TE KOOP

Heer Wissestraat 1, 4472 AP 's-Heer Hendrikskinderen

Vraagprijs € 315.000,- k.k.

04	06	14	22	25
Kenmerken	Foto's	Plattegronden	Goes	Stad&Zeeland







Goed onderhouden hoekwoning

Stad & Zeeland nvm makelaars

Stad & Zeeland NVM Makelaars
Dam 13
4461 HV Goes

(0113) 21 11 47
info@stadenzeeland.nl
www.stadenzeeland.nl



Welkom bij

Heer Wissestraat 1,
4472 AP 's-Heer Hendrikskinderen

Vraagprijs € 315.000,- k.k.

Funda
Wilt u nog een beter beeld van de woning krijgen? Bekijk de woningvideo en 360˚ foto's op www.stadenzeeland.nl of www.funda.nl

Facebook & Instagram
Wij houden u graag op de hoogte van ons nieuwste woningaanbod, nieuws en acties. Like en volg ons en mis niks!

Onze makelaars staan voor ú klaar



Ruben Elenbaas

06 - 22 93 27 87
r.elenbaas@
stadenzeeland.nl



Niels de Mol

06 - 22 07 64 45
n.demol@
stadenzeeland.nl



Maria Verhoef

06 - 54 71 41 46
m.verhoef@
stadenzeeland.nl



Jessica van de Vreugde

0113 - 21 11 47
j.vandevreugde@
stadenzeeland.nl



Woonoppervlakte

89 m²

Inhoud

314 m³

Perceeloppervlakte

190 m²

Kamers

4

Slaapkamers

3

Vraagprijs
€ 315.000,- k.k.

Deze woning uit 1959 beschikt over circa 89 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 190 m². Met een lichte woonkamer, keuken, praktische bijkeuken en een ruime tuin met overkapping en vrijstaande stenen garage/berging biedt deze woning een fijne basis om heerlijk te wonen.

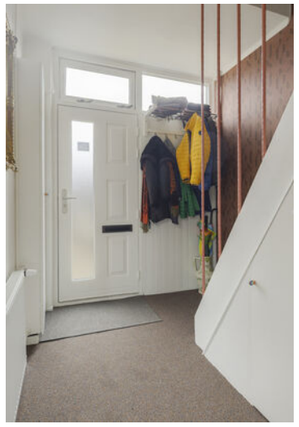
Kenmerken

- Goed onderhouden hoekwoning
- Lichte woonkamer met open haard
- Badkamer vernieuwd circa 2023
- Platte daken vernieuwd in 2026
- HR++ beglazing
- Ruime tuin met overkapping
- Op korte afstand van Goes

BEGANE GROND

De woning is door de jaren heen goed onderhouden. Zo zijn onder andere de kozijnen, beglazing en dakbedekking aangepakt en is de badkamer circa 2023 vernieuwd.







Kom binnen
Via de entree komt u in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

Welkom



Lichte woonkamer



De woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en biedt ruimte voor een comfortabele zithoek en eettafel. De open haard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

Met grote raampartijen



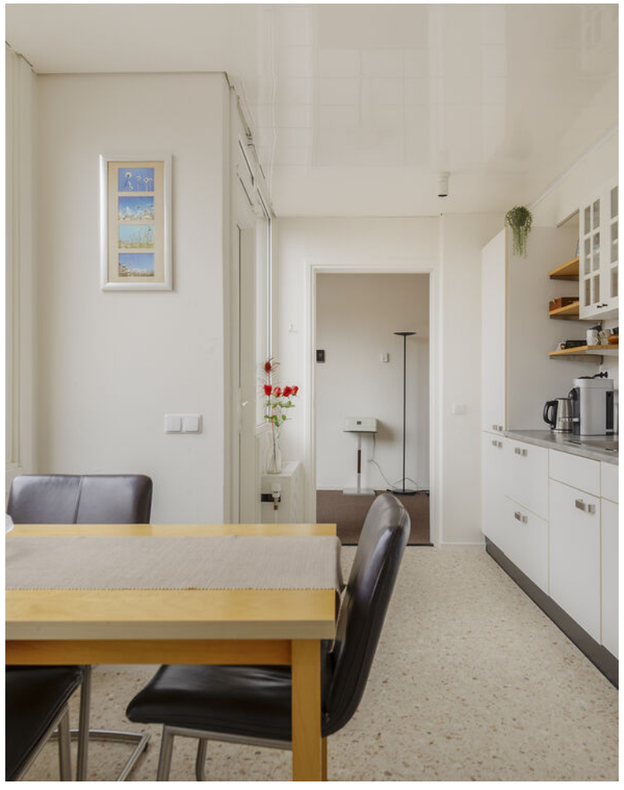






BEGANE GROND

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Daarnaast is er voldoende kastruimte en plek voor een eettafel.









Praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn naar wens in te richten als slaap-, kinder-, logeer- of werkkamer.







Lichte slaapkamer







EERSTE VERDIEPING

De badkamer is circa 2023 vernieuwd en beschikt over een douche met regen- en handdouche en een wastafelmeubel. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.











Houten overkapping in de tuin

TUIN

De ruime, grotendeels bestrate tuin biedt volop mogelijkheden voor verschillende zitplekken. De houten overkapping zorgt voor een beschutte plek om buiten te zitten. Ook is er een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.

De vrijstaande stenen garage/berging van circa 18 m² beschikt over dubbele deuren en is ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of als hobbyruimte. De tuin is bovendien bereikbaar via een achterom.

Ruime tuin en garage











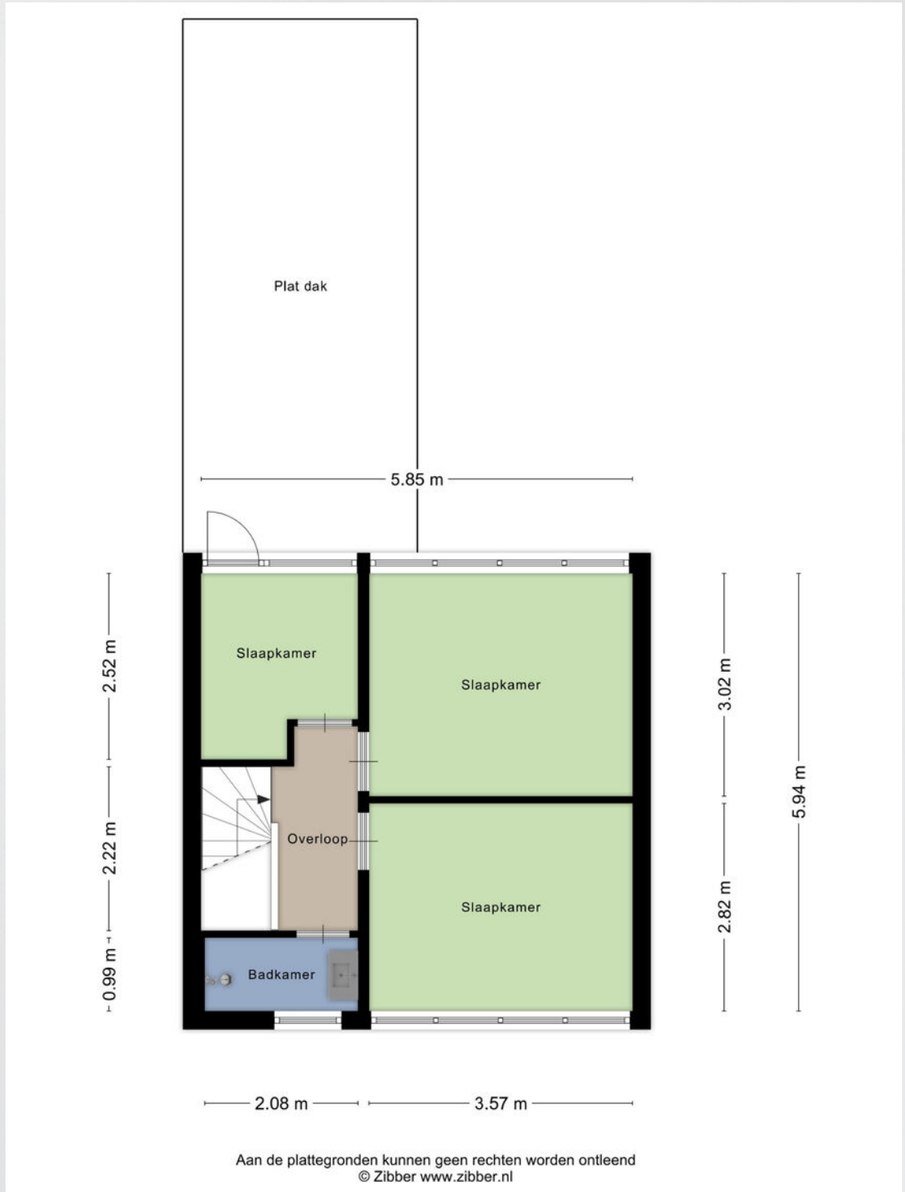






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



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

KADASTRALE KAART

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/ armaturen/lampen/ dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/ zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Overgordijnen			x
Jaloezieen			x
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Radiatorafwerking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/ combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires			
Waterontharder	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Badkamer			
Wastafelmeubel	x		
Exterieur/installaties/ veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

LIJST VAN ZAKEN

In de **buurt**



'De woning ligt in een rustige woonomgeving. Goes ligt op korte afstand.'

Binnen kijken **zonder afspraak**



Bekijk de woningvideo en 360° foto's op:
www.stadenzeeland.nl
of www.funda.nl

Bekijkt u wellicht uw toekomstige woning? Door middel van de woningvideo maakt u een virtuele wandeling door de woning en krijgt u een nog beter beeld van alle ruimtes.

funda.nl/stadenzeeland

Wat kunnen wij **voor u betekenen?**

Gratis waardebepaling voor uw woning

Elke verkoopopdracht start met een vrijblijvend en persoonlijk kennis-makingsgesprek met één van onze makelaars.

Het verkopen van een huis is niet iets wat u regelmatig doet. Bij de verkoop van uw huis zijn er een hoop zaken die u moet regelen. Er komt van alles op u af. Hoe presenteert u uw huis op de markt?

Hoe trekt u de aandacht van potentiële kopers?
En wat moet de vraagprijs van uw huis worden?
Bij ons kunt u rekenen op professionele begeleiding bij het verkopen van uw huis.

Wij helpen u graag bij het verkooptraject en zijn uw partner en adviseur tijdens de gehele verkoopperiode en daarna!

Tijdens een vrijblijvend kennismakingsgesprek zullen er een aantal onderwerpen worden besproken:

1. Waardebepaling van uw woning
2. Advies over te hanteren vraagprijs
3. Advisering over de te voeren verkoopstrategie en mogelijkheden dienstverlening Stad & Zeeland NVM Makelaars.
4. Scherp tarief, kosten en voorwaarden.

Mogen wij uw woning verkopen?

Vraag bij één van onze makelaars naar ons succesplan!

Dam 13
4461 HV Goes

0113 - 21 11 47
info@stadenzeeland.nl
www.stadenzeeland.nl

Aankoopbegeleiding

Uiteraard hoopt u dat u in dat fijne huis, op die goede stek kunt gaan wonen. Maar hoe bereikt u dat; wanneer brengt u een bod uit en hoe hoog is dat bod?
Dit en nog veel meer vraagt om deskundige begeleiding. Met onze expertise zorgen we dat uw droomhuis ook werkelijk uw “thuis” wordt. Als gediplomeerd aankoopmakelaar adviseren en begeleiden wij u tijdens het gehele aankooptraject.

Wij beschikken over de nodige marktkennis en onderhandelen voor u over de aankoopprijs van de woning, maar ook beoordelen wij de bouwkundige staat, de situering, de bestemming en de juridische aspecten etc.

Met onze vakkundige makelaarshulp zorgen we voor een goed resultaat ten aanzien van aankoopprijs en overige voor u van belang zijnde voorwaarden. Onze dienstverlening is volledig gebaseerd op uw wensen en behoeften.

Bent u op zoek naar een koopwoning of heeft u uw droomhuis al in beeld en wenst u meer informatie over onze succesvolle aankoopbegeleiding? Maak dan gerust een afspraak met een van onze aankoopmakelaars voor een vrijblijvend (kosteloos) adviesgesprek.

> “Snel,zakelijk en zeer deskundig. Geven een goed advies over de aankoopprijs en weten precies wat jij zoekt.”
>
> -Dhr. R. van den Broeke

Wat kunnen wij **voor u betekenen?**

Taxatie

U wilt er op vertrouwen dat de waarde van uw woning correct is. Wij verzorgen tegen marktconforme tarieven graag een taxatie voor u. Een taxatie is een onafhankelijk waardeoordeel.
Dit waardeoordeel dient objectief en deskundig te worden uitgevoerd.

Mogelijke doelen van een taxatie zijn: aanvragen hypotheek; waardebepaling bij boedelscheiding; waardebepaling voor fiscale doeleinden etc.

Onze taxateurs zijn aangesloten bij VastgoedCert; een platform dat zich bezighoudt met het certificeren en registreren van de vakbekwaamheid van makelaars en taxateurs in onroerende zaken.
Wat het doel van de taxatie ook is, u bent ervan verzekerd dat onze rapporten kwaliteit waarborgen en voldoen aan de meest recent gestelde eisen.

Een taxatierapport nodig? Wij zijn u graag van dienst.

Vrijblijvende zoekopdracht

Als eerste het nieuwste woningaanbod ontvangen?

Net gestart met uw zoektocht naar een nieuwe woning of wellicht al een langere tijd op zoek naar uw droomhuis maar heeft u deze helaas nog niet gevonden?

Stad & Zeeland NVM Makelaars helpt u graag in uw zoektocht naar uw toekomstige woning.
Meld u bij ons aan als zoeker voor een vrijblijvende zoekopdracht.

Aan de hand van uw wensen en zoekcriteria stellen wij de zoekopdracht met u op.

Vervolgens ontvangt u het nieuwste woningaanbod de volgende dag in de mailbox.

Onze makelaars staan voor ú klaar om samen u de vrijblijvende zoekopdracht te bespreken.

Financiering van uw nieuwe woning

De Bruine Hypotheken is een enthousiast en gedreven financiële dienstverlener met een no-nonsensmentaliteit. Sinds 1998 zijn zij actief in de advisering op het gebied van hypotheken, (schade- levens) verzekeringen en kredieten.

Zij zijn geheel onafhankelijk en kunnen daardoor alle marktpartijen aanbieden. Persoonlijke aandacht en korte lijnen typeren de werkwijze van De Bruine.

Daardoor zijn zij in staat u het beste en scherpste advies te geven! Zij verzorgen daarbij niet alleen uw advies maar zien het juist ook als taak om het gehele traject goed en tijdig te regelen.

Wij brengen u graag in conact voor een vrijblijvend gesprek met De Bruine Hypotheken.



Belangrijke **informatie**

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij als deze reageert op het bod:
a) door een tegenbod te doen.
b) explicitie te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij het bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot verkoop te leiden. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde tegelijkerheid worden onderhandeld. Een NVMmakelaar moet dit wel aan alle partijen melden. De NVM - makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen van andere partijen.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning aan jou te verkopen, Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod, Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via de makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerste bod.

5. Mag een NVMmakelaar tijdens de onderhandeling het system van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden dat de verkoper, op advies van de verkoopmakelaar, besluit de biedingsprocedure te wijzigen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerdere gedane afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

6. Hoe wordt de vraagprijs bepaald?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Kan ik een optie krijgen op een woning?
Een optie kun je niet eisen, maar er kunnen bepaalde afspraken worden gemaakt tussen verkopende NVMmakelaar en een geïnteresseerde koper. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod.

De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen, dat op de woning een optie rust. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand en is de woning verkocht onder voorbehoud.

10. Is er altijd sprake van ontbindende voorwaarden bij een koop?
Nee, als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestgingvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

Belangrijke **informatie**

11. Waarborgsom c.q. bankgarantie
Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt er in de koop-overeenkomst een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris. In plaats van een waarborgsom kan er ook een bankgarantie worden gesteld.
Een hypotheekadviseur kan hierbij helpen/adviseren.

12. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koop-overeenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.
De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

13. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning.
Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen.
De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

14. Welke kosten vallen onder de 'kosten koper'?
Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast eerder genoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

15. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

16. Bouwtechnische keuring.
Indien je een bouw-technische keuring wenst te laten uitvoeren dien je dit kenbaar te maken tijdens de onderhandeling.

Meer informatie?
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Neem dan contact met
ons op: tel. 0113 - 21 11 47 of info@stadenzeeland.nl.

Interesse? Neem je eigen NVM-makelaar mee!
Mocht je interesse hebben in de woning uit deze brochure dan vernemen wij dat graag. Wij adviseren om voor het aankooptraject een deskundige aankoop-makelaar in te schakelen.
Dat betekent:
Winst, Zekerheid en Gemak!
Mocht deze woning onverhoopt niet naar uw wens zijn en u heeft interesse in een andere woning die niet bij Stad & Zeeland NVM Makelaars te koop staat dan helpen wij u graag verder met de aankoop en/of taxatie. Vraag naar de mogelijkheden!

Woningbrochure
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Stad & Zeeland
nvm makelaars



De makelaar die voor ú gaat

7 redenen om voor Stad & Zeeland te kiezen:
> Deskundige en ervaren NVM-makelaar
> Actieve verkoopaanpak tegen een scherp tarief
> Flexibel en gediplomeerd makelaarsteam
> Uitmuntende en meest uitgebreide woningpresentatie
> Kantoor en etalage op drukke zichtlocatie
> O.a. actief op Funda, Huislijn en Facebook
> Goede communicatie door o.a. online verkoopdossier



Anne-Marie van Gils
Algemeen Directeur



Ruben Elenbaas
Sales Director



Piet Duinkerke
NVM Register Taxateur



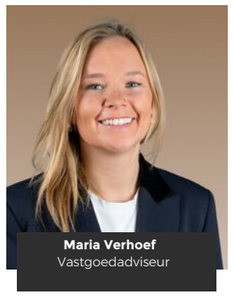
Niels de Mol
NVM Makelaar



Jacco de Zeeuw
Vastgoedadviseur



Jessica van de Vreugde
Commercieel Medewerker



Maria Verhoef
Vastgoedadviseur



Lennart van Wallenburg
Office Manager



Esther Schalk
Commercieel Medewerker

Notities

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden



> Uw droomhuis gevonden?

Stad & Zeeland
nvm makelaars

Dam 13, 4461 HV Goes
0113 - 21 11 47

info@stadenzeeland.nl
www.stadenzeeland.nl