



**Neeskens**

MAKELAARS



**Vraagprijs**

**€ 385.000,- k.k.**

# **I.G.J.van den Boschstraat 2 E** **Wilhelminadorp**

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!



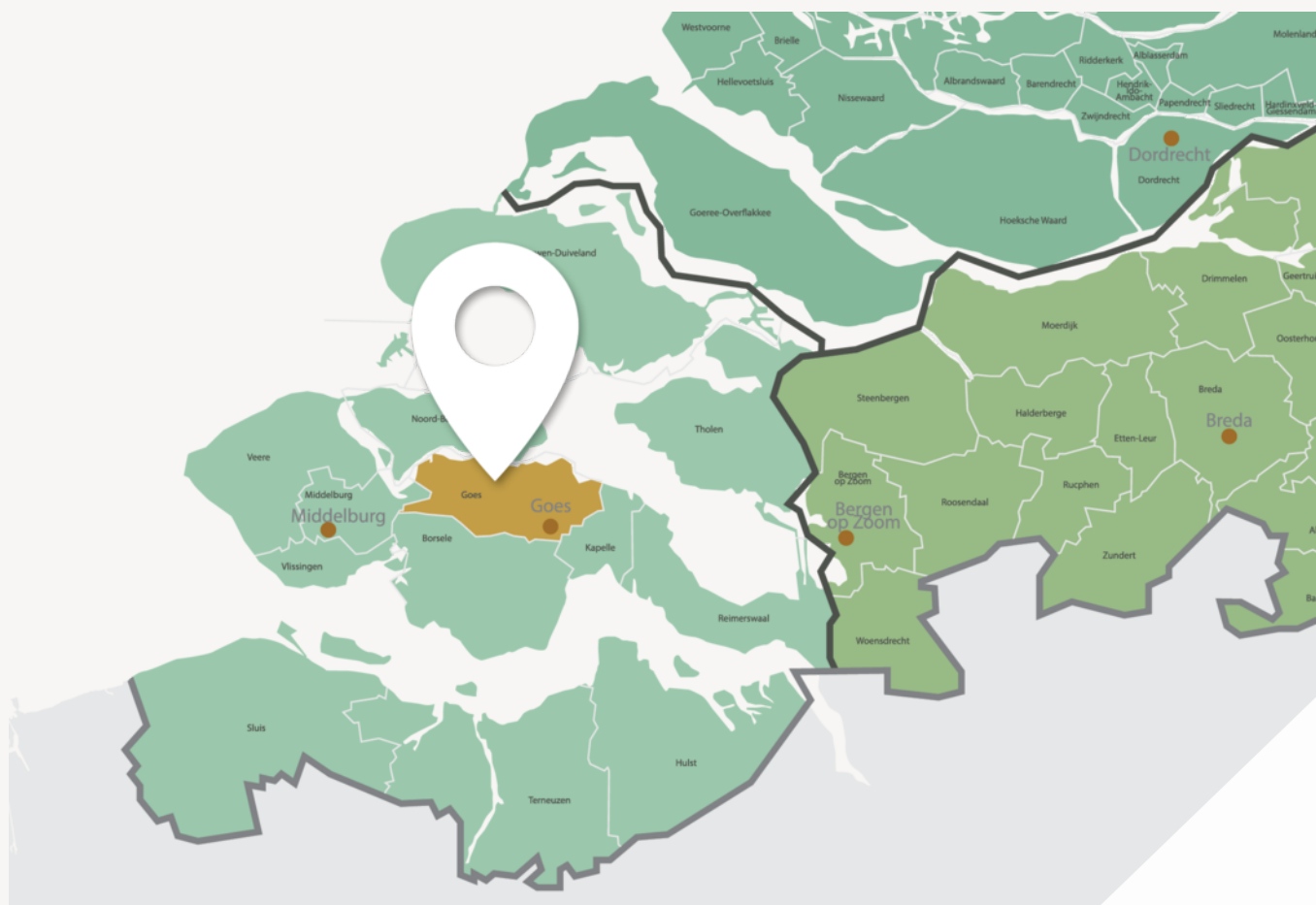
# Gemeente Goes



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

**88 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**3**

Perceeloppervlakte

**211 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**2018**

## Kenmerken van de woning

---

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

A

Type

Hoekwoning

Staat onderhoud binnen

Uitstekend

Staat onderhoud buiten

Uitstekend

Verwarming

Cv ketel

Merk

Intergas

**Schuur/berging**

Bouwjaar

2017

Berging

Vrijstaand hout

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren

Tuin

Achtertuint, voortuin

Ligging

West

Isolatie

Volledig geïsoleerd

# Vraagprijs

€ 385.000,- k.k.



# Indeling

## Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Bent u op zoek naar een instapklare woning waar sfeer, comfort en een hoogwaardige afwerking samenkomen? Dan is deze moderne hoekwoning aan de I.G.J. van den Boschstraat 2E in Wilhelminadorp absoluut een bezoek waard. De woning is stijlvol afgewerkt en beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer, een ruime bergzolder en een fraai aangelegde achtertuin met meerdere terrassen, een overkapping en een vrijstaande berging. Dankzij de verzorgde afwerking en eigentijdse uitstraling kunt u hier direct genieten van uw nieuwe thuis.

### Begane grond

Via de verzorgde voortuin, voorzien van moderne cortenstaal bloembakken met olijfbomen, bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loopt u door naar de ruime woonkamer, welke is voorzien van een praktische trapkast. Direct valt de lichte, verzorgde en rustige uitstraling op, mede dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde, de moderne pvc-vloer en de neutrale kleurstellingen. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een ruime eettafel, waar u heerlijk kunt ontspannen of samenkomen met vrienden en familie. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, welke aan de voorzijde van de woning is gelegen.

De moderne open keuken past perfect binnen de sfeer van de woning en is geplaatst onder het raam in een praktische hoekopstelling. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling met witte fronten, een stijlvol werkblad en een visgraat betegelde achterwand. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Dankzij het grote raam kijkt u prettig uit op de straat en profiteert u van veel natuurlijk daglicht tijdens het koken. Kookt u liever op inductie, er is al een loze leiding hiervoor getrokken vanuit de meterkast.

Via de schuifpui in de woonkamer of via de bijkeuken bereikt u de achtertuin. In de achtergelegen hal/bijkeuken bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger, maar biedt deze ook praktische bergruimte.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn stuk voor stuk keurig netjes afgewerkt en uitstekend geschikt zijn als slaap-, werk- of hobbykamer. Doordat er aan beide zijdes van de woning een ruime dakkapel aanwezig is beschikken alle kamers over veel daglicht en voelen ze verrassend ruim aan. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde, welke voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en beschikt over een royale inbouwkast. De slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een prima formaat en is momenteel in gebruik als kinderkamer. De kleinste kamer op deze verdieping leent zich uitstekend voor hobby-, werk- of babykamer.



# Indeling

De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling. Hier beschikt u over een ruime inloopdouche met glazen wand, een toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Het raam zorgt voor prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie.

## Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Deze ruime bergzolder is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks gebruikt. Tevens bevindt zich hier de cv-installatie (Intergas uit 2017), de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit.

## Tuin

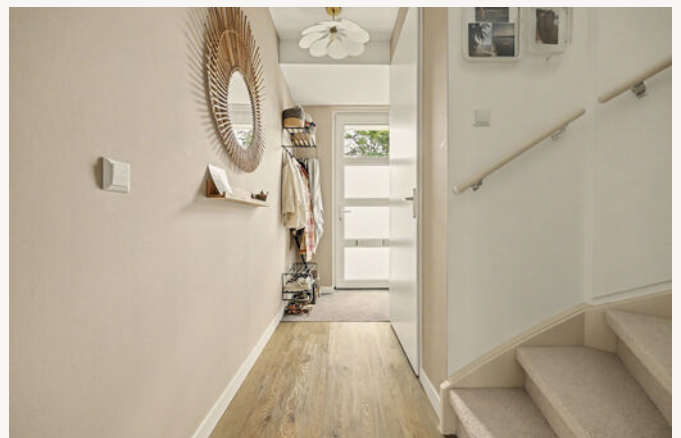
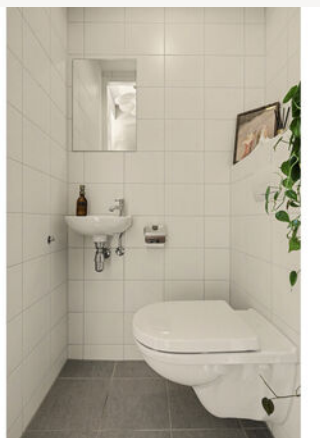
De achtertuin is met veel zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt over meerdere terrassen, een fraai gazon en kleurrijke borders met diverse bloemen die gedurende het seizoen voor een sfeervol geheel zorgen. Direct achter de woning is een fijne overkapping te creëren middels douglas palen en een schaduwdoek, waar u beschut kunt zitten en tot in de late uurtjes van het buitenleven kunt genieten. Verderop in de tuin is een tweede terras gecreëerd, zodat u op elk moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. Achterin de tuin staat een praktische vrijstaande berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap. Dankzij de achterom is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden op een rijtje:

- Instapklare hoekwoning.
- Bouwjaar 2017.
- Energielabel A.
- 5 zonnepanelen.
- Vloerverwarming met zoneregeling.
- Volledig geïsoleerd.
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Moderne en eigentijdse afwerking.
- Lichte woonkamer met open leefruimte.
- Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur.
- Praktische achterhal met aansluitingen voor witgoed.
- Drie slaapkamers op de verdieping.
- Complete moderne badkamer.
- Ruime bergzolder bereikbaar via een vlizotrap.
- Fraai aangelegde achtertuin met meerdere terrassen.
- Voorzien van beplante borders en een groen gazon.
- Vrijstaande berging.
- Vrije achterom aanwezig.
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving.
- Op korte afstand van Goes en uitvalswegen.

Bent u op zoek naar een woning waar u zonder te klussen direct kunt genieten van comfort, sfeer en een verzorgde afwerking? Dan is I.G.J. van den Boschstraat 2E in Wilhelminadorp een woning die u zeker niet wilt missen. Ontdek zelf de fijne sfeer, de ruimte en het wooncomfort die deze woning u te bieden heeft. De woning is werkelijk keurig netjes van uitvoering, een plaatje om te zien en dit zou zomaar uw woning kunnen zijn!





# Binnenkijken in de woning

---



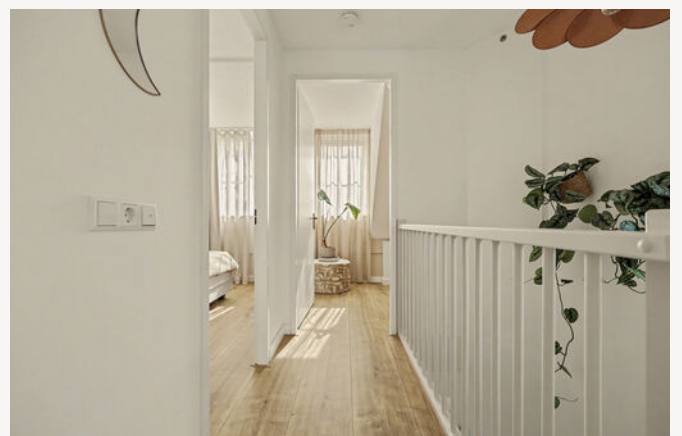
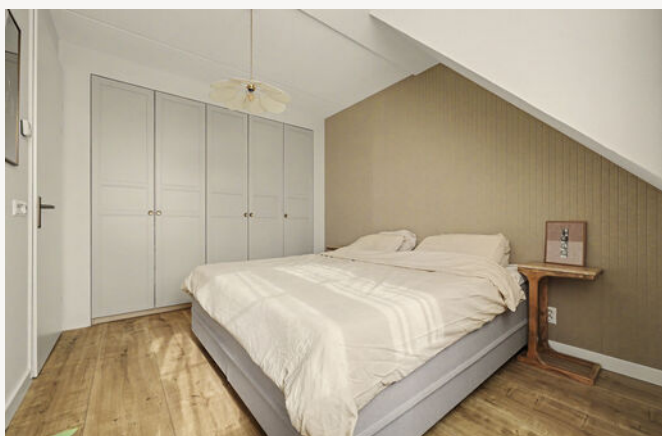


# Een blik achter de voordeur



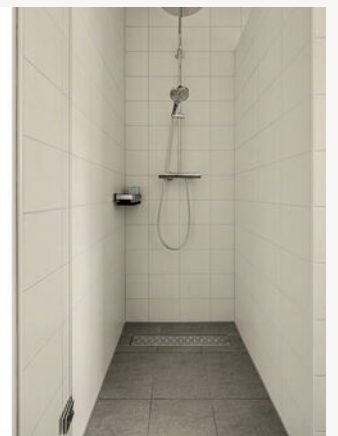
Uw **eigen** woning  
verkopen?

Vraag vrijblijvend  
advies















# Energielabel



Rijksoverheid

## Energielabel woning

I.G.J. van den Boschstraat 2 E  
4475AL Wilhelminadorp

BAG-ID: 0664010000022561

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel A

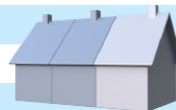
Registratienummer 909827667  
Datum van registratie 30-01-2017  
Geldig tot 30-01-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |                                                     |
|----|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. | Woningtype                     | Hoekwoning                                          |
|    | Bouwperiode                    | 2014 - heden                                        |
|    | Woonoppervlakte                | 81 t/m 100 m <sup>2</sup>                           |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | HR glas                                             |
|    | Glas slaapruimte(s)            | HR 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                  | 8,3 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler |
| 9. | Ventilatie                     | Geen balansventilatie                               |



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

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 Egon Wolters  
Examennummer 45440  
KvK nummer 63843609

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 [labelvoorwoningen.nl">www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energie<span style=) of [label.nl/woningen/zoek-je-energielabel/">www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energie<span style=).

### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# 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 28 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

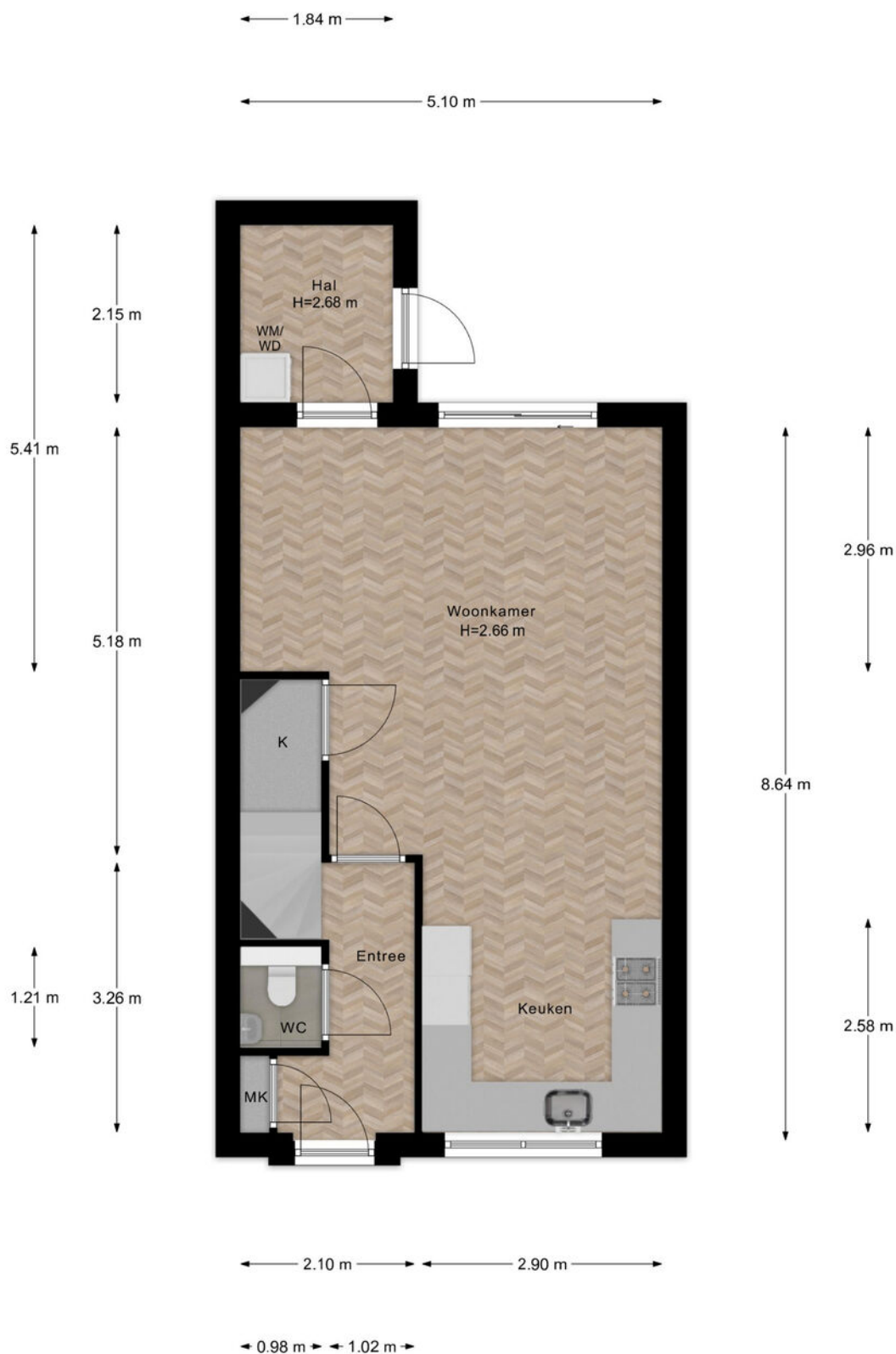
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goes  
Sectie AC  
Perceel 712

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.

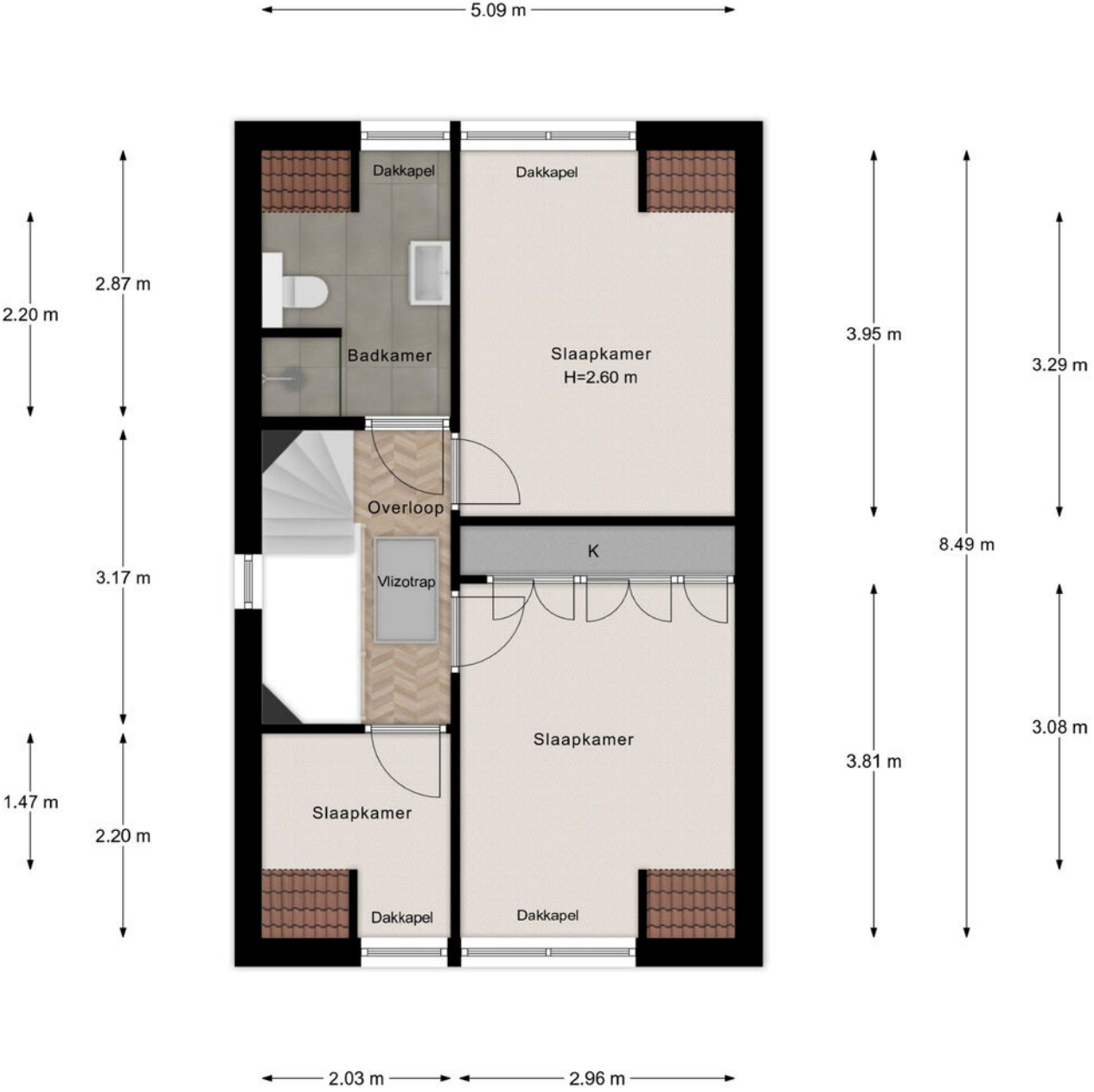


# Plattegrond



Begane Grond

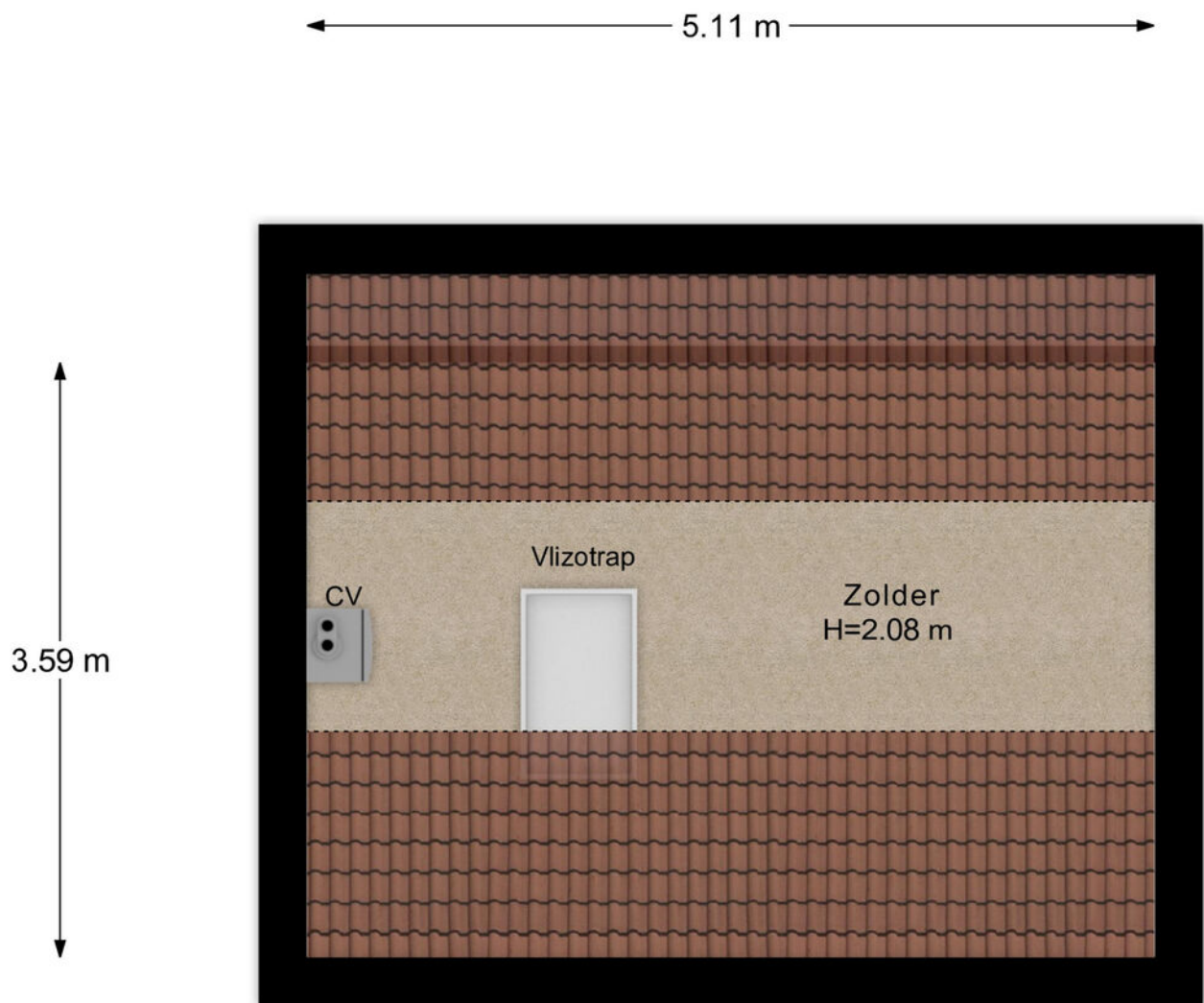
# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond

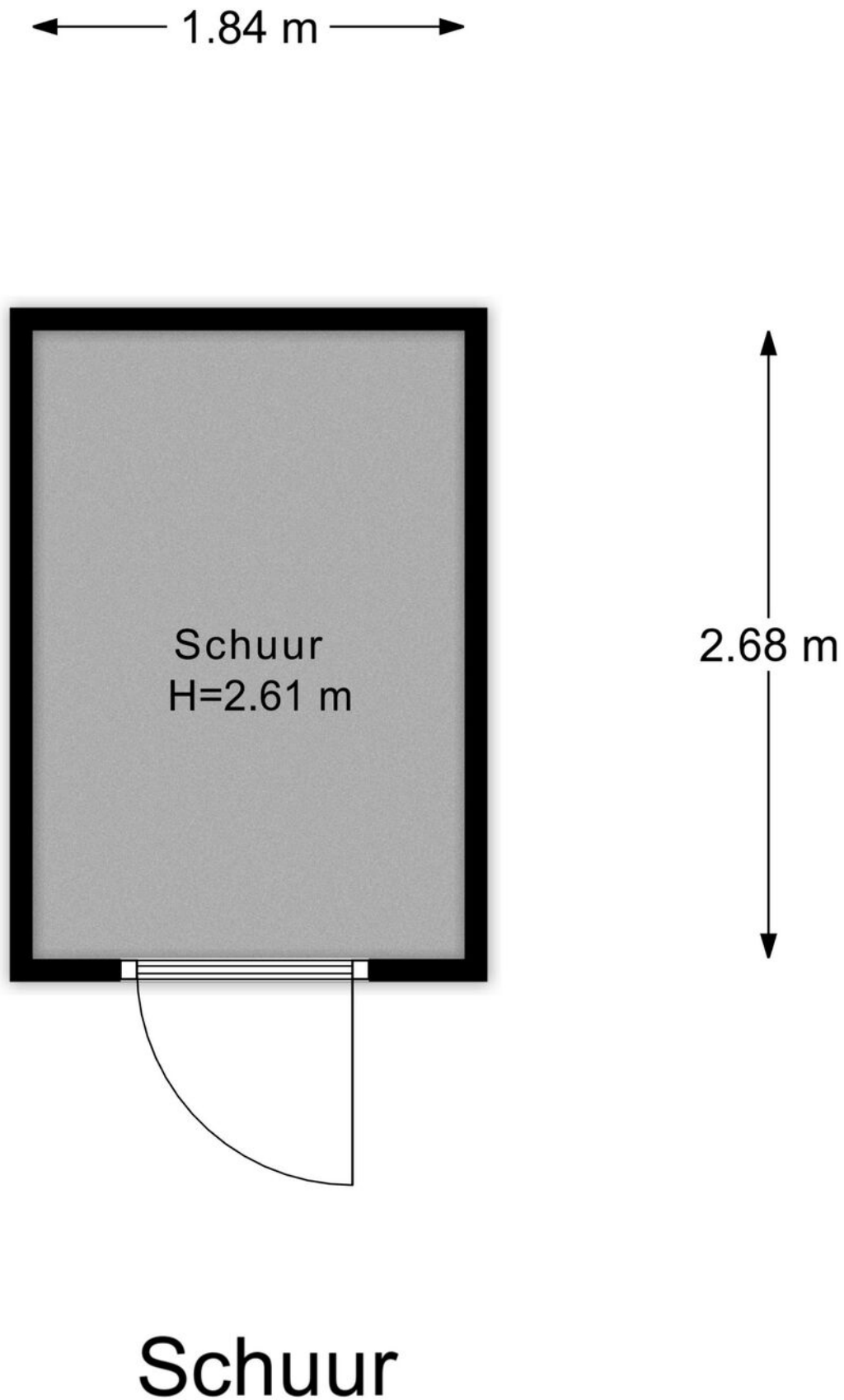
---



2e Verdieping

# Plattegrond

---



7.16 m

27.04 m

1.62 m

10.46 m

2.94 m

7.75 m

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

## Raamdecoratie/zonwering binnen

Gordijnrails

X

Gordijnen

X

Overgordijnen

X

Vitrages

X

Rolgordijnen

X

(Losse) horren/rolhorren

X

## Vloerdecoratie

Vloerbedekking

X

Laminaat

X

## Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

## Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat

X

Afzuigkap

X

Combi-oven/combimagnetron

X

Koelkast

X

Vriezer

X

Vaatwasser

X

## Toilet

# Lijst van zaken

↳ Blijft achter  
↳ Gaat mee  
↳ Ter overname

Toilet

X

Toiletrolhouder

X

Toiletborstel(houder)

X

Fontein

X

## Badkamer

Douche (cabine/scherf)

X

Wastafel

X

Wastafelmeubel

X

Toiletkast

X

Toilet

X

Toiletrolhouder

X

Toiletborstel(houder)

X

## Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

## Warmwatervoorziening

CV-installatie

X

## Tuin

Tuinaanleg/bestrating

X

# Lijst van zaken

Beplanting

Olijfbomen in de voortuin en losse bloempotten

Buitenverlichting

Tuinhuis/buitenberging

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

x

x

x

x

x

## Uw aantekeningen

[illegible]

# 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](mailto:info@neeskens.com)  
[www.neeskens.com](http://www.neeskens.com)