



van der Baanstraat 31, WOLPHAARTSDIJK
€ 375.000,- k.k.

Faasse & Fermont



Woningen

Nieuwbouw

Hypotheeken & verzekeringen

Bedrijfsonroerend goed

Kenmerken en gegevens

Bouw

Soort woonhuis	2-onder-1 kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1994
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten

Wonen	93 m ²
Perceel	271 m ²
Inhoud	323 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douche, toilet, wastafel
Aantal woonlagen	3

Energie

Definitief energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Cv-ketel	Intergas

Kadastrale gegevens

WOLPHAARTSDIJK
Goes, Sectie: AD,
Nummer: 1155

Kadastrale kaart

Oppervlakte	271 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, in centrum, in woonwijk
Tuin	achtertuint, voortuin
Tuin breedte	5 m
Tuin diepte	14 m
Ligging tuin	Oosten

Omschrijving

Deze fraaie 2-onder-1-kapper staat aan een rustige straat centraal in het dorp. Het huis beschikt onder meer over een nette keuken en badkamer, 3 slaapkamers, een zolderkamer, een vrijstaande garage en een fijne tuin met grote afsluitbare overkapping. Kortom een ideale gezinswoning op een aantrekkelijke locatie.

De woning is in 1994 gebouwd op een perceel van 271m² eigen grond. Het huis is goed onderhouden en volledig geïsoleerd. De in 2020 geplaatste zonnepanelen, 16 stuks, brengen het energielabel op A.

De cv-ketel is in 2023 geplaatst en de slaapkamer en woonkamer zijn voorzien van airconditioning waarmee je zowel kunt verwarmen als koelen.

Wolphaartsdijk is een dorp met veel voorzieningen en omringd door veel groen. Er zijn o.a. 2 supermarkten, basisscholen, campings, een jachthaven, diverse restaurants en volop recreatiemogelijkheden aan en op het Veerse Meer. Binnen 10 autominuten bent u in de gezellige stad Goes met alle denkbare faciliteiten.

Ook bereikt u met de auto binnen 5 minuten de N289 of de N256 en heeft u een uitstekende verbinding naar o.a. de steden Middelburg, Bergen op Zoom en Rotterdam.

Omschrijving

Indeling

Begane grond

Entree met hal, meterkast en toilet. De L-woonkamer beschikt over een brede zithoek aan de voorzijde en een, aan de keuken grenzende, eethoek aan de tuinkant. De openslaande tuindeuren bieden optimaal contact met de tuin. Ook vanuit de keuken is er toegang tot de tuin. De donkere keuken met wit composiet blad heeft een eigentijdse uitstraling en beschikt over: afzuigkap, inductie kookplaat, combi magnetron, afwasmachine en koelkast. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie tegelvloer met vloerverwarming.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers. De grootste slaapkamer aan de voorkant is ca. 2.80 x 4.95. De slaapkamers aan de achterkant zijn respectievelijk ca. 2.46 x 3.16 en 2.40 x 2.40. De badkamer is in 2011 gerealiseerd en door de combinatie van antraciet en wit helemaal van deze tijd. Er is een inloopdouche met hardglazen douchewand, een toilet en een wastafelmeubel met 2 waskommen. De badkamer beschikt over vloerverwarming. Op de gehele etage ligt een goede laminaatvloer.

2e verdieping:

Op de overloop is de cv-ketel geplaatst en er is ruimte voor de wasmachine. De zolderkamer beschikt over een praktische op maat gemaakte inbouwkast en kan prima dienst doen als hobby- of studeerkamer.

Buiten:

Naast het huis, voor de garage, is een oprit zodat de auto op eigen terrein geparkeerd kan worden. De garage beschikt over een garagedeur aan de voorkant en een loopdeur aan de tuinkant. De tuin is omheind met schuttingen en biedt dus veel privacy. Achter in de tuin staat een fraaie overkapping waar u in de zomermaanden nog lang van de avondzon kunt genieten en die in de wintermaanden kan worden afgesloten om als berging dienst te kunnen doen.

Zoek je een goede instapklare woning met garage dan is dit huis echt de moeite waard.

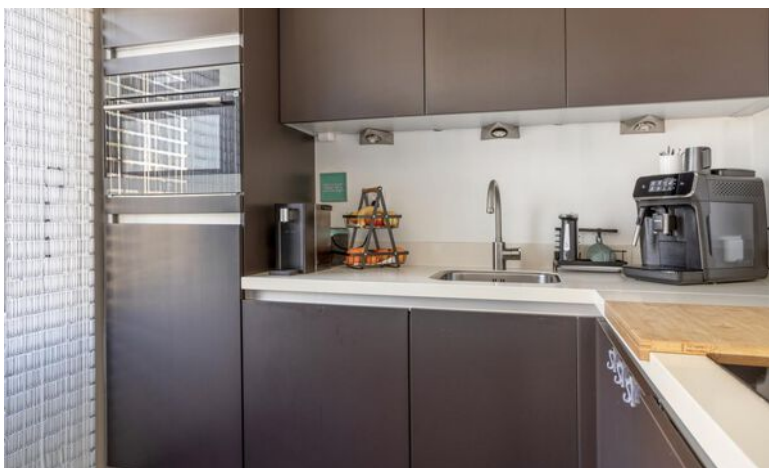
Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging.

Oplevering: oktober 2025













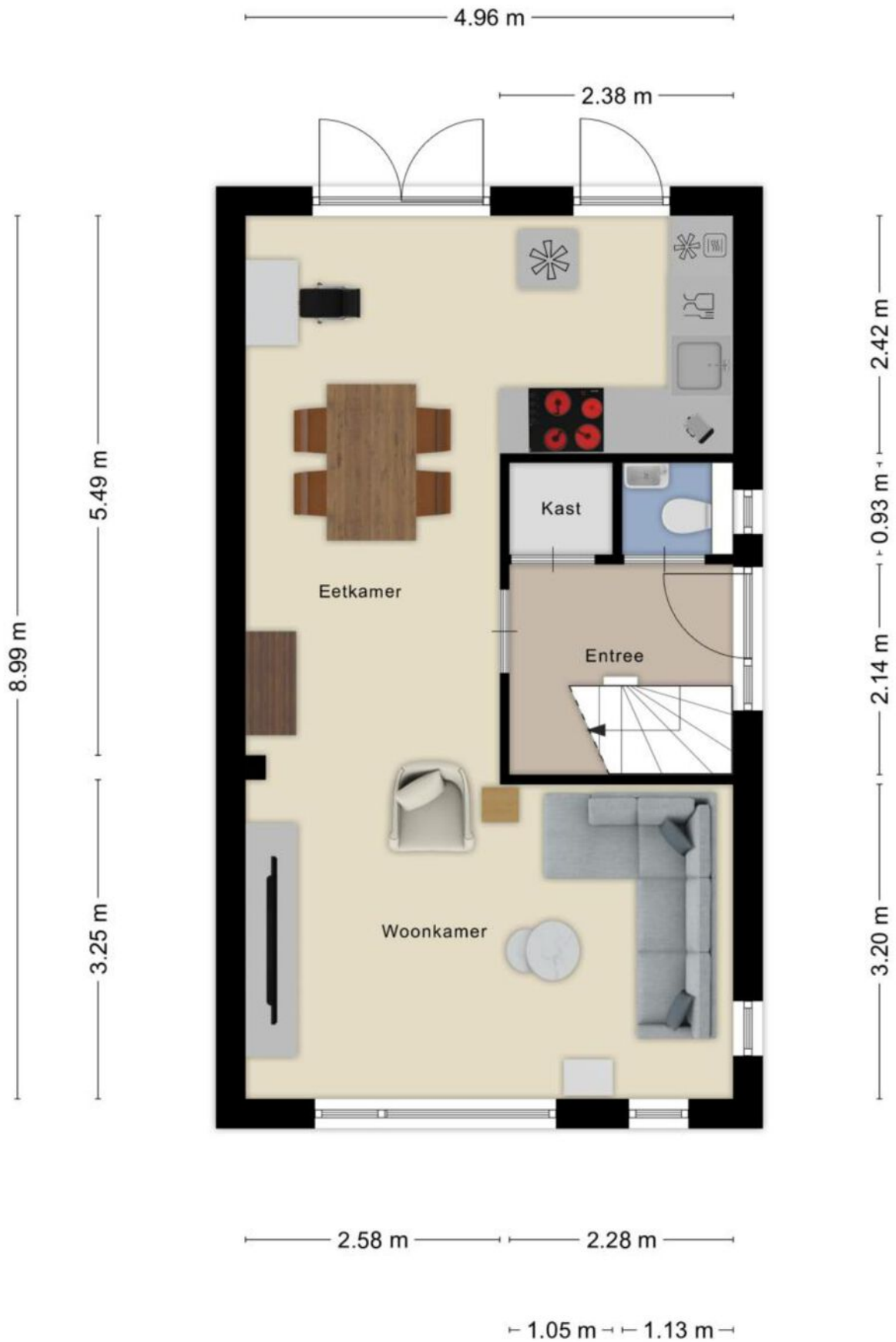






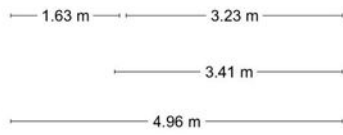


Plattegrond

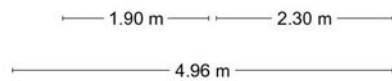
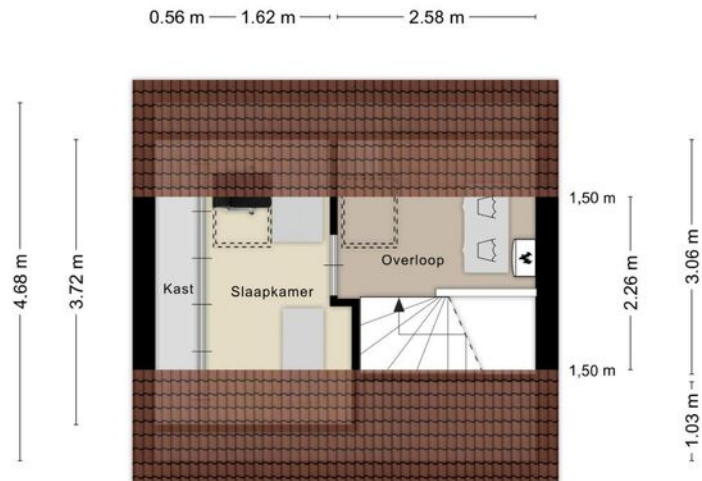


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



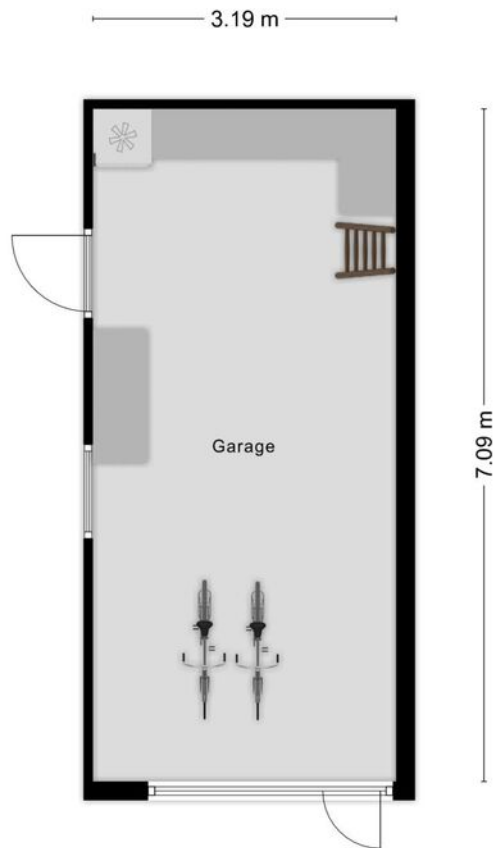
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



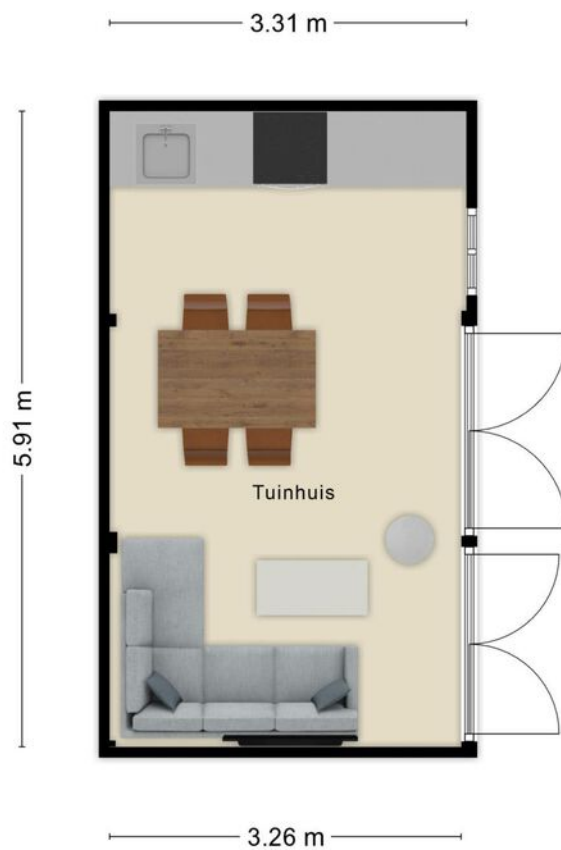
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



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



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



Wolphaartsdijk

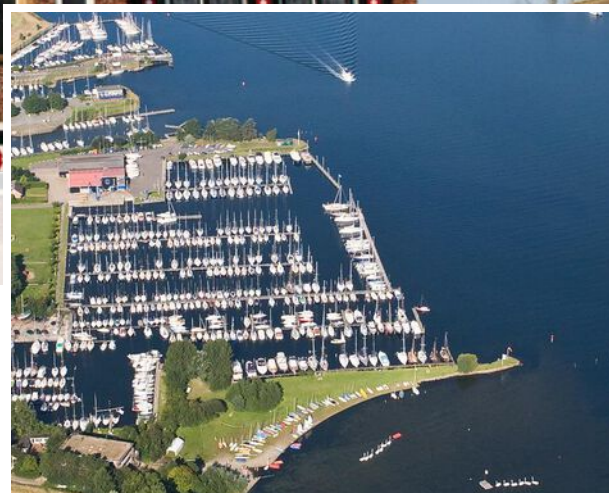
Wolphaartsdijk is een actief en gemoedelijk dorp in de gemeente Goes en direct aan het Veerse Meer gelegen.

Het prachtige naastgelegen natuurgebied "De Weel", een voormalige getijdengeul, is een fraai wandelgebied.

Een voorliefde voor watersport, fietsen of wandelen? U kunt hier in "Wolfersdiek" dan zeker uw hart ophalen.

Wolphaartsdijk beschikt over diverse voorzieningen. Er is een grote jachthaven, een goed winkelbestand, horeca, een actief verenigingsleven en basisscholen.

Voor recreatie zijn er 2 grote campings te vinden midden in het recreatie gebied "De Piet"



U HEEFT DE WONING BEKEKEN, EN DAN...

We hopen dat u een goede eerste indruk heeft gekregen van het pand wat u heeft bezichtigd! Hoe gaat het nu verder? Als u meer interesse heeft, kunnen we een afspraak maken voor een tweede bezichtiging. Tijdens zo'n tweede bezichtiging zult u weer nieuwe dingen zien, zodat u een duidelijke keuze kunt maken. Hieronder staat nog wat uitleg over een aantal begrippen:

Bouwkundige keuring

Er bestaat een mogelijkheid de woning te laten keuren door een onafhankelijk bouwkundig bureau. Aan die keuring is ook een bouwkundige garantie verbonden. Vraagt u naar de tarieven bij de makelaars of ons kantoor.

Financiering van de woning

Onder de naam F&F Hypotheken en Verzekeringen bieden wij u advies op het gebied van hypotheken, schade- en levensverzekeringen en overige financiële diensten. Wij zijn daarbij volledig onafhankelijk en hebben de mogelijkheid bij de meeste geldverstrekkers en verzekeraars producten te sluiten. Ook als u al een gesprek met een andere hypotheekadviseur of bank heeft gehad, bieden we u graag vrijblijvend een second opinion aan.

Een optie nemen?

Een optie kunt u niet nemen. U kunt om een optie vragen. In de regel worden opties voor maximaal een week verleend. In andere branches liggen prijs en voorwaarden vast bij opties (zoals op de aandelenbeurs). Wij beschouwen een optie als een tijdsperiode, waarin de verkoper toezegt niet aan een ander te zullen verkopen.

Wat houdt de vraagprijs in

Juridisch gezien is de vraagprijs niets anders dan de uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, bent u niet automatisch koper. De verkoper zal eerst akkoord moeten geven. Een verkoper mag zijn prijs in de onderhandeling zelfs verhogen.

Het doen van een bod

Als u een bod doet, moet u ook eventuele randvoorwaarden aangeven. Uiteraard is de prijs erg belangrijk, maar andere voorwaarden moeten ook worden vermeld, zoals eventuele ontbindende voorwaarden inzake financiering en de leverdatum. U bent pas in onderhandeling als er een tegenbod komt.

Bedenktijd

Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst van de koopakte laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

Bankgarantie

Om de verkoper voldoende zekerheid te verschaffen dat een koper ook daadwerkelijk de woning zal afnemen, wordt er door ons als voorwaarde voor de koopovereenkomst de eis van een bankgarantie van 10 procent van de koopsom gesteld. In plaats van de bankgarantie kan het bedrag van de bankgarantie ook bij de notaris worden gestort.

Rechten en verplichtingen uit vorige akte

In de op te maken koopovereenkomst wordt verwezen naar rechten en verplichtingen uit de voorgaande eigendomsakte, die, voor zover nodig, deel uit maken van de nieuwe overeenkomst. Deze akte ligt ter inzage op ons kantoor.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld op basis van het model dat is ontwikkeld door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de NVM..

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als uw vraag nog niet beantwoord is, kunt u ons altijd bellen. Als u geen interesse meer heeft, horen we dat ook graag van u. Wij kunnen dan de eigenaar van de woning in kennis stellen. Zij zijn ook benieuwd naar uw reactie. En misschien kunnen wij u helpen bij het zoeken naar een andere woning.

De informatie is met zorg samengesteld, maar door Faasse & Fermont wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De objecten worden opgemeten volgens de Meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Maak gebruik van een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

U heeft interesse in deze woning.

Waarschijnlijk heeft u veel vragen bij het kopen van een woning / verkopen van uw eigen woning.

De belangrijkste vraag is:

"Wat is mijn woning waard?"

Wij komen graag met u in contact om een afspraak te maken voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling.

Faasse & Fermont
De vastgoedrealisten



Een bod uitbrengen?

Om het biedingstraject zo transparant mogelijk te laten verlopen werken wij met het digitale systeem 'MijnHuiszaken'

Bij het bezichtigen van de woning heeft u van ons een e-mail ontvangen met een uitnodiging om een account aan te maken. (Mocht u deze mail niet meer hebben, neem dan contact met ons op.)

Hierin klikt u op: 'Klik hier om uw account te voltooien'

- Maak een account aan met uw e-mail adres en een wachtwoord
- Vervolgens kunt u inloggen met uw eigen account
- Klik rechtsboven op "Mijn account" en vervolgens op "Mijn aankoop"
- Via de knop "Doe een bod", kunt u uw bod en alle aanvullende gegevens invullen.
- Uw bod wordt realtime gedeeld met de verkoper.
- Na het sluiten van het biedingstraject nemen wij contact met u op om de uitslag te bespreken.

Faasse & Fermont

Frans den Hollanderlaan 12, 4461 HN Goes | Oostperkweg 3, 4332 SB Middelburg
T 0113 250 555 / 0118 727 000 | info@faasse-fermont.nl | www.faasse-fermont.nl

