



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 480.000,- k.k.

Dr.W.Dreeslaan 9 **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!



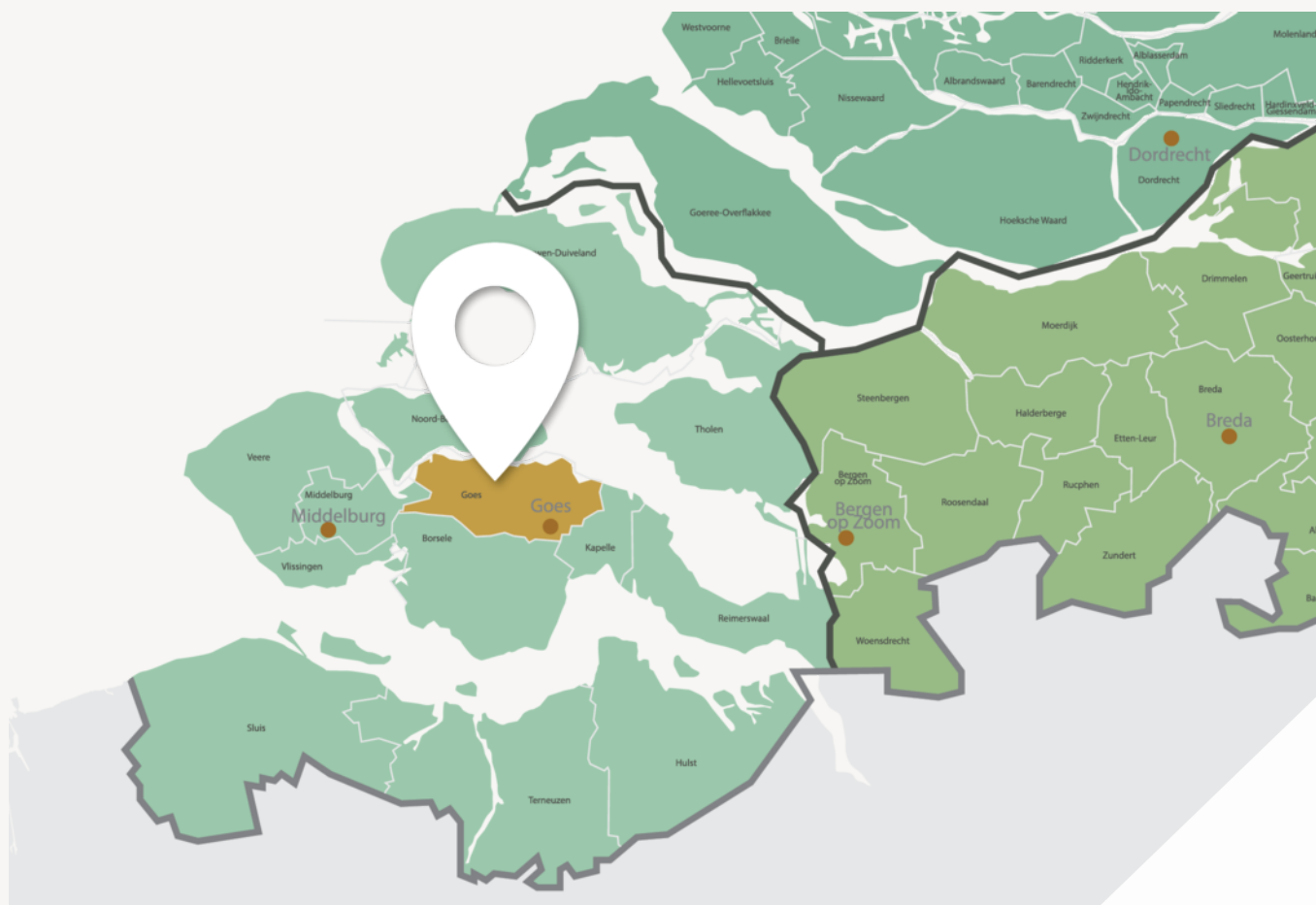
Gemeente Goes



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

109 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

195 m²

Bouwjaar

1990

Kenmerken van de woning

Soort

Eengezinswoning

Energielabel

B

Type

Twee onder een
kapwoning

Staat onderhoud binnen

Goed tot uitstekend

Staat onderhoud buiten

Goed tot uitstekend

Verwarming

Cv ketel,
vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel

Schuur/berging

Garage type

Aangebouwd steen

Berging

Vrijstaand hout

Merk

Intergas hybride

Parkeerfaciliteiten

Openbaar parkeren

Bouwjaar

2024

Tuin

Achtertuint, voortuin

Ligging

Isolatie

Volledig geïsoleerd, hr
glas

Vraagprijs

€ 480.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Instapklaar, modern afgewerkt en compleet uitgevoerd: aan de Dr. W. Dreeslaan 9 kunt u comfortabel wonen op een rustige locatie en nabij de voorzieningen in Goes!

Deze moderne en uitstekend afgewerkte twee-onder-een-kapwoning is een woning waarbij alles klopt. Dankzij de moderne uitvoering, verzorgde afwerking en complete voorzieningen is dit een woning die helemaal klaar is voor de volgende bewoners. De woning is gebouwd in 1990, heeft een woonoppervlakte van circa 109 m² en staat op een perceel van 195 m² eigen grond. Met een royale leefruimte met open keuken op de begane grond, vier slaapkamers, complete badkamer en een aangebouwde garage biedt de woning volop ruimte voor verschillende woonwensen.

Ook aan energiezuinigheid is gedacht, met volledige isolatie, HR-glas, zonnepanelen, gedeeltelijke vloerverwarming en een hybride warmtepomp. Kortom, een eigentijdse, instapklaare gezinswoning waar u zich direct thuis zult voelen, gelegen op een rustige plek in een prettige woonwijk aan de rand van Goes!

Begane grond:

Via de entree aan de zijgevel betreedt u de woning. In de hal treft u de meterkast en de toiletruimte. De woonkamer is een fijne plek om samen te komen en te ontspannen. De aanwezige houtkachel zorgt voor extra sfeer en maakt het bijzonder aangenaam om hier tijdens de koudere maanden te verblijven. Daarnaast beschikt de woning over gedeeltelijke vloerverwarming, wat bijdraagt aan het wooncomfort en is de topklaag uitgevoerd in een luxe houtlook visgraat laminaat.

De open keuken aan de achterzijde vormt een belangrijk onderdeel van de dagelijkse leefruimte. Door de open verbinding met de woonkamer aan de voorzijde vormen zij een samenhangend geheel en zijn de ruimtes op een praktische manier met elkaar verbonden. De keuken is modern van uitvoering en past perfect in het geheel door de warme groene kleur en het donkere aanrechtblad. Ook bij de keuze voor inbouwapparatuur is niet bespaard en zorgt ervoor dat koken in deze keuken zeer aangenaam is. De keuken beschikt o.a. over een vrijstaand inductie fornuis met twee ovens, een afzuigkap, quooker, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi magnetron. Vanuit de keuken is er zicht op de achtertuin en via de loopdeur in de uitbouw betreedt u de achtertuin in.

Via de overkapping bereikt u ook op regenachtige dagen droog de aangebouwde garage. Deze vormt een waardevolle en praktische aanvulling bij het geheel. De garage is voorzien van elektra en water en biedt daarmee volop praktische mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het creëren van extra hobby- en bergruimte. Hier bevinden zich tevens aansluitingen voor witgoed.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich slaapvertrekken en de badkamer. De drie slaapkamers op deze etage zijn verschillend van formaat en zijn prima geschikt als slaap-, werk-, logeer- of hobbykamer. De badkamer is netjes van uitvoering en voorzien van een douche, een dubbele wastafel in meubel, een toilet en voorzien van vloerverwarming en mechanische afzuiging.



Indeling

Tweede verdieping:

Via een vast trap bereikt u de zolderverdieping, welke is voorzien van een royale dakkapel aan de achterzijde. Deze extra verdieping vergroot de gebruiksmogelijkheden van het huis en biedt aanvullende ruimte voor uiteenlopende woonwensen. Hier vindt u tevens de mechanische ventilatie-unit en de opstelling van de Intergas hybride cv-combiketel uit 2024.

Tuin en buitenruimte:

Ook buiten heeft deze twee-onder-een-kapwoning het nodige te bieden en beschikt over zowel een voor- als achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het westen en vormt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Onder de overkapping kunt u samen met familie en vrienden van de mooie dagen genieten en lange avonden buiten zitten. Daarnaast is er een extra bergruimte aanwezig, voor bijvoorbeeld tuingereedschap, fietsen of andere spullen. Zowel de voor- als achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd. Aan de voorzijde van de woning biedt de aanwezige oprit parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1990;
- 195 m² eigen grond;
- Tuin op het westen;
- circa 109 m² woonoppervlak;
- Luxe uitgevoerde keuken uit 2025;
- Vier slaapkamers;
- Nette en complete badkamer;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR-glas;
- 12 zonnepanelen en een Intergas hybride cv-combiketel uit 2024;
- Sfeervolle houtkachel en gedeeltelijke vloerverwarming;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Aangebouwde stenen garage;
- Vrijstaande houten berging en overkapping;
- Parkeren op eigen oprit;
- Vrije achterom;
- Rustige ligging in een woonwijk aan de rand van Goes;
- Voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand.

Het energielabel B is opgemaakt in 2020 en geldig t/m 2030, maar zal door de toepassing van de energiebesparende maatregelen bij het opmaken van een nieuw label hoogstwaarschijnlijk gunstiger uitvallen.

Bent u nieuwsgierig geworden naar deze fijne twee-onder-een-kapwoning met gunstige ligging? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning u te bieden heeft. Wij laten u het huis graag zien!





Binnenkijken in de woning

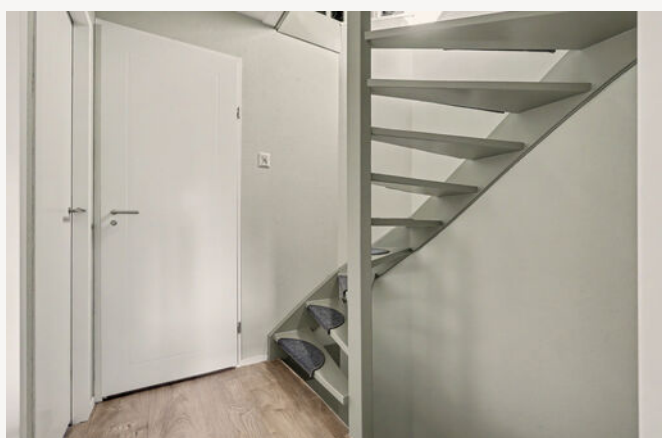








Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies





Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Dr.W.Dreeslaan 9

4463XE Goes

BAG-ID: 0664010000003462

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel B

Registratienummer 504819252
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1988 t/m 1991
	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	19,2 m ² 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
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
(Extra) isolatie van uw dak
(Extra) isolatie van uw buitenmuren
HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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 Janneke Steenkamer
Examennummer 8093
KvK nummer 08194420

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.

12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Goes Sectie A Perceel 2214	kadaster 
---	---	---

Plattegrond

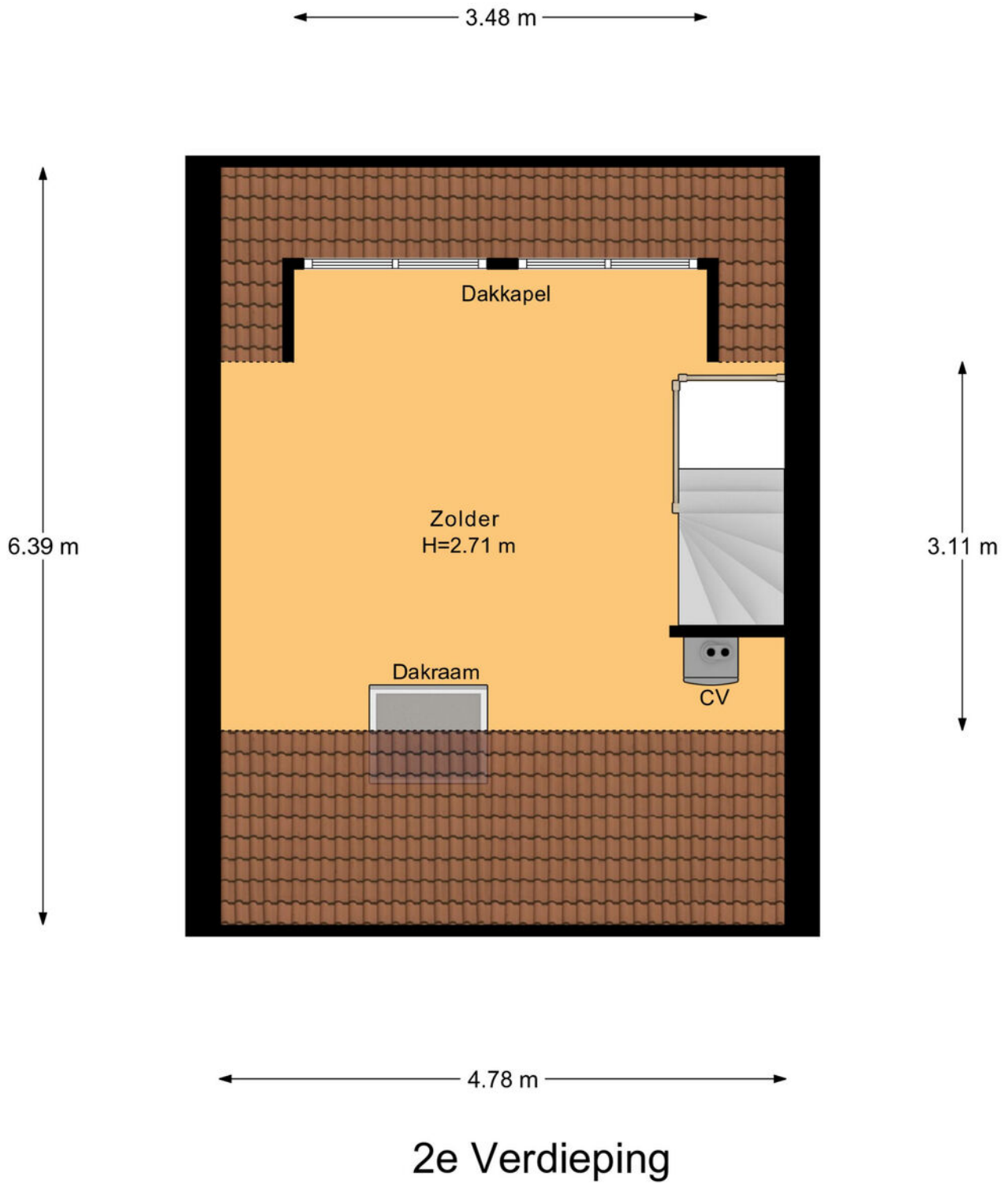


Plattegrond

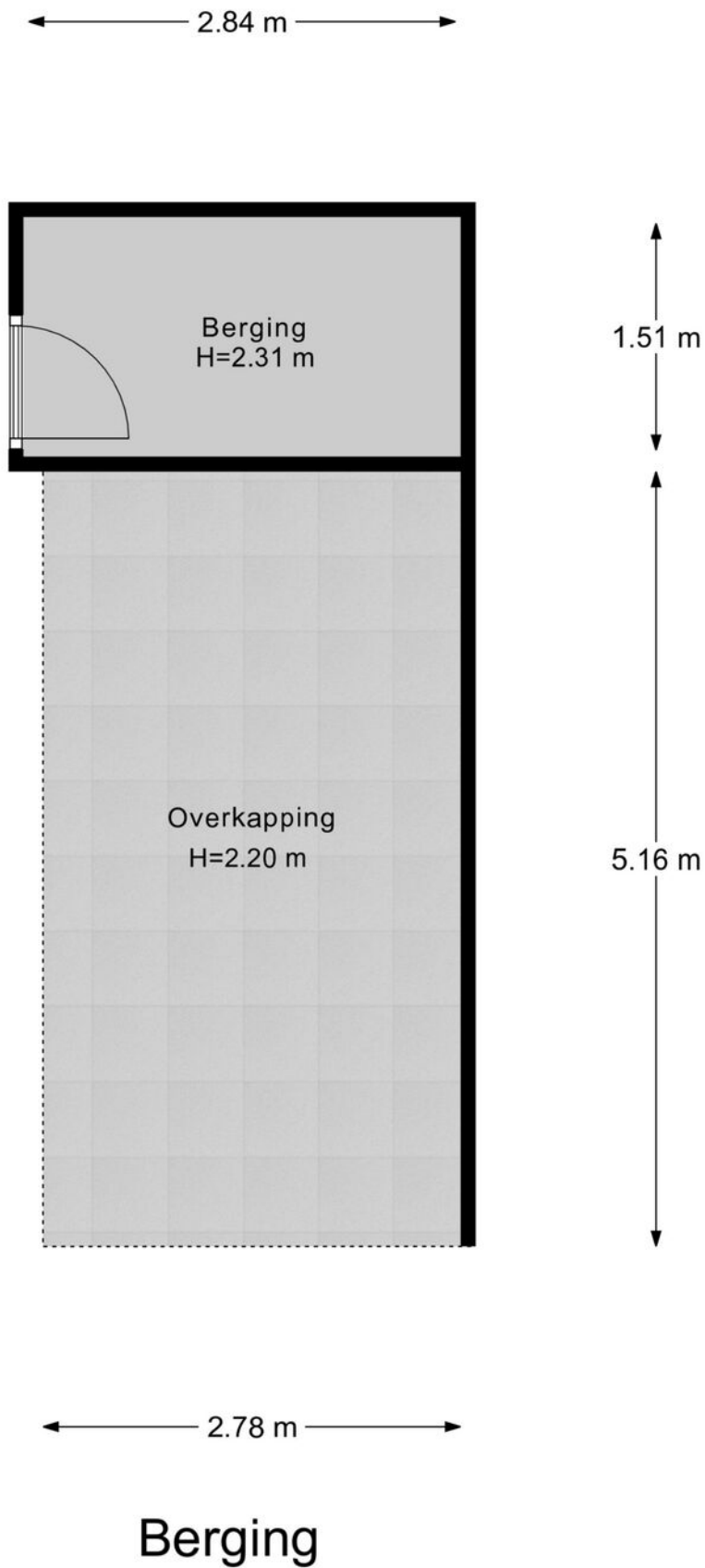


1e Verdieping

Plattegrond



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

Inbouwspots/dimmers

x

Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

x

Losse (hang)lampen

x

Raamdecoratie/zonwering binnen

Gordijnen

x

Rolgordijnen

x

(Losse) horren/rolhorren

x

Vloerdecoratie

Vloerbedekking

x

Laminaat

x

Interieur

Houtkachel

x

Designradiator(en)

x

Radiatorafwerking

x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Keuken (inbouw)apparatuur

(Gas) fornuis

x

Afzuigkap

x

Magnetron

x

Oven

x

Combi-oven/combimagnetron

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Koel-vriescombinatie

x

Vaatwasser

x

Quooker

x

Toilet

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Fontein

x

Badkamer

Douche (cabine/scherf)

x

Wastafelmeubel

x

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

x

Rookmelders

x

(Klok)thermostaat

x

Rolluiken

x

Zonnepanelen

x

Warmwatervoorziening

CV-installatie

x

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Beplanting

x

Lijst van zaken

Buitenverlichting

Tuinhuis/buitenberging

↵ Blijft achter

↪ Gaat mee

↵ Ter overname

X

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.



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