



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 430.000,- k.k.

Land van Straub 23 **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!



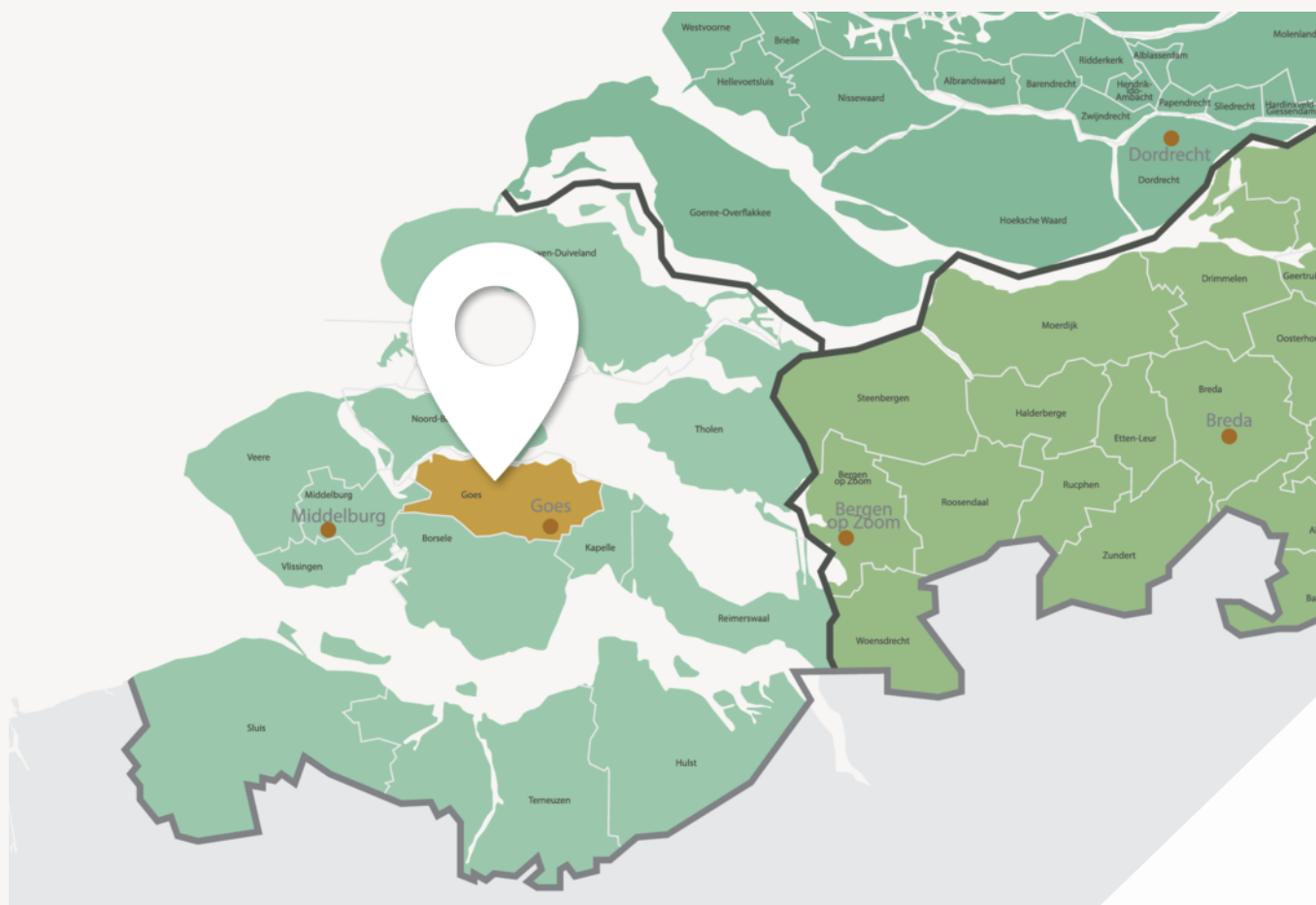
Gemeente Goes



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

119 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

177 m²

Bouwjaar

2015

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	A +++
Type	Tussenwoning	Staat onderhoud binnen	Goed
		Staat onderhoud buiten	Goed
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp	Schuur/berging	
Merk	-	Garage type	Geen garage
Bouwjaar	-	Berging	Vrijstaand hout
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Tuin	Achtertuint, voortuin		
Ligging	Zuidoost		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, hr glas		

Vraagprijs

€ 430.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Aan een brede, groene straat met een prachtige speelweide voor de deur, in de geliefde woonwijk Mannee, bevindt zich deze moderne en uitstekend onderhouden tussenwoning aan Land van Straub 23. De woning beschikt over een eigentijdse afwerking, drie volwaardige woonlagen, een moderne open keuken, drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping én een fraai aangelegde achtertuin. Dankzij de combinatie van lichte kleuren, warme houttinten en hoogwaardige materialen voelt de woning direct stijlvol en comfortabel aan. De woning heeft een verzorgde uitstraling met een karakteristieke roodbakstenen gevel, onderhoudsvriendelijke kozijnen en zonnepanelen op het dak. Binnen vallen direct de visgraatvloer, de luxe keuken met marmerlook werkblad en de strakke afwerking op. De ruime tweede verdieping biedt bovendien volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. De woning is gelegen in een jonge, kindvriendelijke woonwijk met veel groen, speelvoorzieningen voor de deur en voldoende parkeergelegenheid. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Goes bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting de A58 zijn eenvoudig bereikbaar.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het moderne toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze moderne keuken is uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van matwitte onderkasten en hoge houtlook kastenwanden. Het lichte marmerlook werkblad vormt een fraai contrast met de zwarte spoelbak en zwarte kraan. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, koelkast,

vaatwasser, geïntegreerde afzuiging en een Quooker, welke ter overname wordt aangeboden. Het raam aan de voorzijde zorgt voor veel natuurlijk daglicht en een prettig uitzicht op de rustige straat en speelweide. De woonkamer is tuingericht en heeft dankzij de grote raampartijen en de deur naar de achtertuin een lichte en open uitstraling. De sfeervolle visgraatvloer in houtlook geeft de ruimte warmte en karakter. De woonkamer is modern afgewerkt met strakke spack wanden, op de keuken na, hoge plinten en een rustige kleurstelling. De combinatie van lichte meubels, zwarte accenten en natuurlijke materialen zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een praktische trapkast met extra bergruimte. Hier is tevens de aardwarmtepomp opgesteld. Deze installatie betreft een huurconstructie.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een nette badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is ruim opgezet en stijlvol afgewerkt met warme aardetinten. De grote kledingkast in donkere houtlook biedt volop opbergruimte en sluit perfect aan bij de moderne uitstraling van de kamer. De overige slaapkamers zijn eveneens keurig afgewerkt en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Dankzij de rechte gevels zijn alle kamers praktisch in te delen. De badkamer is netjes uitgevoerd met grote witte wandtegels, donkere vloertegels en een decoratieve accentwand in grijs- en zwarttinten. De ruimte beschikt over een inloopdouche met glazen wand, een wandtoilet en een wastafel met spiegel. Door het aanwezige raam beschikt de badkamer over natuurlijke ventilatie en daglicht.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de royale tweede



Indeling

verdieping. Deze open zolderruimte heeft dankzij de hoge nok een ruimtelijk karakter en biedt volop mogelijkheden. Momenteel is de verdieping ingericht als bergruimte, maar deze kan ideaal dienen als slaapkamer, hobbyruimte of fijne werkplek. De lichte laminaatvloer en het dakraam zorgen voor een frisse en lichte uitstraling. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tuin

De achtertuin is modern en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Door de combinatie van bestrating en beplanting ontstaat een rustige en verzorgde buitenruimte. Er is voldoende plaats voor een comfortabele lounge- of eethoek, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van het buitenleven. De tuin vormt een mooi verlengstuk van de woonkamer en biedt volop privacy. Daarnaast is de tuin voorzien van een berging en een achterom.

Duurzaamheid

De woning is voorzien van een aardwarmtepomp, welke wordt geleased. De woning is volledig gasloos en op alle drie de verdiepingen voorzien van vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over 10 zonnepanelen uit 2023. Met energielabel A+++ betreft dit een zeer energiezuinige woning.

Bijzonderheden

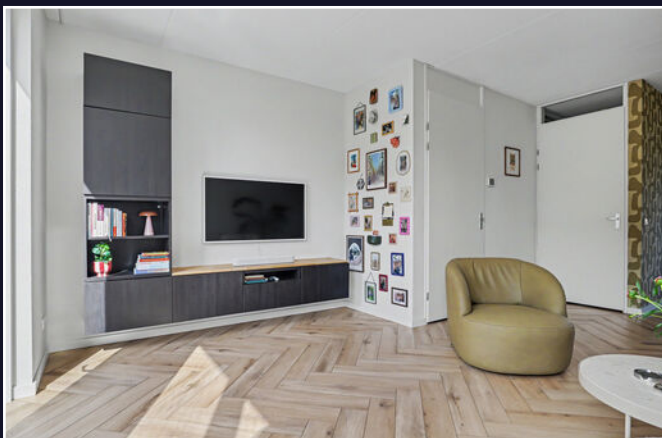
- * Moderne en instapklare tussenwoning
- * Gelegen in de jonge woonwijk Mannee
- * Luxe open keuken met moderne afwerking
- * Sfeervolle woonkamer met visgraatvloer
- * Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- * Royale tweede verdieping met diverse mogelijkheden
- * Nette badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet
- * Voorzien van 10 zonnepanelen en een aardwarmtepomp
- * Verzorgde voor- en achtertuin
- * Nabij scholen, winkels en uitvalswegen
- * Achtertuin gelegen op het zuiden

Bent u op zoek naar een moderne, sfeervolle en uitstekend onderhouden woning met verrassend veel ruimte? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging aan Land van Straub 23.

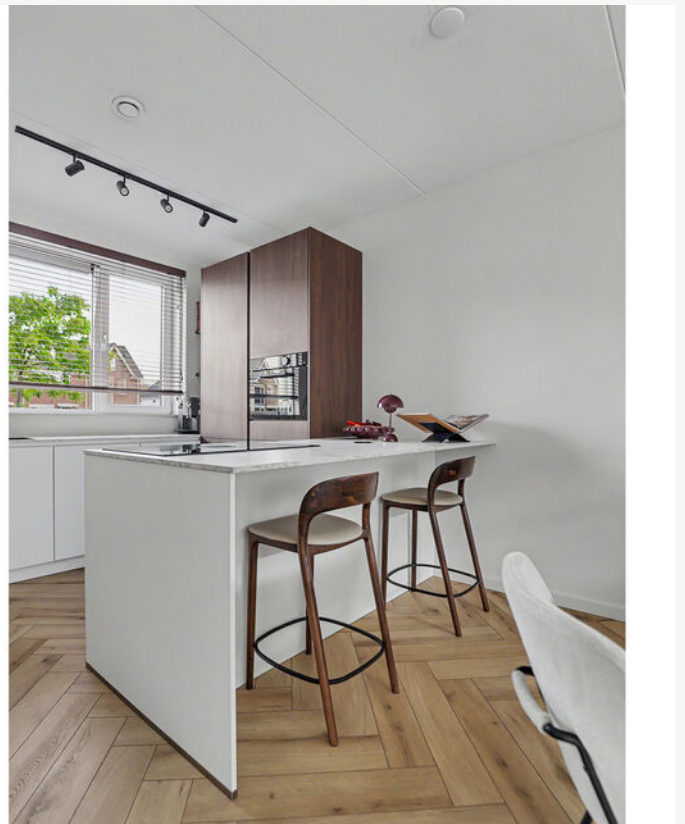




Binnenkijken in de woning





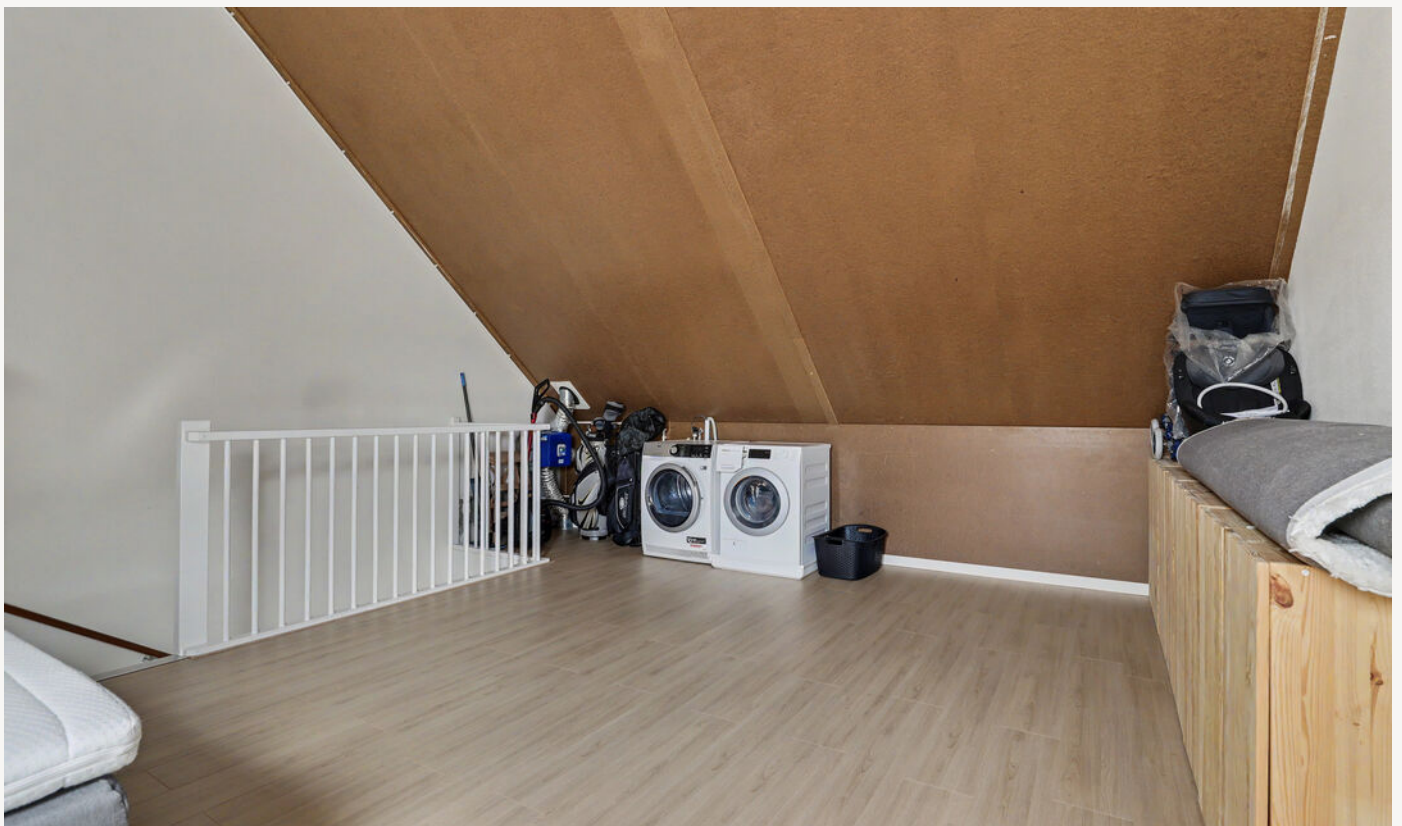




















Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 X

Perceel 1488

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026

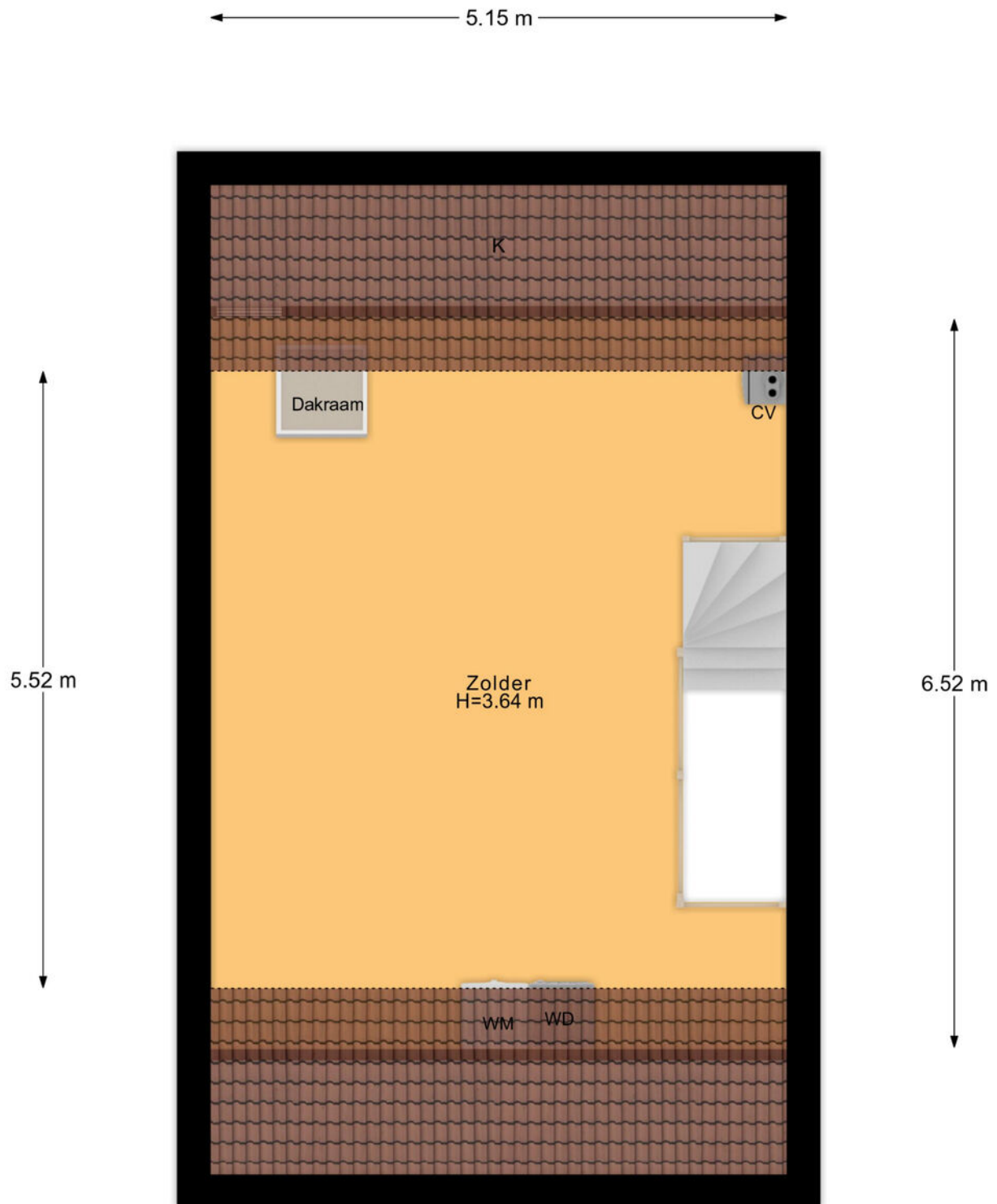
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



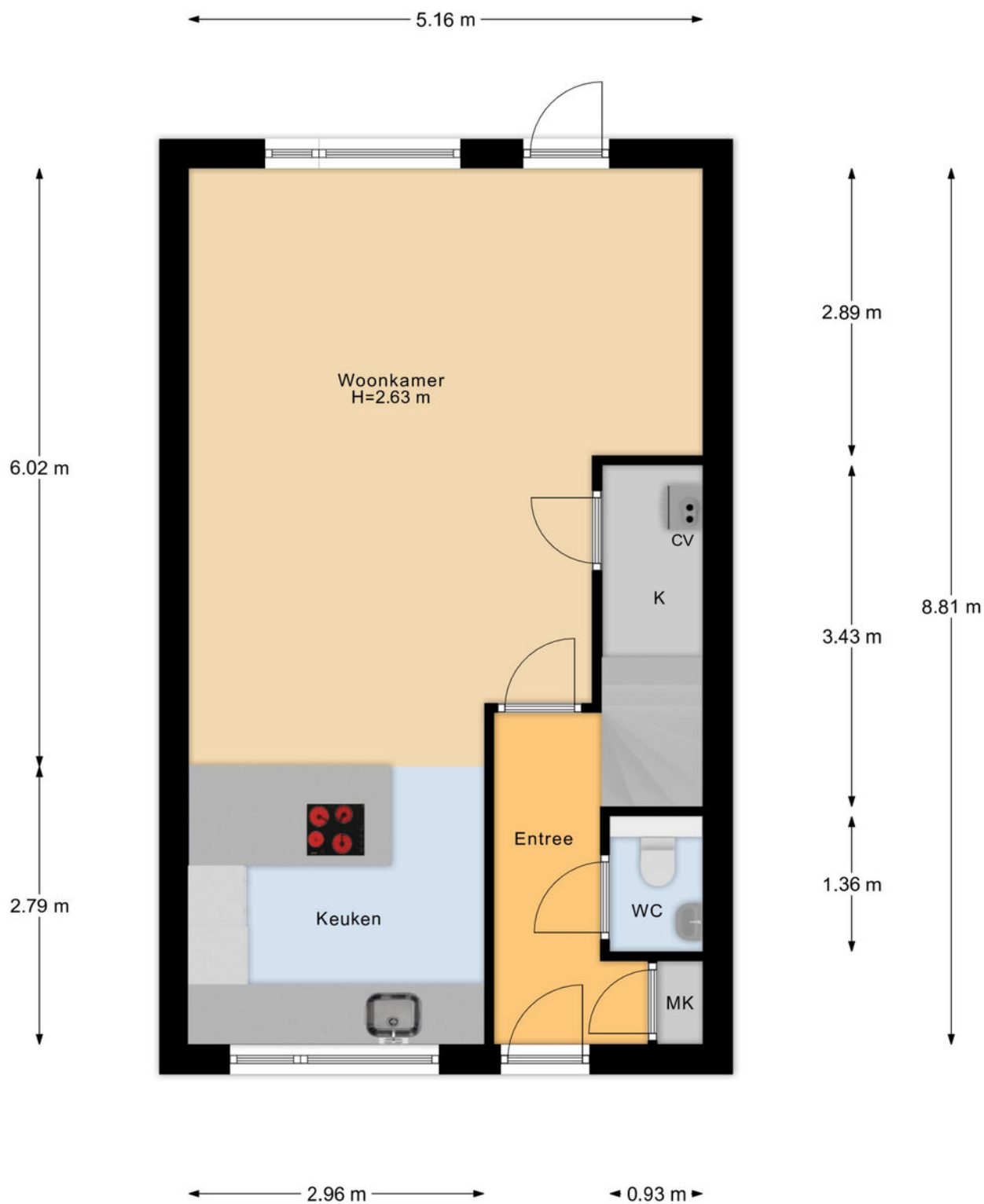
1e Verdieping

Plattegrond



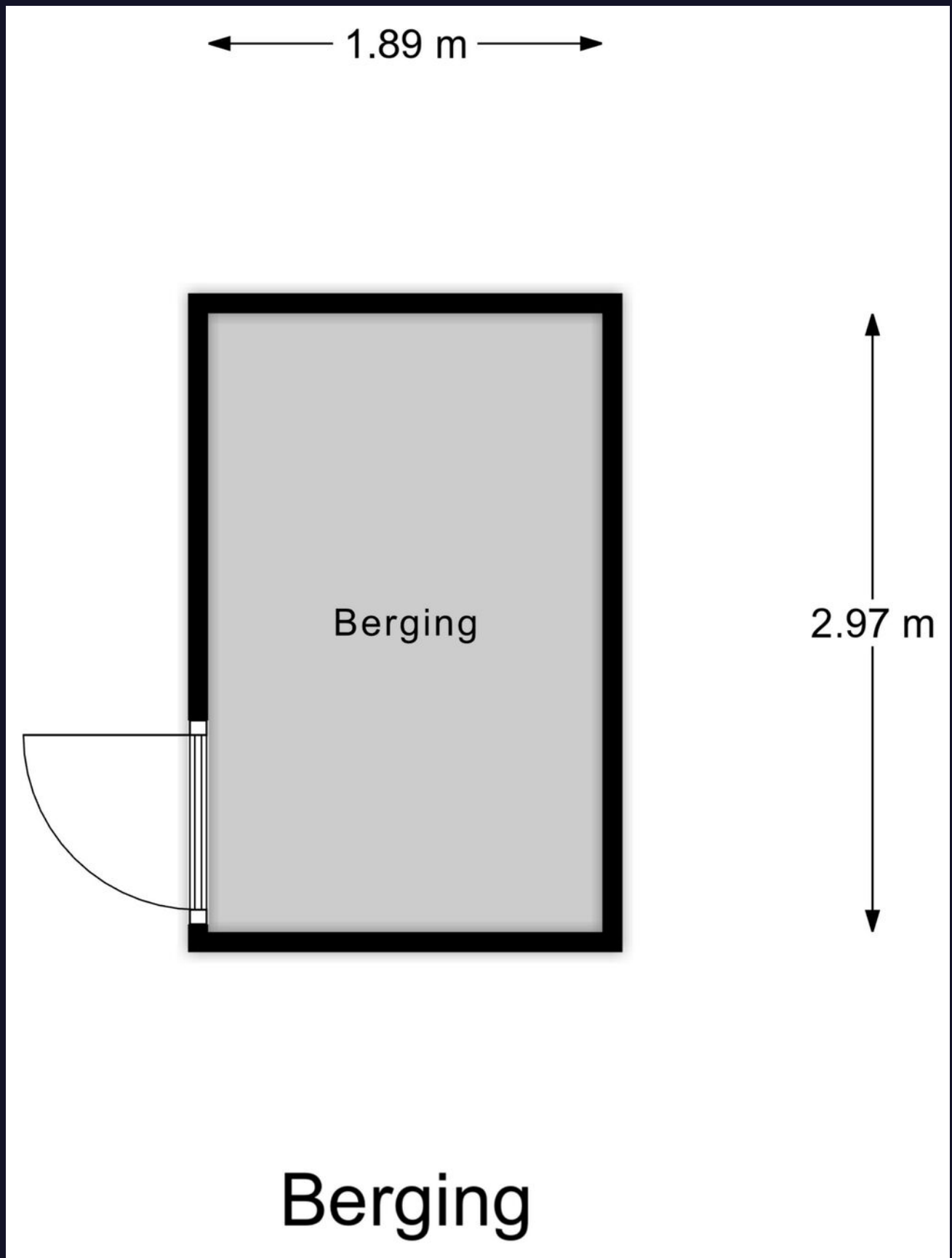
2e Verdieping

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



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

Zwarte kast woonkamer

X

Boekenkast

X

Raamdecoratie/zonwering binnen

Gordijnrails

X

Gordijnen

X

Overgordijnen

X

Jaloezieen

X

Vloerdecoratie

Laminaat

X

PVC

X

Overige

Spiegel badkamer

X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat

X

Oven

X

Koel-vriescombinatie

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Vaatwasser

x

Quooker

x

Koffiezetapparaat

x

Toilet

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Toiletborstel(houder)

x

Fontein

x

Badkamer

Douche (cabine/scherf)

x

Wastafel

x

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Spiegel badkamer

x

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Rookmelders

x

(Klok)thermostaat

x

Zonwering buiten

x

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

x

Zonnepanelen

x

Waterontharder

x

Warmwatervoorziening

Boiler

x

Lijst van zaken

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Buitenverlichting

Stopcontacten tuin

Tuinhuis/buitenberging

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

Over te nemen contracten

Wärmepump

↓ Blijft achter

↪ Gaat mee

↵ Ter overname

X

X

X

X

X

X

X

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