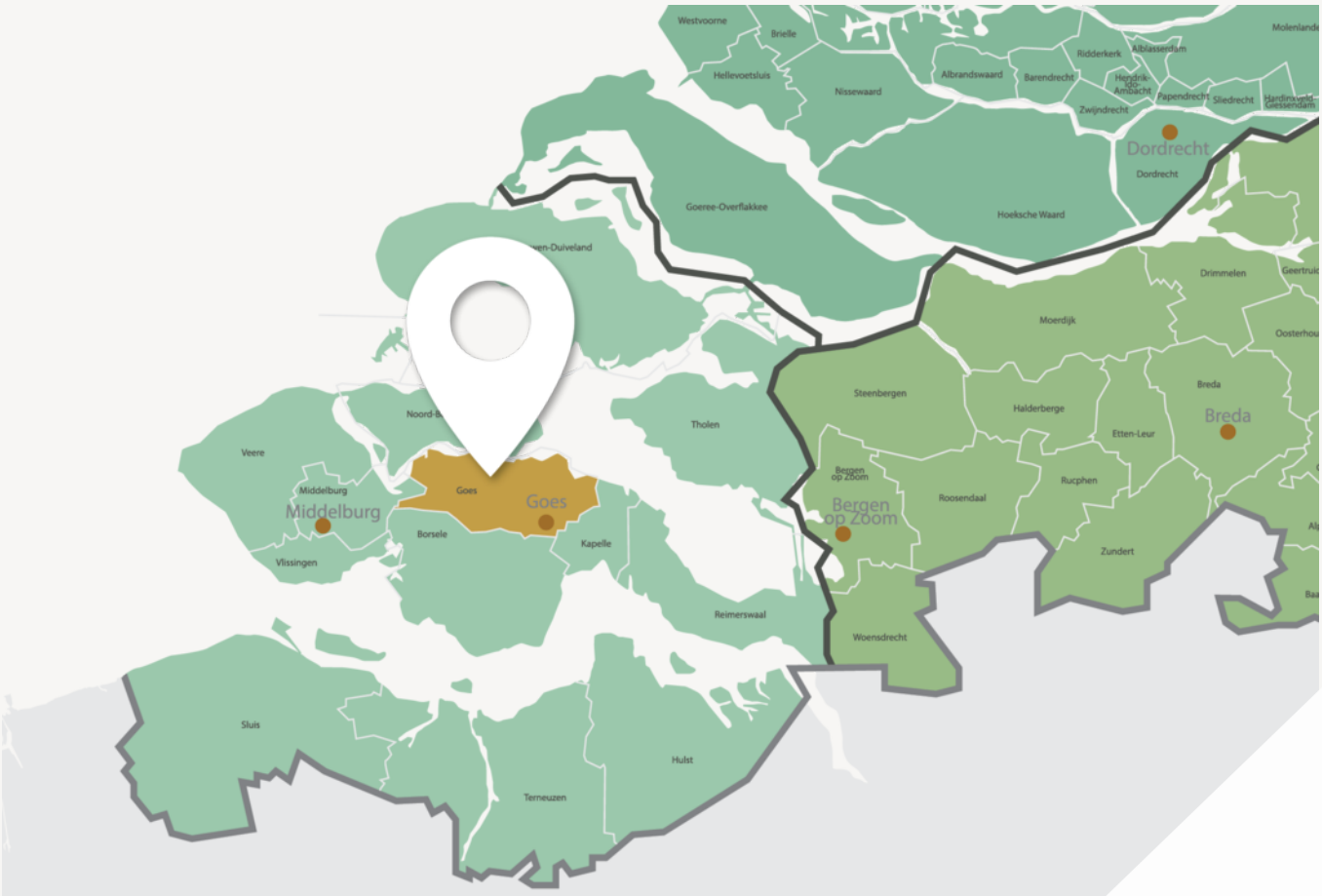
Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



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	Slaapkamers
119 m²	**3**

Perceeloppervlakte	Bouwjaar
245 m²	**2021**

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	A +++
Type	Twee onder een kapwoning	Staat onderhoud binnen	Uitstekend
		Staat onderhoud buiten	Uitstekend
Verwarming	Vloerverwarming geheel, aardwarmte, warmtepomp bodem	**Schuur/berging**	
		Garage type	Geen garage
		Berging	Vrijstaand kunststof
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin		
Ligging	Zuidwest		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd		

Vraagprijs

€ 575.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Ben je op zoek naar het perfecte gezinshuis waar comfort, luxe en duurzaamheid samenkomen? Zoek dan niet verder. In de jonge, sfeervolle en zeer gewilde nieuwbouwwijk Aria in Goes staat deze prachtige, energiezuinige 2-onder-1-kapwoning te koop. Met een royaal woonoppervlak, een eigen oprit voor 2 auto's, een luxe afwerkingsniveau en energielabel A+++, is dit een unieke kans om comfortabel en voordelig te wonen. Het huis beschikt over vloerverwarming en vloerkoeling waardoor de temperatuur binnen altijd constant is. Een ander groot voordeel: deze woning is écht instapklaar, inclusief o.a. achterblijvende raamdecoratie, en kan indien gewenst al eind november worden opgeleverd!

Ben je nu al enthousiast geworden? Maak dan direct een afspraak voor een bezichtiging!

Bij aankomst bij de woning parkeer je je auto op de oprit, hier is ruimte voor 2 auto's.

Via de fraaie entree aan de voorzijde van de woning stap je binnen in de lichte en verzorgde ontvangsthal. Hier proef je direct de hoogwaardige bouwkwaliteit en het strakke afwerkingsniveau dat deze woning kenmerkt. De hal geeft toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping en de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. In de hal bevinden zich de meterkast en de technische ruimte waar de warmtepompinstallatie is opgesteld. Onder de trap is een trapkast gecreëerd: dé ideale plek voor alle jassen en schoenen, waardoor de hal altijd heerlijk strak en opgeruimd oogt.

Vanuit de hal loop je zo de royale living in. Bij binnenkomst in de living ervaar je direct de indrukwekkende ruimte en de heerlijke lichtinval. Aan de ene zijde bevindt zich de royale, comfortabele zithoek om heerlijk te ontspannen. In 2025 is er een luxe keuken met hoogwaardige apparatuur geïnstalleerd, welke een absolute blikvanger is, door de luxe inductiekookplaat en slimme combimagnetron zet je hier voor vrienden of het gezin in een handomdraai een heerlijke maaltijd neer.

In de open verbinding met de keuken is er volop ruimte voor een grote eetkamer tafel. Dit is dé plek in huis waar je urenlang kunt tafelen met vrienden of gezellig kunt ontbijten met het gezin. Grenzend aan dit eetgedeelte sieren de openslaande deuren de ruimte, hier loop je zo de tuin in. Zowel aan de voorkant van de woning als aan de achterkant bevinden zich gordijnen met verfijnde uitstraling en duette wat de woning naar een hoger niveau tilt. Naast de keuken bevindt zich de zeer praktische, aparte bijkeuken. Hier bevindt zich de opstelling voor zowel de wasmachine als de droger.

Genieten in de zon
De achtertuin is perfect gesitueerd op het zonnige zuiden. Dit betekent dat u hier van de vroege ochtend tot de late avond kunt genieten van de zon. De tuin biedt de perfecte balans tussen privacy en zonlicht, ideaal voor lange zomeravonden of spelende kinderen. De achtertuin biedt een fantastische kans om je eigen stempel op het huis te drukken.

Indeling

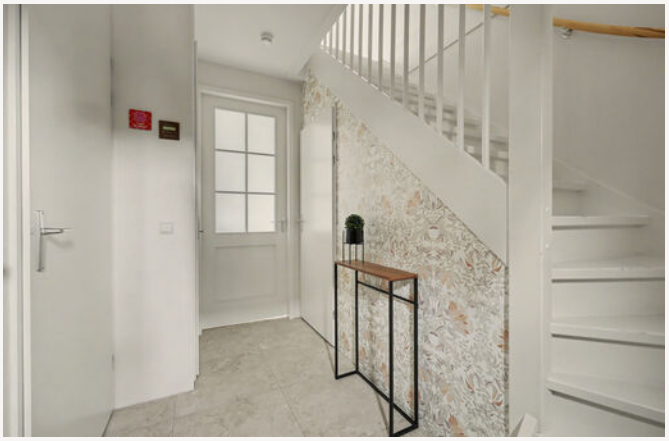
Op de eerste verdieping is gekozen voor een ultiem gevoel van comfort. De verdieping beschikt over drie slaapkamers, daarvan is een van de kamers getransformeerd tot een schitterende inloopkamer (walk-in closet). Extra aantrekkelijk: de kasten met kastinrichting blijven achter in de woning. Hierdoor geniet u vanaf dag één van de luxe van een hotelsuite, met direct alle ruimte voor uw kleding, schoenen en accessoires. De dakramen beschikken over zowel screens als zonwerende rolgordijnen, de walk in closet en kleinste slaapkamer zijn voorzien van verduisterende duette en gordijnen die beide achterblijven, het kleurgebruik van de gordijnen brengt de slaapkamers geheel in balans.

De woning beschikt over een achterom, hier kom je in een brandgang die je op 2 manieren kan verlaten. Rechts van de brandgang bevindt zich een pleintje met extra parkeerplek, deze wordt samen met de brandgang gezamenlijk onderhouden. Er is hier een VvE voor opgericht die 1 x per jaar samenkomt. De kosten van deze VvE zijn € 250,- per jaar.

Kenmerken & Highlights:
- Ruime en moderne 2-onder-1-kapwoning in de populaire wijk Aria.
- Energielabel A+++: Maximaal geïsoleerd en klaar voor de toekomst.
- Volledig gasloos: Voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen.
- Comfort: Optimaal comfort dankzij vloerverwarming en vloerkoeling.
- Keuken: Nieuw, modern en voorzien van luxe inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging.
- Bijkeuken: Praktische aparte ruimte met witgoedaansluitingen (wasmachine/droger).
- Slaapkamers: Twee ruime slaapkamers én een eigen, volwaardige inloopkamer, kastinrichting in de inloopkamer blijft achter.
- Complete gordijnen en raamdecoratie blijven achter (volledig instapklaar!).
- Handige, royale bergzolder bereikbaar via vlizotrap.
- Tuinligging: Heerlijke, zonnige achtertuin op het zuiden.
- Parkeren: Ruime eigen oprit op eigen terrein.
- Ligging: Gelegen in de zeer gewilde en jonge wijk Aria te Goes.
- Snelle oplevering mogelijk (eind november).
- Uitstekende ligging nabij alle voorzieningen van Goes.

Kortom: een unieke, instapklare riante tweekapper in een van de mooiste wijken van Goes die helemaal klaar is voor de toekomst. Maak snel een afspraak met onze makelaar voor een bezichtiging en laat u verrassen door het comfort van Aria.









Binnenkijken
in de woning













Een blik achter de voordeur













Uw eigen woning verkopen?

Vraag vrijblijvend advies





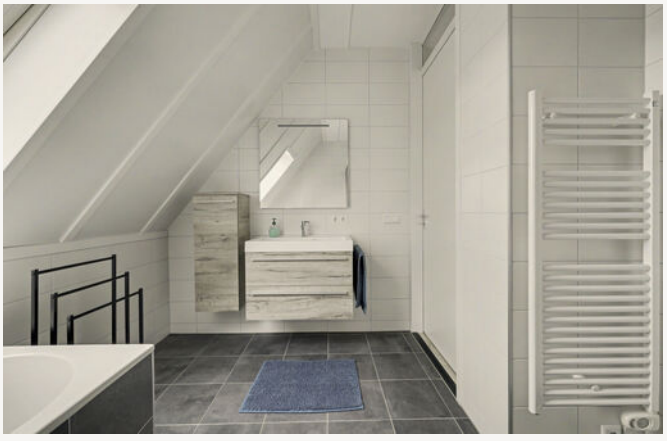
































Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
784389330	01-07-2026	30-06-2036

Deze woning heeft energielabel A+++

(energie uit fossiele brandstoffen) **3,51 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

Gevels	+
Daken	+
Vloeren	+
Ramen	++
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	4.856 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	0,65
Aandeel hernieuwbare energie [%]	97,2
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

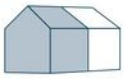
Over deze woning

Adres
Cellostraat 10
4462MD Goes

Bouwjaar
2021

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
119 m²

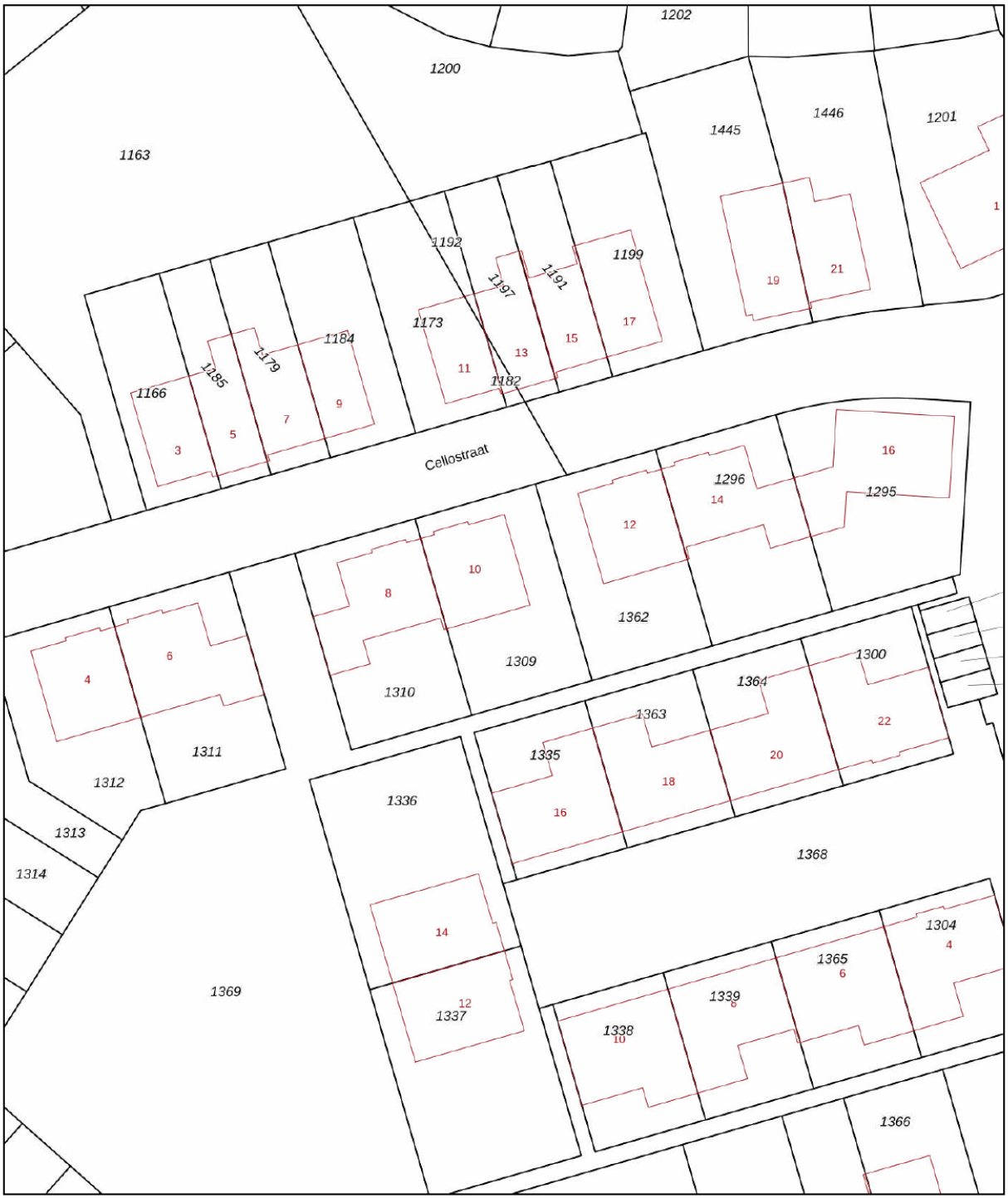


Energieadviseur
J.G.N.M. Klouwer

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

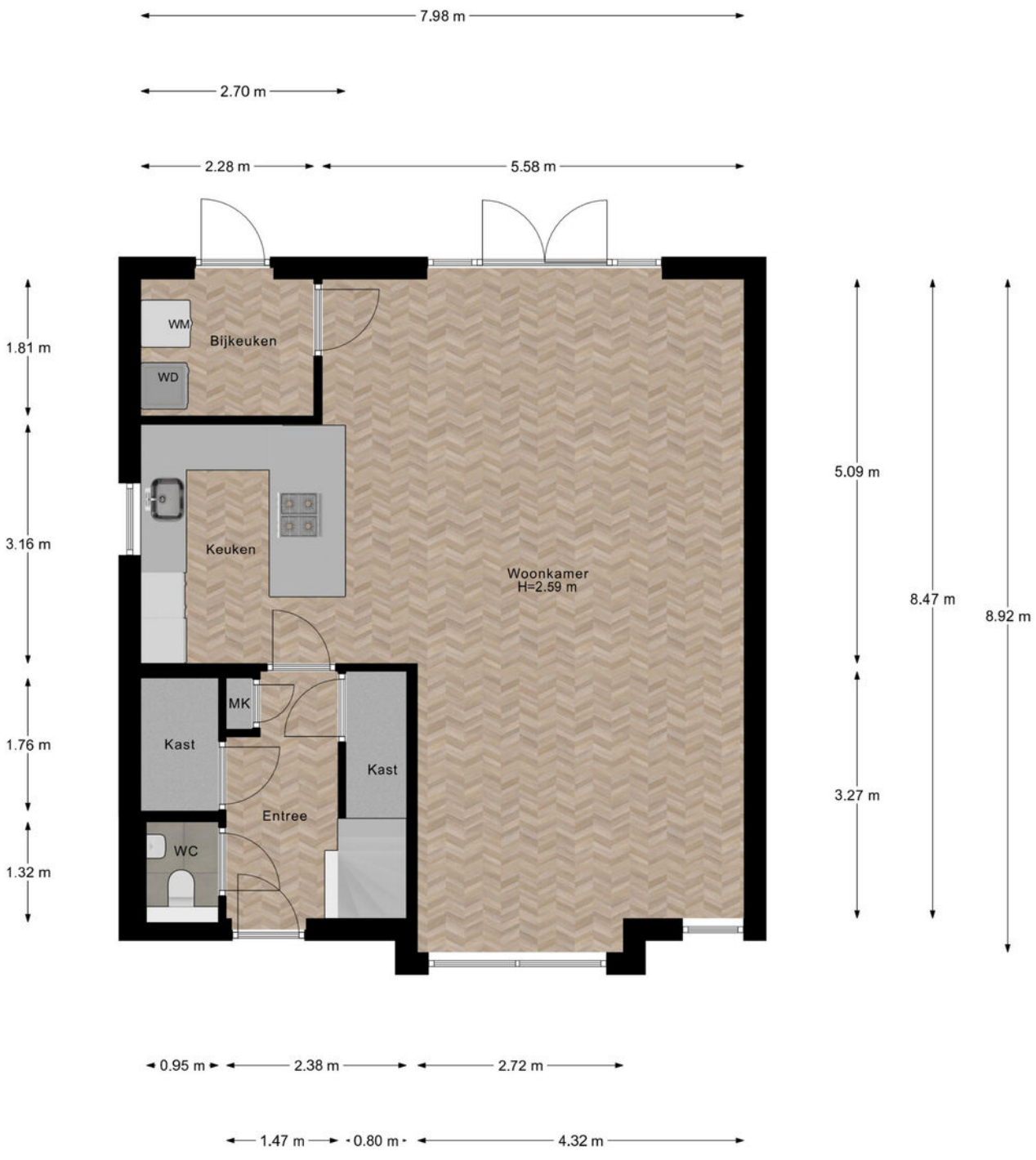
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Goes
Sectie	V
Perceel	1309

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.

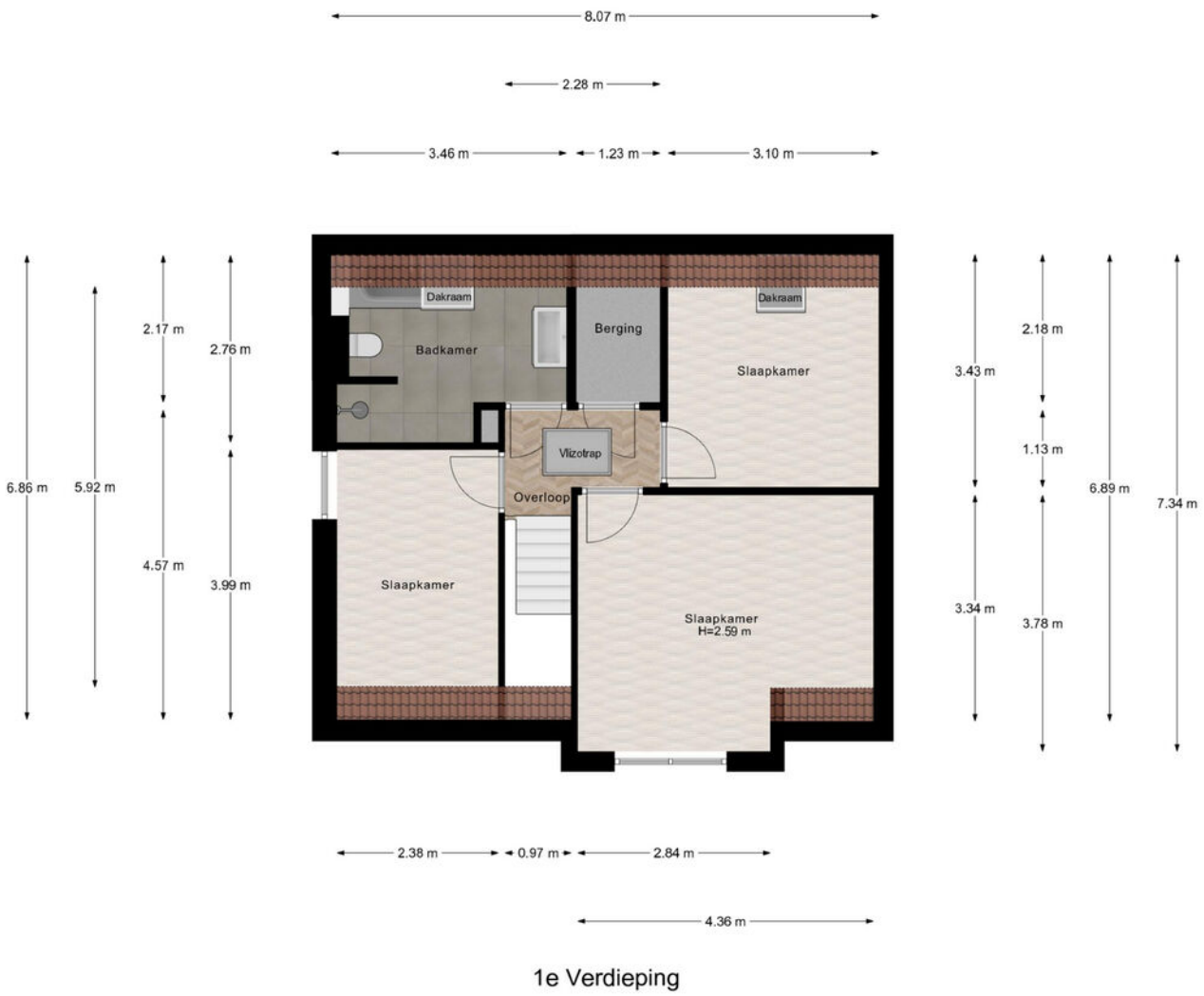
kadaster

Plattegrond



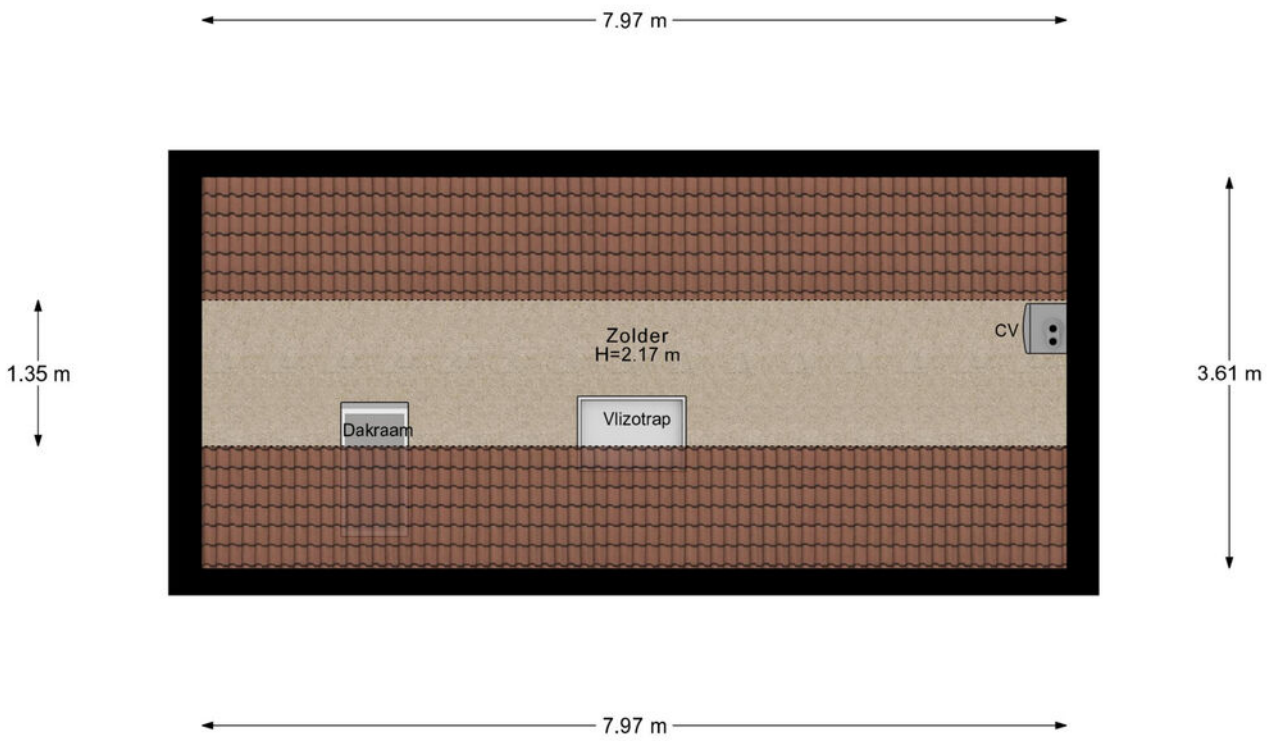
Begane Grond

Plattegrond



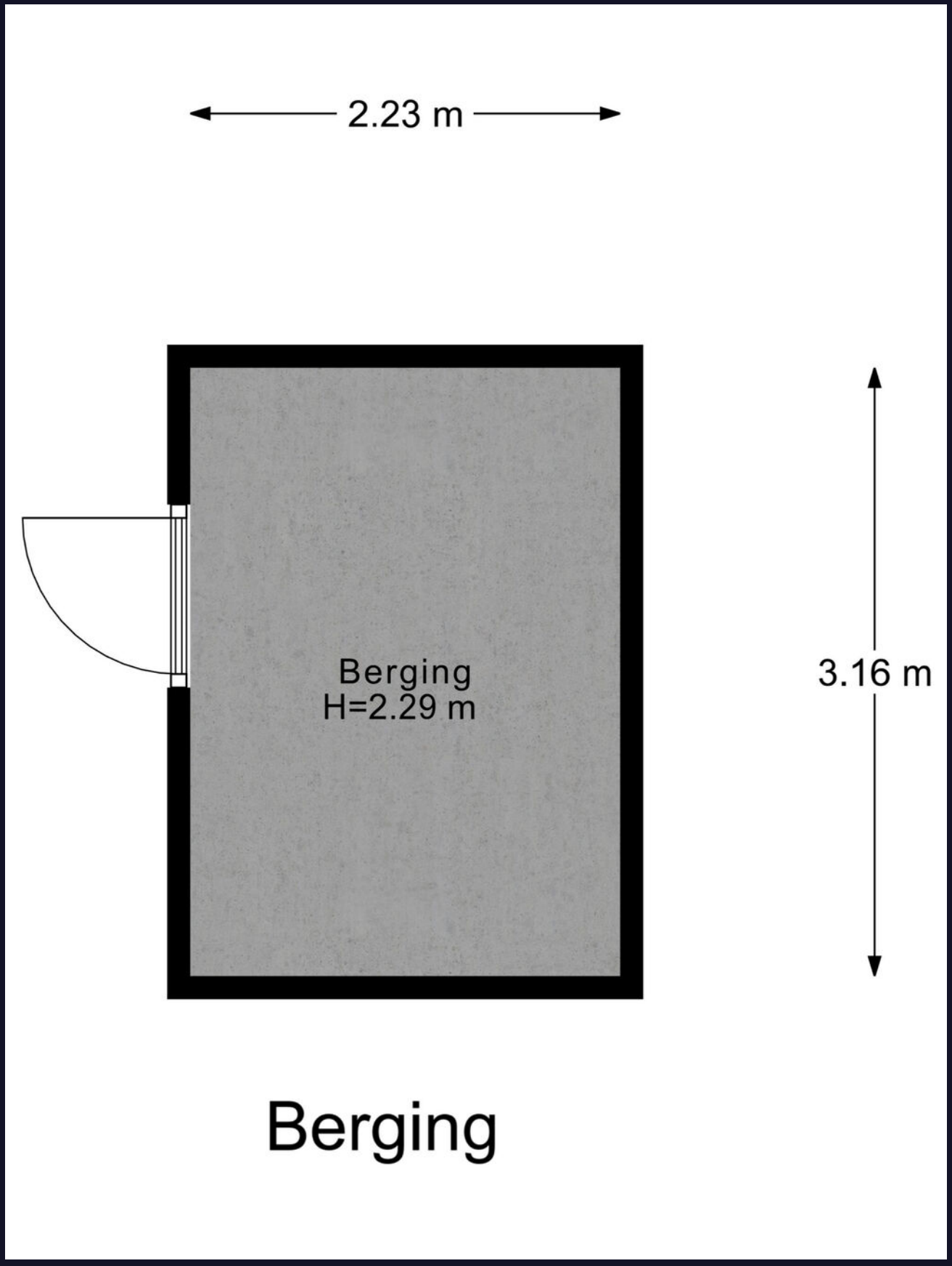
1e Verdieping

Plattegrond

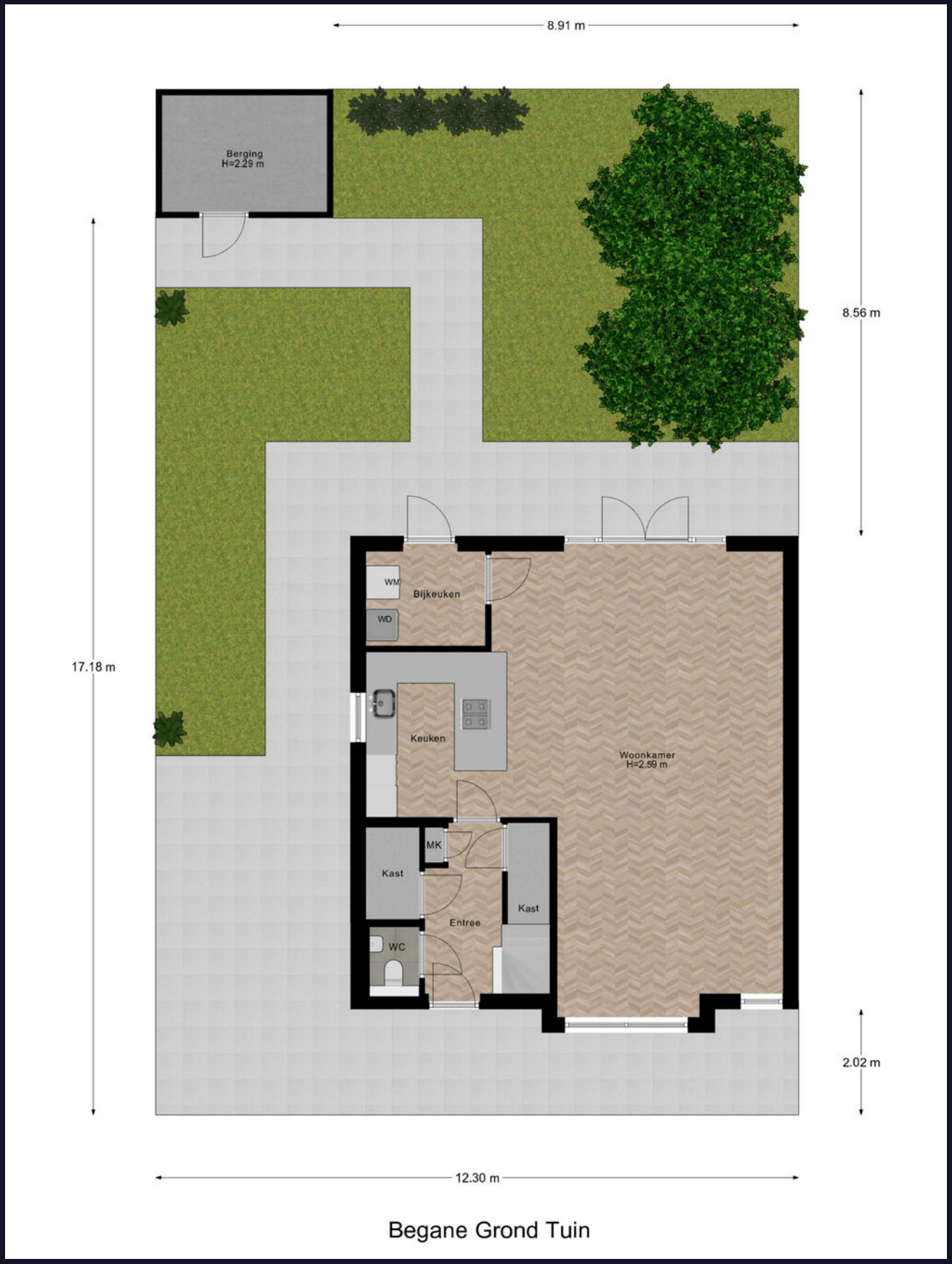


Zolder

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 waardebepaling.

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			
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Kasten in slaapkamer 1 en 2	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
plissegordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	x		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
design radiator	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		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Waterontharder	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	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!

Woningaanbod

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

